

erster wiener wohnungs- markt bericht

ausgabe

2023

BUWOG



Jede neue Situation verlangt
eine neue Architektur. — Jean Nouvel



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

das vergangene Jahr war – abseits der Pandemie – von neuen Herausforderungen für die Immobilienbranche geprägt. Inflation, Teuerungen, Energiekrise, der Krieg gegen die Ukraine und neue Richtlinien bei der Kreditvergabe beeinflussten die Marktaktivitäten.

Auch 2023 wird branchenübergreifend viele Betriebe und Unternehmen auf die Probe stellen. Im Immobiliensektor werden sich die gestiegenen Kosten insbesondere in vorübergehend aufgeschobenen Baustarts abzeichnen – eine Tatsache, welche die Angebotssituation noch weiter verschärfen dürfte.

Dennoch bietet der Wiener Wohnungsmarkt weiterhin viel Potenzial für Entwickler, denn die Nachfrage ist anhaltend gut. Wir freuen uns daher, Ihnen mit der elften Ausgabe des *Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts* – einer gemeinsamen Publikation von BUWOG und EHL Immobilien – einen breiten und tiefen Überblick über aktuelle Entwicklungen, Trends und Perspektiven geben zu können.

Unser Bericht hat sich im vergangenen Jahrzehnt zu einem relevanten Nachschlagewerk etabliert und vor allem in Zeiten wie diesen – voll von Unsicherheiten und Veränderungen – noch mehr an Bedeutung gewonnen. Der Wohnungsmarktbericht schafft mit seiner Fülle an Inhalten vielfältigen Nutzen. Unser umfassendes Markt-Know-how generieren wir durch jährliche Datenerhebungen und Recherchen und lassen es unmittelbar in unsere Projekte bzw. Dienstleistungen einfließen – davon

profitieren zuallererst unsere Kund:innen und Geschäftspartner:innen. Darüber hinaus stellt er eine übersichtliche Informationsbasis für die zahlreichen Wohnungssuchenden in Wien dar – auch für 2023 erwarten sie einige spannende Fertigstellungen – und bietet nicht zuletzt auch Stadtplaner:innen, Magistratsabteilungen, wissenschaftlichen Institutionen, institutionellen Investoren etc. eine wertvolle Informationsgrundlage.

Nach dem Fertigstellungsboom im vergangenen Jahr sind eine aktuelle Analyse des Marktgeschehens und eine Evaluierung von Risiken und Potenzialen wichtiger denn je – besonders im Hinblick auf die weltweit wirtschaftlich angespannte Lage in Verbindung mit veränderten Wohn- und Lebensgewohnheiten sowie neuen Anforderungen an Wohnimmobilien.

Der Wiener Wohnungsmarkt bietet trotz neuer Herausforderungen weiterhin viel Potenzial für Entwickler, denn die Nachfrage ist nach wie vor gut.

Wir dürfen gespannt sein, was das neue Jahr für uns bereithält, und wünschen jedenfalls eine spannende Lektüre und ein erfolgreiches Jahr 2023 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



Wien wächst

Jahr für Jahr verzeichnet Wien einen Zuwachs an Einwohner:innen, was jährlich ebenso einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum mit sich bringt.



Wiens Bezirke im Detail

Jeder der 23 Wiener Bezirke hat seine eigenen Besonderheiten, und das hat auch Auswirkungen auf die Bautätigkeit und das Immobilienangebot.



Wohnen der Zukunft

Im Sommer bleibt es angenehm kühl, im Winter kuschelig warm. Ein Wohntraum? In vielen Häusern Wiens ist dieser bereits gelebte Realität.



Beste Referenzen

Die aktuellsten Immobilienprojekte der BUWOG Group GmbH und EHL Wohnen GmbH können sich sehen lassen.

Editorial 03

Inhaltsverzeichnis	05
BUWOG Group GmbH	06
EHL Wohnen GmbH	07

Wohnungsmarkt

Eigentümerstruktur	09
Demografie Österreich	10
Demografie Wien	11
Haushalte Österreich	12
Haushalte Wien	13
Sinus-Milieus®	14
Unterwegs in Wien	16
Trendthema	39
Wohnen der Zukunft	

Wiener Bezirke

Wohnen in Wien	17
1010 Wien · Innere Stadt	19
1020 Wien · Leopoldstadt	21
1030 Wien · Landstraße	23
1040 Wien · Wieden	25
1050 Wien · Margareten	27
1060 Wien · Mariahilf	29
1070 Wien · Neubau	31
1080 Wien · Josefstadt	33
1090 Wien · Alsergrund	35
1100 Wien · Favoriten	37
1110 Wien · Simmering	41
1120 Wien · Meidling	43
1130 Wien · Hietzing	45
1140 Wien · Penzing	47
1150 Wien · Rudolfsheim-F.	49
1160 Wien · Ottakring	51
1170 Wien · Hernals	53
1180 Wien · Währing	55
1190 Wien · Döbling	57
1200 Wien · Brigittenau	59
1210 Wien · Floridsdorf	61
1220 Wien · Donaustadt	63
1230 Wien · Liesing	65

Projekte BUWOG & EHL

EHL / Apostelhof	67
BUWOG / DECK ZEHN	69
EHL / Zwerngasse 49	71
BUWOG / Kennedy Garden	73
EHL / Das Forsthaus 11	75
BUWOG / Rivus Vivere	77
Schlusswort	78
Glossar	79
Impressum	80



Glücklich wohnen



Die BUWOG Group GmbH hat sich als erfolgreiches Unternehmen am österreichischen Wohnimmobilienmarkt etabliert und wurde vor über 70 Jahren gegründet. Zu dieser überaus gelungenen Positionierung der BUWOG haben eine ganze Reihe von Faktoren beigetragen. In diesem Zusammenhang stehen die Planung, Errichtung, Verwertung oder Verwaltung von Wohnungen und gesamten Objekten durch die BUWOG immer für Expertise und Erfahrung.

Das Fundament unseres Unternehmens bildet das einzigartige Know-how in allen Bereichen des Bauens und Wohnens, welches über viele Jahre hinweg gesammelt und laufend erweitert werden konnte.

Unser Geschäftsmodell baut auf den drei Säulen und Geschäftsbereichen Bestandsbewirtschaftung, Einzelwohnungsverkauf und Projektentwicklung auf, welche die Basis unseres vielfältigen Leistungsspektrums formen und gleichermaßen die

gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungsektors in Österreich abdecken. Die hohen Qualitätsansprüche unserer Kund:innen zu erfüllen, hat in diesem Zusammenhang oberste Priorität für uns.

Das hochwertige Immobilienportfolio der BUWOG Group GmbH umfasst aktuell 21.413 Bestandseinheiten in Österreich sowie etwa 6.660 Wohneinheiten in der Entwicklung, die sich vorwiegend in Wien befinden.

Zahlreiche Auszeichnungen, auch auf internationaler Ebene, bestätigen das erfolgreiche Handeln der BUWOG am Immobilienmarkt, die insbesondere auf den Beitrag unserer 399 Mitarbeiter:innen zurückzuführen sind. Sie machen die Kompetenz, das Engagement und die Professionalität unseres Teams sichtbar.

Seit Januar 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. 230 Mitarbeiter:innen und auf Wohn-, Gewerbe- und Investmentimmobilien spezialisiert.

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

EHL wurde bereits vielfach ausgezeichnet.

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

EHL vermittelte 2022 ca. 1.850 Wohneinheiten (Miete/Eigentum/Vorsorge) und ca. 49.000 m² Bürofläche und setzte ein Transaktionsvolumen in Höhe von ca. EUR 1,47 Milliarden um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei über EUR 18 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.



Moderne Architektur ist im Idealfall
immer die Auseinandersetzung mit
dem Menschen. — Arch. Richard Meier

Im Vergleich zu den anderen acht Bundesländern weist der Wiener Wohnungsmarkt eine außergewöhnliche Eigentümerstruktur auf. In Wien werden ca. 926.000 Unterkünfte als Hauptwohnsitz bewohnt, wobei ca. 76 Prozent der Haushalte zur Miete wohnen. 43 Prozent dieser Mietwohnungen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wien bzw. gemeinnütziger Bauvereinigungen und leisten so einen wichtigen Beitrag zum sozialen Wohnungsangebot in der Hauptstadt.

Der prozentuale Anteil an Eigentumswohnungen ist in Wien und Österreich annähernd identisch – im Vergleich zu anderen Wohnformen ist diese Art des Wohnens jedoch seltener auf dem Wiener Markt zu finden. Das Einfamilienhaus ist zwar die in Österreich beliebteste Wohnform, aufgrund der urbanen Struktur fällt dessen Anteil in Wien jedoch eher gering aus.

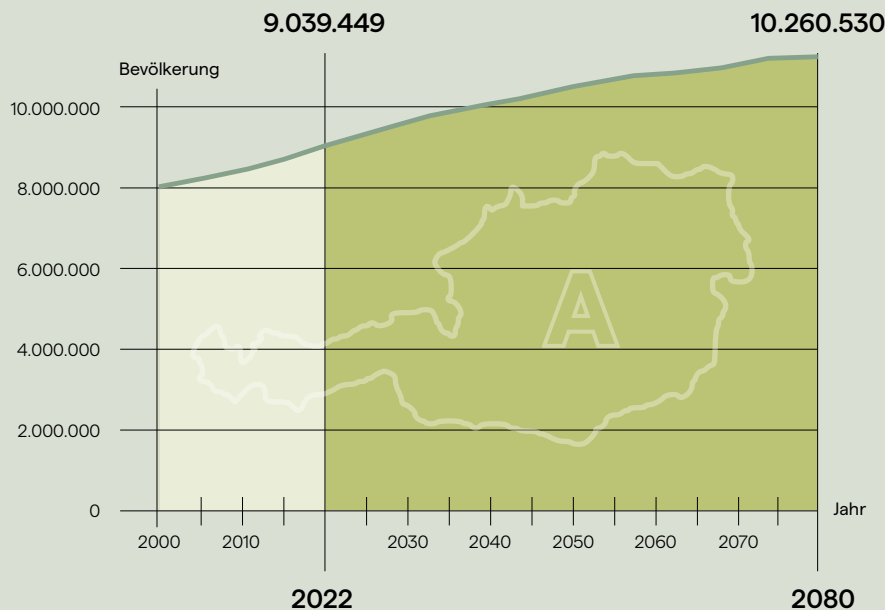
Wohnungsbestand 2022	Wien	Österreich
	Absolute Zahlen	Absolute Zahlen
Unterkünfte als Hauptwohnsitz insgesamt	926.000	4.019.700
Hauseigentum	55.560	1.483.269
Wohnungseigentum	120.380	442.167
Miete	703.760	1.688.274
Gemeindewohnung	203.720	277.359
Genossenschaftswohnung	194.460	663.251
Andere Miete	305.580	747.664
Sonstige	46.300	405.990

Quelle: Statistik Austria, Abweichungen können sich aus Rundungsdifferenzen ergeben

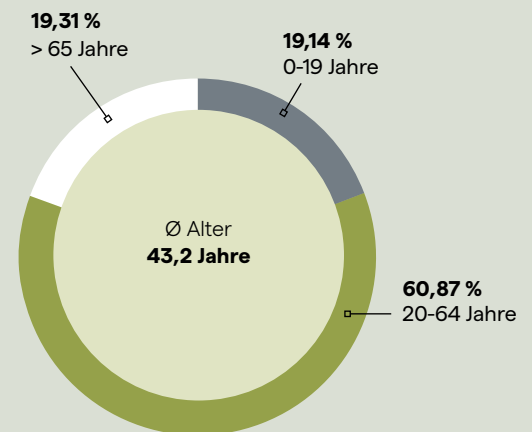
demografie österreich

2022 lebten in Österreich 9.039.449 Menschen, wobei aktuelle Prognosen von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen ausgehen. Diese Entwicklung ist auf die gut ausgebaute Infrastruktur, die umfassenden Sozialleistungen und das hochwertige Freizeitangebot in Österreich zurückzuführen. Darauf basierend bietet Österreich eine bunte Vielfalt an Wohn- und Lebensräumen, die sowohl von Einheimischen, Zugezogenen und Investor:innen sehr geschätzt wird.

Bevölkerungsprognose Österreich 2022 bis 2080



Bevölkerung 1.1.2022 nach Altersgruppen



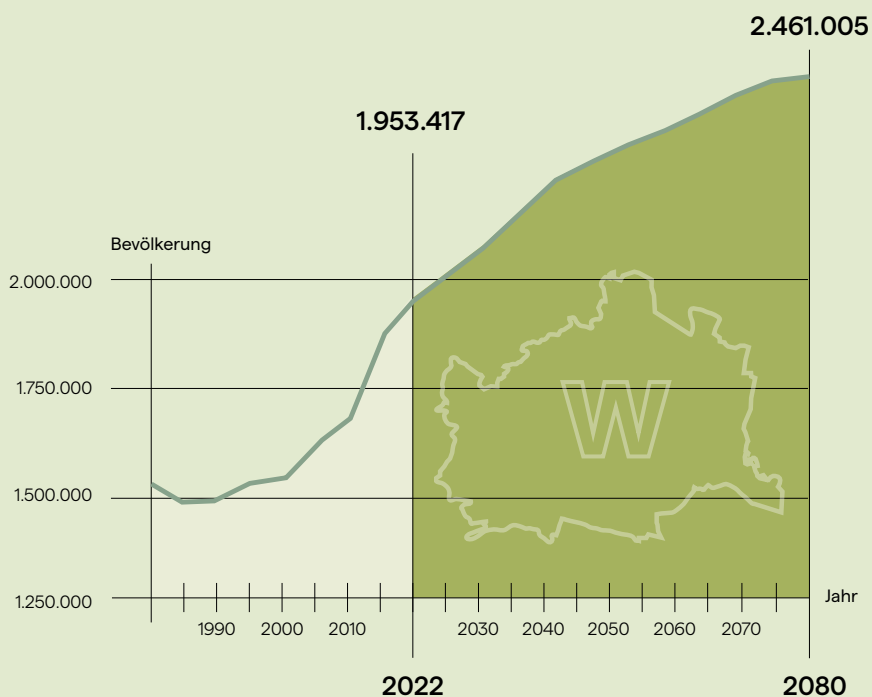
Prognose bis 2080

- Das bedeutet ein **Wachstum von 13,5 %**
- Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf 28,9 % steigen**
- Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 18,8 % sinken**
- 2080 werden in Österreich mehr als **10 Mio. Menschen leben**

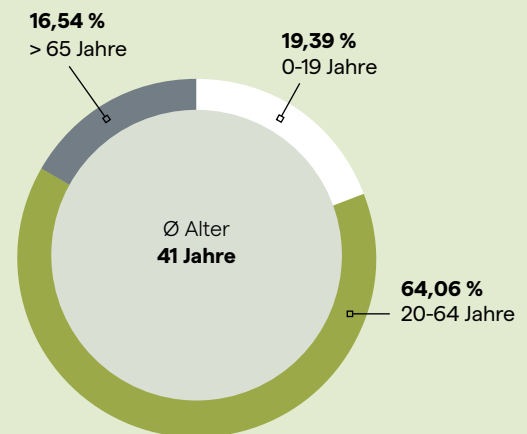
Die Zwei-Millionen-Einwohner-Marke rückt näher – die aktuellste Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass wir sie vor 2028 erreichen werden. Trotz eines vorübergehend gedämpften Wachstumsschubes in den vergangenen Jahren verzeichnet Wien von Jahr zu Jahr mehr Einwohner:innen, was jährlich ebenso einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum mit sich bringt.



Bevölkerungsprognose Wien 2022 bis 2080



Bevölkerung 1.1.2022 nach Altersgruppen



Prognose bis 2080

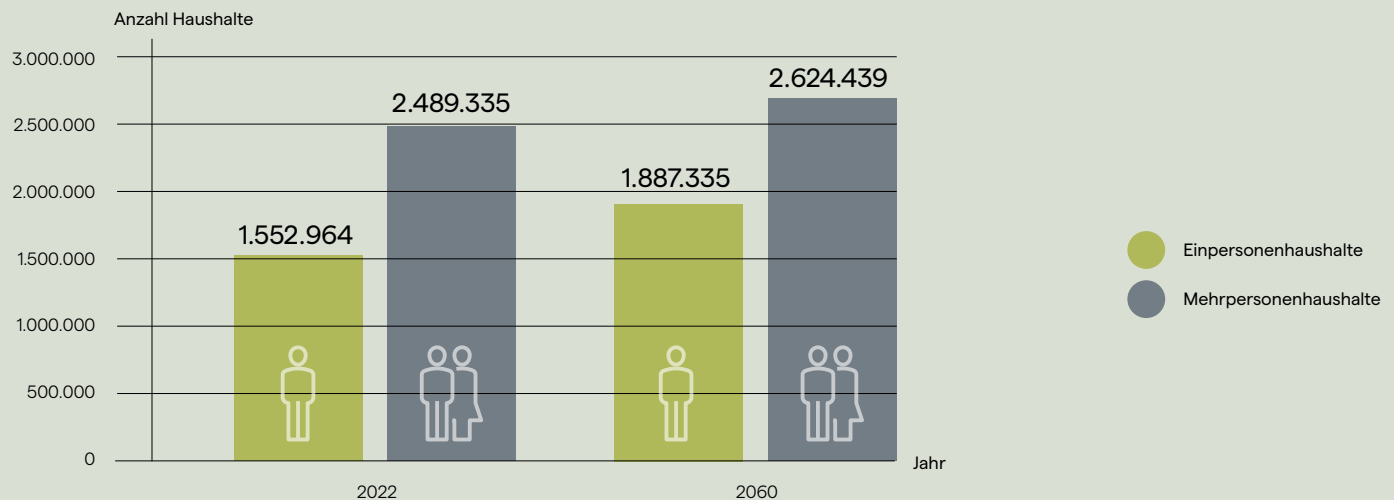
- 2080 werden in Wien ca. **2.461.005 Menschen leben**
- Das bedeutet ein **Wachstum von 26 %**
- Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf 25,9 % steigen**
- Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 17,9 % sinken**

haushalte österreich

Trotz der großen Beliebtheit des Einfamilienhauses in Österreich geht der Trend zu kleineren Haushalten ungehindert weiter: 2021 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,19 Personen. Die Zahl der Privathaushalte wird, laut Prognose der Statistik Austria, **im Jahr 2050 4,5 Mio. erreichen, und der Anteil der Einpersonenhaushalte wird bis 2050 auf 41,5 % steigen.** Angesichts dieser Entwicklung und in Verbindung mit einer prekären Klimakrise ist ein Umdenken in puncto Stadtentwicklung unumgänglich.



Privathaushalte in Österreich Prognose für Ein- und Mehrpersonenhaushalte 2022 bis 2060

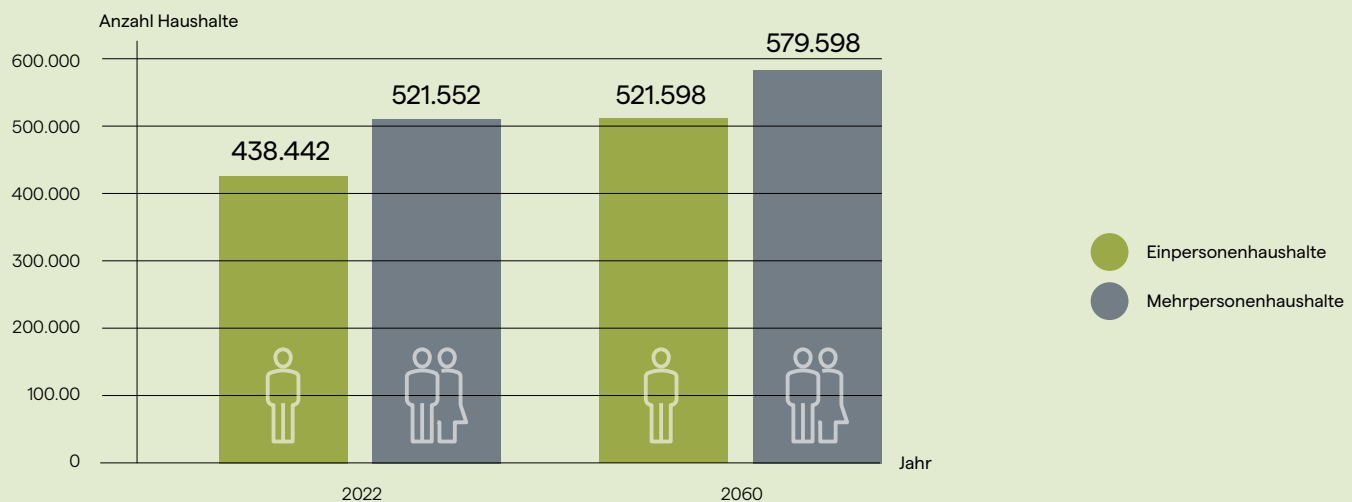


Prognose bis 2060

- Einpersonenhaushalte: **Anstieg von 21,53 %**
- Mehrpersonenhaushalte: **Anstieg von 5,43 %**
- Privathaushalte: **Anstieg von 12,06 %**

2022 gab es in Österreichs Hauptstadt 959.994 Privathaushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltgröße von nur 2,02 Personen. Der Trend zu immer kleiner werdenden Haushalten zeichnet sich also auch in Wien ab und ist der Grund für einen zunehmenden Bedarf an neuen Wohnungen, der durch steigende Bautätigkeit gedeckt werden soll.

Privathaushalte in Wien Prognose für Ein- und Mehrpersonenhaushalte 2022 bis 2060



Prognose bis 2060

- Einpersonenhaushalte: **Anstieg von 18,97 %**
- Mehrpersonenhaushalte: **Anstieg von 11,13 %**
- Privathaushalte: **Anstieg von 14,71 %**
- 2030 in Wien **rund 1 Mio. Haushalte**

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.

traditionelle Milieus

Konservativ-Etablierte

Die alte strukturkonservative Elite: klassische Verantwortungs- und Leistungsethik sowie Exklusivitäts- und Statusansprüche; optimistische Grundhaltung, hohes Selbstvertrauen, Wunsch nach Ordnung und Balance

Traditionelle

Die Sicherheit und Ordnung liebende ältere Generation: verhaftet in der kleinbürgerlichen Welt bzw. traditionellen Arbeiterkultur; anspruchslose Anpassung an die Notwendigkeiten

die Milieus der Mitte

Nostalgisch-Bürgerliche

Die systemkritische ehemalige Mitte: Wunsch nach gesicherten Verhältnissen und einem angemessenen Status bei gleichzeitiger Kritik an den herrschenden Verhältnissen; Überforderung und Abstiegsängste, Gefühl, vom aktuellen politischen und medialen Mainstream missachtet zu werden; Sehnsucht nach „alten Zeiten“

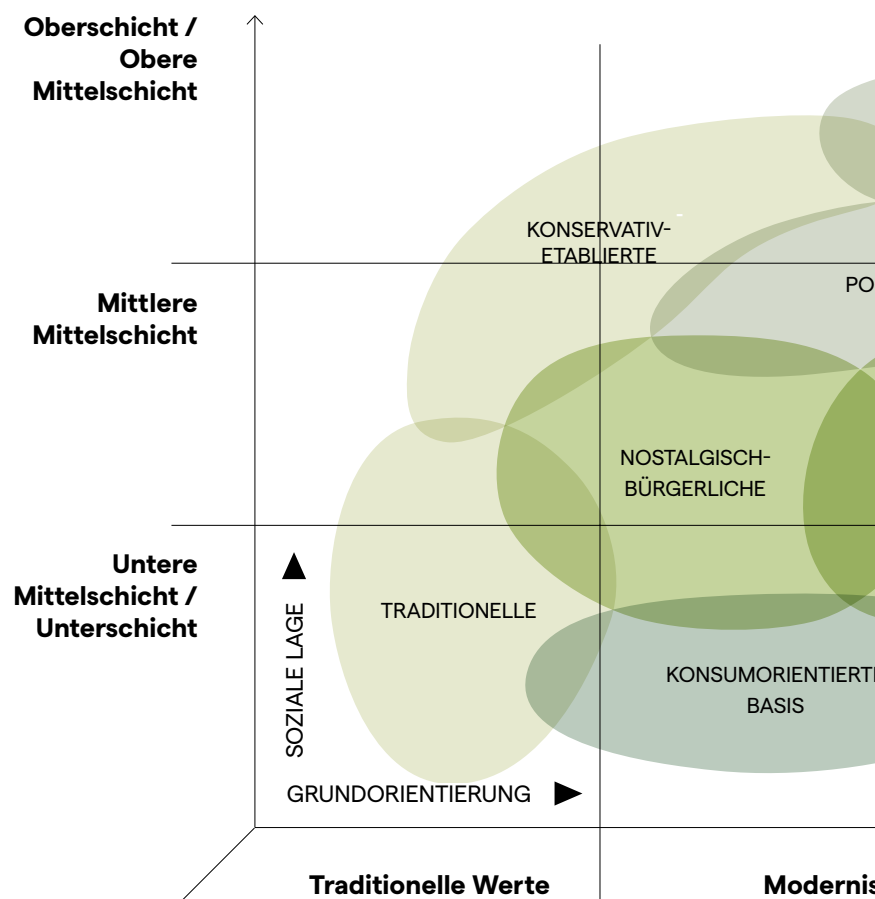
Adaptiv-Pragmatische Mitte

Der flexible und nutzenorientierte Mainstream: ausgeprägter Lebenspragmatismus, hohe Anpassungs- und Leistungsbereitschaft; Nützlichkeitsdenken, aber auch Wunsch nach Spaß und Unterhaltung; starkes Bedürfnis nach Verankerung und Zugehörigkeit

Progressive Realisten

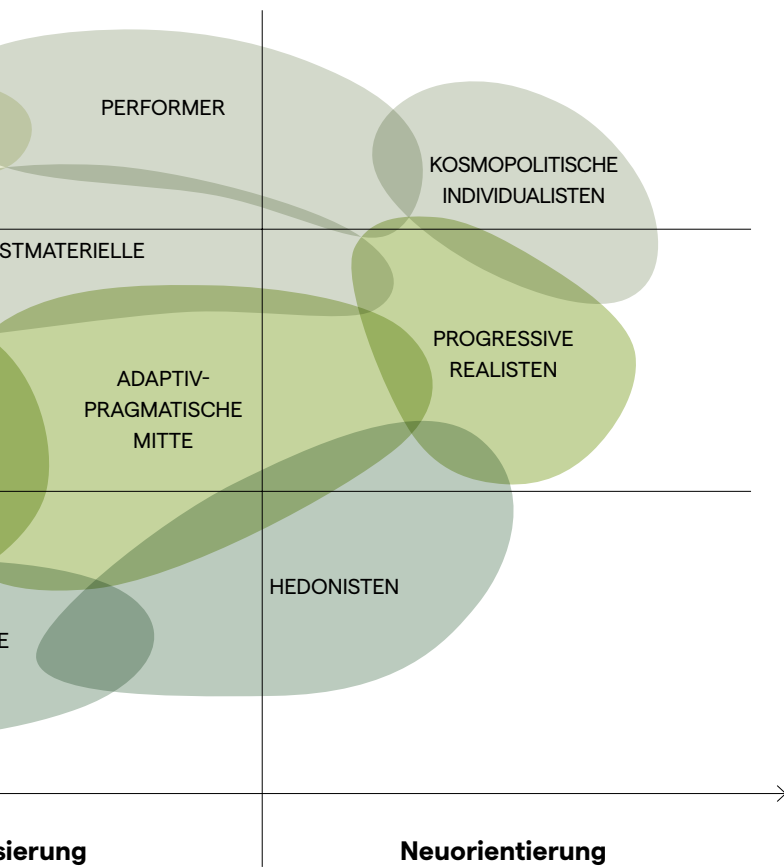
Die Treiber gesellschaftlicher Veränderungen: Veränderungswille, ausgeprägtes Problembewusstsein für die globalen Herausforderungen; Synthese aus Verantwortungsbewusstsein und Selbstverwirklichung, aus Disruption und Pragmatismus, Erfolg und Nachhaltigkeit, Party und Protest

Wer wo



Quelle: INTEGRAL Markt und Meinungsforschungsges.m.b.H.

hnt wie?



gehobene Milieus

Performer

Die global orientierte und fortschrittsoptimistische moderne Elite: Effizienz, Eigenverantwortung und individueller Erfolg haben oberste Priorität; globalökonomisches und liberales Denken; wirtschaftliche Rationalität ist Maßstab für alle Lebensbereiche; Hohe Technik- und digitale Affinität

Postmaterielle

Die weltoffenen Kritiker:innen von Gesellschaft und Zeitgeist: vielfältig kulturorientiert und kosmopolitisch interessiert, aber kritisch gegenüber der Globalisierung; Verfechter:innen von Post-Wachstum, Nachhaltigkeit, diskriminierungsfreien Verhältnissen und Diversität

Kosmopolitische Individualisten

Die individualistische Lifestyle-Avantgarde: mental und geografisch mobil, online und offline vernetzt; auf der Suche nach neuen Grenzen und unkonventionellen Erfahrungen, Lösungen und Erfolgen; ausgeprägte Selbstdarstellungskompetenz

die moderne Unterschicht

Konsumorientierte Basis

Die um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht: Dazugehören und Anschluss halten an den Lebensstil und Lebensstandard der breiten Mitte, aber Häufung sozialer Benachteiligung und Ausgrenzung; Gefühl des Abgehängenseins, Verbitterung und Ressentiments

Hedonisten

Die momentbezogene, erlebnishungrige (untere) Mitte: Spaß haben im Hier und Jetzt; berufliche Anpassung vs. Freizeit-Eskapismus; Verweigerung von Konventionen der Mehrheitsgesellschaft, starker Bezug auf die eigene Gruppe

Unterwegs in Wien

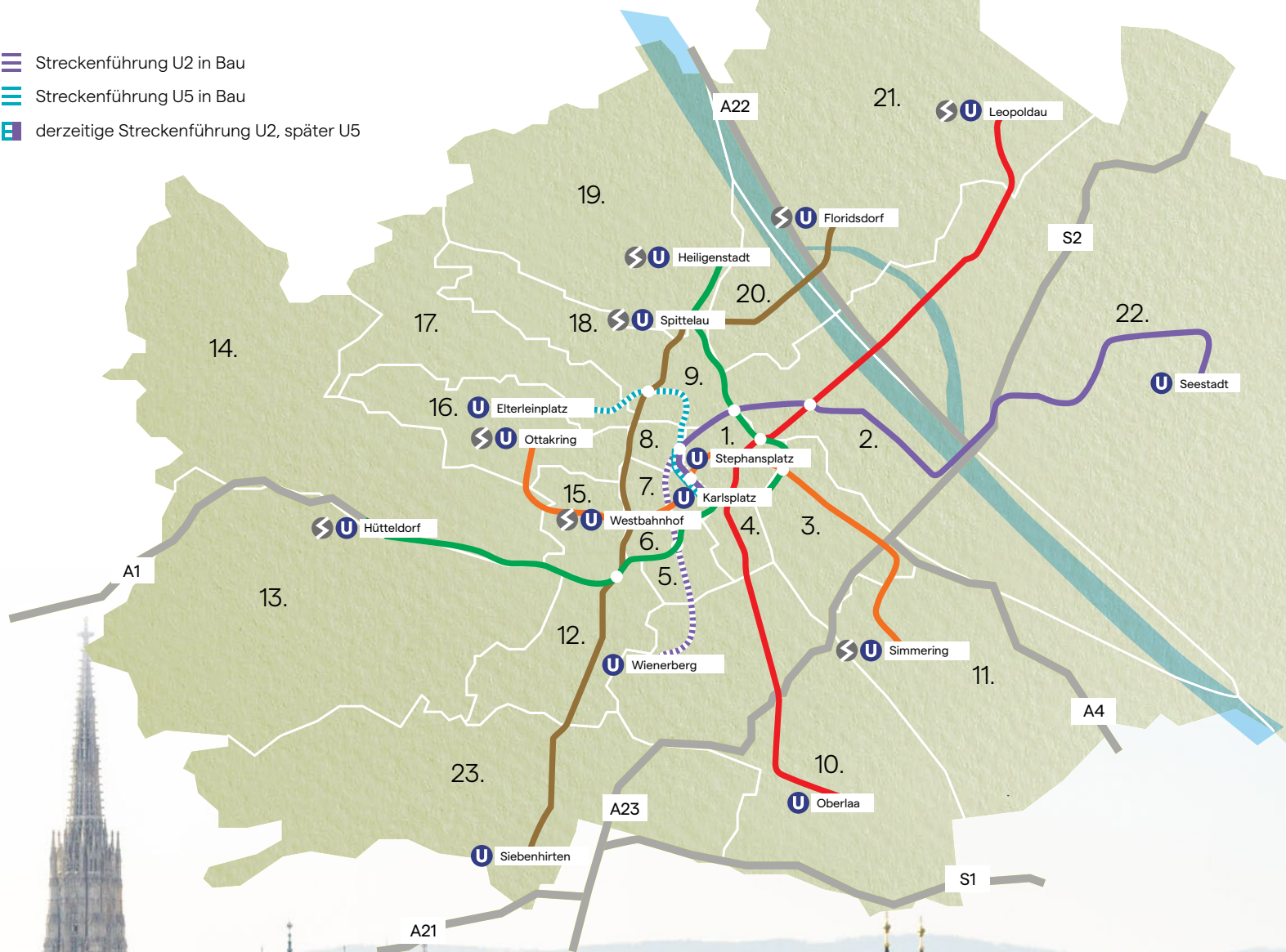


Wien verbindet ein Straßennetz mit einer Länge von rund 2.800 km.

Die Wiener Linien decken mit ihren Gleisanlagen ca. 500 km ab.

Das 1.600 km lange Radverkehrsnetz ermöglicht neben den öffentlichen Verkehrsmitteln das Erkunden der umliegenden Natur.

-  Streckenführung U2 in Bau
-  Streckenführung U5 in Bau
-  derzeitige Streckenführung U2, später U5



Die Tabelle zeigt kompakt alle wichtigen Details und Fakten zu den Bereichen Einwohner:innen, Einkommen sowie Verkaufs- und Mietpreise in den jeweiligen Bezirken Wiens. Bei den angeführten 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. Die folgenden Seiten geben einen detaillierten Überblick über die wesentlichen demografischen Daten, statistischen Einzelheiten und die jeweiligen Besonderheiten der 23 Wiener Bezirke.

Bezirke

	EINWOHNER:INNEN	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige
1010 Wien · Innere Stadt	15.700	€ 37.250	€22.000	k.A.**	k.A.**	k.A.**
1020 Wien · Leopoldstadt	104.688	€ 24.930	€ 6.550	€ 4.850	€ 13,80	€ 11,40
1030 Wien · Landstraße	93.744	€ 27.450	€ 6.650	€ 4.950	€ 14,20	€ 12,20
1040 Wien · Wieden	33.007	€ 29.010	€ 7.050	€ 5.250	€ 14,80	€ 12,60
1050 Wien · Margareten	53.731	€ 23.096	€ 5.850	€ 4.750	€ 13,10	€ 11,80
1060 Wien · Mariahilf	30.958	€ 26.528	€ 6.800	€ 5.150	€ 14,50	€ 12,50
1070 Wien · Neubau	31.326	€ 27.866	€ 7.050	€ 5.350	€ 14,80	€ 12,60
1080 Wien · Josefstadt	24.189	€ 28.488	€ 7.700	€ 5.600	€ 15,00	€ 12,90
1090 Wien · Alsergrund	41.382	€ 27.518	€ 7.500	€ 5.450	€ 14,80	€ 12,60
1100 Wien · Favoriten	212.255	€ 21.487	€ 5.500	€ 3.900	€ 13,50	€ 10,80
1110 Wien · Simmering	106.078	€ 22.629	€ 5.150	€ 3.700	€ 12,00	€ 10,50
1120 Wien · Meidling	97.909	€ 22.484	€ 5.500	€ 4.100	€ 12,50	€ 11,20
1130 Wien · Hietzing	53.959	€ 31.718	€ 7.500	€ 5.600	€ 14,20	€ 12,60
1140 Wien · Penzing	92.989	€ 26.570	€ 5.950	€ 4.100	€ 13,50	€ 11,90
1150 Wien · Rudolfsheim	75.635	€ 20.865	€ 5.400	€ 3.950	€ 12,50	€ 11,20
1160 Wien · Ottakring	101.638	€ 22.343	€ 5.650	€ 3.950	€ 12,90	€ 11,40
1170 Wien · Hernals	56.014	€ 23.890	€ 5.500	€ 4.050	€ 13,00	€ 11,40
1180 Wien · Währing	50.865	€ 28.749	€ 7.500	€ 5.350	€ 14,50	€ 12,40
1190 Wien · Döbling	73.873	€ 29.902	€ 8.300	€ 5.800	€ 14,90	€ 12,60
1200 Wien · Brigittenau	84.471	€ 21.200	€ 5.200	€ 3.800	€ 12,50	€ 11,50
1210 Wien · Floridsdorf	178.185	€ 24.381	€ 5.250	€ 3.700	€ 12,30	€ 11,30
1220 Wien · Donaustadt	203.823	€ 26.722	€ 5.150	€ 3.650	€ 12,10	€ 11,20
1230 Wien · Liesing	115.174	€ 27.268	€ 5.550	€ 3.950	€ 12,50	€ 11,50

* Quelle: Lohnsteuerstatistik 2021, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer:innen insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2022

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



Imperial Charme

Schulerstraße 1-3 / BUWOG



Wiens strahlendes Zentrum

Als historisches Zentrum besticht der 1. Bezirk mit prunkvollen Bauten und zahlreichen Sehenswürdigkeiten, wie etwa dem Stephansdom, der Oper, dem Burgtheater und der Hofburg.

Daraus resultiert nicht nur ein außergewöhnliches Ambiente, das Bewohner:innen und Besucher:innen gleichermaßen begeistert, sondern auch ein entsprechend hohes Preisniveau am Wohnungsmarkt: Die Preise in der Innenstadt unterscheiden sich stark von jenen der angrenzenden Bezirke, u. a. auch deshalb, weil in Wiens prestigeträchtigster Lage das Neubauvolumen aufgrund der bereits dichten Bebauung sehr überschaubar ist. Nach der Fertigstellung von hochwertigen Bauvorhaben rund um den Börseplatz, am Parkring oder in der Schellinggasse ist die Projektentwicklung wieder deutlich zurückgegangen.

Dennoch sind vereinzelt weitere Projekte im Entstehen, wie zum Beispiel *Werder Six* und *Am Werdertor* (beides in der

Werdertorgasse), *Kayser* (Franz-Josefs-Kai) sowie imposante Dachgeschossausbauten am Stubenring und in der Eßlinggasse. Dem geringen Neubauangebot steht – trotz der Preise – eine hohe Nachfrage gegenüber. So sind die Wohnungen im Ersten bei Käufer:innen und Käufern aus aller Welt sehr beliebt – was großteils Quadratmeterpreise im fünfstelligen Bereich zur Folge hat und damit Ähnlichkeiten mit anderen europäischen Metropolen mit sich bringt.

Aus Sicht des Wohnungsmarktes 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. Richtung Schwedenplatz und Franz-Josefs-Kai trägt insbesondere das Freizeit- und Kulinarikangebot am hippen Donaukanal zu einer positiven Entwicklung bei.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	15.700
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	8.723
Personen/Haushalt	1,80
Zuzüge	+ 1.754
Wegzüge	- 1.877
Wanderungsbilanz	- 123

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

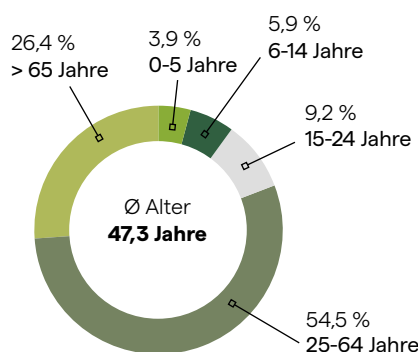
Wien	32,2 %
Innere Stadt	25,7 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Innere Stadt	€ 37.250

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Innere Stadt	47,3



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 22.000,- / m²
Sonstige	k. A.*

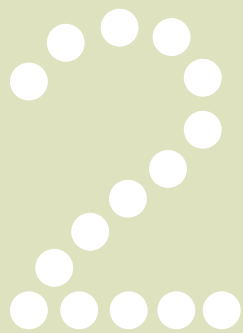
Miete

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

Zinshaus € 8.000,- bis € 14.000,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 188 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 298 Mio. statt.

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



Klassik trifft Moderne



Praterau / Lusthaus



BRUNO / BUWOG

Zentrale Vielfalt mit modernem Touch

Leben auf einer Insel – das bietet die Leopoldstadt zwischen Donaukanal und Donau. Bewohner:innen schätzen hier insbesondere die Dualität von Idylle und pulsierendem Treiben, denn neben dem Wiener Prater – Wiens grüner Lunge – mit seinen vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten ist es vor allem die urbane Vielfalt, die den 2. Bezirk auszeichnet.

Über die vergangenen Jahre entstanden mehrere neue Quartiere, die dem Zweiten neues Leben einhauchen. Auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofs, einem von Wiens bedeutendsten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebieten mit großzügigen Grünräumen und zahlreichen Infrastruktureinrichtungen, wird im ersten Halbjahr 2023 eine weitere Bauetappe abgeschlossen und damit auch wieder eine Vielzahl an Wohnungen fertiggestellt.

Die Projekte *BRUNO*, *Taborama*, *URBAHN – City Homes*, *Citylife* und Teile von *Mitten im Zweiten* sind bereits bezugsfertig, einige weitere noch im Bau. Insgesamt bietet der Standort in Zukunft mehrere Tausend neue Wohnungen mit bester Anbindung ans

Zentrum. Das Leopoldquartier entlang des Donaukanals wird weiter konzipiert: Das rund 23.000 m² große Areal soll durch unterschiedliche Architektur und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zukunftsweisend und grün gestaltet werden. In direkter Nähe entsteht hier u. a. auch *Das Artmann*. Darüber hinaus ist die Entwicklungsachse am Donauufer hervorzuheben: Der *MARINA TOWER* wurde Anfang 2022 fertiggestellt und gab den Startschuss für die Entwicklung der Wiener Waterfront. Mittel- bis langfristig sollen hier noch eine ganze Reihe hochwertiger Projekte realisiert werden, darunter der *BAI-Tower* und das Gelände der Albrechtskaserne.

Als Wohnlage vollzieht das als jüdisches Viertel Wiens bekannte Areal derzeit also einen bemerkenswerten Wandel. Trotz des alternativen Chics und der zentralen Lage blieb die Leopoldstadt lange preislich gegenüber den westlichen Zentrumsbezirken etwas zurück. Nun wird die Leopoldstadt zunehmend zu einer modernen Toplage, und die Mieten und Kaufpreise im Bezirk haben sich in der jüngsten Vergangenheit über dem wienweiten Preisniveau entwickelt.

1020 wien – leopoldstadt



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	104.688
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	53.388
Personen/Haushalt	1,96
Zuzüge	+ 12.769
Wegzüge	- 13.383
Wanderungsbilanz	- 614

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

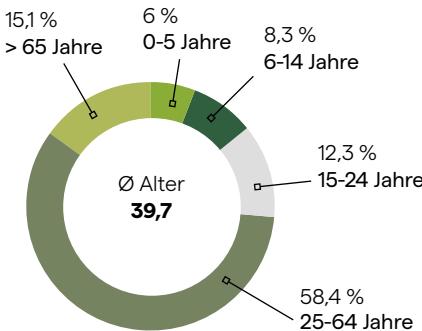
Wien	32,2 %
Leopoldstadt	35,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Leopoldstadt	€ 24.930

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Leopoldstadt	39,7



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.550,- / m²
Sonstige	€ 4.850,- / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,80 / m²
Sonstige	€ 11,40 / m²

Zinshaus	€ 3.500,- bis € 6.100,- / m²
-----------------	------------------------------

Im Jahr 2022 fanden 883 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 422 Mio. statt.



HELIO Tower / BUWOG



Hundertwasserhaus

Vom Botschaftsviertel bis zum Wohnturm-Hotspot

Der Bezirk Landstraße zeichnet sich durch seine besondere Ausgewogenheit zwischen historischen Gebäuden und Neubauprojekten aus.

Auf der einen Seite – vielen als Botschaftsviertel bekannt – stilvolle Zinshäuser aus der Gründerzeit, prachtvolle Palais und eine Reihe an diplomatischen Vertretungen, auf der anderen Seite die auffallend starke Präsenz neuer Wohntürme. Speziell das Entwicklungsgebiet *The Marks* mit dem *HELIO Tower*, *The One* und dem *Q Tower* prägt seit Kurzem die Skyline des Bezirks. Der neue Wohnraum zieht auch neue Bewohner:innen an, und die hohe Nachfrage zeigt, dass sich überwiegend jüngere Zielgruppen von der Vielfalt des Bezirks angezogen fühlen. Dazu trägt nicht zuletzt das *Media Quarter Marx*, die *Marx Halle* sowie die geplante Eventhalle für 20.000 Zuschauer:innen bei, die diese Lagen zu einem neuen Hotspot des urbanen Lebens in Wien machen werden. In Neu Marx läuft die Konzeptphase für die Stadtteilplanung, und das Areal rund um den Erdberger Mais soll noch attraktiver

gestaltet werden. Zusätzlichen Wohnraum im Bezirk bringen auch die Quartiersentwicklung *Village im Dritten*, ein Projekt in der Grasberggasse 9-11 sowie *Die goldene Nachtigall* nahe dem Hundertwasserhaus.

Doch nicht nur die hohe Neubauaktivität macht den Bezirk Landstraße zu einer beliebten Wohngegend. Hinzu kommen der für zentrumsnahe Lagen außergewöhnlich hohe Grünflächenanteil, wie zum Beispiel der Botanische Garten oder der Schlossgarten des Belvederes, sowie die gute Verkehrsanbindung (U-Bahn-Linie U3, S-Bahn, Autobahn und Stadtausfahrt Richtung Flughafen). Während Teile des Bezirks noch viel Raum für neue Projekte bieten, ist das Botschaftsviertel zwischen Innenstadt, Rennweg und Ungargasse bereits dicht bebaut und ermöglicht nur wenige Entwicklungsprojekte. Dazu zählen etwa Bauvorhaben in der Rechten Bahngasse 20 oder am Heumarkt 25. So unterschiedlich die einzelnen Bezirksteile, so unterschiedlich auch die Wohnkosten, denn es ist ein Preisgefälle vom Nordwesten des Bezirks in den Südosten erkennbar.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	93.744
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	49.708
Personen/Haushalt	1,89
Zuzüge	+ 12.064
Wegzüge	- 11.751
Wanderungsbilanz	+ 313

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

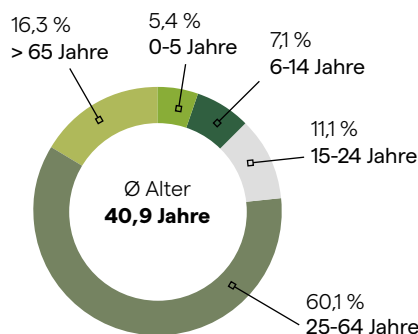
Wien	32,2 %
Landstraße	33,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Landstraße	€ 27.450

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Landstraße	40,9



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 6.650,- / m²
Sonstige	€ 4.950,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,20 / m²
Sonstige	€ 12,20 / m²

Zinshaus € 2.800,- bis € 6.100,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 951 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 420 Mio. statt.



Gutbürgerliches Flair



Schwindgasse 5 / EHL



Naschmarkt

Charmante Mischung zwischen Innenstadt und Tor zum Süden

Der vierte Bezirk zeichnet sich durch sein gutbürgerliches Flair aus und ist speziell in den Gegenden rund um den Karlsplatz, den Schwarzenbergplatz bis rauf zum Schloss Belvedere und der unteren Wiedner Hauptstraße ein gefragter Wohnbezirk.

Aufgrund seiner eher geringen Größe und der bereits dichten Bebauung gibt es auf der Wieden nur wenig Neubauaktivitäten – die meisten davon beschränken sich auf kleinere, exklusive Projekte, Dachgeschossausbauten und Zinshaussanierungen. Letztere bieten aufgrund der durchwegs guten Bausubstanz viel Potenzial zur Bestandserhaltung. Projekte wie *The Fusion* direkt am Wiener Naschmarkt, *The Core* in der Petzvalgasse 4, *Ein Wiedner*, *Wieden 70* und *On Air* im denkmalgeschützten ORF-Funkhaus in der Argentinierstraße sind beispielhaft zu nennen, wenn es um aktuelle Entwicklungen im Bezirk geht. Das *Quartier Starhemberg* an der Grenze zum 10. Bezirk zählt mit rund 80 Wohneinheiten bereits zu den größeren Bauvorhaben auf der Wieden. Gerade die Lage entlang des Gürtels erfährt

seit einigen Jahren eine kontinuierliche Aufwertung, was auf die Entwicklung des Hauptbahnhofs und neuer Wohnquartiere im angrenzenden Favoriten zurückzuführen ist. Hochwertige Entwicklungsprojekte wie das *Quartier Belvedere* (Wohnen und Büros) oder der Erste Campus mit *The Icon Vienna* (Büros) und mehrere Hotels haben dort einen radikalen Wandel eingeleitet, der auch auf den 4. Bezirk und das hiesige Preisniveau ausstrahlt.

Während die an die Innenstadt angrenzenden Lagen, wie z. B. in der Nähe des Karlsplatzes, schon immer zu den teureren Gegenden im Vierten zählten, beginnen langsam auch die südlicheren Bereiche entsprechend nachzuziehen. Die Wohnpreise betrachten Bewohner:innen aber als durchaus berechtigt, denn auch wenn die Anzahl der Grünflächen überschaubar ist, bietet Wieden vielseitige kulturelle Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gastronomieszene in Verbindung mit einer sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	33.007
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	17.316
Personen/Haushalt	1,91
Zuzüge	+ 5.004
Wegzüge	- 5.083
Wanderungsbilanz	- 79

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

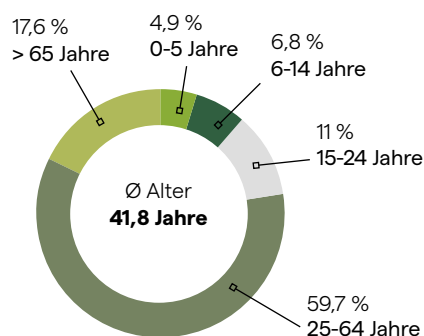
Wien	32,2 %
Wieden	33,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Wieden	€ 29.010

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Wieden	41,8



Wohnungspreise

Eigentum

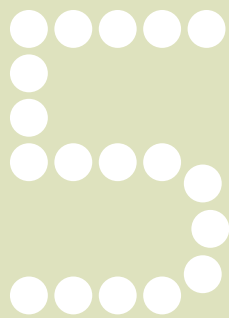
Erstbezug	€ 7.050,- / m²
Sonstige	€ 5.250,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,80 / m²
Sonstige	€ 12,60 / m²

Zinshaus € 4.000,- bis € 6.300,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 242 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 133 Mio. statt.



Auf Aufholjagd



Film Casino / Margaretenstraße 78



Kohlgrasse 47 / EHL

Margareten wird zum Trendbezirk

Das ehemals als klassischer Arbeiterbezirk bekannte Margareten vollzieht aktuell einen starken Wandel, der insbesondere durch den Ausbau des U-Bahn-Netzes und die damit einhergehende Anbindung an die U-Bahn-Linie U2 begünstigt wird. Sie wird den Bezirk mit einem U-Bahn-Knoten in der Pilgramgasse und weiteren Stationen in der Reinprechtsdorfer Straße und am Matzleinsdorfer Platz bereichern.

Gerade diese Lagen profitieren schon heute von der für 2028 geplanten Fertigstellung der U-Bahn-Erweiterung. So wird etwa die Reinprechtsdorfer Straße als zentrale Verkehrsachse und Einkaufsstraße derzeit neu konzipiert und umgestaltet. Die Umbauarbeiten des ÖBB-Bahnhofs am Matzleinsdorfer Platz wurden vergangenes Jahr abgeschlossen, was zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des wichtigen Verkehrsknotenpunktes beitrug. Der Wandel zum Trendbezirk zeichnet sich auch in der

Preisgestaltung von Wohnraum ab. Die Aussicht auf eine deutliche Aufwertung einzelner Lagen 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. Ähnlich wie in Wieden lässt die dichte Bebauung auch in Margareten nur wenig Neubau zu – Entwickler nutzen die wenigen Flächen vor allem für kleinere, aber umso höherwertige Bauvorhaben, wie z. B. *Gardencourt* (nahe der Reinprechtsdorfer Straße) oder an den Adressen Obere Amtshausgasse 49 A, Wiedner Hauptstraße 150, Vogelsangasse 25, Schönbrunner Straße 102. Eine überschaubare Anzahl an Parkanlagen, aber vor allem die vielen versteckten Innenhöfe in Verbindung mit kulinarischer Vielfalt, wie sie unter anderem im Schlossquadrat zu finden ist, bieten den Bewohner:innen charmantes Ambiente zwischen Altbau und urbanem Treiben.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	53.731
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	29.121
Personen/Haushalt	1,85
Zuzüge	+ 7.547
Wegzüge	- 8.226
Wanderungsbilanz	- 679

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

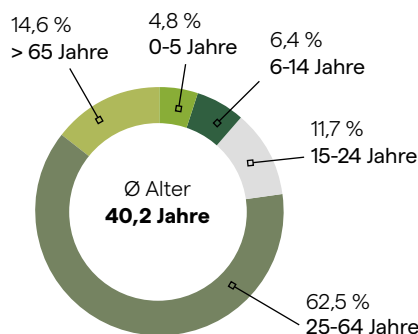
Wien	32,2 %
Margareten	39,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Margareten	€ 23.096

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Margareten	40,2



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.850,- / m²
Sonstige	€ 4.750,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 13,10 / m²
Sonstige	€ 11,80 / m²

Zinshaus € 3.000,- bis € 5.500,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 498 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 141 Mio. statt.



Junger Lifestyle



RAY, Gumpendorfer Straße 60 / EHL



Raimundhof

Attraktive Wohnlage im Mekka der urbanen Vielfalt

Eingebettet zwischen dem Naschmarkt im Süden und Österreichs bekanntester Einkaufsmeile, der Mariahilfer Straße, im Norden, ist Mariahilf ein Bezirk, der als Mekka der urbanen Vielfalt gilt. Hier finden sich allerhand Bistros, Kaffeebars und trendige Bäckereien, die mit französischem Feingebäck und frischem Sauerteigbrot um die Kundschaft buhlen.

Mariahilf ist ein attraktiver Teil der Stadt mit hervorragender historischer Bausubstanz. Obwohl es relativ wenige Grünflächen gibt, besticht der Bezirk mit hübschen kleinen Gassen und Durchgängen. So hat etwa die Otto-Bauer-Gasse nach einer Umgestaltung ein neues Gesicht bekommen und lädt nun als Begegnungszone zum Verweilen ein. Neben einer ausgezeichneten Infrastruktur – der Bezirk ist mit gleich vier U-Bahn-Linien in einzigartiger Weise an den öffentlichen Verkehr angebunden – wurde durch die Umgestaltung der Mariahilfer Straße eine

weitläufige Begegnungszone hergestellt und durch die damit einhergehende Verkehrsberuhigung ein großer Mehrwert für die Wohnqualität im Bezirk geschaffen. Mit der derzeit noch im Bau befindlichen Erweiterung der U-Bahn-Station Pilgramgasse zum U2-U5-Knoten erfährt auch die Gegend an der Wienzeile eine weitere Aufwertung.

Der 6. Bezirk ist zwar dicht bebaut, doch auch wenn die gründerzeitliche Blockrandbebauung dominiert, finden sich einige hochwertige Neubauprojekte. Die derzeit geringe Bautätigkeit in Mariahilf beschränkt sich meist auf einzelne Baulücken und Sanierungsprojekte sowie Dachgeschossausbauten. Das geringe Angebot an neuen Wohnungen in Verbindung mit der guten Lage zeichnet sich auch im Preis durch das gehobene Niveau ab, wie aktuelle Projekte wie etwa HAY JOE in der Haydngasse oder RAY in der Gumpendorfer Straße zeigen.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	30.958
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	16.953
Personen/Haushalt	1,83
Zuzüge	+ 4.786
Wegzüge	- 5.126
Wanderungsbilanz	- 340

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

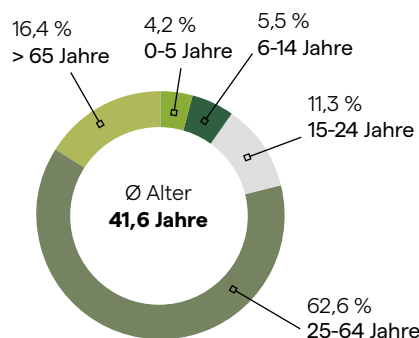
Wien	32,2 %
Mariahilf	31,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Mariahilf	€ 26.528

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Mariahilf	41,6



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 6.800,- / m²
Sonstige	€ 5.150,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,50 / m²
Sonstige	€ 12,50 / m²

Zinshaus € 4.300,- bis € 6.000,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 184 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 78 Mio. statt.

Kultur- Hotspot

Schottenfeldgasse 35 / EHL



Zwischen Biedermeier und alternativem Lebensstil

Im 7. Bezirk treffen Kunst, Kultur und Kulinarik auf unvergleichbare Weise aufeinander, denn hier reihen sich zahlreiche Galerien, hippe Designerläden und trendige Restaurants aneinander. Ein Spaziergang lohnt sich nicht allein wegen des kulinarischen Angebots, denn auch die für Teile von Neubau typischen Biedermeiergebäude sowie zahlreiche prachtvolle Gründerzeithäuser tragen zur Attraktivität des Bezirks bei. Zu den kulturellen Hotspots zählt etwa das MuseumsQuartier, welches mit dem mumok und dem Leopold Museum gleich zwei bedeutende Wiener Museen beheimatet. Der von Cafés gesäumte Haupthof ist ganzjährig ein beliebter Treffpunkt und Veranstaltungsort.

Obwohl der dicht verbaute siebte Bezirk nicht wirklich berühmt für große Parkanlagen ist, gibt es doch einige kleinere Grünzonen, von denen manche, wie etwa der Siebensternpark oder der Gutenbergpark, sogar richtige Ruhezonen sind. Das vielfältige Angebot des Bezirks in Verbindung mit der ausgezeichneten Infrastruktur machen Neubau zu einem wahrlich beliebten Wohn-

bezirk. Dies führt auch dazu, dass Wohnraum in Neubau parallel zum Einkommen seiner Bewohner:innen stetig teurer wird und sich der Bezirk im Laufe der Jahre zu einer der Topwohndressen der Stadt entwickelt hat.

Besonders hochpreisig und begehrte ist der südliche Teil des Bezirks, der historisch am dichtesten bebaute Spittelberg. Dieser hat sich nicht nur als Lokalmeile etabliert, auch das Volksoper und das MuseumsQuartier befinden sich in diesem Areal. Der Bereich um die Neubaugasse, welche in den nächsten Jahren zum U2-U3-Knoten werden wird, ist als Wohngegend ebenso beliebt. Im gesamten Bezirk gibt es große Nachfrage nach Wohnraum, die in den letzten Jahren aufgrund der wenigen verfügbaren Flächen für Neubauproduktion kaum gedeckt werden konnte. Wie in den meisten innerstädtischen Bezirken beschränkt sich die Bautätigkeit daher auf einzelne Baulücken und Sanierungsprojekte sowie Dachgeschossausbauten. Einziger Ausreißer in puncto Projektentwicklung ist das Areal des ehemaligen Sophienspitals: Bis 2025 entstehen hier auf 13 Hektar 180 neue Wohnungen.

1070 wien – neubau

31



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	31.326
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	17.707
Personen/Haushalt	1,77
Zuzüge	+ 4.303
Wegzüge	- 4.702
Wanderungsbilanz	- 399

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

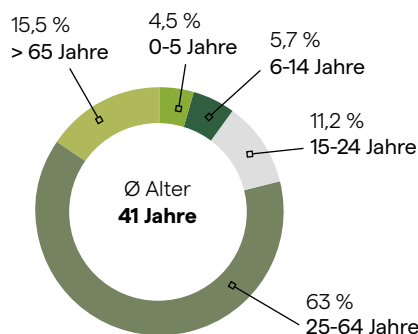
Wien	32,2 %
Neubau	30,3 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Neubau	€ 27.866

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Neubau	41



Wohnungspreise

Eigentum

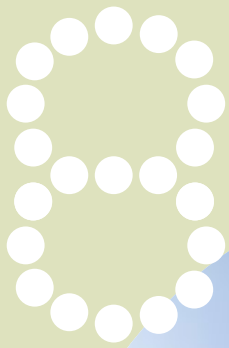
Erstbezug	€ 7.050,- / m²
Sonstige	€ 5.350,- / m²

Miete

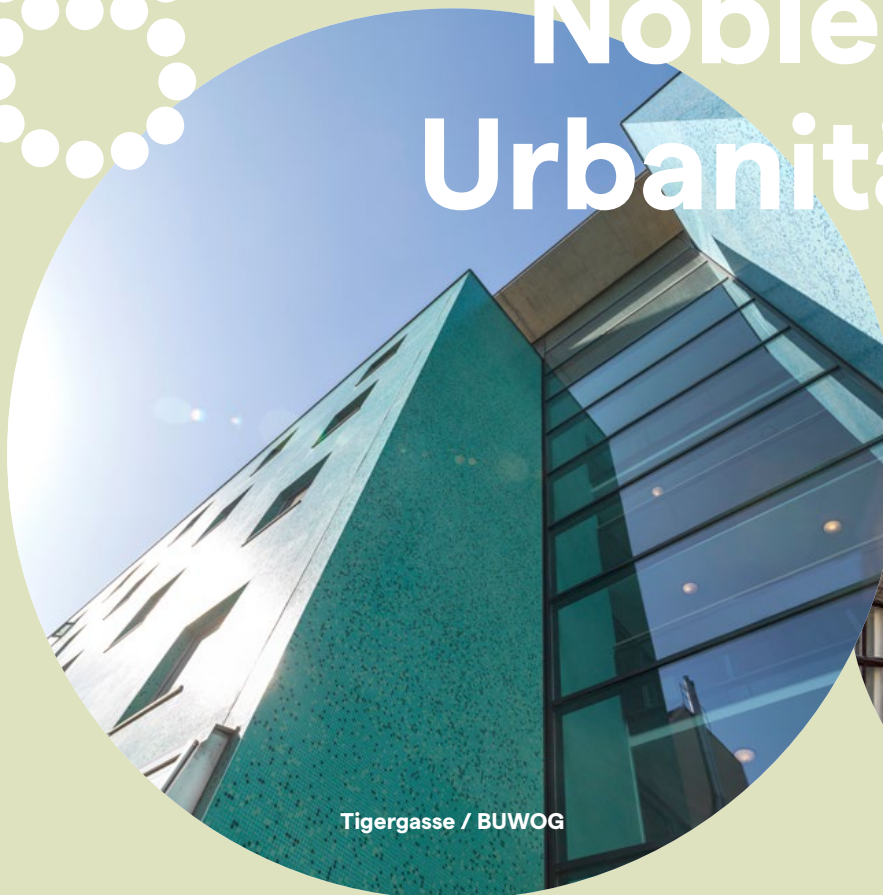
Erstbezug	€ 14,80 / m²
Sonstige	€ 12,60 / m²

Zinshaus € 4.000,- bis € 7.800,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 359 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 195 Mio. statt.



Noble Urbanität



Tigergasse / BUWOG



Palais Strozzi

Wiens kleinster Bezirk hat viel zu bieten

Wiens flächenmäßig kleinster Bezirk mutet mit seinen malerischen kleinen Gassen und Plätzen fast ein wenig vorstädtisch an. Architektonisch ist die Josefstadt ein wahrer Hingucker: Die vielen Zinshäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert mit ihren kunstvoll gestalteten Fassaden prägen das Bezirksbild maßgeblich. Doch der 8. Bezirk hat nicht nur optisch viel zu bieten. Auch in Sachen Kulinarik und Kultur bleiben keine Wünsche offen. Ob gutbürgerliches Wirtshaus, edle Pizzeria oder trendiges Fusion-Lokal – vor allem die Gegenden um die drei größten Straßen des Bezirks, Lerchenfelder, Josefstädter und Alser Straße, entwickeln sich zu einer kulinarischen Oase.

In puncto Kultur muss sich die Josefstadt ebenfalls nicht verstecken. Das Volkskundemuseum, zwischen Josefstädter und Alser Straße gelegen, begeistert mit einem spannenden Mix aus permanenten Ausstellungen und themenspezifischen Sonderausstellungen. Im Bezirk beheimatet ist auch Wiens ältestes bestehendes Theater, das 1788 gegründete Theater in der Josefstadt.

Die umfangreichen Angebote in Sachen Kultur und Kulinarik in Verbindung mit der ausgezeichneten Infrastruktur und der charman-

ten Atmosphäre machen die Josefstadt zu einer sehr attraktiven Wohngegend. Doch nicht nur ältere, gut situierte Menschen schätzen die Vorzüge des Bezirks, die Nähe zum Zentrum und zu den Universitäten macht den Achten auch zu einem Hotspot für ein junges Publikum. Die gute öffentliche Anbindung und die Aussicht auf den neuen U2-U5-Knoten beim Rathaus tragen zur Beliebtheit der Josefstadt als Wohnlage bei. Die Preise für Wohnraum steigen hier kontinuierlich, und vor allem die Lagen, die an den ersten Bezirk angrenzen, sind begehrt und entsprechend teuer. Generell zählt der 8. Bezirk, neben der Inneren Stadt und den Nobelbezirken Hietzing und Döbling, zu den teuersten Pflastern Wiens.

Neuer Wohnraum wird hier trotz der großen Nachfrage kaum geschaffen, vor allem aufgrund der kaum verfügbaren freien Flächen. Zusätzlich beschränken die Schutzbestimmungen für den historischen Häuserbestand das Potenzial für ergänzenden Wohnraum. Wenn es die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau gibt, wurde diese zumeist bereits genutzt. Zu den wenigen Projekten, die derzeit realisiert werden, zählen *Albertgasse 30*, *St.-Georgs-Hof* und *Green Oasis* auf der Lerchenfelder Straße.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	24.189
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	13.051
Personen/Haushalt	1,85
Zuzüge	+ 4.913
Wegzüge	- 5.070
Wanderungsbilanz	- 157

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

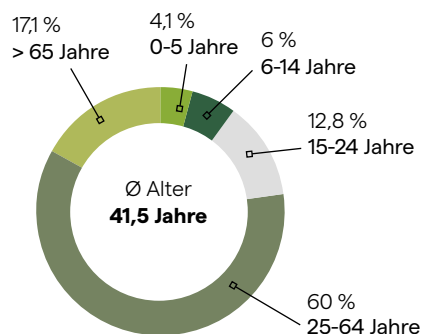
Wien	32,2 %
Josefstadt	30,7 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Josefstadt	€ 28.488

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Josefstadt	41,5



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.700,- / m²
Sonstige	€ 5.600,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 15,00 / m²
Sonstige	€ 12,90 / m²

Zinshaus € 4.100,- bis € 7.000,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 165 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 89 Mio. statt.



Facettenreiche Lebenswelt



Widerhofergasse 8 / EHL



Liechtensteinpark

Zwischen großbürgerlicher Atmosphäre und Neuentwicklung

Der Alsergrund ist nicht nur als Wohngegend, sondern auch als Freizeitort sehr beliebt. Der Bezirk begeistert sowohl Bewohner:innen als auch Besucher:innen mit seinem facettenreichen Angebot. Hier trifft Geschichtsträchtigkeit auf studentischen Charme. Zahlreiche Institute der Universität Wien sind im Bezirk beheimatet, zudem finden sich hier viele Cafés und kulinarische Highlights. Dies führt dazu, dass sich neben den klassischen großbürgerlichen Gebieten auch junge studentische Viertel, etwa in der Gegend um die Friedensbrücke oder Spittelau, gebildet haben.

Zahlreiche Erholungsräume, beispielsweise der Votivpark an der Grenze zum 1. Bezirk, der an den 8. Bezirk angrenzende Campus im alten AKH, das Donaukanalufer oder der schöne Liechtensteinpark, laden zu sportlichen Aktivitäten oder zum Entspannen ein. All diese Möglichkeiten machen den Alsergrund zu einer gefragten und angesagten Wohngegend. Zudem wird die öffentliche An-

bindung in den nächsten Jahren durch den neuen U5-Linienplan mit den Haltestellen Arne-Karlssohn-Park und Frankhplatz noch einmal verbessert. Kunst und Kultur finden sich ebenfalls im ganzen Bezirk verteilt. Die Volksoper, das Theater am Alsergrund oder das Schubert Theater reihen sich an alternative Institutionen wie das WUK oder das Sigmund-Freud-Museum.

Den größten Teil des Wohnungsangebots im Bezirk machen Bestands- und Altbauwohnungen aus, vereinzelt finden sich Neubauprojekte und Generalsanierungen. Im Bereich der Votivkirche entsteht etwa *La Nouvelle Maison* oder etwas weiter Richtung Nußdorfer Straße das Projekt *Währinger Straße 41*. Größte Entwicklungszone ist momentan der Althangrund, das Areal zwischen der ehemaligen Wirtschaftsuniversität und dem Franz-Josefs-Bahnhof. Das sogenannte *Althan Quartier* befindet sich derzeit in einer Erweiterungsphase, und auch das allgemeine Bahnhofsgebäude wird modernisiert.

1090 wien – alsergrund

35



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	41.382
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	22.954
Personen/Haushalt	1,8
Zuzüge	+ 6.890
Wegzüge	- 7.365
Wanderungsbilanz	- 475

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

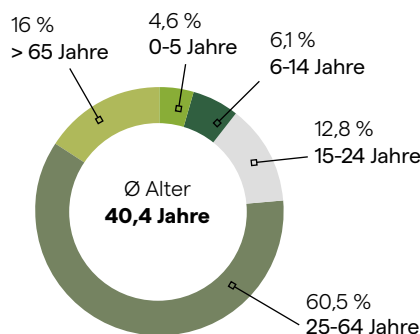
Wien	32,2 %
Alsergrund	33 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Alsergrund	€ 27.518

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Alsergrund	40,4



Wohnungspreise

Eigentum

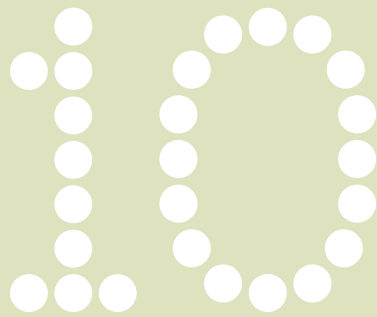
Erstbezug	€ 7.500,- / m²
Sonstige	€ 5.450,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,80 / m²
Sonstige	€ 12,60 / m²

Zinshaus	€ 4.000,- bis € 7.100 / m²
-----------------	----------------------------

Im Jahr 2022 fanden 297 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 146 Mio. statt.



Kultureller Meltingpot



Kurpark Oberlaa



Deck Zehn / BUWOG

Von allem etwas: Stadtentwicklung bis Supergrätzl

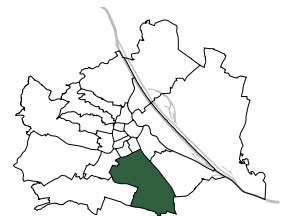
Im Süden von Wien gelegen, ist Favoriten ein Bezirk im Wandel. Einst klassischer Arbeiterbezirk mit viel Industrie, verzeichnet der Zehnte seit einigen Jahren eine stetige Entwicklung. Auch wenn dem Bezirk ein gewisses Vorurteil anhaftet und man zu meist nur an das Stadtbild der großen kommunalen Wohnbauten denkt, ist der Bezirk so unterschiedlich wie vielfältig.

Um den Bezirk in seiner Ganzheit zu begreifen, muss man genau hinsehen, denn Favoriten hat von allem etwas zu bieten: Die Einkaufsstraßen und Märkte des Bezirks könnte man als Treffpunkt der Kulturen bezeichnen, grüne Erholungsgebiete wie der Wienerberg oder das fast noch dörflich anmutende Oberlaa spiegeln die familienfreundliche und atmosphärische Seite von Favoriten wider. Die ehemalige Ankerbrotfabrik, das Hotel Schani, das prunkvolle Amalienbad oder der Eissalon Tichy sind auch über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt und beliebt.

Dass Favoriten der Bezirk mit der zweitstärksten Neuflächenproduktion nach der Donaustadt ist, merkt man an den zahlreichen Entwicklungen und der regen Bautätigkeit. Entlang der Schienentrasse des Hauptbahnhofs finden sich Projekte wie *DECK*

ZEHN in der Laxenburger Straße 2 oder *The Metropolitan* in der Karl-Popper-Straße 5. Das große innovative Potenzial des Bezirks zeigt sich in den aktuellen Stadtentwicklungsgebieten: Am *Kempelepark* und *Neues Landgut* beweisen, wie die Schaffung von Grünräumen trotz dynamischer Entwicklung im Wohnbau funktionieren kann. Zudem hat die Stadt Wien mit einem Pilotprojekt in Favoriten das erste „Supergrätzl“ in die Hauptstadt geholt: Für den Bereich zwischen Gudrunstraße, Leebgasse, Quellenstraße und Neilreichgasse wurde ein Verkehrs-, Freiraum- und Begrünungskonzept entwickelt, ähnlich dem Superblock in Barcelona, der für großes internationales Aufsehen gesorgt hat.

Die Nähe zum Stadtzentrum und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sprechen ebenfalls für Favoriten. Der Matzleinsdorfer Platz an der Grenze zu Margareten gilt nach seiner Neugestaltung als neues Tor zum Süden und ist einer der wichtigsten neuen Verkehrsknotenpunkte. Zudem wird die Erweiterung der U-Bahn-Linie U2 bis zum Wienerberg für weiteren Aufschwung im Bezirk sorgen. Diese Begebenheiten sorgten in der jüngsten Vergangenheit auch hier für Preisanstiege bei Wohnimmobilien.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	212.255
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	99.517
Personen/Haushalt	2,13
Zuzüge	+ 22.652
Wegzüge	- 21.415
Wanderungsbilanz	+ 1.237

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

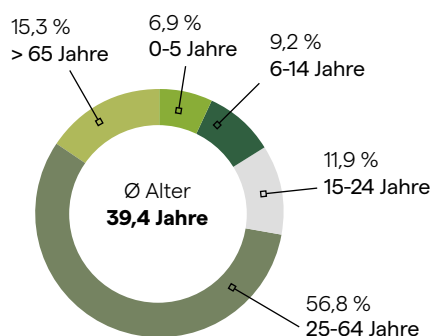
Wien	32,2 %
Favoriten	40 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Favoriten	€ 21.487

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Favoriten	39,4



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.500,- / m²
Sonstige	€ 3.900,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 13,50 / m²
Sonstige	€ 10,80 / m²

Zinshaus € 2.200,- bis € 4.500,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 1.212 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 131 Mio. statt.

Komfort trifft auf Effizienz



Fassadenbegrünungen wirken kühlend und fördern das Wohlbefinden. Darin steckt Potenzial für den Neubau und für Bestandswohnungen gleichermaßen.

Ziel ist es, einen immer größeren Anteil der benötigten Energie selbst herzustellen. Dafür bietet sich u. a. die Nutzung von Sonnenenergie und Umweltwärme an.



Im Sommer bleibt es angenehm kühl, im Winter kuschelig warm. Ein Wohntraum? In vielen Häusern Wiens ist dieser bereits gelebte Realität, in anderen kann er es werden.



Energieeffizienz ist für künftige Wohnbauprojekte besonders wichtig, aber auch Bestandsobjekte lassen sich sinnvoll sanieren.

Die Frage nach dem täglichen Energieverbrauch und seinen Kosten ist für Wohnungssuchende in den Mittelpunkt gerückt. Ein Blick auf die Wiener Wohnungswirtschaft liefert Antworten. Denn sie hat in den vergangenen Jahren viele alternative Wege erkundet, um energieeffizientes Wohnen in der Stadt zu ermöglichen.

Intelligentes Bauen

So können Neuprojekte heute bereits einen wachsenden Anteil des benötigten Bedarfs für Heizung, Warmwasser, Strom und sogar Kühlung selbst herstellen. Wie das gelingt? Zum einen bieten die Oberflächen der Gebäude genügend Platz für Photovoltaikanlagen, um Strom durch Sonnenenergie zu erzeugen. Zum anderen kann Umweltwärme zur Energiegewinnung genutzt werden: Denn Wärmepumpen sind in der Lage, die thermische Energie des Erdreichs, des Grundwassers oder der Luft anzuzapfen und in Heizungswärme umzuwandeln.

Zuhause mit Wohlfühlfaktor

Um in der warmen Jahreszeit für Kühlung zu sorgen, muss man dieses Funktionsprinzip nur umdrehen: Wärmepumpen entziehen den Räumen warme Luft und geben sie an die Umwelt ab. Das Begrünen von Dächern und Fassaden bietet zusätzlichen Hitzeschutz. Pflanzen halten außerdem Feinstaub und Lärm ab und fördern die Biodiversität, weil durch sie ein neuer Lebensraum für Tiere entsteht. Wie auch viele andere nachhaltige Maßnahmen sind Fassadenbegrünungen in Wien deshalb förderwürdig. Ein ästhetischer Bonuspunkt: Pflanzen verleihen jedem Wohnhaus ein einladendes Aussehen.

Sanierung von Beständen

Bei älteren Wohnanlagen ist der Heizenergiebedarf höher als bei modernen Neubauten. Hier helfen thermische Sanierungen: Eine nachträgliche Dämmung (von Kellerdecke, Außenfassade und oberer Geschossdecke) oder die Erneuerung der Fenster bilden einen wesentlichen Hebel zur Minimierung des Energieverbrauchs. Auch das Anbringen von Vorsatzrollläden mit wärmegeprägtem Leichtmetallbehang kann sinnvoll sein. Die gesamte Heizungsanlage zu ersetzen, ist zwar wünschenswert, aber nicht immer kurzfristig möglich. Eine attraktive Ergänzung, um zumindest Wasser nachhaltig zu erhitzen, ist in diesem Fall die Brauchwasserwärmepumpe. Dieses Gerät bedient sich der warmen Luft von Innenräumen, in denen höhere Temperaturen als nötig herrschen, zum Beispiel aus dem Keller oder Wäschetrockenraum.

Abschließend noch ein Tipp für die Wohnungssuche: Um die Energieeffizienz von Immobilien zu vergleichen, lohnt sich ein Blick auf die Energieeffizienzklasse der jeweiligen Gebäude (von A++ bis G). So können Sie laufende und zukünftige Kosten besser einschätzen.





Exzellente Anbindung

HALLER / BUWOG



Herderpark

Ländlich-urbane Wohngegend trifft Industrie

Unter den Wiener Bezirken war Simmering lange Zeit als der klassische Arbeiter- und Industriebezirk bekannt und bislang stark vom sozialen Wohnbau geprägt. In den vergangenen Jahren änderte sich das Bild, denn viele private Bauträger, die sich der Entwicklung von frei finanziertem Wohnraum widmen, haben Simmering für sich entdeckt. Dementsprechend kam es zunehmend zu umfangreicher Neubautätigkeit. Immerhin sprechen vor allem die bereits gute und weiter wachsende Infrastruktur sowie die hohe Verfügbarkeit von freien Flächen für das Potenzial des Bezirks.

Die derzeitigen Entwicklungshotspots befinden sich in der Gegend von Erdberg, entlang der Simmeringer Hauptstraße und in Kaiserebersdorf. Aktuelle Projekte wie *HALLER* in der Hallergasse, *Kaisergarten* in der Sellergasse, *Am Kanal 111-113* oder in der Rudolf-Simon-Gasse 3-5 bestätigen dies. Im wienweiten Vergleich liegen die Durchschnittspreise fürs Wohnen in Simmering nach wie vor deutlich unter dem Mittelwert, was nicht immer der objektiven Lagequalität entspricht.

Auch in puncto Stadtentwicklung macht der Bezirk von sich reden: Auf dem Areal des westlichen und südlichen Gasometer-

vorfeldes wird ein moderner neuer Stadtteil entwickelt. *Bricolage City*, so der Name des Areals, soll ein optimales Mit- und Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen möglich machen. Während Teile des Gebiets für Unternehmenszentralen und Bürogebäude vorgesehen sind, entstehen auch moderne Wohntürme und klassische Wohnanlagen. Neben der baulichen Entwicklung sollen vor allem die öffentlichen Räume weiterentwickelt und aufgewertet werden, damit das Gebiet den Ansprüchen an die zukünftigen Nutzungen gerecht wird. Dabei wird der Zentralpark das Herzstück darstellen und mit einer neuen Grünfläche im Bezirk auch die allgemeine Wohnqualität des Gebiets aufwerten.

Der ländliche Charakter des 11. Bezirks ist insbesondere am südlichen Bezirksrand zu Niederösterreich spürbar und ändert sich recht schnell, je näher man in Richtung Norden zum Zentrum kommt. Trotz seiner Lage und Peripherie ist Simmering dank der vielen wichtigen Verkehrsanbindungen quer durch den Bezirk perfekt an die Innenstadt angebunden. Auch die Nähe zum Flughafen Schwechat ist ein Pluspunkt – von den S-Bahn-Stationen im Bezirk erreicht man sowohl Schwechat als auch Wien Mitte in kürzester Zeit, was den Elften zum beliebten Wohnbezirk für Pendler und Vielflieger macht.

1110 wien – simmering

41



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	106.078
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.920
Personen/Haushalt	2,17
Zuzüge	+ 9.563
Wegzüge	- 8.837
Wanderungsbilanz	+ 726

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

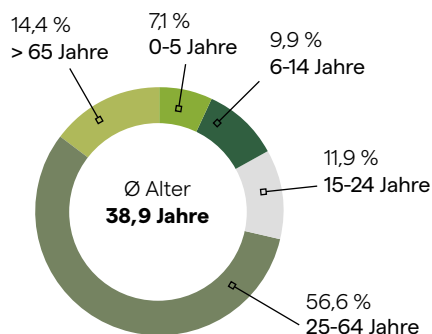
Wien	32,2 %
Simmering	32,8 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Simmering	€ 22.629

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Simmering	38,9



Wohnungspreise

Eigentum

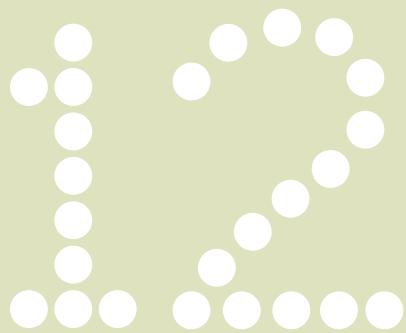
Erstbezug	€ 5.150,- / m²
Sonstige	€ 3.700,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 12,00 / m²
Sonstige	€ 10,50 / m²

Zinshaus € 2.000,- bis € 3.600,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 615 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 167 Mio. statt.



Viel Potenzial



Springer-Schlösschen



Strohbörggasse 27 / EHL

Ein Bezirk im Wandel

Meidling, früher ein verschlafener, vorstädtischer Arbeiterbezirk, hat um einiges mehr zu bieten als das berühmt-berühmte „Meidlinger-L“, für dessen korrekte Aussprache man als Nicht-Meidlinger lange Zeit üben muss.

Der 12. Bezirk verfügt über die unterschiedlichsten Qualitäten und entwickelte sich über die Jahre zu einem aufstrebenden und beliebten Wohnbezirk. Dafür sprechen z. B. die vielen ruhigen Plätze und entspannten Wohngegenden in den einzelnen Grätzln. Gleichzeitig sind die Innere Stadt und der Stephansdom aufgrund der guten Verkehrsanbindung optimal zu erreichen. Auch abseits der altbekannten Hotspots, wie dem Schloss Hetzendorf, der Diskothek U4 oder dem Theresienbad, gibt es in Meidling einiges zu entdecken: Kulinarischer Hotspot mit gemischtem Publikum und wunderbarem Gastroangebot ist zum Beispiel der Meidlinger Markt. Unweit davon auf der Meidlinger Hauptstraße lässt es sich gut shoppen und flanieren. Architektonisch kommen vor allem Kirchenfans auf ihre Kosten. So ist der Bezirk für seine Dichte an Kirchen – von neoromanisch bis

modern ist hier alles vertreten – bekannt.

Mit aufsteigender Beliebtheit und erhöhter Nachfrage folgten im gesamten Bezirk zahlreiche Neubau- und Sanierungsprojekte. Derzeit befinden sich u. a. das *VIO Plaza* auf der Schönbrunner Schlossstraße sowie das *Stadthaus Meidling* unweit des Gürtels im Bau.

Im Stadterweiterungsprojekt *Wildgarten* ist die Erweiterung nahe dem Rosenhügel – im Dreieck zum 13. und 23. Bezirk – voll im Gange, und auch rund um das Projektgebiet *Wolfganggasse* in der Eichenstraße entstehen derzeit einige größere Projekte, wie etwa das *OAX Vienna* oder der *Lebenscampus* in der Wolfganggasse, um nur ein paar zu nennen.

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der teils kleinstädtischen Atmosphäre und der vergleichsweise derzeit immer noch günstigen Preise für Wohnraum wird die Attraktivität des Bezirks in den nächsten Jahren wohl weiter steigen.

1120 wien – meidling

43



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	97.909
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.719
Personen/Haushalt	2,01
Zuzüge	+ 12.511
Wegzüge	- 11.582
Wanderungsbilanz	+ 929

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

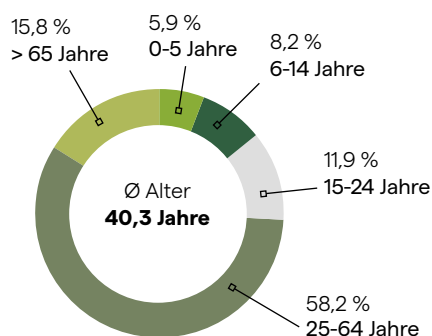
Wien	32,2 %
Meidling	36,8 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Meidling	€ 22.484

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Meidling	40,3



Wohnungspreise

Eigentum

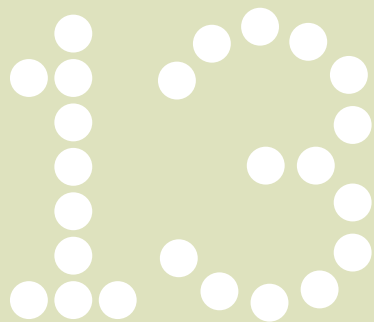
Erstbezug	€ 5.500,- / m²
Sonstige	€ 4.100,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 12,50 / m²
Sonstige	€ 11,20 / m²

Zinshaus € 2.800,- bis € 4.900,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 803 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 240 Mio. statt.



Grüne Oase

Hermesvilla



Villa Nobilis, Hietzinger Hauptstraße 41 / EHL

Noble Wohngegend im Westen von Wien

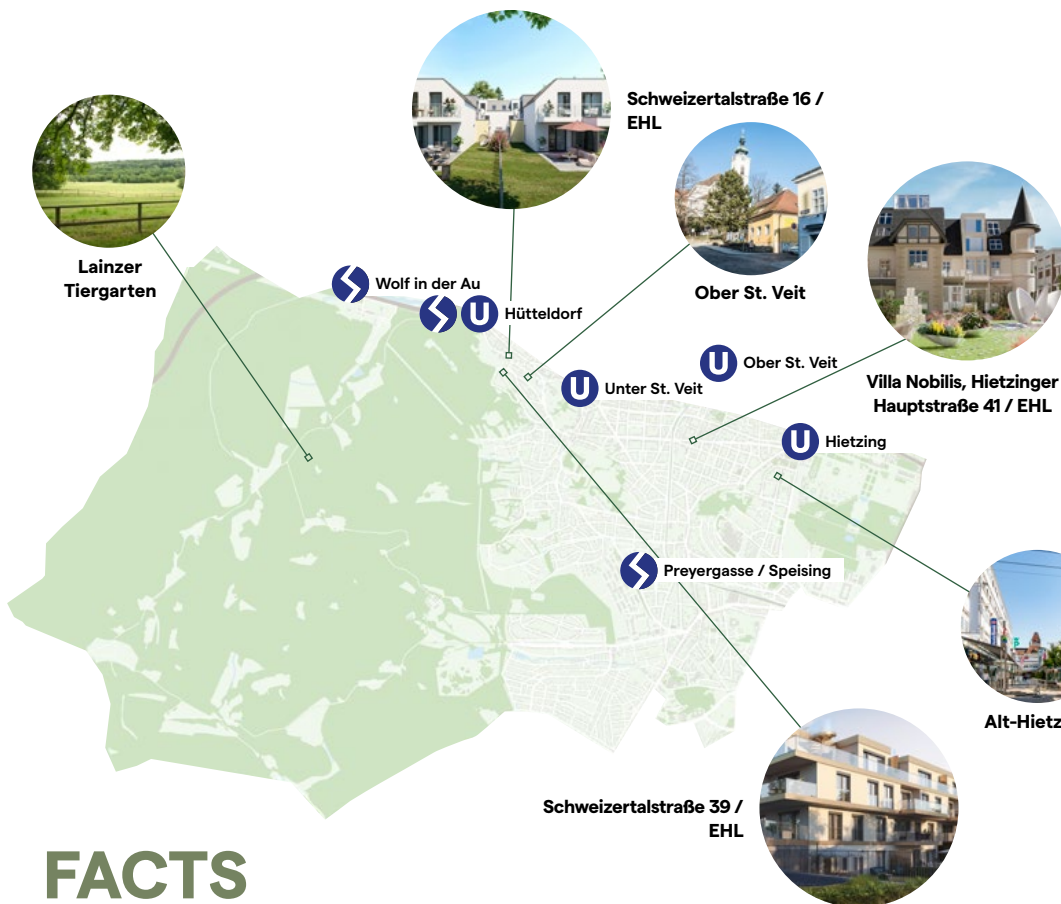
Der 13. Bezirk mit seinen weitläufigen Grün- und Erholungsflächen, wie dem Lainzer Tiergarten, gilt nicht nur unter Familien als höchst attraktive Wohngegend. Der Grünflächenanteil Hietzings beträgt über 70 Prozent, was einen wienweiten Spitzenwert darstellt. Im Gegensatz zu den Nachbarbezirken werden die Straßen hier von Vorgärten und Baumalleen und nicht von Häuserfronten gesäumt. Das grüne Idyll hat viele Vorteile, jedoch auch den Nachteil, dass entgegen der großen Nachfrage nach Wohnraum nur wenige Grundstücke für Neubauentwicklungen zur Verfügung stehen.

Das Wohnungsangebot kann mit der Beliebtheit des Bezirks nicht mithalten, und so finden sich hier nur vereinzelt kleinere exklusive Neubau- und Sanierungsprojekte, wie etwa das Projekt *Villa Nobilis* in der Hietzinger Hauptstraße, *Floriette* in der Jagdschlossgasse, *BeLeaf* in der Erzbischofgasse, die *Villa Schönbrunn* in der Volksgasse und *Bellavista* beim Ober St. Veiter Friedhof. Mit rund 70 Wohnungen ist *Das Noah* in der Preyergasse 4-6 schon ein Ausreißer im Hinblick auf die Projektgröße – im Großen

und Ganzen und im Verhältnis zu Hietzings Fläche und seiner Attraktivität als Wohngegend also eine eher überschaubare Bauaktivität.

Neben idyllischen Grünflächen und geschichtsträchtigen Bauwerken, wie dem Schloss Schönbrunn, der Klimt- oder der Hermesvilla, hat der 13. Bezirk noch einige weitere Highlights zu bieten. So hat sich etwa die Lainzer Straße im Bereich von Alt-Hietzing zum Geheimtipp für modische Concept Stores und trendige Cafés entwickelt. Für neue Impulse im Bezirk wird die geplante Neugestaltung der Verbindungsbahn zwischen Hütteldorf und Meidling sorgen. Mit den zusätzlich geplanten Haltestellen Hietzinger Hauptstraße und Stranzenbergbrücke wird die öffentliche Anbindung deutlich verbessert und ein zusätzlicher Mehrwert geschaffen.

Geringes Angebot und zahlreiche Vorzüge führen dazu, dass der Bezirk mit dem kaiserlichen Flair früherer Zeiten zu den teuersten Wohngegenden Wiens zählt.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	53.959
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	27.144
Personen/Haushalt	1,99
Zuzüge	+ 4.665
Wegzüge	- 4.362
Wanderungsbilanz	+ 303

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

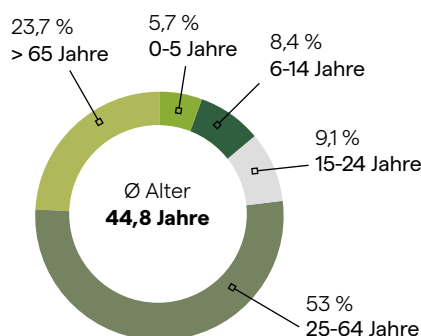
Wien	32,2 %
Hietzing	21,7 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Hietzing	€ 31.718

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Hietzing	44,8



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.500,- / m²
Sonstige	€ 5.600,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,20 / m²
Sonstige	€ 12,60 / m²

Zinshaus

€ 3.800,- bis € 5.700,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 382 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 189 Mio. statt.



Gefragtes Penzing



Kennedy Garden / BUWOG



Otto-Wagner-Villa

Der grüne Eingang Wiens

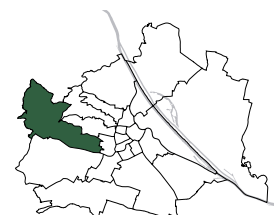
Für Penzing als Wohnbezirk sprechen viele Gründe. Zum einen bietet seine Lage am westlichen Stadtrand von Wien viele Grün- und Erholungsräume – die Hügel des Wienerwaldes mit seinen Waldwegen und Wiesen ziehen zahlreiche Naturliebhaber:innen an –, zum anderen punktet er mit seiner guten Verkehrsanbindung (U4 und S-Bahn). Der 14. Bezirk hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt, besitzt jedoch nach wie vor viel Potenzial, was auch von Baurägern und Entwicklern nicht unentdeckt blieb. Dementsprechend gibt es in Penzing zurzeit eine rege Bautätigkeit, was sich vor allem an den größeren Projekten auf den Arealen ehemaliger Fabriken und Kasernen bemerkbar macht.

Mit *Kennedy Garden* in der Penzinger Straße und *Alice im Cumberland* in der Cumberlandstraße stehen zwei große Projekte mit über 500 bzw. knapp 200 Wohneinheiten kurz vor der Fertigstellung, die Teilbebauung der Körnerkaserne wurde bereits abgeschlossen. Zudem sind weitere Projekte in Vorbereitung oder bereits im Bau und machen Penzing damit zum aktivsten Neubaumarkt im Westen Wiens. Dazu zählen ein Neubauprojekt

am Standort der ehemaligen Salesianer-Zentrale sowie ein weiteres Bauvorhaben in der Goldschlagstraße 191, ein großes Projekt zwischen Huttengasse und Kendlerstraße und einige weitere Neunutzungen ehemaliger Betriebsliegenschaften, die sich derzeit in Planung bzw. Entwicklung befinden.

Auch stadtauswärts entwickelt sich der Bezirk weiter. Hier entstehen viele kleinere Projekte, wie etwa *Sophie's Gärten* in der Mauerbachstraße, *Floé* am Flötzersteig oder *Zwei beim Kirschbaum* in der Hauptstraße. Diese Lagen haben mit ihrer Nähe zu den ausgedehnten Grünarealen des Bezirks viel zu bieten und sprechen eine äußerst breite Zielgruppe an.

Die große Nachfrage hat im Bezirk zu einem starken Anstieg der Preise für Wohnraum geführt. Hiervon profitieren sowohl Neubau- als auch Bestandsobjekte, zudem wirken sich diese Entwicklungen positiv auf die Gewerbeflächen aus: Viele Objekte, die lange Zeit leer standen, etwa auf der Linzer Straße oder der Penzinger Straße, konnten zur Freude der Anrainer:innen neu vermietet und die Grätzl damit zusätzlich belebt werden.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	92.989
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	46.971
Personen/Haushalt	1,98
Zuzüge	+ 8.818
Wegzüge	- 9.098
Wanderungsbilanz	-280

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

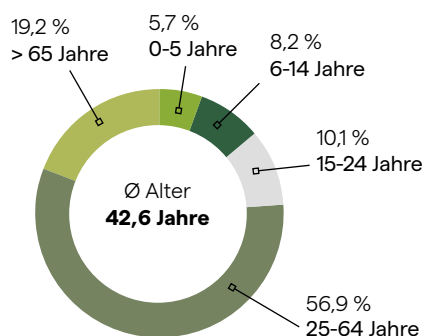
Wien	32,2 %
Penzing	27,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Penzing	€ 26,570

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Penzing	42,6



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.950,- / m²
Sonstige	€ 4.100,- / m²

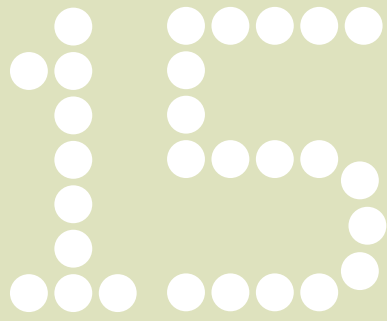
Miete

Erstbezug	€ 13,50 / m²
Sonstige	€ 11,90 / m²

Zinshaus € 2.900,- bis € 5.100,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 1.190 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 495 Mio. statt.

Diefenbachgasse 7-9 / EHL



Multi- kulturelle Lebenswelt



Auer-Welsbach-Park



Hotspot außerhalb des Gürtels

Rudolfsheim-Fünfhaus liegt westlich des Stadtzentrums und hat trotz seiner Lage außerhalb des Gürtels, was ihn in der Definition zum Außenbezirk macht, viele Gemeinsamkeiten mit den Zentrumsbezirken. Neben einer geringen Fläche mit gleichzeitig hoher Bevölkerungsdichte kommen die Nähe zur Innenstadt und die für einen Außenbezirk einmalige Verkehrsanbindung hinzu. Gleich drei U-Bahn-Linien (U3, U4 und U6) sowie Schnellbahn und Fernzüge sorgen dafür, dass sowohl die City als auch der Stadtrand im Handumdrehen zu erreichen sind.

Der 15. Bezirk ist multikulturell, jung und seit einiger Zeit in Transformation. Vor einigen Jahren noch ein wenig gefragter Wohnbezirk, ist der Wandel durch bereits durchgeführte und zukünftig geplante Aufwertungen des städtischen Raums spürbar. Etwa durch den wiederbelebten Wiener Westbahnhof mit seinen vielfältigen Geschäften und dem umfangreichen Gastroangebot. Auch die Äußere Mariahilfer Straße entwickelt sich fortlaufend weiter. Neben internationalen Supermärkten und Imbissbuden finden sich vermehrt auch hippe Coffeeshops und Pop-up-Stores. Die Eröffnung des ersten City-IKEAs im Herbst 2021,

welcher die Modernität und den Wandel ganz besonders aufzeigt, war ein weiteres positives Signal.

Eine alte Immobilienweisheit besagt, dass Wohnlagen bei Märkten, am Wasser oder bei Grünflächen immer im Wert steigen werden. Auch hier kann der 15. Bezirk größtenteils mithalten. Mit dem revitalisierten Schwendermarkt findet sich einer der ältesten noch bestehenden Märkte Wiens im Bezirk. Auch für Grünflächen ist gesorgt, denn der Auer-Welsbach-Park oder der Märzpark bieten großräumig Platz für Freizeit und Erholung.

Die positiven Veränderungen im Bezirk, gepaart mit den vergleichsweise erschwinglichen Wohnpreisen, sorgen für die steigende Beliebtheit von Rudolfsheim-Fünfhaus als Wohnbezirk. Die Bautätigkeiten umfassen derzeit viele in die Jahre gekommene Zinshäuser, die nach und nach saniert und ausgebaut werden. Hinzu kommen einige tolle Neubauprojekte und Dachgeschossausbauten, wie etwa an der Wienzeile, rund um die Johnstraße und in der Nähe des Gürtels sowie gegenüber der Längenfeldgasse, die das Bezirksbild neu formen.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	75.635
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	39.449
Personen/Haushalt	1,92
Zuzüge	+ 11.529
Wegzüge	- 12.019
Wanderungsbilanz	- 490

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
Moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

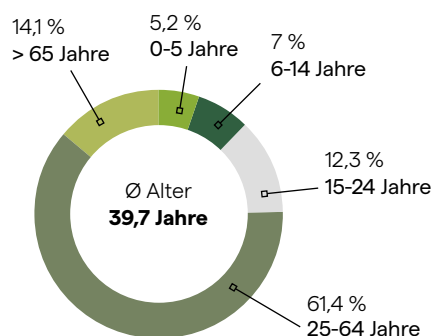
Wien	32,2 %
Rudolfsheim	43,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Rudolfsheim	€ 20.865

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Rudolfsheim	39,7



Wohnungspreise

Eigentum

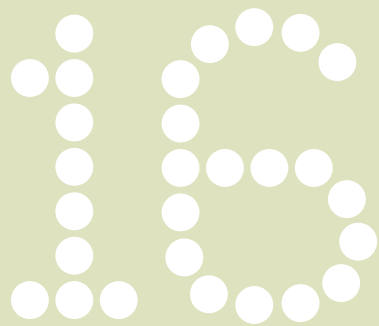
Erstbezug	€ 5.400,- / m²
Sonstige	€ 3.950,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 12,50 / m²
Sonstige	€ 11,20 / m²

Zinshaus € 2.900,- bis € 4.900,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 489 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 121 Mio. statt.



Facetten- reich und vorstädtisch



Schloss Wilhelminenberg



Vom Gürtel zur Ottakringer Brauerei bis zum Wilhelminenberg

In Ottakring findet man einen Meltingpot der Kulturen, was sich auch in der heterogenen Einwohnerschaft ausdrückt. Der Bezirk erstreckt sich vom Wienerwald im Westen bis zum Gürtel im Osten und hat dazwischen mehr zu bieten, als manche Kleinstadt.

Da wäre der bekannte Brunnenmarkt, welcher als längster ständiger Straßenmarkt Europas bekannt ist und neben frischem Obst und Gemüse eine kleine kulinarische Weltreise offeriert. Hier findet man Brot aus Afghanistan neben türkischem Käse, orientalische Süßigkeiten genauso wie Eingemachtes und Marmeladen eines bekannten österreichischen Traditions- und Familienbetriebs. Der Yppenplatz zieht ein alternativeres Publikum an und wird von hippen Bars und Cafés gesäumt, während sich die Ottakringer Straße, nicht zuletzt wegen der sich dort befindlichen Brauerei, einen Namen als Partymeile gemacht hat. Ottakring entwickelt sich weiter, so ist nicht nur das Straßenbild im Bezirk im Wandel: Seit einigen Jahren setzt sich eine Begrünungsoffensive für die Sanierung von Geschäftsstraßen mit Baumbepflanzungen und Sitzmöglichkeiten ein, die den Bezirk noch attraktiver machen sollen. Am westlichen Rand von Ottakring lockt hingegen bereits der Wienerwald mit viel Grün, Wanderwegen und einem Pano-

ramablick über die Stadt vom „Hausberg“ des Bezirks, dem 449 Meter hohen Wilhelminenberg.

Als divergent könnte man auch die Wohnlagen und dazugehörigen Preise im 16. Bezirk bezeichnen. Während die Quadratmeterpreise etwa in der Gegend um die Ottakringer Straße noch vergleichsweise moderat sind, sind die Immobilienpreise beim Wilhelminenberg gehoben bis sehr teuer.

Der Wohnungsmarkt im Bezirk entwickelt sich jedenfalls durchwegs positiv, die meisten Neubauprojekte befinden sich in der Nähe der U-Bahn-Linie U3. Hinzu kommen Altbaurevitalisierungen und Dachgeschossausbauten. In der Römergasse entstanden und entstehen gleich mehrere neue Projekte, und auch die Gegend zwischen Thaliastraße und Ottakringer Straße verzeichnet verstärkte Bautätigkeit.

Im westlichen Randbereich von Ottakring werden auch einige sehr exklusive und hochwertige Projekte realisiert. Die Lage auf dem Wilhelminenberg ist mit cottageartigen Villen, viel Grünraum und großartigem Wienblick eine der gefragtesten Wiens, hier entstehen vor allem kleinere Häuser mit nur wenigen Wohneinheiten.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	101.638
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	51.802
Personen/Haushalt	1,96
Zuzüge	+ 4.797
Wegzüge	- 4.069
Wanderungsbilanz	+ 728

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

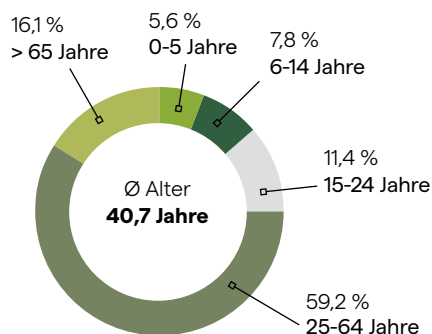
Wien	32,2 %
Ottakring	37,2%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Ottakring	€ 22.343

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Ottakring	40,7



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.650,- / m²
Sonstige	€ 3.950,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 12,90 / m²
Sonstige	€ 11,40 / m²

Zinshaus € 2.800,- bis € 5.000,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 653 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 179 Mio. statt.



Vielfältig und grün



Zwerngasse 49 / EHL



Bahnhof Hernalds

Multikulturelles Zusammenleben und Aufschwung durch Ausbau

Großflächige Naherholungsgebiete und eine neue U-Bahn-Linie sind wohl die ersten Dinge, die einfallen, wenn man an Hernalds denkt. Während die U5 erst in einigen Jahren eine direkte Verbindung zwischen dem 17. Bezirk und der Innenstadt darstellen wird, können Bewohner:innen die weitläufigen Grünareale, die Hernalds zu bieten hat, schon jetzt immerzu nutzen. So offeriert etwa der Schwarzenbergpark 80 Hektar an weitläufigen Alleen, die direkt an den Wienerwald angrenzen. Von dort aus gelangt man nach einem rund halbstündigen Fußmarsch außerdem zum Schloss Neuwaldegg, das mit seiner prunkvollen Gartenanlage begeistert – sie zählt zu den bedeutendsten gartenarchitektonischen Denkmälern Österreichs und steht unter Denkmalschutz.

Auch Hernalds zeichnet sich, wie das benachbarte Ottakring, durch seine innerbezirklichen Unterschiede aus. Auf der einen Seite der urbane, besonders bei der jüngeren Zielgruppe beliebte und näher am Zentrum gelegene Bezirksteil zwischen Hernalser Hauptstraße und Elterleinplatz. Als Grund für den Aufschwung, gerade im Immobilienbereich, gilt vor allem die gerade im Bau befindliche U-Bahn-Linie U5. So ist die zukünftige Verbesserung der Anbindung von Hernalds an das öffentliche Verkehrsnetz vor allem für Bauträger und Käufer:innen von Wohnungsei-

gentum interessant und verantwortlich für die steigenden Preise in diesem Teil des Bezirks.

Auf der anderen Seite präsentiert sich Hernalds von der Alszeile stadtauswärts gediegen und nobel. Hier grenzt der 17. im Nordwesten an den Wienerwald mit seinen grünen Hügeln, Wanderwegen, Picknickplätzen und dem Blick auf die Stadt. Die Stadtteile Dornbach und Neuwaldegg versprühen eine dörfliche Atmosphäre und zählen mit ihren Villen und exklusiven Neubauten zu den Nobellagen der Stadt.

Die Diversität des Bezirks spiegelt sich ebenso im Wohnungsmarkt wider. Je näher man vom Westen dem Gürtel kommt, desto mehr wird das Bezirksbild von Gemeindebauten und Gründerzeithäusern geprägt. Für Immobilienentwickler und Bauträger ist Hernalds hochinteressant, da hier noch Bestandsgebäude und Grundstücke mit Aufwertungs- und Bebauungspotenzial verfügbar sind. Neue Projekte findet man derzeit etwa am Fuße des Schafsbergs, in der Alszeile oder der Sandleitengasse. Auch der Ausbau der ehemaligen Mannervilla in der Klampfelberggasse ist derzeit in Planung. Das Areal des Postsportvereins soll modernisiert werden und zukünftig ebenfalls Platz für Wohnungsneubau bieten.

1170 wien – hernals



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	56.014
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	28.349
Personen/Haushalt	1,98
Zuzüge	+ 7.201
Wegzüge	- 7.785
Wanderungsbilanz	- 584

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

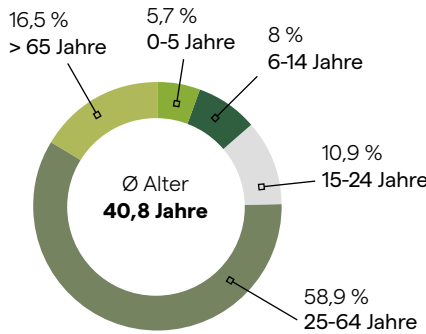
Wien	32,2 %
Hernals	35,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Hernals	€ 23.890

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Hernals	40,8



Wohnungspreise

Eigentum

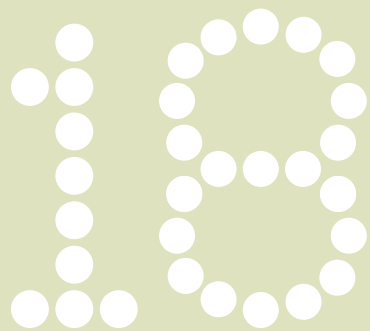
Erstbezug	€ 5.500,- / m²
Sonstige	€ 4.050,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 13,00 / m²
Sonstige	€ 11,40 / m²

Zinshaus € 2.300,- bis € 5.200,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 392 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 127 Mio. statt.



Trend trifft Tradition



Geymüllerschloss



Park Suites, Hockegasse 49 / EHL

Wo sich urbanes Marktfeeling und gediegenes Lebensgefühl begegnen

Währing zählt zu den begehrtesten Wohnbezirken Wiens. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: So ist der 18. Bezirk mit einem Grünflächenanteil von 27 Prozent reich an Naherholungsgebieten – der weitläufige Türkschanzpark, der coole Währinger Park oder der romantische Pötzleinsdorfer Schlosspark laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Hinzu kommen ein – dank vieler guter Bildungseinrichtungen – familienfreundliches Ambiente, mit dem Kutschkermarkt ein urbaner und äußerst beliebter Wochenmarkt und eine gute Anbindung an die Innenstadt. Auch der öffentliche Raum hat sich in den vergangenen Jahren positiv verändert. So wurden etwa die Währinger Straße, der Johann-Nepomuk-Vogl-Platz und der Gersthofer Platz neu gestaltet und begrünt. Auch der bekannteste Markt Währings wird in den kommenden Jahren erweitert und durch Baumpflanzungen begrünt. Bereits ab Herbst 2023 soll der Kutschkermarkt bis zur Staudgasse reichen. Spannend wird zukünftig auch die weitere Entwicklung des Areals der ehemaligen Semmelweisklinik. Die Nutzung der historischen Parkanlage mit großem Grünflächenanteil wurde durch einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gesichert.

Das Bezirksbild ist sehr vielfältig: Während in der zentrumsnahen Gegend des Bezirks, nahe dem Gürtel, Gründerzeithäuser und

eine geschlossene Bauweise dominieren, finden sich im nördlichen und westlichen Teil von Währing Alleen und grüne Straßenzüge mit vielen Einfamilienhäusern sowie kleinen und großen Villen.

Doch wer denkt, dass die Wohnungspreise sinken, je näher man dem Gürtel kommt, der irrt. Gerade die Gegend um den Kutschkermarkt, also auch das Kreuzgassenviertel und der Bereich zwischen Gentzgasse und Aumannplatz, bietet eine bunte Mischung aus Lokalen und kleinen Geschäften und ist somit ein wahres „Bobo“-Paradies.

Wer hier auf der Suche nach Wohnraum ist, kann sich auf ein qualitativ hervorragendes, jedoch quantitativ überschaubares Angebot einstellen. Als kleinster Bezirk außerhalb des Gürtels verzeichnet Währing eine geringe Neubauaktivität. Die Villen des Cottageviertels gelangen nur selten auf den Markt, stattdessen werden Zinshäuser saniert und nach Möglichkeit Dachgeschosse ausgebaut. Kleinere Sanierungs- und Ausbauprojekte finden sich etwa in der Gentzgasse 144, der Semperstraße 47 oder dem Bischof-Faber-Platz 9. Größere Wohnbauprojekte wie die exklusiven Park Suites in der Hockegasse 49 sind in Währing eher eine Seltenheit.

1180 wien – währing

55



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	50.865
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	26.640
Personen/Haushalt	1,91
Zuzüge	+ 5.753
Wegzüge	- 6.195
Wanderungsbilanz	- 442

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

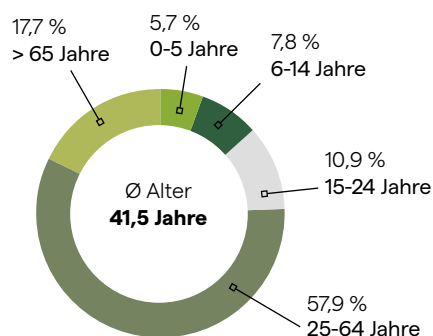
Wien	32,2 %
Währing	28,3%

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Währing	€ 28.749

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Währing	41,5



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.500,- / m²
Sonstige	€ 5.350,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,50 / m²
Sonstige	€ 12,40 / m²

Zinshaus € 2.500,- bis € 5.700,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 479 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 232 Mio. statt.



Nobel und exklusiv

INSIDE XIX / BUWOG

Sisi-Kapelle

Dörflicher Charme, imposante Villen und Wiener Wein

Der 19. Bezirk zählt zu den exklusivsten Adressen Wiens. Am Rande des hügeligen Wienerwaldes gelegen, steht Döbling für wunderbare Ausflugsziele wie den Kahlenberg, Leopoldsberg oder Nussberg und begeistert seine Bewohner:innen und Besucher:innen gleichermaßen mit Naturraum im Überfluss und atemberaubenden Ausblicken über die Stadt. Dörflichen Charme versprühen die traditionsreichen Heurigenvororte Neustift, Sievering, Grinzing und Nussdorf. Hier lässt sich nicht nur der zum Teil wirklich ausgezeichnete Wiener Wein genießen, auch als Wohngegend sind sie äußerst beliebt. Somit erklären sich auch die rege Bautätigkeit und der hohe Wettbewerb um Bauflächen in diesen Bezirksteilen von selbst.

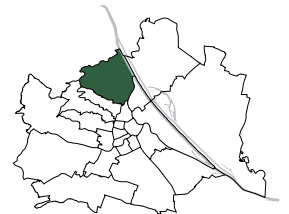
Wer im 19. Bezirk wohnen möchte, muss meist tief in die Tasche greifen. Dies trifft vor allem auf die Villengegenden in Sievering und Oberdöbling sowie die diversen Heurigenvororte zu. Aber auch die Quadratmeterpreise für Wohnraum in den urbaneren Bezirksteilen, beispielsweise im Umfeld der großen Verkehrsachsen Döblinger Hauptstraße, Krottenbachstraße oder Billrothstraße, steigen stetig.

Entwickelt werden im gesamten Bezirk vor allem kleinere und exklusive Projekte. Dies reicht von Dachgeschossausbauten über

den Um- und Ausbau von Winzerhäusern, etwa *Zur Schönen Agnes* in der Sieveringer Straße, bis hin zu kleineren Neubausprojekten wie *The Unique* in der Krottenbachstraße 162/ Hackenbergweg 43.

Großvolumige Neubauten sind eher die Ausnahme – dazu zählen u. a. das Ende 2022 fertiggestellte Projekt *Inside XIX* in der Gatterburggasse oder *The Shore* direkt am Wasser vom Kuchelauer Hafen.

Ein bisschen weniger exklusiv geht es in Heiligenstadt zu: Hier prägen der kommunale Wohnbau und genossenschaftliche Wohnanlagen das Bezirksbild. Bekanntester Gemeindebau ist wohl der 1930 eröffnete Karl-Marx-Hof. Dieser gilt mit seinen 1.050 Metern Länge als der längste zusammenhängende Wohnbau der Welt und ist Sinnbild für den sozialen Wohnbau in Wien. Doch auch in der Gegend um Heiligenstadt tut sich einiges. So entsteht etwa rund um die Muthgasse ein neues urbanes, klimafittes und gemischt genutztes Stadtquartier. Entwickelt werden jedoch nicht nur moderne Wohn- und Bürogebäude, das Gebiet soll belebt und verbessert werden, insbesondere in Bezug auf die Aufenthalts- und Freiraumqualität, die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Einbindung in die Umgebung.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	73.873
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	37.866
Personen/Haushalt	1,95
Zuzüge	+ 7.409
Wegzüge	- 6.992
Wanderungsbilanz	+ 417

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

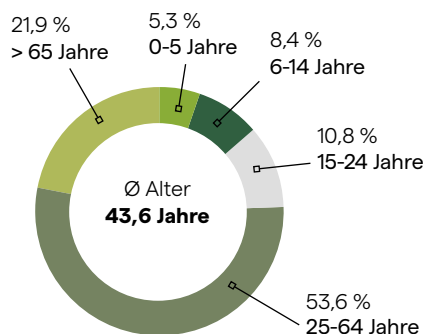
Wien	32,2 %
Döbling	27 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Döbling	€ 29.902

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Döbling	43,6



Wohnungspreise

Eigentum

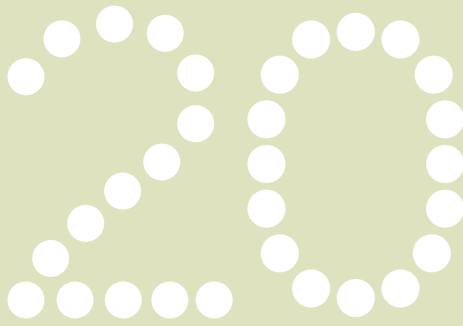
Erstbezug	€ 8.300,- / m²
Sonstige	€ 5.800,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,90 / m²
Sonstige	€ 12,60 / m²

Zinshaus € 3.400,- bis € 5.600,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 530 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 301 Mio. statt.



Lebhaft und zentrumsnah



Wallensteinplatz



Das Forsthaus 11
Forsthausgasse 11 / EHL

Wie Stadtentwicklung die Brigittenau aus dem Dornröschenschlaf weckt

Zwischen Donaukanal und Donau gelegen, ist Brigittenau das Tor zum Nordwesten. Auch wenn dem 20. Bezirk im Gegensatz zum benachbarten Zweiten noch kein so hippestes Image anhaftet, gibt es hier viel zu entdecken.

Brigittenau ist dicht besiedelt, lebhaft und multikulturell und überzeugt mit seinem eigenen lokalen Charme. In der Gegend rund um die Wallensteinstraße und den gleichnamigen Platz finden sich viele Restaurants, Lokale und Geschäfte, die Waren und Speisen aus verschiedenen Kulturkreisen anbieten. Gleichzeitig findet man im selben Areal Fine-Dining-Restaurants und kulturträchtige Bäckereien.

Während die eine Seite des Bezirks neben dem Donaukanal und der begleitenden grünen Promenade, samt Radweg in die Innenstadt, liegt und einen Teil des beliebten Augartens für sich beanspruchen darf, bietet die andere Seite eine mehr als drei Kilometer lange Waterfront entlang der Donau. Für eine gute Anbindung in die Innenstadt oder zum Stadtrand sorgen neben dem ausgedehnten Radwegnetz sowohl die U-Bahn (U6) als auch Schnellbahn und Fernzüge.

Die zentrumsnahe Lage, die zunehmende Beliebtheit als Wohnbezirk und die Tatsache, dass in Brigittenau die größte Flächenreserve

für innerstädtische Entwicklung zu finden ist, haben in den letzten Jahren zu einer gesteigerten Bautätigkeit geführt. Mit den unterschiedlichsten Projekten wird hier die Stadtentwicklung vorangetrieben und der Bezirk aus seinem Dornröschenschlaf geweckt.

Auf dem Areal des ehemaligen Nordwestbahnhofs soll bis 2033 ein neuer Stadtteil mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Erholungsmöglichkeiten und Platz für Freizeitaktivitäten entstehen, der den 2. und den 20. Bezirk näher zusammenrücken lässt. In unmittelbarer Nähe des Augartens zwischen Nordwestbahnstraße, Adolf-Gstöttner-Gasse und Heistergasse soll zudem jenes Areal neu bebaut werden, das bisher fast ausschließlich betrieblich genutzt wurde. Hier entsteht Raum für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen.

Größere, bereits im Bau befindliche Projekte sind u. a. das Projekt *Das Forsthaus* in der Forsthausgasse, das Hochhausprojekt *DS90* und ein sechsgeschossiger Bau etwa auf der Dresdner Straße. Zudem ist auch an der Waterfront entlang der Donau und in unmittelbarer Nähe zur Millennium City rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Hier wurden erst vor Kurzem Projekte wie *Am Donaukai* am Handelskai oder der Dachgeschossausbau *Engerthstraße City Flats* in der Engerthstraße fertiggestellt.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	84.471
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	42.859
Personen/Haushalt	1,97
Zuzüge	+ 10.343
Wegzüge	- 11.145
Wanderungsbilanz	- 802

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

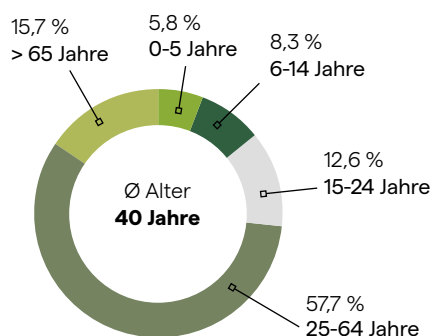
Wien	32,2 %
Brigittenau	40,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Brigittenau	€ 21.200

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Brigittenau	40



Wohnungspreise

Eigentum

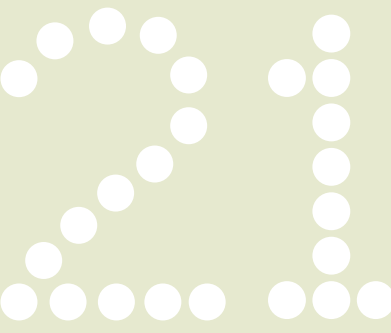
Erstbezug	€ 5.200,- / m²
Sonstige	€ 3.800,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 12,50 / m²
Sonstige	€ 11,50 / m²

Zinshaus € 2.900,- bis € 4.000,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 550 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 139 Mio. statt.



Lebens- qualität in Transdanubien



Alte Donau



SCHÖNECK 13 / BUWOG

Transformation und Ausbau

Floridsdorf ist ein Bezirk im Wandel. Nicht nur die Infrastruktur wurde in den vergangenen Jahren stark ausgebaut, auch die Bauaktivität ist hier im wienweiten Vergleich sehr hoch. Aufgrund seiner großen Flächenreserven ist der 21. Bezirk besonders attraktiv für Projektentwickler. Im Hinblick auf die Schaffung effizient geschnittener und leistbarer Wohnprojekte bieten die vorhandenen Flächen viele Möglichkeiten.

Auch hinsichtlich der Stadtentwicklung ist eine Transformation des Bezirks spürbar, so gibt es einige konkrete Konzepte, durch die in den nächsten Jahren mehrere neue Grätzl und neue Quartiere entstehen werden. Nennenswert ist hier etwa der neue Stadtteil Donauefeld mit seinem großen Grünanteil. Das Gebiet umfasst circa 60 Hektar und liegt zwischen den Bezirkszentren Floridsdorf und Kagran. Geplant sind etwa 6.000 Wohnungen sowie Flächen für Büros, Dienstleistungen und soziale Infrastruktureinrichtungen.

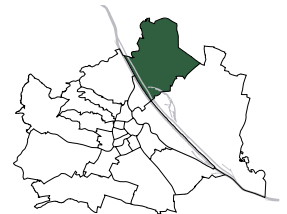
Ebenfalls in Entwicklung ist Neu-Leopoldau. Auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau entsteht ein neues Stadtquartier. Insgesamt werden hier 1.400 Wohnungen – der Großteil davon gefördert – sowie 70.000 Quadratmeter Gewerbeflächen, soziale Infrastruktur und großzügige Freiräume geschaffen.

Vermeehrt lassen sich in Floridsdorf auch Sanierungen und Aufwertungen beobachten. So wird etwa die Siedlung an der Werndlgaße

saniert und angemessen erweitert. An der Karl-Schäfer-Straße entstehen hingegen neue Arbeits- und Produktionsstätten für Gewerbe und Dienstleistungen. Auch der Bereich rund um die Klinik Floridsdorf steht vor einer Neugestaltung, bei der vor allem der öffentliche Lebensraum bedacht wird.

Für Floridsdorf als Wohnbezirk sprechen viele Gründe: Teils noch ländlich geprägte Siedlungen bieten Ruhe und schenken ein kleinstädtisches Lebensgefühl, die Nähe zur Donauinsel bietet den geeigneten Raum für Freizeitaktivitäten, und dank einer exzellenten Verkehrsanbindung gelangt man innerhalb von ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum.

Dementsprechend macht sich der Wandel im Bezirk auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar, denn Floridsdorf gewinnt als Wohnbezirk zunehmend an Attraktivität. Besonders gefragt sind etwa die Wohnmöglichkeiten in den Heurigenorten, wie beispielsweise Jedlese, wo am Bernreiterplatz das Eigentumsprojekt *Schöneck 13* fertiggestellt wurde. Mit *Leopold XXI* wurde am Leopoldauer Platz ein weiteres spannendes Projekt realisiert. Weitere Projekte in Entwicklung finden sich etwa am Drygalskiweg 59, An der Schanze 25 oder in der Brünner Straße 105.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	178.185
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	84.213
Personen/Haushalt	2,12
Zuzüge	+ 15.808
Wegzüge	- 11.874
Wanderungsbilanz	+ 3.934

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

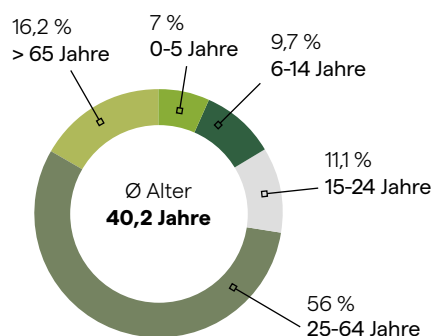
Wien	32,2 %
Floridsdorf	27,9 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Floridsdorf	€ 24.381

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Floridsdorf	40,2



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.250,- / m²
Sonstige	€ 3.700,- / m²

Miete

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

Zinshaus € 2.000,- bis € 4.300,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 983 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 277 Mio. statt.

Bezirk der Gegensätze



Barany&me / BUWOG



Donau-Auen

Wo sich Stadtentwicklung und ein Naturparadies begegnen

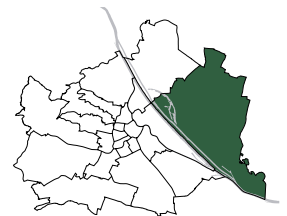
Die Donaustadt ist Wiens flächenmäßig größter Bezirk und wie die anderen Randbezirke auch von starken Kontrasten geprägt. Hier finden sich Stadt und Land, Urbanität genauso wie Landwirtschaft und unberührte Natur. Während die Wiener Skyline und die UNO-City das urbane und geschäftliche Treiben der Donaustadt repräsentieren, erwecken andere Teile des Bezirks mit ihren weiten Feldern und kleinen Siedlungen einen eher ländlichen Eindruck.

Die Donaustadt ist nicht ohne Grund ein beliebter Ausflugs- und Wohnbezirk. Mit fast 64 Prozent Grünflächenanteil und einem unvergleichbaren Zugang zum Wasser hat man das Naturparadies quasi vor der Haustüre. Frei zugängliche Badeplätze an der Alten Donau, eine große Auswahl an Freibädern oder das Naturparadies Lobau im Nationalpark Donau-Auen lassen in puncto Naherholung und Freizeitgestaltung keine Wünsche offen.

Die zahlreichen Möglichkeiten für Entwicklung, welche die Donaustadt aufgrund der vielen verfügbaren Flächen bietet, zeigen sich an der starken Bautätigkeit: Derzeit befinden sich mehr als

3.500 Wohneinheiten im Bau. Mit dem Quartier *Am Seebogen* geht die Erweiterung der Seestadt Aspern in vollem Tempo weiter. Hier entsteht auf 200.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche ein durchmisches Viertel für rund 2.500 weitere Bewohner:innen. Rege Bautätigkeit ist auch rund um Kagran und Hirschstetten sowie im Entwicklungsgebiet Raffenstättergasse – hier entsteht neben knapp 1.000 Wohneinheiten auch ein Bildungscampus mit Kindergarten und Schule – zu verzeichnen. Einige weitere Stadt- und Quartierentwicklungskonzepte sind bereits in Planung und lassen vermuten, dass die Donaustadt in den nächsten Jahren ihre Vorreiterrolle in Sachen zukunftssträchtiger Stadtentwicklung weiter ausbauen wird.

Projekte wie *Barany&me* in der Baranygasse, *Der Ballon* in der Groß-Enzersdorfer Straße, *Das Herzog* in der Erzherzog-Karl-Straße, *HV03* am Hovenweg, *Vienna Twentytwo* am Dr.-Adolf-Schärf-Platz, *Danube Flats* in der Wagramer Straße, *Garten-Städtchen-22* am Marlen-Haushofer-Weg oder *DC Flats* in der Donau-City-Straße bieten jedenfalls eine vielfältige Auswahl für Wohnungssuchende.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	203.823
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	93.511
Personen/Haushalt	2,18
Zuzüge	+ 16.407
Wegzüge	- 11.720
Wanderungsbilanz	+ 4.687

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

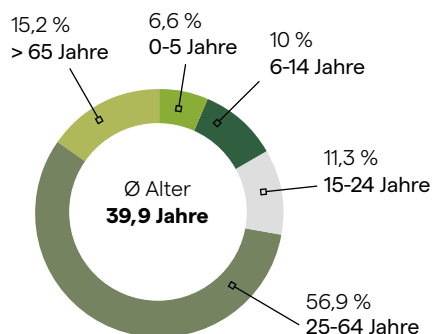
Wien	32,2 %
Donaustadt	23,9 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Donaustadt	€ 26.722

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Donaustadt	39,9



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.150,- / m²
Sonstige	€ 3.650,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 12,10 / m²
Sonstige	€ 11,20 / m²

Zinshaus € 2.200,- bis € 3.600,- / m²

Im Jahr 2022 fanden 1.705 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 671 Mio. statt.

Im Süden viel Neues



Inzersdorfer
Schubertpark



RIVUS VIVERE / BUWOG

Wachstumspotenzial und Stadtentwicklung

Der 23. Bezirk liegt im Südwesten von Wien entlang des Liesingbach-Ufers zwischen Wienerwald im Westen und Wiener Becken im Osten. Liesing ist ein vielgestaltiger Bezirk, der mit Inzersdorf, Atzgersdorf und Liesing sowohl industriell geprägte als auch mit Rodaun, Mauer und Kalksburg eher ländliche Gegenden umfasst. Aufgrund des hohen Grünraumanteils, zahlreicher Möglichkeiten für Naherholung sowie der durch U-Bahn, S-Bahn und Autobahn guten Verkehrsanbindung ist der 23. auch als Wohnbezirk sehr gefragt.

Große Unterschiede zeigen sich in Liesing, wie in vielen anderen Bezirken auch, am unterschiedlich ausgeprägten Erscheinungsbild der einzelnen Bezirksteile. Während in Siebenhirten und Erlaa große Wohnanlagen, allen voran die bekannten Monumentalbauten des Wohnparks Alt-Erlaa, stehen, finden sich etwa in der idyllischen Heurigengegend Mauer oder in Rodaun und Kalksburg viele Einfamilienhäuser und Villen.

Zwischen den historischen Ortskernen des Bezirks wurden ausgedehnte Wohnsiedlungen errichtet und zahlreiche Industriebetriebe angesiedelt. Es ist der stolzen industriellen Geschichte des Bezirks zu verdanken, dass Liesing heute über viele Flächenreserven für großvolumigen Wohnbau verfügt. Das Potenzial für die Nachverdichtung wird vielerorts genutzt, was sich etwa in der Gegend der Breiten-

furter Straße bemerkbar macht. Beispielhaft hierfür ist etwa das Großprojekt *RIVUS*, welches sich auf dem Gelände der früheren Unilever-Fabrik zwischen Liesingbach und Breitenfurter Straße befindet. *RIVUS VIVERE*, der letzte Bauteil des mit rund 850 Wohneinheiten, Gewerbeflächen, Bildungseinrichtungen und Nahversorger ausgestatteten Wohnquartiers, wurde Anfang 2023 fertiggestellt.

Die Attraktivität des Bezirks wird durch die fortlaufende Stadtentwicklung verstärkt, wie etwa das Projekt *Biotop-Wildquell* in Atzgersdorf zeigt. Auf dem Areal der ehemaligen Wildschek-Lackfabrik soll neuer (geförderter) Wohnraum samt drei Hektar großem Park entstehen. Bei der Umsetzung des Projekts stehen Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Klimaneutralität im Vordergrund. Auch in der Rösslergasse entsteht ein neues Wohnviertel mit rund 620 neuen Wohnungen, davon etwa 280 geförderte Miet- und SMART-Wohnungen. Das Gebiet bildet gewissermaßen den Eingangsbereich zum großen Stadtentwicklungsgebiet *In der Wiesen Mitte*, das bis 2030 fertiggestellt werden soll.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk wird mit vielen neuen Projekten beantwortet. *KleeLiving* in der Breitenfurter Straße, *KH:EK:51* in der Korbegasse, *Willi 23* in der Willergasse oder *Kult 23* in der Gastgebegasse bilden einige der kleineren und mittelgroßen Bauvorhaben im Bezirk ab.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	115.174
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	53.851
Personen/Haushalt	2,14
Zuzüge	+ 10.375
Wegzüge	- 6.991
Wanderungsbilanz	+ 3.384

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

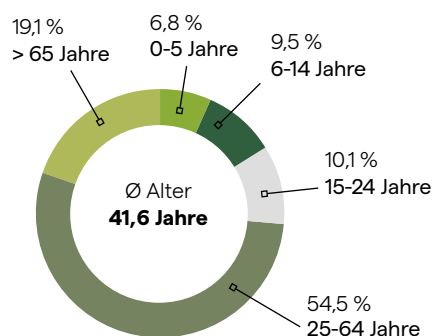
Wien	32,2 %
Liesing	23,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 24.401
Liesing	€ 27.268

Durchschnittsalter

Wien	40,7
Liesing	41,6



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.550,- / m²
Sonstige	€ 3.950,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 12,50 / m²
Sonstige	€ 11,50 / m²

Zinshaus € 2.300,- bis € 3.700 / m²

Im Jahr 2022 fanden 572 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 179 Mio. statt.

ehl / apostelhof



Luxuriöses Modern Living im 1899 errichteten Apostelhof

Inmitten des 3. Wiener Gemeindebezirks liegt der 1899 errichtete Apostelhof. Hier entstehen im Rahmen einer umfassenden Revitalisierung des Bestands, kombiniert mit einem Neubauprojekt, moderne und exklusive Eigentumswohnungen mit ausladenden und großzügigen Freiflächen. Ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen den Apostelhof zum perfekten Lebensmittelpunkt.

Intelligente Grundrisse, großzügige Raumaufteilung und Deckenhöhen genügen höchsten Ansprüchen.

Eines haben alle im Apostelhof neu errichteten Wohnungen gemeinsam: Modern Living auf höchstem Niveau, garantiert durch die Verwendung von Materialien abseits jeglicher Kompromisse, höchstwertige Ausstattung und moderne, flexible und damit auch zukunftsfitte Grundrisse.



Eine perfekte Revitalisierung

Apostelgasse 25-27, 1030 Wien

buwog / DECK ZEHN



Direkt am pulsierenden Herzen von Wien entsteht ein Ort zum Wohnen – ein Ort zum Leben

Ein neuer Heimathafen mitten in Wien. Erholsam und pulsierend, nachhaltig und attraktiv, gemeinschaftlich und individuell – das ist das DECK ZEHN in der Laxenburger Straße 2D mit 229 Eigentumswohnungen für jede Lebensphase.

Mitten in einem der vielfältigsten Wohnbezirke Wiens entsteht eine völlig neue Art zu wohnen. Mit Gemeinschaftsräumen für Arbeit, Bewegung und Entspannung, einem Sonnendeck zum Relaxen, begrünten Dachterrassen mit Urban Gardening oder der Sauna für das Extra-Wohlbefinden bietet dieses Wohnprojekt außergewöhnliche Features.

Von der kleinen Einzimmerwohnung bis zur großen Maisonettewohnung gibt es vielfältige Wohnungstypen für vielfältige Bedürfnisse. Charakteristisch für das Gebäude sind die großzügigen geschwungenen Balkonbänder, die jeder Wohnung einen gut nutzbaren Freibereich bieten. Positiv hervorzuheben sind die hohen Qualitätsansprüche der BUWOG an die Architektur, aber auch die alltäglichen Vorzüge – wie das nachhaltige Begrünungskonzept. Fertigstellung voraussichtlich Ende 2023.

deckzehn.buwog.at



Green Living am Puls der Stadt

Laxenburger Straße 2, 1100 Wien

ehl / zwerngasse 49

Wohnen am Schafberg

Zwerngasse 49, 1170 Wien



Exklusive Lage mit Blick auf die Weinberge

In Dornbach im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk werden auf nahezu 3.000 m² zwei viergeschossige Wohngebäude mit 22 Wohnungen auf höchstem Niveau realisiert. Die exklusive Lage mit Blick auf die Weinberge sowie die hervorragende Ausstattung - welche besonderen Wert auf Exklusivität, zukunftsorientierte Technik und hohe Lebensqualität legt - machen dieses Projekt zum idealen Wohnort. Die Wohnhausanlage besticht durch die Ausrichtung nach Süden, ihre unmittelbare Nähe zu den Wiener Weinbergen und dem Schafberg sowie die hainartige Nachbarschaft.

Das architektonisch anspruchsvolle Konzept verspricht helle, offene Grundrisse sowie großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen und Gärten. Die Wohnungsgrößen variieren von 62 m² bis 144 m² und profitieren alle von großzügigen Glasflächen, welche eine wunderschöne Wohnatmosphäre bieten. Das Projekt wird durch auf dem Grundstück befindliche allgemeine Grünflächen für die Benutzung durch die Eigentümer abgerundet.

ehl.at/zwerngasse

buwog / kennedy garden



In Anlehnung an die nach J. F. Kennedy benannte Kennedybrücke errichtete die BUWOG nur wenige Gehminuten entfernt das Projekt Kennedy Garden. Mit insgesamt 512 frei finanzierten Eigentums- und Mietwohnungen sowie Mietwohnungen entstand auf der Liegenschaft eine beeindruckende neue Wohnwelt.

Inmitten von sechs architektonisch individuell gestalteten Bauteilen eröffnet sich ein großzügiger und grüner Garten, der dem Projekt zu seinem Namen verhalf. Er bietet Jung und Alt entspannende Idylle bei gleichzeitig urbanem Treiben direkt vor der Haustüre.

Die optimale öffentliche Verkehrsanbindung, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zu Schönbrunn mit dem herrlichen Schlosspark zeichnen die Lage aus. Die Miet- und Eigentumswohnungen erfüllen höchste Qualitätsansprüche und eignen sich aufgrund der intelligenten Grundrissplanung für Singles, Paare und Familien. Fertigstellung Anfang 2023.

kennedygarden.buwog.at



Pure Lebensfreude in Penzing

Penzinger Straße 76, 1140 Wien

ehl / das forsthaus 11



Nachhaltiges Wohnen in Donaukanalnähe

In der Forsthausgasse 11 im aufstrebenden 20. Wiener Gemeindebezirk gelangt das nach den strengen Kriterien des ÖGNI GOLD Standards zertifizierte Vorsorgewohnungsprojekt „DAS FORSTHAUS 11“ in den Verkauf und die Vermietung, bei dessen Planung und Errichtung höchster Wert auf Nachhaltigkeit gelegt wurde.

148 Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen überzeugen durch ein helles und freundliches Wohnklima, optimal geplante Grundrisse, moderne Ausstattung und private Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien. Ein Gemeinschaftsraum sowie ein großzügiger Innenhof mit Kinderspielfeld runden das Projekt ab.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine ruhige Lage mit Blick in den Donaukanalraum und auf den Kahlenberg, von den höheren Etagen, aus. Alle wichtigen Anschlusswege zu den Autobahnen befinden sich in der Nähe, den ÖFFI-Fahrer bringt der Bus in wenigen Stationen zum Wiener U-Bahn-Netz.

ehl.at/dasforsthaus11



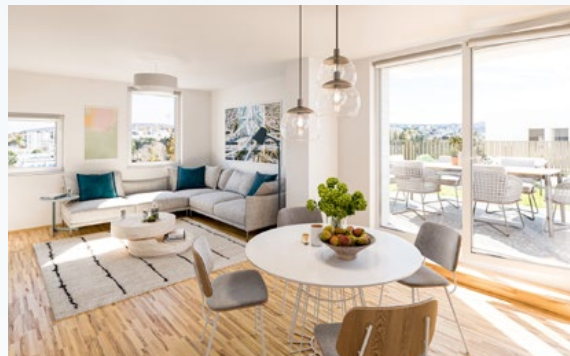
Urban Living mit Mehrwert

Forsthausgasse 11, 1200 Wien

buwog / rivus vivere

Ein Standort der Zukunft

Breitenfurter Straße 225 - 233, 1230 Wien



Mitten im 23. Bezirk, direkt an der Breitenfurter Straße in Liesing, entstand das neue Projekt RIVUS VIVERE der BUWOG, das neben Wohnungen auch Gewerbeflächen bietet.

Durch die angrenzende Piazza mit Supermarkt sowie die bereits errichtete Ganztagsvolksschule wird das Viertel zusätzlich belebt. Für Handelsunternehmen, Dienstleister und Ärzte entstand hier also ein Areal mit idealen Entwicklungspotenzialen, um nachhaltig und zukunftsorientiert neue Kundengruppen zu erschließen.

Die modernen und innovativen Wohnkonzepte überzeugen mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie attraktiven Freibereichen. Offene Grundrisse ermöglichen die Verschmelzung von Kochen und Wohnen zu einem modernen Lebensraum.

Eine umweltschonende Bauweise legt den Grundstein für eine gesunde Zukunft der kommenden Generationen.

rivus.buwog.com

schlusswort



Wie am Ende jeder Ausgabe unseres Wohnungsmarktberichts wagen wir, BUWOG und EHL Immobilien, einen kurzen Ausblick auf das, was uns 2023 auf dem Wiener Wohnungsmarkt erwarten wird.

Noch im Vorjahr prognostizierten wir ein ausbalanciertes Verhältnis von Angebot und Nachfrage mit dem Hinweis, dass unser Blick in die Zukunft keine unvorhergesehenen Ereignisse beinhalte – und davon gab es 2022 tatsächlich einige, deren Auswirkungen im aktuellen Jahr sowie darüber hinaus spürbar sein werden. Das soll uns aber nicht beunruhigen, denn 2023 wird viele Möglichkeiten bieten, um Prozesse, Projekte und Strategien zu hinterfragen und zu optimieren. 2023 setzt eine Art Transformationsprozess in Gang, der viele Veränderungen mit sich bringen wird.

Wir werden beobachten können, dass sich über das Jahr zunehmend neue Konzepte etablieren, die den geänderten Anforderungen der Zielgruppen noch mehr entsprechen – Schlagwörter wie die 15-Minuten-Stadt oder Silver Living gehen hier bereits in die richtige Richtung.

Wir sind optimistisch, dass uns das Jahr trotz aller Herausforderungen als Chance dient.

Den Transformationsprozess werden wir am stärksten im Hinblick auf die Frage „Wie bauen wir?“ spüren. Mit den ESG-Kriterien und der EU-Taxonomie (beides nachhaltige Vorgaben in Bezug auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) sind wir alle zur Umsetzung gewisser Standards verpflichtet. Vielmehr sollten wir aber überlegen, wie man die Projektentwicklung darüber hinaus und unter dem Blickpunkt der Kostenstruktur weiterentwickeln kann. Eine Möglichkeit dafür sehen wir z. B. in modularem Bauen. 2023 bietet die Möglichkeit, schon viel früher mit der Planung zu beginnen und die Planungstiefe zu erhöhen, ebenso können Überlegungen und Ansätze zum Thema Kreislaufwirtschaft vertieft werden. Gerade Letzteres ist ein Punkt, der derzeit in der Immobilienbranche noch viel zu wenig Berücksichtigung findet und deshalb noch viel Potenzial bietet.

Wir sind optimistisch, dass uns das Jahr trotz aller Herausforderungen als Chance dient. Es gilt, die Zeit gut zu nutzen, um so hoffentlich spätestens Ende des Jahres wieder mit voller Kraft durchstarten zu können – mit Projekten, die im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und die Erfüllung aktueller Anforderungen an Wohnstandards absolut *state of the art* sind.

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.

impressum

Herausgeber

BUWOG Group GmbH
Rathausstraße 1, 1010 Wien
Tel.: + 43 1 878 28-1000
E-Mail: kundenmanagement@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 2023

Redaktionsteam

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

Redaktionsteam EHL Wohnen GmbH
Katharina Holowka-Grünwidl
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 Fellingner, Key Account Manager
Markus Berger, Art Director
Vorstadt 18, 4840 Vöcklabruck
www.dreizueins.co.at

Fotocredits

Kennedy Garden © infinity eleven / BUWOG (Titelseite),
iStock

