



Marina Tower

Das gemeinsame Projekt der Buwog Group GmbH und IES Immobilien am Wiener Handelskai wird ab Ende 2021/Anfang 2022 rund 500 frei finanzierte Eigentumswohnungen bieten.

Wohnungen am Gipfel

Mit rund 19.000 neuen Einheiten wird am Wiener Wohnungsmarkt heuer ein seit Jahrzehnten nicht gekannter Rekordwert erreicht werden.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Nach einer längeren Dominanz der Eigentumswohnungen werden 2020 im Neubau rund 60 bis 70% Mietwohnungen entstehen und eine Reihe außergewöhnlicher Projekte wird es zum „Jahr der Moderne“ machen. Von diesen Entwicklungen werden Wohnungssuchende in Form einer Beruhigung der Preisentwicklung profitieren.

„Auch wenn die meisten Neubauprojekte schon bei Fertigstellung zum Großteil verwertet sind, finden Wohnungssuchende heuer ein breiteres Angebot vor als in den Vorjahren“, sagt dazu

Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin der EHL Wohnen.

Infolge des sprunghaften Bevölkerungswachstums 2015–17 wurden außergewöhnlich viele Projekte gestartet, die nun fertig werden und heuer mit 19.000 Fertigstellungen (2019: 15.000) einen Ausreißer nach oben bewirken. Bauernfeind: „Damit wird ein Teil des Fehlbestands aufgeholt, aber ab 2021 wird die Neubauleistung wieder deutlich nach unten revidiert werden.“

Bauland als knappes Gut

Zum Rückgang der Fertigstellungszahlen nach 2020 tragen mehrere Faktoren bei; bremsend

auf die Neubauentwicklung wirken einerseits die beschränkte Verfügbarkeit von Bauland sowie die sehr hohen Baupreise.

Auch die neue Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“, die insbesondere Projekte in Stadtentwicklungsgebieten betrifft, hat kurzfristig eine dämpfende Wirkung.

„Grundstückseigentümer werden aktuell eher abwarten, wie sich die Lage weiterentwickelt“, kommentiert Buwog-Geschäftsführer Andreas Holler. „In Summe verhindern diese Faktoren jedenfalls eine schnellere Anpassung des Angebots an die Nachfrage.“

Da deutlich mehr Neubau-Mietwohnungen auf den Markt kommen, werden die Mieten auch in den kommenden Jahren nur mehr in etwa um die Inflationsrate steigen.

Anders sieht die Situation bei Eigentumswohnungen in Wien aus: Wegen des Trends zur Errichtung von Mietwohnungen und des zu knappen Angebots an Bauland für frei finanzierte Eigentumswohnungen wird der Preisanstieg auch weiterhin deutlich über der Inflationsrate bei jährlich rund vier Prozent in guten und sehr guten, sowie rund 2,5 Prozent in durchschnittlichen Lagen liegen.

WOHNBAUENTWICKLUNGEN IN WIEN

Periphere und „neue“ Lagen immer beliebter

Infrastruktur

Ein großer Teil des Wohnungsbaus entsteht in neuen Wohngebieten entlang der U-Bahn- und S-Bahnachsen im Süden, Norden und Osten der Stadt. Diese

Lagen sind mittlerweile besonders akzeptiert und aufgrund der bereits gut entwickelten Infrastruktur mit Schulen, guten Freizeitmöglichkeiten, ausgezeichneter

Verkehrsanbindung und einem zufriedenstellenden Nahversorgungsangebot sehr gefragt. Daher gibt es auch nur mehr einen geringen Preisabschlag gegenüber

traditionellen Wohnlagen. Besonders auffällig ist diese Entwicklung in der Seestadt Aspern, die zusätzlich mit einer umfassenden Infrastruktur punktet. (pj)

