



MARKTSTUDIE

Neubau-Projekte Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Wien 2016



Standort + Markt
Beratungsgesellschaft m.b.H.
Rathausgasse 11
2500 Baden, Österreich
Tel. +43 22 52 80 640-0
Fax +43 22 52 80 640-6
office@standort-markt.at
www.standort-markt.at

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
UST-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite	
1	ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT	1	1. Bezirk – Innere Stadt	14
2	ZUSAMMENFASSUNG	2	2. Bezirk – Leopoldstadt	19
3	ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE	3	3. Bezirk – Landstraße	24
4	BAUTRÄGERAKTIVITÄTEN	7	4. Bezirk – Wieden	30
5	WOHNLAGEN IN WIEN	10	5. Bezirk – Margareten	35
6	ANALYSE DER WIENER GEMEINDEBEZIRKE	12	6. Bezirk – Mariahilf	40
			7. Bezirk – Neubau	45
			8. Bezirk – Josefstadt	50
			9. Bezirk – Alsergrund	55
			10. Bezirk – Favoriten	60
			11. Bezirk – Simmering	67
			12. Bezirk – Meidling	73
			13. Bezirk – Hietzing	79
			14. Bezirk – Penzing	85
			15. Bezirk – Rudolfsheim-Fünfhaus	92
			16. Bezirk – Ottakring	97
			17. Bezirk – Hernals	103
			18. Bezirk – Währing	109
			19. Bezirk – Döbling	114
			20. Bezirk – Brigittenau	120
			21. Bezirk – Floridsdorf	125
			22. Bezirk – Donaustadt	133
			23. Bezirk – Liesing	142

In 2016 wurde die österreichische Hauptstadt Wien wie bereits in den vergangenen Jahren in der Mercer-Quality-of-Living-Studie als Metropole mit der weltweit höchsten Lebensqualität ausgezeichnet. Die Bundeshauptstadt ist aufgrund der vielen Privilegien wie einer unberührten Naturlandschaft in direkter Umgebung, einem breiten Freizeit- und Kulturangebot, einer guten Infrastrukturversorgung sowie einer starken wirtschaftlichen Performance ein besonders gefragter Wohnstandort in Europa. Trotz der vielen Annehmlichkeiten Wiens ist die aktuelle Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt aufgrund mehrerer Faktoren dagegen sehr angespannt.

Infolge der Zuwanderung aus dem Ausland sowie dem Zuzug junger Personen, vielfach Arbeitskräfte und Studenten aus den österreichischen Bundesländern, steigt die Bevölkerungszahl Wiens kontinuierlich an. Bei einer Fortsetzung des aktuell konstanten Wachstums und der hohen Zuwanderungsdynamik wird Wien voraussichtlich in ca. zehn Jahren wieder mehr als 2 Mio. Einwohner dokumentieren. Das starke Bevölkerungswachstum sorgt für eine hohe Wohnungsnachfrage bei begrenztem Angebot auf dem lokalen Immobilienmarkt.

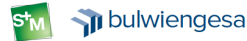
Bereits zum vierten Mal untersucht bulwiengesa in Kooperation mit Standort + Markt den Wiener Immobilienmarkt hinsichtlich Neubau-Eigentums- und Vorsorgewohnungsprojekten auf Basis ihrer laufenden Marktbeobachtungen. In Wien wurden 394 Neubauprojekte im freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment in den Entwicklungsstadien Planungsphase, Bauvorbereitung, im Bau sowie fertiggestellt registriert, die zusammen 21.507 neue Wohneinheiten umfassen. In den Bauvorhaben werden ausschließlich oder in Teilen Eigentums- oder Vorsorgewohnungsprojekte in der Phase Mai 2015 bis Ende 2020 errichtet.

Das besonders starke Bevölkerungswachstum in den Wiener Außenbezirken sorgt für eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum. Dementsprechend wird in den Randbezirken bereits seit Jahren besonders intensiv gebaut. Im Vergleich dazu sind im Innenstadtbereich weniger Wohnbauvorhaben projektiert. Dies liegt unter anderem an der äußerst knappen Flächenverfügbarkeit, den bereits ausgeprägten städtischen Strukturen, den steigenden Erschließungs- und Baukosten sowie städtebaulichen Beschränkungen.

4.810 Euro/qm beträgt der ermittelte Durchschnittspreis für freifinanzierte Neubauprojekte im Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 6 % im Vergleich zu 2015. In den vergangenen Jahren stiegen die Quadratmeterpreise in Wien sukzessive an, jedoch flachte das Wachstum in manchen Bezirken ab bzw. stagniert auf hohem Niveau. Die höchsten Preise wurden fast ausschließlich in den Wiener Topwohnlagen wie z.B. der Inneren Stadt, Wieden, Alsergrund oder Döbling dokumentiert. Dagegen werden die niedrigsten Durchschnittspreise in den ehemals stark von der Industrie geprägten Bezirken Simmering, Liesing, Donaustadt und Favoriten erzielt.

Neben einer übersichtlichen Auflistung der einzelnen Projekte sind auch eine Gesamtanalyse sowie Auswertungen zu den einzelnen Bezirken enthalten. Übersichtliche kartographische Darstellungen erleichtern dabei die räumliche Orientierung. Zudem bietet die aktuelle Studie umfangreiches Kartenmaterial zu den Wohnlagen sowie zum Nahversorgungsgrad in den 23. Wiener Gemeindebezirken. Mit dem Marktbericht erhalten Sie auch einen Zugang zur projektbezogenen Datenbasis in RIWIS online, in welcher sämtliche Projekte abgerufen werden können.

Wien – Neubau-Projekte ETW/Vorsorge (Ausfertigung für Standort + Markt Beratungsgesellschaft m.b.H.)



3. Bezirk – Landstraße

Zentrumsnahe Diversität



Erdberger Lände 26
Auf dem Entwicklungsgebiet Lände 26 (Erdberger Lände 26) werden in den kommenden Jahren insgesamt 400 Wohneinheiten errichtet, davon 270 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Der Großteil wird von CA Immo und JP Immobilien gebaut, wobei 60 Vorsorgewohnungen von Flatflessen Vorsorge auf den Markt gebracht werden.



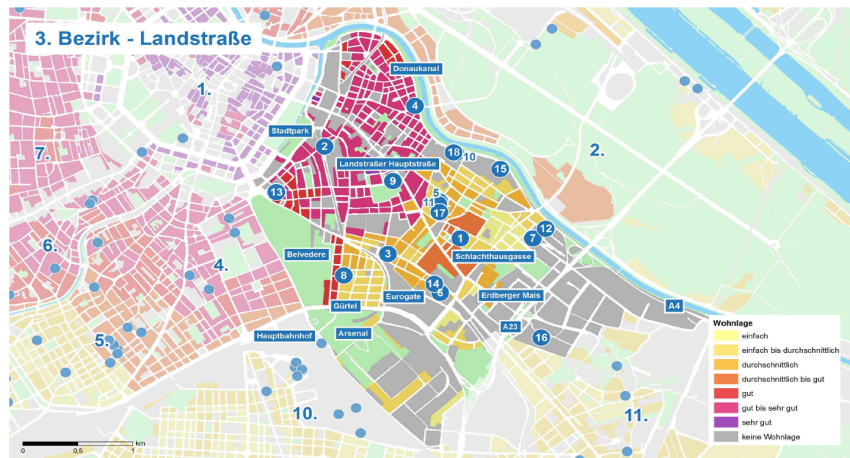
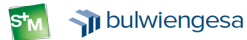
Top Facts		Rang (von 23)
Einwohner	88.125 EW	10
Bezirksgröße	7,40 qkm	13
Bevölkerungsdichte	11.913 EW/qkm	9
Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2015	1,9 %	7
Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2015	5,1 %	16
Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035	7,4 %	12
Durchschnittsalter	40,9 Jahre	8
Einkommensniveau (netto p. a., Stand 2013)	22.519 Euro	9
Wohnflächen Hauptwohnsitz (Stand 2015)	45,818	6
Personen pro Wohnung (2015)	1,35	15
Anzahl der Projekte	18	10
Projektierte Wohnungsanzahl	2.953	2
Wohnungsanzahl pro Projekt (Ø)	164	2
Wohnungsgröße (Ø)	65 qm	20
Kaufpreis (Ø)	5.720 Euro/qm	8
Kaufpreis-Veränderung zum Vorjahr	0,4 %	14

Quellen: Statistik Austria, Stadt Wien, eigene Berechnungen



Kölblgasse 7
In der Kölblgasse 7 in der Nähe des Bellevuegartens errichtet die WINEGG Realitäten GmbH einen sechsstöckigen Neubau mit 21 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 37 und 118 qm. Die Quadratmeterpreise reichen von 5.200 bis rund 6.800 Euro. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2017 geplant.

Wien – Neubau-Projekte ETW/Vorsorge (Ausfertigung für Standort + Markt Beratungsgesellschaft m.b.H.)



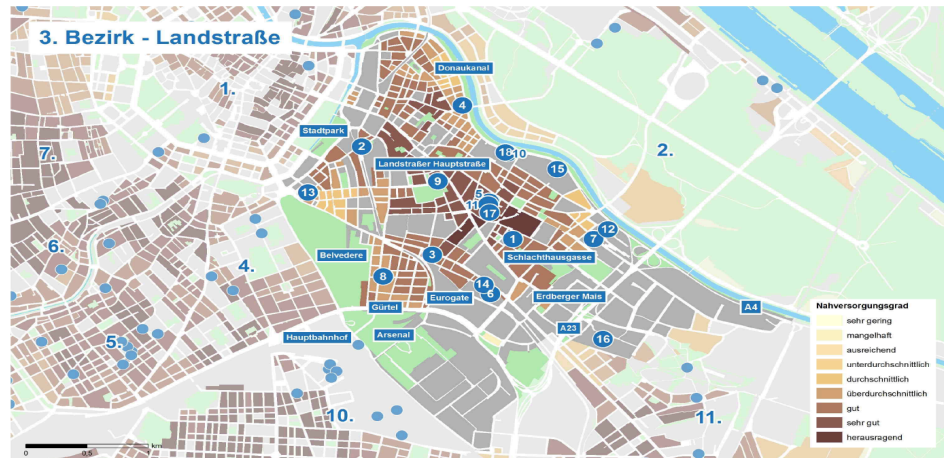
Wien – Neubau-Projekte ETW/Vorsorge (Ausfertigung für Standort + Markt Beratungsgesellschaft m.b.H.)



Projekte – 3. Bezirk – Landstraße												
Nr.	Projektname	Straße	Investor	Baufrüher/Projektentwickler	Entwicklungsstatus	Baubeginn	Fertigstellung	Kategorie	Wohneinheiten	Wohnfläche (qm) Min. Max.	Preis (Euro/qm) Min. Max.	
1		Petrusgasse 3-5	xxx	xxx	Fertiggestellt	Q4/2014	Q4/2015	Vorsorge	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
2	Beatrixgarten	Beatrixgasse 11	ARE Austrian Real Estate Development GmbH	ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Fertiggestellt	Q3/2014	Q4/2015	ETW	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
3	Niemetz-Gründe	Rennweg 52, Aspangstraße 27	xxx	xxx	Im Bau	Q1/2016	Q3/2017	Vorsorge	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
4	RasumofSKY Gardens	Rasumofskygasse 2	xxx	xxx	Im Bau	Q1/2015	Q4/2016	ETW	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
5		Keinergasse 12	BIP Immobilien Development GmbH	BIP Immobilien Development GmbH	Im Bau	Q3/2015	Q4/2016	ETW/Vorsorge	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
6	Trienna	Zlakplatz 1, Otto-Preminger-Straße, Fred-Zinnemann Platz	BAI Baufrüher Austria Immobilien GmbH	BAI Baufrüher Austria Immobilien GmbH	Im Bau	Q4/2015	Q4/2017	ETW	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
7		Erdbergstraße 176-178	xxx	xxx	Im Bau	Q4/2015	Q1/2017	ETW/Vorsorge	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
8		Kölblgasse 7	xxx	xxx	Im Bau	Q4/2015	Q1/2017	ETW	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
9	Wohnen am Arenbergpark	Neulinggasse 6	xxx	xxx	Im Bau	Q4/2015	Q1/2017	ETW	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
10	Laendyard (Teil von Lände 3)	Erdberger Lände 26, Haidingergasse	CA Immobilien Anlagen AG, JP Immobilien AG	CA Immobilien Anlagen AG, JP Immobilien AG	Bauvorbereitung	Q3/2016	Q3/2019	ETW	xxx	xxx xxx	xxx xxx	
11		Keinergasse 14	MS BAU Manfred Strodl Projektentwicklung Gesellschaft m. b. H.	MS BAU Manfred Strodl Projektentwicklung Gesellschaft m. b. H.	Bauvorbereitung	Q3/2016	Q4/2017	ETW/Vorsorge	xxx	xxx xxx	xxx xxx	

Quellen: Statistik Austria, Stadt Wien, eigene Berechnungen

Wien – Neubau-Projekte ETW/Vorsorge (Ausfertigung für Standort + Markt Beratungsgesellschaft m.b.H.)





BESTELLFORMULAR

An **bulwiengesa AG**
z. Hd. Barbara Plate
Nymphenburger Straße 5
80335 München

Telefax: +49 - 89 - 23 23 76-76
E-Mail: plate@bulwiengesa.de

Hiermit bestellen wir die Marktstudie

**Neubau-Projekte Eigentums- und Vorsorgewohnungen
in Wien 2016**

zum Preis von 990 Euro zzgl. Mwst. (19 %)
Für Bestellungen außerhalb von Deutschland entfällt die Mwst.

Rechnungsadresse:

Firma _____

UID-Nr. (nicht bei Bestellungen aus Deutschland):

Ansprechpartner _____

Straße, Haus-Nr. _____

PLZ, Ort _____

Land _____

E-Mail _____

Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift