

Thema: Premium Immobilien AG

Autor: Mario Franzin

IMMOBILIEN ^o *Projekte in Wien*

Wohnen mit Ausblick

Heuer werden in Wien rund 42.000 Wohnungen neu bezogen worden sein – laut EHL Immobilien davon rund 13.000 Einheiten im Eigentum, der Rest als Mietwohnung. Und die steigende Nachfrage löste einen regelrechten Bauboom hervor. Wir stellen Ihnen hier die aktuelle Entwicklung und die größten Projekte vor.

Mario Franzin, David Breitwieser, EHL

Laut Wiener Wohnungsmarktbericht von EHL für das dritte Quartal ist das Angebot am Wiener Wohnungsmarkt deutlich gestiegen. Relativ neu ist der Trend zu Wohntürmen, wie das TriIple oder MySky, das aber gut von den Käufern angenommen wird. Zu den zahlreichen großen Bauprojekten, die im dritten Quartal fertig gestellt wurden, zählen unter anderem die beiden Buwog-Projekte Rivus Quartus in der Breitenfurter Straße mit 130 Wohnungen und Southgate mit 242 Einheiten in der Sagederstraße. In den ersten drei Quartalen wurde laut EHL somit eine signifikante, über dem Niveau der Vorjahre liegende Zahl von Projekten mit deutlich mehr als 100 Wohneinheiten verzeichnet. Dieser Trend trägt dazu bei, dass die Zahl der Fertigstellungen im Gesamtjahr 2017 um etwa

sechs Prozent über dem Wert des Vorjahres liegen wird.

Diese großvolumigen Bauten entstehen nicht nur in den großen Flächenbezirken wie Donaustadt, Floridsdorf und Liesing oder Stadtentwicklungsgebieten wie der Seestadt Aspern, sondern durch die Umnutzung ehemaliger Betriebs-, Bahn- oder Kasernengelände zu einem wesentlichen Teil in innerstädtischen Lagen. Beispiele dafür sind das Laendyard auf den Siemensgründen in Erdberg mit 500 Wohnungen oder die ehemalige Körner Kaserne im 14. Wiener Gemeindebezirk, wo bis zu 1000 neue Wohnungen entstehen werden. Die Flächenwidmung für dieses Großprojekt wird voraussichtlich noch dieses Jahr im Gemeinderat beschlossen. Unter den peripher gelegenen Bauvorhaben sticht das

kürzlich gestartete Buwog-Projekt SeeSee hervor, das mit 286 Wohnungen das mit Abstand größte freifinanzierte Projekt in der Seestadt Aspern ist. Es wurde übrigens im Oktober in London mit dem European Property Award „Best Residential High-rise Development Austria“ ausgezeichnet. Ein weiteres Beispiel, bei dem kürzlich der Spatenstich erfolgte, ist das von Austrian Real Estate und Premium Immobilien umgesetzte Das Ensemble im 3. Wiener Gemeindebezirk mit rund 800 Wohneinheiten.

Zum verstärkten Angebot am Wohnimmobilienmarkt tragen die zahlreichen Hochhausbauten bei, die ursprünglich als Büroobjekte konzipiert waren. Markante Beispiele dafür sind das TriIple am ehemaligen Zollamtsgelände in Erdberg mit zwei Wohntürmen und ca. 500 Wohnungen, für

KÖRNER KASERNE



Adresse	1140 Wien, Spallartgasse 21–23
Fertigstellung	ab 2020
Wohneinheiten	ca. 1000
Entwickler	Consulting Company
Homepage	consulting-company.at/node/118

DAS ENSEMBLE



Adresse	1030 Wien, Erdberger Lände 36–38
Fertigstellung	2019
Wohneinheiten	800
Entwickler	ARE / Premium Immobilien
Homepage	das-ensemble.wien

MARINA TOWER



Adresse	1020 Wien, Handelskai 346
Fertigstellung	offen
Wohneinheiten	640
Entwickler	IES
Homepage	marinatower.at

Bild: Brick Visual

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag

CREDITS: hergestellt: Rorifasen

Thema: Premium Immobilien AG

Autor: Mario Franzin

Projekte in Wien ^o IMMOBILIEN

„Der Trend geht aktuell eindeutig in Richtung Wohntürme. Wohnen mit Ausblick erlebt einen Boom“

David Breitwieser,
EHL Immobilien



„Wir erleben in Österreich einen Allzeiterkord am Markt für Eigentumswohnungen“

Bernhard Reikersdorfer, Re/Max



die Anfang Oktober der Spatenstich erfolgte, die Danube Flats, ein Objekt der Soravia-Gruppe bei der Reichsbrücke mit 500 Wohnungen oder der Marina Tower von IES Immobilien am Handelskai mit 640 Wohnungen und einer Überplattung des Handelskais (Marina Decks). Diese Projekte kommen teilweise schon ab 2017 auf den Markt und werden in den kommenden zwei bis drei Jahren fertig gestellt werden. Die hohe Neubauleistung trägt jedenfalls dazu bei, den seit Jahren bestehenden Nachfrageüberhang am Wiener Wohnungsmarkt etwas zu entschärfen.

DEUTLICHER NACHFRAGEÜBERHANG

Das Marktvolumen ist in den ersten neun Monaten 2017 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres stabil geblieben.

Es wurden 10.300 Wohnungen verkauft und 32.000 Wohnungen (vier Prozent mehr als im Vorjahr) vermietet. Für das Gesamtjahr wird mit ca. 13.000 verkauften und 44.000 vermieteten Wohnungen gerechnet und damit einem Wert in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Besonders stark gefragt waren im Eigentumsbereich Wohnungen zwischen 45 und 70 m² Wohnfläche mit einem Gesamtpreis zwischen 190.000 und 280.000 Euro. Im Mietbereich wurden vor allem Wohnungen mit zwei Zimmern und ca. 45 m² Fläche gesucht.

Nach dem starken Wachstumsjahr 2015, in dem Wien auch aufgrund des starken Zuzugs um 43.000 Personen wuchs, stieg die Einwohnerzahl 2016 um 27.700 Personen. Bereits 2022 werden zwei Millionen Menschen in Wien leben. Die Neubauleistung

kann mit dieser Entwicklung noch nicht Schritt halten, wenn auch die Lücke zwischen Nachfrage und Angebot heuer nicht mehr ganz so groß ist wie in den vergangenen Jahren. Für 2017 wird damit gerechnet, dass um ca. 7000 Wohnungen weniger als benötigt fertig gestellt werden.

EIGENTUMSPREISE AUF HOHEM NIVEAU

Die Preise für Eigentumswohnungen in Wien haben sich im dritten Quartal stabil entwickelt. Grund dafür sind die zahlreichen Neubauprojekte, die vor allem in dem am stärksten gefragten, mittelpreisigen Segment zu einem Ende der überdurchschnittlichen Aufwärtsentwicklung führten. Der durchschnittliche Wohnungskaufpreis lag bei ca. 4050 Euro/m², wobei die Preise in Lagen innerhalb des Gürtels deutlich höher

LAENDYARD



Adresse	1030 Wien, Erdberger Lände 26
Fertigstellung	Frühjahr 2018
Wohneinheiten	500
Entwickler	CA Immo
Homepage	laendyard.com

TRIIPLE



Adresse	1030 Wien, Schnirchgasse 9-9A
Fertigstellung	2020
Wohneinheiten	500
Entwickler	ARE Development / Soravia
Homepage	triple.at

DANUBE FLATS



Adresse	1220 Wien, Wagramer Straße 2
Fertigstellung	2019
Wohneinheiten	500
Entwickler	Soravia
Homepage	danubeflats.at

Bild: ifa/zoomwp

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag

Thema: Premium Immobilien AG

Autor: Mario Franzin

IMMOBILIEN ^o *Projekte in Wien*

waren als in den peripher gelegenen Objekten. So beträgt z.B. im Projekt Edler Living in der Wohllebengasse im 4. Bezirk der durchschnittliche Quadratmeterpreis 7900 Euro. Die gute Konjunktorentwicklung trägt dazu bei, das erreichte Preisniveau nachhaltig zu stützen.

Für 2017 und die folgenden Jahre wird mit Preiserhöhungen in etwa im Rahmen der Inflationsrate gerechnet. Ein Rückgang der Eigentumspreise ist weder kurz-, noch mittel- oder langfristig zu erwarten. Der verstärkte Neubau wird zwar den Nachfrageüberhang verringern und auf längere Sicht ausgleichen, aber ein Angebotsüberhang ist in Anbetracht der demografischen Entwicklung praktisch ausgeschlossen. Zudem kaufen Eigennutzer nach wie vor mit sehr hohem Eigenkapitalanteil und Wohnungsinvestoren profitieren von den anhaltend niedrigen Zinsen.

Dementsprechend ist der Zustrom von Kapital in den Wohnimmobilienmarkt ungebrochen hoch. Auch der internationale Vergleich unterstreicht die gute fundamentale Basis des Wiener Preisniveaus. Wohnen ist in Wien nach wie vor deutlich besser leistbar als in anderen internationalen Städten wie beispielsweise London, Paris oder München.

MIETPREISE STABILISIEREN SICH

Nach teilweise deutlichen Anstiegen in den Vorjahren haben sich die Quadratmetermieten 2017 stabilisiert. Hintergrund dafür ist, dass ein großer Teil der potenziellen Mieter bei den gesamten Mietkosten eine bestimmte Schwelle nicht überschreiten will oder kann. In den Vorjahren konnte eine kontinuierliche Reduktion der Wohnungsgrößen die steigenden Quadratmetermieten ausgleichen. Die Möglichkeiten zur Flächenreduktion bei gleichbleibendem Wohnwert sind jedoch mittlerweile weitgehend ausgereizt. Daher ist es zunehmend schwierig, höhere Quadratmetermieten durchzusetzen. Die hohe Neubauleistung wirkt sich ebenfalls stabilisierend auf das Mietniveau aus und die neuen Flächen können vom Markt gut absorbiert werden.

Auch in Zukunft wird das Preisniveau gehalten werden können. In den kommenden Jahren wird das Angebot an Mietwohnungen steigen, da immer mehr Bauträger Objekte, die eigentlich für den Einzelverkauf gedacht waren, als Gesamtinvestment veräußern und die Wohnungen seitens dieser Investoren vermietet werden. Hintergrund dieser Entwicklung sind die hohe Liquidität und der starke Veranlagungsdruck institutioneller Investoren, die sich mittler-

„Unsere Development-Pipeline umfasst 10.096 Einheiten mit einer Gesamtinvestition von 2,9 Milliarden Euro“



Daniel Riedl, Buwog

weile verstärkt dem Wohnungssegment zuwenden.

BESONDERS SIND WOHNUNGEN MIT GUTER INFRASTRUKTUR GESUCHT

Die wichtigste Einflussgröße auf die Entwicklung der Lagen war die Anfang September eröffnete Verlängerung der U1 Richtung Oberlaa. Die Erschließung mit der U-Bahn rückt diesen Teil Favoritens deutlich näher an das Zentrum und hat sowohl die Nachfrage als auch die Eigentums- und Mietpreise in den trassennahen Lagen stark nach oben getrieben. Die Lagen am Hauptbahnhof gewinnen ebenfalls zunehmend an Beliebtheit. Dort begibt sich Sigma vor Kurzem die Gleichfeier für die „Parkapartments am Belvedere“, mit mehr als 330 Wohnungen eines der größten freifinanzierten Projekte. ◀

RIVUS



Adresse	1230 Wien, Breitenfurter Straße 239
Fertigstellung	Ende 2017
Wohneinheiten	ca. 500
Entwickler	Buwog
Homepage	buwog.com/de/projekt/wohnpark-liesingbach

PARK LIVING



Adresse	1140 Wien, Penzinger Straße 76
Fertigstellung	ab 2020
Wohneinheiten	ca. 450
Entwickler	Buwog
Homepage	buwog.com/de/projekt/park-living

SEESSEE HOME



Adresse	1220 Wien, Seestadt Aspern, Maria-Tusch-Straße 24
Fertigstellung	Frühjahr 2019
Wohneinheiten	285
Entwickler	Buwog
Homepage	buwog.com/de/projekt/SeeSeeHome

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag