

Freier Wohnbau boomt weiter

Kaum noch Preise unter 5.000 Euro pro Quadratmeter

von Gerhard Rodler

Noch segelt der frei finanzierte Wohnbausektor in Wien auf Rekordkurs. Laut der brandaktuellen Studie "Neubau Projekte Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Wien 2019" von Standort + Markt und Bulwiengesa sind aktuell 461 Neubauprojekte und rund 25.400 Eigentums- oder Vorsorgewohnungen in Wien in Arbeit. Die höchste Bautätigkeit gibt es dabei in den Wiener Außenbezirken Donaustadt (22.), Floridsdorf (21.) und Liesing (23.). Das liegt wohl auch an den Grundstückspreisen, die hier noch vergleichsweise moderat sind. Insgesamt aber steigen die Eigentumspreise deutlich - in den zurückliegenden fünf Jahren um rund 17 Prozent auf aktuell 5.340 Euro/Quadratmeter Schnitt.

In nur noch sieben der 23 Wiener Bezirke liegt der momentane Durchschnittspreis unter 5.000 Euro/qm. Als Folge davon boomen vor allem kleine Wohnungsgrößen, mit möglichst effizienten Grundrissen. Aufgrund der ausgeprägten innerstädtischen Strukturen und der äußerst geringen Flächenverfügbarkeit werden innerhalb des Wiener Gürtels vornehmlich Bauvorhaben der gehobenen Kategorie bzw. im Luxussegment errichtet. "Zwar ist der Durchschnittspreis pro qm Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr nur minimal angestiegen, allerdings wurden in einigen Wiener Bezirken signifikante Preissteigerungen festgestellt. Erstmals wurde in allen Gemeindebezirken ein durchschnittlicher Kaufpreis von über 4.000 Euro/qm ermittelt", erklärt Roman Schwarzenecker, der die Untersuchung federführend bei Standort + Markt leitet. Die höchsten Durchschnittspreise werden in den bevorzugten Wohnlagen Innere Stadt (1.), Josefstadt (8.), Döbling (19.), Neubau (7.) und Alsergrund (9.) aufgerufen. Dagegen werden die niedrigsten Kaufpreise in Simmering (11.), Liesing (23.), Floridsdorf (21.), Rudolfsheim-Fünfhaus (15.) und Favoriten (10.) erzielt. "Die Angebotsverknappung in Kombination mit gestiegenen Grundstücks- und Baukosten sowie strengeren Auflagen für energieeffiziente und barrierefreie Wohneinheiten sorgten in den vergangenen Jahren für einen sukzessiven Anstieg der Kaufpreise in der österreichischen Hauptstadt. Somit zählt Wien aktuell zu den hochpreisigsten Wohnstandorten im deutschsprachigen Raum", fasst Schwarzenecker zusammen. 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 73 qm abbildet. Dazu erklärt Bulwiengesa-Vorstand Voßkamp: "Wir beobachten seit Jahren, dass die Bauträger in Wien kleinere Wohneinheiten bauen, um trotz der steigenden Baukosten leistbare Wohnungen mit effizienten Grundrisskonfigurationen anzubieten."