

Der große Run auf die kleinen Einheiten

Der Preisanstieg bei Wiener Wohnimmobilien hat sich 2019 fortgesetzt – „In“-Bezirke sind Leopoldstadt, Landstraße, Favoriten, Floridsdorf und Donaustadt.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Neben dem niedrigen Zinsniveau war es insbesondere das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre, das für eine hohe Nachfrage und damit steigende Preise für Wohnungen in der Bundeshauptstadt gesorgt hat.

Während sich eine Zinswende mittelfristig nicht abzeichnet, dürfte die Bevölkerung auch in Zukunft überdurchschnittlich wachsen. Damit dürften die Preise auch in den nächsten Jahren Zuwächse verzeichnen, die jedoch moderater ausfallen sollten als in den letzten Jahren gesehen.

Dabei gilt es zu differenzieren. Während das bereits hohe Kaufpreisniveau innerhalb des Gürtels keine allzu großen Sprünge mehr zulässt, gibt es außerhalb des Gürtels und in manchen Randbezirken noch größeres Potenzial.

Wo die Preisfantasie wohnt
Preisentwicklungspotenziale und somit tendenzielle Hotspots des Immobilienmarkts sollten primär in Lagen außerhalb des Gürtels zu finden sein; die Preisfantasie wohnt hier vor allem in Regionen, in denen öffentliche Verkehrsinfrastruktur ausgebaut wurde bzw. in Vierteln, in denen Nachverdichtungsflächen vorhanden sind. Diese Hotspots sind auch für Immobilienanleger interessant.

Ungebrochen stark zeigt sich aktuell die Nachfrage nach Wohnimmobilien im günstigeren Segment mit Kaufpreisen von 3.000 bis 4.500 pro m².



© Raiffeisen Vorsorge Wohnung

Im Mietsegment sind vor allem Richtwertmietwohnungen aufgrund des moderaten Mietzinses sehr beliebt; große, hochpreisige Wohneinheiten werden hingegen vergleichsweise schwach nachgefragt.

Infolge des erwarteten starken Bevölkerungswachstums (plus 16% von 2018 bis 2048; Quelle: Stadt Wien) ist in absehbarer

Zeit keine deutliche Umkehr dieses Trends zu erwarten.

Small is beautiful

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen sehen die Experten von Raiffeisen Immobilien einen eindeutigen Trend zu kleinen Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 30 und 45 m², da diese Größen aufgrund der günstige-

Im Fokus

Gerade in Wien werden auch Wohnungen außerhalb des Gürtels immer beliebter, da diese nicht so teuer sind, aber trotzdem eine gute Anbindung haben – z.B. in Donaustadt (Bild) und Floridsdorf.

ren Gesamtmieten bzw. Kaufpreise sehr gefragt sind.

Gute Raumaufteilung und funktionale Einrichtung (Smartmöbel) sind dabei ebenso vorteilhaft wie die Verfügbarkeit von Shared Spaces. Nicht mehr die Fläche ist für Mieter das wichtigste Kriterium, sondern die Nutzbarkeit und Funktionalität. Selten genutzte Flächen werden bei Bedarf einfach zugemietet.

Langfristig wird sich dieser Trend aufgrund der demografischen Entwicklung noch weiter verstärken: 2080 sollen laut Statistik Austria rund 48% der Wiener Privathaushalte Einpersonenhaushalte sein, das wäre ein Zuwachs von doch bemerkenswerten 30% gegenüber dem Jahr 2017.

Die Hotspots

Bezirk	Wo genau?
1020 Wien (Leopoldstadt)	ehemaliger Nordbahnhof
1030 (Landstraße)	Erdberg
1100 (Favoriten)	TownTown und Umgebung
1210 (Floridsdorf)	rund um den neuen Hauptbhf.
1220 (Donaustadt)	entlang der U-Bahnen und Alten Donau

Quelle: Raiffeisen Immobilien