

Rekord im Wiener Wohnbau

Höchste Bautintensität seit sechs Jahren

von Gerhard Rodler

Schon lange nicht mehr werden so viele Wohnungen wie derzeit in Wien neu gebaut: 2018 wird die höchste Bautintensität seit Beginn der ersten Studie vor 6 Jahren im Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment dokumentiert, der durchschnittliche Kaufpreis für eine Neubauwohnung stieg aufgrund der hohen Nachfrage bei weiterhin zu geringem Angebot auf rund 5.320 Euro/m² in einer aktuellen Untersuchung von Standort + Markt und bulwiengesa. Insgesamt gibt es aktuell 446 Neubauprojekte (mit mindestens 10 Wohnungen pro Projekt) mit fast 23.900 Eigentums- oder Vorsorgewohnungen in Wien.

Eine seit Jahren höchste Bautätigkeit gibt es in den Wiener Außenbezirken Donaustadt, Liesing und Favoriten.

Kleinere Wohnungen mit effizienten Raumaufteilungen werden dabei vermehrt angeboten.

Aufgrund der großzügigen Flächenreserven sowie der vergleichsweise günstigen Grundstückspreise werden in den Außenbezirken besonders viele Neubauvorhaben realisiert. Zudem profitieren diese Bezirke durch ihre ruhige Lage am Stadtrand, die kontinuierliche Aufwertung als Wohnlage sowie einer deutlichen Verbesserung der Infrastruktur mit guten Verbindungen in die innerstädtischen Lagen.“ erklärt Roman Schwarzenacker, der die Untersuchung federführend bei Standort + Markt leitet. Der rechnerische Durchschnittskaufpreis der ausgewerteten Informationen beträgt in Wien 5.320 Euro/qm, was einem Anstieg von rund 9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums, der gesellschaftlichen Singularisierungstendenzen sowie der guten ökonomischen Rahmenbedingungen ist die Nachfrage nach Wohnraum in Wien ungebrochen stark, was zugleich die Preise auch weiterhin steigen lässt. Zudem wird weiterhin nicht bedarfsdeckend gebaut.“ ergänzt bulwiengesa-Vorstand Thomas Vobkamp. Die höchsten Durchschnittspreise werden in den bevorzugten Wohnlagen Innere Stadt (1.), Alsergrund (9.), Neubau (7.), Josefstadt (8.) und Döbling (19.) 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 (11.), Liesing (23.), Donaustadt (22.), RudolfsheimFünfhaus (15.) und Floridsdorf (21.) erzielt.

Im Vergleich zu den Vorjahren zeigt sich, dass die Bauträger weiterhin kleinere Wohnungen mit effektiver Raumaufteilung anbieten, was sich in einer leicht gesunkenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² abbildet.