erster wiener wohnungs-markt bericht

jubiläumsausgabe

2022



BUWOG

EHL



Die Seele des Ganzen lebt in den Details. — Mies van der Rohe

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

heuer dürfen wir Ihnen den *Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht* mit ganz besonders großer Freude vorstellen, handelt es sich doch um eine Jubiläumsausgabe: Die wichtigste und umfangreichste Marktdokumentation für die Bundeshauptstadt feiert ihren zehnten Geburtstag – aus einer innovativen Idee ist ein für die Immobilienbranche unverzichtbares und für Wohnungssuchende äußerst hilfreiches Informationsinstrument geworden, das wie kein zweites für Transparenz sorgt und damit auch richtige Entscheidungen ermöglicht.

Wir haben die zehnte Ausgabe auch zum Anlass genommen, den Wohnungsmarktbericht nochmals deutlich weiterzuentwickeln. Sie finden ihn nicht nur grafisch rundum erneuert und mit noch größerem Umfang, sondern wir haben vor allem auch daran gearbeitet, die Breite und die Tiefe der Informationen zu erweitern. Damit bieten wir Ihnen, liebe Leser:innen, gerade in einer Zeit, in der der Wohnungsmarkt größer und aktiver ist als jemals zuvor, einen optimalen Überblick über aktuelle Entwicklungen, Trends und Perspektiven.

Der Wohnungsmarktbericht schafft mit seiner Fülle an Inhalten vielfältigen Nutzen: zuallererst für unsere Kund:innen und Geschäftspartner:innen, die von dem detaillierten Markt-Know-how profitieren, das wir im Zuge der jährlichen Datenerhebungen und Recherchen generieren und das in unsere Projekte bzw. Dienstleistungen einfließt. Zum Zweiten für die jährlich Zehntausenden Wiener:innen, die eine Wohnung suchen und denen mit unserem Bericht eine übersichtliche Informationsbasis zur Verfügung steht. Und nicht zuletzt auch für Stadtplaner:innen, Magistratsabteilungen, wissenschaftliche Institutionen, institutionelle Investoren etc., für die der Wohnungsmarktbericht von BUWOG und EHL eine wertvolle Informationsgrundlage darstellt.

Die Bedeutung des Wiener Wohnungsmarktberichts ist 2022 vielleicht noch größer als in vielen anderen Jahren.

Nach zwei Jahren Pandemie, in denen COVID-19 die Gesellschaft, Wirtschaft und unsere Wohn- und Lebensgewohnheiten verändert hat, nach einem wahren Fertigstellungsboom und sprunghaften Anstiegen der Baupreise ist eine aktuelle Analyse des Marktgeschehens und eine Evaluierung der zukünftigen Potenziale wichtiger denn je.

Wir freuen uns, wenn wir Ihnen mit der zehnten Ausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts erneut hilfreiche Informationen bieten können und wünschen Ihnen ein erfolgreiches Jahr auf dem Wiener Wohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen,



Mag. Daniel Riedl FRICS
Vorstandsmitglied
Vonovia SE



Andreas Holler BSc
Geschäftsführer
BUWOG Group GmbH



KommR Mag. Michael Ehlmaier FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Immobilien GmbH



Karina Schunker MA MRICS
Geschäftsführerin
EHL Wohnen GmbH

Fotocredit: HELIO Tower © BUWOG

Die Zukunft ist grün

In vielen Planungsverfahren leistet die Landschaftsarchitektur einen unverzichtbaren Beitrag zur Konzeptionierung und Realisierung zeitgemäßer Antworten auf wichtige Fragen im Hinblick auf die Gestaltung unseres Lebensumfeldes.



17



25

Wiens Bezirke können sich sehen lassen

Jeder der 23 Wiener Bezirke und seine Stadtteile weist einen unverwechselbaren Charakter auf.



53

Grüne Oasen in der Stadt

An vielen Ecken Wiens wartet ein Park zum Joggen oder Picknicken, ein Gewässer oder sogar ein Wald.

Dürfen wir vorstellen ...

Die BUWOG Group GmbH und die EHL Wohnen GmbH präsentieren eine Auswahl ihrer aktuellsten Immobilienprojekte.



77

inhalt

Editorial **03**

Inhaltsverzeichnis **05**
BUWOG Group GmbH **06**
EHL Wohnen GmbH **07**
Essay Stephan Ferenczy / BEHF Architects **09**

Wohnungsmarkt

Eigentümerstruktur **11**
Demografie Österreich **12**
Demografie Wien **13**
Haushalte Österreich **14**
Wiener Haushalte **15**

Trend-Thema:
Die Zukunft ist grün **17**
Sinus-Milieus® **21**

Wien – urbane Mobilität **33**
Wien – die grüne Stadt **53**

Wiener Bezirke

Wohnen in Wien **23**
1010 Wien · Innere Stadt **25**
1020 Wien · Leopoldstadt **27**
1030 Wien · Landstraße **29**
1040 Wien · Wieden **31**
1050 Wien · Margareten **35**
1060 Wien · Mariahilf **37**
1070 Wien · Neubau **39**
1080 Wien · Josefstadt **41**
1090 Wien · Alsergrund **43**
1100 Wien · Favoriten **45**
1110 Wien · Simmering **47**
1120 Wien · Meidling **49**
1130 Wien · Hietzing **51**
1140 Wien · Penzing **55**
1150 Wien · Rudolfsheim-F. **57**
1160 Wien · Ottakring **59**
1170 Wien · Hernals **61**
1180 Wien · Währing **63**
1190 Wien · Döbling **65**
1200 Wien · Brigittenau **67**
1210 Wien · Floridsdorf **69**
1220 Wien · Donaustadt **71**
1230 Wien · Liesing **73**

Projekte BUWOG & EHL

au·side / EHL **75**
HALLER / BUWOG **77**
Wohngarten / EHL **79**
HELIO Tower / BUWOG **81**
The Shore / EHL **83**
Schöneck 13 / BUWOG **85**

Schlusswort **86**
Glossar **87**
Impressum **88**

Fotocredits: Börseplatz 1: © freeDIMENSIONS; © Joachim Kräftner; MARINA TOWER: © ZOOMVP.AT



Glücklich wohnen



Die BUWOG Group GmbH ist der führende Komplettanbieter am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. Die BUWOG feierte 2021 ihr 70-jähriges Jubiläum und seit ihrer Gründung fließt unter dem Motto „glücklich wohnen“ all unsere Expertise und Erfahrung in die Entwicklung und Bewirtschaftung unserer Projekte.

Das Fundament der BUWOG ist das reichhaltige und langjährige Know-how über die gesamte Bandbreite des Bauens und Wohnens.

Mit den Geschäftsbereichen Bestandsbewirtschaftung, Einzelwohnungsverkauf und Projektentwicklung decken wir die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors in Österreich ab. Dabei nutzen wir Synergieeffekte aus all diesen Bereichen, um höchste Qualitätsansprüche für unsere Kund:innen zu erfüllen.

Aktuell verfügt die BUWOG Group GmbH über rund 21.500 Bestandseinheiten in Österreich sowie etwa 6.750 Wohneinheiten in der Development-Pipeline, die sich auf die Hauptstadt Wien fokussiert.

Auszeichnungen in unterschiedlichen Bereichen, wie etwa Projektentwicklung und Nachhaltigkeit, bestätigen das erfolgreiche Handeln der BUWOG am Immobilienmarkt. Sie machen unsere Kompetenz, unser Engagement und die Professionalität unserer 399 Mitarbeiter:innen sichtbar.

Seit Janner 2019 ist die BUWOG Group GmbH eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Vonovia SE, Deutschlands führendem Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bochum.





Wir leben Immobilien

Die EHL Wohnen GmbH ist Teil der EHL-Immobilien-Gruppe und einer der führenden Wohnungsmakler im Großraum Wien. Neben der Vermittlung von Miet-, Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie von Grundstücken und Häusern ist das Unternehmen im Bauträger-Consulting aktiv und berät Entwickler:innen bei der Konzeption und Vermarktung ihrer Projekte.

EHL Immobilien, gegründet 1991, ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs mit rd. 200 Mitarbeiter:innen und auf Wohn-, Gewerbe- und Investmentimmobilien spezialisiert.

Unser Dienstleistungsspektrum reicht von Immobilienvermittlung über Immobilienbewertung, Liegenschaftsverwaltung, Baumanagement, Asset- und Centermanagement, Portfoliomanagement bis zu Market-Research und Investmentberatung.

EHL wurde bereits vielfach ausgezeichnet. Unter anderem zum zehnten Mal in Folge mit dem IMMY, dem Qualitätspreis der Wirtschaftskammer Wien. Darüber hinaus erhielt EHL bereits elf Cäsaren und wurde schon zum zehnten Mal in Folge als stärkste Immobilienmarke Österreichs prämiert.

EHL vermittelte 2021 ca. 1.500 Wohneinheiten (Miete/Eigentum/Vorsorge) und ca. 41.000 m² Bürofläche und setzte ein Transaktionsvolumen in Höhe von ca. EUR 1,42 Milliarden um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei über EUR 15 Milliarden. Darüber hinaus managt EHL Liegenschaften verschiedener Assetklassen mit einer Gesamtfläche von über 2,1 Millionen m².
Die exklusive Partnerschaft mit dem globalen Immobiliendienstleister BNP Paribas Real Estate sichert der EHL-Gruppe ein globales Netzwerk und Markt-Know-how in 32 Ländern.

Fotocredits: © Christoph Panzer, @ BUWOG / Fotostudio Huger, @ EHL



Stephan Ferenczy / Co-Founder BEHF Architects
über Nachhaltigkeit und Vergangenheit

Foto: © BEHF Architects

Wofür es sich zu kämpfen lohnt!

Qualität. Ein altmodisches Wort. Ja. Aber ein Zukunftswert, davon sind wir überzeugt.

Stellt man sich die Frage, wie man nachhaltige hohe Lebensqualität für alle Wiener:innen bei größtmöglicher Ressourcenschonung erreichen kann, dann ist eine Rückbesinnung zu „alten" Qualitäten womöglich der Weg nach vorne. Dieser Artikel ist ein Versuch, wünschenswerte Qualität in allen möglichen Dimensionen zu beleuchten und aufzuzeigen, warum es sich aus unserer architektonischen Sicht zu kämpfen lohnt.

Dabei gehen wir zuerst zurück in die Vergangenheit, in eine Zeit des Bauens ohne Kunststoff, mit den Ressourcen der Umgebung. Die neue Stadtvision ist eine Rückbesinnung auf die Materialität und Struktur der Jahrhundertwendebebauung der Stadt Wien. Auf eine Baukultur, die mit einem Horizont von 250 Jahren errichtet wurde, heute noch ihre Qualitäten beweist und anschaulich zeigt, wie entspannt Häuser, wie z. B. die Kaiserstraße 41, wo sich das Büro von BEHF Architects befindet, langfristig nutzbar sind.

Gründerzeit-Häuser sind Gebäude mit hoher Speichermasse, die kaum eine Heizung brauchen, auf gar keinen Fall eine Klimaanlage. Hohe Räume mit großen Fenstern, die mit natürlichem Licht beleuchtet werden. Großzügige Grundrisse, die einem Raster folgen – nicht fixen Wänden, die aufgestellt werden – und unterschiedliche Bespielungen zulassen. Häuser, die schöne Straßenräume mit schmuckvollen Fassaden und begrünten Innenhöfen, die als Ruheoasen dienen, bilden. Die Kauf- und Mietpreise zeigen, wie attraktiv das noch heute ist.

An diesen Wohnqualitäten sollten wir uns orientieren, wenn wir über hohe Lebensqualitäten der Zukunft nachdenken. Aus diesem Beispiel sollten wir lernen, um zukunftsfähig zu bleiben, und uns überlegen, welche Detailqualitäten wir dafür übernehmen müssen.

Qualität der Materialien

Für den Charakter eines Bauwerks, seine atmosphärischen Qualitäten ist das Material entscheidend, aus dem es gebaut ist. Aus der Natur gewonnene Materialien, wie der Ziegel, das Holz, der Naturstein, der Mörtel oder der Putz, trotzen – im Vergleich zum Vollwärmeschutz und

Kunststofffenstern – allen Architekturmoden. Bedienen wir uns auch hier der Qualität und orientieren uns nicht nur kurzfristig am Preis der Errichtung, sondern am Wert des gesamten Lebenszyklus. Die Fassade soll, vergleichbar mit der menschlichen Haut, in Qualität und mit der Ausstrahlung der Schönheit altern können.

Qualität der Substanzen
Besinnen wir uns auf unser architektonisches Erbe und stellen uns doch die Frage: Wie geht man mit Gebäuden um, die uns nicht mehr gefallen? Adaptieren oder aushalten. Wir dürfen die Häuser nicht achtlos abreißen, auch wenn sie im Moment nicht der Ästhetik der Zeit entsprechen oder nachträglich umgerüstet werden müssten. Manchmal ist es einfach eine Frage der Zeit, bis etwas wieder als ansprechend und zweckerfüllend empfunden wird. In diesem Sinn hat man den Abriss der Otto-Wagner-Pavillons, die in den 70er-Jahren dem Neubau der U-Bahn-Station zum Opfer gefallen wären, vielleicht doch gut überdacht.

Qualität der Planung
Wie schaffen wir es, dass geplante Qualitäten auch realisierte Qualitäten werden? Wenn man Wert auf Qualität legt, müssen die letzten Meter wie die ersten gegangen werden: mit genauso viel Engagement, Detailliertheit und Verantwortung. Das ist der Anspruch, egal, ob am Anfang, in der Mitte oder am Ende eines Projektes.

Qualität der Veränderung
Wir müssen Mut und Lust auf Veränderung machen und uns die Frage stellen, wie man das Wohnen auf den Kopf stellen kann?
Hier möchte ich Anna Popelka von PPAG zitieren: „Wollt ihr wirklich so wohnen wie eure Mütter?“ Warum übernehmen wir Wohnmodelle unserer Vorgängergeneration unreflektiert, wenn wir alles andere infrage stellen? Wir leben in einem Zeitalter der Veränderungen und Offenheit. Diese Dynamik hat auch ihr Gutes: Denn Zeitwandel löst festgefahrene Denkmuster auf und zerstört das Überkommene.
Er erzwingt Innovationen, die vorher im Latenten stecken geblieben waren. Wir öffnen uns für Geschlechtergleichheit, verändern traditionelle Geschlechterrollen, leben Rassengleichheit, … Aber die Wohnformen, das klassische Wohnbild, die Aufteilung der Räume bleiben gleich.

Warum sucht und findet man nicht Lösungen, wie man den Traum vom Einfamilienhaus im gestapelten Wohnungsbau entwickeln kann? Das führt uns direkt zum nächsten Punkt:

Die neue Stadtvision ist eine Rückbesinnung auf die Materialität und Struktur der Jahrhundertwendebebauung der Stadt Wien.

Qualität der Innovation
Es geht um die Bereitschaft der Innovation, Neues und Vielfältiges zu erschaffen. Oder einfach zu zeigen, was möglich ist, was sein kann.

Qualität des Lebens
Oder: Ein besseres Leben. Die einen umgebende Architektur kann dich glücklich oder das Leben zur Hölle machen, und zwar im Inneren und im Äußeren. Hässliche, bedrohliche Orte haben eine erhebliche Wirkung auf den Menschen und können zu einem Mangel an Geborgenheit, Mut, Freude, Positivismus oder Vertrauen führen. Jeder hat eine schöne, befriedigende Behausung verdient. Das ist kein Nebenaspekt. Mit den Räumen, die ich schaffe, kann ich gleichzeitig Glück und Sicherheit erzeugen. Dieser Anspruch wird neben allen wirtschaftlichen und praktischen Interessen zu wenig berücksichtigt.

Qualität der Umwelt
Wir stehen vor einer großen spannenden Herausforderung: Wie rette ich Natur, Landschaft, Dörfer und unsere Umwelt?

Nur, indem ich Städte in ihrer Dichte positiv wachsen lasse. Das ist die Aufgabe, der wir uns stellen müssen. Als Architekten sind wir nichts weniger als der Ansprechpartner für die Fragen zur Gestaltung der Welt. Ein hoher Anspruch, dem wir nur mit höchster Qualität gerecht werden können.



Kein Weg ist zu weit, um dort anzukommen, wo das Herz zu Hause ist. — Werner Bethmann

eigentümerstruktur

Der Wiener Wohnungsmarkt unterscheidet sich im Hinblick auf die Eigentümerstruktur deutlich von anderen Bundesländern: Allein die Tatsache, dass rund 76 Prozent der ca. 918.300 bewohnten Wohnungen Mietwohnungen sind, ist schon außergewöhnlich. Hinzu kommt, dass sich davon 402.700 Mietwohnungen im Eigentum der Gemeinde Wien bzw. gemeinnütziger Bauvereinigungen befinden und damit sozialen Wohnraum in der Hauptstadt sicherstellen.

Der prozentuelle Anteil an Eigentumswohnungen ist österreichweit etwa genauso groß wie in Wien, wenngleich diese Art zu wohnen im Vergleich zu anderen Wohnformen hier aber eher überschaubar ist. Größter Beliebtheit erfreut sich in Österreich das Einfamilienhaus – dessen Anteil ist aufgrund der urbanen Struktur in Wien allerdings sehr gering.

Wohnungsbestand 2021	**Wien**	**Österreich**
	Absolute Zahlen	**Absolute Zahlen**
Unterkünfte als Hauptwohnsitz insgesamt	**918.300**	**3.988.400**
Hauseigentum	54.180	1.491.000
Wohnungseigentum	128.562	455.600
Miete	696.556	1.676.700
Gemeindewohnung	208.000	276.800
Genossenschaftswohnung	194.700	667.300
Andere Miete	293.856	732.600
Sonstige	39.000	365.100

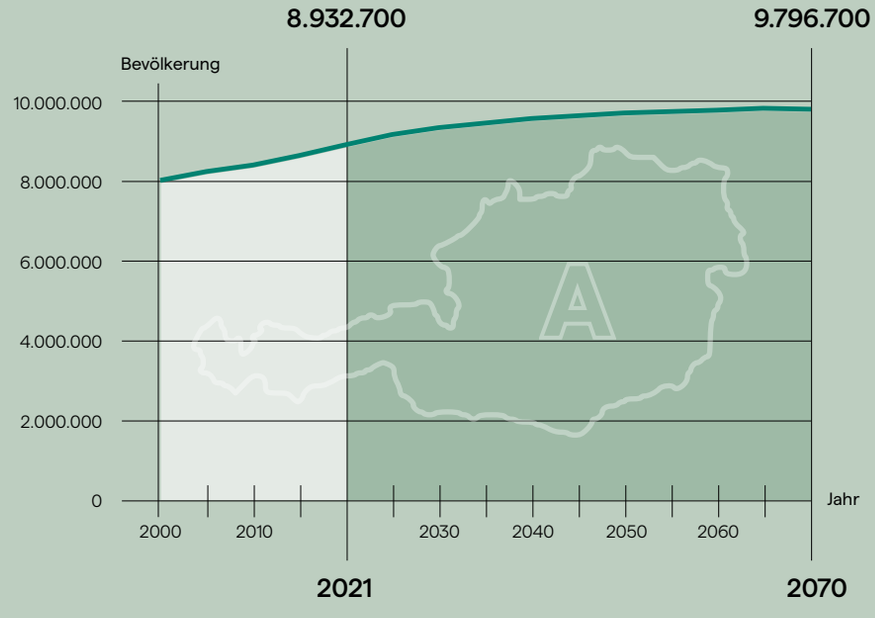
Quelle: Statistik Austria, Abweichungen können sich aus Rundungsdifferenzen ergeben

Fotocredit: Schöneck 13 @ BUWOG / Office le Nomade

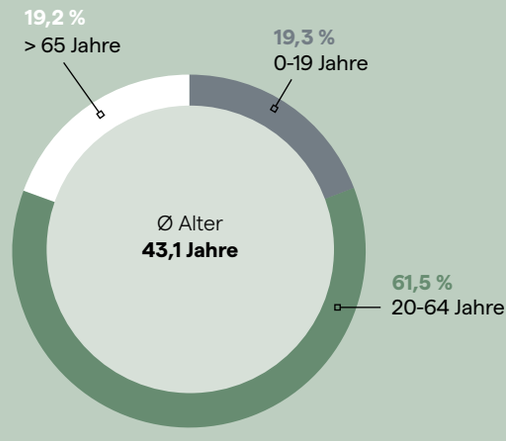
demografie österreich

Aktuelle Prognosen sagen voraus, dass in Österreich bereits 2022 über 9 Millionen Einwohner:innen leben werden. Diese Entwicklung ist nur wenig überraschend, zählt Österreich mit seiner gut ausgebauten Infrastruktur, den umfassenden Sozialleistungen und dem hochwertigen Freizeitangebot doch zu jenen Ländern, die – im Hinblick auf den demografischen Mix – für jede:n etwas zu bieten haben.

Bevölkerungsprognose Österreich
2021 bis 2070



Bevölkerung 1.1.2021
nach Altersgruppen



Prognose bis 2070

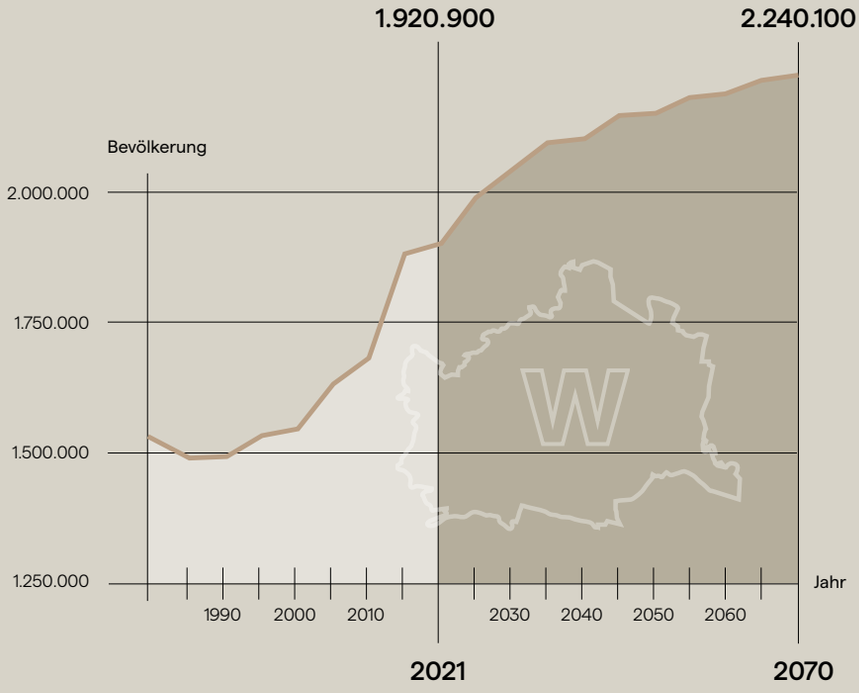
- → Das bedeutet ein **Wachstum von fast 10 %**
- → Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf 28,9 % steigen**
- → Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 18,7 % sinken**
- → 2090 werden in Österreich **10.000.000 Menschen leben**

demografie wien

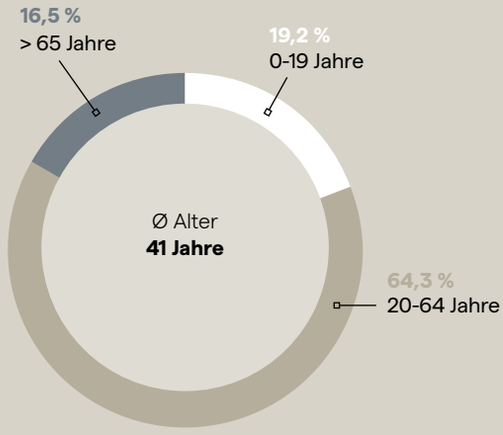


Der starke Wachstumsschub der vergangenen Jahre ist zumindest vorübergehend vorbei, dennoch zählt auch Wien weiterhin von Jahr zu Jahr mehr Einwohner:innen. Die aktuellste Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass 2027 die Zwei-Millionen-Marke erreicht werden wird – eine Tatsache, die auch den Wohnungsmarkt langfristig beschäftigen wird.

Bevölkerungsprognose Wien
2021 bis 2070



Bevölkerung 1.1.2021
nach Altersgruppen



Prognose bis 2070

- → Es werden in Wien ca. **2.240.100 Menschen leben**
- → Das bedeutet ein **Wachstum von rund 16,61 %**
- → Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf 23,9 % steigen**
- → Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **mit 19,2 % gleich bleiben**

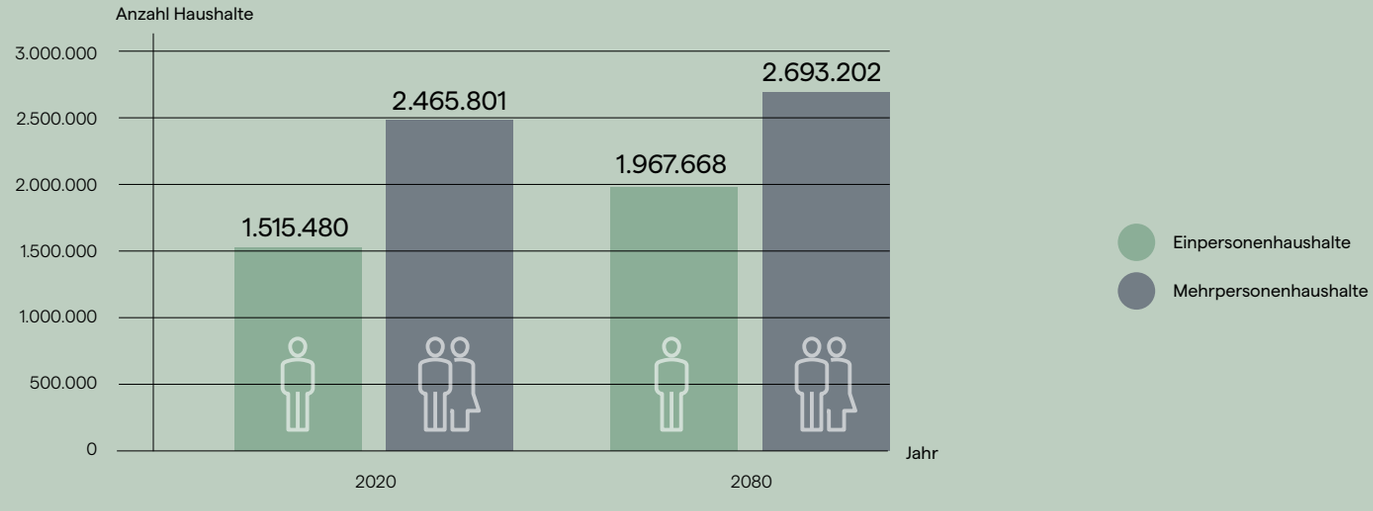
haushalte österreich

Das Einfamilienhaus ist zwar die in Österreich beliebteste Wohnform, dennoch setzt sich der Trend zu immer kleiner werdenden Haushalten weiterhin fort: 2020 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,2 Personen. Hält diese Entwicklung an, wird im Hinblick auf klimarelevante Themen wie z. B. die Bodenversiegelung ein Umdenken stattfinden müssen.



Privathaushalte in Österreich

Prognose für Ein- und Mehrpersonenhaushalte 2020 bis 2080



Prognose bis 2080

- → Einpersonenhaushalte **Anstieg von 29,84 %**
- → Mehrpersonenhaushalte **Anstieg von 9,22 %**
- → Privathaushalte **Anstieg von 17 %**

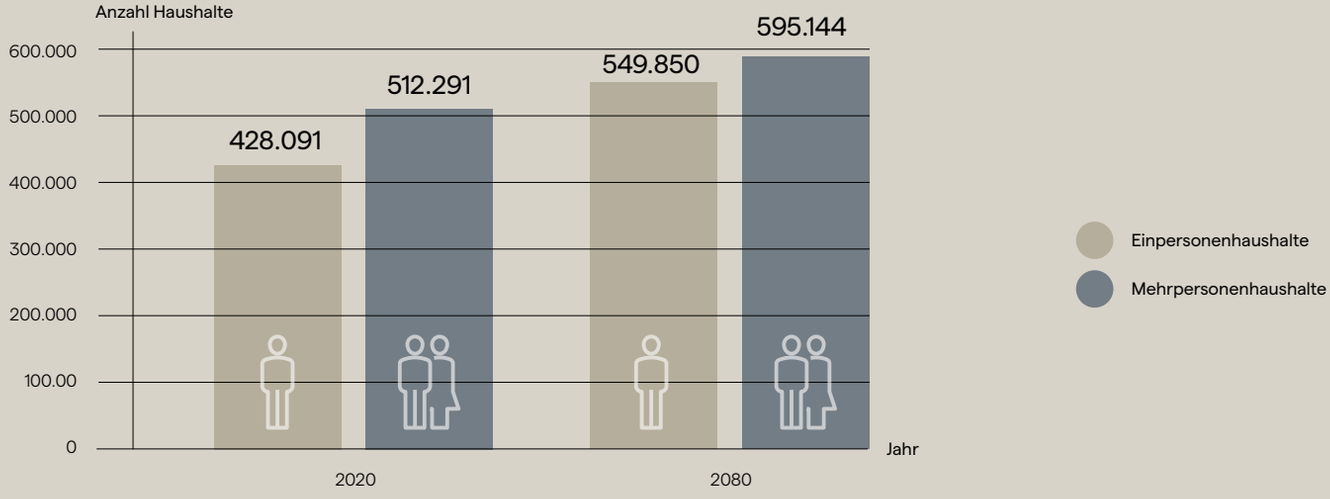
haushalte wien

Rückläufige Haushaltsgrößen sind auch in Wien ein Thema:
2020 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreichs Hauptstadt bei nur 2,04 Personen. Davon ausgehend, dass dieser Wert über die kommenden Jahrzehnte weiter sinkt, wird ein entsprechendes Angebot an Wohnungen benötigt werden.

Privathaushalte in Wien

Prognose für Ein- und Mehrpersonenhaushalte

2020 bis 2080



Prognose bis 2080

- → Einpersonenhaushalte **Anstieg von 28,44 %**
- → Mehrpersonenhaushalte **Anstieg von 16,17 %**
- → Privathaushalte **Anstieg von 21,76 %**
- → 2035 in Wien **mehr als 1 Mio. Haushalte**



Die Zukunft ist GRÜN!

Das Jahr 2021 bot Anlass für ein weiteres Jubiläum: Das Studium der Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur feierte sein 40-jähriges Bestehen. Seit der ersten Vorlesung über Gartenarchitektur von Lothar Abel im Jahr 1877 hat sich die Branche zu einem fixen Teil heutiger Planungskultur gemausert. In vielen Planungsverfahren und -prozessen leistet die Landschaftsarchitektur einen unverzichtbaren Beitrag zur Konzeptionierung und Realisierung zeitgemäßer Antworten auf wichtige Fragen im Hinblick auf die Gestaltung unseres Lebensumfeldes. Der Begriff der Landschaft umfasst dabei nicht per se ausschließlich Grünflächen oder Grünräume, sondern auch Naturlandschaften, Agrar- und urbane Stadträume. Und nicht immer sind grüne Pflanzen vorhanden, denken wir beispielsweise an alte Stadtplätze, die vielfach durch ihre Materialität überzeugen.



Qualitätsvolle Wohnfreiräume mit viel Grün; Wohnhausanlage Himmelstraße, 1190 Wien

Das Ökologieverständnis der Profession zieht sich durch die Historie ihrer Entwicklungsgeschichte und erlangt seit einigen Jahren einen bemerkenswert starken Auftrieb: Die Gefahren einer sich verändernden Welt, hervorgerufen durch unser ungebremstes menschliches Tun, werden uns tagtäglich in den Medien vor Augen geführt. Unwetterereignisse werden häufiger, die globalen Temperaturen steigen, die Polkappen schmelzen und Städte wie Venedig werden mit einem steigenden Meeresspiegel konfrontiert. Der Begriff des Urban-Heat-Island-Effektes (UHI) beschreibt, wie sich unsere Städte aufgrund fortschreitender Versiegelung zu Hitzeinseln entwickeln. Temperaturen wie heute in Skopje oder Kairo werden in wenigen Jahrzehnten in unseren Breiten zu erwarten sein, die Zahl der Tropennächte nimmt weiter zu.



Grüne Dächer sind wertvoller Lebensraum im Wohnumfeld; Wohnpark BOA (OASE22), 1220 Wien

„Umso wichtiger ist es somit, dass die Landschaftsarchitektur Lösungen anbietet, wie diesen negativen Effekten durch intelligente, nachhaltige Konzepte und Gestaltungen entgegengewirkt werden kann", so DI Karola Maria Nausch, Expertin für Landschaftsarchitektur. Das Verständnis ökologischer Zusammenhänge, das Wissen um die Gestaltung von Lebensräumen für Tiere – und schlussendlich auch für uns Menschen – ist ein zentraler Aspekt zeitgemäßer Planungen. Die Pflanze in ihrer vielfältigen Ausprägung als Baum, Strauch oder Blütenstaude nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein. Überraschend anpassungsfähig ist sie und dabei wirkungsvoller als jedes Klimagerät. In Form von Grünflächen, Baumreihen, Stadtwäldern, als Gründach und vertikale Grünfassade kühlt sie Gebäudeoberflächen und Straßenfreiräume. Sie spendet wohltuenden Schatten auf Spielplätzen im Wohnfreiraum und schafft es, in ganzen Städten die gefühlte Temperatur spür- und messbar zu reduzieren.



DI Karola Maria Nausch, Kräftner Landschaftsarchitektur

„Die Forderung nach mehr Grün verlangt von uns auf gestalterischer Ebene ein radikales Umdenken."
Plätze werden entsiegelt und Bäume gepflanzt. Stadtteile und Straßenzüge werden vom Individualverkehr befreit und in Schwammstädte umgewandelt. Bäume werden auf Häusern gepflanzt, Kletterpflanzen wachsen die Fassaden empor. Wasserbecken, Trinkbrunnen und Nebelanlagen werden im öffentlichen Raum installiert, auch sie tragen zur Kühlung bei.

Fotos: © Joachim Kräftner



Mit diesen gesellschaftlichen, gestalterischen und technischen Herausforderungen geht eine rasante Weiterentwicklung der Aufgabenfelder der Landschaftsarchitektur einher: Exemplarisch genannt sei hier insbesondere die Bauwerksbegrünung, die eine enge und intensive Zusammenarbeit von Landschaftsarchitektur, Haustechnik und Architektur erfordert, um komplexe Aufgabenstellungen realisieren zu können. Der Green Market Report des Verbandes für Bauwerksbegrünung (2020, im Auftrag des Bundesministeriums für Klimaschutz) fasst die Bauwerksbegrünung in Österreich in Zahlen. 2018 wurden über 90 Millionen Euro in der Branche umgesetzt und diese könnten sich im Optimalfall bis ins Jahr 2030 auf 270 Millionen Euro erhöhen. Jährlich werden in Österreich heute schon rund 40.000 Quadratmeter Fassaden begrünt und neue Dachbegrünungen auf rund 1 Million Quadratmetern errichtet. Jede fünfte Kommune schreibt Dachbegrünungen bereits verbindlich vor.

Seit April dieses Jahres liegt die neue ÖNORM L1136: Vertikalbegrünung im Außenraum auf, die ein Regelwerk für die Planung und Errichtung vertikaler Begrünungen und einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zu grüneren Städten darstellt.





Fotos: © Joachim Kräftner, Andreas Buchberger

Das Team von Kräftner Landschaftsarchitektur am Dach des neuen IKEA Wien Westbahnhof



„Komplexe Aufgabenstellungen erfordern geeignete Technologien. So radikal wie der Umstieg vom Tuscheplan zur CAD-Zeichnung ab den 90er-Jahren war, so beeindruckend ist heute die Weiterentwicklung von Planungstools in Richtung BIM-basiertes Planen", meint DI Karola Maria Nausch. BIM – Building Information Modeling – ist die Antwort der Bauwirtschaft auf die Digitalisierungsentwicklung. Der digitale Zwilling stellt ein 1:1-Modell des Objektes dar und ist mit einer Fülle an Daten und Bauteilinformationen hinterlegt, der gesamte Planungsprozess bleibt transparent und nachvollziehbar. So können die Eigenschaften der Vegetation (Beschattungsleistung, Wasserbedarf, Wuchshöhe etc.) ebenfalls als Datensatz hinterlegt werden und stehen konsistent bis in die Pflegephase allen Projektbeteiligten zur Verfügung.

„Die Landschaftsarchitektur in Österreich ist momentan auf dem Weg, ihre Arbeitsweisen auf die BIM-Technologie umzustellen, zumindest bei größeren Projekten und Planungsaufgaben führt kaum ein Weg daran vorbei."

Im Pilotprojekt „Haller" der BUWOG Group GmbH wurde der Freiraum der neuen Wohnhausanlage mit 127 frei finanzierten Eigentumswohnungen als eigenes BIM-Fachmodell erstellt; Schnittstellen zu den anderen Gewerken konnten so frühzeitig im Planungsprozess erkannt und gelöst werden.

Der neue Innenstadt-IKEA Wien Westbahnhof, der Ende August 2021 eröffnet wurde, vereint viele der oben beschriebenen Themen. **„Als Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur und im Team mit der Green4Cities GmbH und querkraft architekten ZT GmbH durften wir die Begrünung dieses erfrischenden neuen Gebäudes entwickeln und realisieren. 160 Bäume in übergroßen Pflanztrögen kühlen das Haus und die unmittelbare Umgebung um bis zu 2 Grad ab."** Die konsumfrei nutzbare und öffentlich zugängliche Dachfläche ist ein lebendiger Stadtraum geworden und bietet einen unvergleichlichen Rundblick über die Stadt. Grüne Architektur, die einen Weg (von vielen möglichen) in eine grünere Zukunft aufzeigt!



Grüne Dächer sind wertvolle urbane Freiräume; IKEA Wien Westbahnhof, 1150 Wien

„Aber nicht nur im öffentlichen Raum, auch im Wohnbau werden die grüne und blaue Infrastruktur mehr forciert. Die Landschaftsarchitektur nimmt in den Projekten eine selbstbewusstere Stellung ein, denn klar ist, dass qualitativ hochwertige Freiräume die Lebensqualität erhöhen und so auch den Wert der Immobilie steigern. Begehbare, intensiv genutzte Dachterrassen, grüne Innenhöfe, essbare Pflanzen, Fassadenbegrünung, Wasserspiele und hochwertige Ausstattung sind gefragter denn je."

DI Karola Maria Nausch,
Kräftner Landschaftsarchitektur

sinus-milieus®

Sinus-Milieus® sind ein Modell, das Menschen nach ihren Grundhaltungen und Lebensweisen gruppiert. Dabei unterscheiden sich die einzelnen Gruppen der Sinus-Milieus® im Hinblick auf ihr Konsumverhalten, ihren Lebensstil und ihr Wohnumfeld.

Wer wol

traditionelle Milieus

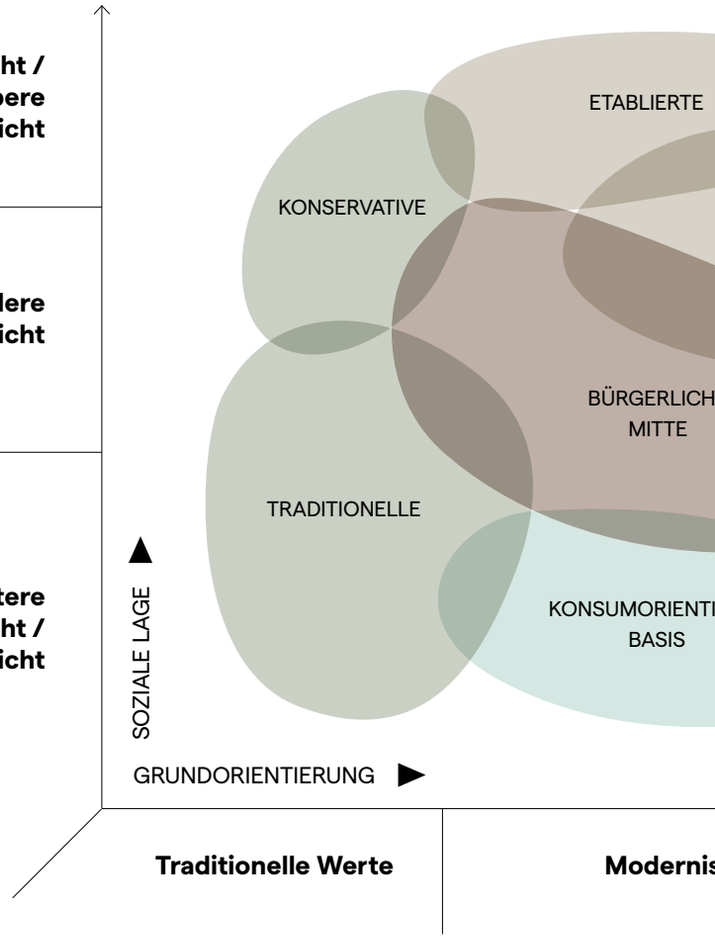
Konservative. Leitmilieu im traditionellen Bereich mit hoher Verantwortungsethik: stark von christlichen Wertvorstellungen geprägt, hohe Wertschätzung von Kunst und Kultur, kritisch gegenüber aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen. Die Wohnung ist Ausdruck eines groß-/gutbürgerlichen Lebensstils.

Traditionelle. Das auf Sicherheit, Ordnung und Stabilität fokussierte Milieu: verwurzelt in der alten kleinbürgerlichen Welt, der traditionellen Arbeiterkultur und im traditionell ländlichen Milieu. Der Wohngeschmack orientiert sich an traditioneller Gemütlichkeit und ruraler Ästhetik.

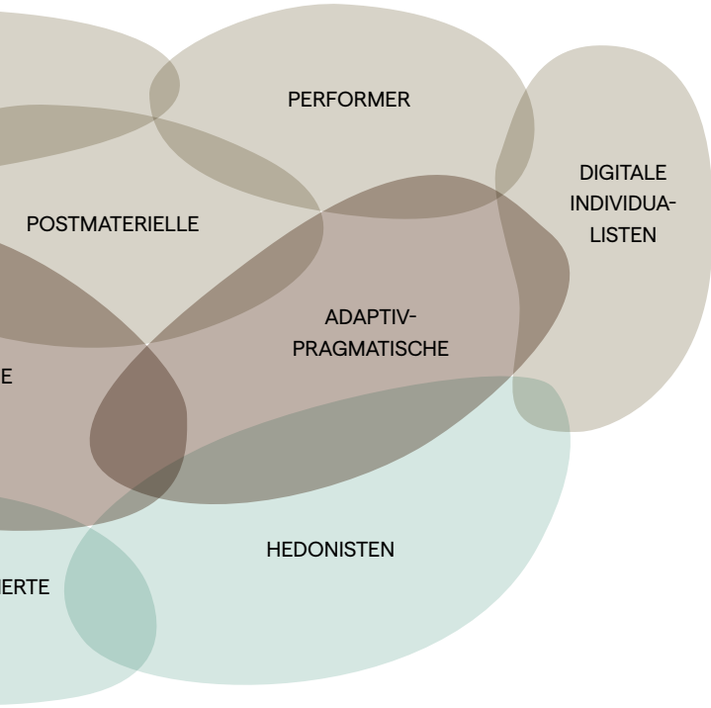
die Milieus der Mitte

Bürgerliche Mitte. Der leistungs- und anpassungsbereite Mainstream: Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung, gesicherten und harmonischen Verhältnissen, Halt und Orientierung, Ruhe und Entschleunigung. Bei der Wohnungseinrichtung wird eine neo-rustikal-konventionelle Ästhetik bevorzugt.

Adaptiv-Pragmatische. Die neue flexible Mitte: ausgeprägter Lebenspragmatismus, Streben nach Verankerung, Zugehörigkeit, Sicherheit; grundsätzliche Leistungsbereitschaft, aber Wunsch nach Spaß und Unterhaltung. Der Wohnstil ist entweder trendy oder nüchtern-dezent.



hnt wie?



gehobene Milieus

Etablierte. Die leistungsorientierte Elite mit starkem Traditionsbewusstsein: deutliche Exklusivitäts- und Führungsansprüche, hohes Standesbewusstsein und ausgeprägtes Verantwortungsethos. Die Wohnungseinrichtung ist oft eine stilsichere Mischung aus Tradition und Moderne.

Postmaterielle. Weltoffene Gesellschaftskritiker: gebildetes, vielfältig kulturinteressiertes Milieu; kosmopolitisch orientiert, aber kritisch gegenüber Globalisierung; sozial engagiert. Der Wohngeschmack ist geprägt von Natürlichkeit und Authentizität; Abgrenzung zum Mainstream ist entscheidend.

Performer. Die flexible und global orientierte moderne Elite: Effizienz, Eigenverantwortung und individueller Erfolg haben oberste Priorität; hohe Business- und IT-Kompetenz. Bei Wohnraum wird Wert auf eine offene, großzügige Raumgestaltung mit Blick auf Wirkung und Repräsentation gelegt.

Digitale Individualisten. Die individualistische und vernetzte Lifestyle-Avantgarde: mental und geografisch mobil, online und offline vernetzt, ständig auf der Suche nach neuen Erfahrungen. Das Wohnumfeld wird kreativ gestaltet, und unkonventionelle Akzente werden bewusst gesetzt.

die moderne Unterschicht

Konsumorientierte Basis. Die um Teilhabe bemühte, konsumorientierte Unterschicht: ausgeprägte Gefühle der Benachteiligung, Zukunftsängste und Ressentiments; bemüht, Anschluss an den Lebensstil und die Konsumstandards der Mitte zu halten. Es wird versucht, eine intakte bürgerliche Wohnwelt zu inszenieren.

Hedonisten. Die momentbezogene, erlebnishungrige untere Mitte: Leben im Hier und Jetzt, Suche nach Spaß und Unterhaltung; Verweigerung von Konventionen der Mehrheitsgesellschaft. Gelebt wird eine Ästhetik der starken Reize – mit Spaß an Tabuverletzung und Provokation.



Unterwegs in Wien

Wien verbindet ein Straßennetz mit einer Länge von rund 2.800 km und ein öffentliches Verkehrsnetz mit etwa 1.150 km – gemeinsam mit den weitläufigen Grünflächen einfach einzigartig.



Die Tabelle zeigt kompakt alle wichtigen Details und Fakten zu den Bereichen Einwohner:innen, Einkommen sowie Verkaufs- und Mietpreise im jeweiligen Bezirk. Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um jene Preise pro Quadratmeter, die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten (keine Angebotspreise).

Die Verkaufspreise beinhalten die Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten. Auf den folgenden Seiten wird speziell auf die einzelnen Bezirke eingegangen. Dort finden Sie die wesentlichen demografischen Daten, statistische Einzelheiten und einen Einblick in die Besonderheiten des Bezirks.

Bezirke

	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige
1010 Wien · Innere Stadt	15.867	€ 36.560	€ 19.950	k. A.**	k. A.**	k. A.**
1020 Wien · Leopoldstadt	105.237	€ 24.142	€ 5.850	€ 4.300	€ 12,90	€ 10,70
1030 Wien · Landstraße	93.248	€ 26.665	€ 5.900	€ 4.400	€ 13,00	€ 11,20
1040 Wien · Wieden	33.075	€ 28.102	€ 6.050	€ 4.500	€ 13,70	€ 11,50
1050 Wien · Margareten	54.373	€ 22.382	€ 5.500	€ 4.250	€ 12,30	€ 11,00
1060 Wien · Mariahilf	31.336	€ 25.673	€ 5.950	€ 4.500	€ 13,30	€ 11,50
1070 Wien · Neubau	31.683	€ 27.221	€ 6.300	€ 4.800	€ 13,60	€ 11,50
1080 Wien · Josefstadt	24.365	€ 27.406	k. A.**	€ 5.050	€ 13,60	€ 11,70
1090 Wien · Alsergrund	41.812	€ 26.810	€ 6.400	€ 4.750	€ 13,50	€ 11,50
1100 Wien · Favoriten	210.573	€ 20.811	€ 4.950	€ 3.150	€ 11,90	€ 10,00
1110 Wien · Simmering	105.022	€ 22.178	€ 4.400	€ 3.000	€ 10,90	€ 9,80
1120 Wien · Meidling	96.998	€ 22.018	€ 4.850	€ 3.300	€ 11,90	€ 10,50
1130 Wien · Hietzing	53.903	€ 31.456	€ 6.400	€ 4.700	€ 13,30	€ 11,70
1140 Wien · Penzing	93.366	€ 25.816	€ 5.250	€ 3.550	€ 12,20	€ 11,00
1150 Wien · Rudolfsheim	76.137	€ 20.042	€ 4.800	€ 3.300	€ 11,90	€ 10,50
1160 Wien · Ottakring	102.480	€ 21.876	€ 4.950	€ 3.300	€ 12,00	€ 10,60
1170 Wien · Hernals	56.488	€ 23.266	€ 4.850	€ 3.400	€ 12,00	€ 10,60
1180 Wien · Währing	51.327	€ 28.003	€ 6.400	€ 4.500	€ 13,00	€ 11,30
1190 Wien · Döbling	73.861	€ 29.195	€ 7.100	€ 4.900	€ 13,70	€ 11,60
1200 Wien · Brigittenau	85.264	€ 20.671	€ 4.650	€ 3.250	€ 11,70	€ 10,60
1210 Wien · Floridsdorf	173.916	€ 24.060	€ 4.650	€ 3.250	€ 11,60	€ 10,50
1220 Wien · Donaustadt	198.806	€ 26.272	€ 4.750	€ 3.300	€ 11,80	€ 10,50
1230 Wien · Liesing	111.812	€ 26.900	€ 4.650	€ 3.350	€ 11,20	€ 10,40

* Quelle: Lohnsteuerstatistik 2020, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer:innen insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2021
** Das zu beobachtende Sample war zu klein, um aussagekräftige Angaben machen zu können

Mitten im Zentrum



Börseplatz 1 / EHL



Hofburg / Kohlmarkt

Imperialer Charme im Herzen der Stadt

Der 1. Bezirk umfasst Wiens historisches Zentrum und bietet damit seinen Bewohner:innen und Besucher:innen zahlreiche Sehenswürdigkeiten in außergewöhnlichem Ambiente.

Doch das einzigartige Gefühl, zwischen Hofburg und Stephansdom, Oper und Burgtheater wohnen zu dürfen, hat seinen Preis und dieser unterscheidet sich stark von denen der angrenzenden Lagen mit anderer Postleitzahl. Zu begründen ist dies auch damit, dass der Wohnungsmarkt im prestigeträchtigen 1. Bezirk wenig mit der Entwicklung der restlichen Stadt zu tun hat – aufgrund der bereits dichten Bebauung sind Neubauprojekte eher selten. Das Preisniveau orientiert sich daher auch eher an den Stadtzentren anderer europäischer Metropolen als an der generellen Entwicklung des Wiener Wohnungsmarkts.

Wohnungspreise im sechsstelligen Bereich sind mittlerweile die Regel, darunter sind Wohnungen nur mehr ab und zu in etwas weniger beachteten Bezirksteilen, beispielsweise außerhalb des Rings, zu bekommen.

Die Corona-bedingten Reisebeschränkungen haben internationale Käufer:innen nur vorübergehend eingebremst, die wenigen Projekte, in denen in größerem Maß neue Wohnungen und Penthäuser entstehen, erfreuen sich an hoher Nachfrage. Zu nennen sind hier insbesondere hochwertige Entwicklungen am Börseplatz 1 und in der Börsegasse, am Parkring 14, in der Schellinggasse sowie eine Reihe mit teils spektakulären Dachgeschoßausbauten. Aus Sicht des Wohnungsmarkts sind die geplanten Maßnahmen zur Einschränkung des Autoverkehrs in der City ein weiterer positiver Faktor, wie auch die Preisentwicklung rund um die seit wenigen Jahren verkehrsberuhigte Rotenturmstraße zeigt.

1010 wien – innere stadt



Börseplatz 1 / EHL

Rotenturmstraße



Rathausplatz



Stephansdom



Parkring 14 / EHL







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	15.867
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	8.747
Personen/Haushalt	1,81
Zuzüge	+ 899
Wegzüge	- 755
Wanderungsbilanz	144

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

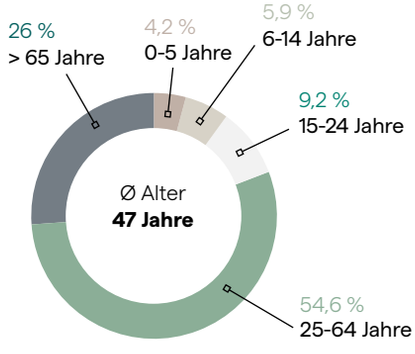
Wien	31,5%
Innere Stadt	25,8%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Innere Stadt	€ 36.560

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Innere Stadt	47,0



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 19.950,– / m²
Sonstige	k. A.*

Miete	
Erstbezug	k. A.*
Sonstige	k. A.*

Zinshaus	€ 8.000,– bis € 17.000 / m²**

Im Jahr 2021 fanden 239 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 244 Mio. statt.

Fotocredits: Börsenplatz 1 © Free Dimensions, Rotenturmstraße © Fürthner, Parkring 14 © beyer.co.at

* Das zu beobachtende Sample war zu klein, um aussagekräftige Angaben machen zu können
** Einzeltransaktion mit übergeordnetem Einzelhandels-/Gewerbeanteil mit bis zu EUR 32.500,-/m² am Markt verzeichnet

Zentrale Vielfalt



MARINA TOWER / BUWOG



Prater Hauptallee

Zwischen Zentrum und der blauen Donau

Die Leopoldstadt liegt angrenzend an den 1. Bezirk auf einer *Insel* zwischen Donaukanal und Donau. Als Wohnlage vollzieht das ehemals jüdische Viertel Wiens derzeit einen bemerkenswerten Wandel.

Etwa seit der Jahrtausendwende entwickelte es seinen alternativen Chic und blieb trotz seiner sehr zentralen Lage auch preislich gegenüber den westlichen Zentrumsbezirken etwas zurück. Nun wird die Leopoldstadt zunehmend zu einer modernen Toplage, in der mittel- bis hochpreisige Projekte realisiert werden.

Dabei fokussiert sich das Geschehen stark auf gleich drei bedeutsame Entwicklungsgebiete, mit Abstand die wichtigsten in relativ zentraler Lage der Bundeshauptstadt. Dazu zählt einerseits der Nordbahnhof: Auf dem riesigen Gelände entstehen derzeit die Anfänge einer neuen *Stadt in der Stadt* mit großzügigem Grünanteil und zahlreichen Infrastruktureinrichtungen.

Das Gebiet, in dem unter anderem 2022 das *Bruno* und das *Taborama* fertiggestellt werden, verbindet die Vorteile, die Stadtentwicklungsgebiete an der Peripherie üblicherweise haben, mit der Nähe zum Zentrum. Ein weiteres Entwicklungsgebiet ist das Areal rund um die Messe und den Wiener Prater sowie rund um die WU Wien. Neben den dort ebenso ansässigen großen Bürobauten entstehen zahlreiche Wohnangebote mit einem Fokus auf Studierende (daher auch Studentenwohnungen und Kurzfristwohnen) und Mitarbeiter:innen der angesiedelten Unternehmenszentralen, darunter z. B. die Erweiterung des *Viertel Zwei*. Last but not least ist die Entwicklungsachse am Donauufer hervorzuheben. Der *MARINA TOWER* bei der U2-Station Donaumarina macht 2022 den Anfang, mittel- und langfristig wird eine ganze Reihe hochwertiger Projekte das Donauufer zu einer ähnlich gefragten Lage machen wie die *Waterfront* in zahlreichen anderen Metropolen. Die Mieten und Kaufpreise im Bezirk haben sich dadurch in den vergangenen Jahren über dem wienweiten Schnitt entwickelt. Ein Trend, der auch noch einige Zeit anhalten dürfte.

1020 wien – leopoldstadt







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	105.237
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	53.156
Personen/Haushalt	1,98
Zuzüge	+ 5.972
Wegzüge	- 4.751
Wanderungsbilanz	1.221

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

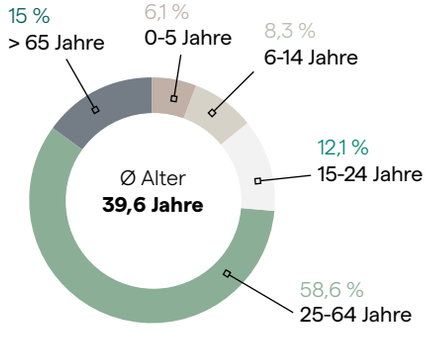
Wien	31,5%
Leopoldstadt	34,9%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Leopoldstadt	€ 24.142

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Leopoldstadt	39,6



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.580,– / m²
Sonstige	€ 4.300,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 12,90 / m²
Sonstige	€ 10,70 / m²

Zinshaus	€ 3.500,– bis € 5.200 / m²

Im Jahr 2021 fanden 856 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 297 Mio. statt.

Fotocredits: MARINA TOWER © isochrome, Prater Hauptallee © Manfred Werner_wikipedia, Karmelitermarkt, Augarten u. WU Campus © Bwag:Commons_wikimedia, Bruno @ BUWOG / eyecandy, Ausstellungsstraße @ EHL

Gegensätze ziehen sich an



HELIO Tower / BUWOG



Gasometer

Mehr als nur das Botschaftsviertel

Stilvolle Zinshäuser aus der Gründerzeit, einige prachtvolle Palais und jede Menge diplomatische Vertretungen: „Botschaftsviertel" ist wohl die erste Assoziation, die die meisten Wiener:innen mit der Landstraße verbinden.

Hinzu kommt der für zentrumsnahe Lagen außergewöhnlich hohe Grünflächenanteil, wie etwa im Botanischen Garten oder dem Schlossgarten des Belvederes. Doch der Wohnungsmarkt des Bezirks ist weitaus vielfältiger und er entwickelt vor allem in den Randbereichen eine außergewöhnliche Dynamik. Die Nähe zum Stadtzentrum und die gute Verkehrsanbindung (U-Bahn-Linie U3, S-Bahn, Autobahn und Stadtausfahrt Richtung Flughafen) sind dabei die wichtigsten Motoren der Entwicklung.

Bemerkenswert ist, dass sich ein Großteil des Neubaus von Wohntürmen auf den 3. Bezirk konzentriert: Die drei Türme des *Triiiple* direkt am Donaukanal sind fertiggestellt, drei weitere Wohntürme im Quartier The Marks, darunter auch der *HELIO Tower*, befinden sich in Bau. Die sehr gute Nachfrage zeigt, dass der Bezirk auch jüngere Zielgruppen anspricht. Wesentlich tragen dazu das Media Quarter Marx, die Marx Halle und nicht zuletzt die gerade entstehende große Eventhalle für 20.000 Zuschauer bei, die diese Lagen zu einem neuen Hotspot des urbanen Lebens in Wien machen werden.

Ebenso großes Interesse ist an den bereits fertiggestellten Neubauprojekten entlang der Erdberger Lände, insbesondere *Das Ensemble* mit 800 Einheiten in zehn Baukörpern, zu verzeichnen. Im bereits erwähnten Botschaftsviertel zwischen Innenstadt, Rennweg und Ungargasse ist das Neubauangebot aufgrund bereits dichter Bebauung hingegen recht dünn. Die wenigen hochwertigen Entwicklungsprojekte wie z. B. Am Heumarkt 25 und in der Beatrixgasse 27 erfreuen sich starker Nachfrage, die dort erzielten Preise zählen zu den höchsten außerhalb der Innenstadt.

1030 wien – landstraße



Arsenal / EHL



„The Ambassy“
Beatrixgasse 27 /
EHL



Landstraßer
Hauptstraße





HELIO Tower,
Döblerhofstraße 10 /
BUWOG



Urschenböckgasse 3 /
EHL



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	93.248
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.826
Personen/Haushalt	1,91
Zuzüge	+ 5.456
Wegzüge	- 4.091
Wanderungsbilanz	1.365

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

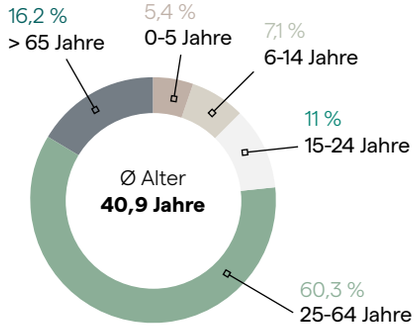
Wien	31,5%
Landstraße	33%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Landstraße	€ 26.665

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Landstraße	40,9



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.900,– / m²
Sonstige	€ 4.400,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,00 / m²
Sonstige	€ 11,20 / m²

Zinshaus	€ 3.500,– bis € 5.800 / m²

Im Jahr 2021 fanden 1.206 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 472 Mio. statt.

Fotocredits: HELIO Tower © BUWOG, Arsenal © EHL, Landstraßer Hauptstraße © Gugerell_wikipedia, Urschenböckgasse © Krischanz./EHL

Eine bunte Mischung



Wohllebengasse 3-5 / EHL



Karlskirche

Gutbürgerliches Flair auf der Wieden

Auf dem Wiener Wohnungsmarkt spielt der vierte Bezirk eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Keinesfalls deswegen, weil die Wieden an Attraktivität verloren hätte, sondern schlicht, weil in dem kleinen Bezirk zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof kaum zusätzliche Wohnungen auf den Markt kommen.

Nur wenige zwar hochwertige, aber nicht besonders große Projekte werden realisiert, in erster Linie handelt es sich dabei um Dachbodenausbauten bzw. Zinshaussanierungen. Ein gewisses Potenzial eröffnet sich im Bereich der Argentinierstraße, die durchwegs gute Bausubstanz des Zinshausbestandes limitiert aber die Möglichkeiten zum Abriss von Objekten und die Errichtung von Neubauten.

Die an die Innenstadt angrenzenden Lagen in der Nähe von Karlsplatz und Karlskirche sind besonders gefragt und daher auch am teuersten. Nichtsdestotrotz ist die Gegend rund um die TU Wien geprägt vom studentischen Treiben: Das lebendige, von zahlreichen Gastronomiebetrieben beeinflusste Freihausviertel rund um die Schleifmühlgasse zieht eine deutlich jüngere Zielgruppe an als die anderen Bezirksteile, die vor allem wegen ihres für innerstädtische Verhältnisse geradezu beschaulichen Ambiente geschätzt werden.

Eine kontinuierliche Aufwertung erfährt der früher weniger beliebte Bezirksteil entlang des Gürtels, was auf die Entwicklung des Hauptbahnhofs und des Sonnwendviertels im angrenzenden Favoriten zurückzuführen ist. Hochwertige Entwicklungsprojekte wie das *Quartier Belvedere* (Wohnen) oder der Erste Campus mit dem *The Icon Vienna* (Büro) und mehrere Hotels haben dort einen radikalen Wandel eingeleitet, der auch auf den 4. Bezirk ausstrahlt. Das hiesige Preisniveau ist zwar bereits beachtlich gestiegen, Aufwertungspotenzial besteht aber weiterhin, bis das Image der Lage sich der objektiven Verbesserung der Infrastruktur und des Umfelds entsprechend gewandelt hat.

1040 wien – wieden



TU Karlsplatz

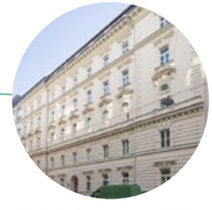


Operngasse 36 / EHL

Karlsplatz



Schwarzenbergplatz



Wohllebengasse 3-5 / EHL

Taubstummengasse



Wiedner Hauptstraße



Belvedere

Südtiroler Platz

Hauptbahnhof





FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	33.075
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	17.306
Personen/Haushalt	1,91
Zuzüge	+ 2.248
Wegzüge	- 1.755
Wanderungsbilanz	493

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

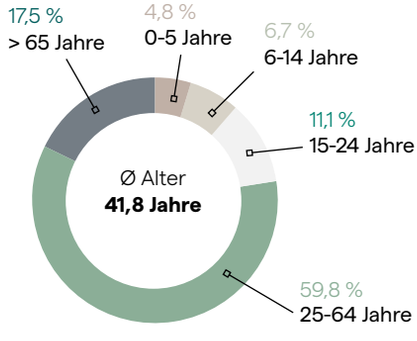
Wien	31,5%
Wieden	32,7%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Wieden	€ 28.102

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Wieden	41,8



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.050,– / m²
Sonstige	€ 4.500,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,70 / m²
Sonstige	€ 11,50 / m²

Zinshaus	€ 3.700,– bis € 6.000 / m²

Im Jahr 2021 fanden 217 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 126 Mio. statt.

Fotocredits: Wohllebengasse u. Operngasse © EHL, Wiedner Hauptstraße © Gugerell_wikipedia, TU Karlsplatz © Peter Haas_wikipedia, Schwarzenbergplatz u. Belvedere © Bwag_wikipedia

Wien – die „Smart City“

Alle durch Wien verkehrenden Fernverkehrszüge fahren den Hauptbahnhof an und machen diesen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt

Die Strecken zwischen Arbeitsplatz, Wohnort und Freizeitgestaltung sollen möglichst kurz und leicht zu meistern sein.



Carsharing eröffnet neue Wege mittels E-Mobilität



Wiens U-Bahn gilt als eine der saubersten und bestausgebauten in Europa. Mit der im Bau befindlichen U5 wächst das Verkehrsnetz kontinuierlich weiter.

Die Verkehrslage ist ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl des Wohnorts. Wien macht interessierten Wohnungssuchenden die Entscheidung leicht. Denn die Stadt bietet mittlerweile ein vielseitiges Verkehrsangebot in allen Bezirken – und auch neue Mobilitätskonzepte sind in Umsetzung.

Im europäischen Vergleich zählt Wien zu den schnell wachsenden Städten. Die 2-Millionen-Grenze soll voraussichtlich schon im Jahr 2027 überschritten sein. Um dieser demografischen Entwicklung gerecht zu werden, hat die Stadtregierung einige Strategien ausgearbeitet. Mit dem Mobilitätskonzept „Smart City 2050" wurde den Plänen ein Rahmen gegeben. Oberstes Ziel lautet: Die Strecken zwischen Arbeitsplatz, Wohnort und Freizeitgestaltung sollen möglichst kurz und leicht zu meistern sein.

Generell verfügt Wien schon jetzt über ein bemerkenswert gutes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln: preiswert, mit kurzen Intervallen, schnell, sauber und nur selten sehr voll. Als besonders hoch frequentiert gelten lediglich die Linien U6, 13A, 6 und 43. Auch der Ticketverkauf spricht für die Effizienz und Beliebtheit der Öffis: Laut Wiener Linien besitzt fast die Hälfte der Stadtbevölkerung eine Jahreskarte (Kostenpunkt: € 365) und nutzt diese auch intensiv. Die Nutzung der Öffis schont nicht nur die Geldbörse, sie schont außerdem die Nerven – die der Menschen und der Umwelt. Denn Busse, Straßenbahnen, U-Bahnen und S-Bahn-Linien sorgen für mehr Platz, saubere Luft und weniger Lärm. Das ist mitunter ein Grund, warum Wien in der Vergangenheit mehrmals zur weltweit lebenswertesten und grünsten Stadt gewählt wurde.



Fotocredit: Hauptbahnhof © Christian Fürthner

Stillstand gibt es jedoch keinen, im Mobilitätskonzept ist der weitere Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes geplant. Zuletzt wurden die Linien U1 und U2 verlängert. Mit der Linie U5 wird derzeit an einer komplett neuen Linie gebaut. Und auch neue Straßenbahnlinien sollen kommen. Hier liegt das Hauptaugenmerk besonders auf den jungen Stadterweiterungsgebieten. Ein gut ausgebautes Radverkehrsnetz ist ebenso im Mobilitätskonzept der Stadt zu finden wie Angebote für Carsharing, City Bikes und E-Scooter. In allen Bezirken kann man also Autos, Fahrräder und Mopeds ausleihen und wieder zurückgeben.



Versorgungs- und Freizeitwege, die zu Fuß oder mit Rad genutzt werden, sollen kontinuierlich mehr werden. In Modal-Split-Kennzahlen ausgedrückt, lautet die Zielsetzung der Stadt „80:20". Das bedeutet, die Wiener:innen sollen 80 Prozent ihrer Wege mit öffentlichen Verkehrsmitteln, auf dem Rad oder zu Fuß zurücklegen. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs soll von derzeit 28 auf 20 Prozent zurückgehen. Ein ambitioniertes und doch machbares Ziel: Denn wer einmal beginnt, die Stadt auf Schritt und Tritt zu entdecken, wird das Auto gerne in der Garage stehen lassen.

Mit diesem breiten Angebot entwickelt sich die Frage der Anbindung von einem essenziellen Kriterium bei der Wohnungswahl hin zu einer natürlichen Ausgangslage – und das in jedem Bezirk Wiens.

Heimelig urban


Nikolsdorfer Straße 7-11 / EHL


Bruno-Kreisky-Park

Geheimtipp war gestern – Margareten holt auf

Als typischer Bezirk innerhalb des Gürtels kennzeichnet Margareten vor allem die dichte Bebauung mit wenigen Grünflächen. Dennoch gelingt Margareten derzeit eine beachtliche Aufholjagd, eine gewisse Aufbruchsstimmung ist zu spüren – der Wandel zum Trendbezirk ist in vollem Gange.

Hauptverantwortlich ist dafür die noch im Bau befindliche Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 – nach aktuellem Stand soll diese 2028 fertiggestellt werden. Sie wird den Bezirk mit einem U-Bahn-Knoten in der Pilgramgasse und weiteren Stationen in der Reinprechtsdorfer Straße und am Matzleinsdorfer Platz bereichern. Die Aussicht auf eine deutliche Aufwertung der Wohnlagen in großen Teilen des Bezirks führt dazu, dass bereits jetzt höhere Preise akzeptiert werden, wenngleich die Wohnungspreise im 5. Bezirk aktuell immer noch günstiger sind als in allen anderen inneren Bezirken. Ausgehend von diesem niedrigen Niveau werden hier schon heute und auch in Zukunft deutlich überdurchschnittliche Preissteigerungen erzielt.

Entwickler machen sich dies zunutze und setzen zusehends auf höherwertige Projekte. Allerdings sind diese wie im benachbarten Wieden in der Regel eher klein, da kaum nennenswerte Flächenreserven zur Verfügung stehen. Eine Ausnahme macht das *OAX Vienna* mit über 200 neuen Wohnungen in der Eichenstraße 1.

Am stärksten ist die Marktdynamik im Bereich der zentralen Verkehrsachse und Einkaufsstraße Reinprechtsdorfer Straße bemerkbar. Das schlug sich zuletzt auch in deutlich steigenden Investitionen in Zinshäuser und Dachgeschossausbauten nieder. Teilweise werden die Objekte parifiziert und abverkauft, ein beachtlicher Anteil wird aber auch gehalten und weiterhin vermietet. Ebenfalls entwickelt sich das Umfeld des künftigen U-Bahn-Knotens Pilgramgasse, das auch von der Nähe zum Margaretenplatz mit mehreren bekannten Lokalen und zahlreichen Kreativunternehmen profitiert – ein Bezirksteil, der schon jetzt mit den Attributen chic und trendy beschrieben werden kann.

1050 wien – margareten



Margaretenplatz



Margaretenstraße 131-135 / EHL



Schlossquadrat



Siebenbrunnen-platz



Nikolsdorfer Gasse 7-11 / EHL







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	54.373
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	29.233
Personen/Haushalt	1,86
Zuzüge	+ 3.181
Wegzüge	- 2.589
Wanderungsbilanz	592

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

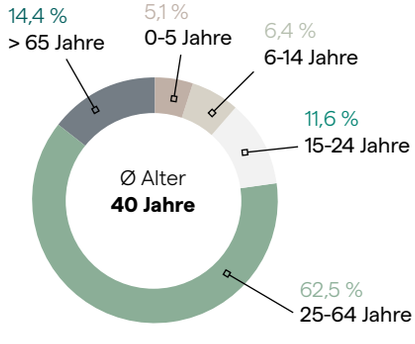
Wien	31,5%
Margareten	38,7%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Margareten	€ 22.382

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Margareten	40,0



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.500,– / m²
Sonstige	€ 4.250,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 12,30 / m²
Sonstige	€ 11,00 / m²

Zinshaus	€ 2.200,– bis € 5.000 / m²

Im Jahr 2021 fanden 600 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 208 Mio. statt.

Fotocredits: Bruno-Kreisky-Park © Gugerell_wikipedia, Nikolsdorfer Gasse u. Margaretenstraße © EHL, Siebenbrunnenplatz © Tomas Ledl_wikipedia

Jung und hip



Mollardgasse 18 / EHL



Mariahilfer Straße

Begehrte Bestlage zwischen Shoppingmeile und Naschmarkt

Wer einen Blick aus dem erst kürzlich neu eröffneten Restaurant auf dem Flakturm im Zentrum des Bezirks Mariahilf wirft, entdeckt einen besonders schönen Teil der Stadt mit ausgezeichneter historischer Bausubstanz und einer ganzen Reihe ebenfalls sehenswerter, hochwertiger Neubauobjekte. Eleganz gepaart mit etwas „alternative chic", nur nicht ganz so dick aufgetragen wie im benachbarten Neubau.

Dieses Flair trägt zur hohen Attraktivität Mariahilfs als Wohnbezirk ebenso bei wie die geradezu einzigartige urbane Infrastruktur: Im Norden bildet Österreichs wichtigste Einkaufsmeile, die Mariahilfer Straße, die Bezirksgrenze. Im Süden ist es der Naschmarkt und binnen fünf Minuten gelangt man zu Fuß zur Oper in die Innenstadt. Darüber hinaus ist der Bezirk mit gleich vier U-Bahn-Linien in einzigartiger Weise an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die mit der Umgestaltung der Mariahilfer Straße zur Begegnungszone verbundene Reduktion des Autoverkehrs war für die Wohnqualität ebenfalls förderlich.

Diese Vorzüge sorgen dafür, dass insbesondere die zentrumsnahen Teile des Bezirks bis etwa zur Hofmühlgasse ein sehr gehobenes Preisniveau erreichen. Hier wurden entlang und nahe der zentralen Verkehrsachse Gumpendorfer Straße einige hochpreisige Neubauprojekte (insbesondere rund um das Apollo-Kino) umgesetzt, die durchwegs erfolgreich vermarktet werden konnten. Etwas niedriger liegt das Preisniveau weiter südlich im Bereich der Wienzeile, wo Entwickler immer wieder kleine bis mittelgroße Projekte realisieren. Dieser Teil des Bezirks sollte mittelfristig durch die Aufwertung der U-Bahn-Station Pilgramgasse zum U2-U5-Knoten zusätzlichen Auftrieb erhalten.

1060 wien – mariahilf







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	31.336
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	16.936
Personen/Haushalt	1,85
Zuzüge	+ 2.078
Wegzüge	- 1.669
Wanderungsbilanz	409

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

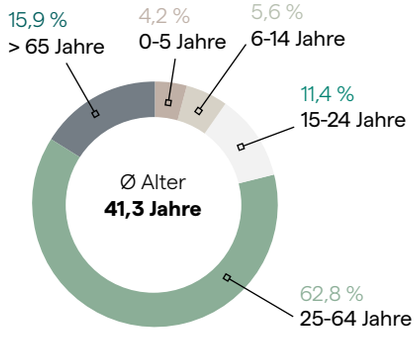
Wien	31,5%
Mariahilf	30,8%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Mariahilf	€ 25.673

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Mariahilf	41,3



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.950,– / m²
Sonstige	€ 4.500,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,30 / m²
Sonstige	€ 11,50 / m²

Zinshaus	€ 3.700,– bis € 9.100 / m²*

Im Jahr 2021 fanden 258 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 106 Mio. statt.

Fotocredits: Mollardgasse © EHL

*Aufgrund übergeordnetem Einzelhandels-/Gewerbeanteil höherer Kaufpreis pro m²

Trend-Update



Lindengasse 60 / BUWOG



Museumsquartier

Das Lebensgefühl des alternativen Lebensstils

Was Berlin sein Prenzlauer Berg ist, ist in Wien der Bezirk Neubau: Ein ehemals eher durchschnittlicher Zentrumsbezirk, der vor gut zwei Jahrzehnten von der Kreativ-, Kunst- und Alternativszene *entdeckt* wurde, parallel zum Einkommen seiner Bewohner:innen immer teurer geworden ist und mittlerweile zu den absoluten Topadressen der Stadt zählt – mit einer äußerst lebendigen Geschäfts- und Gastroszene und einem alternativen Lebensgefühl, das keineswegs nur junge Zielgruppen anspricht.

Das sorgt auch auf dem Wohnungsmarkt für eine ganz spezifische Nachfragesituation und es gibt eine nicht zu unterschätzende Zahl von Wohnungssuchenden, die gezielt primär in diesem Bezirk suchen und bereit sind, dafür auch höhere Preise als in anderen Bezirken üblich zu bezahlen. Dies führt auch deswegen zu einem strukturellen Nachfrageüberhang, weil in Neubau kaum Neubau möglich ist. Größere Projekte wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise in der Lindengasse realisiert, unter anderem auf dem früheren Kurier-Gelände. Darüber hinaus wurden nur kleinere Objekte in Baulücken errichtet, auch die Zahl der Dachbodenausbauten geht zurück, da dieses Potenzial bereits weitgehend ausgeschöpft ist.

Die teuerste Wohnlage des Bezirks ist nach wie vor der malerische Spittelberg mit seinen zahlreichen Biedermeierhäusern und sogar einigen barocken Einsprengseln. Sehr gefragt sind auch die Lagen rund um die immer attraktiver werdende Neubaugasse, die in Zukunft auch zum U2-U3-Knoten werden wird. Der früher weniger gefragte und kostengünstigere Bezirksteil zwischen Kaiserstraße und Gürtel holt mittlerweile stark auf und die aufblühende Gastroszene, vor allem in der Kaiserstraße, macht diese Veränderung auch im Straßenbild deutlich erkennbar.

1070 wien – neubau



Kaiserstraße 77 / EHL



Museums-quartier





Seidengasse 39 / EHL



Neubaugasse



Seidengasse 24 / EHL



Lindengasse 60 / BUWOG



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	31.683
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	17.764
Personen/Haushalt	1,78
Zuzüge	+ 1.940
Wegzüge	- 1.631
Wanderungsbilanz	309

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

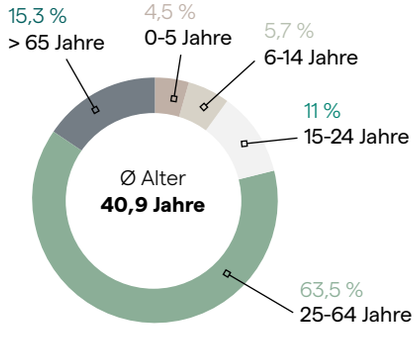
Wien	31,5%
Neubau	29,8%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Neubau	€ 27.221

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Neubau	40,9



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.300,– / m²
Sonstige	€ 4.800,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,60 / m²
Sonstige	€ 11,50 / m²

Zinshaus	€ 3.900,– bis € 6.800 / m²

Im Jahr 2021 fanden 221 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 91 Mio. statt.

Fotocredits: Museumsquartier © Kasa Fue_wikipedia, Lindengasse © BUWOG / Fotostudio Huger, Schottenfeldgasse, Kaiserstraße u. Seidengasse © EHL, Neubaugasse © Wolfgang Glock_wikipedia, Museumsquartier © Bwag_wikipedia

Exklusive Raritäten



Tigergasse / BUWOG



U-Bahn-Haltestelle Josefstädter Straße

Gutbürgerliche Idylle im kleinsten Bezirk Wiens

Man könnte ein *wenig verschlafen* sagen. Aber mindestens genauso gut lässt sich die Josefstadt mit *ruhig und gediegen* beschreiben und das ist im Zentrum einer europäischen Metropole tatsächlich eine außerordentliche Qualität, die von sehr vielen Menschen besonders geschätzt wird. So ist der 8. Wiener Gemeindebezirk für Wohnungssuchende, die eher Idylle und Reminiszenzen an vergangene Zeiten als dynamische Veränderungen und das pralle großstädtische Leben suchen, ein ausgesprochen beliebter Stadtteil.

Wie es sich für eine Idylle gehört, ist auch diese sehr klein. Die Josefstadt ist flächenmäßig der mit Abstand kleinste Bezirk Wiens und erreicht mit etwas mehr als einem Quadratkilometer gerade einmal knapp über ein Prozent der Fläche der Donaustadt. Auch gemessen an der Einwohnerzahl liegt sie nur vor der Innenstadt. Dementsprechend begrenzt ist auch der Wohnungsmarkt. Auf den führenden Immobilienportalen werden in der Regel nur etwa halb so viele Objekte wie in den benachbarten Bezirken Neubau und Alsergrund angeboten.

Am meisten Bewegung gibt es in der namensgebenden Josefstädter Straße, die auch die zentrale Verkehrsachse des Bezirks darstellt, sowie der Lerchenfelder Straße, die beispielsweise mit dem Lerchenfelder Bauernmarkt den lieblichen Charme eines Grätzlzentrums aufweist. Auch die Nähe zu den zahlreichen Kliniken, Arztpraxen und sonstigen medizinischen Dienstleistern im Umfeld des im benachbarten 9. Bezirk gelegenen AKH sorgt für zusätzliche Nachfrage. Neuer Wohnraum wird hingegen kaum geschaffen, da es praktisch keine Flächenreserven gibt. Ein großer Teil der möglichen Dachbodenausbauten wurde bereits realisiert und die Schutzbestimmungen für den historischen Häuserbestand beschränken das Potenzial für zusätzliche Wohnflächen.

1080 wien – josefstadt





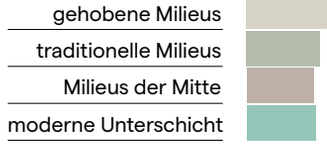


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	24.365
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	13.010
Personen/Haushalt	1,87
Zuzüge	+ 2.794
Wegzüge	- 2.678
Wanderungsbilanz	116

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

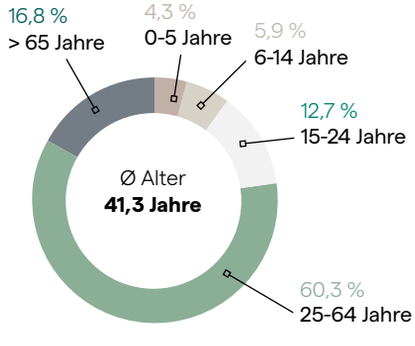


Durchschnittliches Einkommen (netto)



Durchschnittsalter





Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	k. A.*
Sonstige	€ 5.050,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,60 / m²
Sonstige	€ 11,70 / m²

Zinshaus	€ 4.100,– bis € 7.000 / m²

Im Jahr 2021 fanden 203 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 101 Mio. statt.

Fotocredits: Tigergasse © BUWOG / Fotostudio Huger, U-Bahn Josefstädter Straße © Tokfo_wikipedia, Breitenfeld u. Schönbornpark © Stadtbekannt, Laudongasse © Funke_wikipedia

* Das zu beobachtende Sample war zu klein, um aussagekräftige Angaben machen zu können

Heterogene Lebenswelt



Roßauer Lände 29 / BUWOG



Strudlhofstiege

Ganzjähriges Urlaubsflair am Donaukanal

Ein klein wenig der Hektik der Großstadt entfliehen, ein bisschen Urlaubsgefühl vor oder nach dem Arbeitstag: Auf dem breiten Radweg entlang des Donaukanals, nur wenige Meter vom Wasser entfernt, herrscht je nach Tageszeit himmlische Ruhe oder ein buntes Treiben mit Skatern, Joggern, Flaneuren und jeder Menge junger Menschen, die das Ufer auch gerne zur Partyzone verwandeln.

Doch die innerstädtische *Waterfront* ist nur eine von vielen Facetten, die den Alsergrund besonders gefragt und angesagt machen. Der 9. Bezirk ist keine homogene, sondern eine sehr differenzierte Wohnlage, mit klassisch großbürgerlichen Gebieten in der Nähe des Rings, ein wenig Alternativszene im Umfeld des Werkstätten- und Kulturhauses (WUK), zahlreichen Neubauten beim Franz-Josefs-Bahnhof und nicht zuletzt dem von Spitälern, Privatkliniken und Gesundheitsdienstleistern geprägten Bezirksteil rund um das AKH.

Am meisten Bewegung auf dem Wohnungsmarkt herrscht wenig überraschend im Umfeld des Franz-Josefs-Bahnhofs und der Althangründe. Die Überbauung des ausgedehnten Areals macht dieses noch bis zumindest 2023 zu einer der größten innerstädtischen Baustellen Wiens – es entsteht eine Melange aus Büros, Hotel, Freiräumen, Parkgarage und eben auch mehreren Hundert Wohnungen. Die Aufwertung dieses Bezirksteils macht sich auch durch eine starke Nachfrage und eine entsprechend dynamische Preisentwicklung im Umfeld bemerkbar. Dachgeschossausbauten wie in der Fuchsthallergasse 20 ergänzen das Angebot an neuen Wohnungen im Bezirk.

Weitere Impulse bringt auch der Bau der U-Bahn-Linie U5, befinden sich doch gleich drei der geplanten Stationen im 9. Bezirk. Die Fertigstellung ist aktuell für 2026 vorgesehen. Besonders profitieren sollen von dem neuen U-Bahn-Abschnitt die Lagen rund um die Stationen Frankhplatz im Universitätsviertel und Arne-Karlsson-Park an der Währinger Straße.

1090 wien – alsergrund



Fuchsthallergasse 20 / EHL



Franz-Josefs-Bahnhof



Roßauer Lände 29 / BUWOG



Servitenviertel



Altes AKH





FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	41.812
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	23.141
Personen/Haushalt	1,81
Zuzüge	+ 3.298
Wegzüge	- 2.515
Wanderungsbilanz	783

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

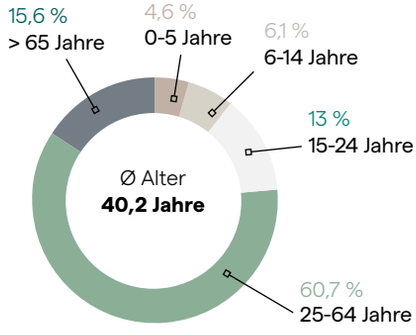
Wien	30,8%
Alsergrund	32,8%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Alsergrund	€ 26.810

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Alsergrund	40,2



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.400,– / m²
Sonstige	€ 4.750,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,50 / m²
Sonstige	€ 11,50 / m²

Zinshaus	€ 3.800,– bis € 5.600 / m²

Im Jahr 2021 fanden 267 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 133 Mio. statt.

Fotocredits: Roßauer Lände © BUWOG, Strudlhofstiege © Stadtbekannt, Fuchsthallergasse © Markus Schieder

Von allem etwas



Deck Zehn / BUWOG



Hauptbahnhof

Im Süden viel Neues

Ein Bahnhof und eine U-Bahn-Linie: Auf diese Kurzformel kann man die Gründe bringen, aus denen der Wohnungsmarkt im bevölkerungsreichsten Bezirk der Stadt einen beachtlichen Wandel vollzieht. In dem traditionell von großen kommunalen Wohnbauten und Gründerzeitgrätzln geprägten Stadtteil entstand und entsteht eine ganze Reihe ansprechender Stadtentwicklungsgebiete, die auch auf ihre Umgebung ausstrahlen und einen spürbaren Imagewandel sowie eine auch an den Wohnungs- und Mietpreisen ablesbare Aufwertung des Bezirks bewirken.

Die meistbeachtete Veränderung ist im Umfeld des Hauptbahnhofs zu verzeichnen: Die stark verbesserte urbane Infrastruktur in Verbindung mit den zahlreichen hochwertigen Arbeitsplätzen in Top-Büroobjekten sowie die Nähe zum Stadtzentrum und die perfekte Verkehrsanbindung trugen dazu bei, dass das an das Bahnhofsgelände angrenzende Sonnwendviertel mittlerweile zu den teureren Wohnlagen Wiens gehört.

Hinzu kommen neue Wohnbauprojekte wie *The Metropolitan* in der Karl-Popper-Straße 5 oder *Allegro Tosca & Romulus* entlang der Bloch-Bauer-Promenade 8+12.

Und die Chancen stehen gut, dass die im Entstehen begriffenen Stadtentwicklungsgebiete wie das unmittelbar anschließende *Neue Landgut* und das *Alte Landgut* beim Verteilerkreis eine ähnlich gute Entwicklung nehmen werden. In beiden Gegenden entstehen in den kommenden Jahren jeweils weit über 1.000 Wohnungen, teils gefördert und teils frei finanziert. Hinzu kommen in *Monte Laa* am Laaer Berg weitere rund 500 neue Wohnungen. Auch im noch weiter südlich gelegenen, bis vor wenigen Jahren noch eher dörflich anmutenden Oberlaa hat die Verlängerung der U-Bahn-Linie U1 einen Schub an umfangreichen Entwicklungsaktivitäten ausgelöst und einen deutlichen Anstieg des Preisniveaus bewirkt. Die attraktive Mischung aus neu entstehender Urbanität, reichlich Grün und Erholungsmöglichkeiten ist eine gute Basis dafür, dass der Aufwärtstrend auch in Zukunft anhalten wird.

1100 wien – favoriten

Gombrichgasse 3 / BUWOG



The Metropolitan Karl-Popper-Straße 5 / EHL



Allegro Tosca & Romulus Bloch Bauer Promenade 8+12 / EHL





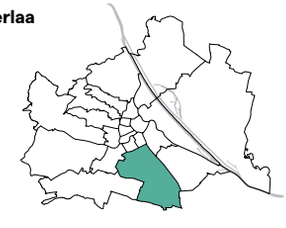
Böhmischer Prater

Deck Zehn Laxenburger Straße 2 / BUWOG



Kurpark Oberlaa





FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	210.573
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	98.418
Personen/Haushalt	2,14
Zuzüge	+ 9.058
Wegzüge	- 7.658
Wanderungsbilanz	1.400

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

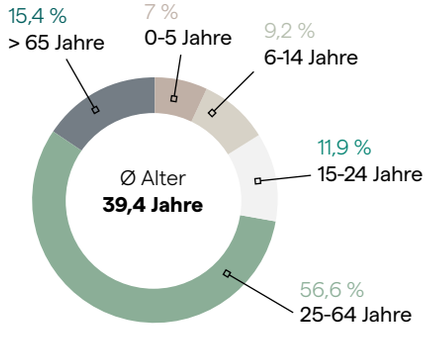
Wien	31,5%
Favoriten	38,9%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Favoriten	€ 20.811

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Favoriten	39,4



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.950,– / m²
Sonstige	€ 3.150,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 11,90 / m²
Sonstige	€ 10,00 / m²

Zinshaus	€ 2.300,– bis € 4.000 / m²

Im Jahr 2021 fanden 1.496 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 366 Mio. statt.

Fotocredits: Hauptbahnhof © Christian Fürthner, Deck Zehn © BKK3, Gombrichgasse © BUWOG, The Metropolitain © Art-Invest Real Estate, Allegro Tosca & Romulus © Samuel M. Ritter_VINDOMA, Kurpark Oberlaa und Böhmischer Prater © Gugerell_wikipedia

Bestens verbunden


HALLER / BUWOG


Schloss Neugebäude

In der Stadt und auf der Haide

Viel Grünland, mittendrin traditionelle und immer mehr moderne Industriebetriebe sowie an den Rändern Reste der früher hier dominierenden Auwälder: Für die meisten internationalen Gäste Wiens ist die Simmeringer Haide der erste optische Eindruck, den sie auf dem Weg vom Flughafen in die City der Donaumetropole gewinnen. Doch der anfangs etwas ländliche Charakter des 11. Wiener Gemeindebezirks ändert sich recht rasch, je näher man dem Stadtzentrum kommt.

Große Neubausiedlungen und an der Grenze zum 3. Bezirk besonders trendige Wohnviertel, etwa rund um die berühmten Gasometer, machen Simmering zu einem der bevölkerungsreichsten Bezirke der Stadt, der dank umfangreicher Flächenreserven auch noch Wachstumspotenzial aufzuweisen hat.

Potenzial hat auch der Wohnungsmarkt: Die durchschnittlichen Kaufpreise und Mieten liegen deutlich unter dem Mittelwert und entsprechen nicht immer der objektiven Lagequalität. Für diese sorgen insbesondere die beiden wichtigen öffentlichen Verkehrsachsen: Die U-Bahn-Linie U3, die entlang der Simmeringer Hauptstraße große Teile des Bezirks perfekt mit dem Stadtzentrum verbindet, und die S-Bahn-Linie Richtung Flughafen. Von den S-Bahn-Stationen im Bezirk erreicht man sowohl Schwechat als auch Wien Mitte (Landstraße) in jeweils rund zehn Minuten – diese einzigartige Verkehrsanbindung macht Simmering auch für Vielflieger zu einer interessanten Wohnlage.

Das Marktgeschehen ist weniger von großen Stadtentwicklungsprojekten geprägt als in anderen Flächenbezirken wie nördlich der Donau oder in Favoriten und Liesing. In jüngster Zeit wurde das Großprojekt *WOHNGARTEN* mit mehr als 600 Wohnungen in zentrumsnaher Lage in der Geiselbergstraße fertiggestellt. Insgesamt betrachtet sind es aber vor allem zahlreiche mittelgroße Neubauprojekte wie etwa in der Hallergasse, die für ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot sorgen.

1110 wien – simmering

Nußbaumallee 6 / EHL

HALLER Hallergasse 8A-12A / BUWOG





WOHNGARTEN Geiselbergstraße 28 / EHL

Rosa-Jochmann-Ring 2-4 / BUWOG



Luegerkirche Zentralfriedhof



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	105.022
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.379
Personen/Haushalt	2,17
Zuzüge	+ 3.239
Wegzüge	- 3.558
Wanderungsbilanz	-319

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

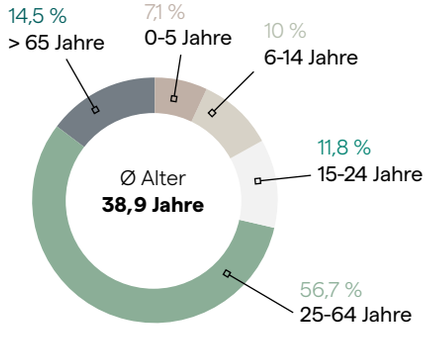
Wien	31,5%
Simmering	31,5%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Simmering	€ 22.178

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Simmering	38,9



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.400,– / m²
Sonstige	€ 3.000,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 10,90 / m²
Sonstige	€ 9,80 / m²

Zinshaus	€ 1.800,– bis € 3.400 / m²

Im Jahr 2021 fanden 566 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 126 Mio. statt.

Fotocredits: HALLER @ BUWOG / Die goldenen Hirschen, Schloss Neugebäude © Gugerell_wikipedia, WOHNGARTEN u. Nußbaumallee © EHL, Rosa-Jochmann-Ring © BUWOG / Fotostudio Huger, Luegerkirche © Bwag:Commons_wikipedia

Lebhafte Grätzel



Theodor-Körner-Park



Wildgarten BP 7 / EHL

Zwischen Urbanität und dörflichem Charme

Auf dem Weg von Meidling nach Meidling ist man am besten zu Fuß unterwegs. Schließlich ist die Meidlinger Hauptstraße, die die beiden Verkehrsknotenpunkte *Meidling* U-Bahn und *Meidling* Bahnhof verbindet, eine der längsten Fußgängerzonen der Stadt. Als vielfältige, urbane Einkaufsstraße repräsentiert sie das quicklebendige Zentrum eines aufstrebenden Wohnbezirks.

Tatsächlich erfährt der 12. Wiener Gemeindebezirk, früher klassische Vorstadt, einen bemerkenswerten Wandel, der auch den Wohnungsmarkt langsam, aber sicher und tiefgreifend verändert. Vor allem die sehr gute innerstädtische Verkehrsanbindung durch die beiden U-Bahn-Linien U4 und U6 sowie zahlreiche Schnellbahnlinien machen Meidling trotz seiner Lage außerhalb des Gürtels sozusagen zum erweiterten Zentrum. Wenig überraschend ist das Baugeschehen auch sehr aktiv und zunehmend werden auch höherpreisige Projekte realisiert. Speziell im Herzen des Bezirks werden immer wieder Baulücken für kleinere Neubauprojekte genutzt. Die positive Preisentwicklung hat die von Gründerzeithäusern geprägten Lagen auch für Dachbodenausbauten sehr attraktiv gemacht.

Ein Schwerpunkt der Wohnbauaktivitäten befindet sich im Umfeld der U4-Station Meidling. Entlang des Wienflusses und in der Arndtstraße wurden mehrere attraktive Projekte realisiert bzw. befinden sich in Bau. Die Lage wird durch das auf den *Komet-Gründen* entstehende multifunktionale Zentrum (Büro, Einkaufszentrum, Hotel, Gastronomie, Fitnesscenter) weiter aufgewertet. Primär gefördertes Wohnen entsteht an der Eichenstraße in der Nähe des Bahnhofs Meidling. Das aktuell größte Bauvorhaben wird im Südwesten des Bezirks umgesetzt: Im *Wildgarten* entstehen bis 2023 rund 1.100 Wohnungen in einem naturbelassenen Grünareal.

1120 wien – meidling



Rechte Wienzeile 229 / BUWOG



Meidlinger Hauptstraße



Strohberggasse 27 / EHL



Wildgarten BP 7 / EHL



Sagedergasse 21 / BUWOG

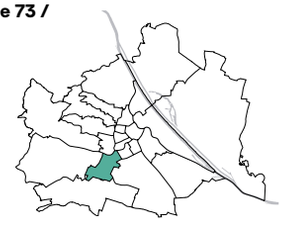


Oswaldgasse 73 / EHL

Altmannsdorf







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	96.998
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.091
Personen/Haushalt	2,02
Zuzüge	+ 4.290
Wegzüge	- 3.789
Wanderungsbilanz	501

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

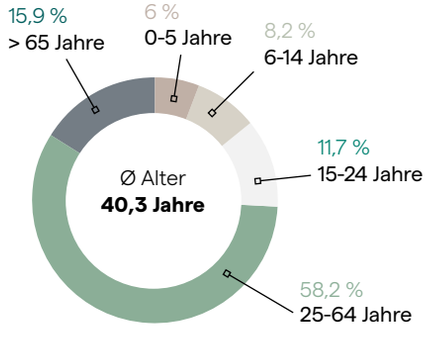
Wien	31,5%
Meidling	35,9%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Meidling	€ 22.018

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Meidling	40,3



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.850,– / m²
Sonstige	€ 3.300,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 11,90 / m²
Sonstige	€ 10,50 / m²

Zinshaus	€ 2.500,– bis € 4.100 / m²

Im Jahr 2021 fanden 829 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 221 Mio. statt.

Fotocredits: Theodor-Körner-Park u. Meidlinger Hauptstraße © Gugerell_wikipedia, Wildgarten © Angelika Fleischl, Strohberggasse u. Oswaldgasse © EHL, Sagedergasse u. Rechte Wienzeile © BUWOG

Gediegenes Ambiente


Schloss Schönbrunn


Schweizertalstraße 39 / EHL

Nobles Wien im grünen Südwesten

So viel Platz, so viel Grün: Schon auf den ersten Blick präsentiert sich Hietzing anders als seine Nachbarbezirke. Der Großteil der Straßen wird von Vorgärten und nicht von Häuserfronten gesäumt – eine geschlossene Bauweise ist hier also eher die Ausnahme als die Regel.

Und der großzügige Eindruck trügt nicht, denn nirgendwo sonst in Wien leben so wenige Menschen auf so viel Platz. Flächenmäßig liegt Hietzing gleich hinter den über der Donau liegenden Bezirken Donaustadt und Floridsdorf auf Rang 3, während es gemessen an der Einwohnerzahl mit nur knapp 54.000 gerade einmal Rang 15 erreicht. Es bleibt also viel Raum für Grünflächen, die sich in Hietzing nicht nur auf den Lainzer Tiergarten beschränken. Auch kleinere Naturparadiese wie der Rote Berg oder der Hörndlwald und natürlich die Weltkulturerbestätte Schlosspark Schönbrunn machen den Bezirk zu einer außergewöhnlich attraktiven Wohngegend.

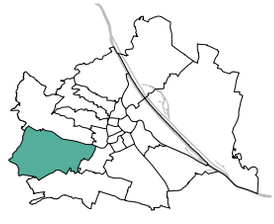
Dabei kann das Angebot an Wohnungen mit der Beliebtheit Hietzings nicht Schritt halten, denn die beschränkten Baulandflächenreserven lassen Neubau nur in geringem Umfang zu. Das vergleichsweise größte Projekt ist das in Umsetzung befindliche Stadtentwicklungsgebiet Preyergasse, in dem etwas mehr als 100 Wohnungen entstehen. Ansonsten prägen vor allem kleine Lückenverbauungen mit sehr hochwertigen Objekten sowie der Ausbau von Bestandsobjekten das Baugeschehen, das rund um den Kernbereich Althietzing etwas intensiver als im Rest des Bezirks ist. Beispiele dafür finden sich in der Schweizertalstraße 16 und 39, in der Amalienstraße 57 und in der Hietzinger Hauptstraße 41.

Mittelfristig wird die Neugestaltung der Verbindungsbahn zwischen Hütteldorf und Meidling, die den 13. Bezirk von Norden nach Südosten durchquert, neue Impulse bringen. Der Ausbau sieht zusätzliche Stationen an der Hietzinger Hauptstraße und der Stranzenberggasse vor, wodurch die Anbindung des Bezirks deutlich verbessert und seine Attraktivität noch weiter steigen würde.

1130 wien – hietzing







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	53.903
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	27.131
Personen/Haushalt	1,99
Zuzüge	+ 1.599
Wegzüge	- 1.702
Wanderungsbilanz	- 103

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

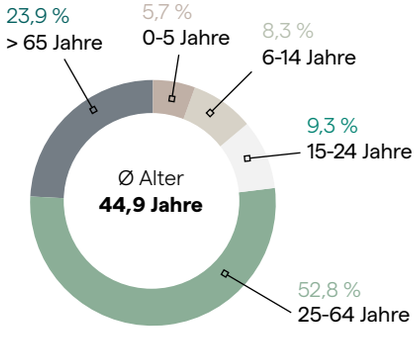
Wien	31,5%
Hietzing	21,3%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Hietzing	€ 31.456

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Hietzing	44,9



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.400,– / m²
Sonstige	€ 4.700,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,30 / m²
Sonstige	€ 11,70 / m²

Zinshaus	€ 3.500,– bis € 5.500 / m²

Im Jahr 2021 fanden 436 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 170 Mio. statt.

Fotocredits: Schweizertalstraße 16 © Mela Lieben Projektentwicklungs GmbH / EHL, Ober St. Veit und Alt Hietzing © Stadtbekannt

Grüne Oasen in der Stadt

An vielen Ecken Wiens wartet ein Park zum Joggen oder Picknicken, ein Gewässer oder sogar ein Wald.



Naturschutzgebiete wie die Lobau mit atemberaubenden Landschaftsbildern bringen Ruhe in den hektischen Alltag einer Stadt.

Wien hat bereits jetzt schon einen sehr hohen Grünanteil von über 50 Prozent. Die Stadtregierung hat sich zum Ziel gesetzt, diesen Anteil weiter auszubauen und nutzbar zu machen.

Die Vögel zwitschern, die Blätter rascheln im Wind, das Wasser glitzert, dort hüpft ein Reh über die Lichtung – was nach Landidylle klingt, gibt es auch in Wien zu finden. Sie gilt als die grünste Stadt weltweit. Woran man das merkt? An den vielen öffentlichen Freizeitarealen.

Um die Natur zu genießen, müssen die Wiener:innen nicht einmal weit fahren. Rund 20 Minuten dauert die Fahrt mit den Öffis von der Innenstadt zu den Klassikern unter den Naherholungsgebieten: zur Alten und Neuen Donau mit der Donauinsel. Auf 42 Kilometer Strand und Naturschutzgebiet kann die Bevölkerung hier durchatmen. Im Sommer erwartet sie die Abkühlung, in manchen Wintermonaten kann man auf dem gefrorenen Wasser sogar Eislaufen. Außerdem sind schicke Lokale, Grillplätze und jede Menge Sportflächen zu finden.

wien - die grüne stadt

Nur circa sieben Kilometer vom Zentrum entfernt, lässt sich zudem wunderbar Waldbaden. Der Wienerwald ist dank der guten Öffi-Anbindung der Randbezirke im Westen der Stadt einfach zu erreichen (z. B. Stationen Neuwaldegg oder Nussdorf). Ein Spaziergang durch die Buchen- und Eichenwälder ist zu jeder Jahreszeit ein Highlight. Wer sich etwas mehr Weitsicht wünscht, findet diese am Leopoldberg oder am Kahlenberg. Ein Tipp: Den Ausflug ganz in der Nähe bei einem der urigen Heurigen ausklingen lassen! Zum Wienerwald zählt übrigens auch der 2.500 Hektar große Lainzer Tiergarten in Hietzing, wo Gäste auf frei lebende Wildschweine, Hirsche und Rehe treffen.

Wer Wald und Wasser kombinieren möchte, der besucht am besten den „Wasserwald" – das bedeutet nämlich der Name Lobau. Das Areal des Nationalparks Donau-Auen im Osten der Stadt ist eine der letzten intakten Auenlandschaften Europas. Manche bezeichnen sie den Dschungel von Wien. Wer auf der anderen Seite der Stadt wohnt, kann alternativ die Steinhofgründe in Penzing besuchen – ein naturbelassenes Erholungsgebiet mit gemütlichen Wanderwegen und Gewässern. Etwas kleinere Naturoasen sind auch in Zentrumsnähe zu finden. So kann man im Naturschutzgebiet Wienerberg mitten in Favoriten entspannt zwischen dem Schilf der Teiche spazieren.

Erholung heißt auch Bewegung – dafür ist der Prater die ideale Location! Damit ist nicht der Würstelprater gemeint, sondern das angrenzende Grünareal. Mit seinen sechs Millionen Quadratmetern bietet es viel Platz für Laufrunden auf Alleen oder für Yoga-Stunden in der Wiese. Im Grünen zu sein, bedeutet aber noch mehr als Erholung und Bewegung. Freizeitflächen haben einen maßgeblichen Einfluss auf das Stadtklima und die Wohnqualität. Wien hat bereits jetzt schon einen sehr hohen Grünanteil von über 50 Prozent. Die Stadtregierung



Wien ist eine der grünsten Städte Europas und hat eine beachtliche Anzahl an Parks und Grünflächen.

hat sich zum Ziel gesetzt, diesen Anteil weiter auszubauen und nutzbar zu machen.

Stadtflucht ist also nicht unbedingt nötig, wenn man weiß, wohin in Wien. Natürlich gibt es auch einige „geheime" Fleckerl zu entdecken. Würden wir sie an dieser Stelle verraten, wären sie nicht mehr so geheim. Doch im Gespräch mit dem Kellner in der neuen Lieblingsbar ums Eck oder mit der Verkäuferin vom Wochenmarkt lässt sich so einiges erfahren!



Am Rande des 14. Bezirks liegt eine der grünen Oasen der Stadt, die Steinhofgründe. Ein Ausflug dorthin lohnt sich auf jeden Fall. Hier findet jeder Platz, um die Seele baumeln zu lassen.

Fotocredits: © Ricardalovesmonuments_wikimedia, Steinhofgründe © Stadtbekannt

Im Westen viel Grün



Kennedy Garden / BUWOG



Otto Wagner Kirche

Wohnbauparadies statt Kasernen und Fabriken

Wer von der U-Bahn-Station Hietzing Richtung Norden schlendert, entdeckt den Umbruch, der hier gerade stattfindet, reiht sich doch aktuell eine Großbaustelle an die andere: *Kennedy Garden, Alice im Cumberland,* die Teilverbauung der Körnerkaserne, ein Bauprojekt am Standort der ehemaligen Salesianer-Zentrale sowie ein weiteres in der Goldschlagstraße 191 und einige weitere Neunutzungen ehemaliger Betriebsliegenschaften machen Penzing zum aktivsten Neubaumarkt im Westen der Stadt.

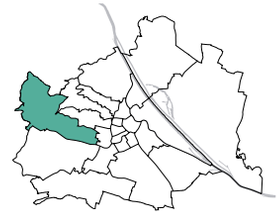
Zu verdanken hat der Bezirk dies seiner speziellen Geschichte: Auf dem *Glacis* im nördlichen Bezirksteil bilden ehemalige Kasernen ebenso eine wichtige Flächenreserve wie frühere Industrie- und Gewerbeareale weiter südlich nahe dem Wienfluss. Dadurch können deutlich mehr große und attraktive Wohnbauprojekte als in anderen etablierten Wohnlagen Wiens realisiert werden.

Diese Entwicklung hat den 14. Bezirk zuletzt noch stärker ins Blickfeld rücken lassen. Vor allem in den Bezirksteilen Altpenzing und Breitensee hat die starke Nachfrage zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungspreise auch bei Bestandsobjekten geführt. Durchaus positiv sind die Auswirkungen auf Gewerbeflächen, denn in immer mehr lange leer stehenden Geschäftslokale in der Linzer Straße oder der Penzinger Straße zieht wieder neues Leben ein.

Ebenso positiv ist der Trend weiter stadtauswärts, wo deutlich kleinere Objekte als im Bezirkskern entstehen – darunter z. B. *Zwei beim Kirschbaum* –, die mit ihrer Nähe zu den ausgedehnten Grünarealen im Wienerwald oder auf den Steinhofgründen punkten. Besonders gefragt sind dabei jene Lagen, die wie der Bezirksteil Baumgarten gleichzeitig noch mit der U-Bahn-Linie U4 gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind.

1140 wien – penzing





FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	93.366
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	46.874
Personen/Haushalt	1,99
Zuzüge	+ 3.030
Wegzüge	- 3.175
Wanderungsbilanz	- 145

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

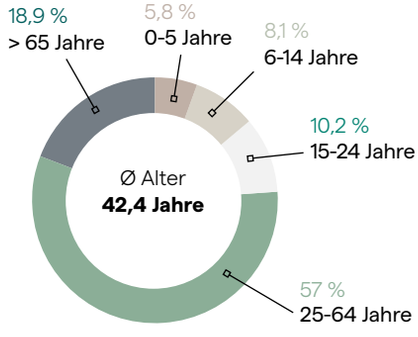
Wien	31,5%
Penzing	27%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Penzing	€ 25.816

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Penzing	42,4



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.250,– / m²
Sonstige	€ 3.550,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 12,20 / m²
Sonstige	€ 11,00 / m²

Zinshaus	€ 2.200,– bis € 3.800 / m²

Im Jahr 2021 fanden 708 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 239 Mio. statt.

Fotocredits: Kennedy Garden © BUWOG / infinityeleven , Wolfersberg © Funke_wikipedia, Breitensee © Stadtbekannt / Jungwirth, Spallartgasse © driendl architects, COLIBRI Schützplatz © CROWND Estates Services GmbH, Missingdorfer Straße © BUWOG

Neu und kreativ



Diefenbachgasse 7-9 / EHL



Stadthalle

Zwischen City und Vorstadt

Obwohl außerhalb des Gürtels gelegen und damit nach üblicher Definition Vorstadt, ist der 15. Bezirk verkehrstechnisch einem Bezirk im Zentrum gleichzusetzen, so optimal ist die Anbindung: Gleich drei U-Bahn-Linien (U3, U4 und U6) sowie Schnellbahn und Fernzüge verkörpern die Vorzüge von Rudolfsheim-Fünfhaus, immerhin ist die City von hier aus mindestens so schnell zu erreichen wie der Stadtrand.

Diese Lagevorteile sind auch der Motor für die Entwicklung des Wohnungsmarkts. Stand in der jüngeren Vergangenheit vor allem die Westausfahrt entlang der U-Bahn-Linie U4 mit mehreren Neubauprojekten im Zentrum des Geschehens, so verlagert sich der Schwerpunkt aktuell etwas in Richtung der U3. Vor allem im Umfeld der Station Johnstraße beim Meiselmarkt, im Bereich Holochergasse bis hin zur Felberstraße sorgen sowohl Neubauten als auch der Ausbau von Bestandsobjekten für ein neues Angebot, das auch auf durchaus lebhafte Nachfrage trifft.

Die zentrale Verkehrsachse des Bezirks, die äußere Mariahilfer Straße, erfreut sich als Wohnlage ebenso steigenden Zuspruchs. Neben Lückenverbauungen werden dort teilweise recht aufwendige Dachbodenausbauten realisiert. Längerfristig wird für den Wohnungsmarkt die Entwicklung der äußeren Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße von großer Bedeutung sein. Die Eröffnung des ersten City-IKEAs im Herbst 2021 war dafür jedenfalls ein positives Signal. Die großen Flächenreserven im Bereich des Westbahnhofs ermöglichen zudem weiteres Wachstum, zusätzliche Infrastruktureinrichtungen sowie möglicherweise mehr öffentlich zugängliche Freiflächen und damit eine spürbare Aufwertung der umgebenden Wohnlagen.

1150 wien – rudolfsheim-fünfhaus







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	76.137
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	39.298
Personen/Haushalt	1,94
Zuzüge	+ 4.763
Wegzüge	- 3.863
Wanderungsbilanz	900

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
Moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

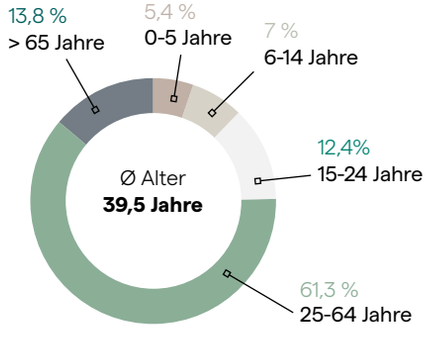
Wien	31,5%
Rudolfsheim	42,6%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Rudolfsheim	€ 20.042

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Rudolfsheim	39,5



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.800,– / m²
Sonstige	€ 3.300,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 11,90 / m²
Sonstige	€ 10,50 / m²

Zinshaus	€ 2.800,– bis € 3.800 / m²

Im Jahr 2021 fanden 504 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 122 Mio. statt.

Fotocredits: Diefenbachgasse u. Felberstraße © EHL, Stadthalle © Wiener Stadthalle, Schmelz © Christian Fürthner, Pfeiffergasse u. Linke Wienzeile © BUWOG / Fotostudio Huger

Mit Weitblick



Huttengasse 27 / EHL



Panoramablick Jubiläumswarte

Wiens klassische Vorstadt wird chic

Das wohl bekannteste Gebäude des 16. Bezirks steht geradezu sinnbildlich für den Wandel, den Ottakring langsam, aber sicher durchmacht: vom Arbeiterbezirk, dessen von Handwerk und Industrie geprägte Wurzeln noch gut sichtbar sind, zu einem Stadtteil, der zunehmend alternativen Charme entwickelt und in manchen Bereichen sogar schon richtig chic ist.

Das Gebäude ist natürlich die Ottakringer Brauerei, die nicht nur Produktionsstätte des bekannten *„16er-Blechs“* ist, sondern sich über die Jahre zu einer der populärsten und angesagtesten Eventlocations der Stadt entwickelt hat und in der von Technoclubbings bis zu exklusiven Firmenfeiern alles seinen Platz findet.

Dem namengebenden Bezirk selbst ergeht es ähnlich: Einige Straßenzüge entsprechen noch dem Klischee des traditionellen Arbeiterbezirks, in weitreichenden Bezirksteilen sind aber bereits attraktive Wohnlagen entstanden, was sich auch in den Kaufpreisen und Mieten entsprechend niederschlägt – insbesondere am Yppenplatz und rund um den Brunnenmarkt. Hier liegen die Preise kaum noch unter denen der benachbarten Bezirke innerhalb des Gürtels. Weitere Projekte sind derzeit in der Gallitzinstraße oder der Erdbrustgasse beim Wilhelminenberg in Entstehung sowie in der Huttengasse 27 und der Albrechtskreithgasse 32.

Doch auch weiter stadtauswärts entwickelt sich der Wohnungsmarkt sehr positiv. Eine Reihe hochwertiger kleiner und mittelgroßer Wohnprojekte sorgt hier für kontinuierlichen Wandel. Beispielhaft dafür entstehen einige Projekte entlang der S-Bahn-Linie S45 zwischen den Stationen Ottakring und Hernals oder auch an der Grenze zum 14. Bezirk.

Im westlichen Randbereich nahe des Wienerwalds werden einige sehr exklusive Projekte realisiert, insbesondere auf dem Wilhelminenberg. Diese Lage unterscheidet sich im Hinblick auf ihre Grünflächen deutlich von urbaneren Grätzeln des Bezirks und überzeugt vor allem mit einem großartigen Ausblick über die Stadt.

1160 wien – ottakring







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	102.480
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	51.802
Personen/Haushalt	1,98
Zuzüge	+ 4.797
Wegzüge	- 4.069
Wanderungsbilanz	728

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

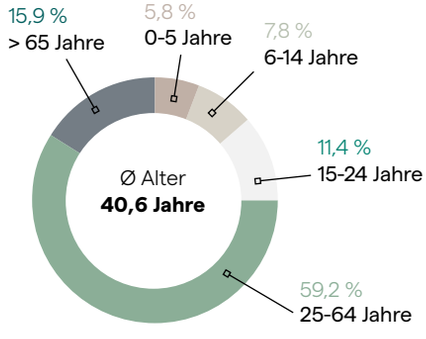
Wien	31,5%
Ottakring	37,2%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Ottakring	€ 21.876

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Ottakring	40,6



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.950,– / m²
Sonstige	€ 3.300,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 12,00 / m²
Sonstige	€ 10,60 / m²

Zinshaus	€ 2.400,– bis € 4.300 / m²

Im Jahr 2021 fanden 811 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 196 Mio. statt.

Fotocredits: Huttengasse u. Adolf-Czettel-Gasse © EHL, Jubiläumswarte © Uoaei1_wikimedia, Schloss Wilhelminenberg © Heinzl W_wikimedia, Brunnenmarkt u. Yppenplatz © Stadtbekannt

Eine gute Mischung



Hernals



Beheimgasse 2-4 / EHL

Aufschwung durch Ausbau: Die U5 bringt frischen Wind in den Bezirk

Hernals darf man ruhig und mit einigem Recht die hübsche kleine Schwester des benachbarten Ottakrings nennen. Wobei sich *klein* definitiv nicht auf die geografische Größe bezieht, verfügt der 17. Bezirk doch um ein Drittel mehr Fläche.

Die Einwohnerzahl ist hingegen nur halb so groß wie die des 16. und diese Kennzahlen zeigen auch, dass Hernals ein ziemlich grüner Stadtteil ist: Jenseits des dicht bebauten Abschnitts zwischen Gürtel und Wattgasse prägen Grünflächen das Bild und die Wohngegenden nahe der Weinberge von Dornbach zählen traditionell zu den Nobellagen der Stadt.

Doch auch die etwas näher am Zentrum gelegenen Bezirksteile haben ihren Charme. Das große Freizeitareal Postsportplatz, der *Engelmann* mit seiner Eisfläche über den Dächern der Stadt und die bunte Vielfalt der Hernalser Hauptstraße machen den schmalen Streifen zwischen Ottakring und Währing besonders reizvoll für den urbanen Lebensstil.

Ein Thema, das den gesamten Bezirk beherrscht, ist allerdings der Bau der neuen U-Bahn-Linie U5, die Hernals deutlich besser als bisher an das öffentliche Verkehrsnetz anbinden wird. Aber gut Ding braucht Weile, denn die in vier Jahren startende Linie wird erst 2032 bis zum Elterleinplatz verlängert werden. Dementsprechend hat der U-Bahn-Ausbau für Mieter:innen in der Regel noch kaum Bedeutung, für die Käufer:innen von Eigentumswohnungen sowie für Bauträger ist sie hingegen bereits jetzt ein wichtiger Pluspunkt und preisrelevant.

Realisiert werden derzeit in erster Linie Dachbodenausbauten und kleinere Projekte in Baulücken, wie beispielsweise in der Jörgerstraße, da kaum Baulandreserven zur Verfügung stehen.

1170 wien – hernals



Schwarzenberg-allee



Elterleinplatz



Beheimgasse 2-4 / EHL





Dornbacher Straße 133-135 / EHL

Hernals

Alser Straße



Geblergasse 24-26 / EHL



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	56.488
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	28.402
Personen/Haushalt	1,99
Zuzüge	+ 2.680
Wegzüge	- 2.464
Wanderungsbilanz	216

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

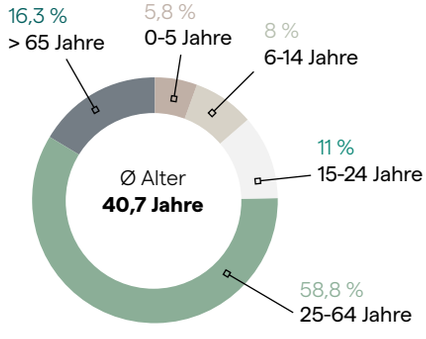
Wien	31,5%
Hernals	35%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Hernals	€ 23.226

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Hernals	40,7



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.850,– / m²
Sonstige	€ 3.400,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 12,00 / m²
Sonstige	€ 10,60 / m²

Zinshaus	€ 2.400,– bis € 5.200 / m²

Im Jahr 2021 fanden 359 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 98 Mio. statt.

Fotocredits: Hernals © Stadtbekannt, Beheimgasse, Geblergasse u. Dornbacher Straße © EHL, Schwarzenbergallee © Funke_wikipedia, Elterleinplatz © Gugerell_wikipedia

Schlichte Eleganz



Park Suites / EHL



Währinger Cottageviertel

Vom Zinshaus- bis zum Villenviertel

Charakteristisch für den 18. Bezirk ist vor allem seine Attraktivität als Wohnlage – im Hinblick darauf liegt er eindeutig im Wiener Spitzenfeld und zählt gemeinsam mit Hietzing und dem benachbarten Döbling zu den traditionellen Grünbezirken der Stadt. Gemessen an der Einwohnerzahl ist er der kleinste Bezirk außerhalb des Gürtels, was Währing eine zum Teil sehr ruhige und gediegene Wohnatmosphäre verschafft.

Trotz seiner auch flächenmäßig geringen Ausmaße präsentieren sich der 18. Bezirk und sein Wohnungsmarkt aber in großer Vielfalt. Nahe des Gürtels finden sich vor allem im *Kreuzgassenviertel* südlich der Gentzgasse in erster Linie von Gründerzeithäusern dominierte Straßenzüge. Die bunte Mischung aus Lokalen und kleinen Geschäften rund um den beliebten Kutschkermarkt wirkt ein wenig wie die relaxte und nicht um jeden Preis hip-sein-wollende Version des Yppenplatzes.

Der nördliche und der westliche Teil des Bezirks sind hingegen von viel Grün geprägt, vor allem von den großen Parkanlagen wie dem Währinger Park, dem Sternwartepark, dem Türkenschanzpark und dem Pötzleinsdorfer Schlosspark. Hier sind die Häuser kleiner und zahlreiche große und kleine Villen zeigen auf den ersten Blick, dass man sich hier im Cottageviertel, also einer der vornehmeren Gegenden Wiens, befindet.

Für Wohnungssuchende ist das Angebot quantitativ überschaubar, qualitativ dafür hervorragend. Kleine, hochwertige Projekte werden etwas zentrumsnäher in der Schulgasse und der Schopenhauerstraße 41 realisiert, weiter stadtauswärts im besonders attraktiven Bezirksteil Gersthof, etwa in der Hockegasse 49. Preislich bewegt sich Währing eindeutig am oberen Ende der Wiener Außenbezirke, doch die Lagequalität rechtfertigt das auch voll und ganz.

1180 wien – währing







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	51.327
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	26.659
Personen/Haushalt	1,93
Zuzüge	+ 2.451
Wegzüge	- 2.158
Wanderungsbilanz	293

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

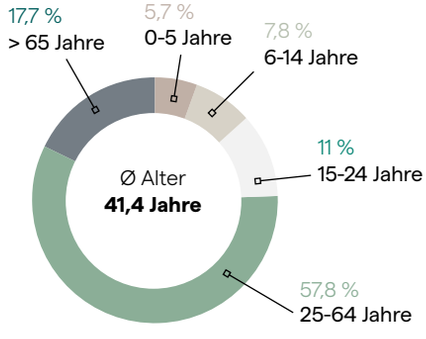
Wien	31,5%
Währing	28,3%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Währing	€ 28.003

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Währing	41,4



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.400,– / m²
Sonstige	€ 4.500,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,00 / m²
Sonstige	€ 11,30 / m²

Zinshaus	€ 2.600,– bis € 5.200 / m²

Im Jahr 2021 fanden 501 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 235 Mio. statt.

Fotocredits: Park Suites © Zeiger Marketing / EHL, Währinger Cottageviertel © Extrawurst_wikipedia, Türkenschanzpark u. Kutschkermarkt © Stadtbekannt, Schulgasse u. Gersthofer Straße © EHL, Währinger Straße © Gugerell_wikipedia

Dörflicher Charme mit Noblesse



INSIDE XIX / BUWOG


Döbling

Heurigenorte, noble Villenviertel und ein Stück Donau

Die Großstadt ist für viele dort am schönsten, wo sie wie ein Dorf aussieht. Das ist wohl auch ein Grund für die Beliebtheit des berühmtesten Wiener Nobelbezirks, Döbling. Die traditionsreichen Heurigenvororte Neustift, Sievering, Grinzing und Nussdorf haben sich trotz reger Bautätigkeit noch einiges von ihrem dörflichen Charme bewahrt und sind als Wohnlagen beliebter (und teurer) denn je.

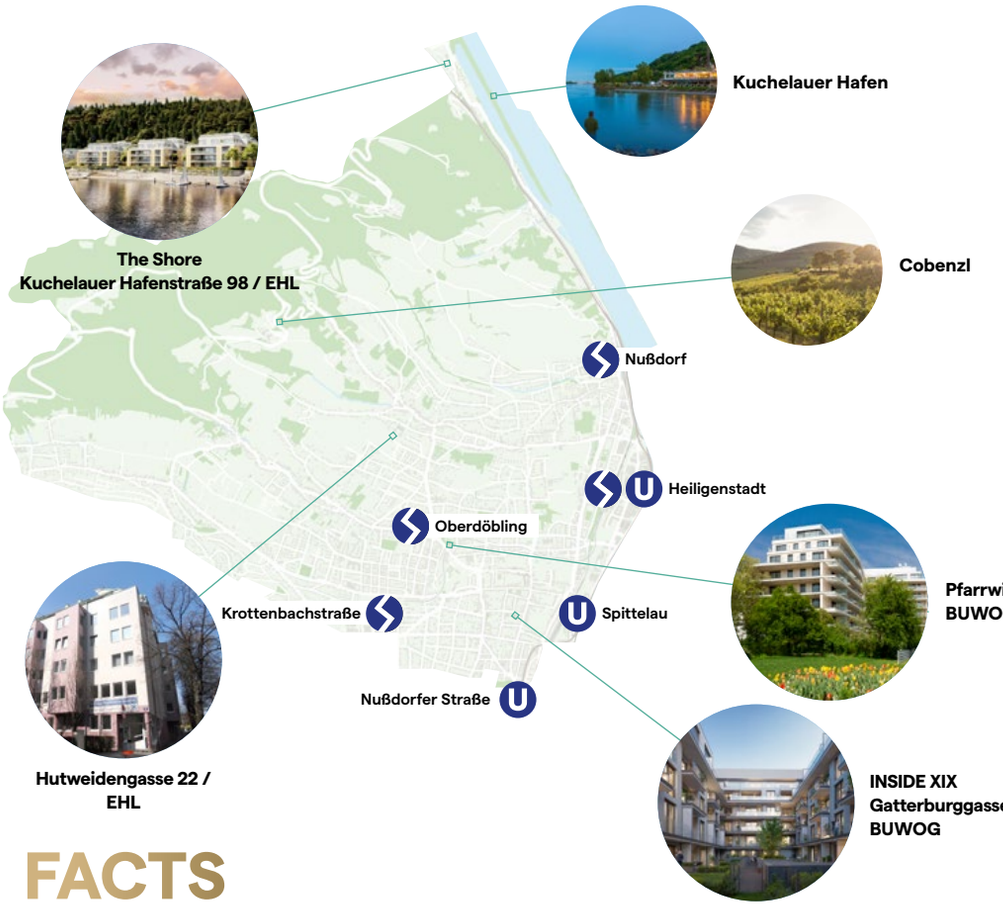
Doch auch die urbaneren Teile des Bezirks im Umfeld der großen Verkehrsachsen Döblinger Hauptstraße, Billrothstraße oder Krottenbachstraße sowie rund um lokale Kristallisationspunkte wie dem Sonnbergplatz an der Obkirchergasse bieten höchste Wohnqualität und den Bewohner:innen das Gefühl, dass man jeden kennt, wenn man auf die Straße geht.

Die Wohnbautätigkeit im Bezirk ist stark von zahlreichen kleinen, äußerst hochwertigen Projekten geprägt: Ausbau von Dachböden, Um- und Ausbau von Winzerhäusern, ab und zu Lückenverbauung wie etwa in der Raffelspergergasse 26 und Abriss-Neubau-Projekte. Besonders gefragt sind dafür die Bezirksteile Oberdöbling und die diversen Heurigenvororte.

Großvolumiger Neubau ist hingegen die absolute Ausnahme. Aktuell gibt es zwei wichtige Projekte: das *Inside XIX* in der Gatterburggasse, bei dem das ehemalige Döblinger Amtshaus in ein außergewöhnliches Wohnobjekt umgebaut und durch einen großen Neubautrakt ergänzt wird, und *The Shore*, ein luxuriöses Ensemble von Stadtvillen am Kuchelauer Hafen beim idyllischen Weinort Kahlenbergerdorf.

In die Kategorie *Leistbares Wohnen* ist im 19. am ehesten noch Heiligenstadt entlang des Donaukanals einzuordnen. Dieser Bezirksteil ist stark von Büros und traditionellen Gemeindebauten (vor allem dem berühmten Karl-Marx-Hof) geprägt und steht in einem bemerkenswerten Kontrast zu anderen Wohnlagen in Döbling.

1190 wien – döbling







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	73.861
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	37.653
Personen/Haushalt	1,96
Zuzüge	+ 2.973
Wegzüge	- 2.865
Wanderungsbilanz	108

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

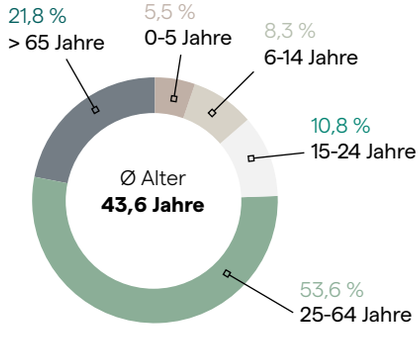
Wien	31,5%
Döbling	26,4%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Döbling	€ 29.195

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Döbling	43,6



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 7.100,– / m²
Sonstige	€ 4.900,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,70 / m²
Sonstige	€ 11,60 / m²

Zinshaus	€ 3.900,– bis € 5.500 / m²

Im Jahr 2021 fanden 658 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 336 Mio. statt.

Fotocredits: Pfarrwiesen @ BUWOG / Fotostudio Huger, Inside XIX @ BUWOG / Dreizueins, Hutweidengasse © EHL, The Shore © Zeiger Marketing / EHL

Insel-Lifestyle


Millennium City


Wohnpark Handelskai 102 / EHL

Next big thing: Ein Bahnhof und die Waterfront

Weit ist es nicht vom Hannovermarkt in die Wiener Innenstadt. Mit dem Fahrrad sind es nicht einmal zehn (gemütliche) Minuten und dennoch könnte der Unterschied zwischen dem Stadtkern und dem bunten, internationalen Treiben im Zentrum des dichtbesiedelten 20. Bezirks kaum größer sein. Hier ist wirklich lebendige Stadt – zwischendurch ein bisschen Grün, dafür umso mehr Geschäfte und Gastronomie; nicht unbedingt schick, aber mit umso mehr lokalem Charme.

Vielleicht ist auch dies mit ein Grund, warum der Wohnungsmarkt der Brigittenau langsam, aber sicher aus dem Schatten der benachbarten und bisher viel mehr beachteten Leopoldstadt – des anderen der beiden Bezirke auf der *Insel* zwischen Donau und Donaukanal – tritt. Mehr noch aber sind es die zentrumsnahe Lage und vor allem die Tatsache, dass hier die größte Flächenreserve für innerstädtische Entwicklung zu finden ist: Auf dem seit Langem weitgehend brachliegenden Areal des ehemaligen Nordwestbahnhofs wird in den kommenden Jahren der Bau einer kleinen *Stadt in der Stadt* beginnen, die den Bezirk stark prägen und verändern wird.

Auf rund 44 Hektar Fläche werden Wohnraum für 12.000 Menschen, Gewerbeflächen, auf denen rund 5.000 Personen Arbeit finden sollen, Bildungseinrichtungen und eine große Parkanlage entstehen. Eine zusätzliche Straßenbahnlinie wird die Verkehrsanbindung zudem deutlich verbessern. Die damit verbundene Aufwertung des Bezirks schlägt sich bereits jetzt in steigendem Interesse an den Wohnlagen im Umfeld der wichtigen nahe gelegenen Verkehrsachse Dresdner Straße nieder.

Weniger stark im Bewusstsein der Immobilienbranche und auch der Wohnungssuchenden verankert ist das zweite innerstädtische Entwicklungsgebiet im Bezirk: die mehr als drei Kilometer lange Waterfront entlang der Donau. Welches Potenzial dort grundsätzlich besteht, beweist seit Langem die Millennium City, und mittel- bis langfristig soll dieses der Stadtplanung zufolge auch deutlich stärker genutzt werden. Zwei neue Projekte ganz in der Nähe entstehen in der Engerthstraße 61-63 und am Handelskai 100.

1200 wien – brigittenau







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	85.264
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	42.967
Personen/Haushalt	1,98
Zuzüge	+ 4.329
Wegzüge	- 3.795
Wanderungsbilanz	534

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

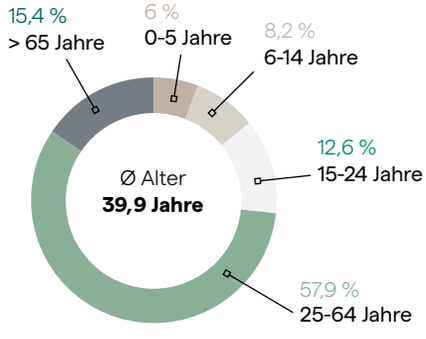
Wien	31,5%
Brigittenau	39,4%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Brigittenau	€ 20.671

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Brigittenau	39,9



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.650,– / m²
Sonstige	€ 3.250,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 11,70 / m²
Sonstige	€ 10,60 / m²

Zinshaus	€ 2.300,– bis € 4.000 / m²

Im Jahr 2021 fanden 665 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 159 Mio. statt.

Fotocredits: Wohnpark Handelskai u. Engerthstraße © EHL, Millennium City © MRuniquat_wikipedia, Universumstraße © BUWOG

Typisch Floridsdorf



Bunte Vielfalt im hohen Norden

Die typische Charakteristik des 21. Bezirks ist schwer zu beschreiben, wenngleich sie sich wohl mit Vielseitigkeit am besten zusammenfassen lässt: Von den traditionsreichen Gemeindebauten rund um das Bezirkszentrum Floridsdorfer Spitz über die großen Neubauareale in der Leopoldau oder auf den früheren Siemensgründen, die hübschen Heurigenorte wie Stammersdorf oder Jedlesee bis hin zu den idyllischen Wohnlagen an der Oberen Alten Donau – all das ist *typisch Floridsdorf.*

Diese Vielfalt lockt jedenfalls immer mehr Menschen in den nördlichsten Bezirk der Stadt, der seit Jahren zu den wachstumsstärksten Stadtteilen Wiens zählt. Aktuell entstehen auf den Siemensäckern nahe der S-Bahn-Station Siemensstraße mehrere Neubauten wie etwa *Poldine und Selma am Park* oder die *FLORIDO YARDS* sowie weitere Wohnbauten in der Prager Straße 105 und 109. Derart hochwertige Projekte wären vor wenigen Jahren in Floridsdorf wohl noch nicht realisiert worden.

Besonders gefragt sind aber auch Wohnmöglichkeiten in den Heurigenorten wie etwa in Jedlersdorf, wo derzeit am Bernreiterplatz das Eigentumswohnungsprojekt *Schöneck 13* entsteht. Anders als etwa in den Vororten im 19. Bezirk sind Wohnungen hier noch im mittleren Preisbereich zu bekommen. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung gelangt man aus der geradezu ländlichen Umgebung innerhalb von etwa 20 Minuten ins Stadtzentrum.

Zu den gefragtesten Lagen im Bezirk zählt das Umfeld der Oberen Alten Donau. Die Nähe zu dem beliebten Freizeitparadies hat hier auch für kräftige Preisauftriebe gesorgt, insbesondere auch deshalb, weil nur recht eingeschränkt Flächenreserven für Neubauten zur Verfügung stehen. Wenige Ausnahmen sind die Projekte in der Frömmelgasse 43 und der Wolfgang-Rise-Gasse 8.

1210 wien – floridsdorf



Prager Straße 109 / EHL

Marchfeldkanal





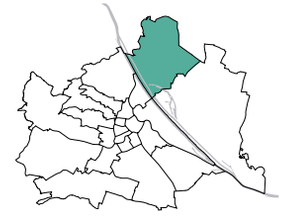
Schöneck 13
Bernreiterplatz 13 / BUWOG



Poldine & Selma am Park
Leopoldine-Padaurek-Straße 17 / EHL



Siemensstraße 5 / EHL





FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	173.916
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	82.096
Personen/Haushalt	2,12
Zuzüge	+ 4.847
Wegzüge	- 4.878
Wanderungsbilanz	- 31

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

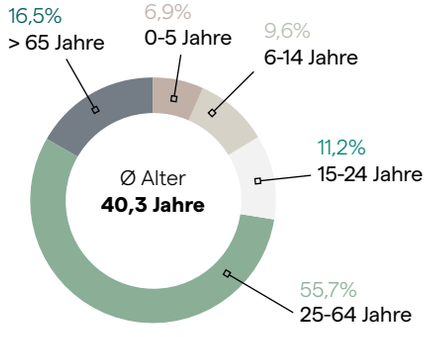
Wien	31,5%
Floridsdorf	26,7%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Floridsdorf	€ 24.060

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Floridsdorf	40,3



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.650,– / m²
Sonstige	€ 3.250,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 11,60 / m²
Sonstige	€ 10,50 / m²

Zinshaus	€ 1.800,– bis € 3.400 / m²

Im Jahr 2021 fanden 1.477 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 402 Mio. statt.

Fotocredits: Am Spitz © Stadtbekannt, Schöneck @ BUWOG / Office le Nomade, Prager Straße @ PickMyPlace, Marchfeldkanal © Stefan Lefnaer_wikipedia, Siemensstraße © Krischanz / EHL, Poldine & Selma am Park © ZOOMVP.AT

Stadt und Land



Barany&me / BUWOG



Donau-Auen

Neue Städte in der Donaustadt

Noch gleicht eine Fahrt mit der U-Bahn durch den 22. Wiener Gemeindebezirk streckenweise einem Ausflug aufs Land: links und rechts weite Felder und Brachen, ein paar kleinere Siedlungen. Aber eigentlich sind auch immer ein paar Kräne zu sehen, die daran erinnern, dass man sich hier in der mit Abstand wichtigsten Stadterweiterungszone Wiens befindet. Große Wohnanlagen schießen wie die sprichwörtlichen Schwammerl aus dem Boden und der starke Zuzug wird die Donaustadt bereits in absehbarer Zeit zum bevölkerungsreichsten Bezirk der Bundeshauptstadt machen.

Ein wesentlicher Aspekt des Baubooms im 22. Bezirk ist, dass dabei nicht nur Wohnungen entstehen. Zahlreiche Schulneubauten und andere urbane Einrichtungen sorgen dafür, dass hier keine Schlafsiedlungen, sondern tatsächlich so etwas wie neue Stadtteile entstehen. Das gilt in besonderem Maß für das Leitprojekt Seestadt Aspern, aber ebenso auch für andere große Entwicklungsgebiete wie das Obere Hausfeld oder in Hirschstetten entlang der Breitenleerstraße.

Besonders viele Entwicklungen werden derzeit im Quartier am Seebogen, der aktuellen Erweiterung der Seestadt Aspern, realisiert. Hinzu kommen weitere attraktive Projekte zwischen der U-Bahn-Linie U2 und dem Naturparadies Lobau, wie z. B. in der Groß-Enzersdorfer Straße 66-72, *Barany&me* in der Baranygasse sowie im bereits gut etablierten Stadtentwicklungsgebiet *Oase 22* nahe der Erzherzog-Karl-Straße, das mit *Grünstück 22* erweitert wurde. Die *Danubeflats* und das Projekt *VIENNA TWENTYTWO* ergänzen den Bezirk um zwei neue Wohntürme nahe der Alten Donau.

Ob die gegenwärtige Entwicklung in allen Bereichen des Bezirks langfristig fortgeschrieben werden kann, ist derzeit aber nicht klar. Der Bau- und Planungsstopp für die *Stadtstraße Aspern* und den Lobautunnel hat auch die Planungen für den Wohnbau kräftig durcheinandergewirbelt. Sollten beide Projekte längere Zeit verzögert oder abgesagt werden, ist mit einer deutlichen Reduktion der Wohnbauaktivitäten zu rechnen.

1220 wien – donaustadt



Hirschstetten
Blumengärten

Barany&me
Baranygasse 7 /
BUWOG



Seestadt
Aspern



Am Kaisermühlen-
damm 87 / EHL

Grünstück 22
Adelheid-Popp-Gasse 10 /
BUWOG

Groß-Enzersdorfer
Straße 66-72 / EHL



FACTS

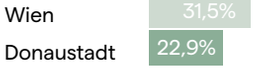
Demografie

Wohnbevölkerung	198.806
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	90.621
Personen/Haushalt	2,19
Zuzüge	+ 5.230
Wegzüge	- 5.376
Wanderungsbilanz	- 146

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

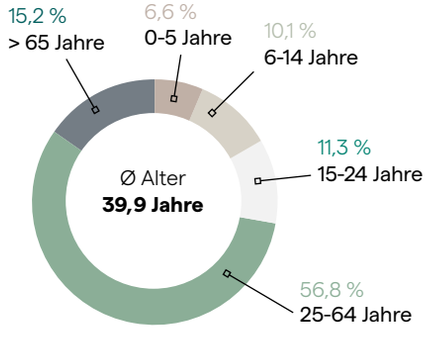


Durchschnittliches Einkommen (netto)



Durchschnittsalter





Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.750,– / m²
Sonstige	€ 3.300,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 11,80 / m²
Sonstige	€ 10,50 / m²

Zinshaus	€ 2.000,– bis € 4.000 / m²

Im Jahr 2021 fanden 1.461 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 453 Mio. statt.

Fotocredits: Barany&me © BUWOG / Fotostudio Huger, Am Kaisermühlendamm u. Groß-Enzersdorfer Straße © EHL, Hirschstetten u. Seestadt Aspern © Stadtbekannt, Grünstück © BUWOG

Es grünt so grün



Spazierweg an der Liesing



RIVUS VIVERE / BUWOG

Der Süden blüht auf

Wer die Hauptverkehrsachse des 23. Bezirks, die Breitenfurter Straße, entlangfährt, mag vielleicht ein wenig überrascht sein, wenn er erfährt, dass er sich in dem Wiener Bezirk mit dem größten Anteil von Betriebsbaugebieten – stolze 18,6 Prozent der gesamten Fläche – befindet. Denn was er sieht, ist in erster Linie eine ganze Reihe von Wohnungsneubauten zwischen ausgedehnten Grünflächen, teilweise in den vergangenen Jahren fertiggestellt, teilweise noch im Bau. Und die zahlreichen Kräne verraten, dass sich das Erscheinungsbild dieses Stadtteils auch in den kommenden Jahren noch deutlich verändern wird.

Tatsächlich aber verdankt ein Großteil der aktuellen Wohnbauprojekte ihre Existenz gerade eben der stolzen industriellen Historie von Liesing. Die ehemaligen Betriebsliegenschaften stellen die Flächenreserven dar, die jetzt großvolumigen Wohnbau ermöglichen. Ein typisches Beispiel dafür ist das zwischen Breitenfurter Straße und Liesingbach gelegene Projekt *RIVUS*. Das mit rund 850 Wohneinheiten, Gewerbeflächen, Schule und Nahversorger derzeit größte Entwicklungsprojekt entsteht auf dem Gelände einer früheren Unilever-Fabrik.

Ein weiterer Schwerpunkt des Wohnbaus im 23. Bezirk befindet sich südlich von Alt-Erlaa. In und rund um das Entwicklungsgebiet *In der Wiesen* werden umfangreiche Grünareale für die Errichtung großzügiger Wohnanlagen genutzt. Unter anderem entstand dort auch das für seine nachhaltige Konzeption vielfach ausgezeichnete Projekt *ERnteLAA*, das mit markanten und weithin sichtbaren Gewächshäusern auf dem Dach eine Art Wahrzeichen des modernen Wohnbaus in Liesing geworden ist. Teil der *oberen Wiesen* ist das Projekt *Facettenreich* in der Rößlergasse 13.

Die gute Nachfrage nach Wohnungen in den großen Entwicklungsgebieten hat den Bezirk insgesamt sehr attraktiv gemacht und so entstehen in verschiedenen Lagen zahlreiche Projekte. Kleinere und mittelgroße Bauvorhaben wie beispielsweise der an der Landesgrenze zu Niederösterreich gelegene *Eschenpark* in der Stipcakgasse 6 oder weitere Projekte in der Ketzergasse 9 und 13 punkten auch mit ihrer Nähe zu großen Betriebsagglomerationen mit Tausenden Arbeitsplätzen.

1230 wien – liesing







Eschenpark
Stipcakgasse 6 /
EHL



In der Wiesen 13 /
EHL



ERnteLAA
Meischlgasse 15-17 /
BUWOG



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	111.812
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	52.187
Personen/Haushalt	2,14
Zuzüge	+ 2.658
Wegzüge	- 3.185
Wanderungsbilanz	- 527

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

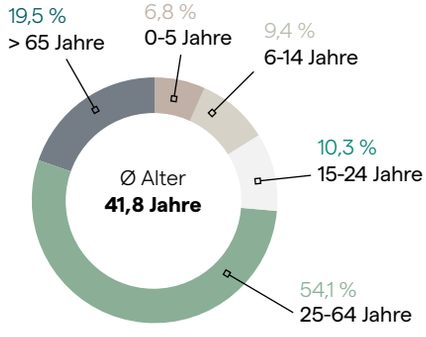
Wien	31,5%
Liesing	22%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 23.552
Liesing	€ 26.900

Durchschnittsalter

Wien	40,6
Liesing	41,8



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 4.650,– / m²
Sonstige	€ 3.350,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 11,20 / m²
Sonstige	€ 10,40 / m²

Zinshaus	€ 2.000,– bis € 4.000 / m²

Im Jahr 2021 fanden 1.178 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 339 Mio. statt.

Fotocredits: Spazierweg an der Liesing © Stadtbekannt, RIVUS VIVERE @ BUWOG / Infinity eleven, ERnteLAA @ BUWOG, Mauer © Gugerell_wikipedia, RIVERBANK HOMES © CORDES, In der Wiesen © EHL

ehl / au·side

Naturnahes Leben

2402 Maria Ellend





Angrenzend an den Nationalpark Donau-Auen, nur 30 km von Wien entfernt, entsteht in der Gemeinde Haslau-Maria Ellend die Ortserweiterung au·side.

Auf einem 45.000 m² großen Grundstück entsteht ein lebendiges und multifunktionales Quartier mit vielseitigem Nahversorgungs-, Büro- und Dienstleistungsangebot, wodurch ein perfektes Zusammenspiel aus Arbeit, Leben und Wohnen sowie beste Work-Life-Balance geschaffen wird.

Die Wohnzone au·side living ist in zwei Bau-stufen geplant und wird 130 Eigentums- und Vorsorgewohnungen umfassen. Die intelligent geplanten Wohneinheiten besitzen großzügige Freiflächen, die zu einem außergewöhnlichen Wohnkomfort in einer grünen Umgebung beitragen. Die autofreie Anlage punktet mit eigenem Badeteich, Mobilitätskonzept, Fit-nessstudio, Gemeinschaftsgärten und einem Shared-Office-Space. Das Projekt wird 2024 fertiggestellt.

www.au-side.at

HWB-Werte: HWB zwischen 29,2 und 33,4 kWh/m²a, fGEE zwischen 0,71 und 0,73 Fotocredits: © SCHWARZWEISS

buwog / HALLER



Das Projekt HALLER wurde vom Architekturbüro FOAM geplant und befindet sich in einem ruhigen Eck zwischen Simoningplatz und dem Treppelweg. Hier entsteht die neue Wohnhausanlage mit 127 frei finanzierten Eigentumswohnungen.

Inspiration für dieses durchdachte Wohnprojekt war sein Namensgeber, der Mediziner Albrecht von Haller. Es macht den Anschein, als wäre sein Geist von der Wissenschaft geprägt, aber sein Herz war bestimmt von der Natur. Und so profitieren die Bewohner:innen von BUWOG HALLER von durchdachten Wohnkonzepten im Einklang mit der Natur.

Die Anlage besteht aus drei Baukörpern, die Wohnungen sind zwischen 50 m^2 und 113 m^2 groß und verfügen allesamt über private Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Auch die Anbindung an den Individualverkehr ist optimal: In nur wenigen Minuten sind die Autobahnanschlussstellen der A23 und A4 zu erreichen, in 20 Minuten ist man im Stadtzentrum.

Der Kopf trifft die Vorauswahl, aber das Herz die Entscheidung. Die Fertigstellung des Projekts ist für 2023 geplant.

haller.buwog.at



Hallo Lieblingsplatz

Hallergasse 8, 1110 Wien

Fotocredits: Haller @ BUWOG / Die goldenen Hirschen

HWB-Werte: HWB 32,2-33,0 kWh/m²a, EEE ca. 0,75-0,76, Stand: März 2021

ehl / wohngarten



Die grüne Oase in Simmering

Der Name Wohngarten verspricht nicht zu viel. Eine grüne, idyllische Oase abgeschirmt vom Stadtverkehr bietet Rückzug für alle Bewohner:innen und schafft durch die kluge Gesamtgestaltung ein gemeinschaftliches Wohngefühl.

Das neue Wohnprojekt in der Geiselbergstraße 28 im 11. Wiener Gemeindebezirk umfasst 682 frei finanzierte moderne Mietwohnungen verteilt auf fünf Bauteile mit Größen von 31 m² bis 79 m². Die effizient gestalteten Grundrisse stehen bei den 1- bis 4-Zimmerwohnungen im Vordergrund, genauso wie eine kluge, funktionale Ausstattung. Die großzügigen Balkone bieten einen Platz an der Sonne. Insgesamt ist der Wohngarten ein Ort, an dem individuelle Bedürfnisse sehr groß geschrieben werden.

Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung. Man findet in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gastronomie für den kulinarischen Genuss sowie Parks und Grünanlagen, die einen Raum für Erholung bieten. Ein Kindergarten und eine Apotheke befinden sich direkt im Erdgeschoss der Anlage, außerdem steht den Bewohner:innen eine hauseigene Tiefgarage zur Verfügung Abgerundet wird dieses exklusive Wohnprojekt durch einen hauseigenen Fitness- und Musikraum, die zum persönlichen Freiheitsgefühl beitragen.

ehl.at/wohngarten



Einziehen und aufleben

Geiselbergstraße 28, 1110 Wien

EAW Wohngarten: von 11,65 HWB, Klasse A; 0,705 fgee Klasse A, bis 22,72 HWB, Klasse B, 0,762 fgee Klasse A; Stand: 2021

buwog / HELIO Tower



Der Name HELIO Tower ist vom griechischen Sonnengott Helios inspiriert und kommt nicht von ungefähr: Intelligente Architektur schenkt jedem einen Platz an der Sonne und gewährt reizvolle Ausblicke.

Der HELIO Tower wird neben seinen Brüdertürmen im Entwicklungsgebiet The Marks als besonders schlanker und ruhiger Körper mit einer geflochten-verwobenen Struktur aus Glas und dem gefärbten aufgerauten Betonraster auffallen und ein starkes Zeichen für neue Wohn-und Lebensqualitäten setzen. Mit 401 Wohneinheiten, von ein bis vier Zimmern, bietet er ein modernes und komfortables Zuhause, das für ganz unterschiedliche Lebenskonzepte und Bedürfnisse ausgelegt ist und damit zu jeder Lebensphase passt. Für alle, die gerne schnell draußen und nah am Geschehen sein wollen. Für ein Leben, wo alles in der Nähe und optimal erreichbar ist. Mit dem Prater in der Nähe, der U-Bahn ums Eck und der direkten Verbindung zur Autobahn. Maximale Lebensqualität ohne Wenn und Aber. HELIO Tower verbindet, was gutes Wohnen ausmacht. Die Fertigstellung des Projekts wird noch in diesem Jahr erfolgen.

helio.buwog.com



Reizvolle Ausblicke

Döblerhofstraße 10, 1030 Wien

HWB-Werte: HWB ca. 25 kWh/m²a; fGEE ca. 0,7; Stand: Februar 2020 Fotocredits: HELIO Tower © BUWOG

ehl / the shore



„Urlaubsfeeling und doch zu Hause“ ist der ideale Leitsatz dieses exklusiven Objektes! In einer der schönsten Gegenden des 19. Bezirks mit Privatzugang zur Donau liegt „The SHORE“ und das nur 15 Minuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt.

The SHORE kombiniert luxuriöses Wohnen in stimmungsvollem Ambiente direkt am Wasser mit einmaligem Serviceangebot. In zehn exklusiven Villen befinden sich insgesamt 125 einzigartige Apartments mit perfekt geplanten Grundrissen zwischen 38 m² - 358 m², smarter Technologie und exquisiten Ausstattungselementen. Vom perfekt geschnittenen Zwei-Zimmer-Apartment mit Balkon über große Gartenwohnungen mit Poolmöglichkeit für Familien bis hin zu außergewöhnlichen Penthouse-Apartments mit großzügigen Dachterrassen bietet The SHORE vielfältige und individuelle Wohnmöglichkeiten auf höchstem Niveau.

Einzigartig ist der Privatstrand an der Donau mit Badesteg und Bootsanlegeplätzen. Freiheit, Fitness und Yoga, Gesundheit, Massage und Wellness werden hier zu einem einzigartigen luxuriösen Lifestyle-Konzept verbunden. Man erlebt jeden Tag aufs Neue pures Urlaubs-Feeling, Sport- und Wellnessmöglichkeiten sowie einen exklusiven Concierge-Service. Das Projekt ist Ende 2022 bezugsfertig.

ehl.at/theshore

Living the shore way of life

Kuchelauer Hafenstraße 98,
1190 Wien



EAW The SHORE: von 20,24 HWB, Klasse B, 0,693 fGEE, Klasse A+ bis 24,66 HWB, Klasse B, 0,738 fGEE, Klasse A; Stand: 2021 Fotocredits: © Zeiger Marketing

buwog / schöneck 13

Stadt und Land im Fluss

Bernreiter Platz 13, 1210 Wien



HWB-Werte: HWB 25–31 kWh/m²a; fGEE 0,59–0,62, Stand: 2020. Fotocredits: Schöneck 13 @ BUWOG / Office le-Nomade



Schöneck 13 ist ein interessanter Lebensraum für all jene, die sowohl die bunte Vielfalt der Natur als auch die vielfältigen Möglichkeiten Wiens schätzen, eine Begegnungszone für Groß und Klein, eine Heimat für Familien, Paare und Best Ager.

Ein perfekter Platz zum Leben, ein wunderbarer Ort zum Zu-Hause-Sein – das spiegelt sich sowohl im Design als auch bei der Ausstattung von Schöneck 13 wider. In den 60 frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie den 5 frei finanzierten Maisonette-Wohnungen im Innenhof mit reihenhausähnlichem Charakter und direktem Tiefgaragenzugang begegnet ländlicher Charme urbanem Lifestyle. Jeder Wohnungstyp verfügt über eine eigene Freifläche wie Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia. Schöneck 13 wird damit zum generationenübergreifenden Lebensmittelpunkt im Einklang mit Natur und Stadt. Das Bauprojekt befindet sich in der finalen Bauphase und wird noch heuer bezugsfertig sein.

bernreiterplatz.buwog.at

schlusswort



Wir, die BUWOG und EHL Immobilien, möchten auch mit der Jubiläumsaugabe unseres Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts nicht nur Einblicke in die aktuellen Marktentwicklungen geben, sondern ebenso einen kurzen Ausblick auf das, was uns auf dem Wiener Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren wohl erwarten wird. Dazu braucht es keine Kristallkugel oder magische Fähigkeiten, denn unsere Prognosen basieren auf der kontinuierlichen Analyse des Marktes sowie der langjährigen Erfahrung beider Immobilienunternehmen.

So wird 2022 fleißig weiter gebaut – rund 18.500 neue Wohneinheiten sind bereits im Bau oder in Planung. Danach sollten sich die Neubauaktivitäten wieder auf das Niveau vor dem aktuellen Bauboom einpendeln. Der berüchtigte Nachfrageüberhang, der sich insbesondere in den Jahren 2015 bis 2019 aufgebaut hat, wird durch die kurzfristig über dem jährlichen Bedarf liegende Bauleistung schrittweise reduziert werden – das Ergebnis wäre ein ausbalanciertes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Das anhaltende Bevölkerungswachstum wird jedenfalls in den kommenden Jahren für einen nachhaltigen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen sorgen.

Es kommt ein für den Immobilienmarkt spannendes Jahr auf uns zu – ganz ungeachtet der weiteren Pandemieentwicklung.

Bei einigen Projekten zeichnet sich bereits jetzt ab, dass auch die Pandemie und ihre Auswirkungen auf unser Wohnverhalten Spuren hinterlassen hat. Co-Working-Spaces, multifunktionale Gemeinschaftsterrassen und eine Erweiterung der Allgemeinräume und Freiflächen werden zur Voraussetzung für ein State-of-the-Art-Development. Hinzu kommt, dass Wohnungssuchende dem Nachhaltigkeitsaspekt zunehmend eine wichtigere Bedeutung beimessen – die Erwartungshaltung reicht hier vom Einsatz ressourcenschonender Baustoffe über nachhaltige Belüftungs- und Heizsysteme bis hin zu grünen Mobilitätslösungen.

Es kommt also ein für den Immobilienmarkt spannendes Jahr auf uns zu, ganz ungeachtet der weiteren Pandemieentwicklung. Unser Blick in die Zukunft beinhaltet natürlich keine unvorhersehbaren Ereignisse – wie gesagt, dafür fehlen uns die magischen Fähigkeiten ...

glossar

Wir schreiben für Sie das Kleingedruckte ganz groß. Damit bereits im Vorfeld alle Fragen beantwortet und Unklarheiten beseitigt werden können, finden Sie hier eine Übersicht mit Definitionen von Begriffen, die auf den vorangegangenen Seiten verwendet wurden.

Bei den Bezeichnungen, die sich auf Personen beziehen, sind alle Geschlechter gemeint, 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 Austria 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 Richtwertmietzins – der angemessene Mietzins bzw. Kategoriemietzins – zur Anwendung. Die betraglich beschränkten Mieten sind bei den ermittelten Werten in diesem Bericht nicht berücksichtigt.

Alle auf den Bezirksseiten angegebenen Preise verstehen 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 oder ein Altbau nach einer Komplettsanierung gemeint.

Bei „Sonstige“ handelt es sich um Wiedervermietungen bzw. Verkäufe aus dem Wohnungsbestand.

Fotocredit: Barany & me © BUWOG

impressum

Herausgeber

BUWOG Group GmbH
Rathausstraße 1, 1010 Wien
Tel.: + 43 1 878 28-1000
E-Mail: infocenter@buwog.com
www.buwog.at

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien
Tel.: + 43 1 512 76 90
E-Mail: wohnung@ehl.at
www.wohnung.at

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

Stand: Februar 2022

Redaktionsteam

Redaktionsteam BUWOG Group GmbH
Christine Gumpoldsberger
DI Elisabeth Bartos-Stock
Peter Friedrich Berchtold
Natascha Toegl, M. A.

Redaktionsteam EHL Wohnen GmbH
Ing. Elisabeth Hartwig
Magdalena Roll, B. A.
Karina Schunker, MA MRICS

in Kooperation mit

INTEGRAL Markt und Meinungsforschungsges.m.b.H.
Partner von SINUS Heidelberg – Berlin – Singapur
Mohsgasse 1, 1030 Wien
Tel.: +43 1 799 19 97 0

Konzept & Grafikdesign

dreizueins Werbeagentur GmbH
Mag. Katrin Fellinger, Key Account Manager
Markus Berger, Art Director
Hinterstadt 9, 4840 Vöcklabruck
www.dreizueins.co.at

Fotocredits

ZoomVP.at (Titelseite), iStock, alamy

www.wohnungsmarktbericht.at

BUWOG

EHL