

Die Ermittlung und Feststellung der Käufertypen von Neubauwohnungen in Wien sowie die Analyse deren Anforderungen

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI Matthias Grosse, MA

Victoria Reichard

01326736

Wien, 04.04.2022

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **VICTORIA REICHARD**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE ERMITTLUNG UND FESTSTELLUNG DER KÄUFERTYPEN VON NEUBAUWOHNUNGEN IN WIEN SOWIE DIE ANALYSE DEREN ANFORDERUNGEN", 75 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, 04.04.2022

Unterschrift

Gendererklärung

Im Dienste der erleichterten Lesbarkeit wird in dieser Arbeit die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Dies impliziert keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Kurzfassung

Bereits im Jahr 2027 könnte Wien erneut zur Zwei-Millionen-Stadt werden. Dieses Bevölkerungswachstum spiegelt sich auch am Wiener Bauträgerwohnungsmarkt wider. Im Jahr 2020 wurden in Wien rund 16.700 Wohneinheiten von Bauträgern errichtet, wobei davon rund 6.100 Objekte auf freifinanzierte Eigentumswohnungen entfallen. Für das Jahr 2021 ist die Fertigstellung von rund 17.600 Einheiten geplant. Ein weiterer Anstieg wird ebenso für das Jahr 2022 prognostiziert. Erkennbar ist, dass der Trend für zum Bau von Mietwohnungen stetig ansteigt. Die steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen spiegelt sich auch in den aktuellen Immobilienpreisen wider. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Erstbezugswohnungen in Wien beläuft sich derzeit auf EUR 5.890,-. Gegenständliche Thesis befasst sich mit den jüngsten Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt. Wohnungen, welche von Bauträgern im Zeitraum von 2018 bis heute errichtet wurden, wurden genauer betrachtet. Anhand von Kaufvertragsdaten, welche von der Datenbank der EXPLOREAL GmbH zur Verfügung gestellt wurden, konnten nicht nur die errichteten Wohnungen, sondern auch deren Käufer analysiert werden. Aus den Kaufvertragsdaten konnten sowohl objektbezogene Faktoren wie Lage, Wohnungsgröße und Anzahl der Zimmer sowie personenbezogene Eigenschaften wie Geschlecht, Alter und Herkunft ausgelesen werden. Mittels Microsoft Excel wurden die unterschiedlichsten Auswertungen durchgeführt und grafisch dargestellt. Bei der Auswertung wurden Maxima einzelner Werte sowie Zusammenhänge zwischen verschiedenen Daten analysiert. Die Überlegung, „Welcher Typ Käufer erwirbt welche Art von Wohnung?“, wurde ebenso in dieser Arbeit verfolgt. Ziel war es, Ähnlichkeiten zwischen den Käufern festzustellen und diese in unterschiedliche Gruppen zu klassifizieren. Nach umfassenden Auswertungen konnte festgestellt werden, dass sich verschiedene Nachfragemuster erkennen lassen und sohin unterschiedliche Käufergruppen definiert werden können. Als Ergebnis dieser Arbeit wurden vier unterschiedliche Käufertypen definiert: „Der Anleger“, „Wohnen im Alter“, „Der Wiener“ und „Der Zuzug“, wobei die letzte Gruppe in Anleger und Eigennutzer unterschieden wird. Bauträger sollen mithilfe dieser Analyse bei der Vermarktung unterstützt werden, indem zielgerichtet entsprechende Käufergruppen angesprochen werden können.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Begriffsdefinitionen.....	2
1.1.1	Neubauwohnung, Bauträger-Wohneinheit.....	2
1.1.2	Anlegerwohnung, Vorsorgewohnung	2
1.2	Zielsetzung	3
1.3	Methodische Vorgehensweise	3
1.4	Aufbau der Arbeit.....	4
2	Die Wohnimmobilie.....	6
2.1	Das Wohnungseigentum (WE).....	6
2.2	Wohnen als Grundbedürfnis.....	8
2.3	Die Kaufentscheidung	9
2.3.1	Psychologische Faktoren.....	9
2.3.2	Der Kaufentscheidungsprozess	11
3	Demographie Wien	13
3.1	Überblick	13
3.2	Bevölkerungsentwicklung	14
3.2.1	Bevölkerung nach Bezirk.....	16
3.2.2	Wohnbevölkerung nach Einkommen.....	17
3.3	Immobilienpreise Wien	19
4	Untersuchung und Analyse der Käufer	21
4.1	Methodischer Ansatz	21
4.2	Neubauprojekte im Überblick	24
4.3	Der Wohnungskäufer in Wien.....	25
4.3.1	Die Wiener Gemeindebezirke im Überblick.....	25
4.3.2	Bestandsaufnahme der Rohdaten	26
4.4	Immobilien-Research	31

4.4.1	Marktanalyse	31
4.4.2	Marktsegmentierung	32
4.4.3	Bedarfsplanung	34
4.5	Definition von Zielgruppen	34
4.5.1	Der Anleger	34
4.5.2	Wohnen im Alter	40
4.5.3	Die Wiener	44
4.5.4	Der Zuzug	51
5	Schlussfolgerung	59
	Literaturverzeichnis	62
	Abkürzungsverzeichnis	66
	Abbildungsverzeichnis	67
	Tabellenverzeichnis	69

1 Einleitung

Wien wurde bereits zum zehnten Mal infolge zur lebenswertesten Stadt der Welt ernannt. Wo rund 17,5 Mio. Touristen im Jahr ihren Urlaub verbringen, leben derzeit rund 1,9 Mio. Menschen. Nicht nur aufgrund der breiten Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote sowie der niedrigen Kriminalität wird die Stadt für Touristen immer attraktiver, sondern auch aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur sowie dem hervorragenden Angebot an hochwertigem Wohnraum zieht es immer mehr neue Bewohner nach Wien (Stadt Wien 2019a).

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt stetig an, sei aus dem Drang nach Veränderungen, der Sehnsucht nach einem Balkon, einer Grünfläche oder einfach der Bedarf an mehr Platz. Auch der Kauf einer Wohnung als Investmentanlage wird für viele Privatpersonen immer attraktiver, vor allem bei niedrigen Kreditzinsen. Die Gründe für einen Umzug bzw. für Investitionen in Immobilien können sehr vielfältig sein.

Nicht nur die Nachfrage nach neuem Wohnraum steigt stetig, sondern auch die Angebote an Neubauwohnungen nehmen immer mehr zu. Die zunehmende Angebotssituation ist zum Teil der steigenden Renditeerwartung der Investoren geschuldet, denn das Ziel jeder Projektentwicklung liegt in der Wertsteigerung der Immobilie (Gondring 2013: 269). Rund zwei Drittel aller Wohneinheiten werden von gewerblichen Wohnbauträgern errichtet. Der Trend zu freifinanzierten Mietobjekten ist in den letzten Jahren immer stärker zu beobachten. Im Jahr 2021 ist die Fertigstellung von rund 17.600 Wohneinheiten geplant, für das Jahr 2022 wird ein weiterer Anstieg von rund 5% an Bauträger-Wohneinheiten prognostiziert (EXPLOREAL 2021).

Obwohl jeder Bewohner andere Vorstellungen und Erwartungen an sein Eigenheim hat, steht trotzdem immer noch der Nutzen im Vordergrund. Die vorliegende Arbeit setzt sich genau mit dieser Thematik auseinander. In erster Linie wird der derzeitige Markt untersucht. In weiterer Folge werden die jeweiligen Marktteilnehmer und deren Anforderungen an Wohnimmobilien analysiert. Es wird erforscht, ob es möglich ist,

die Käufer von Bauträger-Wohneinheiten in unterschiedliche Käufertypen zu klassifizieren. Ferner werden diese Käufertypen detailliert dargestellt.

1.1 Begriffsdefinitionen

Für ein besseres Verständnis wird in erster Linie auf Begriffsdefinitionen eingegangen, welche in gegenständlicher Thesis von besonderer Bedeutung sind.

1.1.1 Neubauwohnung, Bauträger-Wohneinheit

Unter einer „Neubauwohnung“ wird lt. MRG jene Wohneinheit verstanden, welche sich in einem nicht geförderten Neubau mit einer Baubewilligung nach dem 30.06.1953 befindet (Stadt Wien 2021). In dieser Thesis finden jedoch die Begriffe *Neubauwohnung* bzw. *Bauträger-Wohneinheit* eine vereinfachtere Verwendung. Nachstehend werden nur jene Wohneinheiten berücksichtigt, welche von Bauträgern errichtet wurden und als Erstbezugswohnungen verkauft werden.

1.1.2 Anlegerwohnung, Vorsorgewohnung

Bei diesem Wohnungstyp handelt es sich um Eigentumswohnungen, deren Hauptzweck es nicht ist, selbst darin zu wohnen. Bei einer *Anlegerwohnung* soll das eingesetzte Kapital durch Mieteinnahmen und die Steigerung des Wohnungswertes vermehrt werden. Bei einer Investition in eine Anlageimmobilie hat der Investor die Absicht, der langfristigen Sicherung des Ertrages sowie des Wertzuwachses (Gondring 2013: 785).

Gründe, welche die Vorteile für den Erwerb einer Vorsorgewohnung unterstreichen:

- Passives Einkommen durch Mieterträge
- Hoher Vermietungsgrad bei Neubauwohnungen – geringes Leerstandsrisiko
- Rechtssicherheit durch Einverleibung ins Grundbuch
- Finanzielle Stabilität – Sachwert
- Ausnutzbare Steuervorteile
- Niedrigzinsphase

Angesichts der oben genannten Vorteile zählt die Anlegerwohnung zu einer aktuell immer stärker nachgefragten Finanzanlage.

1.2 Zielsetzung

Global betrachtet, befasst sich diese Arbeit mit Eigentumswohnungen in Wien, wobei der Fokus in erster Linie auf den Erwerber gerichtet ist. Das Zusammenspiel zwischen Käuferstruktur und Wohnungseigenschaften spielt eine ausschlaggebende Rolle.

Neben einer umfassenden Marktanalyse ist das Ziel dieser Arbeit, Käufertypen zu analysieren, auf deren Kriterien und Anforderungen einzugehen. Die Grundlage der anstehenden Untersuchungen bildet die Datenbank der Firma EXPLOREAL GmbH.

Die zentralen Forschungsfragen konnten, wie folgt, gebildet werden:

1. Erhebung der Bauprojekte in Wien:

Wie viele Bauprojekte wurden seit Anfang 2018 errichtet und wie viele Bauvorhaben werden bis Ende 2022 fertiggestellt? Handelt es sich bei den derzeitigen Bauvorhaben um freifinanzierte oder geförderte Wohnbauten? Welches Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietwohnungen ist zu erkennen? Werden Wohnungen eher für den Eigennutzen oder als Anlageobjekt erworben?

2. Analyse der Käufer:

Gibt es verschiedene Käufertypen und können diese auch klassifiziert werden? Kann eine Verbindung zwischen der Altersstruktur und dem Erlangen eines akademischen Grades zum Erwerb einer Eigentumswohnung festgestellt werden? Welche Rolle spielt dabei die Eigentümerstruktur – werden Eigentumswohnungen von Alleineigentümern oder von Eigentümerpartnerschaften erworben? Ist ein unterschiedliches Kaufverhalten je nach Herkunft der Wohnungseigentümer zu erkennen?

1.3 Methodische Vorgehensweise

Grundlage dieser Master Thesis bildet eine umfassende Literaturrecherche sowie eine ausführliche Datenauswertung. Ein wesentlicher Anteil der Literatur setzt sich aus aktuellen Statistiken, Berichten und Studien zusammen. In diesem Zusammenhang

wurde besonders auf die Aktualität sowie die Verlässlichkeit der Quellen geachtet. Ein Schwerpunkt dieser Arbeit ist es, Käufer von Eigentumswohnungen in Wien zu analysieren. In einem ersten Schritt wird untersucht, ob sich verschiedene Käufertypen klassifizieren lassen. In einem zweiten Schritt werden typische Eigenschaften eines bestimmten Käufertyps analysiert. Die Basis dieser Datenauswertung stellt die Datenbank der EXPLOREAL GmbH dar.

Zum Stichtag 18.03.2021 wurden von EXPLOREAL 14.140 Datensätze übermittelt. In erster Linie beschränken sich die Daten auf Neubauwohnungen von Bauträgern mit einem Fertigstellungsjahr zwischen 2018 und 2022. Das Untersuchungsgebiet umfasst alle 23 Wiener Gemeindebezirke. Die Datensätze beinhalten sowohl objektbezogene (z. B.: Fertigstellungsjahr oder Wohnnutzfläche) als auch personenbezogene (z. B.: Alter oder Geschlecht) Informationen aus Kaufverträgen. Die Auswertung der Datensammlung sowie die graphische Ergebnisdarstellungen dieser Analyse erfolgt mittels Pivot-Tabellen in Microsoft Excel.

1.4 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit ist so aufgebaut, dass anfänglich essentielle Definitionen für das weitere Verständnis erläutert werden. Auf den Begriff „Wohnen“ wird genauer eingegangen und die damit zusammenhängende Faktoren werden näher analysiert.

Im dritten Kapitel wird der Wiener Wohnungsmarkt dargestellt. Zum einen spielen aktuelle Zahlen eine wesentliche Rolle, zum anderen wird die prognostizierte Marktentwicklung diskutiert. Es wird auf die Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Bezirke in Wien eingegangen. Weiters wird die Einkommenssituation sowie die Ausbildung der Einwohner je Bezirk detailliert betrachtet.

Der Hauptteil dieser Arbeit wird im vierten Kapitel, mit dem Ziel der Käufertypendefinition von Bauträgerwohneinheiten, dargestellt. Mittels einer Datenauswertung werden Kaufvertragsdaten untersucht und Informationen, wie z. B. Lage der Wohnung, Haushaltsgößen, Altersstruktur und Herkunftsort der

Wohnungseigentümer, analysiert, um einen bestimmten Käufertyp festlegen zu können.

2 Die Wohnimmobilie

In diesem Kapitel werden in erster Linie branchenspezifische Begriffe und Definitionen zum Wohnungseigentum erklärt. Grundbegriffe der Immobilienwirtschaft werden hier angeführt, um den Lesern ein besseres Verständnis der Arbeit zu gewähren. Da Wohnen zum Grundbedürfnis der Menschen zählt, wird im zweiten Teil dieses Kapitels auf die persönlichen Bedürfnisse der Menschen eingegangen.

2.1 Das Wohnungseigentum (WE)

Der Immobilienmarkt stellt einen Ort des Tausches immobilienbezogener Güter gegen Geld dar. Es treffen viele Anbieter auf Nachfrager, folglich wird er als Polypol bezeichnet. Die bedeutendste Eigenschaft des Marktes ist durch seine Standortgebundenheit gegeben. Es wird die seltene Marktsituation erzeugt, dass das Angebot räumlich gebunden ist und somit nur an einem Ort angeboten werden kann. In weiterer Folge bedeutet dies auch, dass sich der Immobilienmarkt aus vielen verschiedenen Teilmärkten zusammensetzt. Nicht nur die geographische Lage unterscheidet diese Märkte, auch z. B. die Bevölkerungsdichte, Grundstückspreise und die Finanzkraft spielen eine wesentliche Rolle (Gondring 2013: 21, 22).

Immobilien spielen im Leben der Menschen eine zentrale Rolle und werden für viele verschiedene Aufgaben eingesetzt. Nicht nur das Wohnen sondern auch die Arbeit sowie Freizeit finden in Immobilien statt. Prinzipiell kann eine Unterteilung der Immobilien nach dem Nutzen bzw. der Funktion erfolgen. Generell kann zwischen Gewerbeimmobilien (z. B.: Bürogebäude, Hotelimmobilien, Spezialimmobilien etc.), Wohnimmobilien (z. B.: Eigentumswohnung, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser etc.) und Immobilien des öffentlichen Sektors (z. B.: Infrastruktur, Verwaltung etc.) unterschieden werden.

Der Begriff „Wohnung“ wird bezeichnet als *„ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen“* (Wohnungseigentumsgesetz 2020, §2, Abs. 2).

1948 beschloss der Nationalrat das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und schuf damit die gesetzliche Grundlage zum Erwerb einer Eigentumswohnung. 2002 wurde das Wohnungseigentumsgesetz gänzlich neu überarbeitet. Die Neukodifikation regelt neben der Begründung des Wohnungseigentums auch den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Verwaltung der Liegenschaft sowie die damit verbundenen Rechte und Pflichten jeder Eigentumspartei.

Gemäß § 2 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz wird das Wohnungseigentum, wie folgt, definiert: „*Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht¹, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen*“ (Wohnungseigentumsgesetz 2020, §2, Abs. 2).

Als Wohnungseigentumsobjekt wird eine Wohnung, eine sonstige selbstständige Räumlichkeit (z. B.: Geschäftsraum) sowie ein KFZ-Abstellplatz beschrieben.

Als Eigentümerpartnerschaft wird „*die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind*“ (Wohnungseigentumsgesetz, §2, Abs. 10) bezeichnet.

Aus der gesetzlichen Definition geht eindeutig hervor, dass der Wohnungseigentümer nicht Eigentümer der Wohnung, sondern Miteigentümer der gesamten Liegenschaft ist. Eine Liegenschaft kann sowohl im Eigentum einer Person (Alleineigentum) als auch im Miteigentum mehrerer Personen stehen. Die Aufteilung der Liegenschaft unter den Miteigentümern erfolgt nach ideellen Anteilen² (Gruber 2018: 10). Um ideelle Anteile einer Gebäudenutzung zuzuordnen, bedarf es besonders detaillierten Benützungsregelungen zwischen den Miteigentümern. Diese Benützungsregeln werden im Wohnungseigentumsvertrag festgehalten.

¹ Gewährt eine unmittelbare Herrschaft über eine Sache und ist gegenüber jedem wirksam.

² Jede Eigentumspartei ist nur mit einem Bruchteil an einer Liegenschaft beteiligt, reale Anteile gibt es nicht.

Eine Begründung von Wohnungseigentum an Räumlichkeiten, die der allgemeinen Nutzung dienlich sind, ist nicht möglich. Das Wohnungseigentum wird im Grundbuch eingetragen, wodurch es besonders starke Bedeutung erlangt.

2.2 Wohnen als Grundbedürfnis

Ein menschliches Bedürfnis entsteht aus einem Gefühl des Mangels. Dazu gehören einfache physische Grundbedürfnisse, soziale Bedürfnisse sowie auch die individuellen Bedürfnisse (Kotler et al. 2011: 43). Geprägt von dem Umfeld, in welchem man aufwächst, beeinflusst von der Kultur, der Bildung wie auch vom Einkommen, richten sich die Bedürfnisse auf bestimmte Ziele und Wünsche, die man intendiert.



Abbildung 1: Bedürfnispyramide nach Maslow, Quelle: BWL-Lexikon, 2021

Abraham Harold Maslow³ entwickelte ein Stufenmodell, das er in fünf aufeinander aufbauende menschliche Bedürfnisstrukturen unterteilte. Die Bedürfnisse sind nach ihrer Wichtigkeit angeordnet. So kann nur das nächst höhere Bedürfnis erfüllt werden, wenn das darunterliegende befriedigt ist. Das Bedürfnis nach Selbstverwirklichung zählt zu den Wachstumsbedürfnissen, diese können hingegen nie vollständig befriedigt werden (Kotler et al. 2011: 291).

³ US-amerikanischer Psychologe, * 01.04.1908

Die Nachfrage nach Immobilien ist im Wesentlichen an das Bedürfnis der Menschen nach Wohn- und Arbeitsraum sowie Infrastruktureinrichtungen gebunden (Gondring 2013: 42). Das Bedürfnis „Wohnen“ befindet sich nach den physiologischen Bedürfnissen⁴ auf der zweiten Ebene und zählt somit zu den Defizitbedürfnissen. Defizitbedürfnisse sind jene, *„die um der Gesundheit willen erfüllt werden müssen. Sie werden bei Mangelzuständen und Störungen aktiviert“* (Jung 2017: 383). So ist eindeutig klar, dass Wohnen kein Luxus ist. Jeder Mensch will wohnen, das gilt sowohl für sesshafte als auch für nicht-sesshafte – nomadische – Lebensformen (Arnold 2017: 144).

Der Mensch benötigt nicht nur einen Ort, an den er sich regelmäßig zurückziehen kann und wo er sich sicher und geborgen fühlt, er benötigt auch einen Ort, an dem er seine sozialen Bedürfnisse erfüllen kann – wo er gesellig ist und Anerkennung und Wertschätzung erfährt (Arnold 2017: 145).

2.3 Die Kaufentscheidung

2.3.1 Psychologische Faktoren

Die Kaufentscheidung einer Person unterliegt dem Einfluss von vier wichtigen psychologischen Faktoren (Kotler et al. 2011: 290):

- Motivation
- Wahrnehmung
- Lernen
- Überzeugung und Einstellungen

Motivation

Die Motivation befasst sich mit dem „Weshalb“. Ein Interessent möchte eine Eigentumswohnung kaufen und hierbei stellen sich die Fragen, „Weshalb möchte der Kunde eine Wohnung kaufen?“, „Wonach wird wirklich gesucht?“, „Welches Bedürfnis soll damit befriedigt werden?“. In der Regel sind diese Bedürfnisse nicht stark genug, um eine Person sofort zum Handeln zu bringen. *„Ein Bedürfnis wird dann*

⁴ Sind für das menschliche Leben erforderlich – Atmung, Wasser, Nahrung, usw.

zum Motiv, wenn es einen bestimmten Grad an Intensität erreicht. Ein Motiv (...) ist ein derartig starkes Bedürfnis, das die Person veranlasst, eben dieses Bedürfnis zu befriedigen.“ (Kotler et al. 2011: 290)

Wahrnehmung

Motivierte Personen sind auch bereit zu handeln. Wie sie handeln, hängt jedoch von der Wahrnehmung der jeweiligen Situation ab. Verschiedene Personen, die dieselbe Motivation haben, können gleich Situationen unterschiedlich wahrnehmen. Es nehmen zwar alle Menschen Informationen über die fünf Sinne (Sehen, Riechen, Hören, Schmecken und Fühlen) auf, jedoch empfängt, organisiert und interpretiert jeder Mensch die Informationen individuell anders. Wahrnehmung ist also jener Vorgang, bei dem Personen Informationen aufnehmen und verarbeiten, um sich ein sinnvolles Bild der Umwelt und der eigenen Position darin zu machen (Kotler et al. 2011: 292).

Lernen

„Menschen lernen durch handeln.“ (Kotler et al. 2011: 293). Das Ändern des eigenen Verhaltens aufgrund von Erfahrungen wird als „Lernen“ bezeichnet. Es erfolgt aus dem Zusammenspiel von Antrieb, Stimuli, Impulsen, Reaktion und Bestätigung. Ein Antrieb ist ein starker innerer Stimulus, welcher zum Handeln veranlasst. Wenn sich der Antrieb auf ein bestimmtes Stimulus-Objekt richtet, wird er zum Motiv. So kann zum Beispiel ein Wohnprojekt besonders gut am Markt ankommen, da man es mit starken Antrieben in Verbindung bringt, motivierende Impulse nutzt und positive Bestätigung vermittelt (Kotler et al. 2011: 293).

Überzeugung und Einstellung

Aus Handeln und Lernen entstehen Überzeugungen, welche für das Konsumverhalten entscheidend sind. *„Eine Überzeugung ist ein Denkmuster in Bezug auf bestimmte Sachen.“ (Kotler et al. 2011: 293).* Die Überzeugung kann auf tatsächlichem Wissen, persönlichen Meinungen oder Glauben basieren und von Emotionen begleitet werden. Die Überzeugung verschiedener Menschen bildet das Image einer bestimmten Sache, welches das Kaufverhalten von Kunden nachhaltig beeinflusst. Unter „Einstellung“ werden die Bewertungen, Gefühle und Neigungen verstanden, die Menschen in Hinblick auf eine Sache oder Idee haben. Einstellungen sind Teil eines Schemas, so

sind sie nur schwer zu ändern. Ändert man eine Einstellung, so kann dies zu vielen Anpassungen bei anderen Entscheidungen führen (Kotler et al. 2011: 293).

2.3.2 Der Kaufentscheidungsprozess

Das Konsumverhalten sowie der Kaufentscheidungsprozess werden von kulturellen, sozialen, persönlichen und psychologischen Fakten beeinflusst. Der Kaufentscheidungsprozess lässt sich in fünf unterschiedlichen Phasen darstellen.

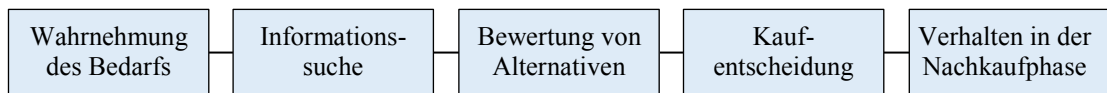


Abbildung 2: Phasen des Kaufentscheidungsprozesses (Kotler et al. 2011: 298) | eigene Darstellung

Der Kaufvorgang beginnt schon vor dem tatsächlichen Kauf und wirkt noch lange nach. Bei dem in Abbildung 2 dargestellten Modell wird davon ausgegangen, dass der Verbraucher jeden Schritt des Prozesses durchläuft. Es gibt jedoch Ausnahmen (z.B. Gewohnheitskäufe), bei denen der Konsument einzelne Phasen auslässt oder deren Reihenfolge verdreht (Kotler et al. 2011: 298).

Der Kaufentscheidungsprozess beginnt mit der *Wahrnehmung des Bedarfs*. Der Verbraucher erkennt einen Gefühlszustand des Mangels und möchte dieses Bedürfnis befriedigen. Weiters kann ein Bedürfnis jedoch auch durch externe Stimuli geweckt werden. Bei der *Informationssuche* sucht ein potenzieller Käufer in erster Linie nach Produktinformationen. Hierbei kann die Suchintensität von der Ausprägung des Antriebes abhängen. Je komplizierter die Kaufentscheidung ist, desto intensiver fällt die Informationssuche des Verbrauchers aus (Kotler et al. 2011: 299-301).

Nach der Informationssuche stehen dem Verbraucher diverse Optionen zur Verfügung. Um eine Entscheidung treffen zu können, werden die Optionen beurteilt. Die *Bewertung* kann erfolgen, indem der Verbraucher den unterschiedlichen Optionen einen Nutzen unterstellt. Die Nutzenfunktion zeigt, wie sich, je nach Option, die Bedürfnisbefriedigung ausprägt. Nachdem der Verbraucher den Bewertungsprozess abgeschlossen und eine Entscheidung getroffen hat, bildet er eine Kaufabsicht. In diesem Stadium könne nur mehr zwei Faktoren die *Kaufentscheidung* beeinträchtigen.

Entweder wird seine Kaufabsicht von anderen Personen oder von unerwarteten situativen Faktoren gestört. Je nachdem kann sich die Kaufabsicht ändern oder der Kauf aufschieben (Kotler et al. 2011: 302-304).

Die letzte Phase des Kaufentscheidungsprozesses ist das Verhalten in der Nachkaufphase. Hier spiegelt sich wider, ob der Kunde zufrieden ist. Je größer die Spanne zwischen Erwartung und wahrgenommener Leistung ist, desto ausgeprägter ist das Empfinden des Verbrauchers (Kotler et al. 2011: 305).

3 Demographie Wien

Im folgenden Kapitel wird ein Überblick über die Bevölkerungsentwicklung Wiens gegeben. Zum einem wird der historische Bevölkerungszuwachs diskutiert, andererseits wird auf den zu erwartenden Anstieg eingegangen. Neben der Bevölkerungsentwicklung wird auch die Immobilienpreisentwicklung untersucht.

3.1 Überblick

„In der Volkswirtschaftslehre werden Märkte als die Orte des Zusammentreffens von Angebot und Nachfrage definiert. Von daher sind Immobilienmärkte solche, auf denen Immobilien bzw. Immobiliendienstleistungen gehandelt werden. Die Marktergebnisse werden durch das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage unter den gegebenen Rahmenbedingungen bestimmt und unterliegen somit den üblichen marktwirtschaftlichen Gesetzen der Preisbildung“ (Vornholz 2017: 19).

Der Wiener Immobilienmarkt umfasst im Jahr 2020 181.160 Gebäude, wovon 153.232 auf Wohngebäude entfallen. Das entspricht einen Wohnbauanteil von rund 84,6% (Statistik Austria 2020a). Zum Stichtag der zehnjährigen Registerzählung (Letztstand: 31.10.2011) wurden in Wien 164.746 Gebäude und 983.840 Wohnungen erfasst. Der historische Höchststand wurde mit 168.167 Gebäude im Jahr 2001 gezählt (Statistik Austria 2013).

	2018	Δ in %	2019	Δ in %	2020
Unterkünfte als Hauptwohnsitz insgesamt	920.000	+1,20%	931.000	-1,93%	913.000
Hauseigentümer	55.200	+23,19%	68.000	-20,59%	54.000
Wohnungseigentümer	128.800	-3,18%	124.700	-5,37%	118.000
Hauptmieter	708.400	+0,28%	710.400	-1,18%	702.000
Sonstige (Untermieter und sonstige Rechtsverhältnisse)	27.600	+1,09%	27.900	+39,78%	39.000

Tabelle 1: Wohnungsbestand 2018, 2019, 2020. Quelle: BUWOG, EHL – Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2018 – 2020 | eigene Darstellung

Wie in Tabelle 1 ersichtlich, gelten im Jahr 2020 rund 913.000 Wohnungen als bewohnt. Rund 77% aller Wiener Haushalte leben in Mietwohnungen – ausgenommen der Kategorie „Sonstige“. Somit hat Wien den dritthöchsten Mieteranteil in Europa. Dieser hohe Mietanteil ist lt. OeNB auf den hohen Anteil subventionierter Wohnimmobilien auf dem allgemeinen Markt zurückzuführen (OeNB 2021).

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Im 17. und 18. Jahrhundert lag das durchschnittliche Bevölkerungswachstum in Wien bei rund 0,5% bis 1,0% pro Jahr. Um 1600 lebten in Wien rund 50.000 Menschen. Bis zum Jahr 1804 – Wien wurde die Hauptstadt des neu entstandenen Kaiserreichs Österreich – verfünffachte sich die Bevölkerungszahl. Ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung ist erkennbar. 1910 wurde in Wien mit 2,08 Millionen Einwohner der bisherige Höchststand gezählt. Wien war somit die fünftgrößte Stadt der Welt (Abbildung 3).

Obwohl im Laufe der Geschichte ein deutliches Wachstum der Bevölkerung beobachtet werden kann, wurde dieses immer wieder von Epidemien unterbrochen. Mit dem Ausbruch des 1. Weltkrieges im Jahr 1914 wurde eine signifikante Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung verursacht. Infolge von Abwanderungswellen sowie Geburtendefiziten während der Weltwirtschaftskrise und dem Zweiten Weltkrieg lebten in Wien 1951 nur mehr 1,6 Millionen Menschen. Im Jahr 1988 ist ein Wendepunkt erkennbar, zu diesem Zeitpunkt wurden 1,48 Millionen Einwohner gezählt (Abbildung 3).

„Seit den Nachkriegsjahren bis heute hat die Stadt verschiedene Phasen der Transformation durchlebt. So sprechen Suitner, Krisch und Pühringer (Suitner 2018: 17) seit 1850 von einer industriellen Urbanisierung, seit 1910 von einer Schrumpfungsphase, ab dem Jahr 1950 von einer Konsolidierungsphase und seit dem Jahr 2000 von Reurbanisierung. Erst seit Kurzem wachsen Stadt und Umland gemeinsam, zuvor gab es hinsichtlich Bevölkerungswachstum und -rückgang eher gegensätzliche Entwicklungen“ (Eder et al. 2018: 329).

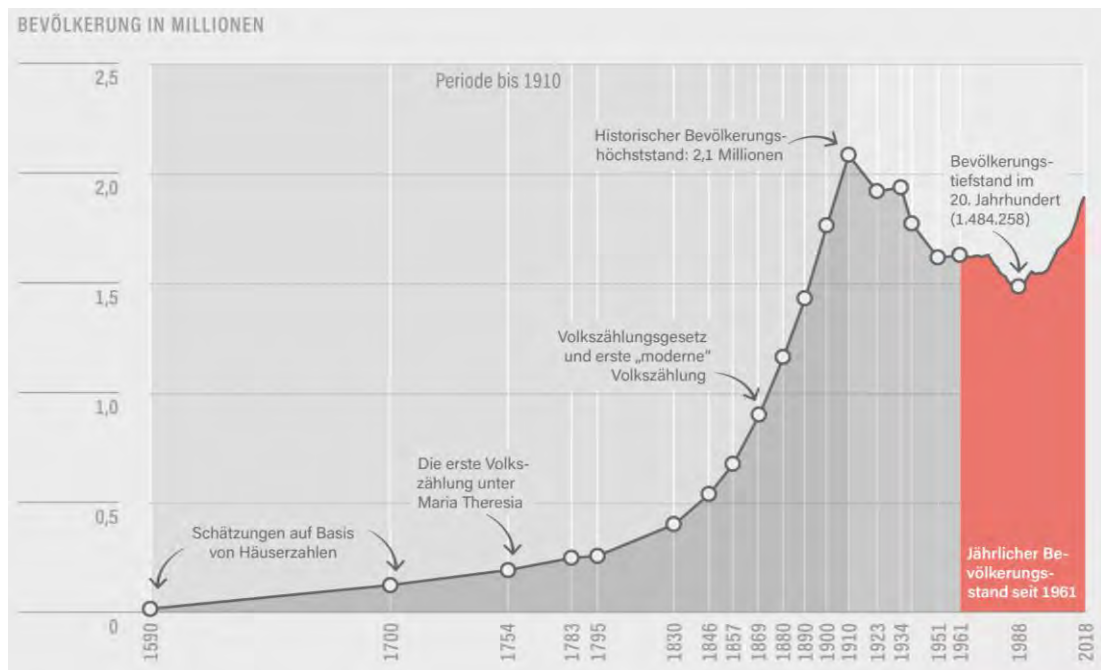


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Wien seit 1590, Quelle: Wien 2019a

Am 01.01.2021 lebten in Österreich 8.933.346 Menschen. In Wien wurden 1.921.153 Einwohner gezählt. Das entsprach 21,5% der österreichischen Gesamtbevölkerung (Statista 2021).

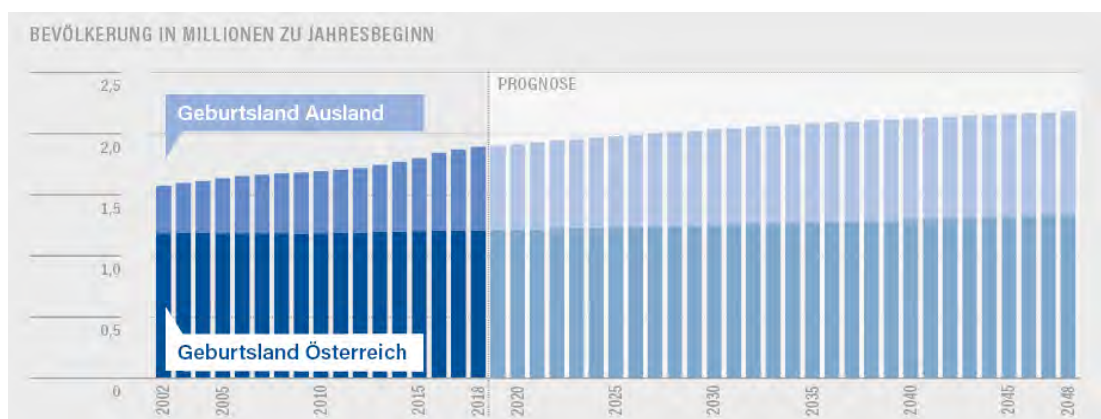


Abbildung 4: Bevölkerungsprognose Wien bis 2048, Quelle: Wien 2019b

Im Vergleich zum Bevölkerungswachstum seit der Jahrtausendwende wird der Bevölkerungsanstieg zukünftig zwar stetig fortgesetzt, jedoch moderat ausfallen. In den letzten 10 Jahren wuchs die Bevölkerung um rund 1,1% pro Jahr. Das gesamte Bevölkerungswachstum in den nächsten 30 Jahren wird auf rund 14% prognostiziert. Trotz des langsamen prognostizierten Wachstums könnte Wien bereits im Jahr 2027

wieder zur zwei Millionen Stadt werden. In Abbildung 4 ist auch erkennbar, dass der zu erwartende Bevölkerungsanstieg überwiegend dem Zuwachs aus der Migration zuzuschreiben ist (Abbildung 4).

Da das Wachstum der Einwohnerzahl eine Herausforderung für die Stadt Wien darstellt, wurde der Stadtentwicklungsplan 2025 entwickelt. Der STEP 2025 behandelt mehrere Schwerpunkte, um die Wachstumspotentiale Wiens zu realisieren. Neue Stadtviertel entstehen, wobei durch geschickte Stadtplanung Flächen- und Ressourcenverschwendung vermieden werden. Es wird nicht nur besonderes Augenmerk auf die Entwicklung von neuen Stadtvierteln, sondern auch auf den Erhalt der bereits erworbenen Lebensqualität gelegt. Des Weiteren werden Schwerpunkte wie Mobilitätsvielfalt, soziale Infrastruktur und Freiflächen aufgegriffen und berücksichtigt (STEP 2025).

3.2.1 Bevölkerung nach Bezirk

Ein dynamisches Bevölkerungswachstum ist in der Stadt Wien in den letzten Jahren zu beobachten, dies gilt sowohl für Teile der dicht bebaute Kernstadt als auch für das Stadterweiterungsgebiet (Eder et al. 2018: 330).

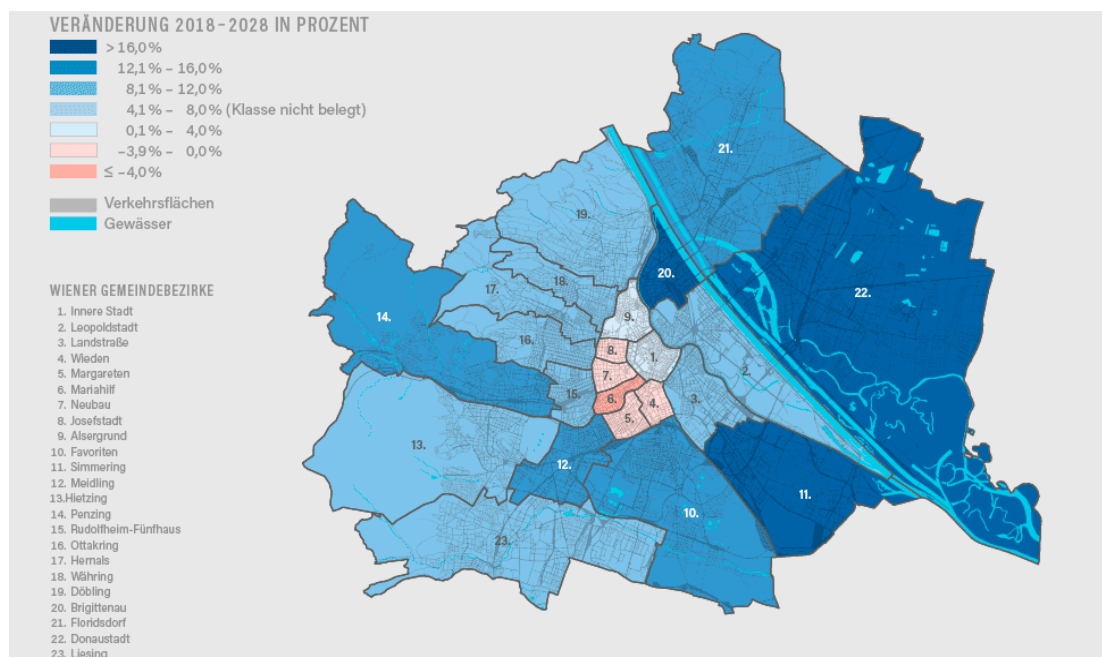


Abbildung 5: Bevölkerungsprognose pro Bezirk 2018 bis 2028, Quelle: Wien 2018

Wie in Abbildung 5 ersichtlich, wird der höchste Bevölkerungsanstieg in den Bezirken Simmering, Brigittenau und Donaustadt prognostiziert. Mit einem Bevölkerungszuwachs von 19,8% wird in ganz Wien der 11. Wiener Gemeindebezirk am meisten Wachstum erfahren. In den Bezirken Brigittenau und Donaustadt wird ein Anstieg in Höhe von jeweils rund 18% erwartet. Ein Grund für die signifikant steigenden Bevölkerungszahlen ist der erhöhte Baudynamik in diesen Bezirken zuzuschreiben (vgl. Kapitel 4.3.1).

Ebenso in obenstehender Grafik deutlich erkennbar, ist der sehr moderate Anstieg in den Bezirken Innere Stadt und Alsergrund. Darüber hinaus wird in den Bezirken vier bis acht eine Stagnation prognostiziert. Die leicht sinkende Bevölkerungszahl lässt sich einerseits durch die stark ansteigenden Immobilienpreise in den inneren Bezirken Wiens erklären, andererseits ziehen Stadtentwicklungsgebiete wie z.B. das Nordbahnhofgelände oder das Sonnwendviertel immer mehr Bewohner an (Stadt Wien 2019b).

3.2.2 Wohnbevölkerung nach Einkommen

Durchschnittlich, über alle Bezirke gesehen, verdienen Wiener Arbeitnehmer netto EUR 22.943,- pro Jahr. Pensionierte Einwohner haben ein Durchschnittseinkommen von netto EUR 21.339,-. Hinsichtlich der Einkommensverteilung gibt es zwischen den Bezirken erhebliche Schwankungen (Tabelle 2).

Die nachstehende Auflistung zeigt, dass das Nettoeinkommen in den „Nobelbezirken“ Wiens deutlich höher ausfällt. Im Detail betrachtet, liegt das Nettoeinkommen der Erwerbstätigen in den Bezirken Innere Stadt um rund 15%, auf der Wieden um rund 13%, in Hietzing um rund 29%, in Währing um rund 17%, in Döbling um rund 22%, in der Donaustadt um rund 10% und in Liesing um rund 13% über dem Wiener Durchschnitt.

Mit einem Nettoeinkommen von durchschnittlich EUR 23.220,- und einem Pensionseinkommen von durchschnittlich EUR 20.887,- kann der Bezirk Floridsdorf als „Durchschnittsbezirk“ genannt werden.

Das Nettoeinkommen der Erwerbstätigen bewegt sich, in den Bezirken Margareten mit rund 89%, in Favoriten mit rund 85%, in Rudolfsheim-Fünfhaus mit rund 81% und in Brigittenau mit rund 82% des Wiener Durchschnittseinkommens an der unteren Bandbreite.

Gemeindebezirk	Ø Jahresbezug netto pro Arbeitnehmer/in [€]			Ø Jahresbezug netto pro Pensionist/in [€]		
	Frauen	Männer	Gesamt	Frauen	Männer	Gesamt
Wien gesamt	20.484	25.189	22.943	19.370	24.074	21.339
1. Innere Stadt	21.522	30.634	26.480	21.946	30.268	25.478
2. Leopoldstadt	20.552	25.051	22.904	18.466	21.735	19.832
3. Landstraße	21.614	26.577	24.172	19.498	24.443	21.524
4. Wieden	22.219	29.397	25.878	21.819	27.218	24.029
5. Margareten	18.972	21.832	20.479	18.085	20.952	19.284
6. Mariahilf	21.223	26.700	23.971	20.079	23.652	21.547
7. Neubau	22.355	27.920	25.100	20.225	25.175	22.209
8. Josefstadt	22.088	28.198	25.142	22.857	28.759	25.229
9. Alsergrund	22.029	27.464	24.701	21.290	26.891	23.572
10. Favoriten	17.864	20.761	19.478	17.864	21.413	19.376
11. Simmering	19.220	23.712	21.606	17.526	22.079	19.464
12. Meidling	18.823	22.004	20.537	18.409	21.784	19.786
13. Hietzing	24.497	34.726	29.575	22.925	31.176	26.241
14. Penzing	21.325	26.011	23.755	20.279	25.204	22.357
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	17.471	19.391	18.528	17.102	19.188	17.986
16. Ottakring	19.662	22.486	21.168	18.791	21.881	20.105
17. Hernals	20.035	24.568	22.386	19.986	24.763	22.007
18. Währing	23.040	30.714	26.770	22.610	30.006	25.551
19. Döbling	22.768	33.340	28.004	22.497	30.265	25.569
20. Brigittenau	17.515	19.619	18.674	17.157	19.810	18.277
21. Floridsdorf	20.686	25.578	23.220	18.805	23.627	20.887
22. Donaustadt	21.932	28.659	25.323	18.933	24.392	21.262
23. Liesing	22.350	29.719	26.063	20.297	27.039	23.126

Tabelle 2: Einkommen nach Bezirk. Quelle: Stadt Wien 2018 | eigene Darstellung

Das Einkommen der Bevölkerung ist für den Wohnungsmarkt entscheidend. Ein durchschnittlicher Wiener Arbeitnehmer hatte im Jahr 2018 ein Jahreseinkommen von netto EUR 22.943,- – entspricht etwa einem Monatseinkommen von EUR 1.910,- – zur Verfügung. Aktuellen Studien zufolge, geben Wiener durchschnittlich 31% ihres Gehalts für Wohnen aus. Dies ergibt einen Absolutbetrag von rund EUR 590,- pro Monat. Am meisten wird für Wohnen im 1. Bezirk gezahlt. Mit 65% liegt der Wohnkostenanteil der Inneren Stadt weit über dem Bundesdurchschnitt (ImmobilienScout24 2018).

3.3 Immobilienpreise Wien

Seit der letzten Finanzkrise erfuhr der Immobilienmarkt eine rasante Entwicklung. Wie in nachstehender Grafik ersichtlich, ist seit dem Jahr 2010 ein deutlicher Anstieg des Wohnimmobilienpreisindex zu erkennen. Im zweiten Quartal 2021 befand sich der Index für Wien bei 283, dies bedeutet einen Anstieg von 100% seit Anfang 2010. In Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung sowie der geplanten Neubauten wird in absehbarer Zeit keine drastische Änderung der Wachstumskurve zu erkennen sein.

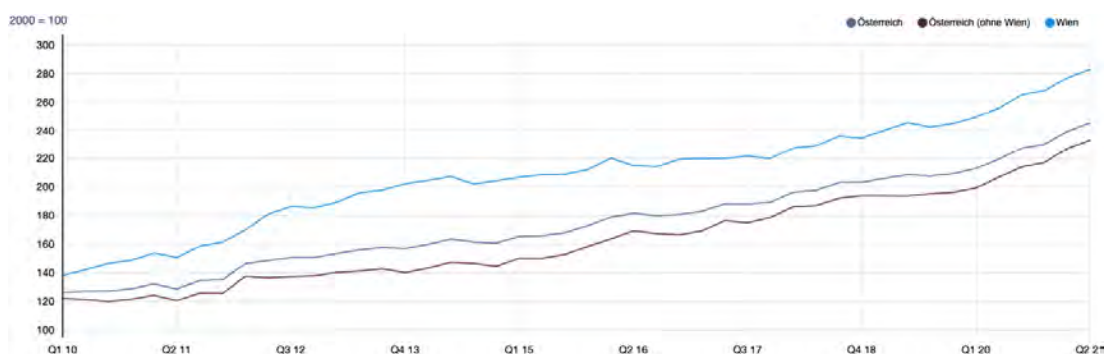


Abbildung 6: Wohnimmobilienpreisindex Wien und Österreich von 2010 bis 2021. Quelle: OeNB

Basierend auf dem Wohnungsmarktbericht 2021, herausgegeben von der BUWOG Group GmbH (2021) und der EHL Wohnen GmbH (2021), beläuft sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen in Wien aktuell auf EUR 5.890,-. Wie in Abbildung 7 erkennbar, ist die Spannweite zwischen dem ersten und den restlichen Wiener Gemeindebezirken sehr groß. Würde man bei der Berechnung des durchschnittlichen Kaufpreises in Wien den ersten Bezirk außer Acht lassen, so ergäbe sich dennoch ein Wert von rund EUR 5.230,- (Abbildung 7).

Die Differenz der Quadratmeterpreise zwischen Eigentumswohnungen in Erstbezug und gebrauchten Eigentumswohnungen beläuft sich, laut nachstehendem Marktbericht, derzeit auf rund 30%.

Bei den Mietpreisen ist eine deutlich geringere Spannweite zu erkennen. Für eine Bauträgerwohnung muss als durchschnittliche Miete in Wien mit rund EUR 12,20 pro m² gerechnet werden. Würde man in diesem Fall ebenso wieder den ersten Bezirk

außer Acht lassen, so würde sich der Quadratmeterpreis lediglich um rund 1% verringern (Abbildung 7).

BEZIRKE	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
	ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN - INNERE STADT	€ 19.800	€ 13.500	k.A.**	k.A.**
1020 WIEN - LEOPOLDSTADT	€ 5.600	€ 4.150	€ 12,70	€ 10,50
1030 WIEN - LANDSTRASSE	€ 5.750	€ 4.200	€ 12,80	€ 11,00
1040 WIEN - WIEDEN	€ 5.800	€ 4.300	€ 13,30	€ 11,30
1050 WIEN - MARGARETEN	€ 5.300	€ 4.000	€ 12,00	€ 10,70
1060 WIEN - MARIAHILF	€ 5.700	€ 4.250	€ 13,20	€ 11,20
1070 WIEN - NEUBAU	€ 6.150	€ 4.600	€ 13,30	€ 11,20
1080 WIEN - JOSEFSTADT	k.A.**	€ 4.900	€ 13,50	€ 11,60
1090 WIEN - ALSERGRUND	€ 6.250	€ 4.500	€ 13,10	€ 11,40
1100 WIEN - FAVORITEN	€ 4.700	€ 3.000	€ 11,30	€ 9,60
1110 WIEN - SIMMERING	€ 4.150	€ 2.700	€ 10,50	€ 9,40
1120 WIEN - MEIDLING	€ 4.550	€ 3.150	€ 11,70	€ 10,30
1130 WIEN - HIETZING	€ 6.250	€ 4.400	€ 13,10	€ 11,50
1140 WIEN - PENZING	€ 4.900	€ 3.350	€ 11,90	€ 10,60
1150 WIEN - RUDOLFSHEIM	€ 4.600	€ 3.150	€ 11,70	€ 10,30
1160 WIEN - OTTAKRING	€ 4.650	€ 3.100	€ 11,70	€ 10,40
1170 WIEN - HERNALS	€ 4.600	€ 3.200	€ 11,50	€ 10,30
1180 WIEN - WÄHRING	€ 6.200	€ 4.200	€ 12,80	€ 11,10
1190 WIEN - DÖBLING	€ 7.000	€ 4.700	€ 13,30	€ 11,20
1200 WIEN - BRIGITTENAU	€ 4.400	€ 3.000	€ 11,50	€ 10,40
1210 WIEN - FLORIDSDORF	€ 4.400	€ 3.000	€ 11,30	€ 10,20
1220 WIEN - DONAUSTADT	€ 4.600	€ 3.050	€ 11,70	€ 10,30
1230 WIEN - LIESING	€ 4.300	€ 3.150	€ 10,80	€ 10,20

Abbildung 7: Aktuelle Immobilienpreise von Eigentums- und Mietwohnungen in Wien. Quelle: BUWOG / EHL, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2021

4 Untersuchung und Analyse der Käufer

Im nachstehen Kapitel wird der empirische Teil dieser Thesis behandelt. Die Rohdaten wurden aus der Datenbank der Firma EXPLOREAL GmbH zur Verfügung gestellt und beinhalten sowohl personen- als auch objektbezogene Informationen aus Kaufverträgen. Es wird untersucht, ob sich verschiedene Käufergruppen klassifizieren lassen bzw. wie sich diese definieren.

4.1 Methodischer Ansatz

Alle Untersuchungen, welche in dieser Thesis behandelt werden, unterliegen den nachstehenden Parametern.

In einem ersten Schritt wurden Untersuchungskriterien abgegrenzt und Projekte mit folgenden Eigenschaften analysiert:

- Das Untersuchungsgebiet wurde auf Wien beschränkt.
- Es wurden nur reine Neubauprojekte berücksichtigt, Totalsanierungen oder Mischprojekte wurden außer Acht gelassen.
- Der Analyse wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr zwischen 2018 und 2022 unterstellt.
- Es wurden nur Wohnbauprojekte berücksichtigt, in welchen Wohnungen realisiert worden waren. Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser sind nicht Teil der Untersuchung.
- Die Erwerber wurden auf Privatpersonen beschränkt.
- Es wurden nur Transaktionen von einzelnen Wohnungen berücksichtigt. Paketkäufe sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

In einem zweiten Schritt wurden die Daten genauer untersucht. Aus den Kaufvertragsdaten konnten folgende Informationen – sofern bekannt – gefiltert werden:

Objektbezogene Angaben:

- Projekt ID
- Postleitzahl der Wohnung
- Fertigstellungsjahr
- mit Förderungsmitteln errichtet: ja/nein
- Anzahl der Zimmer
- Nutzfläche nach WEG
- Geschossangabe – hier wird nach Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss differenziert
- die Wohnung verfügt über Freiflächen (Garten, Terrasse, Balkon, Loggia): ja/nein

Personenbezogene Angaben:

- Alter
- Geschlecht
- ist der Käufer auch Eigennutzer der Wohnung: ja/nein
- Akademiker: ja/nein
- Wohnsitz des Käufers zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses
- Jahr des Kaufvertragsdatums

Daten, welche nicht bekannt sind, wurden mit „NULL“ bezeichnet.

Nachdem die oben genannten Kriterien berücksichtigt wurden, konnten 14.140 Datensätze aus den Kaufverträgen ausgelesen werden. In weiterer Folge wurden die Daten aufbereitet, um eine qualitative Auswertung zu ermöglichen. Aus den bereits vorhandenen Informationen konnten folgende Fakten abgeleitet werden:

- Ob es sich bei gegenständlicher Transaktion um eine Eigentümerpartnerschaft handelt.
- Ob die Wohnung vor oder nach der Fertigstellung gekauft wurde.

Für aussagekräftige Ergebnisse sowie die vereinfachte Darstellung der Auswertungen wurden sowohl die Flächenangaben der Wohnungen als auch das Alter der Käufer in Gruppen unterteilt. Um eine sinnhafte Unterteilung zu treffen, wurde die Streuung der Flächenangaben sowie das Verhältnis der Wohnnutzfläche zur jeweiligen Zimmeranzahl untersucht. Nach genauerer Betrachtung der Wohnungsgrößen wurden Flächengruppen in Anlehnung an die Zimmeranzahl definiert. So umfassen die Flächengruppe 0 alle Mikrowohnungen, die Gruppe 1 alle 1- bis teilweise 2-Zimmer-Wohnungen, die Gruppen 2 und 3 alle 2- bis teilweise 4-Zimmer-Wohnungen und die Gruppe 4 überwiegend alle 4-Zimmer-Wohnungen. Die sehr großen Wohnungen, welche zumeist über 5 Zimmer oder mehr verfügen, wurden als Gruppe 5 definiert.

Des Weiteren wurde eine Unterteilung der Altersgruppen unter folgenden Annahmen vorgenommen: Alle minderjährigen Wohnungskäufer wurden der Gruppe 0 zugeordnet. Die Altersgruppe 1 umfasst alle jungen Erwachsenen, also all jene Personen, welche sich noch in der Ausbildungsphase bzw. am Anfang der Berufslaufbahn befinden. Die Personen mittleren Alters wurden in die Gruppen 2 und 3 unterteilt. Hierzu zählen Personen, welche sich gerade in der Erwerbstätigkeits- und Familienphase befinden. Personen der Gruppe 2 stehen in dieser Phase eher am Anfang, Personen der Gruppe 3 haben in der Regel ihre Lebensziele bereits entsprechend fixiert und vertiefen diese. All jene Personen, welche die Pension antreten können bzw. dies schon getan haben, wurden als Gruppe 4 definiert. Zuletzt wurden Personen in der Phase der Hochaltrigkeit als Gruppe 5 klassifiziert. Eine Zusammenfassung der Gruppen kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Altersgruppen	
Jahre	Gruppe
bis 18	0
18 - 29	1
30 - 44	2
45 - 64	3
65 - 79	4
ab 80	5

Flächengruppen	
Fläche in m ²	Gruppe
bis 34	0
35 - 49	1
50 - 59	2
60 - 89	3
90 - 119	4
ab 120	5

Tabelle 3: Alters- und Flächengruppen | eigene Darstellung

4.2 Neubauprojekte im Überblick

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht für die nächsten Jahre die Anzahl der geplanten Neubauprojekte in Wien. Anzumerken ist, dass es sich bei den berücksichtigten Wohneinheiten um Bauträger-Wohnungen handelt, welche neu errichtet wurden bzw. noch errichtet werden. Totalsanierungen oder Mischprojekte wurden nicht berücksichtigt.

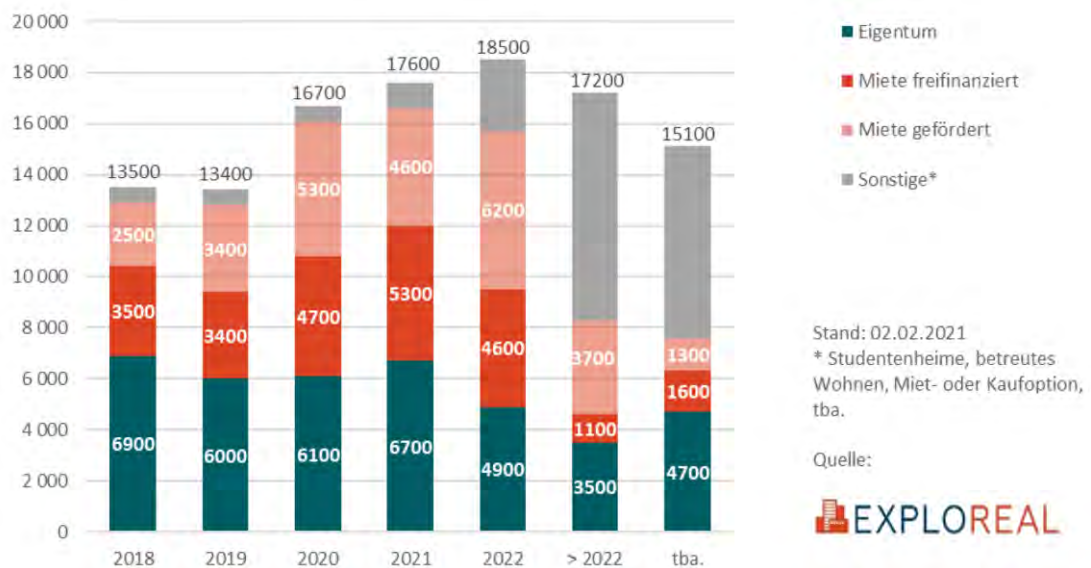


Abbildung 8: Bauträger-Wohneinheiten nach (geplanter) Fertigstellung und Verwertungsart (EXPLOREAL 2021)

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 13.400 Wohnungen fertiggestellt, wovon 6.000 Wohneinheiten auf Eigentumswohnungen entfallen. Im Jahr 2020 stieg die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen um 24,6% auf 16.700 Wohneinheiten an. Für die Jahre 2021 und 2022 wird ebenfalls ein Anstieg prognostiziert. Ausgehend von den geplanten Fertigstellungsterminen, werden im Jahr 2021 rund 17.600 Wohnungen errichtet. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen weiteren Anstieg um 5,4%. Für das Jahr 2022 sind bereits rund 18.500 Wohnungen geplant. Ab dem Jahr 2022 wird ein Rückgang der Neubauprojekte verzeichnet (Abbildung 8). Die prognostizierte Stagnation ist einerseits, wie in Abbildung 4 ersichtlich, auf das moderate Bevölkerungswachstum zurückzuführen, andererseits muss jedoch davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt der Datenaufnahme (Jänner 2021) noch nicht alle Neubauprojekte für die nächsten Jahre verzeichnet waren.

Als Haupttendenz ist zu erkennen, dass sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Segment der Trend zu Mietwohnungen weiterhin steigt. Von allen fertiggestellten Wohneinheiten lag der Anteil der Eigentumswohnungen im Jahr 2018 bei rund 51%, im Jahr 2019 bei rund 45% und im Jahr 2020 bei rund 37%. Auffällig ist auch, dass die Anzahl der sonstigen Wohneinheiten (Studentenheime, betreutes Wohnen etc.) deutlich zunimmt (EXPLOREAL 2021). Diese Entwicklung könnte auf die immer weiter ansteigenden Kaufpreise der Eigentumswohnungen zurückzuführen sein (vgl. Abbildung 7).

4.3 Der Wohnungskäufer in Wien

4.3.1 Die Wiener Gemeindebezirke im Überblick

Insgesamt wurden Daten von 10.637 Wohnungen untersucht, welche auf 371 Neubauprojekte verteilt sind. In einer vereinfachten Darstellung wurde das Bauvolumen in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

	Fläche in ha	Bauträger-Wohneinheiten	Verteilung der Wohnungen	Akademiker	Eigentümer-partnerschaft
Wien gesamt	41.486,8	10.637	100%	35,33%	33,64%
1. Innere Stadt	286,9	44	0,41%	49,12%	29,55%
2. Leopoldstadt	1.924,2	348	3,27%	45,64%	38,73%
3. Landstraße	739,8	1.122	10,55%	40,69%	30,20%
4. Wieden	177,5	71	0,67%	45,92%	38,57%
5. Margareten	201,2	24	0,23%	42,86%	16,67%
6. Mariahilf	145,5	11	0,10%	57,14%	27,27%
7. Neubau	160,8	33	0,31%	58,14%	31,25%
8. Josefstadt	109,0	-	-	-	-
9. Alsergrund	296,7	20	0,19%	57,69%	30,00%
10. Favoriten	3.182,8	1.502	14,12%	33,79%	35,46%
11. Simmering	2.325,6	528	4,96%	20,84%	37,10%
12. Meidling	810,3	505	4,75%	47,75%	27,94%
13. Hietzing	3.771,5	123	1,16%	43,75%	30,08%
14. Penzing	3.376,3	616	5,79%	41,78%	33,72%
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	391,8	251	2,36%	46,30%	29,32%
16. Ottakring	867,3	479	4,50%	44,82%	23,06%
17. Hernals	1.139,1	140	1,32%	58,03%	37,86%
18. Währing	634,7	182	1,71%	52,61%	26,97%
19. Döbling	2.494,4	221	2,08%	39,29%	27,44%
20. Brigittenau	571,0	270	2,54%	36,73%	20,07%
21. Floridsdorf	4.444,3	668	6,28%	31,97%	32,21%
22. Donaustadt	10.229,9	2.383	22,40%	24,69%	35,62%
23. Liesing	3.206,2	1.096	10,30%	35,39%	42,25%

Tabelle 4: Bauvolumen Bauträgerobjekte in Wien nach Bezirken. Quelle: Datenbank Exploreal, Statista 2020 | eigene Darstellung

Seit 2018 wurden mit 2.383 Objekten die meisten Bauträgerwohnungen im Bezirk Donaustadt errichtet und verkauft. Donaustadt ist der größte Wiener Gemeindebezirk und umfasst rund ein Viertel der Gesamtfläche der Stadt Wien. Der hohe Anteil an verkauften Wohnungen (22,4% aller erfassten Eigentumswohnungen) ist nicht nur auf die Größe des Bezirkes zurückzuführen, denn der 22. Bezirk erfuhr in den letzten Jahren auch an enormer Attraktivität. Große Entwicklungsgebiete finden sich nicht mehr wie ursprünglich an der Wagramer Straße oder der Donaufelder Straße, sondern sind im gesamten Bezirk verteilt. Die Kombination aus Stadt, Land, Fluss und Urbanität bietet den Bewohnern besondere Lebensqualität. Der hohe Grünflächenanteil sowie die Alte Donau machen den Bezirk Donaustadt nicht nur zu einem beliebten Ausflugsziel, sondern auch zur begehrten Wohngegend (BUWOG, EHL 2021: 62). Entwicklungsprojekte, wie z. B. Berresgasse, Hausfeld, Vienna Twentytwo oder nicht zuletzt die Seestadt, locken immer mehr Bewohner an und machen den einst am dünnsten besiedelten Wiener Bezirk zu einem beliebten Wohnbezirk.

Im Gegenzug zu Wien Donaustadt ist der Bezirk Josefstadt mit 109 ha der flächenmäßig kleinste Bezirk in Wien. Da die dicht besiedelten Innenbezirke durch architektonisch wertvolle und vor allem auch denkmalgeschützte Bauwerken geprägt sind, sind hier kaum freie Baufelder oder Abbruchobjekte zu finden. Dies erklärt auch, wieso seit 2018 keine Bauträgerobjekte im Bezirk Josefstadt realisiert worden sind. In Tabelle 4 ist eindeutig zu erkennen, dass in den Innenbezirken, bis auf Leopoldstadt und Landstraße, auffällig wenige Neubauwohnungen errichtet wurden. Im zweiten und dritten Wiener Gemeindebezirk konnte dank gut konzeptionierten Stadtentwicklungsplänen und Umwidmungsverfahren in den Bereichen entlang der Erdberger Lände sowie des ehemaligen Nordbahnhofes eine Vielzahl an Wohnungen errichtet werden, welche vom Markt ausgezeichnet aufgenommen wurden (BUWOG, EHL 2021: 22-25).

4.3.2 Bestandsaufnahme der Rohdaten

In erster Linie wurden die vorhandenen Daten der Datenbank EXPLOREAL analysiert, um festzustellen, welche sinnhaften Auswertungen getätigt werden können.

Die untenstehenden Abbildungen sollen einen ersten Überblick über die geplanten bzw. realisierten Bauträgerobjekte in Wien geben.

In nachstehender Grafik wird der Zeitpunkt der Kaufvertragsabschlüsse untersucht. Es wird differenziert, ob der Kaufvertragsabschluss vor, im oder nach dem Fertigstellungsjahr stattgefunden hat. Eindeutig erkennbar ist, dass die meisten Kaufverträge (rund 60%) vor Fertigstellung des Bauprojektes abgeschlossen wurden. Weiters geht aus dem Schaubild hervor, dass 992 Wohnungen nach Fertigstellung gekauft wurden, dies entspricht einem Prozentsatz von lediglich rund 9% aller verzeichneten Wohnungskäufe. Die Kaufvertragsabschlüsse, welche im Fertigstellungsjahr gezählt wurden, konnten nicht genauer untersucht werden. So kann zu rund 30% der erfassten Transaktionen keine konkrete Aussage getroffen werden.

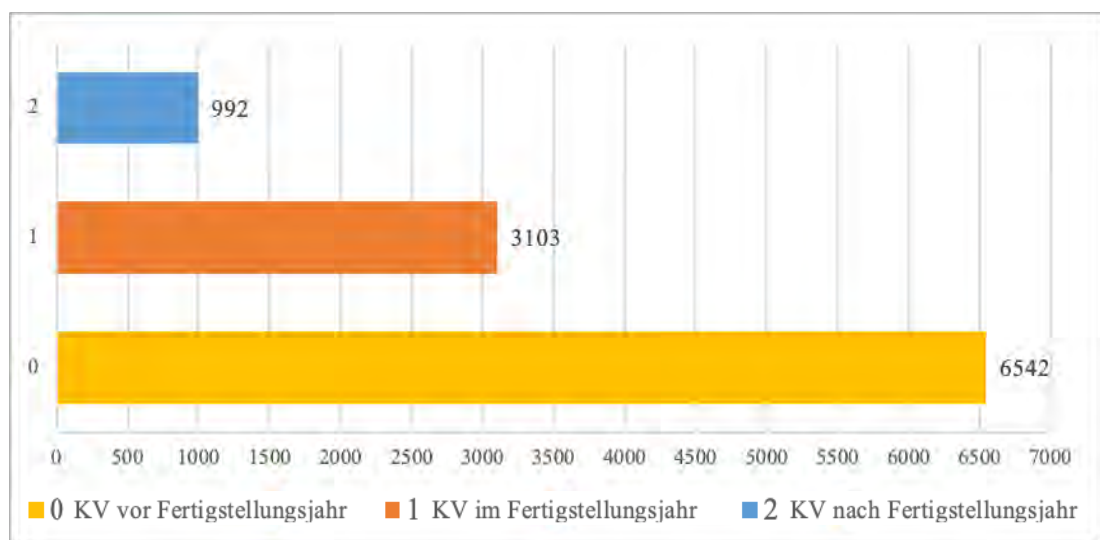


Abbildung 9: Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) | eigene Darstellung

Von allen erfassten Bauträgerwohnungen wurden lediglich 1,81% der Wohnungen gefördert errichtet. Die gefördert errichteten Wohneinheiten teilen sich auf 13 Bauprojekte auf und befinden sich in den Bezirken Simmering, Ottakring, Hernals, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing (Abbildung 10).

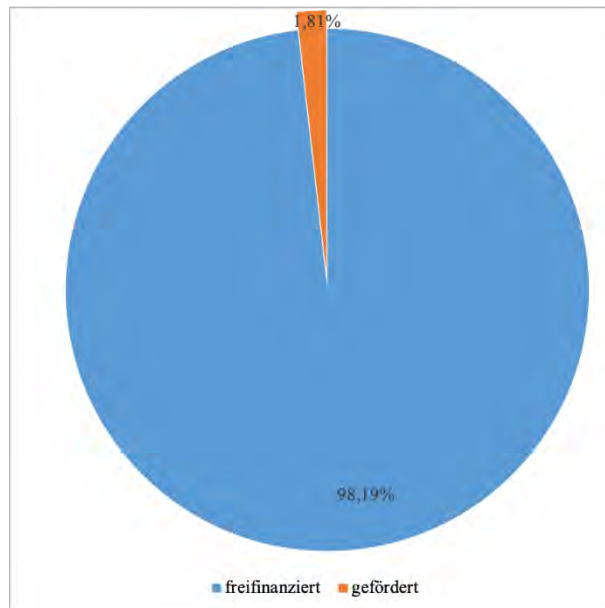


Abbildung 10: Fertigstellung von geförderten und freifinanzierten Eigentumswohnungen. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) | eigene Darstellung

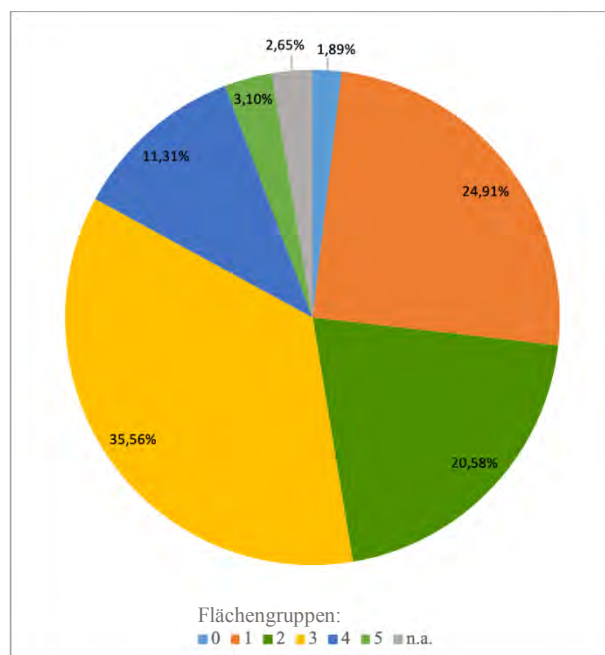


Abbildung 11: Verteilung auf die Flächengruppen. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) | eigene Darstellung

Eindeutig ersichtlich ist, dass Wohnungen der Flächengruppe 3 am stärksten nachgefragt werden. Dies entspricht einer Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 45 m² und 64 m². Lediglich rund 5% des gesamten Bauvolumens entfallen auf sehr große oder sehr kleine Wohnungen. Jede vierte erfasste Einheit kann der Flächengruppe 1

zugeordnet werden und entspricht somit einer 1- bis 2-Zimmer-Wohnung (Abbildung 11).

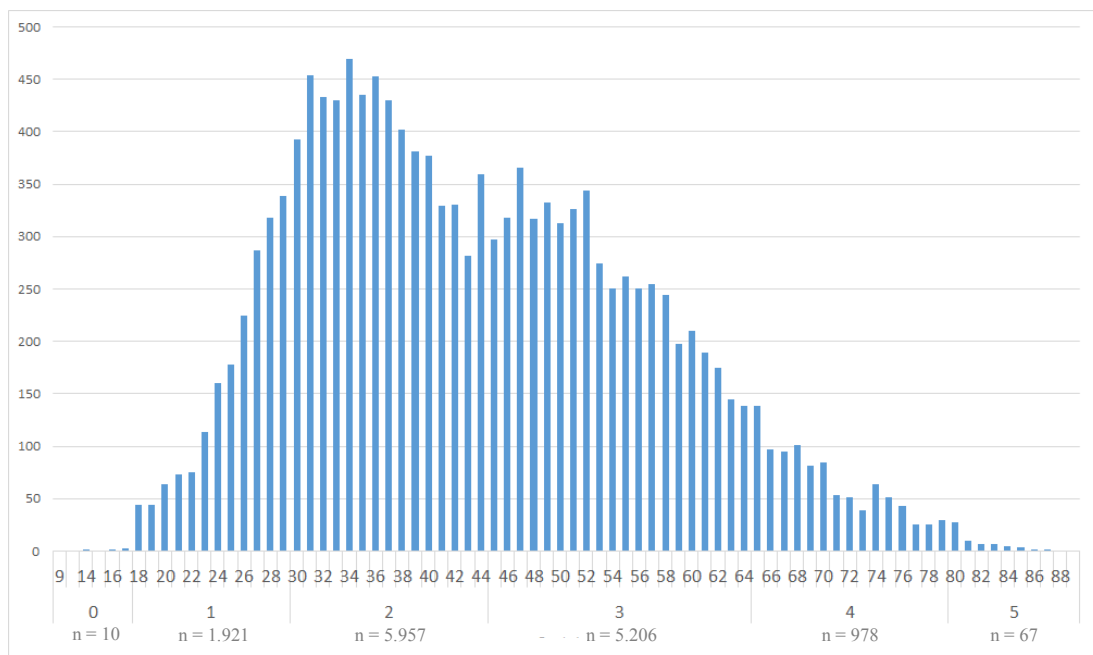


Abbildung 12: Anzahl der gekauften Wohnungen in Wien nach Alter und Altersgruppen⁵. Quelle: Datenbank Exploreal (n=14.139) | eigene Darstellung

Die Auswertung des Datenmaterials ergab, dass die meisten Wohnungen in einem Alter zwischen 30 und 38 Jahren gekauft werden. Ab einem Alter von 38 Jahren ist eine leichte Reduktion erkennbar, wobei zwischen 44 und 52 Jahren wieder ein Aufschwung verzeichnet wird (Abbildung 12). Der durchschnittliche Käufer einer Eigentumswohnung in Wien ist 43,7 Jahre⁶ alt.

⁵ Das Datenmaterial umfasst Wohnungen in Wien mit einem Fertigstellungstermin zwischen 2018 und 2022.

⁶ Es wird nicht zwischen Eigennutzer oder Anleger differenziert; eigene Berechnung auf Basis der Datenbank EXPLOREAL.

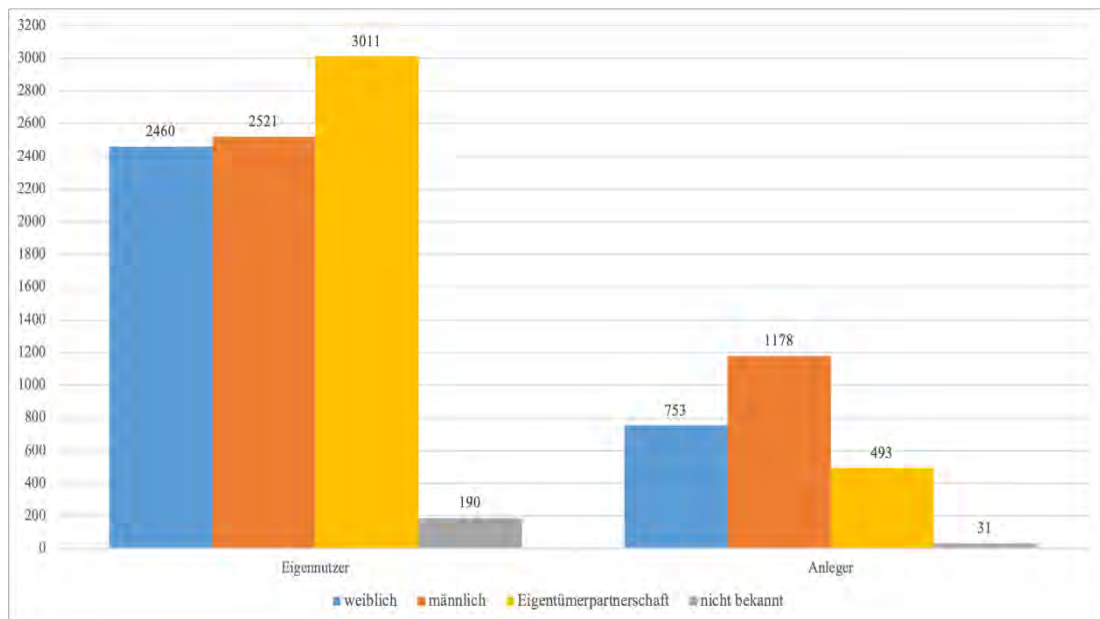


Abbildung 13: Immobilienerwerb nach Geschlecht. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) | eigene Darstellung

Obenstehendes Schaubild stellt die Geschlechtsverteilung der Wohnungseigentümer gegenüber, welche sich eine Wohnung für den Eigennutzen und welche sich eine Wohnung als Anlageobjekt gekauft haben. Weiters wurde untersucht, ob die Immobilie von einem Alleineigentümer oder einer Eigentümerpartnerschaft erworben wurde.

Ersichtlich ist, dass die Mehrheit der Wohnungskäufe zum Eigennutzen von Eigentümerpartnerschaften getätigt wurde. Bei den Anlegern dominiert das männliche Geschlecht.

In weiterer Folge wurde die Herkunft der Wohnungseigentümer untersucht. Auf Basis der Kaufvertragsdaten konnte ausgelesen werden, dass die meisten Wohnungskäufer bereits in Wien lebten. 25% aller Käufer lebten zum Zeitpunkt des Wohnungserwerbs zwar in Österreich, aber nicht in Wien. Es wurden 659 nicht-österreichische Bürger erfasst, welche eine Eigentumswohnung in Wien gekauft haben (Abbildung 14).

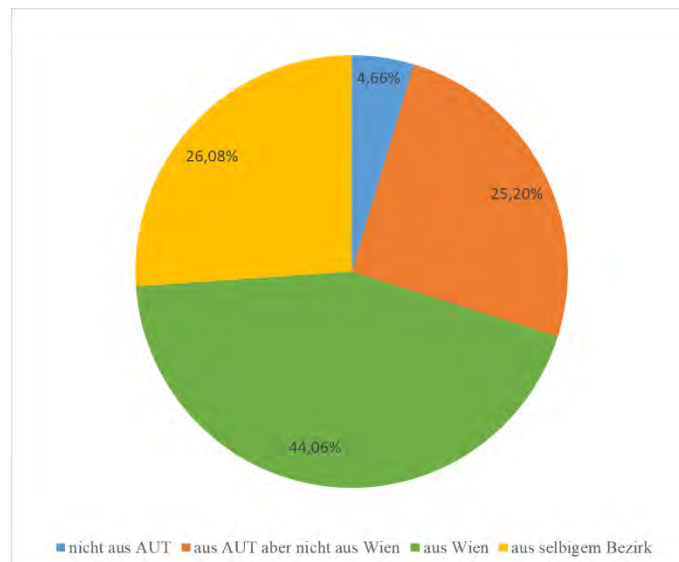


Abbildung 14: Transaktionen nach Herkunft. Quelle: Datenbank Exploreal (n=14.140) | eigene Darstellung

4.4 Immobilien-Research

Die vier wichtigsten Analysen im Bereich Immobilien-Research sind die Marktanalyse, die Standortanalyse, die Zielgruppenanalyse und die Konkurrenzanalyse.

Der Immobilienmarkt ist aufgrund seiner absoluten Standortgebundenheit mit keinem anderen Wirtschaftsmarkt vergleichbar. Da etwa bei einer möglichen Nachfrage ein Objekt nicht in ein anderes Bedarfsgebiet transportiert werden kann, ist bei einer Objektvermittlung eine umfassende Analyse unerlässlich (Bruss & Quade 2007: 17).

4.4.1 Marktanalyse

Da Immobilienprojekte sowohl mit einem sehr langen Entwicklungszeitraum als auch mit hohen Investitionskosten verbunden sind, ist es erforderlich, mögliche Marktveränderungen zu beobachten und frühzeitig zu erkennen, um etwaige Risiken oder Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Bei der Marktanalyse sollten folgende Aspekte besonders berücksichtigt werden (Bruss & Quade 2007: 19):

- Die Bevölkerungsentwicklung
- Die Entwicklung der nationalen Gesamtwirtschaft: Entwicklung der Wirtschafts- und Kaufkraft, Preisentwicklung, frei verfügbares Einkommen
- Schätzungen bezüglich Trends und zukünftiger Nachfrage
- Entwicklung des Immobilienmarktes bzw. eines Immobilienteilmarktes
- Prognose über künftige Kaufpreis- und Marktentwicklungen der Immobilien

4.4.2 Marktsegmentierung

Ein besonders optimal realisiertes Wohnprojekt zeichnet sich dadurch aus, dass es seine Position auf dem Markt nicht nur mit der Erfüllung objektiver Kriterien (Preis, Qualität oder Lage) sondern auch mit der Erfüllung subjektiver Kriterien einer individuell angesprochenen Zielgruppe behauptet. In subjektiver Hinsicht ist die Zielgruppenausrichtung eines Projektes in erster Linie von der gestalterischen Konzeptionierung abhängig. Architektonische Gestaltung, Wohnungsgröße sowie Auswahl der Allgemeineinrichtung spielen hierbei eine wesentliche Rolle (Kallinger et al. 2020: 53).

Je genauer die Zielgruppen definiert sind, je intensiver die Bedürfnisse, Vorstellungen und Wünsche analysiert werden, umso höher ist die Chance, potenzielle Kunden von einem Projekt zu überzeugen (Hopfgartner 2003: 54).

Da eine Immobilie nicht alle Bedürfnisse und Wünsche der Kunden befriedigen kann, ist eine Segmentierung des Massenmarktes notwendig. Folgende Merkmale sollten bei der Marktsegmentierung analysiert werden (Bruss & Quade 2007: 15):

- Geografische-regionale Merkmale (Bundesland, Stadt, Bezirksteil etc.)
- Demografische Merkmale (Alter, Geschlecht, Einkommen etc.)
- Psychographische Merkmale (Persönlichkeit, Lebensstil)
- Verhaltensmerkmale (Nutzererwartungen, Kaufbereitschaft etc.)

Studien und Bedarfsanalysen helfen bei der Auswahl der Zielgruppen. In den letzten Jahren wurde beobachtet, dass die Zahl der Single-Haushalte eindeutig zunimmt. Auf diese Situation wurde reagiert, wodurch sich die Wohnungsdurchschnittsgrößen verringert haben und überproportional mehr Kleinwohnungen anstatt Mehrzimmerwohnungen auf den Markt gebracht wurden. Statistisch gesehen, war diese Entscheidung richtig, praktisch gesehen entspricht sie jedoch nicht den Kundenerwartungen. Ein Singlehaushalt stellt, zumindest im Bereich der berufstätigen Bewohner, keinen Dauerzustand, sondern eine temporäre Lebenssituation dar. Der Trend zur Lebensbindung erst im fortgeschrittenen Alter heißt nicht zwangsläufig, dass sich temporäre Singles mit kleinen Wohnungen auf Dauer zufriedengeben. Wenn sich ein Single eine größere Wohnung leisten kann, kann der Wunsch nach mehr Wohnfläche und dem damit verbundenen Lebensgefühl genauso vorhanden sein, wie wenn die Notwendigkeit einer größeren Wohnung z. B.: aufgrund der Familiengröße besteht (Kallinger et al. 2020: 53).

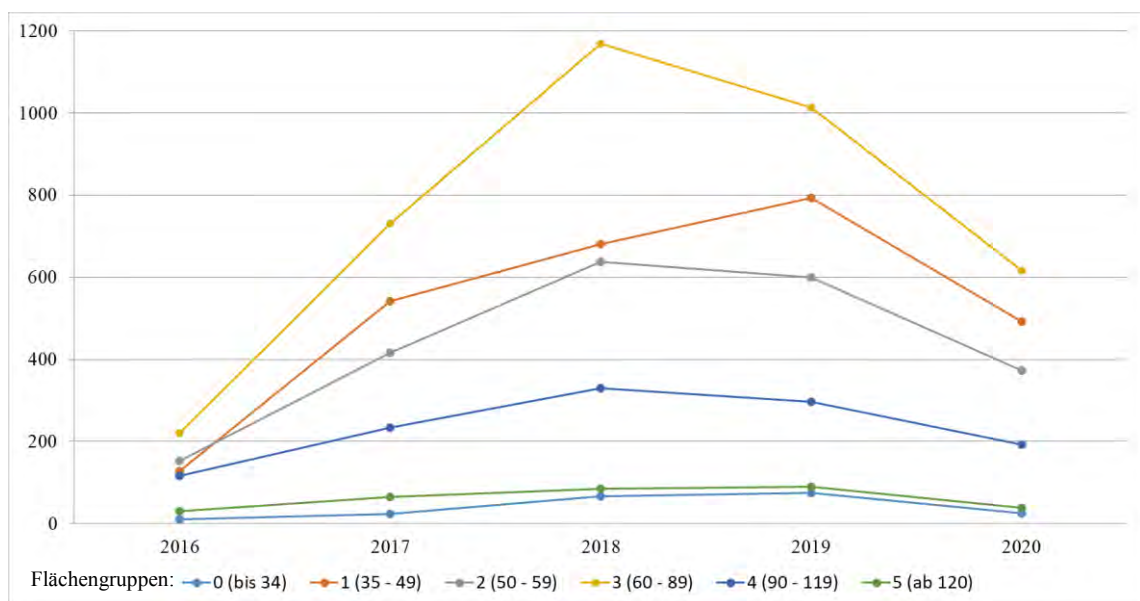


Abbildung 15: Verteilung Wohnungsgrößen nach KV-Jahr. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.239) | eigene Darstellung

Abbildung 15 stellt die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr für jede Flächengruppe (vgl. Tabelle 3) dar. Eindeutig erkennbar ist, dass sich die Reihung der Flächengruppen in dem oben angeführten Betrachtungszeitraum nicht wesentlich verändert.

Am beliebtesten sind Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche zwischen 60 m² und 98 m², gefolgt von eher kleineren Wohnungen, welche eine Nutzfläche zwischen 35 m² und 49 m² aufweisen. Sehr große wie auch sehr kleine Wohnungen sind am freien Markt allerdings kaum gefragt (Abbildung 15).

4.4.3 Bedarfsplanung

Um ein erfolgreiches Wohnprojekt zu planen, muss eine konkrete Aufgabenstellung definiert werden, welche zur Erfüllung des Bedarfs der Bauherren – und in weiterer Folge der Nutzer – dient. Um diese Aufgabenstellung definieren zu können, ist eine ausführliche Bedarfsplanung notwendig. Eine Bedarfsplanung umfasst, *„die wesentlichen Projektgrundlagen, die Bedürfnisse, die Wünsche und Möglichkeiten von Bauherren und Nutzern gemeinsam mit diesen zu erfassen, zu analysieren und an die Planer und Ausführer verständlich weiterzugeben“* (Möller, 2007, zitiert nach Kuchenmüller, 1995). Seit 1996 gibt es die Norm „DIN 18 205 Bedarfsplanung im Bauwesen“ und diese definiert die Bedarfsplanung als Prozess und regelt alle dazugehörigen Vorgehensweisen (Möller 2007: 46).

4.5 Definition von Zielgruppen

Obwohl jeder Interessent sehr individuelle Wünsche und Vorstellungen an Wohnimmobilien stellt, wurde versucht, Gemeinsamkeiten zwischen diesen zu finden und sie in unterschiedliche Zielgruppen zu klassifizieren.

4.5.1 Der Anleger

Wer Geld sparen oder für das Alter vorsorgen wollte, der wählte über die letzten Jahrzehnte meist eine bescheidene und sichere Sparmethode, wie z. B.: kapitalbildende Lebensversicherungen oder Banksparrpläne. Doch mit der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 wurde die Niedrigzinsphase eingeleitet, deren Ende auch heute noch nicht abzusehen ist. Aufgrund der langanhaltenden niedrigen Verzinsung kann bei klassischen Banksparrprodukten nicht einmal mehr der Inflationsverlust ausgeglichen werden. Dies führt dazu, dass in den letzten Jahren Sachwerte, wie Gold, Kunst, Immobilien etc., beim Sparen immer beliebter geworden sind. Derzeit haben Privathaushalte die Chance, Immobilien unter deutlich geringerem

Konsumverzicht erwerben zu können, als dies für Generationen zuvor der Fall war. Zumal derzeit mit gleichem Einkommen höhere Finanzvolumina erzielt werden können und dies die Gefahr einer Überschuldung mit sich bringt, sollte der Tilgungsplan genau durchdacht und dementsprechend angepasst werden (Arnold 2017: 235-237).

Die Immobilie als Anlageobjekt zeichnet sich durch eine hohe Inflationssicherheit und somit als sicheres Produkt aus. Meist wird das Kapital sehr langfristig gebunden, wodurch wiederum die Liquidität der Anleger eingeschränkt wird. Der Vorteil an einer Investition in Immobilien ist, dass auch qualitativ schlechte Objekte – aufgrund ihrer Verbundenheit mit Grund und Boden – ein Wertsteigerungspotential enthalten (Gondring 2013: 18).

Bei einer Vorsorgewohnung steht nicht in erster Linie der Eigennutzen im Vordergrund. Vielmehr geht es um eine langfristige Sicherung des Ertrages sowie des Wertzuwachses. Um dieses Ergebnis nachhaltig erzielen zu können, ist eine eingehende Marktrecherche notwendig. Somit stehen definitiv die Anforderungen des Marktes und nicht das persönliche Empfinden des Käufers im Vordergrund. Um eine ertragreiche Vorsorgewohnung zu erwerben, sollte die Rendite möglichst hoch und das Leerstandsrisiko möglichst gering gehalten werden. Bei der Auswahl einer Anlegerwohnung spielen, neben wohnungsgebundenen Faktoren wie z.B. Größe und Ausstattung, ebenso Soft-Facts, wie z.B. Verkehrsanbindung und Image, eine wichtige Rolle (SREAL Immobilien 2021).

Untersuchung der Käufergruppe

In nachfolgenden Untersuchungen wurden jene Käufer analysiert, welche eine Wohnung als Investmentanlage gekauft haben. Den Untersuchungen wurde die Annahme unterstellt, dass sämtliche Wohnungen, welche mit Umsatzsteuer erworben wurden, als Anlegerwohnungen dienlich sind.

Seit dem Jahr 2018 haben Anleger 2.455 Vorsorgewohnungen von Bauträgern in Wien erworben, das entspricht rund 23% aller verzeichneten Transaktionen. Ob sich diese

Wohnungseigentümer als eine Käufergruppe darstellen lassen, wurde in nachstehenden Auswertungen genauer betrachtet.

In untenstehender Grafik ist das Verhältnis der Eigennutzer- zu Anlegerwohnungen pro Bezirk dargestellt. Prozentual auf Bezirksebene gesehen, wurden die meisten Anlageobjekte, rund 51%, im 20. Bezirk gekauft. Gefolgt von den Bezirken Margareten mit rund 42%, Meidling und Währing mit jeweils rund 41% sowie Ottakring mit rund 40%. In den Innenbezirken ist das Verhältnis von Anlegerwohnungen zu Eigennutzerwohnungen deutlich geringer. Im 1. Bezirk gelten rund 5% der gekauften Wohnungen als Anlageobjekt. Auf der Wieden wurden rund 7% und in Mariahilf rund 9% verzeichnet. Auffällig ist, dass in Neubau lediglich 20 Eigentumswohnungen erfasst wurden und diese ausschließlich der Eigennutzung dienlich sind (Abbildung 16).

Es kann beobachtet werden, dass Anlegerwohnungen tendenziell in Außenbezirken gekauft werden. Dieses Verhalten könnte einerseits auf das erhöhte Angebot und andererseits auf den – im Verhältnis zu den Innenbezirken – geringeren Quadratmeterpreis zurückzuführen sein (vgl. Abbildung 7).

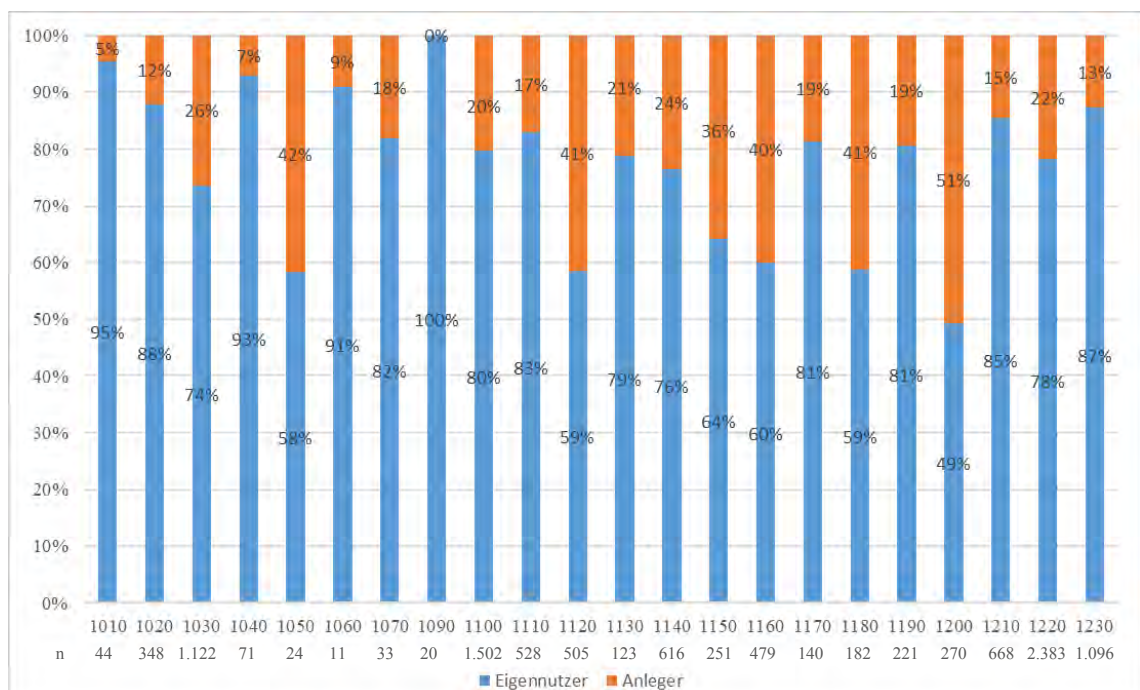


Abbildung 16: Verkaufte Wohneinheiten pro Bezirk, Verteilung Eigennutzer zu Anleger. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) | eigene Darstellung

In Abbildung 17 wurde die Altersstruktur der Wohnungseigentümer untersucht. Obwohl die Kaufkraft in den Altersgruppen 2 und 3 am stärksten ist, werden, prozentual gesehen, Anlegerwohnungen eher von Käufern erworben, welche den Altersgruppen 3 bis 5 zugeordnet werden können. Jeweils 28% der Wohnungseigentümer der Altersgruppe 4 und 5 sowie 26% der Wohnungseigentümer der Altersgruppe 3 haben eine Wohnung zur Investmentanlage erworben. Es ist zu erkennen, dass jüngere Käufer von Eigentumswohnungen ihre Immobilie eher für den Eigennutzen erwerben und diese nicht als Anlageobjekt gedacht sind (Abbildung 17).

Der durchschnittliche Anleger ist 47,6 Jahre⁷ alt, damit ist dieser um 3,8 Jahre älter als der durchschnittliche Käufer (Eigennutzer) Eigentumswohnung (vgl. Kapitel 4.3).

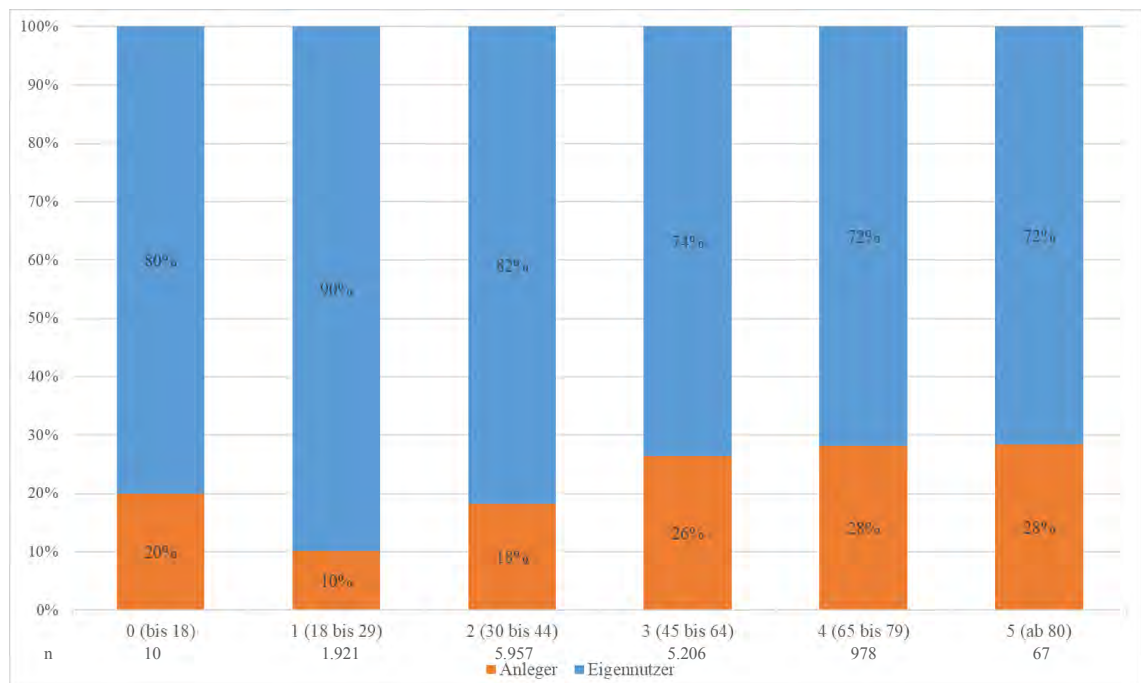


Abbildung 17: Anlegerwohnungen nach Altersgruppe. Quelle: Datenbank Exploreal (n=14.139) | eigene Darstellung

Obwohl rund ein Drittel aller verzeichneten Wohnungen von Eigentümerpartnerschaften gekauft werden (vgl. Tabelle 4), werden Vorsorgewohnungen eher selten in einem gemeinsamen Rechtsverhältnis erworben. Lediglich 20% aller verzeichneten Vorsorgewohnungen befinden sich im Eigentum

⁷ eigene Berechnung auf Basis der Datenbank EXPLOREAL

zweier natürlicher Personen. Die meisten Transaktionen von Eigentümerpartnerschaften (rund 47%) wurden in einem Alter zwischen 30 und 45 Jahren getätigt⁸.

Wie in Abbildung 13 ersichtlich, werden mit 1.178 erfassten Wohnungen nahezu 50% aller Anlegerwohnungen von Männern gekauft. Eine mögliche Erklärung könnte hierfür sein, dass das Durchschnittsgehalt der Männer um rund 20% über jenem der Frauen liegt und somit mehr finanzielle Mittel zur Verfügung stehen (vgl. Tabelle 2).

In nachstehender Grafik wurde die Verteilung der Anlegerwohnungen nach den Flächengruppen untersucht. Während eine Wohnung der Flächengruppe 3 für den Eigennutzen unverkennbar am beliebtesten ist, macht eine Anlagewohnung dieser Größe nur rund 5% des Gesamtvolumens aus. Mit 11% aller verzeichneter Wohnungen ist die am meisten nachgefragte Anlegerwohnung eine Wohnung mit einer Nutzfläche von rund 35 m² bis 50 m² (entspricht der Flächengruppe 1).

Es wurden auffällig wenige Wohnungen verzeichnet, welche über eine Nutzfläche von bis zu 35 m² verfügen. Diese Flächengruppe trägt zwar nur rund 2% zum Gesamtvolumen bei, das Verhältnis von Anleger- zu Eigennutzerwohnungen ist jedoch in dieser Kategorie sehr ausgeglichen. Sehr große Wohnungen, welche über eine Nutzfläche von mehr als 90 m² verfügen, werden tendenziell für den Eigenbedarf erworben.

⁸ eigene Berechnung auf Basis der Datenbank EXPLOREAL

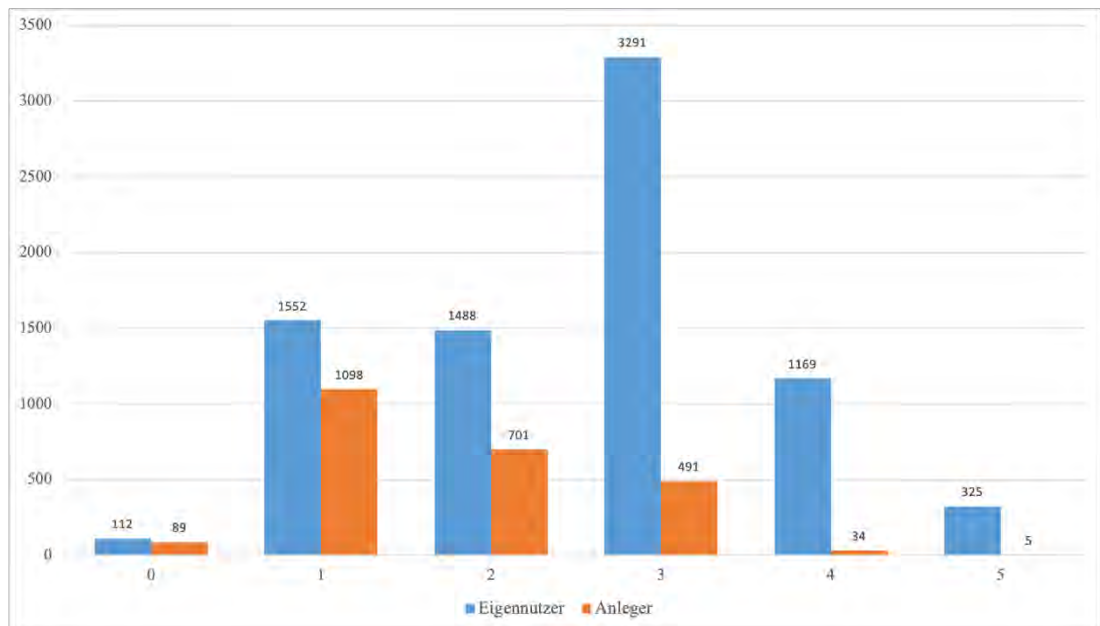


Abbildung 18: Verhältnis Eigennutzer- zu Anlegerwohnungen nach Flächengruppe. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.355) | eigene Darstellung

Um einen möglichst hohen Profit aus einer Vorsorgewohnung erzielen zu können, muss beim Kauf besonders auf die Größe der Wohnung geachtet werden. Diese beeinflusst nicht nur den Kaufpreis wesentlich, sondern ist auch für den künftigen Mieter ausschlaggebend. Wie in Abbildung 18 unverkennbar ersichtlich, werden Anlegerwohnungen überwiegend in der Flächengruppe 0 bis 2 erworben. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahren dem „Single Haushalt“ wachsende Attraktivität zukam (Statistik Austria 2020b).

Fazit

Nach eingehender Prüfung der Daten können die Eigenschaften der Käufergruppe *Die Anleger*, wie folgt, beschrieben werden:

Rund ein Viertel aller erworbenen Wohnungen dienen der Vorsorge. Es kann beobachtet werden, dass sich der „typische Anleger“ bereits in der zweiten Lebenshälfte befindet und dem männlichen Geschlecht zugehörig ist. Nur jede fünfte Anlegerwohnung wird in Form einer Eigentümerpartnerschaft erworben. Auffällig ist, dass eher kleinere Wohnungen – mit einer Fläche bis zu 50 m² – als Vorsorgewohnungen dienlich sind. Darüber hinaus befinden sich diese überwiegend in einem Außenbezirk wie z.B. in Brigittenau oder Meidling.

Des Weiteren wurden persönliche Eigenschaften der Wohnungseigentümer – wie akademischer Grad oder Wohnort zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses – untersucht. Ein direkter Zusammenhang konnte nicht beobachtet werden, welcher auf ein bestimmtes Kaufverhalten hinweist.

4.5.2 Wohnen im Alter

Aufgrund der weiter voranschreitenden strukturellen Alterung unserer Gesellschaft gewinnt die Zielgruppe „Wohnen im Alter“ immer mehr an Bedeutung (Pristl 2014: 127).

„Der häufige Wunsch älterer Menschen, auch im Falle eines aus Altersgründen notwendigen Umzugs in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben zu können, aber auch der wachsende Bedarf an altengerechten Wohnbedingungen bei verbreitet stagnierender bis rückläufiger Gesamtwohnungsnachfrage führen dazu, dass in stadt- und siedlungsstruktureller Perspektive vor allem die Qualifizierung des Gebäude- und Siedlungsbestands durch barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen und Wohnungerschließungen, ein entsprechendes Wohnumfeld mit der notwendigen Infrastrukturausstattung sowie der Aufbau von Unterstützungs- und Pflegeangeboten eine wichtige Rolle spielt.“ (Pristl 2014: 128)

Eine qualitative Studie über Wohnpräferenzen ergab, dass bereits in der mittleren Lebensphase über Wohnen im Alter nachgedacht wird. Somit ist es wichtig, diese Erkenntnisse schon früh in der Gestaltung und Planung von Versorgungsangeboten zu berücksichtigen. Von 1.025 Befragten gaben rund 66% an, dass sie trotz Unterstützungs- und Pflegebedarf im höheren Alter weiterhin im eigenen Haushalt leben wollen. Als zweithäufigste Präferenz wurde ein Wohnkonzept wie betreutes Wohnen angegeben. Viele Menschen wollen im Alter nicht nur ihren individuellen Lebensstil beibehalten, es wird auch viel Wert auf die gewohnte Lebensqualität gelegt. So tragen z. B. die gewohnte Umgebung oder besondere Gegenstände mit Erinnerungswerten einen großen Anteil zur besseren Lebensqualität bei. Nicht nur die Beschaffenheit der Wohnung selbst, sondern auch die Ausstattung des Wohnhauses

spielt eine wichtige Rolle. So wird oftmals ein barrierefreier Zugang zur Wohnung unabdingbar sein (Spangenberg et al. 2013).

In der EXPLOREAL Datenbank konnten 1.045 Käufer erfasst werden, welche zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses den Altersgruppen 4 und 5 angehörten. Diese Gruppen umfassen Personen ab einem Alter von 65 Jahren, welche somit bereits die Pension angetreten haben.

Untersuchung der Käufergruppe

Deutlich erkennbar ist, dass in den Altersgruppen 4 und 5 der weibliche Anteil mit rund 37% eindeutig höher ist als in den anderen Altersgruppen. Rund 29% der erfassten Transaktionen wurden von Männern getätigt. Jede dritte Wohnung, welche von pensionierten Wohnungseigentümern erworben wurde, wurde in Form einer Eigentümerpartnerschaft gekauft (Abbildung 19).

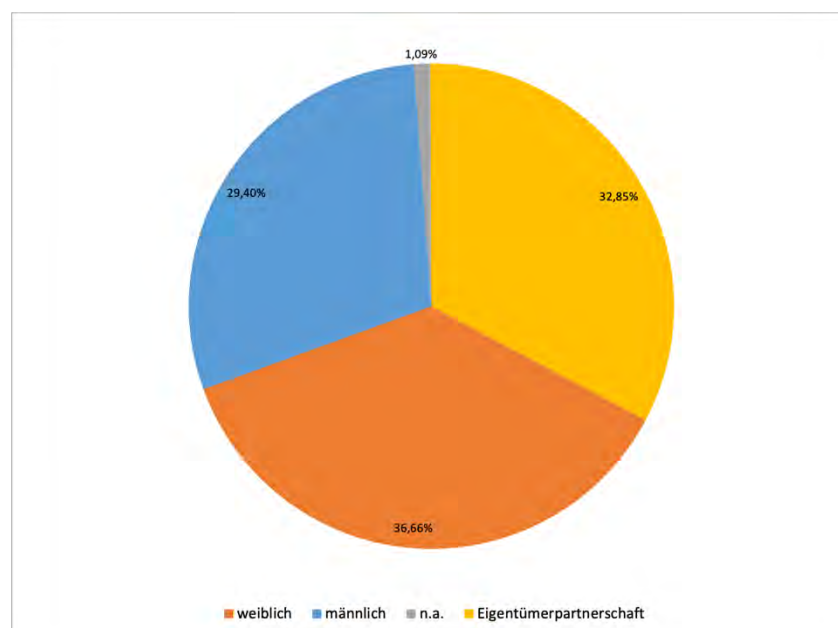


Abbildung 19: Eigennutzer nach Geschlecht. Quelle: Datenbank Exploreal (n=551) | eigene Darstellung

In den nachstehenden Grafiken ist die Aufteilung der einzelnen Flächengruppen dargestellt. Bei 1.045 verzeichneten Transaktionen werden rund 72% der Wohnungen für den Eigenbedarf genutzt, 28% sind als Anlegerwohnung dienlich. Erkennbar ist, dass Anlegerwohnungen überwiegend eine Größe von 35 m² bis 49 m² aufweisen.

Dieser Trend ist sowohl bei den älteren Käufern als auch in allen anderen Altersgruppen zu beobachten (vgl. Kapitel 4.5.1).

Die Verteilung der Flächengruppen wurde in den Altersgruppen 4 und 5 untersucht (vgl. Abbildung 20) und den restlichen Altersgruppen gegenübergestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die älteren Wohnungserwerber Wohnungen in der Größe von 50 m² bis 90 m² für den Eigenbedarf bevorzugen. Für Wohnungskäufer der Altersgruppen 1 bis 3 sind Wohnungen unter 50 m² oder über 90 m² ebenso interessant. Die beliebteste Wohnungsgröße aller Altersgruppen sind Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m².

Das Verhältnis der nachgefragten Flächengruppen der eigengenutzten Wohnungen verhält sich in den Altersgruppen 4 und 5 ebenso ähnlich wie in den restlichen Altersgruppen. Es ist lediglich erkennbar, dass die Flächengruppe 4 und 5 geringfügiger stärker von jenen Käufern, welche das 66. Lebensjahr noch nicht erreicht haben, nachgefragt wird.

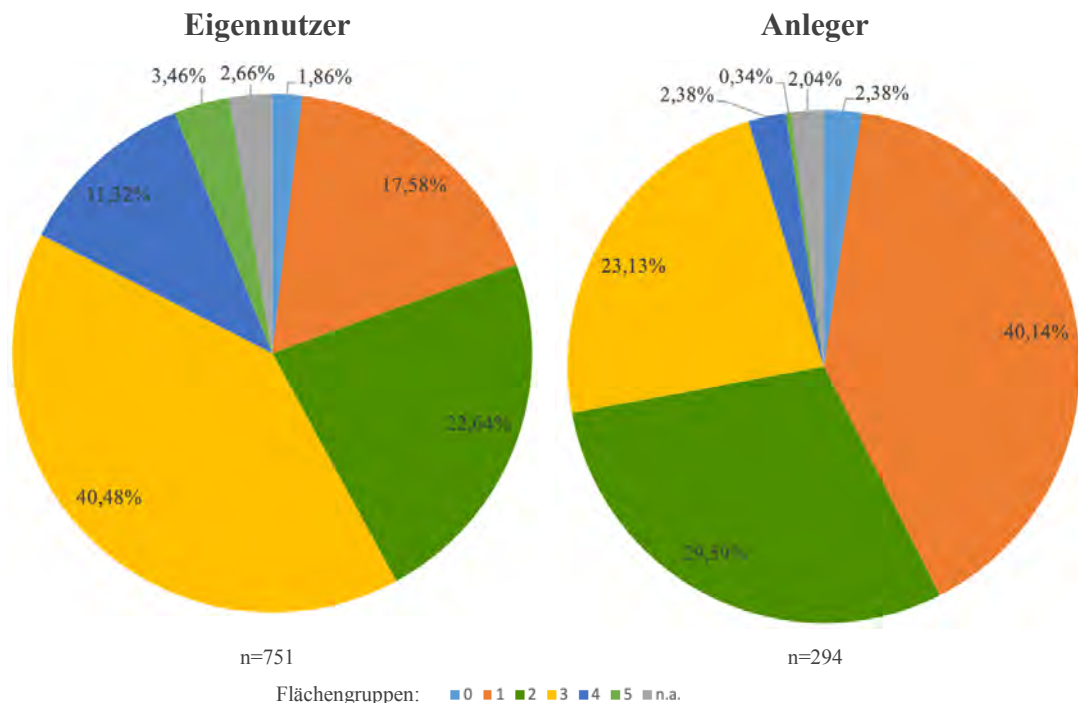


Abbildung 20: Vergleich Flächengruppen in den Altersgruppen 4 und 5. Quelle: Datenbank Exploreal | eigene Darstellung

Unter den Eigennutzern werden Wohnungen der Flächengruppen 2 und 3 am häufigsten nachgefragt und diese umfassen ein Transaktionsvolumen von rund 63% (n=751) (Abbildung 20). Wohnungen der Flächengruppen 2 und 3 weisen eine Nutzfläche von rund 50 m² bis 90 m² auf. In der Praxis entsprechen diese einer 2- bis 4-Zimmer-Wohnung.

In weiterer Folge wurden die älteren Wohnungseigentümer, welche ihre Wohnung für den Eigenbedarf erworben haben, in jedem Bezirk untersucht.

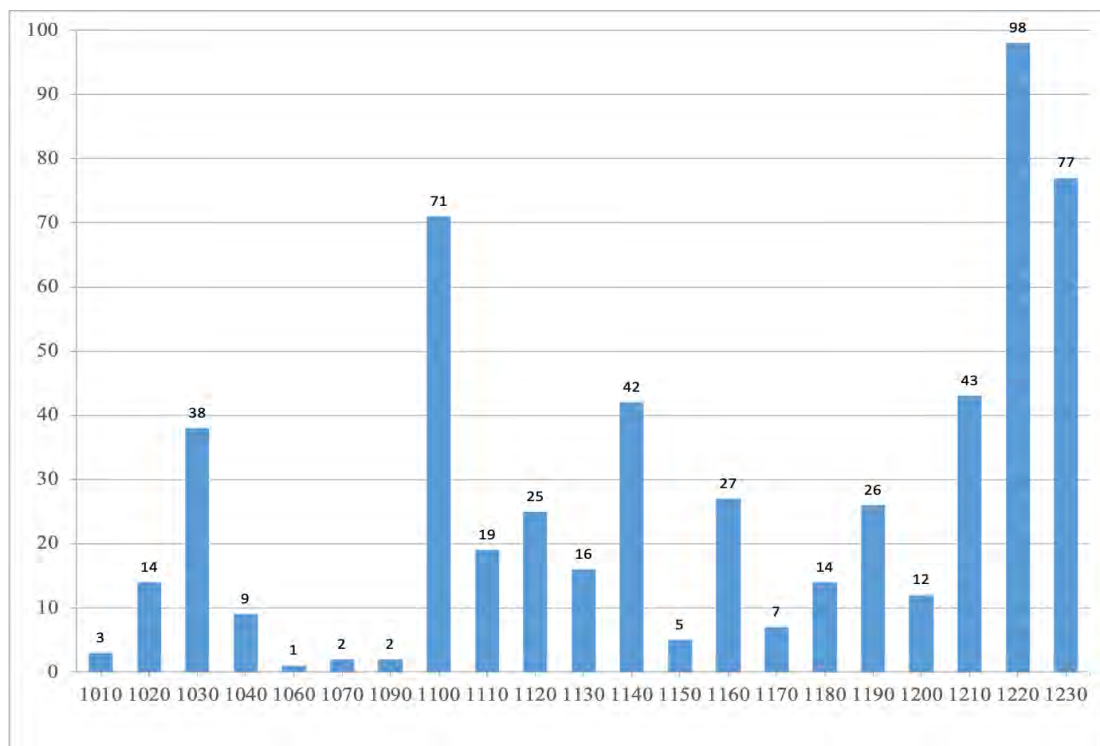


Abbildung 21: Gekaufte Wohneinheiten der Altersgruppen 4 und 5 pro Bezirk. Quelle: Datenbank Exploreal (n=551) | eigene Darstellung

Die getätigten Transaktionen von Personen, welche der Altersgruppe 4 und 5 angehören, wurden den Transaktionen der restlichen Käufer gegenübergestellt. Wohnungen in den Bezirken Favoriten, Donaustadt und Liesing sind zwar bei den älteren Wohnungserwerbenden ebenso nachgefragt, im Detail betrachtet, sind jedoch auch andere Präferenzen erkennbar.

Im Vergleich zu den Käufern der Altersgruppen 1 bis 3 hat die Auswertung ergeben, dass in den Bezirken Wieden, Penzing, Währing und Döbling verhältnismäßig viele

Transaktionen von Käufern der Altersgruppen 4 und 5 getätigt wurden. In diesem Zusammenhang ist zu erkennen, dass es sich bei den vorher genannten Bezirken um Wiener Gemeindebezirke handelt, bei welchen der durchschnittliche Quadratmeterpreis (vgl. Abbildung 7) deutlich über dem Wiener Durchschnitt liegt. Ferner ist auch eine Korrelation zwischen den oben erwähnten Bezirken und dem Pensionseinkommen zu erkennen (vgl. Tabelle 2).

Fazit

Nach eingehenden Untersuchungen kann eine Käufergruppe mit folgenden Eigenschaften definiert werden: Personen, welche der Gruppe *Wohnen im Alter* zugeschrieben werden können, bevorzugen eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 60 m² bis 89 m². Dies entspricht einer 3- bis maximal 4-Zimmer-Wohnung. Erkennbar ist auch, dass ein Drittel aller Transaktionen in dieser Gruppe in Form einer Eigentümerpartnerschaft getätigt werden. Bei den Alleineigentümern dominiert das weibliche Geschlecht. Neben den allgemein stark nachgefragten Wohnbezirken, wie Favoriten, Donaustadt und Liesing, sind die Wiener Nobelbezirke (z.B. Penzing oder Döbling) bei den „älteren“ Wohnungseigentümern ebenso beliebt.

4.5.3 Die Wiener

Wie bereits in Abbildung 14 ersichtlich, hatte zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung, mit rund 70%, die eindeutige Mehrheit aller erfassten Wohnungseigentümer ihren Wohnsitz bereits in Wien. Aus diesem Grund wurden diese Personen genauer untersucht und es wurde analysiert, ob anhand ihrer Kennwerte eine eigene Käufergruppe definiert werden kann.

Die prognostizierte Käufergruppe *Die Wiener* umfasst nur jene transaktionierten Eigentumswohnungen, welche von Wiener Bürgern gekauft wurden und für den Eigennutzen dienen.

Untersuchung der Käufergruppe

In erster Linie ist auffällig, dass die Anzahl der männlichen und weiblichen Wohnungseigentümer nahezu ident ist. Die meisten Transaktionen werden von Eigentümerpartnerschaften getätigt (Abbildung 22).

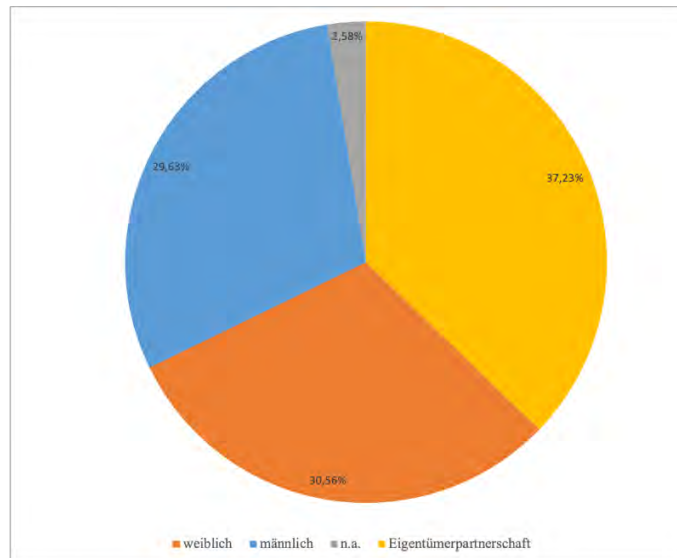


Abbildung 22: Wiener Eigennutzer nach Geschlecht. Quelle: Datenbank Exploreal (n=5.971) | eigene Darstellung

In untenstehender Abbildung wurde die präferierte Wohnungsgröße der männlichen wie auch der weiblichen Wohnungseigentümer untersucht. Auf den ersten Blick scheinen die Verhältnisse der Wohnungsgrößen recht ähnlich zu sein. Sowohl bei den Männern als auch bei den Frauen ist eine Wohnung der Flächengruppe 3 unverkennbar am beliebtesten. Auffällig ist jedoch, dass bei den weiblichen Wohnungseigentümern die Tendenz eher zu Wohnungen der Flächengruppen 2 und 3 geht. Weiters ist zu erkennen, dass von den männlichen Wohnungseigentümern Wohnungen der Flächengruppen 4 und 5 geringfügig mehr nachgefragt werden als bei den Frauen.

Die verstärkte Nachfrage nach geringfügig größeren Wohnungen könnte unter anderem auf das Einkommen zurückzuführen sein. Umso größer eine Wohnung ist, desto mehr Kapital wird benötigt. Wie in Tabelle 2 ersichtlich, liegt das netto Jahreseinkommen der Männer mit rund 23% über dem der Frauen. Da Männer im Schnitt mehr als Frauen verdienen, können sich diese nicht nur eine größere Eigentumswohnung leisten, sondern Investitionen dieser Art bereits in einem früheren Lebensabschnitt tätigen (Abbildung 23).

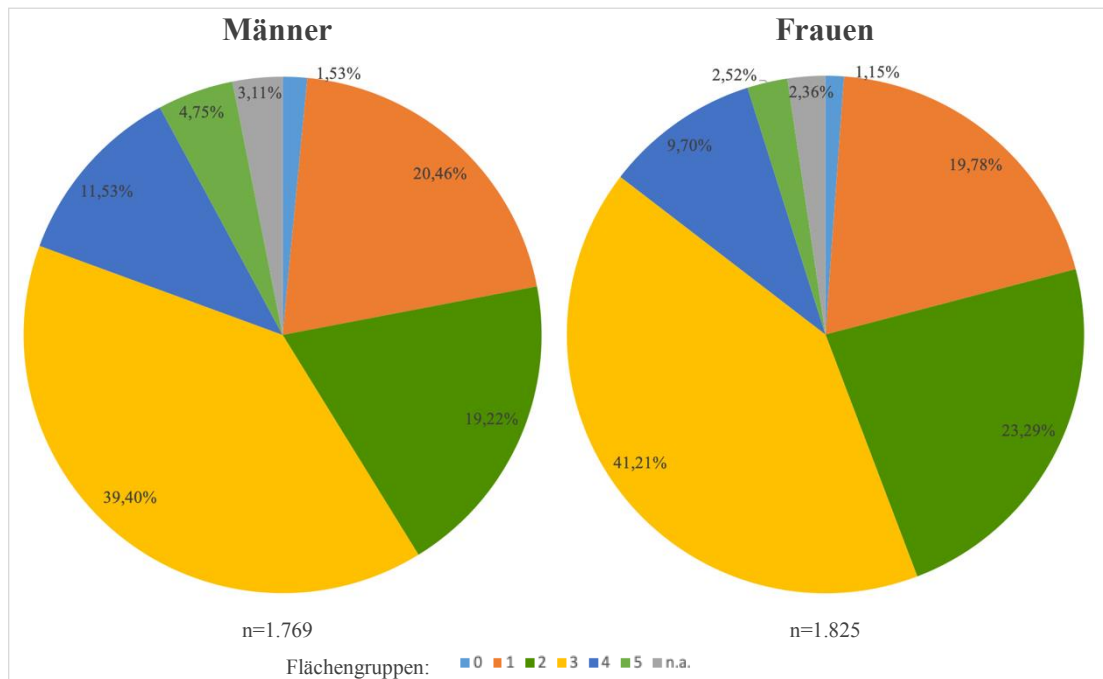


Abbildung 23: Flächenverteilung männlicher und weiblicher Wohnungseigentümer. Quelle: Datenbank Exploreal (n=3.594) | eigene Darstellung

Neben der Analyse der nachgefragten Wohnungsgrößen bei Männern und bei Frauen wurde diese Untersuchung auch bei den Eigentümerpartnerschaften durchgeführt (vgl. Abbildung 24).

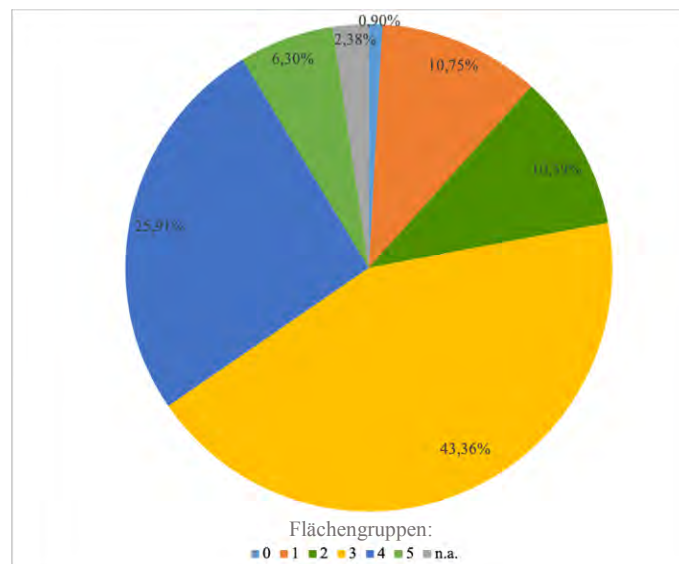


Abbildung 24: Flächenverteilung Eigentümerpartnerschaften. Quelle: Datenbank Exploreal (n=2.223) | eigene Darstellung

In obenstehender Grafik ist zu erkennen, dass rund 70% der erworbenen Wohnungen eine Größe zwischen 60 m² und 120 m² aufweisen. Eindeutig erkennbar ist, dass Eigentümerpartnerschaften zu mittelgroßen bis großen Wohnungen tendieren. Im Vergleich zu Alleineigentümern werden von Eigentümerpartnerschaften Wohnungen ab einer Nutzfläche von 90 m² deutlich stärker nachgefragt (Abbildung 24).

Wie in untenstehender Grafik dargestellt, wurden die meisten Transaktionen von Käufern in einem Alter zwischen 30 und 45 Jahren getätigt. Auffällig ist, dass in diesem Alter Transaktionen überwiegend von Eigentümerpartnerschaften getätigt wurden. Eine mögliche Erklärung dazu kann sein, dass in diesem Alter die Familienplanung im Vordergrund steht und sohin eine größere Wohnung von Notwendigkeit ist. Sowohl bei den jungen als auch bei den älteren Wohnungseigentümern (Altersgruppe 1, 4 und 5) ist die Eigentümerstruktur relativ ausgeglichen.

Betrachtet man die Alleineigentümer genauer, so ist erkennbar, dass in jüngerem Alter geringfügig mehr Transaktionen von Männern als von Frauen getätigt wurden. Ab der Altersklasse 3 wurden wiederum mehr Transaktionen von Frauen als von Männern getätigt. Dieses Muster kann, wie bereits obenstehend beschrieben, mit dem Einkommen erklärt werden (vgl. Tabelle 2).

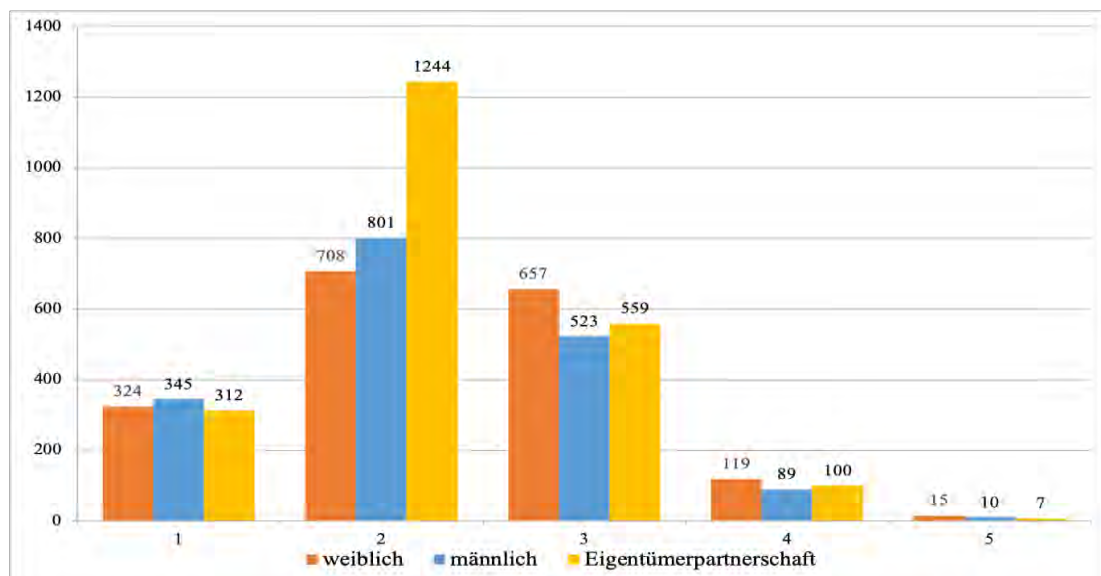


Abbildung 25: Altersgruppen im Überblick. Quelle: Datenbank Exploreal (n=5.813) | eigene Darstellung

Um die Käufergruppe *Die Wiener* noch genauer zu untersuchen, wurde in einem weiteren Schritt das Kaufverhalten in Hinblick auf die Lage der Wohnung und die Herkunft der Käufer untersucht. Die Wohnungseigentümer wurden hinsichtlich ihrer Herkunft in vier Gruppen unterteilt (vgl. Abbildung 26). Es wurde untersucht, wo die Käufer zum Zeitpunkt der Transaktion wohnten und in welchem Bezirk sie eine Wohnung kauften. Jene Bewohner, welche zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterfertigung bereits in Wien wohnten bzw. eine Wohnung sogar im selben Bezirk erworben haben, wurden hierbei genauer untersucht. In nachstehender Prüfung wurden nur Käufer von Eigennutzerwohnungen untersucht, Anleger wurden außer Acht gelassen.

Nachstehende Untersuchung hat ergeben, dass die Bezirke 5, 7, 11 und 17 bei den Wienern am beliebtesten sind. 89% der erfassten Bewohner⁹ aus Margareten sowie 84% der Bewohner aus Neubau und jeweils rund 80% der Bewohner aus Simmering und Hernals haben zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bereits in Wien gewohnt. Nur 19% aller Bewohner, welche eine Eigentumswohnung im 1. Wiener Gemeindebezirk erworben haben, waren bereits Wiener. Erkennbar ist, dass der 1. Bezirk vor allem vom Zuzug der Bewohner aus anderen österreichischen Bundesländern profitiert.

Jeweils rund 43% aller verzeichneten Wohnungseigentümer aus Hietzing erwerben im selben Bezirk eine Wohnung, in dem sie bereits leben.

⁹ Unter *Bewohner* werden nur jene Wohnungseigentümer verstanden, welche eine Bauträgerwohnung erworben haben und somit in der Datenbank EXPLOREAL erfasst wurden.

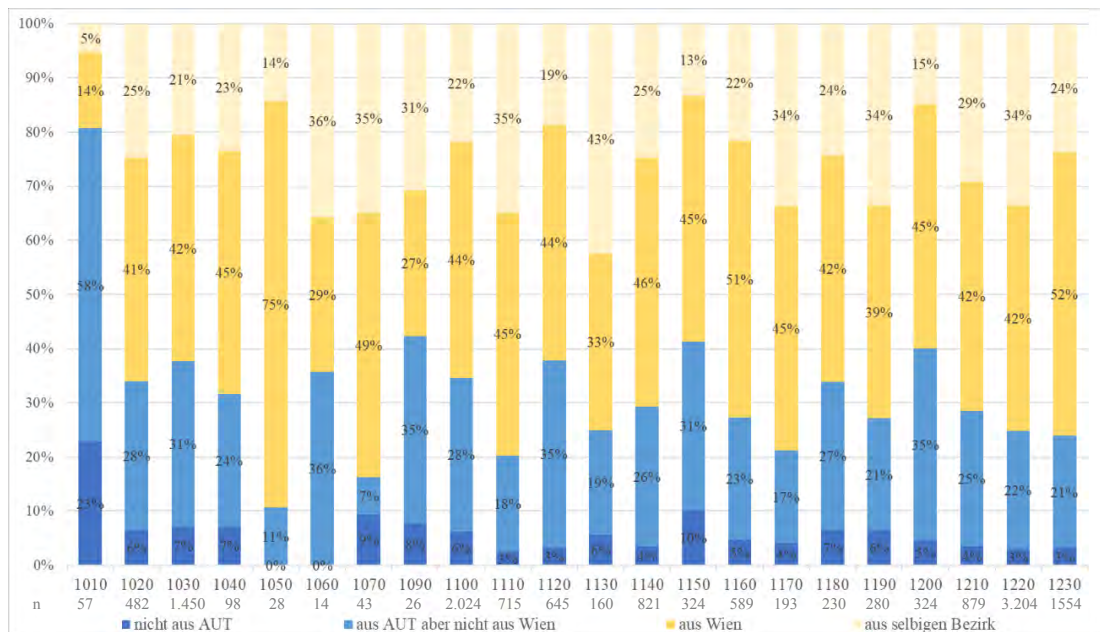


Abbildung 26: Wohnungseigentümer pro Bezirk und deren Herkunft. Quelle: Datenbank Exploreal (n=14.140) | eigene Darstellung

In nachstehender Grafik wurde neben der geographischen Unterteilung auch die Akademikerquote berücksichtigt. Als Eingangsparameter wurden alle Wiener, die für die Eigennutzung eine Bauträgerwohnung erworben haben, berücksichtigt. Von allen in Abbildung 27 erfassten Wohnungseigentümern verfügen 32,6% über einen akademischen Titel.

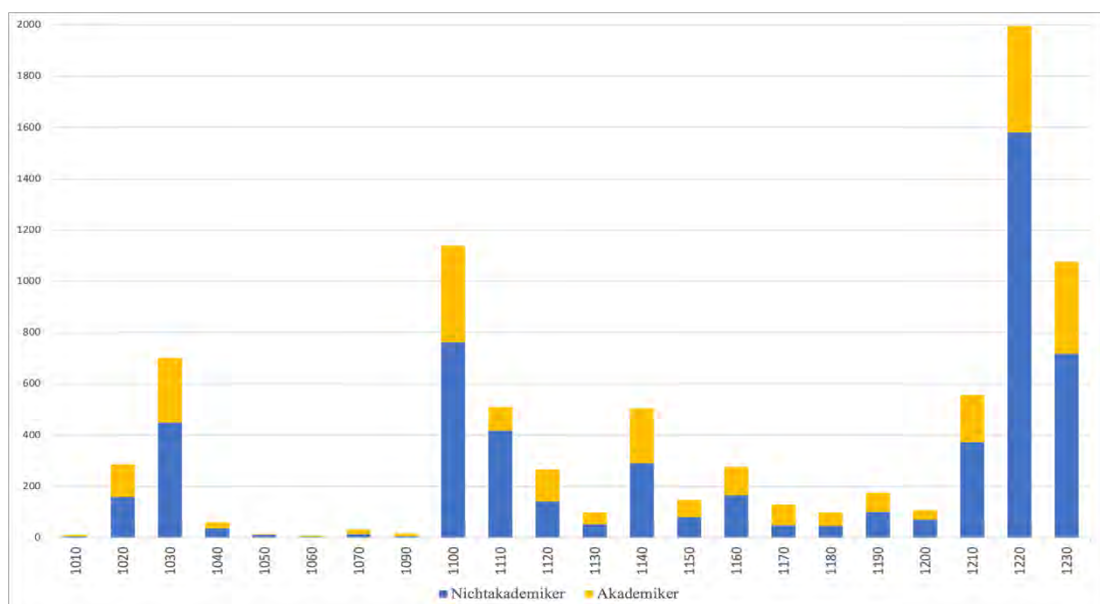


Abbildung 27: Akademikerquote pro Bezirk. Quelle: Datenbank Exploreal (n=8.201) | eigene Darstellung

Die meisten Akademiker wurden mit jeweils rund 60% im 6. und im 17. Bezirk gezählt, gefolgt vom 18., 9. und 7. Bezirk. Diese verfügen über eine Akademikerquote von jeweils rund 55%. Im Vergleich zu ganz Wien, konnten in den Bezirken Margareten, Simmering und Donaustadt am wenigsten Akademiker gezählt werden, welche eine Eigentumswohnung erworben haben. Hier liegt die Quote jeweils bei rund 20% und somit deutlich unter dem Wiener Durchschnitt (Abbildung 27).

Fazit

Zusammenfassend kann auf Basis der erfolgten Untersuchungen festgehalten werden, dass 70% aller erfassten Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Transaktion in Wien wohnten. Die meisten Transaktionen in der Gruppe *Die Wiener* wurden in Form einer Eigentümerpartnerschaft getätigt, wobei sich diese Personen meist in einem Alter zwischen 30 und 45 Jahre befinden. Von Eigentümerpartnerschaften werden Wohnungen der Flächengruppen 3 bis 5 bevorzugt.

Bei den weiblichen und männlichen Käufern ist ein gemeinsames Muster zu erkennen. Diese Käufer bevorzugen jeweils Wohnungen der Flächengruppe 3. Darüber hinaus sind allerdings Wohnungen der Flächengruppe 2 und 1 ebenso nachgefragt. Der durchschnittliche Wiener Käufer erwirbt in einem Alter von 42,4 Jahren eine Eigentumswohnung, während sich der durchschnittliche weibliche Käufer in einem Alter von 44,5 Jahren befindet.

In Hinblick auf die Lage kann gesagt werden, dass die Bezirke Margareten, Neubau und Simmering bei den Wienern am beliebtesten sind. Jeweils 40% der verzeichneten Bewohner in Mariahilf, Simmering und Hietzing haben eine Wohnung für den Eigennutzen im selben Bezirk erworben.

Mit einer Akademikerquote von rund 60% haben die meisten Hochschulabsolventen, welche zu der Käufergruppe *Die Wiener* hinzugezählt werden können, in den Bezirken Mariahilf oder Hernals eine Wohnung gekauft.

4.5.4 Der Zuzug

Statistik Austria führt seit 1996 eine umfassende Wanderungsstatistik über die Bevölkerungsbewegung zwischen Österreich und dem Ausland. Mit nur wenigen Ausnahmen ist seither ein stätiger Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderer zu beobachten. Im europäischen Vergleich gehörte Österreich in den Jahren zwischen 2000 und 2006, neben Luxemburg, der Schweiz und Irland, mit rund 13 Zuwanderern je 1.000 Einwohner zu einem der beliebtesten Ziele der Zuwanderer. Weiters kann beobachtet werden, dass Zuwanderer überwiegend in Städten wohnen. So ist der Anteil der ausländischen Staatsangehörigen in der Bundeshauptstadt Wien doppelt so hoch wie im österreichischen Durchschnitt. Dieses Verhalten ist darauf zurückzuführen, dass das Angebot an Arbeitsstätten und Bildungseinrichtungen in einer Stadt eindeutig höher ist als im Umland (Marik-Lebeck 2009).

Um die ausländischen Wohnungserwerber analysieren zu können, wurden als mögliche weitere Käufergruppe all jene Wohnungseigentümer untersucht, welche ihren Wohnsitz zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterfertigung nicht in Österreich hatten.

In nachstehender Grafik wurden die elf am häufigsten vorkommenden Länder aufgelistet, in welchen die Wohnungseigentümer zum Transaktionszeitpunkt ansässig waren. Eindeutig zu erkennen ist, dass Deutschland an oberster Stelle steht, gefolgt von drei weiteren österreichischen Nachbarsländern, Schweiz, Ungarn und Slowakei.

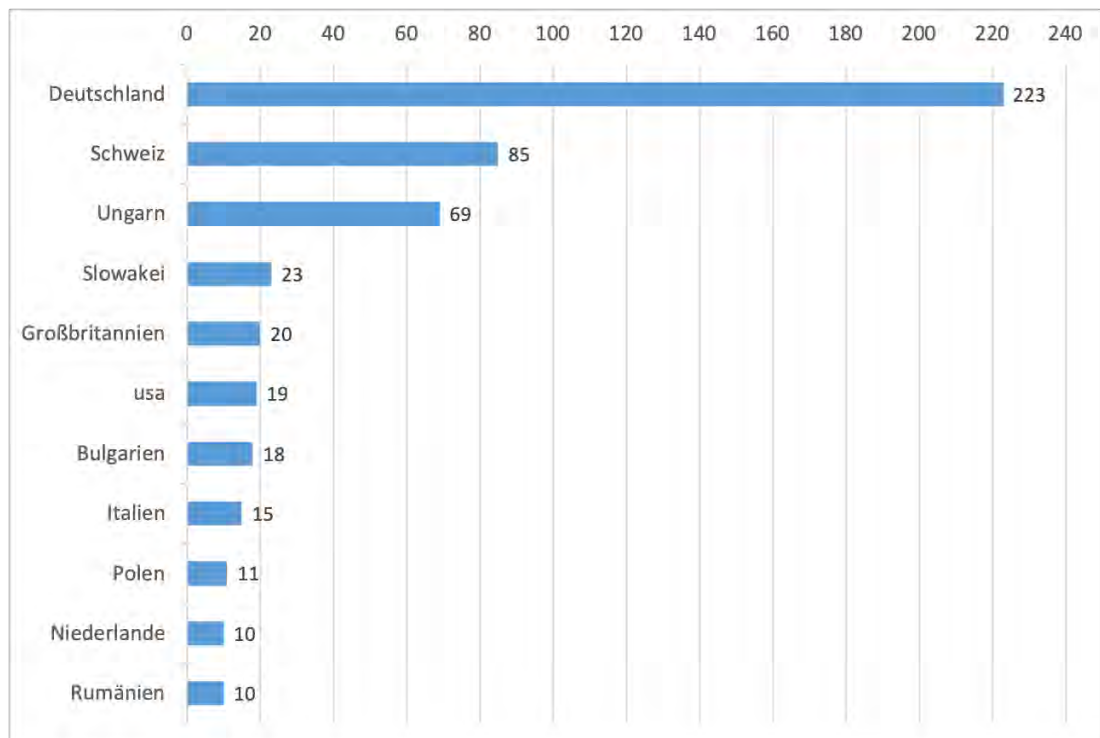


Abbildung 28: Zuwanderer kategorisiert nach deren Herkunftsland. Quelle: Datenbank Exploreal (n=503) | eigene Darstellung

Untersuchung der Käufergruppe

Nachstehende Untersuchung umfasst alle Käufer, kategorisiert nach deren Herkunft. Wie bereits in Abbildung 14 ersichtlich, konnte auf Basis der Kaufvertragsdaten ausgelesen werden, dass die meisten Wohnungskäufer bereits in Wien lebten. 25% aller Käufer lebten zum Zeitpunkt des Wohnungserwerbs zwar in Österreich aber nicht in Wien. Es wurden 659 nicht österreichische Bürger erfasst, welche eine Eigentumswohnung in Wien gekauft haben.

Um die Kategorie *der Zuzug* genauer zu definieren, wurden eingehende Untersuchungen angestellt. Für die weiterführenden Analysen wurden alle Transaktionen der nicht österreichischen Bürger untersucht.



Abbildung 29: Anteil der getätigten Transaktionen von nicht österreichischen Käufern in den letzten Jahren. Quelle: Datenbank Exploreal ($n_{\text{gesamt}}=645$; $n_{\text{nicht AUT-Käufer}}=13.965$) | eigene Darstellung

Aus Abbildung 29 geht hervor, dass in den letzten Jahren ein geringer, aber stetiger Anstieg der Transaktionen von nicht österreichischen Käufern verzeichnet werden kann. Diese Erkenntnis deckt sich in weiterer Folge mit dem prognostizierten Wachstumsanstieg aufgrund der Zuwanderung (vgl. Kapitel 3.2).

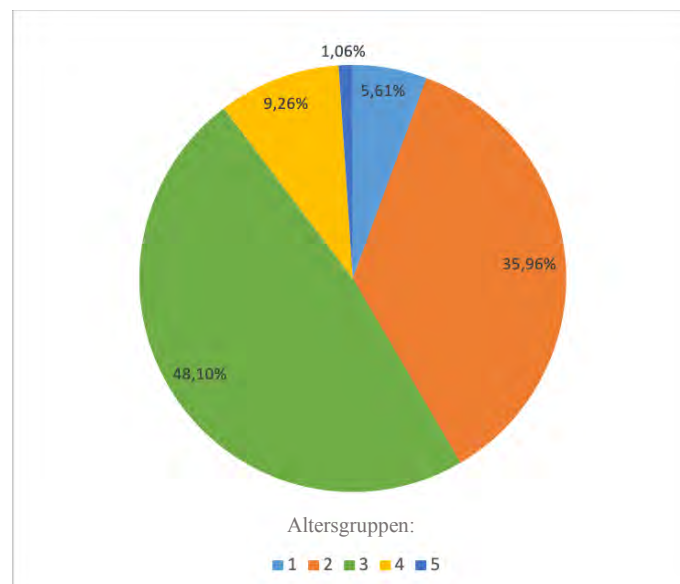


Abbildung 30: Altersgruppen der nicht österreichischen Käufer im Vergleich. Quelle: Datenbank Exploreal ($n=659$) | eigene Darstellung

Nahezu die Hälfte aller erfassten ausländischen Wohnungseigentümer befindet sich in der mittleren Lebensphase und gehört somit der Altersgruppe 3 an. Ein ebenso nennenswerter Prozentsatz an Transaktionen wird in der Altersgruppe 2 verzeichnet. Ab einem Alter von 65 Jahren konnten nur sehr wenige Transaktionen erfasst werden. Dieses Verhalten ist gleichermaßen bei Käufern unter 30 Jahren zu beobachten.

Da Transaktionen der Altersgruppen 2 und 3 mit rund 84% des Transaktionsvolumens eindeutig vorherrschen, wurde dieser Cluster in nachfolgenden Untersuchungen genauer erforscht. Um ein eindeutiges Profil der ausländischen Wohnungseigentümer erstellen zu können, wurden die Transaktionen der Anlegerwohnungen und der Eigennutzerwohnungen getrennt voneinander betrachtet und in Abbildung 31 dargestellt.

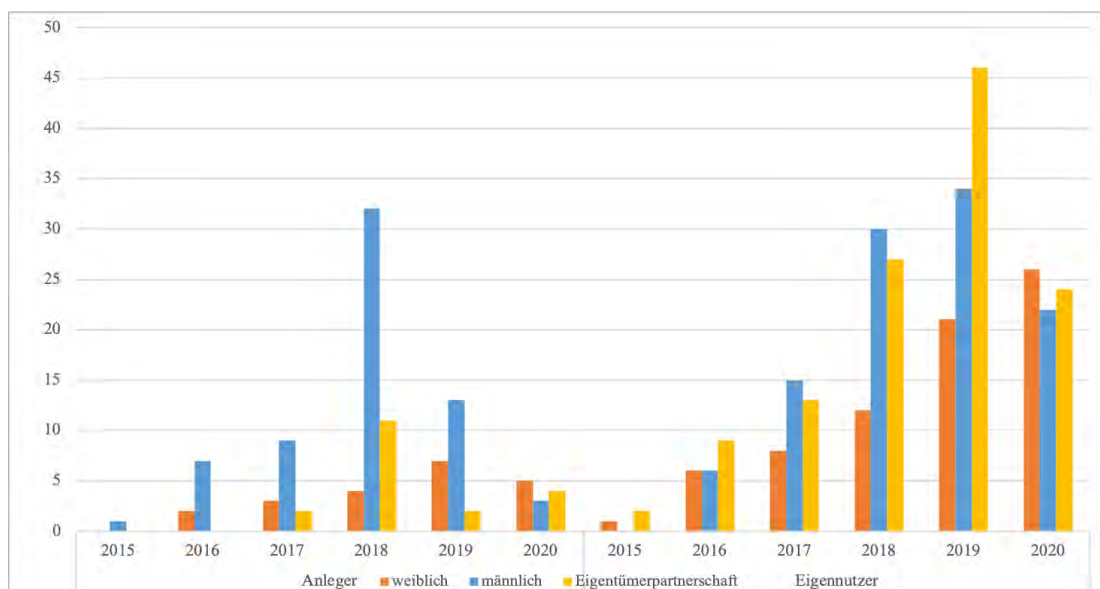


Abbildung 31: Transaktionen von nicht-österreichischen Bürgern der Altersgruppen 2 und 3 nach Geschlecht. Quelle: Datenbank Exploreal (n=407) | eigene Darstellung

Anlegerwohnungen

Insgesamt wurden 108 Vorsorgewohnungen von nicht österreichischen Käufern, welche der Altersgruppe 2 oder 3 zugehören, erfasst (eigene Auswertung der Datenbank Exploreal). Seit 2015 wurden die meisten Anlegerwohnungen im Jahr 2018 erworben. Auffällig ist, dass mit rund 62% die eindeutige Mehrheit aller Anlegerwohnungen von Männern erworben wurde, wovon sich die Hälfte in einem

Alter zwischen 45 und 65 Jahren befindet. Die Anzahl der Transaktionen von weiblichen Käuferinnen und Eigentümerpartnerschaften sind nahezu identisch (Abbildung 31).

Eigennutzerwohnungen

In weiterer Folge wurden die Transaktionen zu Eigennutzerwohnungen analysiert. Insgesamt konnten 307 Wohnungen, welche von nicht-österreichischen Bürgern für den Eigenbedarf erworben wurden, erfasst werden. Mit 123 Transaktionen wurden im Jahr 2019 die meisten Kaufabschlüsse abgewickelt, gefolgt vom Jahr 2018, in dem 116 Transaktionen von Eigennutzerwohnungen gezählt werden konnten. Im Jahr 2020 ist mit 84 transaktionierten Eigennutzerwohnungen ein leichter Rückgang erkennbar.

Über den in Abbildung 31 dargestellten Betrachtungszeitraum wurden die meisten Eigentumswohnungen, welche für den Eigenbedarf dienlich sind, in Form einer Eigentümerpartnerschaft erworben. Auffällig ist, dass im Jahr 2019 ein eindeutiger Anstieg der Transaktionen von Eigentümerpartnerschaften erkennbar ist. (Abbildung 31).

In einem letzten Schritt wurden die Anlegerwohnungen (vgl. Abbildung 32) den Eigennutzerwohnungen (vgl. Abbildung 33) gegenübergestellt und die Verteilung der Flächengruppen nach Bezirken untersucht. Für eine quantitative Auswertung wurde das Datenmaterial aller Altersgruppen herangezogen.

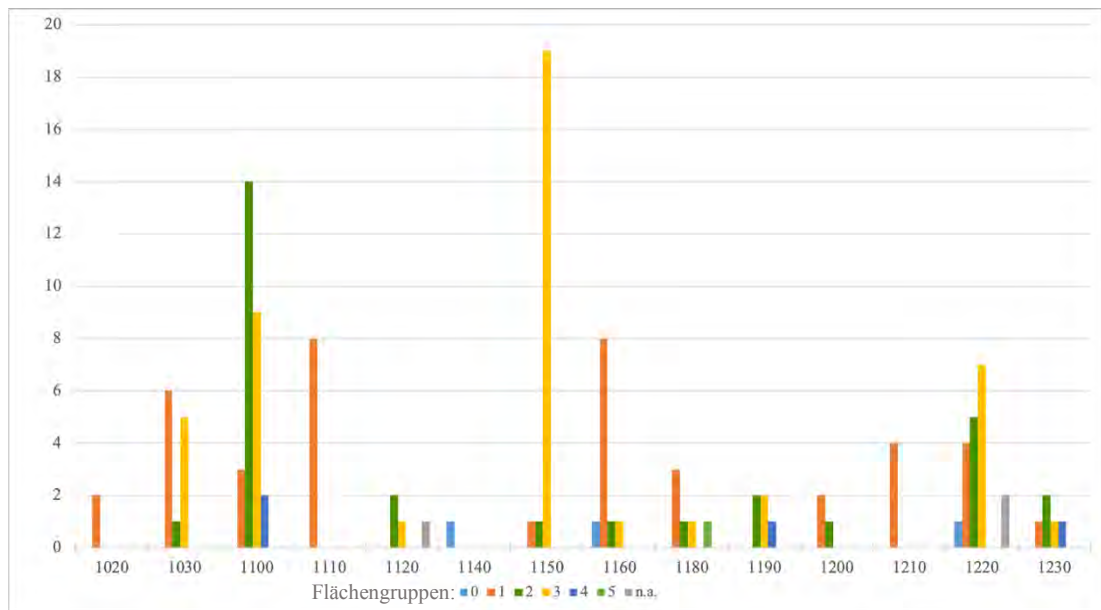


Abbildung 32: Flächenverteilung der Anlegerwohnungen nach Bezirk. Quelle: Datenbank Exploreal (n=129) | eigene Darstellung

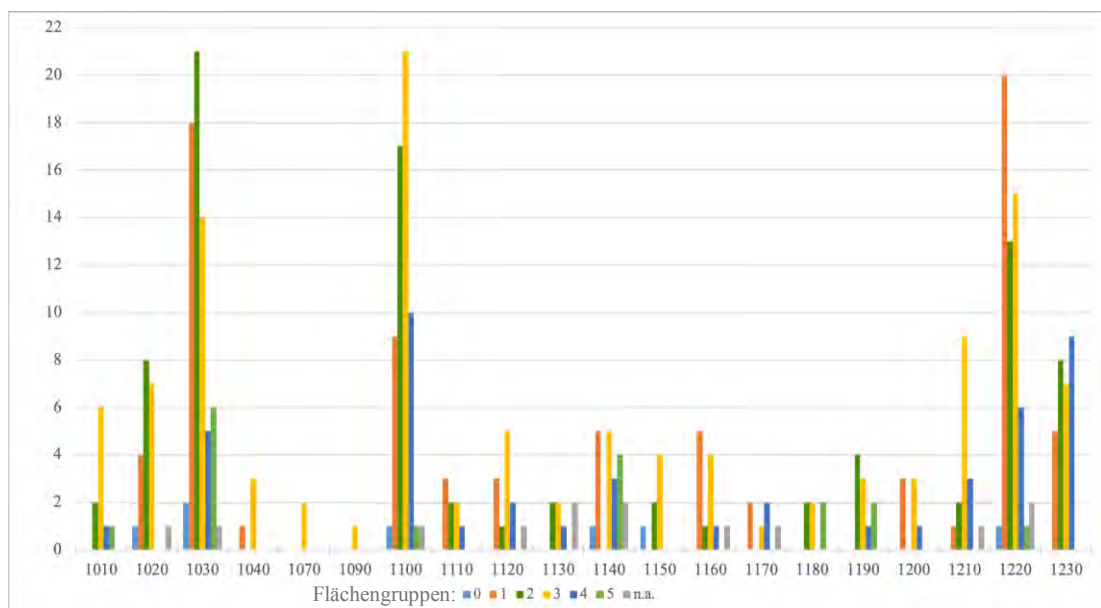


Abbildung 33: Flächenverteilung der Eigennutzerwohnungen nach Bezirk. Quelle: Datenbank Exploreal (n=363) | eigene Darstellung

In allen Altersgruppen der Wohnungseigentümer ausländischer Herkunft ist in Hinblick auf die Lage sowie die Wohnungsgröße ein ähnlicher Trend zu beobachten. Anlegerwohnungen werden überwiegend in den Bezirken Favoriten, Rudolfsheim-Fünfhaus und Donaustadt gekauft. Eigennutzerwohnungen werden vorzugsweise in den Bezirken Landstraße, Favoriten und Donaustadt erworben. Der 2., 14. und 23.

Wiener Gemeindebezirk gelten für nicht-österreichische Bürger ebenso als beliebte Wohnbezirke (Abbildung 32, Abbildung 33).

Eine Wohnung der Flächengruppe 3 gilt sowohl bei den Anlegern als auch bei den Eigennutzern als beliebteste Wohnungsgröße. Auffällig ist, dass im 15. Wiener Gemeindebezirk die Anlegerwohnung mit einer Nutzfläche von 60 m² bis 90 m² eindeutig dominiert. Kleine Wohnungen werden überwiegend in den Bezirken Landstraße, Simmering, Ottakring und Donaustadt gekauft.

Neben den wohnungsbezogenen Faktoren wurde auch die Akademikerquote der nicht-österreichischen Bürger untersucht. Rund ein Viertel aller verzeichneten Wohnungseigentümer verfügen über einen Hochschulabschluss. Ein eindeutiges Kaufverhalten der Akademiker hinsichtlich der Wohnungsnutzung, Lage oder Nutzfläche konnte nicht beobachtet werden.

Fazit

Nach eingehenden Nachforschungen kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Käufergruppe *Der Zuzug* in zwei Kategorien unterteilt werden kann. Zum einen können Anleger und zum anderen Eigennutzer, wie folgt, beschrieben werden.

Zuzug: Anleger

Der durchschnittliche ausländische Anleger ist männlich und befindet sich in einem Alter zwischen 45 und 65 Jahren. Die Vorsorgewohnungen werden vorwiegend in den Bezirken Favoriten, Rudolfsheim-Fünfhaus und Donaustadt erworben und weisen meist eine Nutzfläche von 60 m² bis 90 m² auf. Dies entspricht in etwa einer 3- bis 4-Zimmer-Wohnung. Alternativ sind bei Anlegern auch eher kleinere Wohnungen, mit einer Nutzfläche von 35 m² bis 50 m² beliebt. Diese Präferenz kann auf die leichtere Vermietbarkeit von kleineren Wohnungen zurückzuführen sein.

Zuzug: Eigennutzer

Eigennutzerwohnungen werden überwiegend in Form einer Eigentümerpartnerschaft erworben, wobei sich die Käufer in einem jüngeren bis mittleren Alter befinden. Bei diesen sind Wohnungen mit einer Nutzfläche zwischen 60 m² und 90 m² unverkennbar

am beliebtesten. Die erworbenen Eigenheime befinden sich überwiegend in den Bezirken Landstraße, Favoriten oder Donaustadt.

5 Schlussfolgerung

Seit Ende der Finanzkrise 2009 steigen die Immobilienpreise in Österreich stetig an. Dieser Wandel schreckt Wohnungskäufer aber nicht ab, im Gegenteil, der Trend zur Investition in Immobilien als sicheres Gut wird immer beliebter. Nicht nur der – aufgrund der Mietzinsanpassungen – inflationsneutrale Ertrag, sondern auch der Sachwert stellen eine Sicherheit für die Erwerber dar. Dieses Verhalten korreliert auch mit dem jüngsten Immobilienboom, welcher durch die COVID-19 Pandemie ausgelöst wurde. Angetrieben wird die erhöhte Nachfrage nach Immobilien auch durch die langjährigen, historisch günstigen Fixzinsbindungen.

Die erhöhte Nachfrage nach Immobilien bringt auch einen Anstieg der Wohnpreise mit sich. Seit dem vierten Quartal 2020 bis heute kann in Wien bereits ein Preisanstieg im zweistelligen Prozentbereich verzeichnet werden. Neben der Inneren Stadt zählen die Bezirke Döbling, Hietzing, Neubau und Währing zu den Nobelbezirken Wiens. In diesen Gegenden muss mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Bauträgerwohneinheiten von jedenfalls über EUR 6.000,00 gerechnet werden. Der Preisspiegel für Wohnungsmieten lässt sich nicht so einfach kategorisieren. Pauschal kann gesagt werden, dass sich die Mietpreise in ganz Wien ähneln. In den inneren Wohnbezirken muss mit einer durchschnittlichen Miete von rund EUR 13,00 pro Quadratmeter gerechnet werden. Im Vergleich dazu sind die Mieten in den Außenbezirken um rund 20% günstiger.

Neben der stetig ansteigenden Einwohnerzahl Wiens sowie dem teilweise damit verbundenen Bauboom, wurde in gegenständlicher Arbeit das Kaufverhalten von Wohnungseigentümern untersucht. Ziel war es, verschiedene Käufergruppen zu definieren und deren Kaufverhalten zu analysieren. In erster Linie musste jedoch erforscht werden, ob überhaupt unterschiedliche Käufergruppen gebildet werden können. In Kapitel 4 wurde dieses zentrale Forschungsthema ausgearbeitet.

Mit den in der Datenbank der EXPLOREAL GmbH übermittelten Kaufvertragsdaten wurden eingehende Analysen durchgeführt. In erster Linie wurde das Rohmaterial gesichtet und untersucht, ob Gemeinsamkeiten zwischen den einzelnen Personengruppen zu erkennen sind. Grob gesagt, kann der typische Käufer einer

Neubauwohnung, wie folgt, beschrieben werden: Dieser ist männlich, 43,7 Jahre alt, wohnt bereits in Wien und erwirbt eine freifinanzierte Eigentumswohnung in einer Größe von 60 m² bis 90 m² für den Eigenbedarf. Die Kaufvertragsunterzeichnung findet üblicherweise vor Fertigstellung der Wohnung statt.

Um jedoch die zentrale Forschungsfrage beantworten zu können, wurden die Daten jeder Person in objekt- und in personenbezogene Eigenschaften unterteilt. Dies war notwendig, um verschiedene Faktoren miteinander vergleichen zu können. Nach eingehenden Untersuchungen kann festgestellt werden, dass unterschiedliche Käufertypen definiert werden können. Für das leichtere Verständnis wurden die Käufergruppen in nachstehender Tabelle zusammengefasst und die ausschlaggebenden Eigenschaften wurden aufgelistet.

Käufergruppe	objektbezogene Eigenschaften	personenbezogene Eigenschaften
Der Anleger	- eher kleinere Wohnungen (bis zu einer Nutzfläche von 50 m²) - befinden sich in Außenbezirken wie z.B.: Brigittenau, Meidling	- überwiegend Männer - befinden sich bereits in der zweiten Lebenshälfte
Wohnen im Alter	- bevorzugte Wohnungsgröße: 60 m² bis 90 m² (entspricht einer 3- bis 4-Zimmer Wohnung) - beliebt sind die Wiener Nobelbezirke sowie auch Favoriten und Donaustadt	- 1/3 wurde in Form einer Eigentümerpartnerschaft erworben - bei den Alleineigentümern dominiert das weibliche Geschlecht
Die Wiener	- Eigentümerpartnerschaften bevorzugen eine Wohnung ab 50 m² - Alleineigentümer bevorzugen eher kleinere Wohnungen - nachgefragte Lagen sind: Margareten, Neubau und Simmering	- überwiegend Eigentümerpartnerschaften - Käufer befinden sich zwischen 30 und 45 Jahren - der durchschnittliche Käufer ist 43,5 Jahre alt - Akademiker kaufen in den Bezirken Mariahilf und Hernals - 40% der erfassten Bewohner aus Mariahilf, Simmering und Hietzing bleiben im selben Bezirk
Der Zuzug	Anleger: - bevorzugte Wohnungsgröße: 60 m² bis 90 m² (entspricht einer 3- bis 4-Zimmer Wohnung) - die beliebtesten Bezirke sind: Favoriten, Rudolfsheim-Fünfhaus und Donaustadt	- überwiegend männlich - in einem Alter zwischen 45 und 65 Jahren
	Eigennutzer: - bevorzugte Wohnungsgröße: 60 m² bis 90 m² (entspricht einer 3- bis 4-Zimmer Wohnung) - bevorzugte Lagen: Landstraße, Favoriten und Donaustadt	- überwiegend Eigentümerpartnerschaften - befinden sich in einem jüngeren bis mittleren Alter

Tabelle 5: Käufergruppen im Vergleich. eigene Darstellung

Die Ergebnisse dieser Arbeit sollen künftig die Vermarktungsphase von Bauträgerwohnungen unterstützen. Anhand der klassifizierten Käufergruppen können Bauträger und Immobilienmakler ihre Marketingkonzepte entsprechend anpassen, um

Nutzerprofile zielgerecht anzusprechen. Diese Erkenntnisse können bereits in der Phase der Vorverwertung eingebunden werden. Indem eine bestimmte Käufergruppe direkt angesprochen wird, kann die Dauer der Vermarktung entsprechend optimiert werden.

Ausblick

Aktuelle Prognosen zeigen eine steigende Nachfrage nach Wohnungen mit mehr Zimmern. Künftig wird für den Endnutzer die Zimmeranzahl wichtiger sein als die Wohnnutzfläche. Der Trend zu mehr Zimmern ist in der Wohnungsgröße sohin nicht direkt erkennbar. Ein Grund für die erhöhte Nachfrage nach mehr Zimmern und möglichst wenig Zusatzfläche könnte der Coronakrise geschuldet sein. Diese hat den Bedarf nach einem Rückzugsort für Homeoffice oder Homeschooling Möglichkeiten entsprechend intensiviert (EHL 2022).

Literaturverzeichnis

Bücher

Arnold Daniel, Rottke Nico B., Winter Ralph (2017): Wohnimmobilien, Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Springer Gabler, Wiesbaden

Bruss Sophie, Quade Sandra (2007): Erfolgsfaktor Immobilienmarketing. Eine Zusatzqualifikation für Architekten, Diplomica Verlag, Hamburg

Gondring Hanspeter (2013): Immobilienwirtschaft, Handbuch für Studium und Praxis. 3. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München

Gruber Martin (2018): Das Wohnungseigentum (WE). In: Verein für Konsumenteninformation (Hrsg.): Wohnen im Eigentum. 6. Auflage, Wien

Hopfgartner Anton (2003): Immobilienmarketing. Chicago Consulting, Wien

Jung Hans (2017): Personalwirtschaft. 10. Auflage, Walter de Gruyter, Berlin/Boston

Kallinger Winfried, Gartner Herbert, Stingl Walter (2020): Bauträger und Projektentwickler. 8. Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Kotler Philip, Armstrong Gary, Wong Veronica, Saunders John (2011): Grundlagen des Marketing. 5. Auflage, Pearson Studium, München

Kuchenmüller R. (1995): Bedarfsplanung und die Renaissance des Bauherrn. In: Deutsches Architektenblatt (Hrsg.). Ausgabe 9/1995, Baden-Württemberg

Möller Dietrich-Alexander (2007): Planungs- und Bauökonomie. Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München

Pristl Thomas (2014): Lokale Wohnungsmärkte im Wandel: Demografische Perspektiven und wohnungspolitische Optionen jenseits der Großstadt; Kassel University Press, Kassel

Suitner Johannes (2018): Trans(form)Danubien: eine urbane Metamorphologie der Wiener Stadtplanung anhand der Entwicklungsdynamik links der Donau, Abschlussbericht zum Forschungsprojekt. Department für Raumplanung, Wien

Vornholz Günter (2017): Entwicklung und Megatrends der Immobilienwirtschaft. 3. Auflage, Walter de Gruyter GmbH, Berlin/Boston

Internetquellen

Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz:
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> – abgerufen am 15.02.2021

Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002:
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> - abgerufen am 15.02.2021

BWL-Lexikon: Bedürfnispyramide:
<https://www.bwl-lexikon.de/wiki/beduerfnispyramide/> - abgerufen am 16.02.2021

EHL (2022): Wohnungsmarkt 2022:
<https://www.ehl.at/blog/wohnungsmarkt-2022-trend-geht-zu-groesseren-wohnungen>
- abgerufen am 23.02.2022

Immobilienscout24 (2018): Wohnkostenanteil:
<https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2018/27-02-2018-Erschwinglichkeitsindex.html> - abgerufen am 10.04.2021

Immopreise (2021): Wohnungen Eigentum Durchschnittspreise per m² in €:
<https://www.immopreise.at/Wien/Wohnung/Eigentum> - abgerufen am 07.05.2021

OeNB (2021): Wohnpreisindex:
<https://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=6.6> – abgerufen am 10.03.2021

SREAL Immobilien (2021): 7 Tipps für den Kauf der idealen Vorsorgewohnung:
https://www.sreal.at/de/tipps_fuer_vorsorgewohnungen - abgerufen am 20.09.2021

Stadt Wien (2018): Lohnsteuerpflichtige Einkommen nach Bezirken:
<https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/einkommen> - abgerufen am 18.03.2021

Stadt Wien (2019a): Lebensqualität – Wien ist und bleibt Nummer eins:
<https://www.wien.gv.at/politik/international/vergleich/mercerstudie.html> - abgerufen am 21.04.2021

Stadt Wien (2019b): Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt – die Entwicklung der Wiener Bevölkerung:
<https://wien1x1.at/bev-entwicklung-3/> - abgerufen am 11.10.2021

Stadt Wien (2021): Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes § 1 MRG:
<https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/geltungmrg.html> - abgerufen am 23.04.2021

Statista (2020): Fläche von Wien nach Bezirken im Jahr 2020:
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1087579/umfrage/flaeche-von-wien-nach-bezirken/> - abgerufen am 13.04.2021

Statista (2021): Bevölkerung von Wien von 2011 bis 2021:
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/317867/umfrage/prognose-zur-bevoelkerungsentwicklung-in-wien/> - abgerufen am 12.03.2021

Statistik Austria (2013): Gebäude und Wohnungsbestand 1951 bis 2011 nach Bundesländern:
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html - abgerufen am 15.02.2021

Statistik Austria (2020): Anzahl der Gebäude nach Wohnungen und Bundesländer:
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/gebaeude_und_wohnungsregister/bestandsdaten/index.html – abgerufen am 12.03.2021

Statistik Austria (2020b): Überproportional starker Anstieg der Einpersonenhaushalte
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushaltsprognosen/index.html - abgerufen am 22.09.2021

Wien (2018): Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 23:
Bevölkerungsentwicklung in den 23 Wiener Gemeindebezirken.
<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/images/bev-bez-2038.png> - abgerufen am 17.03.2021

Wien (2019a): Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 23:
Bevölkerungsentwicklung in Wien nach heutigem Gebietsstand.
https://wien1x1.at/wp-content/uploads/sites/9/2019/03/MA23_Pop-Grafiken_20190317_beentwicklung.png - abgerufen am 17.03.2021

Wien (2019b): Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 23:
Bevölkerungsentwicklung nach Geburtsland.
<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/images/bev-2048.png> - abgerufen am 17.03.2021

Zeitschriften und Berichte

Arbeiterkammer Wien, Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 5. Unveränderte Auflage, Februar 2017

https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Wohnrecht_Wohnungseigentuer_2017.pdf - abgerufen am 15.02.2021

BUWOG, EHL (2019): Eigentümerstruktur 2018. In: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2019. S. 6

https://www.wohnungsmarktbericht.at/links/pdf/BUWOG_WMB20_DE.pdf - abgerufen am 15.02.2021

BUWOG, EHL (2020): Eigentümerstruktur 2019. In: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2020. S. 6

https://www.wohnungsmarktbericht.at/links/pdf/BUWOG_WMB20_DE.pdf - abgerufen am 15.02.2021

BUWOG, EHL (2021): Eigentümerstruktur 2020. In: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2021. S. 6

https://www.wohnungsmarktbericht.at/links/pdf/BUWOG_WMB21_DE.pdf - abgerufen am 15.02.2021

Eder Jakob, Gruber Elisabeth, Görgl Peter, Hemetsberger Markus (2018): Wie Wien wächst: Monitoring aktueller Trends hinsichtlich Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in der Stadtregion Wien. In: Raumforschung und Raumordnung, Spatial Research and Planning. Band 74, Ausgabe 4, S. 329

EXPLOREAL (2021): Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Wien. In: Wohnbauprojekte in der Pipeline Niederösterreich im Vergleich zu Wien und Oberösterreich, Bauträger-Wohneinheiten nach (geplanter) Fertigstellung und Verwertungsart. S. 7

https://www.exploreall.at/sites/default/files/assets/docs/Wohnbauprojekte_in_der_Pipeline_Nieder%C3%B6sterreich_Wien_final.pdf – abgerufen am 18.03.2021

Stephan Marik-Lebeck (2009): Einwanderungsland Österreich, Strukturen und Trends. In Zeitschrift für Angewandte Geographie; Springer Verlag. Band 21, S. 63-70

Spangenberg L., Glaesmer H., Brähler E., Kersting A., Strauß B. (2013): Nachdenken über das Wohnen im Alter: Einfluss auf wohnbezogene Zukunftspläne und Wohnpräferenzen in einer repräsentativen Stichprobe ab 45-Jähriger. In Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, Springer Verlag. Band 46, S. 251-259

Stadtentwicklungsplan 2025:

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf> - abgerufen am 20.03.2021

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
KV	Kaufvertrag
lt.	laut
Mio.	Millionen
MRG	Mietrechtsgesetz
n.a.	not available
OeNB	Österreichische Nationalbank
österr.	österreichische
StA	Staatsangehörigkeit
STEP	Stadtentwicklungsplan
S.	Seite
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
z. B.	zum Beispiel
§	Paragraph

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bedürfnispyramide nach Maslow, Quelle: BWL-Lexikon, 2021	8
Abbildung 2: Phasen des Kaufentscheidungsprozesses (Kotler et al. 2011: 298) eigene Darstellung.....	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Wien seit 1590, Quelle: Wien 2019a	15
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose Wien bis 2048, Quelle: Wien 2019b	15
Abbildung 5: Bevölkerungsprognose pro Bezirk 2018 bis 2028, Quelle: Wien 2018	16
Abbildung 6: Wohnimmobilienpreisindex Wien und Österreich von 2010 bis 2021. Quelle: OeNB.....	19
Abbildung 7: Aktuelle Immobilienpreise von Eigentums- und Mietwohnungen in Wien. Quelle: BUWOG / EHL, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2021	20
Abbildung 8: Bauträger-Wohneinheiten nach (geplanter) Fertigstellung und Verwertungsart (EXPLOREAL 2021).....	24
Abbildung 9: Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) eigene Darstellung	27
Abbildung 10: Fertigstellung von geförderten und freifinanzierten Eigentumswohnungen. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) eigene Darstellung	28
Abbildung 11: Verteilung auf die Flächengruppen. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) eigene Darstellung	28
Abbildung 12: Anzahl der gekauften Wohnungen in Wien nach Alter und Altersgruppen. Quelle: Datenbank Exploreal (n=14.139) eigene Darstellung	29
Abbildung 13: Immobilienerwerb nach Geschlecht. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) eigene Darstellung	30
Abbildung 14: Transaktionen nach Herkunft. Quelle: Datenbank Exploreal (n=14.140) eigene Darstellung	31
Abbildung 15: Verteilung Wohnungsgrößen nach KV-Jahr. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.239) eigene Darstellung	33
Abbildung 16: Verkaufte Wohneinheiten pro Bezirk, Verteilung Eigennutzer zu Anleger. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.637) eigene Darstellung	36
Abbildung 17: Anlegerwohnungen nach Altersgruppe. Quelle: Datenbank Exploreal (n=14.139) eigene Darstellung	37

Abbildung 18: Verhältnis Eigennutzer- zu Anlegerwohnungen nach Flächengruppe. Quelle: Datenbank Exploreal (n=10.355) eigene Darstellung	39
Abbildung 19: Eigennutzer nach Geschlecht. Quelle: Datenbank Exploreal (n=551) eigene Darstellung.....	41
Abbildung 20: Vergleich Flächengruppen in den Altersgruppen 4 und 5. Quelle: Datenbank Exploreal eigene Darstellung	42
Abbildung 21: Gekaufte Wohneinheiten der Altersgruppen 4 und 5 pro Bezirk. Quelle: Datenbank Exploreal (n=551) eigene Darstellung	43
Abbildung 22: Wiener Eigennutzer nach Geschlecht. Quelle: Datenbank Exploreal (n=5.971) eigene Darstellung	45
Abbildung 23: Flächenverteilung männlicher und weiblicher Wohnungseigentümer. Quelle: Datenbank Exploreal (n=3.594) eigene Darstellung	46
Abbildung 24: Flächenverteilung Eigentümerpartnerschaften. Quelle: Datenbank Exploreal (n=2.223) eigene Darstellung	46
Abbildung 25: Altersgruppen im Überblick. Quelle: Datenbank Exploreal (n=5.813) eigene Darstellung.....	47
Abbildung 26: Wohnungseigentümer pro Bezirk und deren Herkunft. Quelle: Datenbank Exploreal (n=14.140) eigene Darstellung	49
Abbildung 27: Akademikerquote pro Bezirk. Quelle: Datenbank Exploreal (n=8.201) eigene Darstellung.....	49
Abbildung 28: Zuwanderer kategorisiert nach deren Herkunftsland. Quelle: Datenbank Exploreal (n=503) eigene Darstellung	52
Abbildung 29: Anteil der getätigten Transaktionen von nicht österreichischen Käufern in den letzten Jahren. Quelle: Datenbank Exploreal (n _{gesamt} =645; n _{nicht AUT-Käufer} =13.965) eigene Darstellung	53
Abbildung 30: Altersgruppen der nicht österreichischen Käufer im Vergleich. Quelle: Datenbank Exploreal (n=659) eigene Darstellung	53
Abbildung 31: Transaktionen von nicht-österreichischen Bürgern der Altersgruppen 2 und 3 nach Geschlecht. Quelle: Datenbank Exploreal (n=407) eigene Darstellung	54
Abbildung 32: Flächenverteilung der Anlegerwohnungen nach Bezirk. Quelle: Datenbank Exploreal (n=129) eigene Darstellung	56
Abbildung 33: Flächenverteilung der Eigennutzerwohnungen nach Bezirk. Quelle: Datenbank Exploreal (n=363) eigene Darstellung	56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsbestand 2018, 2019, 2020. Quelle: BUWOG, EHL – Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2018 – 2020 eigene Darstellung	13
Tabelle 2: Einkommen nach Bezirk. Quelle: Stadt Wien 2018 eigene Darstellung	18
Tabelle 3: Alters- und Flächengruppen eigene Darstellung	23
Tabelle 4: Bauvolumen Bauträgerobjekte in Wien nach Bezirken. Quelle: Datenbank Exploreal, Statista 2020 eigene Darstellung	25
Tabelle 5: Käufergruppen im Vergleich. eigene Darstellung	60