

ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

AUSGABE
2014

ERSTER WIENER
WOHNUNGSMARKT
BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

BUWOG
group



ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKTBERICHT AUSGABE 2014



BUWOG
group



A modern, bright interior space with a large green circle overlay. The room features a wooden dining table with white chairs, a large grey ottoman, and a round glass coffee table. A large window with multiple panes looks out onto a cityscape. The ceiling has recessed lighting and a pendant lamp hangs over the dining area.

ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

A white background with a large green circle overlay. The circle contains the title and website address.

ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at



Mag. Daniel Riedl FRICS
CEO BUWOG AG



Mag. Michael Ehlmaier FRICS
Geschäftsführender
Gesellschafter EHL Immobilien

EDITORIAL

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,

es freut uns, Ihnen auch dieses Jahr die aktuelle Ausgabe unseres Ersten Wiener Wohnungsmarktberichtes zu präsentieren.

Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor einer der bedeutendsten wirtschaftlichen Bereiche. Auch im vergangenen Jahr konnte bei den Immobilien eine große Dynamik festgestellt werden. Der Wohnungsmarkt ist immer noch ein Zweig mit starken Bewegungen und Entwicklungen. Immobilien und vor allem Wohnimmobilien sind einer der wichtigsten wirtschaftlichen Anlagebereiche in Österreich.

Die BUWOG group als einer der größten Bauträger in Wien und EHL als führender Immobiliendienstleister haben wieder versucht, ihr gesammeltes Wissen und den großen Erfahrungsschatz in diesem Bericht widerzuspiegeln und Ihnen zur Verfügung zu stellen. Nachdem dieser Bericht periodisch erscheint, kann hier im Speziellen ein Vergleich zum letzten Jahr gemacht und Trends schon früher erkannt werden.

Die Erkenntnisse der Jahre und die Veränderungen zum letzten Jahr haben wir hier in Zahlen dargestellt. Sie sollen Ihnen einen Über-



Andreas Holler, BSc
Geschäftsführer BUWOG



DI Sandra Bauernfeind MRICS
Leitung Wohnimmobilien EHL

„Immobilien und vor allem Wohnimmobilien
sind einer der wichtigsten wirtschaftlichen
Anlagebereiche in Österreich.“

blick und gleichzeitig auch eine Veranschaulichung der Immobilienmarktentwicklung geben. Dies gilt sowohl für Branchenkenner als auch für Immobilieninteressierte.

Wir freuen uns, Ihnen nun die zweite Auflage des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichtes präsentieren zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Mag. Daniel Riedl FRICS
CEO BUWOG AG



Andreas Holler, BSc
Geschäftsführer BUWOG



Mag. Michael Ehlmaier FRICS
Geschäftsführender
Gesellschafter EHL Immobilien



DI Sandra Bauernfeind MRICS
Leitung Wohnimmobilien EHL

EINLEITUNG

VORWORT

WOHNIMMOBILIEN sind eine beliebte Anlageform sowohl für Private als auch für Investoren.

AUCH IM VERGANGENEN JAHR war eine anhaltende Dynamik zu erkennen, die durch Zahlen bestätigt wurde. Investments in Immobilien liegen immer noch im Trend. Waren Wohnimmobilien früher nur innerhalb des Gürtels als Anlage beliebt, so werden heute immer öfter auch Bereiche außerhalb des Gürtels nachgefragt, besonders die Bezirke 10, 11, 12, 14 und 15. Die öffentliche Verkehrsanbindung – speziell die U-Bahn – sowie die soziale Infrastruktur sind wichtige Kriterien bei der Wohnungswahl. Dies gilt für Anleger ebenso wie für private Wohnungssuchende.

DIE STADTERWEITERUNGSGEBIETE – im Wesentlichen die Seestadt Aspern und der Hauptbahnhof – ziehen immer mehr Menschen an und spielen eine große Rolle bei der Immobilienentwicklung.

DIE VON UNS gesammelten Erfahrungen, vor allem des letzten Jahres, sind in diesem Bericht festgehalten. Der Schwerpunkt, welchem wir uns in diesem Bericht ausführlicher widmen, ist das Thema Nachhaltigkeit. Wir sehen es als eines unserer wichtigsten Anliegen, nachhaltig für die Zukunft zu bauen. Viele Unternehmen haben 2014 eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung von Energiemaßnahmen. Dies umfasst neben dem schonenden Einsatz von Ressourcen Klimaschutz und die Verwendung erneuerbarer Energieträger und vieles mehr. Wir haben uns daher auch entschlossen, diesen Bericht genau aus diesen Gründen in einem ökologischen Druckverfahren herzustellen und nachhaltiges, ökologisches, 100% recyclebares Papier zu verwenden.

WIR SEHEN DAS THEMA Nachhaltigkeit daher nicht nur als „Bauen für die Zukunft“ sondern darüber hinaus als Leitbild im gesamten Unternehmen, das auch Wirkung nach außen haben soll. ✕

EINLEITUNG

UNSER BACKGROUND

DIE BEDINGUNGEN AM WIENER WOHNUNGSMARKT sind sehr speziell. Die BUWOG group und die EHL haben einen großen Anteil an Transaktionen zu verzeichnen. Den gemeinsamen, wertvollen Erfahrungsschatz geben wir mit dieser Bericht-Reihe kontinuierlich weiter.

SIE FINDEN HIER ausschließlich Zahlen zu tatsächlich abgeschlossenen Transaktionen. Wir wollen unterstreichen, dass es sich hier nicht um Angebotspreise handelt.

UNSER STREBEN liegt – aufgrund unseres gemeinsamen enormen Wissens – darin Ihnen einen Überblick des Wiener Wohnungsmarktes mit dieser Ausgabe zur Verfügung zu stellen.

MIT DIESEM GEMEINSAMEN WERK, in dem unser Know-How gesammelt und übersichtlich dargestellt wird, wollen wir es erleichtern, Trends und Veränderungen frühzeitig zu erkennen.

DIE ALLGEMEINEN DATEN sind, wenn nicht ausdrücklich erwähnt, alle von Statistik Austria erhoben. Vor allem die demographischen Daten stammen bereits von den im November präsentierten ersten Ergebnissen der Registerzählung.

ALLE DATEN sind so aktuell wie möglich, um Ihnen einen möglichst relevanten und verlässlichen Überblick über die derzeitigen Entwicklungen im Bereich Wohnimmobilien zu geben. ✕



EINLEITUNG

INHALTSVERZEICHNIS

01 EDITORIAL

EINLEITUNG

- 02 VORWORT
- 03 UNSERE MOTIVATION
- 04 INHALTSVERZEICHNIS
- 06 BUWOG GROUP
- 07 EHL IMMOBILIEN

WOHNUNGSMARKT

- 08 EIGENTÜMERSTRUKTUR 2012
- 09 FÖRDERUNGEN 2012/2013
- 10 DEMOGRAPHIE ÖSTERREICH
- 11 ÖSTERREICHS HAUSHALTE
- 12 DEMOGRAPHIE WIEN
- 13 WIENER HAUSHALTE

WIENER BEZIRKE

- 14 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

62 SCHWERPUNKT VORSORGE

64 SCHWERPUNKT WOHNIMMOBILIENMARKT IN ÖSTERREICH

SCHWERPUNKT NACHHALTIGKEIT

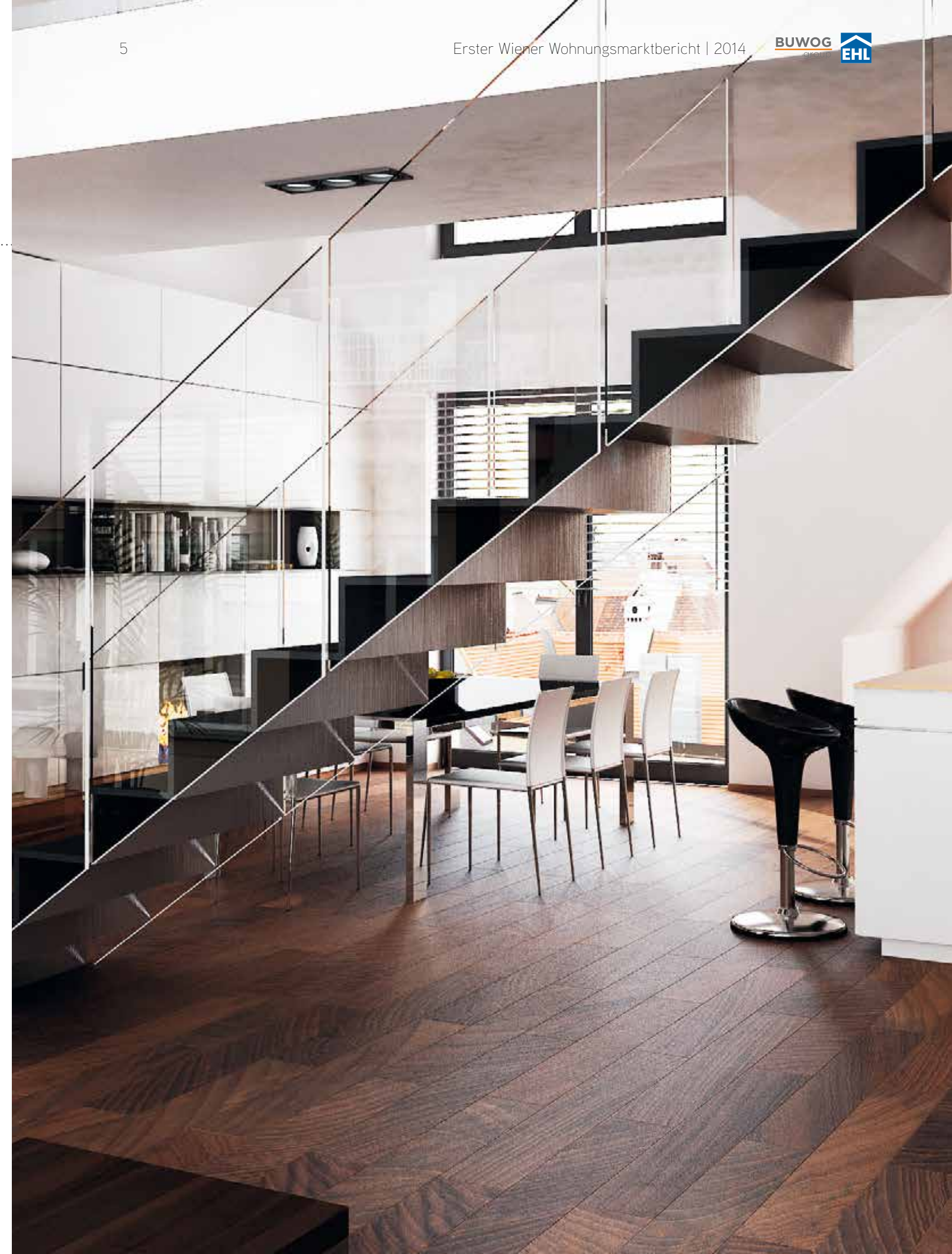
- 66 BUWOG GROUP AUF KURS ZU KLIMASCHUTZ-ZIELEN
- 68 NACHHALTIGKEIT AUF VIER SÄULEN

PROJEKTE BUWOG GROUP & EHL

- 70 SKY9 / BUWOG GROUP
- 71 UNIVERS LIVING / BUWOG GROUP
- 72 QUARTIER 14 / BUWOG GROUP
- 73 PASSIVHAUS KIERLING / BUWOG GROUP
- 74 CAMPUS LODGE / EHL
- 75 ARSENAL / EHL
- 76 CITYGATE SKYLIVING / EHL
- 77 NEUE VILLEN XIX / EHL

78 SCHLUSSWORT

- 79 BEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN
- 80 IMPRESSUM



BUWOG GROUP

WER WIR SIND Die BUWOG group ist der führende österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 60-jährige Erfahrung zurück. Nach der im Februar 2014 bekannt gegebenen Großakquisition in Deutschland zählen wir auch zu den wichtigsten Playern am deutschen Markt. Insgesamt verfügt die BUWOG group über ein hochwertiges Portfolio mit rund 54.000 Wohnungen (je rund die Hälfte in Österreich und Deutschland). Als Bauträger zeichnen wir bislang für die Errichtung von mehr als 35.000 Wohnungen verantwortlich.

Mit einem Neubauvolumen von jährlich rund 700 Wohnungen im Großraum Wien ist die BUWOG group einer der aktivsten Wohnbauträger und Immobilienentwickler in Österreich.

2012 stieg die BUWOG mit der Übernahme eines renommierten Berliner Entwicklungsunternehmens auch in den Wohnungsneubau im deutschen Markt ein und arbeitet an einer Projektpipeline von rund 1.600 Wohnungen.

UNSERE MISSION Wir entwickeln und bewirtschaften attraktive und leistbare Wohnimmobilien und sind in diesem Bereich eines der führenden Unternehmen im deutschsprachigen Raum. Als Komplettanbieter decken wir die Geschäftsfelder Asset Management, Development und Sales ab. BUWOG steht für glückliches Wohnen in profitablen und nachhaltigen Immobilien.

WORAN WIR TÄGLICH ARBEITEN Das Fundament unseres Unternehmens ist unser reichhaltiges und langjähriges Know-how in allen Bereichen des Bauens und Wohnens. Wir konzentrieren uns auf die Verzahnung unserer Kerngeschäftsbereiche: Die Planung und Errichtung von Neubauten mit Fokus auf die Großstädte Wien und Berlin, die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung sowie der profitable Verkauf von Einzelwohnungen und Portfolios. ✕

EHL IMMOBILIEN

EHL IMMOBILIEN ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs und auf Wohn-, Gewerbe und Anlageimmobilien spezialisiert. Unsere Dienstleistungspalette umfasst unter anderem die Bereiche Vermietung, Verkauf, Beratung, Projektentwicklung, Bewertung, Asset Management sowie die Verwaltung von Immobilien.

EHL IMMOBILIEN vermittelte in den vergangenen zehn Jahren mehr als 13.000 Wohnungen (Vermietung/Verkauf/Anlage) und setzte im letzten Jahr ein Transaktionsvolumen in der Höhe von ca. EUR 370 Mio. um.

DER VERANTWORTUNGSVOLLE UMGANG mit Partnern und Kunden wurde bereits mehrfach innerhalb und außerhalb der Branche mit verschiedenen Auszeichnungen honoriert.

EHL IMMOBILIEN wurde als erster österreichischer Immobiliendienstleister von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) mit dem Ethikzertifikat für ethische Unternehmensführung ausgezeichnet.

EHL konnte im Jahr 2014 zum wiederholten Male den IMMY in Gold, und somit die höchste Preiskategorie des Qualitätspreises der Wiener Immobilienmakler, der von der Wiener Wirtschaftskammer vergeben wird, gewinnen.

VOM RENOMMIERTEN FINANZMAGAZIN „EUROMONEY“ wurde EHL nach 2011 nun auch 2013 als erstes Unternehmen bereits zum zweiten Mal als Österreichs bester Immobiliendienstleister mit dem Award of Excellence ausgezeichnet.

ALS ÖGNI Gründungsmitglied agieren wir nach gesamtgesellschaftlichen Interessen im Einklang mit Ökologie, Ökonomie und sozialen Aspekten.

EHL ist österreichischer Exklusivpartner der internationalen Savills-Gruppe und kann seinen Kunden ein weltweites Netzwerk bieten. ✕



EIGENTÜMERSTRUKTUR 2012

WAS DEN WOHNUNGSBESTAND betrifft, hat Wien einen besonderen Stellenwert in Österreich. Von den in etwa 980.000 Wohnungen, die in der Bundeshauptstadt bestehen, werden ca. 840.000 Wohnungen als Hauptwohnsitz genutzt und gelten daher als bewohnt. Wertet man die Zahlen genauer aus, so fällt auf, dass in etwa drei Viertel davon Mietwohnungen sind – davon wiederum stehen mehr als 50 % im Eigentum von Genossenschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie von Gebietskörperschaften.

DER ANTEIL JENER MIETWOHNUNGEN, die im Eigentum von privaten oder juristischen Personen stehen, hat bereits vor einigen Jahren begonnen zuzunehmen und liegt derzeit bei ca. 42 %.

WENN MAN DIE NEUBAUTÄTIGKEIT detailliert betrachtet, kann man davon ausgehen, dass gerade der Anteil der privaten und juristischen Personen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich wachsen wird.



REGISTERZÄHLUNG 2011	WIEN	ÖSTERREICH
HAUPTWOHNSITZWohnungen INSGESAMT	837.617*	3.644.958*
AUFSCHLÜSSELUNG	IN %	IN %
HAUSEIGENTÜMER	6,5 %	39,4 %
VERWANDTE DER HAUSEIGENTÜMER	1,9 %	6,7 %
WOHNUNGSEIGENTÜMER	12,0 %	10,3 %
HAUPTMIETER ZUSAMMEN	75,7 %	40,1 %
UNTERMETER	1,6 %	1,0 %
SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	2,2 %	2,4 %

* Die Daten der Großzählung aus dem Jahr 2011 wurden erst zu einem Teil ausgewertet. Die Ergebnisse liegen zwar gesamt vor, stehen aber noch nicht für detaillierte Auswertungen in der notwendigen Tiefe zur Verfügung. Daher sind die in der Statistik angeführten Zahlen mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

FÖRDERUNGEN 2012/2013

DIE WIENER LANDESREGIERUNG fördert die Wohnbautätigkeit mit der Vergabe von Fördermitteln, deren Zusicherung von der Erfüllung unterschiedlicher Kriterien abhängig ist. Mit der Wohnbauinitiative der Stadt Wien wird seit 2011 zusätzlich ein den geförderten Wohnbau

ergänzendes Neubauprogramm geschaffen. Dabei werden Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen verbindlich für 10 Jahre festgelegt.

6.250 WOHNUNGEN sollen mit dieser Initiative errichtet werden.



ERRICHTUNGSVOLUMEN 2012 LANDESREGIERUNGSGENEHMIGUNGEN	ERRICHTUNGSVOLUMEN 2013 LANDESREGIERUNGSGENEHMIGUNGEN
105 EIGENHEIME UND KLEINGARTEN-WOHNHÄUSER FÜR GANZJÄHRIGES WOHNEN	95 EIGENHEIME UND KLEINGARTEN-WOHNHÄUSER FÜR GANZJÄHRIGES WOHNEN
1.164 WOHN-EINHEITEN IN HEIMEN	834 WOHN-EINHEITEN IN HEIMEN
76 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRWOHNUNGSHÄUSERN	95 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRWOHNUNGSHÄUSERN
1 DACHGESCHOSS-EIGENTUMSWOHNUNG (ANTRÄGE EINZELNER NATÜRLICHER PERSONEN)	2 DACHGESCHOSS-EIGENTUMSWOHNUNGEN (ANTRÄGE EINZELNER NATÜRLICHER PERSONEN)
3.386 MIETWOHNUNGEN (INKL. NEUBAU-WOHNUNGEN, DIE GEM. DES II. HAUPTSTÜCKES DES WWFSG 1989 IM ZUGE VON SANIERUNGSMASSNAHMEN „NEU“ MITERRICHTET WURDEN)	4.622 MIETWOHNUNGEN (INKL. NEUBAU-WOHNUNGEN, DIE GEMÄSS DEM I. UND II. HAUPTSTÜCK DES WWFSG 1989 IM ZUGE VON SANIERUNGSMASSNAHMEN „NEU“ MITERRICHTET WURDEN)
4.732 WOHNUNGEN + WOHN-EINHEITEN IN HEIMEN	5.648 WOHNUNGEN + WOHN-EINHEITEN IN HEIMEN
74 LOKALE	81 LOKALE
4.806 GEFÖRD. EINHEITEN INSGESAMT (OHNE SANIERTE WOHNUNGEN)	5.729 GEFÖRD. EINHEITEN INSGESAMT (OHNE SANIERTE WOHNUNGEN)

Quelle: Magistrat Wien MA 50

WOHNUNGSMARKT

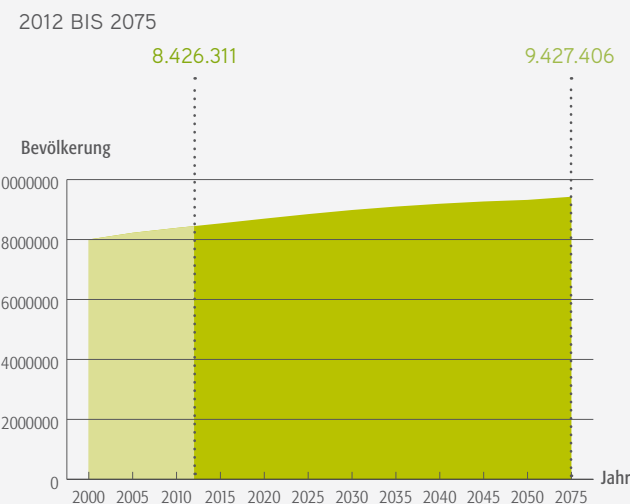
DEMOGRAPHIE ÖSTERREICH

ZUR ZEIT DER ERHEBUNG VON 2012 lebten 8.426.311 Menschen in Österreich, 5.209.025 davon waren zwischen 20 und 65 Jahre alt (die größte Altersgruppe). Die 9 Mio.-Einwohner-Grenze wird voraussichtlich vor 2035 noch erreicht. ✕

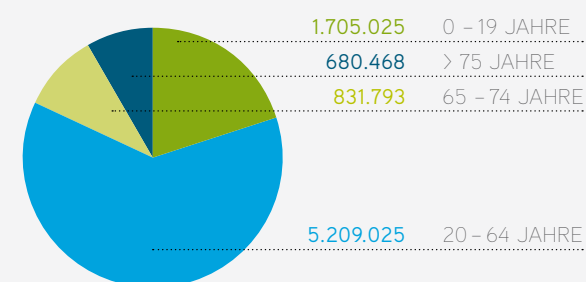
ÖSTERREICHS HAUSHALTE

DER MIKROZENSUS 2011 ergab eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,28 Personen bei rund 3.645.000 Privathaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten geht weiter. 2001 waren es 2,43 Personen pro Haushalt, 1992 waren es sogar noch 2,58 Personen. Bei den Einpersonenhaushalten gab es einen Anstieg um fast 60 % innerhalb der letzten 20 Jahre. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ÖSTERREICH



BEVÖLKERUNG 2012 NACH ALTERSGRUPPEN

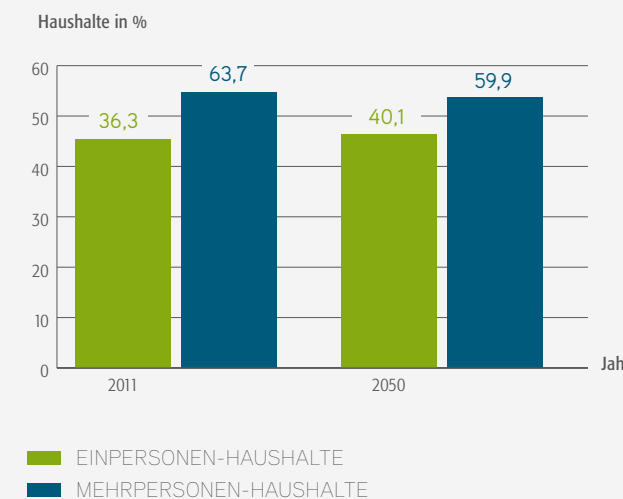


PROGNOSE

- In rund 20 Jahren werden in Österreich 9 Mio. Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2075 wird es zu einem Bevölkerungswachstum von 1 Mio. Menschen kommen. Dies bedeutet ein Wachstum von rund 12 %.
- Der Anteil der über 65-Jährigen wird bis 2075 um 11 % steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt langsam, aber kontinuierlich.
- Die Lebenserwartung steigt weiter und liegt derzeit bei 80,7 Jahren (Männer und Frauen).
- Das Durchschnittsalter beträgt derzeit 40,4 Jahre (Männer) bzw. 43,1 Jahre (Frauen) – ein jeweiliger Anstieg um gut 5 Jahre wird bis 2050 prognostiziert.

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

2011 BIS 2050



PROGNOSE

- Weiterer überproportionaler Anstieg der Einpersonenhaushalte.
- Von 2011 bis 2050 wird es zu einem Anstieg von 27 % der Einpersonenhaushalte kommen.
- 2050 wird es in Österreich ca. 29 % Privathaushalte geben.
- Von 2012 bis 2050 wird es einen Anstieg von lediglich 9 % der Mehrpersonenhaushalte geben.
- Für 2050 wird die Durchschnitts-Haushaltsgröße bei 2,14 Personen liegen.

HAUSHALTSEINKOMMEN UND -AUSGABEN IN ÖSTERREICH

ERGEBNISSE 2009 / 2010 (NÄCHSTE ERHEBUNG FINDET 2015 STATT)

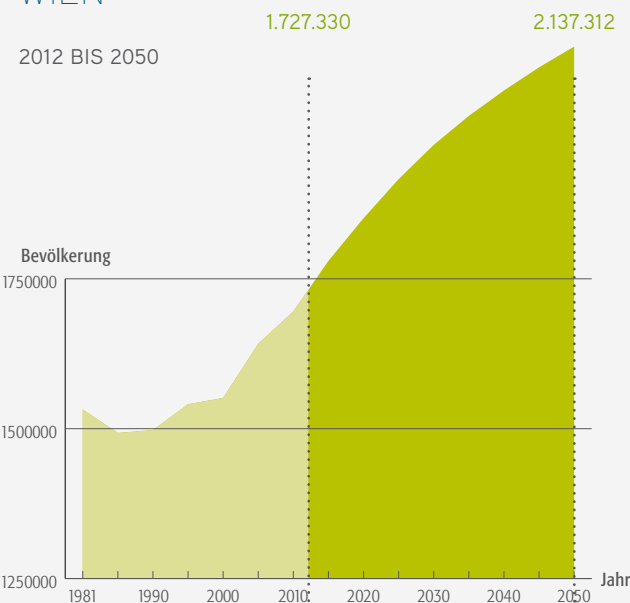
EIN ÖSTERREICHISCHER HAUSHALT verfügt im Mittel über EUR 37.366,- netto Einkommen pro Jahr (inkl. Kapitalerträge und Pensionen sowie allfälliger Sozialtransfers). 10 % der Haushalte haben weniger als EUR 12.885,-. 10 % haben mehr als EUR 66.706,- pro Jahr. Die durchschnittlichen monatlichen Ausgaben 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. ✕

WOHNUNGSMARKT

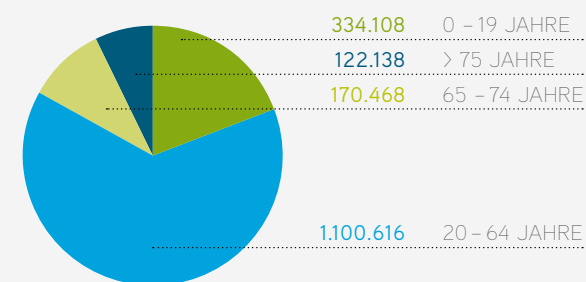
DEMOGRAPHIE WIEN

DIE BESTANDSAUFNAHME AUS 2012 ZEIGT, dass in Wien 1.727.330 Menschen lebten, von denen 1.100.616 zwischen 20 und 65 Jahre alt waren. Die 2 Mio.-Grenze wird noch vor dem Jahr 2035 erreicht werden. ✕

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE WIEN



BEVÖLKERUNG 2012 NACH ALTERSGRUPPEN



PROGNOSE

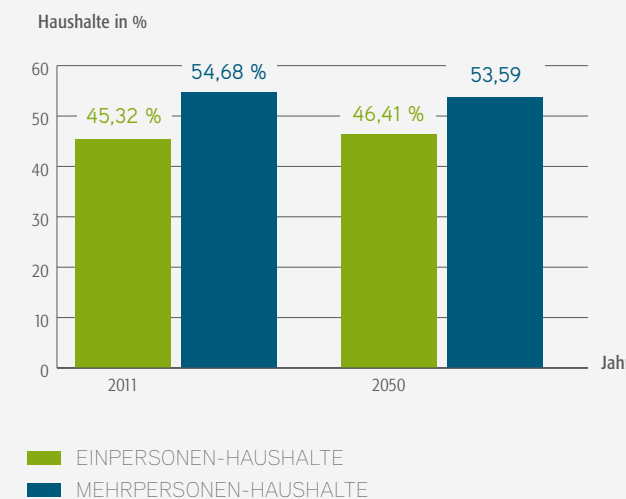
- In rund 18 Jahren werden in Wien 2 Mio. Menschen leben.
- Bis zum Jahr 2075 wird es zu einem Bevölkerungswachstum von ca. einer halben Million Menschen kommen. Dies bedeutet ein Wachstum von rund 30 %.
- Der Anteil der über 65-Jährigen wird bis 2075 um 83 % steigen.
- Der Anteil der unter 20-Jährigen steigt um mehr als 30 %.
- Das Durchschnittsalter beträgt derzeit 39 Jahre (Männer) bzw. 42 Jahre (Frauen).

WIENER HAUSHALTE

2011 GAB ES IN WIEN 837.478 Privathaushalte, die sich aus 379.512 Einpersonenhaushalten (46 % aller Wiener Haushalte) und 457.966 Mehrpersonenhaushalten (54 % aller Wiener Haushalte) zusammensetzten. Durchschnittlich bestand ein Haushalt aus 1,99 Personen. Für das Jahr 2012 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

- 2050 wird es in Wien 1.058.911 Privathaushalte insgesamt geben.
- Von 2011 bis 2050 wird es einen Anstieg der Haushalte von 26,4 % geben.
- Die Einpersonenhaushalte werden bis zum Jahr 2050 um 29,5 % steigen. Bei den Mehrpersonenhaushalten kommt es zu einem Anstieg von 23,9 %.
- Bis zum Jahr 2050 besteht ein Privathaushalt aus 1,98 Personen.

HAUSHALTSAUSGABEN IN WIEN

ERGEBNISSE 2009 / 2010 (NÄCHSTE ERHEBUNG FINDET 2015 STATT)

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. ✕



WIEN IM ÜBERBLICK

DIE WIENKARTE soll Ihnen einen Überblick über die Wiener Bezirke geben. Zur besseren Orientierung sind hier touristische Highlights sowie U-Bahn-Linien und Autobahnen eingetragen.

DIE TABELLE zeigt kompakt alle wichtigen Daten und Fakten zum Thema Einwohner, Einkommen, Verkaufspreise und Mietpreise im jeweiligen Bezirk.

HIER HANDELT es sich nicht um Angebotspreise, sondern jene Preise, die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten.

AUF DEN FOLGENDEN SEITEN wird speziell auf die einzelnen Bezirk eingegangen. Hier finden Sie die wesentlichen demographischen Daten, statistische Einzelheiten und die besonderen Lagen innerhalb des Bezirks.



BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN · INNERE STADT	16.268	€ 33.111	€ 16.500	€ 9.500	k.A.**	k.A.**
1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	96.866	€ 19.315	€ 4.400	€ 2.800	€ 10,90	€ 9,30
1030 WIEN · LANDSTRASSE	85.508	€ 22.551	€ 4.500	€ 2.900	€ 11,60	€ 9,70
1040 WIEN · WIEDEN	30.989	€ 24.524	€ 4.800	€ 3.100	€ 12,10	€ 10,40
1050 WIEN · MARGARETEN	53.071	€ 18.736	€ 3.700	€ 2.600	€ 10,50	€ 9,90
1060 WIEN · MARIAHILF	30.117	€ 22.183	€ 4.500	€ 3.000	€ 12,00	€ 10,30
1070 WIEN · NEUBAU	30.309	€ 22.992	€ 5.050	€ 3.500	€ 12,50	€ 10,50
1080 WIEN · JOSEFSTADT	23.930	€ 23.362	€ 5.100	€ 3.700	€ 12,60	€ 10,70
1090 WIEN · ALSERGRUND	39.968	€ 22.719	€ 4.950	€ 3.800	€ 12,60	€ 10,70
1100 WIEN · FAVORITEN	182.595	€ 18.184	€ 2.950	€ 1.900	€ 9,90	€ 8,50
1110 WIEN · SIMMERING	92.274	€ 19.209	€ 2.700	€ 1.700	€ 9,00	€ 8,20
1120 WIEN · MEIDLING	89.616	€ 18.729	€ 3.300	€ 2.400	€ 10,60	€ 8,90
1130 WIEN · HIETZING	50.831	€ 27.927	€ 4.800	€ 3.500	€ 12,10	€ 10,50
1140 WIEN · PENZING	86.248	€ 22.113	€ 3.500	€ 2.600	€ 10,50	€ 9,40
1150 WIEN · RUDOLFSHEIM	73.527	€ 16.688	€ 3.100	€ 2.200	€ 10,50	€ 9,20
1160 WIEN · OTTAKRING	97.565	€ 18.578	€ 3.600	€ 2.200	€ 10,30	€ 9,00
1170 WIEN · HERNALS	53.489	€ 19.531	€ 3.800	€ 2.700	€ 10,30	€ 9,50
1180 WIEN · WÄHRING	48.162	€ 24.171	€ 5.000	€ 3.300	€ 12,30	€ 10,50
1190 WIEN · DÖBLING	68.892	€ 25.826	€ 5.600	€ 3.600	€ 12,50	€ 10,60
1200 WIEN · BRIGITTENAU	83.977	€ 17.548	€ 3.400	€ 2.000	€ 10,20	€ 9,00
1210 WIEN · FLORIDSDORF	146.516	€ 20.566	€ 3.200	€ 2.000	€ 9,80	€ 9,20
1220 WIEN · DONAUSTADT	165.265	€ 22.440	€ 3.400	€ 2.400	€ 10,00	€ 9,10
1230 WIEN · LIESING	95.263	€ 23.620	€ 3.400	€ 2.500	€ 10,30	€ 9,50

* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stichtag 1. 1. 2013
** Da wir bei dem Bericht von Wohnungsmieten ausgehen, die nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, haben wir im 1. Bezirk auf Angabe von Miethöhen verzichtet, da hier das zu beobachtende Sample zu klein ist, um aussagekräftige Angaben zu machen.

1010
INNERE STADT

SCHÖNLATERNGASSE 9 / EHL IMMOBILIEN

ZENTRALES WELTKULTURERBE

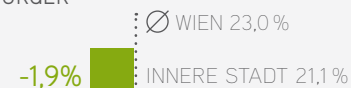
DER ERSTE BEZIRK ist nicht nur historisch gesehen der Mittelpunkt Wiens. Die Altstadt, Teil des UNESCO Weltkulturerbes, versprüht Flair der vergangenen Jahrhunderte. Dabei hat sie für moderne Politik und Wirtschaft nichts von ihrer Anziehungskraft verloren und dient nach wie vor vielen Unternehmen als Firmensitz. Graben und Kärntnerstraße sind Wiens erste Adresse für Luxusboutiquen und internationale Marken. Miet- und Kaufpreise am Wohnungsmarkt spiegeln das Prestige der inneren Stadt wider. Vor allem ausländische Interessenten schätzen die

Umgebung sowie die feudalen Altbauten. Neubauten sind im ersten Bezirk rar – dafür gibt es viele Dachgeschoß-Ausbauten.

DIE INNERE STADT zählt ca. 16.300 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 21,1 % etwas geringer als der Wiener Durchschnitt von 23 %. Einkommensmäßig liegt der erste Bezirk mit EUR 33.111,- weit über dem Wiener Durchschnitt von EUR 20.890,-. Die Wohnungen sind mit 1,9 Personen leicht unterdurchschnittlich belegt. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

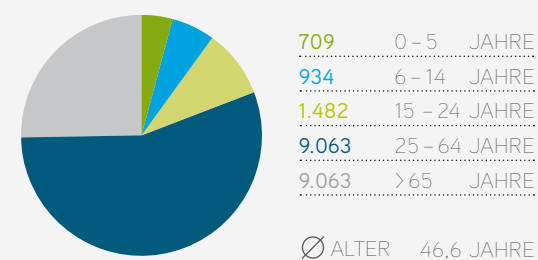
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

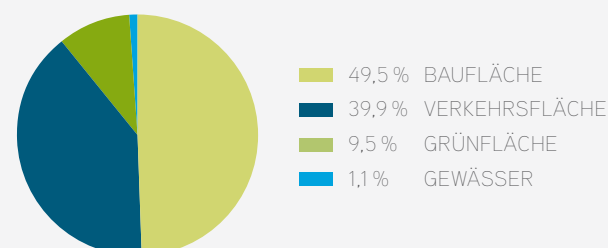


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

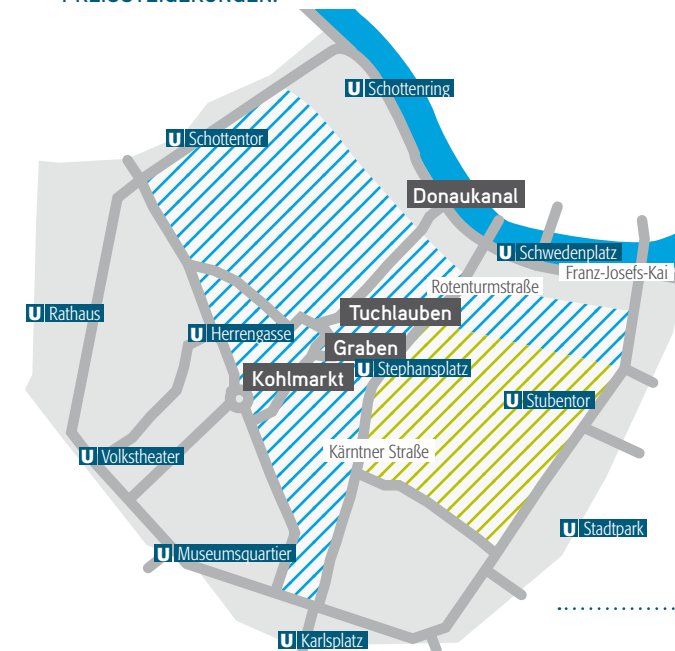
16.268	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
8.935	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,9	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 1.925
WEGZÜGE	- 1.912
WANDERUNGSBILANZ	+ 13

FLÄCHENVERTEILUNG



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

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



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. Mangelware sind jedoch kleine Wohnungen (z. B. 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen), die den Käufern als Zweit- oder Drittwohnsitz dienen. Als interessante Lage hat sich ebenfalls der Bereich zwischen Johannesgasse und Wollzeile etabliert.

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.

Generell ist allerdings ein Einpendeln der Preise auf hohem Niveau zu sehen. Deutliche Steigerungsraten werden wir in den nächsten Jahren nicht beobachten.

BESONDERE WOHNLAGEN
NEUE BESONDERE LAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 16.500,- / m²
€ 9.500,- / m²

MIETE
ERSTBEZUG
SONSTIGE

k. A. **
k. A. **

ZINSHAUS

€ 3.650,- bis € 8.900,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 88 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 113 Mio. statt.



RABENSBURGER STRASSE 20 / BUWOG GROUP

EIN BEZIRK IM AUFBRUCH

DIE LEOPOLDSTADT kombiniert zentrumsnahe Lagen mit großen Grünflächen und ist als Wohnbezirk zunehmend beliebt. Insgesamt hat sich im zweiten Bezirk in den letzten Jahren viel getan – nicht zuletzt durch den wichtigen Impuls der U2-Verlängerung.

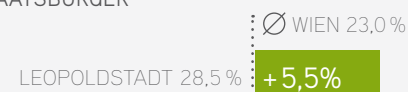
DER BAHNHOF PRATERSTERN wurde erneuert, die Wirtschaftsuniversität hat ihren neuen Standort neben dem Prater gefunden und unter dem Stichwort „Waterfront“ wird der Bereich am rechten Donauufer stetig entwickelt. Zwischen Krieau und Messe Wien entsteht zur Zeit „Viertel Zwei“, ein Büro-, Hotel- und Wohnkomplex. Die vielfältigen Maßnahmen haben zur

Folge, dass der zweite Bezirk – auch als Bindeglied zwischen innerer Stadt und den neuen Vierteln nördlich der Donau – zunehmend aufgewertet wird. Das gilt für alle Lebensbereiche: Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Bewegung.

DIE LEOPOLDSTADT ZÄHLT ca. 96.900 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 28,5% höher als der Wiener Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt der Bezirk mit EUR 19.315,- unter dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen rangieren mit einer Belegung von 2,0 Personen im mittleren Bereich. Die Wanderungsbilanz verzeichnet ein leichtes Plus von 148 Zuzügen.

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

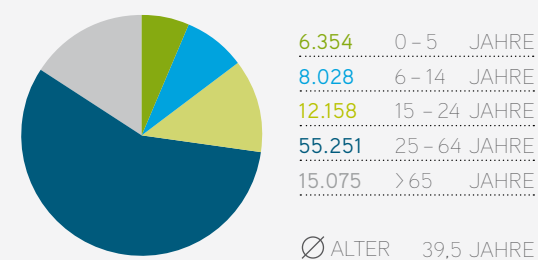
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

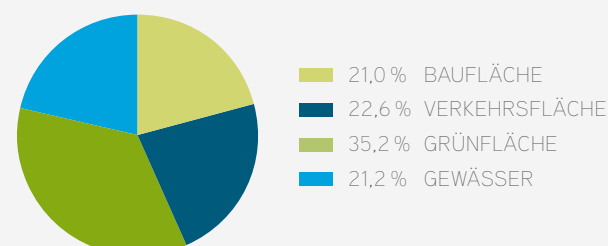


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

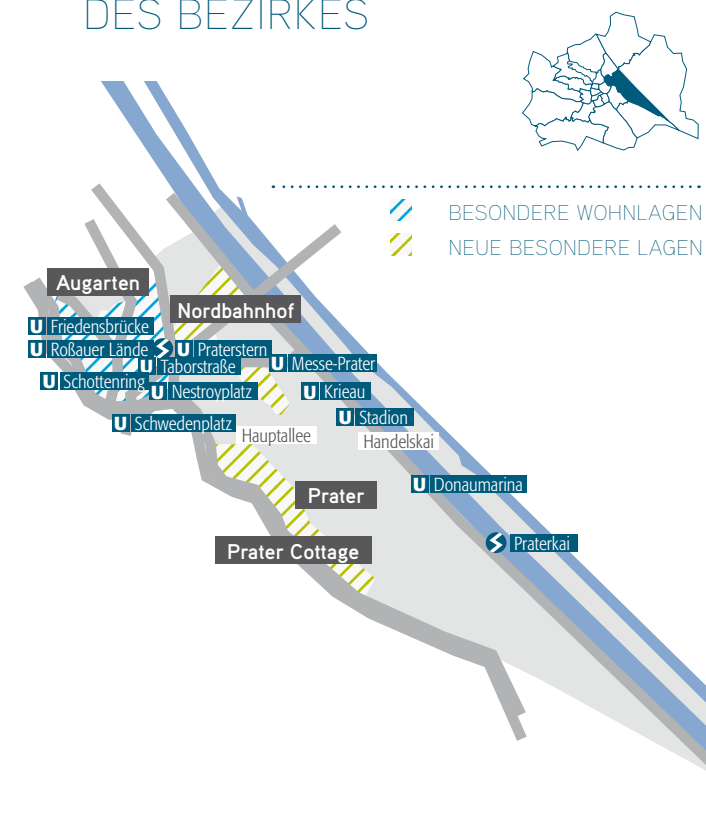
KENNZAHLEN WOHNEN

96.866	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
48.624	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 16.760
WEGZÜGE	– 16.612
WANDERUNGSBILANZ	+ 148

FLÄCHENVERTEILUNG



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES



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

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

- Enorme Preissteigerungen im Bezirk.
- Die Gegend zwischen Heinestraße und Nordbahnstraße wird durch die Nordbahnhof-Entwicklung zunehmend attraktiv werden.
- Bevorzugte Gebiete: Karmelitermarkt, Augarten-Nähe, Prater Cottage (zwischen Schüttelstraße und Grünem Prater).
- Die Region Prater/Messe/Krieau/Stadion wurde durch die Neugestaltung des Pratersterns und des Eingangs des Vergnügungsparks ebenfalls aufgewertet.

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 4.400,- /m²
€ 2.800,- /m²

MIETE
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 10,90 /m²
€ 9,30 /m²

ZINSHAUS

€ 1.050,- bis € 2.650,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 491 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 99 Mio. statt.





RASUMOFKY GARDENS,
RASUMOFKYGASSE 2 / EHL IMMOBILIEN



VERBINDET RAND MIT ZENTRUM

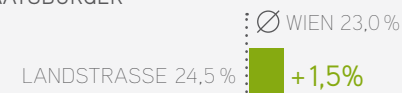
DER DRITTE BEZIRK ist der einzige „innere“ Bezirk, der über den Gürtel hinausreicht. Zentrumsnah finden sich typische Wiener Prunkbauten wie Schloss Belvedere oder das weltberühmte Konzerthaus, außerhalb des Rings das Justizzentrum, das neu eröffnete Shoppingcenter und die Landstraße. Etwas weiter stadtauswärts stehen der Business-Komplex „Town Town“, das markante T-Center und das Campus Vienna Biocenter. Hier, rund um den ehemaligen Schlachthof St. Marx, befindet sich eines der international gesehen wichtigsten Entwicklungsgebiete Wiens. Im Zielgebiet „Erdberger Mais, Aspanggründe und Arsenal“ ist die größte Passivhaussiedlung Europas sowie das Prestigeprojekt Hauptbahnhof Wien

im Entstehen, welches die Funktion Wiens als Drehscheibe zwischen den zentral- und osteuropäischen Staaten ausbaut.

DER BEZIRK LANDSTRASSE zählt ca. 85.500 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger liegt mit 24,5 % leicht über dem Durchschnitt. Einkommensmäßig rangiert der Bezirk mit EUR 22.551,- im oberen Bereich. Die Wohnungen sind mit 1,9 Personen im Schnitt vergleichsweise unterbelegt. Die Wanderungsbilanz zeigt ein leichtes Plus bei den Zuzügen. Der Bezirk weist mit 56,1 % einen hohen Anteil an Baufläche, besonders mit Betriebsbaugebieten, auf. Auch Grünflächen sind stark vertreten. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

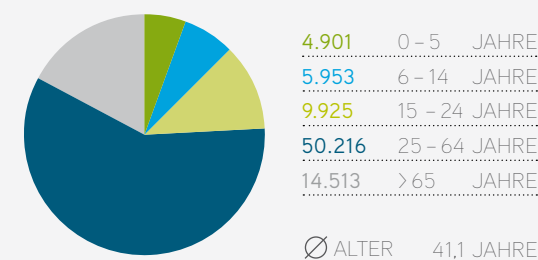
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

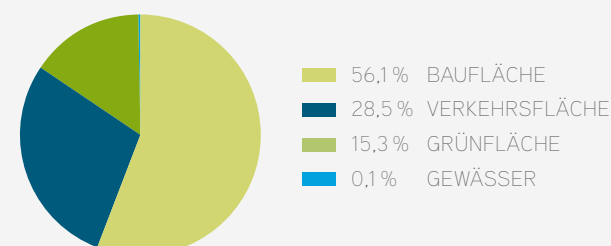


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

85.508	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
45.309	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,9	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 12.414
WEGZÜGE	- 11.608
WANDERUNGSBILANZ	+ 806

FLÄCHENVERTEILUNG

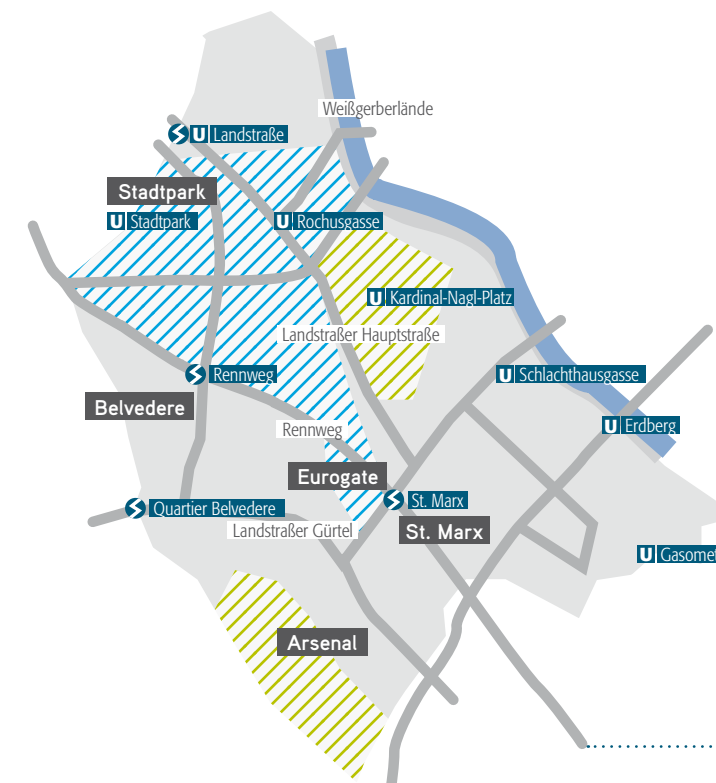


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

ES BESTEHT EINE GUTE NACHFRAGE UND PREISENTWICKLUNG DER INNEREN GEGENDEN RUND UM DAS BOTSCHAFTSVIERTEL. AUCH WEITERE LAGEN IM BEZIRK HABEN POTENZIAL.

Die Gegenden um Rochusmarkt, Belvedere, Schwarzenbergplatz und Stadtpark, die vor allem durch Altbauten geprägt sind, sind sehr beliebt – im Gegensatz zum Bereich, der direkt an den 11. Bezirk angrenzt. Die Entwicklung des neuen Stadtteils um den Hauptbahnhof und das Eurogate – die größte Passivhaussiedlung Europas – lässt auch um das Fasanviertel und im Bereich Arsenal einen Anstieg an Attraktivität erwarten.

Das historische Ambiente des Arsensals bietet ein ganz besonderes Wohnflair, das aber nach wie vor – ebenso wie der Bereich Donaukanal und Weißgerberlande – unterschätzt wird.



/// BESONDERE WOHNLAGEN
/// NEUE BESONDERE LAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 4.500,- /m²
SONSTIGE	€ 2.900,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,60 /m²
SONSTIGE	€ 9,70 /m²
ZINSHAUS	€ 1.350,- bis € 3.300,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 555 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 154 Mio. statt.

1040
WIEDEN

ARGENTINIERSTRASSE 51 / EHL IMMOBILIEN



STÄDTISCH WOHNEN

AUF DER WIEDEN lebt es sich klassisch innerstädtisch: mit dichter Besiedelung und wenig Grünraum. Besonders anziehend wurde die Wieden um die Gründerzeit, in der auch viele der noch existierenden Wohnhäuser entstanden. Im Freihausviertel, welches um Wiens ehemals größtes Mietshaus, dem Freihaus, entstand, hat sich eine junge Kunst- und Kulturszene etabliert.

DER NASCHMARKT mit seiner kulinarischen Vielfalt flankiert die eine Seite des Bezirks, die Hauptverkehrsader Gürtel die andere. Eine

verkehrstechnische Aufwertung erlebt der Bezirk durch den nahen, bald fertig gestellten Hauptbahnhof beim Südtiroler Platz.

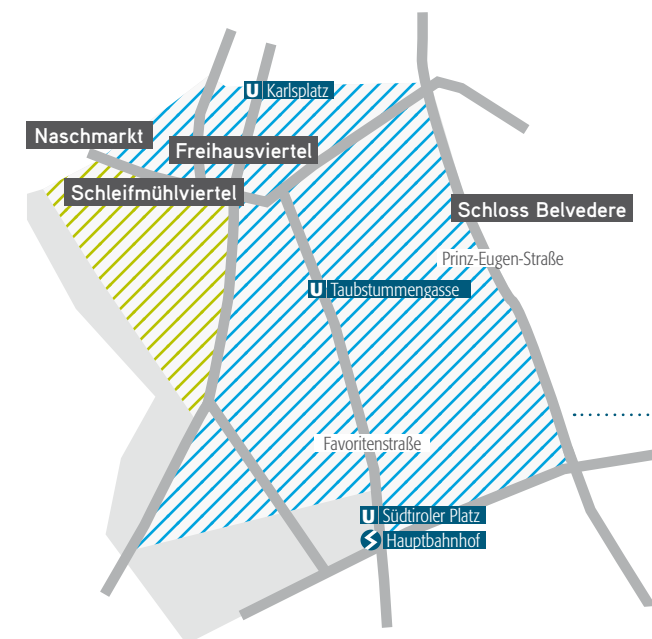
DER VIERTE BEZIRK zählt ca. 30.990 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger liegt mit 25,7 % leicht über dem Wiener Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt der vierte Bezirk mit durchschnittlich EUR 24.524,- deutlich über dem Wiener Schnitt. Die Wohnungen sind mit durchschnittlich 1,9 Personen pro Wohnung vergleichsweise unterbelegt. Die Wanderungsbilanz verzeichnet ein Plus von 267 Zuzügen. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DIE AN DEN ERSTEN BEZIRK GRENZENDEN GEBIETE (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). Beliebte vor allem – wie im 5. Bezirk – der Bereich entlang des Naschmarkts.

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 die Gegend rund um den Südtiroler Platz eine Aufwertung durch den Hauptbahnhof erwartet.



BESONDERE WOHNLAGEN
NEUE BESONDERE LAGEN

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

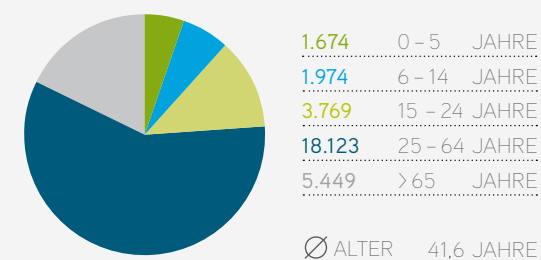
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

WIEN 23,0 %
WIEDEN 25,7 % **+2,7 %**

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

€ 24.524,- WIEN
€ 20.890,- WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

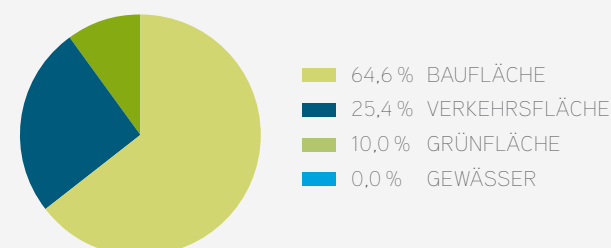


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

30.989 WOHNBEVÖLKERUNG 2013
16.687 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,9 PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE + 4.789
WEGZÜGE – 4.522
WANDERUNGSBILANZ + 267

FLÄCHENVERTEILUNG



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG € 4.800,- /m²
SONSTIGE € 3.100,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG € 12,10 /m²
SONSTIGE € 10,40 /m²

ZINSHAUS

€ 1.500,- bis € 3.350,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 166 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 55 Mio. statt.

1050
MARGARETEN

GARTENGASSE 1 / EHL IMMOBILIEN



NACHGEFRAGT UND DYNAMISCH

DER FÜNFTE BEZIRK zeichnet sich durch dichte Besiedelung aus. Zudem ist der Anteil an Gemeindebauten durch die große Bautätigkeit in der Zwischenkriegszeit besonders hoch. Doch finden sich gerade um den Margaretenplatz auch viele Altbau-Juwelen wie z.B. der Margaretenhof.

SEIT 2000 versucht die Stadt Wien zudem mit zahlreichen Projekten den Grünanteil im Bezirk zu erhöhen. Mit der gläsernen Lärmschutzwand im Bereich des Theodor-Körner-Hofs konnte die Wohnqualität in diesem Viertel gesteigert werden. Alles in allem ist Margareten ein Wohnbezirk mit hohem Potenzial.

MARGARETEN ZÄHLT ca. 53.070 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger liegt mit 30,4% deutlich über dem Wiener Schnitt von 23%. Einkommensmäßig ist der 5. Bezirk mit EUR 18.736,- unterdurchschnittlich platziert. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,9 Personen unter dem Wien-Durchschnitt von 2,0 Personen je Wohnung. Die Wanderungsbilanz verzeichnet ein leichtes Plus von 337 bei den Zuzügen.

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

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

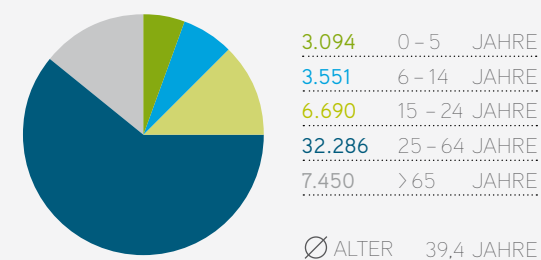
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

Wien 23,0 %
Margareten 30,4 %
+ 7,4 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

€ 18.736,-
Wien € 20.890,-
Margareten

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

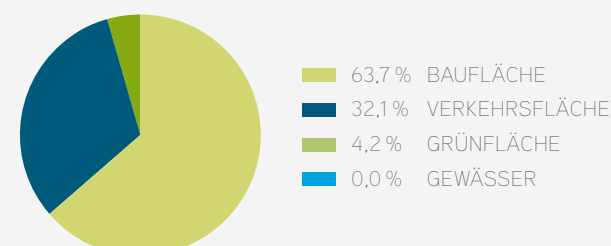


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

53.071 WOHNBEVÖLKERUNG 2013
28.550 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,9 PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE + 8.835
WEGZÜGE - 8.498
WANDERUNGSBILANZ + 337

FLÄCHENVERTEILUNG

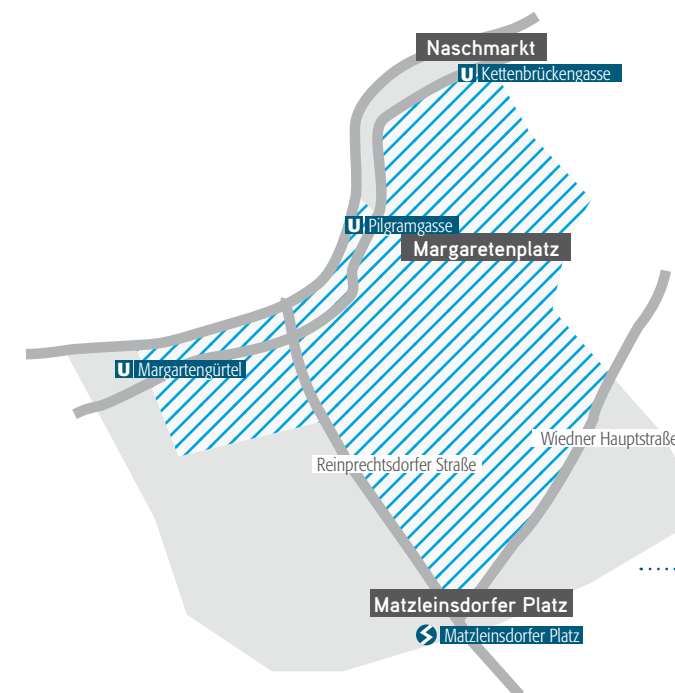


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

MARGARETEN IST NACH WIE VOR DER PREISGÜNSTIGSTE BEZIRK INNERHALB DES GÜRTELS, ALLERDINGS MIT DER GRÖSSTEN DYNAMIK, DENN DER BEZIRK WURDE LANGE ZEIT NICHT ALS EINER DER INNEREN BEZIRKE WAHRGENOMMEN.

In den letzten Jahren gab es eine relativ starke Bautätigkeit, die auch weiterhin anhalten wird, 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 Gürtelnähe. Hier ist allerdings abzuwarten, ob die Aktivitäten rund um den Zentralbahnhof bis hierhin ausstrahlen werden.



BESONDERE WOHNLAGEN



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG € 3.700,- /m²
SONSTIGE € 2.600,- /m²

MIETE
ERSTBEZUG € 10,50 /m²
SONSTIGE € 9,90 /m²
ZINSHAUS € 1.100,- bis € 2.400,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 360 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 85 Mio. statt.

1060
MARIAHILF

MOLLARDGASSE 18 / EHL IMMOBILIEN

HOCHBETRIEB IM SECHSTEN

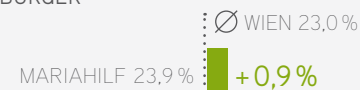
DER SECHSTE BEZIRK ist der zweitkleinste und am dichtesten verbaute Bezirk Wiens. Trotzdem mangelt es dank der insgesamt elf Parkanlagen nicht an Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen. Der Bezirk reicht vom berühmten Naschmarkt bis zur Einkaufsmeile Mariahilfer Straße, die aufgrund des neu umgesetzten Verkehrskonzepts im vergangenen Jahr viel diskutiert wurde. In den vielen Seitengassen etwas abseits des Trubels haben sich auch zahlreiche klein- und mittelständische Betriebe angesiedelt. Neben den klassischen Jugendstilhäusern auf der Linken Wienzeile finden sich auch in vielen anderen Ecken von Mariahilf gediegene Altbauten.

DIE GUTE verkehrstechnische Anbindung und die Nähe zum aufwendig umgebauten Wiener Westbahnhof sind zusätzliche Pluspunkte.

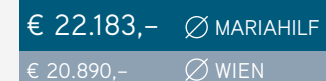
MARIAHILF ZÄHLT ca. 31.100 Bewohner. Der Anteil der nicht-österreichischen Staatsbürger liegt mit 23,9% im Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt der sechste Bezirk mit EUR 22.183,- über dem Wiener Schnitt von EUR 20.890,-. Im Vergleich zu den anderen Bezirken gibt es mit einer Anzahl von 16.370 deutlich weniger Hauptwohnsitze. Auch die Belegung ist mit 1,9 Personen je Wohnung unterdurchschnittlich. Die Statistik der Zuzüge aus der Wanderungsbilanz zeigt ein Plus von 714. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

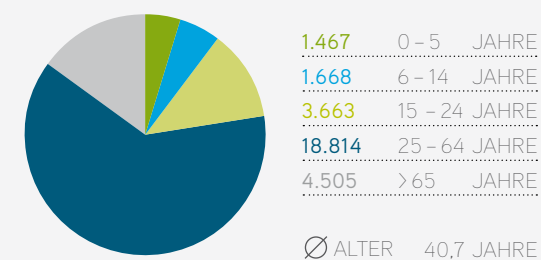
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

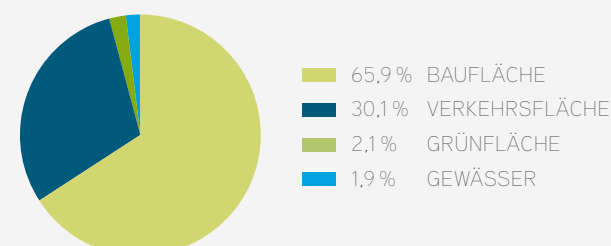


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

30.117	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
16.370	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,9	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 5.409
WEGZÜGE	- 4.695
WANDERUNGSBILANZ	+ 714

FLÄCHENVERTEILUNG



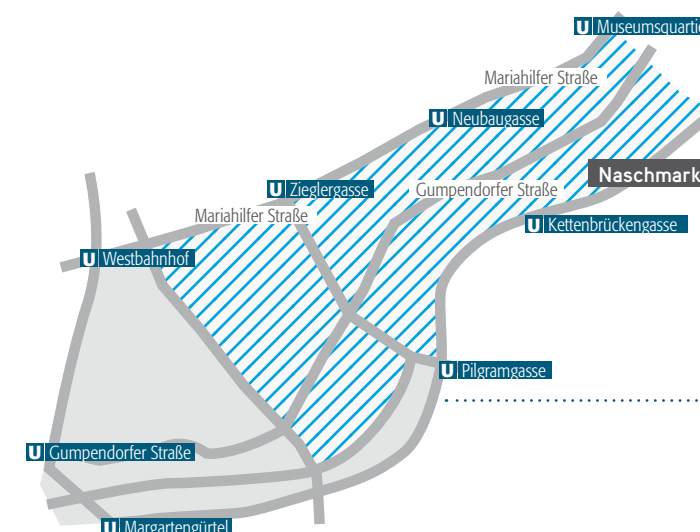
BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

MARIAHILF IST EIN BELIEBTER WOHNBEZIRK. MÖGLICHKEITEN FÜR NEUBAUTEN SIND NUR MEHR SEHR BEGRENZT GEGEBEN.

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

Seit Mitte August 2013 wird die Mariahilfer Straße zwischen Andreasgasse und Kirchengasse verkehrsberuhigt geführt, wobei die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der direkten Umgebung noch abzuwarten sind. Allerdings sind manche umliegenden Straßen von den geänderten Verkehrsströmen besonders betroffen.

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

€ 4.500,- /m²
€ 3.000,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 12,- /m²
€ 10,30 /m²

ZINSHAUS

€ 1.450,- bis € 3.300,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 232 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 74 Mio. statt.



1070
NEUBAU

LINDENGASSE 60-62 / BUWOG GROUP

NEUBAU IST ANDERS

DER 7. BEZIRK ist das kulturelle Herz Wiens. Schon in der Blütezeit des österreichischen Stummfilms entstand rund um die Neubaugasse das so genannte „Filmviertel“. Und auch heute ist dieses Gebiet ein Schmelzpunkt von Kunst und Kultur mit zahlreichen Lokalen, Galerien und vielen kleinen Geschäften. Ein weiteres kulturelles Highlight ist das Museumsquartier, eines der größten Kulturareale in Europa. Auch das Volkstheater begeistert nach wie vor sein Publikum. So prominent das kulturelle Angebot ausfällt, so unterrepräsentiert sind die Grünflächen in Neubau. Dafür ist der Bezirk verkehrstechnisch hervorragend erschlossen, was zudem durch die Nähe des Wiener Westbahnhofs begünstigt wird.

NEUBAU ZÄHLT ca. 30.310 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger liegt mit 24 % leicht über dem Durchschnitt. Das Einkommen der Bewohner liegt über dem Wiener Durchschnitt.

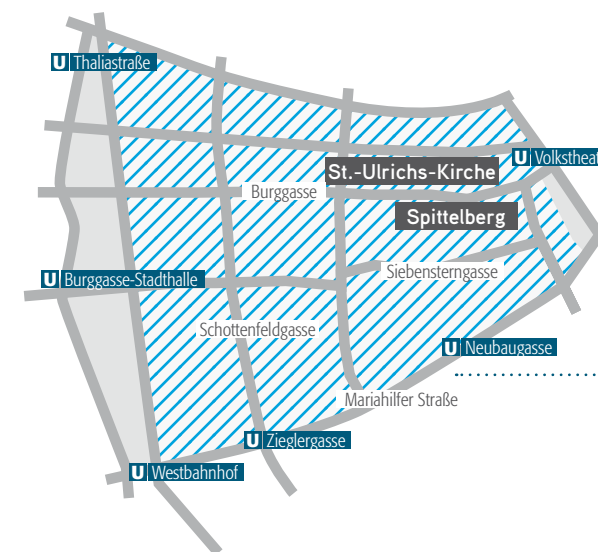
IM VERGLEICH zu den anderen Bezirken hat Neubau mit einer Zahl von 17.050 deutlich unterdurchschnittlich viele Wohnungen. Die Wohnungen sind mit 1,8 Personen im Vergleich zum Wien-Durchschnitt unterbelegt. Die Wanderungsbilanz verzeichnet ein leichtes Plus von 142 Zuzügen. Was die Nutzung der Fläche betrifft, weist der 7. Bezirk einen hohen Anteil an Baufläche, jedoch kaum Grünflächen auf. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

NEUBAU IST GRÜN-ALTERNATIV GEPRÄGT UND ALS WOHNBEZIRK BEI DER JUNGEN UND URBANEN BEVÖLKERUNG BELIEBT. AUCH HIER SIND DIE AUSWIRKUNGEN DER NEU-NUTZUNG DER MARIAHILFERSTRASSE SCHWER ABSCHÄTZBAR.

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.

Wie auch die anderen innerstädtischen Bezirke ist Neubau dicht verbaut und besticht durch urbanes Flair.

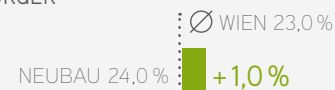


BESONDERE WOHLNLAGEN

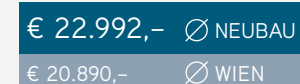


DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

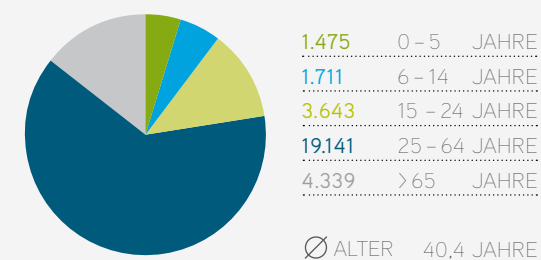
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

30.309 WOHNBEVÖLKERUNG 2013

17.050 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ

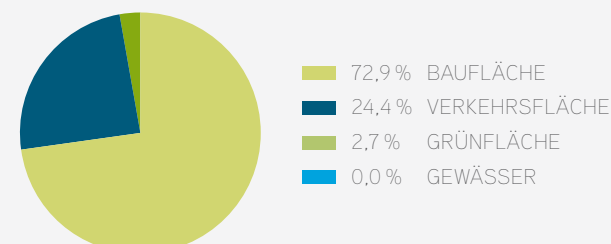
1,8 PERSONEN / HAUSHALT 2013

ZUZÜGE + 4.732

WEGZÜGE - 4.590

WANDERUNGSBILANZ + 142

FLÄCHENVERTEILUNG



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 5.050,- /m²

€ 3.500,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG

SONSTIGE

€ 12,50 /m²

€ 10,50 /m²

ZINSHAUS

€ 1.450,- bis € 3.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 226 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 70 Mio. statt.

1080
JOSEFSTADT

LAUDONGASSE 43 / EHL IMMOBILIEN



KLEIN, ABER GUT

DER ACHTE BEZIRK, der kleinste Bezirk Wiens mit einem Flächenanteil von lediglich 0,26% an der Gesamtfläche, erstreckt sich zwischen Gürtel und der so genannten 2er-Linie.

AUSHÄNGESCHILD DES BEZIRKS ist nach wie vor das berühmte Theater in der Josefstadt. Doch haben sich daneben auch viele weitere Theater, Kleinbühnen und Kabarettis etabliert. Nicht umsonst gilt die Josefstadt als Wohnort für Intellektuelle, Künstler, Schauspieler und Schriftsteller. Beliebte Szenereaurants und einige Studentenlokale erfrischen zudem das gut bürgerliche Ambiente der Josefstadt.

DIE JOSEFSTADT ZÄHLT ca. 23.930 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger liegt mit 23,8% nur knapp über dem Wiener Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt der achte Bezirk mit EUR 23.362,- über dem Durchschnitt.

DIE 12.869 WOHNUNGEN sind mit 1,9 Personen unterdurchschnittlich belegt. Die Wanderungsbilanz verzeichnet ein Plus von 332 Zuzügen.

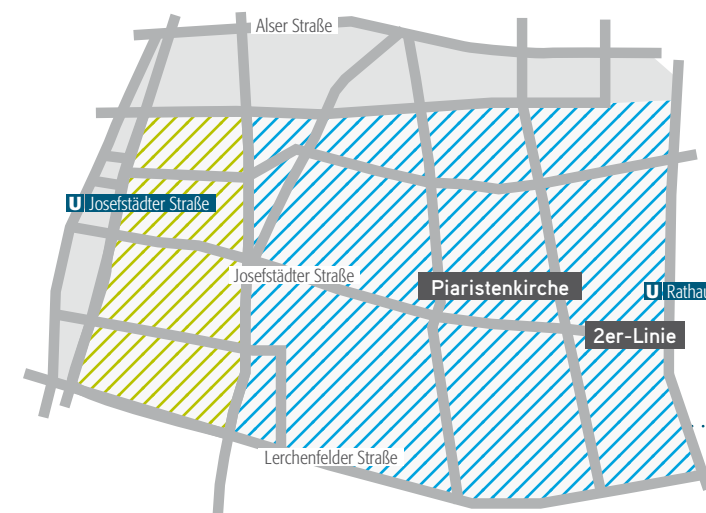
DIE FLÄCHEN sind fast ausschließlich verbaut oder dem Verkehr gewidmet. Es gibt kaum Grünzonen. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

IM SEHR BEGEHRTEM BEZIRK JOSEFSTADT HERRSCHT EIN MANGEL AN GEEIGNETEN BAUTRÄGEROBJEKTEN.

Aktuell werden nur vereinzelte Objekte revitalisiert, z. B. das Projekt „Das Hamerling“ direkt am Hamerlingpark. 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.

Der achte Bezirk ist sehr urban und zeichnet sich durch eine besonders dichte Verbauung aus, umso wichtiger sind hier verfügbare Garagenplätze bei den Wohnungen oder in unmittelbarer Umgebung.



BESONDERE WOHNLAGEN
NEUE BESONDERE LAGEN



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

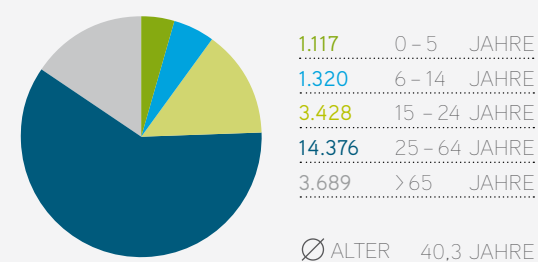
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

JOSEFSTADT 23,8% +0,8% Ø WIEN 23,0%

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

€ 23.362,- Ø JOSEFSTADT
€ 20.890,- Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

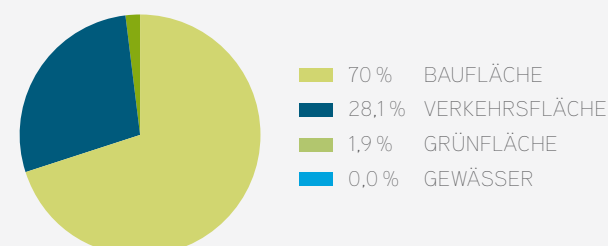


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

23.930 WOHNBEVÖLKERUNG 2013
12.869 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,9 PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE + 5.503
WEGZÜGE - 5.171
WANDERUNGSBILANZ + 332

FLÄCHENVERTEILUNG



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG € 5.100,- /m²
SONSTIGE € 3.800,- /m²

MIETE
ERSTBEZUG € 12,60 /m²
SONSTIGE € 10,70 /m²
ZINSHAUS € 1.850,- bis € 3.700,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 111 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 40 Mio. statt.



GLASERGASSE 20/EHL IMMOBILIEN



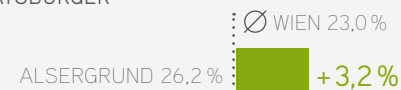
VIELSEITIG URBAN

DER ALSERGRUND wird trotz seiner relativ geringen Fläche sehr unterschiedlich genutzt. Markant überragt der goldene Turm der von Hundertwasser gestalteten Müllverbrennungsanlage Spittelau die Dächer des Bezirkes. Auch die beiden Türme des Wiener AKH prägen das Stadt- und Bezirksbild. Im Bezirk finden etliche Bildungseinrichtungen Raum, z. B. die Medizinische Universität oder der Uni Campus am Gelände des alten AKH. Das Donaukanal-Ufer ist für die Bewohner ein wichtiger Ort für Sport und abendliche Unterhaltung. Der Franz-Josefs-Bahnhof verbindet als zentraler Verkehrspunkt das nördliche Niederösterreich mit der Stadt.

DER NEUNTE BEZIRK zählt ca. 40.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 26,2 % überdurchschnittlich hoch. Einkommensmäßig liegt der Bezirk im oberen Bereich. Die Anzahl der Wohnungen ist vergleichsweise gering im Vergleich zum Durchschnitt in Wien. Die Belegung ist mit 1,8 Personen relativ weit unter dem Durchschnitt. Der neunte Bezirk weist einen vernachlässigbaren Gewässeranteil, einen hohen Anteil an Baufläche mit 61,1 % (Wiendurchschnitt 35,4 %), jedoch einen sehr geringen Grünflächen-Anteil mit nur 7,1 % (Durchschnitt 45,6 %) auf. Die Wanderungsbilanz deutet ein leichtes Plus an.

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

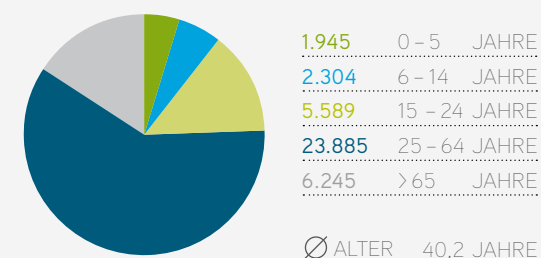
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

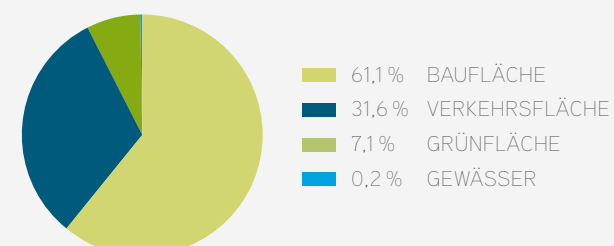


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

39.968	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
22.201	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,8	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 7.927
WEGZÜGE	- 7.441
WANDERUNGSBILANZ	+ 486

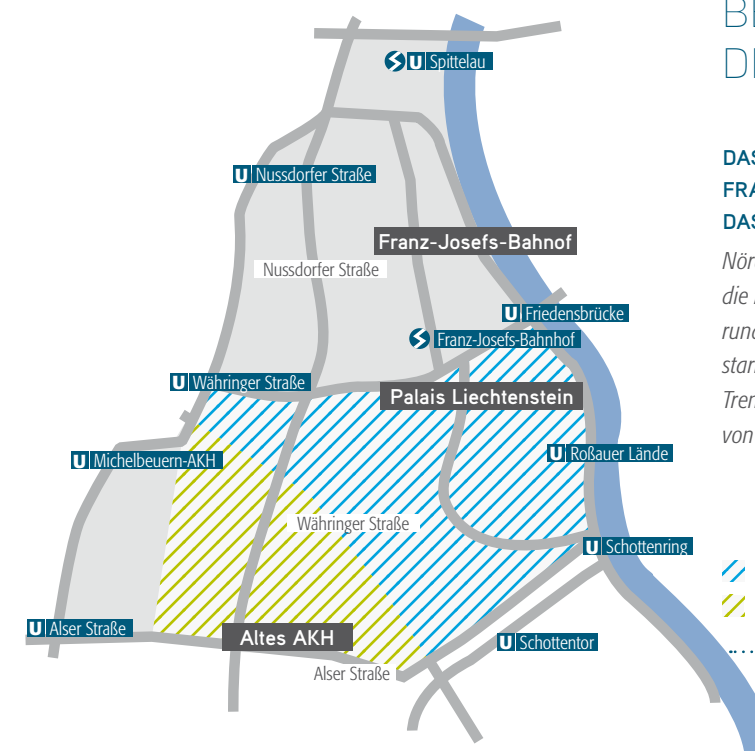
FLÄCHENVERTEILUNG



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DAS GEBIET ZWISCHEN SCHOTTENRING UND FRANZ-JOSEFS-BAHNHOF IST NACH WIE VOR DAS PREISLICHE ZENTRUM DES BEZIRKES.

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
NEUE BESONDERE LAGEN

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 4.950,- /m²
SONSTIGE	€ 3.800,- /m²

MIETE	
ERSTBEZUG	€ 12,60 /m²
SONSTIGE	€ 10,70 /m²
ZINSHAUS	€ 1.600,- bis € 3.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 303 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 94 Mio. statt.

1100
FAVORITEN

GOMBRICHGASSE 4 / BUWOG GROUP

ARBEIT, LEBEN, VIELFALT

DER ZEHNTE BEZIRK ist mit einem Anteil von 10% an der Gesamtbevölkerung der bevölkerungsreichste Bezirk Wiens. Favoriten weist eine beachtliche Bautenvielfalt auf. Große Gemeindebauten der 70er Jahre und der Zwischenkriegszeit, moderne Stadterweiterungsgebiete und Industriearchitektur im Bauhausstil prägen das abwechslungsreiche Gesicht des Bezirkes. Die Wohnbauprojekte im Sonnwendviertel nahe dem neu entstehenden Hauptbahnhof sowie das neue Büro- und Geschäftsviertel im Quartier Belvedere sind nur zwei von vielen zukunftssträchtigen Projekten. Auch entlang der geplanten U1-Verlängerung Richtung Oberlaa ist noch viel Bau- und Entwicklungspotenzial vorhanden. Dabei bleiben die grüne Lunge und die

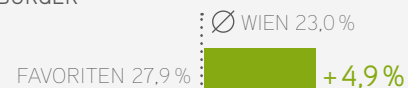
Naherholungsgebiete wie Laaer Berg, Böhmischer Prater, der Golfclub am Wienerberg, der Kurpark Oberlaa sowie Felder und Weingärten erhalten.

FAVORITEN ZÄHLT ca. 182.600 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 27,9% weit über dem Wiener Durchschnitt. Favoriten hat mit einer Zahl von 87.887 die meisten Hauptwohnsitz-Wohnungen. Die Belegung der Wohnungen liegt mit 2,1 Personen etwas über dem Wien-Durchschnitt. Die Wanderungsbilanz sticht mit der höchsten Zuwachsrate Wiens mit 3.894 hervor. Favoriten weist einen relativ hohen Anteil an Grünflächen auf.



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

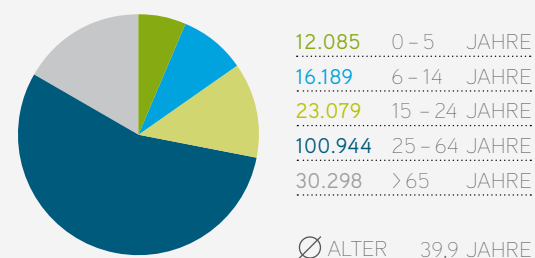
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

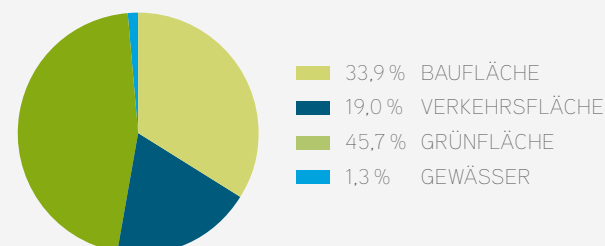


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

182.595 WOHNBEVÖLKERUNG 2013
87.887 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,1 PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE + 26.418
WEGZÜGE - 22.524
WANDERUNGSBILANZ + 3.894

FLÄCHENVERTEILUNG



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

IN FAVORITEN HÄNGEN DIE MIETEN UND KAUFPREISE STARK VON DER MIKROLAGE AB, DIESE LIEGEN INSGESAMT ABER WEIT UNTER DEM WIENER DURCHSCHNITT. INTERESSANTE ENTWICKLUNGEN SIND DURCH DIE VERLÄNGERUNG DER U1 NACH OBERLAA ZU ERWARTEN.

Generell gilt: je näher in Richtung vierten und fünften Bezirk und zur Fußgängerzone gelegen, desto hochpreisiger. Auch die Gegenden entlang der U1 sind sehr begehrt. Die Verlängerung der U1 nach Oberlaa wird auch dieser Region mittelfristig neue Impulse geben. Im Bereich um den Hauptbahnhof wird es mit verschiedenen Stadtentwicklungsprojekten zu einer Aufwertung kommen. Ebenso interessant sind punktuelle Neuentwicklungen, die neue Hot Spots setzen.



/ BESONDERE WOHLNLAGEN

2012 wurde seitens der Stadt Wien ein Bauträgerwettbewerb „Wohnanlage Sonnwendviertel II – Smart Wohnen“ mit rund 398 geförderten Wohneinheiten sowie 100 geförderten Heimplätzen ausgeschrieben.

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG € 2.950,- /m²
SONSTIGE € 1.900,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG € 9,90 /m²
SONSTIGE € 8,50 /m²

ZINSHAUS

€ 750,- bis € 1.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 557 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 74 Mio. statt.



ROSA-JOCHMANN-RING 2-4 / BUWOG GROUP



GRÜNLAND UND GEMEINDEBAU

DER ELFTE BEZIRK ist wie auch sein Nachbarbezirk Favoriten ein historischer Arbeiterbezirk, wovon noch etliche Gemeindebauten aus der Zwischenkriegszeit in der Hochblüte des „Roten Wien“ zeugen. Entstanden ist der Bezirk aus den Gemeinden Simmering, Kaiserebersdorf und Albern. Der Alberner Hafen und das damit verbundene „Blaue Wasser“ sind ein geschützter Landschaftsteil. Generell hat Simmering einen überdurchschnittlich hohen Grünlandanteil. Auwälder, die Simmeringer Haide und die von Gärtnereien genutzten Flächen zählen ebenfalls zum grünen Bezirksteil.

BEKANNTE ORTE in Simmering sind der berühmte Wiener Zentralfriedhof sowie das Schloss Neugebäude.

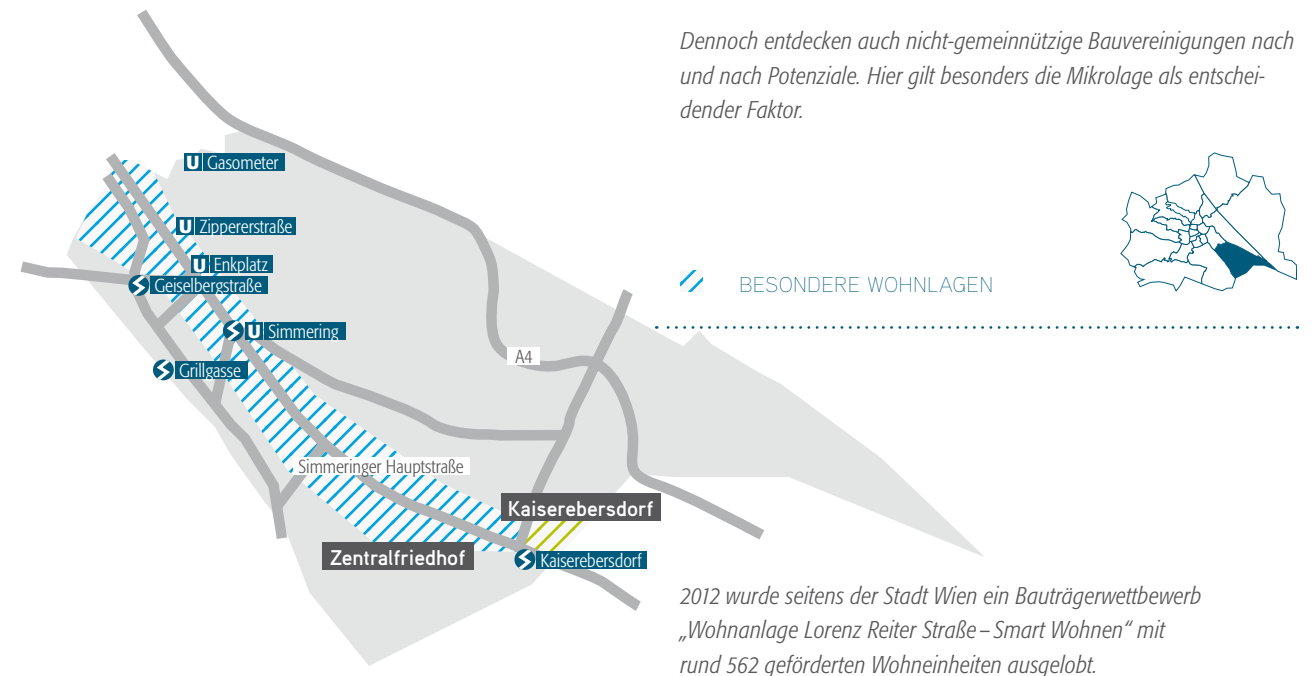
SIMMERING ZÄHLT ca. 92.280 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 21,1 % unterdurchschnittlich, ebenso wie das Einkommen. Die Wohnungen sind mit 2,1 Personen überdurchschnittlich hoch belegt. Der Grünlandanteil ist mit ca. 40 % hoch, die Hälfte davon wird landwirtschaftlich genutzt. Die Wanderungsbilanz zeigt ein leichtes Plus an Zuzügen an. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

SIMMERING IST EIN KLASSISCHES TERRAIN FÜR DEN GEFÖRDERTEN WOHNBAU.

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

Dennoch entdecken auch nicht-gemeinnützige Bauvereinigungen nach und nach Potenziale. Hier gilt besonders die Mikrolage als entscheidender Faktor.



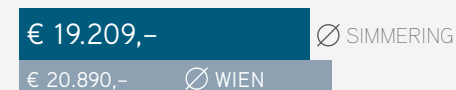
2012 wurde seitens der Stadt Wien ein Bauträgerwettbewerb „Wohnanlage Lorenz Reiter Straße – Smart Wohnen“ mit rund 562 geförderten Wohneinheiten auslobt.

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

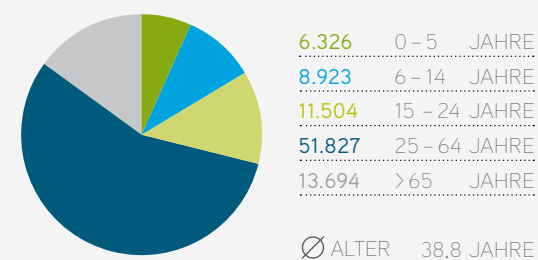
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

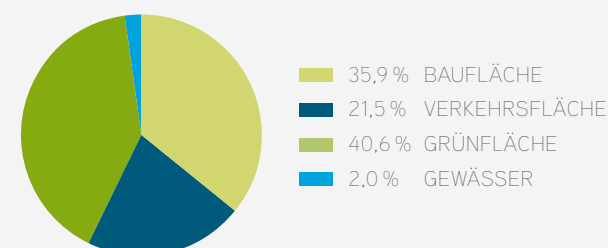


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

92.274	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
43.442	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,1	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 10.918
WEGZÜGE	- 10.138
WANDERUNGSBILANZ	+ 780

FLÄCHENVERTEILUNG



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 2.700,- /m²
€ 1.700,- /m²

MIETE
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 9,- /m²
€ 8,20 /m²

ZINSHAUS

€ 650,- bis € 1.100,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 339 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 50 Mio. statt.

1120
MEIDLING

ASSMAYERGASSE 30-34 / BUWOG GROUP

GEMISCHTE NUTZUNG

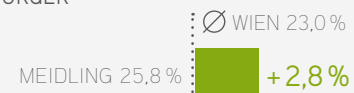
DER ZWÖLFTE BEZIRK ist durch seine Vielfalt gekennzeichnet. In Gürtel- und Wientalnähe hat er einen typisch innerstädtischen Charakter mit dichter Verbauung. Die Außengrenzen des Bezirkes in Richtung Wiental, Wienerberg sowie der Bereich um das barocke Schloss Hetzendorf sind vermehrt von dörflichen Strukturen und lockerer Besiedelung geprägt. Das Nebeneinander von Industrie- und Wohngebieten ist zudem typisch für Meidling. Die Meidlinger Hauptstraße ist wichtige Einkaufsstraße und zudem als Fußgängerzone bedeutender Freiraum – 2014 sind bauliche Maßnahmen zur Aufwertung geplant. Der Bahnhof Meidling ist durch die gut ausgebaute Südbahnstrecke und den starken S-Bahn-Verkehr der

meist frequentierte Bahnhof Österreichs. Die größte Grünfläche ist der Park um das Schloss Hetzendorf. Berühmt ist zudem der Haydnpark, dessen Namensgeber an eben dieser Stelle seine letzte Ruhe fand.

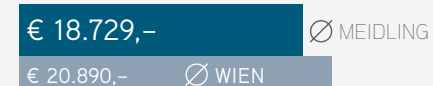
MEIDLING ZÄHLT ca. 89.620 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 25,8 % höher als der Wiener Durchschnitt. Die Einkommen im zwölften Bezirk sind unterdurchschnittlich. Die Belegung der Wohnungen liegt mit 2,0 Personen im Wien-Durchschnitt. Die Wanderungsbilanz zeigt ein Plus von 1.002 Zuzügen an. Meidling weist einen hohen Anteil an Baufläche (60,3 %) auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

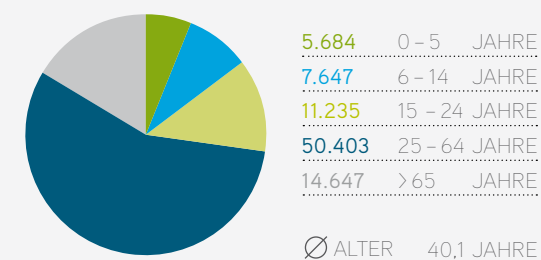
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

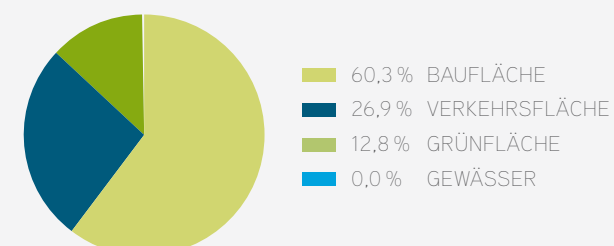


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

89.616	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
45.018	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 12.945
WEGZÜGE	– 11.943
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.002

FLÄCHENVERTEILUNG



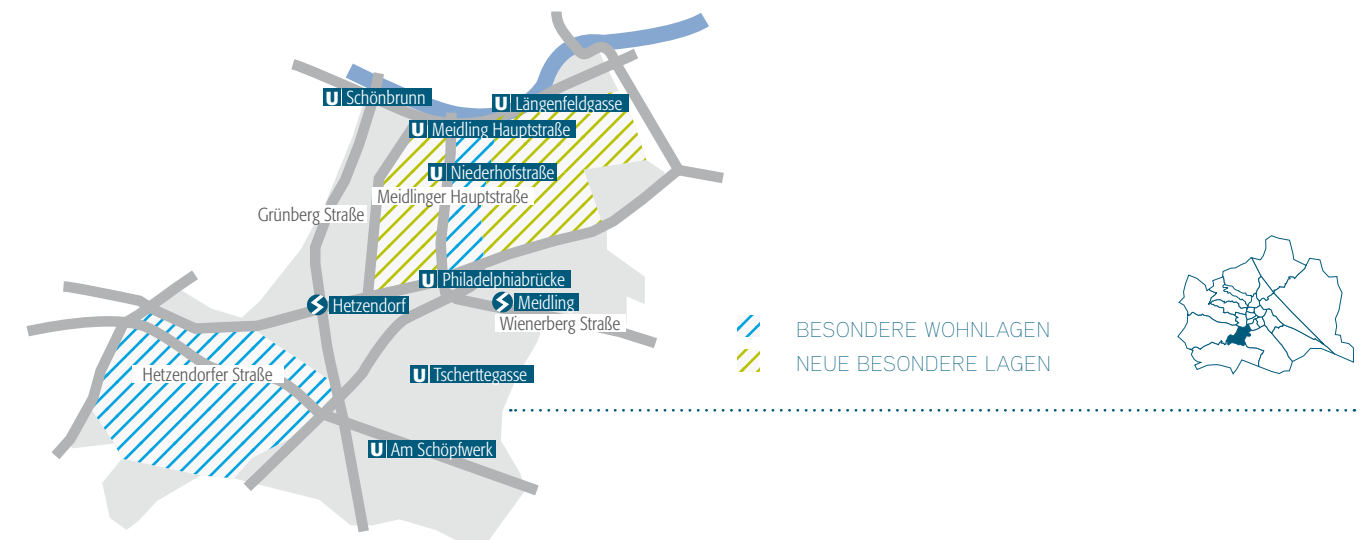
BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

MEIDLING HAT SICH ZU EINEM BELIEBTEM WOHNBEZIRK ENTWICKELT.

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 Preis beeinflussende Lagekriterium.

Ebenfalls interessant ist die Lage Nähe Eichenstraße, da hier durch die Badner Bahn die City in wenigen Minuten zu erreichen ist.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 3.300,- /m²
SONSTIGE	€ 2.400,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,60 /m²
SONSTIGE	€ 8,90 /m²
ZINSHAUS	€ 900,- bis € 1.800,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 371 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 59 Mio. statt.



1130
HIETZING

NIKOLAUSGASSE 2 / BUWOG GROUP

FAMILIENBEZIRK MIT KAISERGLANZ

HIETZING WAR bereits zu Kaiserzeiten ein besonders nobles Gebiet. Denn rund um die Sommerresidenz Schloss Schönbrunn siedelten sich damals etliche Adelige und hohe Beamte an. Besonders an Hietzing ist auch seine architektonische Vielseitigkeit: vom Bauhausstil der Werkbund-siedlungen, über klassische Gemeindebauten und moderne Häuser bis hin zu wunderschönen Villen findet man hier fast alles.

HIETZING GRENZT entlang des Wienflusses an Penzing und ist der grünste Bezirk Wiens. Mehr als die Hälfte der Bezirksfläche (60%) nimmt

der Lainzer Tiergarten ein. Auch der Park um das Schloss Schönbrunn ist eine grüne Insel im rundum eher dicht verbauten Gebiet.

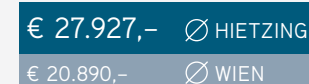
HIETZING ZÄHLT ca. 50.830 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 13,1% sehr gering. Einkommensmäßig liegt Hietzing weit über dem Durchschnitt. Die Wohnungen sind mit 2,0 Personen durchschnittlich belegt. Bei den Zuzügen gibt es ein leichtes Plus. Hietzing weist mit 70,3% (Durchschnitt 45,6%) einen sehr hohen Anteil an Grünflächen und mit 6,1% einen relativ geringen Anteil an Verkehrsflächen auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

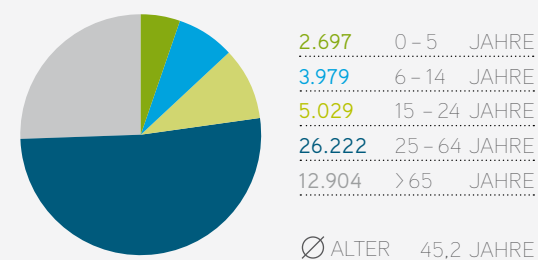
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

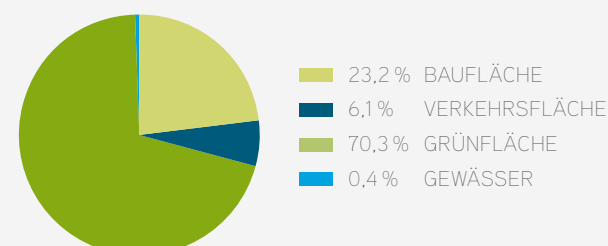


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

50.831	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
25.792	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 5.254
WEGZÜGE	- 4.810
WANDERUNGSBILANZ	+ 444

FLÄCHENVERTEILUNG

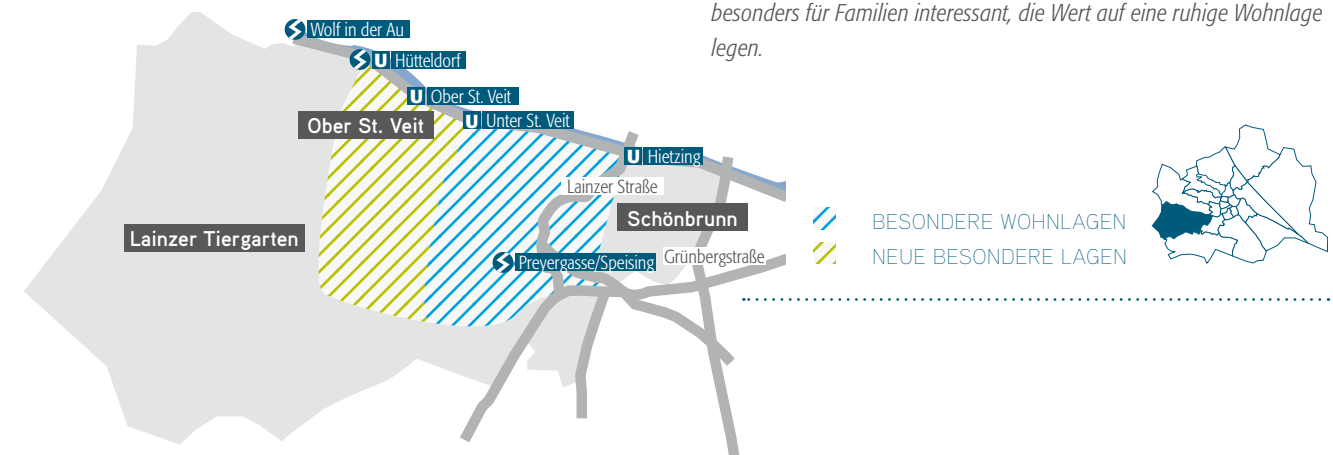


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

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

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-genutzten Objekten. Lagen in der Nähe zum Lainzer Tiergarten sind besonders für Familien interessant, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 4.800,- /m²
€ 3.500,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 12,10 /m²
€ 10,50 /m²

ZINSHAUS

€ 1.350,- bis € 2.750,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 210 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 60 Mio. statt.

1140
PENZING

LINZER STR. 435 + 437, UTENDORFG. 1-2 / BUWOG GROUP

WESTLICH BÜRGERLICH

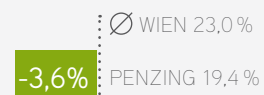
PENZING ist Wiens westlichster Bezirk, der an seinen Ausläufern tief in den Wienerwald und nach Niederösterreich hineinreicht. Penzing verfügt über den zweitgrößten Grünflächenanteil von allen Bezirken. Der hohe Anteil an Wald prägt zudem das Penzinger Erscheinungsbild. Beliebte Ausflugsziele wie die Sofienalpe oder die Hohe Wand samt Skilift und Sommerrodelbahn demonstrieren das umfangreiche Freizeitangebot Penzings. Auch das Wiental wird weiter zum Erholungsgebiet entwickelt. Neben Gegenden mit klassischen Einfamilienhäusern findet man im

vierzehnten Bezirk auch Kleingärten und im dicht verbauten Gebiet auch Mehrgeschoßbauten.

PENZING zählt ca. 86.200 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 19,4 % eher niedrig. Einkommensmäßig liegt Penzing über dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2,0 Personen etwas unter dem Wien-Durchschnitt. Die Wanderungsbilanz zeigt ein Plus von 1.317 Zuzügen an. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

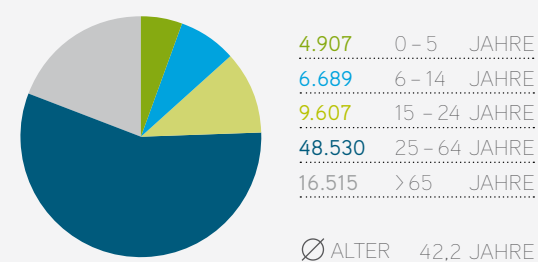
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

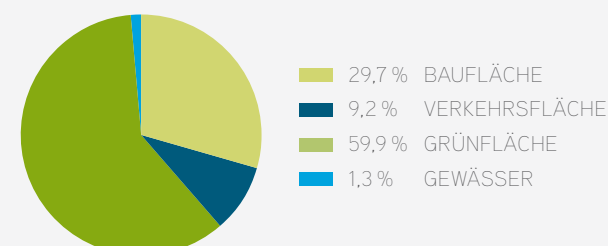


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

86.248	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
43.850	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 10.898
WEGZÜGE	- 9.581
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.317

FLÄCHENVERTEILUNG



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

HIERBEI HANDELT ES SICH UM EINEN SEHR INHOMOGENEN BEZIRK, IN DEM DER MIKROLAGE GROSSE BEDEUTUNG ZUKOMMT. BEREICHE AN DEN AUSLÄUFERN DES WIENERWALDES UNTERSCHIEDEN SICH DEUTLICH IN DER GEBÄUDE- UND WOHNUNGSSTRUKTUR VON DEN LAGEN IN GÜRTEL-NÄHE.

Der westliche Bezirksteil ist von hochwertigen Wohnungsbauten, Villen und Einfamilienhäusern geprägt. In der Zone entlang der Linzer und Hütteldorfer Straße wird das Stadtbild von Zinshäusern bzw. modernem Geschoßwohnbau geprägt.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.500,- / m²
SONSTIGE	€ 2.600,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,70 / m²
SONSTIGE	€ 9,40 / m²
ZINSHAUS	€ 850,- bis € 1.750,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 414 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 85 Mio. statt.

1150
RUDOLFSHEIM
FÜNFHAUS

HOLOCHERGASSE 25 / EHL IMMOBILIEN



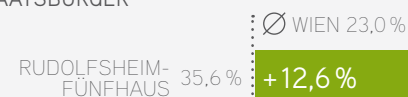
AUFWERTUNG IM WESTEN

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS grenzt westlich des Gürtels an das Zentrum und erstreckt sich vom Wienfluss bis über das weitläufige Sportzentrum auf der Schmelz. Besonders im Zielgebiet Westgürtel wird der Bezirk im Zuge der Stadtentwicklung laufend aufgewertet. Der umgestaltete Westbahnhof ist dahingehend ein weiterer wichtiger Impuls für den sehr urbanen Bezirk.

DER BEZIRK ZÄHLT 2013 ca. 73.530 Bewohner bei einer Zuwanderung von 1.701 Personen. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 35,6% am höchsten von ganz Wien. Einkommensmäßig befindet sich Rudolfsheim-Fünfhaus unter dem Wiendurchschnitt. Der Bezirk weist mit 55,7% im Vergleich zu den anderen Bezirken mit durchschnittlich 35,4% einen hohen Anteil an Baufläche auf. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

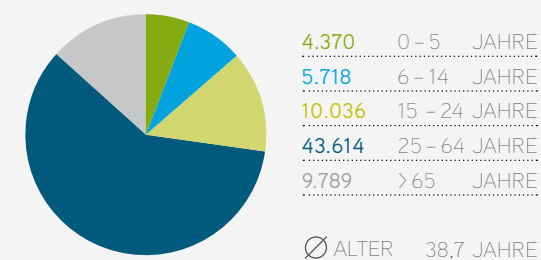
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

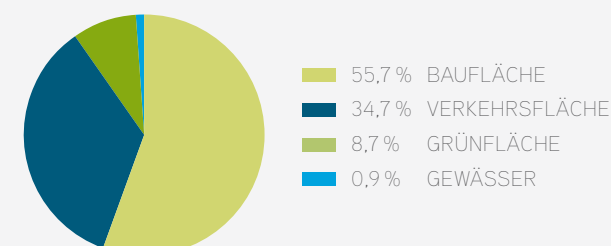


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

73.527	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
37.855	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 14.259
WEGZÜGE	- 12.558
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.701

FLÄCHENVERTEILUNG

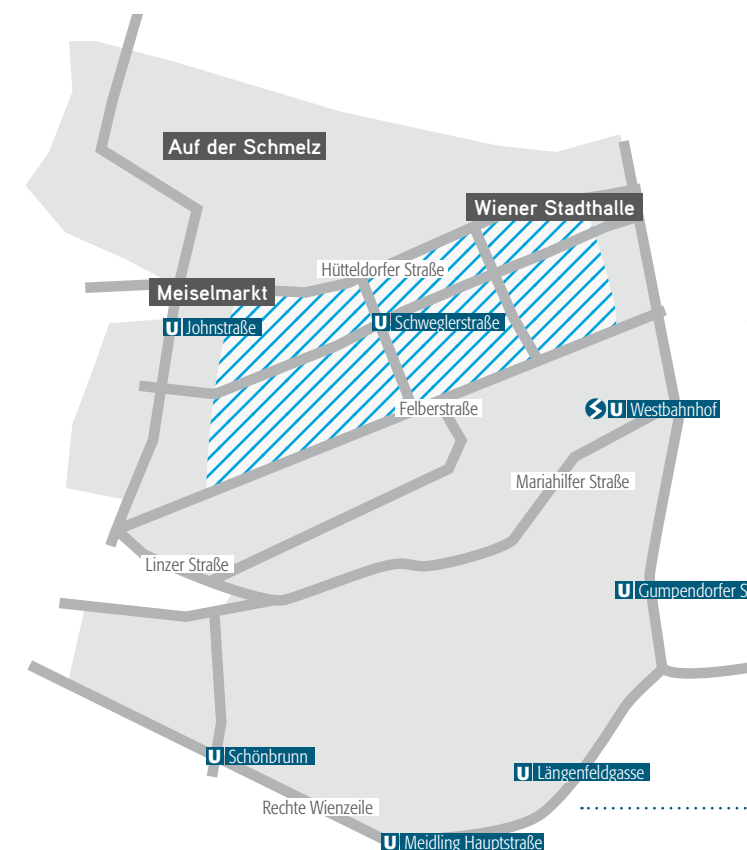


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DIE NEUGESTALTUNG DES WESTBAHNHOFS BEDEUTETE EINEN WICHTIGEN IMPULS FÜR DEN 15. BEZIRK. ES ENTWICKELN SICH INTERESSANTE POTENZIALE ENTLANG DER U3.

Die Rotlichtszene im Bereich Felber Straße und äußerer 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. Die Nachfrage an hochwertigen Eigentumsprojekten ist eher gering. Deutlich zu spüren ist eine gute Nachfrage nach Mietwohnungen.

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



BESONDERE WOHLNLAGEN

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 3.100,- /m²
€ 2.200,- /m²

MIETE
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 10,50 /m²
€ 9,20 /m²

ZINSHAUS

€ 750,- bis € 1.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 408 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 66 Mio. statt.



1160
OTTAKRING

HUTTENGASSE 18 - 24 / EHL IMMOBILIEN

VIelfalt mit Patina

DER 16. BEZIRK wird als westlicher Außenbezirk ebenfalls in den Gründerzeitvierteln nahe des Gürtels sukzessive aufgewertet. Durch Maßnahmen zur Förderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs soll der Individualverkehr verringert werden. Das vielfältige Zusammenleben von Bewohnern mit Migrationshintergrund und Kunstschaffenden rund um Yppenplatz, Brunnenmarkt und Thaliastraße macht die besondere Mischung aus. Weiter außen ist das Stadtbild des Bezirkes von Gemeindebauten und – allerdings heute nur gering – von Industriebetrieben geprägt.

Die Ottakringer Brauerei hat heute noch ihren Standort hier. In den äußeren Bezirksbereichen finden sich vermehrt Villen und Einfamilienhäuser.

OTTAKRING ZÄHLT ca. 97.560 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit knapp 30% überdurchschnittlich. Einkommensmäßig liegt Ottakring unter dem Wiener Schnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2,0 Personen genau im Wien-Durchschnitt. Ottakring weist einen hohen Anteil an Baufläche auf. ✕

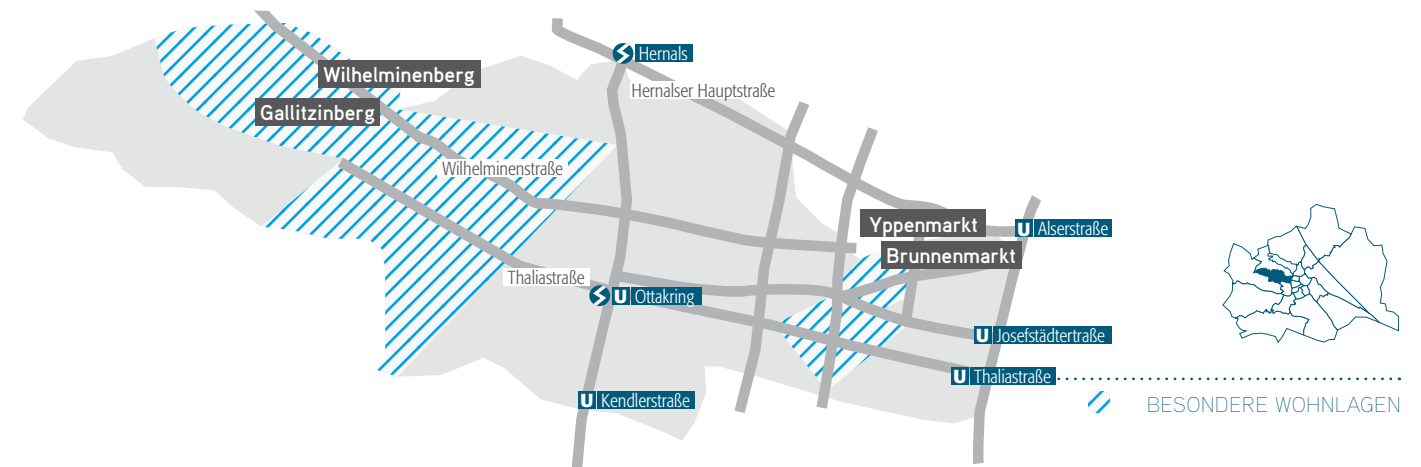
BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

OTTAKRING IST ZWEIFGETEILT.

Im Bereich des Gallitzinbergs dominieren Einfamilienhäuser und kleine Wohnhäuser. Da die Bauträger des frei finanzierten Wohnbaus vor einigen Jahren die noch relativ günstigen Grundstückspreise für sich entdeckt haben, gab es hier als Folge einige neue Wohnbauprojekte.

Diese Wohnlagen – bei Familien besonders begehrt – sind mit den Grundlagen des 17. bzw. 18. Bezirkes vergleichbar, allerdings bei deutlich günstigeren Miet- und Kaufpreisen.

Die Gegend in Gürtelnähe ist stark von der Bevölkerung mit Migrationshintergrund geprägt. Viele der Zinshäuser sind alt und vernachlässigt. Der Bereich um den Brunnenmarkt/Yppenplatz wird sich zu einem „In-Viertel“ entwickeln.



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

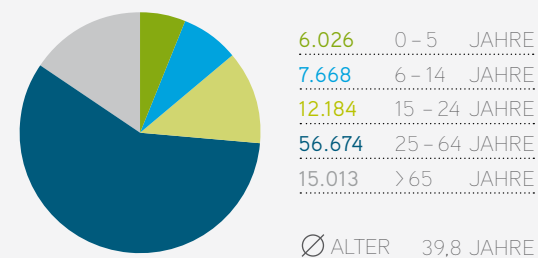
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

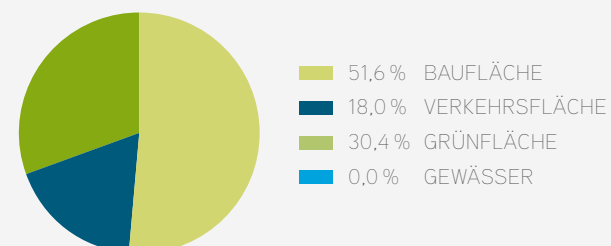


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

97.565	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
49.897	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 15.278
WEGZÜGE	– 13.683
WANDERUNGSBILANZ	+ 1.595

FLÄCHENVERTEILUNG



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.600,- /m²
SONSTIGE	€ 2.200,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,30 /m²
SONSTIGE	€ 9,- /m²

ZINSHAUS

€ 800,- bis € 1.600,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 519 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 93 Mio. statt.



1170
HERNALS

NEUWALDEGGER STRASSE 23/EHL IMMOBILIEN

WOHNFREUNDLICH UND GRÜN

DER 17. BEZIRK reicht bis zur Stadtgrenze im Nord-Westen Wiens und verbindet den 16. und 18. Bezirk. Wenige Betriebe, die sich im Zuge der Industrialisierung hier angesiedelt hatten, sind heute noch erhalten, wie z.B. das Werk, in dem die weltberühmten Manner-Schnitten hergestellt werden. Ähnlich wie Ottakring ist Hernalz in Gürtelnähe von alten Zinshäusern und kommunalen Wohnbauten definiert, im äußeren, westlichen Teil herrschen Einfamilienhäuser und Villen vor.

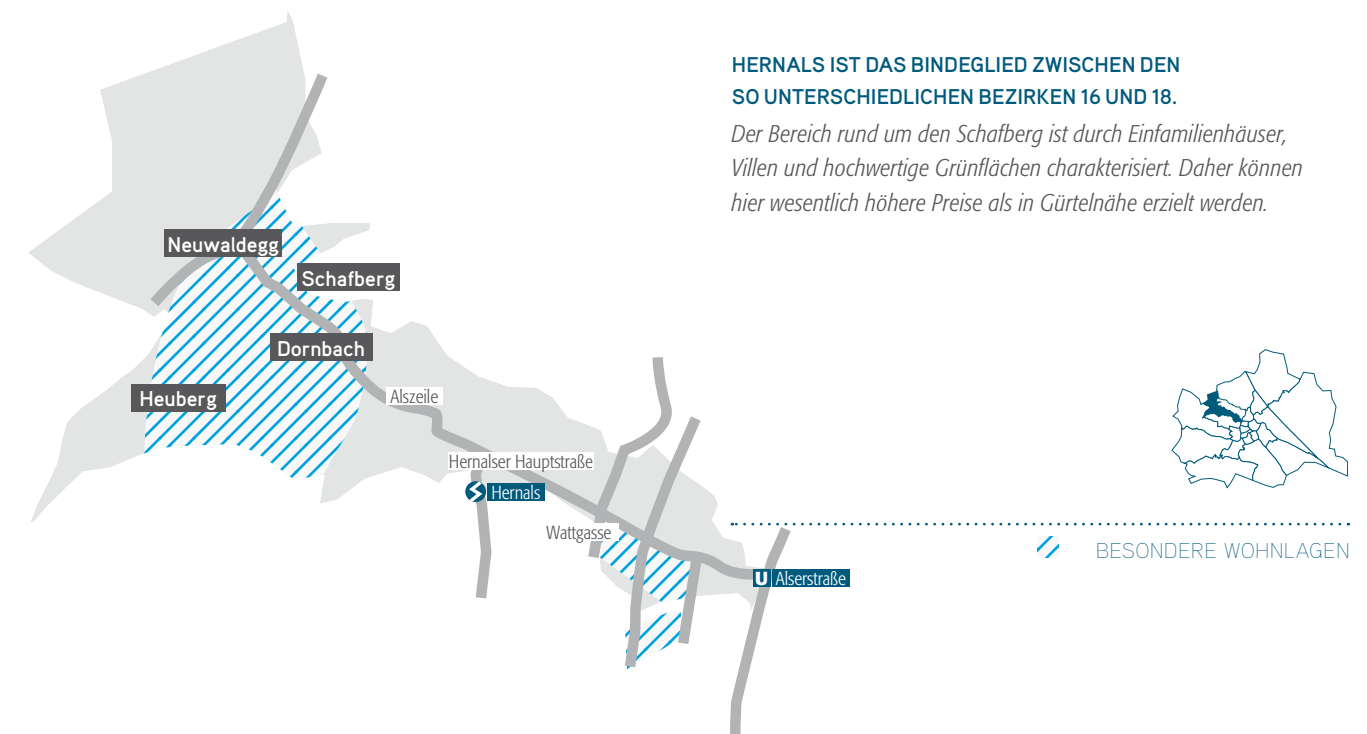
HERNALS ZÄHLT 53.490 Bewohner und verzeichnet mit einem Plus von 736 keine hohe Wanderungsbilanz. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 27,8% überdurchschnittlich hoch. Einkommensmäßig liegt Hernalz unter dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 2,0 Personen im Wien-Durchschnitt.

HERNALS WEIST zudem einen hohen Anteil an Grünflächen auf. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

HERNALS IST DAS BINDEGLIED ZWISCHEN DEN SO UNTERSCHIEDLICHEN BEZIRKEN 16 UND 18.

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.



DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

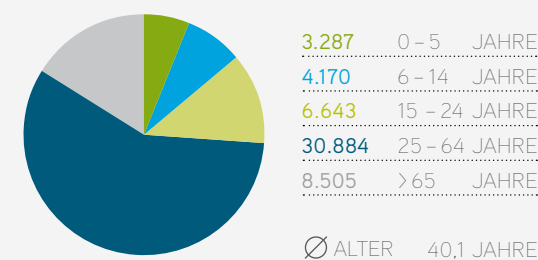
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

WIEN 23,0 %
HERNALS 27,8 %
+ 4,8 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

€ 19.531,- HERNALS
€ 20.890,- WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

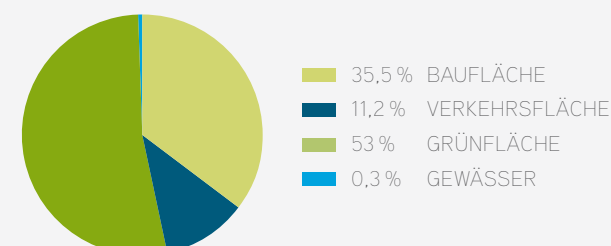


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

53.489 WOHNBEVÖLKERUNG 2013
27.052 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0 PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE + 8.825
WEGZÜGE - 8.089
WANDERUNGSBILANZ + 736

FLÄCHENVERTEILUNG



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG € 3.800,- /m²
SONSTIGE € 2.700,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG € 10,30 /m²
SONSTIGE € 9,50 /m²
ZINSHAUS € 900,- bis € 1.700,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 323 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 68 Mio. statt.

1180
WÄHRING

GERSTHOFER STRASSE 119 / EHL IMMOBILIEN

VON DER VORSTADT ZUR STADT

WÄHRING VERLÄUFT zu beiden Seiten des gleichnamigen Bachs von den Anhöhen des Wienerwaldes bis zum tiefer gelegenen Gürtel. Der Bezirk gilt als bürgerlich und zählt aufgrund der zahlreichen Pracht-Villen im so genannten „Cottage-Viertel“ zu Wiens Nobelbezirken – aufgrund des erhöhten Wohnflächenbedarfs ist die Bewohnerzahl seit den 1950ern um ein Drittel gesunken. In Gürtelnähe ist das Erscheinungsbild mit Gründerzeit- und Gemeindebauten eher vorstädtisch.

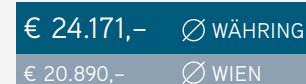
WÄHRING ZÄHLT ca. 48.160 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 22,9 % durchschnittlich. Einkommensmäßig liegt Währing über dem Wiener Durchschnitt. Mit einer Belegung von 1,9 Personen pro Wohnung liegen die Wohnungen unter dem Wien-Durchschnitt. Aktuelle Baubewilligungen betreffen großteils Dachgeschoß-Ausbauten, jedoch kaum Wohnhausanlagen. Mit 55,7 % ist der Anteil an Baufläche hoch. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

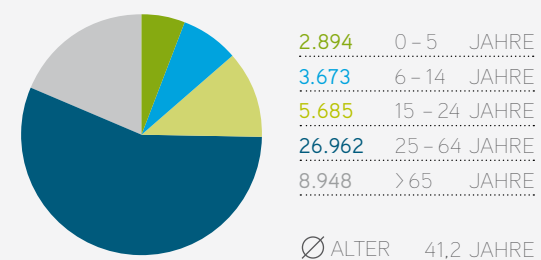
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER
STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

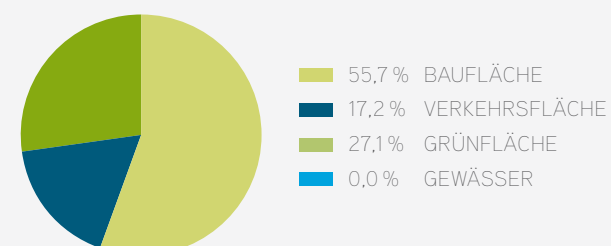


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

48.162	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
25.511	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
1,9	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 7.014
WEGZÜGE	- 6.479
WANDERUNGSBILANZ	+ 535

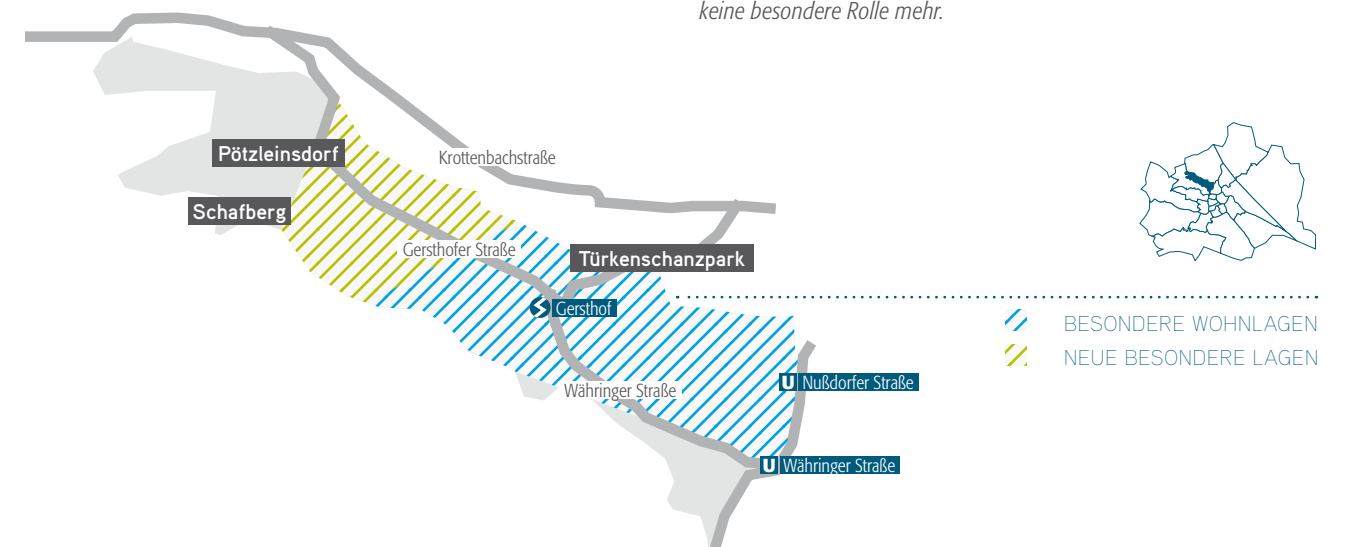
FLÄCHENVERTEILUNG



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DER BEZIRK WÄHRING IST IN GÜRTELNÄHE DICHT VERBAUT, MIT EINEM HOHEN ANTEIL AN ZINSHÄUSERN UND EHER DURCH DEN VERMIETUNGSMARKT GEPRÄGT. IN DEN VOM GÜRTEL ENTFERNTEN GRÜNLAGEN IST DIE NACHFRAGE VON FAMILIEN GEPRÄGT, DIE IN EIGENTUM INVESTIEREN WOLLEN.

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 Miethöhen) und damit geringer Rendite keine besondere Rolle mehr.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 5.000,- /m²
€ 3.300,- /m²

MIETE
ERSTBEZUG
SONSTIGE

€ 12,30 /m²
€ 10,50 /m²

ZINSHAUS

€ 1.600,- bis € 3.800,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 358 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 113 Mio. statt.



1190
DÖBLING

PFARRWIESENGASSE 23 / BUWOG GROUP

WEINBAU- UND NOBEL-GEGEND

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.

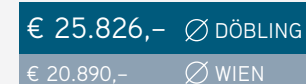
DÖBLING ZÄHLT ca. 69.000 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 17,3 % geringer als der Wien-Schnitt. Einkommensmäßig liegt Döbling über dem Wiener Durchschnitt. Die Wohnungen liegen mit einer Belegung von 1,96 Personen etwas unter dem Wien-Durchschnitt. Die Aufteilung der Nutzung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

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

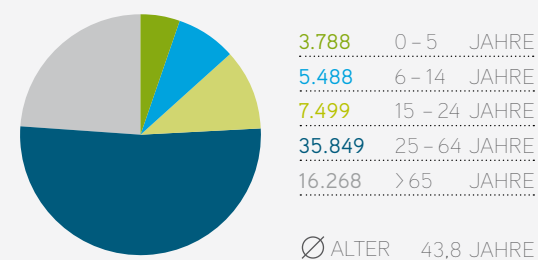
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

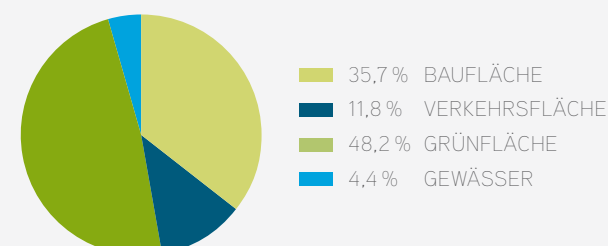


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

68.892	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
35.765	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 8.758
WEGZÜGE	- 8.036
WANDERUNGSBILANZ	+ 722

FLÄCHENVERTEILUNG

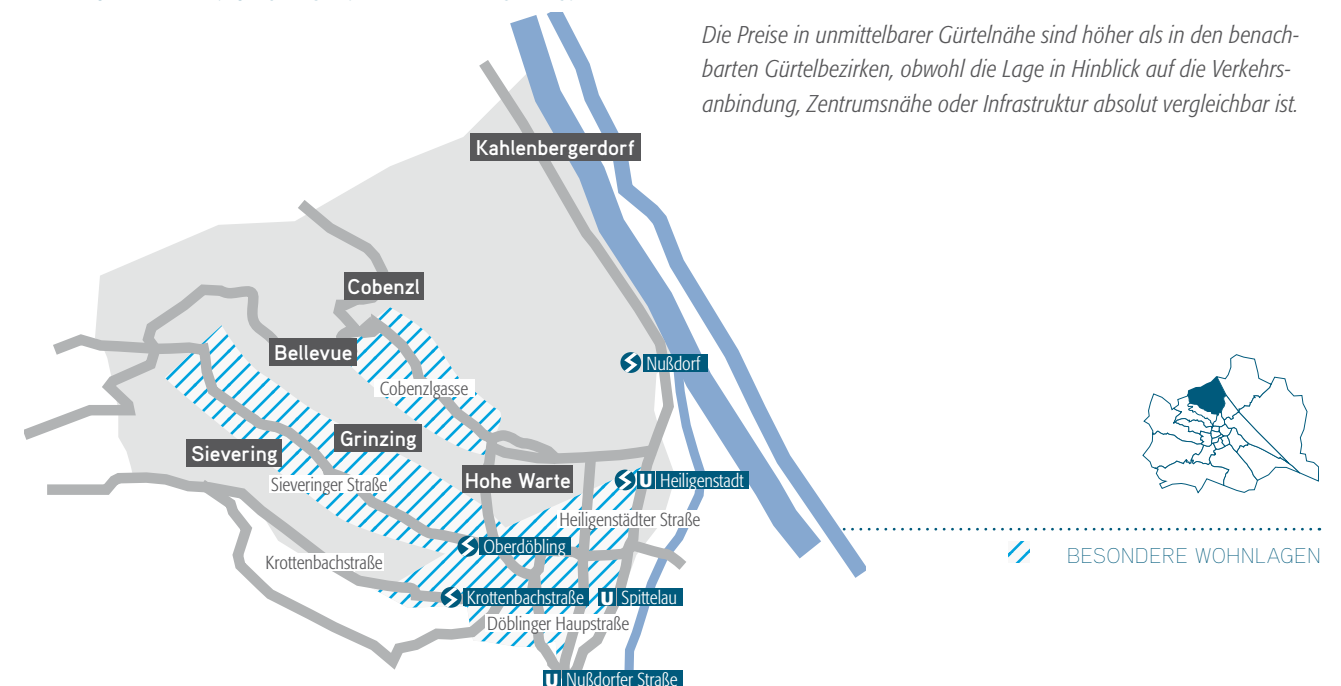


BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

IN GRÜNLAGE GIBT ES EINE SEHR HOHE NACHFRAGE. ALTER GEFÖRDERTER WOHNBAU ODER TYPISCHE GEMEINDEBAUTEN IN DIREKTER UMGEBUNG WIRKEN PREISDÄMPFEND. (STICHWORT: KARL-MARX-HOF ETC.)

Die „prominente“ Postleitzahl des 19. Bezirkes hat signifikanten Einfluss auf den Miet- und Kaufmarkt. In den Villenvierteln des 19. Bezirkes 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.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 5.600,- /m²
SONSTIGE	€ 3.600,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,50 /m²
SONSTIGE	€ 10,60 /m²

ZINSHAUS

€ 1.700,- bis € 4.500,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 401 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 155 Mio. statt.



1200
BRIGITTENAU

UNIVERSUMSTRASSE 31/BUWOG GROUP



ZWISCHEN DEN STRÖMEN

BRIGITTENAU liegt zwischen Donaukanal und Donau und hat mit 20,9% auch den zweitgrößten Gewässeranteil aller Bezirke. In dem Gebiet gab es lange Zeit regelmäßige Überschwemmungen und einen entsprechend großen Anteil an Naturlandschaft.

MIT DER DONAUREGULIERUNG hat sich das Erscheinungsbild des Bezirkes drastisch verändert. Heute entfällt ein sehr großer Teil auf Verkehrsflächen. Der Uferabschnitt des Donaukanals südlich der Friedens-

brücke gehört zur Außenzone der UNESCO-Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien.

BRIGITTENAU ZÄHLT ca. 83.980 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit fast 30,7% weit höher als der Wiener Durchschnitt. Einkommensmäßig liegt der 20. Bezirk weit unter dem Wien-Schnitt. Die Wohnungen sind mit 2,0 Personen durchschnittlich belegt.

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

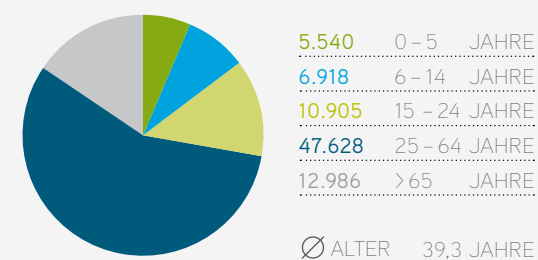
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

BRIGITTENAU 30,7%
WIEN 23,0%
+ 7,7%

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

BRIGITTENAU € 17.548,-
WIEN € 20.890,-

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

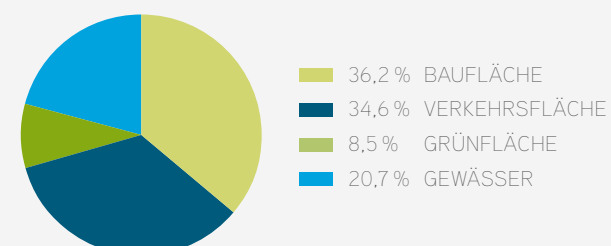


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

83.977 WOHNBEVÖLKERUNG 2013
42.196 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,0 PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE + 12.718
WEGZÜGE - 12.356
WANDERUNGSBILANZ + 362

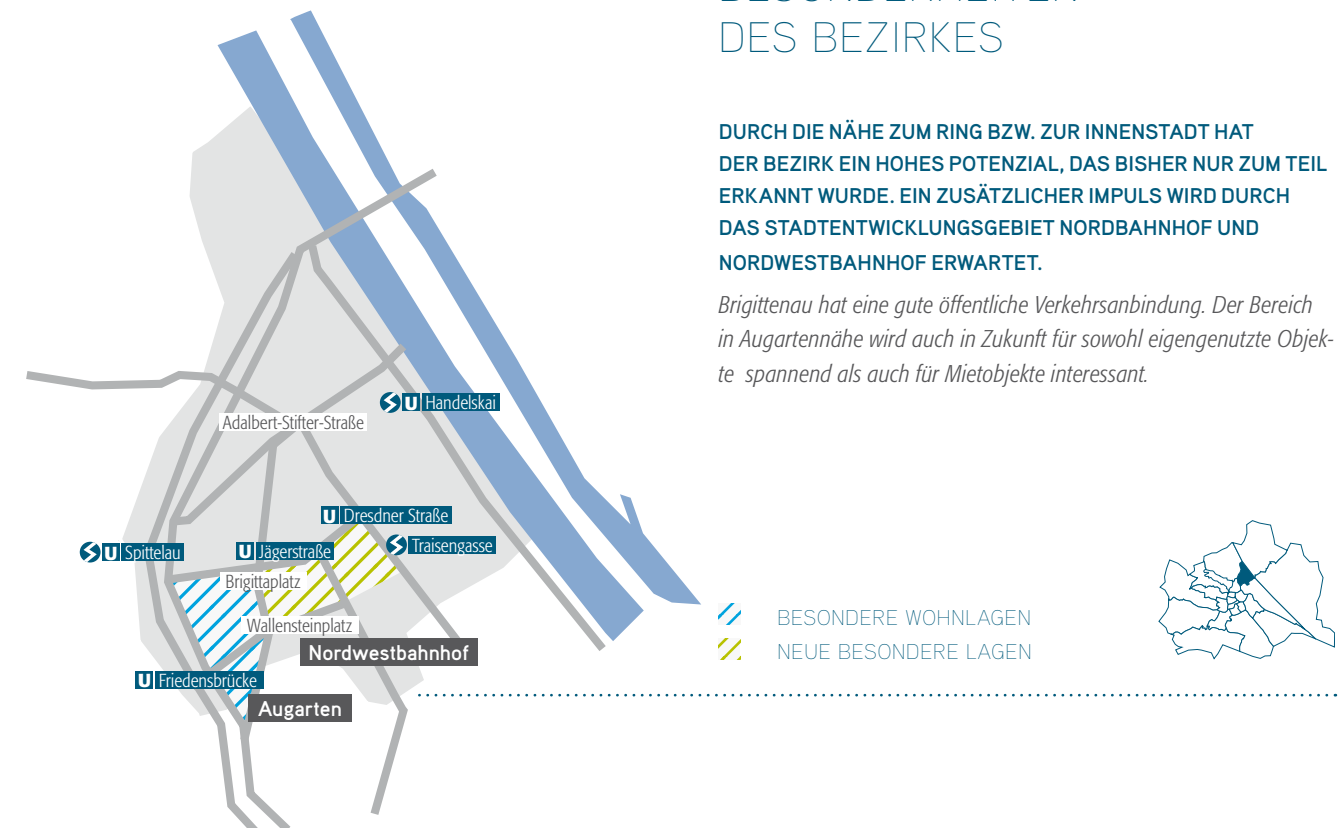
FLÄCHENVERTEILUNG



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DURCH DIE NÄHE ZUM RING BZW. ZUR INNENSTADT HAT DER BEZIRK EIN HOHES POTENZIAL, DAS BISHER NUR ZUM TEIL ERKANNT WURDE. EIN ZUSÄTZLICHER IMPULS WIRD DURCH DAS STADTENTWICKLUNGSGEBIET NORDBAHNHOF UND NORDWESTBAHNHOF ERWARTET.

Brigittenau hat eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Der Bereich in Augartennähe wird auch in Zukunft für sowohl eigengenutzte Objekte spannend als auch für Mietobjekte interessant.



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG € 3.400,- /m²
SONSTIGE € 2.000,- /m²

MIETE

ERSTBEZUG € 10,20 /m²
SONSTIGE € 9,- /m²
ZINSHAUS € 800,- bis € 1.450,- /m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 376 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 57 Mio. statt.

1210
FLORIDSDORFCITYGATE SKYLIVING, SEYRINGER STRASSE 1/
EHL IMMOBILIEN

NORDEN MIT ZUKUNFT

FLORIDSDORF, zusammen mit Donaustadt von den Wienern scherzhaft auch als Transdanubien bezeichnet, erstreckt sich von der Nordseite der Donau bis zu den Ausläufern des Bisambergs. Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts hat sich die Bewohnerzahl um ein Vielfaches gesteigert. Dieser Entwicklung tragen in naher Zukunft auch große stadtplanerische Neuerungen Rechnung.

IM ZIELGEBIET Floridsdorf/Achse Brünner Straße wurden Sanierungs- und Belebungsmaßnahmen gesetzt. Darüber hinaus soll inmitten der Sied-

lungssache Brünnerstraße bis 2016 Wiens größtes Krankenhaus entstehen und dem Gebiet so ein starker Impuls gegeben werden.

FLORIDSDORF ZÄHLT ca. 146.520 Bewohner. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 15,9 % im Vergleich zum Durchschnitt deutlich geringer. Einkommensmäßig liegt Floridsdorf unter dem Wiener Durchschnitt.

DIE WOHNUNGEN sind mit 2,01 Personen je Wohnung im Vergleich durchschnittlich belegt. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

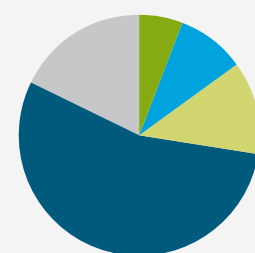
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER
STAATSBÜRGER

Ø WIEN 23,0 %
- 7,1 % FLORIDSDORF 15,9 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *

€ 20.566,- Ø FLORIDSDORF
€ 20.890,- Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



Ø ALTER 40,7 JAHRE

* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

146.516 WOHNBEVÖLKERUNG 2013

70.303 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ

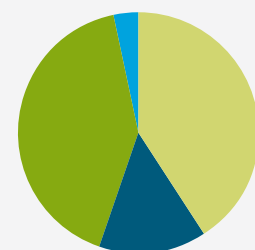
2,1 PERSONEN / HAUSHALT 2013

ZUZÜGE + 16.694

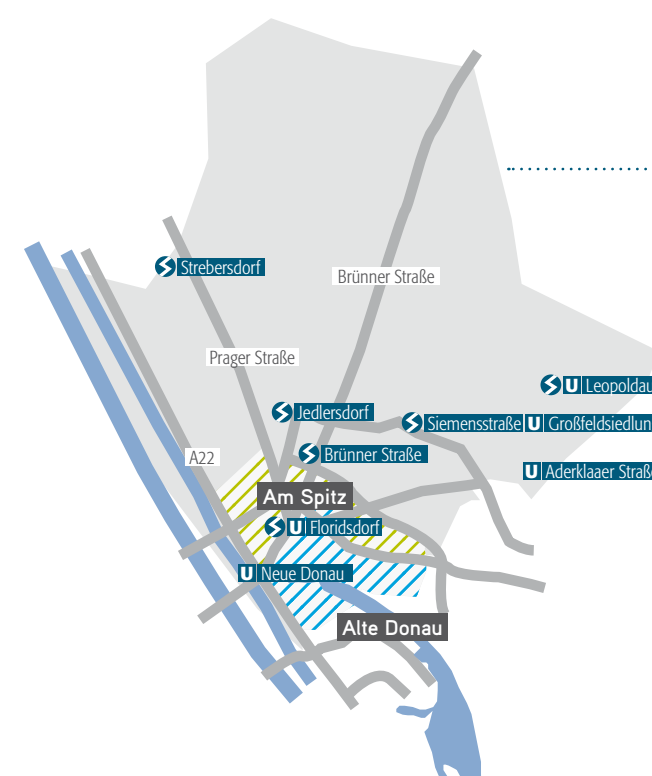
WEGZÜGE - 14.545

WANDERUNGSBILANZ + 2.149

FLÄCHENVERTEILUNG



40,9 % BAUFLÄCHE
14,6 % VERKEHRSFLÄCHE
41,2 % GRÜNFLÄCHE
3,4 % GEWÄSSER



BESONDERE WOHNLAGEN
NEUE BESONDERE LAGEN

BESONDERHEITEN
DES BEZIRKES

FLORIDSDORF IST EIN TYPISCHER VORSTADTBEZIRK, DER EINERSEITS VON ENTWICKLUNGEN DER 1970ER UND -80ER JAHRE, ANDERERSEITS VON ALTEN ORTSTEILEN WIE STAMMERSDORF ODER STREBERSDORF GEPRÄGT IST. GERADE DIESER BEZIRK WIRD SICH ENTLANG DER VOLL AUSGEBAUTEN U1 STARK ENTWICKELN.

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 war bislang durch die Dominanz des geförderten Wohnbaus mit zahlreichen großen Objekten, aber auch durch kleinteilige Reihenhauseinrichtungen nahe der Wiener Stadtgrenze.

2013 wurde seitens der Stadt Wien ein Bauträgerwettbewerb „Wohnen am Marchfeldkanal“ mit rund 950 geförderten Wohneinheiten sowie ein Bauträgerwettbewerb „Gemeinschaftliches Wohnen in Wien“ mit rund 150 geförderten Wohneinheiten ausgeschrieben.

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 3.200,- / m²
SONSTIGE € 2.000,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 9,80 / m²
SONSTIGE € 9,20 / m²

ZINSHAUS

€ 600,- bis € 1.200,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 472 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 82 Mio. statt.

1220
DONAUSTADT

WULZENDORFSTRASSE 22 / BUWOG GROUP

RASANTE ENTWICKLUNG

DER 22. BEZIRK ist flächenmäßig Wiens größter Bezirk – 24,6 % der Gesamtfläche entfallen auf die Donaustadt. Lange Zeit war das Gebiet von den Naturgewalten des Donautromes geprägt (Terrassenbildung) und war erst nach der Regulierung dauerhaft bewohnbar. Im Laufe der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts wurde der Bezirk mit der Errichtung von UNO City, Austria Center und Donacuity stark urbanisiert.

MIT DEM AUSBAU DER U-BAHN-LINIE U2 in vergangenen Jahren wird der Bezirk immer mehr erschlossen. 2013 wurde die Verlängerung

bis zur Seestadt Aspern, einem der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas, eröffnet.

DONAUSTADT ZÄHLT ca. 165.270 Bewohner. Die Wanderungsbilanz im letzten Jahr ist mit ca. 2.960 zusätzlichen Bewohnern die höchste. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 13,6 % sehr unterdurchschnittlich. Einkommensmäßig liegt Donaustadt etwas über dem Wiener Durchschnitt. Der 22. Bezirk hat mit durchschnittlich 2,2 Personen je Wohnung Wiens höchste Belegung. ✕

DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

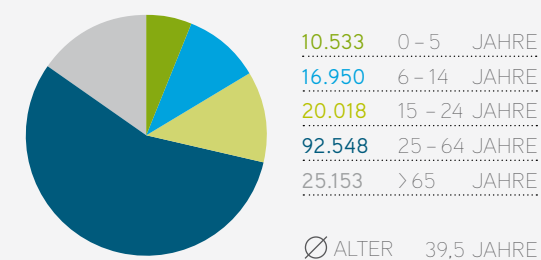
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

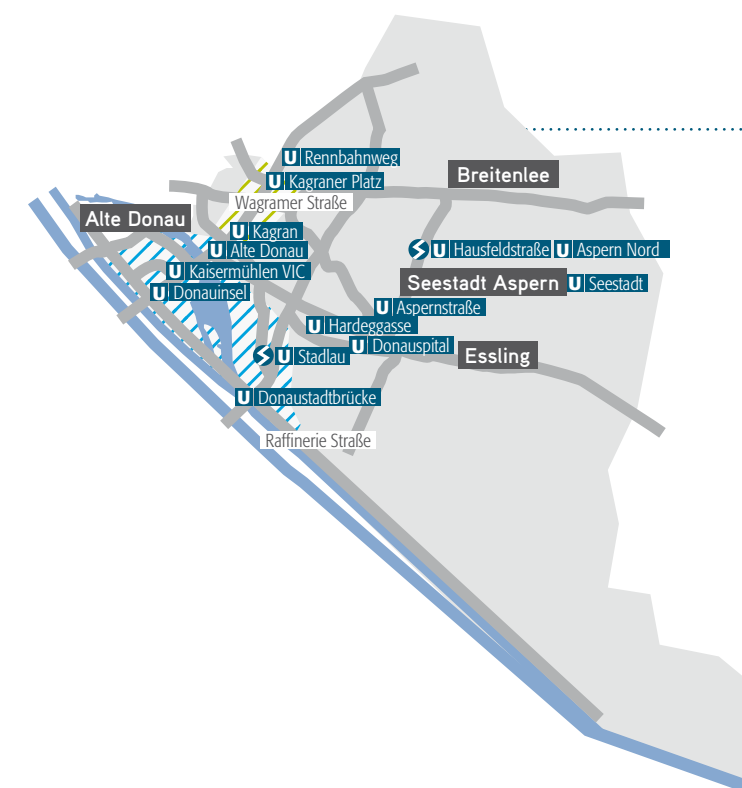
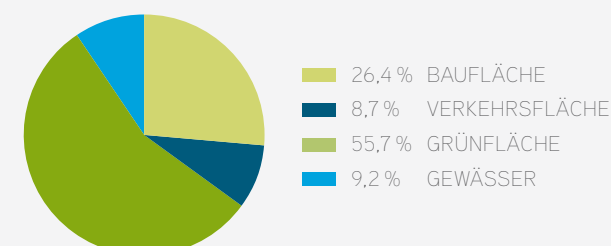


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

165.265 WOHNBEVÖLKERUNG 2013
74.589 WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,2 PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE + 15.930
WEGZÜGE - 12.971
WANDERUNGSBILANZ + 2.959

FLÄCHENVERTEILUNG



BESONDERE WOHNLAGEN
NEUE BESONDERE LAGEN



BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

DIE BEREICHE UM DIE ALTE DONAU SIND MIT IHREN VIELFÄLTIGEN FREIZEITQUALITÄTEN SEHR BELIEBT. GENERELL SIND DIE BEREICHE ENTLANG DER U-BAHN SEHR BEGEHRT UND HABEN GROSSES POTENZIAL.

Vor allem entlang der Wagramerstraße herrscht eine ausgesprochen hohe Bautätigkeit (Wohnbau, Geschäftslokale und Büros). Der Bezirk ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Ein besonderes Potenzial haben die Bereiche rund um die Neue und Alte Donau, die allerdings häufig nur in Form eines Baurechts verfügbar sind.

Einen enormen Impuls wird die Seestadt Aspern geben, wo derzeit die Entwicklung eines völlig neuartigen Stadtteils vor sich geht, der 20.000 Einwohnern ein neues Zuhause geben wird.

2012 wurde seitens der Stadt Wien ein Bauträgerwettbewerb „Wohnanlage Aspern – die Seestadt Wiens“ mit rund 730 geförderten Wohneinheiten sowie 256 geförderten Heimeinheiten ausgeschrieben.

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

WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM
ERSTBEZUG € 3.400,- / m²
SONSTIGE € 2.400,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG € 10,- / m²
SONSTIGE € 9,10 / m²

ZINSHAUS

€ 600,- bis € 1.200,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 407 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 103 Mio. statt.



1230
LIESING

BASLER GASSE 65 / BUWOG GROUP

GEMISCHTE STILE

LIESING ist Wiens fünftgrößter Bezirk. Sehr prägnant für den Bezirk sind Wohnbauten wie Maurer Berg, Alt Erlaa und Wiener Flur. In den Bezirksteilen Kalksburg und Rodaun finden sich gemischte Strukturen zwischen Grünland, Urbanität und alten Dorfkernen.

DIE STADTENTWICKLUNG sieht im Zielgebiet Liesing Mitte verschiedene Maßnahmen vor, die einerseits neue Formen für individuelles Wohnen entlang der U6 und im Stadtentwicklungsgebiet „In der Wiesen“ fördern, andererseits die Industriegebiete des Bezirkes fördern.

LIESING ZÄHLT ca. 95.260 Bewohner. Die Wanderungsbilanz im Jahr 2013 fällt mit 873 Personen mehr durchschnittlich aus. Der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger ist mit 10,3 % deutlich geringer als der Wiener Durchschnitt.

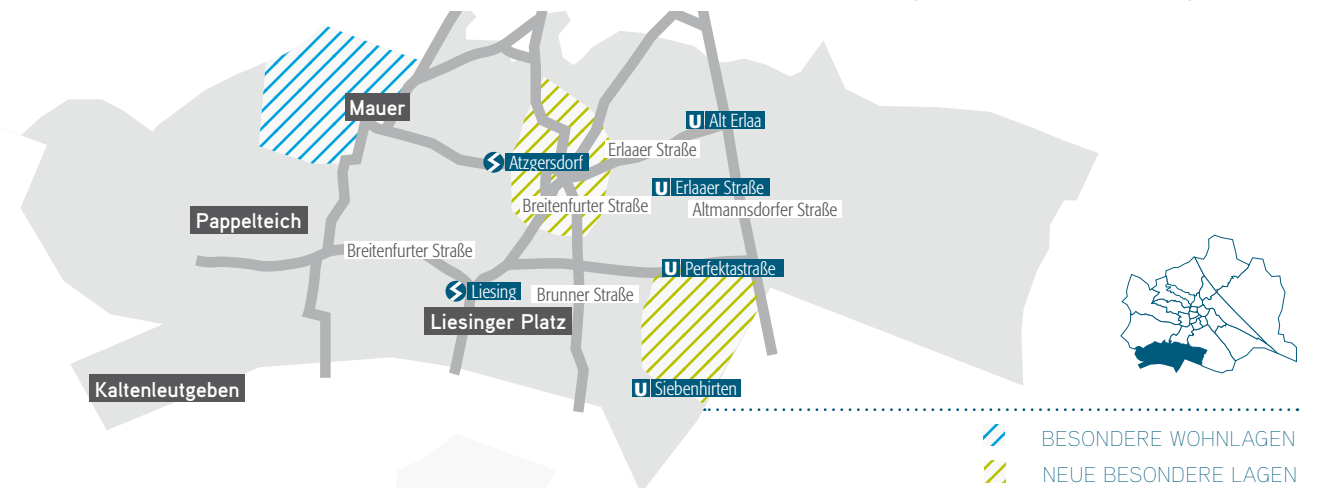
DIE EINKOMMEN IN LIESING liegen über dem Wiener Durchschnitt. Mit einer Belegung von 2,1 Personen sind die Wohnungen überdurchschnittlich belegt. Liesing weist mit 52,6 % einen hohen Anteil an Baufläche auf. ✕

BESONDERHEITEN DES BEZIRKES

LIESING, DAS BINDEGLIED ZWISCHEN WIEN UND WIEN UMGEBUNG, IST DURCH DIE ALTEN ORTSKERNE WIE MAUER EINERSEITS UND DEM GROSSVOLUMIGEN WOHNBAU ANDERERSEITS GEKENNZEICHNET.

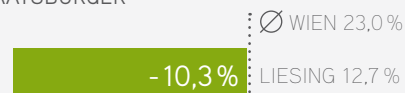
Die Anbindung an das Verkehrsnetz (A2, A21 & U6) ist optimal für einen Wiener Randbezirk. Zusätzlich bietet der 23. Bezirk seinen BewohnerInnen durch seine zahlreichen Grünzonen und Erholungsgebiete wie dem Lainzer Tiergarten auch hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Diese Möglichkeiten machen den 23. Bezirk zunehmend beliebter.

2013 wurde seitens der Stadt Wien ein Bauträgerwettbewerb „In der Wiesen Süd“ mit rund 695 geförderten Wohneinheiten ausgelobt.

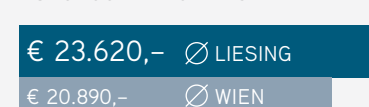


DEMOGRAPHISCHE FAKTEN

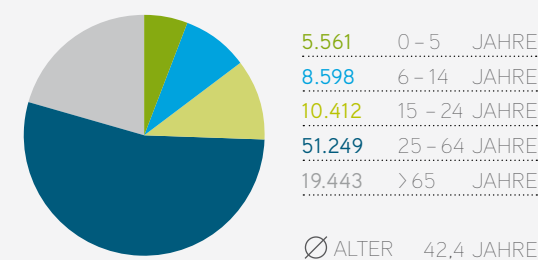
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN *



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

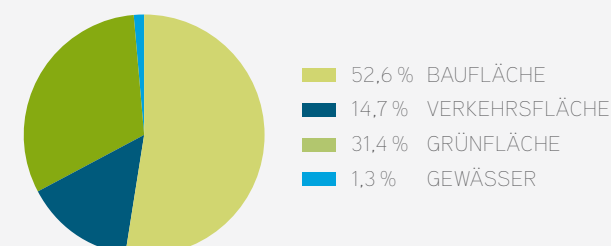


* Quelle: Statistik Österreich, Lohnsteuerstatistik 2012, durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen in Euro, Stand Dezember 2013

KENNZAHLEN WOHNEN

95.263	WOHNBEVÖLKERUNG 2013
44.968	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ
2,1	PERSONEN / HAUSHALT 2013
ZUZÜGE	+ 8.880
WEGZÜGE	- 8.007
WANDERUNGSBILANZ	+ 873

FLÄCHENVERTEILUNG



WOHNEN (PREIS / m²)

EIGENTUM	
ERSTBEZUG	€ 3.400,- / m²
SONSTIGE	€ 2.500,- / m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,30 / m²
SONSTIGE	€ 9,50 / m²
ZINSHAUS	€ 750,- bis € 1.500,- / m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2013 in den ersten acht Monaten 310 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 62 Mio. statt.

SCHWERPUNKT
VORSORGE

CITYGATE SKYLIVING/EHL IMMOBILIEN

ANLAGEPRODUKT
WOHNUNG

DER BEGRIFF VORSORGEWOHNUNG bzw. Anlagewohnung ist eine, vor allem in Österreich verbreitete Bezeichnung für eine besondere Form der Geldanlage, bei der Anlageobjekte nicht vom grundbücherlichen Eigentümer selbst bewohnt, sondern zum Zweck der Einkunftserzielung vermietet werden.

DER EIGENTÜMER wird mit dem Erwerb einer Immobilie im umsatzsteuerlichen Sinn zum Unternehmer und erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dadurch können Fremdkapitalzinsen, Finanzierungsnebenkosten, die AfA (Absetzung für Abnutzung) und sonstige Aufwendungen der Immobilie geltend gemacht werden. Die Umsatzsteuer kann zurückgefordert oder gemäß § 215 BAO überrechnet werden. Nach Ankauf der Immobilie ergeben sich zwangsläufig eine ganze Reihe administrativer Angelegenheiten, die zeitintensiv sind und Immobilienerfahrung benötigen. Um den Kunden weitest möglich zu servizieren, bieten die Bauträger bzw. Hausverwaltungen Servicepakete an, die den Käufer somit entlasten und eine bestmögliche Bewirtschaftung der Immobilie ermöglichen sollen. Diese Packages um-

fassen von der Betreuung der Immobilie wie z.B. Beauftragung des Maklers im Falle einer Kündigung durch den Mieter, Mietvertragserstellung, Abwicklung von Instandhaltungsmaßnahmen, Vorschreibung der Miete und der Betriebskosten bis hin zur Umsatzsteuervoranmeldung – sämtliche Maßnahmen, die dem Eigentümer in dem Fall abgenommen werden.

WICHTIGE RECHTLICHE und vor allem steuerliche Faktoren sind beim Erwerb und zur optimalen Renditeerzielung zu beachten. Bei einer zukunftsorientierten Investition wie dieser sind Sicherheit und Nachhaltigkeit Grundlage für eine stabile Kapitalbindung.

AUFGRUND DES UNGEBREMSTEN TRENDS zu Vorsorgewohnungen haben sowohl die BUWOG group als auch EHL Immobilien seit einigen Jahren auf diese Nachfrage reagiert. Bisher wurden gemeinsam mehr als 300 Wohnungen als Vorsorgewohnungen errichtet und erfolgreich verkauft. ✕

Aufgrund des ungebremsten Trends der Vorsorgewohnungen haben sowohl die BUWOG group als auch EHL Immobilien seit einigen Jahren auf diese Nachfrage reagiert. Bisher wurden gemeinsam mehr als 300 Wohnungen als Vorsorgewohnungen errichtet und erfolgreich verkauft.



EHL VORSORGEPROJEKTE

→ CITYGATE SKYLIVING:
21., SEYRINGER STRASSE 1
→ 12., EICHENSTRASSE 66
→ 14., GUSENLEITHNERGASSE 17

→ 16., HUTTENGASSE 18-24
→ 17., BLUMENGASSE 64
→ 18., GERSTHOFERSTRASSE 9
→ 19., RATHSTRASSE 33

BUWOG GROUP VORSORGEPROJEKTE

→ SKY 9: 10., RIEPLSTRASSE 2
WWW.SKY9.AT
→ UNIVERS LIVING: 20., UNIVERSUMSTRASSE 31A
WWW.UNIVERSLIVING.AT

→ 7HIRTEN4LIVING - 23., BASLERGASSE 56
WWW.7HIRTEN4LIVING.AT
→ WESTLIFE: 14., MISSINDORFSTRASSE 5
WWW.MISSINDORFSTRASSE5.AT



WOHNUNGSBESTAND

WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZEN NACH RECHTSVERHÄLTNIS REGISTERZÄHLUNG 2011

BEI GEGENÜBERSTELLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS der einzelnen Bundesländer wird deutlich, dass in Wien ca. 23 % aller österreichischen Haushalte liegen, während es im Burgenland – dem kleinsten Bundesland in Bezug auf die Haushaltsanzahl – nur ca. 3 % sind. Wie schon auf S. 08 ausgeführt, nimmt Wien auch bezüglich des Rechtsverhältnisses eine besondere Stellung ein.

So sind in der Bundeshauptstadt ca. 75% der Wohnungen mit Hauptwohnsitz Hauptmietwohnungen. Hier weist ebenso das Burgenland den geringsten Prozentanteil auf, nämlich nur ca. 16%. Diese Indikatoren zeigen schon auf, dass der Wohnungsbestand in den einzelnen Bundesländern bzw. die Art des Wohnens sehr differenziert ist und ganz unterschiedliche Wohnformen (Miete/Eigentum; Wohnung/Einfamilienhaus) nachgefragt werden.

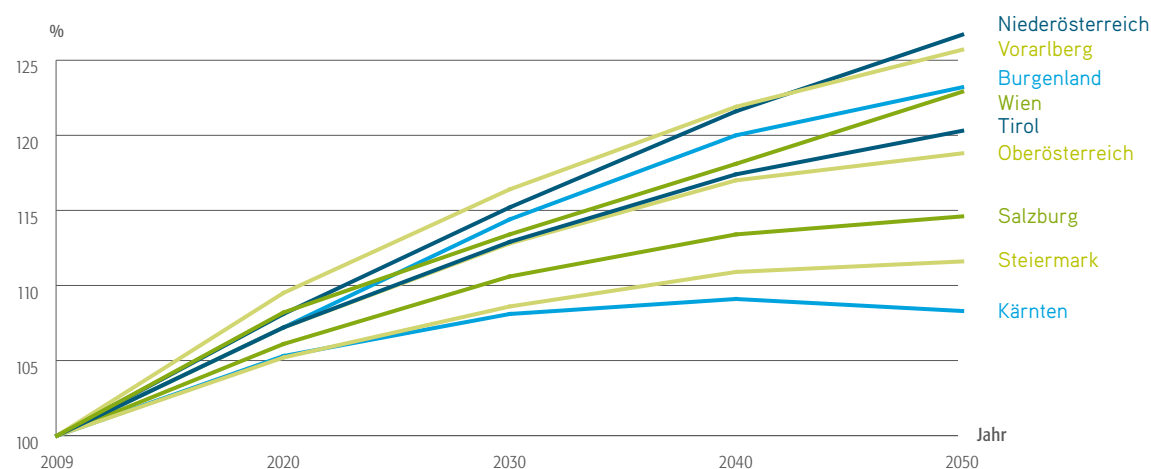


PROGNOSE PRIVATHAUSHALTE

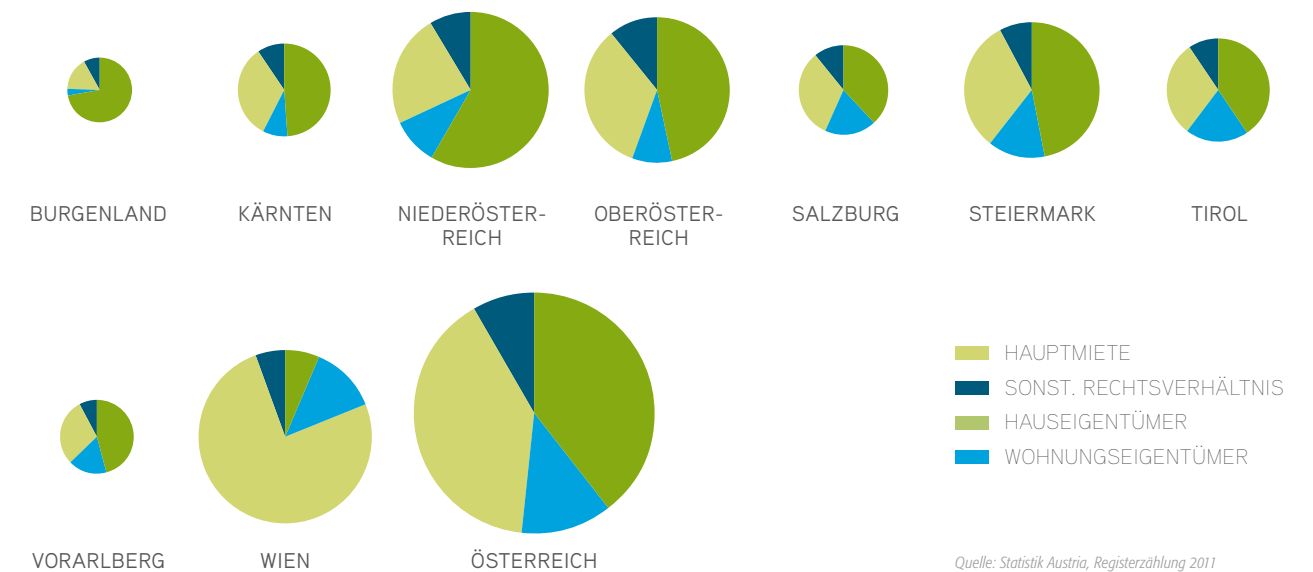
JAHR 2009 = 100 %

WENN MAN DIE HAUSHALTS PROGNOSE und damit den zukünftigen Wohnungsbedarf der einzelnen Bundesländer betrachtet, ergibt sich das Bild, dass Niederösterreich, das Burgenland und Wien,

aber auch Vorarlberg die deutlichsten Zuwachsraten zu verzeichnen haben werden, ebenfalls ein wichtiger Faktor, der Auswirkungen auf den Wohnungsbestand haben wird.



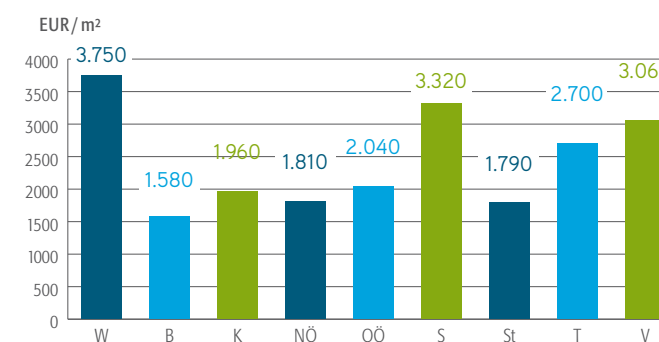
Quelle: Statistik Austria, ÖROK



Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011

PREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN

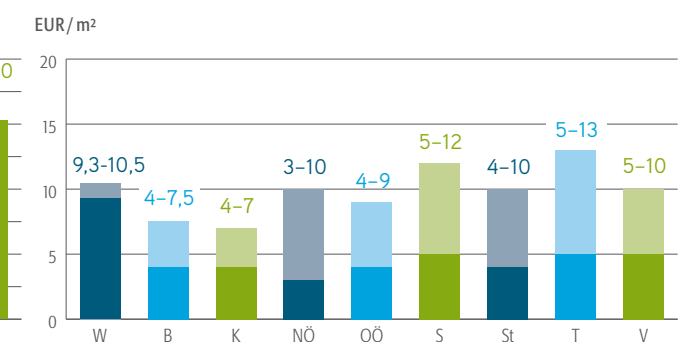
BEIM VERGLEICH der Haushaltsentwicklung zeigt sich, dass in Niederösterreich und im Burgenland die Haushaltszahlen wachsen werden: Viele Familien aus Wien weichen aufgrund der steigenden Einwohnerzahl und der gestiegenen Preise auf die angrenzenden Bundesländer aus, wo das Preisniveau noch deutlich unter dem Wiener Schnitt liegt. Niederösterreich und Burgenland bieten auch für die bereits ansässige Wohnbevölkerung durch ihre Nähe zur Bundeshauptstadt ein interessantes Umfeld.



Quelle: Wien: EHL-Research, andere Bundesländer: Immobilienpreisspiegel WKÖ (gerundet)

PREISE MIETEN

DIE MIETEN im freifinanzierten Bereich sind allerdings sehr schwer zu erheben, da es hier im ländlichen Bereich nur vereinzelt zu einer nicht-geförderten Neubautätigkeit bzw. einer Vermietung im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes mit freier Mietzinsbildung kommt und auch die einzelnen Bezirke in den Bundesländern sehr unterschiedlich zu bewerten sind. Trotzdem haben wir versucht, nachstehende Mietpreise in einer Grafik zu erfassen.



Quelle: Wien: EHL-Research, andere Bundesländer: Immobilienpreisspiegel WKÖ, eigene Berechnungen

SCHWERPUNKT
NACHHALTIGKEIT

MÜHLGRUNDGASSE 22/BUWOG

BUWOG GROUP AUF KURS
ZU KLIMASCHUTZ-ZIELEN

2014 BRINGT FÜR VIELE UNTERNEHMEN eine Verpflichtung zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen. Zur Umsetzung von Unionsrecht wird ein Bundesgesetz erlassen, in dem Richtlinien zum Thema Klimaschutz und Energieeffizienz verordnet werden.

AUCH UNTERNEHMEN IM IMMOBILIENBEREICH müssen so dann verstärkt die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz, aber auch das Thema Klimawandel behandeln und dazu verbessernde Maßnahmen umsetzen.

DIE INITIATIVE klima:aktiv pakt2020 des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft geht dabei noch einen Schritt weiter. Diese Initiative, an welcher sich Unternehmen wie z.B. McDonald's, Vöslauer, Bank Austria und auch die BUWOG group beteiligen, verpflichtet zur Umsetzung zusätzlicher Klimaschutzziele.

INSGESAMT nehmen hier zwölf Großunternehmen teil, welche seitens des Ministeriums unter Anwendung von strengen Aufnahmekriterien ausgewählt wurden.

IM WESENTLICHEN geht es neben der Steigerung der Energieeffizienz ebenso um die zusätzliche Reduktion des CO₂-Ausstoßes und die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energieträger. Neben dem klima:aktiv pakt2020 bietet die Plattform der klima:aktiv-Programmpartnerschaft ein großes Netzwerk.

DIE BUWOG GROUP ist seit dem Jahr 2007 klima:aktiv Programmpartner und seit 2011 eines der ersten Großunternehmen, welches am klima:aktiv pakt2020 teilnimmt. Dieser Pakt sieht die strenge Umsetzung von umfangreichen Maßnahmen in den Bereichen Bauen und Sanieren, erneuerbare Energieträger, Mobilität, NutzerInnenverhalten und Sensibilisierungsmaßnahmen vor. Des Weiteren liegt der Fokus auf Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz. Die gesetzten Ziele und geplanten Maßnahmen müssen bis zum Jahr 2020 erreicht und umgesetzt werden. In Summe soll in der BUWOG group im Rahmen des klima:aktiv pakt2020 der jährliche CO₂-Ausstoß um rund 13.300 Tonnen reduziert werden.

DIE MINDESTZIELE der BUWOG group im klima:aktiv pakt2020 sind:

- **16 % REDUKTION DER TREIBHAUSGAS-EMISSIONEN**
- **10 % ANTEIL ERNEUERBARER ENERGIEN IM VERKEHRSBEREICH**
- **20 % STEIGERUNG DER ENERGIE-EFFIZIENZ**
- **34 % ANTEIL ERNEUERBARER ENERGIEN AM GESAMTEN ENERGIEVERBRAUCH**

GERADE BEIM BAUEN UND SANIEREN und im Bereich Wohnen kann viel positiver Einfluss auf die Umwelt genommen werden. Dies erfolgt durch den Einsatz von hochwertigen, langlebigen Materialien, den Einsatz von klimaschonenden Technologien oder durch umsichtigen Erhalt von alter Bausubstanz. ✕





NACHHALTIGKEIT AUF VIER SÄULEN

UM DIE GEPLANTEN MASSNAHMEN zielorientiert im Sinne der Nachhaltigkeit umsetzen zu können, wurden wesentliche Akzente gesetzt. Hierbei stützt sich die BUWOG group auf vier Säulen.

Diese sind:

- **UMWELTFREUNDLICHER LEBENSRAUM**
- **GEMEINSAMER LEBENSRAUM**
- **KREATIVER LEBENSRAUM**
- **PRODUKTIVER LEBENSRAUM**

UMWELTFREUNDLICHER LEBENSRAUM

wird durch umweltbewusste Ressourcenplanung und den Einsatz von umweltschonenden Materialien sowie energieeffiziente Maßnahmen geschaffen.

DIE BUWOG GROUP hat als erster Bauträger in Österreich eine Energiemanagement-Zertifizierung nach ISO 50001 durchführen lassen. Das

Zertifikat ist der unabhängige Nachweis des bereits angewandten Umweltschutz- und Energiesparprogramms der BUWOG group (z.B. Heizungsmodernisierung und thermische Sanierung bei Bestandsobjekten und die Umsetzung von Niedrigstenergie- bzw. Passivhäusern bei Neubauten).

GEMEINSAMER LEBENSRAUM

wird durch ein soziales Angebot und ein Miteinander geschaffen, um den Raum zum Leben nachhaltig zu gestalten. Engagement im sozialen Bereich ist der BUWOG group ein großes Anliegen.

BEISPIEL BUWOG PROJEKT NORDBAHNHOF

DIE BUWOG hat ein Wohnprojekt am ehemaligen Gelände des Nordbahnhofs im zweiten Wiener Gemeindebezirk fertiggestellt. An der Ecke Vorgartenstraße/ Rabenburgerstraße wurde im Auftrag der Bank Austria Real Invest ein klima:aktiv Passivhaus mit 190 geförderten und 16 freifinanzierten Mietwohnungen errichtet.

SCHWERPUNKT NACHHALTIGKEIT

ZUSÄTZLICH GIBT ES speziell auf Wohngemeinschaften zugeschnittene Wohnungen, die von sozialen Vereinen wie KOMIT und Clara Fey oder der MA 11 für betreute Wohngemeinschaften genutzt werden. Den Bewohnern steht eine gemeinsame Dachterrasse zur Verfügung, im Dachgeschoß wurden weitere Gemeinschaftsräume, wie z.B. ein Waschsalon, untergebracht.

HAUPTZIELGRUPPE FÜR DAS PROJEKT sind junge Menschen, die ihre erste eigene Wohnung beziehen, Paare mit kleinem Einkommen sowie alleinerziehende Mütter und Väter. Darauf wurde bei der Grundriss- und Kostenplanung besondere Rücksicht genommen. Das Projekt verfügt über einen hohen Anteil von Kleinst- und Kleinwohnungen. Die Wohnungen wurden derart geplant, dass ein möglichst einfacher und kostengünstiger Einbau von z.B. Hochbetten mit darunterliegendem Stauraum möglich ist. Damit ist eine optimale Aus- bzw. Mehrfachnutzung der Wohnfläche gegeben.

DIE SOZIALE SICHERUNG und Leistbarkeit des Wohnraums sowie die Umweltverträglichkeit spielen in der „Nachhaltigkeit“ eine wichtige Rolle.

KREATIVER LEBENSRAUM

wird mit dem Fokus auf Kunst und Architektur geschaffen. Dieses Instrument dient der verbesserten Kommunikation. Kreativer Raum und Kunst sind Kommunikation, überbrücken Sprachbarrieren und verbinden Generationen. Diese Lebensräume sind inspirierend und geben einen echten Mehrwert.

FÜR DAS OBJEKT Adelheid-Popp-Gasse 1 „Oase 22“ in Wien-Donaustadt wurde die BUWOG group mit dem Bauherrenpreis 2013 der Zentralvereinigung der Architektinnen und Architekten Österreichs ausgezeichnet.

DER BAUHERRENPREIS wird seit 1967 verliehen und ist eine der renommiertesten Auszeichnungen für Architektur in Österreich.

Er zeichnet Projekte aus, die sowohl architektonisch herausragend als auch besonders innovativ sind und einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Lebensumfeldes leisten.

ENTWORFEN wurde die Wohnhausanlage vom Architektenteam Pollak/Köb und Schmöger. Die Anlage bietet den Bewohnern nicht nur die Möglichkeit zur Mitbestimmung, sondern erlaubt auch, sich im „Urban Farming“ am Dach des Objektes zu verwirklichen.

Die soziale Sicherung und Leistbarkeit des Wohnraums sowie die Umweltverträglichkeit spielen im Bereich der „Nachhaltigkeit“ eine wichtige Rolle.

PRODUKTIVER LEBENSRAUM / NUTZERVERHALTEN

AUCH DER ARBEITSPLATZ ist Lebensraum und muss nachhaltig gestaltet werden. Die Mitarbeiter der BUWOG group werden entsprechend geschult und erhalten auch Informationen zum Thema „Life Balance“.

FÜR DIE BEWOHNER der Objekte der BUWOG group werden Informationsveranstaltungen zum Thema „Nutzerverhalten und Energiespartipps“ durchgeführt, weiters werden weiterreichende Informationen zum Thema Haushaltsgeräte, Mobilität etc. über verschiedenste Kommunikationskanäle zur Verfügung gestellt.



PROJEKTE
BUWOG GROUP

PROJEKTE
BUWOG GROUP

UNIVERS LIVING: NEUE WOHNWELT 20

1200 WIEN, UNIVERSUMSTRASSE 31

DIE WOHNANLAGE „Univers Living – neue WohnWelt 20“ fällt nicht nur durch ihre extravagant gewölbte Fassade auf, sie bietet auch einmalige Chancen für unterschiedliche Interessentengruppen. Sie eignet sich durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung und ihre Lage im Entwicklungsgebiet des ehemaligen Nordwestbahnhofs eine ideale Vorsorgewohnung.

hen ansteuern. Ein anderes großes Plus, die Nähe zum Lorenz-Böhler-Spital, macht „Univers Living“ und auch für Ärzte und medizinisches Personal attraktiv.

FERTIGGESTELLT wird das achtstöckige Gebäude mit 50 freifinanzierten Anlage- und Eigentumswohnungen zwischen 43 und 93 Quadratmetern voraussichtlich im Juli 2014.

EIN BOOM des sich gerade entwickelnden Gebiets ist zu erwarten und beliebte Naherholungsgebiete lassen sich von hier aus im Handumdrehen ansteuern.

BESUCHEN SIE UNSERE PROJEKTSEITE:
WWW.UNIVERSLIVING.AT



- 85 FREI FINANZIERTE EIGENTUMS-/ANLAGEWOHNUNGEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 43 – 106 m²
- MIT LOGGIA ODER TERRASSE
- DIREKT BEI DER NEUEN BAHNHOF-CITY
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: APRIL 2014

- 50 FREIFINANZIERTE EIGENTUMS-/ANLAGEWOHNUNGEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 43 – 93 m²
- MIT LOGGIA ODER TERRASSE
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: SOMMER 2014

SKY 9: WOHNEN UND VORSORGEN ERSTER KLASSE

1110 WIEN, GOMBRICHGASSE 4

MIT DEM EINEN FUSS mitten in einem spannenden neuen Stadtteil, mit dem anderen fast im Herzen des alten Wiens: Direkt bei der zukünftigen BahnhofCity und zugleich in Belvedere- und Zentrumsnähe entsteht in einem chancenreichen, urbanen Wohnviertel eine BUWOG-group-Anlage mit 85 hochwertigen Eigentums- und Anlagewohnungen. Bequem für Autofahrer sind auch die 77 PKW-Stellplätze.

Urbanität, Zentrumsnähe und bester Infrastruktur prognostizieren wir einen zukünftigen Hot Spot. Darüber hinaus macht ein acht Hektar großer Park das pulsierende neue Wohnviertel besonders attraktiv und ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz sorgt für grünen Touch und hohe Lebensqualität. Die Anlage wird voraussichtlich im Frühjahr 2014 fertig erstellt sein.

WER SICH ETWA mit dem Gedanken an eine Vorsorgewohnung trägt, findet hier absolut ideale Voraussetzungen. Dem einmaligen Mix aus

BESUCHEN SIE UNSERE PROJEKTSEITE:
WWW.SKY9.AT



QUARTIER 14: AM FUSSE DES WOLFERSBERGS

1140 WIEN, LINZER STRASSE 435 + 437 / UTENDORFGASSE 1, 1A, 2, 2A

- 26 NEUE, BEZUGSFERTIGE DACHGESCHOSS-MAISONNETTEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 50 – 126 m²
- TERRASSEN MIT WIENBLICK
- AUF THERMISCH SANIERTEN BESTANDSOBJEKTEN
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR

AM FUSSE DES WOLFERSBERGS, in verkehrsgünstiger und infrastrukturell bestens erschlossener Lage, entstehen 26 freifinanzierte Dachgeschoß-Maisonnetten mit zwei bis vier Zimmern und bis zu 26 Quadratmeter 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 gelangt man über die Linzer Straße in nur fünf Minuten auf die Westautobahn oder zum 2,5 Kilometer entfernten Auhof Einkaufszentrum. Für den täglichen Bedarf befinden 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 Radius von ca. einem Kilometer befinden sich eine weitere Volksschule, eine Montessori-Privatschule, zwei andere Kindergärten, mehrere Supermärkte, eine Tankstelle, ein Fitness-center und ein großer Baumarkt (Bauhaus).

EINE BUSSTATION für mehrere Linien liegt direkt vor der Haustüre. In fünf bis sieben Minuten fährt man mit den meisten dieser Busse zum Bahnhof Hütteldorf mit U-Bahn-, Schnellbahn- und Westbahnanschluss. Von dort erreicht man mit der U4 in wenigen Minuten die Innenstadt. Etwas gemächlicher geht es mit der Straßenbahn-Linie 49, deren Endstation ebenfalls nur fünf Gehminuten von der Utendorfgasse entfernt ist. Wer doch lieber mit dem eigenen Auto fährt, hat zu Hause keine Parkplatzsorgen. Denn Garagen- bzw. Abstellplätze im Freien können gemeinsam mit den Dachgeschoßwohnungen im Eigentum erworben werden.



PASSIVHAUS KIERLING: DER ZUKUNFT NACHHALTIG ENTGEGEN

3412 KIERLING BEI KLOSTERNEUBURG, HAUPTSTRASSE 37-41

BESONDERS NACHHALTIGES WOHNGLÜCK erwartet die künftigen Bewohner des Passivhauses Kierling, denn die Forschungsergebnisse des bmvit-Projekts „Haus der Zukunft“ fließen bei der Errichtung der geförderten Mietwohnungen mit ein. Im Ort selbst gibt es zwei Kindergärten, eine Volksschule, einen Lebensmittelmarkt und eine Apotheke.

PENDELN IST VON KIERLING AUS keine große Sache. Die Bundeshauptstadt ist in nur 15 Autominuten ansteuerbar und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet zu erreichen. So ist man etwa mit der Schnellbahn S40 blitzschnell bei der U6-Station Spittelau oder mit dem Bus 239 bei der U4-Station Heiligenstadt.

ZUDEM BIETET AUCH der nahe Klosterneuburger Stadtkern jede Menge urbaner Vorzüge wie erstklassige Kulturevents, attraktive Restaurants oder vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig wartet Klosterneuburg mit dem Charme und der Lebensqualität einer wunderschönen, traditionsreichen Kleinstadt mit umfangreichem Grüngürtel auf. Das Donaustrandbad, 40 Kilometer markierte Radwege oder der Naturpark Eichenhain sind hier nur einige Beispiele von Freizeitangeboten unter vielen.

DAS BAUPROJEKT „KIERLING“ wurde mit dem Ethouse-Award 2013 ausgezeichnet, ein Baupreis für besonders vorbildhafte Wärmedämmung.



- 19 GEFÖRDERTE, BEZUGSFERTIGE MIETWOHNUNGEN
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON 62 – 128 m²
- MIT GARTEN, BALKON ODER TERRASSE
- PASSIVHAUSQUALITÄT, GEFÖRDERT VOM LAND NÖ UND DEM BMVIT-FORSCHUNGSPROJEKT „HAUS DER ZUKUNFT“

PROJEKTE EHL



CAMPUS LODGE: WOHNEN NAHE DEM GRÜNEN PRATER

1020 WIEN

DIE 2013 FERTIGGESTELLTE WOHNANLAGE befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wiener Praters, sowie der Krieau, dem Ernst-Happel-Stadion, der Donauinsel und der Wirtschaftsuniversität Wien.

DIE CAMPUS LODGE besteht aus einem wellenförmigen Gebäude mit 8 Geschoßen und 2 Punkthäusern mit jeweils 5 Geschoßen. Die Anlage verfügt über 111 freifinanzierte Mietwohnungen und 36 möblierte Serviced Apartments, teilweise mit Terrasse oder Balkon ausgestattet. Zur allgemeinen Ausstattung gehören ein Outdoor Swimmingpool, Fitness- und Wellnesseinrichtungen, eine Lobby mit Chilling Lounge und W-LAN, ein großer Fahrradraum sowie eine Infozone mit Rezeption und Concierge Service.

UM DEN ASPEKT der Nachhaltigkeit einfließen zu lassen, werden Alternativen wie Solartechnik, Photovoltaik und ein Nutzwasserbrunnen eingesetzt und die Betriebskosten für 3 Jahre gedeckelt. Dies

ermöglicht eine transparente und planbare Kostenaufstellung, welche vor allem für Mieter ein wichtiges Entscheidungskriterium darstellt.

DIE ANBINDUNG an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit der U2-Station „Stadion“ sowie den Autobuslinien 77A und 80B gegeben. Die Auffahrt auf die A23 Südosttangente (Stadtautobahn) ist in weniger als 2 Fahrminuten erreichbar. Weiters befindet sich ein ausgebautes Radwegnetz in der unmittelbaren Umgebung. ✕

- ERSTBEZUG: DERZEIT NUR MEHR WENIGE 2-ZIMMER WOHNUNGEN
- GARTEN, TERRASSE, BALKON
- SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG
- GROSSES FREIZEITANGEBOT
- NACHHALTIGKEIT
- ALTERNATIVENERGIEN

PROJEKTE EHL



- WOHNEN IN HISTORISCHEM AMBIENTE
- GROSSER ERHOLUNGS- UND GRÜNFLÄCHENBEREICH
- ATTRAKTIVER ALTBAU UND MODERNE DACHGESCHOSSAUSBAUTEN
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG DURCH DIE NÄHE ZUM NEUEN HAUPTBAHNHOF

ARSENAL: MODERNER WOHNKOMFORT IN HISTORISCHEM AMBIENTE

1030 WIEN

DIE IM 19. JAHRHUNDERT errichtete Gebäudeanlage diente ursprünglich militärischen Zwecken und löste als erster Teil des Festungsdreiecks Arsenal/Rossauer Kaserne/Franz-Josephs-Kaserne die Wiener Stadtmauer ab. Bei der Errichtung der 31 Objekte im Stil des romantischen Historismus wurden insgesamt 177 Mio. Ziegeln in den Backsteinbauten verarbeitet. Mittlerweile zeichnet sich das Areal durch die gemischte Nutzung durch wissenschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen aus.

EINGEBETTET in diesem historischen, differenziert genutzten Areal wird hier moderner Wohnkomfort in Grünruhelage geboten, sowohl in modernen Neubauwohnungen und Dachgeschoßausbauten als auch revitalisierten Altbauwohnungen.

ZUM TEIL VERFÜGEN die Wohneinheiten über Balkone und Fußbodenheizungen. Sämtliche Wohneinheiten sind modern und funktionell mit Parkettböden bzw. Fliesen in den Sanitärräumen und Einbauküchen ausgestattet.

DIE SCHÖNE ANLAGE des Arsenaus bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten, die Freizeit zu gestalten: Ob spazieren gehen, laufen oder mit den Kindern am Spielplatz Zeit verbringen, durch den Schweizer Garten schlendern, den botanischen Garten genießen oder im Belvedere oder Haus 21 Kultur erleben.

ZUEDEM ZEICHNET sich die Wohngegend durch die sehr gute Verkehrsanbindung, die sich aus dem neuen Hauptbahnhof ergibt, aus. ✕

- 74 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN, DAVON 4 TRAUMHAFTE PENTHOUSE WOHNUNGEN
- WOHNFLÄCHE ZWISCHEN 52 UND 108 m²
- 2- BIS 4-ZIMMERWOHNUNGEN
- ALLE WOHNUNGEN BIETEN GROSSZÜGIGE LOGGIEN UND BALKONE
- UNMITTELBARE NÄHE DER U1 STATION ADERKLAAR STRASSE
- AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR, VIELFÄLTIGE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN UND ZAHLREICHE GASTRONOMIEBETRIEBE DURCH DAS INTEGRIERTE EINKAUFSZENTRUM

CITYGATE SKYLIVING: WOHNEN ÜBER DEN WOLKEN

1210 WIEN, SEYRINGER STRASSE 1

MODERNE ARCHITEKTUR schafft Lebensraum. Skyliving bietet diesen Raum. Im 27. bis 34. Stock des 100 Meter hohen Citygate Tower entstehen 74 freifinanzierte Eigentumswohnungen, davon vier traumhafte Penthouse Wohnungen.

DIE AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Gastronomiebetriebe sind durch das integrierte Einkaufszentrum mit einer Vielzahl von Geschäftslökalen (u.a. ein Interspar Hypermarkt) im Citygate Tower gegeben.

DER ZUGANG ZU DEN WOHNUNGEN erfolgt über eine architektonisch ansprechende Eingangshalle. Die Wohnungen, die zwei bis vier Zimmer umfassen, sind nach modernen, intelligent geplanten Grundrissen gebaut. Alle Wohneinheiten verfügen über Loggien und Balkone. Französische Fenster sorgen für helle Räume und natürlich einen uneingeschränkten eindrucksvollen Blick über ganz Wien.

AM DACH DES EINKAUFSZENTRUMS wird ein begrüntes „Gardendeck“ eingerichtet, welches den Bewohnern exklusiv zur Verfügung steht. Diese Erholungszone animiert dazu, sich in der Sonne zu entspannen oder im Schatten die Seele baumeln zu lassen.

WEITERS WIRD ZWISCHEN der U-Bahn-Station und dem Citygate Tower ein öffentlicher Park errichtet, der einen eigenen Jugend- wie auch einen Kinderspielplatz integriert.

ANGRENZEND AN DAS AREAL des Citygate Tower befinden sich ein Kindergarten sowie der Schulcampus Donaustadt. Durch die fußläufige Erreichbarkeit wird Familien mit Kindern ein unkomplizierter kurzer Schulweg angeboten.



NEUEVILLEN XIX

1190 WIEN, NEDERGASSE UND WEIMARER STRASSE | HARTÄCKERSTRASSE | DÄNENSTRASSE | CHIMANISTRASSE

LEBEN in einer perfekt ausgestatteten Wohnung, zu Hause sein in einer zeitlos schönen Villa.

AUF ZWEI BAUPLÄTZEN erstrecken sich 14 Einzelbaukörper, wobei jeder ein unabhängiges Haus ist, eine umfangreich ausgestattete Villa mit eigener Adresse.

DER BLICK SCHWEIFT über den Wiener Wald bis zum Kahlenberg und wieder zurück; über den Hugo-Wolf-Park zum Salettl mit seinem legendären Gastgarten. Und die neue Architektur steht da: sachlich, großzügig, makellos. Vom zweiten Bauplatz aus taucht man ins geschäftige Treiben der Billrothstraße mit Shops, Gasthäusern und Schanigärten, Kaffeehäusern und dem 38er ein. Trotzdem wohnt man mitten im Park, in schlichten, großzügigen Häusern.

NEUEVILLEN XIX bieten höchsten Wohnkomfort für Familien, Paare und alle, die individuellen Komfort und gediegene Ruhe im Grünen

schätzen. Jede einzelne Wohnung, ob 55 oder 165 m², ist ein durch und durch stimmiges Objekt aus lebendiger Architektur, anspruchsvoller Verarbeitung und umfangreicher Ausstattung in einzigartiger Grünanlage in Döbling. Die Häuser stehen in einem wunderschönen Park mit mehr als 8.000 m² unbebauter Fläche mit mächtigen alten Bäumen und Wiesen.

JEDE WOHNUNG VERFÜGT über Balkon, Terrasse oder einen umzäunten Privatgarten sowie Ausblick in zwei oder auch drei Himmelsrichtungen – und ist dennoch nicht von Nachbarn einzusehen. Damit stehen zwar alle Villen frei und luftig im Grünen, bieten aber dennoch Intimität. Die gesamte Anlage ist barrierefrei.



- HOCHWERTIGE STADTVILLEN MIT GÄRTEN, TERRASSEN ODER BALKONEN
- WOHNUNGEN ZWISCHEN 55 UND 165 m²
- 2- BIS 5-ZIMMERWOHNUNGEN

SCHLUSSWORT

WIEN – STADT ZUM NACHHALTIG LEBEN

DIE BUNDESHAUPTSTADT WIEN ist – neben Salzburg – die teuerste Stadt in Österreich. Viele Menschen zieht es nach Wien, nicht nur der Arbeit wegen. Wien ist eine moderne Metropole mit unheimlich großer Vielfalt und unvergleichbarem Flair.

DIE STADT BIETET, neben dem hohen Anteil an attraktiven Arbeitsplätzen, als Metropole eine große kulturelle Vielfalt. Die Menschen schätzen dieses Angebot ebenso wie die vielen Erholungsmöglichkeiten in den weitläufigen, abwechslungsreichen Grünräumen, die ihren Teil zur Nachhaltigkeit beitragen.

DIESE WERTSCHÄTZUNG der Stadt spiegelt sich auch in der Nachfrage an Wohnungen wider. Nicht nur der Zuzug von Menschen nach Wien bedingt eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, auch immer mehr Menschen nutzen eine Wohnung als Wertanlage und vertrauen dabei auf Wien.

OFT SIND ES die kleinen Dinge im Leben, die zu Veränderungen führen. Kleine städteplanerische Eingriffe oder auch ein der Zeit entsprechender Trend zu speziellen Themengebieten können hierbei schon den Ausschlag dazu geben, dass sich ein „Grätzl“ neu bildet.

MIT DIESEM WOHNUNGSMARKTBERICHT haben wir die aktuelle Lage mit größter Sorgfalt abgebildet. Wir haben das Know-how unser beider Unternehmen eingebunden und abgebildet. Trends und Entwicklungen sind klar abzulesen. Wir freuen uns, Ihnen auch im nächsten Jahr wieder einen aktuellen Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht präsentieren zu können. ✕

.....
*„Mit diesem Wohnungsmarktbericht haben wir
das Know-how unser beider Unternehmen
abgebildet. Trends und Entwicklungen sind
klar abzulesen.“*
.....

BEMERKUNGEN 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 vorangegangenen Seiten verwendet wurden.

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

ZUGRUNDE LIEGENDE 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 Vollanwendung. 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 Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnnutzfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten.

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

DEFINITIONEN

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

MIT „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. ✕

IMPRESSUM

HERAUSGEBER



BUWOG group – 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 group

DI Elisabeth Bartos-Stock

Peter Friedrich Berchtold

Bianca Pauscha

Redaktionsteam EHL Immobilien

DI Sandra Bauernfeind MRICS

Verena Lehner BA

Ing Elisabeth Hartwig

IDEE, KONZEPT, GRAPHIC DESIGN

M'CAPS Advertising + Design GmbH

Probusgasse 1, 1190 Wien

+43 1 328 66 60

www.mcaps.at

Stand: März 2014

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.