



MARKTSTUDIE

Neubau-Projekte Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Wien 2017



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
2	ZUSAMMENFASSUNG	1	2. Bezirk – Leopoldstadt
3	ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE	2	3. Bezirk – Landstraße
4	BAUTRÄGERAKTIVITÄTEN	6	4. Bezirk – Wieden
5	WOHNLAGEN IN WIEN	9	5. Bezirk – Margareten
6	ANALYSE DER WIENER GEMEINDEBEZIRKE	11	6. Bezirk – Mariahilf
			7. Bezirk – Neubau
			8. Bezirk – Josefstadt
			9. Bezirk – Alsergrund
			10. Bezirk – Favoriten
			11. Bezirk – Simmering
			12. Bezirk – Meidling
			13. Bezirk – Hietzing
			14. Bezirk – Penzing
			15. Bezirk – Rudolfsheim-Fünfhaus
			16. Bezirk – Ottakring
			17. Bezirk – Hernals
			18. Bezirk – Währing
			19. Bezirk – Döbling
			20. Bezirk – Brigittenau
			21. Bezirk – Floridsdorf
			22. Bezirk – Donaustadt
			23. Bezirk – Liesing

Zum mittlerweile achten Mal in Folge wurde die österreichische Hauptstadt Wien in der Mercer-Quality-of-Living-Studie 2017 als Metropole mit der weltweit höchsten Lebensqualität ausgezeichnet. Die besondere Kombination aus einer unberührten Naturlandschaft, einem breiten Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot, einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung sowie einer starken wirtschaftlichen Performance sorgen für eine hohe Wohnqualität in der Bundeshauptstadt.

Dementsprechend zählt Wien zu den gefragtesten Wohnstandorten in Europa, was sich durch die zur Zeit besonders hohe Zahl an Zuzügen zeigt. Bei einer Fortsetzung dieser hohen Zuwanderungsdynamik wird Wien voraussichtlich in ca. zehn Jahren wieder mehr als 2 Mio. Einwohner haben. Das starke Bevölkerungswachstum sowie die Zunahme der Haushaltszahlen infolge der Singularisierung sorgen für eine erhöhte Wohnungsnachfrage bei begrenztem Angebot auf den lokalen Immobilienmarkt.

Bis 2020 ergibt sich für die Stadt Wien ein Gesamtbedarf von ca. 15.600 Wohneinheiten pro Jahr. Die in den vergangenen Jahren (2011 bis 2015) registrierte Bautätigkeit von durchschnittlich 4.850 Wohneinheiten pro Jahr reicht bei Weitem nicht aus, um den errechneten Wohnungsbedarf zu decken. Trotz der gestiegenen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren beträgt die Deckungsquote nur 31 %.

In Kooperation mit Standort + Markt untersucht bulwiengesa zum fünften Mal den Wiener Immobilienmarkt auf Basis laufender Marktbeobachtungen. In Wien wurden 423 Neubauprojekte im freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment in den Entwicklungsstadien Planungsphase, Bauvorbereitung, in Bau sowie fertiggestellt dokumentiert, die zusammen 21.784 neue Wohneinheiten umfassen. In den Bauvorhaben werden ausschließlich oder in Teilen Eigentums- oder Vorsorgewohnungen ab 10 Einheiten und mehr errichtet.

Von den 423 betrachteten Neubau-Projekten befindet sich die Mehrheit derzeit mit ca. 41 % in Bau. Daneben befinden sich 28 % der Projekte in der Planungsphase und weitere 26 % wurden bereits fertiggestellt. Bei lediglich 5 % der Wohnprojekte werden konkrete Vorbereitungsmaßnahmen für einen unmittelbar bevorstehenden Baubeginn getroffen.

Die Projekte sind sehr heterogen dimensioniert und haben zwischen 10 und 520 Wohneinheiten. Durchschnittlich werden dabei etwa 51 Wohneinheiten pro Bauvorhaben realisiert, was einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die mittlere Wohnfläche aller Wohnungen liegt, wie bereits im Vorjahr, bei 77 qm.

Der Quadratmeterpreis in einer neu errichteten Eigentums- oder Vorsorgewohnung reicht von 2.440 Euro bis hin zu 35.000 Euro für eine Wohnung im Luxussegment. Auf Gesamtstadtebene liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 4.895 Euro, was etwa 2 % über dem Vorjahreswert liegt. In den vergangenen Jahren stiegen die Quadratmeterpreise in Wien sukzessive an, jedoch flachte das Wachstum in manchen Bezirken ab, bzw. stagniert auf hohem Niveau.

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.

9. Bezirk – Alsergrund

Wissenschaftsstandort zwischen Innenstadt und grünen Wohnlagen



Nordbergstraße 15 Als "Althan Park" wird am Areal hinter dem Franz-Josefs-Bahnhof ein vierflügeliges ehemaliges Bürogebäude zu rund 240 freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungen umgebaut (Fertigstellung Mitte 2016). Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei rund 75 qm, die Verkaufspreise bewegen sich zwischen 3.600 und 7.300 Euro/qm.

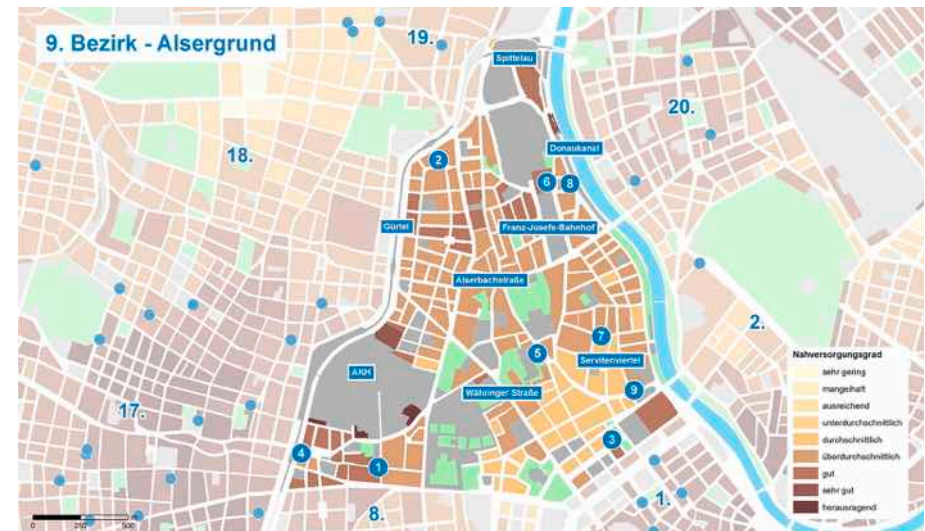
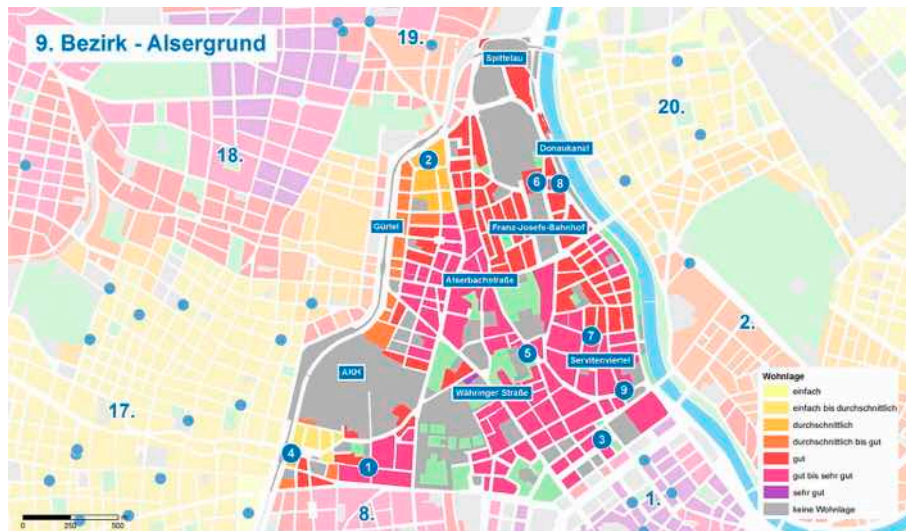


Pelikangasse 1-3, Marienengasse 19 Seit Anfang 2017 ist der Neubau an der Ecke Pelikangasse und Marienengasse fertiggestellt. 45 Wohnungen mit Flächen zwischen 55 und 145 qm sind hier in bester Wohnlage des 9. Bezirks entstanden und sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger konzipiert.

Top Facts		
		Rang (von 23)
Einwohner	43.095 EW	18.
Bezirksgröße	2.97 qkm	17.
Bevölkerungsdichte	14.510 EW/qkm	8.
Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2016	5,4 %	1.
Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2016	9,8 %	10.
Bevölkerungsprognose 2016 bis 2036	0,4 %	19.
Durchschnittsalter	39,2 Jahre	20.
Einkommensniveau (netto p. a., Stand 2014)	22.703 Euro	11.
Wohnungen Hauptwohnsitz (Stand 2016)	22.674	18.
Personen pro Wohnung (O)	1,94	17.
Anzahl der Projekte	9	15.
Projektierte Wohnungsanzahl	438	14.
Wohnungsanzahl pro Projekt (O)	49	9.
Wohnungsgröße (O)	108 qm	2.
Kaufpreis (O)	5.855 Euro/qm	6.
Kaufpreis-Veränderung zum Vorjahr	-10,1 %	23.

Quellen: Statistik Austria, Stadt Wien, eigene Berechnungen

Projekte – 9. Bezirk – Alsergrund										
Nr.	Projektname	Straße	Bau-träger/ Projekt-entwickler	Entwicklungs- status	Bau- beginn	Fertig- stellung	Kate- gorie	Wohn- einheiten	Wohnfläche (qm) Min. Max.	Preis (Euro/qm) Min. Max.
1		Pelikangasse 1-3, Marienengasse 19	XXXXXXXXXXXX	Fertiggestellt	Q1/2016	Q1/2017	ETW/ Vorsorge	XXX	XXX XXX	XXX XXX
2	SOB 35	Sobieskigasse 35	XXXXXXXXXXXX	Fertiggestellt	Q4/2015	Q4/2016	ETW/ Vorsorge	XXX	XXX XXX	XXX XXX
3	Living Kolin	Koilingasse 19, Schlickplatz 3	XXXXXXXXXXXX	In Bau	Q4/2014	Q4/2017	ETW	XXX	XXX XXX	XXX XXX
4	Alserhof	Lazarettgasse 43	XXXXXXXXXXXX	In Bau	Q4/2016	Q2/2018	ETW/ Vorsorge	XXX	XXX XXX	XXX XXX
5	Maison Clam Gallas	Liechtensteinstraße 39-43	XXXXXXXXXXXX	In Bau	Q3/2016	Q4/2017	ETW	XXX	XXX XXX	XXX XXX
6	Althan-Park	Nordbergstraße 15	XXXXXXXXXXXX	In Bau	Q2/2017	Q3/2018	ETW/ Vorsorge	XXX	XXX XXX	XXX XXX
7	Wohnen im Neutten	Pramergasse 16	XXXXXXXXXXXX	In Bau	Q4/2016	Q1/2018	ETW/ Vorsorge	XXX	XXX XXX	XXX XXX
8		Spittelauer Lände 15-21, Alexander-Nehr-Gasse 1-3	XXXXXXXXXXXX	In Bau	Q1/2017	Q3/2018	ETW	XXX	XXX XXX	XXX XXX
9		Berggasse 35	XXXXXXXXXXXX	Planungsphase	Q4/2017	Q3/2019	ETW	XXX	XXX XXX	XXX XXX





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 2017**

zum Preis von 1.190 Euro zzgl. Mwst. (19 %)

Für Bestellungen außerhalb von Deutschland entfällt die Mehrwertsteuer bei Angabe der UID-Nr.

Die Studie wird als pdf-Dokument per E-Mail geliefert, zusammen mit einem Zugang zur projektbezogenen Datenbasis in RIWIS online.

Rechnungsadresse:

Firma _____

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

Ansprechpartner _____

Straße, Haus-Nr. _____

PLZ, Ort _____

Land _____

E-Mail _____

Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift