EINE GUTE IDEE SETZT SICH DURCH

Der Markt für Vorsorgewohnungen in Wien wird heuer erstmals auf tausend Einheiten pro Jahr wachsen. Damit hat sich das Marktvolumen in drei Jahren verdoppelt.

Bei Vorsorgewohnungen liegen die Renditen derzeit großteils zwischen 3,2 und 3,8 Prozent, Lagen in Flächenbezirken gewinnen an Bedeutung.

Besonders Familien schätzen bei der Wohnungs- bzw. Haussuche eine ruhige Lage am Stadtrand, die „das Beste aus zwei Welten" kombinieren soll.

Es handelt sich schlicht und einfach um einen noch nie dagewesenen Höhenflug in einem nicht allzu großen, aber doch sehr feinen Marktsegment: Der vom Immobiliendienstleister EHL Mitte Februar erstmals publizierte Marktbericht für Vorsorgewohnungen in der Bundeshauptstadt weist für die zurückliegenden Jahre nahezu eine Verdoppelung des Marktvolumens aus.

Nach einem rasanten Anstieg von 555 Einheiten 2016 auf 950 Einheiten 2017 wird für heuer ein weiteres Plus von fünf Prozent und damit das Erreichen der Schallmauer von 1000 Einheiten jährlich prognostiziert.

Damit steigt auch das Investmentvolumen auf einen neuen Rekordwert und wird voraussichtlich erstmals über die Marke von 200 Millionen Euro kommen.

„Das Interesse der Österreicher an Veranlagungen in Wohnimmobilien befindet sich auf einem absoluten Rekordniveau", erklärt David Breitwieser, Leiter der Abteilung Wohnimmobilien bei EHL. „Dank der stark gestiegenen Bautätigkeit in dem für Vorsorgewohnungen geeigneten Marktsegment gibt es jetzt auch ausreichend viele attraktive Angebote, um diese Nachfrage zu decken."

WARUM DER MARKT SO BOOMT

Breitwieser nennt drei Hauptgründe für den Run auf Vorsorgewohnungen: „Erstens ist angesichts des starken Anstiegs der Einwohner- und Haushaltszahl in Wien klar, dass über sehr lange Zeit tendenziell ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum bestehen wird. Zweitens haben Zehntausende Privatinvestoren in den vergangenen Jahren mit direkten Immobilienveranlagungen beste Erfahrungen gemacht. Und drittens sind alternative Veranlagungsmöglichkeiten wie insbesondere festverzinsliche Wertpapiere derzeit ausgesprochen unattraktiv. Dank der erwarteten weiter anziehenden Konjunktur sehen die typischen Vorsorgewohnungskäufer wie Freiberufler, leitende Angestellte und Unternehmer 2018 erneut positiv in die Zukunft."

Die Niedrigzinspolitik der EZB wird zwar immer wieder hinterfragt, eine abrupte Zinswende dürfte aber auch 2018 wohl noch nicht kommen. Entsprechend bleiben Kreditzinsen und somit die Konditionen für die Finanzierung von Bauprojekten voraussichtlich weiter eher günstig und Immobilien bleiben daher weiterhin eine attraktive Kapitalanlage. Der starke Anstieg des Veranlagungsvolumens ist aber nicht die einzige bemerkenswerte Entwicklung in diesem Marktsegment; die durchschnittliche Größe der Vorsorgewohnungen ist kontinuierlich gesunken und wird

BILDER: RALPHFISCHBACHERWERBEFOTOGRAF.AT, OFFICE LE NOMADE, ZOOMVP, SORAVIA

1220 Kaisermühlen: Bezugsfertig

Eigentumswohnungen auf Eigengrund direkt an der Donau! In traumhafter Südausrichtung stehen noch 2- und 3-Zimmerwohnungen zum Verkauf. Jedes Objekt verfügt über Gärten, Terrassen oder Balkone. Markenküche nach Maß im Preis inkludiert. Hochwertigste Ausstattung, einmalige Lage des Grundstücks! Vertrieb durch Tom Krauss Immo GmbH. Herr Lukas Krauss +43 664 4253577 oder lk@tomkrauss.at. Infos: wohneninkaisermuehlen.at oder tomkrauss.at

www.TomKrauss.at

EURO PLAZA

DIE BESTE ADRESSE FÜR IHREN ERFOLG

IM EURO PLAZA 6 NUR NOCH 620 m² VERFÜGBAR

Gesamtfläche: 12.500 m²

Geschoßfläche: ca. 2.300 m²

Das EURO PLAZA ist Wiens beste Adresse für erfolgreiche Unternehmen. Das bestätigen nicht zuletzt unsere renommierten Mieter.

Mit Abschluss der Bauphase 6 sind weitere Flächen im EURO PLAZA bezugsfertig. Sichern auch Sie sich Ihr Büro in Wiens modernstem Office Park.

www.europlaza.at

Informationen bei Ihrem Immobilienmakler oder direkt beim Bauträger: STRAUSS & PARTNER Development, Inge Bacovsky, +43 50 626 8866

Gut überlegte Veranlagungen in gediegene Realwerte (wie z.B. in Vorsorgewohnungen) liefern Sicherheit, geringes Risi[illegible]o und gute Erträge.

2018 nur mehr bei ca. 51 m² liegen. Die stärkste Nachfrage besteht derzeit eindeutig für die kleinsten Einheiten, also für Wohnungsgrößen von 42 bis 50 m² mit zwei Zimmern. Hier sind die höchsten Quadratmetermieten zu erzielen und auch mieterseitig geht der Trend aus Kostengründen zu möglichst kleinen Wohnungen mit einer effizienten und innovativen Raumaufteilung.

TYPISCH VORSORGE

Eine „klassische" Vorsorgewohnung verfügt über zwei oder drei Zimmer. „Eine grundsätzliche Innenausstattung wie Bad und Küche ist unbedingt notwendig", erklärt Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH. „Das unterscheidet die Vorsorge- von der Eigennutzerwohnung. „Wir sind besonders darauf bedacht, langlebige und qualitativ hochwerte Materialien einzusetzen, um langfristig die Instandhaltungskosten überschaubar zu halten."

Auf die tendenziell sinkenden Wohnungsgrößen ist es auch zurückzuführen, dass neuerlich steigende Quadratmetermieten zu erwarten sind. Der Vorsorgewohnungsmarktbericht von EHL prognostiziert nach einer geringen Steigerung 2017 heuer ein Plus von etwas mehr als zwei Prozent auf 11,90 Euro pro Quadratmeter netto ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten für Neubauwohnungen im Erstbezug. „Mieter entscheiden sich primär nach den Gesamtkosten – die Quadratmetermieten sind ihnen weniger wichtig, wenn die Wohnung perfekt konzeptioniert ist", weiß EHL-Fachmann David Breitwieser.

Mehr Zimmer auf kleinerem Raum und Gemeinschaftsflächen: Leistbares Wohnen bleibt auch 2018 ein dominierendes Thema, das die Grundrisse und die Verortung neuer Wohnbauprojekte prägen wird. Ebenso entscheidend ist das planerische und politische Bestreben, hier die nächsten Schritte für intelligente und vernetzte Städte zu setzen.

ANSPRECHENDE RENDITEN

Die Kaufpreise innerhalb des Gürtels sind aufgrund des hohen Interesses von Eigennutzern mittlerweile deutlich gestiegen und außerhalb des Gürtels sind mit den nachhaltig erzielbaren Mieten noch ansprechende Renditen im Bereich von bis zu 3,8 Prozent möglich.

Neben der räumlichen Verschiebung ist auch ein auffälliger Trend zu Großprojekten festzustellen. Entstanden Vorsorgewohnungen bis vor wenigen Jahren in erster Linie in Objekten mit 20 bis 30 Einheiten, so dominieren jetzt markante Großprojekte wie TrIIIple mit 241, MySky mit 128 oder RIVUS mit mehr als 200 Wohnungen den Markt. Die Bebauung derartig großer Baufelder bietet natürlich auch interessante Möglichkeiten für Investoren und Mieter, die architektonisch einzigartige und ansprechende Objekte suchen.

Außerdem sind die größten Objekte oft besonders gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

DIE FLÄCHENBEZIRKE „KOMMEN"

Die räumliche Verteilung der Nachfrage nach Vorsorgewohnungen hat sich gegenüber der Situation zu Beginn des Jahrzehnts vollkommen verändert. Galten damals Entwickler, die Projekte außerhalb des Gürtels realisierten, noch als Pioniere, so entfallen mittlerweile gut 75 Prozent der neu errichteten Vorsorgewohnungen auf die Außenbezirke. Gemessen an der Zahl der von 2015 bis 2017 verkauften Vorsorgewohnungen landete der dritte Bezirk (Landstraße) als einziger Zentrumsbezirk unter den Top 5. Klar an der Spitze lag die Donaustadt, gefolgt von Favoriten und Floridsdorf. Auch der klassische Arbeiterbezirk Meidling konnte sich in der Spitzengruppe platzieren.

BILDER: AOAD, LIVING KOLIN, ZOONVP SORAVIA

POST PALAIS UND TRIIIPLE

Mit mehr als 550 realisierten Projekten und einem Projektvolumen von mehr als 4,6 Mrd. Euro zählt Soravia zu den führenden Entwicklern. Zwei Beispiele.

In der historischen Wiener Altstadt entsteht in der Postgasse ein einzigartiges Immobilienprojekt.

Der historische Gebäudekomplex hat eine lange Tradition als ehemaliges Hauptpostgebäude und besteht aus fünf Gebäudeteilen, die aufwendig und bestandsschonend saniert und wo Eigentumswohnungen von 45 bis 450 m², ein luxuriöses Hotel mit internationalem Flair und ein Restaurant mit gehobener Gastronomie errichtet werden.

Ein renommiertes Architektenteam mit project A.01 architects ZT GmbH, hochform Architekten Ziviltechniker GmbH und Arkan Zeytinoglu ZT GmbH legte in der Planung besonderes Augenmerk auf die behutsame Verknüpfung von modernem Wohnraum mit historischem Altbau. Neben der Errichtung von neuem Wohnraum im historischen Bestand werden zahlreiche Verbesserungen umgesetzt, die das Grätzel zwischen Stephansdom und Urania deutlich aufwerten.

WAS FÜR EIN AUFREGENDES VORHABEN

Ausgesprochen spektakulär ist auch das „TRIIIPLE": Drei Wohntürme und ein Büroturm werden ab 2020 am Donaukanal zu Wiens Leuchtturmprojekt für Wohnen, Arbeit und Leben.

Mit einem Projektvolumen von mehr als 300 Mio. Euro und einer Nutzfläche von rund 70.000 m² stößt „TRIIIPLE" ins europäische Spitzenfeld der freifinanzierten Großprojekte vor. Im Spannungsfeld zwischen Stadt, Land und Fluss entstehen am Standort des ehemaligen Hauptzollamtes Wohneinheiten von 33 bis 165 m².

Die rund 240 freifinanzierten Wohnungen liegen über der Sockelzone, die mit Gewerbe- und Handelsflächen sowie Flächen für medizinische Einrichtungen und Dienstleister dazu beitragen, dass hier ein neuer Stadtteil vom Start weg rasch wachsen kann.

www.soravia.at

Soravia verbindet historisches Ambiente mit hochwertigem Ausbau

MAX60SMARTWOHNUNG

Komplette 60m² Wohnungseinrichtung

Maßgefertigte Möbel, Ausstattung und Geräte für Küche, Bad, Vorzimmer, Schrankraum, Schlaf- und Wohnzimmer

statt ~~28.511,-~~ SAP ab **18.962,-**

SAP=Selbstbau-Abholpreis.

KOMPLETT INDIVIDUELL

IHRE PASSENDE SMARTWOHNUNG.

Eine Wohnung ist perfekt, wenn Sie sich darin wohlfühlen. Perfekt ist es auch, wenn Sie die geschmackvolle Einrichtung komplett aus einer Hand bekommen. Und dabei nicht nur das Design völlig frei gestalten, sondern auch den Preis mitbestimmen können.

Ihre smarten Vorteile auf einen Blick:

- Fachberatung mit 3D-Computerplanung
- völlig individuelle Gestaltung ohne Serienvorgaben
- millimetergenaue Tischlerqualität ohne Sondermaßzuschläge
- Komplettangebot mit Geräten, smarten E-Lösungen,...
- für die Selbstmontage oder
- vom Tischler montiert erhältlich

WOHNEN& INTERIEUR

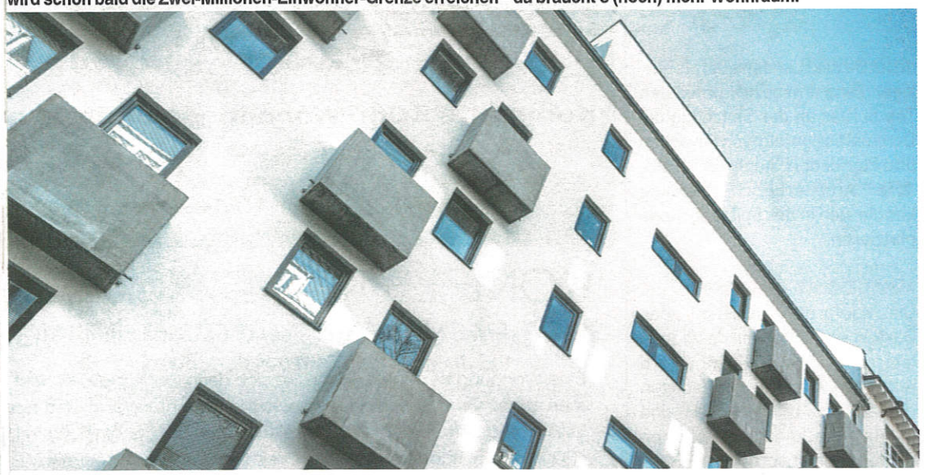
HALLE A STAND 0103

Ausgestellt werden u. a. zwei Smartwohnungen auf 90 m² und 18m².

Tel: 02266/63900

www.petermax.at

wird schon bald die Zwei-Millionen-Einwohner-Grenze erreichen – da braucht's (noch) mehr Wohnraum.



Innerhalb der Stadtgrenze „wachsen", ohne auf Freiraumqualität verzichten zu müssen: in die Höhe bauen

fentlichen Verkehr angebunden, was für die Nachhaltigkeit und Wertentwicklung von Vorsorgewohnungen mindestens so wichtig ist wie Zentrumsnähe. „Hohe Standortqualität wird durch exzellente Infrastruktur mit Lebensmittelgeschäften, Apotheken, Lokalen, Schulen etc. erreicht", erklärt Weinberger-Fritz.

PROPTECH VS. REGULIERUNG

Welche weiteren Investment-Trends in Zeiten neuer Finanzierungsformen und fortschreitender Digitalisierung zu erwarten sind, diskutierten am 1. März beim ersten Immobilien Investment Dialog rund 80 Investoren, Entwickler, Banker und Makler.
„Size does matter" auch hier: Während früher große institutionelle Investoren bestimmend waren, entwickelt sich der aktuelle Markt immer stärker in Richtung kleinerer Investments, die in Summe viel ausmachen. Zudem schreiten die Digitalisierungsprozesse in der Immobilienwirtschaft voran, die unter dem Begriff „PropTech" zusammengefasst werden. Digitale Entwicklungen verändern ja das tägliche Leben immer massiver und damit auch die Immobilienbranche. Ob automatisch (mit modernsten Sensoren) oder gezielt (via App-Steuerung) erleichtern „smarte" Geräte den Wohnalltag.
Zusätzlich verändern neue Service-Angebote auf Basis vielfältiger Gebäude-Nutzungsdaten die Art und Weise, wie wir wohnen und leben ebenso wie wir künftig Bau-Projekte finanzieren oder Gebäude verwalten. Vollständig möblierte Wohnungen für Kurzzeit-Mieter und andere Entwicklungen weichen dabei die Branchengrenzen der Immobilienwirtschaft weiter auf und halten Chancen für neue Geschäftsmodelle und Dienstleistungen bereit, gibt es doch einen hohen Bedarf nach effizienten Services. „Insellösungen" sind dabei wenig hilfreich: Private brauchen einen Markteingang mit Orientierung und leichter Vergleichbarkeit. Deshalb wird es wohl immer Vermittler = Makler sowie natürlich diverse Immobilienplattformen geben. Diesbezüglich besteht nach wie vor ein großes Bedürfnis und damit Marktpotenzial, Services, die aktuell noch vereinzelt angeboten werden, an einer Stelle als ganzheitliches System zu bündeln.
Auch die Blockchain-Technologie offeriert kurz- und mittelfristig Chancen für die Immobilienbranche. Es geht dabei ja nicht „nur" um Kryptowährungen, sondern Blockchain hilft dabei, Prozesse zu vereinfachen und transparent zu gestalten.
Die Experten stimmen weiters überein, dass die Zeichen auf eine zunehmende Regulierung stünden. „Zu innerstaatlichen Gesetzen kommen in nationales Recht umzusetzende europäische Richtlinien und unmittelbar gültige EU-Verordnungen hinzu", erklärt Christoph Urbanek, Partner bei der Anwaltskanzlei DLA Piper. Gleichzeitig gibt es bereits mit Crowdinvesting einen „extrem deregulierten Bereich", in dem Investoren trotz hohen Risikos vergleichsweise spärliche Informationen erhalten. Hier sind sinnvolle Rahmenbedingungen wichtig, eine zu starke Regulierung hingegen schädlich, meint Urbanek. „Als Anwalt habe ich Sorge, dass eine gute Entwicklung durch Überregulierung abgebremst wird."

BILDER: RICHARD TANZER (2), ZOOMVP SORAVIA

Mehr als ein Drittel der Österreicher war allein im ersten Halbjahr 2017 auf der Suche nach „der" Traumimmobilie