



#### Workspace

Egal ob Miete oder Eigentum: Ein abgegrenzter Arbeitsplatz wird sehr stark nachgefragt.

# Der Wiener Wohnungsmarkt

Corona brachte ein Umdenken, wie und wo wir wohnen wollen. Es darf größer, teurer und im Eigentum sein.

••• Von Helga Krémer

WIEN. Die gute Nachricht ist die bessere: Der Wiener Wohnungsmarkt entwickelte sich laut EHL Immobilien auch am Ende des ersten Coronajahres sehr stabil, mit einer konstant hohen Nachfrage in den ersten Monaten des Jahres 2021.

Aufgrund der Pandemieproblematik und den damit einhergehenden Lockdowns und Bewegungseinschränkungen nimmt der Stellenwert guter Wohnmöglichkeiten weiter zu – und auch die Bereitschaft steigt, dafür einen entsprechend hohen Teil seines verfügbaren Einkommens aufzuwenden.

Die Länge des Lockdowns und die sich abzeichnenden Veränderungen der Arbeitsorganisation mit einem deutlich höheren Anteil von Homeoffice würden sich auch zunehmend in den Kriterien, die Wohnungssuchende bei ihrer Kauf- oder Mietentscheidung

beachten, bemerkbar machen, denn ein einigermaßen gut abgrenzbarer Arbeitsplatz in der Wohnung werde mittlerweile fast schon standardmäßig nachgefragt; auch die Bedeutung von Freiflächen werde kontinuierlich wichtiger, heißt es bei EHL.

#### Angebot & Nachfrage

„Gegenüber dem 2020 erreichten Allzeithoch von 19.000 neu errichteten Wohnungen wird 2021 zwar einen Rückgang bringen, dieser fällt aber nicht so stark aus wie noch bis in den Herbst 2020 erwartet. Mit der Fertigstellung von rund 17.000 Wohnungen wird auch dieses Jahr deutlich über dem langjährigen Durchschnitt liegen und die chronische Unterversorgung des Marktes wird damit weiter abgeschwächt“, sagt Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin EHL Wohnen GmbH.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Wien sei unverändert gut,

aber strukturell befinde sich der Markt doch in einem bemerkenswerten Wandel: „Erstmals seit Langem ist die Nachfrage weniger von der demografischen Entwicklung getrieben als von wirtschaftlichen Faktoren: Konjunktur, Beschäftigung, Zinsniveau und nicht zuletzt Verunsicherung über die längerfristige

Geldwertstabilität. Diese Einflussfaktoren führen dazu, dass insbesondere die Nachfrage nach Eigentumswohnungen anhaltend stark ist, Tendenz weiter steigend.“ Auch die Nachfrage an Mietwohnungen sei auf gutem Niveau stabil.

#### Preisentwicklung

Bei den Kaufpreisen gibt es laut Bauernfeind eine Aufwärtstendenz, da neue Wohnungen sowohl für private Käufer als auch für institutionelle weiterhin begehrte Investmentziele sind: „In den Stadtentwicklungsgebieten in Randlagen sind Preissteigerungen von rund 3,0 bis 3,5 Prozent zu erwarten, in zentralen Wohnlagen ist mit Zuwächsen von 3,75 bis 4,25 Prozent zu rechnen.“ Mietsteigerungen seien aktuell nicht zu erwarten.



© Lichtpunkt Fotografie

Sandra Bauernfeind, EHL Wohnen, über den Wiener Wohnungsmarkt.