erster wiener wohnungs-markt bericht

ausgabe

2024

BUWOG

EHL



Architektur sollte immer Ausdruck ihrer Zeit und Umwelt sein, jedoch nach Zeitlosigkeit streben. — Frank O. Gehry



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

trotz aller Herausforderungen, denen die Immobilienbranche bzw. Teile davon im vergangenen Jahr gegenüberstanden, bietet der Wiener Wohnungsmarkt weiterhin viel Potenzial für Entwickler:innen. Dies vor allem aufgrund der anhaltend starken Nachfrage.

Die hohe Inflation und die damit verbundenen gestiegenen Grund- und Baukosten veranlassten 2023 viele Bauträger dazu, den Start von neuen Projekten vorübergehend zu verschieben. Insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von leistbarem Wohnraum eine wirtschaftlich nachvollziehbare Entscheidung, für ein möglichst ausgeglichenes Verhältnis von (leistbarem) Angebot und Nachfrage aber wenig vorteilhaft.

Obwohl wegen der rücklaufenden Fertigstellungsrate in den kommenden Jahren mit einem signifikanten Nachfrageüberhang zu rechnen ist, werden auch 2024 einige spannende Projekte fertiggestellt. Eine aktuelle Analyse des Marktgeschehens und eine Evaluierung von Risiken und Potenzialen sind aber wichtiger denn je, denn die weltweit wirtschaftlich angespannte Lage wird die Immobilienbranche auch weiterhin vor Herausforderungen stellen.

Dennoch gibt es für 2024 ausreichend Gründe, optimistisch zu sein. Die Inflation scheint sich zu stabilisieren, und für die KIM-Verordnung, die auch im Vorjahr in aller Munde war, ist zu erwarten, dass es zu einer Lockerung der Finanzierungsmöglichkeiten für Private und Institutionelle kommt. Eine durchaus wünschenswerte Entwicklung, von der Bauträger und Wohnungssuchende profitieren dürften.

Wir freuen uns, Ihnen mit der zwölften Ausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts – einer gemeinsamen Publikation von BUWOG und EHL Immobilien – erneut einen breiten Überblick über aktuelle Entwicklungen, Trends und Perspektiven geben zu können.

Obwohl in den kommenden Jahren mit einem Nachfrageüberhang zu rechnen ist, werden auch 2024 einige spannende Projekte fertiggestellt.

Seit mittlerweile zwölf Jahren dient unser Bericht als relevantes Nachschlagewerk für Kund:innen und Geschäftspartner:innen. Wir verbinden die Ergebnisse jährlicher Datenerhebungen mit tiefgehenden Recherchen und generieren daraus ein umfassendes Markt-Knowhow, das unmittelbar in unsere Projekte und Dienstleistungen miteinfließt. Mit dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht teilen wir unser Wissen, denn er bietet – insbesondere in Zeiten, die für Investor:innen und Eigennutzer:innen mit Unsicherheitsfaktoren verbunden sind – einen hilfreichen Einblick in den Wiener Wohnungsmarkt und schafft mit seiner Fülle an Inhalten einen vielfältigen Nutzen. Darüber hinaus stellt er eine übersichtliche Informationsbasis für die zahlreichen Wohnungssuchenden in Wien dar und bietet nicht zuletzt auch Stadtplaner:innen, Magistratsabteilungen, wissenschaftlichen Institutionen, institutionellen Investoren etc. eine wertvolle Informationsgrundlage.

Wir blicken gespannt auf das neue Jahr und wünschen eine spannende Lektüre und ein erfolgreiches 2024 auf dem Wiener Wohnungsmarkt.

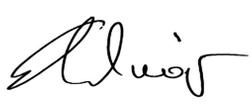
Mit freundlichen Grüßen



Mag. Daniel Riedl FRICS
Vorstandsmitglied
Vonovia SE



Andreas Holler BSc
Geschäftsführer
BUWOG Group GmbH



KommR Mag. Michael Ehlmaier FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Immobilien GmbH



Karina Schunker MA MRICS
Geschäftsführerin
EHL Wohnen GmbH

Fotocredit: Zwerngasse © renderwerk, Wolf&Fröch OG



11

Wiens Bevölkerung

Das Bevölkerungswachstum in Wien nimmt stetig zu, was einen jährlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum generiert.



18

Wiens Bezirke im Detail

Die Wiener Bezirke sind ständig in Entwicklung, nicht zuletzt aufgrund der regen Bautätigkeit, und tragen so maßgeblich zur stetigen Veränderung und Modernisierung des Stadtbilds bei.



38

Generationenwohnen

Wohnhäuser der Zukunft bieten Platz und Lebensqualität für alle Generationen – für Familien und Singles, für junge und alte Menschen gleichermaßen.



66

Beste Referenzen

Die Immobilienprojekte von BUWOG und EHL stehen für herausragende Architektur, nachhaltige Bauweise und innovative Konzepte.

inhalt

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
Generationenwohnen **38**

Wiener Bezirke

Wohnen in Wien **17**
1010 Wien · Innere Stadt **18**
1020 Wien · Leopoldstadt **20**
1030 Wien · Landstraße **22**
1040 Wien · Wieden **24**
1050 Wien · Margareten **26**
1060 Wien · Mariahilf **28**
1070 Wien · Neubau **30**
1080 Wien · Josefstadt **32**
1090 Wien · Alsergrund **34**
1100 Wien · Favoriten **36**
1110 Wien · Simmering **40**
1120 Wien · Meidling **42**
1130 Wien · Hietzing **44**
1140 Wien · Penzing **46**
1150 Wien · Rudolfsheim-F. **48**
1160 Wien · Ottakring **50**
1170 Wien · Hernals **52**
1180 Wien · Währing **54**
1190 Wien · Döbling **56**
1200 Wien · Brigittenau **58**
1210 Wien · Floridsdorf **60**
1220 Wien · Donaustadt **62**
1230 Wien · Liesing **64**

Projekte BUWOG & EHL

EHL / Wildgarten **66**
BUWOG / DECK ZEHN **68**
EHL / Wohnen auf der
Schmelz **70**
BUWOG / Schöneck 13 **72**
EHL / TIMBERLAA **74**
BUWOG / RIVUS VIVERE **76**

Schlusswort **78**
Glossar **79**
Impressum **80**

Fotocredits: MARINA TOWER © BUWOG / Fotostudio Huger; Wohnen auf der Schmelz © renderwerk.at



Glücklich wohnen



Die BUWOG Group GmbH hat sich im Laufe der Jahre als führender privater Komplettanbieter auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt etabliert und blickt auf über 70 Jahre Erfahrung zurück. Unter dem Motto „glücklich wohnen" ist die BUWOG seit jeher bestrebt, die besten Wohnerlebnisse für ihre Kund:innen zu schaffen, und zeichnet sich durch ihre ausgeprägte Kompetenz aus – sei es in der Planung, im Bau, in der Vermarktung oder der Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilienobjekten.

Das Fundament unseres täglichen Schaffens bildet die Expertise in allen Aspekten des Bauens und Wohnens, die sich über viele Jahre hinweg angesammelt hat und laufend erweitert werden konnte.

Unsere Geschäftstätigkeit stützt sich auf drei Kernelemente: Asset Management (nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung), Property Sales (Verkauf) und Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten). So können wir die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungsimmobiliensektors in Österreich abdecken und sind dabei immer bestrebt, den hohen Qualitätsansprüchen unserer Kund:innen gerecht zu werden.

Die BUWOG Group GmbH verfügt über ein hochwertiges Immobilienportfolio, das aktuell rund 21.480 Bestandseinheiten in Österreich umfasst. Hinzu kommen etwa 6.680 Wohneinheiten, die sich derzeit in Entwicklung befinden und vornehmlich in Wien angesiedelt sind.

Eine Vielzahl an Auszeichnungen – sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene – bestätigt das erfolgreiche Wirken der BUWOG auf dem Immobilienmarkt. Dieser Erfolg spiegelt vor allem die herausragenden Leistungen unserer 396 engagierten Mitarbeiter:innen wider, die tagtäglich Teamkompetenz, Einsatzbereitschaft und Professionalität beweisen.

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 bei der Konzeption und Vermarktung ihrer Projekte.

EHL Immobilien, gegründet 1991, ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs und auf Wohn-, Gewerbe- und Investmentimmobilien spezialisiert.

Unser Dienstleistungsspektrum reicht von Immobilienvermittlung über Immobilienbewertung, Asset- und 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 dreizehn Cäsaren und wurde schon zum zwölften Mal in Folge als stärkste Immobilienmarke Österreichs prämiert.

EHL vermittelte 2023 ca. 1.750 Wohneinheiten (Miete/Eigentum/Vorsorge) und ca. 60.000 m² Bürofläche und setzte ein Transaktionsvolumen in Höhe von ca. EUR 700 Millionen um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei über EUR 18 Milliarden. Die exklusive Partnerschaft mit dem globalen Immobiliendienstleister BNP Paribas Real Estate sichert der EHL Gruppe ein globales Netzwerk und Markt-Know-how in 23 Ländern.

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



Innovation ist die Fähigkeit,
Veränderung als Chance und nicht
als Bedrohung anzusehen. — Steve Jobs

eigentümerstruktur

Im Unterschied zu Österreichs anderen acht Bundesländern hat der Wohnungsmarkt in Wien eine außergewöhnliche Besitzverteilung. Von den rund 969.229 Hauptwohnsitzen fallen etwa 75,5 Prozent auf Mietwohnungen. Mehr als die Hälfte dieser Objekte, nämlich rund 56 Prozent, befinden sich im Eigentum der Stadt Wien oder gemeinnütziger Bauvereinigungen, was sie zu einem zentralen Element des sozialen Wohnungsangebots der Hauptstadt macht.

Obwohl der Prozentsatz von Eigentumswohnungen in Wien dem nationalen Durchschnitt entspricht, ist diese Wohnform auf dem Wiener Markt seltener zu finden. Einfamilienhäuser, landesweit sehr gefragt, sind in Wien aufgrund des städtischen Charakters weniger stark vertreten.

Wohnungsbestand 2023	Österreich	Wien
	Absolute Zahlen	Absolute Zahlen
Unterkünfte als Hauptwohnsitz insgesamt	**4.067.500**	**969.229**
Hauseigentum	1.490.739	51.369
Wohnungseigentum	467.763	136.661
Miete	1.716.485	731.768
Gemeindewohnung	276.590	202.569
Genossenschaftswohnung	681.306	210.323
Andere Miete	758.589	318.876
Sonstige	392.514	49.431

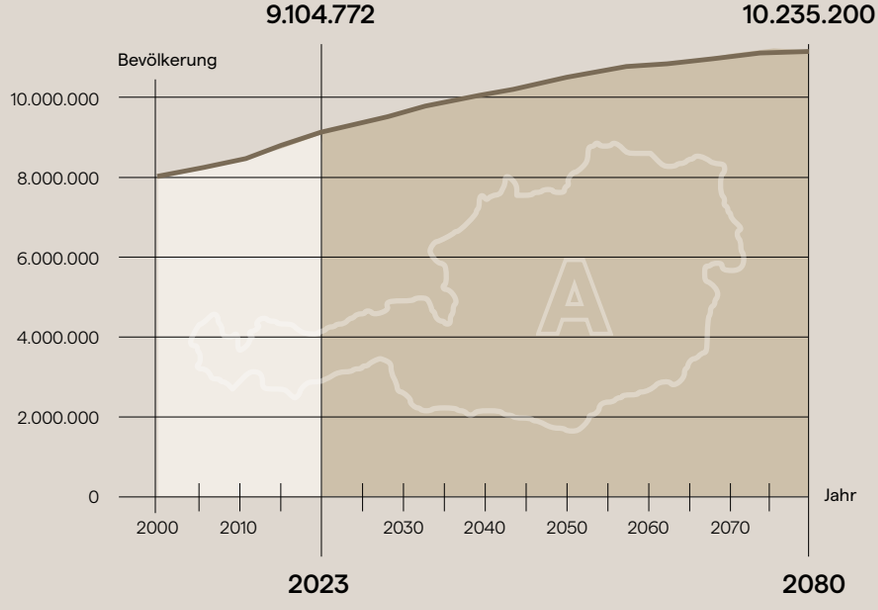
Quelle: Statistik Austria, Abweichungen können sich aus Rundungsdifferenzen ergeben

Fotocredit: Apostelhof © schreinerkastler.at

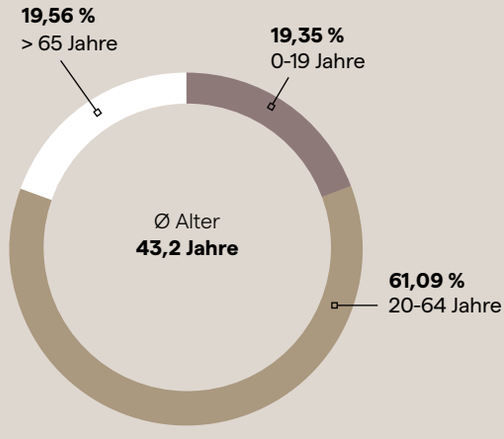
demografie österreich

2023 verzeichnete Österreich eine Bevölkerung von 9.104.772 Menschen – ein weiterer Anstieg dieser Zahl wird erwartet. Ein wesentlicher Grund für diese positive demografische Entwicklung liegt in Österreichs vorbildlicher Infrastruktur, den umfangreichen Sozialleistungen und dem vielseitigen Freizeitangebot. Und so bietet Österreich eine bunte Vielfalt an Wohnmöglichkeiten und Lebensumgebungen, die von Einheimischen, Zugezogenen und Investor:innen gleichermaßen geschätzt wird.

Bevölkerungsprognose Österreich
2023 bis 2080



Bevölkerung 1.1.2023
nach Altersgruppen



Prognose bis 2080

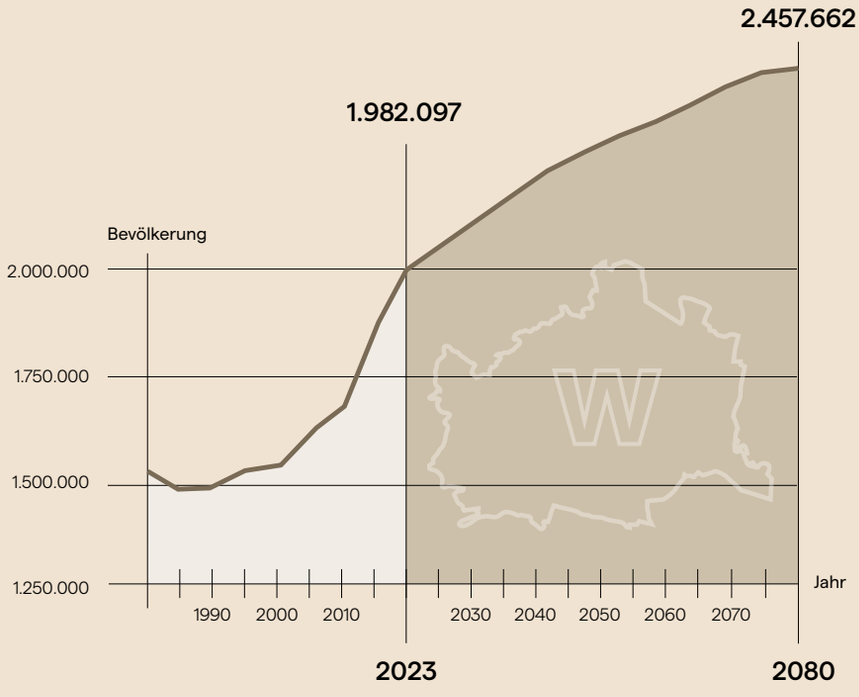
- → Das bedeutet ein **Wachstum von 12,4 %**
- → Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf 29,1 % steigen**
- → Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 18,74 % sinken**
- → 2070 werden in Österreich mehr als **10 Mio. Menschen leben**

demografie wien

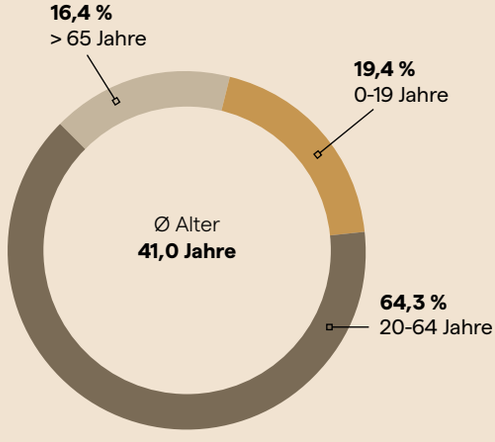


Mit dem Erreichen der Zwei-Millionen-Marke im Herbst des Jahres 2023 zählt Wien nun schneller als erwartet zu den fünf größten Städten im europäischen Raum. In Verbindung mit den weiterhin konstant wachsenden Bevölkerungszahlen resultiert daraus ein deutlich erhöhter Bedarf an neuem Wohnraum in der Bundeshauptstadt.

Bevölkerungsprognose Wien
2023 bis 2080



Bevölkerung 1.1.2023
nach Altersgruppen



Prognose bis 2080

- ➔ 2080 werden in Wien ca. **2.457.662 Menschen leben**
- ➔ Das bedeutet ein **Wachstum von 24 %**
- ➔ Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf 26,03 % steigen**
- ➔ Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 17,86 % sinken**

haushalte österreich

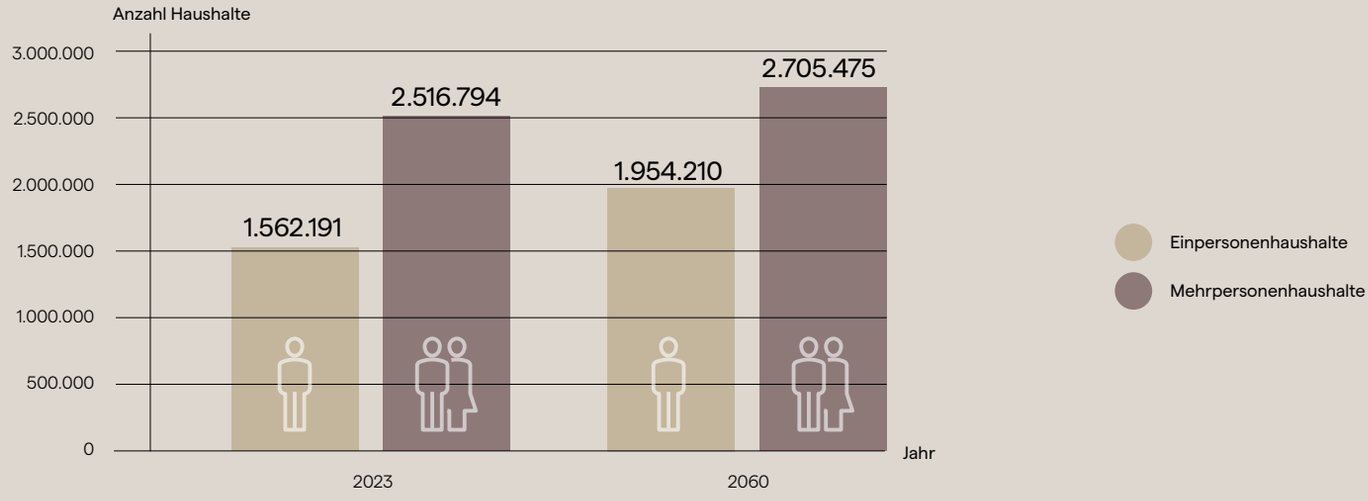
Das Einfamilienhaus erfreut sich als Wohnform in Österreich weiterhin großer Beliebtheit, dennoch zeigt sich eine deutliche Verschiebung hin zu kleineren Haushaltsstrukturen: So zählte man 2022 durchschnittlich 2,19 Personen pro Haushalt. Und dieser Trend scheint sich auch in Zukunft fortzusetzen – laut Prognose der Statistik Austria wird die Anzahl der Privathaushalte bis 2050 auf 4,6 Millionen anwachsen, wobei 41,9% davon Einpersonenhaushalte sein werden. Angesichts solcher Veränderungen und der drängenden Klimaproblematik ist eine Neuausrichtung in der städtischen Planung geboten.



Privathaushalte in Österreich

Prognose für Ein- und Mehrpersonenhaushalte

2023 bis 2060



Prognose bis 2060

- → Einpersonenhaushalte: **Anstieg von 25,1 %**
- → Mehrpersonenhaushalte: **Anstieg von 7,5 %**
- → Privathaushalte: **Anstieg von 14,2 %**

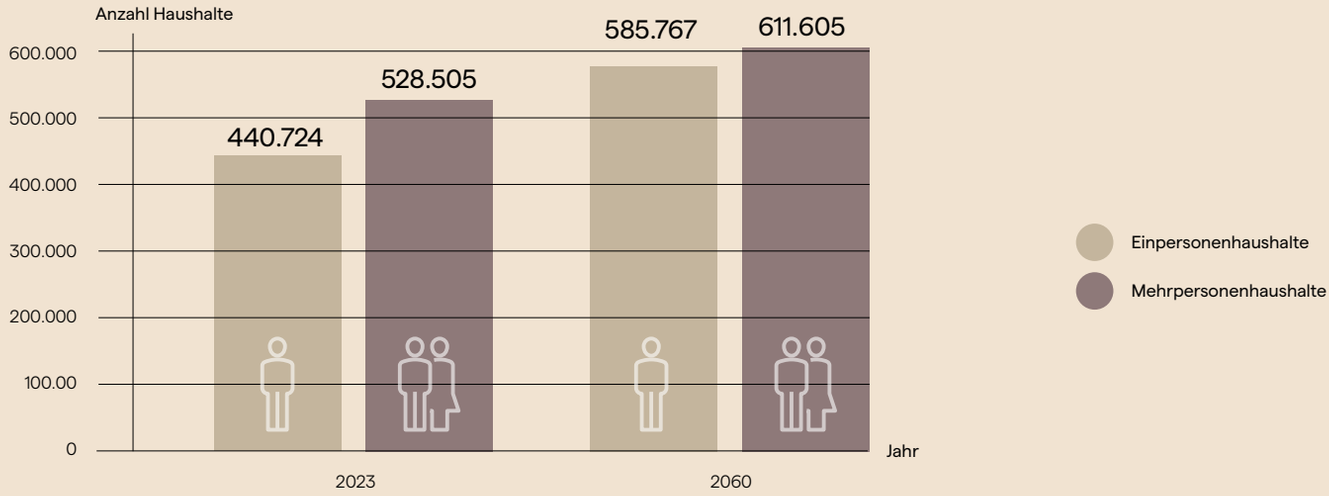
haushalte wien

2023 zählte Wien rund 969.229 Privathaushalte, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße bei nur 2,04 Personen lag. Die Tendenz hin zu immer kleineren Haushalten ist also auch und vor allem in Wien erkennbar und führt zu einem wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum, der durch vermehrte Bautätigkeit gedeckt werden soll.

Privathaushalte in Wien

Prognose für Ein- und Mehrpersonenhaushalte

2023 bis 2060



Quelle: WKO Statistik

Prognose bis 2060

- → Einpersonenhaushalte: **Anstieg von 33 %**
- → Mehrpersonenhaushalte: **Anstieg von 15,7 %**
- → Privathaushalte: **Anstieg von 23 %**
- → 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

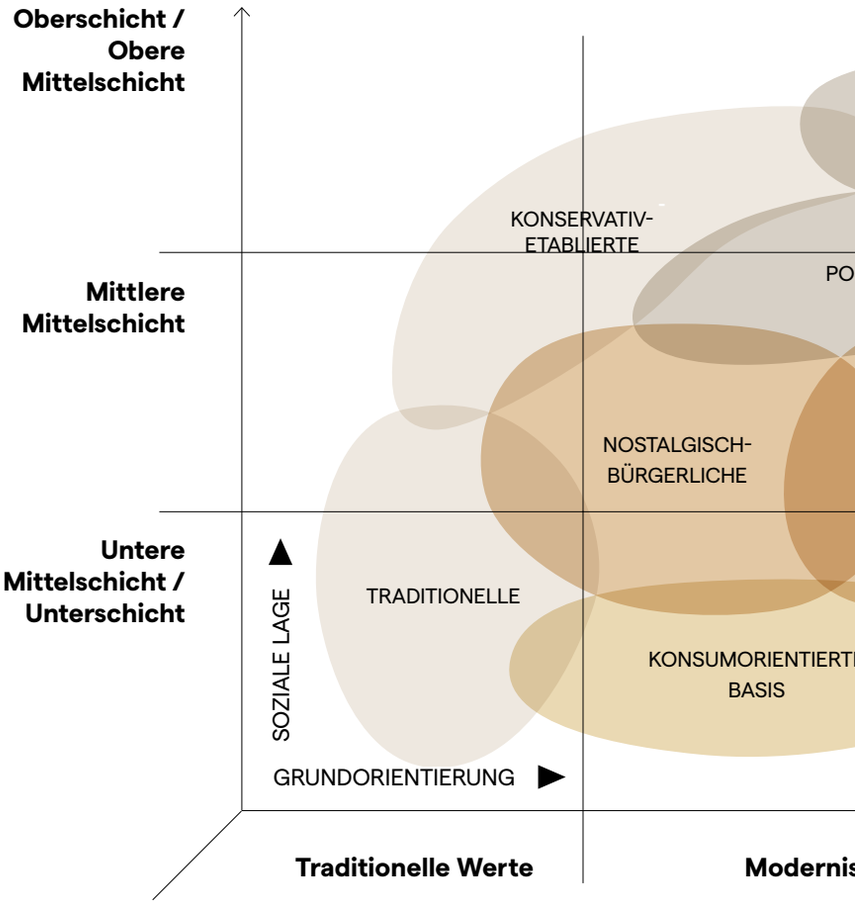
die Milieus der Mitte

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

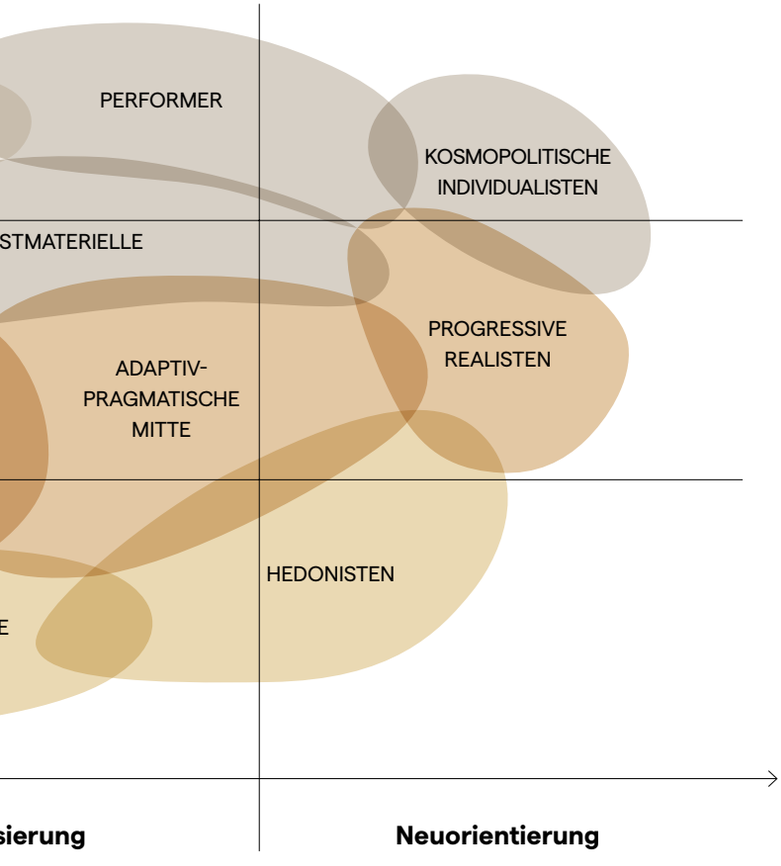
Progressive Realisten
Die Treiber gesellschaftlicher Veränderungen: Veränderungswille, ausgeprägtes Problembewusstsein für die globalen Herausforderungen; Synthese aus Verantwortungsbewusstsein und Selbstverwirklichung, aus Disruption und Pragmatismus, Erfolg und Nachhaltigkeit, Party und Protest

Wer wol



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

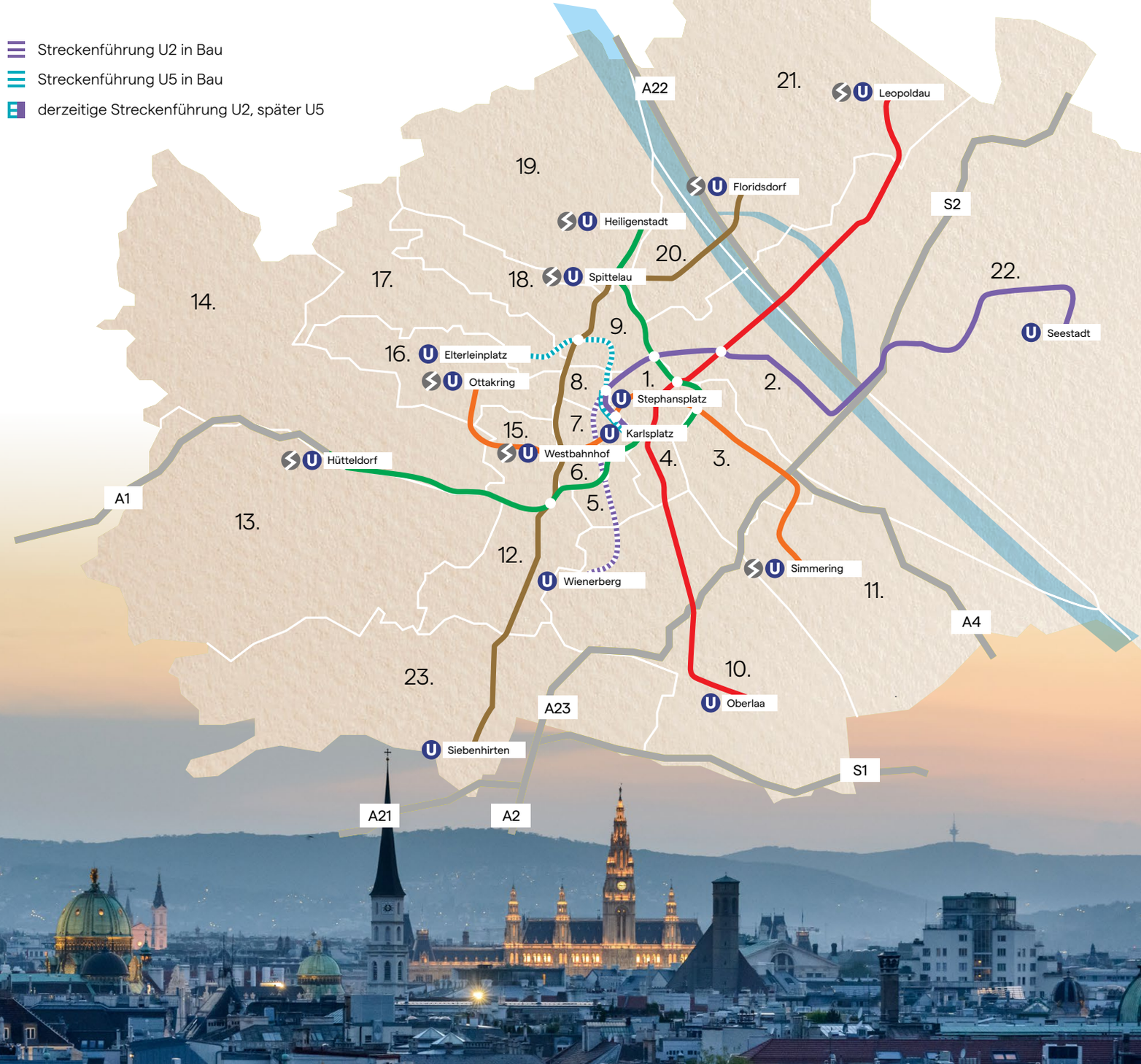
Konsumorientierte Basis
Die um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht: Dazugehören und Anschlusshalten an den Lebensstil und Lebensstandard der breiten Mitte, aber Häufung sozialer Benachteiligung und Ausgrenzung; Gefühl des Abgehängtseins, Verbitterung und Ressentiments

Hedonisten
Die momentbezogene, erlebnishungrige (untere) Mitte: Spaßhaben 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. Öffi-Nutzer:innen profitieren von insgesamt mehr als 500 km, die von den Wiener Linien abgedeckt werden. Die gut ausgebaute Radverkehrsinfrastruktur erstreckt sich auf ca. 1.700 km und ermöglicht auf Radwegen, Radrouten und in verkehrsberuhigten Bereichen das Erkunden der umliegenden Natur.



wohnen in wien

Die Tabelle zeigt kompakt alle zentralen Details und Fakten bezüglich Einwohner:innen, Einkommen sowie Verkaufs- und Mietpreise in Wiens jeweiligen Bezirken.

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.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie 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	
	Anzahl	Jahresnettobezug	Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige
1010 Wien · Innere Stadt	16.620	€ 38.198	€ 22.600	k.A.**	k.A.**	k.A.**
1020 Wien · Leopoldstadt	108.269	€ 25.999	€ 6.700	€ 4.850	€ 14,60	€ 12,10
1030 Wien · Landstraße	96.756	€ 28.646	€ 6.750	€ 4.950	€ 15,00	€ 13,00
1040 Wien · Wieden	33.633	€ 29.378	€ 7.150	€ 5.350	€ 15,70	€ 13,40
1050 Wien · Margareten	55.018	€ 24.139	€ 5.900	€ 4.800	€ 13,70	€ 12,50
1060 Wien · Mariahilf	31.423	€ 27.672	€ 6.950	€ 5.200	€ 15,40	€ 13,30
1070 Wien · Neubau	31.581	€ 29.378	€ 7.200	€ 5.450	€ 15,70	€ 13,40
1080 Wien · Josefstadt	24.674	€ 29.421	k.A.**	€ 5.700	€ 15,80	€ 13,70
1090 Wien · Alsergrund	42.206	€ 28.455	€ 7.600	€ 5.550	€ 15,70	€ 13,40
1100 Wien · Favoriten	218.415	€ 22.365	€ 5.600	€ 3.900	€ 14,10	€ 11,40
1110 Wien · Simmering	109.038	€ 23.523	€ 5.200	€ 3.750	€ 12,80	€ 11,00
1120 Wien · Meidling	100.281	€ 23.424	€ 5.600	€ 4.150	€ 13,20	€ 11,80
1130 Wien · Hietzing	55.568	€ 33.454	€ 7.650	€ 5.700	€ 15,10	€ 13,30
1140 Wien · Penzing	96.828	€ 27.482	€ 6.050	€ 4.150	€ 14,20	€ 12,60
1150 Wien · Rudolfsheim	76.109	€ 21.933	€ 5.450	€ 3.950	€ 13,10	€ 11,80
1160 Wien · Ottakring	102.444	€ 23.222	€ 5.700	€ 4.000	€ 13,60	€ 12,10
1170 Wien · Hernals	56.033	€ 24.737	€ 5.600	€ 4.100	€ 13,70	€ 12,10
1180 Wien · Währing	51.559	€ 30.011	€ 7.600	€ 5.400	€ 15,50	€ 13,20
1190 Wien · Döbling	75.517	€ 31.243	€ 8.450	€ 5.850	€ 15,90	€ 13,40
1200 Wien · Brigittenau	85.690	€ 21.990	€ 5.250	€ 3.850	€ 13,10	€ 12,20
1210 Wien · Floridsdorf	183.895	€ 25.352	€ 5.300	€ 3.700	€ 12,80	€ 11,70
1220 Wien · Donaustadt	212.658	€ 27.809	€ 5.150	€ 3.650	€ 12,60	€ 11,60
1230 Wien · Liesing	117.882	€ 28.402	€ 5.650	€ 4.000	€ 13,20	€ 12,10

* Quelle: Lohnsteuerstatistik 2022, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer:innen insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2023
** Das zu beobachtende Sample war zu klein, um aussagekräftige Angaben machen zu können.

Fotocredits: unsplash © dimitry anikin

Prestigeträchtiges Zentrum



Schulerstraße 1-3 / BUWOG



Volksgarten

Wiens historischer Kern

Der erste Wiener Gemeindebezirk ist seit jeher als historisches Zentrum bekannt – die Hofburg, das Parlament oder der Stephansdom sind nur einige der zahlreichen Bauwerke, die an das architektonische Erbe und die Geschichte Wiens erinnern.

Die Vielzahl an Kulturinstitutionen, architektonischen Schönheiten und traditionellen Wiener Kaffeehäusern erfreut sich vor allem bei Tourist:innen, aber auch bei den Bewohner:innen großer Beliebtheit. Doch das Zentrum Wiens bietet weit mehr als glanzvolle Bauten und Sehenswürdigkeiten, denn die Innere Stadt fungiert als zentrales Verwaltungsviertel für Bund, Land und Stadt. Zudem finden sich hier zahlreiche Arbeitsplätze, denn über 100.000 Personen sind in der Inneren Stadt beschäftigt – so viele, wie in keinem anderen Wiener Bezirk.

Doch auch als Wohngegend ist der noble 1. Bezirk eine beliebte Adresse – dies geht jedoch auch mit einem entsprechend höheren Preisniveau einher. Die Preise in der Innenstadt unterscheiden sich stark von jenen der angrenzenden Bezirke, unter anderem auch deshalb, weil in Wiens prestigeträchtigster Lage das Neubauvolumen aufgrund der bereits dichten Bebauung sehr überschaubar ist. Dennoch befinden sich dank einiger Dachgeschossausbauten wieder mehr Projekte in Planung als in den vergangenen Jahren. Neu entstehende Dachgeschosswohnungen finden sich etwa am Stubenring 2, in der Werdertorgasse oder die bereits fertiggestellten Projekte Rudolfsplatz 14 und Esslinggasse 13.

Trotz ihrer historischen Lage entwickelt sich die Innere Stadt weiter, denn die fortschreitende Urbanisierung macht auch vor dem traditionsreichen ersten Bezirk nicht halt. Auf der Agenda für 2024 stehen beispielsweise die Begrünung der Dominikanerbastei und die Neugestaltung der Postgasse – das gesamte Grätzl wird saniert, mit Bäumen aufgewertet und umgestaltet. Aus Sicht des Wohnungsmarktes sind außerdem die geplanten Maßnahmen zur Einschränkung des Autoverkehrs in der City ein weiterer positiver Faktor, wie auch die Preisentwicklungen rund um die seit wenigen Jahren verkehrsberuhigte Rotenturmstraße zeigen.

1010 wien – innere stadt





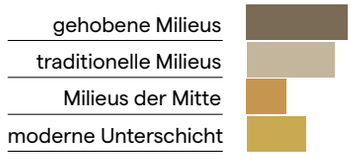


FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	16.620
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	8.812
Personen/Haushalt	1,93
Zuzüge	+ 2.215
Wegzüge	- 968
Wanderungsbilanz	+ 1.247

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

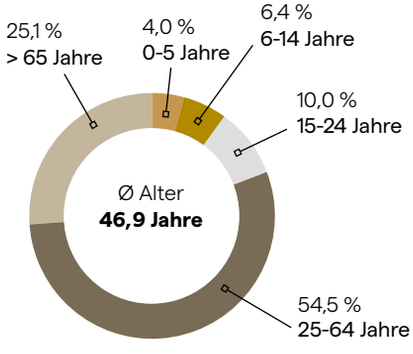


Durchschnittliches Einkommen (netto)



Durchschnittsalter





Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 22.600,– / m²
Sonstige	k. A.*

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

Zinshaus € 6.800,– bis € 12.000,–** / m²

Im Jahr 2023 fanden 82 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 109,72 Mio. statt.

* Das zu beobachtende Sample war zu klein, um aussagekräftige Angaben machen zu können.
** Einzeltransaktion mit übergeordnetem Einzelhandels-/Gewerbeanteil mit bis zu EUR 32.500,-/m² (2021) bzw. bis EUR 31.000/m² (2023) am Markt verzeichnet.

Fotocredits: Volksgarten © Andreas Praefcke_wikipedia, Schulerstraße 1-3 © BUWOG, Börsenplatz 1 © Free Dimensions, Rotenturmstraße © Fürthner, Stephansdom © Bwag_wikipedia, Schellinggasse: © FINDMYHOME

Wo Klassik auf Moderne trifft



Freudenau



Das Artmann,
Obere Donaustraße 19-21 / EHL

Die Leopoldstadt im Wandel

Die Leopoldstadt erstreckt sich auf einer Insel zwischen Donau und Donaukanal und bildet ein harmonisches Zusammenspiel aus belebtem Stadttrubel und entspannter Naturidylle. Der 2. Bezirk zeigt eindrucksvoll, wie pulsierendes Stadtflair und natürliche Rückzugsorte in perfekter Balance koexistieren können.

Einst ein Zentrum jüdischen Lebens, trägt die Leopoldstadt bis heute Zeichen ihrer reichen Geschichte. Prachtvolle Palais, historische Bauwerke und der berühmte Wiener Prater machen den Bezirk zu einem facettenreichen Ort des Erlebens. Die Bewohner:innen profitieren von zahlreichen grünen Oasen und der unmittelbaren Nähe zum Donaukanal. Darüber hinaus hat der Bezirk mit seinem charmanten Karmelitermarkt einen kulinarischen Hotspot anzubieten, der Treffpunkt für Jung und Alt ist.

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich der Zweite stark gewandelt und als hipper und vielfältiger Wohnbezirk etabliert – so entstanden unterschiedliche Quartiere, die der Leopoldstadt neues Leben einhauchen. Ein Beispiel hierfür ist das *„Viertel Zwei“*, das nicht umsonst als eines der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens gilt. Hier wird das lebendige Wohn- und Arbeitsquartier mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, perfekter Infrastruktur und Orten zur Erholung aktuell um zwei Hochhäuser erweitert. Neben dem *LeopoldQuartier*, welches als erstes Stadtquartier Europas zur Gänze in Holzhybridbauweise errichtet wird und dessen Fertigstellung für 2025 geplant ist, ist auch das Nordbahnviertel zu erwähnen. Dieses entwickelt sich rasant zu einem modernen, urbanen Zentrum mit Wohnungen, Parks und Schulen. Auch die Waterfront am rechten Donauufer wird weiterentwickelt – dem 2022 fertiggestellten *MARINA TOWER* sollen in den kommenden Jahren weitere Projekte folgen.

In Bezug auf Urbanisierung hat die Leopoldstadt ebenfalls viel zu bieten. Bestrebungen, den Bezirk fußgängerfreundlicher zu gestalten und die bereits vorhandenen Grünflächen zu erweitern, sind nur einige der laufenden Initiativen. Beispielsweise wurde der Praterstern von einem betonlastigen Verkehrsknotenpunkt zu einer grünen und trendigen Aufenthaltsoase umgestaltet.

Die Leopoldstadt mit ihrem alternativen Flair und der zentralen Lage lag in puncto Preise lange Zeit hinter den westlichen Zentrumsbezirken, entwickelte sich aber zunehmend zu einem sehr begehrten Wohnbezirk – folglich stiegen in jüngster Vergangenheit die Miet- und Kaufpreise im Bezirk über den wienweiten Schnitt.

1020 wien – leopoldstadt



Augarten



BRUNO
Bruno-Marek-Allee 22 / BUWOG



Engerthstraße 216 / EHL



Ausstellungs-straße 50 / EHL



MARINA TOWER
Wehlistraße 291 / BUWOG



U Schottenring

U Praterstern

U Schwedenplatz

U Stadion

U Donaumarina

U Praterkai



Das Artmann
Obere Donaustraße 19-21 / EHL



Prater



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	108.269
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	54.806
Personen/Haushalt	2,00
Zuzüge	+ 9.574
Wegzüge	- 5.609
Wanderungsbilanz	+ 3.965

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

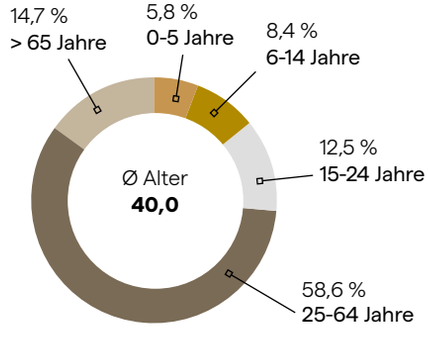
Wien	34,2 %
Leopoldstadt	37,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Leopoldstadt	€ 25.999

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Leopoldstadt	40,0



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.700,– / m²
Sonstige	€ 4.850,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 14,60 / m²
Sonstige	€ 12,10 / m²

Zinshaus	€ 2.300,– bis € 5.600,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 886 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 367,5 Mio. statt.

Fotocredits: Freudenau © C.Stadler/Bwag_wikipedia, Bruno © BUWOG / Fotostudio Huger, Augarten © Bwag: Commons_wikipedia, Engerthstraße © Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH, Ausstellungsstraße © ZOOM VPAT, MARINA TOWER © BUWOG / Fotostudio Huger, Das Artmann © ZOOM VPAT

Zwischen Tradition und Zukunft



HELIO Tower, DöblerHofstraße 10 / BUWOG



St. Marx

Die zahlreichen Facetten der Landstraße

Der Bezirk Landstraße beeindruckt durch ein harmonisches Zusammenspiel von historischer Architektur und innovativen Neubauprojekten. Hier koexistieren prächtige Bauten aus vergangenen Jahrhunderten mit modernen Hochhäusern und schaffen so eine Atmosphäre, in der Tradition und Fortschritt Hand in Hand gehen.

Das traditionsreiche Botschaftsviertel mit seinen stilvollen Zinshäusern aus der Gründerzeit ist für viele Wiener:innen die erste Assoziation, die sie mit der Landstraße verbinden. Wenige Kilometer weiter zeigt sich der 3. Bezirk jedoch von seiner modernen Seite. Hier reiht sich das Entwicklungsgebiet *The Marks* mit den neu entstandenen Wohntürmen *HELIO Tower, The One* und *Q-Tower* markant in das Stadtbild ein. Mitte 2023 wurde der letzte der drei Türme fertiggestellt und erweitert nun ebenfalls das Wohnraumangebot.

Der entstehende Wohnraum zieht auch neue Bewohner:innen an. Die Nachfrage zeigt, dass sich vor allem jüngere Zielgruppen von der Vielfalt des Bezirks angezogen fühlen. Ein wesentlicher Faktor für diese Entwicklung sind das *Media Quarter Marx*, die *Marx Halle* sowie die geplante Eventhalle für 20.000 Zuschauer:innen, die diese Lagen zu einem neuen Hotspot des urbanen Lebens in Wien machen. Mit dem *Village im Dritten* wird aktuell ein nachhaltiges Vorzeigeprojekt entwickelt: Rund 2.000 Wohnungen, Gewerbeflächen und Nahversorgungs- sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen werden hier in den kommenden Jahren errichtet. 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 neue Projekte. Wohnungssuchende haben dennoch genügend Auswahl – Bauvorhaben finden sich beispielsweise mit *Grace* in der Hetzgasse, dem *Quartier Neue Mitte* am Rennweg oder dem Projekt *Central Mark* in der Markhofgasse. So unterschiedlich die einzelnen Bezirksteile sind, so unterschiedlich gestalten sich auch die Wohnkosten. Hier zeichnet sich ein starkes Preisgefälle vom Nordwesten des Bezirks in den Südosten ab.

Zudem ist die Landstraße sehr darum bemüht, grüner und umweltfreundlicher zu werden – mit der Umgestaltung des Kardinal-Nagl-Parks entstanden zusätzliche Grünflächen, gleichzeitig wurde die Biodiversität gefördert, Hitzeinseln wurden reduziert. Des Weiteren wird aktuell die Straßenbahnlinie 18 von der Schlachthausgasse bis zum Stadion verlängert und somit ab 2026 eine neue und klimafreundliche Verbindung vom 2. in den 3. Bezirk geschaffen.

1030 wien – landstraße



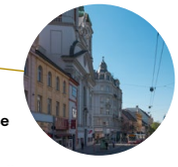
The Ambassy Beatrixgasse 27 / EHL



Arsenal / EHL



An der Lände, Erdberger Lände 36-38 / EHL



Landstraßer Hauptstraße



Apostelhof Apostelgasse 25-27 / EHL



Aspang-straße 27 / EHL



HELIO Tower Döblerhofstraße 10 / BUWOG





FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	96.756
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	50.823
Personen/Haushalt	1,92
Zuzüge	+ 8.626
Wegzüge	- 4.715
Wanderungsbilanz	+ 3.911

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

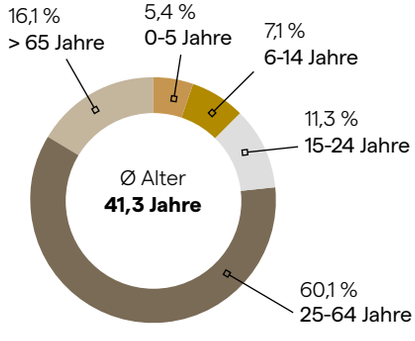
Wien	34,2 %
Landstraße	36,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Landstraße	€ 28.646

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Landstraße	41,3



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.750,– / m²
Sonstige	€ 4.950,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,00 / m²
Sonstige	€ 13,00 / m²

Zinshaus	€ 3.100,– bis € 5.200,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 692 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 253,8 Mio. statt.

Fotocredits: HELIO Tower © BUWOG / Fotostudio Huger, St. Marx © Gugerell_wikipedia, Arsenal © EHL, Apostelhof © schreinerkastler.at, Aspangstraße © SÜBA, The Ambassy © UDA urban development agency GmbH / Katharina Zoubek, An der Lände © krischanz, Landstraßer Hauptstraße © Gugerell_wikipedia

Eine bunte Mischung



Wiedner Gürtel 62 / BUWOG



Naschmarkt

Perfekte Melange zwischen konservativ und hip

Der vierte Bezirk zeichnet sich einerseits durch sein gutbürgerliches Flair aus und ist speziell in den Gegenden rund um den Karlsplatz, den Schwarzenbergplatz bis hinauf zum Schloss Belvedere und der unteren Wiedner Hauptstraße ein gefragter Wohnbezirk. Andererseits ist die Wieden, vor allem in der Gegend rund um die TU, geprägt von studentischem Treiben: Das lebendige und von zahlreichen Gastronomiebetrieben besiedelte Freihausviertel rund um die Schleifmühlgasse spricht eine deutlich jüngere Zielgruppe an als die restlichen Bezirksteile.

Neubauaktivitäten hat der kleine, zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof gelegene Bezirk nur wenige zu verzeichnen. Aufgrund der geringen Größe und bereits dichter Bebauung ist das Angebot, welches der Wohnungsmarkt im 4. Bezirk hergibt, überschaubar – das meiste beschränkt sich auf kleinere, exklusive Projekte, Dachgeschossausbauten und Zinshaussanierungen. Projekte wie *The Fusion* in der Kettenbrückengasse, *Der goldene Flamingo* in der Karolinengasse oder das *Quartier Starhemberg* auf der Favoritenstraße sind beispielhaft zu nennen, wenn es um aktuelle Entwicklungen im Bezirk geht.

Während die an die Innenstadt angrenzenden Lagen, wie z. B. in der Nähe vom Karlsplatz, schon immer zu den teureren Gegenden im Vierten zählten, beginnen langsam auch die südlicheren Bereiche entsprechend nachzuziehen. Die Wohnpreise sehen Bewohner:innen aber als durchaus berechtigt an, 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. Auch in diesem Bereich tut sich einiges: So soll es etwa in den nächsten Jahren zu einer Neugestaltung der Argentinierstraße kommen. Unter Einbeziehung der Anrainer:innen wurde ein Konzept entwickelt, das unter anderem eine Umgestaltung der 1,3 Kilometer langen Straße, die eine zentrale Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt ist, zur Fahrradstraße beinhaltet. Bis zum Q4 2024 sollen zudem rund 1.000 Quadratmeter Asphalt durch Grünflächen entsiegelt werden, was für ein besseres Mikroklima und Abkühlung in dem Gebiet sorgen soll. Auch die Neugestaltung des Parkplatzes am Naschmarkt nimmt weiter Form an: Ab Herbst 2024 sollen die Arbeiten an der umfassenden Verwandlung des bisherigen Hitze-Hotspots starten. Die aktuelle Parkplatzfläche wird nicht verbaut, sondern großflächig entsiegelt und zu einer großzügigen innerstädtischen Grünoase gestaltet.

Fotocredits: Wiedner Gürtel © BUWOG / Fotostudio Huger, Wiedner Hauptstraße © Gugerell_wikipedia, TU Karlsplatz © Peter Haas_wikipedia, Schwarzenbergplatz © Bwag_wikipedia, Palais Schönburg © Stadtbekannt, Favoritenstraße © Real Invest, Argentinierstraße © EHL, iStock

1040 wien – wieden







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	33.633
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	17.391
Personen/Haushalt	1,93
Zuzüge	+ 3.210
Wegzüge	- 1.868
Wanderungsbilanz	+ 1.342

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

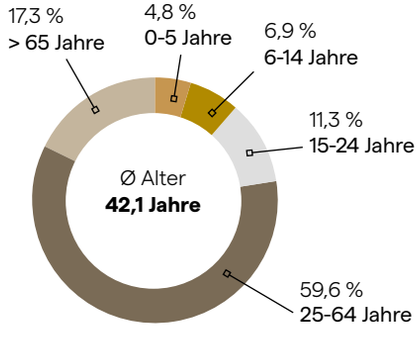
Wien	34,2 %
Wieden	35,8 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Wieden	€ 29.378

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Wieden	42,1



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 7.150,– / m²
Sonstige	€ 5.350,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,70 / m²
Sonstige	€ 13,40 / m²

Zinshaus	€ 3.600,– bis € 5.900,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 184 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 102,77 Mio. statt.

Geheimtipp war gestern


Margaretenhof


Margaretenstraße 131-135 / EHL

Margareten im Umbruch

Dichte Bebauung und wenig Grünraum – so hätte man Margareten, als typischen Bezirk innerhalb des Gürtels, bis vor einiger Zeit noch beschreiben können. Allerdings befindet sich der 5. Bezirk im Umbruch, der Wandel vom Geheimtipp zum Trendbezirk ist in vollem Gange.

Positiv wirkt sich nicht nur der Ausbau des U-Bahn-Netzes und die damit einhergehende Anbindung an die Linie U2 aus. Die für 2028 geplante Fertigstellung der U-Bahn-Erweiterung wird den Bezirk mit einem U-Bahn-Knoten in der Pilgramgasse und Stationen am Matzleinsdorfer Platz und in der Reinprechtsdorfer Straße bereichern. Letztere wurde zudem in den vergangenen Jahren teilweise entsiegelt, begrünt und dank einer Verbreiterung der Gehsteige sowie zahlreicher neuer Sitzgelegenheiten zu einer klimafitten Geschäftsstraße umgestaltet. Auch das Radwegenetz im Bezirk wurde ausgebaut und misst mittlerweile stolze 23 Kilometer.

Mit den laufenden Grätzlaufwertungen, die im Bezirk umgesetzt werden, steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum in Margareten. 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.

Entwickler setzen auf höherwertige, jedoch was das Volumen angeht, eher kleinere Projekte, da kaum nennenswerte Flächenreserven zu Verfügung stehen. Neue Bauvorhaben finden sich etwa auf der Wiedner Hauptstraße 140, auf der Margaretenstraße 102 oder am Mittersteig 22. Der Wandel im Bezirk macht sich auch an den vielen neu entstehenden Restaurants, Cafés und Boutiquen bemerkbar. Vor allem die Gegend um den Margaretenplatz und die Pilgramgasse kann bereits jetzt mit den Attributen chic und trendy beschrieben werden.

1050 wien – margareten







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	55.018
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	29.446
Personen/Haushalt	1,90
Zuzüge	+ 5.087
Wegzüge	- 2.766
Wanderungsbilanz	+ 2.321

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

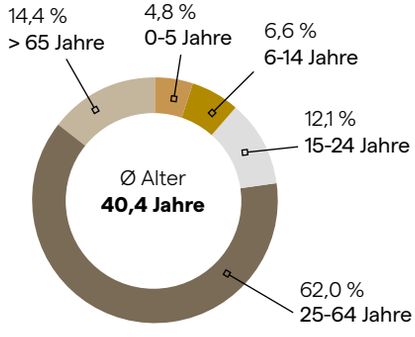
Wien	34,2 %
Margareten	41,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Margareten	€ 24.139

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Margareten	40,4



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.900,– / m²
Sonstige	€ 4.800,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,70 / m²
Sonstige	€ 12,50 / m²

Zinshaus	€ 2.100,– bis € 5.800,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 309 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 98,22 Mio. statt.

Fotocredits: Margaretenhof © Thomas Ledl_wikipedia, Kohlgasse © EHL, Margaretenstraße © EHL, Stolberggasse © EHL, Laurenzgasse © EHL, Ramperstorffergasse © EHL, Schwarzhorngasse © EHL, Siebenbrunnenplatz © Tomas Ledl_wikipedia
Kettenbrückengasse © BUWOG / Fotostudio Huger

Attraktive Bestlage



RAY, Gumpendorfer Straße 60_ / EHL



Arik-Brauer-Haus

Mekka der urbanen Vielfalt

Mariahilf ist ein attraktiver Teil der Stadt mit hervorragender historischer Bausubstanz, der auf der einen Seite mit vielen hübschen kleinen Gassen und Parks und auf der anderen Seite mit Österreichs größter und bekanntester Einkaufsmeile, der Mariahilfer Straße, punkten kann.

Ausschlaggebend für die Attraktivität des 6. Bezirks ist sicherlich auch seine ausgezeichnete Lage: Mitten in der Stadt gelegen und eingebettet zwischen dem Naschmarkt im Süden und der Mariahilfer Straße im Norden, findet sich hier fußläufig alles, was das urbane Herz begehrt. Neben den großen Modeketten und vielen kleineren Boutiquen gibt es auch zahlreiche Bistros, Kaffeebars und trendige Bäckereien, die mit hochpreisigen Backwaren um die Kundschaft buhlen. Genau dieses Flair aus Eleganz gepaart mit „alternative chic" macht Mariahilf zu einem äußerst beliebten Wohnbezirk – vor allem beim jungen und studentischen Publikum.

Positiv wirken sich auch die zahlreichen Umbau- und Aufwertungsarbeiten im 6. Bezirk aus. Durch Umgestaltungen, wie sie etwa die Otto-Bauer-Gasse oder der Esterházypark erfahren haben, wird ein großer Mehrwert für die Wohnqualität im Bezirk geschaffen. Erwähnt werden muss auch die ausgezeichnete Anbindung von Mariahilf an den öffentlichen Verkehr. So stehen Bewohner:innen derzeit schon vier U-Bahn-Linien zur Verfügung, mit der gerade noch im Bau befindlichen Erweiterung um die Linie U2/U5 werden es zukünftig sogar fünf sein.

Ähnlich wie in Margareten lässt die dichte Bebauung auch im 6. Bezirk nur wenig Neubau zu – Entwickler nutzen die wenigen Flächen vor allem für Dachgeschossausbauten oder kleine, aber hochwertige Neubauprojekte. Das geringe Angebot an neuen Wohnungen in Verbindung mit der guten Lage zeichnet sich auch in den Preisen für Wohnraum ab. Besonders gefragt sind die zentrumsnahen Teile des Bezirks, aber auch die Lagen entlang der beliebten Gumpendorfer Straße. Aktuelle Projekte finden sich beispielsweise an den Adressen Mollardgasse 14, Millergasse 34 oder Haydngasse 14.

1060 wien – mariahilf


Mariahilfer Straße


RAY Gumpendorfer Straße 60 / EHL


Getreidemarkt

Museumsquartier

Neubaugasse

Zieglergasse

Kettenbrückengasse

Westbahnhof


Naschmarkt

Pilgramgasse


Mollardgasse 18 / EHL

Gumpendorfer Straße

Margaretengürtel


Mollardgasse 73 / EHL


Mollardgasse 27 / EHL





FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	31.423
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	17.018
Personen/Haushalt	1,85
Zuzüge	+ 2.972
Wegzüge	- 1.658
Wanderungsbilanz	+ 1.314

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

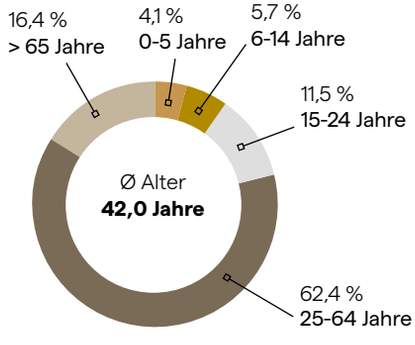
Wien	34,2 %
Mariahilf	33,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Mariahilf	€ 27.672

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Mariahilf	42,0



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.950,– / m²
Sonstige	€ 5.200,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,40 / m²
Sonstige	€ 13,30 / m²

Zinshaus	€ 2.800,– bis € 5.900,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 139 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 62,42 Mio. statt.

Fotocredits: RAY, Gumpendorfer Straße © ZOOM VP.AT, Arik-Brauer-Haus © Foto: C.Stadler/Bwag_wikipedia, Mollardgasse 18, 27 und 73 © EHL, iStock

Biedermeier und Hipster



Lindengasse 60 / BUWOG



Spittelberg

Kultur-Hotspot mit alternativem Flair

Kreativ und hip mit einer lebendigen Geschäfts- und Gastroszene auf der einen Seite – Kunst und Kultur mit einigen der wichtigsten kulturellen Institutionen der Stadt auf der anderen Seite. Der 7. Bezirk vereint alles, was das Hipster-Herz begehrt. Neubau spricht jedoch keinesfalls nur junge Zielgruppen an – das vielfältige Angebot in Verbindung mit der ausgezeichneten Infrastruktur machen den Siebten zu einem äußerst beliebten Wohnbezirk.

Das sorgt auch auf dem Wohnungsmarkt für eine ganz spezifische Nachfragesituation und führt dazu, dass Wohnraum parallel zum Einkommen der Bewohner:innen stetig teurer wird und sich der Bezirk im Laufe der Jahre zu einer der Topwohnadressen der Stadt entwickelt hat. Die teuerste Wohngegend des Bezirks ist nach wie vor der malerische Spittelberg mit seinen zahlreichen historischen Biedermeierhäusern. Dieser südliche Teil des Bezirks ist fußläufig vom 1. Bezirk entfernt und beheimatet das Volkstheater und das MuseumsQuartier. Großer Nachfrage erfreuen sich auch die Lagen rund um die Neubaugasse, die in den vergangenen Jahren viel Aufwertung erfahren hat und zukünftig auch zum U2-U3-Knotenpunkt werden wird.

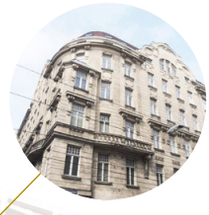
Im Gegensatz zur großen Nachfrage nach Wohnraum gibt es in Neubau aufgrund der nur vereinzelt verfügbaren Flächen für Neubauproduktion nur wenig Angebot. Die Bautätigkeit im Bezirk beschränkt sich auf kleinere, exklusive Projekte wie etwa Sanierungen oder Dachgeschossausbauten. Beispiele hierfür sind etwa *It's 7* in der Zollergasse oder *Bernard 27* in der Bernardgasse. Einziger Ausreißer in puncto großflächiger Projektentwicklung ist das Areal des ehemaligen Sophienspitals: Bis 2025 entsteht auf dem 13 Hektar großen Areal ein neues Stadtquartier mit rund 180 neuen Wohnungen sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Auch wenn Neubau recht dicht verbaut ist und nicht mit größeren Grünanlagen punkten kann, gibt es doch einige kleine Grünzonen und Parks. Zudem ist der Bezirk bemüht, klimafit zu werden. So soll nach der Zieglergasse etwa auch die Bernardgasse zur Wohnstraße mit angenehmem Mikroklima und viel Grünraum werden: 36 neue Bäume, Wasserquellen und großzügige Grünflächen werden hier künftig für Kühlung im Sommer sorgen und zum Klimaschutz beitragen.

1070 wien – neubau



Das Bernard
Bernardgasse 18 / EHL



Kaiserstraße 77 /
EHL



Kaiserstraße 44-46 / EHL



Museums-
Quartier



Schottenfeldgasse 35 / EHL



Seidengasse 39 / EHL



Schottenfeldgasse 20 /
BUWOG



Lindengasse 60 / BUWOG



Neubaugasse





Thaliastraße
Volkstheater
Burggasse-Stadthalle
Neubaugasse
Zieglergasse
Westbahnhof

FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	31.581
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	17.744
Personen/Haushalt	1,81
Zuzüge	+ 2.865
Wegzüge	- 1.731
Wanderungsbilanz	+ 1.134

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

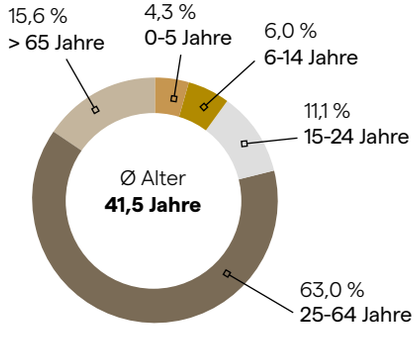
Wien	34,2 %
Neubau	32,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Neubau	€ 29.378

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Neubau	41,5



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 7.200,– / m²
Sonstige	€ 5.450,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,70 / m²
Sonstige	€ 13,40 / m²

Zinshaus	€ 3.900,– bis € 7.400,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 189 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 92,55 Mio. statt.

Fotocredits: Schottenfeldgasse © EHL, Spittelberg © Stadtbekannt, Schottenfeldgasse 20 © BUWOG / Fotostudio Huger, Das Bernard © Mela Lieben, Kaiserstraße 77 und 44-46 © EHL, MuseumsQuartier © Bwag_wikipedia, Neubaugasse © Wolfgang Glock_wikipedia, Lindengasse © BUWOG / Fotostudio Huger, Seidengasse © EHL

Gutbürgerliche Idylle



Tigergasse 23-27 / BUWOG



Schlesingerplatz

Vorstädtisches Flair in Wiens kleinstem Bezirk

Malerische Gassen und Plätze sowie viele historische Zinshäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert verleihen der Josefstadt ihren geschichtsträchtigen Charme. Zudem ist die Josefstadt flächenmäßig der mit Abstand kleinste Bezirk Wiens, und auch gemessen an der Zahl der Einwohner:innen liegt sie nur knapp hinter der Innenstadt.

Diese fast kleinstädtisch anmutende Idylle ist äußerst gefragt, was sich auch in der großen Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk niederschlägt. Außerdem findet sich im Achten ein umfangreiches Angebot an Kultur und Kulinarik: Ob gutbürgerliches Wirtshaus, edles Fusion-Lokal oder hippe Pizzeria, das Gastroangebot im Bezirk kann sich sehen lassen. Wiens ältestes Theater, das 1788 gegründete Theater in der Josefstadt, ist im Bezirk beheimatet, und auch das Volkskundemuseum in der Laudongasse ist eines der großen internationalen ethnografischen Museen mit umfangreichen Sammlungen zur Volkskunst sowie zu historischen und gegenwärtigen Alltagskulturen Europas.

Zu den weiteren Vorzügen des Bezirks zählt die erstklassige Lage: So gelangt man etwa fußläufig zum Zentrum und den Universitäten, aber auch die sehr gute öffentliche Anbindung – die Aussicht auf den neuen U2-U5-Knoten beim Rathaus – tut ihr Übriges. Hinsichtlich Begrünung und Verkehrsberuhigung wird einiges umgesetzt. So wird etwa die Pfeilgasse zur begrünten Fahrradstraße umgestaltet, und auch die Lerchenfelder Straße soll in den nächsten Jahren klimafit gemacht werden.

Im Gegensatz zum Bedarf ist der Wohnungsmarkt im Bezirk sehr klein. In der Josefstadt gibt es – vor allem aufgrund der kaum verfügbaren freien Flächen – mitunter die geringste Bauaktivität der Stadt, wodurch es zu einem deutlichen Nachfrageüberhang kommt. Ein großer Teil der möglichen Dachgeschossausbauten wurde bereits realisiert, und die Schutzbestimmungen für den historischen Häuserbestand schränken das Potenzial für zusätzliche Wohnflächen stark ein. Dies führt auch dazu, dass die Preise für Wohnraum hier kontinuierlich steigen. Vor allem jene Lagen, die an die Innenstadt angrenzen, sind begehrt und entsprechend teuer.

1080 wien – josefstadt







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	24.647
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	13.252
Personen/Haushalt	1,89
Zuzüge	+ 3.506
Wegzüge	- 2.522
Wanderungsbilanz	+ 984

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

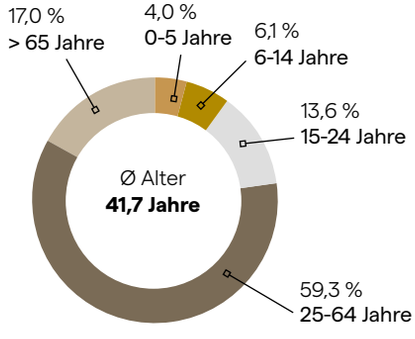
Wien	34,2 %
Josefstadt	33,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Josefstadt	€ 29.421

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Josefstadt	41,7



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	k. A.*
Sonstige	€ 5.700,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,80 / m²
Sonstige	€ 13,70 / m²

Zinshaus	€ 3.000,– bis € 6.900,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 94 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 39,69 Mio. statt.

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

Fotocredits: Tigergasse © BUWOG / Fotostudio Huger, Schlesingerplatz © Michael Kranewitter_wikipedia, Breitenfeld u. Schönbornpark © Stadtbekannt, Josefstädter Straße © Michael Kranewitter_wikipedia

Viele Facetten



Alserbachstraße 11 / BUWOG



Votivkirche

Urlaubsflair am Donaukanal trifft auf geschäftiges Treiben

Der Alsergrund ist nicht nur als Wohngegend gefragt, sondern auch als Freizeitort sehr beliebt. Hier lässt es sich, obwohl so zentral gelegen, ein klein wenig der Hektik der Großstadt entfliehen. Auf dem breiten Radweg entlang des Donaukanals, nur wenige Meter vom Wasser entfernt, kann man je nach Tageszeit entweder himmlische Ruhe oder ein buntes Treiben mit Skatern, Joggern und vielen jungen Menschen erleben, die das Ufer auch gerne zur Partyzone machen.

Doch die innerstädtische Waterfront ist nur eines von vielen Highlights, die den Alsergrund zur beliebten Wohngegend machen. Das facettenreiche Angebot des Bezirks begeistert Bewohner:innen wie Besucher:innen gleichermaßen. Neben zahlreichen Instituten der Universität Wien findet sich im Neunten auch eine große Auswahl an Cafés und Restaurants. Dies ist mitunter auch Grund dafür, dass sich neben den klassischen großbürgerlichen Gebieten, etwa um das Servitenviertel, auch junge studentische Ecken, wie in der Gegend um die Friedensbrücke oder Spittelau, gebildet haben.

Darüber hinaus ist die öffentliche Anbindung in Alsergrund ausgesprochen gut. Der Bau der U-Bahn-Linie U5 wird zudem für weitere Impulse sorgen. Immerhin befinden sich gleich drei der neu geplanten Stationen im 9. Bezirk. Innerhalb des Bezirks haben einige Umgestaltungen für Aufwertung gesorgt: So wurden etwa die Servitengasse und ein Teil der Grünentorgasse zur Fußgängerzone mit vielen Bäumen, Grünflächen und Sitzmöbeln. Zudem laden Erholungsräume, wie der malerische Liechtensteinpark, der Votivpark, der Arne-Karlsson-Park oder die zahlreichen Höfe des an den 8. Bezirk grenzenden Campus im Alten AKH, zu sportlichen Aktivitäten oder zum Entspannen ein.

Viele gute Gründe also für die sehr gute Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk, die jedoch auf wenig neues Angebot trifft. Den größten Teil des Wohnungsangebots machen Bestands- und Altbauwohnungen aus, nur vereinzelt finden sich Neubauprojekte und Generalsanierungen. Auf der Nußdorfer Straße entsteht etwa *Alsa – Rooftop Living* oder in unmittelbarer Nähe zur Votivkirche das Projekt *La Nouvelle Maison*. Größte Entwicklungszone im Alsergrund ist nach wie vor der Althangrund. Mit dem *Althan Quartier*, einem 2,4 Hektar großen Areal über dem Franz-Josefs-Bahnhof, entsteht eine Melange aus Büros, Hotel, Parkgarage und Wohnungen. Dieser Bereich durchläuft gerade eine Erweiterungsphase, während parallel dazu eine zeitgemäße Modernisierung des allgemeinen Bahnhofsgebäudes stattfindet.

1090 wien – alsergrund







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	42.206
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	23.055
Personen/Haushalt	1,85
Zuzüge	+ 6.411
Wegzüge	- 3.633
Wanderungsbilanz	+ 2.778

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

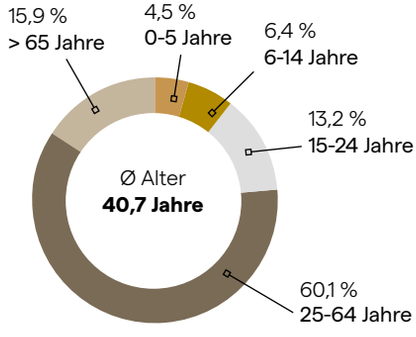
Wien	34,2 %
Alsergrund	35,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Alsergrund	€ 28.455

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Alsergrund	40,7



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 7.600,– / m²
Sonstige	€ 5.550,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,70 / m²
Sonstige	€ 13,40 / m²

Zinshaus	€ 2.500,– bis € 5.200 / m²

Im Jahr 2023 fanden 204 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 119,66 Mio. statt.

Fotocredits: Alserbachstraße © BUWOG / Fotostudio Huger, Votivkirche © Uoaei1_wikipedia, Viriotgasse © EHL, Roßauer Lände © BUWOG, Nußdorferstraße © ARE Development

Kultureller Meltingpot



Wasserturm Favoriten



DECK ZEHN, Laxenburger Straße 2 / BUWOG

Der Süden hat viel zu bieten

Einst als klassischer Arbeiterbezirk mit viel Industrie bekannt, hat sich Wiens 10. Bezirk in den vergangenen Jahren einem beachtlichen Wandel unterzogen. So ist es wohl auch der stetigen Entwicklung in Favoriten zu verdanken, dass mehr und mehr aufgezeigt wird, wie unterschiedlich und vielfältig der Bezirk mit all seinen Facetten ist.

In dem großen und von zahlreichen kommunalen Wohnbauten und Gründerzeitgrätzln geprägten Stadtteil im Süden Wiens entstanden und entstehen nämlich eine ganze Reihe an ansprechenden Stadtentwicklungsgebieten, die auch auf ihre Umgebung ausstrahlen. Der spürbare Imagewandel des Bezirks bewirkt eine an der Preisentwicklung des Wohnungsmarktes ablesbare Aufwertung. Wer länger nicht in Favoriten war, wird ob der vielen neu entstandenen und entstehenden Projekte staunen. Kein Wunder: Favoriten liegt im Ranking auf dem vierten Platz unter jenen Bezirken mit der höchsten Neuflächenproduktion. Entlang der Schienentrasse des Hauptbahnhofs finden sich Projekte wie *DECK ZEHN* in der Laxenburger Straße oder *Das Laxenburg* in der Muhrengasse. Zudem zeigt sich das innovative Potenzial des Bezirks anhand der zahlreichen aktuellen Stadtentwicklungsgebiete: *Am Kempelenpark* und *Neues Landgut* zeigen, wie die Schaffung von Grünräumen trotz dynamischer Entwicklung im Wohnbau funktionieren kann. Des Weiteren soll sich Rothneusiedl zu einem Klimaschutz-Pionier-Stadtteil entwickeln – auf einer Fläche von insgesamt 124 Hektar wird hier im kommenden Jahrzehnt ein urbaner und lebendiger Stadtteil entstehen.

Neben der Nähe zum Stadtzentrum und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sprechen noch weitere Punkte für Favoriten: Während man auf den Einkaufsstraßen und Märkten des Bezirks ein Potpourri an kulinarischen Köstlichkeiten der unterschiedlichsten Kulturen findet, zeigen grüne Erholungsgebiete, wie der Wienerberg, der historische Böhmische Prater oder der beschauliche Ortsteil Oberlaa, die ruhigeren und familienfreundlichen Seiten des Bezirks.

Die Erweiterung der U-Bahn-Linie U2 bis zum Wienerberg ist ein weiteres schlagendes Argument für Favoriten und wird für weiteren Aufschwung sorgen. Für einen anhaltenden Aufwärtstrend sprechen auch die Preisanstiege bei Wohnimmobilien aus der jüngsten Vergangenheit.

1100 wien – favoriten



The Metropolitan
Karl-Popper-Straße 5 / EHL



Franz Joseph
Bloch-Bauer-
Promenade 10 /
EHL



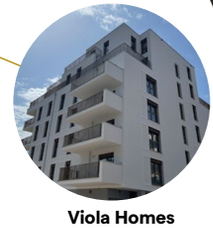
Favoriten-
straße 81 /
EHL



Gombrichgasse 3 /
BUWOG



THE FAVE
Laaer Wald 1 / EHL



Viola Homes
Erich-Sokol-Gasse 19 / EHL



DECK ZEHN
Laxenburger Straße 2 /
BUWOG



TIMBERLAA
Klederinger Straße 63-65 / EHL



Kurpark
Oberlaa





FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	218.415
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	101.374
Personen/Haushalt	2,16
Zuzüge	+ 14.710
Wegzüge	- 8.768
Wanderungsbilanz	+ 5.942

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

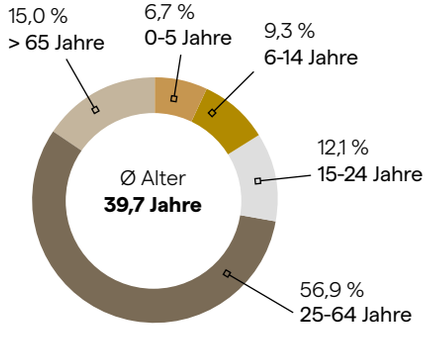
Wien	34,2 %
Favoriten	42,3 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Favoriten	€ 22.365

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Favoriten	39,7



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.600,– / m²
Sonstige	€ 3.900,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 14,10 / m²
Sonstige	€ 11,40 / m²

Zinshaus	€ 1.200,– bis € 3.900,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 781 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 172,72 Mio. statt.

Fotocredits: Wasserturm Favoriten © Radler 59_wikipedia, DECK ZEHN © BUWOG / BKK3, Gombrichgasse © BUWOG, The Metropolitan © krischanz, Franz Joseph © krischanz, TIMBERLAA © DWK Die Wohnkompanie GmbH, Viola Homes © EHL, THE FAVE © Vermehrt, Kurpark Oberlaa © Gugerell_wikipedia



Gemeinsamkeit stärkt

Die *Dittelgasse* ist dank ihrer Wohnungsvielfalt, der betreuten Wohngruppen, der Mehrzweckräume sowie dem Kindergarten für Menschen jeden Alters attraktiv.



Wohldurchdachte Projekte ermöglichen nachbarschaftliche Gemeinschaft, in der jung gebliebene Senior:innen in ihrer eigenen Wohnung leben, aber durch Treffpunkte und Aktivitäten verbunden sind.

Wohnen ist privat und bietet Raum für individuelle Entfaltung. Dieses Grundbedürfnis schließt jedoch den Wunsch nach Gemeinschaft nicht aus. „Generationenwohnen" verbindet beides.

Unsere Grundbedürfnisse in Sachen Wohnen ändern sich auf natürliche Weise im Laufe unseres Lebens. Für junge Familien stellt sich die Frage der Kinderbetreuung, für ältere Paare bedarf es plötzlich Hilfe im Haushalt, viele Singles plagt die Einsamkeit. Insgesamt rückt der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen mit individuellem Rückzug vermehrt in den Vordergrund. Mehrere Projekte in Wien zeigen bereits vor, wie dies gelingen kann.

Zusammenhalt der Familie

Beim Projekt *Stavangergasse* wurde beispielsweise die Vergabethematik neu gedacht. Jeweils zwei Wohnungen werden an zwei

Bewerberhaushalte vergeben, die in Verwandtschaft zueinander stehen. Diese Verwandtschaft kann innerhalb der Familie bestehen, kann aber auch eine Wahlverwandtschaft sein. Die beiden Wohnungen liegen entweder direkt nebeneinander, in unterschiedlichen Stockwerken im selben Haus oder auf Wunsch auch in getrennten Gebäuden. Jedenfalls nahe genug, um einander unterstützen zu können, und so weit entfernt, dass die unabhängige Privatheit gewährleistet ist. Dadurch können etwa Kinder in der Nähe ihrer Großeltern wohnen.

Ein Gewinn für alle

Die neue Wohnanlage *Dittelgasse* verbindet zwei betreute Wohngemeinschaften für Senior:innen, verschiedene Single- und Familienwohnungen, einen Kindergarten sowie Mehrzweckräume. Treffpunkte wie diese fördern den Kontakt und das Verständnis zwischen den Generationen. Ähnlich sieht es das Projekt *Florasdorf* vor, wo sich die Bewohner:innen zudem noch an großzügigen Urban-Gardening-Flächen und Obstbäumen erfreuen.



In beiden Fällen entsteht ein Umfeld, welches allen Generationen zugutekommt. Ältere Nachbar:innen können zum Beispiel bei der Kinderbetreuung aushelfen, als Gegenleistung erhalten sie Hilfe im Haushalt oder im Krankheitsfall.

Gemeinsam statt einsam

Dieses Ziel verfolgt auch die Caritas Wien mit der *WG Melange* – eine Alternative zur einsamen Single-Wohnung für Menschen ab 55 Jahren. Die erste *WG Melange* ist Teil des Baugruppenprojekts *Leuchtturm* in der Seestadt. Die 455 m² große Wohngemeinschaft besteht aus acht modernen Appartements (inkl. 1-2 Zimmer, Teeküche, Bad, WC), die um einen gemeinsamen Wohnbereich mit einer großen Küche angeordnet sind, sowie aus einer großzügigen Terrasse. Weil die WG zur Wohnanlage *Leuchtturm* gehört, stehen den Bewohner:innen außerdem ein Garten, ein Waschsalon, eine Werkstatt sowie eine Gemeinschaftssauna zur Verfügung. Für Besuche gibt es zwei Gästezimmer. Damit das Zusammenleben auf lange Zeit gut gelingt, bleibt die Caritas eine verlässliche Partnerin für Anliegen wie den Mietvertrag, die Regeln des Zusammenlebens und zur Vermittlung bei Unklarheiten.

In der eigenen Wohnung – und doch gemeinsam leben – Generationenwohnen schafft die Balance zwischen Rückzug und Zusammensein.

Die genannten Beispiele zeigen: Wohnhäuser der Zukunft bieten Platz für alle Generationen – für Familien und Singles, für junge und alte Menschen gleichermaßen. Denn so unterschiedlich Wohnbedürfnisse auch sein mögen, es eint uns doch alle der Wunsch danach, das Miteinander neu zu beleben.

Fotocredits: Wohnbau Dittelgasse © Dsvid Schreyer_wbv_gpa, restliche Fotos © iStock

Bestens angebunden



ARROW, Mailergasse 21 / EHL



Concordia Schlössl

Vor der Stadt ist in der Stadt

Lange Wohnstraßen, viel Grünland und mittendrin sowohl traditionelle als auch immer mehr moderne Industriebetriebe – so ließe sich der 11. Bezirk oberflächlich beschreiben. Doch das Bild von Simmering ist seit einigen Jahren im Wandel. Die vielen verfügbaren Flächen ziehen zahlreiche private Bauträger an, und in den vergangenen Jahren entstanden so einige große Neubausiedlungen und trendige Wohnviertel.

Der Wohnungsmarkt im Elften hat Potenzial: Die derzeitigen Entwicklungshotspots befinden sich in der Gegend von Erdberg und entlang der Simmeringer Hauptstraße. Auch für Kaiserebersdorf gibt es ambitionierte Pläne, ein Stadtteilentwicklungskonzept ist gerade am Entstehen. In jüngster Zeit wurden etwa die Projekte *HALLER* in der Hallergasse, Simmeringer Hauptstraße 89 oder *My Lory* in der Lorystraße fertiggestellt. Aktuell in Bau befindliche Projekte sind etwa die Kobelgasse 9, *Im Biedermeierhof* in der Mautner-Markhof-Gasse oder *com11.3* am Rosa-Jochmann-Ring 12-16. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum schlägt sich zudem meist noch nicht auf die Preisentwicklung nieder. So liegen die Durchschnittspreise fürs Wohnen in Simmering nach wie vor deutlich unter dem Mittelwert und entsprechen nicht immer der objektiven Lagequalität.

Auch in puncto Stadtentwicklung macht der Bezirk von sich reden: Mit dem Bildungscampus Heidemarie Lex-Nalis entstand in der Rappachgasse 44 ein hochmodernes Bildungszentrum für rund 825 Kinder. Auch das Areal des westlichen und südlichen Gasometervorfeldes entwickelt sich weiter. Mit *Bricolage City* entsteht hier ein vielfältiger, urbaner und belebter neuer Stadtteil, in dem ein optimales Mit- und Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen möglich sein wird. Neben der baulichen Entwicklung sollen vor allem die öffentlichen Räume weiterentwickelt und aufgewertet werden, damit das Gebiet den Ansprüchen für die zukünftigen Nutzungen gerecht wird. Dabei wird der Zentralpark das Herzstück darstellen und mit einer neuen Grünfläche auch die allgemeine Wohnqualität des Gebiets aufwerten.

1110 wien – simmering



Simmeringer Hauptstraße 89 / EHL



HALLER Hallergasse 8A-12A / BUWOG



ARROW Mailergasse 21 / EHL





WOHNGARTEN Geiselbergstraße 28 / EHL



Rudolf-Simon-Gasse 9A / EHL



Kobelgasse 9-11 / EHL



Rosa-Jochmann-Ring 2-4 / BUWOG



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	109.038
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	49.665
Personen/Haushalt	2,20
Zuzüge	+ 5.700
Wegzüge	- 4.061
Wanderungsbilanz	+ 1.639

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

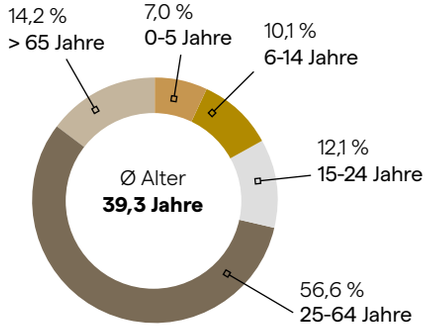
Wien	34,2 %
Simmering	35,0 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Simmering	€ 23.523

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Simmering	39,3



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.200,– / m²
Sonstige	€ 3.750,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 12,80 / m²
Sonstige	€ 11,00 / m²

Zinshaus	€ 1.500,– bis € 2.200,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 319 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 82,82 Mio. statt.

Fotocredits: HALLER © Fotostudio Huger, Concordia Schlössl © Stadtbekannt, Wohngarten © EHL, Simmeringer Hauptstraße © ZOOM VP.AT, ARROW © ZOOM VP.AT, Kobelgasse © Consulting Company Immobilien, Rudolf-Simon-Gasse © EHL, Rosa-Jochmann-Ring © BUWOG / Fotostudio Huger

Urban und dörflich



Schloss Hetzendorf



Wildgarten, Bauplätze 9, 11, 13, 20
Lore-Kutschera-Weg 11,
Mona-Lisa-Steiner-Weg 5 / EHL

Verschiedene Qualitäten und viel Potenzial

Wiens 12. Bezirk war lange Zeit als verschlafener, vorstädtischer Arbeiterbezirk bekannt. Dabei verfügt Meidling über unterschiedliche Qualitäten, die auch dazu beitragen, dass sich der Bezirk langsam, aber sicher zu einem aufstrebenden „Place to be" entwickelt.

Tatsächlich erfährt Meidling seit einiger Zeit einen bemerkenswerten Wandel, der auch den Wohnungsmarkt tiefgreifend verändert. Vor allem die gute innerstädtische Verkehrsanbindung durch die beiden U-Bahn-Linien U4 und U6 sowie zahlreiche Schnellbahn- und Straßenbahnlinien machen den 12. Bezirk trotz seiner Lage außerhalb des Gürtels sehr gut erreichbar. Zudem gibt es in Meidling viel zu entdecken: Die Meidlinger Hauptstraße lädt zum Shoppen und Flanieren ein, der Meidlinger Markt verwöhnt Besucher:innen mit einem breiten kulinarischen Angebot, über 40 Parks, wie etwa der Haydnpark, der Miep-Gies-Park oder der Wilhelmsdorfer Park, bieten Raum für Entspannung, und altbekannte Hotspots, wie das Schloss Hetzendorf oder das Theresienbad, tun ihr Übriges.

Mit steigender Beliebtheit und erhöhter Nachfrage folgten im gesamten Bezirk zahlreiche Neuflächenproduktionen und Nachverdichtungen. Zunehmend werden in Meidling auch hochpreisigere Projekte realisiert. Die positive Preisentwicklung hat die von Gründerzeithäusern geprägten Lagen auch für Dachbodenausbauten sehr attraktiv gemacht. Derzeit befinden sich unter anderem die Projekte *LIV* beim Meidlinger Markt in der Zeleborgasse oder *Gloria* in der Ehrenfelsgasse im Bau.

Auch in Sachen Klimaschutz gibt es im Bezirk Veränderungen. So wird etwa der Anton-Krutisch-Park um circa 200 Quadratmeter entsiegelt, der Paula-von-Mirtow-Park wird neu gestaltet sowie vergrößert und bietet künftig fast doppelt so viel Grünraum für Erholung. Der Bereich um die Stachegasse wird, im Sinne des klima-intelligenten Städtebaus, vom reinen Betriebsgebiet zum vielfältigen Lebensraum umgestaltet.

1120 wien – meidling



Rechte Wienzeile 229 / BUWOG



Meidlinger Hauptstraße



Strohberggasse 27 / EHL





Wildgarten Lore-Kutschera-Weg 11 / EHL



Altmannsdorf



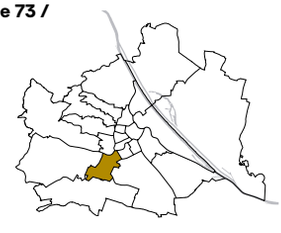
Hetzendorfer Straße 77-79a / BUWOG



SOUTHGATE Sagedergasse 21 / BUWOG



Oswaldgasse 73 / EHL



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	100.281
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	49.643
Personen/Haushalt	2,03
Zuzüge	+ 6.583
Wegzüge	- 4.274
Wanderungsbilanz	+ 2.309

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

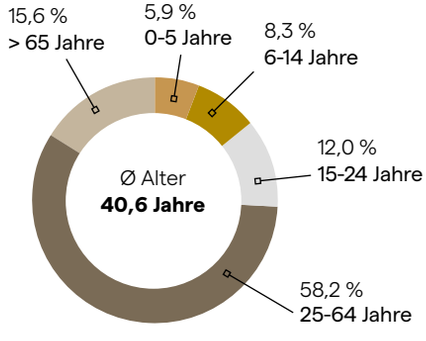
Wien	34,2 %
Meidling	38,8 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Meidling	€ 23.424

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Meidling	40,6



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.600,– / m²
Sonstige	€ 4.150,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,20 / m²
Sonstige	€ 11,80 / m²

Zinshaus	€ 1.500,– bis € 3.300,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 529 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 143,47 Mio. statt.

Fotocredits: Schloss Hetzendorf © Thomas Ledl / wikimedia, Hetzendorfer Straße © BUWOG, Southgate © BUWUG / Fotostudio Huger, Strohberggasse © EHL, Meidlinger Hauptstraße © Gugerell_wikipedia, Wildgarten © Lukas Schaller, Oswaldgasse © EHL, Rechte Wienzeile © BUWOG / Fotostudio Huger



Wiens noble Idylle im Westen

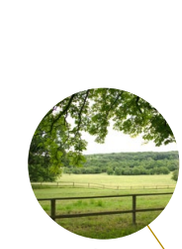
Viel Platz und viel Grün. Der 13. Bezirk präsentiert sich schon auf den ersten Blick anders als seine Nachbarbezirke. So wird der Großteil der Straßen von Vorgärten und Baumalleen gesäumt, und weitläufige Grün- und Erholungsgebiete, wie Schönbrunn, der Rote Berg oder der Lainzer Tiergarten, werten die Gegend auf. Kaum verwunderlich also, dass Hietzing vor allem unter Familien als höchst attraktive Wohngegend gilt.

Neben den zahlreichen Grünflächen besticht der Bezirk mit weiteren Vorzügen: Hier lassen sich geschichtsträchtige Bauten, wie das Schloss Schönbrunn, die Klimt- oder Hermesvilla, bestaunen und besuchen, sorgfältig kuratierte Concept-Stores und hippe Cafés in Alt-Hietzing laden zum Bummeln ein, und die mittlerweile zu Institutionen gewordenen Restaurants und Kaffeehäuser im Herzen von Hietzing ziehen auch Besucher:innen weit über die Bezirksgrenzen an.

Obwohl der 13. Bezirk im Größenranking auf Rang drei gleich hinter Donaustadt und Floridsdorf liegt, beträgt die Einwohnerzahl nur knapp 54.000 Personen. Trotz seiner Größe ist das Neubauaufkommen im Bezirk verhältnismäßig gering, und das Wohnungsangebot kann mit der Beliebtheit Hietzings nicht Schritt halten. Die beschränkten Baulandflächenreserven lassen Neubau nur in geringem Umfang zu, was dazu führt, dass eine sehr gute Nachfrage auf wenige, meist exklusive Projekte trifft. So finden sich hier nur vereinzelt Neubau- und Sanierungsprojekte, wie etwa die *Villa Dostal* in der Dostalgasse, *Villa Hietzing* in der Gobergasse oder *Jardin Hermes* in der Hermesstraße. Mit dem Bauvorhaben *Das Noah* in der Lainzer Straße gibt es im Bezirk auch ein Neubauprojekt von etwas größerem Volumen.

Obwohl der Grünflächenanteil Hietzings über 70 Prozent beträgt, was wienweit als Spitzenwert gilt, ist der Bezirk darüber hinaus bemüht, sich hinsichtlich Begrünung und Verkehrsberuhigung weiterzuentwickeln. So wird etwa die historische Altgasse verkehrsberuhigt und zur begrünten Begegnungszone oder der Bereich bei der Kreuzung Gallgasse/Klitschgasse in einen sogenannten Mikrofreiraum verwandelt: Der Platz, der zuletzt in die Jahre gekommen und bislang versiegelt war, soll nach dem Umbau zum Verweilen einladen, und eine neue Radabstellanlage wird es ebenfalls geben. Zudem wird der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für den Hörndlwald im 13. Bezirk geändert: Die gewidmeten Bauflächen werden gelöscht und dem Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel zugeschlagen.

1130 wien – hietzing



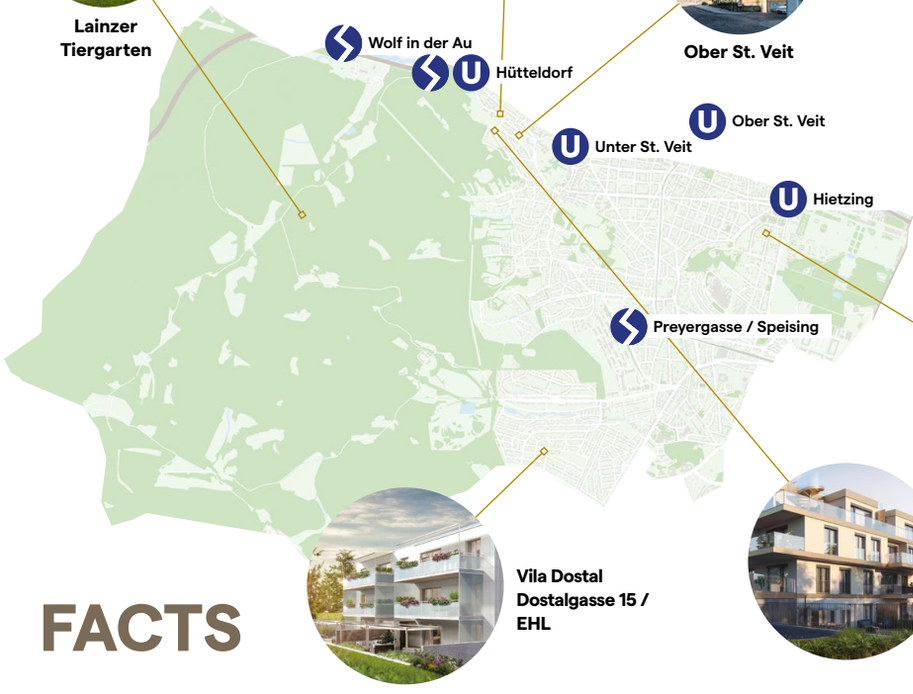
Lainzer Tiergarten



Schweizertalstraße 16 / EHL



Ober St. Veit







Alt-Hietzing

Vila Dostal
Dostalgasse 15 / EHL



Schweizertalstraße 39 / EHL



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	55.568
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	27.731
Personen/Haushalt	2,02
Zuzüge	+ 2.898
Wegzüge	- 1.841
Wanderungsbilanz	+ 1.057

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

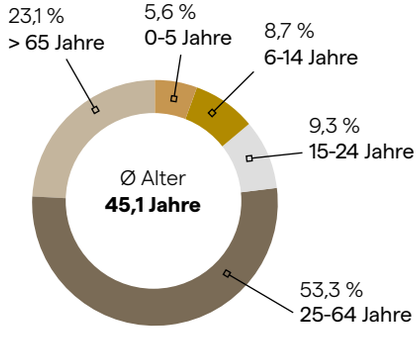
Wien	34,2 %
Hietzing	23,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Hietzing	€ 33.454

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Hietzing	45,1



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 7.650,– / m²
Sonstige	€ 5.700,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,10 / m²
Sonstige	€ 13,30 / m²

Zinshaus	€ 3.500,– bis € 5.100,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 269 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 118,35 Mio. statt.

Fotocredits: Römische Ruine © Zairon_wikipedia, Schweizertalstraße 16 © Mela Lieben Projektentwicklungs GmbH, Ober St. Veit und Alt-Hietzing © Stadtbekannt, Schweizertalstraße 39 © EHL, Villa Dostal © Kallinger Projekte.

Up and coming



Park in Sicht
Goldschlagstraße 191 / EHL



Sophienalpe

Wohnparadies im Westen Wiens

Für Penzing als Wohnbezirk sprechen viele Gründe. Auf der einen Seite eine exzellente Verkehrsanbindung (U4, S-Bahn, Nah- und Fernzüge sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnverbindungen), auf der anderen Seite großzügige Grün- und Erholungsräume wie der Wienerwald, die Steinhofgründe oder der Dehnepark.

Penzing hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt. So traf, dank einiger größerer Projekte und Quartiersentwicklungen, die gute Nachfrage nach Wohnraum auf ein vielfältiges Angebot. Mit *Kennedy Garden* in der Penzinger Straße und *Alice im Cumberland* in der Cumberlandstraße wurden Anfang 2023 zwei Großprojekte fertiggestellt. Doch die Entwicklung im Bezirk geht weiter, denn nach wie vor ist Verdichtungspotenzial vorhanden, was natürlich auch viele Bauträger und Entwickler anzieht. Zahlreiche größere und kleinere Projekte entstehend derzeit, etwa in der Schleusenstraße 1a, der Linzer Straße 346, der Zehetnergasse 24 oder der Hütteldorfer Straße.

Auch das historisch einzigartige Otto-Wagner-Areal soll nach der aktuellen Nutzung durch den Wiener Gesundheitsverbund erhalten und langfristig zu einem Wissenschafts-, Kultur- und Bildungsstandort entwickelt werden. Hier bietet eine Gesamtbaufläche von rund 20.000 Quadratmetern Platz für 160 neue Wohnungen. Zudem sollen die Grünflächen samt Baumbestand auf dem Areal größtenteils unangetastet bleiben.

Diese Entwicklung hat den Bezirk zuletzt noch stärker ins Blickfeld rücken lassen. Vor allem in den Bezirksteilen Alt-Penzing und Breitensee hat die starke Nachfrage zu einem ordentlichen Anstieg der Preise für Wohnraum geführt. Dies betrifft sowohl Neubau- als auch Bestandsobjekte.

1140 wien – penzing



Fotocredits: Sophienalpe © Stadtbekannt, Kennedy Garden © BUWOG / Fotostudio Huger, Wolfersberg © Funke_wikipedia, Spallartgasse © driendl architects, Breitenseer Straße und Leyserstraße © CONSULTING COMPANY, Goldschlagstraße © Hannah Haboeck
Missindorfstraße © BUWOG

FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	96.828
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.498
Personen/Haushalt	2,01
Zuzüge	+ 5.758
Wegzüge	- 3.587
Wanderungsbilanz	+ 2.171

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

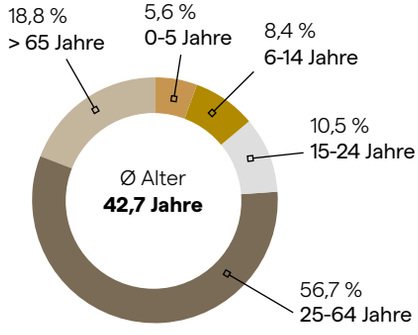
Wien	34,2 %
Penzing	29,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Penzing	€ 27.482

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Penzing	42,7



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.050,– / m²
Sonstige	€ 4.150,– / m²

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

Zinshaus	€ 2.400,– bis € 4.600,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 595 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 204,08 Mio. statt.

Hotspot außerhalb des Gürtels



Turnergasse 9 / BUWOG



Markgraf-Rüdiger-Straße

Kreativ und multikulturell

Auch wenn der 15. Bezirk außerhalb des Gürtels gelegen ist und damit nach üblicher Definition zu den Außenbezirken zählt, ist er durch die starke Entwicklung beinahe einem Bezirk im Zentrum gleichzusetzen. So besticht der Bezirk durch seine Lage – die Innenstadt ist von hier aus mindestens so schnell zu erreichen wie der Stadtrand –, vor allem aber durch seine optimale Anbindung. Gleich drei U-Bahn-Linien (U3, U4 und U6) sowie Schnellbahn und Fernzüge unterstreichen diesen Lagevorteil.

Rudolfsheim-Fünfhaus ist seit einiger Zeit in Transformation: Der Bezirk ist nicht nur jung und multikulturell, dank seiner Lage und einiger Grätzlaufwertungen wird der Bezirk immer hipper und beliebter. Dies führt, in Kombination mit vergleichsweise nach wie vor erschwinglicheren Wohnpreisen, zu einer verbesserten Nachfrage nach Wohnraum. Die Bautätigkeit umfasst derzeit viele in die Jahre gekommene Zinshäuser, die nach und nach saniert und ausgebaut werden. Beispiele hierfür sind etwa *Secret Garden* in der Dingelstedtgasse oder *Beim Schlosseingang* in der Sechshauser Straße. Hinzu kommen auch einige tolle Neubauprojekte, wie etwa *Lilie* in der Rauchfangkehrergasse oder *ONE-O-ONE LIVING* in der Hütteldorfer Straße.

Auch in Sachen Stadtentwicklung tut sich im 15. Bezirk einiges. Nach der erfolgreichen Wiederbelebung des Westbahnhofs, der mit einem vielfältigen Shopping- und Gastroangebot über die Bezirksgrenzen hinaus von sich reden macht, sind einige weitere Aufwertungen im Bezirk geplant. So wird etwa die Äußere Mariahilfer Straße umgestaltet und künftig nur mehr stadtauswärts befahrbar sein. Für Radfahrer:innen wird es nach der Umgestaltung einen baulich getrennten Zwei-Richtungs-Radweg geben, und Fußgänger:innen freuen sich über eine Verbreiterung der Gehsteige, an denen Bäume und Begrünung für Schatten sorgen sollen.

Für mehr Grünraum im Bezirk wurde das Stadtentwicklungskonzept „Mitte 15“ ins Leben gerufen: Das Projektgebiet erstreckt sich von der Märzstraße im Norden bis zur Mariahilfer Straße bzw. Linzer Straße im Süden sowie vom Neubaugürtel im Osten bis zur Sturzgasse im Westen. Es geht insbesondere um die Schaffung und Verbesserung des Grün- und Freiraumangebots, den Abbau der Barrierewirkung durch die Bahnanlagen sowie Beiträge zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung.

1150 wien – rudolfsheim-fünfhaus



Wohnen auf der Schmelz
Schanzstraße 44 / EHL

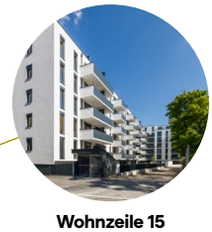
Schmelz



Turnergasse 9 /
BUWOG



Hütteldorfer
Straße



Wohnzeile 15
Pfeiffergasse 3 /
BUWOG



Mariahilfer Straße 156 /
BUWOG



Linke Wienzeile 280 /
BUWOG



Diefenbachgasse 7-9 /
EHL







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	76.109
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	39.560
Personen/Haushalt	1,95
Zuzüge	+ 6.488
Wegzüge	- 4.174
Wanderungsbilanz	+ 2.314

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
Moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

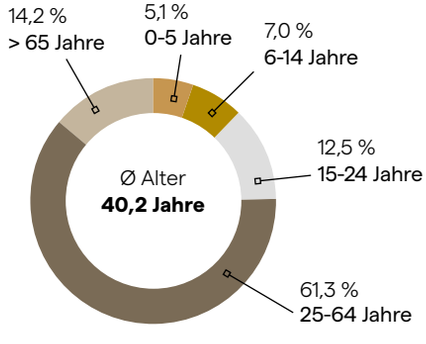
Wien	34,2 %
Rudolfsheim	44,5 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Rudolfsheim	€ 21.933

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Rudolfsheim	40,2



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.450,– / m²
Sonstige	€ 3.950,– / m²

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

Zinshaus	€ 1.700,– bis € 4.400,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 354 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 90,84 Mio. statt.

Fotocredits: Markgraf-Rüdiger-Straße © Stadtbekannt, Turnergasse © KENH Architekten, Diefenbachgasse © EHL, Wohnen auf der Schmelz © renderwerk.at, Pfeiffergasse, Mariahilfer Straße und Linke Wienzeile © BUWOG / Fotostudio Huger

Facetten-reiches Ottakring



Ottakringer Brauerei


Gablenzgasse 60-60a / BUWOG

Wenn die Vorstadt chic und hip wird

Wenn man den 16. Bezirk anhand seines beliebtesten und bekanntesten Marktes, des Brunnenmarktes, beschreiben würde, so wäre wohl lebhafter Meltingpot der Kulturen passend, was sich auch in der heterogenen Einwohnerschaft Ottakrings widerspiegelt.

Ottakring erstreckt sich vom Wienerwald im Westen bis zum Gürtel im Osten und hat dazwischen mehr zu bieten als so manche Kleinstadt. Vom Brunnenmarkt, der Besucher:innen eine kulinarische Weltreise offeriert, über studentisches Treiben auf der Partymeile Ottakringer Straße bis hin zu prunkvollen Vorstadtvillen auf dem idyllischen Wilhelminenberg.

Ottakring entwickelt sich weiter, und während einige Straßenzüge noch dem Klischee des traditionellen Arbeiterbezirks entsprechen, sind in weitreichenden Bezirksteilen attraktive Wohnlagen entstanden. Als divergent könnte man auch die Preise für Wohnraum im Bezirk beschreiben. Während sich die Quadratmeterpreise etwa in der Gegend um die Ottakringer Straße und den Brunnenmarkt über die vergangenen Jahre moderat entwickelt haben, sind die Immobilienpreise rund um den Wilhelminenberg gehoben bis sehr teuer. Aufgrund der herausragenden Infrastruktur (U3, U6, S-Bahn sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnverbindungen) ist auch die Nachfrage nach Wohnraum in allen Mikrolagen des Bezirks sehr gut.

Die meisten Neubauprojekte befinden sich in der Nähe der U-Bahn-Linie U3, hinzu kommen Altbaurevitalisierungen und Dachgeschossausbauten. Auch die Gegend zwischen Thaliastraße und Ottakringer Straße verzeichnet verstärkte Bautätigkeit. Einige sehr exklusive und hochwertige Projekte werden im westlichen Randbereich von Ottakring realisiert. Die Lage auf dem Wilhelminenberg ist mit Villen im Cottage-Stil, viel Grünraum und großartigem Blick über Wien eine der gefragtesten, zugleich aber auch teuersten Wohnlagen Wiens.

Nicht nur in puncto Wohnungsmarkt kann Ottakring Bewegung verzeichnen, auch das Straßenbild verändert sich. Bis 2040 wird etwa die Klinik Ottakring umfassend modernisiert. Seit einigen Jahren setzt sich zudem eine Begrünungsoffensive für die Sanierung von Geschäftsstraßen inklusive Baumbepflanzungen ein, was den Bezirk noch attraktiver machen soll. So wächst etwa der Klimaboulevard Thaliastraße weiter: Nach der Umgestaltung der Thaliastraße vom Gürtel bis zur Huttengasse starten 2024 die Bauarbeiten für den Abschnitt zwischen Huttengasse und Karl-Kantner-Park.

1160 wien – ottakring



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	102.444
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	51.628
Personen/Haushalt	2,00
Zuzüge	+ 6.914
Wegzüge	- 4.703
Wanderungsbilanz	+ 2.211

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

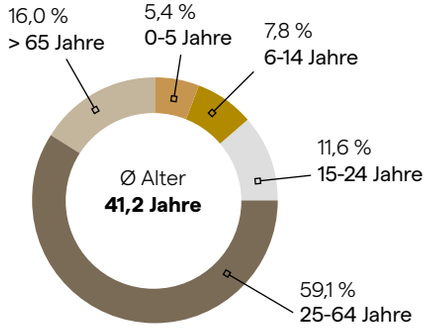
Wien	34,2 %
Ottakring	39,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Ottakring	€ 23.222

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Ottakring	41,2



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.700,– / m²
Sonstige	€ 4.000,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,60 / m²
Sonstige	€ 12,10 / m²

Zinshaus	€ 1.400,– bis € 3.800,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 470 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 114,9 Mio. statt.

Fotocredits: Ottakringer Brauerei © C. Stadler/Bwag wikimedia, Gablenzgasse © BUWOG / Fotostudio Huger, Lorenz-Mandl-Gasse © Backbone, Römergasse © JAMJAM, Bachgasse, Huttengasse © EHL, Schloss Wilhelminenberg © Heinzl W._wikipedia, Brunnenmarkt und Yppenplatz © Stadtbekannt

Vielfältig und grün



Cuvée
Taubergasse 26-28 / EHL



Metropol

Hernals auf Aufholjagd

Wie auch das benachbarte Ottakring zeichnet sich Hernals durch seine innerbezirklichen Unterschiede aus. Ob vorstädtisch und gediegen oder hip und urban, der 17. Bezirk bietet eine Melange aus alt und neu, shabby und chic.

Für Hernals charakteristisch ist eine starke demografische Durchmischung, die sich in den Unterschieden der Bezirksteile widerspiegelt. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen, Cottagevierteln und historischen Ortskernen.

Auf der einen Seite der urbane, der besonders bei der jüngeren Zielgruppe beliebte und näher am Zentrum gelegene Bezirksteil zwischen Hernalser Hauptstraße und Elterleinplatz. Hier befindet sich etwa das große Freizeitareal Postsportplatz. Als Haupgrund für den Aufschwung am Wohnungsmarkt gilt vor allem die gerade im Bau befindliche U-Bahn-Linie U5. So ist die zukünftige Verbesserung der Anbindung von Hernals an das öffentliche Verkehrsnetz vor allem für Bauträger und Käufer:innen von Wohnungseigentum interessant und verantwortlich für die steigenden Preise in diesem Teil des Bezirks. Projekte finden sich etwa in der Beheimgasse 51, Weissgasse 26, Steinergasse 8, am Heuberg und am Kalvarienberg.

Auf der anderen Seite präsentiert sich Hernals von der Wattgasse stadtauswärts, entlang der Alszeile, 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 noblen Teilen des Bezirks. Für das Stadtgebiet Kleiner Schafberg, dessen Bebauungsstruktur von Einfamilien- und Kleingartenhäusern geprägt ist, besteht das Ziel, die Grün- und Erholungsräume zu erhalten und die Aufschließung von Bauplätzen für weiteren Wohnraum zu ermöglichen.

1170 wien – hernals







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	56.033
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	28.231
Personen/Haushalt	2,00
Zuzüge	+ 3.596
Wegzüge	- 2.606
Wanderungsbilanz	+ 990

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

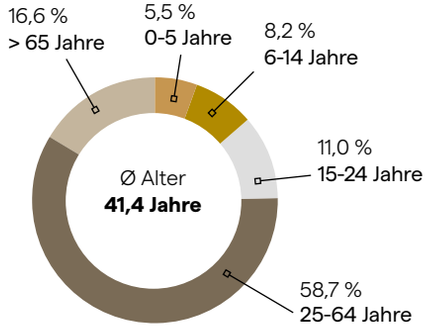
Wien	34,2 %
Hernals	36,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Hernals	€ 24.737

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Hernals	41,4



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.600,– / m²
Sonstige	€ 4.100,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,70 / m²
Sonstige	€ 12,10 / m²

Zinshaus	€ 1.900,– bis € 5.100,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 313 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 95,57 Mio. statt.

Fotocredits: Zwerngasse © krischanz, Metropol © Manfred Werner_wikipedia, Heavenly am Schafberg © Cuubuus architects & developers, Beheimgasse © HAWLIK GERGINSKI Architekten / Daniel Hawelka, Schwarzenbergallee © Funke_wikipedia, Perle Lienfeldergasse © krischanz

Vom Zinshaus- zum Villenviertel



Pötzleinsdorfer Schlosspark



Park Suites, Hockegasse 49 / EHL

Wenn Trend auf Tradition trifft

Charakteristisch für den 18. Bezirk ist vor allem seine Attraktivität als Wohnlage – hier liegt Währing eindeutig im Wiener Spitzenfeld. Gründe dafür gibt es viele: Gemeinsam mit Hietzing und Döbling zählt Währing zu den traditionellen Grünbezirken und bietet somit viel Raum für Erholung im Freien. Hinzu kommen ein – dank zahlreicher guter Bildungseinrichtungen – familienfreundliches Ambiente und eine sehr gute öffentliche Anbindung an die Innenstadt.

Währing bietet in gewisser Weise das Beste aus zwei Welten: Gemessen an der Einwohnerzahl ist er der kleinste Bezirk außerhalb des Gürtels, wodurch zum Teil eine sehr ruhige und gediegene Wohnatmosphäre entsteht. Zahlreiche städtische Parkanlagen, wie der Türkenschanzpark, der Pötzleinsdorfer Schlosspark oder der Währinger Park, machen den 18. Bezirk zudem reich an Naherholungsgebieten. Dennoch gibt es mit der Gegend um den Kutschkermarkt ein lebhaftes und urbanes Grätzl, das mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Boutiquen ein diverses Publikum anzieht. Auch die Wohnlagen im Bezirk bieten den Mix aus Trend und Tradition. Während im nördlichen und westlichen Teil viele Einfamilienhäuser sowie große und kleine Villen zu finden sind, dominieren in der zentrumsnahen Gegend, rund um den Gürtel, Gründerzeithäuser und eine geschlossene Bauweise. Beide Versionen des Bezirks sind als Wohngegend sehr gefragt. Aufgrund des hohen Preisniveaus für Wohnraum bedient der Achtzehnte jedoch eine eher engmaschige Zielgruppe.

Die Gegend um den Kutschkermarkt gilt schon über die vergangenen Jahre als „Bobo"-Paradies, denn das Kreuzgassenviertel und der Bereich zwischen Gentzgasse und Aumannplatz bietet eine bunte Mischung aus Lokalen samt Traditionsbäckereien und kleinen Geschäften.

Für Wohnungssuchende ist das Angebot quantitativ überschaubar, qualitativ dafür hervorragend. Kleinere, hochwertige Projekte werden zentrumsnäher etwa in der Staudgasse 40, Martinstraße 86, Schopenhauerstraße 56 realisiert. Weiter stadtauswärts befinden sich Projekte auf der Gersthofer Straße oder in der Hockegasse.

Auch der öffentliche Raum im Bezirk entwickelt sich positiv weiter: Im vergangenen Jahr wurde neben dem Gersthofer Platz auch der beliebte Kutschkermarkt einem Makeover unterzogen. Rund um den Markt setzte man auf den Ausbau der Nahversorgung, mehr Bäume sowie aktive Mobilitätsangebote und verwandelte das Gebiet so in ein verkehrsberuhigtes und klimafittes Grätzl. Zudem wurde die Schulgasse zur fahrradfreundlichen Straße aufgewertet und damit ein wichtiger Lückenschluss zum bestehenden Gürtel-Radweg hergestellt.

1180 wien – währing





FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	51.559
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	26.834
Personen/Haushalt	1,94
Zuzüge	+ 3.649
Wegzüge	- 2.378
Wanderungsbilanz	+ 1.271

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

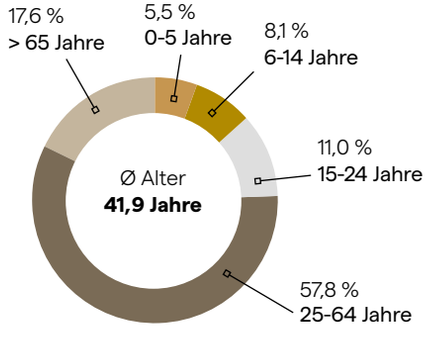
Wien	34,2 %
Währing	29,9 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Währing	€ 30.011

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Währing	41,9



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 7.600,– / m²
Sonstige	€ 5.400,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,50 / m²
Sonstige	€ 13,20 / m²

Zinshaus	€ 2.400,– bis € 6.500,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 323 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 156,77 Mio. statt.

Fotocredits: Pötzleinsdorfer Schlosspark © Gugerell_wikipedia, Park Suites © Zeiger Marketing, Türkenschanzpark und Kutschkermarkt © Stadtbekannt, Schulgasse © EHL

Noblesse par excellence



Kahlenberg



hidden garden, Pyrkergasse 25 / EHL

Villenviertel, Heurigenorte und fabelhafte Aussichten

Im Norden Wiens, am Rande des hügeligen Wienerwaldes gelegen, bietet Döbling sowohl großzügigen Grünraum und atemberaubende Ausblicke über die Stadt als auch urbane Bezirksteile mit trendigen Cafés und hippen Bäckereien wie den Sonnbergplatz oder die Obkirchergasse. Hinzu kommen die traditionsreichen Heurigenvororte Neustift, Sievering, Grinzing und Nussdorf, die sich trotz reger Bautätigkeit noch immer viel von ihrem dörflichen Charme bewahrt haben. Zahlreiche Gründe also, die Wiens berühmtesten Nobelbezirk zu seiner großen Beliebtheit verhelfen.

Der 19. Bezirk ist eine äußerst gefragte Wohnadresse in Wien. Wer hier wohnen möchte, muss im Vergleich zu anderen Bezirken meist mit deutlich höheren Preisen rechnen. 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. Die Wohnbautätigkeit im Bezirk ist dabei stark von zahlreichen kleinen, meist sehr hochwertigen Projekten geprägt. Neben Dachgeschossausbauten und Sanierungsprojekten gibt es zumeist kleinere Neubauprojekte wie etwa *Am Bergblick* am Donauwartesteig, *Rebenblick* in Neustift am Walde oder *Der goldene Storch* in der Iglaseegasse. Zudem gibt es Pläne, das leer stehende Fernmeldebetriebsamt auf der Liegenschaft Grinzinger Straße 107 abzureißen und hier einen Wohnbau zu errichten.

Weniger exklusiv, aber dafür exzellent an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, ist Heiligenstadt. Dieser Bezirksteil ist geprägt von kommunalen Wohnbauten und genossenschaftlichen Wohnanlagen. Hier zu finden ist etwa der Karl-Marx-Hof, der mit seinen 1.050 Metern Länge nicht nur als der längste zusammenhängende Wohnbau der Welt gilt, sondern auch Sinnbild für den sozialen Wohnbau in Wien ist. Aber auch die Gegend um Heiligenstadt befindet sich im Wandel. So entsteht etwa mit dem Stadtquartier *Muthgasse* ein urbanes, klimafittes Gewerbegebiet mit Wohnqualität. In den vergangenen Jahren haben sich hier bereits rund 300 Unternehmen angesiedelt, und in näherer Zukunft sind weitere Projekte, die Raum für Wohnen, Arbeiten und Bildung bieten, geplant.

Auch die Bildungsinfrastruktur im Bezirk wird weiterentwickelt: So soll etwa die bestehende Volksschule in der Grinzinger Straße 88 vergrößert und zu einer Schule mit Tagesbetreuung ausgebaut werden. Damit soll der erforderliche Bedarf an sozialer Infrastruktur im Bezirksteil besser abgedeckt werden.

1190 wien – döbling

The Shore
Kuchelauer Hafenstraße 98 / EHL

Kuchelauer Hafen

Cobenzl





Hutweidengasse 40 /
EHL

Pfarrwiesengasse 23 /
BUWOG

hidden garden
Pyrkergasse 25 /
EHL

INSIDE XIX
Gatterburggasse 12 /
BUWOG



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	75.517
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	38.242
Personen/Haushalt	2,00
Zuzüge	+ 5.409
Wegzüge	- 3.105
Wanderungsbilanz	+ 2.304

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

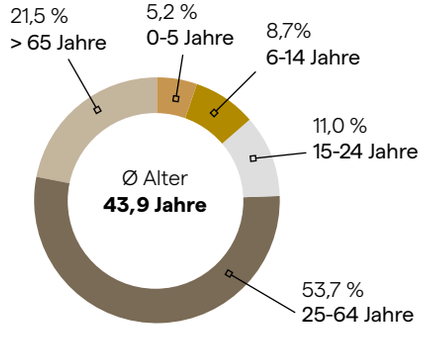
Wien	34,2 %
Döbling	29,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Döbling	€ 31.243

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Döbling	43,9



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 8.450,– / m²
Sonstige	€ 5.850,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,90 / m²
Sonstige	€ 13,40 / m²

Zinshaus	€ 3.200,– bis € 6.500,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 381 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 212,22 Mio. statt.

Fotocredits: Inside XIX © BUWOG / Fotostudio Huger, Kahlenberg © Doronenko_wikimedia, Hutweidengasse © EHL, hidden garden © PicMyPlace, The Shore © krischanz, Pfarrwiesengasse © BUWOG / Fotostudio Huger



Großflächige Stadtentwicklung macht die Brigittenau zum „Next big thing“

Eingebettet zwischen Donaukanal und Donau, ist der 20. Bezirk das Tor zum Nordwesten. Hier findet sich ein dicht besiedelter und lebhafter Teil der Stadt, durch seine Nähe zur Innenstadt, vielen Shops und Gastronomie, direkten Zugang zum Wasser, vor allem aber durch vielversprechende Stadtentwicklungsprojekte überzeugt.

Der 20. Bezirk ist lebhaft, multikulturell und zudem dicht besiedelt. Was ihm an „Trendiness“ fehlt, macht er mit lokalem Charme wett. Während in der Gegend um den Wallensteinplatz viele Lokale, Geschäfte und Restaurants, die alle Preisklassen bedienen, zu finden sind, warten andere Areale von Brigittenau mit einem weiteren unschlagbaren Argument auf: der unmittelbaren Nähe zum Wasser. So grenzt eine Seite des Bezirks an den Donaukanal und wird zu einer begleitenden grünen Promenade samt Radweg in Richtung Innenstadt. Aber auch die andere Seite muss sich nicht verstecken, offeriert sie doch eine mehr als drei Kilometer lange Waterfront entlang der Donau.

Die steigende Beliebtheit von Brigittenau als Wohnbezirk und die Tatsache, dass im Bezirk die größte Flächenreserve für innerstädtische Entwicklung zu finden ist, haben in den vergangenen Jahren zu verstärkter Bautätigkeit geführt. Die Planung des derzeit wohl bekanntesten Stadtentwicklungsgebiets, des Nordwestbahnhofs, nimmt immer mehr Gestalt an. Dieses entwickelt sich vom Güterumschlagplatz zum neuen Stadtteil und soll bis 2035 ein klimafreundliches und sozial durchmischtes Wohn- und Arbeitsviertel werden. Rund 6.500 Wohnungen für 16.000 Menschen werden hier entwickelt. Im Zentrum des Areals wird die sogenannte „Grüne Mitte“ entstehen. Dieser 10 Hektar große Freiraum in Form eines parkartigen Geländes mit Geh- und Radwegen und ohne durchgehende Straßen wird Erholungsmöglichkeiten und Platz für vielfältige Freizeitaktivitäten bieten.

Die damit verbundene Aufwertung des Bezirks schlägt sich bereits seit einiger Zeit im stetig wachsenden Interesse an den Wohnlagen im Umfeld der wichtigsten Verkehrsachse, der nahe gelegenen Dresdner Straße, nieder. Guter Nachfrage erfreuen sich auch die Lagen Nahe der U-Bahn (U6 und U4). Aktuelle Projekte befinden sich mit *Höch.Städt.Platz* auf der Dresdner Straße, *CasaBlanca* in der Webergasse oder *Soley* in der Leystraße.

1200 wien – brigittenau







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	85.690
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	43.387
Personen/Haushalt	1,99
Zuzüge	+ 7.172
Wegzüge	- 4.384
Wanderungsbilanz	+ 2.788

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

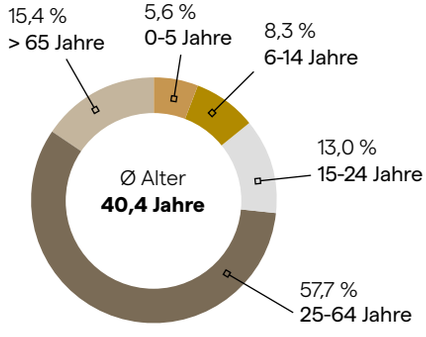
Wien	34,2 %
Brigittenau	42,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Brigittenau	€ 21.990

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Brigittenau	40,4



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.250,– / m²
Sonstige	€ 3.850,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,10 / m²
Sonstige	€ 12,20 / m²

Zinshaus	€ 2.000,– bis € 3.800,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 393 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 106,3 Mio. statt.

Fotocredits: Schemerlbrücke © Thomas Ledl, Wohnpark Handelskai © EHL, Millennium City © MRuniquat_wikipedia, Universumstraße © BUWOG

Lebens-qualität in Floridsdorf


Copa Cagrana


Koloniestraße 29 / EHL

Wandel im hohen Norden

Floridsdorf ist ein sehr vielseitiger Bezirk. Hier befinden sich einerseits die traditionellen Heurigenorte wie Stammersdorf oder Jedlesee, andererseits gibt es zahlreiche kommunale Wohnbauten, etwa um das Bezirkszentrum Floridsdorfer Spitz. Hinzu kommen großflächige Neubauareale und spannende Pläne zur Stadtentwicklung.

Der Wandel im Bezirk macht sich vor allem an dem in großen Zahlen neu entstehenden Wohnraum bemerkbar. Floridsdorf ist aufgrund seiner Flächenreserven besonders attraktiv für Projektentwickler und liegt auf Platz 2 jener Bezirke mit der höchsten Neuflächenproduktion. Vor allem im Hinblick auf die Schaffung effizient geschnittener und leistbarer Wohnprojekte, bieten die vorhandenen Areale viele Möglichkeiten. Auch auf dem Wohnungsmarkt machen sich die Veränderungen bemerkbar, denn Floridsdorf gewinnt als Wohnbezirk zunehmend an Attraktivität. Hierfür gibt es zahlreiche gute 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 der exzellenten Verkehrsanbindung gelangt man in weniger als 30 Minuten ins Stadtzentrum. Aktuelle Projekte finden sich etwa mit *Hirschfeld* in der Gerasdorfer Straße, *Goldene Zeiten* in der Herrenholzgasse oder *Living Point 21* am Hutterplatz.

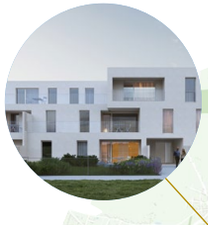
Transformation ist auch hinsichtlich der Stadtentwicklung spürbar, so soll etwa in der Pilzgasse 33 das erste Plus-Energie-Quartier Österreichs entstehen. Ziel ist es, Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe zu vereinen. Ein weiterer Fokus wird hier auf der energietechnischen Optimierung liegen, wodurch das Quartier schließlich mehr Energie produzieren als verbrauchen soll. Des Weiteren ist für die bestehende Bildungsanstalt für Elementarpädagogik der Stadt Wien in der Freytaggasse eine Neuerrichtung am bestehenden Standort zwischen Patrizigasse und Schloßhofer Straße geplant. Am Entstehen ist auch ein Radhighway, der für eine durchgängige qualitative Radverbindung von der Alten Donau bis nach Niederösterreich sorgen soll.

Vermehrt lassen sich in Floridsdorf auch Sanierungen und Aufwertungen beobachten. So wird etwa die Siedlung an der Werndlgasse saniert und angemessen erweitert. Hier soll es zu einer maßvollen Nachverdichtung kommen, und ein Kindergarten soll neu errichtet werden.

1210 wien – floridsdorf



Prager Straße 109 / EHL



Flori Flats
Edi-Finger-Straße 7C / EHL



Marchfeldkanal



FLORIDO YARDS
Siemensstraße 5 / EHL



Schöneck 13
Bernreiterplatz 13 / BUWOG



Koloniestraße 29 / EHL



Drygalskiweg 59 / EHL



Christian-Bucher-Gasse 15 / EHL





Strebersdorf
Leopoldau
Jedlersdorf
Siemensstraße
Großfeldsiedlung
Brünner Straße
Aderklaaer Straße
Floridsdorf
Neue Donau

FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	183.895
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	86.360
Personen/Haushalt	2,13
Zuzüge	+ 7.619
Wegzüge	- 5.664
Wanderungsbilanz	+ 1.955

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

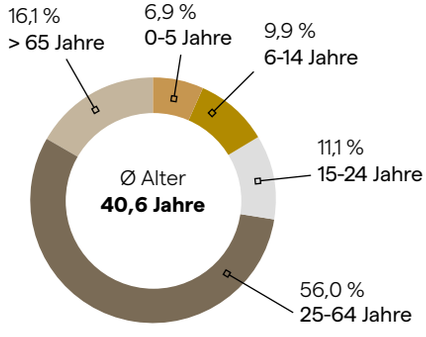
Wien	34,2 %
Floridsdorf	29,8 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Floridsdorf	€ 25.352

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Floridsdorf	40,6



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.300,– / m²
Sonstige	€ 3.700,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 12,80 / m²
Sonstige	€ 11,70 / m²

Zinshaus	€ 1.800,– bis € 2.400,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 778 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 205 Mio. statt.

Fotocredits: Copa Cagrana © Stadtbekannt, Schöneck 13 © BUWOG / Fotostudio Huger, Prager Straße © PicMyPlace, Marchfeldkanal © Stefan Lefnaer_wikipedia, Florido Yards, Siemensstraße © Krischanz, Flori Flats © Nerma Linsberger, Christian-Bucher-Gasse © CBG15 Immobilien GmbH, Drygalskiweg © HARING GROUP, Koloniestraße © BOANET.AT

Stadt trifft auf Land



Gänsehäufel



Erzherzog-Karl-Straße 134a / EHL

Ein Bezirk der Gegensätze

Die Donaustadt ist flächenmäßig Wiens größter Bezirk und wie die anderen Randbezirke auch von starken Kontrasten geprägt. Hier finden sich einerseits weite Felder und Brachen sowie vereinzelte kleinere Siedlungen, andererseits Urbanität und großflächige Wohnanlagen.

Wer einen Spaziergang durch die Donaustadt macht, bemerkt unweigerlich die sehr aktive Bautätigkeit – neue Wohnanlagen sprießen hier über die vergangenen Jahre fast sprichwörtlich „wie die Schwammerl" aus dem Boden. Die zahlreichen Möglichkeiten für Entwicklung, die der 22. Bezirk aufgrund der vielen verfügbaren Flächen bietet, werden von Immobilienentwicklern und Bauträgern gerne genutzt, sodass auch in puncto Stadtentwicklung viel vorangeht. Am Schrödingerplatz soll etwa das bestehende Amtshaus abgerissen und der Stadtraum neu strukturiert werden. Das Herzstück des Projekts werden eine große, neue Bücherei, ein Jugendzentrum und ein neuer Veranstaltungssaal bilden. Zusätzlich sind weitere Kultur- und Sozialeinrichtungen vorgesehen. Das Projekt liegt unmittelbar am derzeit im Ausbau befindlichen Hauptradwegenetz, welches Kagran zukünftig auch mit dem Rad optimal an die Innenstadt anbinden wird.

Auf dem Areal zwischen der Attemsgasse und der Parkanlage Schrickgasse wird ein weiteres neues Wohnquartier errichtet. Die Parkanlage Schrickgasse wird vergrößert, sodass zukünftig eine Grünraumverbindung vom Kirschblütenpark bis zur Parkanlage Schrickgasse besteht. Zusätzlich werden Lücken im Fuß- und Radwegenetz geschlossen. Ein weiteres Entwicklungsgebiet findet sich *Am Heidjöchl*. Dieses wird von kleinteiligen Wohnbebauungen an der Hausfeldstraße sowie im Nordosten entlang der Pfalzgasse und Mayredergasse gesäumt. Aktuell wird das Entwicklungsgebiet durch die S-Bahn und U-Bahn und künftig auch von der Stadtstraße Aspern erschlossen. Der Stadtteil wird zukünftig Wohnraum für rund 11.000 Menschen bieten.

Trotz der regen Bautätigkeit ist der 22. Bezirk auch mit sehr viel Grünraum gesegnet und somit nicht ohne Grund ein beliebter Ausflugs- und Wohnbezirk. Mit fast 64 Prozent Grünflächenanteil und einem unvergleichbaren Zugang zum Wasser befindet sich das großzügige Erholungsareal quasi vor der Haustüre. Frei zugängliche Badeplätze an der Alten Donau, zahlreiche Freibäder und idyllische Spazierwege bieten viel Raum für Freizeit und Entspannung in der Natur.

Wer in der Donaustadt auf der Suche nach Wohnraum ist, kann aus dem Vollen schöpfen, denn hier lässt sich aus einer Vielzahl an Angeboten auswählen. Zu den zahlreichen neuen Projekten zählen etwa *Platzhyrsch* in der Hirschstettner Straße, *Großes Glück* in der Groß-Enzersdorfer Straße, *Das Arakawa* in der Arakawastraße, *Bel Atrium* in der Klenaugasse oder *Alf 52* Am Langen Felde.

1220 wien – donaustadt







FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	212.658
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	97.533
Personen/Haushalt	2,19
Zuzüge	+ 9.571
Wegzüge	- 6.536
Wanderungsbilanz	+ 3.035

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

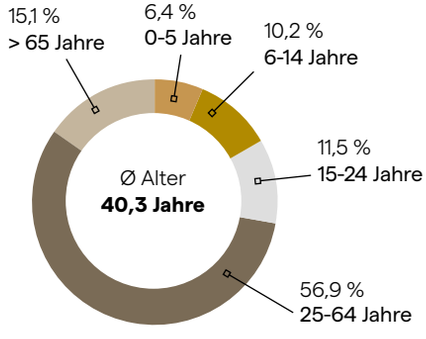
Wien	34,2 %
Donaustadt	26,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Donaustadt	€ 27.809

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Donaustadt	40,3



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.150,– / m²
Sonstige	€ 3.650,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 12,60 / m²
Sonstige	€ 11,60 / m²

Zinshaus	€ 1.700,– bis € 2.600,– / m²

Im Jahr 2023 fanden 1.030 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 395,01 Mio. statt.

Fotocredits: Gänsehäufel © Daniel_tbs_wikipedia, Barany&me © BUWOG / Fotostudio Huger, SeeSee Tower © Delta Pods Architekten, Tokiostraße © MIM Architekten Maurer & Partner, Wagramer Straße © C&P AG, Erzherzog-Karl-Straße © Consulting Company, Two Souls © Squarebytes

Stadt trifft dörflichen Charme



Wotrubakirche



RIVUS VIVERE
Breitenfurter Straße 225-233 /
BUWOG

Viel Entwicklung im Süden

Liesing ist ein Bezirk mit vielen Gesichtern. Neben zahlreichen nutzbaren Flächen für die Entwicklung von neuem Wohnraum und beinahe dörflich anmutenden Gegenden sind auch die grünen Villengegenden charakteristisch für Wiens 23. Bezirk.

Große Differenzen zeigen sich in Liesing 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.

Liesing befindet sich im wienweiten Ranking auf Platz 3, was die Neuflächenproduktion betrifft. In den vergangenen Jahren sind zahlreiche neue Quartiere und Wohnprojekte entstanden. Hierbei haben sich vor allem alte Gewerbegebiete als neue Wohnlagen gut etabliert. 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 Nahversorgern ausgestatteten Wohnquartiers, wurde 2023 fertiggestellt.

Die Attraktivität des Bezirks wird auch durch die fortlaufende Stadtentwicklung verstärkt, wie etwa die Aufwertung des Gebiets Vösendorf/Wien-Siebenhirten zeigt. Im Rahmen eines Pilotprojekts soll künftig die Planung des Gebiets über die Stadt- und Landesgrenzen hinweg neu gedacht werden. Das Gebiet soll – aufbauend auf dem Stadtentwicklungsplan STEP 2025 und dem regionalen Leitplan für den Bezirk Mödling – zur Modellregion für lokale Zusammenarbeit werden. Auch die Verkehrsanbindung im Bezirk ist sehr gut: So sorgen U-Bahn, S-Bahn und Autobahn für eine optimale Erreichbarkeit. Ein besonderes Augenmerk gilt auch den Radfahrer:innen, da die Radroute entlang des Liesingsbachs weiter ausgebaut wird. Bis 2027 werden die restlichen 9,2 Kilometer des Liesingbachs schrittweise renaturiert, die Radroute entlang des Flusses wird etappenweise deutlich verbessert. Mit dem Bau zweier Rad-unterführungen wird die Route künftig direkt am Wasser und fernab vom Autoverkehr geführt.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk wird mit vielen neuen Projekten beantwortet. Wohnungssuchende werden unter anderem hier fündig: *Liesing Gardens* in der Draschestraße, *Loos 23* in der Loosgasse, *Living in ´23* in der Hungereckstraße oder *Green Living Erlaa* in der Erlaaer Straße.

1230 wien – liesing



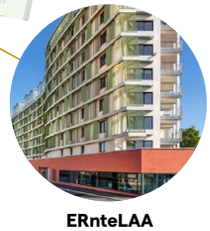




KH:EK51
Khekgasse 51 / EHL



Scherbangasse 3 / EHL



ERnteLAA
Meischlgasse 15-17 /
BUWOG



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	117.882
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	54.936
Personen/Haushalt	2,15
Zuzüge	+ 4.306
Wegzüge	- 3.641
Wanderungsbilanz	+ 665

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

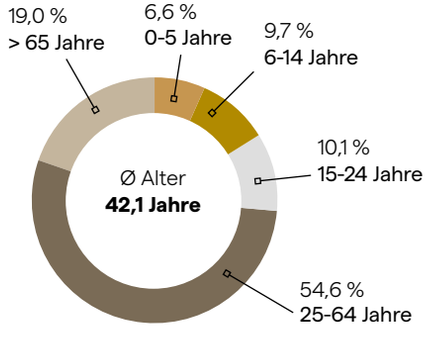
Wien	34,2 %
Liesing	24,8 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Liesing	€ 28.402

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Liesing	42,1



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.650,– / m²
Sonstige	€ 4.000,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,20 / m²
Sonstige	€ 12,10 / m²

Zinshaus	€ 2.000,– bis € 3.300 / m²

Im Jahr 2023 fanden 519 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 163,35 Mio. statt.

Fotocredits: Wotrubakirche © Thomas Iedl_wikipedia, RIVUS VIVERE © BUWOG / Fotostudio Huger, ERnteLAA © BUWOG / Fotostudio Huger, Mauer © Gugerell_wikipedia, KleeLiving © Daniel Hawelka, Erlaaer Straße und Scherbangasse © EHL, KH:EK51 © schreinerkastler.at

ehl / wildgarten, bauplatz 11 + 20

Naturnahes Wohnparadies

Lore-Kutschera-Weg 11, 1120 Wien





Wiens erstes Wohnquartier in einem Wildgarten

Dieses zukunftsweisende Immobilienprojekt, das naturnahes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten der Stadt auf etwa 11 Hektar vereint, wurde mit einem internationalen Städtebaupreis ausgezeichnet und bietet eine exklusive Kombination aus perfekten Wohnungsgrundrissen und idyllischer Ruhelage. Das Projekt am Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwaldes, präsentiert sowohl städtische wie auch ländliche Qualitäten und ist nur 30 Minuten von Wiens Stadtzentrum entfernt.

Auf den Bauplätzen 11 und 20 entstanden insgesamt neun stilvolle Häuser. Sieben dieser Häuser erstrecken sich über 2 bis 4 Geschosse, wodurch ein Gefühl von Gemütlichkeit und Großzügigkeit geschaffen wurde. Die beiden anderen Häuser hingegen ragen majestätisch über 8 Geschosse, in den Himmel und bieten eine atemberaubende Aussicht über die grünen Wipfel des WILDGARTENS. Die insgesamt 104 bezugsfertigen Wohnungen bieten einen breiten Wohnungsmix von kompakten Einheiten für Singles und Paare ab 36 m² bis hin zu großzügig geschnittenen Familienwohnungen bis 105 m² – allesamt mit Freiflächen.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Wert des Projekts WILDGARTEN. Moderne Energiesparmaßnahmen, ressourcenschonende Bauweise und umweltfreundliche Technologien sind hier selbstverständlich. Das Highlight ist zweifellos der einladende Gemeinschaftsgarten. Hier finden Bewohner einen Ort der Entspannung und des sozialen Miteinanders.

Angebote des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur – wie etwa Nahversorgung, zwei Kindergärten und Gastronomie – werden direkt am Areal geschaffen.

ehl.at/wildgarten_BP11+20

HWB: ab 23,72 kWh/m²a; fGEE: ab 0,66 Fotocredits: © Lukas Schaller

buwog / DECK ZEHN



Direkt am pulsierenden Herzen von Wien wartet 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 entstand 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. Bereits bezugsfertig.

deckzehn.buwog.at

Green Living am Puls der Stadt

Laxenburger Straße 2D, 1100 Wien



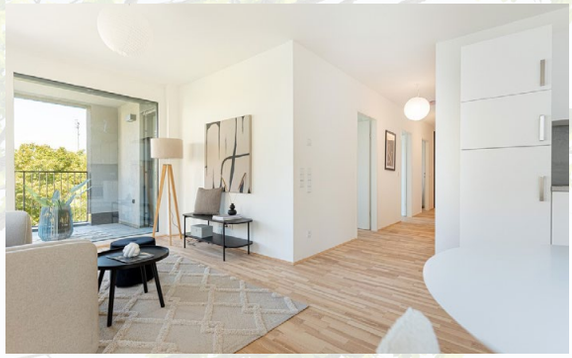
HWB: 25 kWh/m²a; fGEE: 0,72 Fotocredits: DECK ZEHN © BUWOG / BKK3

ehl / wohnen auf der schmelz



Urbanes Leben und Wohnkomfort in Symbiose

Schanzstraße 44, 1150 Wien



Wohnen auf der Schmelz –
Urbanität meets Grünoasen

In unmittelbarer Nähe zur Schmelz, nur einen kurzen Spaziergang von der U3 entfernt und somit ideal an die Innenstadt angebunden, entsteht in der Schanzstraße 44 im 15. Wiener Gemeindebezirk das attraktive Wohnbauprojekt *Wohnen auf der Schmelz*, das durch seine optimale Lage und intelligente Grundrisse die perfekte Symbiose aus urbanem Leben und Wohnkomfort verspricht.

Ab dem Frühjahr 2024 können sich die zukünftigen Mieter:innen über insgesamt 311 exquisit ausgestattete 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen zwischen 36 m² und 97 m² mit vielfältigen Grundrissen, moderner Ausstattung und großzügigen Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Terrassen und Loggien freuen. Zudem ist jeder Wohneinheit ein eigenes Kellerabteil zugeordnet, und es besteht die Möglichkeit zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes in der hauseigenen Garage.

Die Gegend um die Schanzstraße 44 ist von einer erstklassigen Infrastruktur geprägt und eine beliebte Wohngegend für Singles, Paare und Familien gleichermaßen. Sie bietet zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Einrichtungen für kulinarische Genüsse sowie Parks und Grünanlagen, die Raum für Erholung und Entspannung bieten.

auf-der-schmelz.at

HWB: ab 22,6 kWh/m²a; fGEE: ab 0,78 Fotocredits: © renderwerk

buwog / schöneck 13



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

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

bernreiterplatz.buwog.at

HWB: 25–31 kWh/m²a; fGEE: 0,59–0,62; Stand: 2020 · Fotocredits: Schöneck 13 © BUWOG / Fotostudio Huger

Stadt und Land im Fluss

Bernreiterplatz 13, 1210 Wien



ehl / timberlaa

Nachhaltige Lebensqualität im Süden Wiens

Klederinger Straße 63-65
1100 Wien





Ruhig und idyllisch am grünen Stadtrand leben und trotzdem rasch den Arbeitsplatz erreichen?

Dann auf zu TIMBERLAA, wo die Lebensqualität hoch und der Weg in die City nicht weit ist. Das im Südosten von Favoriten gelegene Neubauprojekt ist ein Geheimtipp für Familien mit Kindern und Naturliebhaber, die Wert auf nachhaltiges Wohnen und naturnahe Freizeitgestaltung legen.

Die ansprechende Architektur der aus zwei Bauteilen bestehenden Wohnhausanlage erfüllt ästhetische wie funktionale Ansprüche und hilft durch ihre massive Holzbauweise mit, die Treibhausgasemissionen beim Wohnbau zu reduzieren und das Klima zu schützen. Ökologische Baustoffe, Holzleichtbauweise mit Zellulosedämmung und sichtbare Massivholzdecken prägen die beiden Baukörper, deren extrem geringer Energiebedarf ganz wesentlich durch erneuerbare Energieträger abgedeckt wird.

Insgesamt 38 auf zwei getrennte Baukörper aufgeteilte Eigentumswohnungen bieten nicht nur luftige und sonnendurchflutete Räume zum Wohlfühlen, sondern auch barrierefreie Zugänge zu privaten Eigengärten, Loggien, Balkonen und Terrassen. Die nachhaltige Holzarchitektur sowie die hochwertige Ausstattung schaffen eine harmonische Verbindung zur umgebenden Natur; Kinderspielplätze, Urban-Gardening-Beete, Schatten spendende Obstbäume und ein begrüntes Wegenetzsystem sorgen für eine reiche Vielfalt an Begegnungszonen an der frischen Luft und fördern die Gemeinschaft und Nachbarschaft.

ehl.at/timberlaa

HWB: ab 25,7 kWh/m²a, fGEE: 0,77 Fotocredits: © DWK Die Wohnkompanie GmbH

buwog / rivus vivere



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

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

Die modernen und innovativen Wohnkonzepte überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie attraktive Freibereiche. 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.
Bereits bezugsfertig.

rivus.buwog.com

HWB: 16,3-22,7 kWh/m²a; fGEE: 0,68-0,70. Fotocredits: © BUWOG / fotostudio Huger



Ein Standort der Zukunft

Breitenfurter Straße 225 - 233
1230 Wien

schlusswort



Wir setzen weiterhin darauf, den Markt aktiv mitzugestalten und dabei die individuellen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden bestmöglich zu berücksichtigen.

Wir – BUWOG und EHL Immobilien – wagen wie am Ende jeder Ausgabe unseres Wohnungsmarktberichts einen kurzen Ausblick auf das, was uns 2024 möglicherweise auf dem Wiener Wohnungsmarkt erwartet.

„Möglicherweise" getreu dem Sprichwort „unverhofft kommt oft" – immerhin haben die vergangenen Jahre bestens bewiesen, wie sehr unvorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zur Herausforderung für viele Branchen und die gesamte Gesellschaft werden können.

Bei allem Optimismus bleiben wir dennoch realistisch und halten fest: Auch 2024 wird für die Immobilienbranche durchwachsen. Auch weiterhin zählt, dass jene, die das vergangene Jahr gut genutzt haben, um Prozesse, Projekte und Strategien zu hinterfragen und zu optimieren, sich einen Vorsprung gesichert haben.

Obwohl wir 2024 deutlich weniger Fertigstellungen verzeichnen werden als in den Jahren davor, ist eine Transformation auf dem Wiener Wohnungsmarkt spürbar, besonders wenn es um die Anpassung von Neubauprojekten an veränderte Wohn- und Lebensgewohnheiten sowie Anforderungen an Wohnimmobilien – speziell im Sinne der Nachhaltigkeit – geht. So haben viele Entwickler:innen bereits die Möglichkeit ergriffen, die Planungstiefe zu erhöhen, sodass unter anderem Überlegungen und Impulse rund um das Thema Kreislaufwirtschaft miteinfließen konnten.

Davon ausgehend, dass es auf dem Wiener Wohnungsmarkt in diesem Jahr zu einer Verbesserung der (politischen) Rahmenbedingungen kommt, sind wir in freudiger Erwartung, dass die Neubautätigkeiten mit sukzessive zunehmendem Volumen wieder ansteigen werden und die ausgesprochen hohe Nachfrage nach neuem und vor allem leistbarem Wohnraum besser gedeckt werden kann.

Wir blicken daher vorsichtig zuversichtlich auf das Jahr 2024 und setzen weiterhin darauf, den Markt aktiv mitzugestalten und dabei die individuellen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden bestmöglich zu berücksichtigen. Insgesamt deutet alles darauf hin, dass die prognostizierte Zinsstabilität auch die Immobilienwirtschaft samt Wiener Wohnungsmarkt ankurbeln wird. Seien wir gespannt, was 2024 tatsächlich bringt, und zeigen wir uns allen Hausforderungen gewachsen.

glossar

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

Bei den Bezeichnungen, die sich auf Personen beziehen, sind alle Geschlechter gemeint, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten geschlechtsspezifischen Bezeichnung.

Zugrunde liegende Daten

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

Bei unserer Analyse des Wohnungsmarktes stützen wir uns, wenn nicht anders angeführt, auf die Daten der Statistik Austria oder des Magistrats der Stadt Wien und sind dabei auf dem neuesten Wissensstand.

Preisangaben

In Österreich gilt für Altbauten (d. h. ungefördert errichtete Objekte mit Baubewilligung vor 1953 bzw. Wohnungseigentumsobjekte mit Baubewilligung vor 1945) das Mietrechtsgesetz in seiner Vollanwendung. Damit ist die Miethöhe nicht frei vereinbar, sondern es kommt der Richtwertmietzins – der angemessene Mietzins bzw. Kategoriemietzins – zur Anwendung. Die betraglich beschränkten Mieten sind bei den ermittelten Werten in diesem Bericht nicht berücksichtigt.

Alle auf den Bezirksseiten angegebenen Preise verstehen sich immer je Quadratmeter reiner Nettowohnnutzfläche (ohne Loggia o. Ä.).

Bei den Verkaufspreisen handelt es sich um Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnnutzfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten.

Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettomieten ohne Umsatzsteuer und ohne Betriebskosten.

Definitionen

Mit dem Wort „Erstbezug“ bei den Preisen ist ein Neubau oder ein Altbau nach einer Komplettsanierung gemeint.

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

Fotocredit: Timberlaa © DWK Die Wohnkompanie GmbH

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 2024

Redaktionsteam

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

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 Fellinger, Key Account Manager
Markus Berger, Art Director
Vorstadt 18, 4840 Vöcklabruck
www.dreizueins.co.at

Fotocredits

ARROW © ZOOM VP.AT (Titelseite),
iStock

www.wohnungsmarktbericht.at

BUWOG

EHL