



REALITÄTEN

Die Kolumne
von Martin Putschögl

Der E-Scooter-Wahnsinn

Unlängst habe ich mal auf den Bus gewartet, da sind sie an mir vorbeigebraust: drei junge Burschen, alle auf E-Scootern, nicht auf dem Gehsteig (immerhin!), aber mit mindestens 40 Sachen in der 30er-Zone, der mittlere davon ohne Helm. Beim kleinsten Fahrfehler kann er sich lebensgefährlich verletzen, vielleicht sogar sterben. Weiß er das? Und was sagen eigentlich seine Eltern zu dem Leichtsinn?

E-Scooter mögen ja eine brauchbare Erfindung sein. Doch sie ist immer öfter auch ein Ärgernis. Viele befahren die Gehsteige, wo E-Scooter nichts verloren haben, ja, man höre und staune, es ist sogar verboten. Kinder unter zwölf Jahren brauchen zudem eine mindestens 16-jährige Begleitperson. Nicht auf dem selben E-Scooter, wohlge-merkt, denn zu zweit fahren ist ausnahmslos verboten. Trotzdem sehe ich beinahe täglich Eltern mit ihren Kindern zu zweit auf E-Scootern zur Schule fahren (auf dem Gehsteig natürlich), oft auch ohne Helm.

Am schlimmsten aber finde ich, dass E-Scooter Kindern immer öfter als Spielzeug dienen. Wobei, manchmal muss ich auch lachen. Weil mir die Forderung nach der „täglichen Turnstunde“ einfällt, für die manche Eltern schon lange kämpfen. Kinder sitzen viel in der Schule, bewegen sich oft wenig. Für manche Eltern offenbar noch nicht wenig genug. Besser für die Kinder wären aber jedenfalls „normale“ Scooter – ohne E. Oder das gute alte Fahrrad.

Freiwerdende Wohnungen werden in Wien derzeit oft binnen zwei Tagen wieder vermietet. Im Unterschied zu Graz, wo es ausreichend Angebot gibt. Käufer hingegen haben mehr Zeit denn je.

Martin Putschögl

Es wird zunehmend ungemütlich für Menschen, die eine Mietwohnung suchen. Nicht überall, aber etwa in Wien. „Hohe Nachfrage, wenig Angebot“ gebe es derzeit, sagte Alexandra Mitrovic, Wohnimmobilienspezialistin beim Wiener Maklerhaus Örag, dieser Tage auf einer Pressekonferenz. Manche freigewordenen Wohnungen seien innerhalb von ein bis zwei Tagen wieder vermietet. Es gebe wenig Neubau, der Markt sei sehr angespannt, und das werde wohl im kommenden Jahr noch schlimmer werden. „Es gibt wenig Fluktuation.“

Druck bleibt hoch

„Das knappe Angebot trifft auf unverändert starke Nachfrage, vor allem im Neubausegment mit hoher Ausstattungsqualität. Eine Entspannung ist hier vorerst nicht in Sicht“, heißt es auch im jüngsten Wohnungsmarktbericht von Otto Immobilien. Der Druck bleibe hoch. Auch deshalb, weil die Fertigstellungen auf niedrigem Niveau verharren: Heuer dürften laut Prognose von Exploreal in Wien nur rund 9400 Wohneinheiten übergeben werden, der niedrigste Stand der vergangenen zehn Jahre.

Steigende Baukosten, Materialengpässe und verschärfte Finanzierungsbedingungen hätten viele Projekte verzögert oder gestoppt. Erst 2026 wird mit einer leichten Erholung auf rund 10.700 Wohneinheiten gerechnet. Vom Schnitt der Jahre 2022 bis 2024 mit rund 16.000 Einheiten ist das aber weit entfernt.



Große Nachfrage, sehr wenig Angebot: Interessentinnen und Interessenten für Wiener Mietwohnungen müssen derzeit sehr schnell sein.

Örag-Expertin Mitrovic sagte, dass insbesondere größere Mietwohnungen sehr gefragt seien, „davon gibt es aber sehr wenige“. Denn auch in größeren Neubauprojekten seien meist nur wenige Vier-Zimmer-Wohnungen enthalten. Teilweise müsse man schon am Telefon zusagen, ohne die Wohnung also gesehen zu haben, um eine Chance zu haben.

Graz ist anders

Ganz anders sei es übrigens in Graz: Aufgrund des Baubooms in mehreren größeren Stadterweiterungsgebieten – darunter die Reininghausgründe und die Smart City – gebe es in der steirischen Landeshauptstadt „viel Angebot bei wenig Nachfrage“, die Nettomieten würden mittlerweile im einstelligen Bereich zu liegen kommen.

Zurück nach Wien. Dort hat der Markt für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2025 spürbar an Dynamik gewonnen. Mit 3645 Transaktionen wurden um 39 Prozent mehr Wohnungen verkauft als im ersten Halbjahr 2024. „Diese aktuellen Werte liegen, nach drei starken und den vergangenen beiden sehr schwachen Jahren, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre“, heißt es bei Otto. Auf gleichem Niveau wie im Vorjahr lagen Neubauwohnungen direkt vom Bauträger – auf diese entfielen 34 Prozent des Transaktionsvolumens und 25 Prozent der Transaktionen, insgesamt 898.

Wohnungskäufer haben viel Zeit

Im Segment der Bauträgerwohnungen habe das Auslaufen der KIM-Verordnung, also der strengen Kreditvergaberichtlinien, per Ende Juni 2025 die Anfragen erhöht, bekräftigte auch Jelena Pirker, Bereichsleiterin bei der Örag. Allerdings: Der Markt ist wieder ein absoluter Käufermarkt geworden. „Es gibt keine schnellen Abschlüsse mehr, die Interessenten schauen sich alles genau an“, berichtete Pirker. Vor allem Erstkäufer, die eine Finanzierung benötigen, würden deutlich länger nach der passenden Immobilie suchen.

Anlegerinnen seien am Markt durchaus wieder unterwegs, die größte Käufergruppe seien aber die Selbstnutzer, sagte Pirker. Hier nannte sie vor allem „Best Ager“ ab 50 als eine

derzeit sehr wichtige Käufergruppe, öfter zu tun hatte sie in letzter Zeit aber auch mit Großeltern, die ihren Enkeln eine Wohnung kaufen möchten. „Da finden Beratungstermine schon einmal auch mit sechs oder acht Personen statt.“

Ein Trend sei auch, dass statt einer großen lieber zwei kleinere, nebeneinander liegende Wohnungen gekauft werden. Bei einem Projekt in der Aichholzgasse im zwölften Bezirk seien etwa einige benachbarte Einheiten bewusst für das Zusammenlegen geplant worden. „Sie verfügen über jeweils eigene Küchen-, Bad- und WC-Anschlüsse, man kann sie aber, wenn die Lebenssituation es erfordert, auch als große Wohnung mit nur einer Küche nutzen.“

Wenig Neubau

Warum wird immer noch so wenig gebaut? Hier nannte Örag-Vorstandschef Stefan Brezovich die von den Banken derzeit geforderten hohen Vorverwertungsquoten. „Bauträger brauchen für bis zu 40 Prozent der Wohneinheiten verbindliche Kaufanbote, um eine Finanzierung zu bekommen.“ Deshalb seien derzeit eigenkapitalstarke Bauträger klar im Vorteil, assistierte Co-Vorstand Johannes Endl. Und ein Faktor sei natürlich auch, dass es seit der Zinswende zahlreiche Insolvenzen unter Bauträgern und Entwicklern gab und diese Entwicklung laut Brezovich wohl „noch nicht zu einem Ende gekommen“ ist.

„Survive 'til 25“, frei übersetzt also „Sich bis 2025 irgendwie durchwursteln“, dieses einst in der Branche kursierende Motto sei längst überholt. Seit einiger Zeit schon werde deshalb der Slogan „Safe haven in 27“ verwendet. Ersteres habe sich als nicht realistisch erwiesen, sagte Brezovich, Letzteres aber, der „Sichere Hafen“ im Jahr 2027, werde angepeilt und hoffentlich auch halten.

Die Banken hätten nach Zinswende und KIM-Verordnung lange Zeit „versucht, die Krise durchzutauchen“, sagte Michael Buchmeier, Leiter der Immobilienbewertung der Örag. Auch jetzt seien sie „noch nicht bereit, alles rauszuputzen, was da ist“. Doch die Karten würden gerade neu gemischt werden.

FERCHERGASSE 20

GRÜNDERZEIT TRIFFT ZUKUNFT

Charmanter **Neubau** in **Hernals** – perfekt angebunden, voller Wohlgefühl und mit großem **Wertsteigerungspotential** durch geplante **U5-Erschließung!**

Dittersdorfsgasse 6, 1170 Wien

40-100m² Wohnnutzfläche

2-3 Zimmer-Wohnungen **ab 279.900€***

Fertiggestellt

Besuchen Sie uns beim

OPEN HOUSE 17.09.2025 zwischen 17:00 - 18:30Uhr

Jetzt
Preisvorteil
sichern!



bauwerk & Partner
Immobilien

Alle Infos unter:
www.bauwerk.tirol
wien@bauwerk.tirol

*Anlegerpreis zzgl. USt.



KURZ GEMELDET

Immobilienverkäufe legten im ersten Halbjahr stark zu

Wien – Es geht wieder aufwärts am heimischen Immobilienmarkt, womit jedenfalls die Transaktionen gemeint sind. 54.465 Verbücherungen zählte das Maklernetzwerk Remax im ersten Halbjahr 2025, womit die Zahl der grundbücherlichen Käufe bzw. Verkäufe um 13,9 Prozent über dem Vergleichszeitraum des Jahres 2024 zu liegen kam. Auf den Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (62.700) fehlten allerdings noch rund 8200 Transaktionen, auf das Allzeithoch von 2021 (76.589) entsprechend mehr. Bis auf Tirol waren alle Bundesländer bei der Anzahl der Verbücherungen im Jahresvergleich im Plus. Der Gesamtwert der im ersten Halbjahr verbücherten Immobilienverkäufe stieg um 14,6 Prozent auf 15,32 Milliarden Euro und damit beinahe auf den Wert von 2018. (red)

Baukulturförderung kann erstmals beantragt werden

Wien – Das Bundesministerium für Wohnen, Kunst und Kultur vergibt erstmals eine Baukulturförderung. Mit insgesamt 400.000 Euro können Projekte finanziert werden, die „qualitätsvolle Vorhaben und Prozesse in Architektur, Freiraum- und Stadtgestaltung unterstützen“, wie es in einer Aussendung des Ministeriums heißt. Anträge können bis 30. September von Städten und Gemeinden sowie deren Einrichtungen, Vereinen, Unternehmen und Einzelpersonen gestellt werden. Bei der Baukulturförderung handelt es sich um eine langjährige Forderung der Autorinnen und Autoren des Baukulturreports, der alle fünf Jahre im Auftrag der Bundesregierung erstellt wird. Aktuell wird am fünften Report gearbeitet, der Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der Baukultur enthalten wird. (red)