Investoren als auch Mieter verunsichert sind.

Als Konsequenz werden mehr Wohnungen leer stehen oder verkauft statt vermietet werden.

Dieser Effekt wird rasch auf dem Markt spürbar werden.

Höherer Anteil geförderter Wohnungen bei Neuwidmungen: Mit dieser in der neuen Bauordnung enthaltenen Vorschrift

> *Aufgrund der neuen Widmung ‚Geförderter Wohnbau' werden Grundstückseigentümer abwarten und Verkäufe verschieben.*
>
> **Sandra Bauernfeind**
> *EHL Wohnen GmbH*

kann zwar langfristig die gewünschte Dämpfung der Bodenpreise erreicht werden, aber Grundbesitzer werden bereits geplante Verkäufe verschieben.

Daher können weniger Projekte gestartet werden und das wird mit etwas Verzögerung negativ auf die Fertigstellungszahlen durchschlagen.

Realisierte Großprojekte

„Für den Wohnungsmarkt, der seit Jahren wegen des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt ist, sind das keine guten Nachrichten", erklärt Sandra Bauernfeind, Geschäftsführende Gesellschafterin der EHL Wohnen GmbH.

„Langfristig mag das politisch gewünschte Ziel, den Anstieg der Bodenpreise zu bremsen, durchaus erreicht werden, aber kurz- und mittelfristig wird das Wohnungsangebot negativ beeinflusst. Damit könnte auch die leichte Entspannung bei den Wohnungspreisen und Wohnungsmieten ein Ende nehmen."

Für das Vorjahr 2018 zieht Bauernfeind jedoch eine uneingeschränkt positive Bilanz: Die Zahl der Fertigstellungen stieg

im Jahresvergleich auf rund 11.500 Einheiten, womit sich der seit 2013 feststellbare Aufwärtstrend weiter fortgesetzt hat.

Verantwortlich dafür war vor allem eine ganze Reihe bemerkenswerter Großprojekte in den Stadterweiterungsgebieten wie z.B. das Hoch33 (1100 Wien, 341 Einheiten, Erste KAG), das 5in22 (1220 Wien, 265 Einheiten, Signa) oder die Bautätigkeit verschiedener Bauträger in der Seestadt Aspern.

Billiger wird's nicht werden

Die gestiegene Bautätigkeit kann den in den letzten Jahren aufgestauten Wohnungsengpass (aufgrund der gestiegenen Bevölkerungsentwicklung) zwar nicht ganz ausgleichen, führte aber immerhin dazu, dass der Anstieg der Mieten und Wohnungspreise nur moderat ausfiel.

Im quantitativ wichtigen mittleren Preissegment stiegen die Mieten im wienweiten Schnitt um rund fünf Prozent, die Wohnungspreise legten teilweise um bis zu sechs Prozent zu.

2019 wird die Fertigstellungszahl durch die genannten Änderungen der Rahmenbedingungen noch nicht nennenswert beeinflusst. Bauernfeind rechnet mit einer Stabilisierung der Fertigstellungszahl auf dem hohen Niveau von ca. 11.500 Einheiten, der Anstieg der Mieten und Wohnungspreise wird zumindest nicht wesentlich höher als die Inflationsrate ausfallen:

„Auch 2019 wird der Neubau von zahlreichen freifinanzierten Großprojekten geprägt. Wohnen wird nicht billiger werden, aber Wohnungssuchende können aus einer großen Vielfalt sehr unterschiedlicher Projekte mit hoher Qualität wählen."

© EHL

Belastung
Die Restriktion bei Lagezuschlägen wird zu mehr Leerständen und zu einem verstärkten Wechsel von der Vermietung zum Verkauf führen.

© EHL/Alexander Schleissing (2)

Auch 2018 brachte ein Spitzenergebnis

Franz Pöltl
EHL-Investmentchef

Auf dem heimischen Immobilieninvestmentmarkt wurden 2018 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund 4 Mrd. € umgesetzt.
Damit konnte zwar wie erwartet der Spitzenwert aus 2017 nicht wieder erreicht werden, der längerfristige Vergleich zeigt aber, dass nur im Rekordjahr 2017 ein höheres Volumen verzeichnet wurde, sodass 2018 jedenfalls als ausgezeichnetes Investmentjahr einzustufen ist.
Haupttreiber der Marktaktivität waren viele mittelgroße Transaktionen mit einem Volumen von bis zu 100 Mio. sowie einige Deals jenseits der 100 Mio. €-Marke.
Die Megatransaktionen mit deutlich über 200 Mio. € fehlten allerdings völlig; die einzige Ausnahme war hierbei der Verkauf des kika/Leiner-Portfolios an Signa.
2018 war von einer außerordentlich starken Transaktionsaktivität gekennzeichnet; der österreichische Markt ist sowohl für nationale als auch internationale Investoren ungebrochen attraktiv, und das aktuelle Preisniveau wird trotz der fallenden Renditen gut akzeptiert.