

LIEBER GLEICH  
DAS RICHTIGE  
ZUHAUSE



WOHNUNGSMARKTBERICHT 2011



Wohnen und mehr.

[www.wag.at](http://www.wag.at)



# INHALT

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Wohnungsmarkt 2011</b>	
Verteilung der WAG Wohnungen	4
Marktlage	5
Wohnungsvermittlung	5
<b>Statistische Daten zum Wohnungsmarkt 2011</b>	
Wohnungsmarkt Linz	6
Wohnungsmarkt Oberösterreich (ohne Linz)	10
Wohnungsmarkt Steiermark	12
Wohnungsmarkt Niederösterreich (Traisen)	13
Wohnungsmarkt Salzburg	13
<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>14</b>

# VORWORT

Die Nachfrage nach Wohnraum pendelt sich vor allem im Linzer Zentralraum auf hohem Niveau ein - das zeigt der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2011 der WAG.



Mit rund 12.200 bei der WAG angemeldeten Wohnungssuchenden ist die Nachfrage nach Wohnungen im Linzer Zentralraum weiterhin stabil. In Summe sind bei der WAG rund 14 Prozent der gesamt in Oberösterreich gemeldeten Wohnungssuchenden angemeldet.

Langfristig orientierte Sanierungs- und Modernisierungskonzepte sollen die dauerhafte Vermietbarkeit der Wohnanlagen sicherstellen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt 13,9 Millionen Euro in thermische und energetische Sanierungsmaßnahmen investiert. Im Kerngebiet Linz sind bereits alle Wohnanlagen thermisch auf hohem Niveau saniert worden.

Auch im Jahr 2011 wird die WAG rund 23,5 Millionen Euro in Sanierung und Modernisierung des Bestandes investieren. Neben den klassischen Sanierungsprojekten spielt auch die Vitalisierung des Wohnumfeldes eine wichtige Rolle: Die Installation von Liftanlagen, Parkplatzkonzepte und die Revitalisierung eines Einkaufszentrums in Linz zählen dazu.

Dabei ist der Großteil der angemeldeten Personen ausschließlich bei der WAG vorgemerkt: Nur rund 40 Prozent melden sich zusätzlich auch bei anderen Wohnbauträgern an - ein Branchenvorteil für die WAG. Das ist ein Hinweis für die Zufriedenheit der Kunden mit dem Wohnungsangebot der WAG.

Ein Grund für die Kundenzufriedenheit ist die hohe Qualität des WAG-Angebotes durch Sanierung und Modernisierung des Bestandes.

Das Wissen um die Wünsche und Anforderungen unserer KundInnen an den Wohnraum fließt in die Gestaltung der aktuellen Neubauprojekte ein und ist eine wichtige Basis für die Modernisierungs- und Sanierungskonzepte der WAG.

Für die WAG ist das ein wichtiger Grund, in Marktforschung und Marktanalyse zu investieren: Die Kenntnis über die Anforderungen des Marktes sichert die Nachhaltigkeit der Wohnanlagen und damit die Zukunft unseres Unternehmens.

Linz, September 2011

  
Mag. Wolfgang Schön

  
Dr. Johann Eisner



## MARKTLAGE



### WAG-Kerngebiet Oberösterreich

Insgesamt 75 % der WAG-Wohnungen befinden sich im Bundesland Oberösterreich. Hier hat die WAG mit 16.832 Wohnungen einen Marktanteil am Mietwohnungsmarkt von 12 % und ist damit die größte oberösterreichische Wohnungsgesellschaft. Insgesamt sind in Oberösterreich rund 14.400 Wohnungssuchende bei der WAG angemeldet. Der Großteil dafür interessiert sich für den Raum Linz.

hängt im Wesentlichen von der wirtschaftlichen Situation vor Ort ab. In Steyr steht der Wohnungsmarkt in engem Zusammenhang mit dem Arbeitsangebot vor Ort. In den eher ländlichen Gemeinden wie St. Pantaleon oder Ampflwang ist der Marktanteil der WAG aus historischen Gründen teils sehr hoch; da hier der Trend jedoch vermehrt zu privatem Eigentum (Einfamilienhäuser) geht, ist die Vermarktungslage meist angespannt.

### Hohe Nachfrage im Linzer Zentralraum

Die einzelnen Standorte der WAG sind sehr unterschiedlich zu beurteilen. Der Standort Linz ist stark nachgefragt – der städtische Raum rückt wieder vermehrt in das Interesse der Menschen und ist durch Wachstum und Zuzug geprägt. Der Wohnungsmarkt Linz zeichnet sich daher mit über 12.200 vorgemerkten Wohnungssuchenden durch eine seit vielen Jahren gleichbleibend hohe Nachfrage aus. Die Fluktuation in Linz ist mit rund sieben Prozent brutto (= alle Wohnungswechsel, auch jene in andere WAG-Wohnungen) stabil. Auch die Nachbargemeinden Leonding, Ansfelden und Traun profitieren vom Zuzug in den städtischen Ballungsraum. Die Marktlage im Großraum Linz ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

### Schwierige Rahmenbedingungen in der Steiermark

In der Steiermark (mit Ausnahme Raum Voitsberg/Graz) hat die WAG mit schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen, die vor allem den obersteirischen Raum betreffen. Trends wie Bevölkerungsrückgang und Abwanderung aufgrund von Arbeitsplatzmangel erschweren auch die Vermarktung der Wohnungen. Die WAG versucht durch gezielte Maßnahmen wie Sanierung, Verkauf oder Umnutzung von Wohnungen in definierten Gebieten den Markt zu beleben.

### Niederösterreich und Salzburg

In Niederösterreich und Salzburg befinden sich rund 3 Prozent der WAG-Wohnungen. In Traisen ist die Wohnungsvermarktung eng mit der Voest Alpine gekoppelt, die die Wohnungen ihren Mitarbeitern anbietet. Insgesamt ist die Situation vor Ort aber stabil. Salzburg-Stadt zeichnet sich durch eine sehr gute Nachfrage aus; in Hallein ist die Nachfrage stabil.

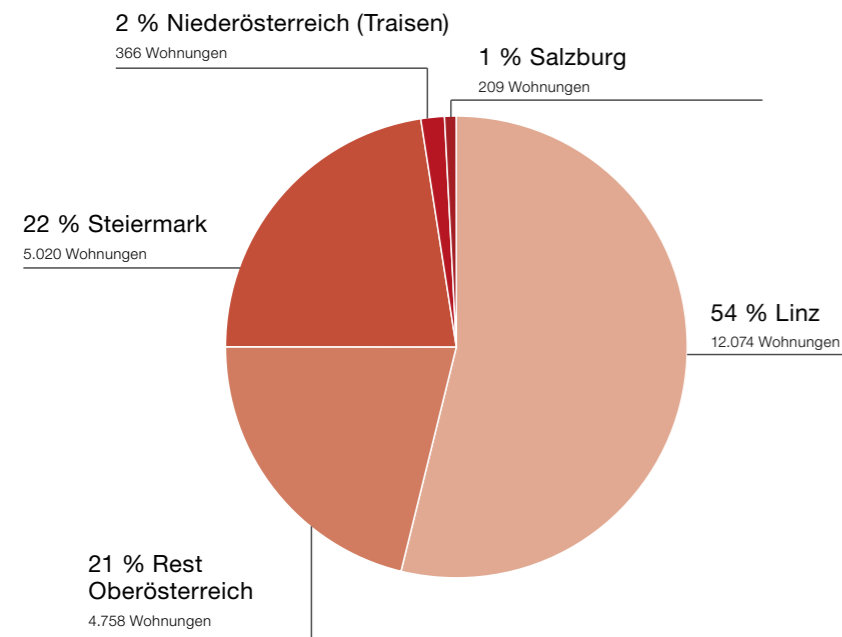
### Oberösterreichische Gemeinden

In den anderen oberösterreichischen Gemeinden, in denen die WAG vertreten ist, stellt sich die Situation differenziert dar und



# WOHNUNGSMARKTBERICHT

## VERTEILUNG DER WAG-WOHNUNGEN



### Rund 22.400 Wohnungen in vier Bundesländern

Die WAG ist in den vier Bundesländern Oberösterreich, Niederösterreich (Traisen), Steiermark und Salzburg tätig. Insgesamt besitzt die WAG in diesen vier Bundesländern 22.426 Wohnungen. Der größte Anteil davon liegt im Großraum Linz (inklusive Leonding, Ansfelden, Traun) mit 12.793 Wohnungen. In den weiteren Gemeinden Oberösterreichs befinden sich weitere 4.039 Wohnungen.

In Summe befinden sich über 70 Prozent der WAG-Wohnungen in Oberösterreich, wobei 54% in Linz situiert sind.

In der Steiermark besitzt die WAG insgesamt 5.020 Wohnungen, die sich auf die Regionen Judenburg/Fohnsdorf sowie den Bezirk Leoben (Trofaiach und Eisenerz) konzentrieren. In Graz verfügt die WAG über 65 Wohnungen; 808 Wohnungen befinden sich in der Region Voitsberg und Köflach.

## WOHNUNGSVERMITTLUNG

Die Wohnungen der WAG werden nicht nur über das Unternehmen selbst, sondern auch über Firmen und Gemeinden angeboten. In Linz können beispielsweise die voestalpine und die Stadt Linz auf Wohnungskontingente der WAG zugreifen. Auch die Praxis der Anmeldung für eine Wohnung ist je nach Standort unterschiedlich: Während sich in Linz und Leonding die Wohnungssuchenden direkt bei der WAG anmelden, verfügen an den meisten ober-

österreichischen Standorten die Gemeinden über das Recht, eigene Interessenten für Wohnungen vorzuschlagen. Vor allem in den kleineren Gemeinden wie Prambachkirchen, Mauthausen, Ampflwang etc. wird dies so gehandhabt. An den Standorten Steyr und Wels haben die Suchenden ebenfalls die Möglichkeit, sich mit ihrem Wohnungswunsch direkt an die WAG zu wenden. Ebenso wird dies in der Steiermark gehandhabt.



## WOHNUNGSMARKT LINZ

Im Kerngebiet Linz ist die WAG mit insgesamt **12.074 Wohnungen** vertreten, was einem Marktanteil am Mietwohnungsmarkt von rund 15 % entspricht. Der Wohnungsbestand der WAG verteilt sich größtenteils auf zusammenhängende Wohngebiete und liegt vorwiegend in den Stadtteilen Bindermichl, Spallerhof, Oed, Keferfeld und Hummelhof. Weitere Objekte der WAG befinden sich in Kleinmünchen, Ebelsberg, Solar City und Urfahr.

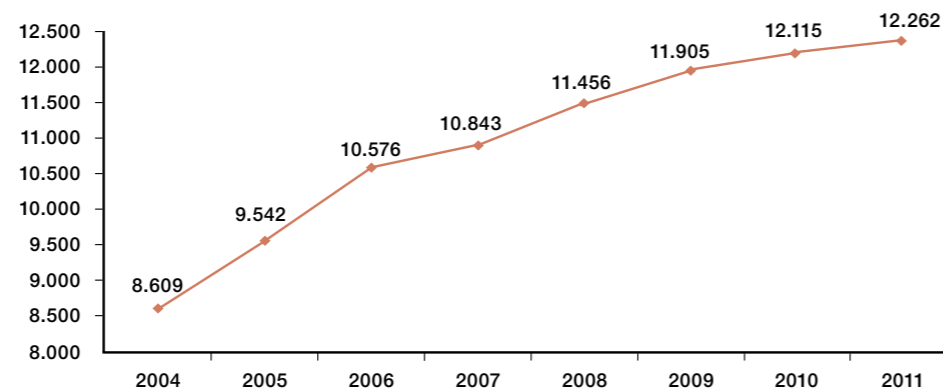
Firmen und Körperschaften, wie die voestalpine oder die Stadt Linz, haben Einfluss auf die Wohnungsvermittlung und greifen auf etwa die Hälfte der freiwerdenden Wohnungen zu. Unter Berücksichtigung der Neubauprojekte kann die WAG eigenen Kunden daher nur rund 565 Wohnungen pro Jahr anbieten - rund 4 % der Wohnungssuchenden können pro Jahr mit einem Wohnungsangebot rechnen.

### Weiterhin viele Anmeldungen in Linz

Per Ende Mai waren insgesamt 12.262 Personen für eine WAG-Wohnung angemeldet, was 14 % des gesamten, beim Land Oberösterreich gemeldeten Wohnungsbedarfs entspricht.

Pro Monat verzeichnet die WAG im Durchschnitt 125 Neuanmeldungen. Mehr als die Hälfte der laufenden Anmeldungen erfolgt bereits über die Homepage [www.wag.at](http://www.wag.at). Etwa 60 % der Angemeldeten sind ausschließlich bei der WAG als wohnungssuchend gemeldet.

### ENTWICKLUNG DER WAG-BEWERBUNGEN IN LINZ



- 12.074 Wohnungen
- 12.262 Interessenten
- 15 % Marktanteil

## NEUBAUTÄTIGKEIT DER WAG

Die Neubautätigkeit der WAG konzentriert sich der Wohnungsnachfragesituation entsprechend auf den oberösterreichischen Zentralraum, insbesondere auf Linz und Umgebung. In Leonding setzt die WAG den Bau von Reihenhäusern weiter fort, außerdem entstehen 32 Mietwohnungen. Die

zweite Bauetappe im Linzer Stadtteil Oed beginnt in Kürze: Insgesamt entstehen hier 111 weitere Miet- und Eigentumswohnungen und 12 Reihenhäuser. Gemeinsam mit sieben anderen Bauträgern errichtet die WAG an der Linzer Ellbognerstraße insgesamt 450 Wohnungen. Die WAG ist mit 49 Mietwohnungen am Projekt beteiligt.

## WOHNUNGSWECHSEL / FLUKTUATION BEI WAG-WOHNUNGEN

Im Beobachtungszeitraum ist die Fluktuation (= Wohnungswechsel pro Jahr bezogen auf den Wohnungsbestand von rund 12.000 Linzer Wohnungen) leicht steigend. 2011 liegt die Brutto-Fluktuation (= die gesamten Mieterwechsel) in Linz bei 6,85 %. Etwa 19 % davon wechseln in eine andere WAG-Wohnung, so dass die Nettofluktuation 5,55 % beträgt.

Die stabile Fluktuationsrate spiegelt die Zufriedenheit der BewohnerInnen mit der Wohnqualität wieder.

### Fluktuation 2011

- Bruttofluktuation 6,85 %
- Nettofluktuation 5,55 %

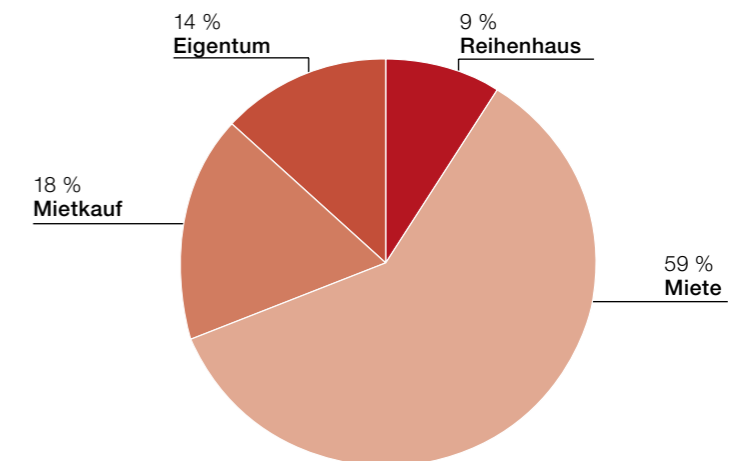
## WECHSEL AUS PERSÖNLICHEN GRÜNDEN

Die Gründe, warum WAG-Kunden ihre Wohnungen kündigen, sind fast ausschließlich persönlicher Natur: Ortswechsel aus beruflichen Gründen, Heirat/Scheidung oder Eigentumserwerb (Hausbau oder Kauf einer Eigentumswohnung). Weiters spielen Übersiedelung in ein Altersheim bzw. Todesfälle eine Rolle.

Oft entspricht die Größe der Wohnung nicht mehr den Bedürfnissen der Mieter. Größere Wohnungen werden in Relation zu kleineren allerdings weniger häufig frei, weshalb ein Tausch innerhalb der WAG nicht immer möglich ist. Vor allem im Neubaubereich bemüht sich die WAG, dem Trend nach größeren Wohnungen zu entsprechen.

## KUNDENWÜNSCHE

### GEWÜNSCHTE WOHNUNGSART – MIETE ODER EIGENTUM



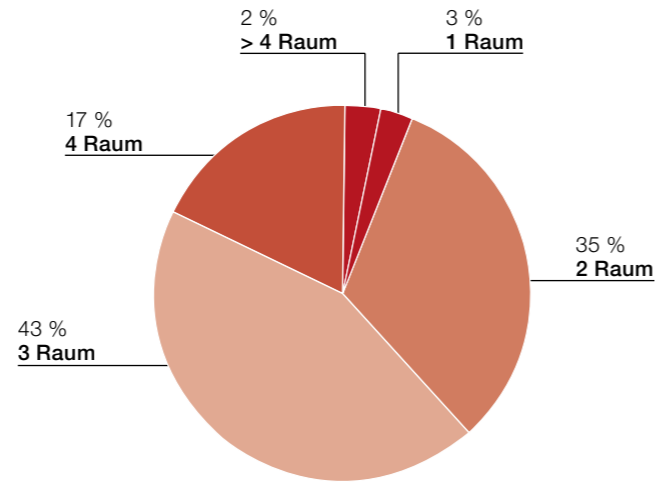
59 % der Interessenten/innen bevorzugen hinsichtlich der Rechtsform die Mietwohnung. Zählt man Eigentumswohnung und Reihenhaus zusammen, interessieren sich 23 % auch für die Eigentumsbildung. Auf den Mietkauf als Sonderform entfallen 18 %.

**Mietwohnungen sind in allen Altersgruppen stark nachgefragt, beliebt sind sie vor allem aber bei den Jüngeren:** Bei den bis zu 25-Jährigen ist der Wunsch nach einer Mietwohnung mit 75 % am stärksten. Erst in der Zielgruppe ab 26 Jahren werden die Eigentumsformen stär-

ker nachgefragt (22%) und betragen in der Altersgruppe 36 bis 50 Jahre insgesamt 26 %. Bei Personen über 50 Jahren sinkt dieser Anteil wieder: Auf die Eigentumsformen entfallen hier rund 20 %, während die Mietwohnung mit rund 65 % wieder dominiert.

## GEWÜNSCHTE WOHNUNGSGRÖSSEN – RAUMANZAHL

43 % der Interessenten/innen möchten eine Drei-Raum-Wohnung beziehen. 35 % interessieren sich für Zwei-Raum-Wohnungen und rund ein Fünftel (17 %) wünscht Wohnungen mit vier Räumen. Äußerst gering hingegen ist die Nachfrage nach Ein-Raum-Wohnungen (3 %) sowie Wohnungen, die mehr als vier Räume haben (2 %).

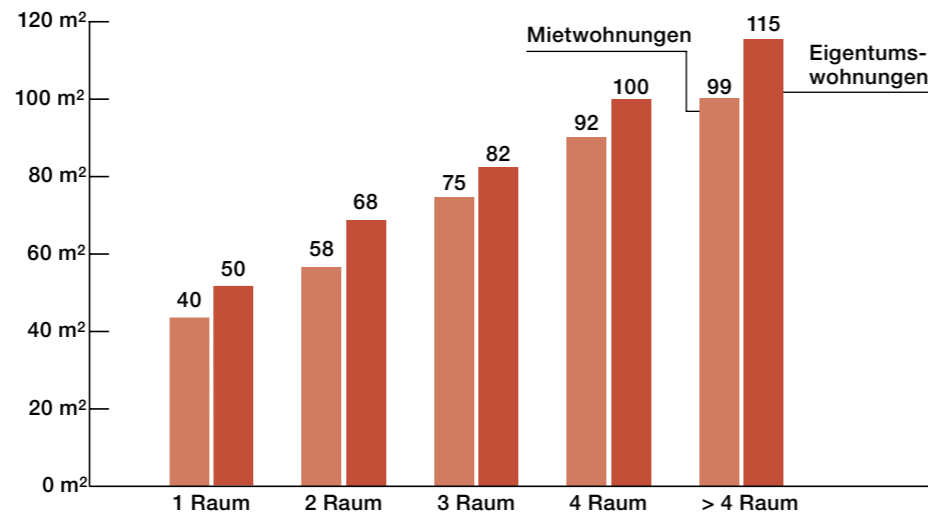


Hinsichtlich der gewünschten Raumanzahl zeigt sich, dass eine Mietwohnung heute mindestens über zwei Räume verfügen soll. Nur 3 % der Interessenten fragt eine Ein-Zimmer-Wohnung nach. Vor allem Wohnungen mit drei Räumen werden stark

nachgefragt. Größere Wohnungen mit vier oder mehr Räumen sind weniger stark von Interesse: Nur mehr 2 % der Interessenten brauchen Wohnungen mit mehr als vier Räumen; der Bedarf für Wohnungen mit genau vier Räumen liegt bei 17 %.

## GEWÜNSCHTE WOHNNUTZFLÄCHE – QUADRATMETER

Gewünschte Wohnnutzfläche (m<sup>2</sup>) nach Raumanzahl. Bei Eigentumsformen sind größere Wohnnutzflächen gefragt. Die angegebenen Quadratmeter sind die Mindestanforderung für die angegebene Wohnraumanzahl.



Hinsichtlich der gewünschten Wohnnutzfläche in m<sup>2</sup> zeigt sich, dass bei Eigentumswohnungen höhere Nutzflächen als bei Mietwohnungen gewünscht sind. Im Durchschnitt ergibt sich eine gewünschte Fläche von 73 m<sup>2</sup> bei Mietwohnungen

und rund 83 m<sup>2</sup> bei Eigentumswohnungen. Damit ist die gewünschte Fläche bei den Eigentumswohnungen um 3 m<sup>2</sup> gestiegen - vor allem bei Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen beträgt der Unterschied zur Mietwohnung 10 m<sup>2</sup>.

## AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Die Ausstattung der Wohnungen ist wichtig: Neben der Parkplatzsituation spielen persönliche Freiflächen eine große Rolle bei der Kundenentscheidung.

**Private Freiflächen** wie Gärten, Balkone, Loggien oder Dachterrassen spielen eine wichtige Rolle: Frei- oder Grünflächen sind heute ein Muss und werden im Neubaubereich entsprechend berücksichtigt. Auch bei der Modernisierung des Bestandes kommt die WAG diesem Trend nach und realisiert Freiflächen, wo dies hinsichtlich Architektur und Platzangebot möglich ist.



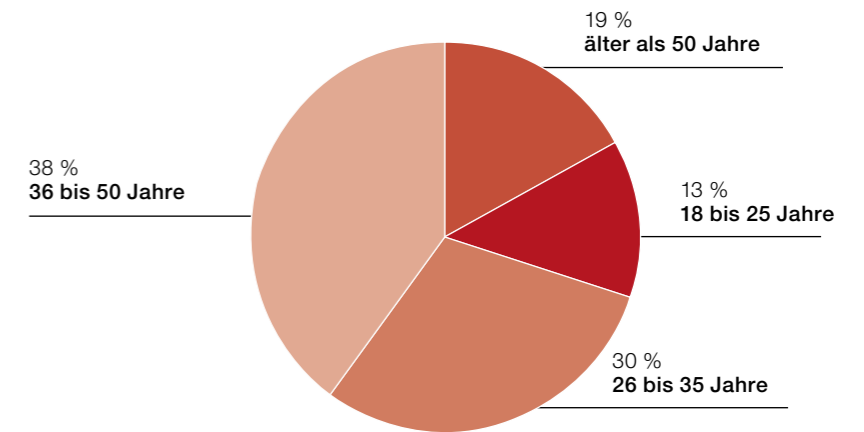
## PERSÖNLICHE SITUATION DER KUNDEN

### ALTER DER INTERESSENTEN

13 % der Wohnungsinteressenten sind 18 bis 25 Jahre und 30 % sind 26 bis 35 Jahre alt. 38 % stellen die Gruppe der 36- bis 50-Jährigen dar. 19 % der Personen, die eine Wohnung suchen, sind älter als 50 Jahre.

Altersmäßig am stärksten vertreten sind die 18- bis 35-Jährigen (43 %) – die Gruppe der **Hausstands- bzw. Familiengründer**. Erfahrungsgemäß sind dies vorwiegend Kunden, die eine längerfristige Lösung

und ein entsprechendes Wohnumfeld suchen. Das ist sicher mit ein Grund für die geringe Fluktuation und spricht für die Zufriedenheit der Kunden mit der Wohnsituation.

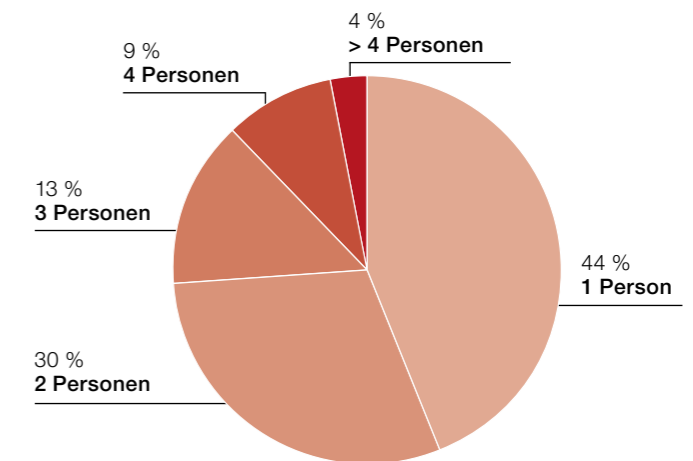


### PERSONEN IM HAUSHALT

Die größte Gruppe der Wohnungsinteressenten zieht allein in die Wohnung ein: 44 % sind also Ein-Personen-Haushalte, 30 % bestehen aus zwei Personen je Haushalt. In rund einem Viertel der Haushalte leben drei oder mehr Personen.

Was die Bevölkerungsstatistik nahelegt, zeigt sich auch in der WAG-Statistik: Der **Trend zu Single-Haushalten** ist unbestritten. Bei den Wohnungssuchenden in der WAG macht diese Gruppe 44 % aus. Der hohe Anteil an Ein-Personen-Haushalten zeigt sich durch alle Altersgruppen

pen hinweg. Stark vertreten sind mit rund 62 % die bis 25-Jährigen, aber auch bei Personen über 50 Jahre ist der Anteil mit 50 % hoch. Am geringsten ist diese Quote bei der Altersgruppe 36 bis 50 Jahre, sie beträgt aber auch hier 34 %.



### LEBENSITUATION DER INTERESSENTEN

Die Lebenssituation der Interessenten untermauert den Trend, dass immer mehr Personen allein leben: 46 % sind ledig, 12 % geschieden und 2 % verwitwet. Im Vergleich dazu sind nur rund 39 % verheiratet oder leben in einer Lebensgemein-

schaft mit ihrem Partner. Das erklärt, warum die Wenig-Personen-Haushalte in der Statistik dominieren.



# WOHNUNGS- MARKT OÖ

## OHNE LINZ

Neben 12.074 Wohnungen im Kerngebiet Linz besitzt die WAG noch 4.758 Wohnungen in Leonding, Ansfelden, Traun, Steyr, Wels, St. Pantaleon, Mauthausen, Steyregg, St. Marien, Ampflwang, Prambachkirchen und im Kremstal. In den Gemeinden Oberösterreichs (ohne Linz) hat die WAG damit einen Marktanteil von 8 % am Mietwohnungsmarkt. In Summe hat die WAG in den Gemeinden Oberösterreichs rund 1.800 vorgemerkte Wohnungssuchende. Zusätzlich werden WAG-Wohnungen an vielen oberösterreichischen Standorten direkt von den jeweiligen Gemeinden angeboten, bei denen über 800 Wohnungssuchende vermerkt sind.

### Leonding

- 476 Wohnungen
- 3442 Interessenten (inklusive Mehrfachnennungen, davon 257 ausschließlich für Leonding) (WAG)
- 27 Mieterwechsel
- 9 % Marktanteil
- Hohe Nachfrage
- tw. Vorschlagsrecht der Gemeinde

### Ansfelden/St. Marien/Traun

- 297 Wohnungen
- 435 Interessenten für Ansfelden und St. Marien (Gemeinden)
- 253 Interessenten für Traun (WAG)
- 22 Mieterwechsel
- 16 % Marktanteil in St. Marien
- 4,8 % Marktanteil in Ansfelden
- 0,8 % Marktanteil in Traun
- Vorschlagsrecht der Gemeinden (Ausnahme Traun)

### Steyr/Grünburg

- 2863 Wohnungen
- 904 Interessenten (WAG)
- 282 Mieterwechsel
- 18 % Marktanteil in Steyr
- Wohnungszusammenlegungen

### Leonding

Im Raum Leonding verfügt die WAG über 476 Wohnungen. Leonding ist aufgrund der Nähe zur Stadt Linz eine beliebte Wohngegend und durch sehr hohe Nachfrage gekennzeichnet. Insgesamt 3442 Wohnungssuchende interessieren sich neben anderen Lagen in Linz auch für Leonding, davon kommt für 257 Personen ausschließlich eine Wohnung in Leonding in Frage. Die Neubautätigkeit der WAG hat sich in den vergangenen Jahren stark auf Leonding konzentriert: Insgesamt 38 Reihenhäuser und 132 geförderte Mietwohnungen wurden dort bereits errichtet. Weitere Mietwohnungen und Reihenhäuser sind in Bau. Die Stadtgemeinde Leonding verfügt über das Recht, auf ein gewisses Wohnungskontingent zurückzugreifen.

### Ansfelden/St. Marien/Traun

In Ansfelden besitzt die WAG insgesamt 193 Wohneinheiten, weiters 54 Wohnungen in St. Marien und 50 Wohnungen in Traun. Die Stadtgemeinde Ansfelden vermerkt derzeit 312 Wohnungssuchende - mehrheitlich Familien, die Wohnungen mit Kinderzimmer von 70 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche suchen. In St. Marien sind 123 Personen als wohnungssuchend gemeldet, wovon mehr als die Hälfte Wohnungen von 50 bis 70 m<sup>2</sup> sucht. Mit März 2011 gibt die Gemeinde Traun das Vorschlagsrecht an die WAG ab. 253 bei der WAG Vorgemerkte interessieren sich aktuell für Wohnungen in Traun.

### Steyr/Grünburg

Am Standort Steyr hat die WAG Wohnungen im Stadtteil Münchenholz sowie in Kohlanter und Grünburg. In Steyr besteht das Portfolio zu einem hohen Anteil aus Kleinwohnungen. Gleichzeitig gibt es in Steyr eine große Nachfrage nach Drei- und Vier-Raum-Wohnungen. Durch Wohnungszusammenlegungen soll das Wohnungsangebot der Nachfrage angepasst werden. In Grünburg besitzt die WAG 55 Mietwohnungen. Aufgrund der Neubautätigkeit des Mitbewerbs ist die Marktlage in Grünburg angespannt.

### Wels

In Wels besitzt die WAG mit den denkmalgeschützten Dragonerhöfen ein historisches, innerstädtisches Objekt. Die Wohnungen sind aufgrund der zentralen Lage sehr beliebt und gut nachgefragt. Seit 2009 wird das Objekt modernisiert: Bis Mitte 2012 wird die Sanierung des Westhofes abgeschlossen sein. Neben hochwertigen Wohnungen entstehen hier Gewerbe- und Geschäftslokale, ein Kindergarten und eine Wohngruppe für Menschen im Alter. Die Sanierung wird aufgrund der Größe des Objektes etappenweise fortgeführt.

### St. Pantaleon

In St. Pantaleon ist die Marktlage angespannt. Der Marktanteil der WAG ist mit 65 % jedoch sehr hoch. Durch die Rückentwicklung der Bergbaubranche ist der Markt für Mietwohnungen stetig gesunken, der Trend geht in Richtung Eigentum (Einfamilienhäuser).

### Region Kremstal (Kirchdorf, Micheldorf, Windischgarsten, Spital am Pyhrn)

Die Gemeinden im Kremstal verzeichnen eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen (256 Interessenten). In Windischgarsten wünschen rund zwei Drittel Wohnungen mit 70 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Gemeinde Kirchdorf vermerkt insgesamt 90 Interessenten, die Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> suchen. Eine zufriedenstellende Nachfrage nach Wohnungen gibt es in der Gemeinde Micheldorf (123 Interessenten). Für kleinere Neubauprojekte besteht Potential: In Kirchdorf hat die WAG 13 Mietwohnungen errichtet und im Herbst 2011 an die BewohnerInnen übergeben. Ein weiteres Neubauprojekt ist in Windischgarsten geplant.

### Ampflwang

In der Gemeinde Ampflwang ist die Wohnungsnachfrage mit derzeit rund 40 Interessenten (Vorjahr: 70) rückläufig. Bevorzugt werden vor allem kleinere Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>. In Ampflwang gibt es derzeit keinen Bevölkerungszuwachs und auch die Arbeitsmarktsituation ist angespannt. Ein Objekt mit 16 Wohnungen wurde im Vorjahr von der WAG generalsaniert. Da die Wohnungsanzahl des Objektes auf 12 Wohnungen reduziert wurde, sinkt auch der Wohnungsbestand vor Ort entsprechend.

### Prambachkirchen

In Prambachkirchen vermerkt die Gemeinde eine Nachfrage von 33 Wohnungsinteressenten. Gefragt sind vor allem Zwei- bis Drei-Raum-Wohnungen. Ein Mietkaufobjekt der WAG befindet sich derzeit in der Verkaufsphase.

### Steyregg

In Steyregg besitzt die WAG insgesamt 52 Wohnungen, die 2009 errichtet wurden. Der Interessentenstock beträgt 268 Personen; 7 Mieterwechsel gab es in Summe im letzten Jahr.

### Mauthausen

In Mauthausen ist die Nachfrage nach Mietwohnungen stabil. Hinsichtlich Wohnungsgröße sind vor allem Wohnungen zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> gefragt. Das Vorschlagsrecht für neue Mieter liegt bei der Gemeinde.



Mietwohnungen in Leonding sind sehr beliebt



Steyr-Münchenholz mit rund 2500 Wohnungen



Generalsaniertes Wohngebäude in Ampflwang

### Wels

- 156 Wohnungen
- 535 Interessenten (WAG)
- 9 Mieterwechsel
- 0,9 % Marktanteil

### St. Pantaleon

- 483 Wohnungen
- 159 Interessenten (WAG)
- 32 Mieterwechsel
- 65 % Marktanteil

### Region Kremstal

- 261 Wohnungen
- 256 Interessenten (Gemeinden)
- 23 Mieterwechsel
- 8 % Marktanteil
- Vorschlagsrecht der Gemeinden

### Ampflwang

- 90 Wohnungen
- 40 Interessenten (Gemeinde)
- 11 Mieterwechsel
- 12 % Marktanteil
- Vorschlagsrecht der Gemeinde

### Prambachkirchen

- 50 Wohnungen
- 33 Interessenten (Gemeinde)
- 7 Mieterwechsel
- 16 % Marktanteil
- Vorschlagsrecht der Gemeinde

### Steyregg

- 52 Wohnungen
- 268 Interessenten (WAG)
- 7 % Marktanteil
- 7 Mieterwechsel

### Mauthausen

- 30 Wohnungen
- 113 Interessenten (Gemeinde)
- 2 Mieterwechsel
- 3 % Marktanteil
- Vorschlagsrecht der Gemeinde



## WOHNUNGSMARKT STEIERMARK

In der Steiermark hat die WAG insgesamt 5.020 Wohnungen, was einem Marktanteil am steirischen Mietwohnungsmarkt von 17 % (ohne Graz) entspricht. Die Wohnungen befinden sich in den Regionen **Eisenerz, Leoben, Trofaiach, St. Peter/Freienstein, Voitsberg, Köflach, Judenburg, Fohnsdorf, Vordernberg, Krieglach und Graz**. In den obersteirischen Regionen Judenburg und Trofaiach ist die Marktsituation aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Gegebenheiten schwierig und verlangt nach speziellen Konzepten und Offensiven, die den Markt wieder beleben sollen. Durch die Sanierungskonzepte in der Steiermark soll das Wohnungsangebot attraktiviert werden.

### Judenburg und Fohnsdorf

- 1.193 Wohnungen
- 40 Interessenten (WAG)
- 113 Mieterwechsel
- 22 % Marktanteil

### Trofaiach, St. Peter, Leoben, Vordernberg, Krieglach

- 1.437 Wohnungen
- 381 Interessenten (WAG)
- 162 Mieterwechsel
- 9 % Marktanteil

### Eisenerz

- 1.517 Wohnungen
- 98 Interessenten (WAG)
- 120 Mieterwechsel
- 45 % Marktanteil
- Markt ist geprägt von Überalterung und Bevölkerungsrückgang und Leerständen

### Region Judenburg und Fohnsdorf

In der Region Judenburg/Fohnsdorf ist die Wohnungsnachfrage derzeit stabil. Die Betriebe sind ausgelastet und in geringem Ausmaß gibt es auch Betriebsansiedlungen, die zu einer leichten Verbesserung der Arbeitsmarktsituation führen. Der Trend in Richtung Kleinwohnungen mit zwei Räumen, die auch für niedrigere Einkommensschichten leistbar sind, bleibt aufrecht. Die Sanierungstätigkeit wird auch in den kommenden Jahren weiter fortgesetzt. Damit bleibt das Wohnungsangebot in Judenburg und Fohnsdorf attraktiv. Investitionen in den Wohnraum und das Wohnumfeld (Lifte, Fassaden, Balkone) sind für eine erfolgreiche Vermarktung unumgänglich.

### Region Trofaiach, St. Peter, Leoben, Vordernberg, Krieglach

Die Wohnungsnachfrage in Trofaiach gestaltet sich weitgehend stabil, da es zu einem leichten Bevölkerungszuwachs gekommen ist. In Leoben ist die Nachfrage leicht sinkend. Vor allem Wohnungen im Zwei- und Drei-Raum-Segment sind nachgefragt und können gut vermarktet werden. In Trofaiach kommt die WAG auch dem Wunsch nach Eigentum nach und verkauft Objekte aus dem mehrgeschossigen Wohnungsbestand. In Leoben verfügt die WAG über viele Großwohnungen mit vier und fünf Räumen, die aufgrund der Einkommenssituation schwierig zu vermarkten sind.

### Region Eisenerz

Der Standort Eisenerz ist auch weiterhin von Abwanderung und einem radikalen Bevölkerungsrückgang geprägt. Mit „Re-Design Eisenerz 2021“ gibt es konkrete Ansätze,

um die Region zu revitalisieren, indem Wohngebiete konzentriert und Teile des Stadtgebietes in Zukunft touristisch genutzt werden sollen. Im für Wohnzwecke vorgesehenen Stadtteil Trofeng setzt die WAG die Sanierungstätigkeit fort. Dadurch sollen Anreize für die Übersiedlung von Bewohnern des Stadtteiles Münichtal gesetzt werden.

### Region Voitsberg und Graz

Die WAG besitzt neben 491 Wohnungen in Voitsberg auch Objekte in Köflach (317 Wohnungen) und Graz (65 Wohnungen). Der Marktanteil der WAG am gesamten Mietwohnungsmarkt liegt in Voitsberg und Köflach bei rund 17 %. Der Markt kann als stabil bezeichnet werden. Vor allem die Nähe zu Graz und dem dortigen Arbeitsplatzangebot ist in den Regionen Voitsberg und Köflach ein wichtiger Vorteil. Die Wohnungen in Graz sind sehr gefragt; in Voitsberg ist die Abwanderung durch die Nähe zu Graz eher gering.

### Voitsberg, Köflach, Graz

- 873 Wohnungen
- 536 WAG-Interessenten (Voitsberg) und 130 (Graz)
- 65 Mieterwechsel
- 17 % Marktanteil (ohne Graz)

## WOHNUNGSMARKT NIEDERÖSTERREICH (TRAISEN)

### Traisen

Im niederösterreichischen Traisen besitzt die WAG 366 Mietwohnungen. Damit hat die WAG in Traisen einen Marktanteil am Mietwohnungsmarkt von rund 39 %. Im Wesentlichen bietet die voestalpine die WAG-Wohnungen ihren Beschäftigten an. Aufgrund der derzeit guten Auftragslage der voestalpine ist die Nachfragesituation und der Wohnungsmarkt derzeit stabil.

### Traisen

- 366 Wohnungen
- 65 Interessenten (WAG)
- 42 Mieterwechsel
- 39 % Marktanteil

## WOHNUNGSMARKT SALZBURG

Im Bundesland Salzburg befinden sich insgesamt 209 Mietwohnungen der WAG. Die 170 Wohnungen in der Alpenstraße in Salzburg Stadt sind geprägt durch die ausgezeichnete Lage, die gute Infrastruktur und die optimale Erreichbarkeit. Weiters besitzt die WAG noch 39 Wohnungen in Hallein.

### Salzburg

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Salzburg ist durch eine stetig steigende Nachfrage geprägt. Aufgrund der Wohnkosten sind mittlere Wohnungsgrößen bevorzugt. Derzeit vermerkt die WAG 303 Interessierte. Mit insgesamt 170 Wohnungen in der Alpenstraße liegt der WAG-Marktanteil in Salzburg bei 0,4 %. Die Objekte wurden 2009 saniert und befinden sich derzeit auf aktuellem technischen Stand.

### Hallein

Der Wohnungsmarkt und die Nachfragesituation am Standort Hallein gestaltet sich leicht steigend. Eine gute Nachfrage gibt es vor allem bei günstigen Kleinwohnungen. Mit 39 Wohnungen in Hallein beträgt der Marktanteil der WAG am Mietwohnungsmarkt 0,7 %.

### Salzburg

- 170 Wohnungen
- 303 Interessenten (WAG)
- 7 Mieterwechsel
- 0,4 % Marktanteil

### Hallein

- 39 Wohnungen
- 34 Interessenten (WAG)
- 2 Mieterwechsel
- 0,7 % Marktanteil



## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

### WOHNUNGSMARKT LINZ

- Derzeit interessieren sich **12.262 Personen** für eine WAG-Wohnung in Linz, das sind rund 14 % aller beim Land Oberösterreich gemeldeten Wohnungssuchenden. Aufgrund einer Jahres-Fluktuation von **6,85 % brutto** (= alle Wohnungswechsel im Beobachtungszeitraum) und den Vorschlagsrechten von Firmen und Körperschaften kann die WAG in Linz rund 565 Wohnungen (einschließlich der Neubauprojekte) an eigene Kunden, also an 4 % der bei der WAG als wohnungssuchend Gemeldeten, vermitteln.
- Mit rund 12.000 Mietwohnungen hat die WAG einen **Marktanteil von rund 15 %** am gesamten Mietwohnungsmarkt in Linz, insgesamt befinden sich 54% der WAG-Wohnungen im Kerngebiet Linz.
- Die Mehrzahl der Wohnungssuchenden bevorzugt eine Mietwohnung (59 %); der Wunsch nach Eigentum (Eigentumswohnung, Reihenhaus, Mietkauf) ist mit gesamt 41 % im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend. Vor allem bei den Jüngeren ist die Mietwohnung beliebt. Hinsichtlich Wohnungsgröße und Raumanzahl zählen in Linz Wohnungen mit mindestens zwei Räumen ab zirka 50 m<sup>2</sup> zu den am stärksten nachgefragten Wohnungen. Private Freiflächen (Garten, Terrasse, Balkon etc.) werden zunehmend wichtiger.
- Die am stärksten vertretene Altersgruppe ist die der 18- bis 35-Jährigen - hier finden sich vor allem **Hausstands- und Familiengründer**, die nach einer längerfristigen Wohnlösung suchen.
- Hinsichtlich Haushaltsgröße dominieren **Single-Haushalte** - rund 44 % wollen allein in die Wohnung einziehen. Auch die Lebenssituation der Interessenten bestätigt den Trend zu Ein-Personen-Haushalten: Über 46 % sind ledig, 12 % geschieden und 2 % verwitwet.

### WOHNUNGSMARKT OBERÖSTERREICH OHNE LINZ

Außerhalb von Linz besitzt die WAG 4.758 Wohnungen und damit einen **Marktanteil von 8 %** am oberösterreichischen Mietwohnungsmarkt (ohne Linz). Mit insgesamt 16.832 Wohnungen in Oberösterreich beträgt der Marktanteil 12 %. Die Nachfrage an den oberösterreichischen Standorten ist lokal unterschiedlich zu beurteilen. Das Linzer Umland (Ansfelden Traun, Leonding) und der Ballungsraum größerer Städte (Wels, Steyr) ist gut nachgefragt, wobei vor allem in Steyr die Wirtschaftslage eine große Rolle spielt. In den Gemeinden Mauthausen und Prambachkirchen sowie in der Region Kremstal gestaltet sich die Nachfrage stabil. In St. Pantaleon und Ampflwang ist die Nachfrage vor allem aufgrund wirtschaftlicher Aspekte als angespannt bis schwierig zu bezeichnen.

### WOHNUNGSMARKT STEIERMARK

Der Wohnungsmarkt in der Steiermark ist vor allem in den obersteirischen Regionen Judenburg und Trofaiach sowie am Standort Eisenerz aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Gegebenheiten schwierig und langfristig durch **Abwanderung und Bevölkerungsrückgang** gekennzeichnet. Derzeit hat sich die Situation vor allem in der Region Judenburg und Trofaiach jedoch leicht entspannt. Die Standorte Voitsberg und Köflach sind hinsichtlich der Nachfrage stabil, die Wohnungen in Graz sind hingegen sehr gefragt. Insgesamt besitzt die WAG in der Steiermark rund 5000 Wohnungen, was einem **Marktanteil von 17 %** (ohne Graz) entspricht.

### WOHNUNGSMARKT NIEDERÖSTERREICH (TRAISEN)

Am Standort Traisen mit 366 WAG-Wohnungen und einem **Marktanteil** am Mietwohnungsmarkt von rund **39 %** ist die Nachfrage weitestgehend stabil, hängt aber im Wesentlichen von der Vermittlung durch die Voestalpine ab. Prägend für den Wohnungsmarkt ist vor allem die Arbeitsplatzsituation in Traisen.

### WOHNUNGSMARKT SALZBURG

Im Bundesland Salzburg ist die WAG mit insgesamt 209 Wohnungen in der Stadt Salzburg und in Hallein vertreten. Der Markt in der Stadt Salzburg ist weiterhin sehr stark und die **Nachfrage hoch**. Gefragt sind vor allem mittelgroße Wohnungen, was sich primär mit den Wohnkosten begründen lässt. Der Markt in Hallein ist ausgeglichen. Sowohl in Hallein als auch in Salzburg wurden die Mietobjekte bis 2009 umfassend saniert.



# STANDORTE

## Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:  
WAG Wohnungsanlagen Ges.m.b.H.  
A-4025 Linz, Mörikeweg 6, Postfach 11  
Tel. 0732/33 38-0, Fax 0732/33 38-333  
E-mail: info@wag.at, Internet: www.wag.at.

Text und Gestaltung:  
Mag. Barbara Holzmann, Tel. 0732/33 38-296,  
E-mail: barbara.holzmann@wag.at  
Fotos: WAG, Fotolia.

## Oberösterreich

### Hauptsitz Linz

Mörikeweg 6, A-4025 Linz  
Tel. 0732/3338-0, Fax 0732/3338-333  
E-mail: info@wag.at

### Steyr

Wagnerstraße 22, A-4400 Steyr  
Tel. 07252/87008-0, Fax 07252/87008-18  
E-mail: steyr@wag.at

## Steiermark

### Eisenerz

Eibenstraße 2, A-8790 Eisenerz  
Tel. 03848/22480, Fax 03848/3090  
E-mail: eisenerz@wag.at

### Judenburg

Styriagasse 6, A-8750 Judenburg  
Tel. 03572/82830-0, Fax 03572/82830-7799  
E-mail: judenburg@wag.at

### Trofaiach

Reichensteinstraße 24, A-8793 Trofaiach  
Tel. 03847/24360, Fax 03847/5818  
E-mail: trofaiach@wag.at

### Voitsberg

Mozartgasse 4, A-8570 Voitsberg  
Tel. 03142/23737, Fax 03142/237375  
E-mail: voitsberg@wag.at

## Niederösterreich

### Traisen

Dolezalstraße 6, A-3160 Traisen  
Tel. 02762/62394, Fax 02762/62394-7499  
E-mail: traisen@wag.at

## Salzburg

Schießstattstraße 21, A-5020 Salzburg  
Tel. 0662/432512, Fax 0662/432512-5  
E-mail: salzburg@wag.at