

„Weitere Preisanstiege innerhalb des Wiener Gürtels sind absehbar“

[OLN News, Finanz & Immo](#) | 23.07.2017

Standort+Markt-Studie: Kleinere Wohnungen mit effizienten Raumaufteilungen sind gefragt.

Mit 7,6 Bauvorhaben pro 1.000 Einwohner wurde in Österreich 2016 der höchste Wert von 19 untersuchten Ländern erreicht, wie aus dem aktuellen Deloitte Property Index hervorgeht. Dahinter folgten Israel mit 6,1 und Frankreich mit 5,7 geplanten Wohnungen. Das Schlusslicht bildete Portugal mit 1,1 Wohnbauvorhaben.

In Wien wird 2017 die höchste Bauintensität im Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment seit dem Beginn der ersten Studie vor fünf Jahren dokumentiert, der durchschnittliche Kaufpreis stieg trotz hoher Nachfrage bei geringer Angebotsverfügbarkeit nur leicht auf 4.895 Euro/qm lautete es in der Studie "Neubau-Projekte Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Wien 2017" der STANDORT + MARKT Beratungsges.m.b.H. in Kooperation mit der deutschen bulwiengesa AG.

"Die Kombination von starkem Bevölkerungswachstum bei geringem Wohnungsangebot in den vergangenen Jahren führte zu einem Nachfrageüberhang in der Bundeshauptstadt, der nur durch eine intensive Bebauung besonders in den Außenbezirken bedient werden kann", erklärt Roman Schwarzenacker, der die Untersuchung federführend bei Standort + Markt leitet.

Früher weniger beachtete Bezirke boomen

Der rechnerische Durchschnittskaufpreis der ausgewerteten Informationen beträgt in Wien 4.895 Euro/qm, was einem Anstieg von 2 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. "Zwar stieg der durchschnittliche Kaufpreis auf Gesamtstadtebene nur leicht, jedoch wurden besonders in den Bezirken mit Stadtentwicklungsgebieten wie z.B. Favoriten, Donaustadt und Leopoldstadt deutliche Preisanstiege registriert", ergänzt bulwiengesa-Vorstand Thomas Voßkamp. Aufgrund der Stadtentwicklungsprogramme und durch den Ausbau einer modernen Infrastruktur profitieren die früher wenig beachteten Bezirke deutlich, wodurch ihre Reputation als Wohnlage signifikant steigt.

Wie bereits im Vorjahr werden die höchsten Durchschnittspreise in den bevorzugten Wohnlagen Innere Stadt, Wieden, Josefstadt und Döbling aufgerufen. Dagegen werden die niedrigsten Durchschnittspreise weiterhin in den ehemals stark von der Industrie geprägten und momentan in einem Transformations- und Aufwertungsprozess befindlichen Bezirken Simmering, Liesing, Donaustadt und Floridsdorf erzielt.

Die durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung in Wien beträgt 77 qm. Im Vergleich zu den Vorjahren zeigt sich, dass die Bauträger auf das hohe Preisniveau reagieren und kleinere Wohnungen mit effizienten Raumaufteilungen anbieten. "In Wien haben wir einen durchschnittlichen Kaufpreis von 6.500 Euro/qm für Neubau-Eigentumswohnungen in innerstädtischen Lagen festgestellt. Dagegen liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine neuwertige Wohneinheit in der Innenstadt von München momentan sogar bei 7.450 Euro/qm. Weitere Preisanstiege innerhalb des Wiener Gürtels sind somit absehbar", fasst Standort + MarktGesellschafter Schwarzenacker zusammen. (jw)