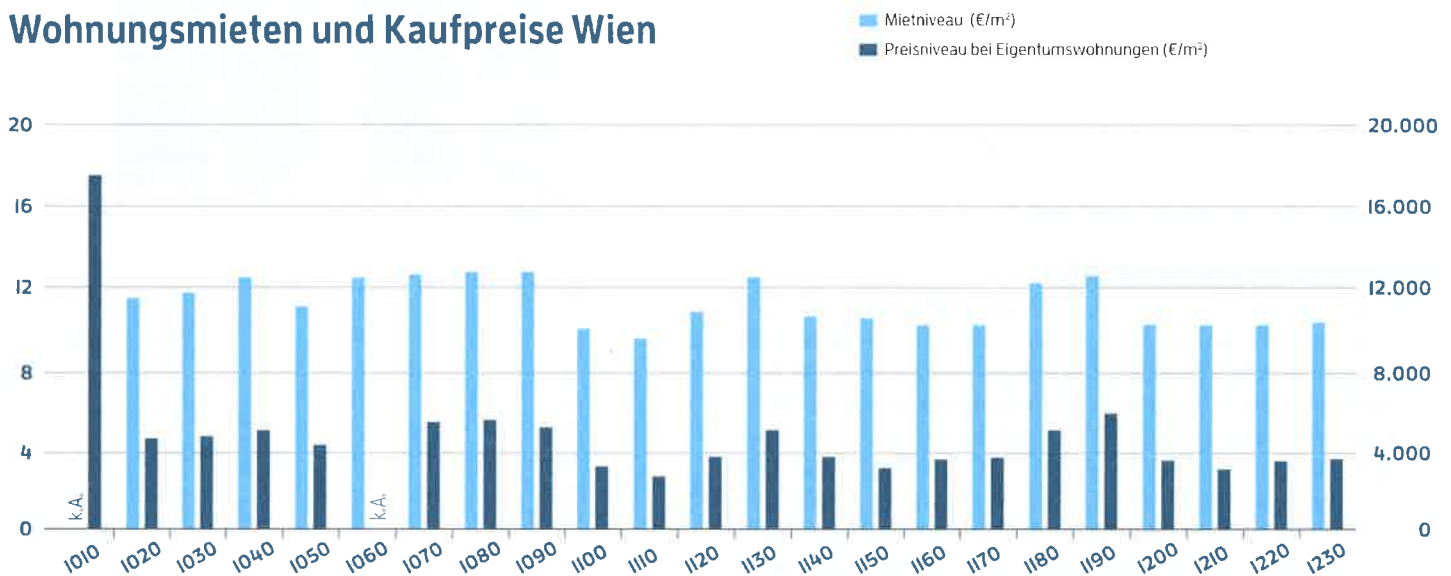


„Die Nachfrage nach Neubauwohnungen in Wien ist besonders stark, was aufgrund des derzeit begrenzten Angebots zu einem Anstieg der Kaufpreise führt.“

Thomas Voßkamp,
bulwiengesa

Wohnungsmieten und Kaufpreise Wien



Quelle: EHL Market Research | Jänner 2016

Die angegebenen Durchschnittsmieten im Wohnungsbereich beziehen sich auf Mieten, die nicht dem Richtwert unterliegen.

trie geprägten Bezirken Simmering, Liesing, Donaustadt und Favoriten erzielt. Zwar wurde in den vergangenen Jahren die Bautätigkeit erhöht, dennoch reicht das aktuelle Fertigstellungsvolumen nicht aus, um die gestiegene Nachfrage zu bedienen.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird daher weiter größer bleiben als das vorhandene Angebot. „Wir haben nach wie vor einen Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt, der sich beschleunigen wird“, sagt EHL-Immobilien-Chef Michael Ehlmaier. Das hält die Immobilienpreise auch 2016 auf hohem Niveau stabil - es seien aber „keine weiteren übermäßigen Anstiege“ zu erwarten. Keinen Preisanstieg gibt es nur im absoluten Luxussegment über 10.000 Euro pro Quadratmeter, obwohl sich auch hier die Nachfrage nach einem Rückgang infolge der Russlandsanktionen und der Ukraine Krise wieder stabilisiert hat. Im

gehobenen Preisbereich für hochwertige Wohnungen in den Bezirken innerhalb des Gürtels sind die Preise im Vorjahr um rund 2 Prozent gestiegen. „Die Nachfrage nach teuren Wohnungen ist weiterhin gut, es gibt kaum Leerstände, neue Objekte sind meist bereits bei Fertigstellung zum Großteil verwertet und ein Quadratmeterpreis von rund 4.000 Euro für hochwertige Wohnungen wird mittlerweile bestens akzeptiert“, so Bauernfeind. Hauptverantwortlich für diese Aufwärtsentwicklung ist aber die große Dynamik in den unteren und mittleren Segmenten, die über Verdrängungseffekte indirekt auch den gehobenen Preisbereich beeinflussen. „Wenn die Preise für Wohnungen mit durchschnittlichem Wohnwert so hoch sind wie vor wenigen Jahren noch für sehr gute Wohnungen, dann muss für höhere Qualität natürlich entsprechend mehr bezahlt werden“, so Bauernfeind.

Umnutzung von Objekten in Wohnungen

Die Attraktivität des Wohnungsmarkts im Vergleich zu anderen Teilmärkten führt dazu, dass der Trend zur Umnutzung von Objekten in Wohnungen stärker wird. Bemerkenswert ist auch, dass an Hochhausstandorten immer öfter Wohnhochhäuser statt Bürotürmen geplant werden sowie ursprünglich für Büros vorgesehene Türme für Wohnungen umgeplant werden. „Hier entsteht ein für Wien weitgehend neues Marktsegment im oberen Preisbereich, das eine interessante Alternative zur typischen Neubauwohnung darstellt“, so Bauernfeind. Eine derartige Nutzung werde beispielsweise für den Marina Tower am Wiener Handelskai diskutiert.

Aber nicht nur in Wien wird kräftig gebaut. Mitte September, wurde der Grundstein für das Brauquartier Puntigam gelegt, das als das bisher größte Bauvorhaben der C&P Immobilien

AG gilt. Es ist nicht nur als neuer Stadtteil im Bezirk Puntigam in Graz konzipiert, sondern auch ein Projekt internationalen Maßstabs. Der Gedanke der Vernetzung und Nachhaltigkeit wird dabei besonders in den Vordergrund gestellt und garantiert somit eine optimale Lebensqualität. Es bietet künftig auf insgesamt 65.000 Quadratmetern Platz für bis zu 2.000 Menschen mit rund 800 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen und 5.000 Quadratmeter Dach-Grünfläche. „Unsere Intention ist es, unterschiedlichen Zielgruppen und Generationen nicht nur ein ‚Nebeneinander‘, sondern vor allem ein ‚Miteinander‘ zu bieten. Das Brauquartier Puntigam ist ein einzigartiges Projekt mit einem noch nie dagewesenen Konzept, welches das Leben in der Gemeinschaft fördern soll“, so C&P Vorstandsvorsitzender Markus Ritter.



„Besonders starkes Bevölkerungswachstum in den Wiener Außenbezirken.“

Roman Schwarzenegger,
Standort + Markt



„Ein Quadratmeterpreis von rund 4.000 Euro für hochwertige Wohnungen wird mittlerweile bestens akzeptiert.“

Sandra Bauernfeind,
EHL Immobilien

Der neue Trend: Mikrowohnungen

In der aktuellen Debatte um die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren wird auch dem Thema Mikrowohnungen eine immer größere Bedeutung beigemessen.

Das Segment des Mikrowohnens bewegt sich dabei oftmals im Spannungsfeld zwischen Wohnen und Beherbergung und umfasst beispielsweise Wohnapartmenthäuser, Studentenwohnanlagen, aber auch Serviced Apartments. Insbesondere letztere bewegen sich aufgrund ihrer vielfältigen Serviceangebote bereits im Beherbergungs- und Hotelsegment. Am Investmentmarkt ist feststellbar, dass die Nachfrage nach Mikro-Wohnanlagen in den letzten zweieinhalb Jahren deutlich zugenommen hat, vor allem nach Studentenwohnanlagen. Weltweit betrachtet floss angesichts eines Transaktionsvolumens von rund 16,5 Milliarden Euro noch nie so viel Kapital in Mikro-Wohnanlagen wie im letzten Jahr.

Das Zinshaus boomt und boomt ...

Im Jahresvergleich mit 2014 legten die Zinshauspreise 2015 um bis zu 8,3 Prozent zu. In der Innenstadt wurden weiterhin Höchstpreise von bis zu 9.000 Euro pro Quadratmeter erzielt, in den Bezirken innerhalb des Gürtels wurden die Spitzenpreise in Bestlagen des 8. Bezirks mit 4.000 Euro pro Quadratmeter erreicht; außerhalb des Gürtels wurden in Währing und Döbling Spitzenpreise von 3.900 bzw. 4.500 Euro pro Quadratmeter bezahlt.

Verwertung von Zinshäusern durch Abverkauf

Der Preisanstieg bei gleichzeitiger Limitierung der Mieteinnahmen durch das im MRG festgelegte Richtwertsystem führt dazu, dass der Trend zur Verwertung von Zinshäusern durch Abverkauf von Eigentumswohnungen weitergeht. War dies in der Vergangenheit vor allem in den Innergürtelbezirken der Fall, so wird diese Möglichkeit von Investoren mittlerweile auch in guten Lagen von Meidling, Rudolfstheim-Fünfhaus oder Ottakring immer öfter genutzt. Insbesondere gilt das für Objekte in der Nähe von U-Bahn-Stationen. In diesen Lagen werden auch immer häufiger Dachböden ausgebaut, da für gute Dachgeschosswohnungen auch außerhalb des Gürtels mittlerweile Quadratmeterpreise von 4.200 Euro und mehr erzielt werden und der Ausbau daher wirtschaftlich sinnvoll geworden ist.

Für 2016 und in weiterer Folge 2017 hat der Zinshausmarkt sehr positive Perspektiven. Das Transaktionsvolumen wird voraussichtlich das Vorjahresniveau von 1,35 Milliarden Euro deutlich übertreffen, im Jahresvergleich wird je nach Bezirkslage ein Anstieg der Quadratmeterpreise um drei bis zehn Prozent erwartet. Ein Ende des Aufwärtstrends ist jedenfalls so lange nicht zu erwarten, solange die aktuelle Niedrigzinspolitik bei gleichzeitig hoher Eigenkapitalquote bestehen bleibt und die Wohnbauleistung das Bevölkerungswachstum nicht ausgleichen kann.



„Die Ursachen für den Anstieg von Share Deals sind ganz unterschiedlich; steuerliche Vorteile sind dabei nur einer der Gründe, die dafür sprechen können.“

Markus Arnold,
Arnold Immobilien

Auffallend ist der starke Anstieg bei Transaktionen mit Zinshausanteilen. „Diese spezielle Art wird beim Immobilienkauf jetzt wesentlich häufiger als noch vor fünf Jahren gewählt“, erklärt Markus Arnold, Gründer und Eigentümer von Arnold Immobilien. Da ein Share Deal nicht im Grundbuch aufscheint, ist der seit Jahren boomende Wiener Zinshausmarkt auch entsprechend höher einzuschätzen, als vielfach kolportiert wird. „Die Ursachen für den Anstieg von Share Deals sind ganz unterschiedlich; steuerliche Vorteile sind dabei nur einer der Gründe, die dafür sprechen können“, erwartet Arnold einen weiteren Anstieg von Share Deals auch in den kommenden Jahren. „Jeder Share Deal muss als Einzelfall betrachtet und durch einen Rechtsanwalt bzw. Steuerberater sorgfältig geprüft werden“, rät Dominik Lauda, Jurist und Investmentmakler bei Arnold Immobilien. „Ein Share Deal kann steuerliche Vorteile bringen, muss aber nicht zwingend immer die optimale Lösung für den Kunden sein.“



„Da die Quadratmeterpreise bei Zinshausanteilen um bis zu 25 Prozent niedriger liegen, sind auch entsprechend höhere Renditen möglich.“

Franz Pörtl,
EHL-Immobilien



„Unsere Intention ist es, unterschiedlichen Zielgruppen und Generationen nicht nur ein ‚Nebeneinander‘, sondern vor allem ein ‚Miteinander‘ zu bieten.“

Marcus Ritter,
C&P

Der rasante Anstieg bei den Share Deals ist laut EHL-Investmentexperte Franz Pörtl auch auf die teilweise stark gefallen Renditen bei Zinshausinvestments zurückzuführen. „Da die Quadratmeterpreise bei Zinshausanteilen um bis zu 25 Prozent niedriger liegen, sind auch entsprechend höhere Renditen möglich, sodass Investments in Zinshausanteile für

renditeorientierte Investoren zunehmend attraktiv werden. Zum anderen ist die, durch den anhaltenden Trend zur Parifizierung, ganz allgemein immer geringere Verfügbarkeit von Zinshäusern im Alleineigentum ein Grund, als Alternative in einen Zinshausanteil zu investieren“, so Franz Pörtl. ■