

# Marktuntersuchung in Wien bei freifinanzierten Wohnimmobilien. Eine Analyse vom Wohnungsmarkt und dessen weitere Entwicklung aus der Perspektive eines Immobilienentwicklers

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Mag. Alexander Bosak

Mag. Alexander Kirchmayr, M.A.s.

01053937

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. ALEXANDER KIRCHMAYR, M.A.S.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "MARKTUNTERSUCHUNG IN WIEN BEI FREIFINANZIERTEN WOHNIMMOBILIEN. EINE ANALYSE VOM WOHNUNGSMARKT UND DESSEN WEITERE ENTWICKLUNG AUS DER PERSPEKTIVE EINES IMMOBILIENENTWICKLERS.", 105 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 02.06.2020

---

Unterschrift

# Inhalt

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Makroökonomisches Umfeld.....</b>	<b>4</b>
2.1 Geldpolitik und Ziele der EZB.....	4
2.2 Geldpolitische Instrumente und das Zinsniveau .....	6
2.3 Historische Entwicklung der Zinsen und der Inflation.....	10
2.4 Ursachen der Niedrigzinsphase .....	11
2.5 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.....	14
<b>3. Immobilienpreisentwicklung in Wien und Gesamtösterreich .....</b>	<b>20</b>
3.1 Steigende Immobilienpreise.....	20
3.2 Steigendes Transaktionsvolumen .....	24
3.3 Regionale Differenzen .....	25
3.4 Anhaltender Boom.....	26
3.5 Sinkende Baugenehmigungen .....	29
3.6 Niedrige bis mittlere Mietrenditen .....	31
3.7 Steigende Mietrenditen .....	32
3.8 Kleiner Hypothekenmarkt.....	33
3.9 Ökonomischer Abschwung .....	34
<b>4. Methodik.....</b>	<b>36</b>
4.1 Ansatz .....	36
4.2 Marktuntersuchung und Markterkundung .....	37
<b>5. Marktuntersuchung des Wiener Wohnimmobilien-Absatzmarktes</b>	<b>40</b>
5.1 Soziodemografie Wiens.....	40
5.1.1 Soziodemografie Wiens, historisch.....	40
5.1.2 Soziodemografie Wiens, aktuell und prognostisch.....	43

5.1.3	Bevölkerungsstruktur Wiens.....	44
5.2	Haushaltsverteilungen am Wiener Wohnungsmarkt .....	51
5.3	Wohnbevölkerung nach Einkommen .....	53
5.4	Wohnbevölkerung nach Bildung.....	54
5.5	Nachfrage nach Wohnraum in Wien .....	57
5.5.1	Wohnraumnachfrage nach Bevölkerungsentwicklung.....	57
5.5.2	Nachfrageentwicklung unter Einbeziehung der soziostrukturellen Merkmale Lagezuschlag und Transaktionspreis.....	61
5.5.3	Nachfrageentwicklung nach Haushaltsgrößen und Bezirken ....	63
5.6	Angebot am Wiener Wohnungsbaumarkt.....	66
<b>6.</b>	<b>Ergebnisse .....</b>	<b>78</b>
<b>7.</b>	<b>Conclusio.....</b>	<b>88</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>92</b>
	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>95</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>96</b>

## 1. Einleitung

Wien ist die einzige Millionenstadt Österreichs und gleichzeitig eine der wenigen Städte des Landes, die wirtschaftlich von internationaler Bedeutung sind. Insgesamt leben heute ungefähr 1,9 Mio. Menschen in Wien – entsprechend bunt und vielfältig ist das Stadtbild. Kulturell und architektonisch hat die Hauptstadt einiges zu bieten. Es ist daher nicht verwunderlich, dass Wien als Reiseziel unter den internationalen „Best Big Cities“ den vierten Rang belegt und damit Europas beliebteste Großstadt als Reiseziel ist (Marino, 2019, Abschnitt „4. Vienna, Austria“).

Auch im Land selbst ist der Standort Wien als Wohnort hochattraktiv. Mehr als ein Fünftel aller Österreicher leben in der Hauptstadt mit ihren 23 Bezirken (Mohr, 2020, Stichwort: „Bevölkerung Österreich 2010 bis 2020“). Neben den „alten“ Wienern, die in x-ter Generation dort leben, ist die Stadt von einer hohen ausländischen Zuwandererrate geprägt. Die Ausländerquote beträgt knapp ein Drittel der städtischen Bevölkerung. Etwa zehn Prozent der Einwohner sind Studierende; mehr als ein Fünftel der Stadtbevölkerung ist über sechzig Jahre alt – der Anteil der Hochbetagten wächst stetig.

Bei aller Unterschiedlichkeit haben alle Einwohner Wiens eines gemeinsam, sie müssen wohnen und benötigen daher Wohnraum. Diesem Themenkomplex widmet sich die vorgelegte Arbeit. Sie beschäftigt sich mit dem regionalen Wohnungsbau in Wien aus der Perspektive des Immobilieninvestors und Bauträgers. Die Thematik wird mit hohem Praxisbezug bearbeitet und betrachtet vor allem den Markt für Eigentumswohnungen, Studentenwohnheime, Micro-Apartments und seniorengerechtes Wohnen.

Ziel dieser Arbeit ist es, aus Sicht eines Marktteilnehmers (bspw. Projektentwicklers), anhand der fundamentalen Determinanten der Immobiliennachfrage bzw. des Immobilienangebots, die Entwicklung des Marktes innerhalb eines Planungszeitraumes von bis zu fünf Jahren aufzuzeigen. Als fundamentale Determinanten für die Immobiliennachfrage gelten das Bevölkerungswachstum, das verfügbare Einkommen sowie die langfristigen Zinsen von Hypothekendarfinanzierungen, welche die bei weitem überwiegende Form der Immobilienfinanzierung darstellen. Ferner ist das regulatorische Umfeld zu betrachten, einschließlich des sozialen Wohnbaus, der Lenkungseffekte auf den

privaten Wohnungsmarkt hat. Angebotsseitig findet idR eine relativ unelastische Entwicklung statt, die der Nachfrage folgt, aber zeitlich versetzt ist. Eine frühzeitig korrekte Einschätzung der Entwicklung der Immobiliennachfrage, wie es diese Arbeit zum Gegenstand hat, kann daher die Angebotsentwicklung abschätzen.

Dieser Abschätzung der zukünftigen Nachfrageentwicklung soll die in den letzten drei Jahren zu beobachtende Marktentwicklung gegenübergestellt werden. Die These ist hierbei, dass, wenn die Nachfragefaktoren im Vergleich zu diesem Zeitraum konstant bleiben, eine Trendfortsetzung impliziert ist, eine Änderung der Nachfragefaktoren hingegen eine Trendumkehr in Zukunft implizieren würde. Das Ergebnis dieser Arbeit bildet sohin eine Einschätzung, inwieweit der Markt einer plausiblen Entwicklung der Nachfrage folgt, oder möglicherweise Potentiale verkennt bzw. überschätzt. Gleichzeitig bietet diese Arbeit eine Grundlage, bei einer Veränderung der Nachfragefaktoren gegenüber den derzeitigen Annahmen eine aktualisierte Bewertung durchzuführen.

Die Arbeit ist so aufgebaut, dass eingangs die grundlegenden Nachfragefaktoren betrachtet werden, zunächst wird das Szenario des regionalen Wohnungsbaus in das derzeitige makroökonomische Umfeld eingeordnet. Insbesondere ist darauf einzugehen, wie die Niedrigzinspolitik der EZB nachfragesteigernd wirkt und damit Auswirkungen auf den österreichischen Immobilienmarkt hat.

Im dritten Kapitel wird auf die Entwicklungen am österreichischen Immobilienmarkt generell und insbesondere für Wien eingegangen. Betrachtet werden Preisentwicklungen, Transaktionsvolumen und Marktaktivitäten. Darüber hinaus werden die sich regional unterscheidenden Immobilienmärkte beleuchtet. Neben den makroökonomischen Aspekten, die für alle Projektentwickler und Bauträger der Immobilienwirtschaft gleich sind, werden auch die Besonderheiten des Wiener Wohnungsmarktes eruiert, etwa zwei Drittel der Wiener leben in sozial gefördertem Wohnungsbau (Siebenhaar, 2019, S. 1), darunter allein etwa 500.000 in Wohnungen der städtischen Gemeindebauten (Stadt Wien, 2020, Der Wiener Gemeindebau heute, Abschnitt: „Zahlen, Daten, Fakten“). Für privatwirtschaftliche Immobilien-Unternehmen ergibt sich aus der Marktdominanz des öffentlich geförderten Wohnens die Anforderung einer besonders hohen Agilität – so ist unter anderem die Frage nach Mietrenditen zu beantworten, die geplante Investitionen rechtfertigen.

Im fünften Kapitel wird die demografische Entwicklung Wiens unter Berücksichtigung der Einkommenssituation der Wohnbevölkerung detailliert betrachtet. Hierfür ist ein Blick in die Historie notwendig, da nur so ein nachhaltiges Bild entstehen kann. Insbesondere wird die heutige Bevölkerungszusammensetzung in Wien analysiert, hieraus resultiert letztlich die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Herausgearbeitet wird die hohe Unterschiedlichkeit der Wohnbevölkerung in den unterschiedlichen Bezirken: Dasselbe Rezept ist nicht für alle Wiener Bezirke geeignet, weil sich die Demografie erheblich unterscheidet.

Weiters wird in einer Datenbankrecherche untersucht, wie sich die derzeitigen Aktivitäten der in Wien agierenden Projektentwicklungsgesellschaften sowie Projekt-Entwicklungspotenziale und Chancen am Wiener Immobilienmarkt aktuell gestalten.

Im sechsten Kapitel werden in einem Ergebnisteil alle Datenrecherchen zusammengeführt. Alle aussagekräftigen Daten werden im zentralen Ergebnisteil der Arbeit tabellarisch zusammengefasst und abschließend besprochen.

Ziel der Marktuntersuchung ist die Entwicklung einer fundierten Vorhersage basierend auf den eingangs genannten Nachfragefaktoren unter Berücksichtigung der in den letzten drei Jahren am Immobilienmarkt verfestigten Trends. Ermittelt werden soll hieraus, welche Produkte zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit nachgefragt werden.

## 2. Makroökonomisches Umfeld

Im folgenden Kapitel wird das makroökonomische Umfeld für die Projektentwicklung am Immobilienmarkt betrachtet. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, ihre geldpolitischen Instrumente und das Zinsniveau werden beleuchtet. Die historische Entwicklung von Zinsen und Inflation wird dargestellt, ebenso wie die Ursachen der momentanen Niedrigzinsphase und ihre Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

In der ökonomischen Forschung ist hierbei anerkannt, dass eine Niedrigzinspolitik durch die Zentralbanken das Hypothekarkreditangebot ausweitet, während Zinssteigerungen preisdämpfende Effekte auf den Immobilienmarkt haben (Nocera/Roma, 2017, S. 10). Eine Einschätzung der zukünftigen Zinspolitik der EZB ist daher eine wesentliche Determinante für die Nachfrage- und Preisentwicklung.

### 2.1 Geldpolitik und Ziele der EZB

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass Zentralbanken im Allgemeinen als Institutionen gelten, welche errichtet wurden, um ein Bankensystem zu überwachen und die Geldmenge in einer Volkswirtschaft zu regulieren (Mankiw & Taylor, 2012, S. 765). Wird nun die Geldpolitik der EZB betrachtet, so ist diese mit einem spezifischen Ziel verknüpft. Jenes Ziel findet sich im Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (EUV/AEUV) wieder und wird in Art. 127 AEUV folgendermaßen festgehalten:

„Das vorrangige Ziel des Europäischen Systems der Zentralbanken ... ist es, die Preisstabilität zu gewährleisten. Soweit dies ohne Beeinträchtigung des Zieles der Preisstabilität möglich ist, unterstützt das ESZB die allgemeine Wirtschaftspolitik in der Union, um zur Verwirklichung der in Artikel 3 des Vertrags über die Europäische Union festgelegten Ziele der Union beizutragen.“  
(Art. 127 AEUV)

Aus dieser oben benannten Verpflichtung geht demnach insbesondere die Gewährung der Preisstabilität als Ziel hervor. Dabei ist zunächst zu klären, wie die Preisstabilität innerhalb definiert wird. Hierzu führt die EZB an:

„Preisstabilität ist definiert als Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) für das Euro-Währungsgebiet von unter 2 % gegenüber dem

Vorjahr. Preisstabilität muss mittelfristig gewährleistet werden.“ (EZB, 2003, o. S.)

Es zeigt sich im Hinblick auf die vorliegende Literatur, dass diese Zieldefinition einer Kritik unterliegt, da die obere Begrenzung der Zwei-Prozent-Hürde für den harmonisierten Verbraucherpreisindex als unpräzise gilt (Mankiw & Taylor, 2012, S. 768). Etwa wird im Zuge dieser Definition nicht klar, ob ein Anstieg von 1 % einem Anstieg von 0 % vorzuziehen ist, da gemäß der obigen Definition beide Ziele im Zielbereich der EZB liegen. Ebenfalls wäre ein Abfall (d. h. ein negativer Anstieg) des harmonisierten Verbraucherpreisindex gemäß der obigen Definition zielführend, was jedoch der Intuition der EZB widerstrebt (Mankiw & Taylor, 2012, S. 768). Aus dem Grund hat die EZB ihre offizielle Interpretation der Preisstabilität präzisiert, indem sie im Mai 2003 zwar die offizielle Obergrenze in Höhe von 2 % bestätigte, jedoch auch darauf hinwies, dass langfristig ein Anstieg nahe 2 % angestrebt wird (Mankiw & Taylor, 2012, S. 768). Auch soll nachfolgend der Inflationsbegriff für den Anstieg des Preisniveaus zugrunde gelegt werden, der sich nach Wagner (1983) wie folgt definieren lässt:

„Unter Inflation wird üblicherweise der Prozeß andauernder Preissteigerungen verstanden, sofern gesamtwirtschaftlich dadurch das Preisniveau laufend steigt. [...] Es ist noch keine Inflation, wenn einzelne Preise [...] stetig steigen [oder] wenn das Preisniveau nur kurzfristig oder gar nur einmalig steigt, danach aber wieder sinkt oder gleichbleibt.“ (Wagner, 1983, S. 11)

Wesentlich ist demnach bei der Betrachtung der EZB-Ziele die von Wagner benannte Langfristigkeit bzw. Dauerhaftigkeit der erzielten Preissteigerungen. Der hier thematisierte harmonisierte Verbraucherpreisindex dient lediglich als messbare Größe, anhand derer sich die EZB bei der Verfolgung ihrer Ziele orientiert.

Bei der Erreichung dieser Inflationsziele spielen insbesondere die sogenannten Leitzinsen der EZB eine Rolle. Dabei ist zunächst zu klären, welche Aufgabe Leitzinsen übernehmen. Die von der EZB festgelegten Leitzinsen geben die Bedingungen an, zu denen sich Kreditinstitute bei Zentralbanken mit Geld versorgen können (Weitz & Eckstein, 2008, S. 116). Eine Veränderung der Leitzinsen kann eine Reihe von

Auswirkungen besitzen. So zeigt sich, dass die EZB damit direkte Kreditgeschäfte von Banken beeinflussen kann:

„Bei einer Erhöhung der Leitzinsen geben Geschäftsbanken die gestiegenen – eigenen – Kosten an ihre Kunden (Unternehmen und Haushalte) in Form höherer Kredit- und Guthabenzinsen weiter und Geschäftsbankkredite werden ‚teurer‘. Entsprechend gilt: Bei einer Senkung der Leitzinsen werden Geschäftsbankkredite ‚billiger‘.“ (Weitz & Eckstein, 2008, S. 116 f.)

Hier geben die Autoren insbesondere die wesentlichen Ziele an, welche die EZB durch die Erhöhung oder Senkung der Leitzinsen verfolgt. Dazu zählt, dass ein Anstieg der Leitzinsen die Inflation niedrig halten soll (Weitz & Eckstein, 2008, S. 117). Im Umkehrschluss hat ein Senken der Leitzinsen zur Folge, dass die Deflation niedrig gehalten werden soll (Weitz & Eckstein, 2008, S. 117). Es zeigt sich somit, dass die EZB durch ihre Maßnahmen sowohl das Zinsniveau als auch das Inflationsniveau beeinflussen kann. Insbesondere ist in diesem Kontext der Zusammenhang zwischen den geldpolitischen Maßnahmen der EZB und dem Zinsniveau einer Volkswirtschaft aufzuzeigen.

## **2.2 Geldpolitische Instrumente und das Zinsniveau**

Um der Regulierung der Geldmenge nachzugehen, besitzen Zentralbanken in der Regel eine Reihe von geldpolitischen Instrumenten. Wesentliche Instrumente stellen etwa die Mindestreservpolitik, die Offenmarktpolitik und die ständigen Fazilitäten dar (Terlau, 2004, S. 45). In diesem Kontext stellt sich die Frage, inwiefern das Zinsniveau eines Wirtschaftssystems durch diese Zinsinstrumente beeinflusst werden kann. Dazu soll in Kürze auf die Zusammenhänge zwischen jenen geldpolitischen Instrumenten und dem Zinsniveau eingegangen werden.

Die Mindestreservpolitik hat die Einlage von Kreditinstituten auf Girokonten zum Gegenstand. Hierbei sind Geschäftsbanken dazu verpflichtet, bestimmte Prozentsätze (sogenannte Mindestreservesätze) ihrer reservepflichtigen Verbindlichkeiten bei der Zentralbank als Zentralbankgeld zu halten (Cezanne. 2005, S. 421). Nun kann die Festsetzung jener Mindestreservesätze einen maßgeblichen Einfluss auf das Zinsniveau besitzen. Dies wird daraus ersichtlich, dass eine Senkung des Mindestreservesatzes

dazu führt, dass Geschäftsbanken mehr frei zur Verfügung stehendes Zentralbankgeld (sogenannte Überschussreserven) besitzen und dadurch weitere Kredite an Bankkunden, beispielsweise an Immobilien-, Investoren, Entwickler und Bauträger, vergeben können (Cezanne, 2005, S. 421). Durch das erhöhte Kapital, welches nun für die Kreditvergabe zur Verfügung steht, können durch den Geldschöpfungsprozess der Banken erneut weitere Kredite vergeben werden (Gischer et al., 2011, S. 66). Dieser Prozess kann sich anschließend so lange wiederholen, bis diese Überschussreserven der Banken auf die Mindestreserve abfallen. Senkt nun die EZB die Mindestreservesätze ab, so sinken auch für die Geschäftsbanken die Kosten der Zentralbankgeldbeschaffung (Cezanne, 2005, S. 421). Dieser Zusammenhang beruht darauf, dass durch die Senkung der Mindestreservesätze zusätzliches Kapital in Form von Überschussreserven frei wird, das im weiteren Sinne als zinsfrei zur Verfügung gestelltes Kapital behandelt wird. Durch den hier vorgestellten Mechanismus erhöht sich das Kreditangebot, wodurch das Zinsniveau sinkt (Cezanne, 2005, S. 421). Umgekehrt kann die EZB auch durch eine Anhebung der Mindestreservesätze eine Erhöhung der Kapitalkosten für Banken erwirken, wodurch das Kreditangebot sinkt und das Zinsniveau steigt. Demnach zeigt sich, dass die EZB durch das geldpolitische Instrument der Mindestreserverpolitik einen maßgeblichen Einfluss auf das Zinsniveau haben kann. Dies hat direkte Auswirkungen auf den Immobiliensektor, mit steigendem Zinsniveau fallen die Preise für Immobilien.

Als zweites geldpolitisches Instrument soll an dieser Stelle die Offenmarktpolitik angeführt werden. Dabei ist unter Offenmarktpolitik allgemein der An- und Verkauf von Wertpapieren durch die Zentralbank zu verstehen (Wienert, 2008, S. 153). Im Wesentlichen kann damit die Geldmenge auf folgende zwei Weisen beeinflusst werden (Wienert, 2008, S. 153):

1. Durch den Kauf von Wertpapieren seitens der Zentralbank befördert die Zentralbank neues Zentralbankgeld in den Geldmarkt (in Höhe des Kaufpreises), wodurch zusätzliche Liquidität geschaffen wird.
2. Verkauft die Zentralbank hingegen Wertpapiere, so zahlen die Käufer mit Zentralbankgeld, welches von der Zentralbank aufgenommen und stillgelegt wird. Dem Markt wird somit Liquidität entzogen.

Dabei lässt sich zwischen mehreren verschiedenen Verfahren von Offenmarktgeschäften unterscheiden, wie etwa den Hauptrefinanzierungsgeschäften, den längerfristigen Refinanzierungsgeschäften, den Feinsteuerungsoperationen und strukturellen Operationen (Cezanne, 2005, S. 420). Diese Verfahren unterscheiden sich primär durch ihre Laufzeiten und den damit verbundenen Zweck der Refinanzierung (Cezanne, 2005, S. 420 ff.). In jedem Fall umfassen diese Verfahren jedoch das Ziel, den Kauf oder Verkauf von Wertpapieren am Geldmarkt zu ermöglichen.

Nun weist auch die Offenmarktpolitik einen fundamentalen Zusammenhang zum Zinsniveau in einer Volkswirtschaft auf. So sind Geschäftsbanken nicht dazu verpflichtet, sich am Kauf- bzw. Verkaufsgeschäft der Zentralbank zu beteiligen, sodass die Zentralbank für eine ausreichende Attraktivität dieser Geschäfte sorgen muss (Schneider, 2018, S. 289). Etwa können Geschäfte dieser Art für Banken insbesondere dann attraktiv sein, wenn das Kursniveau des Kapitalmarkts (ausgedrückt durch die Kapitalkosten in Form von Zinsen) ein solches Geschäft attraktiv erscheinen lässt (Schneider, 2018, S. 289). Dazu verfügt die EZB über zwei wesentliche Verfahren bei der Versteigerung von Liquidität, die im Rahmen von Offenmarktgeschäften Anwendung finden können (Blanchard & Illing, 2014, S. 750):

1. Mengentender: Hier wird der Zinssatz (sog. Hauptrefinanzierungssatz) vorab festgelegt. Die Geschäftsbanken können zu diesem Zinssatz ein Angebot über ihre gewünschte Liquidität abgeben. Dabei werden auch Zuteilungsquoten festgelegt, die eine übermäßige Bereitstellung von Liquidität bei einer Überbietung verhindern.
2. Zinstender: Hier geben Banken in ihren Geboten sowohl einen Zinssatz als auch die nachgefragte Menge der Liquidität an. Ein Mindestbietungssatz wird festgelegt, unter dem keine Liquidität bereitgestellt wird.

Durch diese beiden Verfahren kann durch die entsprechende Festlegung des Zinssatzes in Form eines Hauptrefinanzierungssatzes bzw. Mindestbietungssatzes ein Spielraum für das Zinsniveau am Markt ermöglicht werden.

Bei einem Vergleich zwischen den bisher vorgestellten geldpolitischen Instrumenten der Mindestreservepolitik und der Offenmarktgeschäfte lassen sich somit einige Unterschiede feststellen. Etwa betrifft die Mindestreservepolitik jede reservepflichtige Geschäftsbank, während die Refinanzierungspolitik im Rahmen der

Offenmarktgeschäfte nur diejenigen Geschäftsbanken betrifft, die einen Kredit bei der Zentralbank aufnehmen wollen (Peto, 2017, S. 184). Andererseits nimmt die Mindestreservepolitik keine Rücksicht auf die Liquiditätslage der einzelnen Geschäftsbanken, sodass der Mindestreservepolitik eine stärkere Reglementierung der Geschäftsbanken darstellt als die Offenmarktgeschäfte (Peto, 2017, S. 184).

Abseits dieser beiden Instrumente ist noch auf die ständigen Fazilitäten als drittem geldpolitischem Instrument der EZB einzugehen. Dabei bietet die EZB mit den ständigen Fazilitäten den Geschäftsbanken die Möglichkeit, innerhalb kürzester Frist Liquiditätsüberschüsse anzulegen oder Liquiditätsengpässe durch Zentralbankkredite zu überbrücken (Cezanne, 2005, S. 421). Die ständigen Fazilitäten übernehmen insbesondere eine relevante Rolle für den Tagesgeldsatz in einer bestimmten Bandbreite, um den Hauptrefinanzierungssatz zu gestalten (Cezanne, 2005, S. 421). Dabei sind insbesondere zwei ständige Fazilitäten zu benennen (Cezanne, 2005, S. 421):

1. Spitzenrefinanzierungsfazilitäten: Hier können Geschäftsbanken zu einem über dem Hauptrefinanzierungssatz liegenden Zins Übernachtskredite bei der EZB aufnehmen. Der Zins dieser Fazilität gilt als Obergrenze für Tagesgeld (Abbildung 1).

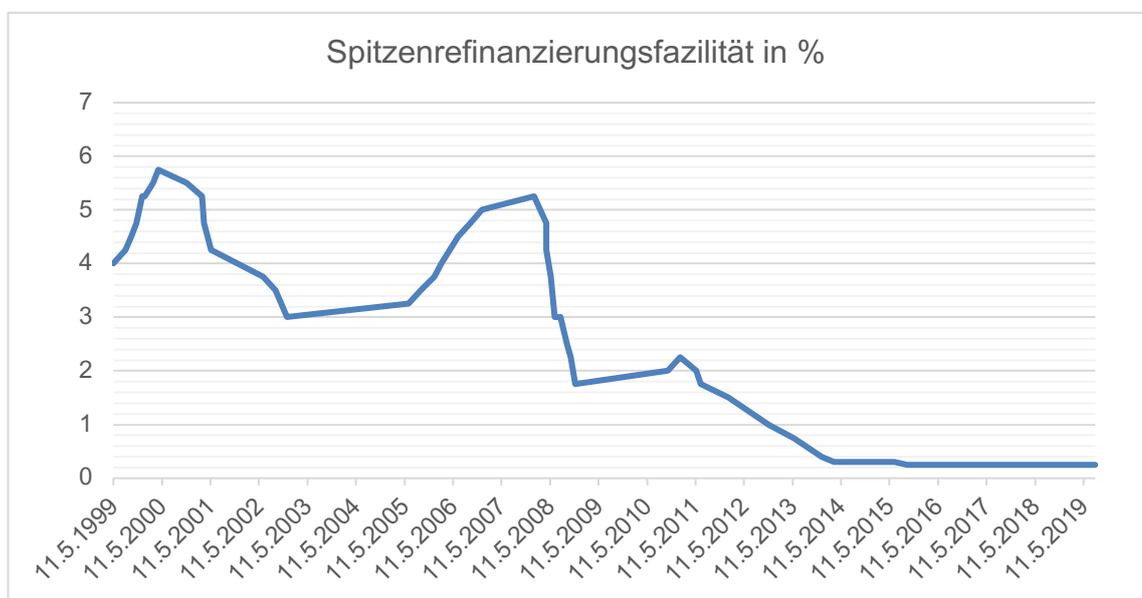


Abbildung 1: Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für die Spitzenrefinanzierungsfazilität von 1999 bis 2020 (Statista, 2020c)

2. Einlagefazilität: Hier können Geschäftsbanken Übernachteinlagen tätigen, die zu einem unter dem Hauptrefinanzierungssatz liegenden Zins verzinst werden.

Der Zins der Einlagefazilität entspricht damit einer Untergrenze für das Tagesgeld (Abbildung 2).

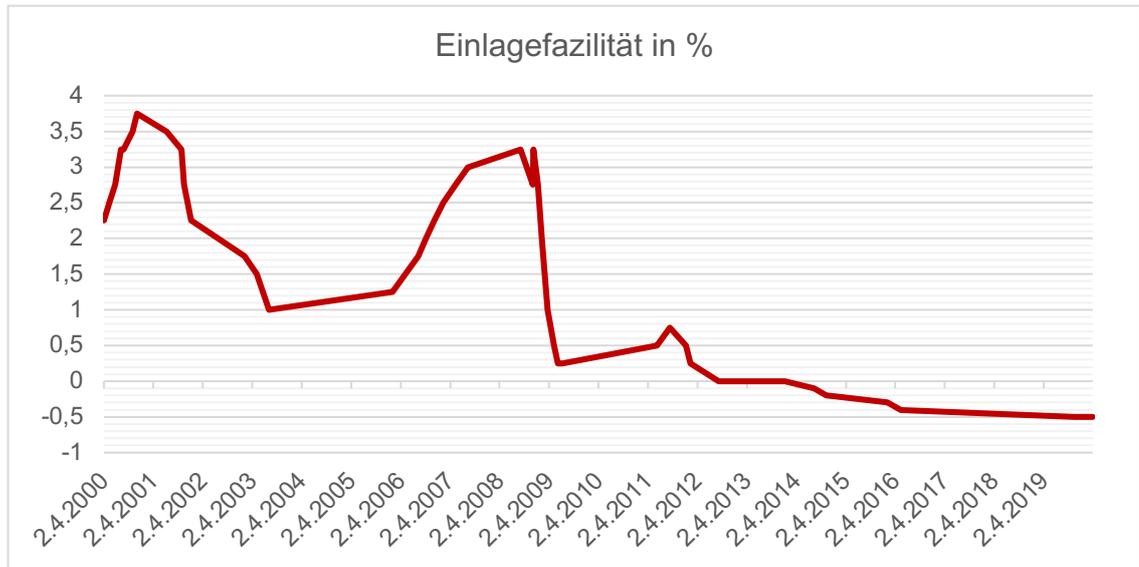


Abbildung 2: Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für die Einlagefazilität von 2000 bis 2020 (Statista, 2020d)

### 2.3 Historische Entwicklung der Zinsen und der Inflation

Um die historische Entwicklung der Zinsen abzubilden, bietet es sich an, die Leitzinsen im europäischen Raum zu betrachten. Dazu sollen der Verlauf sowie die Veränderung der Zinsen zu den Vorperioden dargestellt werden. Hier veröffentlicht die Österreichische Nationalbank die Statistik der Leitzinsentwicklung für den Euroraum seit 2000. Abbildung 3 verdeutlicht jene Entwicklung anhand eines Graphen.

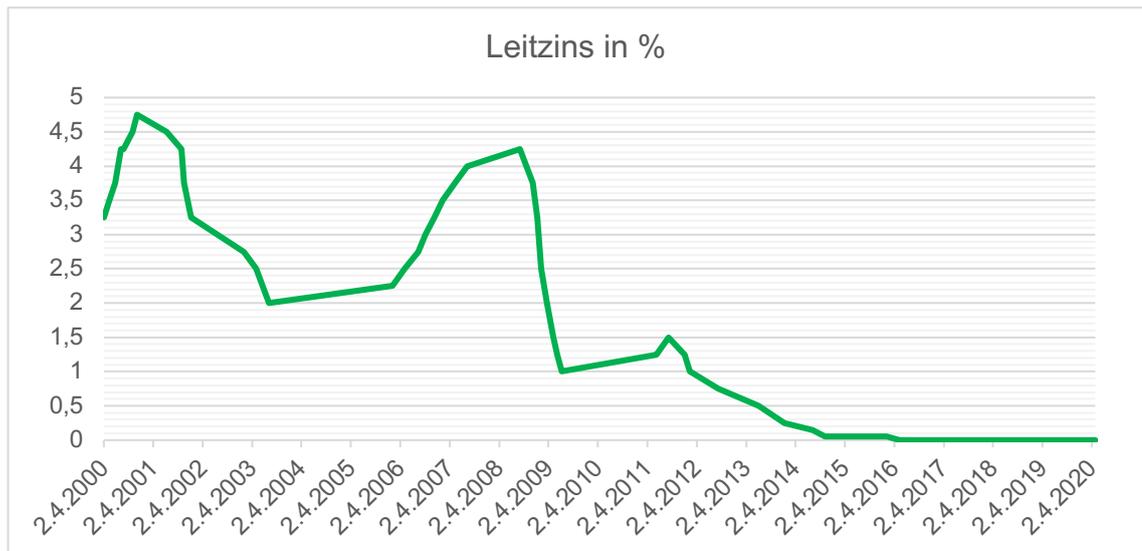


Abbildung 3: Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 2000 bis 2020 (Statista, 2020e)

Seit 2011 ist ein strikt fallendes Niveau des Leitzinssatzes zu beobachten. Insbesondere ist ein massiver Einbruch des Leitzinses als Konsequenz der Finanzkrise 2008 zu erkennen. Während 2008 der europäische Leitzins bei 3,25 % lag, fiel er bis 2009 schließlich auf ein Niveau von 1,00 %. Jene Statistik zeigt auch, dass der europäische Leitzins seit 2016 konstant auf dem Niveau von 0,00 % liegt.

## 2.4 Ursachen der Niedrigzinsphase

Die Ursachen für die aus der expansiven Geldpolitik der EZB resultierende Niedrigzinsphase sollen nun erläutert werden.

Einige der Ursachen der Niedrigzinsphase werden von der Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IdWK) identifiziert. Im Wesentlichen werden drei Hauptursachen für das signifikante Herabsenken des Zinsniveaus benannt (IdWK, 2014, S. 12 ff.):

1. Die Eindämmung der schwerwiegenden realwirtschaftlichen Folgen nach der Krise,
2. die Eindämmung systemischer Risiken und
3. die Erhaltung der Solvenz stark verschuldeter Staaten.

Diese Ursachen sollen nun in Kürze diskutiert werden.

Im Hinblick auf den ersten Punkt zeigte sich im Rahmen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08, dass die geldpolitischen Maßnahmen der EZB insbesondere darauf abzielten, die realwirtschaftlichen Folgen der Krise einzudämmen. Die Herabsetzung der Leitzinsen infolge jener Krise sollte deflationäre Entwicklungen verhindern und zu einer Stabilität der Konjunktur beitragen (IdWK, 2014, S. 14). Die konkrete Beabsichtigung der EZB lag im Hinblick auf die Optimierung der konjunkturellen Auswirkungen in der Stimulierung von Investitionen und Konsum (Otte, 2018, S. 166). Investitionen in Unternehmen werden etwa durch die niedrigen Zinsen gefördert. Dies liegt darin begründet, dass niedrige Zinsen für Unternehmen einen Anreiz darstellen mehr Kredite aufzunehmen und ihre generelle Investitionstätigkeit zu erhöhen (Bankenverband, 2020). Somit lag eine zentrale Absicht in der Förderung der Investitionstätigkeit bzw. der Vermeidung eines Zusammenbruchs der Investitionstätigkeit. Durch die niedrigen Zinsen für Kredite konzentrierten sich die Investitionstätigkeiten auch in der Immobilienbranche, da Immobilien, neben Gold in „Krisenzeiten“, zu den „sicheren Häfen“ zählen. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt werden in Kapitel 2.5 erörtert.

Auf der Ebene des Konsums ist der erhoffte Mechanismus der Zinsabsenkung analog darzustellen, niedrigere Zinsen verursachen günstigere Kredite für Konsumenten, wodurch die Nachfrage beflügelt werden sollte. In der Theorie besteht ein negativer Zusammenhang zwischen der Höhe der Kreditzinsen und der Nachfrage nach Krediten. Das bedeutet, dass mit sinkendem Kreditzins die Kreditnachfrage steigt (Laser, 2015, S. 15). Dieser Zusammenhang liegt etwa dann vor, wenn Kredite zum Erwerb von Gebrauchsgütern in Anspruch genommen werden, die länger als eine Periode genutzt werden oder um vorübergehende Einkommenseinbußen ausgleichen zu können (Hansen, 1996, S. 48). Zusammenfassend lässt sich im Hinblick auf die erstgenannte Hauptursache des niedrigen Zinsniveaus die Absicht der EZB festhalten, dass Investitions- und Konsumniveau aufrechterhalten werden und damit ein Zusammenbruch der Konjunktur verhindert wird.

Der zweite von IdWK (2014) genannte Grund umfasst die Eindämmung systemischer Risiken. So diente eine Herabsetzung der Leitzinsen unter anderem der Vermeidung einer Liquiditätskrise, nachdem die sonst gängigen Finanzierungskanäle der Banken nicht mehr funktionierten (Bargel, 2016, S. 82). Zu dieser Maßnahme lässt sich vor

allem die Einführung negativer Leitzinsen benennen. Hier senkte die EZB den Satz für die Einlagenfazilität im Juni 2014 in den negativen Bereich, um eine zusätzliche Finanzierungsförderung der Banken zu gewährleisten. Auch eine Herabsenkung des Satzes für Hauptrefinanzierungsgeschäfte fand statt (Bargel, 2016, S. 82). Die Ursache dieser Herabsenkungen war die in der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08 vorherrschende Befürchtung, dass die zentrale Funktion des Interbankenmarktes (Beschaffung der Liquidität zwischen Banken) gestört würde. Eine Herabsenkung der Zinsniveaus würde demnach günstigere Refinanzierungsmöglichkeiten für Banken bedeuten und demnach dieser Befürchtung entgegenwirken (Bednarek, Dinger & von Westernhagen, 2016, o. S.). Diese zunächst ausschließlich auf die Refinanzierung von Banken bezogene Perspektive hat allerdings auch systemische Züge.

„Viele Banken nutzen aber in hohem Maße auch kurzfristige Interbankenkredite oder Anleihen anstelle von Spareinlagen als Finanzierungsquellen. Ein Vertrauensverlust im Finanzsystem kann die kurzfristigen Finanzierungsquellen schnell austrocknen und damit die Funktionsfähigkeit des Bankensystems stören. [...] Als eine weitere Ursache systemischen Risikos haben verschiedene Studien die starke Vernetzung von Finanzinstituten identifiziert. Unter dem Begriff ‚too-interconnected-to-fail‘ werden hierbei Risiken zusammengefasst, die durch hohe Kreditrisikokonzentration, eine enge Abhängigkeit der Banken vom Interbankenmarkt und Investitionen von Banken in andere Banken entstehen.“ (Beck & Bremus, 2014, S. 2 f.)

Eine Gegensteuerung zur Austrocknung des Interbankenmarkts durch die Bereitstellung günstiger Finanzierungsmöglichkeiten und die damit einhergehende Vorbeugung systemischer Risiken kann als zweite wesentliche Ursache der eingeläuteten Niedrigzinsphase angesehen werden.

Als dritte Ursache ist der Umstand der zunehmenden Staatsverschuldung im Rahmen der Krise anzuführen. So ist die aus der Krise resultierende Überschuldung einzelner Länder der Eurozone als maßgebliche Begrenzung von Zinserhöhungsspielräumen anzuführen. Dem liegt der Umstand zugrunde, dass die EZB durch eine Zinserhöhung die Tragfähigkeit der Schulden gefährden und dadurch Konsolidierungsmaßnahmen erschweren könnte (IdWK, 2018, S. 11). Der Anstieg der Verschuldung verschiedener Staaten wird aus der Abbildung 4 ersichtlich:

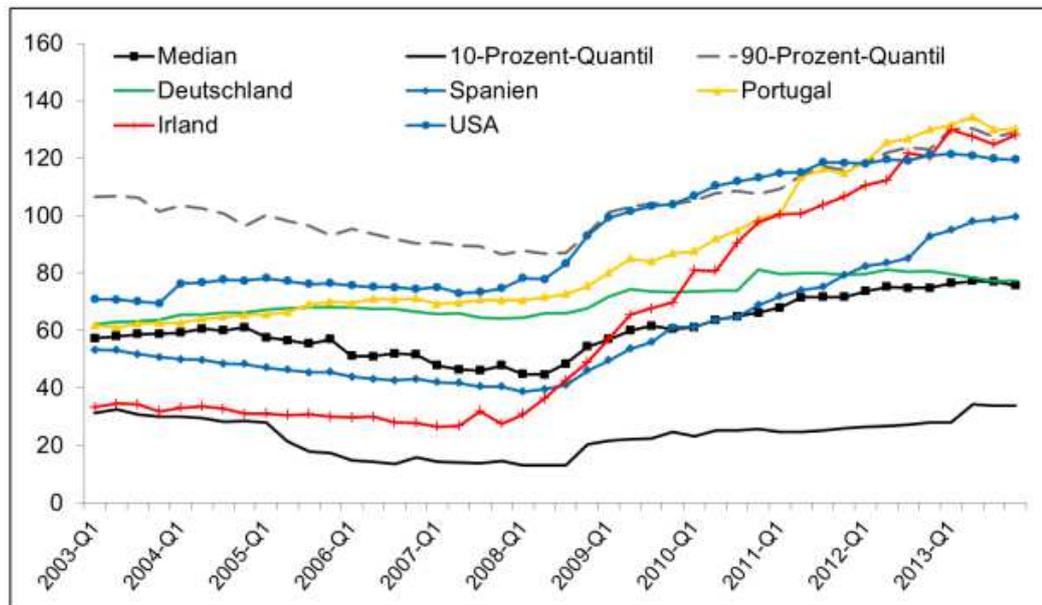


Abbildung 4: Trend zu höheren Staatsschulden, Quelle: IdWK, 2014, S. 14

Ein Zinsanstieg könnte bei so hohen öffentlichen Schuldenständen die Solvenz eines Staates gefährden, wodurch Zentralbanken unter zusätzlichem Druck sind die Zinsen nicht zu erhöhen. Für dieses Phänomen findet auch der Begriff der ‚fiskalischen Dominanz‘ Anwendung (IdWK, 2018, S. 14). Jene fiskalische Dominanz bildet demnach eine Antwort auf die Frage, weshalb die Niedrigzinsphase nicht ohne Weiteres durch die EZB gelockert werden kann.

## 2.5 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Das aktuelle Niedrigzinsumfeld gab nun im Rahmen der wissenschaftlichen Literatur einen Anlass zu Untersuchungen der Niedrigzinsphase auf Ebene von Finanzinstitutionen und Anlegern in verschiedenen Ländern. Nachfolgend sollen einige dieser empirischen Erkenntnisse vorgestellt werden.

Beispielsweise untersuchen Demary und Niehues (2015) die Auswirkungen von Niedrigzinsen und geldpolitischen Maßnahmen auf die Vermögensverteilung in Deutschland. Im Rahmen der Untersuchungen stand das Verhalten von Sparern, die große Teile ihres Vermögens in geldmarktnahen Anlagen und Hypotheken hielten, im Fokus. Die Autoren konnten aufzeigen, dass trotz sinkender Zinsen keine Umverteilung des Vermögens bei Privathaushalten zu beobachten ist. Jedoch wurde deutlich, dass die Zinersparnis hinsichtlich einer sinkenden Zinsstruktur bei Hypotheken den

mangelnden Spareffekt bei geldmarktnahen Anlagen überwiegt (Demary & Niehues, 2015, S. 33 f.). Eine Flucht der Privatanleger aus festverzinsten Anlagen (die in maßgeblicher Hinsicht von dem gegenwärtigen Zinsniveau abhängen) hin zu anderen Investmentgütern wird nicht explizit erwähnt.

Schradin (2016) verengt die Perspektive auf die Auswirkungen des Niedrigzinses auf das deutsche Versicherungswesen. Der Autor stellt fest, dass die Niedrigzinsphase bedrohliche Auswirkungen auf deutsche Versicherer hat, da diese zu großen Teilen in festverzinslichen Anlagen investiert sind, deren Zins sich entsprechend am Leitzins orientiert (Schradin, 2016, 213 ff.). Insbesondere zeigt sich, dass durch die niedrigen Zinsen die tatsächliche Erwirtschaftung von vertraglichen Garantiezusagen (im Kontext von Versicherungsprodukten, die eine Mindestauszahlung garantieren) nicht mehr ohne Weiteres gewährleistet werden kann (Schradin, 2016, S. 216 f.). Unter anderem müssen Versicherer zur Bewältigung jener Garantieverprechen neue Bewertungsnormen an die Kapitalreserven stellen, um Garantieverprechen einhalten zu können (Schradin, 2016, S. 218).

Schnabl et al. (2016) ergänzen das bestehende Bild zur Forschung im Bereich der Niedrigzinsen, indem sie die Folgen für diverse Institutionen verdeutlichen:

„Aktuell richtet die Negativzinspolitik große Kollateralschäden an. Auf die problematischen Verteilungswirkungen ist schon oft hingewiesen worden. Sie bereiten Probleme bei der privaten Altersvorsorge, bei betrieblichen Rentenzusagen, bei Stiftungen. Große Teile der deutschen Finanzdienstleister – Lebensversicherungen, Bausparkassen, Teile der Kreditwirtschaft – sind betroffen. Ganze Branchen werden vor massive Herausforderungen gestellt und/oder in ungewollte oder im schlimmsten Fall unbeherrschbare Risiken getrieben.“  
(Schnabl et al., 2016, S. 8)

Darüber hinaus zeigen die Autoren diverse Wirkungskanäle auf, durch die in Folge der geringen Zinsen ein Einfluss auf die Vermögensverteilung von Privatpersonen genommen werden kann (Schnabl et al., 2016, S. 10). Auf Ebene von Privatpersonen bzw. -anlegern findet sich des Weiteren signifikante Kritik bezüglich der Altersvorsorgeprodukte, welche angesichts des niedrigen Zinsniveaus nicht dazu in der Lage sind, entsprechende Renditen zu erwirtschaften. Konsequenzen wie die Altersarmut

für Privatanleger werden dabei als realistische Szenarien erwähnt (Schnabl et al., 2016, S. 13).

Darüber hinaus untersuchen Pirschel und Lerbs (2017) die Auswirkungen von Niedrigzinsen auf das Verhalten von Banken in Dänemark. Die Autoren demonstrieren, dass die Auswirkungen der Niedrigzinsen in einem guten Ausmaß von Banken abgefangen werden. Dies zeigt sich zum einen darin, dass es Banken schaffen, weiterhin profitabel zu bleiben, ohne die Negativzinsen an Privathaushalte weiterzugeben (Pirschel & Lerbs, 2017, S. 24). Auch konnten Aufwertungseffekte bei Sicherheiten (insbesondere bei Immobilien) beobachtet werden, da sich Hypotheken- und Konsumentendarlehen hinsichtlich ihrer Zinsstruktur am Leitzins orientieren (Pirschel & Lerbs, 2017, S. 10). Im Kontext des Vermögensaufbaus für dänische Anleger spielen diese Verhältnisse eine wichtige Rolle, da sie unmittelbar Rendite alternativer Anlagemöglichkeiten, wie in diesem Fall Immobilien, beeinflussen sowie eine geringere Zinslast für den privaten Anleger mit sich bringen.

Die Phase der globalen Finanzkrise 2008 war durch ein Umfeld niedriger Zinsen und eine rasche Zunahme der Immobilienmarktaktivität in den OECD-Ländern gekennzeichnet. Die Verbindung zwischen beiden ist wie folgt: Niedrige Zinssätze verbilligen Kredite und erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum. Einige Wissenschaftler argumentieren, dass die expansive Geldpolitik für das niedrige Zinsniveau und den anschließenden Immobilienpreisboom verantwortlich war (Hume und Sentance, 2009). Andere behaupten, dass die geringe finanzielle Entwicklung in den Schwellenländern zu Kapitalzuflüssen in die Industrieländer geführt habe, was die langfristigen Zinssätze gedrückt und einen Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum stimuliert habe (Bernanke, 2010). Demnach sind die Immobilienpreise im Zeitraum von 1999 bis 2006 in Ländern mit größeren Leistungsbilanzverlusten stärker gestiegen. Diese negative Korrelation deutet auf das Vorhandensein eines wichtigen Zusammenhangs zwischen dem Leistungsbilanzsaldo und dem Wohnungssektor hin. Die Richtung der Kausalität ist jedoch unklar.

Ein weiterer Faktor, von dem angenommen wird, dass er eine Rolle bei der Verstärkung der Auswirkungen von Zinsbewegungen auf die Wohnbautätigkeit gespielt hat, ist die finanzielle Innovation. In stärker entwickelten Hypothekmärkten haben Verbraucher einen leichteren Zugang zu Krediten und sind tendenziell stärker verschuldet.

Im Falle von Finanzrestriktionen sollten die Auswirkungen von Zinsänderungen auf das Verbrauchervermögen und den Immobilienmarkt stärker werden, wenn die Hebelwirkung höher ist. Dies ist der Financial-Accelerator-Effekt (Bernanke und Gertle, 1989). Dies gilt sowohl für geldpolitisch bedingte Zinsänderungen als auch Zinsänderungen aufgrund von Kapitalflüssen. In einer neoklassischen Welt sind die Kapitalkosten der Nutzer der einzige Parameter. Niedrigere Zinssätze für Anleihen senken die Opportunitätskosten für den Kauf eines Hauses und erhöhen die Nachfrage nach Häusern. Bei Informationsasymmetrien zwischen Kreditnehmern und Kreditgebern oder anderen Arten von finanziellen Restriktionen wird dies durch den Financial-Accelerator-Effekt verstärkt. Zusätzlich zu diesem Effekt kann es auch zu einer Verstärkung durch derivative Finanzprodukte (Derivate) kommen. Eine übermäßige Verbriefung von Derivaten hat zu einer Fehlallokation von Kapital in den Immobiliensektor geführt, was die Auswirkungen von Zinsbewegungen auf die Wohnaktivität verschärft (Diamond und Rajan, 2009). Es gibt asymmetrische Informationen zwischen Kreditgebern und Unternehmern. Während Unternehmer die Rentabilität ihrer Investitionsprojekte kennen, müssen Kreditgeber Prüfungskosten zahlen, um die Rendite des Projekts zu beobachten. Diese Informationsasymmetrie ist die Hauptquelle für die Persistenz im Modell. Ein negativer Realzinsschock erhöht die Gewinne von Unternehmern und senkt die Finanzierungskosten, wodurch sie leichter externe Finanzmittel erhalten können. Infolgedessen werden mehr Investitionsprojekte finanziert, was Arbeitsplätze schafft und in den Folgeperioden zu einer weiteren Einkommensausweitung führt (Bernanke und Gertler, 1989).

Die sehr expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank steigert die Nachfrage nach Immobilien. Darlehen mit sehr niedrigen oder negativen Zinssätzen sind attraktiv, da Immobilien deutlich höhere Renditen bieten als Alternativen wie Staatsanleihen. Direktinvestitionen in Immobilien sind auch im Vergleich zu Aktien und Anteilen günstig, da die Immobilienpreise erheblich weniger volatil sind. Infolgedessen sind Immobilien in den letzten Jahren zu einer zunehmend attraktiven Anlageklasse geworden. Große institutionelle Anleger sowie Staatsanleihen und andere Fonds, die erhebliche Geldbeträge investieren müssen, haben den Anteil von Immobilien in ihren Portfolios deutlich erhöht (Bank Austria, 2016, S. 3).

Im Oktober 2019 sank der durchschnittliche Zinssatz für neue Wohnungsbaudarlehen nach Angaben der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) von 1,82 % im Vorjahr auf 1,44 %.

Die durchschnittlichen Zinssätze für neue Kredite im Oktober 2019 waren:

- Zinsbindung unter einem Jahr: 1,2 %, ein Rückgang von 1,49 % im Vorjahr und 1,71 % vor zwei Jahren.
- Zinsbindung über einem und bis zu fünf Jahren: 1,48 % nach 1,66 % im Vorjahr und 1,59 % vor zwei Jahren.
  - Zinsbindung über fünf Jahre und bis zu zehn Jahre: 1,71 % nach 2,06 % sowohl im Oktober 2018 als auch im Oktober 2017.
  - Zinsbindung über zehn Jahre: 1,62 % nach 2,25 % im Vorjahr und 2,15 % vor zwei Jahren.

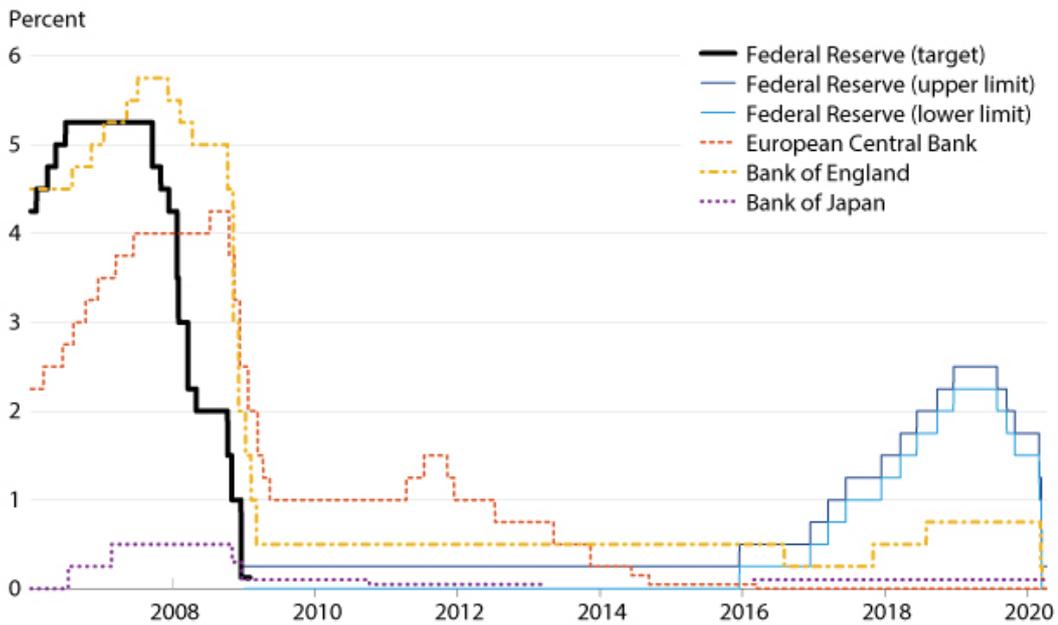
Für ausstehende Wohnungsbaudarlehen lag der durchschnittliche Zinssatz im Oktober 2019 bei 1,74 %, nach 1,81 % im Vorjahr und 1,85 % im Oktober 2017. Im gleichen Zeitraum:

- Laufzeit bis zu einem Jahr: 1,61 % nach 1,74 % im Vorjahr und 1,75 % vor zwei Jahren.
- Fälligkeit von über einem und bis zu fünf Jahren: 1,7 %, etwas weniger als 1,74 % im Vorjahr und 1,72 % vor zwei Jahren.
- Laufzeit über fünf Jahre: 1,74 % nach 1,82 % im Vorjahr und 1,86 % vor zwei Jahren.

Die anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen sind teilweise darauf zurückzuführen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Leitzins im März 2016 auf ein Rekordtief von 0,00 % gesenkt hat.

In der gegenwärtigen Wirtschaftskrise haben sowohl die Federal Reserve Bank als auch die Bank of England die jeweiligen Leitzinse gesenkt, die EZB hingegen, bei schon gegenwärtigen Nullzinsen, ihr Anleihenkaufprogramm erweitert. Dies sind starke Indikatoren dafür, dass die bestehende Null- bzw. Niedrigzinspolitik in der Eurozone anhalten wird. Insoweit erscheint es zulässig, von diesbezüglich stabilen Nachfragefaktoren für einen mittelfristigen Zeitraum von zumindest 5 Jahren auszugehen.

Figure 1  
**Policy Rates, 2006-20**



NOTE: Data are from January 2006 to April 10, 2020. The key policy rates for the BOE, Fed, ECB, and BOJ are, respectively, the official Bank Rate, the federal funds target rate, the main refinancing operations rate, and the uncollateralized overnight call rate. Starting in December 2008, the Fed began targeting a federal funds range rather than a target rate. Between April 2013 and January 2016, the BOJ did not set a target for the uncollateralized overnight call rate. Starting in February 2016, the BOJ resumed targeting a short-term interest rate, for which we report the BOJ's basic balance rate, which is part of a tiered system of interest rates.

SOURCE: Bank of England, Bank of Japan, European Central Bank, and Federal Reserve.

Abbildung 5: Zentralbankmaßnahmen in Bezug auf Covid-19-Pandemie, Quelle: Haas/Neely 2020, 3.

### 3. Immobilienpreisentwicklung in Wien und Gesamtösterreich

In Kapitel 3.1 werden die Immobilienpreise in Österreich und Wien gelistet. Es werden regionale Differenzen in den Immobilienpreisentwicklungen, der anhaltende Boom in der Bauwirtschaft trotz insgesamt sinkender Baugenehmigungen besprochen. Außerdem werden die unterschiedlichen Segmente der Mietrenditen (niedrige bis mittlere und steigende Mietrenditen) besprochen. Die Verfügbarkeit von Kapital über den kleinen Hypothekenmarkt wird erklärt, ebenso der gesamt-ökonomische Abschwung in Österreich.

#### 3.1 Steigende Immobilienpreise

Die österreichischen Immobilienpreise steigen trotz einer sich verlangsamenen Wirtschaft weiterhin stark an. Im Jahr 2019 erhöhte sich der Preisindex für Wohnimmobilien in Österreich bis zum dritten Quartal um 5,22 % (real 3,77 %), nachdem er im zweiten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahr um 7,34 %, im ersten Quartal 2019 um 4,94 %, im vierten Quartal 2018 um 7,4 % und um 7,97 % im dritten Quartal 2018 gestiegen war (nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB, 2020)). Im letzten Quartal 2018 erhöhten sich die landesweiten Immobilienpreise wie im dritten Quartal 2019 um 0,8 % (real 0,83 %).

Die Immobilienpreise in Wien stiegen im Jahresverlauf bis zum dritten Quartal 2019 um 7,62 % (real 6,14 %). Der Wiener Wohnimmobilienpreisindex stieg im letzten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,87 % (real 0,9 %). Im übrigen Österreich stieg der Preisindex für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahr um 1,82 % (real 0,42 %). Im dritten Quartal 2019 stiegen die Immobilienpreise gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,72 % (real 0,75 %).

Dies steht im Einklang mit den Zahlen von der Statistik Austria (2020), aus denen hervorgeht, dass der gesamte Immobilienpreisindex im Laufe des Jahres bis zum dritten Quartal 2019 signifikant um 6,18 % gestiegen ist (real 4,72 %), nachdem die Preise im zweiten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahr um 6,66 % gestiegen waren (4,15 % in Q1 2019, 4,87 % im vierten Quartal 2018 und 4,9 % im dritten Quartal 2018). Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Immobilienpreise im letzten Quartal um 1,12 % (real 1,15 %).

Bei Neubauten stieg der Durchschnittspreis im Berichtsjahr bis zum dritten Quartal 2019 stark um 8,53 % (real 7,04 %) und laut Statistik Austria (2020) gegenüber dem Vorquartal um 2,22 % (real 2,25 %). Bei bestehenden Wohnungen betrug der durchschnittliche Preisanstieg im dritten Quartal 2019 5,32 % (real 3,87 %) gegenüber dem Vorjahr und 0,69 % (real 0,73 %) gegenüber dem Vorquartal. Bei bestehenden Häusern stieg der Durchschnittspreis im dritten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahr um bescheidene 3,94 % (real 2,51 %) und gegenüber dem Vorquartal um 2,9 % (real 2,93 %). Bei bestehenden Wohnungen stieg der Durchschnittspreis im dritten Quartal 2019 im Jahresvergleich um 6,43 % (real 4,97 %), im Vergleich zum Vorquartal jedoch um 1,01 % (real -0,98 %).

Im ersten Halbjahr 2019 ging die Gesamtzahl der in Österreich für den Bau zugelassenen Wohnungen im Jahresvergleich um fast 2 % auf 35.623 Einheiten zurück, nach einem Rückgang von 13,7 % im Jahr 2018, laut Statistik Austria (2020). Die Gesamtzahl der Wohnungsbaudarlehen stieg im Oktober 2019 gegenüber dem Vorjahr um 5,4 % auf 117,59 Mrd. EUR, basierend auf Angaben der Europäischen Zentralbank (EZB, 2020).

Abbildung 5 zeigt den durchschnittlichen Kaufpreis für Baugrundstücke pro Quadratmeter in Wien im zweijährigen Zeitraum vom 4. Quartal 2017 bis zum 4. Quartal 2019 an. In diesem Zeitraum hat sich Baugrund von 902 EUR/Quadratmeter auf 1.137 EUR/Quadratmeter um 26 % verteuert. Dies ist eine Steigerung von über 12,2 % pro Jahr. Der überdurchschnittliche Anstieg der Baugrundkaufpreise in Relation zu Wohnungen und Häusern zeigt, dass verstärkt gebaut wird, um die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage zu schließen.

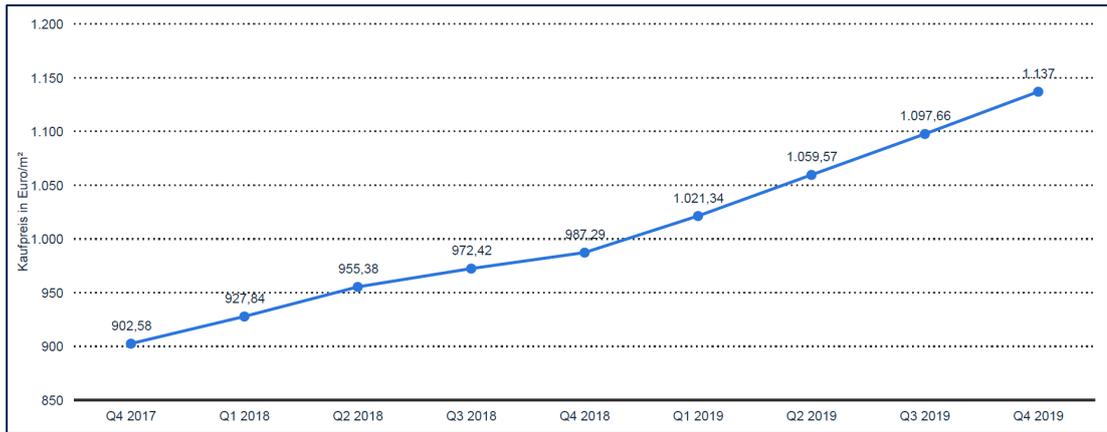


Abbildung 5: Kaufpreis für Baugrund in Wien vom 4. Quartal 2017 bis zum 4. Quartal 2019 (in Euro/Quadratmeter) (Statista, 2020g, S. 41)

In Abbildung 6 sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungen in Wien pro Bezirk im April 2020 angegeben. Die beliebten und inneren Bezirke wie die Innere Stadt, Josefstadt, Wieden, Neubau, Alsergrund, Landstraße, Döbling, Mariahilf, Währing und Leopoldstadt weisen Durchschnittspreise jenseits der 6.000 EUR pro Quadratmeter auf. Insbesondere die Innere Stadt besitzt mit einem Wert von über 14.000 EUR/Quadratmeter einen fast doppelt so hohen Preis wie die nächsten Bezirkspreise (Statista, 2020f).

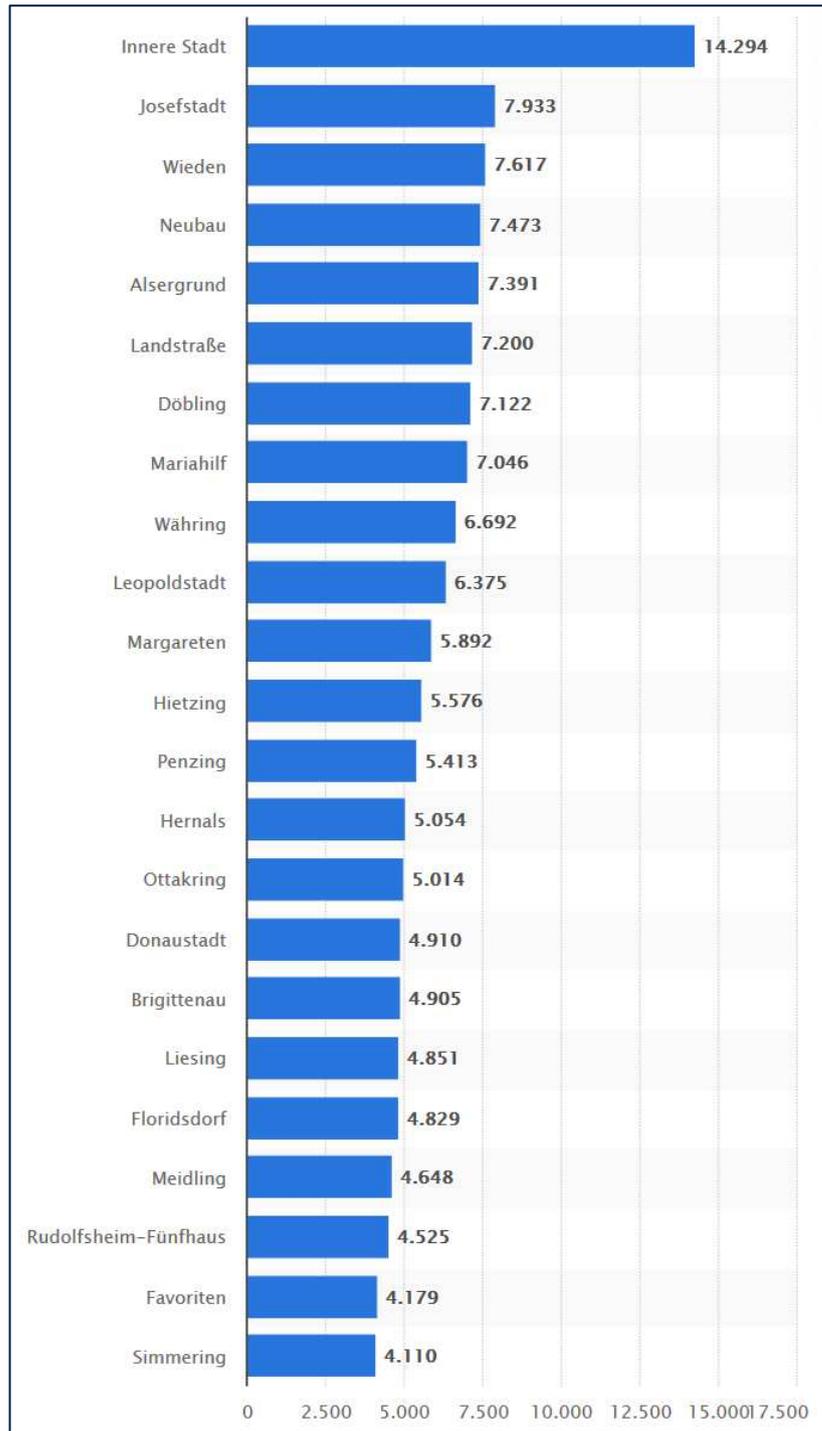


Abbildung 6: Durchschnittspreise für Wohnungen zum Kauf in Wien nach Bezirken im April 2020 (Statista, 2020f)

Die Wirtschaft verlangsamt sich jedoch. Laut der Österreichischen Nationalbank ist die österreichische Wirtschaft 2019 um 1,6 % gewachsen und lag damit unter dem Wachstum des Vorjahres von 2,3 %, da die weltwirtschaftliche Unsicherheit die Inlandstätigkeit dämpfte. Die österreichische Wirtschaft wird hauptsächlich vom Export

angetrieben, hauptsächlich von ihrem größten Handelspartner Deutschland. Laut dem Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) soll die Wirtschaft im Jahr 2020 nur um magere 1,2 % und im Jahr 2021 um weitere 1,4 % wachsen. Wegen der aktuellen Corona-Krise werden die Schätzungen mindestens 0,5 % nach unten korrigiert (Vienna.at, 2020).

### 3.2 Steigendes Transaktionsvolumen

Nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB, 2020) stieg die Zahl der Immobilientransaktionen im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 6 % auf 78.130 Einheiten. Der Wert der Immobilientransaktionen stieg um 15,3 % auf 22,58 Mrd. EUR. Im Jahr 2019 dürften sich die Immobilientransaktionen weiter erhöht haben.

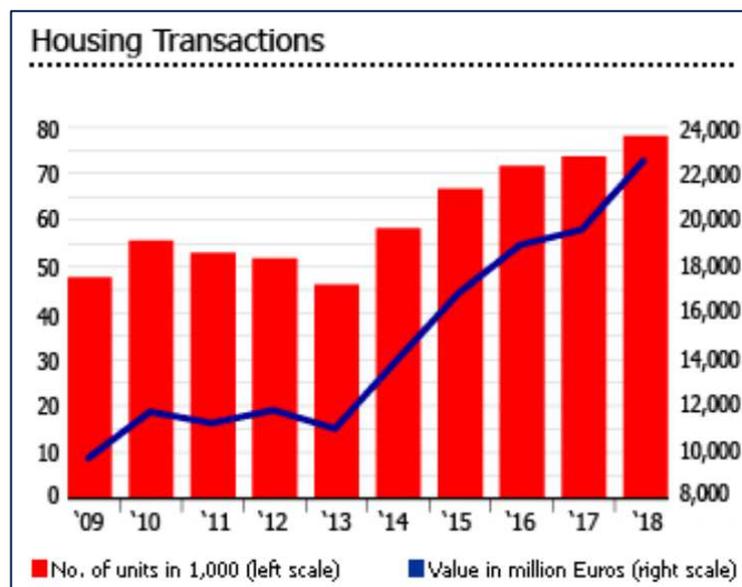


Abbildung 7: Immobilientransaktionen in Österreich (OeNB, 2020)

Es gab auch eine höhere Nachfrage nach neuen Wohnungen, insbesondere von ausländischen Eigenheimkäufern. Auf dem High-End-Wohnimmobilienmarkt machen Österreicher etwa 60 % der Immobilienkäufer aus, während die restlichen 40 % Ausländer sind, hauptsächlich aus osteuropäischen Ländern wie Russland und der Ukraine. Tatsächlich stiegen die Preise für neue Wohnungen in Wien und im übrigen Österreich im Laufe des Jahres bis zum dritten Quartal 2019 um 7,7 % (real 6,2 %) bzw. 2 % (real 0,6 %). Wohlhabende Osteuropäer fühlen sich aufgrund kultureller Ähnlichkeiten zu Österreich hingezogen und sehen in Wien ein sehr sicheres Umfeld und einen sicheren Hafen für ihre Investitionen.

Laut Bank Austria (2016) wird die wachsende Zahl von 25- bis 44-Jährigen in Österreich in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen. In den nächsten zehn Jahren wird erwartet, dass diese Bevölkerungszahl jährlich um durchschnittlich 0,5 % zunimmt. Österreich hat eine Gesamtbevölkerung von rund 8,9 Millionen. Die Hauptstadt und die größte Stadt Wien weist mehr als 20 % der Bevölkerung aus.

### 3.3 Regionale Differenzen

Wien ist laut der 2019 veröffentlichten 21. „Mercer Quality of Life“-Studie weltweit die Stadt mit der besten Lebensqualität (Mercer, 2019). Tatsächlich hat die österreichische Hauptstadt seit einem Jahrzehnt die weltweit höchste Lebensqualität. Die Studie untersuchte die sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, Gesundheit, Bildung, Wohnen und Umwelt. Wien führt zum zehnten Mal in Folge die Rangliste an. Die Stadt bietet hohe Sicherheit, gut strukturierte öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Es ist nicht verwunderlich, dass diese Eigenschaften viele ausländische Investoren zum Kauf von Häusern angezogen haben.

Der erste Bezirk, die Innenstadt, ist ein mit Barockarchitektur gesegnetes UNESCO-Weltkulturerbe sowie der Kaiserpalast. Der erste Bezirk ist das Zentrum des Wiener Luxus- und Sekundärmarktes. Im Januar 2020 kosten Innere-Stadt-Wohnungen laut [Immopreise.at](http://Immopreise.at) durchschnittlich rund 14.069 Euro pro Quadratmeter. Die Preise erreichen in Ausnahmefällen sogar 30.000 EUR pro Quadratmeter. In den umliegenden Gebieten wie dem zweiten bis neunten Bezirk sind etwas niedrigere Preise zu verzeichnen. Die Preise für Eigentumswohnungen oder Villen im 19., 18. und 13. Bezirk liegen zwischen 5.605 EUR und 7.101 EUR pro Quadratmeter ([Immopreise.at](http://Immopreise.at), 2020).

In Graz kosten Häuser durchschnittlich EUR 3.211 pro Quadratmeter im Januar 2020, laut [Immopreise.at](http://Immopreise.at). Das liegt auf dem Niveau von Linz mit einem durchschnittlichen Immobilienpreis von 3.237 EUR pro Quadratmeter. Dagegen kosten Salzburger Häuser mit rund 6.699 Euro pro Quadratmeter etwa doppelt so viel ([Immopreise.at](http://Immopreise.at), 2020).

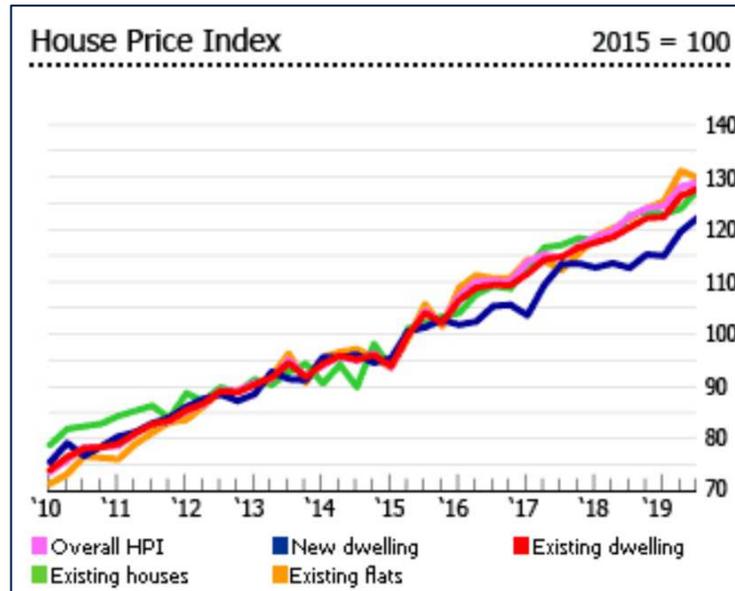


Abbildung 8: Immobilienpreisindex in Österreich (Statistik Austria, 2020)

### 3.4 Anhaltender Boom

Die Immobilienpreise in Wien sind seit dem dritten Quartal 2004 stetig gestiegen. Während des ersten Jahrzehnts des Immobilienbooms (2003–2013) erhöhten sich die Immobilienpreise in der Hauptstadt um 99,6 % (real 61,7 %). Die Immobilienpreise im übrigen Österreich stiegen von 2003 bis 2013 mit nur 37,1 % (real 11,1 %) deutlich weniger. Die Preise in Wien erhöhten sich 2014 um 4,2 % (real 2,6 %), während die Preise im übrigen Österreich um weniger als 37,1 % stiegen. Österreich legte um 3,1 % zu (real 1,4 %).

In den folgenden Jahren kehrte sich dieser Trend um, da die Hauptstadt teuer geworden war. Die Wiener Immobilienpreise stiegen 2015 nur um 2,2 % (real 1,3 %), während die Preise im übrigen Österreich um 5,2 % (real 4,2 %) zulegten. Die Wiener Immobilienpreise stiegen 2016 nur um 3,8 % (real 2,8 %) und 2017 um 1,5 % (real -0,7 %). Dagegen nahmen die Preise im übrigen Österreich stark zu, um 9 % (real 8 %) im Jahr 2016 und um 4,9 % (real 3,3 %) im Jahr 2017.

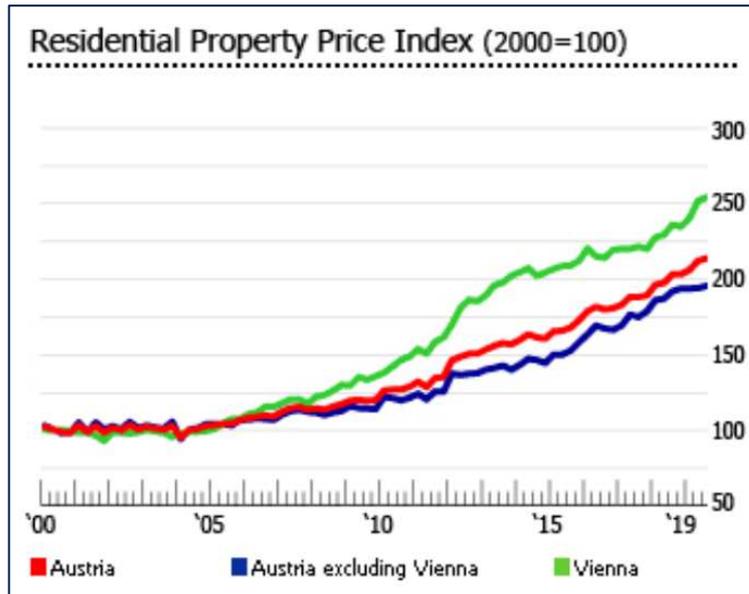


Abbildung 9: Wohnpreisindex in Österreich (Statistik Austria, 2020)

Im Jahr 2018 erhöhten sich die Wiener Immobilienpreise um 5,2 % (real 3,1 %), während die Preise im übrigen Österreich stark um 8,5 % (real 6,3 %) stiegen.

Die Wiener Immobilienpreise von 2004 bis 2014 sind schneller gewachsen als im übrigen Österreich. Dies kann teilweise daran liegen, dass es schwierig ist, im Zentrum von Wien zu bauen, sodass das neue Angebot sehr begrenzt ist. Weiters kann es auch daran liegen, dass in Zeiten niedriger Zinsen die Leute Geld in Mietobjekte stecken und Wien eine relativ einfache Vermietung anbietet (obwohl die Renditen recht moderat sind). Ein weiterer möglicher Faktor ist, dass die Mehrheit (etwa 70 %) der Wohnimmobilien in Wien im Besitz von institutionellen Investoren ist, d. h. von Banken und Unternehmen.

Abbildung 10 zeigt die Durchschnittspreise pro Quadratmeter von neuen Häusern in Wien zwischen dem 4. Quartal 2017 und dem 4. Quartal von 2019. In diesem zweijährigen Zeitraum sind die Häuserpreise von 4.224 EUR/Quadratmeter auf 4.813 EUR/Quadratmeter gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von knapp 14 % oder 6,7 % pro Jahr.

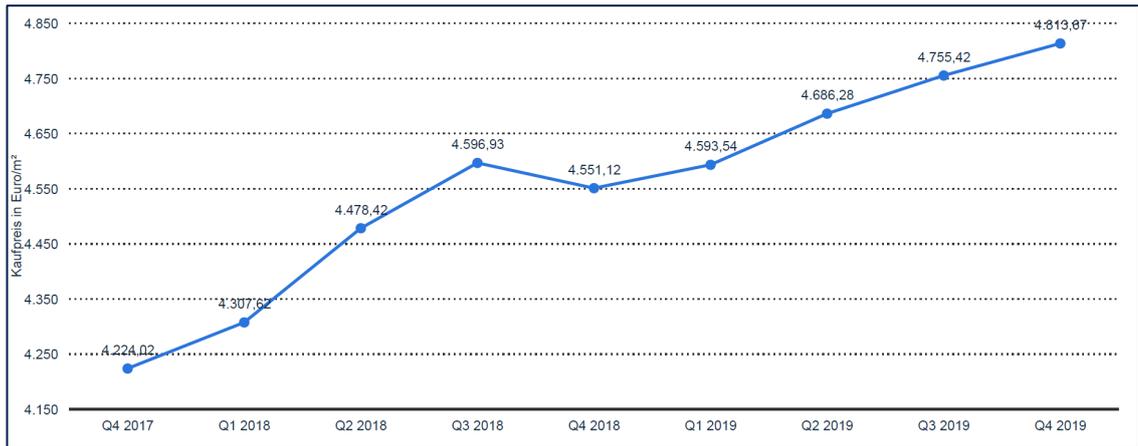


Abbildung 10: Kaufpreis für Häuser in Wien vom 4. Quartal 2017 bis zum 4. Quartal 2019 (in Euro/Quadratmeter) (Statista, 2020g, S. 31)

Abbildung 11 zeigt die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter für neue Wohnungen in Wien im zweijährigen Zeitraum vom 1. Quartal 2018 bis zum 1. Quartal 2020 an. Auch hier sind die Wohnungspreise sehr stark von 4.900 EUR/Quadratmeter auf über 5.743 EUR/Quadratmeter gestiegen. Dies entspricht einem Wachstum von 17 % oder 8,3 % pro Jahr. Die Preise für Wohnungen sind demnach stärker als die der Häuser angewachsen. Wohnungen sind für Kapitalanleger besonders attraktiv, da diese für die Vermietung besser sind als Häuser. Deshalb steigen tendenziell die Durchschnittspreise für neue Wohnungen schneller als die der neuen Häuser.

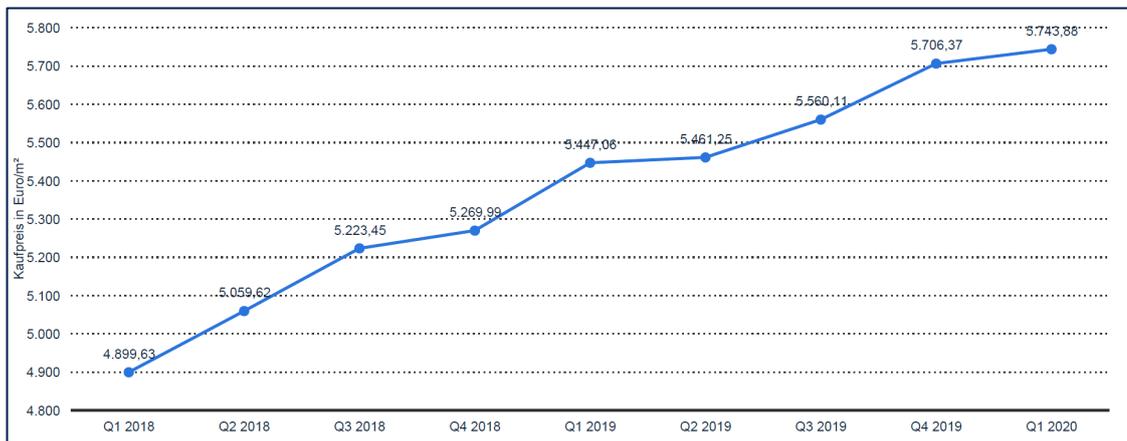


Abbildung 11: Kaufpreis für neue Wohnungen in Wien vom 1. Quartal 2018 bis zum 1. Quartal 2020 (in Euro/Quadratmeter) (Statista, 2020g, S. 33)

Abbildung 12 zeigt die Kaufpreise von Bestandswohnungen in Wien im Zeitraum vom 1. Quartal 2018 bis zum 1. Quartal 2020 an. Hier stiegen die Preise von 3.902

EUR/Quadratmeter auf über 4.479 EUR/Quadratmeter. Das Wachstum in diesem zweijährigen Zeitraum beträgt 14,8 % oder 7,1 % pro Jahr.

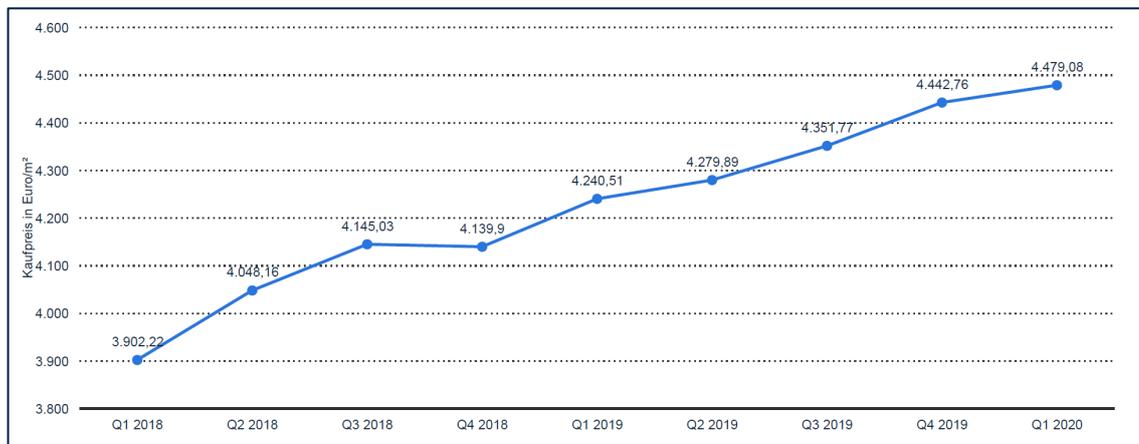


Abbildung 12: Kaufpreis von Bestandswohnungen in Wien vom 1. Quartal 2018 bis zum 1. Quartal 2020 (in Euro/Quadratmeter) (Statista, 2020g, S. 35)

### 3.5 Sinkende Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungen sind seit letztem Jahr gesunken. Im ersten Halbjahr 2019 ging die Gesamtzahl der für den Bau in Österreich zugelassenen Wohnungen im Jahresvergleich um fast 2 % auf 35.623 Einheiten zurück, nach einem Rückgang von 13,7 % im Jahr 2018 laut Statistik Austria (2020).

Die Baugenehmigungen vermehrten sich von 2013 bis 2017 jährlich um durchschnittlich 9 %. Die Anzahl der in Österreich neu gebauten Wohnungen betrug in den neunziger Jahren rund 66.000 Einheiten pro Jahr, von 2001 bis 2004 sank sie jedoch auf rund 40.000 Einheiten pro Jahr. Laut Statistik Austria (2020) wurden 2018 fast 66.000 Wohnungen fertiggestellt, gegenüber 60.606 Einheiten im Jahr 2017, 55.970 Einheiten im Jahr 2016 und 50.100 Einheiten im Jahr 2015. Der gesamte Wohnungsbestand in Österreich beträgt derzeit rund 4,65 Millionen. Fast 52 % befanden sich in mehrstöckigen Gebäuden, weniger als 46 % in Ein- und Zweifamilienhäusern.

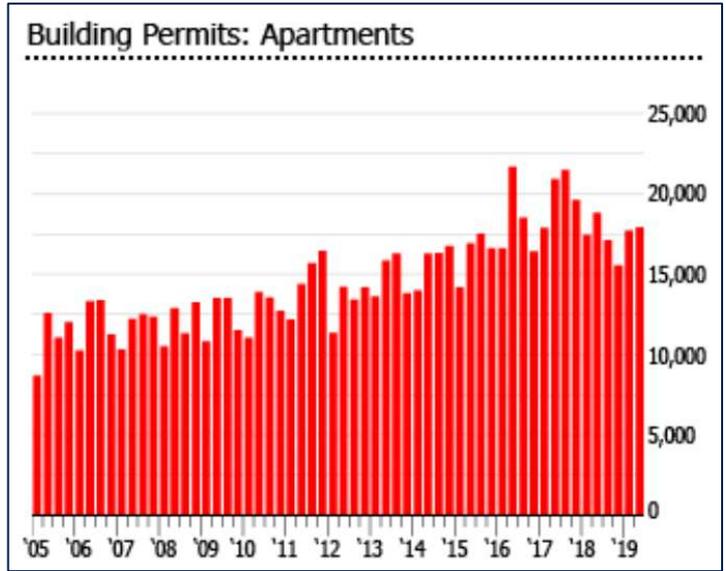


Abbildung 13: Baugenehmigungen in Österreich (Statistik Austria, 2020)

Derzeit leben etwa zwei Drittel der Wiener Bürger in kommunalen oder öffentlich subventionierten Wohnungen (Fritzpatrick, 2017). Rund 80 % der in Wien gebauten Wohnungen werden aus dem Wohnbauförderungssystem der Stadt finanziert. Die Wiener Kommunalverwaltung plant eine Steigerung des Wohnungsbaus von 30 %, was bedeutet, dass in Wien jedes Jahr etwa 13.000 neue Häuser gebaut werden, von derzeit 10.000 ausgehend.

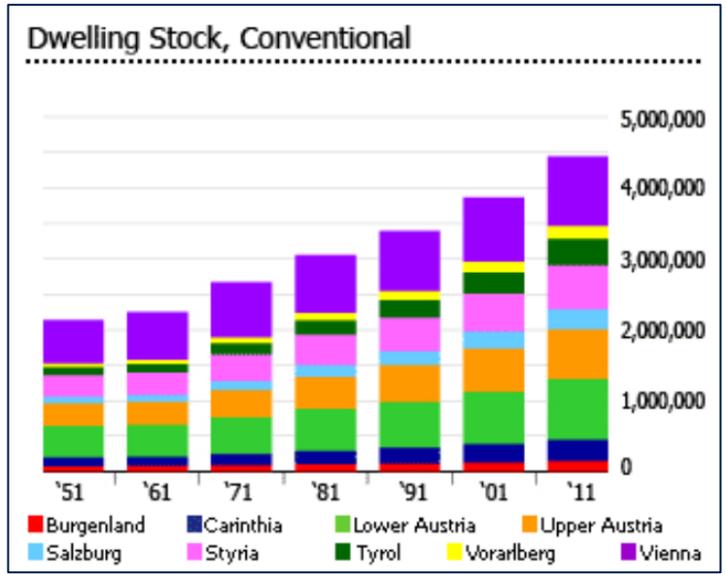


Abbildung 14: Wohnungsbestand in Österreich (Statistik Austria, 2020)

Die starke Bautätigkeit in Wien wirkt preisdämpfend. In Wien werden im Jahr 2020 etwa 19.000 Wohnungen neu fertiggestellt. Dies könnte die Wohnungs- und Mietpreise bremsen und temporär in eine Seitwärtsphase überführen. Im Jahr 2021 wird dank der hohen Nachfrage trotzdem Wohnungsknappheit in Wien herrschen. Damit die Preisdämpfung längerfristig wirkt, müsste die Bautätigkeit auf dem aktuellen Niveau anhalten (Wiedersich, 2020).

### **3.6 Niedrige bis mittlere Mietrenditen**

Der österreichische Vermietungsmarkt ist über Regulierung, staatliche Intervention und Marktkräfte in eine Hierarchie von niedrigen, subventionierten Mieten für sozial schwache Mieter und einem privaten „freien“ Sektor, der durch etablierte Unternehmen dominiert wird, unterteilt. Allerdings ist auch der „freie Sektor“ insoweit reguliert, als ein wesentlicher Teil, jener für Altbauten, einer Mietzinsregulierung („Richtwertsystem“) unterliegt.

Die Mietrenditen im Wiener Bezirk Innere Stadt sind im Vergleich zu den anderen gehobenen Gebieten in Wien gering (Wiedersich, 2016). Die Renditen reichen von nur 1,72 % für 130 Quadratmeter, Wohnungen zu 2,33 % für 50 Quadratmeter, laut Global Property Guide Forschung. Das Motiv der Erzielung einer risikoadäquaten Marktrendite tritt beim Erwerb solcher Liegenschaften daher in den Hintergrund (trend.at, 2018).

In den anderen Bezirken Wiens wie Margareten, Mariahilf, Favoriten, Hernals oder Leopoldstadt liegen die Mietrenditen zwischen fast 5 % für sehr kleine Wohnungen und 3 % bis 4,4 % für große Wohnungen. Außerhalb von Wien bieten Salzburger Wohnungen Bruttomietrenditen zwischen 2,4 % und 3,8 %. Die Bruttomietrenditen in Graz sind mit 2,5 % bis 4,9 % etwas besser als in Salzburg. Die kleinsten Wohnungen erzielen die höchsten Mietrenditen. Ein Überangebot an Mieteinheiten in den 1990er Jahren führte zu einem Rückgang der Mieten. Der Mietrückgang hörte im Jahr 2000 auf und die Mieten stiegen sogar kurzzeitig bis 2001, gingen aber im Jahr 2002 erneut zurück. Darüber hinaus hat der anhaltende Anstieg der Immobilienpreise in Österreich, insbesondere in Wien, zu einem Rückgang der Mietrenditen geführt.

### 3.7 Steigende Mietrenditen

Die durchschnittliche Miete pro Wohnung im Land zog laut Statistik Austria (2020a) im Laufe des Jahres bis zum dritten Quartal 2019 um 4 % auf 402,2 EUR pro Monat an. Gemessen pro Quadratmeter stieg die Durchschnittsmiete im gleichen Zeitraum um bescheidene 2,7 % auf 6 EUR. Die durchschnittliche Wohnungsmiete in Wien stieg von 2006 bis 2018 um 60,3 % und lag damit leicht über dem landesweiten Anstieg von 53 %. Innere-Stadt-Apartments erzielen welche der höchsten Mieten in Österreich und reichen von 18 EUR bis 22 EUR pro Quadratmeter und Monat. Diese Mieten sind in den letzten drei Jahren nicht gestiegen. Innere Stadt ist mit rund 17.000 Einwohnern das luxuriöseste und am dünnsten besiedelte Viertel Wiens. Mit rund 100.000 Beschäftigten ist es das größte Beschäftigungsgebiet in Wien. In den anderen gehobenen Stadtteilen Wiens liegen die Mieten zwischen 11 EUR und 19 pro Quadratmeter im Monat. Die Mieten für Salzburger Wohnungen liegen in der Nähe des Wiener Niveaus und zwar zwischen 12 EUR und 17 EUR pro Quadratmeter im Monat.

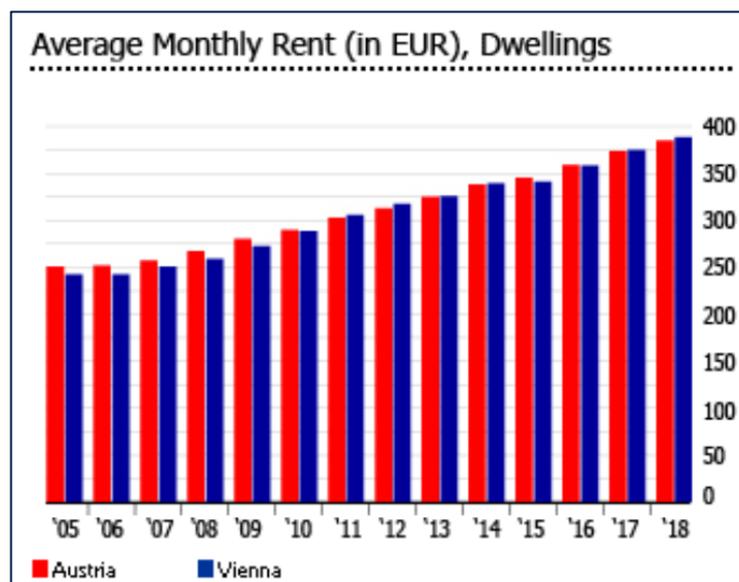


Abbildung 15: Durchschnittliche Monatsmiete in Österreich (Statistik Austria, 2020a)

Die Wohnungen in Graz sind günstiger. Die Mieten liegen zwischen 10 EUR und 14 EUR pro Quadratmeter im Monat. Wien hat mit rund 75 % der gemieteten Häuser einen der höchsten Prozentsätze der Mieterhaushalte der Welt. In ganz Österreich besitzen Haushalte 56,4 % der Hauptwohnsitze, während 41,2 % laut einer kürzlich durchgeführten österreichischen Mikrozählung vermietet werden. Österreichs Wohnungseigentumsquote liegt weit unter der Durchschnittsquote der EU-27 von mehr als 70 %.

Der hohe Anteil gemieteter Wohnimmobilien ist von der OeNB auf den hohen Anteil subventionierter Niedrigmietwohnungen auf dem allgemeinen Mietmarkt zurückzuführen. Begrenzte steuerliche Anreize für Wohneigentum tragen ebenfalls zum hohen Anteil der Mieter bei.

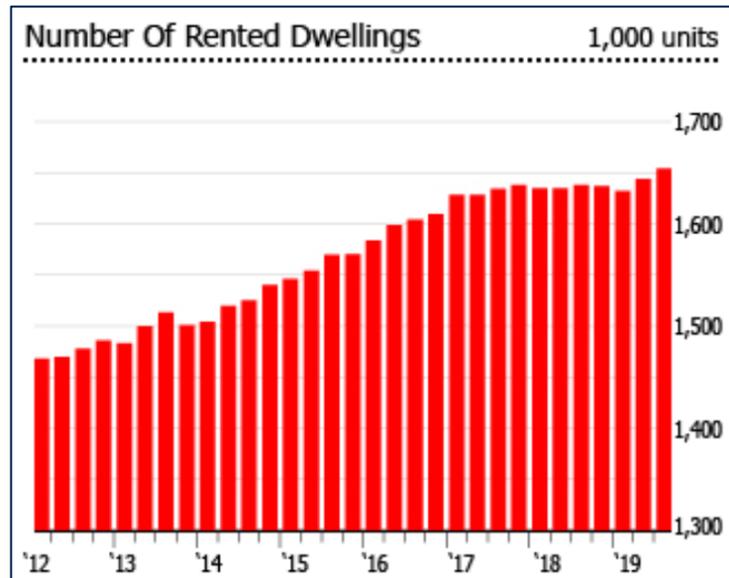


Abbildung 16: Anzahl an vermieteten Wohnungen in Österreich (Statistik Austria, 2020)

Im dritten Quartal 2019 gab es in Österreich rund 1.654.100 Mietwohnungen – ein leichtes Plus von 1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Statistik Austria, 2020a).

### 3.8 Kleiner Hypothekenmarkt

In Bezug auf die Größe ist der österreichische Hypothekenmarkt von 29,1 % des BIP im Jahr 2003 auf 29,5 % des BIP im Jahr 2019 gewachsen. Österreich ist relativ unterhypothekiert. Der EU-Durchschnitt liegt bei 50 % des BIP. Im Oktober 2019 beliefen sich die gesamten Wohnungsbaudarlehen nach Angaben der Europäischen Zentralbank (EZB) auf 117,59 Mrd. EUR, was einem Anstieg von 5,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im dritten Quartal 2019 zogen die neuen Kredite an private Haushalte für Wohnzwecke laut OeNB gegenüber dem Vorjahr um 4,62 % an. Der Anteil der auf Fremdwährung lautenden Hypothekendarlehen ist rückläufig. Von 18,8 % im Jahr 2016 sank sein Anteil an den gesamten Hypothekendarlehen auf 15,7 % im Jahr 2017 und schließlich auf nur 12,3 % im Jahr 2018. Rund 97 % dieser auf Fremdwährung lautenden Darlehen entfielen auf Schweizer Franken (CHF) (EZB, 2020).

Die Wohnungsbaudarlehen in Prozent des verfügbaren Einkommens beliefen sich im ersten Quartal 2019 auf 51,1 %, nach 52 % im Jahr 2018, 51,3 % im Jahr 2017 und 50,2 % im Jahr 2016, so die Zentralbank.

### 3.9 Ökonomischer Abschwung

Das österreichische Wirtschaftswachstum hat sich 2019 auf 1,6 % verlangsamt und lag damit unter dem Wachstum des Vorjahres von 2,3 % (Statista, 2020b), da die weltwirtschaftliche Unsicherheit nach Angaben der Österreichischen Nationalbank die Inlandstätigkeit dämpfte. Die österreichische Wirtschaft wird hauptsächlich vom Export angetrieben, hauptsächlich von ihrem größten Handelspartner Deutschland. Mehr als 75 % der österreichischen Exporte gehen nach Europa, 30 % nach Deutschland.

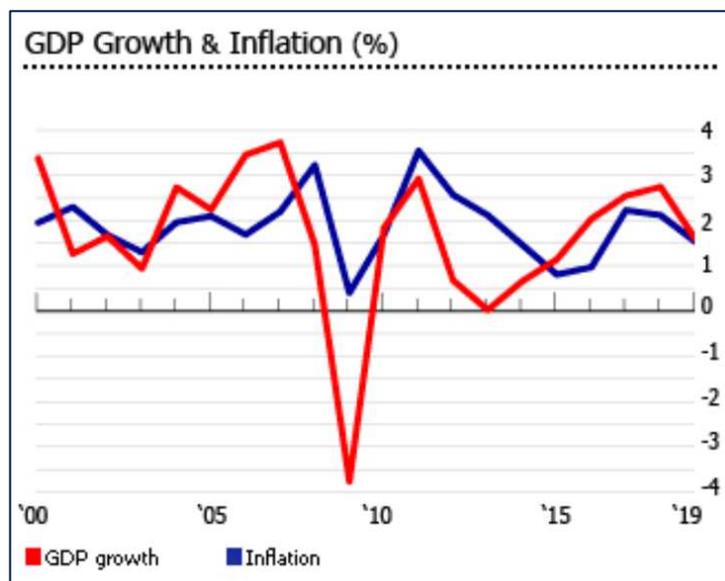


Abbildung 17: BIP-Wachstum und Inflation in Österreich (WIFO, 2020)

Laut dem Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO, 2020) soll die österreichische Wirtschaft im Jahr 2020 nur um magere 1,2 % und im Jahr 2021 um weitere 1,4 % wachsen. Österreich verzeichnete von 2004 bis 2007 ein relativ starkes Wirtschaftswachstum mit einem durchschnittlichen jährlichen BIP-Wachstum von 3 %. Nachdem die Wirtschaft 2009 um 3,8 % geschrumpft war, ging sie aus der Rezession mit Wachstumsraten von 1,8 % im Jahr 2010 und 2,9 % im Jahr 2011 hervor.

Österreich verzeichnete 2018 unerwartet seinen ersten Haushaltsüberschuss seit 1974, da das starke Wachstum der Steuereinnahmen die Ausgaben übertraf. Nach Schätzungen der Europäischen Kommission (2020) hat das Land im Jahr 2019 einen

Überschuss von 0,4 % des BIP erzielt, eine leichte Verbesserung gegenüber dem Überschuss von 0,2 % im Vorjahr. Die Brutto-Staatsverschuldung des Landes wurde 2019 auf 69,9 % des BIP geschätzt, nach 74 % im Jahr 2018 und 78,2 % im Jahr 2017, und wird voraussichtlich im Jahr 2020 weiter auf 67,2 % des BIP sinken. Die Arbeitslosigkeit lag im Oktober 2019 bei 4,5 %, nach 4,9 % im Vorjahreszeitraum (Statista, 2020a). Die Arbeitslosenquote in Österreich liegt im Oktober 2019 weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt des Euroraums von 7,5 %. Die Inflation lag im Februar 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei leicht erhöht um 0,2 % und betrug 2,3 %.

Durch die Covid-19-Pandemie erfuhr die Arbeitslosenquote gegenwärtig freilich einen explosionsartigen Anstieg auf rund 13 % (AMS 2020), wobei diese Zahl mit Ablauf der Kurzarbeits-Förderung noch deutlich steigen könnte. Die Arbeitslosenquote über den mittelfristigen Betrachtungszeitraum und deren Auswirkungen auf das verfügbare Einkommen stellt somit eine wesentliche Unsicherheit bei der Einschätzung der Nachfrage-Entwicklung dar.

## 4. Methodik

In diesem Kapitel wird die für den analytischen Teil in dieser Arbeit angewandte Methodik beschrieben und begründet. Gewählt wird das Instrument der Marktuntersuchung/Markterkundung, um systematisch aussagekräftige Daten für Projektentwickler zu generieren. Argumentiert wird, weshalb der Ansatz für den Praktiker einerseits gangbar und andererseits ausreichend ist.

### 4.1 Ansatz

Die vorgelegte Arbeit ist praxisnah konzipiert und nähert sich dem Thema „Wiener Wohnimmobilienmarkt“ aus der Sicht eines aktiven Immobilien-Projektentwicklers. Die volkswirtschaftlichen Grundlagen und die Einbettung des Wiener Projektentwicklers in der Immobilienwirtschaft wurden in den vorangehenden Kapiteln bereits erläutert. Die in Wien derzeit erhöhte Bautätigkeit kann für die Preisentwicklung eine Seitwärtsbewegung (Wiedersich, 2020) bedeuten, sodass Gewinne stagnieren oder bei einem langfristigen Andauern sinken. Für den Praktiker bedeutet das, dass er in Zukunft noch agiler sein muss. Trends müssen schneller und möglichst vor dem Wettbewerb erkannt werden. Zu beantworten ist für den Praktiker insofern die Frage: Wohin geht der Markt?

Die Begründung für den Verzicht auf eine systematische quantitative Studie ist simpel: Einerseits sind Veränderungen von Immobilienmärkten dynamisch. Andererseits sind die Veränderungen des Makromarkts selten identisch mit den Veränderungen des Mikromarkts am Ort (vgl. Abschnitte 3.5 & 3.6). Zudem haben einzelne Unternehmen schlicht nicht die erforderlichen Ressourcen (Zeit-, Geld- und Personalkapazitäten), systematische wissenschaftliche Studien anzustellen. Diese müssen in kurzer Zeit belastbare Ergebnisse für den praktischen Arbeitsalltag bereitstellen und werden in der Regel von den Immobilien-Interessenverbänden initiiert. Vor allem sind systematische wissenschaftliche Analysen erst ex post möglich und helfen in der Praxis nur bedingt als Instrumente zur Entscheidungsfindung.

Und während die Immobilienverbände häufig Generalismen und Trends untersuchen, müssen sich am Markt operierende Unternehmen einen fundierten Überblick über

ihren Mikromarkt verschaffen. Dieser Überblick ist überlebenswichtig, um Kapital und Personaleinsatz so zu platzieren, dass das gewünschte Betriebsergebnis mit großer Wahrscheinlichkeit gestützt wird – das Produkt muss idealerweise bei angemessener Inkaufnahme des Risikos in angemessener Zeit einen angemessenen monetären Erfolg produzieren.

Zwar können die Praktiker ihrerseits keine wissenschaftlichen Standards genügenden Untersuchungen ihres Markts durchführen. Was sie aber können, ist eine systematische Marktuntersuchung/Markterkundung vorzunehmen, die für ihre Zwecke nicht nur sinnvoll ist, sondern auch ausreichend.

#### **4.2 Marktuntersuchung und Markterkundung**

Für diese Arbeit wird eine Marktuntersuchung des Wiener Immobilienmarkts für Wohnimmobilien vorgenommen. Eine Empirie im Sinne einer quantitativen Studie wird ausdrücklich nicht erstellt. Tatsächlich werden der praxisnahe Ansatz der Marktuntersuchung oder die Markterkundung herangezogen.

Dieser Ansatz ist sinnvoll als

- Sondierung im Vorausgang zu einer systematischen quantitativen Forschung und
- als gangbares Instrument der Marktsondierung für die Praxis der Immobilienwirtschaft.

Definiert wird Marktuntersuchung nicht einheitlich: Wübbenhorst definiert die Marktuntersuchung als Zustandsprüfung einzelner Felder des Gesamtmarktes. Die Zustandsprüfung selbst kann dabei systematisch über quantitative Marktforschung als auch über die Momentaufnahme der Datensammlung einer Marktuntersuchung erfolgen. Die Marktuntersuchung kann insofern als Marktforschung oder als Markterkundung ausgeführt werden (Wübbenhorst, 2018, Stichwort: „Marktuntersuchung“). Woll beschreibt die Markterkundung als im wissenschaftlichen Sinn unsystematische Informationssammlung über den Erkenntnisgegenstand (Woll, 2008, S. 514).

Eine besonders praxisnahe Sicht auf die Marktuntersuchung/Markterkundung liefert Iba. Die Begriffe Markterkundung und Marktforschung meinen inhaltlich beide

Marktuntersuchungen, werden jedoch mit unterschiedlichen Mitteln ausgeführt. Während die Marktforschung systematisch und nach wissenschaftlichen Standards vorgeht, ist die Markterkundung die nicht-systematische Informationsbeschaffung. Sie ist sowohl für etablierte Unternehmen als auch für Existenzgründer eine wichtige Quelle von Informationen, um die eigene Relevanz am Markt zu stützen. Es handelt sich bei ihr nicht um die quantitative, sondern um die qualitative Form der Marktuntersuchung ohne den Ansatz wissenschaftlicher Methodik (Ibau, 2020, Akademie Stichwort: Markterkundung).

Das Ziel einer Markterkundung dient in der Regel einer Optimierung der Markt-Positionierung des Unternehmens. Herangezogen werden alle greifbaren Informationen zu

- bestehenden Geschäftsbeziehungen
- Wettbewerber-Daten
- potenziellen Kunden
- Gesprächsnotizen
- Beobachtungen
- Reiseberichten
- Marktberichten
- wissenschaftlichen Studien
- Statistiken des Absatzmarktes
- internen Statistiken
- Umfrageergebnissen etc. (ebd.)

Die Markterkundung kommt in Businessplänen zum Einsatz, die sich mit der Finanzierung des Unternehmens oder einzelner Projekte beschäftigen. Beispielsweise ist sie für die Beschaffung von Krediten oder Mezzaninen Bestandteil der schriftlichen Unterlagen. Hierin werden die Profile des Wettbewerbs und der Marktdaten festgehalten und das Unternehmen kann die Ernsthaftigkeit und Seriosität seiner Tätigkeit untermauern (ebd.).

Grafisch wird der Zusammenhang zwischen Marktforschung, Markterkundung und Marktuntersuchung in Abbildung 18 dargestellt: Die Marktuntersuchung kann in Form der Marktforschung oder der Markterkundung ausgeführt werden.

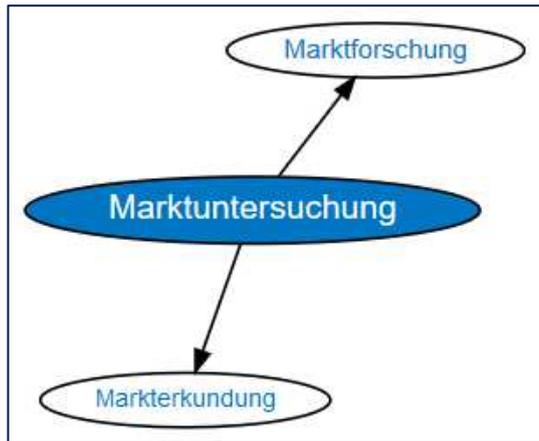


Abbildung 18: Formen der Marktuntersuchung (Wübbenhorst, 2018, Stichwort: Marktuntersuchung)

In dieser Arbeit werden die Daten für die Marktuntersuchung aus den Statistiken der Stadt Wien, aus wissenschaftlichen Studien, internen Informationen und Wettbewerbsbeobachtungen bezogen.

## **5. Marktuntersuchung des Wiener Wohnimmobilien-Absatzmarktes**

In diesem Kapitel kumulieren Daten über die Markterkundung von Wiens Wohnimmobilien-Absatzmarkt. Wo nötig, werden den Abschnitten der aktuellen Daten solche über die historische Situation vorangestellt.

### **5.1 Soziodemografie Wiens**

Die Analyse von Wiens Soziodemografie und ihrer voraussichtlichen Entwicklung liefert Kennzahlen, aus denen aktueller und zukünftiger Bedarf abgeleitet werden kann. Das gilt für eine Vielzahl von Aspekten der öffentlichen infrastrukturellen Versorgung: öffentlicher Nahverkehr, Bildungs- und Kultureinrichtungen etc. Gleichzeitig sind diese Kennzahlen Planungsgrundlagen der öffentlichen und privaten Immobilienwirtschaft. In diesem Abschnitt werden Wiens Soziodemografie und ihre historische Entwicklung untersucht.

#### **5.1.1 Soziodemografie Wiens, historisch**

Die stetig wachsende Bevölkerung des Landes prägt die Hauptstadt: Mitte des 18. Jahrhunderts zählt Österreich bereits mehr als 4,4 Mio. Einwohner, von denen rund ein Fünftel in Wien leben. Spätestens im ausgehenden 19. Jahrhundert ist Wien bereits eine Millionenstadt. Zum selben Zeitpunkt sind nur New York, London und Paris bevölkerungsmäßig größer (Wikipedia-Eintrag: Liste der größten Städte der Welt, historisch). Ursächlich löst die fortschreitende Industrialisierung in Österreich eine Landflucht mit dem Migrationsziel Wien aus. Das rasante Bevölkerungswachstum der Hauptstadt beginnt mit der Industrialisierung (ca. 1850). Dieser Trend setzt sich bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts fort, als Wien bereits eine Stadt mit mehr als zwei Mio. Einwohnern ist. Grafisch dargestellt ist die Entwicklung der Bevölkerung Wiens wie folgt:

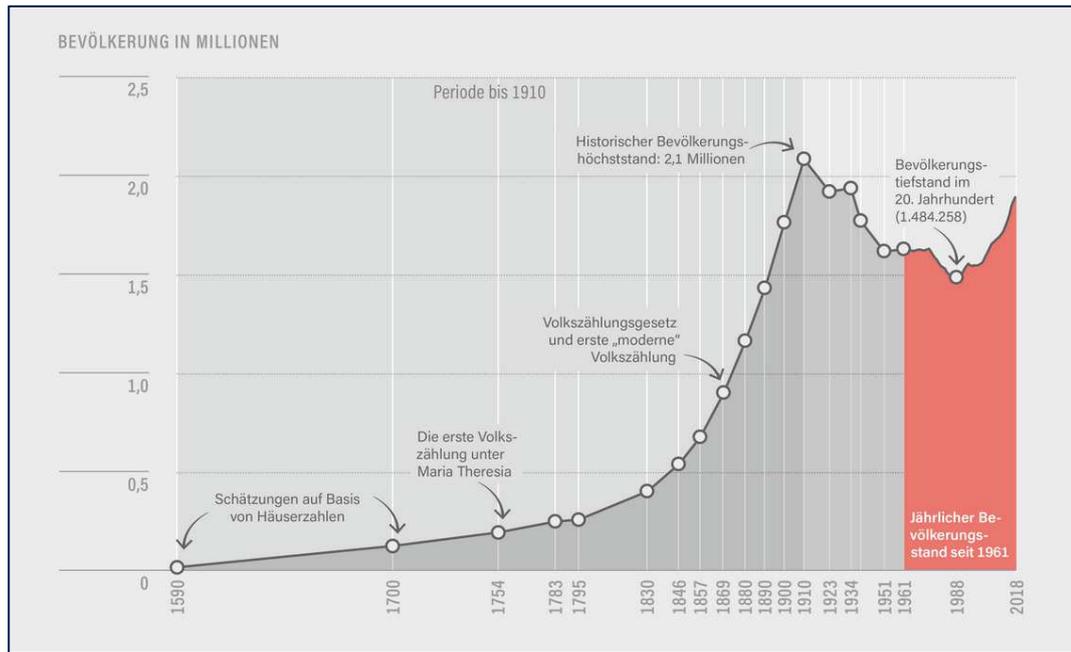


Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung Wiens (Bauer & Himpele, 2019, Absatz „Teil 1“)

Die Folgen von zwei Weltkriegen dezimieren die Bevölkerung Wiens und initiieren einen Abwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung. Überalterung, geringe Geburtenraten und schlechte hygienische Verhältnisse prägen das Stadtbild. Der tiefste Stand an Einwohnern wird erst 1988 erreicht. Wien fällt unter die Marke von 1,5 Mio. Einwohnern. Seitdem steigt die Einwohnerzahl wieder kontinuierlich an (Bauer & Himpele, 2019, Absatz „Wien wird zur Metropole“).

Heute hat Österreich über 8,8 Millionen Einwohner und Wien wächst weiter (Statistik Stadt Wien, 2020). Damit folgt Wien dem globalen Trend zur Urbanisierung. Die OECD hat jüngst das 21. Jahrhundert zum Jahrhundert der Urbanisierung ausgerufen. Schon heute lebt global die Hälfte aller Menschen in Metropolen. Am Ende dieses Jahrhunderts werden es voraussichtlich etwa 85 % der Menschen sein. Die maßgebliche Anziehungskraft der Metropolregionen ist die Wirtschaftsleistung, die große Städte entfalten können. Dabei ist zu beobachten, dass die Produktivität einer Wirtschaftsregion mit der Anzahl ihrer Einwohner messbar wächst: Bei jeder Verdopplung ihrer Einwohnerzahl erhöht sich die Produktivität der Region um 2 % bis 5 %. Begründet werden kann dies durch zahlreiche Synergieeffekte (OECD, 2015, S. 1).

Einen hohen Einfluss auf die Produktivität der Metropole hat auch der Bildungsstand seiner Bewohner. Je höher er im Durchschnitt ist, umso höher ist auch die Produktivität

der Einwohner insgesamt. Es trifft insofern nicht nur zu, dass ein hoher Bildungsstand den Einzelnen effizienter arbeiten lässt. Es gibt zusätzlich Übertragungswirkungen auf andere Menschen – auch solche mit geringerem Bildungs- und Qualifikationsniveau (ebd.). Von solchen Effekten profitiert Wien. Sie machen einen Teil seiner Anziehungskraft auf Zuwanderer aus.

Bis ins ausgehende 19. Jahrhundert spielen Zuwanderer weder für das Wachstum des Landes Österreich noch seiner Hauptstadt eine maßgebliche Rolle. Das Wachstum der Bevölkerung findet aufgrund hoher Geburten- und abnehmender Sterblichkeitsraten statt. Erst mit dem beginnenden 20. Jahrhundert wandelt sich das; die Reproduktionsrate je Frau verringert sich deutlich. Gleichzeitig wird Österreich primär zum Einwanderungsland, das seinen Bevölkerungswachstum inzwischen vor allem aus positiven Wanderungssalden bezieht. Der Zuwanderungstrend setzt sich selbst in den Jahren der Weltkriege, besonders aber danach, fort: Zuletzt nach dem Zweiten Weltkrieg durch einen hohen Zuzug von Ostflüchtlingen und Heimatvertriebenen. Der Wachstumstrend wird kurzzeitig durch die konjunkturellen Entwicklungen der 1970'er Jahre gebremst, kommt jedoch Ende der 1980'er Jahre wieder in Fahrt. Die Öffnung der europäischen Ost-West-Grenzen, eine gute allgemeinwirtschaftliche Lage und eine hohe Nachfrage nach Arbeitskräften ziehen Immigranten an. Zwar ist der Zuzug von Migranten aus anderen Ländern seit Beginn der 1990'er Jahre gesetzlichen Restriktionen unterworfen (Tazi-Preve et al., 1999, S. 13). Dennoch verzeichnet Österreich auch weiterhin einen hohen Zuzug. Tatsächlich überwiegt im Land die Sterberate die Geburtenrate, sodass Österreich allein aufgrund des hohen Zuzugs an Bevölkerung wächst. 2015 wird ein Wanderungssaldo von mehr als 113.000 Personen erzielt, der in den Folgejahren bis auf etwa 35.000 Personen zurückgeht (Mohr, 2020, Abschnitt: Wanderungssaldo in Österreich bis 2018).

Wien profitiert historisch vom Migrationssaldo – die beschriebenen wirtschaftlichen Effekte der Großstädte schlagen sich hierin nieder. Hinzu kommt, dass sich Zuwanderer vor allem dort niederlassen, wo sie eine in jeder Hinsicht gut aufgestellte Infrastruktur erwartet (Institut der Deutschen Wirtschaft (Hrsg.), 2017, S. 4).

Zum Stichtag 01.01.2019 hat Wien eine Bevölkerung von annähernd 1,9 Mio. Einwohnern und ist damit die einzige Millionenstadt Österreichs (Lukacsy & Fendt, 2019, S. 62). Die zweitgrößte Stadt Österreichs, Graz, hat etwa ein Achtel der Einwohner

Wiens. Im europäischen Vergleich ist Wien die neuntgrößte Stadt und lässt Metropolen wie Hamburg, Prag oder Barcelona hinter sich (Berndt, 2019, dritter Absatz).

### 5.1.2 Soziodemografie Wiens, aktuell und prognostisch

Als langfristiger Trend wird für alle europäischen Länder bis auf Schweden, Luxemburg und Irland eine schrumpfende Bevölkerung prognostiziert. Für Österreich gilt, dass auf ein mildes Wachstum bis in die 2050' er Jahre ein langes Plateau mit stabilen Bevölkerungszahlen folgen wird (Sievert et al., 2017, S. 5), illustriert in Abbildung 20.

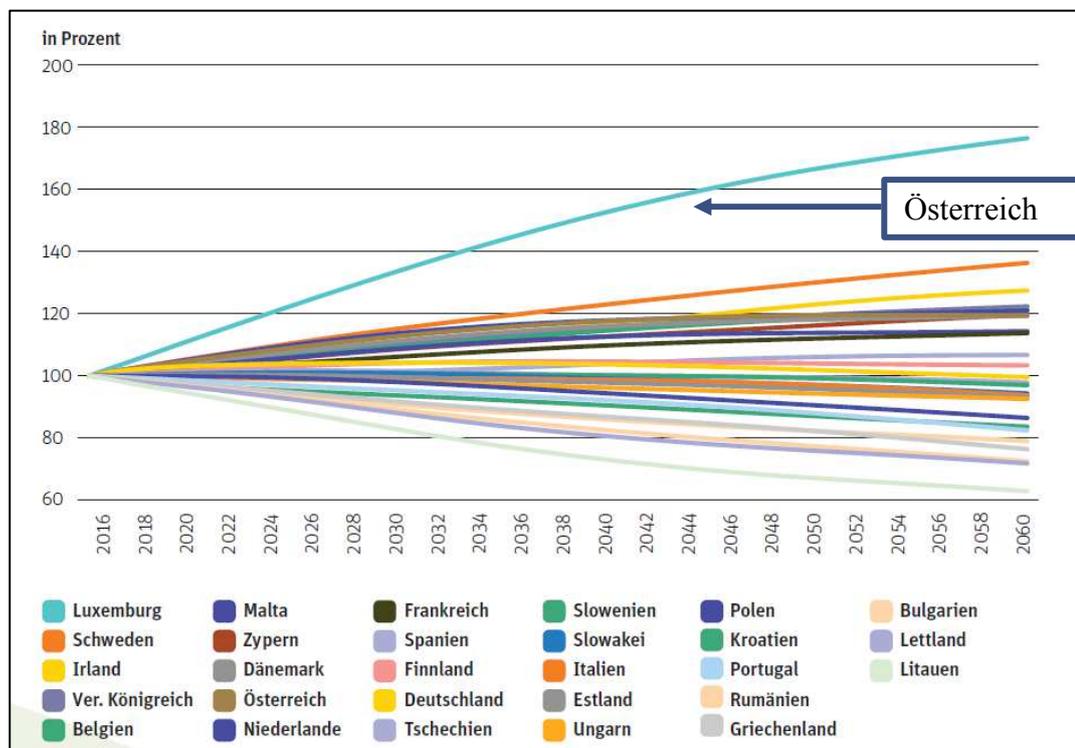


Abbildung 20: Europäische Bevölkerungsentwicklung (Sievert et al., 2017, S. 5)

eigene Darstellung

Dabei wird die Bevölkerung im Land nicht gleichmäßig wachsen. Kärntens Bevölkerungsstand stagniert; im Burgenland, Vorarlberg und Tirol gibt es ein durchschnittliches Wachstum. Unterdurchschnittlich werden Salzburg, Oberösterreich und die Steiermark wachsen. Dagegen werden in Wien und Niederösterreich Wachstumsraten deutlich oberhalb des Durchschnitts erreicht (Sievert et al., 2017, S. 5 f.), dargestellt in Abbildung 21:

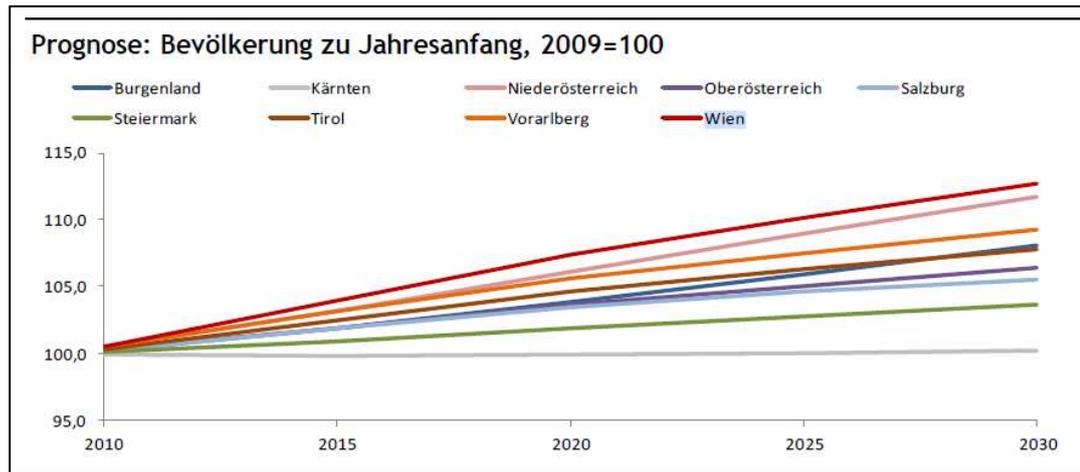


Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung der österreichischen Bundesländer 2010 bis 2030 (Steigenberger & Feßl, 2013, S. 6)

Niederösterreich profitiert hier stark von der Anziehung Wiens, das von Niederösterreich umgeben ist. Erwartungsgemäß wird Wien auch zukünftig von Zuwanderungen am meisten profitieren. Ursächlich ist die im Landesvergleich hervorragende Infrastruktur. Zuwanderer orientieren sich am Angebot des Migrationsorts und ziehen dorthin, wo sie voraussichtlich dauerhaft Wohnung und Arbeit finden. Optimale Niederlassungsbedingungen herrschen insofern überwiegend in den großen Städten (Institut der Deutschen Wirtschaft (Hrsg.), 2017, S. 4). Daher ist es nicht überraschend, dass Wien als einer der wenigen international bedeutsamen Wirtschaftsstandorte Österreichs hohe Zuwachsraten hat: In der Zeit zwischen 2007 und 2017 ist die Hauptstadt um 12,4 % gewachsen, um insgesamt rund 206.000 Menschen. Die mittel-langfristige Bevölkerungsprognose der unterschiedlichen Wiener Bezirke bis 2038 weist ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 10 % aus (Bauer, Fendt, Haydn, Remmel & Seibold, 2018, S. 3 ff.). Die Bevölkerungsstruktur wird im folgenden Abschnitt beleuchtet.

### 5.1.3 Bevölkerungsstruktur Wiens

Für eine bedarfsgerechte Planung ist nicht allein die Anzahl, sondern darüber hinaus die Zusammensetzung von Bevölkerung und Haushalten maßgeblich. 2019 hat Wien knapp 1,9 Mio. Einwohner. Von ihnen haben mehr als 1,3 Mio. Menschen die österreichische Staatsangehörigkeit. Der Ausländeranteil Wiens liegt bei etwa 30 %, wobei die Mehrheit aus Nicht-EU-Staaten stammt. Von den EU-Ausländern stammen die

meisten Menschen aus Deutschland und Polen, von den Nicht-EU-Ausländern sind die meisten Menschen asiatischer Herkunft (Lukascy & Fendt, 2019, S. 57 ff.).

Wien kann auf einen positiven Wanderungssaldo verweisen: 2019 sind mehr als 5.600 Menschen mehr nach Wien zugewandert als von dort abgewandert (ebd., S. 86; vgl. Anhang). Gleichzeitig gibt es einen positiven Geburtensaldo: Die Anzahl der Geborenen übersteigt die Anzahl der Verstorbenen um mehr als 4.000 (Lukascy & Fendt, 2019, S. 79).

Dennoch findet sich auch in Wien der Einfluss des demografischen Wandels. Die Menschen haben eine zunehmende Lebenserwartung und werden daher immer älter. Mehr als ein Fünftel der Bevölkerung ist älter als 60 Jahre; 8 % sind hochbetagt (ebd. S. 72). Die altersmäßige Zusammensetzung der Wiener Bevölkerung wird in der aktuellen Bevölkerungspyramide der Stadt veranschaulicht:

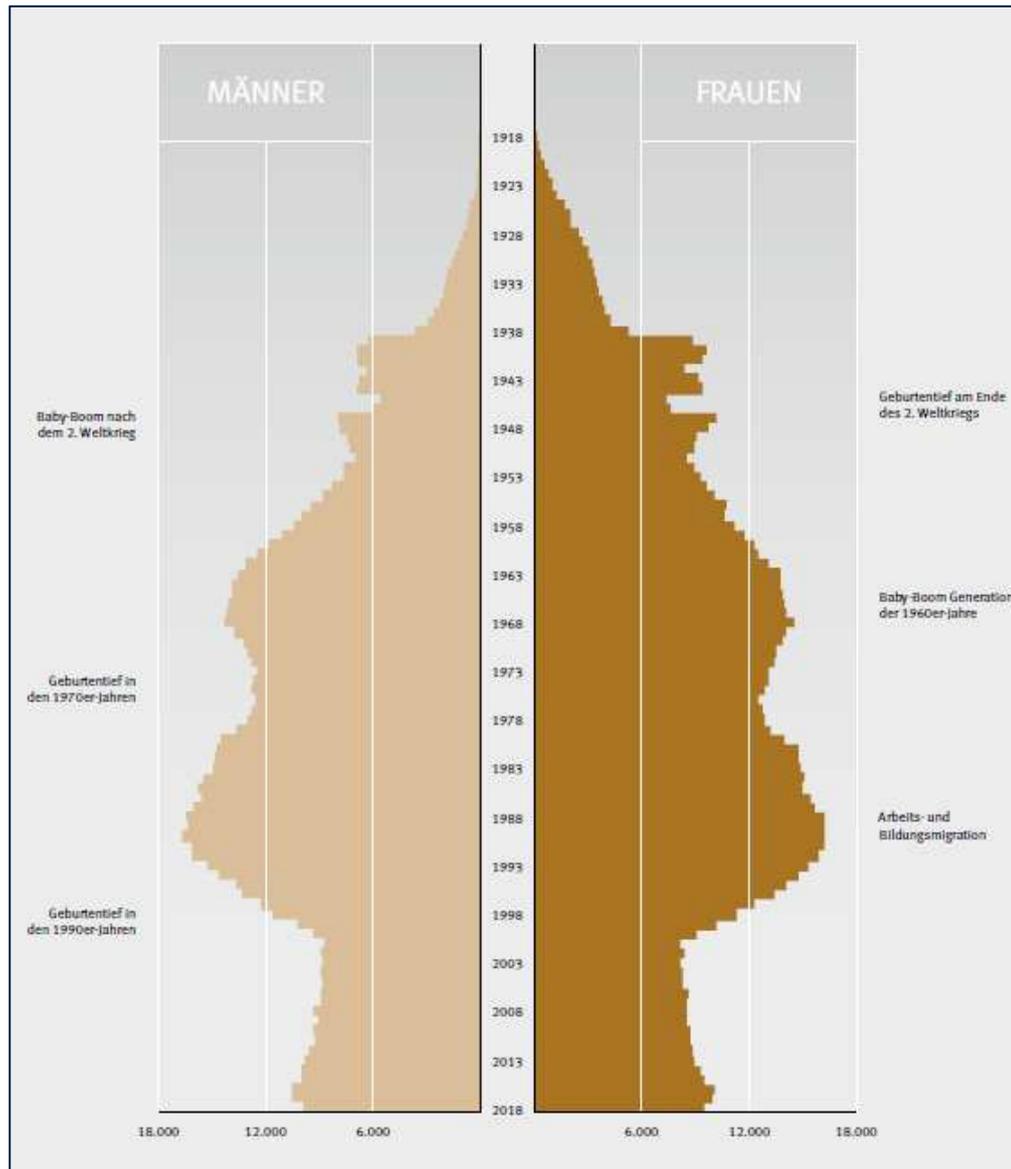


Abbildung 22: Bevölkerungspyramide Wien, 2019 (Lukascy & Fendt, 2019, S. 61)

Optisch ähnelt die Bevölkerungspyramide eher einer Mischform aus typischer Zwiebel- und Tannenbaumform. Beide Formen repräsentieren Bevölkerungszusammensetzungen westeuropäischer Großstädte: Die Zwiebelform entsteht durch eine relativ geringe Fertilitätsrate und einen hohen Überhang älterer Menschen. Die Tannenbaumform ist typisch für Großstädte, die darüber hinaus auch Universitätsstädte sind: Zu erkennen ist ein robuster Bestand an 20- bis 25-Jährigen (Bähr, 2010, S. 85 ff.).

Für Praktiker im Wohnungsbau übersetzt sich die Bevölkerungspyramide in eine mögliche Nachfrage am Wohnungsmarkt: In Tannenbaum-Citys muss neben einer hohen

Anzahl seniorengerechter Wohnungen auch eine große Zahl von Wohnungen für junge Menschen bereitgestellt werden.

Tatsächlich ist der Bedarf an Wohnungen je Altersgruppe in den Wiener Bezirken jedoch unterschiedlich verteilt (vgl. Tabelle 1): Besonders wenige alte Menschen (Altersgruppen ab 60 Jahren) leben im Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus. Ihr Anteil beträgt an der Gesamtbevölkerung des Bezirks unter einem Fünftel der Wohnbevölkerung (18,5 %). Relativ zur Gesamtbevölkerung ihres Viertels leben besonders viele alte Menschen in den Bezirken Innere Stadt (32,4 %), Hietzing (29,4 %), Döbling (27,3 %), Liesing (25 %) und Penzing (24,1 %). In allen anderen Bezirken liegt der relative Anteil der alten Wohnbevölkerung zwischen 19,4 % und 22,6 % (Lukascy & Fendt, 2019).

Die jüngste Altersgruppe (0–19 Jahre) tritt in einer hohen relativen Häufigkeit in den Bezirken Simmering (22,4 %), Donaustadt (22,2 %), Floridsdorf (21,4 %), Favoriten (21,2 %) und Liesing (20,6 %) auf. Hier liegt ihr relativer Anteil an der Wohnbevölkerung des Bezirks jeweils oberhalb eines Fünftels. Besonders wenige junge Bewohner haben die Bezirke Mariahilf (13,4 %), Innere Stadt (13,9 %), Neubau (14,0 %), Josefstadt (14,2 %) und Alsergrund (14,7 %). In den übrigen Stadtbezirken liegt ihr relativer Anteil zwischen 15,6 % und 19,7 % der Wohnbevölkerung (Lukascy & Fendt, 2019).

Die Wohnbevölkerung zwischen 20 und 59 Jahren wurde zu einem Block zusammengefasst. Hierin sind einerseits die Menschen erfasst, die im Erwerbsleben stehen, andererseits sind die in der Ausbildung befindlichen inkludiert. In allen Wiener Bezirken liegt der Anteil dieser Wohnbevölkerung über 50 %. Nach unten reißen die Bezirke Hietzing (52,4 %), Innere Stadt (53,7 %) sowie Döbling und Liesing (je 53,9 %) aus. In den Bezirken Neubau (66,3 %), Mariahilf (66,0 %), Margareten (65,2 %), Josefstadt (65,1 %) und Alsergrund (65,0 %) ist die erwerbstätige und in der Ausbildung befindliche Bevölkerung besonders häufig vertreten (Lukascy & Fendt, 2019). Ein absoluter Zusammenhang zwischen dem Alter der Wohnbevölkerung und der Wohnform lässt sich anhand der verfügbaren Daten nicht ableiten. Nachfolgend wird die Auswertungstabelle eingeführt, aus der die besprochenen Daten und Zusammenhänge abgeleitet werden:

Tabella 1: Soziodemografie der Wiener Bezirke (Lukacsy & Fendt, 2019)

PLZ/ Bezirk	Wachstum von 2018 bis 2038, %	Bevölkerung, Tsd.	Bevölkerung nach Alter, absolut und in %				Bevölkerung nach Einkommen, inde- xiert in %			Bevölkerung nach Bildung, in %		
			0 – 19	20 – 59	60 – 75+	Ø-Netto Arbeiter/ nehmer/in Wien: 22.362	Ø-Netto Pensio- nist/in Wien: 21.043	max. Pflicht- schule	mittlere Abschlüsse	Akademiker		
1010	0,1 – 4,0	16.306	2.277 (13,9)	8.749 (53,7)	5.280 (32,4)	154,2	132,9	8,9	41,6	49,5		
Innere Stadt												
1020	4,1 – 8,0	104.946	20.579 (19,7)	63.735 (60,7)	20.632 (19,6)	96,3	92,2	21,4	46,6	32,0		
Leopoldstadt												
1030	4,1 – 8,0	91.745	15.437 (16,8)	56.457 (61,2)	19.851 (21,6)	109,7	102,1	17,1	46,9	36,0		
Landstraße												
1040	-3,9 – 0,0	33.263	5.161 (15,5)	20.565 (62,1)	7.446 (22,4)	113,2	113,5	13,1	42,8	44,1		
Wieden												
1050	-3,9 – 0,0	55.407	8.658 (15,6)	36.099 (65,2)	10.650 (19,2)	89,7	90,9	22,4	46,2	31,4		
Margareten												
1060	< 4,0	31.864	4.282 (13,4)	21.036 (66,0)	6.546 (20,5)	105,4	100,8	13,9	43,9	42,2		
Mariahilf												
1070	-3,9 – 0,0	32.288	4.515 (14,0)	21.413 (66,3)	6.360 (19,7)	110,2	104,2	11,1	41,6	47,3		
Neubau												
1080	-3,9 – 0,0	25.466	3.621 (14,2)	16.581 (65,1)	5.264 (20,7)	109,4	118,8	10,6	41,0	48,2		
Josefstadt												
1090	0,1 – 4,0	41.958	6.150 (14,7)	27.291 (65,0)	8.517 (20,2)	107,7	110,2	11,9	41,6	46,5		
Alsergrund												

PLZ/ Bezirk	Wachstum von 2018 bis 2038, %	Bevölkerung, Tsd.	Bevölkerung nach Alter, absolut und in %			Bevölkerung nach Einkommen, inde- xiert in %		Bevölkerung nach Bildung, in %		
			0 – 19	20 – 59	60 – 75+	Ø-Netto Arbeit- nehmer/in Wien: 22.362	Ø-Netto Pensio- nist/in Wien: 21.043	max. Pflicht- schule	mittlere Abschlüsse	Akademiker
1100 Favoriten	12,1 – 16	204.142	43.313 (21,2)	118.479 (58,0)	42.350 (20,7)	85,5	91,2	32,7	53,6	13,7
1110 Simmering	>16 %	103.008	23.052 (22,4)	59.918 (58,2)	20.038 (19,5)	92,0	90,0	28,0	59,3	12,7
1120 Meidling	12,1 – 16	97.634	19.124 (19,7)	58.095 (59,8)	20.415 (20,9)	89,8	93,5	27,7	48,1	20,4
1130 Hietzing	8,1 – 12,0	53.778	9.804 (18,2)	28.182 (52,4)	15.792 (29,4)	131,3	124,2	11,6	47,9	40,5
1140 Penzing	12,1 – 16	92.990	17.282 (18,6)	53.257 (57,3)	22.451 (24,1)	106,1	105,2	19,3	53,3	27,4
1150 Rudolfstheim-Fünf- haus	8,1 – 12,0	77.621	13.865 (17,9)	49.401 (63,6)	14.355 (18,5)	80,0	84,4	27,4	49,6	23,0
1160 Ottakring	8,1 – 12,0	103.785	19.395 (18,7)	62.809 (60,5)	21.581 (20,8)	88,8	93,3	26,9	49,3	23,8
1170 Hernals	8,1 – 12,0	57.292	10.528 (18,4)	34.743 (60,6)	12.021 (21,0)	94,3	102,6	22,2	47,6	30,2
1180 Währing	8,1 – 12,0	51.587	9.309 (18,0)	30.637 (59,4)	11.641 (22,6)	114,3	117,3	13,4	41,6	45,0
1190 Döbling	8,1 – 12,0	72.947	13.662 (18,7)	39.351 (53,9)	19.934 (27,3)	119,5	119,1	14,3	47,4	38,3

PLZ/ Bezirk	Wachstum von 2018 bis 2038, %	Bevölkerung, Tsd.	Bevölkerung nach Alter, absolut und in %				Bevölkerung nach Einkommen, inde- xiert in %			Bevölkerung nach Bildung, in %		
			0 – 19	20 – 59	60 – 75+	Ø-Netto Arbeiter/ nehmer/in Wien: 22.362	Ø-Netto Pensio- nist/in Wien: 21.043	max. Pflicht- schule	mittlere Abschlüsse	Akademiker		
1200 Brigittenau	>16,0	86.502	16.838 (19,5)	52.129 (60,3)	17.535 (20,3)	83,8	88,0	30,5	49,1	20,4		
1210 Floridsdorf	12,1 – 16,0	165.673	35.433 (21,4)	93.411 (56,4)	36.829 (22,2)	99,9	97,0	23,6	60,2	16,2		
1220 Donaustadt	>16,0	191.008	42.465 (22,2)	109.607 (57,4)	38.936 (20,4)	109,2	98,3	17,3	63,2	19,5		
1230 Liesing	8,1 – 12,0	106.281	21.943 (20,6)	57.237 (53,9)	27.101 (25,5)	112,7	107,7	18,2	59,4	22,4		
Gesamt		1.897.491										

#### Eigene Darstellung

## 5.2 Haushaltsverteilungen am Wiener Wohnungsmarkt

Annähernd zwei Millionen Menschen müssen wohnen. Sie kreieren eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Für die Entwickler von Immobilienprojekten als Neu- oder Umbauten von Bestandsobjekten ist eine bestmögliche Präzisierung der Nachfrage hilfreich: Welche Haushaltsgröße wird zukünftig in welcher Anzahl nachgefragt? In welchen Bezirken wird die Nachfrage wie aussehen? Aus einem Abgleich mit dem Bestand kann dann der Bedarf an neuen Objekten geschätzt werden.

Die Bewohnerstruktur der Wohnimmobilien ist dabei ein erster Anhaltspunkt. Ausgewertet werden die Daten aus Volkszählungen, Melderegistern und dem Wiener Bevölkerungsregister zwischen 1991 und 2019:

Die Anzahl der bestehenden Wohnungen hat sich in einem Fenster von knapp drei Jahrzehnten um mehr als ein Viertel erhöht. Der größte Bestand liegt schon im Berichtsjahr 1991 bei den Ein-Personen-Wohnungen (1991: 307.215; 2019: 418.330). Er hat sich 2019 seitdem um etwa 36 % erhöht und macht etwa 45 % aller Wohnungen Wiens aus. Die Besetzung von Wohnraum mit nur einer Person ist besonders herauszuheben in den Bezirken Alsergrund (51,2 %), Josefstadt (50,8 %), Mariahilf (50,5 %), Neubau (50,4 %), Innere Stadt (50,1 %), Margareten (49,6 %), Währing (48,3 %), Rudolfsheim-Fünfhaus (48,1 %) und Wieden (48,1 %), (Lukascy & Fendt, 2019, S. 36). Es ist zu konstatieren, dass 22 % der Einwohner Wiens in Ein-Personen-Haushalten leben (absolute Konzentration) und gleichzeitig knapp 45 % der Wohnungen (zahlenmäßig) belegen (relative Konzentration).

Die Anzahl der Wohnungen mit zwei Personen erhöht sich in der Zeit zwischen 1991 und 2019 leicht über das durchschnittliche prozentuale Wachstum der Bevölkerung. Zur Erinnerung: Wien wächst in der Dekade 2007 bis 2017 um 12,4 % (Bauer, Fendt, Haydn, Rimmel & Seibold, 2018, S. 3 ff.). Der Zuwachs der Zwei-Personen-Wohnungen beträgt im Betrachtungsintervall knapp 13 % (Lukascy & Fendt, 2019, S. 36). Verteilt sind die Wohnungen über die Bezirke recht regelmäßig. In allen Bezirken leben weniger als ein Drittel (zwischen 27 % und 30 %) der Menschen in Wohnungen zu zweit.

Für Drei-Personen-Wohnungen gilt, dass sie beinahe stagnieren. Nur um 5 % wächst die Anzahl der Drei-Personen-Wohnungen und bleibt damit weit hinter dem relativen

Einwohnerwachstum zurück (Lukascy & Fendt, 2019, S. 36). Ein Viertel der Wiener lebt in 12,6 % der Wohnungen. Auffällige Konzentrationen über die Stadtteile gibt es hierbei nicht, es leben zwischen 11 % und 12 % der Menschen aller Stadtteile in Drei-Personen-Haushalten. Lediglich in Simmering sind es etwas mehr, ca. 13,6 % der Haushalte sind mit drei Personen belegt.

Die Anzahl der Wohnungen, die mit vier Personen besetzt sind, nimmt deutlich stärker zu als das relative Wachstum der Einwohner Wiens: Zwischen 1991 und 2019 wächst der Bedarf prozentual stetig im einstelligen Prozentbereich zwischen 0,5 % und 2,7 %. Insgesamt macht dies einen Zuwachs von 28 % aus. Zwischen 2011 und 2013 wurden im Schnitt jährlich mehr als 1000, in der Zeit zwischen 2014 und 2018 um die 2000 Wohnungen mit vier Personen besetzt. Zuvor waren es im Schnitt ungefähr 650 Wohnungen und auch 2019 wurden lediglich 670 Wohnungen zusätzlich mit vier Personen belegt (Lukascy & Fendt, 2019, S. 36). Zurzeit leben in 8,6 % der Wohnungen über 17 % der Einwohner Wiens. Besonders wenige Haushalte mit vier Personen gibt es in der Inneren Stadt (6 %), Mariahilf (6,1 %), Neubau (6,3 %) und Margareten (6,7 %). Besonders viele Vier-Personen-Haushalte gibt es in den Bezirken Donaustadt (11,2 %), Simmering (10,3 %), Liesing (9,7 %) und Favoriten (9,5 %).

Die Anzahl von Fünf-Personen-Wohnungen hat sich im Zeitraum zwischen 1991 und 2019 annähernd verdoppelt (Lukascy & Fendt, 2019, S. 36). Es leben zurzeit in Fünf-Personenwohnungen, die 3,4 % des Wohnungsbestandes ausmachen, fast 8,5 % der Wiener. Der Anteil von Fünf-Personen-Haushalten ist besonders hoch in Favoriten (4,3 %) und Simmering (4,1 %).

Noch stärker als der Bestand der Fünf-Personen-Haushalte nahm nur der Bestand an Sechs-und-mehr-Personen-Haushalten zu (Lukascy & Fendt, 2019, S. 36). Zwischen 1991 und 2019 erhöht sich der Anteil der Großhaushalte um 142 %. Etwa 2,1 % der Wohnungen beherbergen 7,6 % der Einwohner. Besonders häufig kommen die Mehrpersonenhaushalte in den Bezirken Favoriten (2,8 %) und Simmering (2,5 %) vor.

Für die Nachfrage am heutigen Wohnungsmarkt lässt sich ein Trend aus den relativen Änderungswerten der Vergangenheit ermitteln. Errechnet wird die relative Veränderung der Haushaltsgrößen aus den Angaben des Statistischen Jahrbuchs Wien 2019 (Lukascy & Fendt, 2019). Im Durchschnitt beträgt die relative Änderung der Haushalte

mit ein oder zwei Bewohnern in den Jahren 2005 bis 2019 (vgl. Tabelle 2, Abschnitt 5.5.1):

$$\frac{0,9+0,2+1,4+0,8+0,9+0,8+0,7+1,2+0,8-0,4+6,0+0,7+0,7+1,0}{2019-2005} = 1,1 \% = \text{durchschnittliche jährliche relative Änderung der Wohneinheiten, die von einer oder zwei Personen bewohnt werden.}$$

Für Wohnungen, die mit drei bis vier Bewohnern bewohnt werden, ergibt sich:

$$\frac{0,5-0,8+0,6-0,3+0,6+1,3+1,0+1,1+1,0+2,2+2,2+1,7+1,6+0,8}{2019-2015} = 1,0 \%$$

Für Wohnungen, die mit fünf und mehr Personen bewohnt werden, ergibt sich:

$$\frac{-0,7-2,4+1,2-0,9+2,0+2,7+2,7+1,8+1,4+5,0+4,5+3,8+2,7-0,9}{2019-2015} = 1,7 \%$$

Besonders stark ändert sich der Bestand an Wohnungen, die mit fünf und mehr Personen bewohnt werden. Hieraus ist ein gesteigerter Bedarf großer Wohnungsgrößen gegenüber mittleren und kleinen Wohnungsgrößen abzuleiten.

### 5.3 Wohnbevölkerung nach Einkommen

Im Durchschnitt über alle Bezirke verdienen Wiener Arbeitnehmer EUR 22.362 EUR im Jahr. Pensionisten haben ein Durchschnittseinkommen von EUR 21.043 EUR. Alle Werte sind Nettowerte. Zwischen den Bezirken gibt es hinsichtlich der Einkommensverteilung erhebliche Unterschiede (vgl. Tabelle 1, Abschnitt 5.1.3). Dargestellt wurde im makroökonomischen Grundlagenteil bereits die herausgehobene Stellung von Wiens „Luxusbezirken“, in denen eine wohlhabende Bevölkerung zu Hause ist. Wie stark die durchschnittlichen Nettoeinkommen in den Bezirken variieren, ergibt der Vergleich zwischen den Bezirken.

Verdient wird im Durchschnitt (Angabe im Vergleich zum Durchschnittseinkommen) eher wenig in den Bezirken Rudolfsheim-Fünfhaus (80,0 %), Brigittenau (83,8 %), Favoriten (85,5 %) Ottakring (88,8 %), Margareten (89,7 %), Meidling (89,8 %), Simmering (92,0 %), Hernals (94,3 %) und Leopoldstadt (96,3 %), (Lukascy & Fendt, 2019). Interessant ist der Vergleich des durchschnittlichen Pensionseinkommens in den genannten Bezirken. In Margareten, Favoriten, Rudolfsheim-Fünfhaus, Ottakring, Hernals und Brigittenau ist jeweils die Abweichung des durchschnittlichen

Erwerbseinkommens vom Durchschnitt höher als die Abweichung der Pensionseinkommen vom Durchschnitt (Lukascy & Fendt, 2019).

Besonders hoch fallen die durchschnittlichen Nettoeinkommen in den Bezirken Innere Stadt (154,2 %), Hietzing (131,3 %) und Döbling (119,5 %) aus. Die Bezirke Währing (114,3 %), Wieden (113,2 %), Liesing (112,7 %), Neubau (110,2 %), Landstraße (109,7 %) und Donaustadt (109,2 %) liegen ebenfalls deutlich über dem Schnitt (Lukascy & Fendt, 2019).

Geht es um ein „Durchschnittsviertel“, ist das in jeder Hinsicht Floridsdorf mit einem Netto-Erwerbseinkommen von durchschnittlich 99,9 % und einem durchschnittlichen Pensionisten-Einkommen von 97,0 % (Lukascy & Fendt, 2019).

In den übrigen Bezirken variieren das indexierte Durchschnittseinkommen sowie das indexierte durchschnittliche Pensionisteneinkommen ungefähr um 5 % ober- und unterhalb der 100-Prozent-Marke.

#### **5.4 Wohnbevölkerung nach Bildung**

Wiens Bevölkerung hat eine durchschnittliche Akademikerquote von 26,2 % (Statistik Austria, 2020, Bildungsstandregister Stand 2017). Die Bildungsabschlüsse der Wohnbevölkerung Wiens weisen bezirksweise hohe Varianzen auf.

Die höchsten Akademikerquoten weisen die Bezirke Innere Stadt (49,5 %), Josefstadt (48,2 %), Neubau (47,3 %), Alsergrund (46,5 %), Währing (45,0 %), Mariahilf (42,2 %), Wieden (44,1 %), Hietzing (40,5 %) und Döbling auf. Gleichzeitig sind dies die Bezirke mit einer besonders niedrigen Quote an Menschen, die maximal über einen Pflichtschulabschluss verfügen (< 15 %). Die Aussage, der Bildungsgrad und das verfügbare Nettoeinkommen hängen in positiver Weise zusammen, kann nur mit einigen Ausnahmen bestätigt werden. Das Durchschnittseinkommen für Erwerbstätige in Innere Stadt liegt mit 154,2 % am höchsten oberhalb des Durchschnittseinkommens, das Pensionisteneinkommen liegt im Schnitt noch rund ein Drittel (132,9 %) oberhalb des Durchschnitts. Gleichzeitig ist die Dichte an Akademikern mit 49,5 % besonders hoch. Die Paarung „Besonders hohe Akademikerquote oberhalb von 35 % hat ein hohes Durchschnittseinkommen“ trifft auch auf die Bezirke Hietzing und Döbling zu, wenn auch in unterschiedlich stark ausgeprägtem Umfang (Lukascy & Fendt, 2019).

Eine besonders hohe Akademikerquote oberhalb eines Drittels der Wohnbevölkerung weisen auch Josefstadt (48,2 %), Neubau (47,3), Alsergrund (46,5 %), Währing (45,0 %), Mariahilf (42,2 %) und Wieden (44,1 %) auf. Trotz der hohen Akademikerdichte in den Bezirken besteht nicht zwingend ein positiver Zusammenhang zum verfügbaren Netto-Durchschnittseinkommen. Josefstadt hat zwar die zweithöchste Akademikerdichte Wiens, liegt aber bezogen auf das Einkommen nur geringfügig oberhalb des Durchschnittsniveaus (109,4 % indexiertes Erwerbseinkommen). Dies trifft auch für Alsergrund zu mit einer Akademikerquote von 46,5 % und einem indexierten Netto-Erwerbseinkommens-Durchschnitt von 109,4 % (Lukascy & Fendt, 2019).

Gleichzeitig gilt jedoch der Zusammenhang der besonders niedrigen Einkommen der Erwerbsbevölkerung und einem niedrigen Bildungsniveau. In Favoriten haben 13,7 % der Menschen einen akademischen Abschluss bei einem durchschnittlichen Netto-Erwerbseinkommen von 85,5 % des Durchschnittswerts. Vergleichbar nebeneinander liegen die niedrigen Einkommenswerte und niedrigen Bildungsabschlüsse in Simmering, Floridsdorf, Brigittenau und Donaustadt. Auffällig abweichend vom Bildungsstand der Bevölkerung sind niedrige Einkommenswerte in Leopoldstadt, Margareten, Mariahilf, Alsergrund, Penzing und Hernals. Die Akademikerquote in den genannten Bezirken liegt bei rund einem Drittel der Wohnbevölkerung, die jedoch bezogen auf das Erwerbseinkommen deutlich unterhalb des Durchschnitts oder allenfalls leicht darüber liegt.

Insgesamt entfallen die größten Häufungen der niedrigsten Bildungsabschlüsse auf die Bezirke Favoriten (32,7 %), Brigittenau (30,5 %), Simmering (28,0 %), Meidling (27,7 %), Rudolfsheim-Fünfhaus (27,4 %), Ottakring (26,9 %), Floridsdorf (23,6 %) und Margareten (22,4 %), die teilweise die traditionellen Arbeiterviertel der Hauptstadt sind (Lukascy & Fendt, 2019).

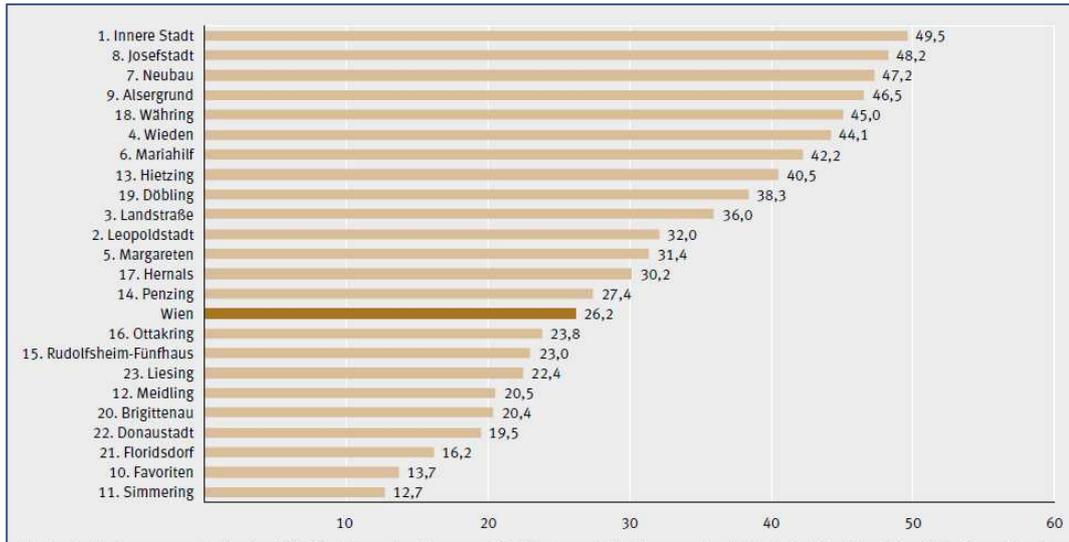


Abbildung 23: Verteilung der Akademiker in Wien nach Bezirken, Stand 2017 (Statistik Austria, 2020, Bildungsstandregister Stand 2017)

## 5.5 Nachfrage nach Wohnraum in Wien

Unterschieden werden muss die potenzielle Nachfrage nach Wohnraum, die sich aus der Bevölkerungsentwicklung ableitet. Dieser Wohnbedarf stellt rein den statistischen Wohnraumbedarf ohne Berücksichtigung von Sozialmerkmalen dar. Hiervon unterscheidet sich die Nachfrage unter Einbeziehung von Sozialmerkmalen, die sich über die erzielbaren Preise darstellen lassen.

### 5.5.1 Wohnraumnachfrage nach Bevölkerungsentwicklung

Wien wächst in Bezug auf eine zunehmende Bevölkerungszahl (vgl. Abschnitt 5.1.1). Eine Nachfrage nach Wohnraum besteht insofern schon allein aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl. Hierauf reagierend stellt der wohnfonds wien – ehemals Wiener Bodenbereitstellungsfonds – angemessene Flächen als Bauland zur Verfügung. Der Wiener wohnfonds verfügt 2018 über 3,25 Mio. Quadratmeter Bau- und Bauwartungsland, was genug wäre für den Bau von 45.000 Wohnungen (Simons & Tielkes, 2020, S. 76 ff.). Administrativ wird der Wohnungsbau nachhaltig gepusht, sodass 2020 rund 20.000 Wohneinheiten neu errichtet werden. Zwar führt das erhöhte Neubaufkommen zu einer Preisdämpfung am Wohnungsmarkt insgesamt. Dennoch wird die Nachfrage auch im nächsten Jahr das Angebot verfügbarer Wohnungen übersteigen (Wiedersich, 2020), was den Effekt auffängt. Gezeigt wurde bereits, dass sich die durchschnittliche Wohnungsmiete bei Neuvermietungen in Wien oberhalb des landesweiten Anstiegs der Mietpreise entwickelt hat. In Gesamtösterreich stiegen die Mieten im langfristigen Betrachtungszeitraum um 53 %, während die Mieten in Wien um 60,3 % stiegen (vgl. Abschnitt 3.7). Anwachsende Preise reflektieren vor allem eine wachsende Nachfrage oder ein geringes Angebot. Tabelle 2 zeigt die Bestandsentwicklung von Wohnungen in Wien insgesamt in der Zeit von 2005 bis 2019. Der Wohnungsbestand ist 2019 fast 14 % höher als 2005, was auf einen zunehmenden Bedarf schließen lässt.

Tabelle 2: Bestandsentwicklung Wohnungen Wien, insgesamt (Lukacsyk & Fendt, 2019; Statista, 2020).

Jahr	Bestand Wohnungen, gesamt und in % ( %)						
	gesamt	1 – 2	$\Delta$ in %	3 – 4	$\Delta$ in %	5 & mehr	$\Delta$ in %
2005	817.136	604.329 (73,9)		172.776 (21,1)		40.031 (4,9)	
2006	823.646	609.986 (74,0)	+0,9	173.658 (21,1)	+0,5	40.002 (4,9)	-0,7
2007	822.525	611.324 (74,3)	+0,2	172.174 (20,9)	-0,8	39.027 (4,7)	-2,4
2008	832.785	619.982 (74,4)	+1,4	173.309 (20,8)	+0,6	39.494 (4,7)	+1,2
2009	837.573	625.172 (74,6)	+0,8	173.264 (20,7)	-0,3	39.137 (4,7)	-0,9
2010	845.241	631.092 (74,7)	+0,9	174.236 (20,6)	+0,6	39.913 (4,7)	+2,0
2011	853.209	635.974 (74,5)	+0,8	176.531 (20,7)	+1,3	41.004 (4,8)	+2,7
2012	860.378	639.907 (74,4)	+0,7	178.359 (20,7)	+1,0	42.112 (4,9)	+2,7
2013	870.720	647.577 (74,4)	+1,2	180.268 (20,7)	+1,1	42.875 (4,9)	+1,8
2014	878.145	652.611 (74,3)	+0,8	182.073 (20,7)	+1,0	43.461 (4,9)	+1,4
2015	888.462	626.732 (73,9)	-0,4	186.126 (20,9)	+2,2	45.602 (5,1)	+5,0
2016	902.004	664.064 (73,6)	+6,0	190.284 (21,1)	+2,2	47.656 (5,3)	+4,5
2017	911.869	668.798 (73,3)	+0,7	193.607 (21,2)	+1,7	49.464 (5,4)	+3,8

Jahr	Bestand Wohnungen, gesamt und in % ( %)						
	gesamt	1 – 2	Δ in %	3 – 4	Δ in %	5 & mehr	Δ in %
2018	921.138	673.601 (73,1)	+0,7	196.729 (21,4)	+1,6	50.808 (5,5)	+2,7
2019	929.662	680.597 (73,2)	+1,0	198.301 (21,3)	+0,8	50.764 (5,5)	-0,9

Eigene Darstellung.

Anhand der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (Himpele, 2018) sind die voraussichtlichen Wachstumszahlen der Bevölkerung in den einzelnen Bezirken gut vorauszusehen. Tabelle 3 zeigt die erwartete Entwicklung der Wohnbevölkerung in den einzelnen Bezirken.

Tabelle 3: Entwicklung der Wohnbevölkerung nach Bezirken (Himpele, 2018; Lukascyk & Fendt, 2019)

PLZ / Bezirk	Wachstum von 2018 bis 2038, %	(Stand 2019) Erwartungswert von – bis in absoluten Zahlen	geschätztes Wachstum der Wohnbevölkerung, absolut
1010 Innere Stadt	0,1 – 4,0	(8.921) 8.929 – 9.278	8 – 357
1020 Leopoldstadt	4,1 – 8,0	(52.139) 54.225 – 56.310	2.086 – 4.171
1030 Landstraße	4,1 – 8,0	(47.308) 49.248 – 51.093	1.940 – 3.785
1040 Wieden	-3,9 – 0,0	(17.219) 16.203 – 17.219	-1.016 – 0
1050 Margareten	-3,9 – 0,0	(29.355) 28.210 – 29.355	-1.145 – 0
1060 Mariahilf	< 4,0	(16.999) <17.679	<680
1070 Neubau	-3,9 – 0,0	(17.748) 17.056 – 17.748	-692 – 0
1080 Josefstadt	-3,9 – 0,0	(13.248) 12.731 – 13.248	-517 – 0
1090 Alsergrund	0,1 – 4,0	(22.972) 22.995 – 23.891	23 – 922
1100	12,1 – 16	(94.820)	11.473 – 15.171

PLZ / Bezirk	Wachstum von 2018 bis 2038, %	(Stand 2019) Erwartungswert von – bis in absoluten Zahlen	geschätztes Wachstum der Wohnbevölkerung, absolut
Favoriten		106.293 – 109.991	
1110 Simmering	>16 %	(47.532) >55.137	>7.905
1120 Meidling	12,1 – 16	(47.881) 53.375 – 55.542	5.494 – 7.661
1130 Hietzing	8,1 – 12,0	(26.973) 29.158 – 30.210	2.185 – 3.237
1140 Penzing	12,1 – 16	(46.250) 51.846 – 53.650	5.596 – 7.400
1150 Rudolfsheim- Fünfhaus	8,1 – 12,0	(39.227) 42.404 – 43.934	3.177 – 4.707
1160 Ottakring	8,1 – 12,0	(51.754) 55.946 – 57.964	4.192 – 6.210
1170 Hernals	8,1 – 12,0	(28.479) 30.786 – 31.896	2.307 – 3.417
1180 Währing	8,1 – 12,0	(26.603) 28.758 – 29.795	2.155 – 3.192
1190 Döbling	8,1 – 12,0	(37.039) 40.039 – 41.484	3.000 – 4.445
1200 Brigittenau	>16,0	(43.131) >50.032	>6.901
1210 Floridsdorf	12,1 – 16,0	(78.109) 87.560 – 90.606	9.451 – 12.497
1220 Donaustadt	>16,0	(86.235) >100.033	>13.798
1230 Liesing	8,1 – 12,0	(49.719) 53.746 – 55.685	4.027 – 5.933

Eigene Darstellung

Ein sehr hoher Wohnraumbedarf ergibt sich in den Bezirken Favoriten, Floridsdorf und Donaustadt. Jeder der drei Bezirke benötigt Wohnraum für voraussichtlich deutlich mehr als 10.000 Menschen. Eine hohe Nachfrage wird es auch in den Bezirken Brigittenau, Penzing, Meidling und Simmering geben. Hier nimmt die Anzahl zusätzlicher Wohnbevölkerung um mindestens 7.000 Menschen je Bezirk zu. Eine mittlere zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen ergibt sich in Leopoldstadt, Landstraße, Hietzing, Rudolfsheim-Fünfhaus, Ottakring, Hernals, Währing, Döbling und Liesing mit

Zuwächsen um je zwischen 2.000 und 5.000 Menschen. Eine geringe Steigerung der Nachfrage ergibt sich für Innere Stadt, Alsergrund und Mariahilf, während die Nachfrage in den Bezirken Josefstadt, Wieden, Margareten und Neubau stagniert oder zurückgeht.

Die dargestellte erwartete Nachfrageänderung für den Wohnraumbedarf bezieht sich allein auf den nach der Bevölkerungsentwicklung erwartbaren Anpassungsbedarf. Auch für den Praktiker sind diese Daten von hoher Bedeutung, jedoch vor allem in der Kombination mit dem Schwerpunkt der Tätigkeit: Wer Wohnungen für viele Menschen baut, hat eine andere Sichtweise als Projektentwickler in höheren Preissegmenten.

### **5.5.2 Nachfrageentwicklung unter Einbeziehung der soziostrukturellen Merkmale Lagezuschlag und Transaktionspreis**

Als Merkmale für die sozio-strukturelle Zusammensetzung des Wiener Wohnungsmarktes werden die Aspekte Lagezuschlag und Transaktionspreis/Quadratmeterpreis herangezogen. Lagezuschläge sind Aufschläge auf den gesetzlich festgesetzten Richtwert, der die Qualität und den Wert der Wohngegend widerspiegelt. Der Lagezuschlag wird pro Quadratmeter Wohnnutzfläche veranschlagt (Stadt Wien, 2020a, Stichwort „Lagezuschlag“).

Hohe Lagezuschläge entfallen auf die Bezirke, die gleichzeitig in Transaktionen (Werte in Klammern) hohe Umsätze erzielen:

- 1 Innere Stadt (14.294 EUR/Quadratmeter)
- 9 Alsergrund (7.391 EUR/Quadratmeter)
- 8 Josefstadt (7.933 EUR/Quadratmeter)
- 7 Neubau (7.173 EUR/Quadratmeter)
- 6 Mariahilf (7.046 EUR/Quadratmeter)
- 4 Wieden (7.617 EUR/Quadratmeter)
- 19 Döbling (7.122 EUR/Quadratmeter)
- 3 Landstraße (7.200 EUR/Quadratmeter)

Abbildung 24 zeigt die Verteilung der Lagezuschläge über das Stadtgebiet:

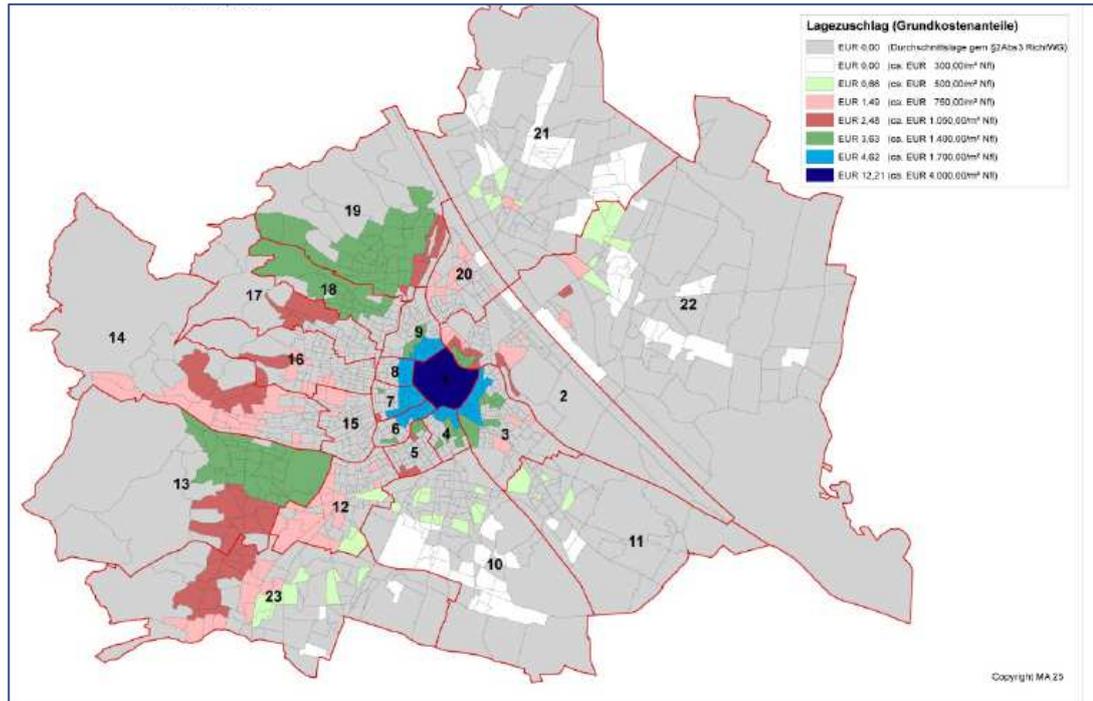


Abbildung 24: Verteilung der Lagezuschläge über das Stadtgebiet von Wien (Simons & Tielkes, 2020, S. 68)

Die Bezirke mit hohen Lagezuschlägen sind gleichzeitig die Bezirke, in denen die höchsten Quadratmeterpreise bei Transaktionen erzielt werden. Hieraus ist ableitbar, dass es für die Innere Stadt eine herausragende Nachfrage gibt. Zu erklären ist dies über die Tatsache, dass dieser Bezirk keinen neuen Baugrund ausweisen kann und Wiens exklusivstes Wohnquartier darstellt.

Hervorzuheben ist der Bezirk Innere Stadt auch hinsichtlich des Mietmarktes, hier werden herausragende Mieten zwischen 18,00 und 22,00 EUR je Quadratmeter und Monat erzielt. In den letzten Jahren stagnieren die Preise jedoch (vgl. Abschnitt 3.7). Für Anleger ist die Innere Stadt nur bedingt interessant. Die Mietrenditen bewegen sich zwischen 1,72 % für große Wohnungen und 2,33 % für kleinräumige Wohnungen. Zum Vergleich: In anderen Bezirken Wiens liegen die Mietrenditen bei 4 % für große und über 5 % für kleine Wohnungen (vgl. Abschnitt 3.6). Daher ist Innere Stadt für eine andere Klientel interessant. Seit vielen Jahren ist zu beobachten, dass der Bezirk Innere Stadt nicht für institutionelle Anleger, sondern für Menschen mit großem Budget und einem Interesse einer Wertentwicklung der eigenen Wohnimmobilie von großer Bedeutung ist (trend.at, 2018). Seit der Öffnung der Grenzen zum europäischen

Osten sind es besonders viele Russen und Ukrainer, aber auch Menschen aus dem arabischen Raum, die hier kaufen (vgl. Abschnitt 3.2).

Für die anderen Bezirke mit hohen Lagezuschlägen gilt, dass sie ebenfalls von hoher Nachfrage geprägt sind. Der nach der Höhe der Transaktionen „günstigste“ Bezirk Wiens ist Simmering mit einem Quadratmeterpreis von 4.110 EUR. Die Transaktionskosten von Simmering liegen etwa 42 % unterhalb derer von Mariahilf, dem „preiswertesten“ Pflaster der teuren Wohnbezirke.

### **5.5.3 Nachfrageentwicklung nach Haushaltsgrößen und Bezirken**

Die Nachfrage nach Wohnungen für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen variiert in den Wiener Bezirken – wenn auch nur graduell. In Simmering und Donaustadt liegt der Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten am niedrigsten, jedoch deutlich über der Hälfte aller Wohnungen. In den Stadtbezirken Alsergrund (79,1 %), Neubau (78,7 %), Mariahilf (78,7 %), Innere Stadt (78,3 %), Josefstadt (78,2 %), Margareten (77,4 %), Wieden (76,2 %), Landstraße (76,0 %) und Döbling (75,5 %) ist der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte besonders hoch – er liegt bei drei Viertel der Haushalte (Lukacsy & Fendt, 2019). Gleichzeitig sind die Transaktionserlöse für diese Bezirke besonders hoch. Ein direkter Zusammenhang ist jedoch nicht abzuleiten. Ebenso wenig kann eine Präferenz für eine bestimmte Quadratmeterzahl aus den Haushaltsgrößen direkt abgeleitet werden. Es liegt jedoch nah, dass größere Haushalte generell mehr Quadratmeter benötigen als kleinere. Jedoch liegt auch nah, dass sich vermögende Haushalte eine höhere Quadratmeteranzahl je Kopf leisten können als weniger vermögende Haushalte.

Tabelle 4 stellt die Nachfrage nach Wohnungen für ausgewählte Haushaltsgrößen und die Kaufpreis- bzw. Transaktionskostenentwicklung der einzelnen Bezirke dar. Die Bezirke mit besonders hohen Transaktionsumsätzen in EUR sind farbig unterlegt.

Tabelle 4: Nachgefragte Haushaltsgrößen und Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter (Lukacsyk & Fendt, 2019; Statista, 2020)

PLZ (Anzahl Wohnungen Bezirk) Bezirk	Haushalte nach Anzahl der Personen, absolut und in % Wohnungen gesamt: 929.662			Kaufpreis je Quadratmeter 2020, EUR
	1 – 2	3 – 4	5 & mehr	
1010 (8.921) Innere Stadt	6.988 (78,3)	1.573 (17,6)	360 (4,0)	14.294
1020 (52.139) Leopoldstadt	38.553 (73,9)	10.595 (20,3)	2.991 (5,7)	6.375
1030 (47.308) Landstraße	35.940 (76,0)	9.382 (19,8)	1.987 (4,2)	7.200
1040 (17.219) Wieden	13.118 (76,2)	3.412 (19,8)	689 (4,0)	7.617
1050 (29.355) Margareten	22.721 (77,4)	5.316 (18,1)	1.318 (4,5)	5.892
1060 (16.999) Mariahilf	13.373 (78,7)	3.028 (17,8)	598 (3,5)	7.046
1070 (17.748) Neubau	13.968 (78,7)	3.184 (17,9)	596 (3,6)	7.473
1080 (13.248) Josefstadt	10.366 (78,2)	2.495 (18,8)	387 (2,9)	7.933
1090 (22.972) Alsergrund	18.167 (79,1)	4.073 (17,7)	732 (3,2)	7.391
1100 (94.820) Favoriten	66.585 (70,2)	21.499 (22,7)	6.736 (7,1)	4.179
1110 (47.532) Simmering	33.045 (69,5)	11.346 (23,9)	3.141 (6,6)	4.110
1120 (47.881) Meidling	35.194 (73,5)	9.803 (20,5)	2.884 (6,0)	4.648
1130 (26.973) Hietzing	20.131 (74,6)	5.614 (20,8)	1.228 (4,5)	5.576

PLZ (Anzahl Woh- nungen Bezirk) Bezirk	Haushalte nach Anzahl der Personen, absolut und in % Wohnungen gesamt: 929.662			Kaufpreis je Quadratmeter 2020, EUR
	1 – 2	3 – 4	5 & mehr	
1140 (46.250) Penzing	34.275 (74,1)	9.772 (21,1)	2.203 (4,8)	5.413
1150 (39.227) Rudolfsheim- Fünfhaus	29.219 (74,5)	7.702 (19,6)	2.842 (7,2)	4.525
1160 (51.754) Ottakring	38.443 (74,3)	10.531 (20,3)	2.780 (5,4)	5.014
1170 (28.479) Hernals	20.969 (73,6)	6.020 (21,1)	1.490 (5,2)	5.054
1180 (26.603) Währing	19.946 (75,0)	5.555 (20,9)	1.102 (4,1)	6.692
1190 (37.039) Döbling	27.947 (75,5)	7.290 (19,7)	1.802 (4,9)	7.122
1200 (43.131) Brigittenau	31.930 (74,0)	8.659 (20,1)	2.542 (5,9)	4.905
1210 (78.109) Floridsdorf	55.833 (71,5)	17.471 (22,4)	4.805 (6,2)	4.829
1220 (86.235) Donaustadt	58.419 (67,7)	22.454 (26,0)	5.362 (6,2)	4.910
1230 (49.719) Liesing	35.377 (71,1)	11.527 (23,2)	2.815 (5,7)	4.851

Eigene Darstellung

Neben der Nachfrage muss für die Ableitung einer Tendenz auch das Angebot am Wiener Wohnungsbaumarkt betrachtet werden.

## 5.6 Angebot am Wiener Wohnungsbaumarkt

Für diese Arbeit wird der Schwerpunkt auf von Projektentwicklern geschaffenen Wohneinheiten gelegt. Dies inkludiert zu einem hohen Anteil die freifinanzierten Wohnungsbauten. Der freifinanzierte, nicht dem Richtwertmietzins unterliegende Mietwohnungsmarkt macht in Wien – je nach Quelle – zwischen 10 % und 20 % am Gesamtvolumen aus. 80 % bis 90 % aller verfügbaren Mietwohnungen der Bundeshauptstadt sind dagegen nicht freifinanziert (Fitzpatrick, 2017; Simons & Tielkes, 2020). Sie unterliegen den Restriktionen des öffentlich geförderten, privat geförderten oder privat regulierten Wohnraums (Simons & Tielkes, 2020, S. 48 ff.) und stellen einen hohen Anteil von Wohnungen ohne hohe oder sehr hohe Lagezuschläge. Zwischen 10 % und 20 % der Wohnungen werden freifinanziert. Die Datenbank EXPLOREAL erlaubt eine detaillierte Recherche am Wiener Wohnungsbaumarkt. Gesucht wurde in EXPLOREAL nach Projekten, die mit Fertigstellungsdaten ab 2018 von Projektentwicklern umgesetzt wurden. Dabei wurden die Produkte Wohnungen, Studentenheime, Serviced Apartments, SMART-Wohnungen und betreutes Wohnen als Suchalternativen eingegeben. Bei den Bauprojekten kann es sich um Neubauprojekte oder Umbauprojekte von Bestandsimmobilien, beispielsweise substanzielle Sanierungen, handeln. Es wird nicht differenziert, ob sich die Projektgesellschaft und der Bauträger unterscheiden oder ob beide Funktionen von demselben Unternehmen übernommen werden. In der Suchanfrage wurde auch die Finanzierungsform nicht unterschieden. Dennoch: Die allermeisten Projekte sind freifinanziert. Welche Exitstrategie der Projektentwickler verfolgt – ob er die erstellten Wohneinheiten verkauft oder im Bestand behält (Gondring, 2013, S. 299 ff.) –, wird nicht unterschieden. Nach Abschluss der durchgeführten Recherche erweist sich, dass es für die Produkte Studentenheime, SMART-Wohnungen, Serviced Apartments und betreutes Wohnen im Suchzeitraum fast keine Treffer gibt, sodass diese nicht in den Ausweis der Ergebnisse aufgenommen werden. Unterschieden wird in eine Bautätigkeit nach Bezirken, sodass ausgewiesen wird, welche Stadtteile von den Bauträgern und Projektgesellschaften favorisiert bzw. überhaupt bedient werden. Aufgenommen werden alle Projekte, deren Vermarktung angelaufen oder abgeschlossen ist. Weiter werden alle Projekte aufgenommen, die vorgestellt und daher in Zukunft fertiggestellt werden. Dargestellt werden alle verfügbaren Daten. Nicht verfügbare Daten werden durch eine Null (0) repräsentiert.

Tabelle 5: Projekte Wohnungen (WE) mit einer Fertigstellung 2018 nach Wiener Bezirken (EXPLOREAL, 2020)

	2018																						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Bezirk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Anz. Projekte	3	5	7	3	4	1	2	2	9	16	9	5	2	11	4	9	4	3	4	2	11	19	15
Anzahl Projekte in %	2,00%	3,33%	4,67%	2,00%	2,67%	0,67%	1,33%	1,33%	6,00%	10,67%	6,00%	3,33%	1,33%	7,33%	2,67%	6,00%	2,67%	2,00%	2,67%	1,33%	7,33%	12,67%	10,00%
Anzahl WE	116	255	613	47	143	43	51	40	573	1.348	421	255	34	334	176	123	72	36	44	70	719	495	931
Anzahl WE in %	1,67%	3,67%	8,83%	0,68%	2,06%	0,62%	0,73%	0,58%	8,26%	19,43%	6,07%	3,67%	0,49%	4,81%	2,54%	1,77%	1,04%	0,52%	0,63%	1,01%	10,36%	7,13%	13,42%
Ø EUR pro m <sup>2</sup> Angebotspreis	15.768	5.841	8.166	8.609	4.891	0	8.518	8.819	7.270	5.863	3.496	4.528	7.105	5344	4.383	5.010	4.873	6.801	7.867	5.096	3.911	4.627	4.374
Ø EUR pro m <sup>2</sup> Eigennutzer	12.484	5.746	5.241	8.543	4.434	0	6.985	7.178	6.556	5.376	3.151	4.494	6.469	4933	4.306	4.790	4.802	6.299	7.305	4.894	3.972	4.386	4.133
Preis erzielt EN/Angebot in %	79,2%	98,4%	64,2%	99,2%	90,7%	0,0%	82,0%	81,4%	90,2%	91,7%	90,1%	99,2%	91,0%	92,3%	98,2%	95,6%	98,5%	92,6%	92,9%	96,0%	101,6%	94,8%	94,5%
Index m <sup>2</sup> Wien; Angebotspreis: EUR 6.416 = 100%	245,75%	91,03%	127,27%	134,17%	76,23%	0,00%	132,75%	137,45%	113,30%	91,38%	54,49%	70,57%	110,73%	83,29%	68,31%	78,08%	75,95%	105,99%	122,61%	79,42%	60,95%	72,11%	68,17%
Ø EUR pro m <sup>2</sup> Anleger	12.146	0	4.814	0	2.051	0	0	5.527	4.603	5.452	3.101	3.990	5.462	4456	3.791	3.733	4.137	5.392	0	3.788	3.624	3.736	3.808

1 1

Ø zu wenige validen Daten vorhanden

Eigene Darstellung

Tabelle 6: Projekte Wohnungen (WE) mit einer Fertigstellung 2019 nach Wiener Bezirken (EXPLOREAL, 2020)

	2019																						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Bezirk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Anz. Projekte	5	15	4	1	2	1	2	2	7	25	4	9	3	10	6	13	6	4	10	6	11	30	14
Anzahl Projekte in %	2,63%	7,89%	2,11%	0,53%	1,05%	0,53%	1,05%	1,05%	3,68%	13,16%	2,11%	4,74%	1,58%	5,26%	3,16%	6,84%	3,16%	2,11%	5,26%	3,16%	5,79%	15,79%	7,37%
Anzahl WE	99	682	238	58	53	13	115	15	136	1.326	47	198	33	287	296	468	120	75	206	223	344	1265	483
Anzahl WE in %	1,46%	10,06%	3,51%	0,86%	0,78%	0,19%	1,70%	0,22%	2,01%	19,56%	0,69%	2,92%	0,49%	4,23%	4,37%	6,90%	1,77%	1,11%	3,04%	3,29%	5,07%	18,66%	7,12%
Ø EUR pro m² Angebotspreis	26.631	5.670	5.289	9.831	7.099	8293	8.238	9.278	6.966	4.090	4.401	5.363	6.601	4845	4.960	5.157	5.334	6.807	7.960	5.492	4.064	4.125	3.966
Ø EUR pro m² Eigennutzer	18.472	4.711	5.562	8.779	7.394	7168	8.715	5.010	6.667	4.222	3.733	5.231	6.601	4635	3.999	3.438	4.589	6.907	7.516	4.534	4.040	3.930	4.041
Preis erzielt EN/Angebot in %	69,4%	83,1%	105,2%	89,3%	104,2%	86,4%	105,8%	54,0%	95,7%	103,2%	84,8%	97,5%	100,0%	95,7%	80,6%	66,7%	86,0%	101,5%	94,4%	82,6%	99,4%	95,3%	101,9%
Index qm Wien: EUR 6.977	381,72%	81,27%	75,81%	140,92%	101,76%	118,87%	118,808%	132,99%	99,85%	58,63%	63,08%	76,87%	94,62%	69,45%	71,10%	73,92%	76,46%	97,57%	114,10%	78,72%	58,25%	59,13%	56,85%
Ø EUR pro m² Anleger	0	4.270	4.689	0	0	0	0	0	7.087	3.719	3.733	4.532	0	4.470	4.506	4.456	0	4.933	6.577	5.080	3.586	3.602	3.620

1 Ø zu wenige validen Daten vorhanden  
 2 Ø Eigennutzer- und Ø Anlegerpreise für den 7 und für den 13 Bezirk sind zu wenige validen Daten vorhanden, Orientierung an Angebotspreise. Es wurde das arithmetische Mittel von den einzigen 2 Projekten im 7. Bezirk verwendet.  
 3 Ø Eigennutzer- und Ø Anlegerpreise sind zu wenige validen Daten vorhanden, Orientierung an Angebotspreise

Eigene Darstellung

Tabelle 7: Projekte Wohnungen (WE) mit einer Fertigstellung 2020 nach Wiener Bezirken (EXPLORAL, 2020)

Bezirk	2020																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
Anz. Projekte	3	3	6	2	0	0	3	3	2	10	7	2	8	9	5	7	7	7	7	7	3	16	24	11
Anzahl Projekte in %	2,07%	2,07%	4,14%	1,38%	0,00%	0,00%	2,07%	2,07%	1,38%	6,90%	4,83%	1,38%	5,52%	6,21%	3,45%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	2,07%	11,03%	16,55%	7,59%	
Anzahl WE	93	45	223	52	0	0	62	95	19	687	269	45	254	192	121	265	81	93	81	15	1.015	1.167	284	
Anzahl WE in %	1,80	0,87	4,32	1,01	0,00	0,00	1,20	1,84	0,37	13,32	5,22	0,87	4,92	3,72	2,35	5,14	1,57	1,80	1,57	0,29	19,68	22,63	5,51	
Ø EUR pro m <sup>2</sup> Angebotspreis	19.194	7.125	6.133	9.063	0	0	7.687	9.350	9.112	4.504	4.587	5.392	6.081	5847	5.002	5.185	6.685	7.119	8.475	5.578	4.770	4.639	4.571	
Ø EUR pro m <sup>2</sup> Eigennutzer	15.790	3.554	6.507	0	0	0	6.584	9.384	7.765	4.461	4.274	4.929	0	5116	4.592	5.122	5.619	0	0	0	4.133	4.226	4.387	
Preis erzielt EN/Angbot in %	82,3%	49,9%	106,1%	0,0%	0,0%	0,0%	85,7%	100,4%	85,2%	99,0%	93,2%	91,4%	0,0%	0,0%	91,8%	98,8%	84,1%	0,0%	0,0%	0,0%	86,6%	91,1%	96,0%	
Index gmn Wien: EUR 6.957	275,89%	102,41%	88,15%	130,27%	0,00%	0,00%	110,49%	134,40%	130,97%	64,74%	65,93%	77,50%	87,41%	84,04%	71,90%	74,53%	96,09%	102,33%	121,82%	80,18%	68,56%	66,68%	65,70%	
Ø EUR pro m <sup>2</sup> Anleger	0	0	6.007	0	0	0	7.459	0	0	3.721	3.944	4.647	0	5073	4.325	0	0	0	0	0	3.638	4.076	4.387	
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Ø zu wenige validen Daten vorhanden oder fehlen																							

Eigene Darstellung

Tabelle 8: Projekte Wohnungen (WE) mit einer geplanten Fertigstellung 2021 nach Wiener Bezirken (EXPLORAL, 2020)

Bezirk	2021																						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Anz. Projekte	2	5	7	0	2	3	0	0	0	4	1	7	4	7	0	6	5	8	7	3	23	30	7
Anzahl Projekte in %	1,53%	3,82%	5,34%	0,00%	1,53%	2,29%	0,00%	0,00%	0,00%	3,05%	0,76%	5,34%	3,05%	5,34%	0,00%	4,58%	3,82%	6,11%	5,34%	2,29%	17,56%	22,90%	5,34%
Anzahl WE	120	1762	1160	0	204	82	0	0	0	270	59	517	128	572	0	193	76	137	272	121	1468	2963	369
Anzahl WE in %	1,15%	16,82%	11,08%	0,00%	1,95%	0,78%	0,00%	0,00%	0,00%	2,58%	0,56%	4,94%	1,22%	5,46%	0,00%	1,84%	0,73%	1,31%	2,60%	1,16%	14,02%	28,29%	3,52%
Ø EUR pro m² Angebotspreis	15.441	6.581	6.686	0	0	7219	0	0	0	0	0	4.840	6.625	6975	0	5.583	6.033	7.957	8.843	6.220	4.485	4.934	4.624
Ø EUR pro m² Eigentümer	0	6.283	5.669	0	0	6915	0	0	0	0	0	4.600	0	0	0	7.601	4.913	0	10.515	0	4.544	5.066	4.322
Preis erzielt EN/Angebot in %	0,0%	95,5%	84,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	95,0%	0,0%	0,0%	0,0%	136,1%	81,4%	0,0%	118,9%	0,0%	101,3%	102,7%	93,5%
Index qm Wien: EUR 6870	224,77%	95,80%	97,33%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	70,45%	96,44%	0,00%	81,27%	87,82%	115,83%	128,72%	90,54%	65,29%	71,82%	67,31%	
Ø EUR pro m² Anleger	0	0	5.031	0	0	0	0	0	0	0	0	4.126	0	0	4.408	0	4.516	0	0	0	0	4.160	3.956
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Ø zu wenige validen Daten vorhanden oder fehlen																						

Eigene Darstellung

Bezüglich einer Vorhersage über die zukünftige Entwicklung sind insbesondere drei Aussagen von Bedeutung:

- Aussagen darüber, in welchen Bezirken anteilmäßig die meisten Wohneinheiten erstellt werden
- Aussagen darüber, in welchen Bezirken absolut die meisten Wohneinheiten erstellt werden
- Aussagen darüber, in welchen Bezirken sich die Angebotspreise gut/weniger gut realisieren lassen

Für die Auswertung der Daten aus 2018 ergibt sich eine deutliche Differenzierung. Nicht oder wenig mit Anteilen unterhalb von 2 % an der Gesamtprojektanzahl wird in den Bezirken Mariahilf, Neubau, Josefstadt, Hietzing, und Brigittenau gebaut. Innere Stadt und Wieden haben einen Anteil von gut 2 % an der Gesamtprojektanzahl des Jahres 2018. Die Bezirke Leopoldstadt, Landstraße, Margareten, Meidling, Rudolfsheim-Fünfhaus, Hernals, Währing und Döbling sind mit jeweils oberhalb von 2 %, aber unterhalb von 6 % moderat berücksichtigt. Eine starke Anzahl an Projekten herrscht 2018 in den Bezirken Alsergrund, Favoriten, Simmering, Penzing, Ottakring, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing mit zwischen 6 % und gerundet 12,7 % der Gesamtprojektanzahl. Eine deutliche herausgehobene Projektanzahl, ab 6%, weisen die Bezirke Alsergrund, Favoriten, Simmering, Floridsdorf, Donaustadt sowie Liesing im Jahr 2018 auf. Die unterschiedliche Projektanzahl ist in Abbildung 25 dargestellt.

Nicht analog werden in absoluten Zahlen viele Wohneinheiten in den stark von Projekten durchsetzten Bezirken erstellt, da der freifinanzierte Wohnbau auch von vielen kleineren Projektentwicklern errichtet wird, diese haben aufgrund des Budget Einschränkungen in der Projektgröße.

Bezüglich der Wohnungsanzahl für das Jahr 2018 ergibt sich erneut eine deutliche Differenzierung. Nicht oder wenig mit Anteilen unterhalb von 2 % am Gesamtbauvolumen wird in den Bezirken Innere Stadt, Wieden, Mariahilf, Neubau, Josefstadt, Hietzing, Ottakring, Hernals, Währing, Döbling und Brigittenau gebaut. Jeweils oberhalb von 2 %, aber unterhalb von 6 % liegt der prozentuale Anteil der gesamten Wohnungsanzahl in den Bezirken Leopoldstadt, Margareten, Meidling, Penzing sowie Rudolfsheim-Fünfhaus.

Besonders viele freifinanzierte Wohneinheiten für das Jahr 2018 gibt es beginnend mit Simmering (6,07 %), danach Donaustadt (7,13 %), Alsergrund (8,26 %), Landstraße (8,83 %) und Floridsdorf (10,36 %). Hervorzuheben sind die Bezirke Liesing (13,42 %) und Favoriten (19,43 %) beide zusammen erreichen 32,85 % der gesamten Wohnungsanzahl, zu sehen in Abbildung 26.

Die Durchsetzung der Angebotspreise am Markt gelang 2018 besonders gut in Leopoldstadt, Wieden, Margareten, Favoriten, Simmering, Meidling, Rudolfsheim-Fünfhaus, Ottakring, Hernals, Brigittenau, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing. Im 21. Bezirk liegt der durchschnittlich realisierte Preis sogar leicht oberhalb des Angebotspreises. Unterhalb des Angebotspreises wird besonders häufig im ersten Bezirk, Innere Stadt, abgeschlossen. Unterhalb des Angebotspreises liegt der Marktpreis 2018 auch in Neubau, Josefstadt, leicht in den Bezirken Alsergrund, Hietzing, Währing und Döbling. Dargestellt sind die Beziehungen zwischen Angebots- und realisiertem Zahlpreis in Abbildung 27.

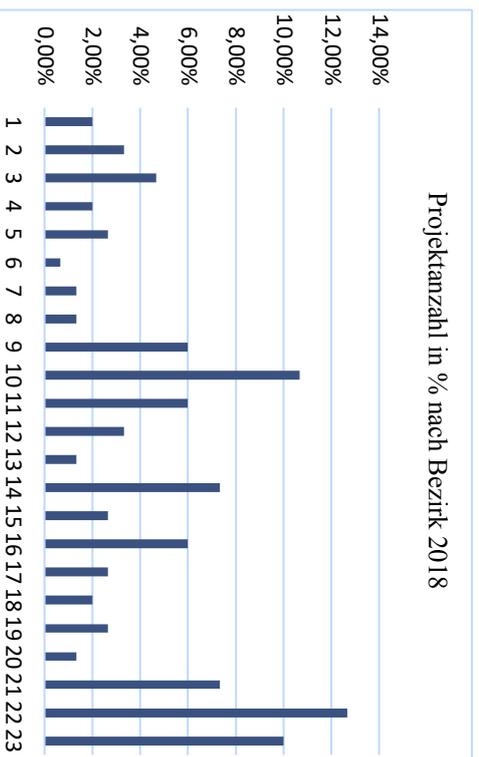


Abbildung 25: Gesamtprojekanzahl, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)

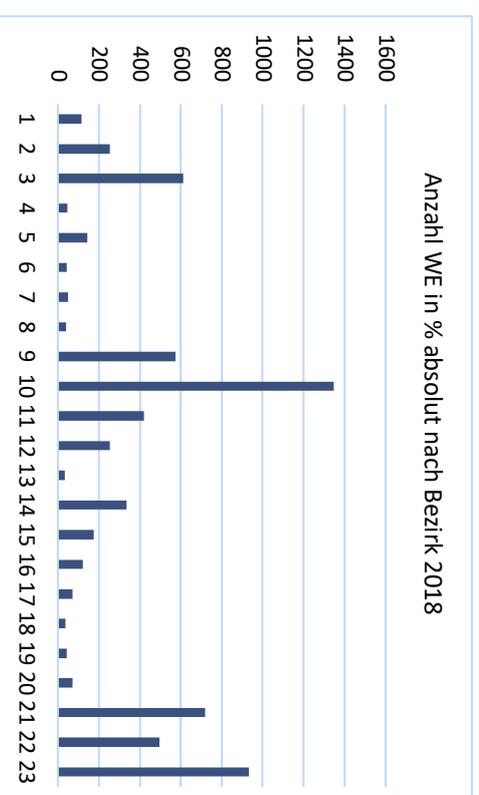


Abbildung 26: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)

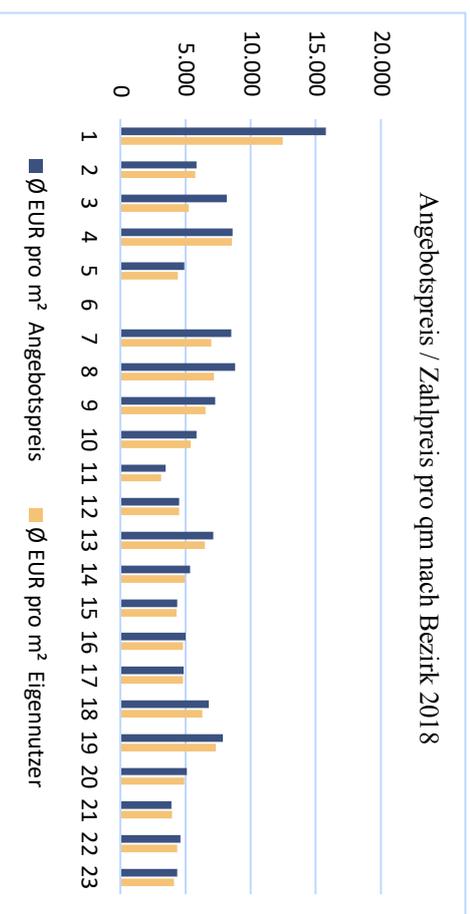


Abbildung 27: Angebots- und Zahlpreise im Vergleich nach Bezirk (EXPLOREAL, 2020)

- |                |                         |
|----------------|-------------------------|
| 1 Innere Stadt | 14 Penzing              |
| 2 Leopoldstadt | 15 Rudolfsheim-Fünfhaus |
| 3 Landstraße   | 16 Ottakring            |
| 4 Wieden       | 17 Hernals              |
| 5 Margareten   | 18 Währing              |
| 6 Mariahilf    | 19 Döbling              |
| 7 Neubau       | 20 Brigittenau          |
| 8 Josefstadt   | 21 Floridsdorf          |
| 9 Alsergrund   | 22 Donaustadt           |
| 10 Favoriten   | 23 Liesing              |
| 11 Simmering   |                         |
| 12 Meidling    |                         |
| 13 Hietzing    |                         |

In der Auswertung der Daten aus dem Jahr 2019 ergibt sich folgendes Bild. Bis zu 2 % von der Gesamtprojektanzahl wurde in den Bezirken Mariahilf, Neubau, Josefstadt und Hietzing gebaut. Hinzu kommen die Bezirke Wieden und Margareten. Eine ähnliche Projektaktivität in diesen Bezirken, bis auf Margareten, kommt hinzu. Jeweils oberhalb von 2 %, aber unterhalb von 6 % liegt der prozentuale Anteil der Projekte in den Bezirken Innere Stadt, Landstraße, Alsergrund, Simmering, Meidling, Penzing, Rudolfsheim-Fünfhaus, Hernals, Währing, Döbling, Brigittenau und Floridsdorf. Nur die Bezirke Floridsdorf (5,79 %), Penzing und Döbling, beide mit jeweils 5,26 %, erreichen fast die Schwelle. Eine stärkere Anzahl an Projekten mit über 6 %–15,79 % ist 2019 in den Bezirken Ottakring, Liesing und Leopoldstadt, Favoriten und Donaustadt zu verorten. Außerdem findet eine hohe Projektstätigkeit in Favoriten und Donaustadt statt, beide zusammen machen gemessen an der Anzahl aller Projekte 28,95 % aus. Die Bauaufkommen 2019 sind in Abbildung 28 dargestellt.

Analog werden auch in absoluten Zahlen besonders viele Wohneinheiten erneut in den stark von Projekten durchsetzten Bezirken erstellt. Besonders viele Wohneinheiten werden in den Bezirken Donaustadt und Favoriten gebaut, in denen jeweils mehr als 1.200 freifinanzierte Wohneinheiten erstellt werden. Es folgen die Bezirke Floridsdorf, Ottakring Liesing, Leopoldstadt zwischen mit rund 450 bis 682 Wohneinheiten und Simmering und Floridsdorf mit rund 400 Wohnungen, dargestellt in Abbildung 29.

Die Durchsetzung der Angebotspreise am Markt gelingt 2019 besonders gut in Landstraße, Margareten, Neubau, Alsergrund, Favoriten, Meidling, Hietzing, Penzing, Währing, Döbling, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing. Leichte Abweichungen sind in den Bezirken Leopoldstadt, Wieden, Mariahilf, Simmering, Rudolfsheim-Fünfhaus, Ottakring, Hernals und Brigittenau. Deutlich schwerere Abweichungen zwischen gewünschtem und erzieltm Preis gibt es besonders in Innere Stadt, Wieden und Josefstadt. Hervorzuheben ist, dass in der Landstraße, Neubau, Hietzing und Währing Preise oberhalb des beabsichtigten Absatzpreises realisiert wurden. Die Verläufe von absoluten und relativen Anteilen erstellter Wohnungen in den Bezirken entsprechen einander weitgehend: Wo viel gebaut wird, entstehen auch viele Wohnungen. Dargestellt sind die Beziehungen zwischen Angebots- und realisiertem Zahlpreis in Abbildung 30.

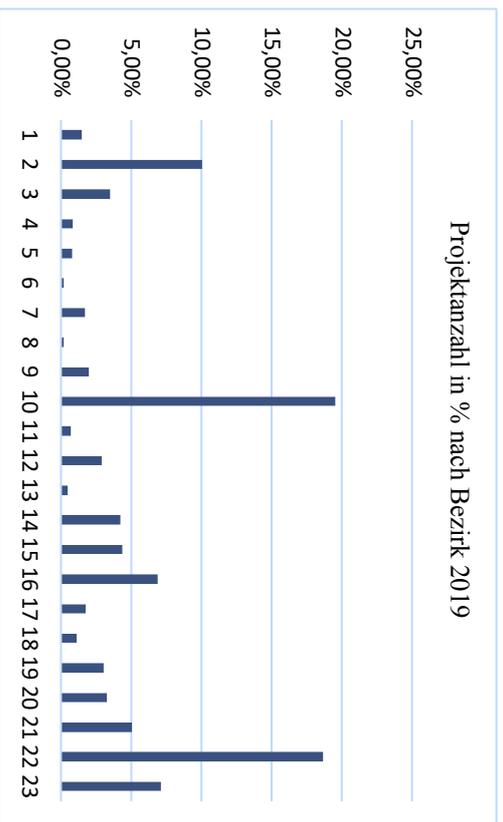


Abbildung 28: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)

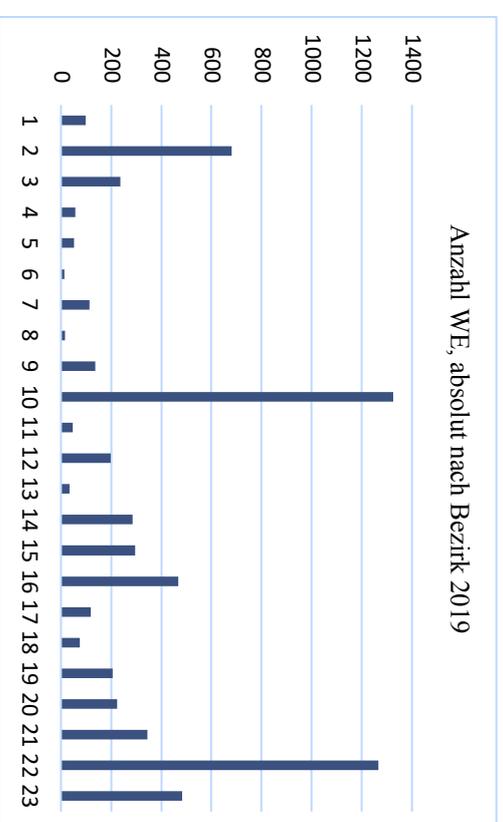


Abbildung 29: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)

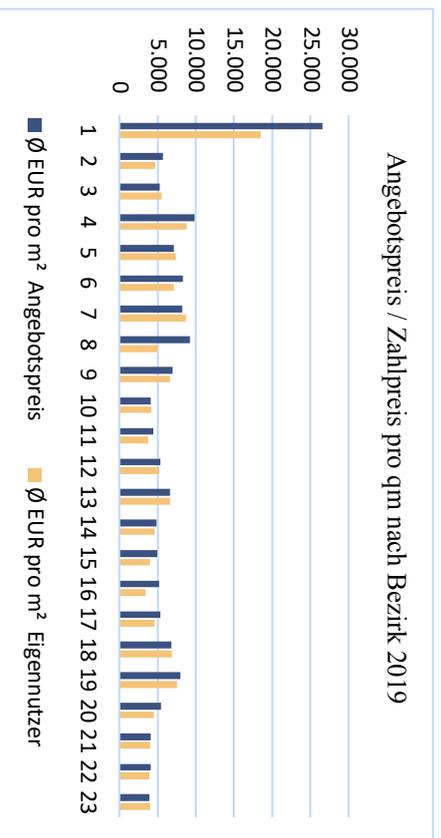


Abbildung 30: Angebots- und Zahlpreise im Vergleich nach Bezirk (EXPLOREAL, 2020)

- |                |                         |
|----------------|-------------------------|
| 1 Innere Stadt | 14 Penzing              |
| 2 Leopoldstadt | 15 Rudolfsheim-Fünfhaus |
| 3 Landstraße   | 16 Ottakring            |
| 4 Wieden       | 17 Hernals              |
| 5 Margareten   | 18 Währing              |
| 6 Mariahilf    | 19 Döbling              |
| 7 Neubau       | 20 Brigittenau          |
| 8 Josefstadt   | 21 Floridsdorf          |
| 9 Alsergrund   | 22 Donaustadt           |
| 10 Favoriten   | 23 Liesing              |
| 11 Simmering   |                         |
| 12 Meidling    |                         |
| 13 Hietzing    |                         |

Eigene Darstellungen

Für die Auswertung der Daten aus 2020 ergibt sich ein ähnliches Bild aus den Vorjahren: Viel Bautätigkeit ist in den Wiener Bezirken Donaustadt, Floridsdorf, Liesing und Favoriten zu verzeichnen. Ein moderates Bauaufkommen ist 2020 in allen übrigen Bezirken festzustellen. In Margareten und Mariahilf gibt es 2020 überhaupt keine Bauprojekte. Die unterschiedlichen Bauaufkommen sind in Abbildung 31 zu sehen.

Erneut ist 2020 eine gewisse Konzentration der erstellten Wohneinheiten auf die Bezirke festzustellen: Erwartungsgemäß gibt es eine hohe Konzentration von erstellten Wohneinheiten in den Bezirken Floridsdorf, Donaustadt und Liesing. Dort finden sich 2020 analog auch sehr viele Projekte in der Realisierung. Komplexe mit hohen Zahlen von Wohneinheiten werden darüber hinaus in Favoriten erstellt, dargestellt in Abbildung 32.

Die Durchsetzung der Angebotspreise am Markt gelingt 2020 relativ gut. Moderate Ausreißer bilden die Bezirke Innere Stadt, Neubau und Alsergrund. Größere Probleme in der Realisierung des angestrebten Absatzpreises scheint es in Leopoldstadt, Wieden, Hietzing, Währing, Döbling und Brigittenau zu geben, allerdings kann es auch sein, dass die Datenlage für konkrete Aussagen im laufenden Jahr nicht ausreicht und sich hier nur eine scheinbare Problematik zeigt. Alle Beziehungen sind in Abbildung 33 dargestellt.

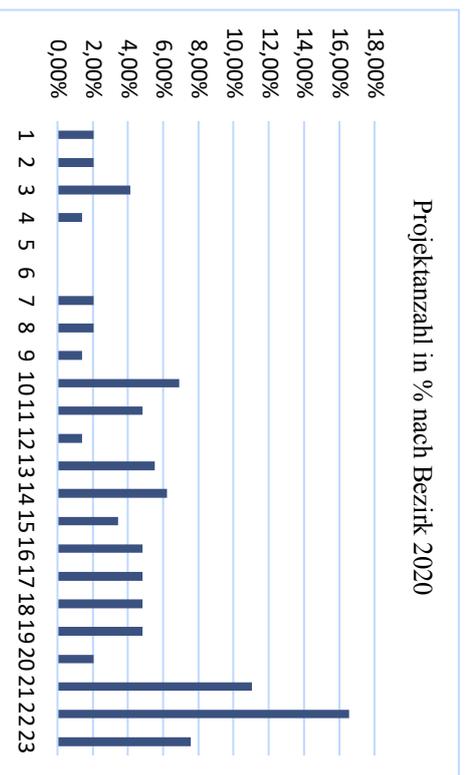


Abbildung 31: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)

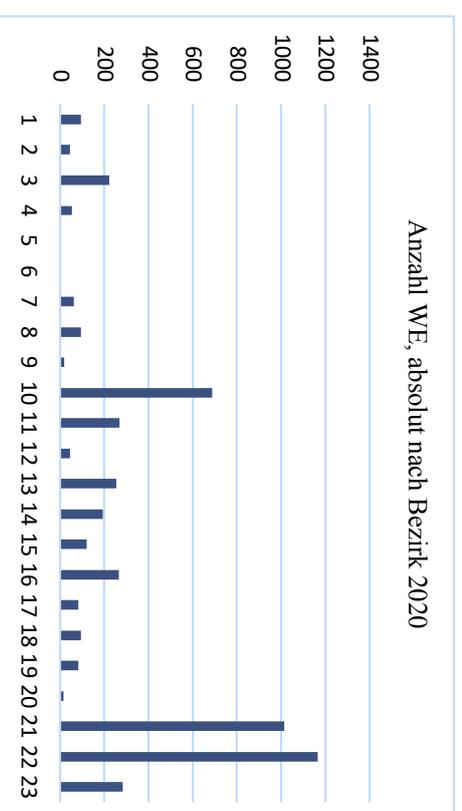


Abbildung 32: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)

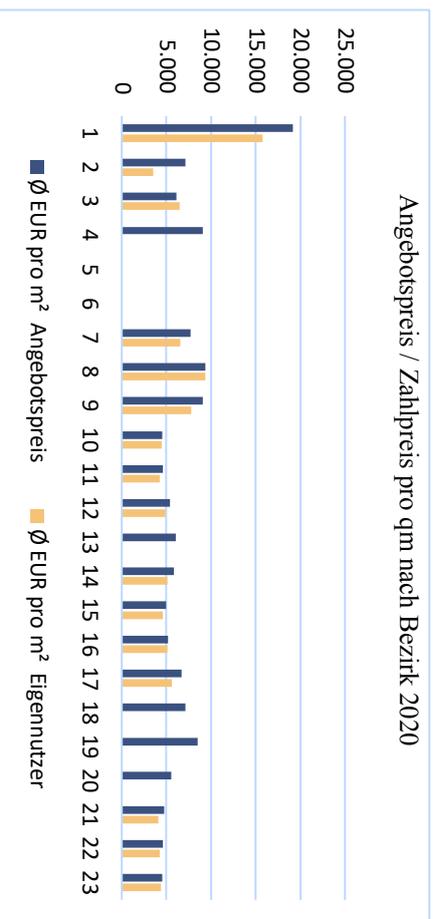


Abbildung 33: Angebots- und Zahlpreise im Vergleich nach Bezirk (EXPLOREAL, 2020)

- |                |                         |
|----------------|-------------------------|
| 1 Innere Stadt | 14 Penzing              |
| 2 Leopoldstadt | 15 Rudolfsheim-Fünfhaus |
| 3 Landstraße   | 16 Ottakring            |
| 4 Wieden       | 17 Hernals              |
| 5 Margareten   | 18 Währing              |
| 6 Mariahilf    | 19 Döbling              |
| 7 Neubau       | 20 Brigittenau          |
| 8 Josefstadt   | 21 Floridsdorf          |
| 9 Alsergrund   | 22 Donaustadt           |
| 10 Favoriten   | 23 Liesing              |
| 11 Simmering   |                         |
| 12 Meidling    |                         |
| 13 Hietzing    |                         |

Eigene Darstellungen

## 6. Ergebnisse

In Abschnitt 2.3 wurde dargestellt, wie sich das geldpolitische Instrument „Leitzins“ der Europäischen Zentralbank in den letzten Jahren entwickelt hat. Seit 2011 fällt der Leitzins und verbleibt seit 2016 bereits auf einem Niveau von 0,00 %. Es gibt keinen Hinweis darauf, dass die EZB die Leitzinsen in nächster Zeit erhöhen wird. Vor dem Hintergrund der Corona-Krisensituation zeigt es sich nachteilig, dass das Instrument der Senkung der Leitzinsen nicht zur Verfügung steht, da diese sich ohnehin bereits jetzt auf einem historischen Tiefstand befinden. Zwar werden sinkende Leitzinsen so nicht zur Belebung des Bausektors beitragen – steigende Leitzinsen werden ihn aber auch voraussichtlich nicht verlangsamen, weil eine Geldverknappung zurzeit keinen Sinn machen würde. Für die Akteure des Wiener Wohnungsmarkts gilt das Gesagte respektiv. Eine Verteuerung der Geldmittelfinanzierung ist insofern nicht zu befürchten.

Auszugehen ist daher davon, dass für einen mittelfristigen Betrachtungszeitraum (fünf Jahre) die Nachfrage für Wohnräume weiterhin durch Niedrigzinsen und eine hohe Verfügbarkeit von Hypothekarfinanzierungen gefördert wird. Soweit die Befürchtung besteht, dass die Niedrigzinspolitik eine Immobilienpreisblase entstehen lässt (Hume/Sentance, 2009), wird dies tendenziell und besonders für einen mittelfristigen Betrachtungszeitraum für den Wiener Wohnungsmarkt nicht befürchtet (Simons & Tielkes, 2020, S. 76 ff.).

Einen wesentlichen Risikofaktor in der mittelfristigen Abschätzung der Nachfragefaktoren stellt die Einkommensentwicklung, auch vor dem Hintergrund der aktuellen Covid-19-Krise, dar. Hierbei hat sich allerdings in den letzten Jahren gezeigt, dass die Entwicklung der Immobilien-Nachfrage von sowohl der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die durch eher moderates Wachstum gekennzeichnet war, als auch der Entwicklung der realen Einkommen, die zwischenzeitig sogar gesunken sind, entkoppelt war. Ein längerer wirtschaftlicher Abschwung könnte eine Marktentwicklung hin zu kleineren Wohnflächen pro Person führen, die bereits in der Vergangenheit durch den starken Anstieg der von mehr als vier Personen bewohnten Haushalte bemerkbar war.

Ferner liefert hinsichtlich der Nachfrageentwicklung am Wiener Wohnungsbaumarkt die Bevölkerungsprognose wertvolle Hinweise, bis 2038 wird Wien weiterwachsen, und zwar um 10 % bis 2038 (Bauer, Fendt, Haydn, Rimmel & Seibold, 2018, S. 3 ff.). Auch diesbezüglich kann nachfrageseitig daher von stabilen Voraussetzungen ausgegangen werden.

Es wurde dargestellt, dass insbesondere die junge und mittlere Bevölkerungsgruppe wachsen wird – jedoch ist die Verteilung auf die Stadtbezirke nicht regelmäßig. Vor allem in den Bezirken Neubau, Mariahilf, Margareten, Josefstadt und Alsergrund gibt es eine junge erwerbstätige Bevölkerung (Lukascy & Fendt, 2019). Die Auswertungen der Datenbankrecherche der EXLPOREAL-Datenbank haben in den genannten Bezirken keine verstärkte Bautätigkeit ausgewiesen, teilweise aber deutlich gesteigerte erzielbare Marktpreise (Alsergrund). Dies könnte auf eine Marktchance in diesen Gebieten schließen lassen.

Auch die ältere und hochbetagte Wohnbevölkerung nimmt zu, rund ein Fünftel beträgt ihr Anteil über alle Stadtbezirke hinweg (Lukascy & Fendt, 2019). Die alte Wohnbevölkerung Wiens lebt vor allem in den Bezirken Innere Stadt, Hietzing, Döbling, Liesing und Penzing, wo prozentuell teils deutlich höhere Werte an der Gesamtbevölkerung gemessen werden können. Tendenziell wird der Anteil der alten Wohnbevölkerung hoch bleiben, sodass es sich für Projektentwickler lohnen kann, geeignete Wohnformen dort zu entwickeln, wo die alten Menschen schon heute leben. Auf diese Weise können gewohnte Wohnumfelder möglichst lange erhalten bleiben. Die Auswertung der Datenbankrecherche ergibt für freifinanzierte Wohnformen für eine alte oder hochbetagte Bevölkerung keine Treffer. Das mag daran liegen, dass solche Wohnformen vor allem über nicht freifinanzierte Projekte entstehen oder freifinanzierte Projekte nicht in der Datenbank erfasst sind. Vorstellbar ist, dass solche Projekte in Abhängigkeit der typischen Haushaltseinkommen in den Bezirken geplant und umgesetzt werden können – auch von privaten und freifinanzierenden Projektentwicklern.

Wird, wie gezeigt, von relativ stabilen Nachfragefaktoren ausgegangen, erscheint eine Fortsetzung der Trends in Bezug auf die Immobilienpreise auf mittelfristige Sicht als indiziert.

Im Betrachtungszeitraum stiegen die Immobilienpreise in ganz Österreich moderat an, für Wien gilt, dass die dortige Preissteigerung der Immobilien sich oberhalb des Landesdurchschnitts bewegt. Insbesondere Neubauprojekte sind an den Preissteigerungen überproportional beteiligt (vgl. Abschnitt 3.1). Für Anleger, die Mietrenditen erzielen wollen, sind die Luxusbezirke von geringem bis gar keinem Interesse: Die Mietrenditen sind gering. Anders stellt sich das in den Bezirken Margareten, Mariahilf, Favoriten, Hernals oder Leopoldstadt dar, wo Mietrenditen zwischen drei und fünf Prozent erzielt werden (vgl. Abschnitt 3.6). Die begründet höheren Erwartungen an die Mietrenditen schlagen sich in der starken Bautätigkeit in diesen Bezirken nieder (vgl. Abschnitt 5.6).

In der Auswertung des Datenmaterials aus der Datenbank EXPLOREAL hat sich ergeben, dass eine rege Bautätigkeit in Wien in den letzten Jahren vorherrscht. Bemerkenswert ist die starke Zunahme der Projektstätigkeit für den freifinanzierten Wohnungsbau über den Vierjahreszeitraum 2018 bis 2021, nach Werten rund um 7.000 neue Wohnungen im Jahr 2018 und 2019 fällt die Branche für freifinanzierten Wohnbau im Jahr 2020 deutlich zurück. Annähernd 5.000 Wohnungen werden am Ende des Jahres gebaut sein. Für 2021 gibt es keinen verlässlichen Datenbestand. Klar ist aber heute schon, dass 2021 die Vorjahre bezüglich der aktiven Bauprojekte weit übertreffen werden. Mehr als 10.000 freifinanzierte Wohnungen sollen erstellt werden:

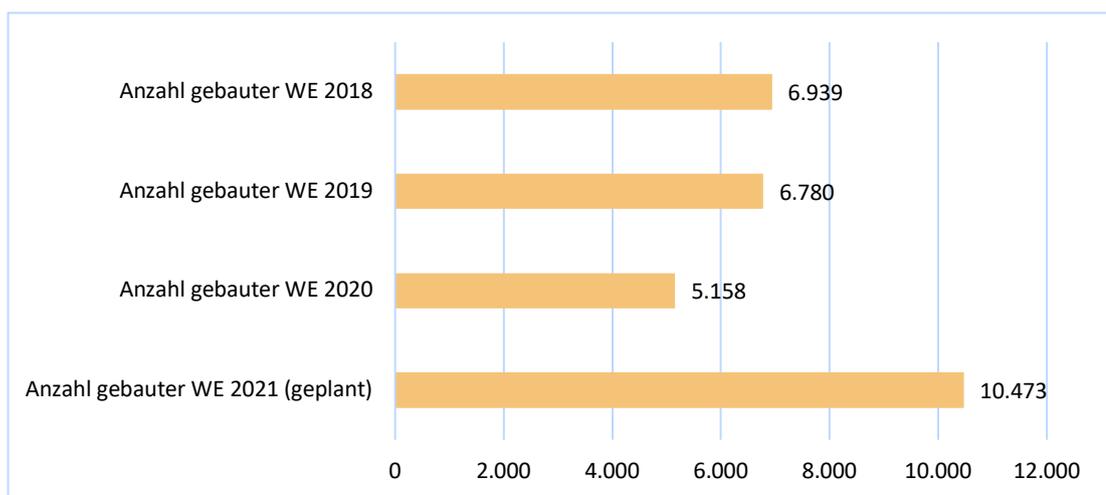


Abbildung 34: Entwicklung der gebauten Wohneinheiten nach Jahren (EXPLOREAL, 2020) Eigene Darstellung

Eine Dynamik ist auch in der Favorisierung bestimmter Bezirke für den Wohnungsbau zu erkennen. Abbildung 35 veranschaulicht, wie viele unterschiedliche Bauprojekte in den einzelnen Jahren umgesetzt werden:

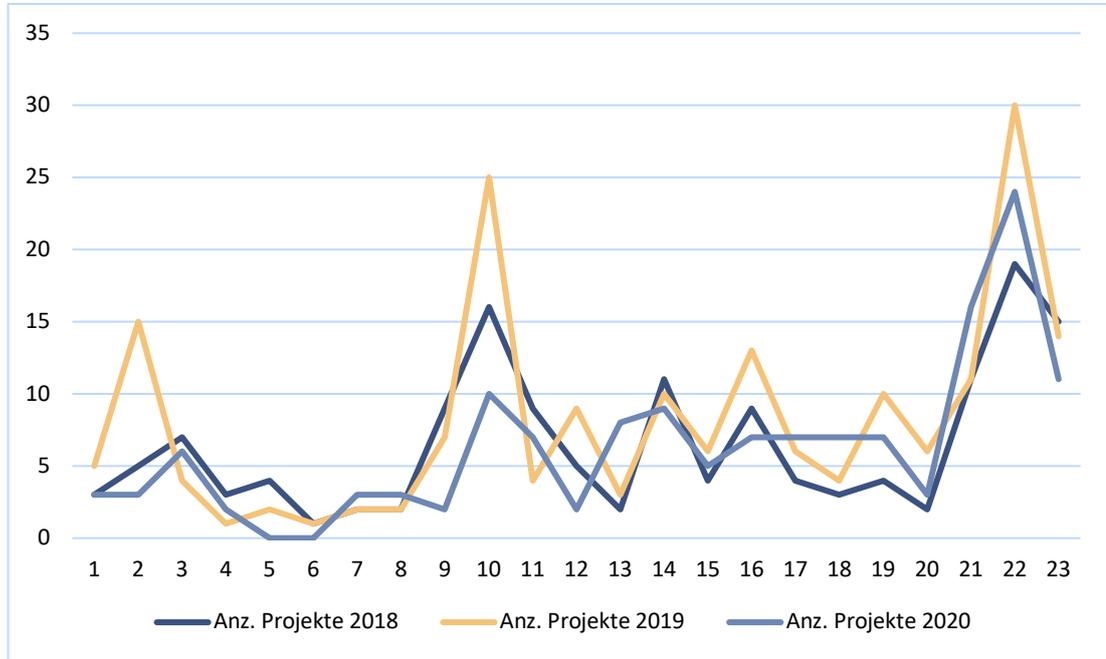


Abbildung 35: Anzahl der Projektentwickler in den Bezirken (EXPLOREAL, 2020)  
Eigene Darstellung

In Leopoldstadt wurden 2019 viele Einzelprojekte gezählt, weder im Vorjahr noch im Folgejahr entwickelte sich hieraus ein Trend. Stattdessen tritt eine leichte Verschiebung in den Nachbarbezirk Landstraße ein. Die Aktivitäten verlagerten sich auf einem niedrigen Niveau in die Bezirke, Wieden, Margareten, Mariahilf und Neubau. Parallel ist zu beobachten, dass Josefstadt 2019 anzieht und Alsergrund 2020. An Meidling und Hietzing verlieren die Projektgesellschaften 2020 etwas das Interesse, ohne dass es auf die geringe Anzahl von Projekten zurückfallen würde. An der Anzahl der unterschiedlichen Projekte gemessen, bleibt Favoriten ein Hotspot, für den freifinanzierten Wohnbau, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau als in den Vorjahren. Der vierzehnte Bezirk Penzing war 2018 sehr beliebt bei den Projektentwicklern, in den Folgejahren erreichte er fast dasselbe Niveau. In Ottakring geht 2020 die Aktivität der Projektentwickler unbedeutend zurück. In den zwanziger Bezirken etablieren sich im Beobachtungszeitraum auf sehr hohem Niveau viele Projektentwickler.

Gefragt war, wohin sich der Wohnungsmarkt entwickelt. In der Auswertung der Daten zeigt sich, dass es 2021 viele neue Entwicklungen geben wird: So legen die Bezirke Leopoldstadt und Landstraße kräftig an Wohnungsbeständen zu. In Favoriten wird zwar weiterhin gebaut werden, aber es entstehen weniger Wohnungen als in den Vorjahren. In Penzing dagegen werden sehr viel mehr neue Wohneinheiten entstehen als in den Vorjahren. Den größten Zuwachs an Wohneinheiten wird Donaustadt mit mehreren Großprojekten realisieren:

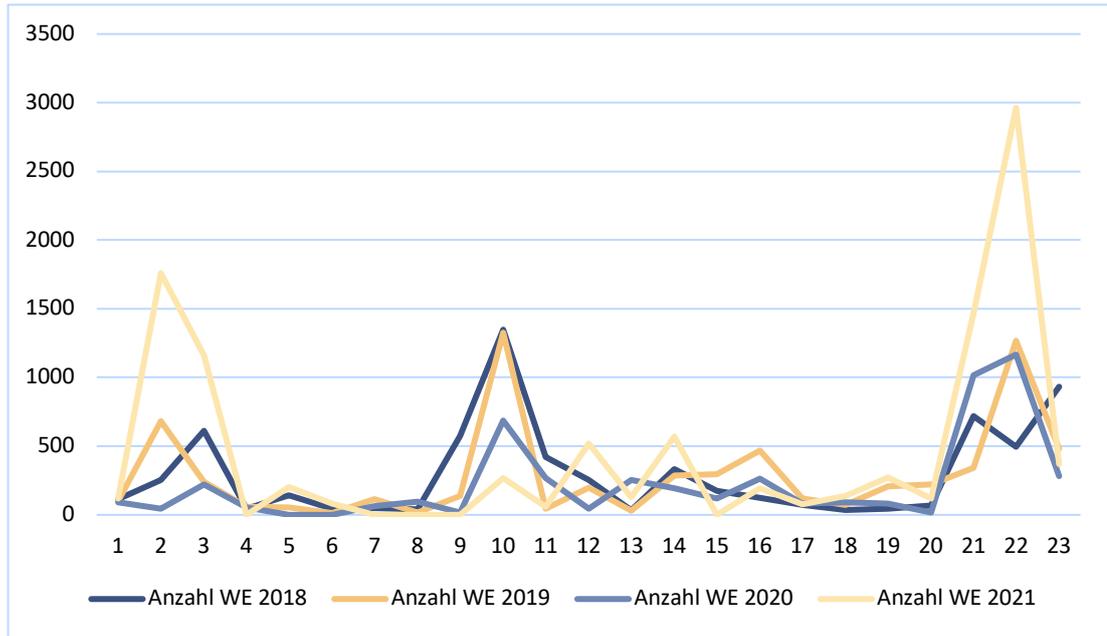


Abbildung 36: Anzahl erstellter Wohneinheiten in den Bezirken über die Jahre 2018 bis 2021 (EXPLO-REAL, 2020)

Eigene Darstellung

Die anteiligen Entwicklungen an den Gesamtzahlen der im Dreijahreszeitraum neu erstellten Wohneinheiten zeigt die folgende Abbildung.

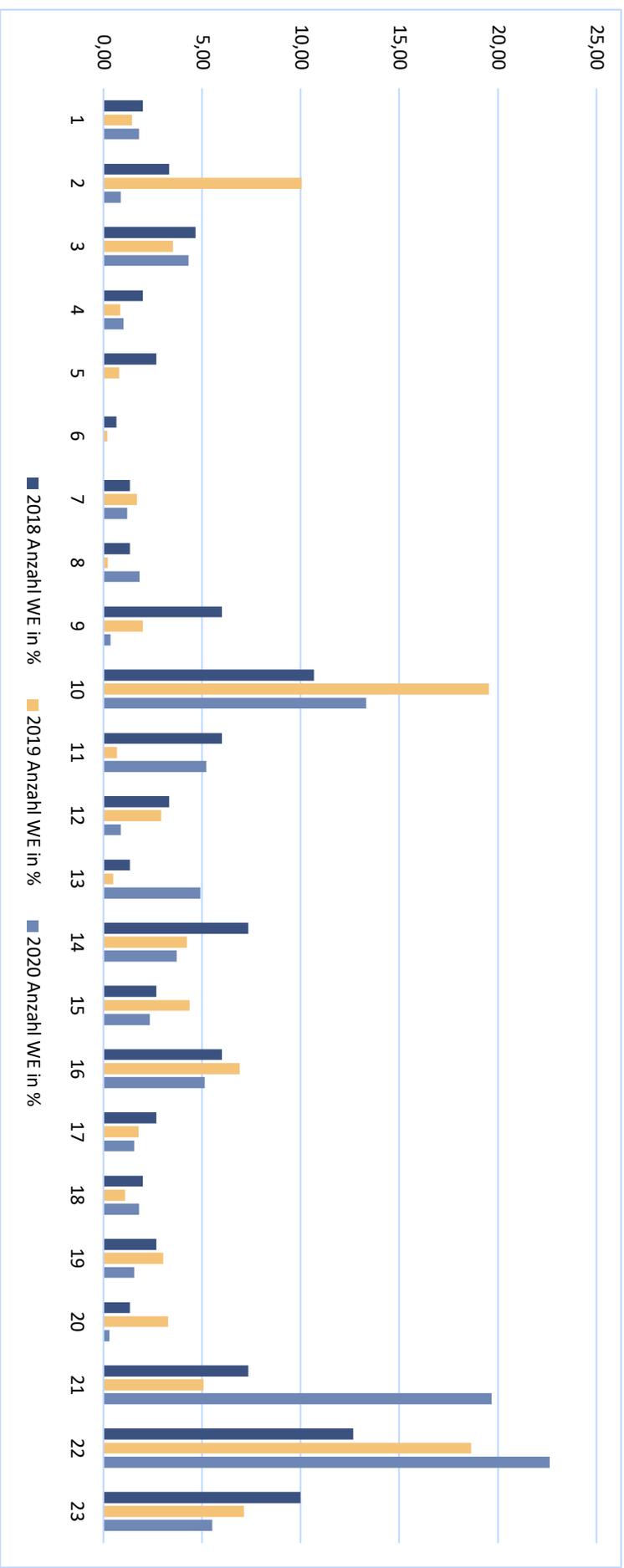


Abbildung 37: Anteilige Entwicklungen an den Gesamtzahlen der erstellten Wohneinheiten in den Wiener Bezirken 2018 bis 2020 (EXPLORAL, 2020) Eigene Darstellung

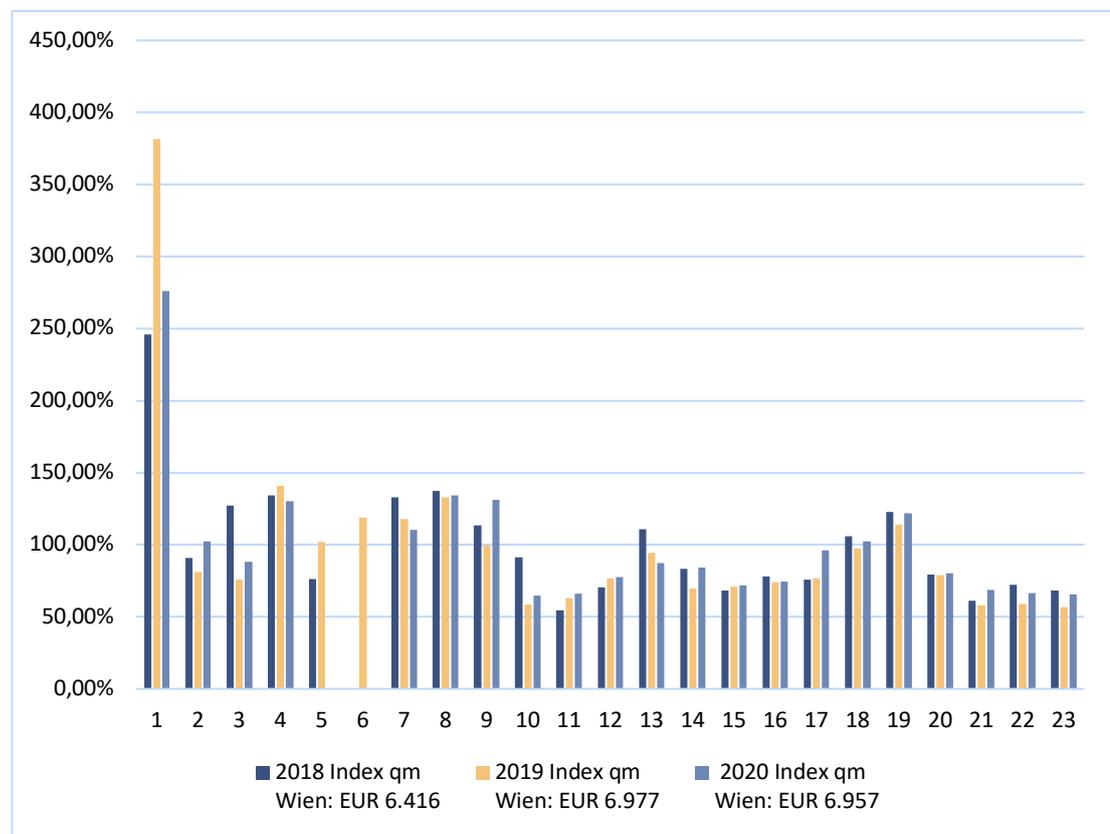
Hier ist zu sehen, dass 2020 in Donaustadt noch einmal mehr Wohneinheiten erstellt werden als in den Jahren zuvor. Auch in Floridsdorf kommt noch einmal eine erhebliche Anzahl an Wohnungen hinzu. Dasselbe gilt auch für Favoriten. Die vorgenannten Bezirke sind diejenigen, in denen Baugrund zur Verfügung gestellt wurde und die weiter Zuzugsgebiete darstellen werden.

Diese Trends stimmen grob mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum überein, Bezirke, in denen die Projektstätigkeit trotz stagnierender oder nur leicht wachsender Bevölkerungszahlen stark ansteigt, sind nicht auszumachen. Die Trends zeigen auch, dass die Bautätigkeit vornehmlich in jenen Gegenden mit Haushaltseinkommen unter dem Median zunimmt, was dem erwarteten Bevölkerungswachstum durch Migration von Personen mit geringeren Einkommensaussichten entspricht. Eine Fehlentwicklung ist insoweit nicht auszumachen, vielmehr ist von einer Verfestigung dieser Trends auszugehen.

Hinsichtlich der zu realisierenden Absatzpreise bleibt Innere Stadt herausragend. Wie bereits anhand der realisierbaren Quadratmeterpreise gezeigt, nimmt der erste Bezirk eine ausgesprochene Sonderstellung am Markt ein. Es wurde für jedes Jahr ein Index über die angebotenen Quadratmeter-Absatzpreise für Wien insgesamt gebildet. Hietzing, Leopoldstadt und Währing sind am nächsten an der 100-Prozent-Marke, der erste Bezirk liegt mit zuweilen mit 380 % weit über den erzielbaren Preisen aller anderen Bezirke. Eindeutige Trends lassen sich nur vereinzelt ermitteln. Simmering, Meidling, Rudolfsheim-Fünfhaus legten in den vergangenen Jahren kontinuierlich zu. Dasselbe trifft auf Hernals und Alsergrund zu. Neubau und Hietzing zeigen einen gegenteiligen Trend: Hier nehmen die realisierten Quadratmeterpreise im freifinanzierten Wohnbau über die Jahre ab. Unterhalb des Vorjahresniveaus liegen Wieden und Neubau. Die übrigen Bezirke halten das Vorjahresniveau oder gehen darüber hinaus:

Abbildung 38: Entwicklung der erzielten Quadratmeter-Preise für Wohneinheiten von 2018 bis 2021 (Planwerte) in den Wiener Bezirken (EXPLOREAL, 2020)

Eigene Darstellung



Die erzielbaren Quadratmeter-Preise lassen daher keine große Wachstumsdynamik erkennen. Unter Berücksichtigung der nachfrageseitigen Unsicherheit bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung dürfte sich der Trend von tendenziell stagnierenden, allenfalls schwach zunehmenden Quadratmeterpreisen verfestigen. Hierbei dürfte auch die dargestellte angebotsseitige Zunahme in den nächsten Jahren eine Rolle spielen. Schließlich ist bei der gegenwärtigen Nullzinspolitik der EZB auch keine weitere Zinssenkung, die allenfalls preissteigernd wirken könnte, zu erwarten, noch von einer Zinserhöhung, die preisdämpfend wirken würde, auszugehen.

Insgesamt hat sich erwiesen, dass es einen hohen Bedarf an zusätzlichen großräumigen Wohnungen gibt, der verstärkt in den Bezirken Favoriten und Simmering auftritt. Gleichzeitig wird über alle Bezirke hinweg vor allem Wohnraum für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte benötigt, die mehr als drei Viertel der Wohnungen belegen. Dabei ist die Nachfrage nach Zwei-Personen-Wohneinheiten über das gesamte Wiener Stadtgebiet regelmäßig verteilt. Mit der Erstellung von Wohnraum für Zwei-Personen-

Haushalte macht ein Projektentwickler wohl nichts falsch – egal in welchem Stadtbezirk. Ein-Personen-Wohnraum wird vor allem in Josefstadt, Mariahilf, Neubau, Innere Stadt, Margareten, Währing, Rudolfsheim-Fünfhaus und Wieden nachgefragt (Lukascy & Fendt, 2019, S. 36). Für den Praktiker empfiehlt sich der Blick auf die Einkommensverhältnisse: Sie sind sehr unterschiedlich. Im Bezirk Innere Stadt werden sehr deutlich über dem Durchschnitt liegende Einkommen beider Einkommensarten (Erwerbseinkommen und Pension) erzielt. In Margareten dagegen werden deutlich unter dem Durchschnitt liegende Einkommen erzielt. Hieraus soll nicht abgeleitet werden, dass die Erstellung von Wohnraum in dem einen oder anderen „Einkommensgebiet“ mehr oder weniger lohnend ist. Lediglich ist es sinnvoll, sich in der Gestaltung von Wohnraum an den Einkommensverhältnissen zu orientieren.

Zusammenfassend ergibt die Analyse der grundlegenden Nachfragefaktoren im Vergleich zur Marktentwicklung der vergangenen drei Jahre für die mittelfristige Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes meines Erachtens folgenden Ausblick:

- Die Nachfrage nach Immobilien wird aufgrund der Niedrigzinspolitik, verbunden mit der hohen Verfügbarkeit von Hypothekarfinanzierungen bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum, weiterhin hoch bleiben. Eine Ausweitung des Angebots dürfte daher auf entsprechende Nachfrage treffen.
- Wesentlicher Risikofaktor in Bezug auf die Nachfrageentwicklung ist ein gesamtwirtschaftlicher Abschwung durch die gegenwärtige Wirtschaftskrise, wobei der Immobilienboom der vergangenen Jahre nicht mit einer Steigerung der Reallöhne oder einem starken Wirtschaftswachstum korreliert hat. Dies kann ein Indiz sein, dass die Nachfrage ob der zuvor genannten Faktoren (Bevölkerungswachstum, Niedrigzinsen) sehr robust und wenig elastisch ist.
- Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen stagnieren in den letzten Jahren trotz steigender Nachfrage tendenziell. Bei schon derzeit relativ geringen Mietrenditen und geringerem Bevölkerungswachstum in den hochpreisigen Bezirken dürfte der nachfrageseitige Druck auf den Preis auch mittelfristig gering sein und dürfte sich dieser Trend daher fortsetzen. Dieser Trend wird auch durch eine spürbare Ausweitung des Angebots verstärkt und schließlich

impliziert auch die Beibehaltung der Nullzinspolitik kein Sinken der Immobilienpreise.

- Mietrenditen im Luxussegment dürften weiterhin gering bleiben, zumal hier keine erhöhte Nachfragedynamik aufgrund eher geringer Bevölkerungszunahme in diesen Bezirken zu erwarten ist und auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hier keine Unterstützung erwarten lässt.
- Der Trend zu größeren Haushaltsgrößen dürfte sich beschleunigen. Dieser Trend war vor allem in Bezirken mit hohem Bevölkerungswachstum und geringem Haushaltseinkommen zu erkennen. Sowohl am Markt der Eigentumswohnungen als auch der Mietwohnungen kann die Vergrößerung der Haushalte sohin etwaige Vermögenseinbußen abfedern bzw. die Leistbarkeit von Wohnraum ermöglichen. Ein Trend zu größeren Wohneinheiten bei gleichzeitig geringerer Wohnfläche pro Person dürfte sich daher eher beschleunigen.

## 7. Conclusio

Diese Arbeit hatte zum Gegenstand, auf Grundlage einer Analyse und mittelfristigen Abschätzung der wesentlichen Nachfragefaktoren zu ermitteln, inwieweit die in den letzten drei Jahren zu beobachtenden Trends am Wiener Immobilienmarkt sich fortsetzen bzw. verstärken oder diese auf eine Fehlentwicklung schließen lassen.

Die Analyse hat ergeben, dass zwei wesentliche Nachfragefaktoren, die Verfügbarkeit von günstigen Hypothekendarlehen und das Bevölkerungswachstum, höchst wahrscheinlich stabil bleiben werden. Als großer Unsicherheitsfaktor ist die gegenwärtige Wirtschaftskrise auszumachen, wobei der Immobilienboom des vergangenen Jahrzehnts nicht von einer dynamischen Entwicklung der Reallöhne bzw. auch nur moderatem Wirtschaftswachstum getragen war. Eine unmittelbar negative nachfrage-seitige Auswirkung der Wirtschaftskrise ist damit nicht notwendigerweise indiziert.

Als sich voraussichtlich verfestigender Trend ist ein hoher Bedarf an großräumigen Wohnungen bei gleichzeitigem Anstieg der Haushaltsgröße, vor allem in bestimmten Bezirken, zu nennen. Dies korreliert mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum in diesen Bezirken bei gleichzeitig nicht zu erwartendem stark steigendem Realeinkommen. Bestimmte Bezirke weisen eine hohe Dominanz an gefördertem Wohnraum auf, was voraussichtlich so bleiben wird. Das Luxussegment wird sich weiter nur in den „alten“ Bezirken etablieren, wobei sowohl die Mietrenditen als auch die Quadratmeterpreise ob der mangelnden Wachstumsdynamik eher stagnieren dürften.

Es konnte gezeigt werden, dass es in den letzten Jahren klar identifizierbare Hotspots für Projektentwickler gab – und dass einiges dafürspricht, dass die favorisierten Gebiete auch weiter stabil sind. So hat sich Alsergrund besonders gut entwickelt, wie aus den realisierbaren Quadratmeterpreisen hervorgeht. Favoriten und Simmering haben einen hohen Bedarf an großen Wohnungen. Umgekehrt werden besonders kleine Wohneinheiten in Josefstadt, Mariahilf, Neubau, Innere Stadt, Margareten, Währing, Rudolfsheim-Fünfhaus und Wieden benötigt, wo es eine hohe Anzahl an Ein-Personen-Haushalten gibt.

Gezeigt werden konnte auch der praktische Wert des Instruments der Marktuntersuchung/Markterkundung. Aus der systematischen Analyse verfügbarer Daten – hier wurden die Datenbank EXPLOREAL und die Daten der statistischen Ämter

herangezogen – können Projektentwickler für die eigene Praxis gute Anhaltspunkte gewinnen, ohne jedes Mal eine eigene wissenschaftliche Studie zu initiieren. So ist es im ureigensten Interesse der Projektentwickler, Trends frühzeitig zu erkennen und Projekte in zukunftsfähigen Gegenden abzusetzen. Nur so kann die gewählte Exit-Strategie zügig umgesetzt werden. Auf diese Weise können Gewinnmargen und verfügbare Portfolios optimiert werden – wer gar nicht erst an der Nachfrage vorbeibaut, kann sich auf einen zügigen Return on Investment verlassen.

Heute und in Gegenwart der Corona-Krise stellen sich neben den immer gegenwärtigen Fragen vor allem grundsätzlichere Fragen: Wird die Immobilienpreisentwicklung nach der durchgestandenen Corona-Krise so weitergehen oder wird sie sich nachhaltig verändern? Das bleibt abzuwarten. Über die vergangenen zehn Jahre lässt sich allerdings sagen, dass Wirtschaftswachstum bzw. Wachstum der Reallöhne eher schwach mit dem Anstieg der Immobilien-Nachfrage und den erzielbaren Verkaufspreisen korrelierten.

Diese Arbeit wird dadurch limitiert, dass eine Marktuntersuchung, aber keine Markkanalyse darstellt. Daten wurden nicht für den exakten Zweck zusammengetragen, sondern aus vorhandenem Datenmaterial extrahiert, aufbereitet und interpretiert. Eine weitere starke Limitierung ergibt sich durch die Corona-Krise. Es ist noch völlig offen, wohin sich Österreichs Volkswirtschaft entwickeln wird.

- Wie hoch wird die Arbeitslosigkeit am lokalen Markt ausfallen?
- Wird das prognostizierte Bevölkerungswachstum für Wien erreicht?
- Inwieweit beeinflussen die durch COVID-19 besonders betroffenen Risikogruppen den lokalen Immobilienmarkt?
- Welche Bezirke sind von den Auswirkungen der Corona-Krise besonders betroffen?

Das sind Fragestellungen, die sich für den Praktiker nun zusätzlich auftun.

Sinnvoll wäre daher eine regelmäßige Überprüfung ex post, ob die Vorhersagen aus den verfügbaren Daten eingetroffen sind und falls nicht, welche verfügbaren Daten zukünftig zusätzlich zu berücksichtigen sind, so dass die Marktuntersuchung/Markterkundung verlässlich projiziert.

## Kurzfassung

Mehr als ein Fünftel aller Österreicher leben in Wien. Wiener der x-ten Generation treffen auf eine hohe Zuwandererrate, in- und ausländische (Luxus-)Investoren und junge Leute mit eigenen Ansprüchen. Mehr als ein Fünftel der Stadtbevölkerung ist über sechzig Jahre alt, zukünftig wird es immer mehr Hochbetagte geben. Die Bevölkerung Wiens wird bis 2038 um zusätzliche 10 Prozent wachsen. Die Anforderungen an Wohnraum sind dabei höchst unterschiedlich.

Projektentwickler und Konsumenten können sich aufgrund der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank günstig mit Finanzierungen versorgen. Es ist nicht absehbar, dass dieser EZB-Kurs in naher Zukunft geändert wird. Grundsätzlich sind die kreditwirtschaftliche und die Nachfrage-Situation für Projektentwickler in Wien also gut.

Ein Marktteilnehmer kann daher die Marktentwicklung am Wiener Wohnungsmarkt in den letzten Jahren analysieren und bei Unterstellung stabiler Nachfragefaktoren Investitionsentscheidungen für einen mittelfristigen Planungshorizont ableiten.

Diese Arbeit hat anhand einer Datenauswertung der statistischen Ämter und der Datenbank EXPLOREAL, Nachfrage- und Angebotstrends analysiert und hieraus unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Risikofaktoren Schlussfolgerungen abgeleitet.

Wesentliche Ergebnisse sind, dass die Angebotsausweitung in den Bezirken Donaustadt, Liesing, Floridsdorf und Penzing weiterhin auf entsprechende Nachfrage mit einer Tendenz zu Wohneinheiten für eine größere Anzahl an Bewohnern bei gleichzeitig sinkender Wohnfläche pro Bewohner führen dürfte.

Ein nachfrageseitiger Druck, der zu einer Steigerung der Immobilienpreise führt, dürfte wie bereits in den letzten drei Jahren eher nicht zu beobachten sein. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wie auch die eher geringen Bevölkerungszunahmen in Bezirken mit hohen Immobilienpreisen sprechen dagegen. Auch die stagnierende Entwicklung der Mietrenditen spricht gegen stark steigende Immobilienpreise, da insofern relativ preisgünstige Alternativen zum Eigentumserwerb zur Verfügung stehen.

Die zunehmende Alterung der Gesellschaft hat bislang angebotsseitig zu keinen erkennlichen Auswirkungen geführt, sodass Angebote für betagte

Bevölkerungsgruppen rar bleiben. Dies könnte gerade in den eher hochpreisigen Bezirken, die hohe Anteile an älterer Bevölkerung aufweisen, auf ein Marktpotenzial schließen lassen.

Der für sich selbst stehende Luxusbezirk Innere Stadt produziert keine zufriedenstellenden Mietrenditen, dafür aber hohe Transaktionsgewinne. Die Bezirke Margareten, Mariahilf, Favoriten, Hernals oder Leopoldstadt erzielen dagegen gute Mietrenditen zwischen drei und fünf Prozent, so dass hier institutionelle Anleger voraussichtlich auch in den nächsten Jahren investieren werden. In den Bezirken Neubau, Mariahilf, Margareten, Josefstadt und Alsergrund gibt es eine junge erwerbstätige Bevölkerung – der Markt wird jedoch von den nicht freifinanzierten Projekten dominiert. Insgesamt erweist sich, dass die systematische Auswertung statistischen Materials eine Verdichtung der Daten zu verlässlichen Vorhersagewerten erlaubt und daher für Projektentwickler als Tool von hohem Wert ist.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für die Spitzenrefinanzierungsfazilität von 1999 bis 2020 (Statista, 2020c).....	9
Abbildung 2: Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für die Einlagefazilität von 2000 bis 2020 (Statista, 2020d).....	10
Abbildung 3: Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 2000 bis 2020 (Statista, 2020e).....	11
Abbildung 4: Trend zu höheren Staatsschulden, Quelle: IdWK, 2014, S. 14	14
Abbildung 5: Kaufpreis für Baugrund in Wien vom 4. Quartal 2017 bis zum 4. Quartal 2019 (in Euro/Quadratmeter) (Statista, 2020g, S. 41).....	22
Abbildung 6: Durchschnittspreise für Wohnungen zum Kauf in Wien nach Bezirken im April 2020 (Statista, 2020f).....	23
Abbildung 7: Immobilientransaktionen in Österreich (OeNB, 2020).....	24
Abbildung 8: Immobilienpreisindex in Österreich (Statistik Austria, 2020).....	26
Abbildung 9: Wohnpreisindex in Österreich (Statistik Austria, 2020).....	27
Abbildung 10: Kaufpreis für Häuser in Wien vom 4. Quartal 2017 bis zum 4. Quartal 2019 (in Euro/Quadratmeter) (Statista, 2020g, S. 31).....	28
Abbildung 11: Kaufpreis für neue Wohnungen in Wien vom 1. Quartal 2018 bis zum 1. Quartal 2020 (in Euro/Quadratmeter) (Statista, 2020g, S. 33).....	28
Abbildung 12: Kaufpreis von Bestandswohnungen in Wien vom 1. Quartal 2018 bis zum 1. Quartal 2020 (in Euro/Quadratmeter) (Statista, 2020g, S. 35).....	29
Abbildung 13: Baugenehmigungen in Österreich (Statistik Austria, 2020)....	30
Abbildung 14: Wohnungsbestand in Österreich (Statistik Austria, 2020).....	30
Abbildung 15: Durchschnittliche Monatsmiete in Österreich (Statistik Austria, 2020a).....	32
Abbildung 16: Anzahl an vermieteten Wohnungen in Österreich (Statistik Austria, 2020).....	33
Abbildung 17: BIP-Wachstum und Inflation in Österreich (WIFO, 2020).....	34
Abbildung 18: Formen der Marktuntersuchung (Wübbenhorst, 2018, Stichwort: Marktuntersuchung).....	39

Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung Wiens (Bauer & Himpele, 2019, Absatz „Teil 1“)	41
Abbildung 20: Europäische Bevölkerungsentwicklung (Sievert et al., 2017, S. 5)	43
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung der österreichischen Bundesländer 2010 bis 2030 (Steigenberger & Feßl, 2013, S. 6)	44
Abbildung 22: Bevölkerungspyramide Wien, 2019 (Lukascy & Fendt, 2019, S. 61)	46
Abbildung 23: Verteilung der Akademiker in Wien nach Bezirken, Stand 2017 (Statistik Austria, 2020, Bildungsstandregister Stand 2017)	56
Abbildung 24: Verteilung der Lagezuschläge über das Stadtgebiet von Wien (Simons & Tielkes, 2020, S. 68)	62
Abbildung 25: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)	73
Abbildung 26: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)	73
Abbildung 27: Angebots- und Zahlpreise im Vergleich nach Bezirk (EXPLOREAL, 2020)	73
Abbildung 28: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)	75
Abbildung 29: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018. (EXPLOREAL, 2020)	75
Abbildung 30: Angebots- und Zahlpreise im Vergleich nach Bezirk (EXPLOREAL, 2020)	75
Abbildung 31: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018 (EXPLOREAL, 2020)	77
Abbildung 32: Wohneinheiten, prozentuale Verteilung über die Bezirke 2018, (EXPLOREAL, 2020)	77
Abbildung 33: Angebots- und Zahlpreise im Vergleich nach Bezirk (EXPLREAL, 2020)	77
Abbildung 34: Entwicklung der gebauten Wohneinheiten nach Jahren (EXPLOREAL, 2020) Eigene Darstellung	80

Abbildung 35: Anzahl der Projektentwickler in den Bezirken (EXPLOREAL, 2020).....	81
Abbildung 36: Anzahl erstellter Wohneinheiten in den Bezirken über die Jahre 2018 bis 2021 (EXPLOREAL, 2020) .....	82
Abbildung 37: Anteilige Entwicklungen an den Gesamtzahlen der erstellten Wohneinheiten in den Wiener Bezirken 2018 bis 2020 (EXPLOREAL, 2020) Eigene Darstellung .....	83
Abbildung 38: Entwicklung der erzielten Quadratmeter-Preise für Wohneinheiten von 2018 bis 2021 (Planwerte) in den Wiener Bezirken (EXPLOREAL, 2020).....	85

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Soziodemografie der Wiener Bezirke (Lukacsy & Fendt, 2019) ...	48
Tabelle 2: Bestandsentwicklung Wohnungen Wien, insgesamt (Lukacsyk & Fendt, 2019; STATISTA, 2020).....	58
Tabelle 3: Entwicklung der Wohnbevölkerung nach Bezirken (Himpele, 2018; Lukacsyk & Fendt, 2019) .....	59
Tabelle 4: Nachgefragte Haushaltsgrößen und Kaufpreisentwicklungen je Quadratmeter (Lukacsyk & Fendt, 2019; STATISTA, 2020).....	64
Tabelle 5: Projekte Wohnungen (WE) mit einer Fertigstellung 2018 nach Wiener Bezirken. (EXPLOREAL, 2020). .....	67
Tabelle 6: Projekte Wohnungen (WE) mit einer Fertigstellung 2019 nach Wiener Bezirken. (EXPLOREAL, 2020). .....	68
Tabelle 7: Projekte Wohnungen (WE) mit einer Fertigstellung 2020 nach Wiener Bezirken. (EXPLOREAL, 2020). .....	69
Tabelle 8: Projekte Wohnungen (WE) mit einer geplanten Fertigstellung 2021 nach Wiener Bezirken. (EXPLOREAL, 2020).....	70

## Literaturverzeichnis

### Monografien und Sammelwerke

Bähr, J. (2010). Bevölkerungsgographie. 5. Auflage. Stuttgart: Ulmer UTB.

Bauer, R., Fendt, C., Haydn, G., Rimmel, W. & Seibold, E. (2018). Kleinräumige Bevölkerungsprognose Wien, 2018. Wien: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.).

Cezanne, W. (2005): Allgemeine Volkswirtschaftslehre, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München.

Gondring, H. (2013). Immobilienwirtschaft. Handbuch für Studium und Praxis. 5. Auflage. München: Vahlen.

Haas, J. Neely, J. (2020), "Central Bank Responses to COVID-19," Economic Synopses.

Himpele, K. (2018). Wien in Zahlen. Kleinräumige Bevölkerungsprognose Wien 2018. Wien: Stadt Wien (Hrsg.).

Institut der Deutschen Wirtschaft (Hrsg.) (2017). Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage. Köln: Institut der Deutschen Wirtschaft (Hrsg.).

Kiyotaki, N., Moore, J. (1997): Credit CyclesI, Journal of political economy 105(2).

Laser, J. (2015). Geld, Kredit und Währung, Berlin: Walter de Gruyter.

Mankiw, G., Taylor, M. (2012). Grundzüge der Volkswirtschaftslehre, 5. Aufl., Stuttgart: Schäffer-Poeschel.

Nocera, A., Roma, M. (2017), ECB Working Paper Series, House prices and monetary policy in the euro area: evidence from structural VARs.

Otte, M. (2018). Die Finanzmärkte und die ökonomische Selbstbehauptung Europas: Gedanken zu Finanzkrisen, Marktwirtschaft und Unternehmertum, Wiesbaden: Springer.

Sievert, S., Neubecker, N., Müller, R., Kaps, A., Dähler, S., Woellert, F., Sütterlin, S.,

& Klingholz, R. (2017). Europas demografische Zukunft. Wie sich die Regionen nach dem Jahrzehnt der Krisen entwickeln. Berlin: Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.).

Simons, H. & Tielkes, C. (2020). Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. Endbericht. Berlin: Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (Hrsg.).

Steigenberger, K. & Feßl, T. (2013). Demografie und Verkehr in Österreich. Wien: Wirtschaftskammer Österreich, Stabsabteilung Wirtschaftspolitik (Hrsg.).

Tazi-Preve, I., Kytir, J., Lehart, G. & Münz, R. (1999). Bevölkerung in Österreich. Demographische Trends, politische Rahmenbedingungen, entwicklungspolitische Aspekte. Wien: Österreichische Akademie der Wissenschaften, Institut für Demographie (Hrsg.).

Woll, A. (2008). Wirtschaftslexikon. 10. Auflage. München: Oldenbourg.

### **Zeitschriften**

Diamond, D., Rajan, R. (2009): The credit crisis: Conjectures about causes and remedies. *American Economic Review* 99(2), S. 606–610.

Hume, M., Sentence, M. (2009): The global credit boom: Challenges for macroeconomics and policy, *Journal of International Money and Finance* 28(8), S. 1426–1461.

### **Internetquellen**

Bauer, R. & Himpele, K. (2019). Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt – Die Entwicklung der Wiener Bevölkerung. Internetquelle: <https://wien1x1.at/site/bev-entwicklung-1/entwicklung-1/>. Aufruf am 23.04.2020.

Berndt, G. (2019). Die zehn größten Städte Europas, in: Handelsblatt Onlineausgabe vom 28.06.2019. Internetquelle: <https://www.handelsblatt.com/politik/international/ranking-2019-die-zehn-groessten-staedte-europas/24486600.html?ticket=ST-1205859-5Yzo4fcoKcvrxOoASDAz-ap5>. Aufruf am 22.04.2020.

Europäische Kommission (2020): Economic forecast for Austria, [htt EXPLO-REAL.AT](http://www.explore-real.at/) (2020). Datenbank. Internetquelle: <https://www.explore-real.at/>. Aufruf am 27.04.2020.

EZB (2020): Lending for house purchase, <https://bit.ly/2QptRmH>, Aufruf am 18.03.2020.

Fritzpatrick, M. (2017): What could Vienna's low-cost housing policy teach the UK? The Guardian, <https://www.theguardian.com/society/2017/dec/12/vienna-housing-policy-uk-rent-controls>, Aufruf am 18.04.2020.

Hansen, H. J. (1996). Der Einfluss der Zinsen auf den privaten Verbrauch in Deutschland, Diskussionspapier 3/96, Volkswirtschaftliche Forschungsgruppe der Deutschen Bank. <https://bit.ly/38YudXS>, Aufruf am 19.04.2020.

Ibau (Hrsg.) (2020). Markterkundung, in: Ibau-Akademie Glossar. Internetquelle: <https://www.ibau.de/akademie/glossar/markterkundung/>. Aufruf am 23.04.2020.

IdWK (2014). Das aktuelle Niedrigzinsumfeld: Ursachen, Wirkungen und Auswege: Studie für den Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V., [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2014/168553/Niedrigzinsen\\_Studie.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2014/168553/Niedrigzinsen_Studie.pdf), Aufruf am 19.04.2020.

Immopreise.at (2020): Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich, <https://immopreise.at/>, Aufruf am 19.04.2020.

Immopreise.at (2020a): Die aktuellen Immobilienpreise für Wohnung Eigentum Wien 1. Innere Stadt, <https://immopreise.at/Preisentwicklung/Wien/Wien-1-Innere-Stadt/Wohnung/Eigentum>, Aufruf am 19.04.2020.

Marino, S. (2019). The Best Cities in the World: 2019 Reader'choice awards. Internet quelle: <https://www.cntraveler.com/galleries/2014-10-20/top-25-cities-in-the-world-readers-choice-awards-2014world-readers-choice-awards-2014>. Aufruf am 22.04.2020

Mercer (2019): Vienna Tops Mercer's 21<sup>st</sup> Quality of Living Ranking, <https://www.mercer.com/newsroom/2019-quality-of-living-survey.html>, Aufruf am 19.04.2020.

Mohr, M. (2020). Bevölkerung Österreich 2010 bis 2020, in: STATISTA (Hrsg.). Internet-

netquelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/19292/umfrage/gesamtbevoelkerung-in-oesterreich/>. Aufruf am 22.04.2020.

Mohr, M. (2020). Wanderungssaldo in Österreich von 2008 bis 2018, in: STATISTA (Hrsg.). Internetquelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/687788/umfrage/wanderungssaldo-in-oesterreich/>. Aufruf am 22.04.2020.

OeNB (2020): Wohnimmobilienpreisindex, <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?lang=DE&report=6.6>, Aufruf am 28.02.2020.

Stadt Wien (Hrsg.), (2020). Der Wiener Gemeindebau heute. Internetquelle: <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/wiener-gemeindebau-heute.html>. Aufruf am 22.04.2020.

Stadt Wien (Hrsg.), (2020a). Lagezuschlag. Internetquelle: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/lagezuschlag.html>. Aufruf am 16.04.2020.

Stadt Wien (2019), Statistik Bevölkerungsentwicklung 2019, <https://wien1x1.at/site/bevoelkerungsentwicklung-2019/>, Aufruf am 24.5.2020.

Statista (2020a): Austria: Unemployment rate from 1999 to 2019, <https://www.statista.com/statistics/262695/unemployment-rate-in-austria/>, Aufruf am 18.04.2020.

Statista (2020b): Inflationsrate in Österreich von Februar 2019 bis Februar 2020, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/288914/umfrage/inflationsrate-in-oesterreich-nach-monaten/>, Aufruf am 19.04.2020.

Statista (2020c): Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für die Spitzenrefinanzierungsfazilität von 1999 bis 2020, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201209/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-die-spitzenrefinanzierungsfazilitaet-seit-1999/>, Aufruf am 19.04.2020.

Statista (2020d): Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für die Einlagefazilität von 1999 bis 2020, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201162/umfrage/entwicklung-des-ebz-zinssatzes-fuer-die-einlagefazilitaet-seit-1999/>, Aufruf am 19.04.2020.

Statista (2020e): Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 1999 bis 2020, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>, Aufruf am 19.04.2020.

Statista (2020f): Durchschnittspreise für Wohnungen zum Kauf in Wien nach Bezirken im April 2020, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/900881/umfrage/preise-fuer-eigentumswohnungen-in-wien-nach-bezirken/>, Aufruf am 21.04.2020.

Statista (2020g): Statista-Dossier zu Wohnimmobilien in Wien, <https://de.statista.com/statistik/studie/id/6828/dokument/wohnmobilien-statista-dossier/>, Aufruf am 21.04.2020.

Statistik Austria (2020): House Price Index, [https://www.statistik.at/web\\_en/statistics/Economy/Prices/house\\_price\\_index/index.html](https://www.statistik.at/web_en/statistics/Economy/Prices/house_price_index/index.html), Aufruf am 18.04.2020.

Statistik Austria (2020a): Housing Costs, [http://www.statistik.at/web\\_en/statistics/PeopleSociety/housing/housing\\_costs/index.html](http://www.statistik.at/web_en/statistics/PeopleSociety/housing/housing_costs/index.html), Aufruf am 18.04.2020.

Statistik Austria (2020b): Consumer price index, [http://www.statistik.at/web\\_en/statistics/Economy/Prices/consumer\\_price\\_index\\_cpi\\_hcpi/index.html](http://www.statistik.at/web_en/statistics/Economy/Prices/consumer_price_index_cpi_hcpi/index.html), Aufruf am 18.04.2020.

Statistik Austria (2020c). Bildungsstand der Bevölkerung Wien, in: Internetquelle: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bildung/bildungsbildun\\_der\\_bevoelkerung/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung/bildungsbildun_der_bevoelkerung/index.html). Aufruf am 26.04.2020.

Trend.at (2018): Wien für Wohnungsvermieter eine der unrentabelsten Städte Europas, <https://www.trend.at/geld/wien-wohnungsvermieter-staedte-europas-9816168>, Aufruf am 12.03.2020.

Vienna.at (2020): IV: Coronavirus als Bremse für Österreichs Wirtschaftswachstum, <https://www.vienna.at/iv-coronavirus-als-bremse-fuer-oesterreichs-wirtschaftswachstum/6549120>, Aufruf am 10.04.2020.

Wiedersich, R. (2016): Renditen für Wohnungen sind in Österreich zu gering, <https://www.gewinn.com/immobilien/immobilien-news/artikel/renditen-fuer-wohnungen-sind-in-oesterreich-zu-gering/>, Aufruf am 14.03.2020.

Wiedersich, R. (2020): Heißer Wiener Wohnungsmarkt, <https://www.gewinn.com/immobilien/immobilien-news/artikel/heisser-wiener-wohnungsmarkt/>, Aufruf am 21.04.2020.

WIFO (2020): <https://bit.ly/390rjBK>, Aufruf am 17.03.2020.

Wikipedia (Hrsg.) (2020). Liste der größten Städte der Welt (historisch). Internetquelle:

[https://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_gr%C3%B6%C3%9Ften\\_St%C3%A4dte\\_der\\_Welt\\_\(historisch\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_gr%C3%B6%C3%9Ften_St%C3%A4dte_der_Welt_(historisch)). Aufruf am 23.04.2020.

Wübbenhorst, K. (2018). Marktuntersuchung, in: Gabler Wirtschaftslexikon Onlineausgabe. Internetquelle: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/marktuntersuchung-37033/version-260477>. Aufruf am 23.04.2020