



Pressekonferenz

**BUWOG & EHL Immobilien**

**„Wohnungsmarkt Wien 2014“**

---

**Dienstag, 25. März 2014**



## **Neuanmietung und Wohnungskauf bleiben teuer, aber leistbar**

- **Dank anhaltend starker Nachfrage weiterhin moderater Preisanstieg**
- **Bevölkerungswachstum bleibt Motor der Marktentwicklung**
- **Unteres Preissegment wegen schwacher Konjunktur noch stärker gefragt**

Die Zeiten rascher Steigerungen bei Mieten und Wohnungspreisen sind vorerst vorbei, 2014 und die Folgejahre werden von moderaten, kontinuierlichen Preissteigerungen geprägt sein. Wie der Immobiliendienstleister EHL und das Wohnungsunternehmen BUWOG anlässlich der Präsentation der neuen Ausgabe des von den beiden Unternehmen gemeinsam erstellten „ersten Wiener Wohnungsmarktberichts“ erklärten, werden die Steigerungen bei Mieten und Wohnungspreisen weitgehend im Bereich der Inflationsrate liegen.

Das durch die Preissteigerungen der vergangenen Jahre erreichte Preisniveau sei durch die anhaltend starke Nachfrage aber bestens abgesichert. „Wien zählt zu den am stärksten wachsenden Großstädten Europas“, erklärt Sandra Bauernfeind, Leiterin der Abteilung Wohnen bei EHL Immobilien. „Bei einem Bevölkerungswachstum von ca. 15.000 bis 20.000 Personen pro Jahr wird es Preisrückgänge sicher nicht geben.“

Bauernfeind prognostiziert für 2014 bei den Mieten Anstiege um 2 bis 2,5 Prozent, bei Wohnungseigentum um 3 bis 5 Prozent. Die mit 1. April anstehende Erhöhung des Richtwerts von 5,16 Euro auf 5,39 Euro sei für Wohnungen, in denen die Mieten frei vereinbart werden können, größtenteils irrelevant. „Der absolute Richtwertbetrag ist im wahrsten Sinne des Wortes nur ein Richtwert, da seine Veränderung auch keine nennenswerten Folgen haben wird.“



Spürbare Auswirkungen auf das Marktgeschehen hat hingegen die allgemeine Wirtschaftsentwicklung. Schwache Konjunktur und nur leicht steigende Einkommen führen dazu, dass die Nachfrage nach den kostengünstigeren Marktsegmenten überdurchschnittlich stark steigt. Hier ortet Bauernfeind ein soziales Problem: „Hier gibt es eine Nachfrage, die der Markt einfach nicht decken kann, und es wird außerhalb des geförderten Bereichs nicht möglich sein, zu diesen Preisen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.“



## **Struktureller Nachfrageüberhang erfordert bessere Rahmenbedingungen für Wohnungsentwickler**

- **Verzögerung der Reform der Bauordnung bremst Ausbau und Neubau**
- **Große Stadtentwicklungsprojekte größtenteils erst nach 2014 marktwirksam**
- **Wichtigste Projekte Seestadt Aspern und Hauptbahnhof**

Die starke Nachfrage nach Wohnungen hat noch zu keiner signifikanten Ausweitung des Angebots geführt. So bleibt die Zahl der Baubewilligungen mit rund 6.000 gegenüber 2013 weitgehend unverändert, auch der Anstieg der Zahl der geförderten Wohneinheiten von 4.730 im Jahr 2012 auf 5.648 beeinflusst die Marktsituation nur in recht bescheidenem Ausmaß. Das Angebot an zusätzlichen Wohnungen kann den steigenden Bedarf, der durch das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum von 15.000 bis 20.000 Personen bei gleichzeitig weiter sinkender durchschnittlicher Haushaltsgröße jedenfalls bei weitem nicht abdecken.

Konsequenz: In Wien gibt es aktuell und auf absehbare Zeit einen klassischen Verkäufermarkt: „Es werden so viele Wohnungen bereits während der Bauzeit verkauft wie selten zuvor“, so Andreas Holler, in der BUWOG-Geschäftsführung für den Neubaubereich verantwortlich, „und ein wesentlicher Teil unserer Projekte ist bei Fertigstellung bereits restlos ausverkauft.“

Das geringe Angebot ist vor allem auf die schwierigen Rahmenbedingungen zurückzuführen, unter denen Wohnungsentwickler in Wien arbeiten, und die eine adäquate Ausweitung des Angebots verhindern. „Einfachere und schnellere Widmungsverfahren würden für die Entlastung des Wohnungsmarkts wahrscheinlich mehr bringen als eine Ausweitung des Fördervolumens“, erklärt Holler. „Auch die Tatsache, dass mittlerweile praktisch jedes größere Projekt durch irgendeine Bürgerinitiative bekämpft wird, verzögert die Errichtung, verursacht beachtliche zusätzliche Aufwendungen und trägt damit letztlich ebenfalls zum Anstieg der Wohnkosten bei.“



Ein weiterer Hemmschuh ist die Verzögerung bei der Reform der Bauordnung (u.a. Stellplatzverpflichtung, Erleichterungen bei Lifteinbauten, Kaminen, Dachbodenausbau). Diese soll vor allem im innerstädtischen Bereich, für den es besonders starke Nachfrage gibt und in dem neuer Wohnraum durch Nutzung von Baulücken und Ausbau bestehender Objekte geschaffen werden kann, eine Belebung der Bautätigkeit bringen. „Auch wenn man sich davon keine Wunder erwarten darf, wäre eine zügige Umsetzung der Baurechtsreform sicher ein wichtiger Impuls“, so Holler.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen sind zuletzt eine Reihe attraktiver Projekte mittlerer Größe auf den Markt gekommen, Insbesondere Lagen außerhalb des Gürtels mit guter Anbindung Richtung Zentrum sind sehr gefragt. In diesem Bereich ist die BUWOG besonders aktiv und entwickelt Wohnprojekte unter anderem am Hauptbahnhof in der Gombrichgasse (10., 80 Wohnungen), in der Universumstraße (20., 50 Wohnungen) oder der Missindorfstraße (14., 25 Wohnungen).

Die großen Stadtentwicklungsprojekte werden den Wohnungsmarkt hingegen erst mittelfristig ab 2016 und in den Folgejahren entlasten. Die beiden größten Projekte sind die Seestadt Aspern und das Gelände rund um den künftigen Hauptbahnhof.

- Die Seestadt Aspern ist das größte Stadtentwicklungsgebiet Europas. Auf einer Fläche von 240 ha, was den Flächen der Bezirke Josefstadt und Neubau zusammengenommen entspricht, entstehen bis 2028 Wohnungen für rund 20.000 Menschen, 2.600 davon werden bereits bis 2016 errichtet.
- Das zweite wichtige Stadtentwicklungsgebiet ist die Gegend rund um den künftigen Hauptbahnhof in Favoriten. Dort werden bis 2015 5.000 Wohnungen entstehen, die ersten Wohnungen werden noch heuer bezugsfertig sein.

#### **Trend zum nachhaltigen Wohnbau hält an**

Sehr erfreulich ist die Entwicklung des nachhaltigen und ökologischen Wohnbaus. Im Neubau sind Niedrigenergiehäuser zum Standard geworden, die BUWOG baut ausschließlich zumindest Niedrigenergiequalität, oft wird sogar Passivhausstandard erreicht. „Die Kunden sind im Hinblick auf Betriebskosten äußerst sensibel und daher ist es schon aus Wettbewerbsgründen für uns selbstverständlich, hier eine Vorreiterrolle einzunehmen“, erklärt Holler.



## **Rückgang des Fördervolumens und zersplittertes Mietrecht schaffen gravierende soziale Probleme**

- **Privilegierte Wohnungsinhaber, benachteiligte Wohnungssuchende**
- **Mietrecht setzt massive Anreize zu Fehlbelegung und Nichtnutzung**
- **Neubauvolumen muss Bevölkerungswachstum entsprechen**

Der Wohnungsmarktbericht von BUWOG und EHL Immobilien zeigt auch deutlich die strukturellen Schwächen des Wiener Wohnungsmarkts, die eine wesentliche Ursache für den starken Anstieg der Kaufpreise und der Kosten bei Neuvermietungen sind.

„Wohnen in Wien ist definitiv nicht teurer als in anderen internationalen Metropolen“, erklärt BUWOG-Geschäftsführer Daniel Riedl. „Aber die Wohnkosten sind äußerst ungerecht verteilt und die Bevölkerungsgruppen, die günstigen Wohnraum am meisten benötigen, zahlen in Wahrheit am meisten.“

Kernproblem ist die sich immer weiter öffnende Schere zwischen den Wohnkosten der Haushalte, die bereits eine Wohnung gemietet haben und den Personen, die jetzt eine Wohnung mieten oder kaufen wollen. Mehr als 75 Prozent des Mietwohnungsbestands entfällt auf öffentliche, gemeinnützige oder Mietbeschränkungen unterworfenen Wohnungen, deren Kosten großteils deutlich unter den Marktpreisen liegen, teilweise sogar bei nur drei Euro/m<sup>2</sup> und darunter. Wer hingegen jetzt eine Wohnung sucht, muss auch für qualitativ nur durchschnittliche Wohnungen zumindest das Dreifache bezahlen.

„In letzter Konsequenz heißt das, dass der starke Schutz der Altmieten dazu führt, dass Wohnungsinhaber und deren Eintrittsberechtigte privilegiert sind und Wohnungssuchende die Zeche bezahlen“, erklärt Michael Ehlmaier, Geschäftsführender Gesellschafter von EHL Immobilien. „Und das sind vor allem junge Familien und nach Wien zuwandernde Menschen, also genau die Bevölkerungsgruppen, die günstigen Wohnraum am dringendsten benötigen.“



Das hat spürbare negative Auswirkungen auf den Markt. „Wenn es unwirtschaftlich ist, z. B. nach dem Auszug der Kinder, nach einer Scheidung oder dem Tod des Partners aus einer zu groß gewordenen Wohnung ausziehen, dann führt das unvermeidlicherweise zu Fehlbelegungen. Und wenn jemand eine dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegende Eigentumswohnung nur zu weit unter den Marktpreisen liegenden Preisen vermietet hat, sind auch die Anreize für weitreichende Haussanierungen nicht gegeben. Beides entzieht dem Markt wertvollen Wohnraum und verstärkt den Nachfrageüberhang.“

Diesem strukturellen Problem müsse mittel- und langfristig durch entsprechende Änderungen des MRG entgegengetreten werden, fordert Ehlmaier. Derzeit könne realistischerweise nur durch eine Ankurbelung des Wohnungsneubaus eine Verbesserung erzielt werden. „Der Neubau geförderter Wohnungen muss von derzeit rund 6.000 auf mindestens 10.000 Einheiten jährlich gesteigert werden. Wenn gleichzeitig die Nutzung von Liegenschaften für Neubauten in den höheren Preissegmenten, sowie der Ausbau von Bestandsobjekten erleichtert wird, dann wird auch der starke Zuzug nach Wien, mit dem wir in den kommenden Jahren rechnen müssen, zu keinen dramatisch steigenden Wohnkosten führen.“



## Wohnen in Wien – Zahlen & Fakten

### Aktuelle Wiener Stadtentwicklungsgebiete

Projekt	Anzahl Wohnungen
Nordbahnhof	10.000
Seestadt Aspern	8.500
Hauptbahnhof	5.000
Nordwestbahnhof	5.000

### Stadtentwicklungsgebiete in Planung (Baubeginn frühestens 2015)

Projekt	Anzahl Wohnungen
21., Donaufeld	6.000
3., Franzosengraben	2.500
23., Atzgersdorf	1.500
21., Gaswerk Leopoldau	1.400
23., In der Wiesn	1.200
11., Viola Park	800



### Aktuelle BUWOG-Projekte

Projekt	Wohnungen	Fertigstellung
13., Nikolausgasse – Am Himmelhof	6 freifinanzierte Eigentumswohnungen	Herbst 2013
14., Linzer Straße/ - Quartier 14	26 freifinanzierte Eigentumswohnungen	Herbst 2013
22., Wulzendorfstr. - WohnQuartier 22	46 freifinanzierte Eigentumswohnungen	Herbst 2013
23., Basler Gasse - 7hirten 4living	73 freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen	Herbst 2013
NÖ, Kierling-Klosterneuburg	19 geförderte Mietwohnungen	Herbst 2013
10., Gombrichgasse - Sky 9	85 freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen	Frühjahr 2014
NÖ, Schwechat - Alanova	43 geförderte Eigentumswohnungen	Frühjahr 2014
11., Rosa-Jochmann-Ring	98 geförderte Eigentums- und Mietwohnungen	Sommer 2014
20., Universumstraße - Univers Living	50 freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen	Sommer 2014
14., Missindorfstraße - WestLife	25 Vorsorgewohnungen	Anfang 2015
23., Breitenfurter Straße	148 freifinanzierte Eigentumswohnungen	Herbst 2015
10., Gombrichgasse	43 Vorsorgewohnungen	Ende 2015
12., Altmannsdorfer Straße	370 geförderte und freifinanzierte Eigentumswohnungen	Ende 2015
22., Otterweg	80 geförderte Mietwohnungen	Anfang 2016
23., Meischlgasse/Erlaaer Straße	147 freifinanzierte Eigentums- und geförderte Mietwohnungen	Frühjahr 2016
19., Pfarrwiesengasse	88 freifinanzierte Eigentumswohnungen	Ende 2016

### Aktuelle EHL-Angebote

<b>Projekt</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Fertigstellung</b>
1., Schönlaterngasse 9	12 Wohnungen	Anfang 2015
2., Campus Lodge - Josef-Fritsch-Weg 1, 3, 5	111 Mietwohnungen	Sommer 2013
3., Rasumofskygasse 2	19 Eigentumswohnungen	Anfang 2015
5., Ziegelofengasse 27	Eigentumswohnungen	Sanierung
7., Lerchenfelderstraße 67	30 Eigentumswohnungen	Sommer 2014
8., Lerchenfelderstraße 58	21 Eigentumswohnungen	Ende 2013
12., Eichenstraße 66	29 Vorsorge- und Eigennutzerwohnungen	Ende 2014
13., Bergenstammgasse 13	8 Mietwohnungen	Frühjahr 2014
13., Wattmannngasse 25	12 Eigentumswohnungen	Anfang 2015
13., Park Living - Stranzenberggasse 7	32 Eigentumswohnungen	Herbst 2013
16., Huttengasse 18-24	55 Eigentumswohnungen	Anfang 2015
17., Blumengasse 67	18 Vorsorge- und Eigennutzerwohnungen	Sommer 2014
17., Kastnergasse 16-18	10 Vorsorge- und Eigennutzerwohnungen	Anfang 2014
17., Schumannngasse 67	17 Eigentumswohnungen	Sanierung
18., Gersthofenstraße 9	13 Vorsorge- und Eigennutzerwohnungen	Frühjahr 2014
19., Rathstraße 33	12 Vorsorge- und Eigennutzerwohnungen	Sommer 2015
19., Sieveringerstraße 69	12 Vorsorge- und Eigennutzerwohnungen	Mitte 2015
19., Hartäckerstraße 29-35	30 Eigentumswohnungen	Frühjahr 2015
19., Dänenstraße 10	10 Eigentumswohnungen	Frühjahr 2015
19., Nedergasse 20-22	14 Eigentumswohnungen	Frühjahr 2015
19., Weimarerstraße 116-124	46 Eigentumswohnungen	Frühjahr 2015
21., Baumergasse 8	11 Vorsorge- und Eigennutzerwohnungen	Ende 2014
21., City Gate SKYLIVING - Seyringergasse 1	74 Vorsorge- und Eigennutzerwohnungen	Frühjahr 2015
23., An der Au 2	50 Eigentumswohnungen	Ende 2014
23., Meisgeyergasse 6-10	24 Eigentumswohnungen	Frühjahr 2015

## PRIVATHAUSHALTE: PROGNOSE DER EIN- UND MEHRPERSONEN-HAUSHALTE IN WIEN

2011 BIS 2050



### 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 Einpersonen-Haushalte werden bis zum Jahr 2050 um 29,5% steigen. Bei den Mehrpersonen-Haushalten kommt es zu einem Anstieg von 23,9%.
- Bis zum Jahr 2050 besteht ein Privathaushalt aus 1,98 Personen.

ERSTER WIENER  
WOHNUNGSMARKT  
BERICHT  
WIEN 2014

[www.wohnungsmarktbericht.at](http://www.wohnungsmarktbericht.at)

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

**EHL Immobilien:**

EHL Immobilien ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs und ist auf Wohn-, Büro-, und Investmentimmobilien spezialisiert. Das Spektrum reicht von Immobilienvermittlung über Immobilienbewertung, Asset- und Centermanagement, Portfolio Management bis zu Market Research und Investmentberatung. Die Partnerschaft mit dem weltweiten Immobilienunternehmen Savills sichert EHL Immobilien ein globales Netzwerk. EHL Immobilien vermittelte in den vergangenen zwölf Monaten ca. 62.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 1.200 Wohneinheiten (Vermietung/Verkauf/Anlage) und setzte ein Transaktionsvolumen in der Höhe von ca. 460 Mio. Euro um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung überschritt das Jahresvolumen die Schwelle von fünf Mrd. Euro.

**BUWOG:**

Die BUWOG-Gruppe (BUWOG und ESG-Villach) ist mit einem Bestand von rund 53.100 Bestandseinheiten (ca. 26.600 in Österreich, ca. 26.500 in Deutschland) Österreichs führendes privates Wohnungsunternehmen. Mit einem Neubauvolumen von jährlich rund 500 Wohnungen im Großraum Wien ist die BUWOG-Gruppe einer der aktivsten Wohnbauträger und Immobilienentwickler in Österreich.

Der wichtigste Wachstumsmarkt der BUWOG-Gruppe ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt, insbesondere Berlin und die nördlichen Bundesländer. 2012 stieg die BUWOG mit der Übernahme eines renommierten Berliner Entwicklungsunternehmens auch in den Wohnungsneubau in diesem Markt ein und bearbeitet aktuell einer Projektpipeline von rund 1.600 Einheiten.

Die BUWOG ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der börsennotierten IMMOFINANZ Group.

**Weitere Informationen:**

LUSTIG+BREY

Thomas Brey

Tel.: 01 / 233 01 23-15

Mobil: 0676 / 542 39 09

E-Mail: [brey@lustigbrey.at](mailto:brey@lustigbrey.at)