



**Beispiel Wien**  
Wohnungen  
„Krottenbach  
Deluxe“,  
Hartäckerstraße  
120, Felix-Dahn-  
Straße 49,  
1190 Wien.

© Daniel Hawelka

# Bye-bye 2019, welcome 2020!

Immobilien waren auch 2019 eine der begehrtesten Anlageformen – und dieser Trend wird sich fortsetzen.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Immobilienkäufe werden weiterhin getätigt, weil sich die Menschen fragen, wie man heute in Zeiten der Nullzinspolitik einigermaßen sicher, beziehungsweise im Fall der institutionellen Player, ertragreich veranlagen kann.

Dabei steht nicht nur die Bundeshauptstadt im Zentrum; immer mehr geraten auch die Landeshauptstädte in den Fokus. Z.B. weichen Wiener Bauträger inzwischen gern nach Graz aus.

## Ein Blick in den Osten

Der Immobilienmarkt in Ostösterreich war und ist besonders geprägt vom hohen Investitionsdruck in allen Asset-Klassen.

So gab es im Großraum Wien im Vorjahr große Transaktionsvolumina von Gewerbe-, Logistik- und Retail-Immobilien. 2020 wird ein neues Rekordjahr bei der Fertigstellung von Wohnim-

mobilien in der Bundeshauptstadt: Knapp 19.000 Einheiten werden hier auf den Markt kommen. Dennoch ist auch in diesem Segment der Investitionsdruck hoch, weil der Anteil an Eigentumswohnungen tendenziell sinkt, jener frei finanzierten Einheiten steigt und weil ganze Bauvorhaben gesamt aufgekauft werden.

In Wien konzentriert sich die Bautätigkeit auf die großen Flächenbezirke sowie auf den 2. und 3. Bezirk. Speziell in den Bezirken 10 und 22 wie auch im 21. und 23. wird das Angebot an Eigentumswohnungen und frei finanzierten Mietwohnungen den Bedarf übersteigen.

In den Wiener Innenbezirken fehlen die Baugründe für eine nennenswerte Neubautätigkeit. „Zusammen mit den neuen Widmungsverpflichtungen sollte das insgesamt zu mehr Nachverdichtung führen“, sagt dazu Michael Pisecky, Geschäftsfüh-

rer von s Real. Kleinere Wohnungen wurden und werden bevorzugt als Veranlagung gekauft, größere tendenziell eher von Eigennutzern. Bei Mietwohnungen muss man bei Neuvermietung mittlerweile mit einem Mietanteil von 30 bis 40% des Haushaltseinkommens rechnen.

Die Nachfrage nach kleineren Einheiten mit Mietkosten bis 700 € bleibt hoch, darüber nimmt sie deutlich ab. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen, weil deren Anteil in Wien besonders gering ist.

## Sehr hoher Flächenverbrauch

In Niederösterreich sind speziell Einfamilienhäuser und besonders gut ausgestattete neue Häuser gut nachgefragt, das Bundesland wächst entlang der Bahnlinien. Hier ermöglicht mobiles Arbeiten mittlerweile auch das Wohnen in weiterer Entfernung vom Arbeitsplatz.

Davon profitieren auch abgelegene Gebiete wie das Waldviertel. Im Raum St. Pölten wird zwar kräftig gebaut, der Zuzug in die Landeshauptstadt erfolgt jedoch immer noch zögerlich und entspricht nicht dem Potenzial der Stadt und der Region. Niederösterreich ist insgesamt geprägt von extrem hohem Flächenverbrauch für Einfamilienhäuser, Fachmarktzentren und Parkplätzen an den Ortsrändern, viele Ortskerne laufen damit Gefahr, sich zu leeren und zu veröden.

Das nördliche Burgenland als Wohnregion boomt, speziell entlang der A4 und in der Region Neusiedler See wie auch entlang der A3 in Richtung Eisenstadt. Das Burgenland ist von einer sehr hohen Anzahl an geförderten Mietwohnungen geprägt, andererseits ist es aber auch das Bundesland mit dem höchsten Immobilieneigentumsanteil.

## Ein Blick auf Oberösterreich

In Linz wurden 2019 weniger gebrauchte Wohnungen verkauft als 2018, auch das Volumen sinkt und somit der Preis pro m<sup>2</sup> auf rund 2.800 €.

Der Kaufpreis für eine Durchschnittswohnung lag in Linz 2019 unter 220.000 € (2018: rund 238.000 €). Auch im „Speckgürtel“ Linz-Land ist dieser Trend erkennbar: geringere Transaktionen, weniger Volumen, gesunkene Preise pro m<sup>2</sup>.