



Präsentation Erster Wiener Wohnungsmarktbericht | 2014

Mag. Michael Ehlnaier FRICS
DI Sandra Bauernfeind MRICS

| EHL Immobilien
| EHL Immobilien

Andreas Holler, BSc
Mag. Daniel Riedl FRICS

| BUWOG
| BUWOG

EHL Immobilien BUWOG

Status quo Wohnungsmarkt
Markttrends
Preisentwicklung

Demographie Wien
Wiener Haushalte
Gefördertes Neubau-Volumen
Angebotslücke



EHL Immobilien

Der Komplettanbieter für
Immobilienleistungen

BUWOG
group



- ⇒ Vermietung
- ⇒ Verkauf
- ⇒ Consulting
- ⇒ Bewertung
- ⇒ Development Consulting
- ⇒ Market Research
- ⇒ Investment
- ⇒ Portfolio Management
- ⇒ Asset Management
- ⇒ Center Management
- ⇒ Property Management
- ⇒ Restructuring

- ⇒ Wohnimmobilien
- ⇒ Vorsorgewohnungen
- ⇒ Anlageobjekte
- ⇒ Zinshäuser
- ⇒ Büroimmobilien
- ⇒ Betriebsliegenschaften
- ⇒ Grundstücke
- ⇒ Einzelhandelsobjekte
- ⇒ Hotelimmobilien

EHL mehrfach ausgezeichnet

BUWOG
group



IMMY in Gold

EHL Immobilien konnte als Österreichs führender Immobiliendienstleister zum wiederholten Male den IMMY in Gold und somit die höchste Preiskategorie des Qualitätspreises der Wiener Immobilienmakler erringen

Ethikzertifikat

EHL erhielt als erstes Unternehmen Österreichs bereits zum dritten Mal die Zertifizierung nach dem neu erarbeiteten, geltenden Standard für Dienstleistungen der Immobilienmakler EN 15733.

Mit dem Immobilienmarkenaward wurde EHL als **wertvollste Marke** Österreichs in den Kategorien Immobilienmakler und Asset Management ausgezeichnet.

EHL wurde 2013 beim **EUROMONEY** Real Estate Survey mit dem **Award of Excellence** im europaweit wichtigsten Ranking der Branche als Nummer 1 geführt und als Österreichs bester Immobiliendienstleister ausgezeichnet.



EHL 2013

BUWOG
group



Vermarktung	von 850 Mietwohnungen
Verkauf	von 400 Vorsorge- und Eigentumswohnungen
Vermarktung	von Zinshäusern mit einem Volumen von > EUR 160 Millionen



BUWOG
group



BUWOG 1 | 2

- ⇒ Die BUWOG Gruppe ist der **führende österreichische Komplettanbieter** im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund **60-jährige Erfahrung** zurück. Nach der im Februar 2014 bekannt gegebenen Großakquisition in Deutschland zählen wir auch zu den **wichtigsten Playern** am **deutschen Markt**.
- ⇒ Insgesamt verfügt die BUWOG Gruppe über ein **hochwertiges Portfolio** mit **rund 54.000 Wohnungen**, (je rund die Hälfte in Österreich und Deutschland). Als Bauträger zeichnen wir bislang für die **Errichtung** von mehr als **35.000 Wohnungen** verantwortlich.



BUWOG
group



BUWOG 2 | 2

- ⇒ Mit einem **Neubauvolumen** von jährlich rund **500 Wohnungen** im Großraum Wien ist die BUWOG Gruppe einer der aktivsten Wohnbauträger und Immobilienentwickler in Österreich.
- ⇒ 2012 stieg die BUWOG mit der Übernahme eines renommierten Berliner Entwicklungsunternehmens auch in den Wohnungsneubau im deutschen Markt ein und arbeitet an einer **Projektpipeline** von rund **1.600 Wohnungen**.
- ⇒ Die BUWOG ist seit 2007 klima:aktiv Gründungspartner und hat sich 2011 dem klima:aktiv Pakt2020 des Lebensministeriums angeschlossen.

EHL Immobilien
BUWOG

Status quo Wohnungsmarkt
Markttrends
Preisentwicklung

Demographie Wien
Wiener Haushalte
Gefördertes Neubau-Volumen
Angebotslücke



Status quo Wohnungsmarkt

- ⇒ Generell ist Wohnungsbestand in Wien überwiegend von Mietwohnungen geprägt, Eigentumswohnungen und Eigenheime machen nur ca. 20% des Wohnungsbestands aus
- ⇒ Mietwohnungen auch zu einem großen Anteil in der Miethöhe reglementiert
- ⇒ Vermietungsmarkt ist von einem deutlichen Ungleichgewicht zwischen Bestandsmieten und Abschlussmieten bei Neuvermietungen geprägt
- ⇒ Bevölkerungswachstum und Haushaltsentwicklung bleibt Motor der Marktentwicklung



Markttrends 1 | 2

- ⇒ Qualität in Neubau (Vermietung und Eigentum) ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen
 - ⇒ Freiflächen (Balkone, Terrassen o.ä.)
 - ⇒ Gute Ausnutzbarkeit des Wohnraums im DG
 - ⇒ Oberflächen im Sanitärbereich etc.
 - ⇒ Innovative Heizungssysteme (Photovoltaik, Niedrigenergie)

- ⇒ Optimaler Grundriss und lagegerechte Ausstattung als wesentliche Faktoren der Preisbildung



Markttrends 2 | 2

- ⇒ Mieter wechseln im Durchschnitt alle vier bis fünf Jahre die Wohnung
- ⇒ Mittlere Befristungen stehen Vermietung nicht entgegen
- ⇒ Nach wie vor geringere Nachfrage bei teuren Mietwohnungen (>2000 €)
- ⇒ Im Eigentumsbereich sind Kaufinteressenten sehr gut informiert
- ⇒ Suche nach dem richtigen Objekt dauert wieder länger (sieben bis zehn Monate)



Markttrends

Bewährte Lagen und Zukunftslagen

- ⇒ Bezirke 3 bis 9 und die klassisch bürgerlichen Bezirke wie 13, 18 und 19 nach wie vor speziell bei Eigentumswohnungen sehr begehrt
- ⇒ Die Bezirke 2 und 5 haben in den letzten Jahren eine deutliche Dynamik erfahren, die auch noch anhalten wird
- ⇒ Gegend über der Donau (21., 22.) mit den größten Flächenreserven wird durch U1 und U2 stärker an das restliche Wien heranwachsen
- ⇒ Zukunftslagen sind ebenso Seestadt Aspern, Zentralbahnhof, Nordbahnhof und Oberlaa (U1-Verlängerung)



Preisentwicklung 1 | 2

- ⇒ Dank anhaltender starker Nachfrage weiterhin moderater Preisanstieg
- ⇒ Die Prognose zu Angebot und Nachfrage wird auch weiterhin eine stabile und leicht steigende Entwicklung der Miet- und Eigentumspreise bewirken (2-2,5% bei Mieten, 3-5% bei Eigentum)
- ⇒ Unteres Preissegment wegen schwacher Konjunktur noch stärker gefragt
- ⇒ Die kurzfristige zukünftige Dynamik wird im Bereich der Inflation sein
- ⇒ Im Anlagebereich sind nur noch leicht rückläufige Renditen zu erwarten
- ⇒ Allerdings sind langfristig aufgrund der geringen Neufächenproduktion und der positiven Bevölkerungsbilanz wieder stärker steigende Preise zu erwarten

Preistrends

BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN · INNERE STADT	16.268	€ 33.111	€ 16.500	€ 9.500	k.A.**	k.A.**
1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	96.866	€ 19.315	€ 4.400	€ 2.800	€ 10,90	€ 9,30
1030 WIEN · LANDSTRASSE	85.508	€ 22.551	€ 4.500	€ 2.900	€ 11,60	€ 9,70
1040 WIEN · WIEDEN	30.989	€ 24.524	€ 4.800	€ 3.100	€ 12,10	€ 10,40
1050 WIEN · MARGARETEN	53.071	€ 18.736	€ 3.700	€ 2.600	€ 10,50	€ 9,90
1060 WIEN · MARIAHILF	30.117	€ 22.183	€ 4.500	€ 3.000	€ 12,00	€ 10,30
1070 WIEN · NEUBAU	30.309	€ 22.992	€ 5.050	€ 3.500	€ 12,50	€ 10,50
1080 WIEN · JOSEFSTADT	23.930	€ 23.362	€ 5.100	€ 3.700	€ 12,60	€ 10,70
1090 WIEN · ALSERGRUND	39.968	€ 22.719	€ 4.950	€ 3.800	€ 12,60	€ 10,70
1100 WIEN · FAVORITEN	182.595	€ 18.184	€ 2.950	€ 1.900	€ 9,90	€ 8,50
1110 WIEN · SIMMERING	92.274	€ 19.209	€ 2.700	€ 1.700	€ 9,00	€ 8,20
1120 WIEN · MEIDLING	89.616	€ 18.729	€ 3.300	€ 2.400	€ 10,60	€ 8,90
1130 WIEN · HIETZING	50.831	€ 27.927	€ 4.800	€ 3.500	€ 12,10	€ 10,50
1140 WIEN · PENZING	86.248	€ 22.113	€ 3.500	€ 2.600	€ 10,50	€ 9,40
1150 WIEN · RUDOLFSHEIM	73.527	€ 16.688	€ 3.100	€ 2.200	€ 10,50	€ 9,20
1160 WIEN · OTTAKRING	97.565	€ 18.578	€ 3.600	€ 2.200	€ 10,30	€ 9,00
1170 WIEN · HERNALS	53.489	€ 19.531	€ 3.800	€ 2.700	€ 10,30	€ 9,50
1180 WIEN · WÄHRING	48.162	€ 24.171	€ 5.000	€ 3.300	€ 12,30	€ 10,50
1190 WIEN · DÖBLING	68.892	€ 25.826	€ 5.600	€ 3.600	€ 12,50	€ 10,60
1200 WIEN · BRIGITTENAU	83.977	€ 17.548	€ 3.400	€ 2.000	€ 10,20	€ 9,00
1210 WIEN · FLORIDSORF	146.516	€ 20.566	€ 3.200	€ 2.000	€ 9,80	€ 9,20
1220 WIEN · DONAUSTADT	165.265	€ 22.440	€ 3.400	€ 2.400	€ 10,00	€ 9,10
1230 WIEN · LIESING	95.263	€ 23.620	€ 3.400	€ 2.500	€ 10,30	€ 9,50

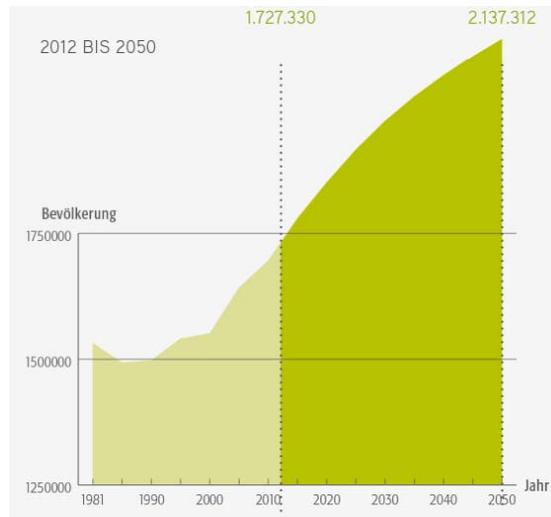
Quelle: Research BUWOG/EHL
Frühjahr 2014

EHL Immobilien
BUWOG

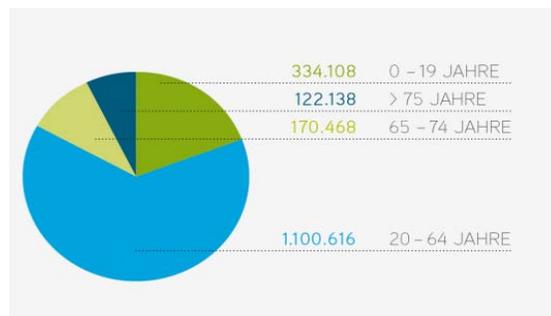
Status quo Wohnungsmarkt
Markttrends
Preisentwicklung

Demographie Wien
Wiener Haushalte
Gefördertes Neubau-Volumen
Angebotslücke

Demographie Wien



Bevölkerungsprognose Wien

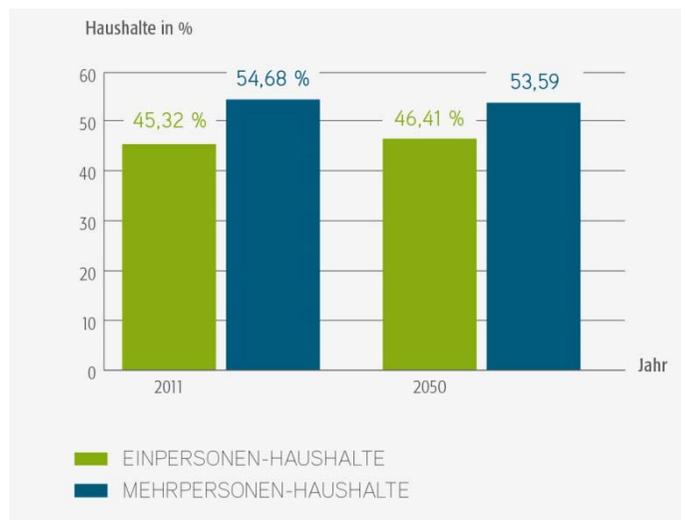


Bevölkerung 2012 nach Altersgruppen

Prognose

- ⇒ In rund 18 Jahren werden in Wien 2 Mio. Menschen leben.
- ⇒ Bis zum Jahr 2075 wird es zu einem Bevölkerungswachstum von ca. einer halben Million Menschen kommen. Dies bedeutet ein Wachstum von rund 30 %.
- ⇒ Der Anteil der über 65-Jährigen wird bis 2075 um 83% steigen.
- ⇒ Der Anteil der unter 20-Jährigen steigt um mehr als 30%.
- ⇒ Das Durchschnittsalter beträgt derzeit 39 Jahre (Männer) bzw. 42 Jahre (Frauen).

Wiener Haushalte



Prognose

- ⇒ 2050 wird es in Wien 1.058.911 Privathaushalte insgesamt geben
- ⇒ Von 2011 bis 2050 wird es einen Anstieg der Haushalte von 26,4 % geben.
- ⇒ Die Einpersonenhaushalte werden bis zum Jahr 2050 um 29,5 % steigen. Bei den Mehrpersonenhaushalten kommt es zu einem Anstieg von 23,9 %.
- ⇒ Bis zum Jahr 2050 besteht ein Privathaushalt aus 1,98 Personen.

Geförderter Wohnungsneubau

ERRICHTUNGSVOLUMEN 2012

LANDESREGIERUNGSGENEHMIGUNGEN

105	EIGENHEIME UND KLEINGARTEN-WOHN- HÄUSER FÜR GANZJÄHRIGES WOHNEN
1.164	WOHNEINHEITEN IN HEIMEN
76	EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRWOHNUNGSHÄUSERN
1	DACHGESCHOSS-EIGENTUMSWOHNUNG (ANTRÄGE EINZELNER NATÜRLICHER PERSONEN)
3.386	MIETWOHNUNGEN (INKL. NEUBAU-WOHNUN- GEN, DIE GEM. DES II. HAUPTSTÜCKES DES WWFSG 1989 IM ZUGE VON SANIERUNGS- MASSNAHMEN „NEU“ MITERRICHTET WURDEN)

4.732	WOHNUNGEN + WOHNEINHEITEN IN HEIMEN
74	LOKALE

4.806 GEFÖRD. EINHEITEN INSGESAMT
(OHNE SANIERTE WOHNUNGEN)

ERRICHTUNGSVOLUMEN 2013

LANDESREGIERUNGSGENEHMIGUNGEN

95	EIGENHEIME UND KLEINGARTEN-WOHN- HÄUSER FÜR GANZJÄHRIGES WOHNEN
834	WOHNEINHEITEN IN HEIMEN
95	EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRWOHNUNGSHÄUSERN
2	DACHGESCHOSS-EIGENTUMSWOHNUNGEN (ANTRÄGE EINZELNER NATÜRLICHER PERSONEN)
4.622	MIETWOHNUNGEN (INKL. NEUBAU- WOHNUNGEN, DIE GEMÄSS DEM I. UND II. HAUPTSTÜCK DES WWFSG 1989 IM ZUGE VON SANIERUNGSMASSNAHMEN „NEU“ MITERRICHTET WURDEN)

5.648	WOHNUNGEN + WOHNEINHEITEN IN HEIMEN
81	LOKALE

5.729 GEFÖRD. EINHEITEN INSGESAMT
(OHNE SANIERTE WOHNUNGEN)



Angebotslücke

- ⇒ Geförderter und frei finanziertes Wohnungsbau decken Bedarf nicht
- ⇒ Angebotslücke wird bis 2015 das Volumen einer Jahresproduktion überschreiten
- ⇒ Besonders gefragt sind kleinere, leistbare Wohnungen in Miete und Eigentum

**BUWOG – Bauen und Wohnen
Gesellschaft mbH**

Hietzinger Kai 131, 1130 Wien
T +43-1 878 28-1000 | F +43-1-878 28-5299
office@buwog.at | www.buwog.at

EHL IMMOBILIEN GMBH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien
T +43-512 76 90 | F +43-1-512 76 90-20
office@ehl.at | www.ehl.at
