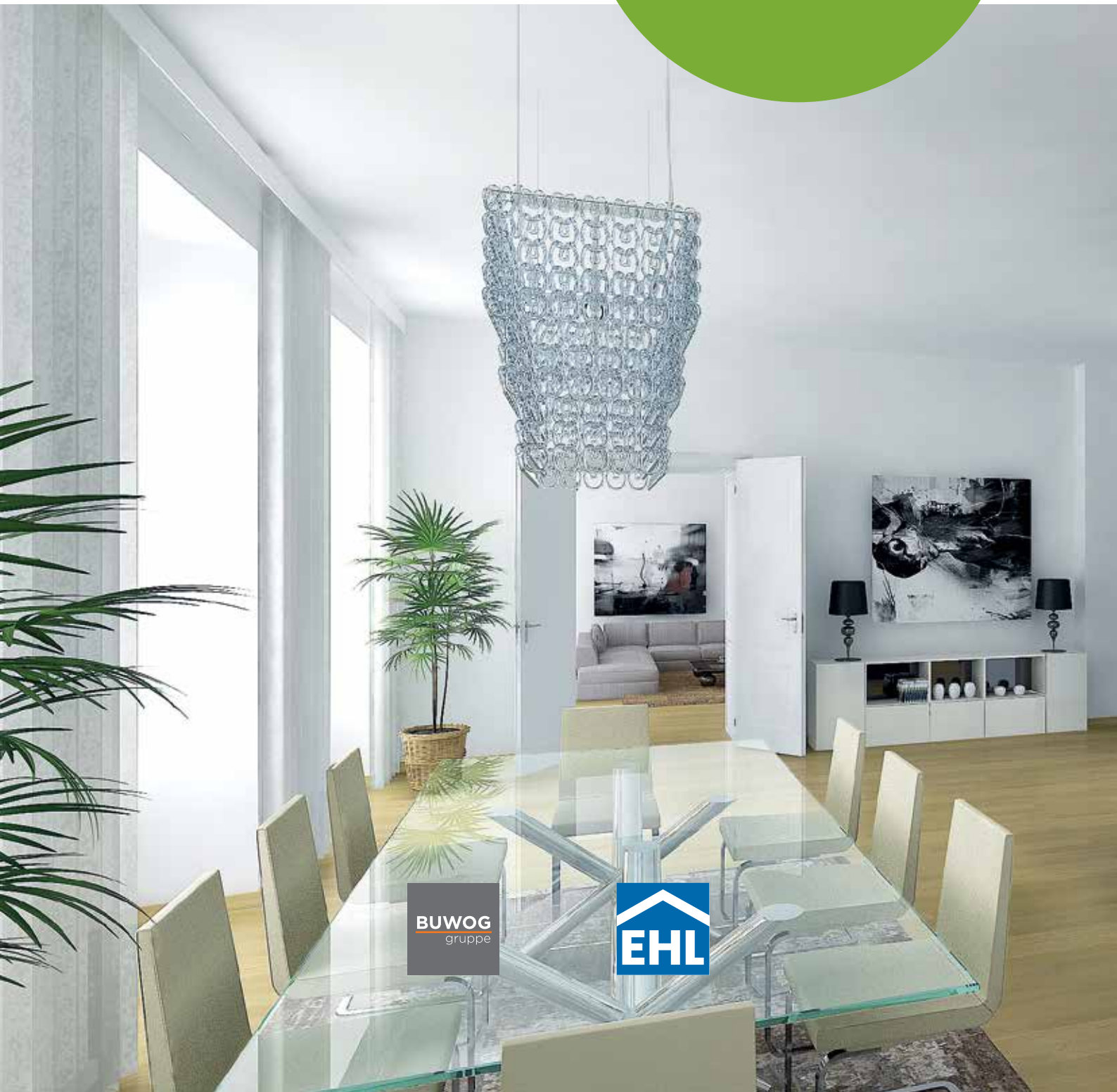


WOHNUNGSMARKT BERICHT

WIEN

AUSGABE
2013



BUWOG
gruppe



WOHNUNGSMARKT BERICHT WIEN

www.wohnungsmarktbericht.at



Mag. Michael Ehlmaier FRICS
Geschäftsführender
Gesellschafter EHL Immobilien



Dr. Gerhard Schuster MRICS
Geschäftsführer BUWOG

„Das Gesamtvolumen an Wohnungen, das von BUWOG und EHL entwickelt bzw. verkauft und vermietet wird, macht uns zu den Spezialisten auf dem Wohnungsmarkt.“

EDITORIAL

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,

der Wohnungsmarkt ist einer der bedeutendsten Zweige und Treiber der österreichischen Wirtschaft. Bedingt durch die Unsicherheit auf den Kapitalmärkten hat gerade dieser Wirtschaftszweig in den letzten Jahren eine noch nie da gewesene Dynamik gezeigt. Für BUWOG und EHL einer der Gründe, sich dem Thema anzunehmen und basierend auf ihrer jeweiligen Expertise als Marktführer im Bauträgerbereich bzw. Immobiliendienstleistungsgeschäft erstmalig einen Bericht zum Wiener Wohnungsmarkt herauszugeben. Grundlage für diese Zusammenstellung bildet hier sowohl das Gesamtvolumen an Wohnungen, das von unseren beiden Unternehmen entwickelt bzw. vermarktet wird als auch umfangreiches, jahrelanges Marktmonitoring.

Da dieses Segment im Immobilienbereich für den Raum Wien bisher noch nie zahlenmäßig zusammenfassend dargestellt wurde, finden Sie in diesem Marktbericht unser gebündeltes Know-How als Spezialisten auf dem Wiener Wohnungsmarkt. Es ist uns ein Anliegen, Ihnen mit diesem Bericht Orientierung zu ermöglichen und gerade in wirtschaftlich sehr bewegten Zeiten die Wohnimmobilie als stabile Anlageform in den Fokus zu rücken.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit unseren Wohnungsmarktbericht Wien ganz aktuell präsentieren zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen




Mag. Michael Ehlmaier FRICS
Geschäftsführender
Gesellschafter EHL Immobilien

Dr. Gerhard Schuster MRICS
Geschäftsführer BUWOG

EINLEITUNG

VORWORT

WOHNIMMOBILIEN haben sich in den vergangenen Jahren als sehr beliebte Anlageform und damit sicherer Hafen in wirtschaftlich bewegten Zeiten bewährt. Dies hat zu einer deutlichen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt geführt.

EINERSEITS IST WOHNEN EIN GRUNDBEDÜRFNIS des Menschen, andererseits sind Wohnimmobilien in der Vergangenheit immer mehr in den Fokus von Investoren gerückt. Besonders in den letzten vier Jahren sind die Sicherheit der Veranlagung und somit Wohnimmobilien immer mehr in den Vordergrund getreten. War zuvor noch die Höhe der Rendite ausschlaggebend, sind es nunmehr Stabilität und Nachhaltigkeit.

AUFGRUND des knapper werdenden Angebots und der gestiegenen Nachfrage waren deutliche Preissteigerungen und damit sinkende Renditen zu verzeichnen. Ebenso interessant ist die Tatsache, dass die Mieten diese Steigerungsraten der Kaufpreise nicht in vollem Umfang mitgemacht haben.

WIE HABEN SICH die unterschiedlichen Lagen entwickelt? Wie sind die aktuellen Mieten und Kaufpreise derzeit und welche Dynamiken sind für die Zukunft zu erwarten? Welche treibenden Faktoren beobachten wir in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes und wie entwickeln sich die Rahmenbedingungen?

DIESE FRAGEN werden auf den folgenden Seiten durch eine profunde Analyse der Fakten beantwortet. 

EINLEITUNG

UNSERE MOTIVATION

→ ALS MARKTFÜHRER BESITZEN WIR DETAILWISSEN

EHL und BUWOG zählen zu den größten Wohnungsanbietern in Wien. Wir können über mehr als 60 Jahre Erfahrung und damit große Kompetenz in Miete und Kauf vorweisen. Unsere Teams verfügen – auch aufgrund umfangreicher Market-Research-Aktivitäten – über eine einzigartige Expertise am Wiener Wohnungsmarkt.

Wohnen heißt leben – und da ist jedes Detail wichtig. Durch unsere tägliche intensive Auseinandersetzung mit dem Thema wissen wir auch bis ins Detail, worauf es beim Wohnen ankommt. BUWOG ist nicht nur im freifinanzierten, sondern auch geförderten Wohnbau führender Bauträger und wird dabei unterschiedlichsten Anforderungen gerecht.

EHL Immobilien ist Österreichs führender Immobiliendienstleister mit Schwerpunkt Wohnen im Bereich Miete, Verkauf und Anlage. Durch die optimale Vernetzung der Experten ergeben sich bei der Erstellung dieses Marktberichts hervorragende Synergieeffekte.

→ GRUNDBAUSTEIN FÜRS LEBEN: GLÜCKLICHES WOHNEN

Auch das Zukunftsthema Nachhaltigkeit ist uns sehr wichtig. Wir glauben daran, dass energieeffizientes Bauen und Wohnen zunehmend zu einer Grundvoraussetzung für glückliches Wohnen wird. Im Mittelpunkt unserer Bemühungen stehen die Interessen der verschiedenen Zielgruppen. Auf die Bedürfnisse der Interessenten können wir schnell reagieren und die optimalen Anpassungen vornehmen.

EHL und BUWOG verfügen gemeinsam über jahrzehntelange Erfahrung und damit über große Kompetenz in Miete und Kauf.

→ KENNTNIS DES WIENER WOHNUNGSMARKTES

Im Bereich des Wohnungsmarktes gibt es kaum gesicherte Quellen, da in Statistiken oft nicht zwischen Angeboten und Abschlüssen unterschieden wird. Der große Erfahrungsschatz von EHL und BUWOG ermöglicht es uns hingegen, den Wiener Wohnungsmarkt trotz seiner Dynamik und vielfältiger Indizes richtig einzuschätzen. Wir stützen uns bei den Preisen nicht auf Annahmen, sondern auf eine hohe Zahl vertraglich abgeschlossener Transaktionen. Somit bieten wir den einzigen Bericht, dessen Zahlenwerk verlässliche Aussagekraft besitzt, wobei die angegebenen Werte nur Mittelwerte sind, die auf einzelne Wohnungen umzulegen sind. Der Wert einer Wohnung muss für sich bestimmt werden. Mit diesem Bericht setzen wir neue Maßstäbe, um alle am Wiener Wohnungsmarkt agierenden Personen verlässlich und umfassend zu informieren.

UM AKTUALISIERUNGEN und wichtige Veränderungen in einer Zeitreihe analysieren und anpassen zu können, wird der Wohnungsmarktbericht periodisch erscheinen. ✕

EINLEITUNG

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL

EINLEITUNG

02	VORWORT
03	UNSERE MOTIVATION
04	INHALTSVERZEICHNIS
05	VORBEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN
06	BUWOG GRUPPE
07	EHL IMMOBILIEN

WOHNUNGSMARKT

08	EIGENTÜMERSTRUKTUR 2011
09	FÖRDERUNGEN 2010/2011
10	DEMOGRAPHIE ÖSTERREICH
11	ÖSTERREICHS HAUSHALTE
12	DEMOGRAPHIE WIEN
13	WIENER HAUSHALTE

WIENER BEZIRKE

14	RICHTWERT
15	WIEN IM ÜBERBLICK
16	1010 WIEN INNERE STADT
18	1020 WIEN LEOPOLDSTADT
20	1030 WIEN LANDSTRASSE
22	1040 WIEN WIEDEN
24	1050 WIEN MARGARETEN
26	1060 WIEN MARIAHILF
28	1070 WIEN NEUBAU
30	1080 WIEN JOSEFSTADT
32	1090 WIEN ALSERGRUND
34	1100 WIEN FAVORITEN
36	1110 WIEN SIMMERING
38	1120 WIEN MEIDLING

40	1130 WIEN HIETZING
42	1140 WIEN PENZING
44	1150 WIEN RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS
46	1160 WIEN OTTAKRING
48	1170 WIEN HERNALS
50	1180 WIEN WÄHRING
52	1190 WIEN DÖBLING
54	1200 WIEN BRIGITTENAU
56	1210 WIEN FLORIDS DORF
58	1220 WIEN DONAUSTADT
60	1230 WIEN LIESING

SCHWERPUNKT VORSORGE

62	VORSORGEWOHNUNGEN
64	DAS BUWOG-SORGLOS-PAKET
65	DAS EHL-VORSORGELEXIKON

SCHWERPUNKT VERGLEICH MIT DEM DEUTSCHEN MARKT

PROJEKTE BUWOG & EHL

68	VERTRIEBSLEITUNG
70	7HIRTEN 4LIVING / BUWOG
71	HIMMELHOF GASSE / BUWOG
72	QUARTIER 14 / BUWOG
73	WOHNQUARTIER 22 / BUWOG
74	ARG 51 / EHL
75	WOHNEN IN MARGARETEN / EHL
76	LERCHENFELDERSTRASSE 58 / EHL
77	MURLINGENGASSE 72-74 / EHL

SCHLUSSWORT

VORBEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

WIR SCHREIBEN FÜR SIE das Kleingedruckte ganz groß. Damit im Vorfeld bereits alle Fragen beantwortet und Unklarheiten beseitigt werden, finden Sie hier eine Übersicht der Definitionen und Begriffsbestimmungen, die auf den folgenden Seiten verwendet werden.

BEI ALLEN BEZEICHNUNGEN, die auf Personen bezogen sind, meint die Formulierung beide Geschlechter, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten geschlechtsspezifischen Bezeichnung.

ZUGRUNDELIEGENDE DATEN

DIESER BERICHT wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Bei den Inhalten handelt es sich um teilweise äußerst komplexe Sachverhalte, die einer stetigen Veränderung unterliegen. Der Wohnungsmarkt in Wien ist stark segmentiert und sehr dynamisch. Welche Mikrostandorte gerade im Trend liegen, kann sich innerhalb von relativ kurzer Zeit ändern.

BEI UNSERER ANALYSE DES WOHNUNGSMARKTES stützen wir uns, wenn nicht anders angeführt, auf die Daten der Statistik Österreich oder des Magistrats der Stadt Wien und sind dabei auf dem neuesten Wissensstand.

PREISANGABEN

IN ÖSTERREICH GILT für Altbauten (d.h. ungefördert errichtete Objekte mit Baubewilligung vor 1953 bzw. Wohnungseigentumsobjekte

mit Baubewilligung vor 1945) das Mietrechtsgesetz in seiner Vollenwendung. Damit ist die Miethöhe nicht frei vereinbar, sondern es kommt der Richtwert-Mietzins – der angemessene Mietzins bzw. Kategorie-Mietzins – zur Anwendung. Die betraglich beschränkten Mieten sind bei den ermittelten Werten nicht berücksichtigt.

ALLE BEI DEN BEZIRKSSEITEN angegebenen Preise beziehen sich immer je Quadratmeter reiner Nettowohnnutzfläche (ohne Loggia o. Ä.).

BEI DEN VERKAUFSPREISEN handelt es sich um Bruttopreise je Quadratmeter Nettowohnnutzfläche ohne Stellplatz und ohne Grunderwerbssteuer sowie ohne Grundbucheintragungsgebühr.

BEI DEN MIETPREISEN handelt es sich um Nettomieten ohne Umsatzsteuer und ohne Betriebskosten.

DEFINITIONEN

UNTER DEM WORT „ERSTBEZUG“ bei den Preisen ist ein Neubau gemeint.

BEI „SONSTIGE“ handelt es sich um Wiedervermietungen bzw. Verkäufe aus dem Wohnungsbestand.

MIT „BESONDERE WOHNLAGEN“ bei den einzelnen Bezirken sind jene Lagen und Wohngegenden gemeint, wo derzeit eine besonders hohe Nachfrage sowohl in der Miete als auch im Eigentum besteht.



EINLEITUNG

ABB. UNTEN: JEDLESEER STRASSE 5/BUWOG

BUWOG GRUPPE

DIE BUWOG GRUPPE ist Teil der internationalen Immobiliengruppe IMMOFINANZ und hat sich am österreichischen Bau- und Wohnungsmarkt seit Langem als erfolgreiches, grundsolides und zugleich innovationsstarkes Unternehmen etabliert. Zu dieser überaus erfolgreichen Positionierung der BUWOG-Gruppe haben eine ganze Reihe von Faktoren beigetragen. Da ist zum einen die umfassende Expertise, auf die wir nach über sechzig Jahren im Wohnbau verweisen dürfen. Sie ermöglicht es uns, ein äußerst differenziertes Leistungsportfolio auf Topniveau anzubieten. Denn ob es sich nun um die Planung, Errichtung, Verwertung oder Verwaltung von Gebäuden handelt – der Name BUWOG steht immer für Professionalität. Und für eine solche braucht man nun einmal langjährige Erfahrung und breit gefächerte Kompetenz. So zeichnen wir beispielsweise als Bauträger für die Errichtung von mehr als 35.000 Wohnungen verantwortlich. Zu unserem Bestand zählen ca. 33.000 Wohnungen mit 2,8 Millionen m² Nutzfläche. Und als Hausverwaltung betreuen wir rund 37.000 Wohnungen und annähernd 5.500 Büro- und Gewerbeeinheiten. Das wiederum sind an die 3,7 Millionen m² Nutzfläche.

DAS FUNDAMENT unseres Unternehmens ist unser reichhaltiges und langjähriges Know-how in allen Bereichen des Bauens und Wohnens. Darauf ruhen drei tragende Säulen. Zusammen formen sie die Grundlage unseres vielfältigen Leistungsspektrums:

- die Planung und Errichtung von Neubauten
- die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und Verwertung von Immobilien
- die professionelle Gebäudeverwaltung

BEIM DEVELOPMENT von neuen Objekten und als Bauträger setzen wir bewusst auf Innovation und zukunftsweisende Trends. Unsere Neubauten zeichnen sich durch eine architektonisch wertvolle und ökologisch nachhaltige Bauweise aus und integrieren ästhetische und künstlerische Akzente. Von geförderten Miet-, Eigentums-, Start- und Vorsorgewohnungen bis hin zu freifinanzierten Projekten oder Reihenhäusern spannt sich österreichweit ein Netz an BUWOG-Objekten. ✕



ABB. UNTEN: LERCHENFELDER STRASSE 58 / EHL IMMOBILIEN

EHL IMMOBILIEN

EHL IMMOBILIEN steht für höchsten Anspruch an Qualität, Unabhängigkeit sowie professionelles und persönliches Service. Als transparent und verantwortungsbewusst agierender Partner sind die langfristigen Kundenbeziehungen der beste Beweis für ein Höchstmaß an Integrität.

KUNDEN UND PARTNER profitieren von umfassender Erfahrung, die EHL durch die kontinuierliche Erschließung neuer Märkte und Dienstleistungsfelder beständig erweitert.

VON WIEN AUSGEHEND bietet EHL sämtliche Services auch in den wichtigsten zentraleuropäischen Märkten. EHL ist Österreichs einziger Komplettanbieter für alle Dienstleistungen rund um den Lebenszyklus einer Immobilie.

EHL IST ZUDEM ÖSTERREICHISCHER EXKLUSIVPARTNER der internationalen Savills-Gruppe und bietet daher seinen Kunden ein weltweites Netzwerk.

DAS LEISTUNGSSPEKTRUM VON EHL ist vielfältig und geht über den Schwerpunkt der Vermarktung von Wohnimmobilien hinaus. Dies ermöglicht es EHL, sowohl Wohnungssuchenden und Investoren als auch Projektentwicklern beratend zur Seite zu stehen:

- Vermietung
- Verkauf
- Consulting
- Bewertung
- Development Consulting
- Market Research
- Investment
- Portfolio Management
- Asset Management
- Center Management
- Property Management
- Restructuring
- Zinshäuser
- Anlageobjekte
- Wohnimmobilien
- Vorsorgewohnungen
- Büroimmobilien
- Betriebsliegenschaften
- Grundstücke
- Einzelhandelsobjekte
- Hotelimmobilien



WOHNUNGS MARKT

EIGENTÜMERSTRUKTUR 2011

IN WIEN GIBT ES INSGESAMT rund 1 Million Wohnungen, davon 854.000 mit Hauptwohnsitzbelegung. Eine Differenz ergibt sich aufgrund von Leerständen, Zweitwohnsitzwohnungen und nicht benutzbaren Wohnungen. 23,4 % aller österreichischen Hauptsitzwohnungen befinden sich in Wien. Insgesamt gibt es in Wien 632.900 Mieter (das entspricht fast der Hälfte aller Mieter in Österreich). Davon sind 23,8 % Mieter von Gemeindewohnungen, 19,1 % Mieter von Genossenschaftswohnungen und 31,3 % Hauptmieter anderer Objektkategorien.

UNGEFÄHR 75 % ALLER HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN sind Mietwohnungen. Dies ist im Vergleich zu Gesamt-Österreich außergewöhnlich hoch. Rund 8 % aller Wohnungen sind ohne Wohnsitzangabe

(Leerstand), aber nicht für den Markt der Wohnungssuchenden bestimmt. Die tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehenden Wohnungen liegen bei rund 3 % bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand.

DER ANTEIL der gesetzlich reglementierten Mieten in Wien liegt bei rund der Hälfte bezogen auf den gesamten Hauptmietwohnungsbestand. Von den restlichen Mietwohnungen, die sich im Eigentum von privaten und juristischen Personen befinden, ist nochmals ein gewisser Anteil im Altbau und damit im Vollarwendungsbereich des MRG gelegen, wo auch Mietzinsbeschränkungen gelten. Man kann daher in etwa davon ausgehen, dass nur bei ca. 25 % der Mietwohnungen die Miete frei vereinbar ist. ✕

MIKROZENSUS JAHRESDURCHSCHNITT 2011 (ZAHLEN IN 1.000)	WIEN		ÖSTERREICH	
HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN INSGESAMT	854,0		3.650,4	
AUFSCHLÜSSELUNG		IN %		IN %
HAUSEIGENTÜMER	51,5	6,0 %	1.434,4	39,3 %
VERWANDTE DER HAUSEIGENTÜMER	5,3	0,6 %	196,5	5,4 %
WOHNUNGSEIGENTÜMER	116,1	13,6 %	392,3	10,7 %
HAUPTMIETER ZUSAMMEN	632,9	74,1 %	1.460,6	40,0 %
GEBIETSKÖRPERSCHAFTEN	202,9	23,8 %	276,8	7,6 %
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN UND GENOSSENSCHAFTEN	163,1	19,1 %	585,9	16,0 %
ANDERE HAUPTMIETWOHNUNG *	266,9	31,3 %	597,9	16,4 %
UNTERMETER	16,8	2,0 %	39,0	1,1 %
SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	31,3	3,7 %	127,6	3,5 %

* im Eigentum von privaten und juristischen Personen

FÖRDERUNGEN 2010/2011

DIE WIENER LANDESREGIERUNG fördert die Wohnbautätigkeit mit der Vergabe von Fördermitteln, deren Zusicherung von der Erfüllung unterschiedlicher Kriterien abhängig ist.

NEBEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG fördert die Stadt Wien seit 2011 mit der „Wohnbauinitiative 2011“ zusätzlich 6.250 neue, kostengünstige Wohnungen. 

ERRICHTUNGSVOLUMEN 2010

LANDESREGIERUNGSGENEHMIGUNGEN

169	EIGENHEIME UND KLEINGARTEN-WOHNHÄUSER FÜR GANZJÄHRIGES WOHNEN
975	WOHNEINHEITEN IN HEIMEN
518	EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRWOHNUNGSHÄUSERN
5	DACHGESCHOSS-EIGENTUMSWOHNUNGEN (ANTRÄGE EINZELNER NATÜRLICHER PERSONEN)
3.225	MIETWOHNUNGEN (INKL. NEUBAU-WOHNUNGEN, DIE GEM. DES II. HAUPTSTÜCKES DES WWFSG 1989 IM ZUGE VON SANIERUNGSMASSNAHMEN „NEU“ MIT ERRICHTET WURDEN)

4.892	WOHNUNGEN + WOHNHEINHEITEN IN HEIMEN
63	LOKALE

4.955 GEFÖRD. EINHEITEN INSGESAMT
(OHNE SANIERTE WOHNUNGEN)

ERRICHTUNGSVOLUMEN 2011

LANDESREGIERUNGSGENEHMIGUNGEN

172	EIGENHEIME UND KLEINGARTEN-WOHNHÄUSER FÜR GANZJÄHRIGES WOHNEN
566	WOHNEINHEITEN IN HEIMEN
49	EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRWOHNUNGSHÄUSERN
3	DACHGESCHOSS-EIGENTUMSWOHNUNGEN (ANTRÄGE EINZELNER NATÜRLICHER PERSONEN)
1.691	MIETWOHNUNGEN (INKL. NEUBAU-WOHNUNGEN, DIE GEM. DES II. HAUPTSTÜCKES DES WWFSG 1989 IM ZUGE VON SANIERUNGSMASSNAHMEN „NEU“ MIT ERRICHTET WURDEN)

2.481	WOHNUNGEN + WOHNHEINHEITEN IN HEIMEN
74	LOKALE

2.555 GEFÖRD. EINHEITEN INSGESAMT
(OHNE SANIERTE WOHNUNGEN)

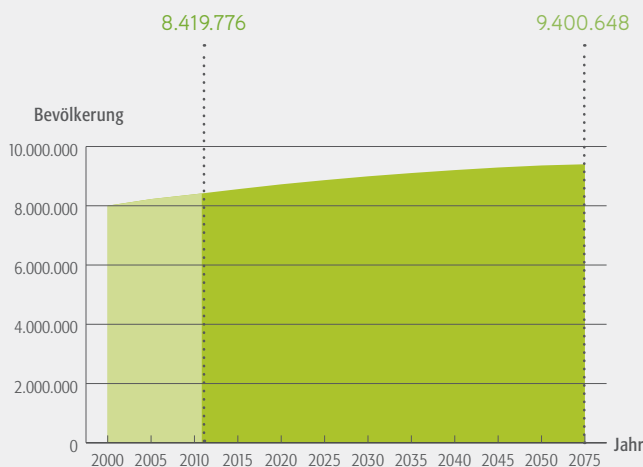
WOHNUNGS MARKT

DEMOGRAPHIE ÖSTERREICH

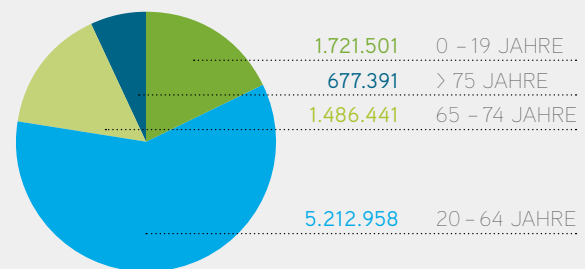
ZUR ZEIT DER ERHEBUNG VON 2011 lebten 8.420.900 Menschen in Österreich, 5.212.958 davon waren zwischen 20 und 65 Jahre alt (die größte Altersgruppe). Gegenüber dem Jahr 1981 stieg die Bevölkerungsanzahl um mehr als 11,3 %, gegenüber 2001 stieg die Anzahl um ca. 5 %. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ÖSTERREICH

2011 BIS 2075



BEVÖLKERUNG 2011 NACH ALTERSGRUPPEN



PROGNOSE

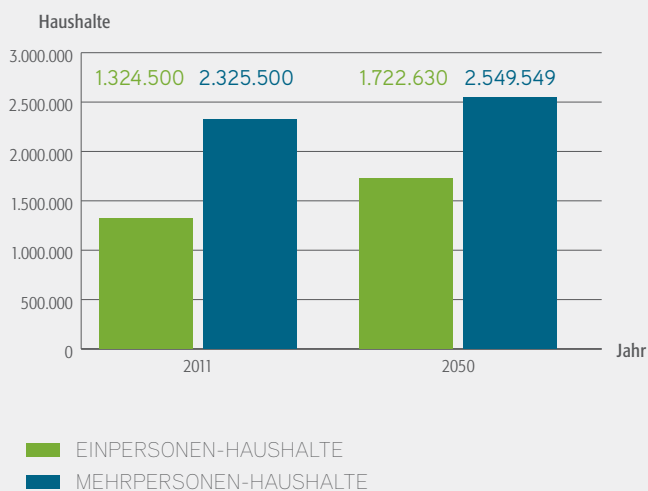
- In 20 Jahren wird Österreich 9 Mio. Menschen zählen.
- Von 2010 bis 2030 wächst Österreich damit um 7,2 %.
- Die Altersstruktur verschiebt sich deutlich hin zugunsten der Altersgruppe 60+.
- Sind derzeit 23 % der Bevölkerung 60 und mehr Jahre alt, so werden es 2020 rund 26 % und langfristig 30 % sein.
- Die Zahl der unter 15-Jährigen wird weiter sinken.
- 2050 wird die Bevölkerung im Durchschnitt 5,5 Jahre älter als 2010.
(Das Durchschnittsalter steigt von 41,6 Jahren im Jahr 2010 auf 47,1 Jahre im Jahr 2050. 1970 lag es noch bei rund 36,1 Jahren.)

ÖSTERREICH'S HAUSHALTE

DIE ERHEBUNG 2011 ergab 3.650.000 Privathaushalte in Österreich, welche im Durchschnitt 2,28 Personen umfassen, wobei der Trend zu kleinen Haushalten geht. Lag die Zahl der Einpersonenhaushalte 1985 bei 768.000, so sind es 2011 bereits um 72 % mehr. Die 1.324.000 alleine lebenden Personen machen 15,9 % der Bevölkerung aus. 25,2 % der Bevölkerung leben zu zweit in einem Haushalt. 

PRIVATHAUSHALTE: PROGNOSE DER EIN- UND MEHRPERSONEN-HAUSHALTE IN ÖSTERREICH

2011 BIS 2050



PROGNOSE

- Überproportional starker Anstieg der Einpersonenhaushalte.
- 2030 wird die Zahl der Einpersonenhaushalte gegenüber 2010 um 18,8 % höher sein.
- 2050 wird es 1.722.630 Einpersonenhaushalte geben (53 % mehr als 2001).
- Von 2011 bis 2050 ist eine Zunahme von 30 % zu erwarten.
- 2050 wird es in Österreich insgesamt 4.272.179 Haushalte geben.
- 2050 besteht ein Haushalt im Schnitt aus 2,14 Personen.

HAUSHALTSEINKOMMEN UND -AUSGABEN IN ÖSTERREICH

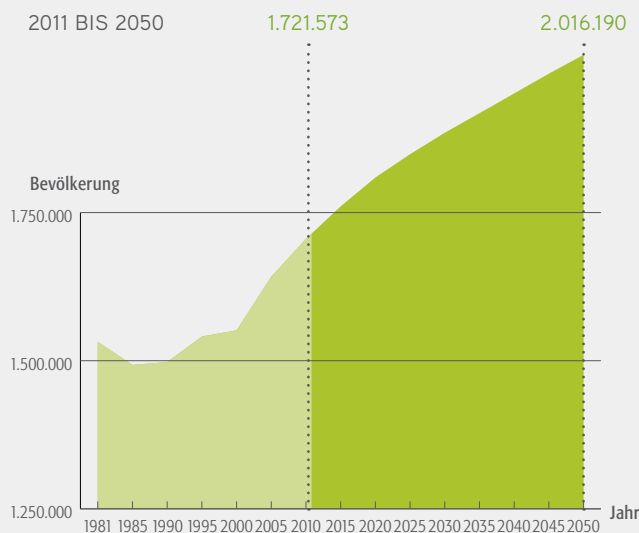
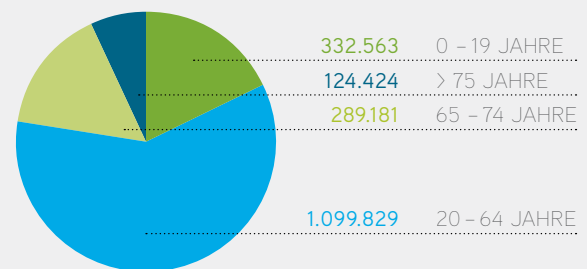
ERGEBNISSE 2009 / 2010

EIN ÖSTERREICHISCHER HAUSHALT verfügt im Mittel über EUR 31.125,- netto Einkommen pro Jahr (inkl. Kapitalerträge und Pensionen sowie allfälliger Sozialtransfers). 10 % der Haushalte haben weniger als EUR 13.032,-. 10 % haben mehr als EUR 64.757,- pro Jahr. Die durchschnittlichen monatlichen Ausgaben aller privater Haushalte betragen EUR 2.910,- (um 14,6 % mehr als 2004 / 2005, da waren es EUR 2.510,-). Den größten Anteil (23,8 %) der Ausgaben machen „Wohnen und Energie“ aus (2004 / 2005 waren es noch 22,3 %). Wohnen alleine verbraucht rund 19,1 % des Haushaltseinkommens – im Vergleich zu 17,6 % 2004 / 2005. 

WOHNUNGS
MARKT

DEMOGRAPHIE WIEN

DIE BESTANDSAUFNAHME AUS 2011 ZEIGT, dass in Wien 1.721.573 Menschen lebten, von denen 1.099.829 zwischen 20 und 65 Jahre alt waren. Im Vergleich zu 1981 ist die Bevölkerungszahl um 12,4 % gestiegen. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE
WIENBEVÖLKERUNG 2011
NACH ALTERSGRUPPEN

PROGNOSE

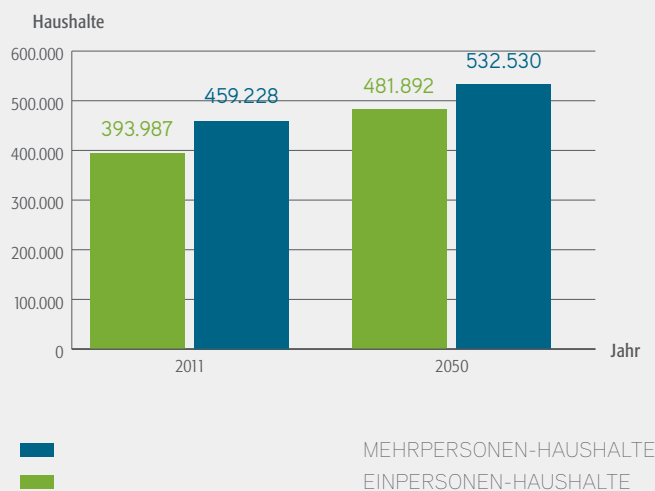
- Innerhalb der nächsten 35 Jahre wird die Bevölkerung die 2-Millionen-Grenze überschreiten.
- Dies entspricht einem Zuwachs von 18,2 % von 2010 bis 2050.
- Die Altersstruktur verändert sich markant zugunsten der Altersgruppe 60+.
- 2010 waren 383.023 Personen 60 Jahre und älter – im Jahr 2075 werden es bereits mehr als 620.000 Personen sein (das ist eine Zunahme von fast 62 %).
- Die Zahl der unter 15-Jährigen wird in den nächsten 65 Jahren leicht steigen.

WIENER HAUSHALTE

2011 GAB ES IN WIEN 853.215 Privathaushalte, die sich aus 393.987 Einpersonen- (46 % aller Wiener Haushalte) und 459.228 Mehrpersonen-Haushalten (54 % aller Wiener Haushalte) zusammensetzten. Durchschnittlich bestand ein Haushalt aus 1,99 Personen. Für das Jahr 2011 gilt außerdem, dass die Wiener Haushalte 23,4 % aller österreichischen Haushalte ausmachten. 

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

2011 BIS 2050



PROGNOSE

- Bis 2050 steigt die Zahl der Haushalte in Wien um 31,5 %.
- Von 2001 bis 2050 steigt die Anzahl der Einpersonen-Haushalte in Wien von 344.655 auf 481.892 – dies bedeutet eine Zunahme von fast 40 %.
- Die Zahl der Mehrpersonen-Haushalte steigt von 2011 bis 2050 um lediglich 16 %.
- 2050 besteht ein Privathaushalt im Schnitt aus 1,95 Personen.

HAUSHALTSAUSGABEN IN WIEN

ERGEBNISSE 2009/2010

EIN WIENER HAUSHALT hat im Durchschnitt monatliche Ausgaben von EUR 2.680,- (8,6 % weniger als der Österreich-Schnitt von EUR 2.910,-). 2004/2005 waren es noch EUR 2.330,-. Den größten Anteil an diesen Ausgaben (22,7 %) machen „Wohnen und Energie“ aus – 2004/2005 waren es noch 21,3 %. „Wohnen“ alleine verbraucht 18,8 % des Haushaltseinkommens. 

WIENER BEZIRKE

RICHTWERT

DER RICHTWERTMIETZINS stellt die zentrale Mietzinsbildungsnorm im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes dar. Für sog. Altbauwohnungen ist nach geltender Rechtslage das Mietrechtsgesetz voll anzuwenden. Im Zuge des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes wurde das Richtwertsystem eingeführt, welches die Kategoriemieten abgelöst hat. Bei einer Neuvermietung gilt seither der Richtwert für die Kategorien A, B oder C – für D findet nach wie vor das Categoriesystem seine Anwendung.

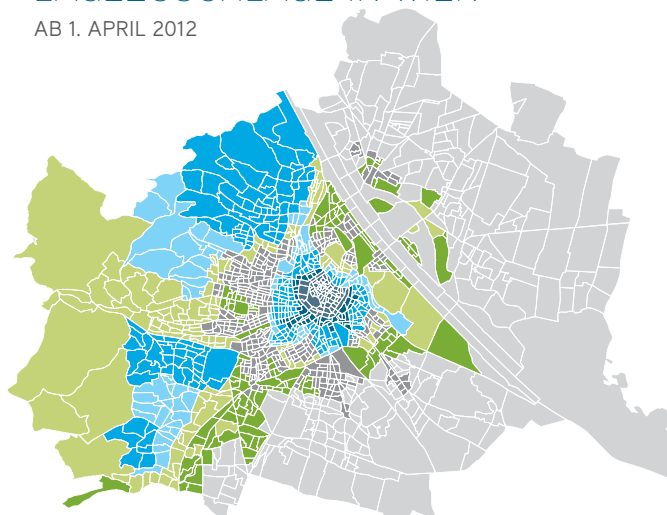
DIE RECHTLICHE BASIS dafür bildet das Richtwertgesetz. Grundlage für die Berechnung des Richtwertmietzinses ist der für jedes Bundesland gesondert festgesetzte Richtwert, der für die mietrechtliche Normwohnung in EUR/m² Nutzfläche und Monat angegeben wird und einen feststehenden Ausgangswert darstellt. Der Richtwert hat für Wien aufgrund des hohen Althausbestandes große Bedeutung und beträgt derzeit EUR 5,16/m². Da eine zu vermietende Wohnung im Normalfall nicht der mietrechtlichen Normwohnung entspricht, werden diese Wert

erhöhenden und Wert vermindern den Abweichungen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt, wobei es unter anderem folgende Zu- und Abschlagskategorien gibt: Zweckbestimmung der Wohnung, Stockwerkslage, Lage innerhalb des Stockwerks, über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung der Wohnung, sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung, Erhaltungszustand des Hauses, die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung sowie ein Lagezuschlag für eine überdurchschnittliche Lagen bzw. Wohnungsumgebung des Hauses.

ZUDEM WERDEN ABSTRICHE bei Wohnungen der Kategorien B und C aufgrund der niedrigeren Ausstattung gegenüber einer mietrechtlichen Normwohnung vorgenommen. Wird ein Mietvertrag auf Zeit abgeschlossen, muss ein sog. Befristungsabschlag berücksichtigt werden. Zu beachten ist allerdings, dass die Zu- und Abschläge und daher auch der Richtwertmietzins einer Wohnung im Regelfall in einer gewissen Bandbreite angesetzt werden können. Bei den genannten Zu- und Abschlägen handelt es sich lediglich um sog. Beiratsempfehlungen. ✕

LAGEZUSCHLÄGE IN WIEN

AB 1. APRIL 2012



■	EUR 0,00 (Durchschnittslage gem. §3Abs2 RWG)
■	EUR 0,00 (ca. EUR 266,00/m ² NfI)
■	EUR 0,28 (ca. EUR 350,00/m ² NfI)
■	EUR 0,61 (ca. EUR 450,00/m ² NfI)
■	EUR 0,94 (ca. EUR 550,00/m ² NfI)
■	EUR 1,43 (ca. EUR 700,00/m ² NfI)
■	EUR 1,93 (ca. EUR 850,00/m ² NfI)
■	EUR 5,72 (ca. EUR 2.000,00/m ² NfI)

Die in der Karte angeführten Lagezuschläge stellen allerdings nur Empfehlungen der MA 25 dar, bei eigener Berechnung dieses Zuschlags können die Werte zum Teil auch deutlich abweichen. So ist zum Beispiel für eine gute Adresse im 19. Bezirk ein Lagezuschlag von EUR 1,43/m² pro Monat ausgewiesen, bei residualer Berechnung des Grundkostenanteils und anschließender eigener Berechnung des Lagezuschlags kann sich hingegen ein Wert von ca. EUR 2,00-3,00/m² pro Monat ergeben.

WIEN IM ÜBERBLICK

AUF DEN NÄCHSTEN SEITEN wollen wir Ihnen den Wiener Wohnungsmarkt, geordnet nach Bezirken, vorstellen. Neben demographischen Fakten finden Sie Zahlen zur Flächenverteilung, zur Wohnbevölkerung und zu den Baubewilligungen. Außerdem präsentieren wir die entwicklungstechnisch interessantesten Lagen sowie eine Aufstellung der Mieten und Verkaufspreise. Auf dieser Doppelseite bieten wir Ihnen außerdem einen kompakten Überblick über die wichtigsten Eckdaten.

BAUBEWILLIGUNGEN

IN ÖSTERREICH wurden im Jahr 2011 in neuen Wohngebäuden 43.151 Wohnungen für Privatzwecke baubewilligt. Gegenüber dem Jahr 2005 ist dies ein Anstieg von 19,5 % (2005 waren es nur 36.104 Wohnungen).

IN WIEN wurden im Jahr 2011 in neuen Wohngebäuden 5.915 Wohnungen für Privatzwecke baubewilligt. Gegenüber dem Jahr 2005 ist dies ein Rückgang von 10,2 % (2005 waren es 6.518 Wohnungen).

IN SUMME wurden in Wien 2011 rund 70 Wohnhausanlagen (Wohngebäude mit mehr als zwei Einheiten) baubewilligt. Darüber hinaus gibt es rund 180 Objekte, die nicht eindeutig zuordenbar sind.

PREISE

IN DER NEBENSTEHENDEN TABELLE sind Einwohner- und Einkommenszahlen sowie Mieten und Verkaufspreise bezirksweise zusammengefasst.



BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN	VERKAUFSPREISE		MIETEN	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN · INNERE STADT	16.851	€ 33.419	€ 16.500	€ 9.500	k.A.**	k.A.**
1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	96.016	€ 18.998	€ 4.200	€ 2.600	€ 10,50	€ 9,20
1030 WIEN · LANDSTRASSE	85.045	€ 22.166	€ 4.300	€ 2.800	€ 11,50	€ 9,50
1040 WIEN · WIEDEN	30.943	€ 24.069	€ 4.400	€ 2.900	€ 12,00	€ 10,20
1050 WIEN · MARGARETEN	53.178	€ 18.659	€ 3.500	€ 2.500	€ 10,50	€ 9,90
1060 WIEN · MARIAHILF	29.623	€ 22.083	€ 4.400	€ 2.900	€ 12,00	€ 10,30
1070 WIEN · NEUBAU	30.392	€ 22.694	€ 4.900	€ 3.300	€ 12,30	€ 10,40
1080 WIEN · JOSEFSTADT	23.747	€ 23.247	€ 4.950	€ 3.700	€ 12,50	€ 10,50
1090 WIEN · ALSERGRUND	39.688	€ 22.324	€ 4.800	€ 3.700	€ 12,50	€ 10,40
1100 WIEN · FAVORITEN	177.215	€ 18.186	€ 2.800	€ 1.700	€ 9,50	€ 8,20
1110 WIEN · SIMMERING	90.712	€ 18.780	€ 2.700	€ 1.600	€ 9,00	€ 8,00
1120 WIEN · MEIDLING	88.579	€ 18.695	€ 3.200	€ 2.200	€ 10,50	€ 8,90
1130 WIEN · HIETZING	51.292	€ 27.656	€ 4.600	€ 3.400	€ 12,00	€ 10,30
1140 WIEN · PENZING	84.933	€ 21.692	€ 3.400	€ 2.500	€ 10,00	€ 8,90
1150 WIEN · RUDOLFSHEIM	72.021	€ 16.571	€ 2.950	€ 2.100	€ 10,10	€ 8,90
1160 WIEN · OTTAKRING	95.386	€ 18.550	€ 3.500	€ 2.150	€ 10,20	€ 8,90
1170 WIEN · HERNALS	52.913	€ 19.845	€ 3.700	€ 2.500	€ 10,25	€ 9,50
1180 WIEN · WÄHRING	48.013	€ 24.232	€ 5.000	€ 3.200	€ 12,30	€ 10,40
1190 WIEN · DÖBLING	68.820	€ 25.539	€ 5.500	€ 3.500	€ 12,50	€ 10,50
1200 WIEN · BRIGITTENAU	83.607	€ 17.455	€ 3.400	€ 1.900	€ 9,50	€ 8,50
1210 WIEN · FLORIDS DORF	142.603	€ 20.218	€ 3.000	€ 1.800	€ 9,70	€ 8,90
1220 WIEN · DONAUSTADT	153.933	€ 21.934	€ 3.100	€ 2.300	€ 9,80	€ 8,90
1230 WIEN · LIESING	93.629	€ 23.242	€ 3.200	€ 2.400	€ 9,90	€ 8,90



BÄCKERSTRASSE 12/EHL IMMOBILIEN

DAS UNBESTRITTENE ZENTRUM

DER ERSTE BEZIRK IST HISTORISCH – die Altstadt gehört zum UNESCO Weltkulturerbe – wie auch wirtschaftlich, politisch und geistlich gesehen das Zentrum von Wien. Verwaltung, Tourismus und viele Firmen haben hier ihren Hauptsitz.

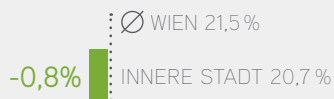
VOR ALLEM für ausländische Interessenten ist der erste Bezirk, wo sich auch die zentrale Luxusmeile befindet, die prestigeträchtigste Wohngegend. Der Wohnungsmarkt der Inneren Stadt, in dem viele Wohnungen als Büros genutzt werden, ist nicht mit anderen Bezirken vergleichbar.

Miet- und Kaufpreise sind hier am höchsten. Es gibt kaum Neubauten, dafür in erster Linie Dachgeschoß-Ausbauten.

DIE INNERE STADT zählt ca. 19.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 20% etwas geringer als der Wiener Durchschnitt von 21,5%. Einkommensmäßig liegt der erste Bezirk mit EUR 33.419,- weit über dem Wiener Durchschnitt von EUR 21.750,-. Baubewilligungen gab es 2011 nur für Dachgeschoßausbauten. Die Wohnungen sind mit 1,87 Personen unterdurchschnittlich belegt. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

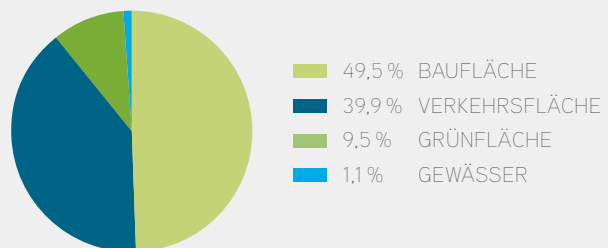
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

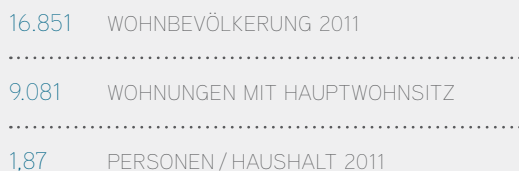


FLÄCHENVERTEILUNG

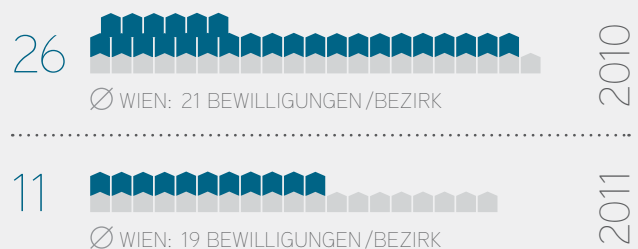


* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN

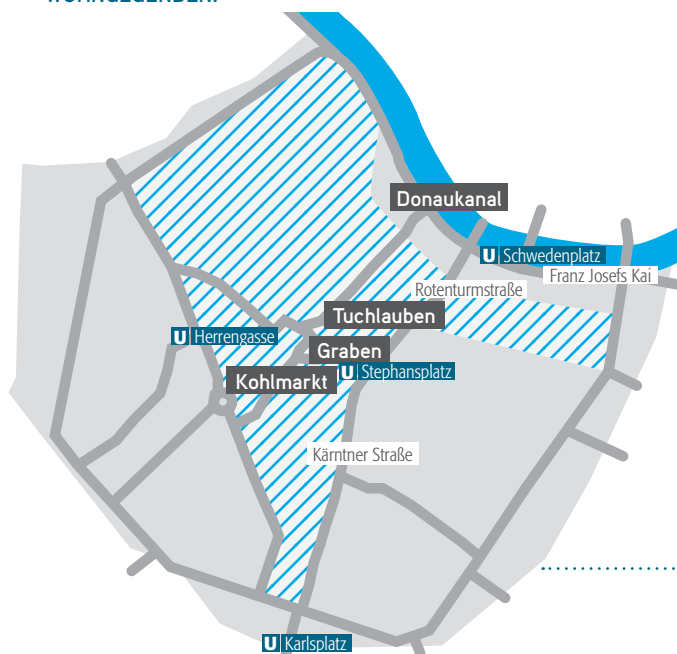


BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

BEIM EIGENTUM GAB ES IN DEN LETZTEN JAHREN DEUTLICHE PREISSTEIGERUNGEN. SPITZENREITER IST NACH WIE VOR DAS „GOLDENE U“ UND DER BEREICH UM DIE TUCHLAUBEN (GOLDENES QUARTIER), DIE TEUERSTEN GESCHÄFTS- UND WOHNGEGENDEN.



Auch die Lagen rund um Schottentor/Herrengasse und Börse sind sehr nachgefragt. Zwischen Objekten innerhalb und außerhalb des Rings besteht ein deutlicher Preisunterschied. Die Preisanstiege bei Innenstadt-Eigentumswohnungen führen dazu, dass auch die letzten Platzreserven (Dachböden) genutzt werden. Für Luxuswohnungen wurden bereits EUR 15.000,-/m² bezahlt bzw. Objekte um EUR 30.000,-/m² angeboten. Das zeigt, dass für Topobjekte noch bedeutendes Potenzial besteht.

Weniger nachgefragt sind nach wie vor das Textilviertel, die Zone Franz-Josefs-Kai und die Bereiche in dem schmalen Streifen außerhalb des Rings, der aber noch zur Innenstadt gehört. Aufgrund der prominenten Lage wird der Mangel an nahe befindlichen Stellplätzen in Kauf genommen.



BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 16.500,- /m²

€ 9.500,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

k. A. **

k. A. **

ZINSHAUS

€ 3.250,- bis € 8.000,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 86 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 84 Mio. statt.



NORDBAHNHOF / BUWOG

ZUKUNFT FÜR WIENER VIELFALT

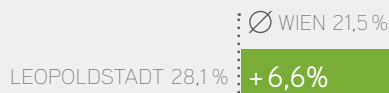
DER ZWEITE BEZIRK vereint zentrale Lage mit großzügigen Grünflächen. Neben Prater, Messezentrum und Freudenau gibt es mehrere klar definierte „Grätzl“: Karmeliter-, Stuer-, Nordbahn-, Alliiertenviertel und Pratercottage. Der Praterstern ist Wiens wichtigster Knotenpunkt (Individualverkehr, U-Bahn, S-Bahn und Bahn). Der Donauhafen Freudenau bindet die Leopoldstadt auch an den Schiffsverkehr an. Der Donaukanal lockt als bedeutender Firmenstandort mit spektakulären Neubauten und einer attraktiven Flaniermeile mit Lokalen direkt in der Uferzone. Das Nordbahnhof-Gelände, das in mehreren Stufen ausgebaut wird, glänzt bereits jetzt mit dem Rudolf-Bednar-Park in neuem Licht; laufend entstehen neue Wohn-

und Bürogebäude. Die Bruno-Marek-Allee befindet sich im Projektierungsstadium. Im Bereich Prater/Messe/Krieau entstand rund um die U2-Station Krieau das „Viertel Zwei“ mit Büro- und Wohngebäuden, künstlichem See und Büro-, Hotel- und Wohnturm im Bereich Vorgartenstraße.

DIE LEOPOLDSTADT zählt ca. 96.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 28,1 % höher als der Wiener Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt der Bezirk mit EUR 18.998,- unter dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen rangieren mit einer Belegung von 2,02 Personen im mittleren Bereich. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

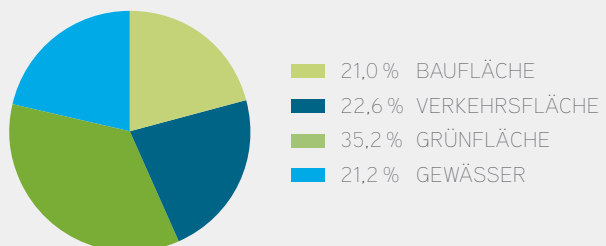
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

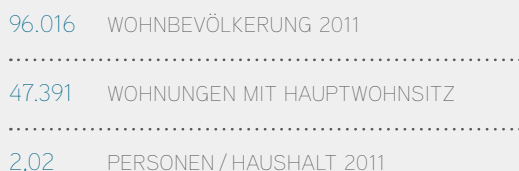


FLÄCHENVERTEILUNG

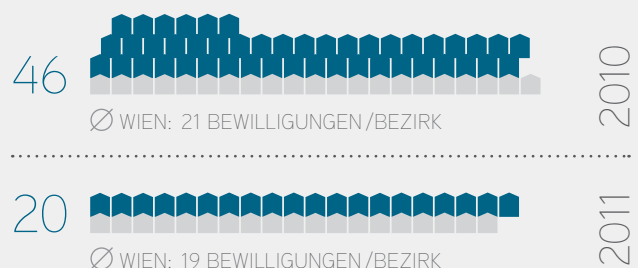


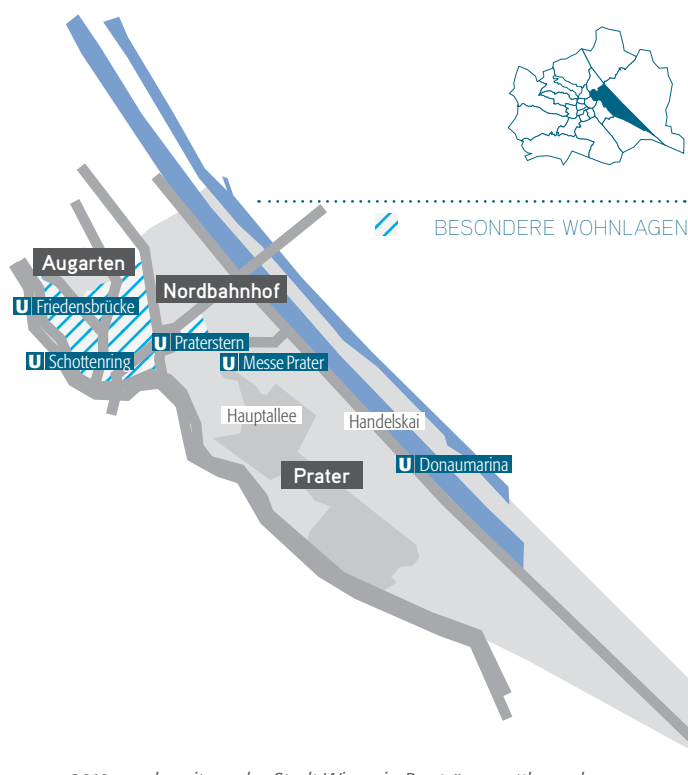
* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)





BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

**DIE U2-VERLÄNGERUNG, DIE BIS ZUR „SEESTADT ASPERN“
AUSGEWEITET WERDEN SOLL, WIRD DIE LEOPOLDSTADT
NOCH ATTRAKTIVER MACHEN.**

Der Ausbau der Station Schottenring machte die Lokale entlang des Donaukanals, die Station Taborsstraße den Karmelitermarkt schneller zugänglich. Zwischen Stadioncenter und Donau sowie rund um den Rudolf-Bednar-Park entstehen neue Wohnungen teilweise durch Umnutzung ehemaliger Büros und Entwicklung von brachliegenden Flächen.

- Enorme Preissteigerungen im Karmeliterviertel bzw. in Augarten-Nähe.
- Die Gegend zwischen Heinestraße und Nordbahnstraße wird durch die Nordbahnhof-Entwicklung zunehmend attraktiv werden.
- Bevorzugte Gebiete: Karmelitermarkt, Augarten-Nähe, Prater Cottage.
- Das Stuwerviertel sowie der Bereich direkt an der Donau gewinnen durch den U2-Ausbau und Nähe zur neuen WU an Bedeutung.
- Die Region Prater / Messe / Krieau / Stadion wurde durch die Neugestaltung des Pratersterns und des Eingangs des Vergnügungsparks ebenfalls aufgewertet.

2010 wurde seitens der Stadt Wien ein Bauträgerwettbewerb am ehemaligen Nordbahnhof (Phase 2) mit rund 550 geförderten Mietwohnungen ausgelobt.

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.200,- / m²

€ 2.600,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,50 / m²

€ 9,20 / m²

ZINSHAUS

€ 950,- bis € 2.300,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 566 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 98 Mio. statt.



RENNWEG 54 / BUWOG

BEREIT FÜR ENTWICKLUNG

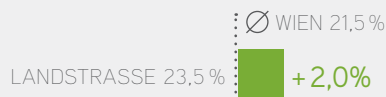
DER DRITTE BEZIRK zählt zum erweiterten Wiener Zentrum, reicht jedoch über den Gürtel hinaus. In der Zwischenkriegszeit folgte ein enormer Ausbau des kommunalen Wohnbaus (z.B. Rabenhof). Seit den 1990ern wurde das U-Bahn-Netz im Bezirk ausgebaut, wobei Wien Mitte besonders an Bedeutung zugelegt und die Landstraßer Hauptstraße als Einkaufsstraße aufgewertet hat. Das Industriegebiet Erdberg, das durch das T-Mobile-Gebäude und das Campus Vienna Biocenter flankiert wird, bildet mit dem ehemaligen Schlachthof St. Marx einen Stadtplanungs-Schwerpunkt. Im Entwicklungsgebiet Aspanggründe sollen in erster Linie geförderte Wohnungen wie auch Europas größte Passivhaussiedlung entstehen.

DER DRITTE WIENER GEMEINDEBEZIRK ZÄHLT ca. 85.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger liegt mit 23,5 % leicht über dem Durchschnitt. Einkommensmäßig rangiert der dritte Bezirk mit EUR 22.166,- im oberen Bereich. Die Wohnungen sind mit 1,93 Personen im Schnitt vergleichsweise unterbelegt.

DER BEZIRK LANDSTRASSE WEIST mit 56,1 % gegenüber dem Wienschnitt von 33,32 % einen hohen Anteil an Baufläche, besonders mit Betriebsbaugebieten, auf. Auch Grünflächen sind stark vertreten. X

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

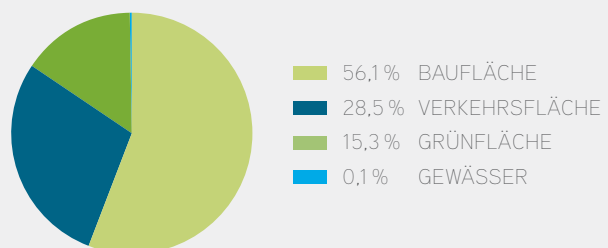
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

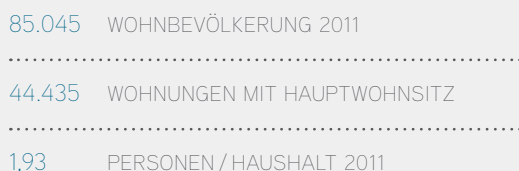


FLÄCHENVERTEILUNG

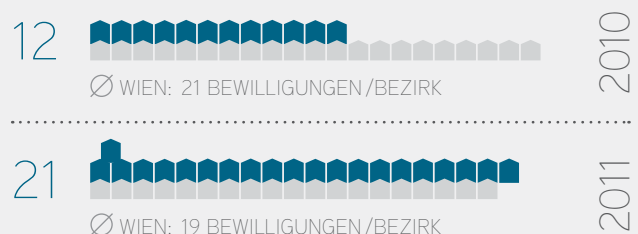


* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)

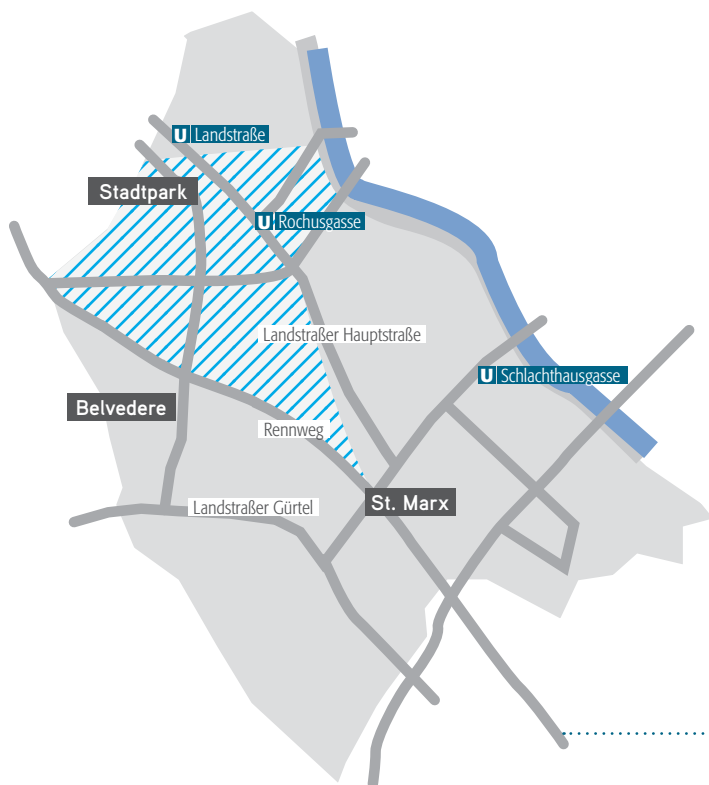




BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DIE INNEREN GEGENDEN (BOTSCHAFTSVIERTEL) HABEN SICH NACHFRAGE- UND DAMIT PREISMÄSSIG GUT ENTWICKELT.

Die Gegenden um Rochusmarkt, Belvedere, Schwarzenbergplatz und Stadtpark sind beliebt – im Gegensatz zu city-fernen Gebieten. Davon betroffen ist vor allem der Bereich jenseits der Schlachthausgasse. Die Entwicklung des neuen Stadtteils um den Hauptbahnhof und des Eurogates lässt auch um das Fasanviertel und im Bereich Arsenal einen Anstieg an Attraktivität erwarten. Der Bereich um Donaukanal und Weißgerberlande hat Potenzial, wird aber nach wie vor unterschätzt.



 BESONDERE WOHLNLAGEN

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.300,- /m²

€ 2.800,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 11,50 /m²

€ 9,50 /m²

ZINSHAUS

€ 1.200,- bis € 3.250,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 617 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 124 Mio. statt.



ARGENTINIERSTRASSE 51 / EHL IMMOBILIEN

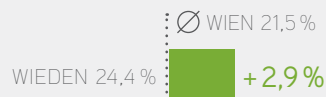
CITY LIFE

WIEDEN IST EIN INNERER BEZIRK mit dichter Besiedelung und wenig Grünraum. Von 1700 bis zu seinem Abriss in der Zwischenkriegszeit befand sich hier das Freihaus, damals das größte Mietshaus in Wien. Viele Wohnbauten wurden zur Gründerzeit errichtet. Im vierten Bezirk befinden sich wichtige Hauptverkehrsträger wie der Gürtel, der ab ca. 1880 als Umfahungsstraße für die neuen Bezirke 3 bis 9 entstand, Wiedner Hauptstraße, Favoritenstraße oder der Verkehrsknotenpunkt Südtiroler Platz.

WIEDEN ZÄHLT CA. 31.000 BEWOHNER. Der Anteil nicht österreichischer Staatsbürger liegt mit 24,4 % leicht über dem Wiener Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt der vierte Bezirk mit durchschnittlich EUR 24.069,- über dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen sind mit durchschnittlich 1,89 Personen pro Wohnung vergleichsweise unterbelegt. Ein großer Teil wird als Bau- (64,6 %) und Verkehrsfläche (25,4 %) genutzt. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

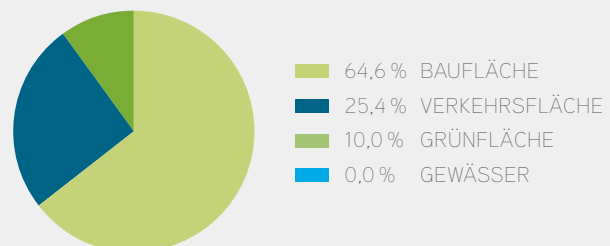
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

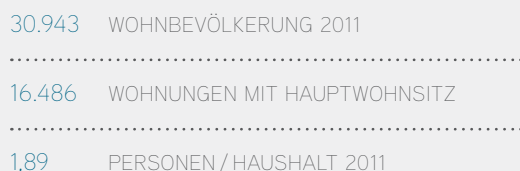


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



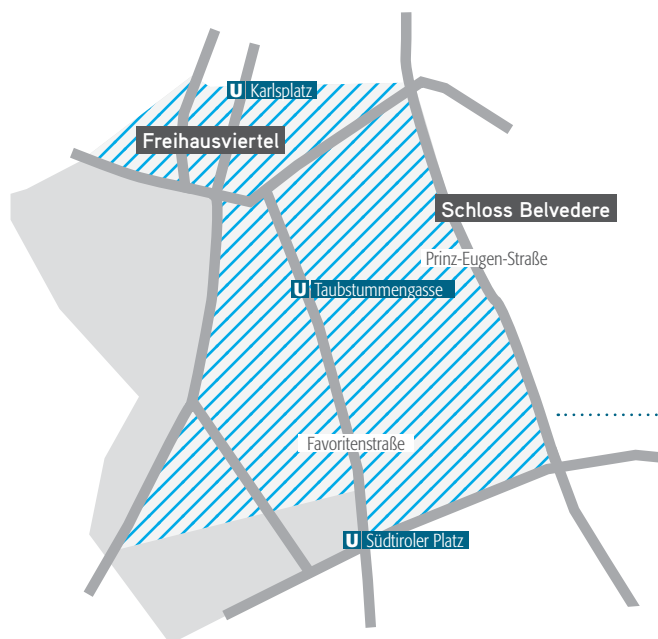
BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)





BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DIE GEBIETE, DIE AN DEN ERSTEN BEZIRK GRENZEN (BOTSCHAFTSVIERTEL), UND JENE ENTLANG DES BELVEDERES SIND SEHR ATTRAKTIV UND HABEN EINE DEMENTSPRECHENDE PREISSTEIGERUNG IN DEN LETZTEN JAHREN ERFAHREN.



Einzelne Bereiche haben sich zu regelrechten In-Vierteln entwickelt, in denen ein internationales Flair herrscht (Freihausviertel, Schleifmühlviertel).

Generell gilt: je näher die Lage Richtung Gürtel und 5. Bezirk geht, desto weniger interessant ist sie für Kunden, die für Repräsentationszwecke kaufen wollen. Allerdings wird auch für Wieden eine Aufwertung durch den Hauptbahnhof erwartet.

 BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.400,- / m²

€ 2.900,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,- / m²

€ 10,20 / m²

ZINSHAUS

€ 1.250,- bis € 2.500,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 210 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 51 Mio. statt.



MARGARETENSTRASSE 131-135 / EHL IMMOBILIEN

WIENS ROHDIAMANT

DER FÜNFTE BEZIRK liegt innerhalb des Gürtels und ist – typisch für die inneren Bezirke – dicht besiedelt. Viele freie Gebiete wurden in der Zwischenkriegszeit, besonders in heutiger Gürtelnähe, für die Errichtung von Gemeindebauten genutzt.

Durchschnitt von 21,5 %. Einkommensmäßig ist der 5. Bezirk mit EUR 18.659,- unterdurchschnittlich platziert. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,89 Personen unter dem Wien-Durchschnitt von 2,02 Personen je Wohnung.

MARGARETEN ZÄHLT ca. 53.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger liegt mit 28,9 % deutlich über dem Wiener

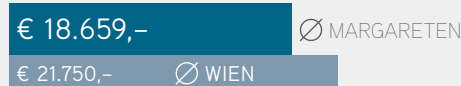
WAS DIE NUTZUNG betrifft, ist ein großer Teil Baufläche (63,7 %). Grünflächen gibt es kaum. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

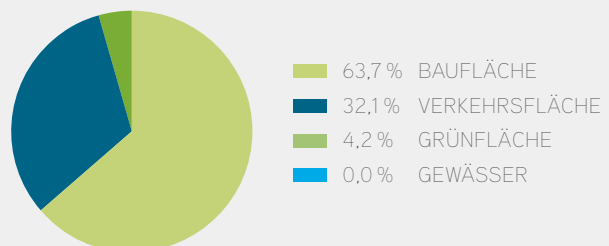
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN

53.178	WOHNBEVÖLKERUNG 2011
28.254	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,89	PERSONEN / HAUSHALT 2011

BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)



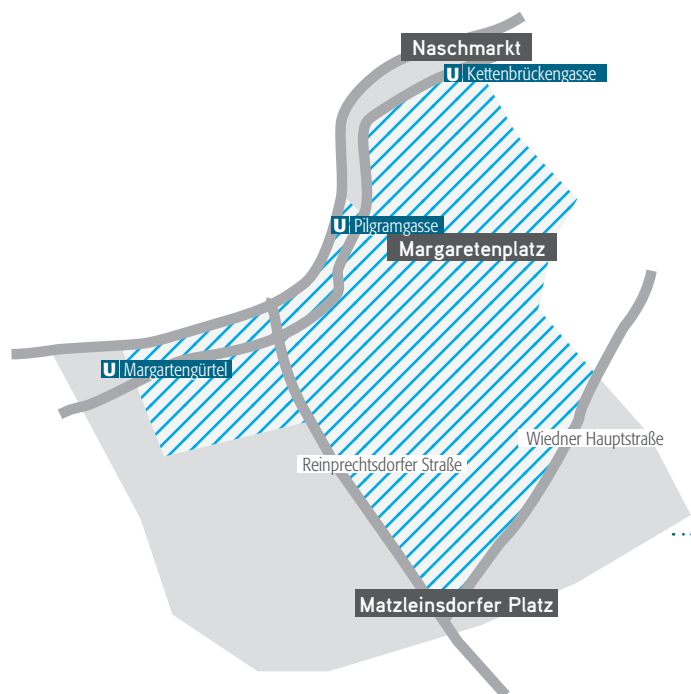


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

MARGARETEN WURDE LANGE ZEIT NICHT ALS EINER DER INNEREN BEZIRKE WAHRGENOMMEN. DAHER IST ER NACH WIE VOR DER PREISGÜNSTIGSTE BEZIRK IN ZENTRALER LAGE, ALLERDINGS MIT DER GRÖSSTEN DYNAMIK.

In den letzten Jahren gab es eine relativ hohe Bautätigkeit, da Bauträger noch preislich attraktive Grundstücke für ihre Entwicklungen vorgefunden haben.

Beliebt ist vor allem der Bereich entlang des Naschmarkts. Weniger Nachfrage gibt es in der Gegend zwischen Reinprechtsdorfer Straße bzw. Wiedner Hauptstraße und Gürtel. Hier ist allerdings abzuwarten, ob die Aktivitäten rund um den Zentralbahnhof bis hierhin ausstrahlen werden.



 BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.500,- /m²

€ 2.500,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,50 /m²

€ 9,90 /m²

ZINSHAUS

€ 950,- bis € 2.300,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 450 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 74 Mio. statt.



MOLLARDGASSE 72 / EHL IMMOBILIEN

WIENS GESCHÄFTIGSTER BEZIRK

MARIAHILF GEHÖRT zum erweiterten Stadtzentrum und ist mit 0,36 % der Fläche Wiens der zweitkleinste und am dichtesten verbaute Bezirk. Mariahilf war und ist ein wichtiger Geschäftsbezirk. Früher gab es im Bezirk viele Handwerksbetriebe und Fabriken. In den Seitengassen der Mariahilfer Straße, einer der bedeutendsten Einkaufsstraßen Wiens, gibt es nach wie vor zahlreiche Klein- und Mittelbetriebe.

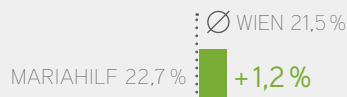
MARIAHILF ZÄHLT ca. 29.600 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger liegt mit 22,7 % über dem Wiener Durchschnitt.

EINKOMMENSMASSIG liegt der sechste Bezirk mit EUR 22.083,- über dem Wiener Durchschnitt mit einem Jahresnettoeinkommen von EUR 21.750,-.

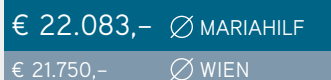
IM VERGLEICH ZU DEN ANDEREN BEZIRKEN gibt es mit einer Anzahl von 15.901 deutlich weniger Wohnungen. Auch die Belegung ist mit 1,89 Personen je Wohnung unterdurchschnittlich. Was die Nutzung betrifft, ist ein großer Teil Bau- (65,9 %) und Verkehrsfläche (30,1 %), Grünflächen gibt es kaum. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

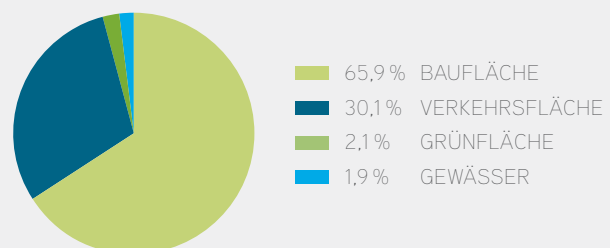
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

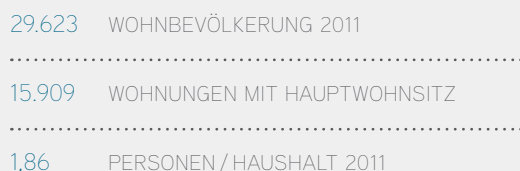


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)





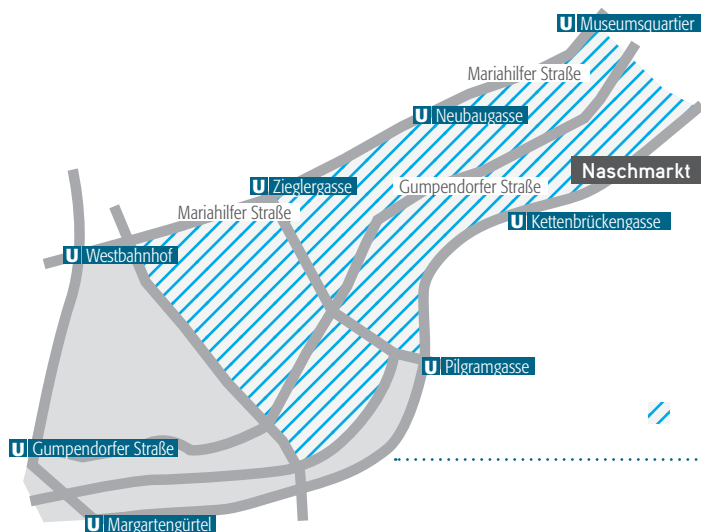
BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

MARIAHILF IST EIN BELIEBTER WOHNBEZIRK. ENTLANG DER MOLLARDGASSE HERRSCHT EINE REGE BAUTÄTIGKEIT, HIER SIND IN DEN LETZTEN JAHREN AUCH EINIGE VORSORGEWOHNHÄUSER ENTSTANDEN.

Durch Umnutzung bzw. Abbruch von leerstehenden Objekten wurde die Gegend aufgewertet. Auch die Anbindung an die wichtigsten U-Bahnlinien U3, U4 und U6 macht den Bezirk sehr interessant.

Derzeit sind einige verkehrsberuhigende Maßnahmen im Bereich Mariahilferstraße geplant, die zu einer Erhöhung der Lebensqualität und zu einer weiteren positiven Dynamik am Wiener Wohnungsmarkt führen werden.

Bevorzugte Gegenden: vor allem Nähe Mariahilfer Straße, Naschmarkt und Getreidemarkt. Je näher am Gürtel, desto weniger attraktiv.



BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.400,- / m²

€ 2.900,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,- / m²

€ 10,30 / m²

ZINSHAUS

€ 1.250,- bis € 3.250,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 247 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 60 Mio. statt.



LINDENGASSE 60-62 / BUWOG

DER ALTERNATIVE KULTURBEZIRK

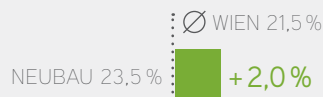
DER 7. BEZIRK gehört zu Wiens inneren Bezirken, die zusammen das erweiterte Stadtzentrum ergeben. Er ist seit jeher dicht besiedelt und zählt mit nur 2,7 % Grünfläche zu den am dichtesten verbauten Bezirken. 1870 hatte Neubau 80.000 Einwohner, heute weniger als die Hälfte. Nach der Sanierung wurde das heutige „Filmviertel“ zum Hotspot: hier befinden sich unter anderem eine Lokalmeile, die Neubaugasse mit vielen kleinen Geschäften, das Volkstheater und das MuseumsQuartier, das die ehemaligen kaiserlichen Hofstallungen bzw. den Wiener Messepalast zu einem der größten Kulturareale Europas umwandelte.

NEUBAU ZÄHLT ca. 30.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger liegt mit 23,5 % leicht über dem Durchschnitt. Das Einkommen der Bewohner liegt über dem Wiener Durchschnitt.

IM VERGLEICH zu den anderen Bezirken hat Neubau mit 16.934 Wohnungen deutlich unterdurchschnittlich viele Wohnungen. Die Wohnungen sind mit 1,81 Personen im Vergleich zum Wien-Durchschnitt weniger belegt. Was die Nutzung der Fläche betrifft, weist der 7. Bezirk einen hohen Anteil an Baufläche, jedoch kaum Grünflächen auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

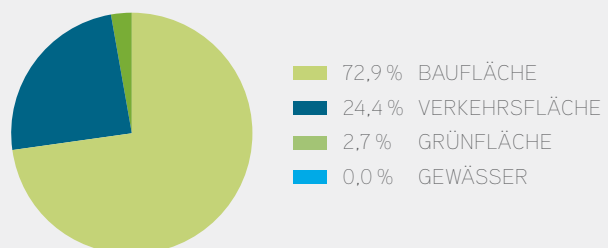
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

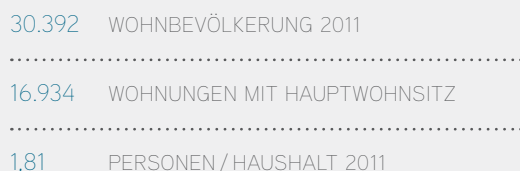


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)

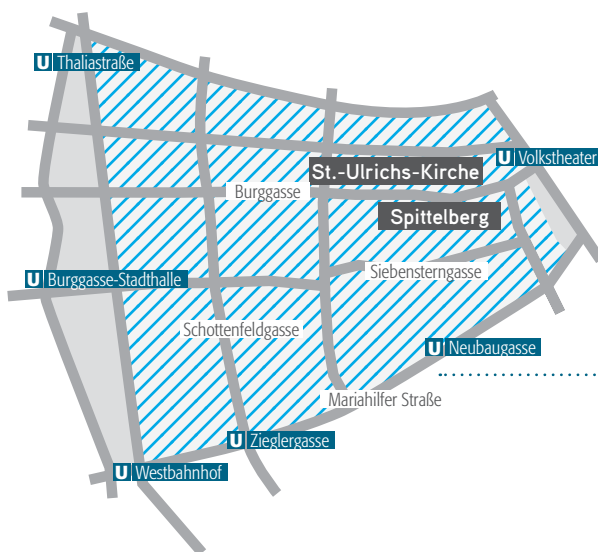




BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

NEUBAU IST GRÜN-ALTERNATIV GEPRÄGT UND ALS WOHNBEZIRK BEI DER JUNGEN UND URBANEN BEVÖLKERUNG BELIEBT. DAHER ERGEBEN SICH SEHR DYNAMISCHE WOHNUNGSPREISE.

Absolute Spitzenlage ist der Spittelberg in unmittelbarer Nähe des MuseumsQuartiers. Hier sind die höchsten Wohnungsmieten des Bezirks erzielbar. Als preisliche Trennlinie kann die Kaiserstraße angesehen werden. Aufgrund mangelnder Abbruchprojekte bzw. Baulücken gibt es wenige Neubauprojekte.



 BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.900,- / m²

€ 3.300,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,30 / m²

€ 10,40 / m²

ZINSHAUS

€ 1.300,- bis € 3.250,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 308 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 73 Mio. statt.



LERCHENFELDER STRASSE 58 / EHL IMMOBILIEN

STÄDTISCH UND BEGEHRT

DER BEZIRK JOSEFSTADT LIEGT ZWISCHEN Gürtel und der so genannten 2er-Linie. Mit einem Anteil von 0,26 % an Wiens Gesamtfläche ist die Josefstadt der kleinste Bezirk und zugleich sehr dicht besiedelt.

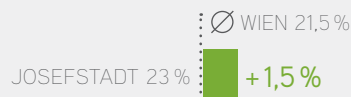
DIE JOSEFSTADT entwickelte sich zu einem bürgerlichen Bezirk mit vielen Beamten und ist beliebter Wohnort für Intellektuelle, Künstler, Schauspieler und Schriftsteller.

DIE JOSEFSTADT ZÄHLT ca. 23.800 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger liegt mit 23,0 % über dem Wiener Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt der achte Bezirk über dem Durchschnitt. Die 12.601 Wohnungen sind mit 1,91 Personen unterdurchschnittlich belegt.

DIE FLÄCHEN SIND FAST AUSSCHLIESSLICH verbaut oder dem Verkehr gewidmet. Es gibt kaum Grünzonen. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

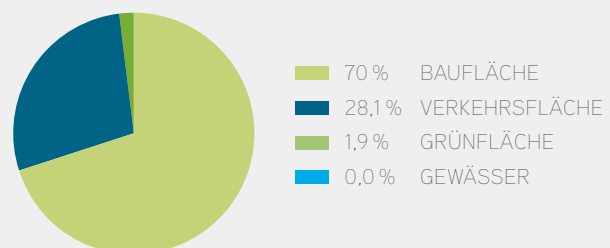
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

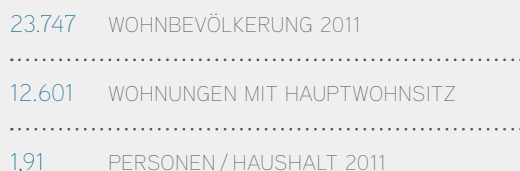


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)

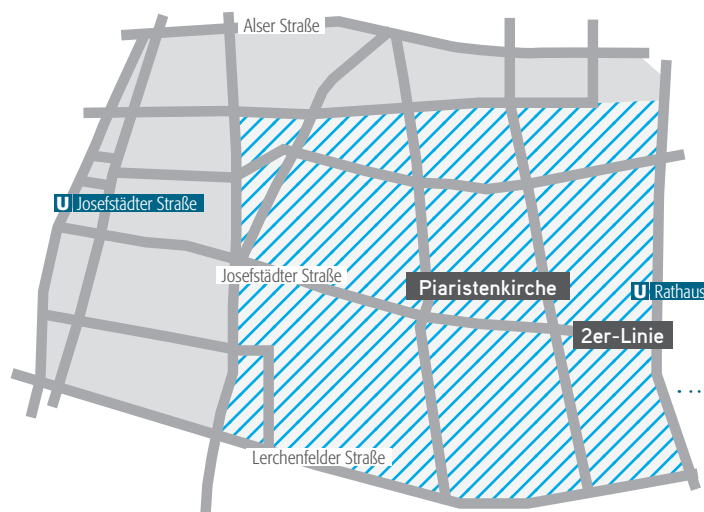




BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DIE JOSEFSTADT IST EIN SEHR BEGEHRTER BEZIRK, IN DEM ALLERDINGS EIN MANGEL AN GEEIGNETEN BAUTRÄGEROBJEKTEN HERRSCHT.

Aktuell werden nur vereinzelte Objekte revitalisiert. Wegen der geringen Größe des Bezirks ist das Preisgefälle vom Ring Richtung Gürtel weniger stark als in den anderen innerstädtischen Bezirken. Deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt liegen die Preise nur in unmittelbarer Gürtelnähe.



 BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.950,- /m²

€ 3.700,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,50 /m²

€ 10,50 /m²

ZINSHAUS

€ 1.600,- bis € 3.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 192 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 53 Mio. statt.



GILGEGASSE 7 / EHL IMMOBILIEN

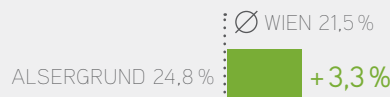
STUDIER- UND WOHNBEZIRK

DER BEZIRK ALSERGRUND ist der nördlichste Bezirk innerhalb des Gürtels und vereint sieben ehemalige Vorstädte. Trotz der geringen Fläche des Bezirks stellen sich die Nutzungen sehr inhomogen dar. Diese reichen von der WU bis zum Servitenkloster, Müllverbrennung bis AKH und Palais Liechtenstein bis hin zu anderen öffentlichen Gebäuden wie Franz-Josefs-Bahnhof und Rossauer Kaserne. Am Althangrund stehen primär öffentliche Bauten wie WU oder Franz-Josefs-Bahnhof. Die Spittelau sticht durch die von Hundertwasser gestaltete Müllverbrennungsanlage hervor.

ALSERGRUND ZÄHLT ca. 40.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 25 % überdurchschnittlich hoch. Einkommensmäßig liegt der neunte Bezirk im oberen Bereich. Die Anzahl der Wohnungen ist vergleichsweise gering. Die Belegung ist mit 1,84 Personen relativ weit unter dem Durchschnitt. Der neunte Bezirk weist einen vernachlässigbaren Gewässeranteil, einen hohen Anteil an Baufläche mit 61,1 % (Wiendurchschnitt 34,4 %), jedoch einen sehr geringen Grünflächen-Anteil mit nur 7,18 % (Durchschnitt 45,6 %) auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

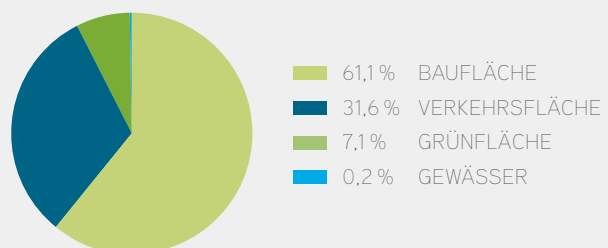
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

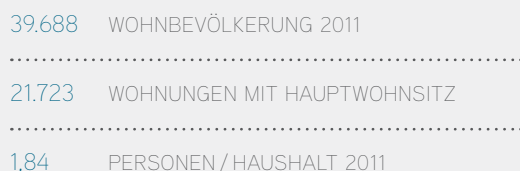


FLÄCHENVERTEILUNG

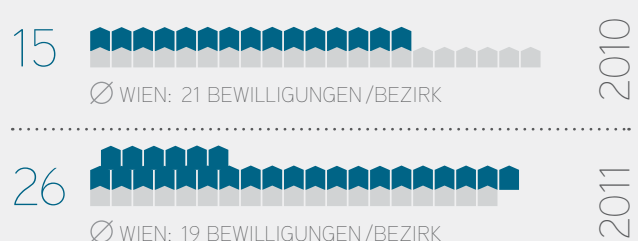


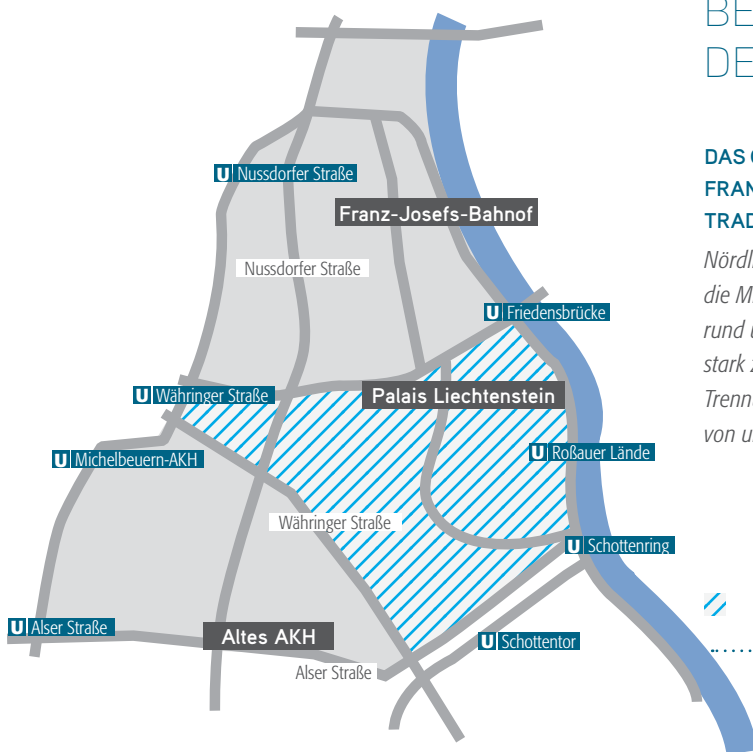
* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)





BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

**DAS GEBIET ZWISCHEN SCHOTTENRING UND
FRANZ-JOSEFS-BAHNHOF IST EINE
TRADITIONELL HOCHWERTIGE WOHNGEGEND.**

Nördlich des Franz-Josefs-Bahnhofs bis hin zum Gürtel sind die Mieten und Verkaufspreise etwas moderater. Die Lagen rund um das AKH haben in den vergangenen Jahren preislich stark zugelegt. Die Alserbachstraße stellt eine deutliche Trennung dar. Der Bezirk ist vom neuen und alten AKH und von universitären Einrichtungen geprägt.

 BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.800,- / m²

€ 3.700,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,50 / m²

€ 10,40 / m²

ZINSHAUS

€ 1.350,- bis € 3.500,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 343 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 88 Mio. statt.



HELLER WOHN PARK / BUWOG

VIelfalt und Vielzahl

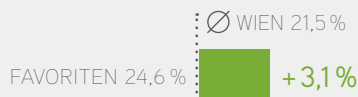
FAVORITEN ist der bevölkerungsreichste Bezirk Wiens (10% der Gesamtbevölkerung). Bis zu 100 Jahre alte Wohngebäude und Industriebetriebe verleihen dem historischen Arbeiterbezirk ein abwechslungsreiches Bild. Die großen Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit stehen in direkter Nachbarschaft zu modernen Stadterweiterungsgebieten wie dem Business Park Vienna und der Wienerberg City oder klassischer Industriearchitektur im Bauhausstil. Zusätzlich zu den südlichen Subzentren Ober-, Unterlaa und Rothneusiedl wird sich Favoriten in den nächsten Jahren durch verschiedene Projekte im Norden stark entwickeln. In der Nähe des neu entstehenden Hauptbahnhofs sind das Sonnwendviertel, ein großes Wohnbau-

projekt, und das Quartier Belvedere, ein Büro- und Geschäftsviertel, geplant. Viel Platz für Erholung bieten der Laaer Berg, der böhmische Prater, der Golfclub am Wienerberg, der Kurpark Oberlaa sowie Felder und Weingärten.

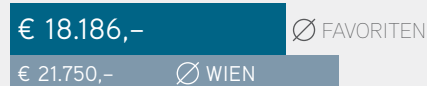
FAVORITEN ZÄHLT ca. 177.200 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 24,6% überdurchschnittlich. Einkommensmäßig liegt Favoriten unter dem Wiener Durchschnitt. Favoriten hat mit rund 86.000 Wohnungen die meisten Wohnungen mit Hauptwohnsitz. Die Belegung der Wohnungen liegt mit 2,05 Personen etwas über dem Wien-Durchschnitt. Favoriten weist einen relativ hohen Anteil an Grünflächen auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

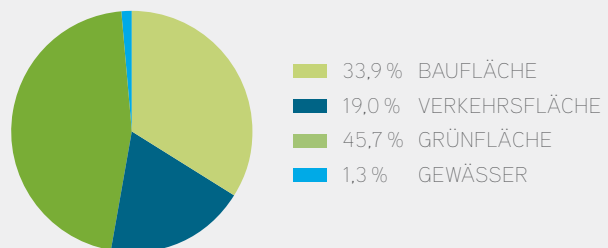
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

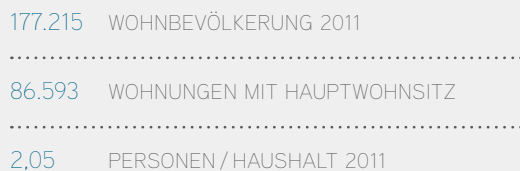


FLÄCHENVERTEILUNG

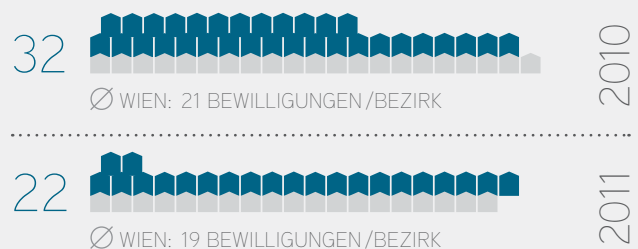


* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)

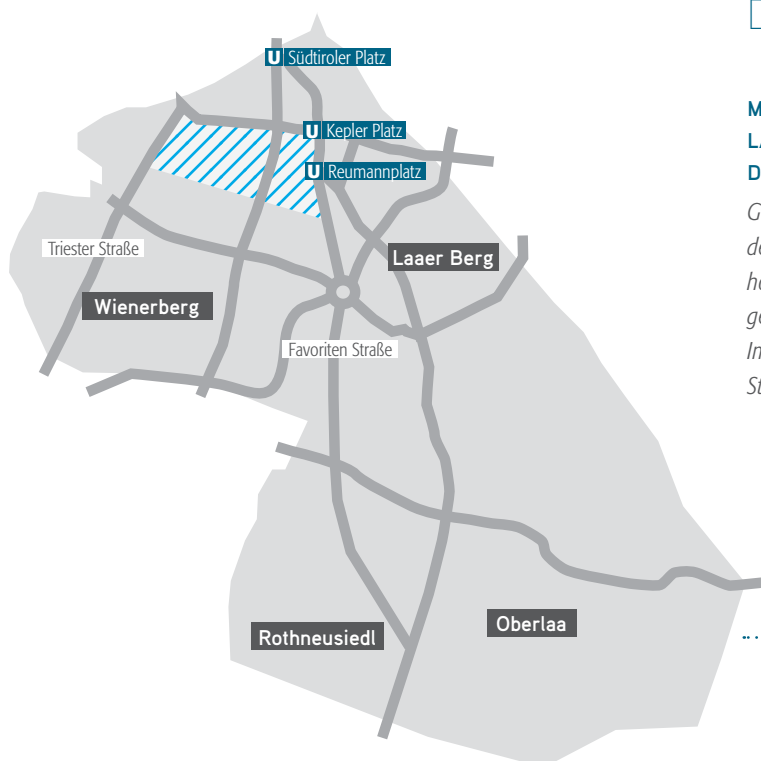




BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

MIETEN UND KAUFPREISE HÄNGEN STARK VON DER MIKRO-LAGE AB, LIEGEN INSGESAMT ABER WEIT UNTER DEM WIENER DURCHSCHNITT.

Generell gilt: je näher in Richtung vierten und fünften Bezirk gelegen, desto hochpreisiger. Auch die Objekte entlang der U1 sind relativ hochwertig. Neben den zukünftigen Neuentwicklungen ist die neu gestaltete Fußgängerzone Favoritenstraße sehr interessant. Im Bereich um den Hauptbahnhof wird es mit verschiedenen Stadtentwicklungsprojekten zu einer Aufwertung kommen.



BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 2.800,- /m²

€ 1.700,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 9,50 /m²

€ 8,20 /m²

ZINSHAUS

€ 750,- bis € 1.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 675 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 85 Mio. statt.



ROSA-JOCHMANN-RING 2-4 / BUWOG

GELEBTER GEMEINSCHAFTSSINN

DER ELFTE BEZIRK entstand aus den Gemeinden Simmering und Kaiserebersdorf, später wurde Albern integriert. Prägend sind der Zentralfriedhof, der Alberner Hafen, Schloss Neugebäude, der Herderpark und die Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit.

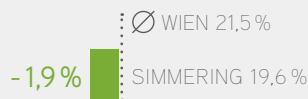
AUWÄLDER, die Simmeringer Haide und von Pflanzen- und Gemüsegärtnereien genutzte Flächen machen den hohen Grünlandanteil aus.

SIMMERING ZÄHLT über 90.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 19,6% unterdurchschnittlich, ebenso wie das Einkommen.

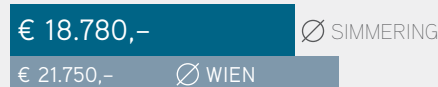
DIE WOHNUNGEN sind mit 2,13 Personen überdurchschnittlich hoch belegt. Der Grünlandanteil ist mit ca. 40% hoch, die Hälfte davon wird landwirtschaftlich genutzt. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

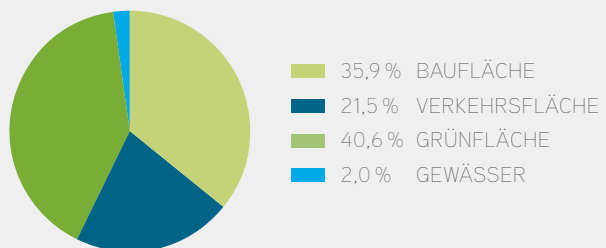
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



FLÄCHENVERTEILUNG

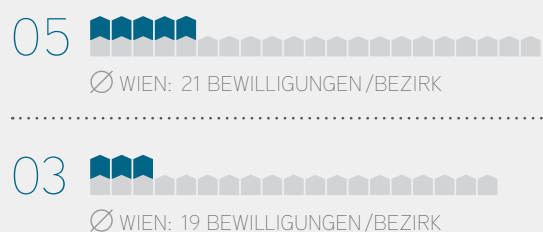


* Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN

90.712	WOHNBEVÖLKERUNG 2011
42.750	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,13	PERSONEN / HAUSHALT 2011

BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)



2010
2011



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

SIMMERING IST EIN KLASSISCHES TERRAIN FÜR DIE GEMEINDE UND GEMEINNÜTZIGE BZW. DEN GEFÖRDERTEN WOHNBAU.

Freifinanzierte Bauten sind aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten für Bauträger in diesem Bereich sehr unterrepräsentiert.



2010 wurde seitens der Stadt Wien ein Bauträgerwettbewerb bei den ehemaligen Mautner-Markhof-Gründen (Simmeringer Hauptstraße) mit rund 700 geförderten Einheiten auslobt.

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 2.700,- /m²

€ 1.600,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 9,- /m²

€ 8,- /m²

ZINSHAUS

€ 650,- bis € 1.000,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 377 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 39 Mio. statt.



ASSMAYERGASSE 30-32 / BUWOG

SÜDWESTLICHE VIELSEITIGKEIT

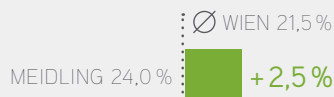
MEIDLING ERSTRECKT sich im Südwesten Wiens vom Wiental bis zum Wienerberg und vom Grünen Berg bis zum Schloss Schönbrunn. Der Bezirk ist topografisch sehr vielseitig. In Gürtel- bzw. Wientalnähe liegt ein typisch dicht verbautes Gebiet. Am südwestlichen Rand, im Bereich um das Schloss Hetzendorf, dominieren locker verbaute Gebiete mit eher dörflichem Charakter. Teilweise gibt es auch gemischte Strukturen, wo Industrie- und Wohngebiete nahe beieinander liegen. Der Bahnhof Meidling ist durch die Südbahnstrecke und starken S-Bahn-Verkehr der

meist-frequentierte Bahnhof Österreichs. Die Meidlinger Hauptstraße hat als Einkaufsstraße und Fußgängerzone hohe Bedeutung.

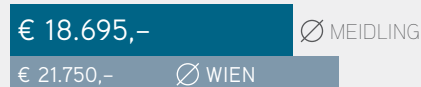
MEIDLING ZÄHLT ca. 88.500 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 24 % höher als der Wiener Durchschnitt. Die Einkommen im zwölften Bezirk sind unterdurchschnittlich. Die Belegung der Wohnungen liegt mit 2,0 Personen leicht unter dem Wien-Durchschnitt. Meidling weist einen hohen Anteil an Baufläche (60,3 %) auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

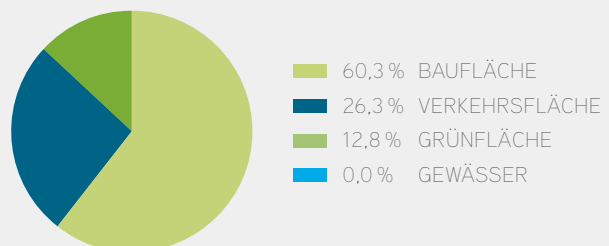
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

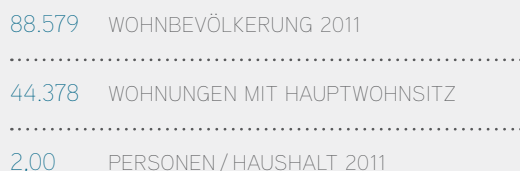


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)



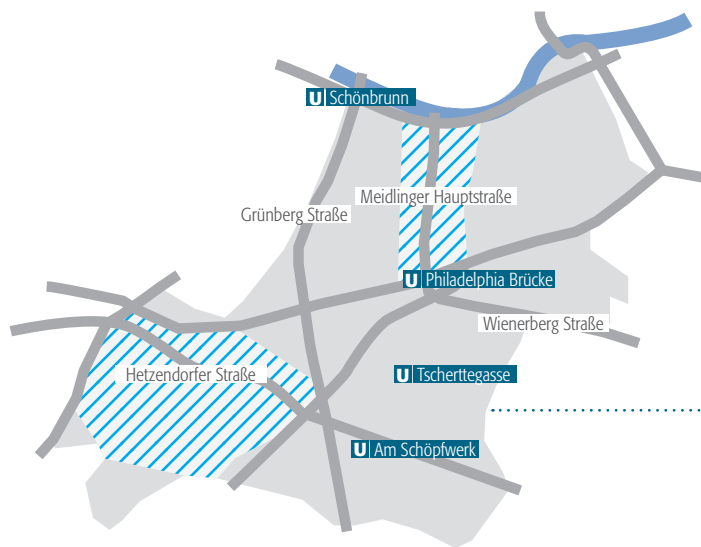


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

MEIDLING IST MITTLERWEILE EIN BELIEBTER WOHNBEZIRK.

Trotz perfekter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U6, U4, S-Bahn; Meidlinger Bahnhof), der Nähe zum Erholungsgebiet Schönbrunn und den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten fanden Projektentwickler immer noch attraktive Grundstücks- und Objektpreise vor.

Dies führte zu einer umfangreichen Bautätigkeit in den letzten Jahren, vor allem für zahlreiche Vorsorge- und Eigennutzerprojekte rund um die Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße. Die Nähe zur U4 und U6 einerseits und zu Schönbrunn andererseits ist das wichtigste preisbeeinflussende Lagekriterium. Richtung Eichenstraße hin sinken die Mieten.



BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.200,- /m²

€ 2.200,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,50 /m²

€ 8,90 /m²

ZINSHAUS

€ 900,- bis € 1.700,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 472 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 74 Mio. statt.



PARK LIVING / EHL IMMOBILIEN

WOHNEN MIT TRADITION

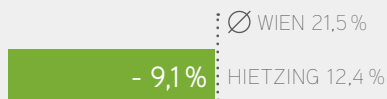
HIETZINGS STATUS als vornehme Wohngegend rührt noch von der Kaiserzeit her, als in der Gegend der kaiserlichen Sommerresidenz Schloss Schönbrunn viele Adelige und hohe Beamte angesiedelt waren. Die Baustruktur unterscheidet sich vom restlichen Wien, da hier keine typischen Gründerzeitbauten errichtet wurden. Hietzing ist vielseitig – vom Bauhausstil (Werkbundsiedlung) über moderne Gebäude bis zu Gemeindebauten und Villen. Der Lainzer Tiergarten nimmt mehr als die Hälfte des Bezirks ein. Hier steht auch die Hermesvilla, das ehemalige kaiserliche Jagdschloss.

HIETZING ZÄHLT ca. 51.300 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 12,4% sehr gering. Einkommensmäßig liegt Hietzing weit über dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen sind mit 2,01 Personen normal belegt.

WAS DIE NUTZUNG der Fläche betrifft, weist Hietzing mit 70,3% (Bezirkdurchschnitt 45,6%) einen hohen Anteil an Grünflächen und mit 6,1% einen relativ geringen Anteil an Verkehrsflächen auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

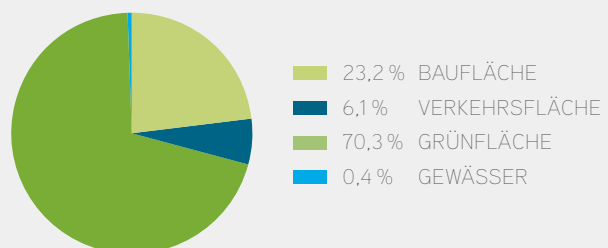
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

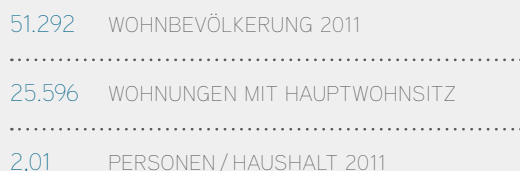


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)



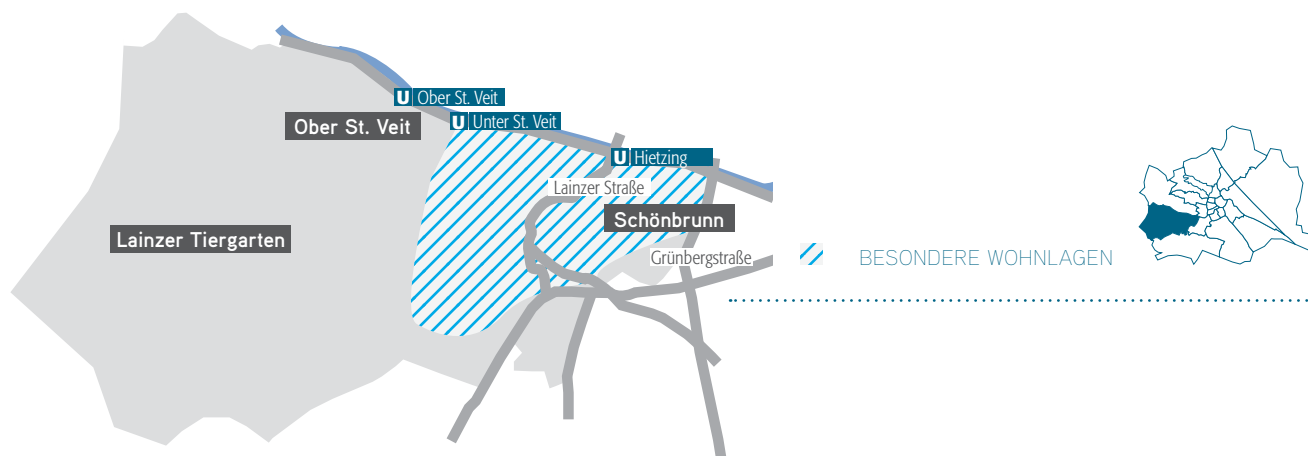


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DAS INTERESSE AN MIETWOHNUNGEN BLEIBT UNGEBROCHEN HOCH, AM TEUERSTEN IST DAS UMFELD DES „HIETZINGER PLATZLS“, AM GÜNSTIGSTEN SIND DIE LAGEN IM BEREICH DER WIENER WESTEINFAHRT (HIETZINGER KAI).

Besonders attraktiv ist der 13. Bezirk für Familien mit Kindern, daher gibt es in beachtlichem Maß auch Nachfrage an größeren Wohnungen. Weitläufige Grün- und Erholungsflächen prägen diesen typisch bürgerlichen Bezirk.

Aufgrund der Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen werden vermehrt auch Häuser mit größeren Wohnungen errichtet. Althietzing, der Bereich um das Hietzinger Platzl, ist aufgrund der Grünanlage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung sehr interessant – für Miete, Verkauf von vermietungsgerechten Wohnungen und eigen-genutzte Objekte. Lagen mit weniger guter Verkehrsanbindung sind auch in Zukunft besonders für Familien interessant, die Wert auf hochwertige Ausstattung legen.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 4.600,- / m²

€ 3.400,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,- / m²

€ 10,30 / m²

ZINSHAUS

€ 1.300,- bis € 2.700,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 284 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 70 Mio. statt.



UTENDORFGASSE 1-2/BUWOG

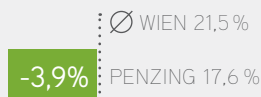
GRÜNE VIELSEITIGKEIT

PENZING als westlicher Bezirk Wiens ist mit 8,2 % der Fläche Wiens der viertgrößte Bezirk und besitzt von allen Bezirken den zweitgrößten Anteil an Grünflächen. Innerhalb des Bezirks gibt es unterschiedliche Lagen – von Gegenden mit klassischen Einfamilienhäusern bis hin zu Gebieten dominiert von dicht verbauten Mehrgeschosswohnbauten.

PENZING ZÄHLT ca. 85.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 17,6 % eher niedrig. Einkommensmäßig liegt Penzing im Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,97 Personen etwas unter dem Wien-Durchschnitt. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

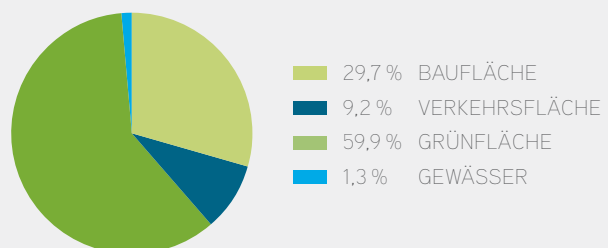
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

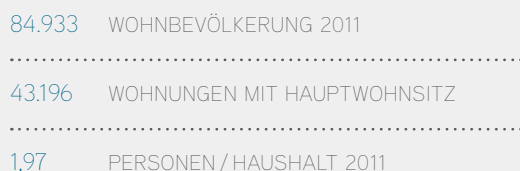


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)

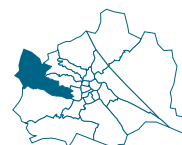
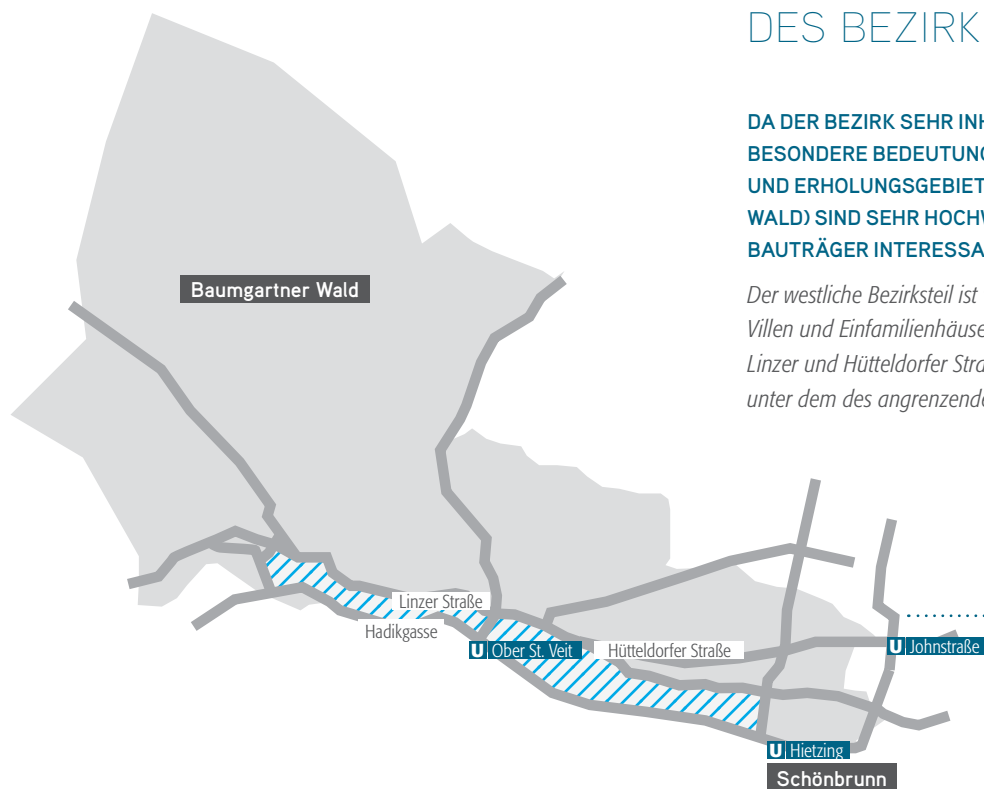




BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DA DER BEZIRK SEHR INHOMOGEN IST, KOMMT DER MIKROLAGE BESONDERE BEDEUTUNG ZU. BEREICHE NAHE DER GRÜN- UND ERHOLUNGSGEBIETE (WIENER WALD, BAUMGARTNER WALD) SIND SEHR HOCHWERTIG UND DESWEGEN AUCH FÜR BAUTRÄGER INTERESSANT.

Der westliche Bezirksteil ist von hochwertigen Wohnungsbauten, Villen und Einfamilienhäusern geprägt. In der Zone entlang der Linzer und Hütteldorfer Straße liegt das Preis-Niveau generell unter dem des angrenzenden 13. Bezirks.



 BESONDERE WOHNLAGEN

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.400,- / m²

€ 2.500,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,- / m²

€ 8,90 / m²

ZINSHAUS

€ 850,- bis € 1.500,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 471 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 84 Mio. statt.



KARDINAL-RAUSCHER-PLATZ / BUWOG

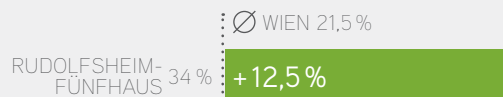
WIENS TOR ZUM WESTEN

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS liegt westlich des Wiener Stadtzentrums. Besonders zu erwähnen sind das Areal auf der Schmelz, auf dem sich seit seiner Weiterentwicklung ein weitläufiges Sportzentrum befindet, und die Einkaufsstraße äußere Mariahilfer Straße sowie der umgestaltete Westbahnhof als einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte. Der Bezirk gilt generell als sehr urban.

DER BEZIRK ZÄHLT ca. 72.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 34 % im 15. Bezirk am höchsten von ganz Wien. Einkommensmäßig befindet sich Rudolfsheim-Fünfhaus unter dem Wiener Durchschnitt. Der Bezirk weist mit 55,7 % im Vergleich zu den anderen Bezirken mit durchschnittlich 35,4 % einen hohen Anteil an Baufläche auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

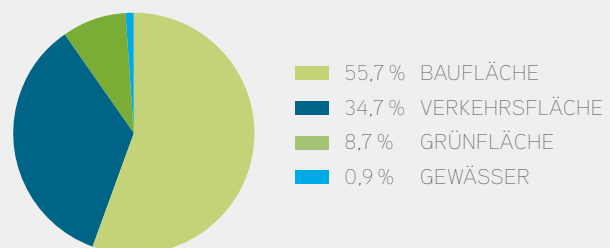
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN

72.021	WOHNBEVÖLKERUNG 2011
36.784	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,97	PERSONEN / HAUSHALT 2011

BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)





BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DIE NEUGESTALTUNG DES WESTBAHNHOFS BEDEUTETE EINEN WICHTIGEN IMPULS FÜR DEN 15. BEZIRK.

Die Rotlichtszone im Bereich Felber Straße und äußere Mariahilfer Straße wurde verlagert – hier sind positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu erwarten. Generell ist der sehr urbane Bezirk durch den öffentlichen Verkehr (U3, U4, U6, S-Bahn) ausgezeichnet. Der Bezirk ist sehr interessant für Mietwohnungen, das Angebot an hochwertigen Eigentumsprojekten ist gering.

Bevorzugte Gebiete: Bereich um den Meiselmarkt,
Bereich um die Schmelz



 BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 2.950,- / m²

€ 2.100,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,10 / m²

€ 8,90 / m²

ZINSHAUS

€ 750,- bis € 1.400,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 399 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 48 Mio. statt.



PAULINENSTEIG 27-31/EHL IMMOBILIEN

GEMEINDEBAU & KUNSTBETRIEB

DER 16. BEZIRK gehört zu den westlichen Außenbezirken. Zwischen 1922 und 1934 entstanden in Ottakring 28 Gemeindebauanlagen mit 4.500 Wohnungen, darunter auch die damals größte Wohnhausanlage „Sandleiten“.

BEZIRKS-HIGHLIGHTS sind die Einkaufsstraße Thaliastraße, die Villengegend rund um den Wilhelminenberg, die einen starken Einfamilienhauscharakter besitzt, und das so genannte „Soho in Ottakring“, das Gebiet rund um Yppenplatz und Brunnenmarkt, welches in den letzten Jahren

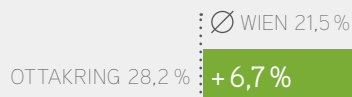
Anziehungspunkt für Kunschtchaffende wurde und mit Lokalen und Veranstaltungen Raum für alternative Kultur bietet.

OTTAKRING ZÄHLT ca. 95.400 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit über 25% überdurchschnittlich. Einkommensmäßig liegt Ottakring unter dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,97 Personen etwas unter dem Wien-Durchschnitt von 2,02 Personen je Wohnung. Ottakring weist einen hohen Anteil an Baufläche auf.

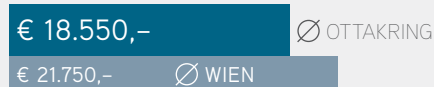


DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

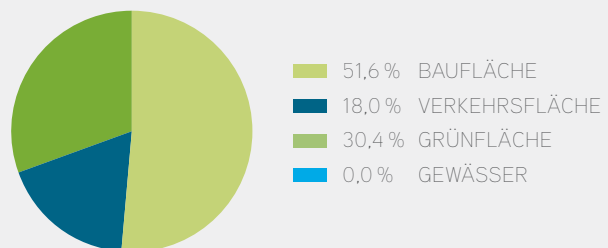
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



FLÄCHENVERTEILUNG

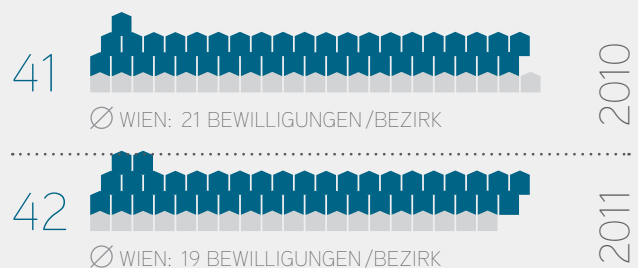


* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN

95.386	WOHNBEVÖLKERUNG 2011
48.669	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,97	PERSONEN / HAUSHALT 2011

BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)



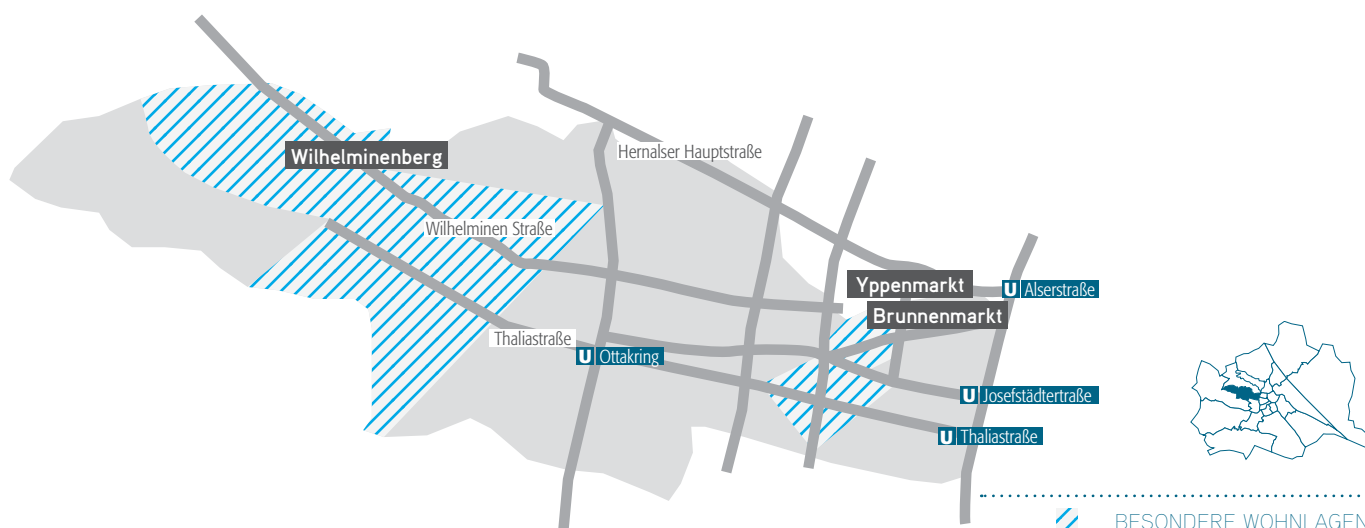


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

OTTAKRING IST ZWEIFGETEILT.

Im Bereich des Gallizinbergs dominieren Einfamilienhäuser und kleine Wohnhäuser. Da die Bauträger des frei finanzierten Wohnbaus die Gegend aufgrund der noch relativ günstigen Grundstückspreise für sich entdeckt haben, gab es hier in den letzten Jahren Preisanstiege.

Die Gegend in Gürtelnähe ist stark von der Bevölkerung mit Migrationshintergrund geprägt. Es gibt kaum hochwertigen Wohnbau – viele der Zinshäuser sind alt und vernachlässigt. Der Bereich um den Brunnenmarkt/Yppenplatz hat allerdings das Potenzial sich weiter zu einem „In-Viertel“ zu entwickeln.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.500,- /m²

€ 2.150,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,20 /m²

€ 8,90 /m²

ZINSHAUS

€ 750,- bis € 1.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 432 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 61 Mio. statt.



NEUWALDEGGER STRASSE 23/EHL IMMOBILIEN

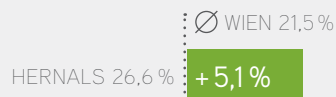
WOHNEN MIT GESCHICHTE

DER 17. BEZIRK liegt im Nord-Westen Wiens zwischen dem 16. und 18. Bezirk. Er zählt ebenfalls zu den Außenbezirken Wiens. Im westlichen Bereich ist er von Einfamilienhäusern und Villen geprägt, wobei in Richtung Gürtelnähe Zinshäuser und teilweise kommunale Wohnbauten vorherrschen.

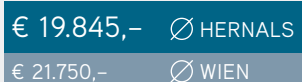
HERNALS ZÄHLT ca. 53.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit über 26,6 % überdurchschnittlich hoch. Einkommensmäßig liegt Hernals unter dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2,01 im Wien-Durchschnitt. Hernals weist zudem einen hohen Anteil an Grünflächen auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

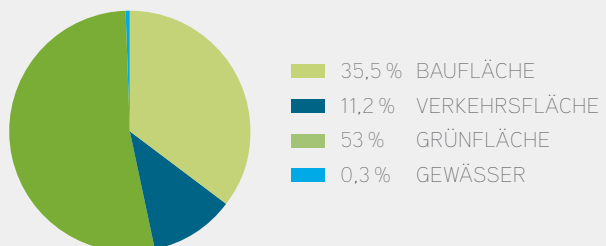
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

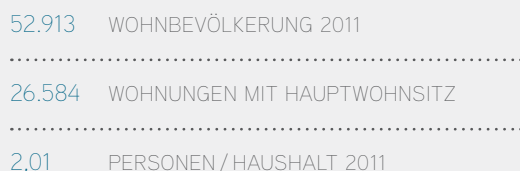


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)

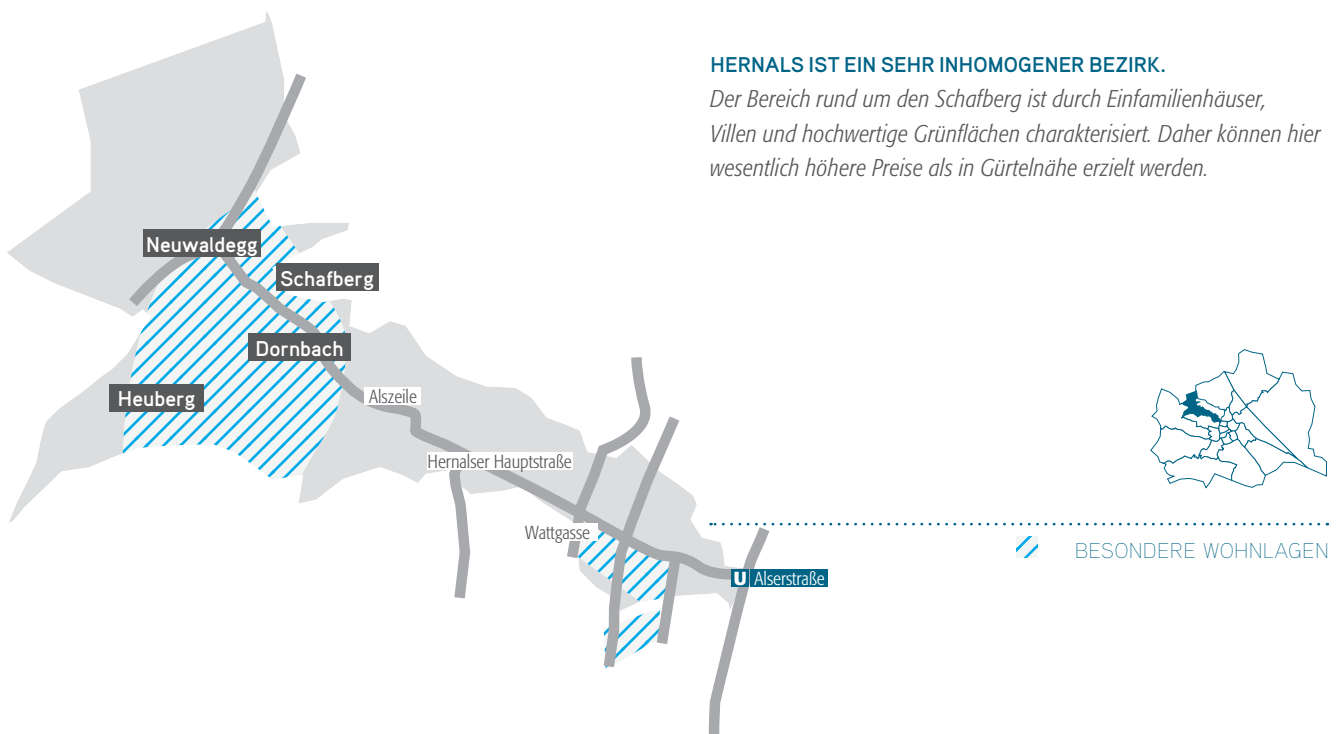




BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

HERNALS IST EIN SEHR INHOMOGENER BEZIRK.

Der Bereich rund um den Schafberg ist durch Einfamilienhäuser, Villen und hochwertige Grünflächen charakterisiert. Daher können hier wesentlich höhere Preise als in Gürtelnähe erzielt werden.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.700,- /m²

€ 2.500,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 10,25 /m²

€ 9,50 /m²

ZINSHAUS

€ 900,- bis € 1.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 300 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 57 Mio. statt.



GERSTHOFER STRASSE 111 / EHL IMMOBILIEN

SCHLOSSPARK & URBANITÄT

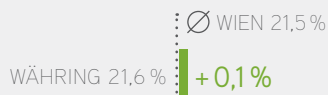
WÄHRING GILT aufgrund der zahlreichen Villen neben Hietzing und Döbling zu den bürgerlichen Nobelbezirken Wiens. Dennoch gibt es einen hohen Anteil an „Gründerzeitquartieren“ und auch kommunalen Wohnbau nahe dem Gürtel.

WÄHRING IST ein bürgerlicher Bezirk, der trotz guter Verkehrsanbindung in Gürtelnähe großteils noch typischen Vorstadtcharakter besitzt.

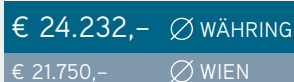
WÄHRING ZÄHLT ca. 48.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 21,6 % durchschnittlich. Einkommensmäßig liegt Währing über dem Wiener Durchschnitt. Mit einer Belegung von 1,92 Personen liegen die Wohnungen unter dem Wien-Durchschnitt. Aktuelle Baubewilligungen betreffen großteils Dachgeschoß-Ausbauten, jedoch kaum Wohnhausanlagen. Mit 55,7 % ist der Anteil an Baufläche hoch. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

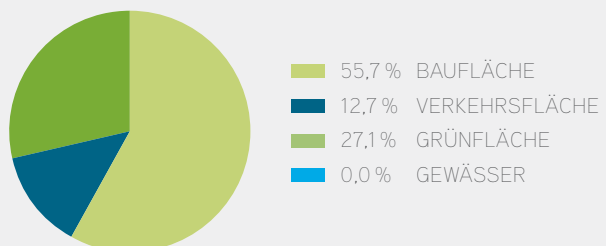
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

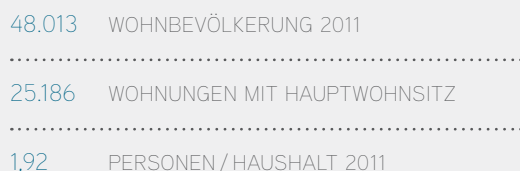


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)

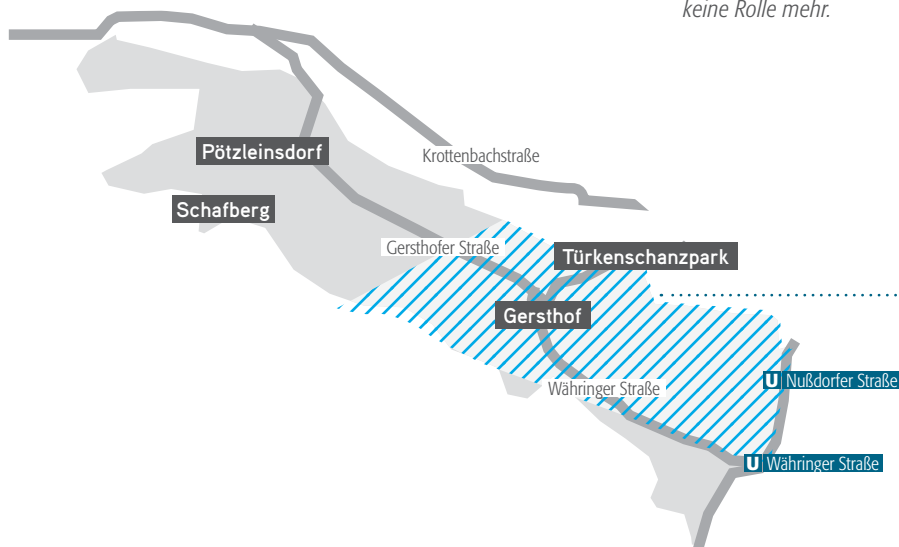




BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

IN GÜRTELNÄHE IST DER BEZIRK DICHT VERBAUT, MIT EINEM HOHEN ANTEIL AN ZINSHÄUSERN UND IST AUFGRUND DER AKH-NÄHE DURCH DEN VERMIETUNGSMARKT GEPRÄGT. IN DEN VOM GÜRTEL ENTFERNTEN GRÜNLAGEN IST DER HOCHWERTIGE FAMILIENBEZOGENE WOHNBAU TYPISCH.

Das aktuelle Preisniveau in den Toplagen führt zu einer starken Verschiebung des Angebots von Miet- zu Eigentumswohnungen. Zinshaus-Parifizierungen boomen ebenso wie Dachgeschoß-Ausbauten und hochwertige Eigennutzerprojekte in Baulücken. Vorsorgeprojekte hatten vor wenigen Jahren noch einen bedeutenden Anteil am Neubau. Heute spielen sie aufgrund stark gestiegener Eigentumspreise (gegenüber Mietpreisen) und damit geringer Rendite keine Rolle mehr.



 BESONDERE WOHNLAGEN

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 5.000,- / m²

€ 3.200,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,30 / m²

€ 10,40 / m²

ZINSHAUS

€ 1.400,- bis € 3.800,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 340 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 105 Mio. statt.



NEUSTIFT AM WALDE 58 / EHL IMMOBILIEN

DER NOBLE BEZIRK

DÖBLING, DER FÜNFTGRÖSSTE BEZIRK, liegt am Rande des Wienerwaldes im Nordwesten Wiens und umfasst zahlreiche laubwaldbedeckte Wiener Hausberge (Hermannskogel, Kahlenberg, etc.). Hier wird bis heute Weinbau betrieben. Die früher vorherrschenden bäuerlichen Strukturen spiegeln sich heute in der teilweise dörflichen Charakteristik wider. Das Gebiet zwischen Heiligenstädter Straße und Donaukanal wurde zum Industriegebiet und ist es teils heute noch.

EINERSEITS gibt es im 19. Bezirk zahlreiche Gemeindebauten wie den Karl-Marx-Hof und Genossenschaftswohnanlagen – bis 1930 entstanden

2.800 Gemeindewohnungen. Gleichzeitig ist Döbling aber auch ein Nobelbezirk aufgrund des Cottage-Viertels und vieler Wienerwaldvillen.

DÖBLING ZÄHLT ca. 69.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 17,3% geringer als der Wien-Schnitt. Einkommensmäßig liegt Döbling über dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,96 Personen etwas unter dem Wien-Durchschnitt. Die Aufteilung der Nutzung entspricht nahezu dem Wiener Durchschnitt (Baufläche 35,4 %, Verkehrsfläche 14,4 %, Grünfläche 45,6 %, Gewässer 4,7 %).

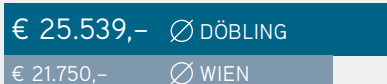


DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

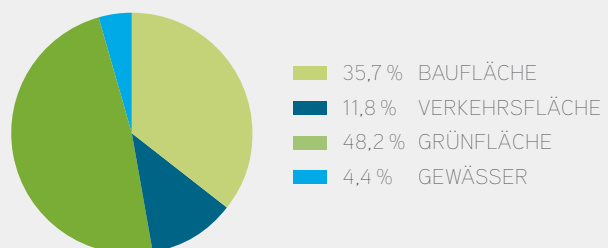
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

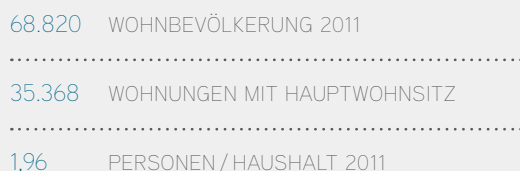


FLÄCHENVERTEILUNG

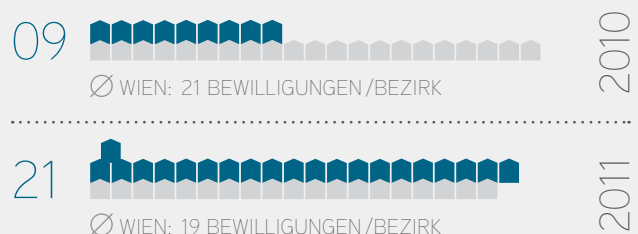


* Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)



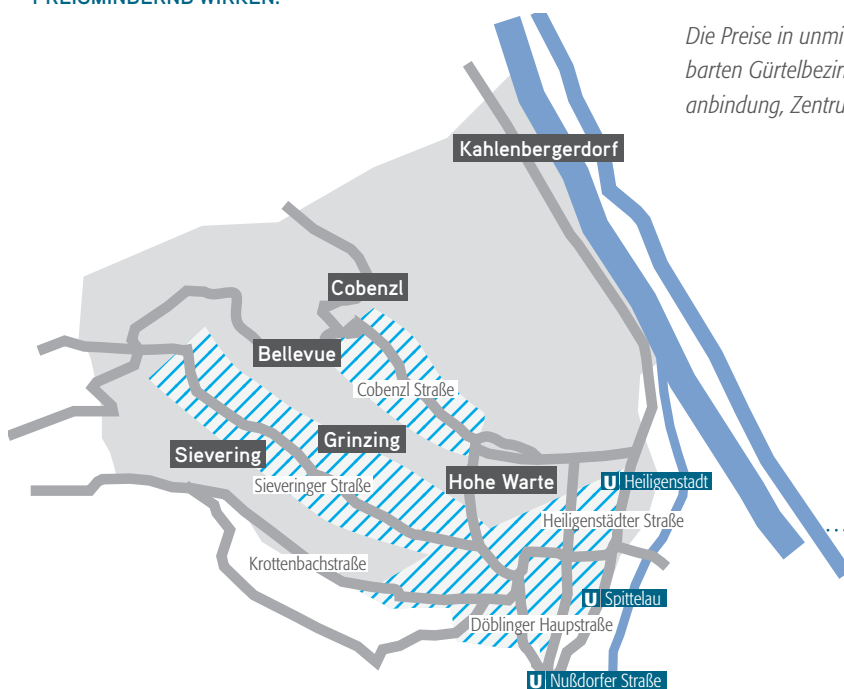


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

IN GRÜNLAGE GIBT ES EINE SEHR HOHE NACHFRAGE. DIE NÄHE ZU TYPISCHEN GEMEINDEBAUTEN (HUTWEIDENGASSE, HEILIGENSTÄDTERSTRASSE, NEUSTIFT) KANN DURCHAUS PREISMINDERND WIRKEN.

Die „prominente“ Postleitzahl des 19. Bezirks hat signifikanten Einfluss auf den Vermietungsmarkt. In den Villenvierteln des 19. Bezirks sind die zweithöchsten Verkaufspreise nach dem 1. Bezirk erzielbar.

Die Preise in unmittelbarer Gürtelnähe sind höher als in den benachbarten Gürtelbezirken, obwohl die Lage in Hinblick auf die Verkehrsanbindung, Zentrumsnähe oder Infrastruktur absolut vergleichbar ist.



 BESONDERE WOHNLAGEN

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 5.500,- / m²

€ 3.500,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,50 / m²

€ 10,50 / m²

ZINSHAUS

€ 1.500,- bis € 4.500,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 447 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 149 Mio. statt.



UNIVERSUMSTRASSE 31 / BUWOG

DIE STÄDTISCHE INSEL

DER 20. BEZIRK, zwischen Donaukanal und Donau gelegen, ist durch die beiden Gewässer geprägt (20,9% Gewässeranteil – der zweitgrößte aller Bezirke). Lange gab es hier Auwälder, Donaualtarme und regelmäßige Überschwemmungen.

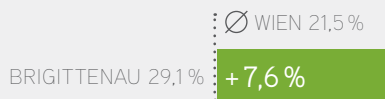
INSGESAMT ist die Brigittenau über 25 Brücken mit dem Rest von Wien verbunden (Sechs Donaubrücken nach Floridsdorf, 19 Donaukanalbrücken nach Döbling). Der Bezirk ist durch viele Verkehrsflächen und eine hohe

Verkehrsbelastung geprägt. Der kommunale Wohnbau wurde ab 1921 ausgebaut.

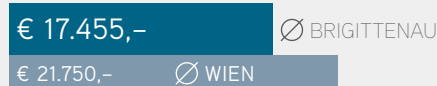
BRIGITTENAU ZÄHLT ca. 84.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit fast 30% weit höher als der Wiener Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt der 20. Bezirk weit unter dem Wien-Schnitt. Die Wohnungen sind mit 2,01 Personen durchschnittlich belegt. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

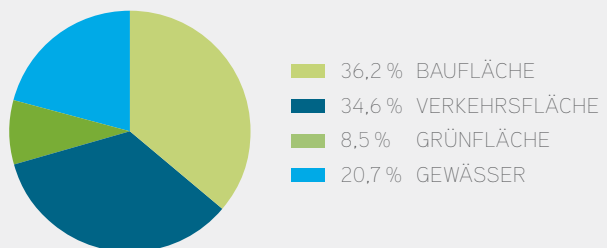
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



FLÄCHENVERTEILUNG



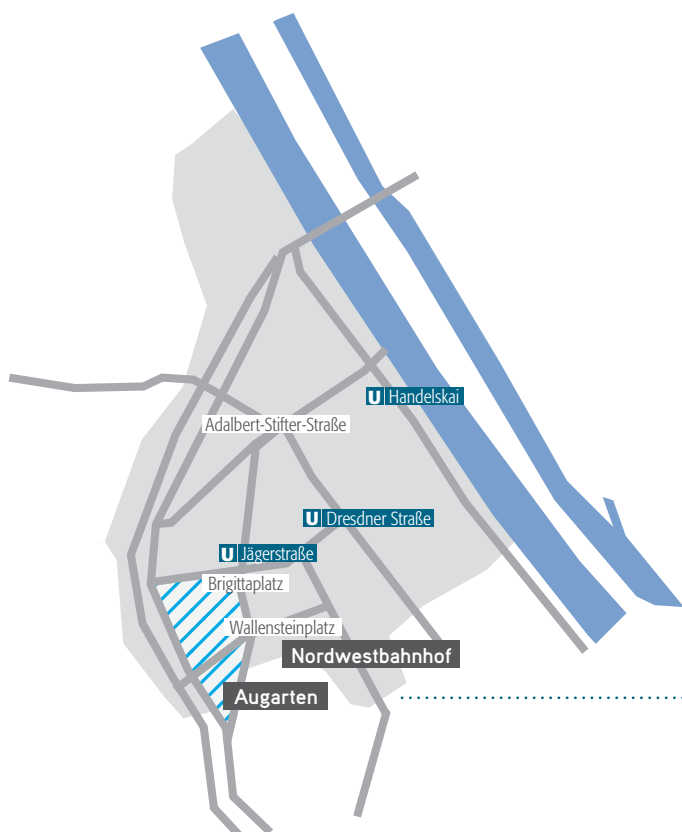
* Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN

83.607	WOHNBEVÖLKERUNG 2011
41.814	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,01	PERSONEN / HAUSHALT 2011

BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)





BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DURCH DIE NÄHE ZUM RING BZW. ZUR INNENSTADT HAT DER BEZIRK EIN HOHES POTENZIAL. DER ANGRENZENDE ZWEITE BEZIRK WIRKT SICH DURCH SEINE ENTWICKLUNG POSITIV AUF DEN 20. BEZIRK AUS. EIN ZUSÄTZLICHER IMPULS WIRD DURCH DAS STADTENTWICKLUNGSGEBIET NORDBAHNHOF ERWARTET.

Brigittenau hat eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Der Bereich in Augartennähe wird auch in Zukunft für eigengenutzte Objekte spannend und ist daher auch in Bezug auf Mietobjekte interessant.

 BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.400,- / m²

€ 1.900,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 9,50 / m²

€ 8,50 / m²

ZINSHAUS

€ 800,- bis € 1.300,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 472 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 70 Mio. statt.



JEDLESEER STRASSE 5 / BUWOG

STADT, LAND, STROM UND INSEL

FLORIDSDORF liegt nördlich der Donau bis hin zu den Ausläufen des Bisamberges. Floridsdorf war ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägt und wurde später zum Industriebezirk.

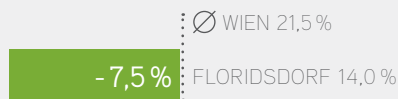
IN DER ZWISCHEN- und Nachkriegszeit wurden viele kommunale Wohnbauten errichtet (Schlingerhof, Karl-Seitz-Hof, Paul-Speiser-Hof, Großfeldsiedlung). In den 1920ern entstanden entlang der alten Donau immer mehr Sommerbäder und Sporteinrichtungen.

BEDEUTEND FÜR GANZ WIEN war auch die Entstehung der Neuen Donau mit dem Bau der Donauinsel.

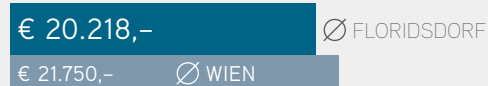
FLORIDSDORF ZÄHLT ca. 142.600 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 14,6 % im Vergleich zum Durchschnitt deutlich geringer. Einkommensmäßig liegt Floridsdorf unter dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen sind mit 2,09 Personen je Wohnung im Vergleich etwas unterbelegt. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

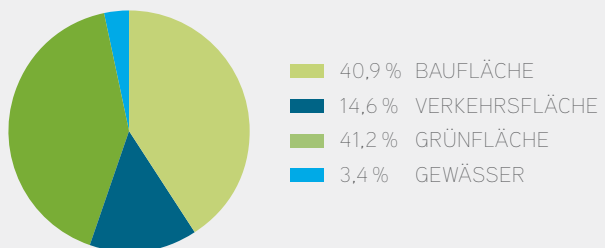
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der selbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN

142.603 WOHNBEVÖLKERUNG 2011

68.213 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ

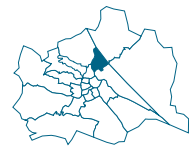
2,09 PERSONEN / HAUSHALT 2011

BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)





BESONDERE WOHNLAGEN



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

FLORISDORF IST EIN TYPISCHER VORSTADTBZIRK, DER EINERSEITS VON DEN GEMEINDEBAUTEN DER 1970ER UND -80ER JAHRE SOWIE DEN NEUEREN GENOSSENSCHAFTSBAUTEN, ANDERERSEITS VON ALTEN ORTSTEILEN WIE STAMMERSDORF ODER STREBERSDORF GEPRÄGT IST.

Mit U6 und sämtlichen Schnellbahnlinien rund um den Spitz ist der Bezirk, der auch ein großes Stadterweiterungspotenzial hat, verkehrsmäßig gut angebunden. Die Gebiete entlang der Alten Donau sind interessant und in Zukunft mit Preissteigerungen verbunden. Grund für die Preissteigerungen ist die objektiv sehr gute Standortqualität mit einem enormen Freizeitwert, U-Bahn-Nähe, gutem Anschluss ans Autobahnnetz sowie die Nähe zu wichtigen Arbeitgebern. Der Bezirk ist geprägt durch die Dominanz des geförderten Wohnbaus mit zahlreichen großen Objekten, aber auch durch kleinteilige Reihenhäuseranlagen nahe der Wiener Stadtgrenze.

2010 wurde seitens der Stadt Wien ein Bauträgerwettbewerb in der Gerasdorfer Straße mit rund 700 geförderten Einheiten ausgelobt.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.000,- /m²

€ 1.800,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 9,70 /m²

€ 8,90 /m²

ZINSHAUS

€ 600,- bis € 1.200,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 437 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 65 Mio. statt.



MÜHLGRUNDGASSE 3/BUWOG

INNOVATIV & INTERNATIONAL

DER 22. BEZIRK nimmt 24,6% der Gesamtfläche Wiens ein und ist somit der flächenmäßig größte Bezirk Wiens. Durch die Donauregulierung wurde das Gebiet dauerhaft bewohnbar. In der Zwischenkriegszeit wurden einige Gemeindebauten errichtet. 1964 wurden Donaupark und Donauturm zur internationalen Gartenschau eröffnet. Die Stadterweiterung mit internationalen Zentren (UNO City, Austria Center, Donacity) hat den Bezirk stark urbanisiert. Dennoch bietet der Bezirk vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie die Freibäder entlang der Alten Donau oder das Nah-

erholungsgebiet Lobau, welches Teil des Nationalparks Donauauen ist. Am ehemaligen Flugfeld Aspern entsteht die Seestadt Aspern, ein multifunktionaler Stadtteil.

DONAUSTADT ZÄHLT ca. 154.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 12% unterdurchschnittlich. Einkommensmäßig liegt Donaustadt im Wiener Durchschnitt. Der 22. Bezirk hat mit durchschnittlich 2,24 Personen je Wohnung Wiens höchste Belegung. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

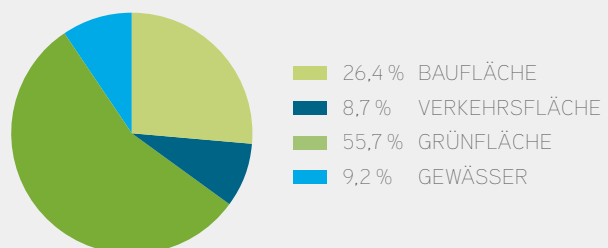
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



FLÄCHENVERTEILUNG



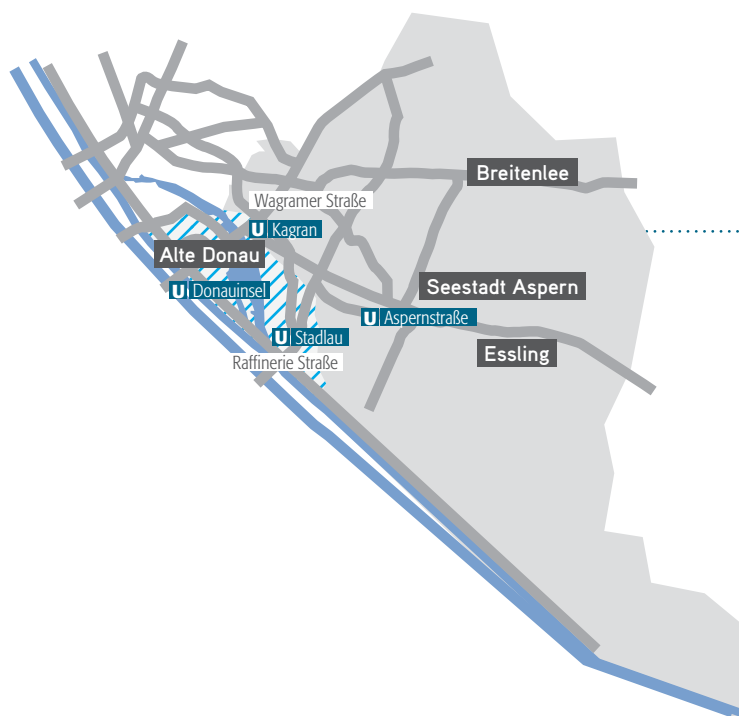
* Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN

153.933	WOHNBEVÖLKERUNG 2011
71.114	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,24	PERSONEN / HAUSHALT 2011

BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)





BESONDERE WOHNLAGEN



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

SEHR BELIEBT SIND DIE BEREICHE RUND UM DIE ALTE DONAU MIT IHREN VIELFÄLTIGEN FREIZEITQUALITÄTEN SOWIE DER BEREICH RUND UM KAGRAN AUFGRUND DER GUTEN INFRASTRUKTUR. GENERELL GELTEN DIE BEREICHE ENTLANG DER U-BAHN ALS BEGEHRT.

Vor allem entlang der Wagramerstraße herrscht eine ausgesprochen hohe Bautätigkeit (Wohnbau, Geschäftslokale und Büros). Der Bezirk ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Die Bereiche rund ums Wasser werden unter ihrem Wert gehandelt.

2011 wurde seitens der Stadt Wien in diesem Bezirk drei Bauträgerwettbewerbe mit rund 760 geförderten Einheiten ausgelobt. Diese sind in der Polgarstraße 30a (rund 400 Einheiten), Podhagskygasse (rund 230 Einheiten) und Mühlgrundgasse (rund 130 Einheiten).

Bevorzugte Wohngegenden: Kagran, generell entlang der U-Bahn und rund um die Alte Donau

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.100,- /m²

€ 2.300,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 9,80 /m²

€ 8,90 /m²

ZINSHAUS

€ 600,- bis € 1.200,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 414 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 90 Mio. statt.



ERLAAER STRASSE 118/BUWOG

INDUSTRIE & WOHNEN

LIESING im Süden Wiens ist Wiens fünftgrößter Bezirk. In den 1950ern und 60ern wuchs die Bevölkerung stark, viele Wohnbauten wurden errichtet (Maurer Berg, Alterlaa, Wiener Flur). Die Bezirksteile Kalksburg und Rodaun sind von Grünland und – ebenso wie Liesing – von den alten Dorfkernen geprägt. In Mauer und Atzgersdorf sind die Wohngebiete locker bebaut. Hier überwiegen Villen, Einfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuseranlagen. Im Bezirk gibt es aber auch zahlreiche Industriebetriebe, die meisten befinden sich in Inzersdorf.

LIESING ZÄHLT ca. 94.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 11,3 % viel geringer als der Wiener Durchschnitt. Die Einkommen in Liesing liegen über dem Wiener Durchschnitt.

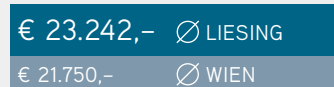
MIT EINER BELEGUNG von 2,12 Personen sind die Wohnungen überdurchschnittlich belegt. Liesing weist mit 52,6 % einen hohen Anteil an Baufläche auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

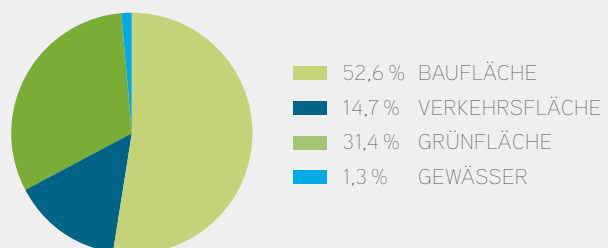
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

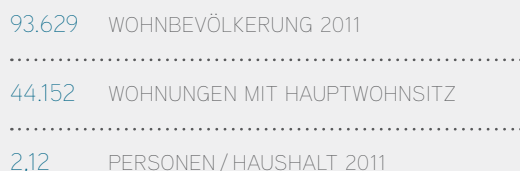


FLÄCHENVERTEILUNG



* Jahresnettoeinkommen der unselbstständig Beschäftigten 2010 netto

KENNZAHLEN WOHNEN



BAUBEWILLIGUNGEN (DG-AUSBAUTEN)

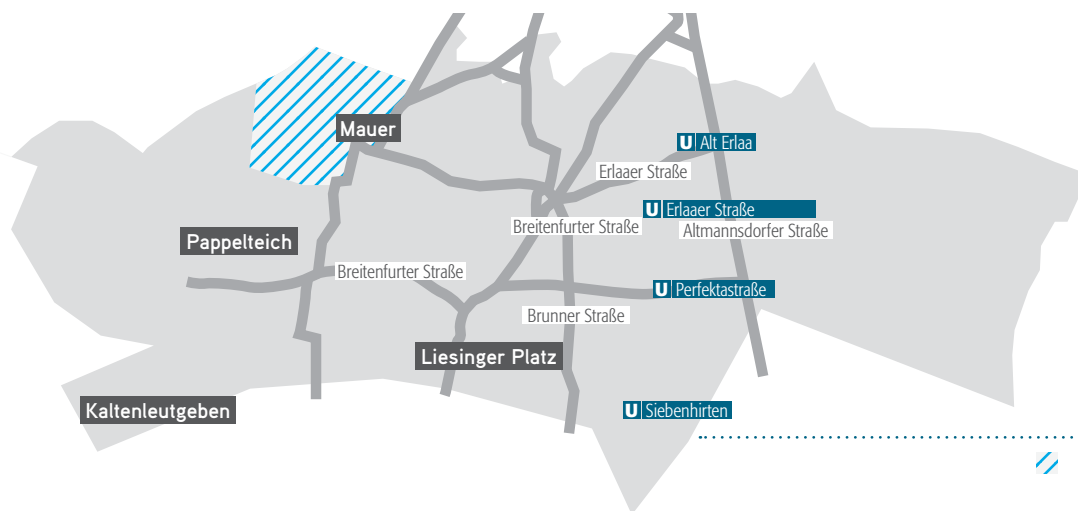




BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

LIESING IST IM VERGLEICH ZU ANDEREN BEZIRKEN SEHR HETEROGEN – MIT DEN ALTEN ORTSKERNEN WIE MAUER EINERSEITS UND DEM GROSSVOLUMIGEN, GEFÖRDERTEN WOHNBAU ANDERERSEITS.

Das öffentliche Verkehrsnetz ist eher spärlich ausgebaut. Für Eigentümer von einem Haus, Reihenhaus oder einer Eigentumswohnung mit kleinem Gartenanteil bietet der 23. Bezirk jedoch hervorragende Möglichkeiten.



 BESONDERE WOHLNLAGEN

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 3.200,- /m²

€ 2.400,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 9,90 /m²

€ 8,90 /m²

ZINSHAUS

€ 750,- bis € 1.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2012 in den ersten acht Monaten ca. 397 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 88 Mio. statt.

SCHWERPUNKT VORSORGE

HUTTENGASSE 18-20 / EHL IMMOBILIEN

VORSORGEWOHNUNGEN – EIN ANLAGETREND LEBT AUF

DIE GRUNDIDEE EINER VORSORGEWOHNUNG ist einfach: Man kauft eine Wohnung, um sie dann zu vermieten. Die Veranlagung in Immobilien ist eine traditionelle und sichere Anlageform, die wieder stark im Trend liegt.

DAS STARKE INTERESSE privater Anleger an direkten Immobilieninvestitionen, insbesondere Vorsorge- und Anlegerwohnungen, hält in den letzten Jahren unvermindert an. Alleine im Vorjahr wurden ca. 600 Vorsorgewohnungen verkauft, wie eine Studie von EHL Immobilien erhob.

DIE TATSÄCHLICHEN KAUF-ABSCHLÜSSE spiegeln die steigende Nachfrage aber nur ansatzweise wider, da dieser Bereich vor allem auf Angebotsseite limitiert ist.

IN WIEN GIBT ES in zentralen Lagen zu wenige entsprechende Liegenschaften. Somit steigt die Konkurrenz durch Wohnungen, die zur Eigennutzung angeboten werden. Denn vor allem in den teureren Wohnlagen innerhalb des Gürtels sind die Preise für Eigentumswohnungen deutlich stärker als die Mieten gestiegen (was mit sinkenden Renditen einhergeht). Diese Lagen sind somit nicht mehr für Vorsorgewohnungen zur Vermietung rentabel.

EINE IMMER WICHTIGERE ROLLE spielt der Sekundärmarkt, also Vorsorgewohnungen, die in den vergangenen Jahrzehnten gebaut wurden und von den ursprünglichen Käufern nun wieder veräußert werden, wenn die steuerlich bedingte Behalterfrist ausläuft. Vorteilhaft sind einerseits die höheren Renditen, andererseits sind die Wohnungen großteils bereits vermietet und es liegen Vermietungserfahrungen vor.

AUCH ALTBAUWOHNUNGEN eignen sich als Vorsorgewohnungen. Eine unsanierte Wohnung, bestenfalls eine Kategorie-D-Wohnung, zu sanieren und anschließend zu vermieten hat den Vorteil, dass in diesem Fall die Sanierungskosten beschleunigt auf zehn Jahre abgesetzt werden und somit auch bei kompletter Finanzierung mit Eigenkapital beachtliche Abschreibepositionen geltend gemacht werden können. Allerdings unterliegt die Mietzinsbildung dem Mietrechtsgesetz (MRG).

Die Veranlagung in Immobilien ist eine traditionelle und sichere Anlageform, die wieder stark im Trend liegt.

IN DEN LETZTEN JAHREN haben Bauträger das Potenzial bestehender Gebäude gehäuft mit Dachgeschoßausbauten genutzt. Hierbei ist eine gewisse Mindestgröße des Projektes normalerweise ausschlaggebend. Bei Baubewilligungen nach 2001 unterliegen die Objekte – trotz Aufbau auf einem Altbau – nicht den Mietzinsvorschriften des MRG. Der Mietzins ist somit frei. ✕



WOHNINVESTMENTS

ERTRAGREICH. WERTBESTÄNDIG. ZUVERLÄSSIG.

EHL IMMOBILIEN bietet unabhängige Beratung als Immobilien-dienstleister, ohne Bauträgertätigkeit. Dies ermöglicht die strategische Kooperation mit den wichtigsten Anbietern im Anlagesegment, wodurch wir ein vielfältiges Portfolio an geeigneten Immobilien anbieten können. Anbei ein kurzer Auszug aus Objekten:

- 5., RÜDIGERGASSE 18
- 6., GUMPENDORFERSTRASSE 140
- 12., RESCHGASSE 15
- 12., RUCKERGASSE 29
- 12., SCHLÖGLGASSE 3
- 12., VIVENOTGASSE 56
- 12., WILHELMSTRASSE 25-27
- 12., KOFLERGASSE 1-3

- 12., SCHÖNBRUNNERSTRASSE 180
- 13., AMALIENSTRASSE 62
- 13., AUHOFSTRASSE 182
- 14., SPALLARTGASSE 16
- 15., TURNERGASSE 26
- 17., BLUMENGASSE 64
- 17., HERNALSER HAUPTSTRASSE 60-62
- 17., JÖRGERSTRASSE 47
- 17., SCHUMANNGASSE 67
- 18., GERSTHOFERSTRASSE 9
- 19., BILLROTHSTRASSE 37
- 20., WALLENSTEINSTRASSE 45-47
- 22., WAGRAMERSTRASSE 124
- 23., BASLERGASSE 65
- 23., PERCHTOLDSBORFERSTRASSE 11

SCHWERPUNKT VORSORGE

DAS BUWOG-SORGLOS-PAKET

- Wir suchen für Sie einen geeigneten Mieter.
- Wir schließen für Sie den Mietvertrag für die von Ihnen gewünschte Dauer ab.
- Für das Mietverhältnis übernehmen wir jeglichen Verwaltungsaufwand und überweisen die Mieterträge monatlich auf Ihr Konto.
- Wir erstellen für Sie die steuerliche Aufbereitung Ihrer Mieteinnahmen und Ihrer Ausgaben als Beilage für Ihre Umsatzsteuerveranlagung.
- Bei einem Wechsel der Mieter betreuen wir sowohl die Wohnungsübergabe als auch die -übernahme.
- Als Hausverwaltung stehen wir Ihrem Mieter für alle seine Belange zur Verfügung.
- Wir unterstützen Sie bei allen rechtlichen Anliegen im Zusammenhang mit der Vermietung Ihrer BUWOG-Vorsorgewohnung.
- Die Dauer eines Servicepaket-Vertrags ist flexibel und richtet sich nach Ihren Bedürfnissen.
- Zur Vermietung Ihrer BUWOG-Vorsorgewohnung und Ihres Garagenplatzes setzen wir geeignete Werbemaßnahmen.



UNIVERS LIVING

1200 WIEN, UNIVERSUMSTRASSE 31A, BUWOG

- **45 FREI FINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN**
- **WOHNUNGSGRÖSSEN VON 50 - 95 m²**
- **MIT BALKONEN/LOGGIEN ODER TERRASSEN**
- **34 PKW-STELLPLÄTZE**
- **GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR**
- **GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: APRIL 2014**

DAS HAUS mit 45 frei finanzierten Eigentumswohnungen am Rande des Nordwestbahnhof-Geländes bietet aufgrund seiner extravaganen Optik und seiner hervorragenden Ausstattung Wohnkomfort in neuen Dimensionen. Harmonisch fügt sich die leicht gewölbte Fassade in das Gelände der Umgebung. Fast schwebend ragt ein Teil des sechsstöckigen Gebäudes über den Fußweg. Zwischen den Baukörpern schafft eine nach einer Seite hin offene Grünfläche Freiraum für die Seele. Die Balkone und Loggien sind nach innen versetzt und gewährleisten so Intimsphäre.

VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR machen das Leben einfach. In unmittelbarer Nähe befinden sich viele Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Apotheken und Ärzte. Zur U6-Station „Dresdner Straße“ sind es nur 100 Meter und auch Bus (5A, 37A), Straßenbahn (Linie 2) und S-Bahn (Station Traisengasse) sind innerhalb von drei Gehminuten erreichbar. Autofahrer sind über die Adalbert-Stifter-Straße und die Floridsdorfer Brücke im Nu auf der A22.

34 PRIVATE STELLPLÄTZE direkt beim Haus ersparen sowohl Parkplatzsuche als auch Parkpickerl. Die Freizeitmöglichkeiten im nahegelegenen Grünen sind unbegrenzt – mit Donauinsel, Donaukanal und Augarten sowie Allerheiligenpark und Mortarapark.

AB APRIL 2014 können Sie die neue Dimension des Wohnens in der Universumstraße selbst erfahren.



DAS EHL-VORSORGELEXIKON

→ LIEBHABEREI

Gemäß Liebhabereiverordnung muss bei Vermietung und Verpachtung der zur Anerkennung als Einkunftsquelle erforderliche Totalgewinn in einer Periode von höchstens 20 Jahren erzielt werden.

Erfolgt der Verkauf oder die Aufgabe der Vermietung durch Schenkung oder Eigennutzung vor Erreichen eines steuerlichen Gesamtüberschusses, besteht das Risiko, dass die Einkunftsquelle von der Finanzbehörde nicht anerkannt wird.

*Blickrichtung morgen –
clever vorsorgen!*

→ VERSTEUERUNG VON VERKAUFGSGEWINNEN

Seit 01.04.2012 besteht eine Neuregelung der Gesetzeslage hinsichtlich der Besteuerung des Spekulationsgewinns bei Veräußerung von Immobilien im Privatbesitz, wobei zwischen „Alt- und Neufällen“ unterschieden wird. Altfälle betreffen Ankäufe vor dem 01.04.2002, bzw. 01.04.1997, wobei die Anschaffungskosten pauschal mit 86% des Veräußerungserlöses angenommen werden. Die verbleibenden 14% sind mit 25% zu versteuern, was einen effektiven Steuersatz von 3,5% des Verkaufserlöses bedeutet.

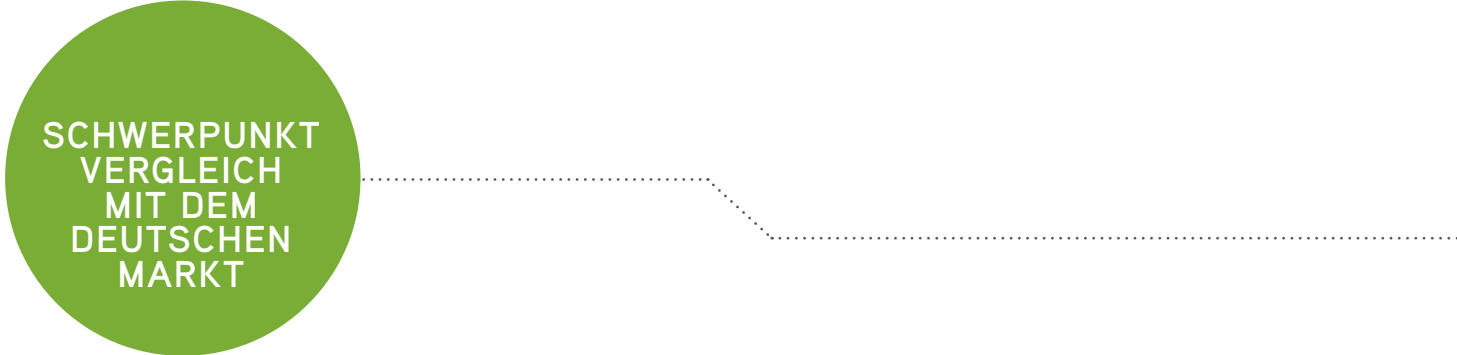
Bei einem „Neufall“, also bei Anschaffung nach dem 01.04.2002, ist der Veräußerungsgewinn (Verkaufspreis abzügl. des steuerlichen Buchwerts) mit 25% zu versteuern, wobei ab dem elften Jahr noch 2% Inflationsabschlag von der Berechnungsbasis zum Abzug gebracht werden dürfen (max. jedoch 50%).

→ WERBUNGSKOSTEN

Kreditzinsen, Finanzierungsnebenkosten, AfA sowie Instandhaltungskosten und andere Aufwendungen im Zusammenhang mit Erwerb und Vermietung können als Werbungskosten geltend gemacht werden und sind steuerlich absetzbar.

→ WOHNUNGSEIGENTUM

Wohnungseigentum ist eine besondere Form des Miteigentums an einer Liegenschaft und ist im Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002) geregelt. Mit dem Eigentumsanteil (Mindestanteil) ist das Recht verbunden, eine bestimmte Wohnung oder sonstige selbstständige Räumlichkeiten (Büro, Geschäftslokal) ausschließlich zu nutzen und darüber allein zu verfügen. ✕



SCHWERPUNKT VERGLEICH MIT DEM DEUTSCHEN MARKT

MIETE

DER DEUTSCHE WOHNUNGSMARKT ist traditionell ein Mietemarkt mit rund 21 Mio. Mieterhaushalten. Mehr als 60 % des gesamten Wohnungsmarktes besteht aus Mietwohnungen. Die meisten sind frei finanziert – allerdings sind die Rahmenbedingungen zur Gestaltung der Mietpreise staatlich geregelt. Der Mietwohnungsmarkt ist somit zweigeteilt. Bei Neu- und Wiedervermietung gilt grundsätzlich der „freie“ Mietzins. Bei Mieterhöhungen im Rahmen bestehender Verträge gelten

einschränkende Vergleichsmietenregelungen. Für die meisten deutschen Städte gibt es einen Mietpreisspiegel (rund 320 Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern), dessen Datengrundlage abgeschlossene und veränderte Verträge sind. Neben der Lage sind Gebäudealter und Ausstattung Unterscheidungskriterien. Rund 20 % aller deutschen Zivilprozesse betreffen das Mietrecht. Als die teuersten Städte gelten München und Hamburg – sowohl im Miet- als auch Eigentumsbereich. ✕

Quelle: Mietspiegel deutscher Städte 2011/2012, BUWOG/EHL Research

EIGENTUM

DURCHSCHNITTlich zahlen die Bürger in Süddeutschland am meisten, in den neuen Bundesländern am wenigsten für eine Wohnung. Rund 45 % der Eigentumswohnungen werden von den Besitzern selbst genutzt. Eigentumswohnungen werden immer beliebter. Wohnungen in Deutschland sind im Schnitt 45,2 m² pro Einwohner groß. 2010 wurden in Deutschland 40,5 Mio. Wohnungen gezählt. Die meisten Wohnungen waren Zweipersonen-Haushalte mit durchschnittlich 92 m². Rund 8,6 % der Wohnungen in Deutschland standen 2010 leer – das sind 3,5 Mio. Wohnungen. Der Leerstand ist im Westen am höchsten – im Osten ist die Quote aufgrund vieler Abrisse in den letzten Jahren geringer.

MÜNCHEN

Trotz vieler Umwidmungen von Industrieflächen sind die Preise aufgrund des geringen Angebots hoch. Ein Überangebot gibt es nur bei Luxuswohnungen. Eine Neubauwohnung kostet im Durchschnitt EUR 4.400,-/m². Auch die Randlagen werden immer teurer. Die Einwohnerzahlen steigen seit 10 Jahren kontinuierlich (2011 waren es 1,4 Mio. Einwohner).

HAMBURG

Derzeit leben 1,8 Mio. Einwohner in Hamburg und Wohnraum ist grundsätzlich knapp und teuer. Obwohl viel neuer Wohnraum entsteht, sinken Miet- und Kaufpreise in den beliebten Bezirken nicht. Neubauwohnungen kosten in Hamburg im Schnitt EUR 3.740,-/m². Aufgrund der hohen Preise sind fast alle Wohngegenden, auch „St. Pauli“, interessant. Auch in B-Lagen steigen die Preise bei Eigentum und Miete.

BERLIN

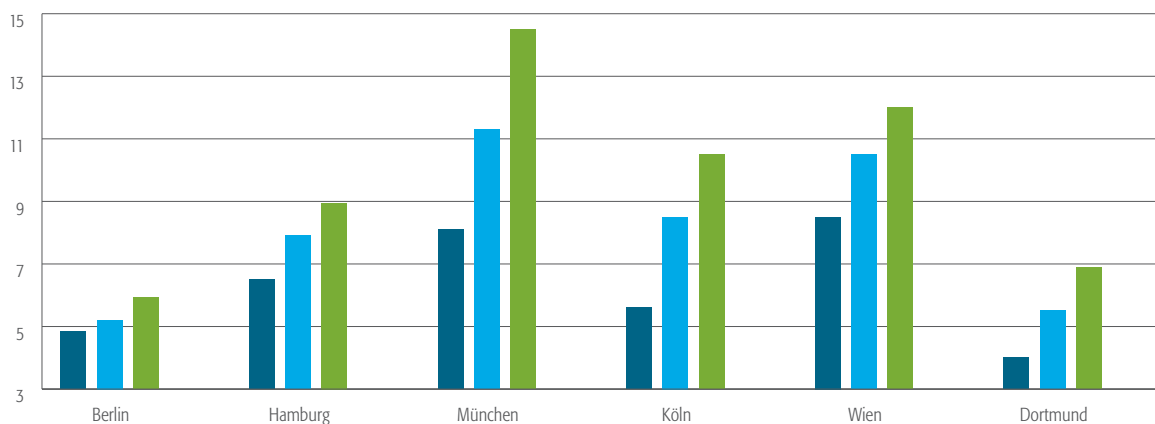
Nach einer Zählung von 2011 leben ca. 3,5 Mio. Menschen in Berlin und es werden immer mehr. Aufgrund der großen Nachfrage steigen in Berlin die Preise bei Eigentum und Miete. Professionelle und vermehrt auch private Anleger investieren in den Berliner Wohnungsmarkt. Auch der Anteil der Berliner, die sich für eine Eigentumswohnung entscheiden, wächst. Vor allem neue Lagen außerhalb der bisherigen „In-Viertel“ werden immer interessanter. ✕

Quelle: Immobilienkompass Deutschland 2012, BUWOG/EHL Research

MIETENVERGLEICH 2011/2012 DEUTSCHER METROPOLEN MIT WIEN

■ EINFACHE WOHNGEEND
■ MITTLERE WOHNGEEND
■ GUTE WOHNGEEND

EUR/m²

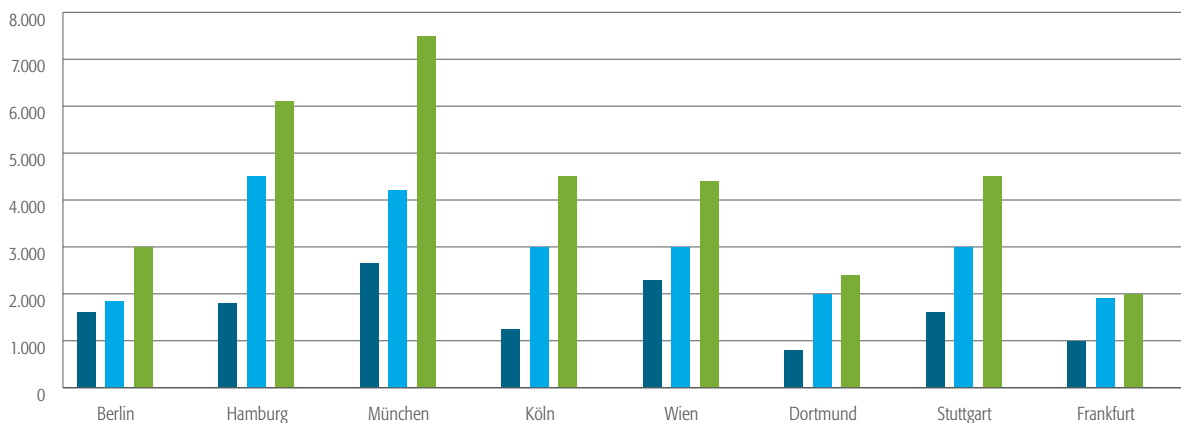


Quelle: Mietspiegel deutscher Städte 2011/2012, BUWOG/EHL Research

VERKAUFSPREISE VERGLEICH 2011/2012 DEUTSCHER METROPOLEN MIT WIEN

■ EINFACHE WOHNGEEND
■ MITTLERE WOHNGEEND
■ GUTE WOHNGEEND

EUR/m²



Quelle: Immobilienkompass Deutschland 2012, BUWOG/EHL Research

PROJEKTE
BUWOG & EHL



VERTRIEBSLEITUNG

DI SANDRA BAUERNFEIND MRICS, EHL IMMOBILIEN GMBH

DI SANDRA BAUERNFEIND MRICS ist Prokuristin bei EHL Immobilien GmbH und EHL Asset Management. Die EHL Immobilienspezialistin leitet seit 2007 den Wohnimmobilienbereich. Sie studierte Raumplanung und -ordnung an der TU-Wien und legte die Befähigungsprüfung für Makler und Bauträger ab. Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige ist Vorstand der Royal Institution of Chartered Surveyors und vermittelt ihr Wissen als Vortragende an diversen Fachhochschulen und Universitäten sowie als Mitautorin von Fachpublikationen wie beispielsweise dem Praxis-handbuch „Vorsorgewohnungen“ aus der Manz-Reihe.

EHL IMMOBILIEN ist **IMMY Preisträger in Gold**, der höchste Qualitätspreis der Wiener Wirtschaftskammer für Immobilienmakler, und erhielt als erster Immobiliendienstleister das Ethik-Zertifikat der ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft). Zudem wurde EHL bei der **EUROMONEY Real Estate Survey** mit dem **Award of Excellence** als Österreichs bester Immobiliendienstleister ausgezeichnet und gilt damit im wichtigsten europaweiten Ranking unserer Branche als Nummer 1. EHL ist zum zweiten Mal als Immobilienmakler nach **EU-Norm zertifiziert**. Online setzt EHL als erster Immobiliendienstleister Österreichs mit der **EHL-Immo-App** Maßstäbe in der Kundenbetreuung. Das 20-köpfige Team berät Kunden zu den Themen Miete, Kauf, Wohninvestments (wie Vorsorgewohnungen und Bauherrenmodelle) und Asset Management.



DI Sandra Bauernfeind MRICS
s.bauernfeind@ehl.at
Tel: +43 1 512 76 90 - 400

PETER FRIEDRICH BERCHTOLD, BUWOG

PETER FRIEDRICH BERCHTOLD ist seit 2010 österreichweit als Vertriebsleiter für Neubau- und Bestandswohnungen der BUWOG Gruppe, einen der führenden Wohnbauträger Österreichs, tätig. Der Immobilienspezialist verfügt über eine fundierte Expertise aus 20 Jahren Berufspraxis. Ausgehend von Karrierestationen im gemeinnützigen Wohnungswesen über den Banken-, Stiftungs- und Bauträgerbereich hatte Peter Friedrich Berchtold bereits mehrere Leitungsfunktionen in unterschiedlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft inne.

UNTER DER LEITUNG von Peter Friedrich Berchtold und seinem Team werden derzeit Wohnungen in allen Rechtsformen wie geförderte Miete, gefördertes Eigentum, freifinanziertes Eigentum sowie Anlage- und Vorsorgewohnungen aus dem gesamten Portfolio der BUWOG Gruppe erfolgreich verwertet. Dies österreichweit sowohl im Neubau-segment mit Schwerpunkt Wien – BUWOG zählt hier bereits zu den Top 3 Bauträgern – als auch aus dem vorhandenen BUWOG-Wohnungsbestand.

DIE BUWOG GRUPPE ist seit 2007 klima:aktiv Programmpartner und seit 2011 Partner im klima:aktiv pakt2020. Von den verschiedensten Auszeichnungen ragt der „**Bauherrenpreis 2006**“ von der Zentralvereinigung der Architekten Österreichs heraus.



Peter Friedrich Berchtold
peter.berchtold@buwog.at
Tel: +43 1 878 28 - 1221



PROJEKTE BUWOG

- 73 FREI FINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 42 – 95 m²
- MIT BALKONEN/LOGGIEN/TERRASSEN ODER EIGENGÄRTEN
- DIREKT BEI U6-STATION SIEBENHIRTEN
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: ENDE 2013

7HIRTEN 4LIVING

1230 WIEN, BASLER GASSE 65

WOHNGENUSS MIT U-BAHN-ANSCHLUSS: Nur ein paar Schritte von der U6-Endstation Siebenhirten entfernt entsteht eine architektonisch äußerst ansprechende Wohnhausanlage mit 73 frei finanzierten Eigentumswohnungen. Die Anlage mit einer Gesamtnutzfläche von 4.524 Quadratmeter besteht aus vier sympathisch hellen, jeweils viergeschoßigen Häusern, die eine harmonische Einheit mit genügend Offenheit zur freien persönlichen Entfaltung bilden. Alle Wohneinheiten verfügen über Balkon/Loggia/Terrasse oder einen Eigengarten und sind modernst ausgestattet.

EINER DER TOP-VORTEILE der Anlage ist die Lage. Die U6-Endstation Siebenhirten befindet sich praktisch direkt neben den Haustüren. In 15 Minuten erreicht man damit bequem die Wiener Mariahilfer Straße. Nur ein paar Minuten länger braucht man zum Stephansplatz. Wer lieber in der Nähe des eigenen Heims shoppen geht, benötigt mit dem Auto

rund 5 Minuten ins Gewerbegebiet Vösendorf oder die Shopping City Süd. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist ebenfalls perfekt. In knappen 5 Minuten ist man sowohl auf der Südbahn in Richtung Graz (A2) oder der Außenring-Autobahn in Richtung Linz (A21). Kindergarten, Volksschule, Supermarkt, Restaurants, Frisör, Apotheke sind in fußläufiger Entfernung und machen das Auto überflüssig.

MÖGLICHKEITEN zur Betätigung in der Freizeit gibt es genügend. Mehrere Tennishallen und Fußballplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein Spaziergang auf der nahegelegenen Perchtoldsdorfer Heide bietet sich ebenso an wie ein Fahrradausflug am Liesinger Bach entlang. Parkplatzprobleme gibt es keine, stehen doch insgesamt 53 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Mit den Bauarbeiten der Häuser wird im Mai 2012 begonnen. Die ersten Wohnungen sind voraussichtlich Ende 2013 beziehbar. ✕

AM HIMMELHOF – WOHNGLÜCK MIT NATURBLICK

1130 WIEN, NIKOLAUSGASSE 2

IM WESTEN WIENS, direkt neben dem Lainzer Tiergarten, entsteht ein viergeschoßiges Wohnhaus mit sechs freifinanzierten Eigentumswohnungen. Das Haus befindet sich in einer Gartenanlage am Fuße des Nikolaibergs und der Himmelhofwiese. Alle Wohnungen besitzen großzügige Grundrisse mit mehr als 95 Quadratmetern Wohnfläche sowie Eigengarten, Balkon, Loggia oder Terrasse (wahlweise und je nach Stockwerk). Die Wohneinheiten sind aus der Tiefgarage (Keller) mit einem elektronisch gesteuerten Aufzug bequem erreichbar.

DAS HAUS wird als Premium-Immobilie ausgeführt und mit dementprechend hochwertigen Materialien ausgestattet. Video-Gegensprechanlage, Feinsteinzeug für die Nassräume, Parkettböden mit mindestens 3,6 Millimetern Nutzschicht, außenliegender Sonnenschutz (elektrisch

bedienbar) und Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse III sind nur einige Beispiele dafür, dass hier auf Komfort und Sicherheit höchster Wert gelegt wird.

DIE LAGE des Objekts ist für Stadtliebhaber, die auf den Luxus eines grünen Lebensraums nicht verzichten wollen, einfach einmalig. Vom vielfältigen Naturerlebnis bis zur perfekten öffentlichen und privaten Verkehrsanbindung bietet sie alles, was das Herz begehrt. Das Nikolaitor zum Lainzer Tiergarten ist nur wenige Schritte entfernt. Das Bahnhofszentrum Hütteldorf (Bahn, U-Bahn, S-Bahn), einige Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Bauhaus, Merkur) und Lokaltäten erreicht man zu Fuß innerhalb von zehn Minuten. Mit dem PKW befindet man sich in wenigen Minuten beim neu gestalteten Auhof-Shopping-Center und auf der Westautobahn. ✕



- 6 EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT GROSSZÜGIGER GRUNDRISSGESTALTUNG (> 95m²)
- WAHLWEISE TERRASSE, BALKON, LOGGIA ODER GARTEN
- OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG IN DAS STADTZENTRUM
- DURCH DIE UNMITTELBARE NÄHE DER U-BAHNSTRECKE U4, S-BAHN UND BUS
- DIE EIGENTUMSWOHNUNGEN LIEGEN GEGENÜBER DES LAINZER TIERGARTENS UND IM ERHOLUNGSGEBIET NIKOLAIBERG
- PROJEKTÜBERGABE: ENDE SEPTEMBER 2013

PROJEKTE
BUWOG

QUARTIER 14

1140 WIEN, LINZER STRASSE 435-437 / UTENDORFGASSE 1-2

- 26 NEUE DACHGESCHOSS-MAISONETTEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 50 – 127 m²
- HOFSEITIGE TERRASSEN MIT WIENBLICK
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: HERBST 2013

AM FUSSE DES WOLFERSBERGS, in verkehrsgünstiger und infrastrukturell bestens erschlossener Lage, entstehen 26 freifinanzierte Dachgeschoß-Maisonetten mit zwei bis vier Zimmern und drei bis 26 m² großen Terrassen. Die modernen Wohnungen werden auf Bestandsobjekten neu errichtet. Im Zuge der Bauarbeiten werden die Bestandsobjekte thermisch saniert und mit Aufzügen bis in die Dachgeschoßwohnungen ausgestattet. Höchster Komfort trifft somit auf optimale Energieeffizienz.

VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR sind nahezu perfekt. Mit dem PKW ist man über die Linzer Straße in nur 5 Minuten auf der Westautobahn oder im 2,5 Kilometer entfernten Auhof-Einkaufszentrum. Für den täglichen Bedarf finden sich ein Spar-Markt, eine Apotheke, eine Trafik, eine Bank und eine Putzerei im Umkreis von nur 600 Metern. Ebenfalls zu Fuß erreichbar sind ein Kindergarten, eine Volksschule und einige Restaurants.

IM UMGEBUNG VON CA. EINEM KILOMETER befinden sich dann eine weitere Volksschule, eine Montessori Privatschule, zwei weitere Kindergärten, mehrere Supermärkte, eine Tankstelle, ein Fitnesscenter und ein großer Bauhaus-Baumarkt.

EINE BUSSTATION FÜR MEHRERE LINIEN liegt direkt vor der Haustüre. In 5-7 Minuten fährt man mit den meisten dieser Busse zum Bahnhof Hütteldorf mit U-Bahn-, Schnellbahn- und Westbahnanschluss. Vom Bahnhof Hütteldorf erreicht man mit der U4 in wenigen Minuten die Innenstadt. Etwas gemächlicher geht es mit der Straßenbahnlinie 49, deren Endstation ebenfalls nur 5 Gehminuten von der Utendorfgasse entfernt ist. Wer doch lieber mit dem eigenen Auto fährt, hat zu Hause jedenfalls keine Parkplatzsorgen. Denn Garagenplätze bzw. Abstellplätze im Freien können gemeinsam mit den Dachgeschoßwohnungen ebenfalls im Eigentum erworben werden. ✕

WOHNQUARTIER 22

1220 WIEN, WULZENDORFSTRASSE 22

EIGENTUM BEIM MÜHLWASSER: Mitten in Stadlau und in Nachbarschaft zum Sozialmedizinischen Zentrum Ost der Stadt Wien – Donauspital (SMZ-Ost) – entsteht eine moderne Wohnhausanlage mit 46 Einheiten im freifinanzierten Eigentum. Das fünfgeschoßige Haus verfügt im Erdgeschoß über sechs Wohnungen mit Gartennutzung. Drei dieser sechs Wohnungen sind als exklusive Maisonnetten angelegt. Weitblick genießt man von den fünf Dachgeschoß-Wohnungen, von denen drei als großzügige Maisonnetten gestaltet sind. Alle anderen Geschoßwohnungen besitzen durch einen Balkon bzw. eine Loggia ebenfalls die Möglichkeit, die frische Luft im Vorhof der Lobau von der eigenen Wohnung aus atmen zu können. 48 PKW-Stellplätze gewährleisten ein sorgenfreies Heimkommen ohne Parkplatzsuche.

DER GESAMTE STADTTEIL und auch die unmittelbare Umgebung haben sich in den letzten Jahren infrastrukturell stark entwickelt. Besonders praktisch ist im Fall des Falles das Donauspital, das sich

auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet. Als Bewohner des Wohnquartiers 22 profitiert man auch von der guten öffentlichen Erreichbarkeit des Spitals durch U-Bahn (U2, Station Donauspital), Busse (92A, 84A, 95B) und Straßenbahn (Linie 26, Änderungen in der Linienführung sind bis 2013 geplant). Mehrere Kindergärten (z.B. Hammerfestweg 3), Schulen (z.B. Volksschule Wulzendorfstraße) und Geschäfte (z.B. Billa im Kapellenweg) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

IM SOMMER bieten das Stadlauer Strandbad oder die freien Badeplätze am Mühlwasser in unmittelbarer Nähe attraktive Möglichkeiten zur Entspannung und Erfrischung. Mit dem Rad oder joggend ist man rasch auf der Donauinsel oder in der Lobau und kann das dortige Freizeitangebot nützen. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten alle Hauptverkehrsrueten (A23, A22, A4, S1, S2) der Stadt. Die Natur ist hier ganz nah und trotzdem lassen sich alle Vorzüge urbanen Lebens genießen. Schöner, komfortabler und praktischer kann Wohnen in Wien nicht sein. ✕

- 46 FREIFINANZIERTE EIGENTUMS-/ANLAGEWOHNUNGEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 55 – 109 m²
- MIT GARTEN, BALKON/LOGGIA ODER TERRASSE
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR (U2 DONAUSPITAL)
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: FRÜHJAHR 2014





PROJEKTE EHL

ARG 51

1040 WIEN, ARGENTINIERSTRASSE 51

- 18 WOHN EINHEITEN SOWIE 2 BÜROS
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 67 – 175 m²
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR
- FERTIGSTELLUNG IM HERBST 2013

INMITTEN BESTER LAGE DES 4. BEZIRKES entsteht ein exklusives, modernes Neubauprojekt mit insgesamt achtzehn Wohneinheiten und zwei Büros. Pro Geschoß finden sich jeweils vier Wohnungen und ein Dachausbau bietet zwei großzügige, loftartige Dachgeschoßwohnungen mit Sonnenterrassen. Das Projekt setzt auf funktionales, zeitloses Design und zeigt, wie Funktionalität zusammen mit ästhetischem Anspruch Wohngefühl auf höchstem Niveau entstehen lässt.

DIE HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG wurde mit viel Liebe zum Detail ausgewählt und verspricht in professioneller Ausführung ein wohlliches, modernes Ambiente für höchste Ansprüche. Französische Fenstertüren, elektrischer Sonnenschutz, Dielenböden aus Eichenholz mit wahlweiser Endverarbeitung, Natursteinplatten in den Sanitärbereichen und im Vorraum, Fußbodenheizung, hochwertige Schalterprogramme, Video-Gegensprechanlagen, eine hauseigene SAT-Anlage sowie komplette Küchenausstattungen in Sonderanfertigung mit Steinarbeitsplatten erfüllen gehobene Wohnwünsche.

DAS HAUS SELBST bietet sämtliche moderne Annehmlichkeiten wie Räumlichkeiten für Kinderwägen und Fahrräder, einen separaten Müllraum sowie private Kellerabteile für jede Wohnung. Eine hauseigene Tiefgarage mit zwei Geschoßen ermöglicht eine rundum bequeme Lebensweise.

DAS ANGRENZENDE KAROLINENVIERTEL mit der Elisabethkirche im Zentrum besticht durch seine dörfliche Struktur mit unverwechselbarer Atmosphäre.

IN GEHNÄHE BEFINDEN SICH beliebte Ziele wie Schloß Belvedere, die Staatsoper und der Naschmarkt. Straßenbahnlinie D sowie die U1 Station Südtirolerplatz und zahlreiche Buslinien sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Eine erfahrenes, kompetentes Team bietet einen professionellen Prozess mit höchst individueller Betreuung hinsichtlich der Planung und Ausführung bis hin zur formellen Kaufabwicklung. ✕

PROJEKTE
EHL

© Anna Bildl

WOHNEN IN MARGARETEN

1050 WIEN, MARGARETENSTRASSE 131 - 135

→ 235 WOHN EINHEITEN

→ WOHNUNGSGRÖSSEN VON 35 – 143 m²

→ GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR

IN DIESER SEHR ZENTRALEN UND GEFRAGTEN LAGE des 5. Bezirks Nähe Hundsturm entstand ein Neubauprojekt mit vier Bauteilen und insgesamt 235 Wohnungen mit hauseigener Tiefgarage, welches im August 2012 fertig gestellt wurde.

IN UNSEREM ANGEBOT finden sich individuelle, attraktive Grundrisse im Regelgeschoß wie auch im Dachgeschoß, wobei für jeden persönlichen Geschmack etwas zu finden ist.

WÄHLEN SIE aus den angebotenen Wohnflächen, die größtenteils mit Balkon oder Terrasse ausgestattet sind und somit auch die dortige Innenhofruhelage genießen lassen. Hier lebt man in einer urbanen Wohn-Oase in zentrumsnaher Lage!

DIE CHARMANT GESTALTETE ANLAGE verfügt über eine großzügige, allgemeine Grünfläche, die von allen Bewohnern der Anlage genutzt werden kann und die Qualität des Wohngefühls noch weiter

hervorhebt. Allgemeine Räumlichkeiten wie Fahrrad- und Kinderwagen-abstellräume sowie Waschküchen ausgestattet mit Waschmaschinen und Trocknern wie auch den Wohnungen zugeordnete Kellerabteile sind auf den zwei Ebenen der großzügig gestalteten Tiefgarage zu finden, welche von allen Bauteilen direkt mit dem Lift zu erreichen sind.

DIE GRUNDRISSSE SIND GROSSZÜGIG und vor allem funktional geschnitten. Jede Wohnung bietet eine voll ausgestattete, maßgetischerte Küche mit Markengeräten. Die Ausstattung beinhaltet wunderschöne Eichenparkettböden in den Wohnräumen sowie Fliesen/Feinsteinzeug in attraktiver Optik in den Bädern.

DURCH DIE NÄHE zum Naschmarkt, Schlossquadrat und Siebenbrunnenplatz mit dazugehörigem Markt ist die Versorgung des täglichen Bedarfs mehr als gedeckt. Auch die Anbindung an das öffentliche Netz ist durch die zentrale Lage gegeben. ✕

PROJEKTE
EHL

IM HERZEN DER JOSEFSTADT

1080 WIEN, LERCHENFELDERSTRASSE 58

- 21 WOHN EINHEITEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 31 – 131 m²
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR
- FERTIGSTELLUNG ENDE 2013



WOHNEN IN DER JOSEFSTADT bedeutet leben in einem der beliebtesten Wohnviertel Wiens. Tradition, Lifestyle und Kultur schaffen ein lebendiges, inspirierendes Wohnambiente. Ein charmanter Stilaltbau aus dem Jahr 1935 wird komplett neu saniert und bietet in einem Straßentrakt und einem Hoftrakt, aufgeschlossen durch drei Stiegehäuser und mit neuem 4. Stock sowie ausgebautem Dach insgesamt 21 Wohneinheiten mit Größen zwischen 31 und 131 m².

DIE ALTBAUEINHEITEN verfügen über Raumhöhen bis zu 3,40 m und werden mit modernen Markenküchen ausgestattet. Weiters entstehen auf dem Altbaugebäude 3 neue Tops. Die Ausstattung zeichnet sich durch viel Liebe zum Detail in der Erhaltung der Altbauseubstanz und ausgewählte Materialien in der Sanierung aus.

HOLZ- / ALUFENSTER, geölte Eichenparkettböden, Natursteinplatten in den Bädern, Holzschiebetüren und eine Fußbodenheizung bieten ein gleichermaßen bequemes wie anspruchsvolles Design. Stiege 1 und 3 erhalten einen Lift und es gibt einen großen Fahrrad- und Kinderwagenraum, private Kellerabteile und einen grünen, ruhigen Innenhof.

INNERHALB WENIGER GEHMINUTEN findet sich ein einzigartiger Mix von Antiquitäten- und Möbelgeschäften bis hin zu Greißlern und Supermärkten. Ein wöchentlicher Bauernmarkt rundet das vielfältige Angebot ab. Straßenbahn Nr. 46 und die Buslinien 13A, N46 und N71 befinden sich direkt auf der Lerchenfelderstraße, die U-Bahnlinien U2, U3 und U6 sind bequem erreichbar. ✕

PROJEKTE
EHL

EXKLUSIVER ERSTBEZUG

1120 WIEN, MURLINGENGASSE 72-74

DIESER EXKLUSIV UND HOCHWERTIG ausgestattete Neubau befindet sich am Eck Murlingengasse/Hoffmeistergasse. Hier entstehen bis Dezember 2012 50 Wohneinheiten mit 2 bis 3 Zimmern mit Freifläche (Terrasse/Balkon/Loggia). Alle Wohnungen sind zeitlos modern ausgestattet. Von Markenküchen über Siemens-Edel-

stahlgeräte bis hin zur Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen bleiben keine Wünsche offen. Die ausgezeichnete Infrastruktur ergibt sich aus der Nähe zu diversen öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zur „Arcade Meidling“, welche die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs deckt. ✕

→ 50 WOHN EINHEITEN

→ WOHNUNGSGRÖSSEN VON 44 – 113 m²

→ GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR



SCHLUSSWORT

LINDENGASSE 60-62 / BUWOG

WIEN – EINE STADT ZUM WOHNFÜHLEN

AUCH 2012 bescheinigt die Studie des internationalen Beratungsunternehmens Mercer Wien die beste Lebensqualität aller Städte weltweit – noch vor Zürich in der Schweiz und Auckland in Neuseeland.

DIESER SPITZENRANG spiegelt sich am Wiener Wohnungsmarkt wider. Wien hat enormes Potenzial und zeigt eine sehr positive, starke Dynamik, die auch an den stark steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen abzulesen ist. Eine weitere Besonderheit ist, dass jeder Bezirk eigene Qualitäten hat und spezifische Potenziale birgt. Diese sind an der „Grätzelsbildung“ zu erkennen. Jeder Bezirk hat besondere Lagen – also Wohngegenden, die besonders nachgefragt sind.

VOR ALLEM im Bereich der Eigentumswohnungen steigen die Preise. Besonders die innerstädtischen Bezirke werden immer teurer, da immer weniger Baufläche verfügbar ist. Große Neubauprojekte sind nur noch in Stadtrandlage oder bei Umwidmungen von anders genutzten Flächen im dichteren Stadtgebiet zu finden. Dort, wo heute schon hohe Preise in sehr guten Wohngegenden bezahlt werden, wird das Niveau auch künftig hoch bleiben.

INSGESAMT ZEIGT der Wohnungsmarktbericht, dass sich eine Investition in Wien auszahlt – eine Stadt mit extrem hoher Lebensqualität und großem Entwicklungspotenzial.

*Eine Investition in Wien zahlt sich aus –
eine Stadt mit extrem hoher Lebensqualität
und großem Entwicklungspotenzial.*



IMPRESSUM

HERAUSGEBER



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



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

REDAKTIONSTEAM

Redaktionsteam BUWOG
DI Elisabeth Bartos-Stock
Peter Friedrich Berchtold
Mag. (FH) Diana Ines Schmidberger

Redaktionsteam EHL Immobilien
DI Sandra Bauernfeind MRICS
Mag. Thomas Mitterdorfer
Marcus Scholz

GRAFIK

M'CAPS Advertising + Design GmbH
Probusgasse 1, 1190 Wien
+43 1 328 66 60
office@mcaps.at

Stand: Februar 2013

Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.
Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Die dargestellten Ergebnisse wurden genau geprüft und entsprechend aufbereitet. Es war unser Bemühen,
die Ergebnisse kurz und plakativ darzustellen. Eine Haftung für die Daten ist trotzdem ausdrücklich
ausgeschlossen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

WOHNUNGSMARKT
BERICHT
WIEN

www.wohnungsmarktbericht.at

WOHNUNGSMARKT
BERICHT
WIEN

www.wohnungsmarktbericht.at

