

Pressemitteilung

DIW-Studie: In neun europäischen Top-Metropolen fehlen bis 2030 rund 1,2 Mio. Wohnungen – Angebotslücke von 110.000 Wohnungen in Wien

WIEN/BERLIN, 10. September 2020. In Europas Top-Metropolen fehlen einer Studie zufolge bis zum Jahr 2030 rund 1,2 Mio. Wohnungen. Dabei ist die Lücke in London mit rund 355.000 Wohnungen absolut gesehen am größten. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Warschau (rund 142.000 Wohnungen) und Paris (rund 129.000 Wohnungen).

Österreichs Hauptstadt Wien kommt nach den Berechnungen von DIW Econ, einer Tochter des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), auf eine Angebotslücke von 110.000 Wohnungen – das heißt, die Stadt braucht bis 2030 nochmals rund zehn Prozent mehr Wohnungen, als sie bisher hat. Im Schnitt sind dies rund 10.000 neue Wohnungen pro Jahr.

Das Forschungsinstitut hatte im Auftrag des Bauträgers Wiener Komfortwohnungen für insgesamt neun europäische Metropolen – darunter auch Berlin, Amsterdam, Budapest, Kopenhagen und Zürich – untersucht, wie viele Wohnungen in den kommenden zehn Jahren fertiggestellt werden müssen, um die erwartete Nachfrage zu decken. Dabei flossen die erwartete Bevölkerungsentwicklung, aber auch erwartete Wohnungsabgänge und fluktuationsbedingte Leerstandsquoten in die Berechnungen ein.

Die Motivation hinter der Studie war es, in europäischer Perspektive belastbare Erkenntnisse zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den Haupt- und Großstädten und dem daraus resultierenden politischen und wirtschaftlichen Handlungsbedarf zu gewinnen. „Der Mega-Trend der Urbanisierung ist ein paneuropäisches Phänomen, dem sich alle Metropolen stellen müssen“, sagt Alexander Finster, Geschäftsführer der Wiener Komfortwohnungen. „Es braucht große, gemeinsame Pläne von Politik, Gesellschaft und Investoren, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.“

Zuwanderung treibt Nachfrage nach Wohnungen

Die teils eklatanten Angebotslücken bis 2030, die die DIW Econ ermittelt hat, führt Studienautor Konstantin Kholodilin vor allem auf das anhaltende Bevölkerungswachstum in den meisten Hauptstädten zurück. Deren Arbeitsmarktchancen, Bildungsmöglichkeiten, Infrastruktur und Lebensqualität zögen insbesondere ausländische Bürger an. „Diese Entwicklung haben Politik und Städteplaner in der Vergangenheit häufig unterschätzt“, so Kholodilin. Ein Beispiel dafür sei Berlin. „Nach einer intensiven Bautätigkeit bis Mitte der 90er Jahre passierte erst einmal nicht viel, weil man davon ausging, dass die Bevölkerung eher schrumpft als wächst.“

In den europäischen Großstädten sei teilweise erst spät die Erkenntnis gereift, dass der Wohnungsbestand nicht mehr den Bedürfnissen der Menschen entspreche. „Das Wohnungsangebot kann sich aber nur mit Verzögerung an die Nachfrage anpassen – wegen der knapper werdenden Bauflächen, aber auch langwieriger Genehmigungsprozesse und fehlender Arbeitskräfte für den Bau“, so Kholodilin.

Speziell in Österreichs Hauptstadt treffe die steigende Wohnungsnachfrage auf einen stark regulierten Wohnungsmarkt mit einem hohen Anteil an kommunalem Wohnungsbau. „Die Stadt Wien hat Schwierigkeiten, mit dieser Entwicklung mitzuhalten – ohne den Beitrag privater Investoren kann sie den steigenden Wohnungsbedarf nicht befriedigen“, sagt der DIW-Econ-Experte.

Kernstädte am Limit – Subzentren entstehen

Diese Einschätzung teilt Wiener-Komfortwohnungen-Chef Finster. „Wir beobachten seit Jahren, dass in der Kernstadt wohnungsbautechnisch fast nichts mehr geht“, sagt er. Auf der Suche nach mehr Raum und bezahlbaren Wohnungen, aber auch nach Erholung vom Großstadttreiben zöge es die Menschen ins Grüne – ins gut angebundene Umland Wiens. Sein Unternehmen realisiert derzeit ein großes Neubauprojekt nördlich der österreichischen Hauptstadt, 15 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt.

Auch die DIW-Forscher gehen davon aus, dass die Wohnungskapazitäten in den Kernstädten am Limit sind – wobei der Trend wegen der steigenden Anzahl an Single-Haushalten zu kleineren Wohnungen geht. Schon jetzt werde in den Innenstädten Infrastruktur wie Post- oder Bankfilialen abgebaut, weil dort hauptsächlich gearbeitet und immer weniger gewohnt werde. Studienautor Kholodilin erwartet, dass als Antwort auf die steigende Wohnungsnachfrage stattdessen künftig verstärkt suburbane Zentren mit guter Anbindung an die Metropolen entstehen müssen – und werden: „Die monozentrale Stadt ist eine Stadt der Vergangenheit“.

Ergänzende Details zu den Studienergebnissen und Grafikmaterial finden Sie am Ende dieses PDF-Dokuments.

.....

Über Wiener Komfortwohnungen

Der Bauträger Wiener Komfortwohnungen GmbH hat sich auf die Entwicklung und Realisierung hochwertiger Wohnimmobilien in der Metropolregion Wien spezialisiert und greift hier auf jahrzehntelange Erfahrung seines Teams zurück. Die Projekte der Wiener Komfortwohnungen reichen vom klassischen Wohnbau im gehobenen Segment über komfortfertige Serviced Apartments bis hin zu betreutem Wohnen.

Mehr Informationen unter www.wienerkomfortwohnungen.at

.....

Kontakt für Medienanfragen:

Michael Oberbichler, MA
Kapp Hebein Partner GmbH | A - 1010, Tuchlauben 8/11

T: +4312350422-30 | E: mo@khpartner.at

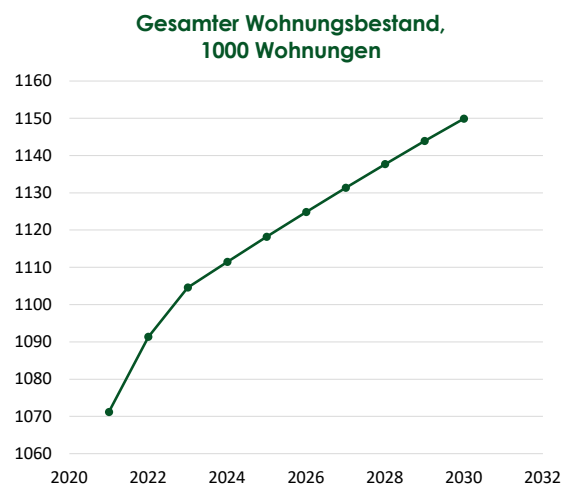
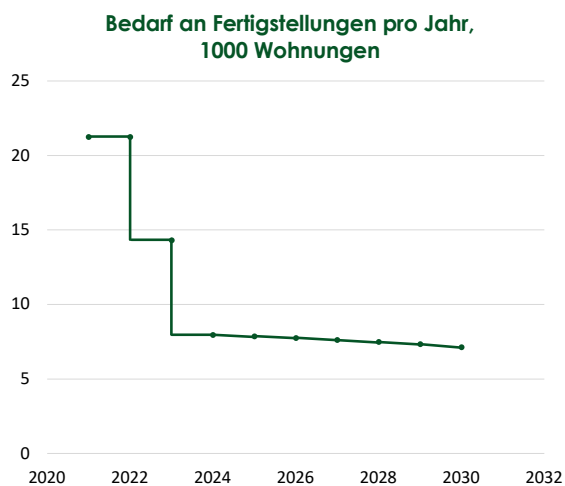
Abschätzung der Anzahl der fehlenden Wohnungen in neun ausgewählten Metropolen Europas bis 2030

Stadt	Kumulierter Baubedarf 2021 - 2030 (1.000 Wohnungen)	Kumulierter Baubedarf relativ zum Bestand (%)	Durchschnittlicher Baubedarf pro Jahr (1.000 Wohnungen)
Amsterdam	69,9	15,48	6,02
Berlin	118,5	8,26	11,85
Budapest	119,4	13,62	11,94
Kopenhagen	89,2	27,42	8,61
London	354,9	11,12	35,49
Paris*	129,1	11,11	12,91
Warschau	141,7	20,13	16,23
Wien	110,0	10,16	9,86
Zürich	34,0	17,02	3,40
Summe	1.166,7		

* Paris umfasst hier nur das Département 75. Dies entspricht in etwa der Kernstadt Paris.

Quelle: Wiener Komfortwohnungen/DIW ECON

Baubedarfsprojektion für Wien, 2021-2030



Quelle: Wiener Komfortwohnungen/DIW ECON