

WOHNEN IN UND UM WIEN WOHNEN IM GRÜNEN

Teurer Traum: Garten statt Gürtel

Wohnen mit Nähe zur Natur (und Stadt) wird immer beliebter, doch für Bauträger wird es schwieriger, leistbare Projekte umzusetzen. Die Kapazitätsgrenzen könnten in Wien bald erschöpft sein.

Sabine Karrer

Ländliche Idylle, aber mit der U-Bahn erreichbar. So würden die Österreicher laut einer von s Real Immobilien und Wohnnet durchgeführten Umfrage am liebsten leben. Daher überrascht es nicht, dass der Bedarf an Wohnraum auch im Ballungszentrum Wien weiter steigt und besonders in den Randbezirken mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr viele neue Wohnobjekte und -viertel entstehen. Wer es sich leisten kann, findet scheinbar relativ einfach sein Traumdomizil innerhalb Wiens, umgeben von Wäldern, Wiesen oder Wasser. Aber wirklich nur, wer es sich leisten kann?

Natascha Georgantas-Bletsas vom Immobilienvermittler und Bauträger Consentia beobachtet, dass immer mehr Wiener in die Randlagen ziehen, „da die Wohnungspreise in den innerstädtischen Bezirken in den letzten zehn Jahren extrem gestiegen sind und viele nicht mehr bereit sind, diese Preise zu bezahlen“. Allerdings steigen auch die Wohnungspreise in den Rand- und Grünruhelagen stetig an, für Bauträger werde es „immer schwieriger, interessante Grundstücke in Grünruhelagen zu finden, die zu vernünftigen Preisen angeboten werden“. In der Floridusgasse im 21. Bezirk entstehen bis Ende Dezember 2015 freifinanzierte Eigentumswohnungen: knapp fünf Minuten von der nächsten Autobus-Station und 15 Minuten von der Alten Donau entfernt. Etwa die Hälfte der 61 Wohnungen ist bereits verkauft. Das Zielpublikum für Wohnungen in Grünruhelagen sei allgemein bunt gemischt. Entsprechend achte man bei allen Bauprojekten darauf, einen guten Mix anzubieten.

Lange Suche

Für Familie G. kam ein Kaufobjekt nicht infrage. Für den Traum vom Wohnen im Grünen Wien zu verlassen, allerdings ebenso wenig. Eines aber war klar, als die jungen Eltern 2012 begannen, nach einem Häuschen am Stadtrand zu suchen: Sie wollten ihr



Die Natur kann auch mit begrünten Dächern und Innenhöfen, Hochbeeten und Kräutergärten in die Stadt geholt werden, wie hier beim Projekt „Freiraum“ in Floridsdorf. Visualisierung: Heindl Innovative Immobilien

Kind lieber im Garten als nahe am Gürtel spielen sehen. Also begannen die beiden, nach einem geeigneten Reihenhaus zur Miete zu suchen. Fast alle neu gebauten Reihenhäuser würden aber nur noch im Eigentum verkauft, sagt G. Stattdessen meldeten sie sich bei Bekannten und Verwandten nach, übten sich in Geduld. Und konnten eineinhalb Jahre später den Mietvertrag für ein renovierungsbedürftiges, aber bezahlbares Reihenhaus unterschreiben.

Eines der ab Sommer 2014 zwischen Kaiserwasser und Alter Donau am Anglerweg errichteten Reihenhäuser wäre für die Familie nicht infrage gekommen. Die kleinste Fläche (90 Quadratmeter, Garten, Terrasse oder Balkon und Keller) ist derzeit mit 490.000 Euro ausgeschrieben. Noch stehen alle Einheiten zum Verkauf, aufgrund der Anfragesituation rechnet Michael Leber vom Bauträger Bau4You aber damit, dass sich das rasch ändern wird. Einen Trend, dass Wiener verstärkt an den Stadtrand ziehen wollen, sieht Leber nicht. Vielmehr würden viele aus ländlicheren Regionen nach Wien ziehen und auch hier im Grünen leben wollen. Entsprechend schwieriger sei es für Immobilienunternehmen gewor-

den, gute Grundstücke in Außenbezirken zu bekommen: „In Gebieten, die vor einigen Jahren wenig Interesse auf sich gezogen haben, sind die Grundstückspreise in den letzten Monaten explodiert. Diesen Kostenanstieg muss am Ende der Kunde tragen.“

Martina Hirsch von s Real ist aber überzeugt, dass Eigennutzer „gerne entsprechende Preise zahlen, wenn die Leistung stimmt“ – Top-Ausstattung, gute Bauqualität und höchste Standards inklusive. Im Gegensatz zum innerstädtischen Wohnen sind bei Projekten in Grünlage die Grundrisse der Wohnungen größer, sagt sie. Unter dem Motto „Wohnen im Grünen im Süden von Wien“ vermarktet s Real aktuell für den Bauträger Seeste das Projekt „An der Au 2“ am Liesingbach.

Wer wie Familie G. nicht kaufen möchte oder kann, kann sich etwa an das Wohnservice Wien wenden. Hier legt man im Sinne der Wohnungssuchenden viel Wert auf Freiflächen – allgemeine und private, sagt Marketingleiter Michael Winischhofer.

Auf großzügige Freiräume setzt auch das auf Wohnen im Grünen spezialisierte Unternehmen Heindl Innovative Immobilien. Das müssen nicht ausschließlich Objekte sein, die Natur vor der

Haustüre bieten, weiß Geschäftsführerin Georgine Heindl-Rumpler, sondern auch begrünte Innenhöfe, Terrassen und Dachterrassen. So wurden beim aktuell entstehenden Wohngebäude „Freiraum“ in der Nähe des Floridsdorfer Marktes Garagen überdacht und offen zugängliche Kräutergärten, Hochbeete und Dachbegrünungen geschaffen. Zum Kauf angeboten werden 24 Wohnungen von etwa 34 bis 122 Quadratmetern von 137.813 bis 375.000 Euro. „Ein sehr wettbewerbsfähiger Preis“, für Heindl-Rumpler. Aber auch sie sagt: „Es wird immer schwieriger, leistbare Projekte mit realistischen Preisen umzusetzen.“

Kapazitätsgrenzen am Limit

Denn verfügbarer Platz schwindet: Die Seestadt Aspern soll bis etwa 2028 in vollem Umfang ausgebaut sein. Noch in diesem Jahr wollen die ersten zwei Baugruppen ihre Projekte bezugsfertig machen. Damit scheint die Kapazitätsgrenze Wiens allerdings relativ erschöpft zu sein.

Immerhin entspricht die Fläche der Größe des 7. und 8. Bezirks zusammen. Ein vergleichbares Projekt in einem anderen Stadtteil umzusetzen, wäre schon allein aufgrund der räumlichen Gegebenheiten schwierig, heißt es.