

In Wien fahren die Kräne auf

Die Wohnungsneubautätigkeit in Wien läuft auf Hochtouren. Die Durchschnittspreise steigen nur leicht, wie Bulwiengesa und Standort + Markt in ihrer neuesten Studie berichten.

In der aktuellen Auflage der Studie werden insgesamt 25.364 konzipierte Wohnungen in 461 Neubauprojekten im frei finanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment in Wien gezählt. Ein Projekt wird dann berücksichtigt, wenn es ein Neubau, eine Nutzungsänderung oder eine Dachgeschoßerweiterung ist (Sanierungen werden dabei nicht berücksichtigt), in dem ausschließlich oder in Teilen mindestens zehn frei finanzierte Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen oder mehr errichtet werden.

Rekordniveau in Österreich

Momentan befindet sich der Wohnungsbau in Österreich auf einem Rekordniveau, was zugleich besonders im Stadtbild der österreichischen Metropole sichtbar ist. In Wien wird in 2019 die höchste Bauintensität seit der ersten Publikation der Studie vor sieben Jahren im Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment dokumentiert.

Besonders intensiv wird in den Außenbezirken Donaustadt (22.), Floridsdorf (21.) und Liesing (23.) gebaut. Aufgrund der ausgeprägten innerstädtischen Strukturen und der äußerst geringen Flächenverfügbarkeit werden innerhalb des Wiener Gürtels vornehmlich Bauvorhaben der gehobenen Kategorie bzw. im Luxussegment errichtet.

Verkaufspreise ziehen nur leicht an

In der diesjährigen Ausgabe beträgt der rechnerische Durchschnittskaufpreis der ausgewerteten Informationen in Wien rund 5.340 Euro/m², was einem leichten Anstieg von ca. 0,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. „Zwar ist der Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr nur mini-



Wohnungsneubau in Wien: Besonders intensiv wird in den Außenbezirken Donaustadt, Floridsdorf und Liesing gebaut.

mal angestiegen, allerdings wurden in einigen Wiener Bezirken signifikante Preissteigerungen festgestellt. Erstmals wurde in allen Gemeindebezirken ein durchschnittlicher Kaufpreis von über 4.000 Euro/m² ermittelt“, erklärt Roman Schwarzenecker, der die Untersuchung federführend bei Standort + Markt leitete. 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 m² abbildet. Dazu erklärt Bulwiengesa-Vorstand Thomas Voßkamp: „Wir beobachten seit Jahren, dass die Bauträger in Wien kleinere Wohneinheiten bauen, um trotz der steigenden Baukosten leistbare Wohnungen mit effizienten Grundrisskonfigurationen anzubieten.“ ■