

## **BUWOG und EHL präsentieren den 1. Wiener Wohnungsmarktbericht**

- **Gesamtdarstellung des Wiener Wohnungsmarkts**
- **Detaillierte Informationen zum Wohnungsmarkt in allen 23 Bezirken**

Mit dem „1. Wiener Wohnungsmarktbericht“ haben zwei der führenden Wiener Immobilienunternehmen eine bedeutende Informationslücke im Bereich des Immobilienmarkts geschlossen: Der, gemessen an der Neubauleistung, führende private Wohnbauträger Wiens, die zur IMMOFINANZ-Gruppe zählende BUWOG, und EHL Immobilien, Wiens führender Immobiliendienstleister im Bereich Wohnen, präsentierten am 26. Februar eine umfassende Gesamtschau des Wiener Wohnungsmarkts.

Der 80 Seiten starke Bericht informiert über die Gesamtentwicklung des Markts ebenso wie detailliert über die Situation des Wohnungsmarkts in den 23 Wiener Gemeindebezirken. Großes Augenmerk wird dabei auf die Darstellung der demographischen (Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Haushaltsstrukturen) und fiskalischen (Wohnbaufördermittel) Rahmenbedingungen gelegt, da diese für die langfristige Entwicklung des Markts von entscheidender Bedeutung sind.

Übersichtliche Zusammenstellungen der wichtigsten Kennzahlen auf Bezirksebene liefern wichtige Entscheidungsgrundlagen für Immobilienentwickler und Investoren ebenso wie für die Verantwortlichen der Stadt in den Bereichen Wohnbau und Stadtentwicklung.

Der 1. Wiener Wohnungsmarktbericht von BUWOG und EHL kann im Internet kostenlos unter [www.wohnungsmarktbericht.at](http://www.wohnungsmarktbericht.at) heruntergeladen werden und ist in der gedruckten Fassung bei BUWOG und EHL erhältlich.



BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH  
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien  
Tel.: +43 1 878 28-1000  
Fax: +43 1 878 28-5299  
E-Mail: [office@buwog.at](mailto:office@buwog.at)  
[www.buwog.at](http://www.buwog.at)



EHL Immobilien GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien  
Tel.: +43 1 512 76 90  
Fax: +43 1 512 76 90-20  
E-Mail: [office@ehl.at](mailto:office@ehl.at)  
[www.ehl.at](http://www.ehl.at)

## Angebotslücke wird in den kommenden Jahren tendenziell weiter wachsen

- **Steigende Bevölkerungszahl, sinkende Haushaltsgrößen**
- **Immer weniger Geld für den geförderten Wohnungsneubau**
- **Schwierige Finanzierungen und deutlich sinkendes Angebot an leistbaren Wohnungen**

Seit mehreren Jahren werden in Wien deutlich weniger Wohnungen gebaut als zusätzliche Wohneinheiten nachgefragt werden. Daran wird sich auch in den kommenden Jahren nichts ändern, im Gegenteil: Die Angebotslücke wird tendenziell sogar weiter wachsen. Bis 2015 wird die durchschnittliche Jahresproduktion rund 10.000 Einheiten betragen, das ist deutlich weniger, als die Nettonachfrage nach zusätzlichen Wohnungen.

„Wir haben hier ein strukturelles Problem, das zwar durch die jeweilige Wirtschaftssituation einmal verschärft und dann wieder gemildert wird, aber das ohne eine deutliche Änderung der Rahmenbedingungen für den Wiener Wohnbau nicht nachhaltig gelöst werden kann“, erklärt BUWOG-Geschäftsführer Gerhard Schuster. „Alle demographischen Daten einerseits und alle Kennzahlen aus dem Wohnbau lassen erwarten, dass die Situation eher noch schwieriger werden wird.“

Schuster rechnet damit, dass die Fertigstellungen geförderter Wohnungen, deutlich unter den durchschnittlichen Zielgrößen der letzten Jahre von rund 6.000 Wohneinheiten bleiben werden.



WOHNUNGSMARKT  
BERICHT  
WIEN 2013

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

Das Angebot an zusätzlichen Wohnungen wird mit dem steigenden Wohnungsbedarf nicht mithalten können. Der Mangel an verbaubaren Liegenschaften ist nach wie vor hemmend. Die Finanzierung von Projekten und Wohnungen ist für Bauträger und Kunden oft schwierig und auch die Möglichkeiten, Eigenmittel über den Kapitalmarkt aufzubringen, sind seit der Krise 2008 noch immer stark eingeschränkt. „Aufgrund der im internationalen Vergleich herausragend guten Basisversorgung mit Wohnraum, die quantitativ und qualitativ über Jahrzehnte spürbar verbessert werden konnte, ist das wachsende Angebotsdefizit noch kein Grund zur Sorge.“

Verschärft wird die Situation auch durch den Rückgang im geförderten Wohnbau. Dadurch wird das Angebot an kostengünstigen Wohnungen im mittleren Qualitätssegment ausgedünnt. Verstärkte Investitionen im Spitzensegment können das schon quantitativ nicht ausgleichen und sind für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten ohnehin keine Alternative.

„Angesichts dessen waren die bisherigen Preisanstiege eher moderat“, erklärt Schuster. „Aber nach mehreren Jahren mit höherer Nettonachfrage als Nettoangebotszuwachs ist der Puffer von Leerstehungen ebenfalls deutlich kleiner geworden und ein Wachsen der Angebotslücke wird sich daher künftig stärker auf die Preise auswirken als bisher.“

Diese Zahlen sollten als dringendes Signal an die Politik verstanden werden: „Wir brauchen mehr Wohnbauförderung, neue Möglichkeiten der Fremdmittel- und Eigenkapitalaufbringung, raschere Widmungsverfahren und auch punktuell weniger Bauvorschriften“ so Schuster. „Derzeit leben wir mit einer ganzen Reihe von Bestimmungen, die zwar wenig zur Sicherung der Wohnqualität beitragen, aber ordentlich ins Geld gehen und Wohnen unnötig verteuern.“



BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH  
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien  
Tel.: +43 1 878 28-1000  
Fax: +43 1 878 28-5299  
E-Mail: [office@buwog.at](mailto:office@buwog.at)  
[www.buwog.at](http://www.buwog.at)



EHL Immobilien GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien  
Tel.: +43 1 512 76 90  
Fax: +43 1 512 76 90-20  
E-Mail: [office@ehl.at](mailto:office@ehl.at)  
[www.ehl.at](http://www.ehl.at)

## Deutlich steigende Eigentumspreise, moderat steigende Mieten

- **Stärkstes Wachstum im mittleren Preissegment**
- **Preise für Luxuswohnungen pendeln sich auf hohem Niveau ein**
- **Mietpreisanstieg leicht über Inflation**

Die Preisentwicklung auf dem Wiener Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren weiter nach oben weisen. Zwar werden die Anstiege nicht mehr das Ausmaß der vergangenen fünf Jahre erreichen, doch mittelfristig werden die Wohnungspreise weiter steigen, erwartet Michael Ehlmaier, Geschäftsführender Gesellschafter von EHL Immobilien, Österreichs führendem Immobiliendienstleister.

Die höchsten Wachstumsraten werde dabei das mittlere Preissegment, also Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von aktuell 3000 bis 5500 Euro verzeichnen. Diese Wohnungen befinden sich typischerweise in zentrumsnahen Bezirken innerhalb des Gürtels oder in guten peripheren Wohnlagen mit passender Infrastruktur. „In diesen Lagen ist das Angebot begrenzt, die dafür in Frage kommende Käuferschicht finanziert größtenteils mit Eigenkapital“, so Ehlmaier. „In diesem Bereich wird es auch in den nächsten Jahren einen Nachfrageüberhang und damit entsprechende Preissteigerungen geben.“

Im unteren und im obersten Preissegment sieht Ehlmaier hingegen nur begrenztes Potenzial. Im Bereich des sehr kostengünstigen Wohnens steht der große Bestand an Mietwohnungen der Gemeinde höheren Preisanstiegen entgegen. Bei den Luxuswohnungen sieht Ehlmaier deswegen weniger Spielraum, weil hier in den zurückliegenden Jahren bereits rasante Anstiege geschafft wurden. „In der Innenstadt sehen wir mittlerweile Spitzenpreise von 25.000 bis 30.000 Euro/m<sup>2</sup>. Damit entsprechen Sie bereits den Spitzenmieten der meisten europäischen Metropolen.“



WOHNUNGSMARKT  
BERICHT  
WIEN 2013

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

Generell deutlich geringere Steigerungen erwartet Ehlmaier im Mietsegment. Für 75 Prozent der Mietwohnungen (Altbau, geförderter Wohnbau, Gemeindewohnungen) seien die Mieten limitiert und das beeinflusse auch die Märkte mit freier Mietzinsbildung. „Nettomieten von 11 bis 13 Euro pro Quadratmeter werden im Qualitätssegment ohne weiteres akzeptiert“, so Ehlmaier. „Ab etwa 15 Euro wird es aber sehr eng. Über dieser Schwelle liegende Mieten werden in den kommenden Jahren nur bei außergewöhnlicher Lage und Ausstattung erzielbar bleiben.“

Besonders gefragt werden neben den klassisch beliebten Wohnbezirken innerhalb des Gürtels auch die Bezirke 13, 18 und 19, kurz- und mittelfristig auch die Bezirke 21 und 22 sein, da hier durch die stattfindende Stadt- und U-Bahnerweiterung positive Signale gesetzt werden.



BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH  
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien  
Tel.: +43 1 878 28-1000  
Fax: +43 1 878 28-5299  
E-Mail: [office@buwog.at](mailto:office@buwog.at)  
[www.buwog.at](http://www.buwog.at)



EHL Immobilien GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien  
Tel.: +43 1 512 76 90  
Fax: +43 1 512 76 90-20  
E-Mail: [office@ehl.at](mailto:office@ehl.at)  
[www.ehl.at](http://www.ehl.at)



WOHNUNGSMARKT  
BERICHT  
WIEN 2013

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

#### **EHL Immobilien:**

EHL Immobilien ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs und Marktführer bei Wohn-, Investment- und Büroimmobilien. 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.

#### **BUWOG:**

Die BUWOG-Gruppe, eine Gesellschaft der börsennotierten IMMOFINANZ AG, ist mit einem Bestand von mehr als 32.000 Miet- und Eigentumswohnungen, davon über 2.300 in Deutschland, Österreichs führendes privates Wohnungsunternehmen. Mit einem jährlichen Neubauvolumen in Wien und Berlin von jeweils 500 bis 700 Wohnungen ist sie einer der aktivsten Wohnbauträger und Immobilienentwickler in den beiden Hauptstädten. Derzeit sind rund 5.000 Wohnungen in Wien und Berlin in Vorbereitung bzw. in Bau. Gemeinsam mit der Hausverwaltungstochter BUWOG FM verwaltet die Gruppe 1.900 Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Hotelobjekte mit insgesamt 3,8 Mio. m<sup>2</sup> Nutzfläche und ist damit auch das führende private Hausverwaltungsunternehmen Österreichs.

#### **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)



BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH  
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien  
Tel.: +43 1 878 28-1000  
Fax: +43 1 878 28-5299  
E-Mail: [office@buwog.at](mailto:office@buwog.at)  
[www.buwog.at](http://www.buwog.at)



EHL Immobilien GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien  
Tel.: +43 1 512 76 90  
Fax: +43 1 512 76 90-20  
E-Mail: [office@ehl.at](mailto:office@ehl.at)  
[www.ehl.at](http://www.ehl.at)