

INVESTMENT-HANDOUT: URBANER WOHNBAU LINZ

Fundamentaldaten, Marktanalysen & Strukturbedingungen des oberösterreichischen Raumes

1. DER MAKRO-STANDORT: LINZ ALS WIRTSCHAFTLICHES HOCHPRESTIGE-ZENTRUM

Der oberösterreichische Zentralraum um die Landeshauptstadt Linz fungiert als der wesentliche industrielle, technologische und wirtschaftliche Motor der Republik Österreich.

- **Zweitgrößter Wirtschaftsraum des Landes:** Linz generiert eine überproportionale industrielle Wertschöpfung und beheimatet führende Global Player (u. a. voestalpine, Chemiepark) sowie einen massiv expandierenden IT- und Kreativsektor. Das daraus resultierende, kontinuierlich hohe Kommunalsteueraufkommen garantiert der Stadt eine erstklassige finanzielle Bonität und ermöglicht dauerhafte Infrastrukturinvestitionen (z. B. den Westring A26).
- **Einzigtiger Einpendler-Zentralismus:** Mit rund 210.000 Arbeitsplätzen bei circa 214.000 Einwohnern weist Linz eine der höchsten Arbeitsplatzdichten in Europa auf. Täglich pendeln zehntausende Spitzenarbeitskräfte in das Stadtgebiet ein. Der strategische Trend, den Lebensmittelpunkt aus logistischen Gründen direkt in den Kernraum zu verlegen, stützt die Wohnungsnachfrage nachhaltig.
- **Kaufkraft und Solvenz:** Die Kombination aus krisensicheren Industrie-Leistungsplätzen und dem modernen Dienstleistungssektor sichert der Linzer Bevölkerung ein überdurchschnittlich hohes Haushalts-Einkommen. Für die Marktteilnehmer bedeutet diese stabile wirtschaftliche Basis ein historisch exzellentes Mieterprofil mit minimalem Delkredererisiko.

2. DIE FUNDAMENTALDATEN: STRUKTURELLER WOHNUNGSMANGEL

Die Nachfragedynamik auf dem Linzer Wohnungsmarkt wird durch tiefgreifende demografische Verschiebungen und makroökonomische Faktoren langfristig verschärft.

- **Das Problem mit dem „Durchschnittswert“:** Der historische Zehnjahreschnitt von rund 1.250 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr bildet die aktuelle Realität nicht mehr ab. Gestiegene Baukosten, ein verändertes Zinsumfeld und strengere regulatorische Auflagen führten zu einem massiven Einbruch der Neubauleistung (2024: knapp über 400 Fertigstellungen). Der drastische Rückgang des Angebots trifft auf eine ungebrochen hohe Nachfrage.

- **Anhaltender, steigender Zuzug:** Linz verzeichnet eine kontinuierlich positive Wanderungsbilanz. Die wirtschaftliche Anziehungskraft sorgt für einen stetigen Zuzug von Fachkräften, internationalen Expats und Bildungswanderern. Dieser kontinuierliche Bevölkerungszuwachs erhöht das Basis-Bedarfsniveau an Wohnraum von Jahr zu Jahr nachhaltig.
- **Der unumkehrbare Strukturwandel (Österreichischer Spitzenwert):** Die Haushaltsstrukturen verändern sich rasant. **Der Anteil an Single-Haushalten in Linz liegt bei über 52 % – dies ist der absolute Spitzenwert im Vergleich aller österreichischen Landeshauptstädte.** Der Trend zum Alleinwohnen ist soziokulturell und ökonomisch unumkehrbar.
- **Langfristiger Bedarf an Kompaktsegmenten & Arbeitswohnungen:** Der Markt verlangt vermehrt nach effizienten, modernen **1- bis 2-Zimmer-Wohnungen**. Dieser hohe Bedarf ist mathematisch auf Jahrzehnte abgesichert. Neben der demografischen Alterung („Silver Society“) treibt ein wesentlicher Marktfaktor dieses Segment: **Wochenpendler und Projektmitarbeiter** aus der Industrie und Tech-Branche, die unter der Woche am Wirtschaftsstandort Linz leben und arbeiten, am Wochenende jedoch zu ihren Familien zurückkehren. Für diese kaufkräftige Zielgruppe fehlen kompakt-funktionale Stadtmizile (1-Zimmer-Appartements) fast vollständig. Zudem befeuert der Ausbau der Johannes Kepler Universität sowie der neuen Digital-Universität IT:U diese Nachfrage zusätzlich.
- **Explosion der Suchanfragen:** Der Druck im Wohnungssektor schlägt sich direkt in den städtischen Statistiken nieder. Allein bei der städtischen GWG hat sich die Zahl der jährlichen Neuanmeldungen in den letzten fünf Jahren von **3.800 auf 6.800 fast verdoppelt**. Insgesamt sind aktuell permanent **zwischen 10.500 und 11.500 Menschen aktiv wohnungssuchend vorgemerkt**, was die enorme Unterdeckung des Marktes transparent belegt.

3. STANDORTVORTEILE: OBERÖSTERREICH IM VERGLEICH ZU WIEN

Ein Blick auf den gesamtösterreichischen Markt zeigt, warum der Fokus auf den oberösterreichischen Zentralraum ein strategisch hochgradig attraktives Risiko-Rendite-Profil bietet – insbesondere im direkten Vergleich zum Wiener Markt:

- **Deutlich niedrigere Gestehungskosten (Baugrund):** Während im Wiener Stadtgebiet die Grundstückspreise pro Quadratmeter extreme Spitzenwerte erreichen, bietet der oberösterreichische Markt eine signifikant moderatere und wirtschaftlich effizientere Kostenstruktur beim Grunderwerb. Niedrigere Gestehungskosten senken das gebundene Eigenkapital und optimieren die Gesamtrendite ab Tag eins.

- **Keine mietrechtlichen Restriktionen (Mietdeckel):** In Wien ist ein überwiegender Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes durch das strenge Regime des Richtwertmietzinses (MRG-Altbau) reglementiert und im Ertrag gesetzlich stark gedeckelt. In lokalen oberösterreichischen Ballungsräumen wie Linz existiert im freifinanzierten Neubau ein weitaus höherer Anteil an flexiblen Vereinbarungen. Dies ermöglicht eine marktgerechte, transparente und ökonomisch nachhaltige Mietzinsgestaltung, die den realen Wert des Objekts widerspiegelt.
- **Attraktive und stabile Ertragslage bei Neubaumieten:** Aufgrund der hohen Kaufkraft und des eklatanten Mangels an modernem Wohnraum präsentieren sich die Erträge in Linz außerordentlich robust. Im freifinanzierten Qualitäts-Neubau sind derzeit **ortsübliche Netto-Angebotsmieten zwischen 11,50 € und 14,50 € pro Quadratmeter** sicher erzielbar, was eine kalkulatorisch verlässliche und inflationsgeschützte Rendite sichert.

4. SYSTEMISCHER VORTEIL: EXTREM GERINGER REAL-LEERSTAND

Ein entscheidendes Sicherheitsargument für den Standort Linz liefert die offizielle Datenbasis der Kommunalverwaltung:

Die Linzer Stadtforschung belegt, dass Linz im Vergleich aller österreichischen Landeshauptstädte die geringste Quote an spekulativ vakanten Wohnungen aufweist.

Mit einer bereinigten Leerstandsquote im einstelligen Prozentbereich liegt die Stadt signifikant unter dem österreichischen Bundesdurchschnitt (ca. 13 %). Dies beweist empirisch: Der Linzer Markt ist nicht überhitzt, es gibt keine spekulativen "Geisterviertel". **Neu geschaffener Wohnraum wird vom Markt sofort aufgesaugt und absorbiert.** Das Risiko von strukturellem Leerstand geht gegen null.

5. DIE AKUTE DRINGLICHKEIT: WARUM PRIVATES KAPITAL JETZT GEFORDERT IST

Die öffentliche Hand und gemeinnützige Bauvereinigungen können den massiven, strukturellen Wohnungsbedarf der urbanen Zentren allein nicht mehr bewältigen. Die fiskalischen Rahmenbedingungen und die Deckelung öffentlicher Budgets führen zu einer akuten Notwendigkeit für die Mobilisierung von privatem Kapital.

Um dem drohenden Mangel an leistbarem Wohnraum in allen österreichischen Ballungszentren entgegenzuwirken – wo diese strukturelle Verknappung zunehmend zu einer der größten sozioökonomischen Herausforderungen heranwächst –, sind private Investitionen kein optionaler Luxus, sondern das fundamentale Fundament zur Aufrechterhaltung der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Stabilität. **Der Gesetzgeber forciert dieses Engagement daher gezielt durch hochattraktive Anreize.**

Wer als Privatinvestor nachhaltig und sachwertbesichert in diesen Markt investiert, nutzt in Österreich etablierte Fördersysteme, die das Bauherrenmodell als voll servizierte Rundum-Sorglos-Immobilie positionieren. Im Gegenzug für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum profitieren Investoren von massiven steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten.

Quellenangaben und Evidenz

- **Wirtschaftsdaten, EPU-Quoten & Einpendler-Zentralismus:** *Wirtschaftskammer Oberösterreich (WKO), Bezirksdaten & Strukturanalysen Linz-Stadt; Wirtschaft Innovation Linz (WIL).*
- **Demografie, Zuzug & Alterung:** *Statistik Austria, Bevölkerungs-Prognosen für Oberösterreich und die Statutarstadt Linz; Amt der Oö. Landesregierung (Abteilung Statistik - Haushalte, Familien und Altersstruktur im Zeitverlauf).*
- **Wohnraumbedarf & Fertigstellungszahlen:** *Stadt Linz, Stadtforschung (Ressort Stadtentwicklung & Medienservice); GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH (Evidenz Suchanfragen).*
- **Mietpreisstrukturen & Gesetzliche Rahmenbedingungen:** *Österreichischer Mietspiegel / Immobilien-Marktberichte (EHL Research & Deloitte Property Index); Bundesministerium für Justiz (BMJ - Richtwert-Verordnungen).*
- **Grundstücks-, Gestehungskosten & Leerstandsevidenz:** *EXPLOREAL / Wirtschaftskammer Österreich (WKO); Linzer Stadtforschung (Sonderauswertung Wohnungsleerstand).*
- **Steuerrecht & Bauherrenmodelle:** *Einkommensteuergesetz (EStG 1988 § 28 Abs. 3 - Beschleunigte Abschreibung); Richtlinien der jeweiligen Landesregierungen zur Wohnbauförderung (WBF).*