



© Cordas Weberconsulting

Eigenbedarf

Die Kaufpreise für Vorsorgewohnungen innerhalb des Gürtels sind aufgrund des hohen Interesses von Eigentümern mittlerweile deutlich gestiegen.

Großer Vorsorge-Boom

Der Markt für Vorsorgewohnungen in der Bundeshauptstadt erlebt zurzeit einen noch nie dagewesenen Höhenflug.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Der von EHL Immobilien erstmals publizierte Marktbericht für Vorsorgewohnungen weist für die zurückliegenden Jahre nahezu eine Verdoppelung des Marktvolumens aus.

Nach einem rasanten Anstieg von 555 Einheiten im Jahr 2016 auf 950 Einheiten 2017 wird für heuer ein weiteres Plus von fünf Prozent und damit das Erreichen der Schallmauer von 1.000 Einheiten jährlich prognostiziert.

Damit wächst auch das Investmentvolumen auf einen neuen Rekordwert und wird voraussichtlich erstmals über die Mar-

ke von 200 Mio. € steigen. „Das Interesse an Veranlagungen in Wohnimmobilien ist auf einem absoluten Rekordniveau“, erklärt EHL-Experte David Breitwieser. „Dank stark gestiegener Bautätigkeit in dem für Vorsorgewohnungen geeigneten Marktsegment gibt es auch ausreichend viele attraktive Angebote, um diese Nachfrage zu decken.“

Die drei Hauptgründe

Angesichts des starken Anstiegs der Einwohner- und Haushaltszahl in Wien ist klar, dass über sehr lange Zeit tendenziell ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum bestehen wird. Zweitens

haben Zehntausende Privatinvestoren in den vergangenen Jahren mit direkten Immobilienveranlagungen beste Erfahrungen gemacht. Drittens sind die alternativen Veranlagungsmöglichkeiten wie insbesondere festverzinsliche Wertpapiere derzeit ausgesprochen unattraktiv, und dank der erwarteten anziehenden Konjunktur sehen die typischen Vorsorgewohnungskäufer wie Freiberufler, leitende Angestellte, Unternehmer weiter positiv in die Zukunft.

Die durchschnittliche Größe der Vorsorgewohnungen ist kontinuierlich gesunken und wird 2018 nur mehr bei ca. 51 m² lie-

gen. Für Wohnungsgrößen von 42 bis 50 m² sind die höchsten Quadratmetermieten zu erzielen, und auch mieterseitig geht der Trend aus Kostengründen zu möglichst kleinen Wohnungen mit einer effizienten und innovativen Raumaufteilung.

Auf die sinkenden Wohnungsgrößen ist auch zurückzuführen, dass neuerlich steigende m²-Mieten erwartet wird. Der EHL-Marktbericht prognostiziert nach einer sehr geringen Steigerung 2017 heuer ein Plus von etwas mehr als zwei Prozent auf 11,90 €/m² netto ohne Ust und Betriebskosten für Neubauwohnungen im Erstbezug.

RUND DREI VIERTEL DER PROJEKTE WERDEN AUSSERHALB DES GÜRTELS REALISIERT

Neue Lagen in den Flächenbezirken gewinnen rasant an Bedeutung

Markt in Wien

Die räumliche Verteilung der Nachfrage nach Vorsorgewohnungen hat sich gegenüber der Situation zu Beginn des Jahrzehnts vollkommen verändert.

Galten damals Entwickler, die Projekte außerhalb des Gürtels realisierten, noch als Pioniere, entfallen inzwischen gut 75% der neu errichteten Vorsorgewohnungen



© Raiffeisen Vorsorge Wohnung

auf die Außenbezirke. Gemessen an der Zahl der von 2015 bis 2017 verkauften Vorsorgewohnungen, landete der 3. Bezirk (Landstraße) als einziger Zentrumsbezirk unter

den Top 5. Klar an der Spitze lag die Donaustadt, gefolgt von Favoriten und Floridsdorf. Auch der klassische Arbeiterbezirk Meidling rangiert bereits in der Spitzengruppe.