

erster wiener wohnungs- markt bericht

ausgabe

2026

BUWOG



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



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Wiener Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren sehr dynamisch gezeigt. Auf die wirtschaftliche Abkühlung der Krisenjahre folgte ein deutlicher Rückgang des Neubauvolumens in Österreich. Gleichzeitig haben eine steigende Nachfrage, attraktivere Finanzierungskonditionen sowie gedämpfte Baupreise im Vorjahr wieder einen positiven Ausblick eröffnet – insbesondere bei der Planung neuer Projekte und für den Bau dringend benötigten zusätzlichen Wohnraums.

Auch wenn sich der Markt 2025 teilweise stabilisiert hat, blieb das Jahr nicht frei von Herausforderungen. Die niedrigen Fertigstellungszahlen führten – insbesondere vor dem Hintergrund des unausgeglichene Verhältnisses von (leistbarem) Angebot und Nachfrage – zu einer spürbaren Anspannung. Vor allem im stark nachgefragten Mietwohnungssegment resultierte dies in einem erheblichen Mangel. Teile der Branche waren mit Projektstopps, Verzögerungen und zum Teil sogar Insolvenzen konfrontiert. Die Bautätigkeit in Wien konnte daher mit dem steigenden Wohnraumbedarf nicht Schritt halten, besonders im frei finanzierten Segment verschärfte sich die Situation.

Nun richten sich alle Blicke auf 2026. Die Stimmung innerhalb der Branche hat sich deutlich aufgehellt, und eine Trendwende zeichnet sich ab. Auch wenn das Jahr nach wie vor erhebliche zusätzliche Anstrengungen und Engagement von den Marktteilnehmern erfordert, ist mit einer weiterhin wachsenden Nachfrage zu rechnen, während weitere Rückgänge der Bautätigkeit nicht zu erwarten sind. Bereits im vergangenen Jahr haben zahlreiche Unternehmen neue Projektstarts angekündigt und damit einen ersten entscheidenden Schritt zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums getan. Zugleich motivieren gesunkene Zinsen in Kombination mit stark steigenden Mieten viele Menschen, sich erneut mit dem Erwerb von Eigentum auseinanderzusetzen. Diese Entwicklung trägt maßgeblich zur Belebung des Immobilienmarkts bei und schafft positive Impulse sowohl für Käuferinnen und Käufer als auch für Projektentwickler gleichermaßen.

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

Der Wiener Wohnungsmarkt zeigt wieder eine positive Dynamik – 2026 wird wieder ein Jahr neuer Chancen für Entwickler, Bauträger und Wohnungssuchende.

Nach den Krisen der vergangenen Jahre sind eine fundierte Analyse des Marktgeschehens und eine Bewertung von Risiken und Potenzialen wichtiger denn je – besonders vor dem Hintergrund geopolitischer Unsicherheiten, der angespannten weltweiten Wirtschaftslage sowie veränderter Wohn- und Lebensgewohnheiten und neuer Anforderungen an Wohnimmobilien.

Der Erste Wiener Wohnungsmarktbericht hat sich über die Jahre als maßgebliches Nachschlagewerk etabliert und ist gerade in von Veränderung und Unsicherheit geprägten Zeiten bedeutend. Unser Markt-Know-how basiert auf jährlichen Datenerhebungen und Recherchen, deren Ergebnisse direkt in unsere Projekte und Dienstleistungen einfließen – ein klarer Mehrwert für unsere Kundinnen und Kunden sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner. Steigen die Preise in Wien 2026 wieder? Ist jetzt ein guter Zeitpunkt zum Verkauf? Und wie entwickelt sich die Nachfrage in den einzelnen Bezirken? Mit einem breiten Spektrum an Informationen bietet der vorliegende Bericht eine wertvolle Orientierung für Wohnungssuchende, die sich 2026 auf zahlreiche neue Projektstarts freuen können, ebenso wie für Stadtplanerinnen und Stadtplaner, Magistratsabteilungen, wissenschaftliche Institutionen und institutionelle Investoren.

Wir blicken mit mehr Zuversicht und steigendem Optimismus auf das kommende Jahr und wünschen Ihnen wie immer eine interessante Lektüre und ein erfolgreiches 2026 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 M.A. MRICS
Geschäftsführerin
EHL Wohnen GmbH



Wiens Bevölkerung

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



Wiens Bezirke im Detail

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



Beste Referenzen

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



Wenn Brownfields zu Wohnraum werden

Sie gelten als wichtigste Raumreserve für nachhaltige Stadtentwicklung, weil sie bereits erschlossen sind und ohne zusätzlichen Bodenverbrauch revitalisiert werden können.

Editorial 03

Inhaltsverzeichnis	05
BUWOG Group GmbH	06
EHL Immobilien Gruppe	07

Wohnungsmarkt

Eigentümerstruktur	09
Demografie Österreich	10
Demografie Wien	11
Haushalte Österreich	12
Haushalte Wien	13
Sinus-Milieus®	14
Unterwegs in Wien	16

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	42
1120 Wien · Meidling	44
1130 Wien · Hietzing	46
1140 Wien · Penzing	48
1150 Wien · Rudolfsheim-F.	50
1160 Wien · Ottakring	52
1170 Wien · Hernals	54
1180 Wien · Währing	56
1190 Wien · Döbling	58
1200 Wien · Brigittenau	60
1210 Wien · Floridsdorf	62
1220 Wien · Donaustadt	64
1230 Wien · Liesing	66

Projekte BUWOG & EHL

BUWOG / MY.TURN	68
EHL / VIENNA TWENTYTWO	70
BUWOG / drygalski	72
EHL / Village im Dritten	74
BUWOG / viéno	78
EHL / Bella Vita	80

Trendthema

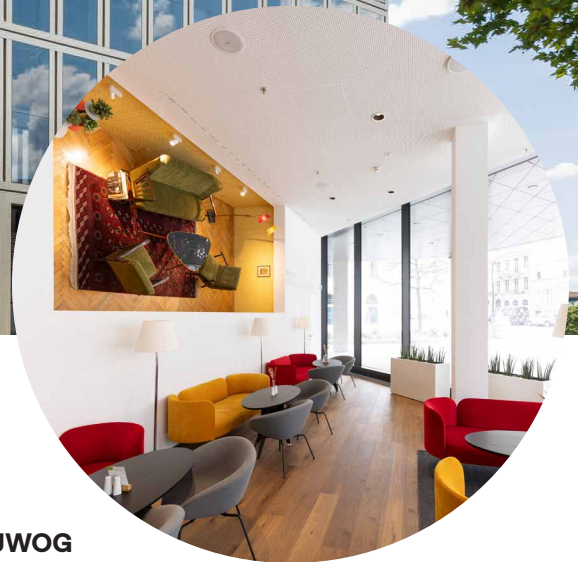
Wenn Brownfields zu Wohnraum werden	38
Wohnen im Wiener Umland	76
Schlusswort	82
Glossar	83
Impressum	84

Glücklich wohnen

Die BUWOG Group GmbH hat sich im Laufe der Jahre als führender privater Komplettanbieter auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt etabliert und blickt auf 75 Jahre Erfahrung zurück. Unter dem Motto „Glücklich wohnen“ ist die BUWOG seit jeher bestrebt, die besten Wohnerlebnisse für ihre Kundinnen und Kunden zu schaffen. Sie 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 und Property Management (nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung) von eigenen Beständen und jene von Dritten, Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen, Objekten und Portfolios) 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 Immobilienbestandsportfolio, das aktuell rund 36.800 Einheiten in Österreich umfasst, in Summe verwaltet die BUWOG in Österreich knapp 55.000 Einheiten. Hinzu kommen etwa 6.000 Wohneinheiten, die sich derzeit in Entwicklung befinden.

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 360 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 eines der führenden Maklerunternehmen im Großraum Wien, in Wiens Umgebung, Graz und Linz. 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 zwölf Mal in Folge mit dem IMMY, dem Qualitätspreis der Wirtschaftskammer Wien. Darüber hinaus erhielt EHL

bereits vierzehn Cäsaren und wurde schon zum vierzehnten Mal in Folge als stärkste Immobilienmarke Österreichs prämiert.

EHL vermittelte 2025 ca. 1.680 Wohneinheiten (Miete/Eigentum/Vorsorge) und ca. 105.000 Quadratmeter Büro-, Einzelhandels- und Logistikflächen und setzte im Investment ein Transaktionsvolumen in Höhe von ca. EUR 800 Millionen um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei über EUR 19,5 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.



Gute Architektur ist kein Zufall.
Sondern eine bewusste
Entscheidung. — Christian Gaus



Im Vergleich zu den übrigen acht Bundesländern weist Wien eine deutlich abweichende Eigentümerstruktur auf. Von den rund 974.636 Hauptwohnsitzen entfallen etwa 76 Prozent auf Mietwohnungen. Mehr als die Hälfte dieser Mietobjekte, nämlich 55 Prozent, befindet sich im Eigentum der Stadt Wien oder gemeinnütziger Bauvereinigungen und stellt damit einen zentralen Pfeiler des sozialen Wohnungsangebots der Bundeshauptstadt dar.

Der Anteil an Eigentumswohnungen liegt mit 14 Prozent in Wien zwar nur leicht über dem österreichischen Durchschnitt, bleibt jedoch im Verhältnis zum hohen Mietwohnungsanteil vergleichsweise gering. Hingegen machen Einfamilienhäuser, die österreichweit mit 36 Prozent die häufigste Wohnform darstellen, in Wien aufgrund der dichten urbanen Bebauung lediglich rund 5 Prozent der Hauptwohnsitze aus.

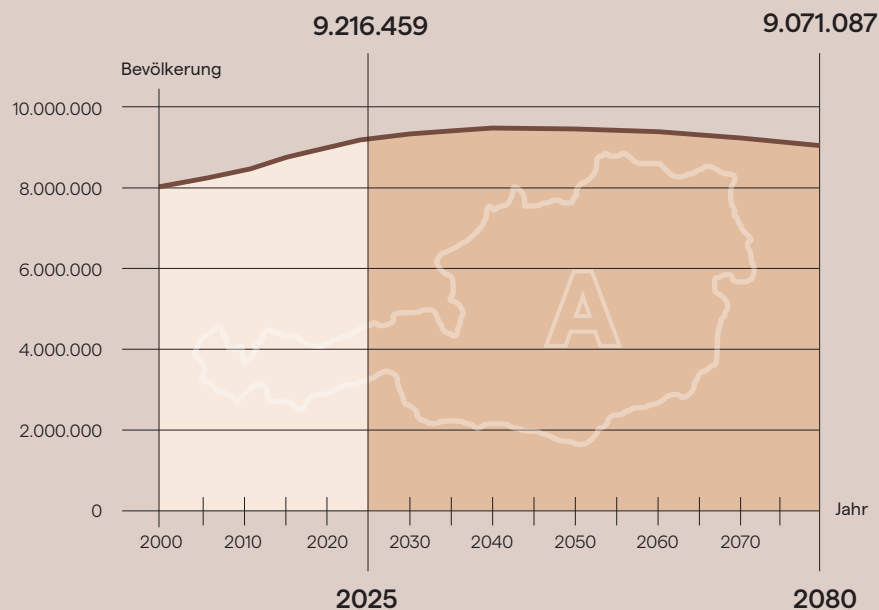
Wohnungsbestand 2025	Österreich	Wien
	Absolute Zahlen	Absolute Zahlen
Unterkünfte als Hauptwohnsitz insgesamt	4.158.500	974.636
Hauseigentum	1.505.377	51.656
Wohnungseigentum	486.545	139.373
Miete	1.788.155	739.749
Gemeindewohnung	282.778	203.212
Genossenschaftswohnung	702.787	203.212
Andere Miete	802.591	333.326
Sonstige	378.424	43.859

Quelle: Statistik Austria, Abweichungen können sich aus Rundungsdifferenzen ergeben.

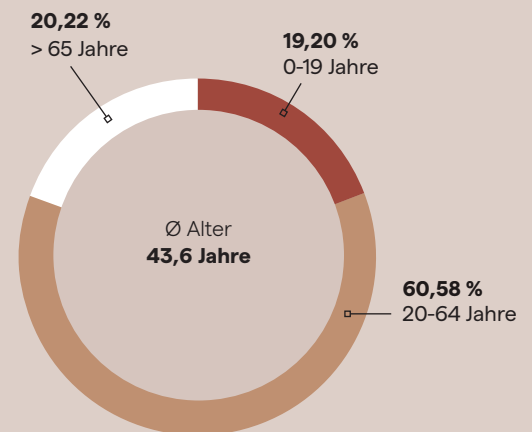
demografie österreich

Österreich zählte im Oktober 2025 9.216.459 Einwohner:innen – und wird laut aktueller Prognose weiter wachsen, wenn auch deutlich langsamer als bisher. Bis 2040 steigt die Bevölkerung nur mehr um etwa 2,5 Prozent, bevor sich das Wachstum in den folgenden Jahrzehnten spürbar abschwächt und schließlich stagniert. Insgesamt zeichnet sich damit eine Zukunft ab, in der Österreich zwar weiter wächst, jedoch deutlich verhaltener, und zugleich älter wird. Diese Trends prägen bereits heute zentrale gesellschaftliche und wirtschaftliche Bereiche – vom Wohnraumbedarf über den Arbeitsmarkt bis hin zu Pflege und sozialer Infrastruktur.

Bevölkerungsprognose Österreich 2025 bis 2080



Bevölkerung 1.1.2025 nach Altersgruppen



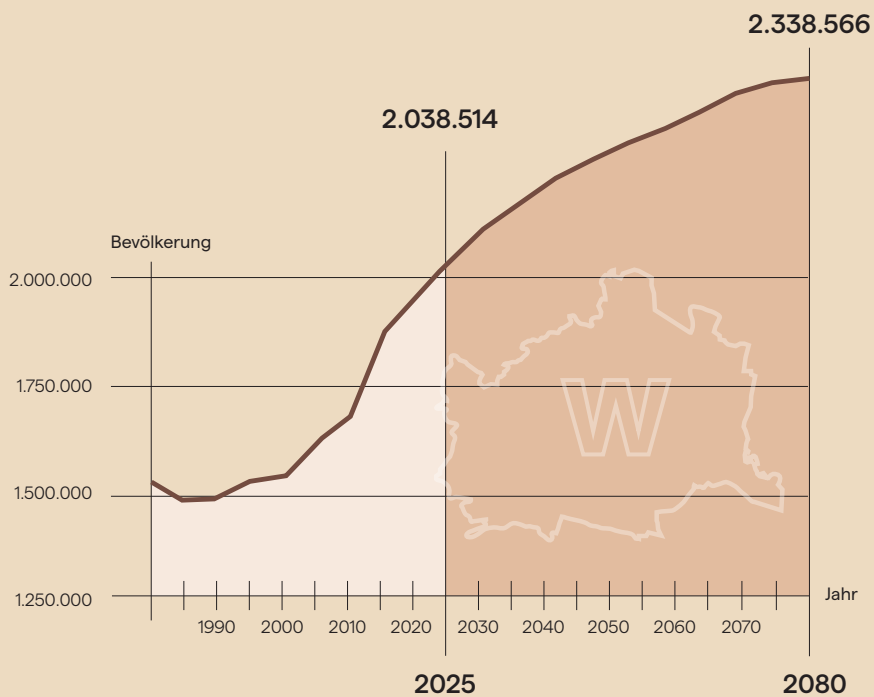
Prognose bis 2080

- Das Bevölkerungswachstum **flacht ab**
- Ein Rückgang der Bevölkerung wird **ab den 2040er Jahren erwartet**
- Die demografische Alterung **nimmt zu**
- Der Anteil der unter 20-jährigen wird **auf 16,35 % sinken**

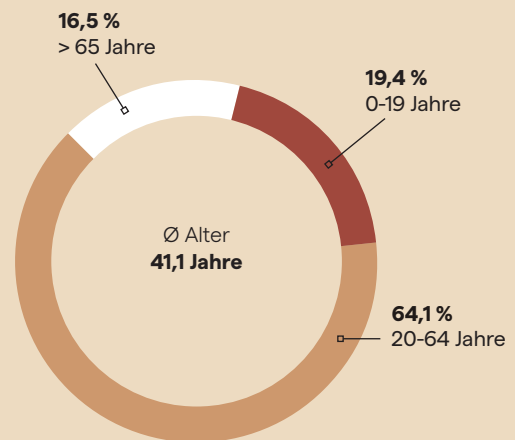
Mit dem Überschreiten der **Zwei-Millionen-Einwohner-Grenze** im Jahr 2023 gehört Wien früher als prognostiziert zu den bevölkerungsreichsten Städten Europas. Im Januar 2025 lebten 2.038.514 Menschen in der österreichischen Bundeshauptstadt. In Verbindung mit dem weiterhin starken Bevölkerungswachstum führt dies zu einem deutlich erhöhten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.



Bevölkerungsprognose Wien 2025 bis 2080



Bevölkerung 1.1.2025 nach Altersgruppen



Prognose bis 2080

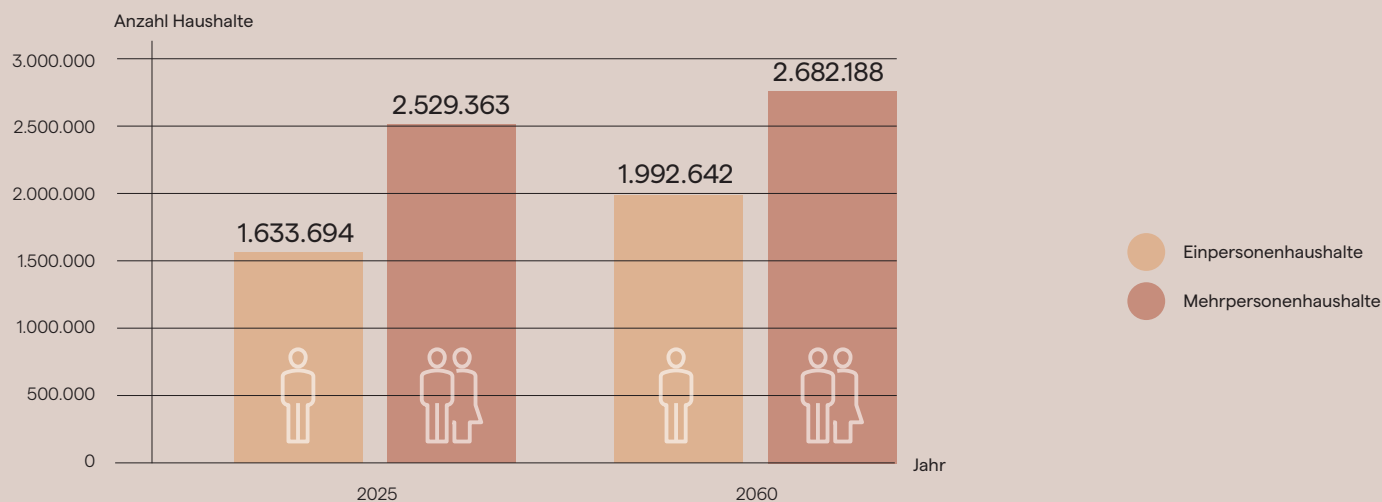
- 2080 werden in Wien ca. **2.338.566 Menschen leben**
- Das bedeutet ein **Wachstum von fast 11,7 %**
- Der Anteil der über 65-Jährigen wird **auf ca. 25 % steigen**
- Der Anteil der unter 20-Jährigen wird **auf 16 % sinken**

haushalte österreich

Seit mehreren Jahren ist in Österreich ein **deutlicher Trend hin zu kleineren Haushaltsstrukturen** zu beobachten. Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,17 Personen. Trotz dieser Entwicklung bleibt das **Einfamilienhaus weiterhin eine sehr beliebte Wohnform** im Land. Diese Entwicklung dürfte sich auch künftig fortsetzen: Prognosen der Statistik Austria zufolge wird die Zahl der Privathaushalte bis 2060 auf 4,67 Millionen steigen, wobei Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 42,2 Prozent dominieren werden. Vor dem Hintergrund dieser demografischen Veränderungen sowie der zunehmenden Dringlichkeit klimapolitischer Herausforderungen ist eine Neuausrichtung der Stadt- und Raumplanung notwendig.



Privathaushalte in Österreich Prognose für Ein- und Mehrpersonenhaushalte 2025 bis 2060

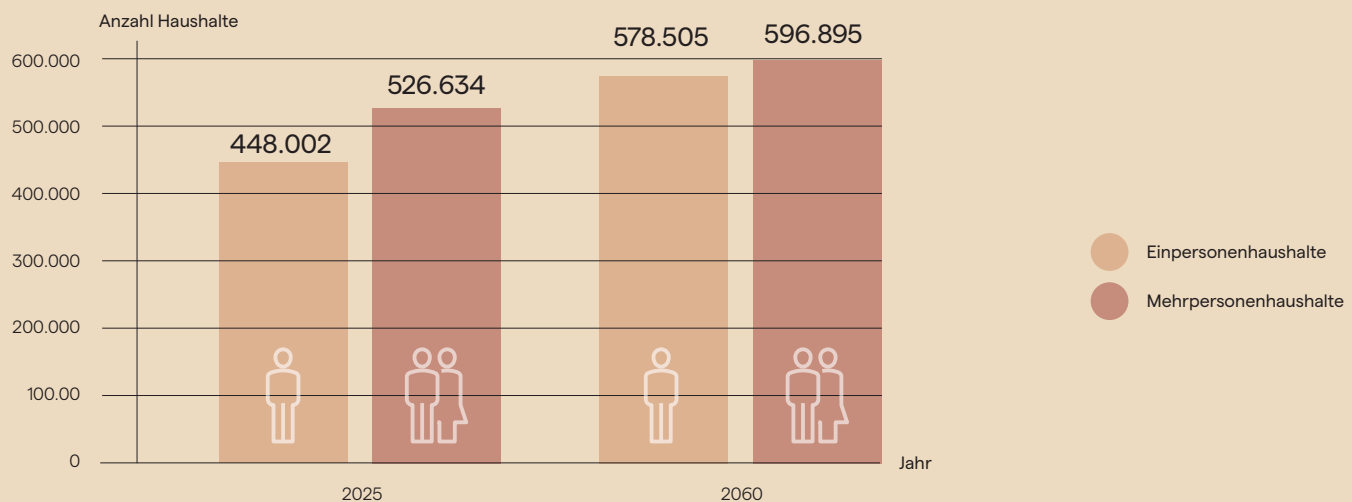


Prognose bis 2060

- Einpersonenhaushalte: **Anstieg von fast 22 %**
- Mehrpersonenhaushalte: **Anstieg von 6 %**
- Privathaushalte: **Anstieg von 12,3 %**

Rund 974.636 Privathaushalte zählte Österreichs Hauptstadt 2025, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße bei nur 2,04 Personen lag. **Die Tendenz hin zu immer kleineren Einpersonenhaushalten ist 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 2025 bis 2060



Quelle: WKO Statistik

Prognose bis 2060

- Einpersonenhaushalte: **Anstieg von 29,1 %**
- Mehrpersonenhaushalte: **Anstieg von 13,3%**
- Privathaushalte: **Anstieg von 20,6 %**

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

Milieus der Mitte

Nostalgisch-Bürgerliche

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

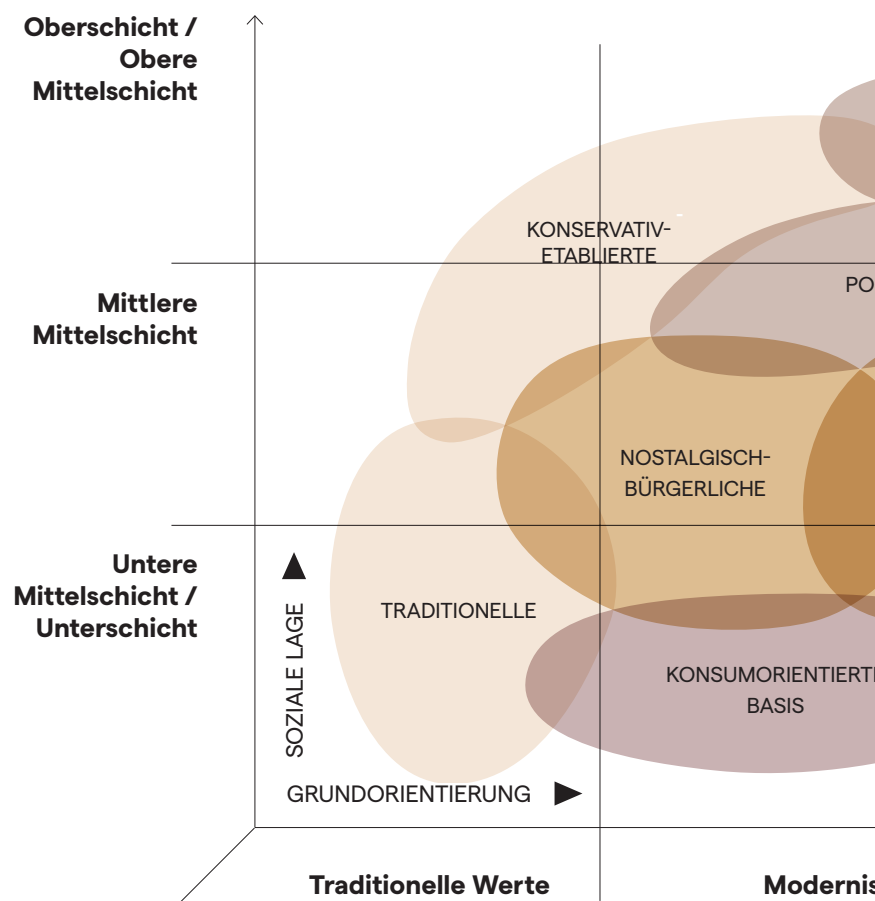
Adaptiv-Pragmatische Mitte

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

Progressive Realisten

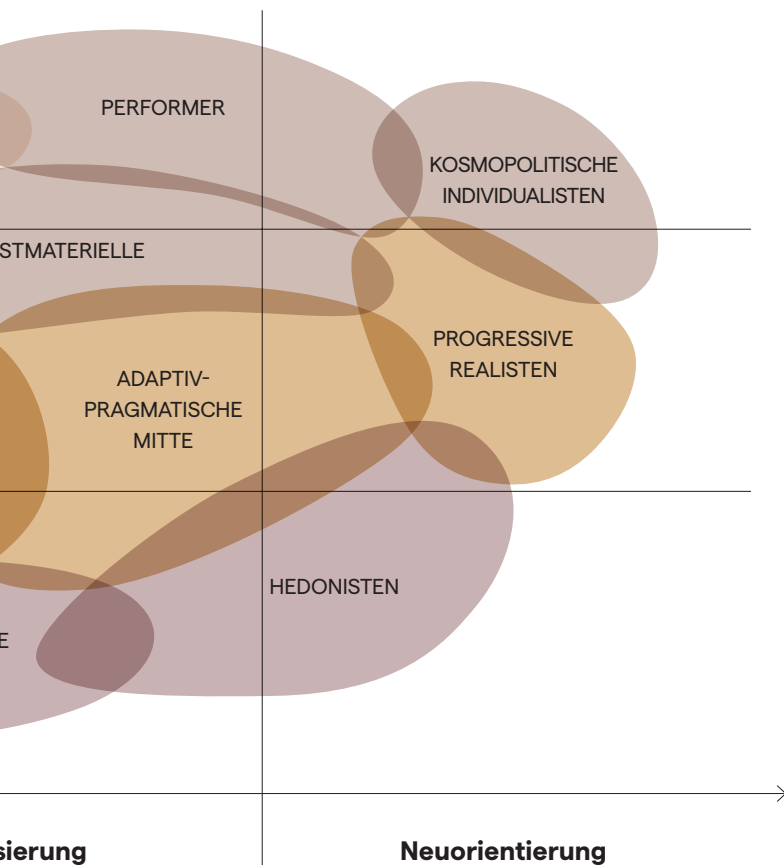
Die Treiber gesellschaftlicher Veränderungen: Veränderungswille, ausgeprägtes Problembewusstsein für die globalen Herausforderungen; Synthese aus Verantwortungsbewusstsein und Selbstverwirklichung, aus Disruption und Pragmatismus, Erfolg und Nachhaltigkeit, Party und Protest

Wer wo



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

hnt wie?



gehobene Milieus

Performer

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

Postmaterielle

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

Kosmopolitische Individualisten

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

moderne Unterschicht

Konsumorientierte Basis

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

Hedonisten




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

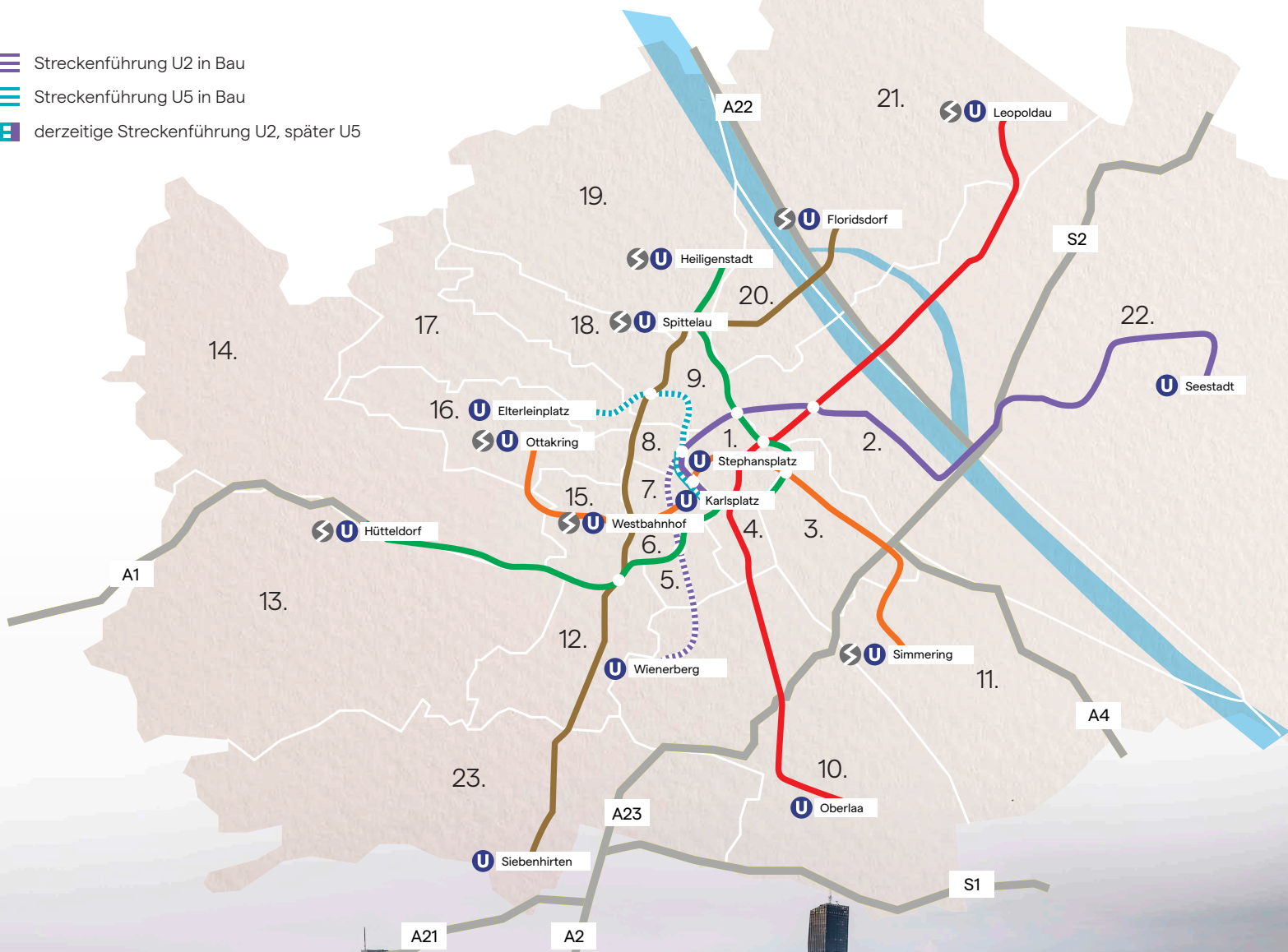
Unterwegs in Wien



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

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.

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



Die Tabelle fasst übersichtlich alle relevanten Informationen und Fakten zu Einwohnerzahlen, Einkommen sowie Verkaufs- und Mietpreisen in den einzelnen Wiener Bezirken zusammen.

Bei den angeführten Preisen handelt es sich um jene Preise pro Quadratmeter, die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten (keine Angebotspreise). Die Verkaufspreise

beinhalten die Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten.

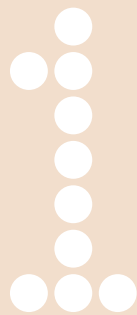
Die nachfolgenden Seiten bieten einen umfassenden Überblick über die wichtigsten demografischen Daten, statistischen Details sowie die spezifischen Merkmale der 23 Wiener Bezirke.

Bezirke

	EINWOHNER:INNEN	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
	Anzahl	Jahresnettobezug	Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige
1010 Wien · Innere Stadt	16.281	€ 43.606	k. A.**	k. A.**	€ 24,00	k. A.**
1020 Wien · Leopoldstadt	112.675	€ 30.480	€ 7.300	€ 5.100	€ 16,50	€ 13,20
1030 Wien · Landstraße	98.881	€ 32.950	€ 7.000	€ 5.050	€ 16,50	€ 14,40
1040 Wien · Wieden	33.444	€ 33.526	€ 7.500	€ 5.650	€ 17,30	€ 14,80
1050 Wien · Margareten	54.581	€ 27.970	€ 6.000	€ 4.900	€ 14,90	€ 13,60
1060 Wien · Mariahilf	31.083	€ 31.738	€ 7.300	€ 5.700	€ 17,20	€ 14,70
1070 Wien · Neubau	31.330	€ 33.787	€ 7.600	€ 5.800	€ 17,30	€ 14,80
1080 Wien · Josefstadt	24.242	€ 33.157	€ 8.100	€ 6.050	k. A.**	€ 15,00
1090 Wien · Alsergrund	41.664	€ 32.805	€ 7.900	€ 5.800	€ 17,40	€ 14,70
1100 Wien · Favoriten	223.190	€ 25.673	€ 5.850	€ 4.050	€ 15,10	€ 12,30
1110 Wien · Simmering	112.149	€ 27.249	€ 5.550	€ 3.900	€ 14,00	€ 11,90
1120 Wien · Meidling	102.393	€ 27.207	€ 6.000	€ 4.300	€ 14,50	€ 12,80
1130 Wien · Hietzing	56.108	€ 37.977	€ 8.000	€ 5.950	€ 16,90	€ 14,90
1140 Wien · Penzing	99.049	€ 31.946	€ 6.150	€ 4.350	€ 15,60	€ 13,70
1150 Wien · Rudolfsheim	75.902	€ 25.423	€ 5.850	€ 4.050	€ 14,30	€ 12,90
1160 Wien · Ottakring	102.727	€ 27.190	€ 6.050	€ 4.150	€ 14,70	€ 13,10
1170 Wien · Hernals	56.767	€ 28.809	€ 6.000	€ 4.300	€ 14,80	€ 13,20
1180 Wien · Währing	51.376	€ 34.564	€ 8.000	€ 5.700	€ 17,20	€ 14,80
1190 Wien · Döbling	76.074	€ 35.238	€ 8.700	€ 6.100	€ 17,50	€ 14,90
1200 Wien · Brigittenau	86.950	€ 25.435	€ 5.800	€ 3.950	€ 14,30	€ 13,00
1210 Wien · Floridsdorf	189.551	€ 29.191	€ 5.650	€ 3.850	€ 13,80	€ 12,80
1220 Wien · Donaustadt	228.158	€ 32.060	€ 5.550	€ 3.750	€ 13,60	€ 12,50
1230 Wien · Liesing	123.714	€ 32.428	€ 5.800	€ 4.150	€ 14,50	€ 13,20

* Quelle: Lohnsteuerstatistik 2024, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer:innen insgesamt, in Euro / Stand: Dezember 2025

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



Wiens historisches Herz



Graben



Rathausstraße 1 / BUWOG

Tradition trifft Zukunft

Die Innere Stadt ist nicht umsonst als historisches Zentrum Wiens bekannt. Doch zwischen prunkvollen Palais und historischen Gassen zeigt sich Wiens nobelster Bezirk überraschend zukunftsorientiert.

Wiens 1. Bezirk ist weit mehr als nur historisches Postkartenmotiv: Als politisches und wirtschaftliches Zentrum der Hauptstadt vereint die Innere Stadt Verwaltung, Arbeitsplätze und Sehenswürdigkeiten auf kleinstem Raum – über 100.000 Menschen arbeiten hier. Auch wenn die Innere Stadt tagsüber stark frequentiert ist und auch nachts viele Menschen zum Ausgehen in die Stadt kommen, ist er der einzige Bezirk Wiens, in dem die Bevölkerungszahl rückläufig ist.

Gleichzeitig zeigt sich der traditionsreiche Bezirk offen für Veränderung. Plätze wie der Neue Markt oder der Michaelerplatz wurden in den letzten Jahren klimafit umgestaltet, Fußgängerzonen wie etwa jene rund um die Alte Post erweitert und durch Begrünungen sowie Verkehrsberuhigungen lebenswerter gemacht.

Auch in den kommenden Jahren sind mehrere Maßnahmen geplant: Die Aula der Wissenschaften wird bis 2027 zum

modernen Science Communication Center umgebaut – mit Ausstellungen, Workshops und begrüntem Vorplatz. Ergänzt wird all dies durch neue Radwege sowie ein geplantes automatisiertes Zufahrtsmanagement in der Inneren Stadt, das für Verkehrsberuhigung sorgen soll. Ein ambitioniertes Ziel, zumal der 1. Bezirk die höchste Pkw-Dichte Wiens aufweist.

Als Wohnort bleibt die Innere Stadt exklusiv – mit hohen Preisen, wenig Angebot, aber großem Prestige. Zudem weist der 1. Bezirk die höchste durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf auf. Wer in der Inneren Stadt auf Wohnungssuche ist, braucht nicht nur ein angemessenes Budget, sondern auch Geduld, denn die Auswahl an verfügbaren Wohnungen ist überschaubar. In Summe gibt es nur sehr wenige neue Projekte und Entwicklungen, und auch das Angebot an Bestandswohnungen ist gering. Die einzigen beiden bekannten neuen Projekte, die in den nächsten Jahren im 1. Bezirk umgesetzt werden sollen, sind das Sanierungsprojekt *Sixth Sense Residences* am Stubenring 2 und das denkmalgeschützte *Steindlhaus* in der Steindlgasse 4, das im Zuge eines Bauherrenmodells hochwertig saniert und ausgebaut werden soll.

1010 wien – innere stadt

19



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	16.281
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	8.433
Personen/Haushalt	1,96
Zuzüge	+ 2.129
Wegzüge	- 2.333
Wanderungsbilanz	- 204

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

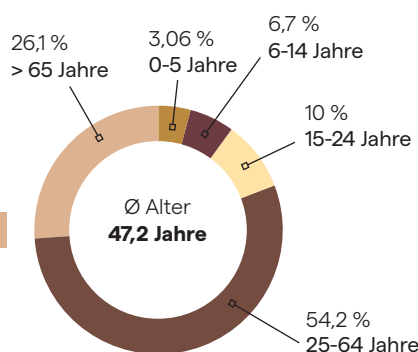
Wien	36,4 %
Innere Stadt	31,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Innere Stadt	€ 43.606

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Innere Stadt	47,2



Wohnungspreise

Eigentum

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

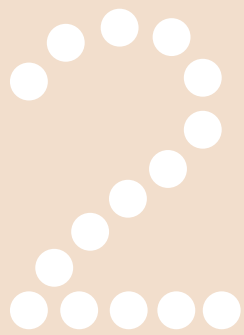
Miete

Erstbezug	€ 24,00 / m²
Sonstige	k. A.*

Zinshaus € 6.000,- bis € 10.000,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen

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



Wandel in Leopoldstadt



Prater Hauptallee



Josephine
Steffellagasse 7 / EHL

Zwischen Urbanität und Natur

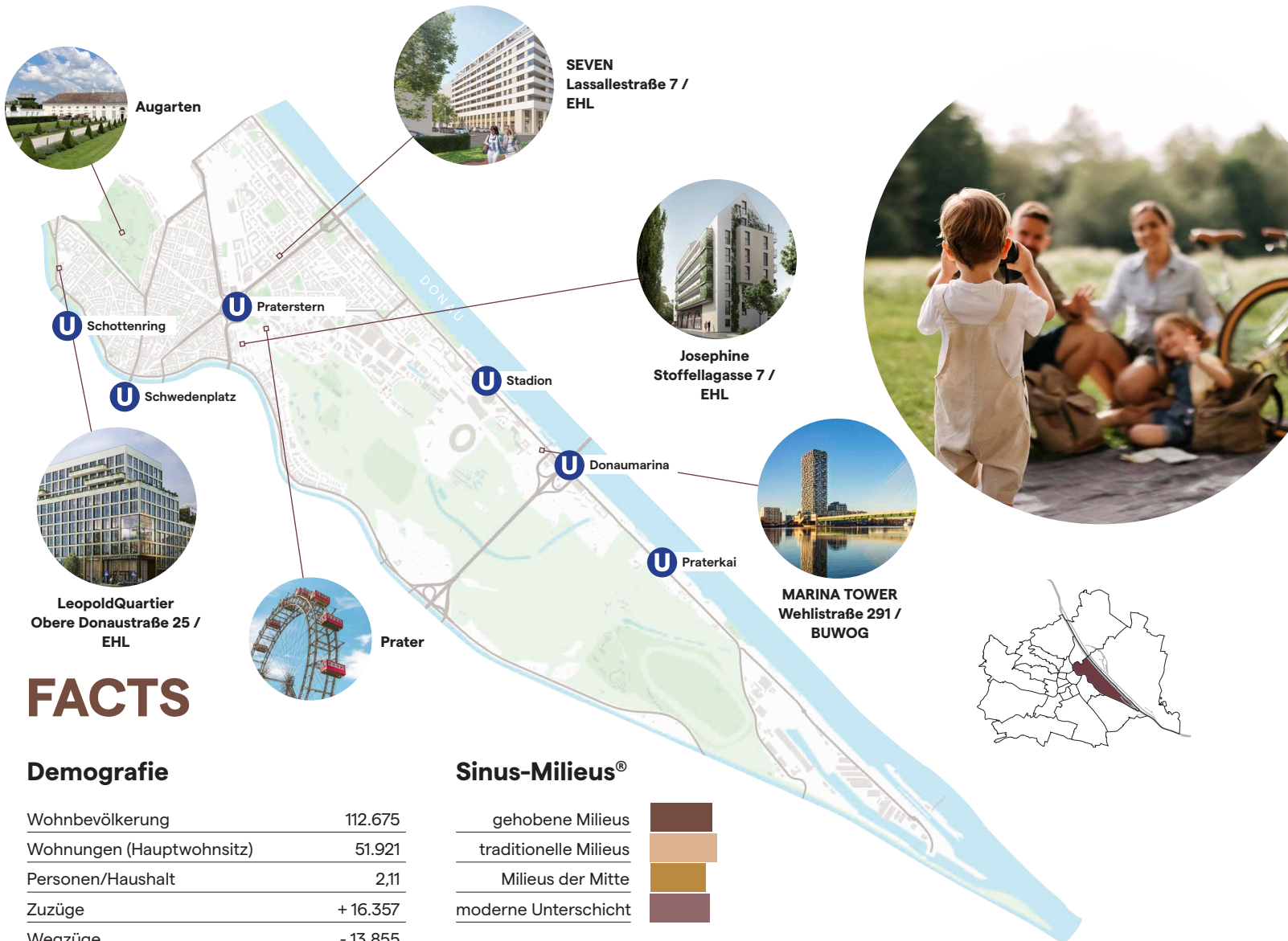
Die Leopoldstadt vereint das Beste aus zwei Welten: quirliges Stadtleben und entspannte Naturidylle. Zwischen Donaukanal und Donau gelegen, punktet der Bezirk mit einer hohen Lebensqualität, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und urbanem Flair.

Rund 60 Prozent der Gesamtfläche der Leopoldstadt bestehen aus Grünraum und Gewässern. Mit insgesamt 44 Parks bietet der Bezirk eine beeindruckende Vielfalt an naturnahen Erholungsräumen und gilt damit als wahre grüne Oase. Der 2. Bezirk gehört zudem zu den Gemeindebezirken mit einer hohen Radwegdichte.

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich die Leopoldstadt als hipper und vielfältiger Wohnbezirk etabliert, der sich bei Wohnungssuchenden äußerst hoher Beliebtheit erfreut. Quartiere wie das *Leopoldquartier* oder *Grünblick* im *Viertel Zwei* prägen das moderne Stadtbild und haben dem Bezirk neues Leben eingehaucht. Entwickelt wird auch weiterhin: Im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnviertel sollen auf den brachliegenden Flächen zwischen ÖBB-Trasse und Dresdner Straße rund 200 neue Wohnungen entstehen.

Die Wiener Bevölkerung wächst, und die Leopoldstadt zählt zu den stark wachsenden Gemeindebezirken. Somit ist es nicht verwunderlich, dass die Nachfrage nach Wohnraum im 2. Bezirk anhält – das Angebot hingegen ist leicht rückläufig. In Entwicklung sind gerade Projekte wie *Leopoldquartier Living* in der Oberen Donaustraße, *Franz im Glück* in der Franzensbrückenstraße oder *Josephine* in der Stoffellagasse.

Auch in puncto Urbanisierung steht der 2. Bezirk nicht still. So setzen diverse Zukunftsprojekte starke Impulse: Am Handelskai entsteht bis 2028 ein internationaler Fernbus-Terminal, die neue Sport Arena Wien – die erste ihrer Art in Österreich – wurde im September 2025 offiziell eröffnet und soll als multifunktionale Trainings- und Eventlocation neue Maßstäbe setzen. Ebenfalls in Arbeit ist die weitere Aufwertung der Uferpromenade am Donaukanal mit Chillout-Zonen, einem Sonnendeck und begrünten Pocket-Parks.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	112.675
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	51.921
Personen/Haushalt	2,11
Zuzüge	+ 16.357
Wegzüge	- 13.855
Wanderungsbilanz	+ 2.502

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

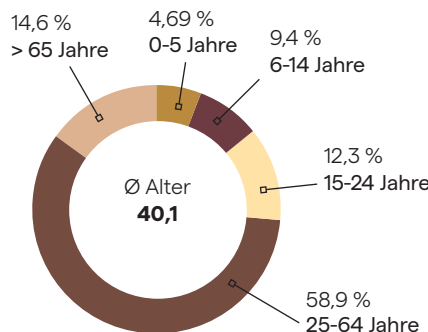
Wien	36,4 %
Leopoldstadt	38,5 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Leopoldstadt	€ 30.480

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Leopoldstadt	40,1



Wohnungspreise

Eigentum

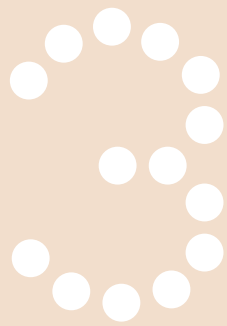
Erstbezug	€ 7.300,- / m²
Sonstige	€ 5.100,- / m²

Miete

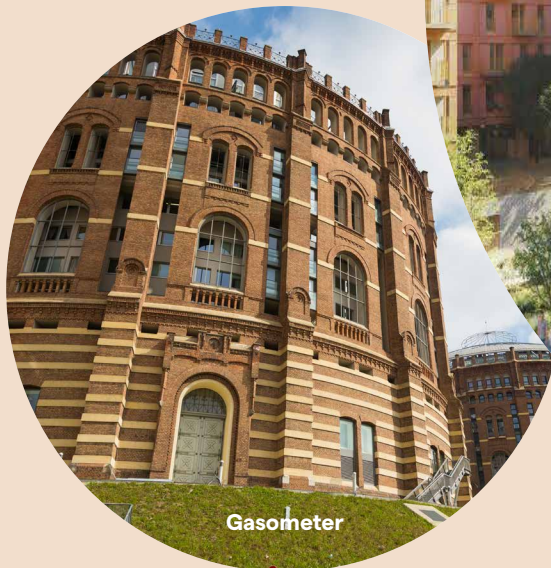
Erstbezug	€ 16,50 / m²
Sonstige	€ 13,20 / m²

Zinshaus € 2.300,- bis € 5.100,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Facettenreiche Landstraße



Gasometer



Village im Dritten
Baufeld 13, 14A oder 14B / EHL

Ein Zusammenspiel aus Historie und Zukunft

Der 3. Bezirk beeindruckt durch ein harmonisches Zusammenspiel von historischer Architektur und innovativen Neubauprojekten. Als einziger Innenbezirk ragt das Areal der Landstraße über den Gürtel hinaus.

Der 3. Bezirk zeigt sich als dynamischer Stadtteil im Umbruch – mit starken Parallelen zur benachbarten Leopoldstadt. Während zentrumsnah nur begrenzt neuer Wohnraum entsteht, prägen Altbausanierungen, Dachgeschossausbauten und punktuelle Neubauten – etwa entlang des Rennwegs, der Schlachthausgasse und rund um die Landstraßer Hauptstraße – das Bild.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Landstraße ist hoch, besonders bei jungen Zielgruppen. Gründe dafür sind die urbane Vielfalt, hervorragende Verkehrsanbindung (U3, S-Bahn, Autobahn, Flughafen) und ein überraschend hoher Anteil an Grünflächen, etwa im Botanischen Garten oder am Schloss Belvedere.

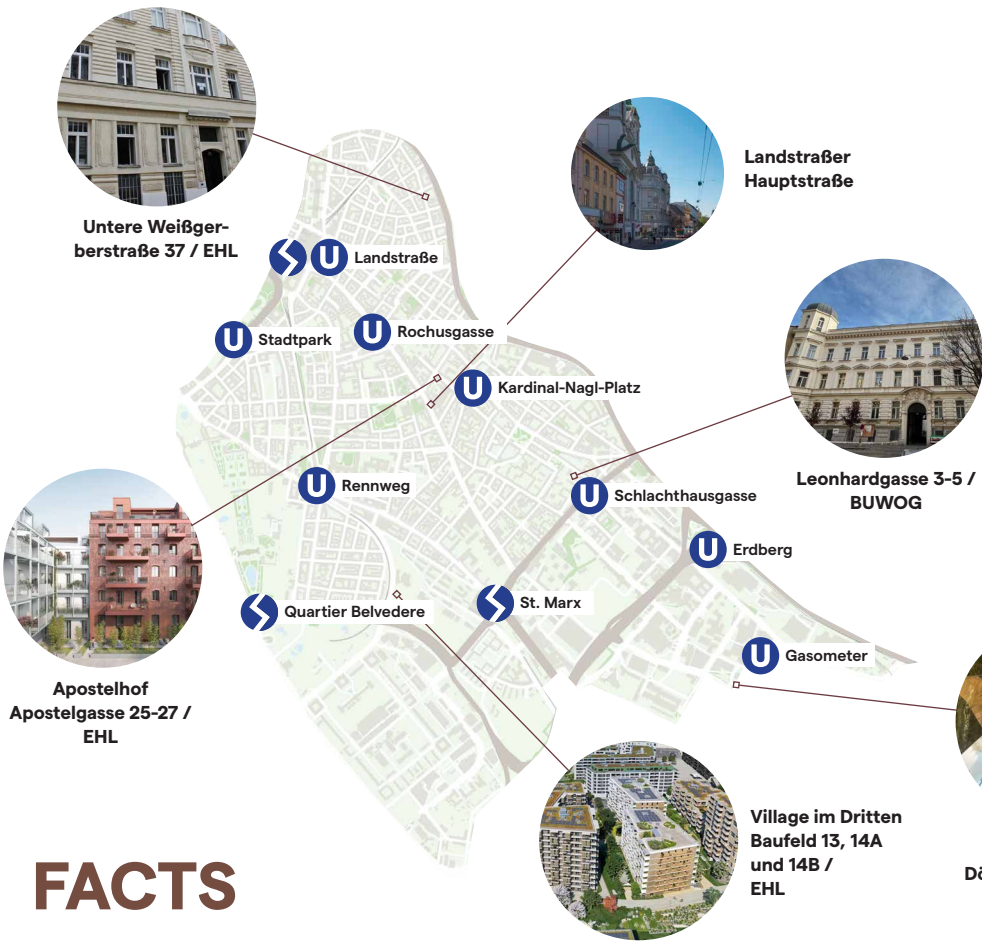
Für neue Impulse im Bezirk sorgt besonders das Stadtentwicklungsgebiet *Village im Dritten* am Landstraßer Gürtel. Hier entsteht auf einem ehemaligen Bahnareal ein neuer Stadtteil mit Wohnungen, wie beispielsweise im Projekt *Park Flats* an der

Ljuba-Welitsch-Promenade, Büros, Nahversorgung und Freizeitangeboten – ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung der Umgebung. Auch weitere Baufelder sind bereits in Planung.

Ein weiteres Zukunftsprojekt ist das Stadtteilentwicklungskonzept *Arsenal*. Durch den Ausbau von Dachgeschossen sowie die Ansiedlung von Bildungs-, Forschungs- und Kultureinrichtungen – etwa durch die Technische Universität Wien und die Akademie der bildenden Künste – soll das derzeit noch abgeschlossene Areal geöffnet und integriert werden. Ziel ist eine lebendige „Science City“, die Innovation und urbane Qualität vereint. Im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzepts *An und unter der Tangente* sollen ungenutzte Flächen aktiviert und klimagerecht gestaltet werden. Dabei steht die Aufwertung des öffentlichen Raums im Vordergrund – mit mehr Grün, Aufenthaltsqualität und neuen Mobilitätslösungen.

Ein Highlight der kommenden Jahre ist die Verlängerung der Straßenbahnlinie 18 von der U3-Station Schlachthausgasse zur U2-Station Stadion. Ab Herbst 2026 verbindet die Linie den 2. und 3. Bezirk direkt durch den Prater – mit sieben neuen Haltestellen, 2,1 km Radwegen, Grünleisen, rund 200 Bäumen und verkehrsberuhigten Bereichen.

1030 wien – landstraße



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	98.881
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	50.401
Personen/Haushalt	1,95
Zuzüge	+ 13.167
Wegzüge	- 12.751
Wanderungsbilanz	+ 416

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

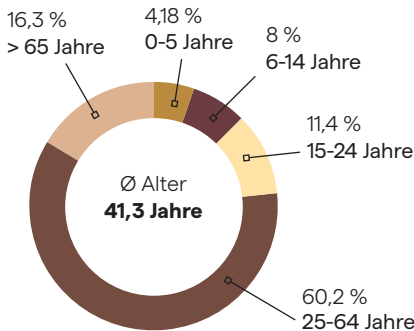
Wien	36,4 %
Landstraße	38,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Landstraße	€ 32.950

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Landstraße	41,3



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.000,- / m²
Sonstige	€ 5.050,- / m²

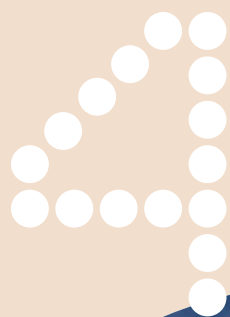
Miete

Erstbezug	€ 16,50 / m²
Sonstige	€ 14,40 / m²

Zinshaus

€ 2.000,- bis € 5.600,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Zentral, kreativ & charmant



Wiedner Gürtel 62 / BUWOG



Karlskirche

Melange zwischen konservativ und hip

Wieden vereint gutbürgerliches Flair mit urbaner Lebendigkeit. Historische Bauten – ein hoher Anteil der Gebäude wurde vor 1919 erbaut – und eine gute Infrastruktur, vereint mit einer vielfältigen Gastronomieszene, machen den Bezirk zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

Besonders rund um den Karlsplatz, den Schwarzenbergplatz und die untere Wiedner Hauptstraße zählt der 4. Bezirk zu den gefragteren Wohngegenden Wiens. Der Bereich rund um die Technische Universität ist stark vom studentischen Leben geprägt – insbesondere das belebte Freihausviertel mit seinen zahlreichen Gastronomiebetrieben zieht eine breite Zielgruppe an.

Trotz seiner attraktiven Lage zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof verzeichnet der Bezirk derzeit nur sehr wenig Neubauaktivität. Bis auf die Erweiterung des Funkhauses in der Argentinierstraße, wo neue Wohnungen errichtet werden sollen, sind aktuell keine

weiteren größeren Neubauprojekte geplant. Zuletzt wurden Bauvorhaben wie jene in der Petzvalgasse, der Wiedner Hauptstraße und der Mommsengasse fertiggestellt.

Parallel dazu schreitet die städtebauliche Aufwertung des Bezirks voran. Die Neugestaltung der Argentinierstraße und der Wiedner Hauptstraße wurde bereits erfolgreich umgesetzt. Künftig sollen auch kleinere Maßnahmen zur Aufwertung beitragen – etwa in der Mühlgasse, die im Abschnitt zwischen Preßgasse und Schikanedergasse zur begrünten, verkehrsberuhigten Fußgängerzone umgestaltet werden könnte. Auch die Schöffergasse soll durch Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten attraktiver werden.

Ein weiteres Entwicklungspotenzial bietet der Karlsgarten vor der TU Wien. Mit dem Auslaufen des bisherigen Pachtvertrags ergibt sich die Chance, diesen neu zu gestalten und dauerhaft als öffentlich zugänglichen Erholungsraum zu etablieren.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	33.444
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	16.476
Personen/Haushalt	2,01
Zuzüge	+ 5.662
Wegzüge	- 5.387
Wanderungsbilanz	+ 275

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

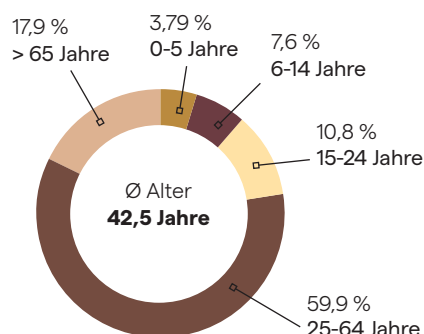
Wien	36,4 %
Wieden	37,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Wieden	€ 33.526

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Wieden	42,5



Wohnungspreise

Eigentum

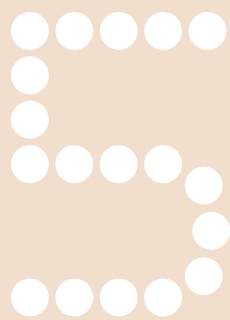
Erstbezug	€ 7.500,- / m²
Sonstige	€ 5.650,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 17,30 / m²
Sonstige	€ 14,80 / m²

Zinshaus	€ 3.300,- bis € 5.600,- / m²
----------	------------------------------

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Margareten entwickelt sich



Bruno-Kreisky-Park



Pilgramgasse 15 / EHL

Vielseitig, urban und im Wandel

Margareten wird oft als der letzte klassische Arbeiterbezirk im innerstädtischen Wien bezeichnet. Mit der höchsten Bevölkerungsdichte der Stadt und einem Grünraumanteil von lediglich vier Prozent zählt Margareten zu den am dichtesten besiedelten und am stärksten verbauten Bezirken der Stadt.

In den letzten Jahren hat der Bezirk jedoch eine beeindruckende Entwicklung durchlaufen. Besonders der Ausbau des U-Bahn-Netzes mit der neuen U2-Anbindung bringt wesentliche Impulse: Mit Stationen an der Pilgramgasse, der Reinprechtsdorfer Straße und am Matzleinsdorfer Platz wird die Erreichbarkeit deutlich verbessert und der Bezirk infrastrukturell aufgewertet. Die positiven Veränderungen haben auch dafür gesorgt, dass es in jüngerer Zeit vermehrt Kreative und Künstler:innen in den Bezirk gezogen hat.

Ein wichtiger Meilenstein in der Neugestaltung des öffentlichen Raums war die umfassende Umgestaltung der Reinprechtsdorfer Straße. Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung und Lebensqualitätssteigerung folgen: Unter dem Motto „Hitze raus – Natur

rein!“ wurde bei der U-Bahn-Station Kettenbrückengasse der Barbara-Prammer-Park mit rund 1.500 Quadratmetern neu eröffnet.

Eines der größten Stadtentwicklungsprojekte im Bezirk steht mit der geplanten Neugestaltung des Margaretenplatz-Grätzls bevor. Ziel ist es, den öffentlichen Raum klimafit, fußgängerfreundlich und zukunftsorientiert zu gestalten. Mit dem *Friederike-Mayröcker-Hof* wurde im Herzen von Margareten bereits ein richtungsweisendes Projekt von Wiener Wohnen umgesetzt: Auf der zuvor ungenutzten Fläche entstand ein achtgeschossiges Niedrigstenergiehaus mit 15 hochwertigen und leistbaren Wohnungen sowie neuen Gemeinschaftsflächen für Jungfamilien.

Trotz dieser positiven Entwicklungen bleibt das Angebot an Neubauten im frei finanzierten Bereich im Bezirk aufgrund der dichten Bebauung begrenzt. Zuletzt wurden Projekte auf der Wiedner Hauptstraße, Spengergasse und Schönbrunner Straße fertiggestellt. Die steigende Nachfrage trifft jedoch weiterhin auf ein knappes Angebot, da größere Projektentwicklungen derzeit nicht geplant sind.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	54.581
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	28.398
Personen/Haushalt	1,91
Zuzüge	+ 8.574
Wegzüge	- 8.398
Wanderungsbilanz	+ 176

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

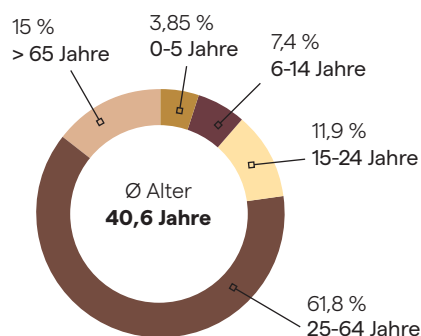
Wien	36,4 %
Margareten	43,5 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Margareten	€ 27.970

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Margareten	40,6



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 6.000,- / m²
Sonstige	€ 4.900,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,90 / m²
Sonstige	€ 13,60 / m²

Zinshaus € 1.800,- bis € 4.800,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Zwischen Szeneffair und Altbaucharme



Hay Joe
Haydgasse 17 / EHL



Mariahilfer Straße

Attraktive Wohnlage inmitten kultureller Vielfalt

Eingebettet zwischen dem traditionsreichen Naschmarkt im Süden und der pulsierenden Mariahilfer Straße, Österreichs bekanntester Einkaufsmeile, im Norden, präsentiert sich Mariahilf als ein wahres Zentrum urbaner Vielfalt. Der 6. Bezirk Wiens überzeugt mit einem lebendigen Mix aus hippen Cafés, trendigen Bäckereien, kleinen Bistros und ausgewählten Weinhandlungen und schafft so eine perfekte Mischung aus Lebensqualität und Flair.

Der 6. Wiener Gemeindebezirk, Mariahilf, zählt zu den begehrtesten Lagen der Stadt – klein in der Fläche, groß in Vielfalt. Mariahilf lebt den urbanen Lifestyle mit einem Hauch von Bohème. Gleichzeitig punktet der Bezirk mit seiner hervorragenden Lage, exzellenter öffentlicher Anbindung und einer beeindruckenden Altbausubstanz.

Aktuelle und geplante Stadtentwicklungsprojekte setzen klare Akzente in Richtung Begrünung und Aufenthaltsqualität. Die Linke Wienzeile wurde bereits mit zahlreichen Baumpflanzungen aufgewertet, das Schulzentrum Spalowskygasse und die Mittelgasse wurden umfassend neu gestaltet. Auch der Umbau des Naschmarkt-Parkplatzes sowie neue Parkanlagen bei der

Kettenbrückengasse tragen zur klimafitten Transformation des Bezirks bei. Ein zentrales Vorhaben ist die Neugestaltung der Gumpendorfer Straße: Bis 2028 entstehen hier mehr Grünflächen, Aufenthaltszonen sowie neue Leitungsinfrastrukturen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung von Mariahilf an das öffentliche Verkehrsnetz. Mit aktuell vier U-Bahn-Linien ist Mariahilf bereits ausgezeichnet ans Netz angebunden – die geplante Erweiterung durch die neue U2/U5 bringt zusätzliche Verbindungen. Trotz dieser urbanen Dichte weist der Bezirk eine vergleichsweise geringe Radweginfrastruktur auf.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, das Angebot begrenzt. Neue Projekte entstehen vor allem durch Lückenverbauungen, Altbausanierungen und Dachgeschossausbauten, vorwiegend im mittleren und westlichen Teil des Bezirks, wie beispielsweise Projekte wie *Sophisticated* in der Bürgerspitalgasse oder *EST22* in der Esterházygasse. Das überschaubare Angebot an neuen Wohnungen in dieser attraktiven Lage spiegelt sich auch in den Preisen wider. Gleichzeitig entsteht mit dem neuen Gemeindebau in der Stumpergasse 56 auch dringend benötigter leistbarer Wohnraum, inklusive betreutem Wohnen für Senior:innen.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	31.083
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	16.110
Personen/Haushalt	1,94
Zuzüge	+ 5.182
Wegzüge	- 5.426
Wanderungsbilanz	- 244

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

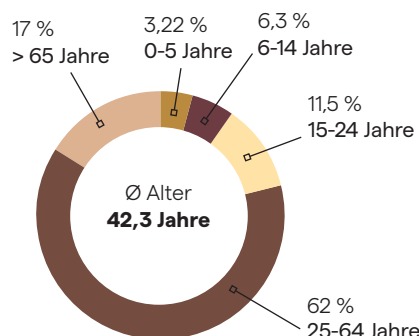
Wien	36,4 %
Mariahilf	35,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Mariahilf	€ 31.738

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Mariahilf	42,3



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.300,- / m²
Sonstige	€ 5.700,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 17,20 / m²
Sonstige	€ 14,70 / m²

Zinshaus € 2.800,- bis € 6.000,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Wo sich Biedermeier und Bobos begegnen

Der 7. Bezirk ist ein pulsierender Mikrokosmos aus Kunst, Kultur und Kulinarik. Designerläden, Galerien, trendige Lokale und Bars prägen das Straßenbild und machen den Bezirk zu einem Hotspot für Kreative, Genießer und alle, die das urbane Leben schätzen. Architektonisch beeindruckt Neubau mit prachtvollen Gründerzeitbauten und charmanten Biedermeierhäusern – ein reizvoller Kontrast zur modernen, weltoffenen Szene.

Neubau grenzt im Norden an die belebte Mariahilfer Straße und zählt wie alle innerstädtischen Bezirke zu den dicht besiedelten Gebieten Wiens. Der Anteil an Grünflächen ist zwar begrenzt, dennoch sorgen kleine, gepflegte Parks wie der Siebensternpark oder der Gutenbergpark für Erholungsmöglichkeiten im urbanen Raum. Auffällig ist auch der hohe Anteil an Bewohner:innen, die aus anderen Bundesländern stammen – mit über 25 Prozent liegt dieser Wert im stadtweiten Vergleich an der Spitze. Die lebendige Lokalszene und die kreative Atmosphäre machen Neubau zu einem der dynamischsten und begehrtesten Bezirke Wiens.

Der Wohnungsmarkt ist hier entsprechend angespannt. Trotz zuletzt etwas gesteigerter Bautätigkeit bleibt das Angebot an neuen Wohnungen knapp – ein Umstand, der vor allem auf die hohe Nachfrage und begrenzte Flächen zurückzuführen ist. Die Neubautätigkeit konzentriert sich vor allem auf Sanierungen, Dachgeschossausbauten und kleinere Baulückenschließungen. Beispiele dafür

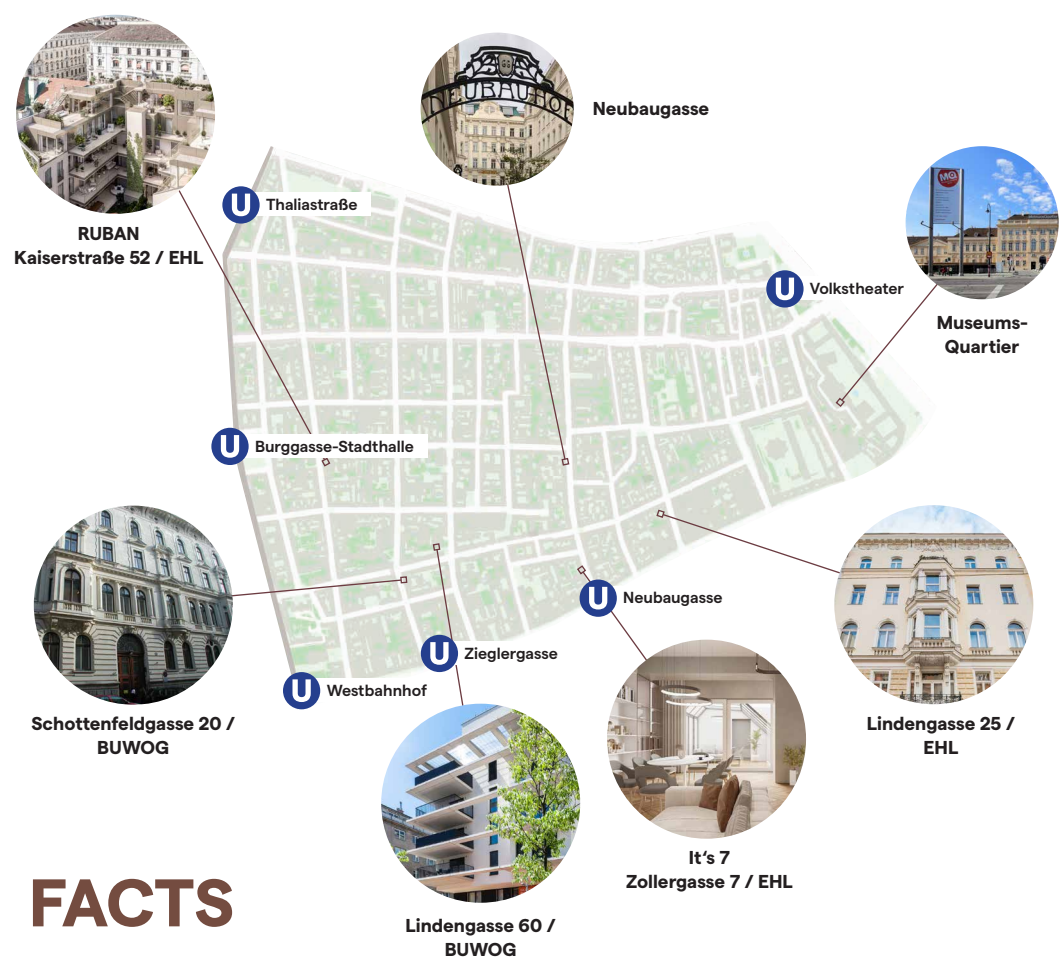
sind Projekte wie RUBAN in der Kaiserstraße, La Bohème in der Halbgasse oder ZIE4 in der Zieglergasse. Darüber hinaus gab es zuletzt zwei größere Stadtentwicklungsprojekte: Zum einen das neue Stadtquartier am Gelände des ehemaligen Sophienspitals, welches kurz vor der Fertigstellung steht. Hier entstehen rund 180 geförderte Wohnungen sowie Flächen für Geschäfte, Bildungseinrichtungen, Kultur und Freizeit. Zum anderen das bislang größte frei finanzierte Projekt im Bezirk: Auf dem Areal des ehemaligen Leiners an der Mariahilfer Straße sollen über 200 neue Wohnungen realisiert werden.

Auch wenn Neubau keine ausgedehnten Parkanlagen bietet, wird laufend an Begrünungs- und Umgestaltungskonzepten gearbeitet, um die Lebensqualität weiter zu erhöhen. So entsteht ab Herbst 2025 ein neuer Abschnitt der „Kühlen Zone Neubau“ in der Seidengasse, wo die Grünfläche von derzeit 32 auf 287 m² erweitert wird. Zudem profitieren Radfahrer:innen von der jüngst geschaffenen sicheren Verbindung entlang des Bezirks im Rahmen der Wiener Radwegoffensive. Entstanden ist ein neuer, sicherer Zweirichtungsradweg entlang der Innenseite des Neubaugürtels.

Nicht zuletzt bietet der Bezirk auch für Familien attraktive Angebote: Mit kostenlosen Indoorspielräumen wie der „Kichererbse“ und der „Pustebume“, die vom Bezirk finanziert werden, sowie der inklusiven „Spielothek“ des Hilfswerks finden Kinder mit und ohne Behinderungen geschützte Spielräume mitten im urbanen Umfeld.

Fotocredits: RUBAN © Crownd, Museumsquartier © Kasa Fue_wikimedia, Lindengasse 60 © BUWOG / Fotostudio Huger, Neubaugasse 20 © BUWOG / Fotostudio Huger, MuseumsQuartier © Bwag_wikipedia, Neubaugasse © Wolfgang Glock_wikimedia

1070 wien – neubau



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	31.330
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	16.946
Personen/Haushalt	1,86
Zuzüge	+ 4.384
Wegzüge	- 4.593
Wanderungsbilanz	- 209

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

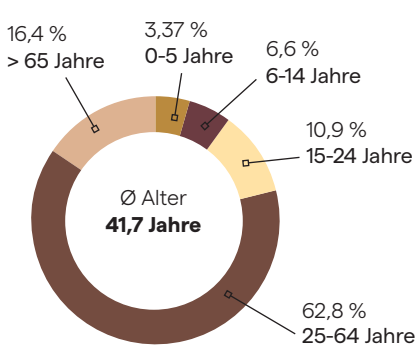
Wien	36,4 %
Neubau	33,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Neubau	€ 33.787

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Neubau	41,7



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 7.600,- / m²
Sonstige	€ 5.800,- / m²

Miete	
Erstbezug	€ 17,30 / m²
Sonstige	€ 14,80 / m²

Zinshaus	€ 3.700,- bis € 6.200,- / m²
----------	------------------------------

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Klein, aber oho



Tigergasse 23-27 / BUWOG



Schlesingerplatz

Historischer Charme & urbaner Lebensstil

Die Josefstadt, der flächenmäßig kleinste Bezirk Wiens, grenzt direkt an die Innere Stadt und vereint historischen Charme mit urbanem Lebensgefühl. Geprägt von eleganten Altbauten, kleinen Gassen und prachtvollen Gründerzeithäusern, bietet der Bezirk eine ruhige, kultivierte Atmosphäre – mitten im Herzen der Stadt. Kulturelle Einrichtungen wie das renommierte Theater in der Josefstadt, gemütliche Cafés, unabhängige Buchhandlungen und stilvolle Boutiquen prägen das Stadtbild. Die Josefstadt erfreut sich großer Beliebtheit bei Kulturschaffenden und Studierenden.

Die Vielfalt an kulturellen und kulinarischen Angeboten, kombiniert mit einer funktionierenden Infrastruktur und einem charmanten Stadtbild, trägt zur hohen Attraktivität des Bezirks bei. Gleichzeitig wird intensiv daran gearbeitet, die Josefstadt noch lebenswerter zu gestalten. Mit der neuen Fahrradachse entlang der Josefsgasse, Zeltgasse und Pfeilgasse wurde eine hochwertige Verbindung vom 2er-Ring bis zum Gürtel geschaffen. Die 1,2 Kilometer lange Strecke wurde auf 4.700 m² entsiegelt und mit Bäumen begrünt. Zusätzliche Begegnungszonen und Trinkhydranten sorgen für eine deutlich erhöhte Aufenthaltsqualität.

Auch der stark vom Verkehr geprägte Josef-Matthias-Hauer-Platz wird umgestaltet: Dort entsteht ein grünes, verkehrsberuhigtes Zentrum – ideal für Märkte, Konzerte oder Open-Air-Kinos. Geplant ist neben neuen Bäumen und Blumenbeeten mit Sitzgelegenheiten auch ein zentraler Springbrunnen.

Weitere Maßnahmen zur Aufwertung betreffen die Albertgasse und Skodagasse (bis zur Florianigasse). Dort entstehen rund 20 neue Bäume und Hochsträucher, Grünbeete, Sitzbänke, Radbügel, ein Trinkbrunnen sowie entsiegelter Pflastersteinboden. Die Albertgasse wird künftig als Einbahnstraße geführt, in der Skodagasse wird das Radfahren in beide Richtungen erlaubt sein. Auch auf der Josefstädter Straße verbessert ein neuer Zweirichtungsradweg die Verkehrssituation für Radfahrer:innen.

Im Gesundheitsbereich steht in den kommenden Jahren ebenfalls eine große Veränderung an: Die Kliniken Confraternität und Goldenes Kreuz werden zu einer modernen Gesundheitseinrichtung zusammengeführt. Ein neuer Flächenwidmungs- und Bebauungsplan legt die Grundlage für eine funktionale, zukunftsorientierte Klinik. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Erhalt von Straßenbäumen und Grünflächen zu. Zudem bleibt der Garten der Confraternität dauerhaft öffentlich zugänglich – ein wertvoller Naherholungsraum mitten im Bezirk.

Trotz der hohen Nachfrage ist neuer Wohnraum in der Josefstadt kaum realisierbar. Die Gründe dafür liegen im begrenzten Flächenangebot, den eingeschränkten Möglichkeiten zur Nachverdichtung und den strengen Schutzbestimmungen für den historischen Gebäudebestand. Diese bewahren zwar das charakteristische Stadtbild, schränken jedoch gleichzeitig das Potenzial für Wohnraumerweiterung ein.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	24.242
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	12.273
Personen/Haushalt	1,99
Zuzüge	+ 5.009
Wegzüge	- 5.169
Wanderungsbilanz	- 160

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

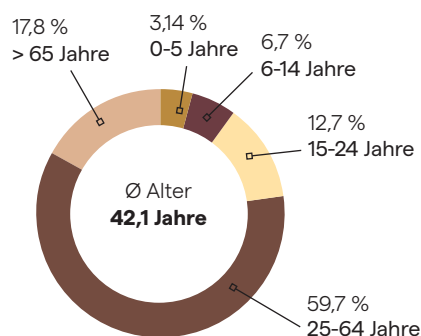
Wien	36,4 %
Josefstadt	33,8 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Josefstadt	€ 33.157

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Josefstadt	42,1



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 8.100,- / m²
Sonstige	€ 6.050,- / m²

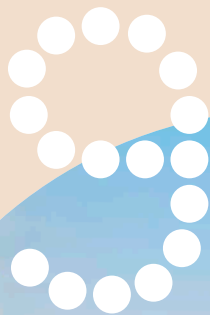
Miete

Erstbezug	k. A.*
Sonstige	€ 15,00 / m²

Zinshaus € 3.500,- bis € 5.300,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen

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



Akademisches Flair



Alserbachstraße 11 / BUWOG



Liechtensteinpark

Altehrwürdiges und Weiterentwicklung halten sich die Waage

Der 9. Bezirk ist geprägt von zahlreichen Instituten der Universität Wien, was ihm eine lebendige, akademische Atmosphäre verleiht. Zugleich laden zahlreiche Cafés und kulinarische Angebote zum Verweilen ein. Diese Mischung spiegelt sich im Stadtbild wider: Neben klassisch großbürgerlichen Vierteln finden sich auch junge, studentisch geprägte Grätzln – besonders rund um die Friedensbrücke und Spittelau.

Der 9. Bezirk befindet sich wahrlich im Aufbruch. Nicht nur im öffentlichen Raum tut sich viel: Nach dem Althanquartier wurden erste Pläne für die Umgestaltung des Julius-Tandler-Platzes beim Franz-Josefs-Bahnhof präsentiert. Der Platz ist unter dem Motto „Raus aus dem Asphalt“ klima- und menschenfreundlich begrünt worden.

Ab 2030 entsteht auf dem Gelände der ehemaligen WU ein neuer, international ausgerichteter Uni-Campus für Universität Wien und BOKU. Das Projekt gilt als größtes universitäres Bauvorhaben der kommenden Jahrzehnte in Österreich. Geplant sind u. a. ein gemeinsames Hörsaalzentrum, großzügige Freiräume sowie ein Bundesschulstandort. Ein 500 Meter langes, begrüntes Freiraumband verbindet Nord- und Südzugang, bestehende Bauten und Neubauten. Auch die Radinfrastruktur wird verbessert, u. a. durch neue und ausgebauten Radwege. Der Rückbau startet voraussicht-

lich 2027. Am Standort AKH Wien/MedUni Wien wird bis 2030 in 16 Bauetappen umfassend modernisiert, um internationale Spitzenmedizin, Forschung und Lehre weiter zu stärken.

Auch der öffentliche Verkehr befindet sich im Aufschwung. Am Frankplatz entsteht bis 2026 die neue Station der U-Bahn-Linie U5, die zunächst bis Karlsplatz und später bis Hernals führen wird. Der öffentliche Raum rund um die Station wird gemeinsam mit der Bevölkerung neu gestaltet. Zudem schafft die neue Straßenbahnlinie 12 eine Verbindung durch die Bezirke 8, 9, 20 und 2. Die Linie bietet zahlreiche Umsteigemöglichkeiten zu U-Bahn und S-Bahn.

Der Initiative für mehr Grün im Bezirk folgend, hat der Alsergrund als erster Bezirk eine umfassende Analyse möglicher Standorte für neue Straßenbäume durchgeführt und somit das Potenzial für über 2.000 zusätzliche Bäume aufgezeigt.

Auch beim Wohnangebot kommt wieder Bewegung in den Bezirk – sowohl im Neubau als auch bei Sanierungsprojekten tut sich mehr als in den vergangenen Jahren. Beispielhaft wären hier etwa *Prunkstück* in der Tendlergasse, *Le Petit Lion* in der Rotenlößengasse, *ALSA - Rooftop Living* in der Nussdorfer Straße oder ein Projekt am Währinger Gürtel 134 zu nennen.

1090 wien – alsergrund

35



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	41.664
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	21.824
Personen/Haushalt	1,91
Zuzüge	+ 7.787
Wegzüge	- 7.722
Wanderungsbilanz	+ 65

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

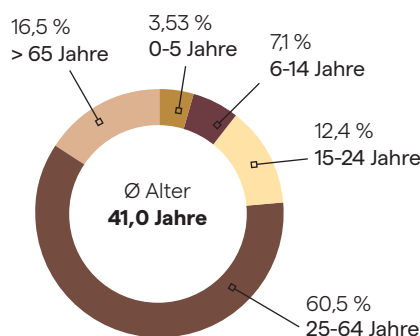
Wien	36,4 %
Alsergrund	36,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Alsergrund	€ 32.805

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Alsergrund	41,0



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 7.900,- / m²
Sonstige	€ 5.800,- / m²

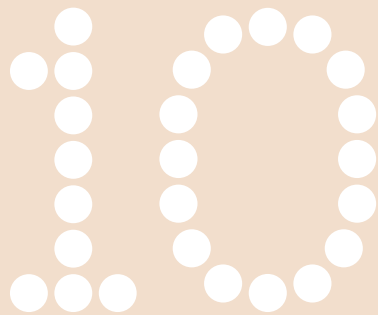
Miete

Erstbezug	€ 17,40 / m²
Sonstige	€ 14,70 / m²

Zinshaus

€ 2.800,- bis € 5.000,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Gelebte Vielfalt



Kurpark Oberlaa



DECK ZEHN, Laxenburger Straße 2 /
BUWOG

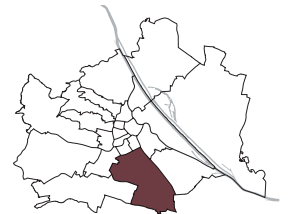
Zwischen Stadtentwicklung und Supergrätzl

Favoriten, im Süden Wiens gelegen, ist ein Bezirk mit dynamischer Entwicklung. Einst als klassischer Arbeiterbezirk mit industrieller Prägung bekannt, zeigt sich der 10. Bezirk heute vielfältig und im Aufbruch. Trotz gängiger Klischees rund um große Gemeindebauten bietet Favoriten eine beeindruckende Mischung aus Urbanität, kultureller Vielfalt und grünen Rückzugsorten. Lebendige Einkaufsstrassen, Märkte und multi-kulturelle Treffpunkte stehen im Kontrast zu ruhigen, fast ländlichen Gegenden wie Oberlaa oder dem Erholungsgebiet Wienerberg. Orte wie die Ankerbrotfabrik, das Amalienbad oder der Eissalon Tichy sind weit über den Bezirk hinaus bekannt.

Favoriten steht nach Donaustadt auf Platz 2 der bevölkerungsreichsten Bezirke Wiens. Hier wohnen annähernd so viele Menschen wie in Linz, der drittgrößten Stadt des Landes. Die Tendenz ist weiterhin steigend. Kein Wunder also, dass der Zehnte der Bezirk mit der zweitstärksten Neubautätigkeit Wiens ist – auch wenn diese zuletzt leicht rückläufig ist. Darunter finden sich neu errichtete Wohnprojekte wie *Maja* in der Gudrunstraße, *DECK ZEHN* und *Laxury* an der Laxenburger Straße im Quartier *Neues Landgut* sowie *OLÉ OLÉ* an der Laaer-Berg-Straße. Besonders prägend sind große Stadtentwicklungsprojekte wie etwa das *Alte Landgut* (Verteilerkreis): Bisher als Durchfahrtszone genutzt, soll hier ein klimafreundliches Grätzlzentrum entstehen – als Vorzeigeprojekt moderner Stadtplanung mit innovativem Mobilitätskonzept. Auch die Planung des neuen Stadtquartiers *Am Kempelenpark* schreitet weiter voran; dort sollen insgesamt rund 1.100 neue Wohnungen entstehen.

In *RothNEUsiedl* soll auf 124 Hektar ein klimafreundlicher Stadtteil mit kurzen Wegen, 40 Hektar Grünraum, leistbarem Wohnraum sowie sozialer Infrastruktur entstehen. Im zukünftigen Klimaschutz-Pionier-Stadtteil sollen Fußgänger:innen, der Radverkehr und eine nachhaltige Bauweise Vorrang haben. Eine Fertigstellung soll in den nächsten 10 Jahren erfolgen. Auch auf den ehemaligen Siemensgründen entsteht ein neues, vielfältiges Stadtquartier mit hohem Grünanteil. Das neue Bezirksgrätzl verbindet das Sonnwendviertel mit dem Böhmisches Prater. Am bislang reinen Gewerbestandort werden rund 1.100 Wohnungen geschaffen, der Baustart ist für 2026 vorgesehen.

Auch in Sachen klimafitte Infrastruktur und Aufwertung des öffentlichen Raums tut sich in Favoriten einiges: Die Favoritenstraße wird neu gestaltet, die 1,3 km lange Fußgängerzone vom Platz der Kulturen bis Reumannplatz wird bis 2027 umfassend begrünt und modernisiert. Am Hauptbahnhof sollen ab dem Frühjahr/Sommer 2026 die Vorplätze umgebaut werden. Gemeinsam mit der ÖBB entsiegelt die Stadt Wien über 3.500 m² Fläche. Neue Bäume, Grünbeete, Nebelstelen und Trinkbrunnen sollen das Mikroklima am Südtiroler Platz und rund um die Gerhard-Bronner-Straße verbessern. Wer gerne mit dem Fahrrad in Favoriten unterwegs ist, darf sich seit Juni 2025 über eine Verbesserung der Radinfrastruktur am Wiedner Gürtel freuen: Ein neuer, baulich getrennter Zweirichtungsradweg ersetzt den bisherigen Streifen und wird von Grünflächen flankiert.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	223.190
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	98.521
Personen/Haushalt	2,23
Zuzüge	+ 26.555
Wegzüge	- 24.209
Wanderungsbilanz	+ 2.346

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

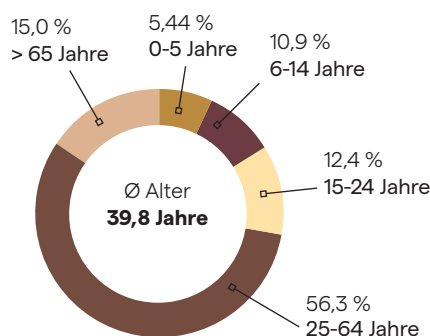
Wien	36,4 %
Favoriten	45,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Favoriten	€ 25.673

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Favoriten	39,8



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.850,- / m²
Sonstige	€ 4.050,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 15,10 / m²
Sonstige	€ 12,30 / m²

Zinshaus € 1.400,- bis € 3.200,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Brownfields – Wohnraum neu denken und Zukunftsstadt gestalten

Auf dem Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs im 2. Bezirk wächst seit Jahren ein neuer Stadtteil mit neuen Wohnungen, Parks, Schulen und allem, was eine Stadt ausmacht.

Brownfields sind ehemals intensiv genutzte Industrie-, Gewerbe- oder Verkehrsbetriebsflächen, die heute brachliegen oder nur noch eingeschränkt genutzt werden. Sie gelten als wichtigste Raumreserve für nachhaltige Stadtentwicklung, weil sie bereits erschlossen sind und ohne zusätzlichen Bodenverbrauch revitalisiert werden können.

In Österreich gewinnen sogenannte Brownfields zunehmend an Bedeutung. Durch strukturelle Veränderungen in Wirtschaft, Produktion und Logistik gibt es landesweit Areale, die ihr ursprüngliches Nutzungspotenzial verloren haben. Dazu zählen bereits erschlossene, jedoch stillgelegte Industrie- und Gewerbeareale in städtischen, aber auch peripheren Lagen.

Diese Flächen sind einerseits für die Umgebung nicht schön anzusehen, andererseits besitzen sie das Potenzial, wieder einen Nutzen zu erhalten. Vor allem da gleichzeitig der Druck auf die Bodenressourcen wächst und Österreich im europäischen Vergleich zu den Ländern mit besonders hohem Flächenverbrauch zählt.



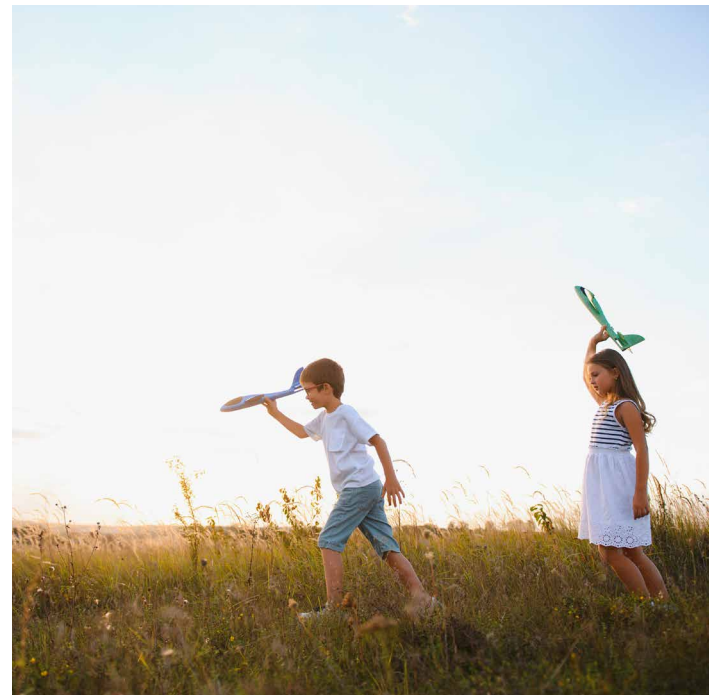
Ehemalige Siemensgründe

Als stark wachsende Stadt steht Wien vor der Herausforderung, zusätzlichen Raum für Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zu schaffen – idealerweise dort, wo keine Grün-



Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau

und Freiflächen zusätzlich versiegelt werden. Brownfields bieten hierbei bedeutende Möglichkeiten, da durch die Neunutzung dieser Flächen eine nachhaltigere Raumordnung unterstützt und der Verbrauch unbebauter Grünflächen reduziert werden kann. Politische Initiativen, wie etwa die österreichische Bodenstrategie oder regionale Förderprogramme der Länder, setzen zunehmend auf die Aktivierung brachliegender Areale als Alternative zur Neuausweisung von Bauland.



Brownfields machen sichtbar, wie vorhandene Flächen durch vorausschauende Planung, Kooperation und Innovation neues gesellschaftliches und ökologisches Potenzial entfalten können.



Das Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau liegt im nördlichen Stadtgebiet Wiens, im 21. Bezirk Floridsdorf. Das Gebiet ist umgewidmet worden und wird nun für geförderten Wohnbau und gewerbliche Nutzungen verwendet.

Aufgrund der vorhergehenden Nutzungen dieser Areale ist die Entwicklung solcher Flächen jedoch oft komplex. Häufig bestehen Unsicherheiten hinsichtlich Altlasten oder verflochtener Eigentumsverhältnisse. Zudem können rechtliche bzw. planerische Unklarheiten Projekte verzögern und die Kosten erhöhen.

Gleichzeitig bietet die Umnutzung von Brownfields erhebliche Chancen, da sie die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbezone in bereits erschlossenen Lagen ermöglicht, innerstädtische Strukturen stärkt, Verkehrswege verkürzt und zur ökologischen Sanierung belasteter Standorte beiträgt. Erfolgreiche Beispiele, von revitalisierten Industriearealen in Wien, Graz und Linz bis hin zu kleineren Gewerbebrachen in den Bundesländern, verdeutlichen das Potenzial solcher Projekte für Städte und Gemeinden.

Insgesamt bilden Brownfields in Österreich für Projektentwickler ein strategisch wichtiges Handlungsfeld, um ökonomische Entwicklung, soziale Bedürfnisse und ökologische Verantwortung miteinander zu verbinden. Eine konsequente Aktivierung dieser Flächen kann nachhaltig zu einer ressourcenschonenden, lebenswerten und zukunftsfähigen Stadtentwicklung beitragen.



Wohngebäude Neu Leopoldau

Die Beispiele verdeutlichen, wie durch innovative Raumordnungskonzepte auf Brownfields flächen- und ressourcenschonend neue Wohnareale geschaffen werden. Dabei entstehen nachhaltige Wohnorte, bei denen eine langfristige Nutzung und höchste (Wohn-)Qualität bereits in der Planungsphase im Mittelpunkt stehen.

Gaswerk Leopoldau / Neu Leopoldau (21. Bezirk)

Klassisches Brownfield: ehemaliges Gaswerk. Auf rund 13,5 ha des insgesamt ca. 42-ha-Gaswerks entstehen ca. 1.255–1.400 Wohnungen, davon rund 1.000 gefördert, plus ca. 70.000 m² Gewerbefläche und viel Freiraum.

Erfolgsfaktoren der Transformation

- **Identitätsstiftende Bestandsgebäude** (Hallen, Werkstätten) mit neuer Nutzung (Gewerbe, Kreativwirtschaft)
- **Durchmischung:** Wohnbau + Gewerbe + soziale Einrichtungen
- **Hoher Freiraumanteil:** begrünte Innenhöfe, lokale Plätze, verkehrsberuhigtes Quartier
- **„Junges Wohnen“ und soziale Durchmischung** durch viele geförderte Gemeinschaftskonzepte

Beitrag zur Flächeneffizienz

- **ca. 90–100 Wohnungen/ha**
→ trotz Denkmalschutzstrukturen solide Dichte
- Die Sanierung einer stark belasteten Industriebrache verhindert Neuausweisung von Bauland im Umland.
- Reaktivierung von großem Flächenpotenzial **mit bereits vorhandener Verkehrsanbindung (U1, S-Bahn)**

Siemensgründe / Wohnquartier „Am Park“ (21. Bezirk)

Ehemalige Siemens-Flächen nahe S-Bahn Siemensstraße; auf einem ca. 8,2-ha-Areal wurden rund 1.280 Wohnungen für ca. 2.500 Menschen errichtet, Herzstück ist ein 1,5-ha-Park.

Erfolgsfaktoren der Transformation

- **Großer zentraler Park** als identitätsstiftendes Element („Am Park“).
- **Starke ÖV-Anbindung** (S-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- **Mischnutzung im Quartier:** Supermärkte, Dienstleister, Kindergarten
- **Feine Parzellierung:** mehrere Bauträger
→ Nutzungsmix + architektonische Vielfalt

Beitrag zur Flächeneffizienz

- **Ca. 156 Wohnungen/ha** → deutlicher Konversionsgewinn gegenüber Gewerbealtbestand
- **Verdichtung ohne Bodenverbrauch,** Nutzung bereits versiegelter Fläche

Nordbahnhof / Nordbahnhofviertel (2. Bezirk)

Ehemaliger Frachtenbahnhof; auf dem Areal entsteht ein neuer Stadtteil mit Wohnungen, Schulen und großer Grünfläche. Ein 32-ha-Teilbereich wird bis 2026 rund 5.000 Wohnungen und 2.500 Arbeitsplätze umfassen.

Erfolgsfaktoren der Transformation

- **„Freie Mitte“** als großes, zusammenhängendes **Natur- und Erholungsgebiet** – ein Vorzeigeprojekt urbaner Biodiversität
- **Vielseitiger Rand:** Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Bildung)
- **Mobilitätskonzept:** starker Fokus auf Fuß-, Rad- und ÖV-Verkehr, geringe Stellplatzrelation
- **Stadtteilmanagement:** aktive Einbindung der Bevölkerung + niedrige Konfliktkultur

Beitrag zur Flächeneffizienz

- **Ca. 150 Wohnungen/ha** in den Wohnbauclustern
- Hohe Nachverdichtung in innerstädtischer Lage
→ **deutliche Reduktion des Flächendrucks** an den Stadträndern
- Das Areal liefert allein **mehrere Tausend Wohnungen**, also einen signifikanten Beitrag zum Wiener Wohnungsneubau.

Tradition und Industrie



Vor der Stadt und doch in der Stadt

Simmering besticht durch lang gezogene Wohnstraßen, großzügige Grünflächen und eine vielfältige Mischung aus traditionellem Handwerk sowie zunehmend modernen Industrie- und Gewerbebetrieben. Auch wenn der Neubau von Wohnraum im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen ist, entstanden in den vergangenen Jahren mehrere große Wohnsiedlungen und trendige neue Viertel, die maßgeblich zur Weiterentwicklung des Bezirks beigetragen haben.

In den vergangenen zehn Jahren ist Simmerings Bevölkerung um 18,3 Prozent gewachsen. Laut Statistik soll zudem das relative Bevölkerungswachstum in den nächsten 20 Jahren stärker als in allen anderen Bezirken ausfallen. Das Angebot am Wohnungsmarkt in Simmering zeigt aktuell einen klar rückläufigen Trend. Neben dem geplanten Großprojekt *Rosengarten* in der Lichnowskygasse sind derzeit vor allem kleinere Neubauvorhaben in Planung – darunter etwa die *Kaniak Residenzen* in der Kaniakgasse, *Brambilla* in der Brambillagasse sowie das Projekt *Trikona – Leben in klarer Form* in der Dreherstraße. Nachverdichtungen erfolgen vor allem entlang der Simmeringer Hauptstraße sowie in Richtung Kaiserebersdorf.

Auch im Bereich der Stadtentwicklung setzt der Bezirk markante Akzente: Derzeit laufen die Planungen für das Holzbauquartier *Weichseltalweg*, wo ein nachhaltiger, klimafreundlicher Stadtteil

mit großzügigem Park und leistbarem Wohnraum entstehen soll. Parallel dazu wird das westliche und südliche Gasometervorfeld weiterentwickelt: Mit der *Bricolage City* entsteht ein vielfältiges, urbanes Quartier, das Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbindet. Besonderer Wert wird auf die Gestaltung öffentlicher Räume gelegt – der neue Zentralpark bildet dabei das Herzstück und soll mit seiner großzügigen Grünfläche die Lebensqualität im Viertel spürbar verbessern. In der Kremenetzkygasse/Hauffgasse entsteht auf einem derzeitigen Parkplatz ein neues Wohnbauprojekt mit leistbarem Wohnraum. Die benötigten Stellplätze werden künftig in einer Tiefgarage unter dem Neubau untergebracht. Auch in der Geiselbergstraße ist über einem bestehenden Nahversorger neuer Wohnraum geplant.

Zudem wird intensiv an der Erweiterung von Grünflächen gearbeitet: Ab dem kommenden Jahr wird die Simmeringer Hauptstraße im Abschnitt zwischen Litfaßstraße und Zippererstraße neu gestaltet. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem zusätzliche Baumpflanzungen zur Verbesserung des Mikroklimas, offene Flächen zum Spielen und Verweilen, helle Pflasterungen zur Reduktion von Hitzeentwicklung sowie neue Sitzgelegenheiten und Wasserelemente zur Abkühlung im Sommer. Im Rahmen der stadtweiten Initiative „Raus aus dem Asphalt“ werden Plätze und Straßen umgestaltet – auch in Simmering: Der Enkplatz wurde etwa bereits 2025 umfassend erneuert.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	112.149
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	49.194
Personen/Haushalt	2,24
Zuzüge	+ 11.076
Wegzüge	- 9.859
Wanderungsbilanz	+ 1.217

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

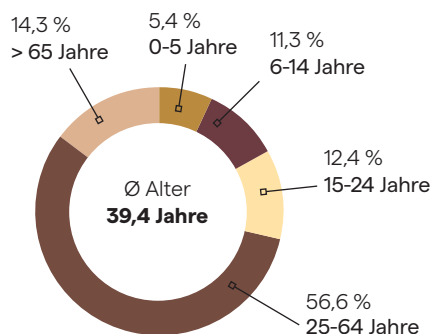
Wien	36,4 %
Simmering	37,7 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Simmering	€ 27.249

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Simmering	39,4



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.550,- / m²
Sonstige	€ 3.900,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,00 / m²
Sonstige	€ 11,90 / m²

Zinshaus € 1.500,- bis € 2.400,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Theodor-Körner-Park



Wildgarten
BP 2, Leonore-Brecher-Weg 3 / EHL

Alltags- charme trifft auf urbane Vielfalt

Zwischen Entwicklungspotenzial und dörflichem Charakter

Der 12. Bezirk galt lange Zeit als ruhiger, vorstädtischer Arbeiterbezirk. Heute zeigt sich Meidling jedoch als vielfältig und dynamisch, wodurch der Bezirk zunehmend an Attraktivität gewinnt und sich Schritt für Schritt zu einem aufstrebenden Hotspot der Stadt entwickelt.

Seit einigen Jahren befindet sich Meidling in einer bemerkenswerten Phase der Erneuerung, die auch den Wohnungsmarkt nachhaltig beeinflusst. Besonders die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – durch die U-Bahn-Linien U4 und U6, zahlreiche Schnellbahn- und Straßenbahnlinien – macht den Bezirk trotz seiner Lage außerhalb des Gürtels äußerst gut erreichbar. Über 40 Parks, darunter der Haydnpark, der Miepgies-Park und der Wilhelmsdorfer Park, schaffen grüne Erholungsräume mitten in der Stadt. Bekannte Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Hetzendorf und das Theresienbad verleihen dem Bezirk zusätzlich Charme.

Mit seiner steigenden Beliebtheit als Wohnbezirk hat Meidling in den letzten Jahren zahlreiche neue Bauprojekte hervorgebracht – etwa rund um den Meidlinger Markt oder entlang der Breitenfurter Straße. Insgesamt verläuft die Entwicklung sehr positiv, auch wenn derzeit nur wenige größere Neubau- und Sanierungsvorhaben umgesetzt werden. Zu den aktuellen Projekten zählen *The Rose* in der Schlöglgasse, *soVie* in der Schallergasse sowie ein Bauvorhaben in der Aichholzgasse 35 und Viventorgasse 63.

Auch im Bereich Stadtentwicklung, Gebietsplanung und Klimaschutz bewegt sich viel: Am Standort „An den Eisteichen“, der

bereits seit 1971 für eine Schule vorgesehen war, entsteht nun eine neue AHS. Das Stadtwäldchen an der Hoffingergasse bleibt erhalten, während am Khleslplatz kleinere Bauprojekte zur behutsamen Belebung des Grätzls beitragen. Südlich der S-Bahn-Station Hetzendorf wird eine klimaintelligente Stadtentwicklung vorangetrieben: Durch neue Flächenwidmungen und Bebauungspläne wird die bestehende Betriebszone vielfältiger nutzbar gemacht und Raum für leistbaren Wohnbau geschaffen.

Entlang der Breitenfurter Straße werden die baulichen Strukturen neu organisiert, um zeitgemäßen Mobilitätsanforderungen und den Herausforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Das Quartier rund um die Tanbrückgasse soll im Sinne der Wiener Klimaziele weiterentwickelt werden – mit Fokus auf Ressourcenschonung, klimaresiliente Strukturen und die Stärkung der kulturellen Identität Meidlings. Bestehende Wohnhausanlagen und Blockrandbebauungen bleiben erhalten, während die Mischung von Wohnen und Gewerbe gezielt gefördert wird.

Auch im Bereich Infrastruktur und öffentlicher Raum tut sich viel: Seit April 2025 modernisieren die Wiener Linien die U-Bahn-Station Tscherttegasse, um mehr Komfort, Sicherheit und vollständige Barrierefreiheit zu gewährleisten. Ein neuer Zugang über den Miepgies-Park wird den Bahnhof zusätzlich aufwerten. Zahlreiche Straßen – darunter die Kollmayergasse, Arndtstraße, Rollingergasse und Tanbrückgasse – werden begrünt und verkehrssicher gestaltet. Zudem sollen der Vierthalerpark und der Christine-Busta-Park eine umfassende Neugestaltung erfahren.

1120 wien – meidling

45



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	102.393
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.098
Personen/Haushalt	2,10
Zuzüge	+ 12.865
Wegzüge	- 12.311
Wanderungsbilanz	+ 554

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

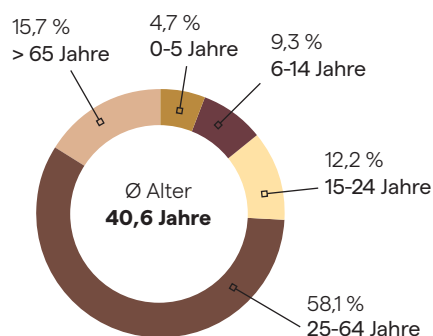
Wien	36,4 %
Meidling	41,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Meidling	€ 27.207

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Meidling	40,6



Wohnungspreise

Eigentum

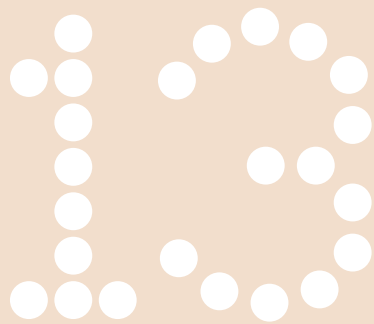
Erstbezug	€ 6.000,- / m²
Sonstige	€ 4.300,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,50 / m²
Sonstige	€ 12,80 / m²

Zinshaus € 1.800,- bis € 3.000,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Nobel, grün und gediegen



Hermesvilla



Auhofstraße 258 / EHL

Wiens idyllischer Westen

Viel Raum, viel Grün und eine unverwechselbare Eleganz prägen den 13. Bezirk Wiens. Schon auf den ersten Blick hebt sich Hietzing deutlich von seinen Nachbarbezirken ab: Vorgärten, Baumalleen und ausgedehnte Straßenzüge bestimmen das Stadtbild, während weitläufige Grün- und Erholungsflächen wie der Schönbrunner Schlosspark, der Rote Berg und der Lainzer Tiergarten dem Bezirk seinen besonderen Charme verleihen. Kein Wunder, dass Hietzing vor allem bei Familien als eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens gilt.

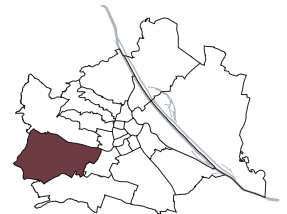
Neben seiner beeindruckenden Natur - mit mehr als zwei Drittel Grünlandfläche übertrifft Hietzing alle anderen Bezirke Wiens - bietet Hietzing auch kulturell und architektonisch zahlreiche Highlights. Bedeutende Bauwerke wie das Schloss Schönbrunn oder die Hermesvilla ziehen jährlich viele Besucher:innen an. Im Zentrum von Alt-Hietzing laden elegante Concept-Stores, stilvolle Cafés und traditionsreiche Restaurants zum Flanieren und Verweilen ein. Viele der alteingesessenen Lokale sind längst zu echten Institutionen geworden und genießen weit über die Bezirksgrenzen hinaus hohes Ansehen. Als Wohnbezirk ist Hietzing äußerst gefragt, in keinem anderen Bezirk ist ein größerer Anteil an Wohnungen in Privatbesitz.

Da die verfügbaren Baulandreserven begrenzt sind, bleibt das Angebot an Neubauwohnungen in Hietzing überschaubar und kann der hohen Nachfrage nur bedingt gerecht werden. Dennoch ist in jüngerer Zeit wieder etwas mehr Bewegung im

Immobilienmarkt zu spüren. So werden beispielsweise in der Fleischgasse 15–17 durch eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans Dachaufstockungen ermöglicht. Gleichzeitig ist in Teilbereichen eine Schutzzone vorgesehen, um das historische Stadtbild zu bewahren. Am Hietzinger Kai wird das bestehende Betriebsbaugebiet erweitert, wobei das Hochhaus weiterhin als Bürostandort genutzt wird. Grünflächen und Baumbestand bleiben erhalten und tragen zur nachhaltigen Entwicklung sowie zu einer höheren Lebensqualität bei.

Darüber hinaus entstehen mehrere kleinere, hochwertige Wohnprojekte – etwa *Wittgenstein 23* in der Wittgensteinstraße, *Speising:70* in der Speisinger Straße, *TWIN Estates* in der Köchelgasse, *LAI153* in der Lainzer Straße oder Hietzinger Hauptstraße 132.

Trotz seines beeindruckenden Grünflächenanteils von über 70 Prozent – eines der höchsten Werte in ganz Wien – setzt der Bezirk weiterhin auf Maßnahmen zur Begrünung und Belebung des öffentlichen Raums. So wurde etwa die Begrünung der Altgasse 2025 erfolgreich umgesetzt. Im Stadtteil Lainz liegt der Fokus auf Erhalt, Klimaschutz und behutsamer Entwicklung. Die typische Gebäudestruktur des historischen Ortskerns sowie die angrenzende Villenbebauung mit ihren großzügigen Gärten prägen den grünen Charakter Hietzings und sollen auch künftig bewahrt bleiben. Gleichzeitig sind Verbesserungen im Fuß- und Radverkehr geplant – darunter neue Querungen entlang der Verbindungsbahn und eine Erweiterung des Hauptradnetzes vom Wiental bis zur Südweststrecke.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	56.108
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	26.565
Personen/Haushalt	2,09
Zuzüge	+ 5.224
Wegzüge	- 4.447
Wanderungsbilanz	+ 777

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

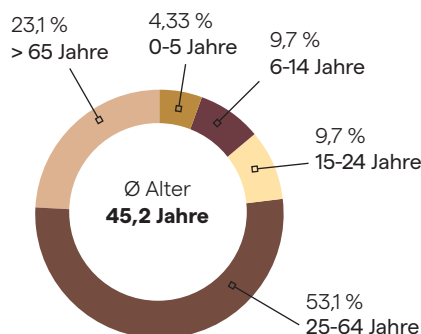
Wien	36,4 %
Hietzing	25,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Hietzing	€ 37.977

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Hietzing	45,2



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 8.000,- / m²
Sonstige	€ 5.950,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 16,90 / m²
Sonstige	€ 14,90 / m²

Zinshaus € 3.500,- bis € 5.300,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Gefragtes Penzing

Zuhause in Hawei
Mauerbachstraße 17 / EHL



Otto-Wagner-Villa

Wohnparadies im Westen

Der 14. Bezirk bietet zahlreiche Vorteile als Wohnort. Besonders überzeugend ist einerseits die hervorragende Verkehrsanbindung mit U4, S-Bahn, Nah- und Fernzügen sowie einem dichten Netz an Bus- und Straßenbahnlinien. Andererseits laden weitläufige Grün- und Erholungsflächen wie der Wienerwald, die Steinhofgründe oder der Dehnepark zum Entspannen und Verweilen ein. Durch seine Ausdehnung in den Wienerwald ist Penzing (an den Grünflächen gemessen) der „drittgrünste“ Bezirk Wiens.

Neben seiner Naturnähe punktet der Bezirk auch mit kulturellen und architektonischen Highlights. Das Hütteldorfer Allianz Stadion, zahlreiche Jugendstilbauten des Architekten Otto Wagner – allen voran die Kirche am Steinhof – prägen das Bild des Bezirks. Fun Fact: Rund jede vierte in Penzing beschäftigte Person arbeitet im Gesundheitswesen – der höchste Anteil aller Wiener Bezirke.

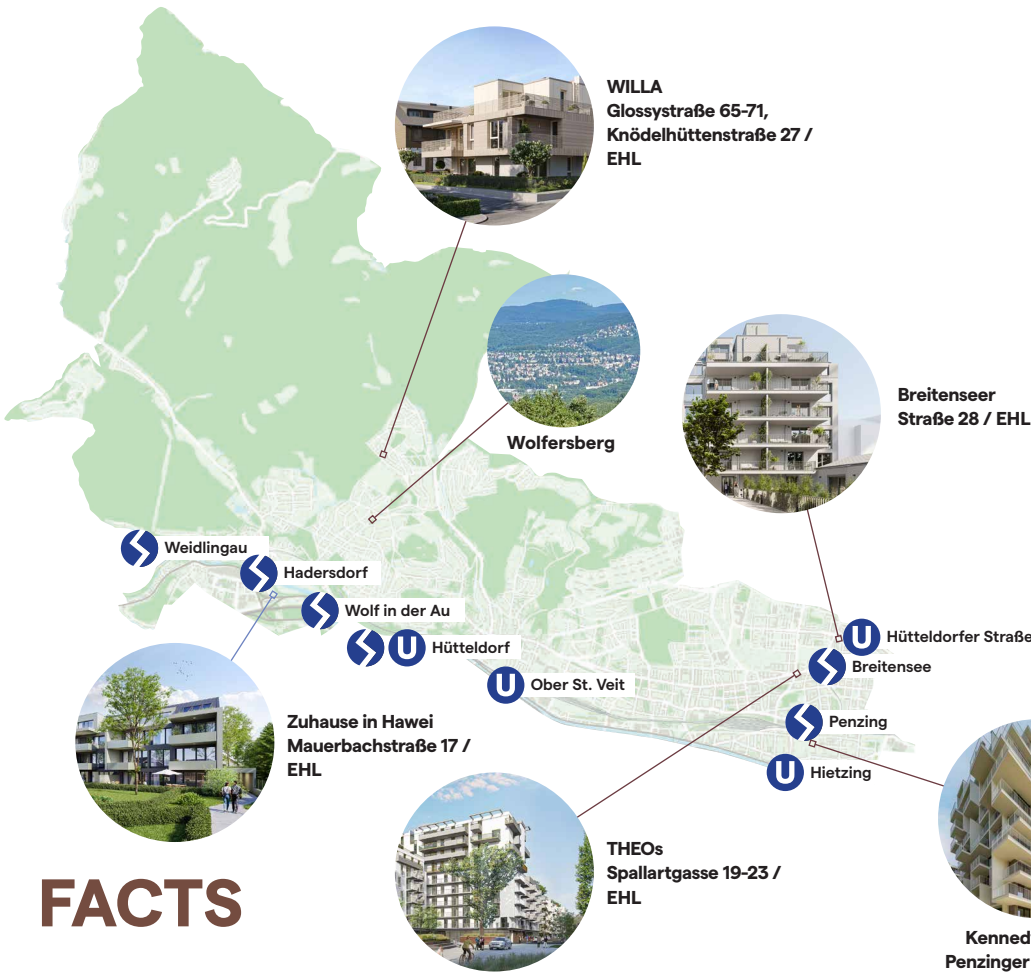
In den vergangenen Jahren wurden im 14. Bezirk zahlreiche Bauprojekte – darunter auch größere – realisiert. Inzwischen hat sich die Bautätigkeit etwas beruhigt, und der Fokus liegt verstärkt auf kleineren Projekten, Sanierungen und hochwertigen Liegenschaften, insbesondere im westlichen Teil des Bezirks. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt dabei weiterhin sehr hoch. Derzeit entstehen Projekte, etwa in der Minorgasse 37, der Mauerbachstraße 17, der Knödelhüttenstraße 27 oder der Hochsatzengasse 16. Dank der Nähe zu den großen Grünflächen des Bezirks sprechen diese Lagen eine breite Zielgruppe an.

Penzing legt großen Wert auf eine ausgewogene Entwicklung: Einerseits sollen neue Wohnmöglichkeiten geschaffen, andererseits das historische Ortsbild und schützenswerte Ensembles erhalten werden. Besonders im Bereich Alt-Penzing ist das Ziel klar definiert: Historische Gebäude bewahren, Grünräume schützen und gleichzeitig maßvollen Wohnraum schaffen. Durch Anpassungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sollen die charakteristischen Ensembles langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird auf ausgewählten Grundstücken neuer Wohnraum in ortsüblicher Größe geschaffen – ein Gewinn für Bewohner:innen, lokale Betriebe und Wohnungssuchende. Auch in der Stinglgasse steht der Bestandsschutz im Mittelpunkt: Eine neue Widmung soll die bestehende Struktur und den wertvollen Baumbestand erhalten.

Auch die Erreichung der Klimaziele steht in Penzing im Mittelpunkt. Ein Beispiel dafür ist die Erweiterung des Ludwig-Zatzka-Parks: Der Vorplatz der S-Bahn-Station Breitensee wird klimafit umgestaltet und in die bestehende Parkanlage integriert. Mehr Grün sorgt hier für Abkühlung, während neue Sitzgelegenheiten, Wasserbecken mit Trinkbrunnen und Düsen, Fitnessgeräte sowie ein Gemeinschaftsgarten zusätzliche Aufenthaltsqualität schaffen. Ein heller, Hitze reduzierender Bodenbelag und moderne Beleuchtung entlang der Hauptwege erhöhen zudem Sicherheit und Komfort.

1140 wien – penzing

49



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	99.049
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.281
Personen/Haushalt	2,03
Zuzüge	+ 10.244
Wegzüge	- 9.388
Wanderungsbilanz	+ 856

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

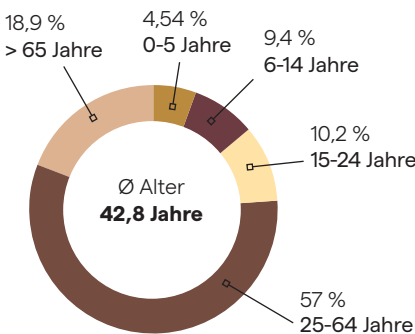
Wien	36,4 %
Penzing	31,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Penzing	€ 31.946

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Penzing	42,8



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 6.150,- / m²
Sonstige	€ 4.350,- / m²

Miete	
Erstbezug	€ 15,60 / m²
Sonstige	€ 13,87 / m²

Zinshaus	€ 2.300,- bis € 3.600,- / m²
----------	------------------------------

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen

Dynamischer Hotspot



MY.TURN
Turnergasse 9, Herklotzgasse 12 /
BUWOG



Auer-Welsbach-Park

Vielfältiger Stadtteil außerhalb des Gürtels

Rudolfsheim-Fünfhaus ist der kleinste und zugleich am dichtesten besiedelte Wiener Bezirk außerhalb des Gürtels. Neben dem Westbahnhof und der Äußeren Mariahilfer Straße beheimatet der 15. Bezirk mit der Wiener Stadthalle das größte Veranstaltungszentrum Österreichs. Besonders attraktiv ist seine Lage: Sowohl die Innenstadt als auch der Stadtrand sind rasch erreichbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit drei U-Bahn-Linien (U3, U4, U6) sowie Schnellbahn- und Fernzugverbindungen verstärkt diesen Standortvorteil zusätzlich.

Rudolfsheim-Fünfhaus zählt zu den jüngsten Bezirken Wiens und weist einen starken Zuzug auf. Diese Vielfalt prägt das soziale und kulturelle Leben im Bezirk und macht ihn zu einem der dynamischsten Stadtteile Wiens – urban, vielfältig und zukunftsorientiert. Dank seiner zentralen Lage und der laufenden Aufwertung vieler Grätzln gewinnt Rudolfsheim-Fünfhaus zunehmend an Attraktivität. Die Kombination aus positivem Imagewandel und weiterhin vergleichsweise moderaten Wohnpreisen führt zu einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum. In den letzten Jahren hat die Zahl neuer Bauprojekte allerdings abgenommen – aktuell entstehen nur vereinzelt größere Entwicklungen. Zu den derzeit laufenden Projekten zählen die *Schokoladenfabrik* in der Meiselstraße, *Wien Fifteen* in der Sechshauser Straße sowie die *Wiener Stadtoase* an der Äußeren Mariahilfer Straße.

Ein weiterer geplanter Schwerpunkt ist die Entwicklung der derzeit ungenutzten Liegenschaft Reithofferplatz 4. Dort soll leistbarer Wohnraum entstehen, ergänzt durch eine belebte Erdgeschosszone, die neue Funktionen in den öffentlichen Raum integriert. Der angrenzende Bereich Reithofferplatz/Tannengasse soll durch eine verkehrsberuhigte Zone mit hoher Aufenthaltsqualität zusätzlich aufgewertet werden.

Auch im Bereich Stadtgestaltung ist im 15. Bezirk viel in Bewegung. Die Sanierung der Äußeren Mariahilfer Straße trägt wesentlich zur weiteren Aufwertung des Bezirks bei, während entlang des Westbahnhofs und der Felberstraße noch größere Entwicklungsprojekte bevorstehen. Mit der neuen Parkanlage „Auf der Schmelz“ wurde ein weiterer wichtiger Grünraum geschaffen. Rund 1.000 m² vormals versiegelter Fläche wurden entsiegelt und vielfältig nutzbar gestaltet. Schatten spendende Bepflanzung sorgt für Kühlung, zahlreiche Sitzgelegenheiten, ein Trinkbrunnen mit Wasserlauf sowie Fitnessgeräte laden zum Verweilen und Bewegen ein. Helle Pflasterbeläge reduzieren die Aufheizung im Sommer, barrierefreie Zugänge und moderne Beleuchtung entlang der Hauptwege erhöhen Sicherheit und Orientierung.

Ein zentrales Zukunftsprojekt ist das Stadtentwicklungskonzept *Mitte 15*, das Rudolfsheim-Fünfhaus grüner und lebenswerter machen soll. Das Projektgebiet erstreckt sich von der Märzstraße im Norden bis zur Mariahilfer bzw. Linzer Straße im Süden und vom Neubaugürtel bis zur Sturzgasse. Ziel ist die Schaffung neuer Grün- und Freiflächen, der Abbau von Barrieren durch Bahntrassen sowie die Umsetzung von Maßnahmen für Klimaschutz und Klimawandelanpassung. Auch die Neugestaltung der Camillo-Sitte-Gasse ist geplant: Zur Beschleunigung der Straßenbahnlinie 9 werden – ähnlich wie bereits in der Kreuzgasse – bauliche Verbesserungen umgesetzt. Dabei werden rund 500 m² entsiegelt, neue Sträucher und Grünflächen angelegt, Trinkbrunnen und Sitzgelegenheiten geschaffen sowie Gehsteige verbreitert. Die bessere Sichtführung und eine optimierte Parkplatzsituation erhöhen Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im gesamten Grätzl.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	75.902
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	37.709
Personen/Haushalt	2,02
Zuzüge	+ 12.478
Wegzüge	- 13.015
Wanderungsbilanz	- 537

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

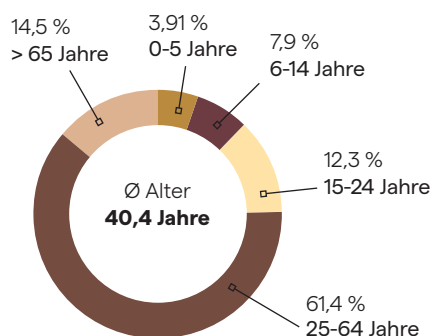
Wien	36,4 %
Rudolfsheim	46,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Rudolfsheim	€ 25.423

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Rudolfsheim	40,4



Wohnungspreise

Eigentum

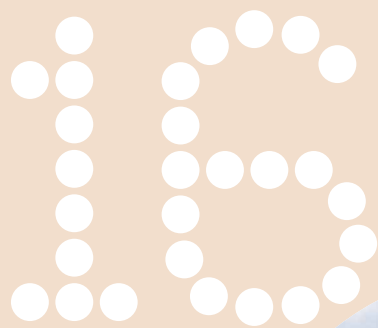
Erstbezug	€ 5.850,- / m²
Sonstige	€ 4.050,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,30 / m²
Sonstige	€ 12,90 / m²

Zinshaus € 1.700,- bis € 2.500,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Kulturelle Vielfalt



Yppenmarkt



ODO25

Odoakergasse 25 / EHL

Vom Gürtel bis zum Wienerwald

Der einstige Arbeiterbezirk Ottakring ist geprägt von starken Gegensätzen: Während im Osten dicht bebaute, urbane Viertel dominieren, finden sich im Westen – am Fuß des Wilhelminenbergs – eher gehobene Wohngegenden. Der Brunnenmarkt im Yppenviertel gilt als längster Straßenmarkt Wiens und zieht Besucher:innen aus der ganzen Stadt an. Österreichweit bekannt ist Ottakring außerdem für das gleichnamige Bier, das bis heute in der traditionsreichen Großbrauerei des Bezirks gebraut wird.

Der 16. Bezirk hat viel zu bieten: Hier trifft der multikulturelle Brunnenmarkt, der zu einer kulinarischen Weltreise einlädt, auf das lebhafte Nachtleben der Ottakringer Straße. Am westlichen Rand lockt der Wienerwald mit grünen Oasen, Wanderwegen und einem beeindruckenden Panoramablick über die Stadt – vom „Hausberg“ des Bezirks, dem 449 Meter hohen Wilhelminenberg.

Aktuell verzeichnet der Bezirk wieder eine zunehmende Bautätigkeit, insbesondere im mittleren und westlichen Ottakring. Zu den aktuellen Projekten zählen etwa die Entwicklungen in der Roseggasse 2–8, auf den ehemaligen Flächen der Gärtnerei an der Erdbrustgasse und Gallitzinstraße sowie ein kleineres Vorhaben in der Seeböckgasse 39. In der Weinheimergasse entsteht zudem eine neue Blockentwicklung mit hochwertigen Wohn- und Arbeitsräumen. Die Innenhöfe dieser Gründerzeitblöcke sollen durch Entsiegelung, bessere Durchlüftung und Begrünung aufgewertet werden – auch frei stehende Feuermauern werden gestalterisch integriert. Eine Schutzzone entlang des Blockrands sichert den Erhalt des historischen Stadtbilds, während eine belebte Erdge-

schosszone an der Ottakringer Straße das Grätzlzentrum stärken soll. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung – mit U3, U6, S-Bahn sowie zahlreichen Bus- und Straßenbahnlinien – bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in allen Teilen Ottakrings konstant hoch.

Auch das Erscheinungsbild des Bezirks wandelt sich weiter. Unter dem Motto „Alt-Ottakring wie neu“ entsteht ein Leitbild, das Sanierungen, Neubauten, die Gestaltung öffentlicher Räume und nachbarschaftliche Initiativen miteinander verbindet. Im Mittelpunkt steht der historische Ortskern zwischen Stadtbahnbögen und Sandleitengasse, wo Pfarren, Kindergärten, Jugendzentren und Heurige das gemeinschaftliche Leben prägen.

Aufwertung erfährt auch das dicht verbaute Hippviertel nahe dem Gürtel, das derzeit klimafit umgestaltet wird. Geplant sind rund 500 m² zusätzlicher Grünfläche, neue Sitzgelegenheiten, eine Wasserspielanlage sowie mehrere Trinkbrunnen. Die Brunnen-gasse wird zur Fußgängerzone, und die Hasnerstraße ab der Hipp-gasse künftig zur Einbahnstraße – mit dem Ziel, den Autoverkehr zu reduzieren und die Sicherheit für Radfahrer:innen zu erhöhen. Bis 2040 soll außerdem die Klinik Ottakring im Zuge der Modernisierung des Wiener Gesundheitsverbunds umfassend erneuert werden. Die veraltete Pavillonstruktur wird durch drei neue Zentralbauten für klinische Bereiche sowie ein modernes Verwaltungsgebäude ersetzt, während denkmalgeschützte Pavillons erhalten bleiben. 2025 fand ein Wettbewerb für die Gestaltung der Außenanlagen statt, um das Klinikareal mit attraktiven und funktionalen Freiräumen zu ergänzen.

1160 wien – ottakring

53



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	102.727
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	50.968
Personen/Haushalt	2,01
Zuzüge	+ 13.756
Wegzüge	- 13.945
Wanderungsbilanz	- 189

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

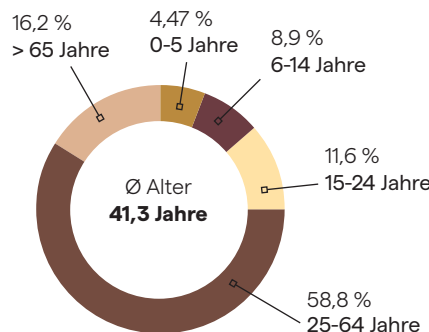
Wien	36,4 %
Ottakring	41,7 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Ottakring	€ 27.190

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Ottakring	41,3



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 6.050,- / m²
Sonstige	€ 4.150,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,70 / m²
Sonstige	€ 13,10 / m²

Zinshaus € 1.600,- bis € 2.900,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Ottakringer Straße 26,
Veronikagasse 31 / EHL



Metropol

Urban versus nobel

Wiener Charme & Naturgenuss

Wie im benachbarten Ottakring zeigt auch der 17. Bezirk deutliche Gegensätze: Während im Osten entlang des Gürtels eine hohe Bevölkerungsdichte herrscht, prägen im höher gelegenen Westen ruhige Wohnlagen mit viel Grün das Bild. Ob vorstädtisch-elegant oder urban-trendig – Hernals vereint auf besondere Weise Tradition, Moderne, Lässigkeit und Stil.

Der Bezirk zeichnet sich durch eine bemerkenswerte demografische und bauliche Vielfalt aus. Hoch- und spätgründerzeitliche Viertel treffen hier auf kommunale Wohnhausanlagen, charman- te Cottageviertel und historische Ortskerne – jedes Teilgebiet besitzt seinen eigenen Charakter.

Ein zentraler Motor der aktuellen Entwicklung ist der Bau der neuen U-Bahn-Linie U5. Die künftig verbesserte Verkehrsanbin- dung steigert insbesondere entlang der neuen Trasse die Attrak- tivität für Bauträger und Wohnungskäufer:innen. Im gesamten Bezirk entstehen derzeit neue Projekte, darunter etwa in der Ottakringer Straße 26 und 44 sowie in der Weißgasse 26. Auch die Stadtplanung treibt die zukünftige Entwicklung des Bezirks gezielt voran. So soll etwa die Neufestsetzung des Flä- chenwidmungs- und Bebauungsplans in der Dornbacher Straße eine zeitgemäße, nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung ermöglichen. Dabei wird auf den historischen Ortskern, die gewachsene Bebauungsstruktur und den hohen Grünanteil be- sondern Rücksicht genommen. Eine weitgehend bestandsorien- tierte Widmung sowie die erneute Ausweisung einer Schutzzone sichern das charakteristische Erscheinungsbild des Gebiets. Ebenso wird die Kainzgasse künftig als Schutzzone ausgewiesen.

Die Planung orientiert sich am vorhandenen Baubestand und legt besonderes Augenmerk auf die homogene Struktur und die grünen Innenhöfe – im Einklang mit den Klimazielen der Stadt.

Das Gebiet „Kleiner Schafberg“ im Westen Hernals' ist geprägt durch stark abfallendes Gelände, Einfamilienhäuser, Kleingär- ten und großzügige Grünflächen. Aufgrund der topografischen Bedingungen konnte das historische Straßennetz bislang nur teilweise umgesetzt werden, wodurch einige Grundstücke schwer zugänglich sind. Geplant ist, die kleinteilige Bebauungs- struktur zu erhalten, neue Bauplätze zu erschließen, Grün- und Erholungsräume zu sichern und den Bodenverbrauch sowie die Versiegelung zu minimieren – mit besonderem Fokus auf ressour- censchonende Infrastruktur und fußläufige Durchwegungen.

Auch für die Lacknergasse liegt ein Masterplan zur Neugestaltung vor: Ein gründerzeitlicher Baublock wird neu geordnet, wobei eingeschossige Hallen im Innenhof Gebäuden mit kleinerem Fuß- abdruck weichen. Dadurch entsteht ein durchgängiger, hochwer- tiger Grün- und Freiraum. Begrünte Dächer und weitere Maßnah- men verbessern das Mikroklima in dem bislang stark versiegelten Bereich. Erstmals wird zudem eine Schutzzone festgelegt, um das historische Gründerzeit-Stadtbild langfristig zu bewahren.

Ein besonderes Plus für Radfahrer:innen: Ende 2025 entstand entlang der Alszeile – zwischen Alsgasse und Dornbacher Straße – ein rund 900 Meter langer Radweg, der an bestehende Strecken anschließt und eine schnelle, sichere Verbindung bis zum Gürtel schafft.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	56.767
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	27.725
Personen/Haushalt	2,03
Zuzüge	+ 7.934
Wegzüge	- 7.914
Wanderungsbilanz	+ 20

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

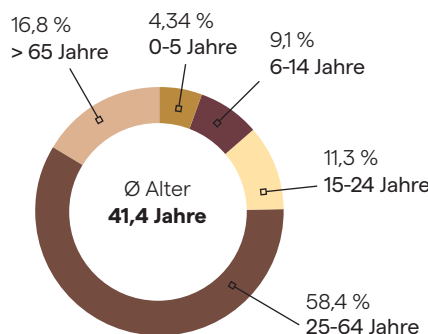
Wien	36,4 %
Hernals	38,0 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Hernals	€ 28.809

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Hernals	41,4



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 6.000,- / m²
Sonstige	€ 4.300,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,80 / m²
Sonstige	€ 13,20 / m²

Zinshaus € 1.900,- bis € 4.500,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Tradition trifft Zeitgeist



Pötzleinsdorfer Schlosspark



Semper 47, Semperstraße 47 / EHL

Ein Nebeneinander von Urbanität und gediegenem Lebensgefühl

Währing könnte als das bürgerliche Pendant zu Hernals und Ottakring beschrieben werden. Während im Südosten dichter bebaute Wohngebiete dominieren, prägen im Norden die noblen Gründerzeitvillen des Cottageviertels das Bild. Der 18. Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens. Gründe dafür gibt es viele: Als einer der klassischen Grünbezirke – gemeinsam mit Hietzing und Döbling – bietet Währing zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Ergänzt wird diese hohe Lebensqualität durch ein familienfreundliches Umfeld mit exzellenten Bildungseinrichtungen und einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt.

Währing vereint in gewisser Weise das Beste aus zwei Welten. Gemessen an der Einwohnerzahl ist er der kleinste Bezirk außerhalb des Gürtels, was zu einer ruhigen und gediegenen Wohnatmosphäre beiträgt. Zahlreiche Parkanlagen – etwa der Türkenschanzpark, der Pötzleinsdorfer Schlosspark oder der Sternwartepark – machen den Bezirk besonders reich an Naherholungsflächen. Auch das Wohnangebot spiegelt diesen Mix aus Tradition und Moderne wider: Während im nördlichen und westlichen Teil viele Einfamilienhäuser und Villen zu finden sind, bestimmen in den zentrumsnahen Lagen rund um den Gürtel klassische Gründerzeithäuser mit geschlossener Bauweise das Stadtbild. Nahezu die Hälfte der Gebäude wurde bereits vor 1919 errichtet.

Wer im 18. Bezirk auf Wohnungssuche ist, trifft auf ein qualitativ hochwertiges, jedoch begrenztes Angebot. Derzeit entstehen vor allem kleinere, exklusive Sanierungsprojekte wie *Semper 47* in der Semperstraße oder *Soda House* in der Schopenhauerstraße. Ergänzt werden diese durch zwei größere Neubauprojekte – *Parkside Green Residences* in der Mollgasse und *The Temptation* in der Schumanngasse.

Auch der öffentliche Raum wird kontinuierlich aufgewertet. So erhielt die Währinger Straße im Abschnitt zwischen Gersthof und Aumannplatz eine umfassende Neugestaltung: Seit Ende 2024 ist der neue Zweirichtungsradweg in Betrieb genommen, die Fahrbahn wurde zur stadteinwärts führenden Einbahnstraße umgewandelt, und 19 neu gepflanzte Bäume verbessern sowohl das Stadtbild als auch das Mikroklima. Zudem schreiten die Umgestaltungen der Plenergasse (Teschnergasse-Vinzenzgasse) und der Michaelerstraße voran. Nach der Erneuerung der Wasserleitungen entstehen hier neue Grünflächen, Sitzgelegenheiten, verbreiterte Gehsteige und Trinkbrunnen. Die Volksschule Albertus Magnus in der Michaelerstraße erhält darüber hinaus einen erweiterten Gehsteig, neue Sitzmöbel, einen Trinkbrunnen sowie eine Lastenrad-Haltezone für sicheres Ein- und Aussteigen.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	51.376
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	25.946
Personen/Haushalt	1,98
Zuzüge	+ 5.953
Wegzüge	- 5.945
Wanderungsbilanz	+ 8

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

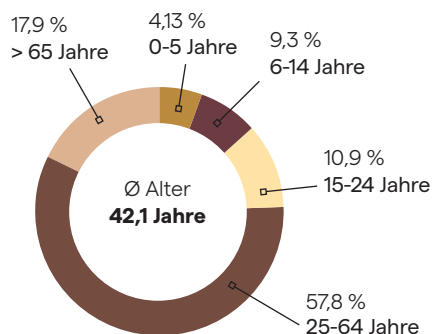
Wien	36,4 %
Währing	31,4 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Währing	€ 34.564

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Währing	42,1



Wohnungspreise

Eigentum

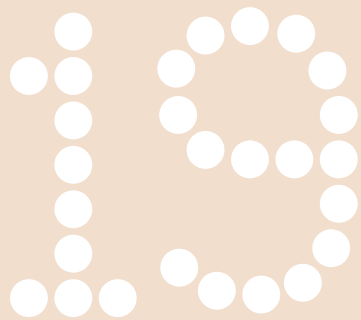
Erstbezug	€ 8.000,- / m²
Sonstige	€ 5.700,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 17,20 / m²
Sonstige	€ 14,80 / m²

Zinshaus € 2.100,- bis € 5.800,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Exklusiv und nobel



Zacherlfabrik



Am Hain
Bauernfeldgasse 7-9 /
EHL

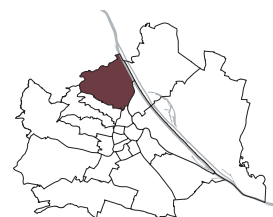
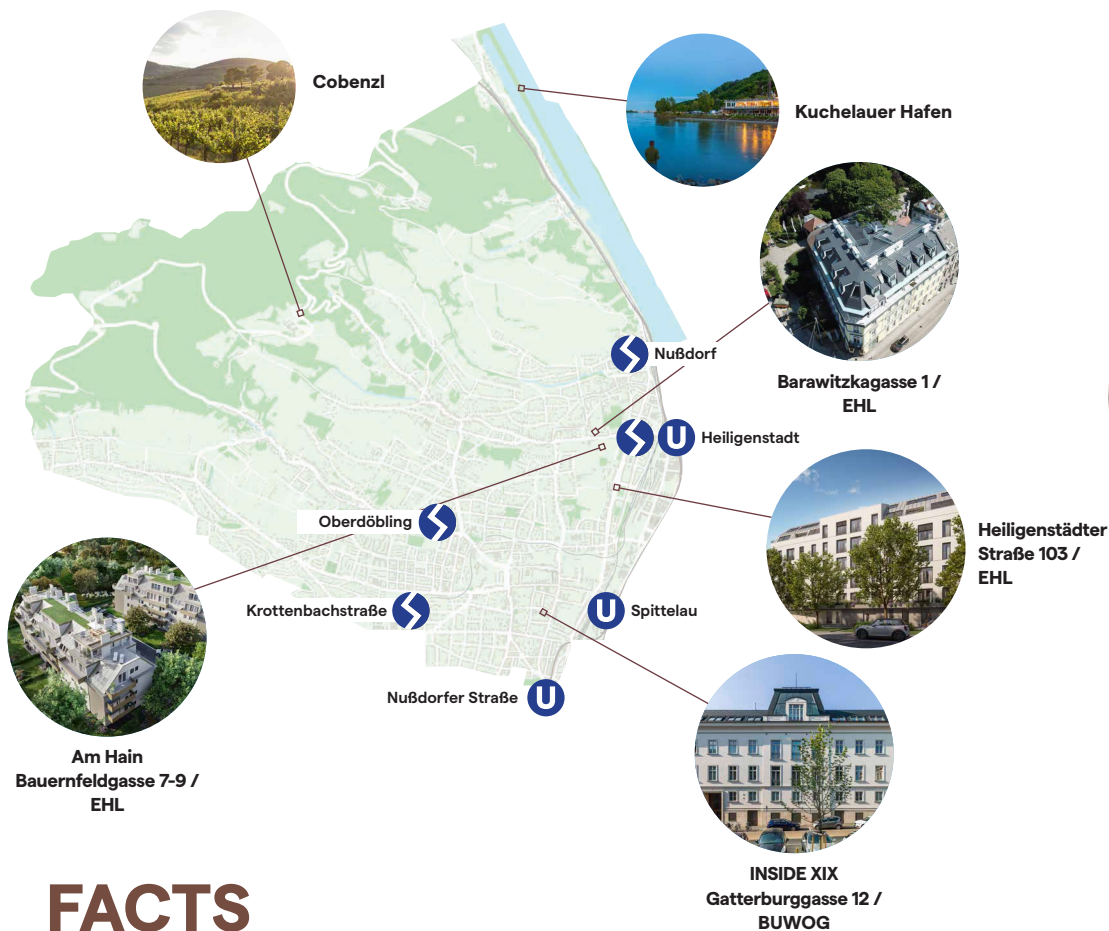
Zwischen Weinberg und Wienerwald

Döbling zählt zu den exklusivsten Wohnbezirken Wiens. Rund die Hälfte seiner Fläche besteht aus Grünland – ein Garant für Naturerlebnis und beeindruckende Ausblicke über die Stadt. Beliebte Ausflugsziele wie Kahlenberg, Leopoldsberg und Nussberg machen den 19. Bezirk zu einer beliebten Wahl für Erholungssuchende und Naturfreunde. Zugleich verleihen die traditionsreichen Heurigenorte Neustift, Sievering, Grinzing und Nussdorf dem Bezirk seinen unverwechselbaren dörflichen Charakter. Während im Westen der Wienerwald, die Weinberge und elegante Villenviertel das Bild prägen, befindet sich im Osten – nahe dem Donaukanal – Wiens bekanntester und längster Gemeindebau, der Karl-Marx-Hof.

Der 19. Bezirk gilt als eine der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Wer hier leben möchte, muss im Vergleich zu anderen Bezirken mit deutlich höheren Immobilienpreisen rechnen – insbesondere in den Villengegenden von Sievering, Oberdöbling und den traditionellen Heurigenorten. Doch auch in den urbaneren Lagen entlang der Döblinger Hauptstraße, Krottenbachstraße oder Billrothstraße steigen die Quadratmeterpreise kontinuierlich. Das Angebot an Neubau- und Sanierungsprojekten ist in den letzten Jahren etwas zurückgegangen, größere Entwicklungen

konzentrieren sich derzeit auf die Heiligenstädter Straße, die Bauernfeldgasse sowie die Muthgasse. Auf dem Areal des ehemaligen Fernmeldebetriebsamts in der Grinzinger Straße 107 ist zudem der Abriss des Bestandsgebäudes und die Errichtung einer neuen Wohnanlage geplant. Darüber hinaus entstehen zahlreiche kleinere, meist sehr hochwertige Projekte – darunter Dachgeschossausbauten, Sanierungen und exklusive Neubauten in den grünen Randlagen. Beispiele sind *Chez* oder *KAA91* in der Kaasgrabengasse, *Rebenblick* in Neustift am Walde, *The Bellevue House* in der Bellevuestraße sowie die Barawitzkagasse 24.

Etwas weniger exklusiv, dafür hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, präsentiert sich Heiligenstadt. Dieser Bezirksteil ist geprägt von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnanlagen. Mit dem Stadtquartier *Muthgasse* entsteht hier eines der größten Entwicklungsgebiete im Nordwesten Wiens – ein urbanes, nachhaltiges Quartier, das Arbeiten und Wohnen in Einklang bringt. Der städtebauliche Rahmenplan sieht vor, die gewerblichen Nutzungen zu sichern und um hochwertigen Wohnraum zu ergänzen. Bereits heute sind in diesem Bereich rund 300 Unternehmen ansässig, und weitere Projekte, die Raum für Wohnen, Arbeiten und Bildung schaffen, sind in Planung.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	76.074
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	36.149
Personen/Haushalt	2,08
Zuzüge	+ 8.480
Wegzüge	- 7.456
Wanderungsbilanz	+ 1.024

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

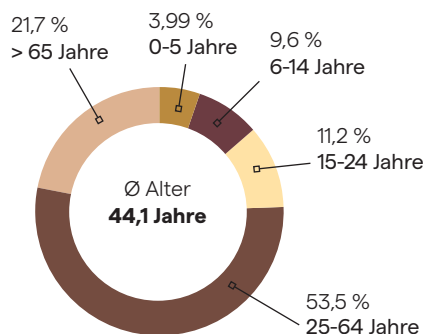
Wien	36,4 %
Döbling	31,0 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Döbling	€ 35.238

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Döbling	44,1



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 8.700,- / m²
Sonstige	€ 6.100,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 17,50 / m²
Sonstige	€ 14,90 / m²

Zinshaus € 3.000,- bis € 5.800,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen

Lebendiges Brigittenau



Momento
Dresdner Straße 90 / EHL



Wallensteinplatz

Viel Dynamik durch Stadtentwicklung

Eingebettet zwischen Donau und Donaukanal, bildet die Brigittenau das Tor zum Nordwesten der Stadt. Gemeinsam mit der Leopoldstadt teilt sie sich die Insel zwischen den beiden Gewässern, die mehr als ein Fünftel der Bezirksfläche ausmachen. Der 20. Bezirk überzeugt durch seine zentrale Lage, ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sowie seinen direkten Zugang zum Wasser. Besonders spannend sind die zahlreichen Stadtentwicklungsprojekte, die Brigittenau zu einem der dynamischsten Bezirke Wiens machen.

Die Brigittenau präsentiert sich lebendig, multikulturell und dicht besiedelt. An allen Ecken und Enden versprüht der Bezirk authentischen, lokalen Charme. Rund um den Wallensteinplatz findet sich ein breites Spektrum an Lokalen, Geschäften und Restaurants für jedes Budget. Andere Teile des Bezirks punkten mit ihrer einzigartigen Lage am Wasser: Entlang des Donaukanals lädt eine grüne Promenade mit Radweg zum Flanieren in Richtung Innenstadt ein, während die mehr als drei Kilometer lange Uferzone an der Donau ein attraktives Naherholungsgebiet bietet.

Auch auf dem Wohnungsmarkt tut sich einiges: Mit Projekten wie *Momento* in der Dresdner Straße, der Traisengasse 20–22 und der Nordwestbahnstraße 53–59 entstehen derzeit große Neubauvorhaben. Ergänzend dazu laufen mittelgroße Projekte wie *SOLEY*

in der Leystraße oder *Zwei Goldene Adler* in der Nordbahnstraße sowie zahlreiche kleinere Sanierungen.

Die wachsende Attraktivität der Brigittenau als Wohnbezirk und ihre großzügigen innerstädtischen Entwicklungsflächen haben in den vergangenen Jahren eine rege Bautätigkeit ausgelöst. Ein herausragendes Beispiel ist das Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof: Auf dem ehemaligen Güterumschlagplatz entsteht bis 2035 ein klimafreundlicher, sozial durchmischter Stadtteil mit rund 6.500 Wohnungen für etwa 16.000 Bewohner:innen. Das Herzstück des Areals wird die „Grüne Mitte“ – eine etwa 10 Hektar große Parkanlage mit Geh- und Radwegen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und ohne durchgehenden Autoverkehr. An der Stelle des ehemaligen Autohauses entsteht zudem das neue „Eingangstor“ zum Quartier. Der Baustart für die erste Entwicklungsphase im Südosten des Areals ist für 2026 geplant, erste Fertigstellungen werden 2028 erwartet.

Auch sonst ist im Bezirk einiges in Bewegung: Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans soll die ganzjährige Nutzung der Kleingartenanlage Brigittenau ermöglicht werden. Im Rahmen des Projekts „Raus aus dem Asphalt“ wird die Wallensteinstraße neu gestaltet – der erste Bauabschnitt startet zwischen Friedensbrücke und Wallensteinplatz.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	86.950
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	41.664
Personen/Haushalt	2,07
Zuzüge	+ 12.721
Wegzüge	- 12.833
Wanderungsbilanz	- 112

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

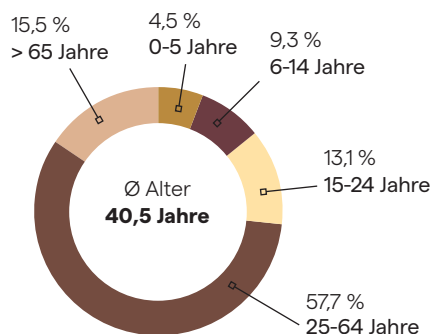
Wien	36,4 %
Brigittenau	44,8 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Brigittenau	€ 25.435

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Brigittenau	40,5



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.800,- / m²
Sonstige	€ 3.950,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,30 / m²
Sonstige	€ 13,00 / m²

Zinshaus € 1.600,- bis € 3.000,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Abwechslungsreiches Floridsdorf

Alte Donau

Fortschritt durch Ausbau und Wandel

Floridsdorf präsentiert sich als äußerst vielseitiger Bezirk, in dem traditionelle Heurigenorte wie Stammersdorf und Jedlesee unmittelbar neben kommunalen Wohnanlagen rund um den Floridsdorfer Spitz bestehen. Ergänzt wird das Bezirksbild durch weitläufige Neubaugebiete und dynamische Stadtentwicklungsprojekte, die Floridsdorf Schritt für Schritt in eine moderne Zukunft führen.

Historisch gilt Floridsdorf aufgrund seiner zahlreichen Gemeindebauten als klassischer Arbeiterbezirk mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an in Wien geborenen Bewohner:innen. Gleichzeitig beherbergt er einige der beliebtesten Freizeitareale der Stadt, darunter die Alte Donau, die Donauinsel und den Bisamberg. Für die im Bezirk lebenden Menschen ergeben sich daraus zahlreiche Vorteile: teils ländlich geprägte Siedlungsstrukturen mit ruhigem, kleinstädtischem Flair, die unmittelbare Nähe zu Erholungsräumen sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung mit weniger als 30 Minuten ins Stadtzentrum.

In den vergangenen Jahren war Floridsdorf von Veränderung geprägt: Besonders deutlich zeigt sich der Wandel des Bezirks in der Wohnraumentwicklung. Floridsdorf verfügt über umfangreiche Flächenreserven, was den Bezirk für Immobilienentwickler besonders attraktiv macht. Er zählt daher zu jenen Bezirken mit der höchsten Neuflächenproduktion. Die laufende Nachverdichtung, vor allem rund um den Bahnhof Floridsdorf, trägt zusätzlich zur Modernisierung bei. Zu den aktuellen Projekten zählen unter anderem *Waldpark Floridsdorf* in der Wolfgang-Riese-Gasse, *Donauperle* in der Bahnsteggasse, *Stamm162* in der Stammersdorfer Straße, *WOL* in der Wolsteingasse sowie die Floridsdorfer Hauptstraße 17. Während die Neubautätigkeit hoch bleibt, spielt die Sanierung von Bestandsgebäuden derzeit eine geringere Rolle. Der Transformationsprozess Floridsdorfs ist besonders in mehreren großen Entwicklungsgebieten sichtbar. Im Stadtentwicklungsgebiet Donaufeld entsteht mit dem Quartier *An der Schanze* im Südosten des Bezirks ein neuer Stadtteil mit rund 1.400 Wohnungen, Bildungseinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen und Gastro-

nomie. Besonderes Augenmerk liegt auf der Unterstützung für Alleinerziehende, vielfältigen Erdgeschosszonen sowie flexibel nutzbaren Räumen. Ökologisch gestaltete Freiflächen mit Stadtwildnis, Wiesen, Bäumen, Dachbegrünungen und Nistplätzen prägen das Umfeld. Unter anderem entsteht hier derzeit das Projekt *drygalski*, welches urbanes Wohnen im Einklang mit der Natur ermöglicht. Auch nördlich der Berresgasse wächst ein neuer Stadtteil heran: Das Stadtviertel *Berresgasse* umfasst etwa 3.000 Wohnungen sowie Büros, Geschäfte, Freizeitangebote, eine Schule und einen Kindergarten. Das Projekt befindet sich in der Endfertigung und zählt zu den zentralen Entwicklungsbereichen des Zielgebiets U2 Donaustadt. Ein weiteres wichtiges Stadtentwicklungsgebiet ist das Stadtquartier *Eibengasse*. Auf rund 16,5 Hektar entsteht hier ein grüner, lebendiger Stadtteil mit öffentlich zugänglichen Frei- und Grünflächen und einem klaren Schwerpunkt auf Wohnraumschaffung; rund zwei Drittel der Wohnungen sind als geförderter Wohnbau vorgesehen.

Neben dem Wohnbau investieren Bezirk und Stadt auch verstärkt in Bildung, Freizeit und Kultur: In der Hinaysgasse 1 wurde eine neue, nach Willi Resetarits benannte Bildungseinrichtung für 1.600 Kinder und Jugendliche eröffnet. Am Standort Dunantgasse 2 ist zudem ein umfassender Ausbau geplant.

Auch der Freizeitbereich entwickelt sich weiter. Der Friessneggpark wurde auf 5.850 m² umfassend klimafit umgestaltet. Seit September 2025 bereichert außerdem ein neuer Kunsterlebnispark am linken Ufer der Oberen Alten Donau das Kulturangebot. Auf 28.000 m² wurden unter der Leitung von André Heller Werke von 14 internationalen Künstler:innen umgesetzt, darunter Skulpturen, Klang- und Windinstallationen sowie kreative Sitzlandschaften.

Nicht zuletzt profitiert Floridsdorf vom kontinuierlichen Ausbau des Wiener Radwegnetzes, das sich seit 2002 nahezu verdoppelt hat. Der Bezirk zählt heute zu jenen mit besonders hoher Radwegdichte und ist dadurch bestens in die wachsende städtische Radinfrastruktur eingebunden.

1210 wien – floridsdorf



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	189.551
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	85.555
Personen/Haushalt	2,17
Zuzüge	+ 16.891
Wegzüge	- 14.129
Wanderungsbilanz	+ 2.762

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

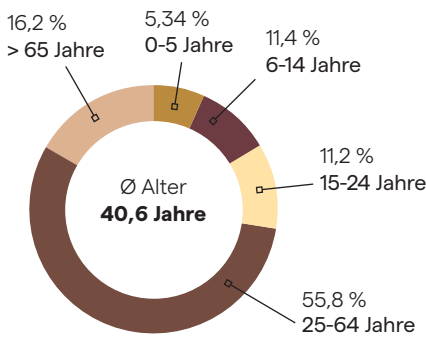
Wien	36,4 %
Floridsdorf	32,9 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Floridsdorf	€ 29.191

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Floridsdorf	40,6



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.650,- / m²
Sonstige	€ 3.850,- / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,80 / m²
Sonstige	€ 12,80 / m²

Zinshaus	€ 1.600,- bis € 2.200,- / m²
-----------------	------------------------------

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen



Zwischen Feldern und Zukunftsstadt



Natur und Stadt im Einklang

Die Donaustadt ist flächenmäßig Wiens größter Bezirk und geprägt von starken Gegensätzen, wie sie für die Randbezirke typisch sind. Weite Felder, landwirtschaftliche Nutzflächen und kleine Siedlungen stehen hier einer lebendigen Urbanität und großen Wohnanlagen gegenüber.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1954 befindet sich die Donaustadt in stetiger Veränderung. Mit einem Bauflächenanteil von über einem Viertel zählt der 22. Bezirk zu den dynamischsten Entwicklungsräumen der Stadt. Er beherbergt den Wiener UNO-Sitz, einige der höchsten Bauwerke Österreichs wie den *DC Tower* und den *Donauturm*, die Seestadt Aspern sowie bedeutende Natur- und Erholungsräume wie die Donauinsel und den Nationalpark Donau-Auen. Fast die Hälfte der gesamten Wasserflächen Wiens liegt in der Donaustadt, und trotz eines starken Bevölkerungswachstums und reger Bautätigkeit bleibt der Grünflächenanteil mit über 50 Prozent außergewöhnlich hoch. Die vielerorts erlebbare Idylle des Bezirks wird durch Projekte modernster Stadtentwicklung bereichert, die das Sinnbild der Stadt des 21. Jahrhunderts repräsentieren. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass der 22. Bezirk jener Wiener Gemeindebezirk mit der höchsten Hundedichte ist.

Das große Potenzial der Donaustadt zeigt sich in zahlreichen laufenden und geplanten Stadtentwicklungsprojekten. Aufgrund der noch verfügbaren Flächen sind Immobilienentwickler und Bauträger hier besonders aktiv. So wird in Kaisermühlen bis 2026 die Wiener Skyline mit der Fertigstellung des *DC 3* erweitert. Auf dem Areal *Am Rain* zwischen Breitenleer Straße, Rautenweg und Ziegelhofstraße hingegen entstehen rund 500 Wohnungen sowie

ein Kindergarten. Ergänzt wird das Projekt durch eine rund 2,5 Hektar große Parkanlage, die den zukünftigen Bewohner:innen hochwertigen Grün- und Freiraum bietet. Mit den Projekten in der Hirschstettner Straße 27–33 und 43 werden zudem die letzten freien Grundstücke im Bereich der Raffenstättergasse bebaut. Südlich der Breitenleer Straße entsteht ein neuer Stadtteil mit etwa 540 Wohnungen und Geschäftsflächen. Das rund vier Hektar große, dreieckige Gebiet wird von der Breitenleer Straße, einem Baumstreifen entlang der Walter-Zeman-Gasse sowie der Straße *Am langen Felde* begrenzt. Wie bei anderen ehemaligen Betriebsbaugeländen der Umgebung ist hier eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Gewerbebereichen vorgesehen. Das Entwicklungsgebiet Raffenstättergasse umfasst insgesamt rund 1.000 Wohneinheiten sowie einen Schulstandort und einen Kindergarten. Besonderer Wert wurde auf eine gute Durchwegung und hochwertige Freiräume gelegt. Das neue Quartier *Süßenbrunn West* entsteht auf einer 8,5 Hektar großen Fläche zwischen der Süßenbrunner Straße und dem Gewerbepark Stadlau. Hier sind rund 1.200 Wohnungen geplant. Zwei große öffentliche Parkanlagen, ein Nahversorger, ein Kindergarten sowie ein breiter Zweirichtungsradweg und neue Baumreihen entlang der Süßenbrunner Straße sollen zentrale Elemente des neuen Wohnquartiers bilden.

Wer in der Donaustadt auf der Suche nach Wohnraum ist, kann noch aus dem Vollen schöpfen, denn hier lässt sich aus einer Vielzahl an Angeboten wählen. Zu den zahlreichen neuen Projekten zählen etwa *Roomeo* in der Breitenleer Straße, *Aspern Flats 101* in der Wulzendorfstraße, *You2* im Albert-Schultz-Park, *Ulma* am Ulanerweg oder in der *Lange Allee 6a*.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	228.158
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	98.538
Personen/Haushalt	2,22
Zuzüge	+ 21.020
Wegzüge	- 14.141
Wanderungsbilanz	+ 6.879

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

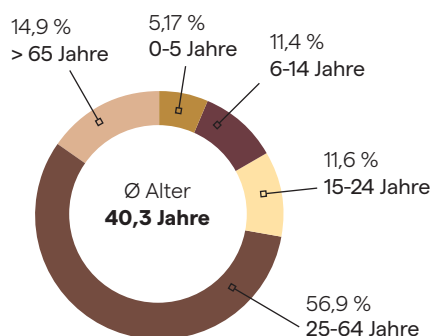
Wien	36,4 %
Donaustadt	29,3 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Donaustadt	€ 32.060

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Donaustadt	40,3



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.550,- / m²
Sonstige	€ 3.750,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 13,60 / m²
Sonstige	€ 12,50 / m²

Zinshaus	€ 1.600,- bis € 2.200,- / m²
-----------------	------------------------------

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen

Eine Stadt in der Stadt



Inzersdorfer
Schubertpark



RIVUS VIVERE
Breitenfurter Straße 225-233 /
BUWOG

Wo dörflicher Charme auf Wachstumspotenzial trifft

Das weithin sichtbare Wahrzeichen Liesings ist der Wohnpark Alt-Erlaa des Architekten Harry Glück – eine echte Stadt in der Stadt. Der 23. Bezirk, der ursprünglich aus acht eingemeindeten Dörfern entstand, gilt heute als beliebte Wohngegend mit zahlreichen hochwertigen, leicht zugänglichen Grünflächen. Von fast dörflich anmutenden Gebieten bis hin zu grünen Villenvierteln ist im 23. Bezirk alles vorhanden.

Liesing präsentiert sich als Bezirk der Gegensätze. Während in Siebenhirten und Erlaa große Wohnanlagen das Stadtbild prägen, vermitteln Mauer, Rodaun und Kalksburg mit ihren Einfamilienhäusern, Villen und traditionellen Heurigen eine nahezu dörfliche, idyllische Atmosphäre.

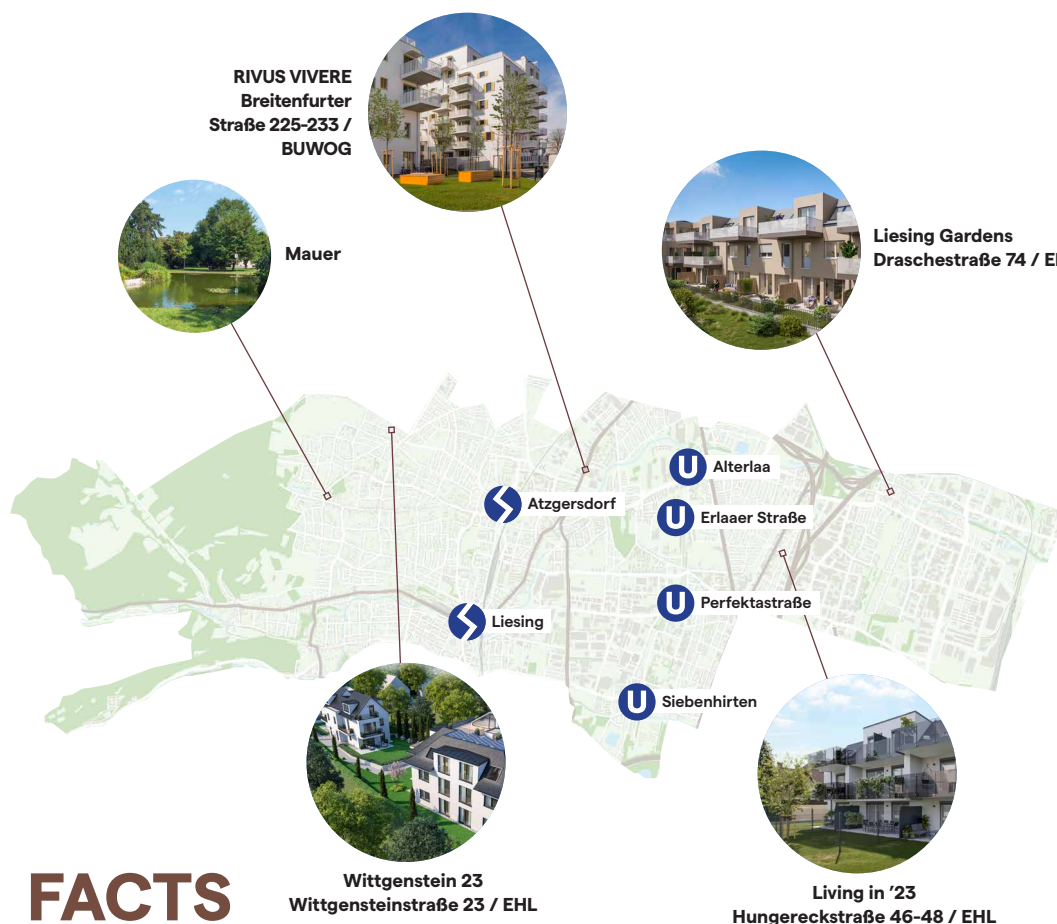
In den vergangenen Jahren haben sich in Liesing viele neue Wohnquartiere entwickelt, häufig auf ehemaligen Betriebs- und Gewerbeflächen, die sich zunehmend zu attraktiven Wohnlagen wandeln. Entlang der Breitenfurter Straße sind so zahlreiche neue Projekte entstanden. Die meisten sind bereits fertiggestellt und bezogen. Auch wenn sich die Bautätigkeit in Liesing zuletzt etwas beruhigt hat, entstehen im gesamten Bezirk dennoch weiterhin Neubauten, besonders intensiv im Stadtentwicklungsgebiet an der Meischlgasse. Das gesamte Quartier umfasst 1.870 Wohnungen, davon 1.220 gefördert, sowie einen über 6.000 m² großen Park. Künftig werden hier rund 4.000 Menschen ein modernes Zuhause mit hoher Lebensqualität finden. Neben hochwertigen Wohnungen mit Terrassen, Balkonen oder Loggien bietet das Viertel zahlreiche Angebote für alle Generationen.

Auch im Westen Liesings – nahezu an der Grenze zu Niederösterreich – entstehen weitere bedeutende Projekte. Mit dem Carré

Atzgersdorf werden rund 1.500 neue Wohnungen sowie ein zentraler Platz realisiert, der als sozialer Treffpunkt für den Stadtteil dienen soll. Ergänzend entsteht an der Scherbangasse ein weiteres Wohnquartier. Auf dem Areal einer ehemaligen Lackfabrik wächst mit dem *District Süd* ein nachhaltiger, begrünter und autofreier Stadtteil heran. Auf dem Gelände der künftigen S-Bahn-Station Benyastraße wird ebenfalls ein neuer, grüner Stadtteil mit 960 Wohnungen – zwei Drittel davon gefördert – errichtet. Ein drei Hektar großer Park mit Biotopen, vielfältigen Wohnformen sowie sozialen, gewerblichen und bürogeigneten Einrichtungen schafft hier lebenswerten urbanen Raum.

Obwohl Liesing nach der Inneren Stadt die höchste Pkw-Dichte Wiens aufweist, wird die Infrastruktur für aktive Mobilität zügig verbessert. Die stark beanspruchten Fuß- und Radwege entlang der Liesing werden erneuert, insbesondere die Abschnitte bei Alt-Erlaa und Riegermühle. Im Rahmen der Radwegoffensive Liesing entsteht ein rund 550 Meter langer, baulich getrennter Zweirichtungsradweg über den Atzgersdorfer Platz – eine wichtige Verbindungslücke im Liesingbach-Radweg, wodurch ein durchgängiges, sicheres und komfortables Netz für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen entsteht.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich in zahlreichen neuen Projekten im gesamten Bezirk wider. Wohnungssuchende finden attraktive Angebote unter anderem in den *Liesing Gardens* in der Draschestraße, *Peace & More* in der Friedensstraße, *Aublüte* in der Fröhlichgasse, *Kalksburga* in der Breitenfurter Straße oder im Projekt *Living in '23* in der Hungereckstraße.



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	123.714
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	55.391
Personen/Haushalt	2,18
Zuzüge	+ 10.202
Wegzüge	- 7.709
Wanderungsbilanz	+ 2.493

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

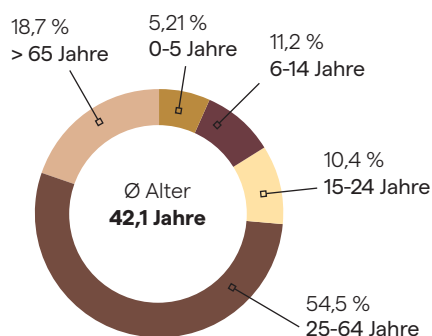
Wien	36,4 %
Liesing	27,1 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Liesing	€ 32.428

Durchschnittsalter

Wien	41,7
Liesing	42,1



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.800,- / m²
Sonstige	€ 4.150,- / m²

Miete

Erstbezug	€ 14,50 / m²
Sonstige	€ 13,20 / m²

Zinshaus € 1.900,- bis € 2.800,- / m²

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen

buwog / MY.TURN



Fünf Häuser. Eine Idee.

Mit MY.TURN entsteht im 15. Wiener Gemeindebezirk ein Ort für Menschen, die mehr wollen – mehr Freiheit, mehr Flexibilität, mehr Möglichkeiten. Das innovative Konzept vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und schafft damit Raum für moderne Lebensmodelle. Hier trifft urbaner Lifestyle auf durchdachte Architektur, Inspiration auf Rückzug. Ob kreatives Atelier, Homeoffice oder persönlicher Wohlfühlort – MY.TURN bietet Ihnen die Freiheit, Ihr Leben in die eigene Richtung zu lenken.

Der 15. Bezirk zeigt, wie lebendig Wien sein kann – urban, vielfältig und im Aufbruch. Zwischen trendigen Cafés, kreativen Start-ups und charmanten Gründerzeithäusern entsteht mit MY.TURN ein Ort, der perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist und dennoch Raum zum Ankommen bietet. Ob Mariahilfer Straße, Westbahnhof oder Schönbrunn – alles ist nur einen Augenblick entfernt. Hier wohnen Sie, wo das Leben pulsiert.

MY.TURN besteht aus fünf individuellen Gebäuden – jedes mit eigenem Charakter, doch alle vereint durch ein gemeinsames Ziel: Raum für Leben in all seinen Facetten zu schaffen.

buwog.at



Mitten in Wien. Mitten im Leben.

Turnergasse 9, Herklotzgasse 12,
1150 Wien



ehi / VIENNA TWENTYTWO

Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens

Dr.-Adolf-Schärf-Platz 10,
1220 Wien

LOGO



VIENNA TWENTYTWO erfüllt höchste Ansprüche an modernes, urbanes Wohnen.

Mit den TOWER HOMES entsteht im neuen Stadtquartier VIENNA TWENTYTWO ein spektakulärer Turm mit rund 155 Metern Höhe und 45 Etagen – direkt bei der U1-Station Kagran und vis-à-vis vom Donau Zentrum. Das Projekt bietet 347 moderne Mietwohnungen mit 1,5 bis 4 Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 38 m² und 126 m². Vom smarten 1,5-Zimmer-Apartment bis zur großzügigen Familienwohnung überzeugt das Wohnangebot durch durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und einen atemberaubenden Ausblick über Wien. Großzügige Gemeinschaftsbereiche – vom Rooftop-Pool über Fitness- und Saunabereich bis hin zu Jugendspiel- und Aufenthaltsräumen – machen den Wohnturm zu einem einzigartigen Lebensort für Singles, Paare und Familien.

Das Projekt verbindet hervorragende Infrastruktur mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Alte Donau, Donauinsel und der Donaupark sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport und Entspannung.

ehl.at/twentytwo

buwog / drygalski

Obere Alte Donau neu gelebt

Rosa-Wien-Straße 9+11,
1210 Wien



Die neue urbane Freiheit

An der Oberen Alten Donau finden Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern vielmehr ein neues Lebensgefühl. Inmitten eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens liegt drygalski, eine viergeschossige Wohnhausanlage mit öffentlichen Grün- und Gemeinschaftsflächen direkt vor der Haustüre.

Hier genießen Sie das Leben in vollen Zügen: beim Relaxen in den eigenen vier Wänden oder auf der privaten Freifläche, bei einem Spaziergang in der umliegenden Natur, bei einem Sprung in die Alte Donau, bei einem Kaffee in der belebten Nachbarschaft des neuen Grätzls oder bei einem Ausflug in die Wiener Innenstadt, die nur 20 Minuten entfernt liegt. Ob entspanntes Radfahren, eine Runde Joggen oder ausgiebige Spaziergänge in der Natur – die Nähe zur Alten Donau lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

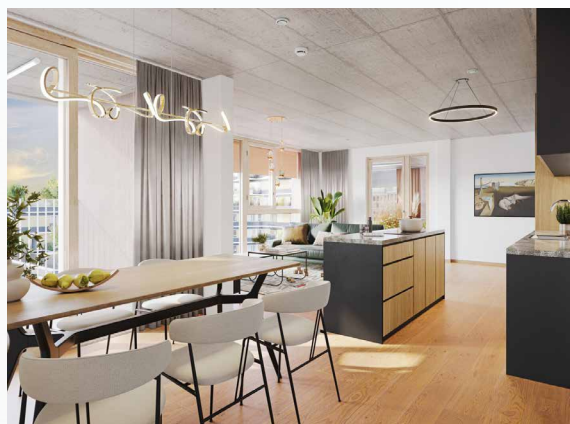
Ob 2-Zimmer-Wohnungen für Singles und junge Paare oder 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen für kleinere und größere Familien – die 94 frei finanzierten Eigentumswohnungen verfügen über Wohnflächen von 45 m² bis 150 m² und großzügige private Freiflächen, wie Eigengarten, Balkon, Loggia oder Terrasse.

ehl / village im dritten

Unverwechselbar wohnen

Baufeld 13, 14A und 14B,
1030 Wien





Ein Unikat für Freigeister

Das Projekt umfasst einen länglichen Baukörper mit zwei Stiegenhäusern und liegt im Village im Dritten, einem der größten Stadtentwicklungsgebiete Wiens. Neben Wohnen bietet das Quartier alles, was das urbane Leben ausmacht: eine Schule, zwei Kindergärten, ein vielfältiges gastronomisches Angebot, Nahversorgung, Büroflächen sowie rund zwei Hektar Parkflächen für Freizeit und Erholung.

Hier entstehen 109 Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern und Wohnflächen von 43 m² bis 130 m² sowie zwei Gewerbeeinheiten. Besondere Merkmale sind das offene Atrium im Erdgeschoss und der Dachgarten, der beide Bauteile verbindet. Zusätzlich stehen ein Kinderspielraum, eine Kletterhalle und ein Multifunktionsraum mit vorgelagerter Terrasse zur Verfügung.

Die Wohnungen und Allgemeinbereiche sind hochwertig ausgestattet. Raumhohe Verglasungen, Holz-Alu-Fenster und begrünte Loggien schaffen ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit hohem Freiflächenanteil. Für Energieeffizienz sorgen Erdwärmesonden und eine Photovoltaikanlage. Sonnenschutzsysteme mit Vorhängen und Screens gewährleisten Wohnkomfort. Der großzügige Dachgarten mit Pergolen und Trittspfaden bietet zusätzlichen Raum für Gemeinschaft und Erholung.

ehl.at/village-im-dritten-13
ehl.at/village-im-dritten-14a
ehl.at/village-im-dritten-14b

A man and a woman are walking away from the camera through a field of tall, green grass. The man is on the left, wearing a light blue t-shirt and dark pants. The woman is on the right, wearing a green, backless dress and has long blonde hair. She is smiling and looking back over her shoulder at the camera. The background shows a soft, hazy sunset sky with a large, bright sun low on the horizon. The overall mood is romantic and peaceful.

Umland im Aufwind

Immer mehr Menschen entdecken die Region rund um Wien als idealen Lebensraum: nah an der Stadt und doch mitten im Grünen. Das Umland wächst – und bietet jene Mischung aus Ruhe, Freiraum und urbaner Nähe, die heute so gefragt ist.

Das Umland Wiens hat sich in den vergangenen Jahren zu einer attraktiven Wohnalternative entwickelt. Hier trifft städtische Nähe auf ländliche Lebensqualität – eine Mischung, die besonders Familien anspricht. Kinderfreundliche Siedlungen, hochwertige Schulen und ein vielfältiges Freizeitangebot schaffen Rahmenbedingungen, die urbanen Komfort mit viel Grün und Ruhe verbinden.

Stadtnahe Idylle mit hoher Lebensqualität

Vom Wienerwald mit seinen sanften Höhenzügen bis hin zu den malerischen Weinorten im Weinviertel – rund um Wien eröffnet sich ein Panorama aus Natur, Erholung und kulturellen Traditionen. Bewohner:innen genießen hier frische Luft, großzügige Grünflächen und ein entschleunigtes Umfeld, ohne auf das breite Angebot der Großstadt verzichten zu müssen.

Perfekte Anbindung für Alltag und Beruf

Ein zentraler Pluspunkt des Wohnens im Wiener Umland ist die hervorragende Verkehrsanbindung. U-Bahn-Linien reichen bis knapp über die Stadtgrenze, ÖBB- und Regionalbahnen verbinden viele Gemeinden im dichten Takt, ergänzt durch Buslinien, Lokalbahnen und wichtige Verkehrsachsen wie Südautobahn und Außenringautobahn. Auch der Flughafen Wien-Schwechat ist rasch erreichbar. Diese Infrastruktur macht es leicht, berufliche Chancen in der Stadt zu nutzen und gleichzeitig auf dem Land eine hohe Lebensqualität zu genießen. Zudem bieten

zahlreiche Supermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren am Stadtrand eine komfortable Versorgung im Alltag.

Gemeinschaft und Geborgenheit

Die Ortschaften rund um Wien sind geprägt von einem starken sozialen Gefüge. Dorffeste, Märkte, Vereine und regionale Initiativen fördern den Austausch und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Wer hier wohnt, erlebt eine Atmosphäre des Ankommens – ohne dabei auf ein weltoffenes, vielfältiges Umfeld verzichten zu müssen, denn die Nähe zur Stadt prägt auch kulturelle Offenheit und Modernität.



Natur, Freizeit und Erholung

Ob Wandern, Mountainbiken, Spaziergehen oder Wassersport: Das Wiener Umland ist ein Eldorado für Natur- und Sportbegeisterte. Der Wienerwald lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein, entlang der Donau finden sich perfekte Bedingungen für Wassersportler:innen, und die Weinberge bieten reizvolle Ausflugsziele mit Blick über die Landschaft. Heurige, Winzer:innen und regionale Gastronomiebetriebe laden dazu ein, kulinarische Spezialitäten zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Wer hier wohnt, erlebt eine Atmosphäre des Ankommens – ohne dabei auf ein weltoffenes, vielfältiges Umfeld verzichten zu müssen.



buwog / viéno



Leben zwischen Wienerberg und Weinberg

Südlich von Wien entsteht in Vösendorf ein nachhaltiges Wohnquartier mit ca. 510 frei finanzierten Mietwohnungen, das mit einer innovativen Energieversorgung mittels Tiefensonden und Photovoltaik den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und EU-Taxonomie Rechnung trägt.

Jede Wohnung hat zwischen 1 und 4 Zimmer und verfügt über eine private Freifläche (Garten, Terrasse oder Balkon).

Das grüne Herz des Wohnquartiers ist ein Biotop, umgeben von einer lebendigen Flora, die zu jeder Jahreszeit zum Entspannen einlädt. Viele unterschiedliche Sitzmöglichkeiten bieten Platz, um sich gemütlich zu treffen und zu plaudern. Ein lebendiges Miteinander mit hoher Lebensqualität und modernen Wohnstandards für Jung und Alt. Im Garagen-geschoss wird eine hauseigene Parkgarage mit Autoabstellplätzen und E-Mobilitätsangebot errichtet.

vieno.buwog.at



Wohnen mit grünem Herz

Ortsstraße 26,
2331 Vösendorf

ehl / bella vita



Wohnen in Wiener Neustadt

In Wiener Neustadt erwartet Sie ein modernes und einladendes Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Projekt umfasst insgesamt vier Baukörper, die harmonisch in die grüne Umgebung eingebettet sind. Mit einem durchdachten Grünraumkonzept wird eine naturnahe Atmosphäre geschaffen, die Ruhe und Erholung ermöglicht.

Sämtliche Wohnungen beeindrucken nicht nur durch ihre durchdachten Grundrisse, sondern auch durch ihre sehr hochwertige Ausstattung mit viel Liebe zum Detail. Die attraktive Grundrissgestaltung bietet großzügige Wohnbereiche und gemütliche Schlafzimmer. Zudem wurden Gärten, Balkone, Loggien und Terrassen integriert, welche zusätzlichen Freiraum bieten und den Genuss der umliegenden Grünflächen ermöglichen.

Das Wohnprojekt befindet sich in einer ruhigen Lage, abseits des städtischen Trubels, und dennoch ist die infrastrukturelle Anbindung optimal, da sie kurze Wege sowie eine rasche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht.

ehl.at/bellavita



Ciao, Bella Vita!

Ackergasse 14, 2700 Wiener Neustadt

schlusswort



Wie auch in den vergangenen Jahren richten BUWOG und EHL Immobilien in diesem Wohnungsmarktbericht traditionsgemäß den Blick nicht nur auf die aktuellen Entwicklungen, sondern zeigen zugleich einen Ausblick auf den Wiener Wohnungsmarkt im Jahr 2026.

Die Folgen der rückläufigen Bauaktivitäten in den vergangenen drei Jahren, die zudem mit Baustopps einhergingen, sind weiterhin deutlich spürbar. Die Fertigstellungszahlen sind erheblich zurückgegangen, wodurch der Wiener Wohnungsmarkt strukturell unterversorgt bleibt. Allein 2025 sank die Zahl der fertiggestellten Mietwohnungen um nahezu 25 Prozent, und für 2026 ist zudem mit einer weiteren deutlichen Verschärfung dieser Entwicklung zu rechnen. Das Neubauangebot im Mietsegment steuert damit auf ein historisches Tief zu.

Die im vergangenen Jahr beschlossene Mietpreisbremse hat große Aufmerksamkeit erzeugt, wird das Grundproblem jedoch nicht lösen. Vielmehr dürfte sie die Wohnraumschaffung sowohl in der Bau- als auch in der Sanierungstätigkeit dämpfen. Bereits heute kann der Bedarf an neuen Wohnungen in Wien nicht gedeckt werden, und für 2026 ist in diesem Punkt keine Entspannung absehbar. Prognosen zeigen einen weiteren Rückgang der Fertigstellungen, wodurch der Markt spätestens bis Ende 2026 vom Käufer- in einen Verkäufermarkt kippen dürfte, begleitet von einer spürbaren Wohnungsknappheit.

Derzeit fehlen wesentliche Impulse, um die Wohnbauwirtschaft anzukurbeln. Besonders angespannt bleibt die Situation im Mietwohnungssegment, in dem das Angebot an neu errichteten Wohnungen zunehmend hinter der Nachfrage zurückbleibt. Obwohl die Verwertungsperspektiven in der Miete sehr gut und auch im Eigentum deutlich verbessert sind, werden aktuell noch zu wenige neue Projekte umgesetzt.

Wirtschaftliche Unsicherheiten, erschwerte Finanzierungsbedingungen sowie weitere, teils angekündigte Eingriffe in den Vermietungsmarkt, auch im Neubau, führen dazu, dass viele Projektentwickler nach wie vor abwarten. Während sich diese Entwicklung für Vermieter und Verkäuferinnen positiv auswirkt, verschlechtert sich die Situation für Wohnungssuchende, da die Neuflächenproduktion spürbar zurückgeht, während die Nachfrage weiterhin auf hohem Niveau bleibt.

Diese herausfordernde Ausgangslage erfordert ein Umdenken, führt zu neuen Konzepten und eröffnet Chancen. Demografische Entwicklungen erfordern kontinuierliche Anpassungen in der Immobilienplanung und spiegeln sich in einer steigenden Nachfrage nach flexiblen Wohnformen, Generationenwohnen und nachhaltigen Konzepten wider. Digitalisierung, künstliche Intelligenz, serielles Bauen sowie der Einsatz alternativer Baustoffe gewinnen zunehmend an Bedeutung und treiben die Transformation der Branche voran. Viele Entwickler arbeiten bereits an innovativen Lösungen, um den wachsenden Anforderungen an Nachhaltigkeit, Effizienz, Zukunftsfähigkeit und Leistbarkeit gerecht zu werden.

Für 2026 sind zwar einzelne neue Baustarts und Fertigstellungen zu erwarten, die dem Markt wichtige Impulse geben werden, dennoch ist jetzt schon absehbar, dass die dadurch entstehenden Wohnungen den hohen Bedarf nicht decken können. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird weiter steigen, zumal eine leichte Verschiebung von der Miete zum Eigentum bereits zu beobachten ist. Dies ist einerseits auf den spürbaren Mangel im Mietwohnungssegment zurückzuführen, andererseits darauf, dass in nächster Zeit nicht mit weiteren Zinssenkungen zu rechnen ist. Die Preise haben sich zuletzt auf einem stabilen Niveau eingependelt, dürften zukünftig jedoch angesichts der anhaltenden Angebotsknappheit leicht ansteigen. Für den Erwerb von Eigentumsimmobilien bietet sich damit derzeit ein besonders günstiger Zeitpunkt.

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

Preisangaben

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

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

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

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

Definitionen

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

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

impressum

Herausgeber

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

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1, 1010 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 2026

Redaktionsteam

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

Redaktionsteam EHL Wohnen GmbH
Jessica Eder, B.A.
Silvia Etzl
Karina Schunker, M.A. MRICS

in Kooperation mit

INTEGRAL Markt und Meinungsforschungsges.m.b.H.
Teil der INTEGRAL SINUS OPINION Gruppe
Mohsgasse 1, 1030 Wien
Tel.: +43 1 7991994 0

Konzept & Grafikdesign

dreizueins Werbeagentur GmbH
Mag. Katrin Fellingner, Key Account Manager
Markus Berger, Art Director
Vorstadt 18, 4840 Vöcklabruck
www.dreizueins.co.at

Fotocredits

Sechshauser Straße © GS Visuals (Titel)
iStock



www.wohnungsmarktbericht.at

BUWOG

