

Das Standortmagazin für die Immobilienwirtschaft

immobilien investment

Juli, August, September 2019

04/2019

Wohnen am
WASSER

Top-Projekte in allen neun Bundesländern
mit Blick auf See oder Fluss

- Luxusimmobilien mit Conciergedienst
- Immobilien-Frühstück: beliebter Fixtermin der Branche
- Zinshausmarkt entwickelt sich weiter positiv

Wir schaffen Synergien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

ehl.at

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE





In Liesing entsteht bis 2020 der neue Stadtteil Carrée Atzgersdorf mit mehr als 1.350 Wohnungen, davon rund 1.180 gefördert.

fertiggestellt. Parallel entsteht mit Biotope City Wienerberg im Rahmen des international anerkannten Konzepts der Gartenstadt des 21. Jahrhunderts ein Projekt, das mit umfangreicher Begrünung und Gemeinschaftsflächen die ökologische und soziale Nachhaltigkeit bereits in der Planungsphase in den Fokus rückt.

Mit dem Spatenstich zum ersten Wohnbauprojekt „WOHNGARTEN“ eröffnet das Wiener Immobilienunternehmen INVESTER United Benefits ein neues

Kapitel in der Unternehmensgeschichte. Erwin Krause, Eigentümervertreter: „Mit dem Projekt ‚WOHNGARTEN‘ starten wir das erste große Bauprojekt in der Assetklasse Wohnen. Es ist für uns auch der Auftakt für weitere Wohnbauprojekte, die wir in den kommenden Monaten und Jahren in Wien realisieren wollen. Das Projekt mit 682 frei finanzierten Mietwohnungen orientiert sich am sehr wienerischen Konzept des Wohnhofs und wird in Summe fünf Gebäude umfassen.“

Es handelt sich dabei um das aktuell größte Wohnbauprojekt eines einzelnen Immobilienentwicklers in Wien.

Carrée Atzgersdorf

In Liesing entsteht bis 2020 ein neuer Stadtteil mit mehr als 1.350 Wohnungen. Das Carrée Atzgersdorf ist Teil der Wiener Wohnbauoffensive, verschiedene Wohnbauträger wie Sozialbau, ÖSW oder Wien Süd werden zum Großteil geförderte Mietwohnungen errichten. Das Quartier kennzeichnet eine Fülle an Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen für alle Generationen, die zahlreiche Mitgestaltungsmöglichkeiten für die Bewohner bieten. So wird ein eigenes Quartierszentrum mit einem großen Gemeinschaftshaus sowie einem Platz und Park für vielfältige Aktivitäten zur Verfügung stehen. Auch innerhalb der Wohnhausanlagen wird es viele Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung geben, etwa Fitnessräume, einen Swimmingpool sowie Beete zum Gärtnern.

WALTER SENK

GASTKOMMENTAR

Alptraum Richtzinswert

Leider wird speziell in Wien – in der Stadt der Gründerzeithäuser – mit zweierlei Maß gemessen.

Der Richtzinswert, der für Altbauten, sprich Gründerzeithäuser, die speziell in Wien den Charakter der Innenstadt prägen, Gültigkeit hat, macht es Vermietern praktisch unmöglich, Altbauten wirtschaftlich zu vermieten. Der Grund dafür liegt klar auf der Hand, wird aber von der Politik vollkommen ignoriert!

Gründerzeithäuser haben einen wesentlich höheren Erhaltungsbedarf als Neubauten. Aufwendige Fassaden mit Stuck, stilvoll gestaltete Stiegenhäuser und Dachkonstruktionen bringen einen hohen Erhaltungsaufwand mit sich, der von den Eigentümern nicht an die Mieteinnahmen gekoppelt werden kann, da die Mieteinnahmen, die durch den Richtwertmietzins

verlangt werden dürfen, in keinsten Weise die Erhaltungskosten tragen.

Hier wird vonseiten der Politik die Marktwirtschaft durch die Planwirtschaft abgelöst, und das Ergebnis ist für das Städtebild mittelfristig eine Katastrophe. Eigentümer sind gezwungen, ihre Wohnungen respektive Häuser leerstehen zu

lassen oder zu verkaufen, da eine Vermietung durch die Planwirtschaft der Stadt unrentabel geworden ist. Eigentümer lassen ihre Altbauten bewusst verfallen, damit die Bestandsgebäude abgerissen werden können und ein Neubau den Altbau ablösen kann. Im Neubau gibt es keinen Richtwertmietzins, obwohl sich der Neubau durch eine wesentlich höhere Flächeneffizienz (niedrige Raumhöhen, effizient geplante Wohnungsgrößen, einfache Fassaden etc.) auszeichnet.

Conclusio: Der Richtwertmietzins für Altbauten steht in keiner Relation zur Realität und wird das Stadtbild dramatisch negativ beeinflussen, wenn hier nicht rasch gehandelt wird!



Ewald Stückler,
Geschäftsführer
T.O.C.