



# Neubau-Projekte Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Wien 2018

## >> Berichtsband + 5-Jahresvergleich + Projektliste



Bereits zum 6. Mal untersucht **bulwiengesa** in Kooperation mit **Standort + Markt** den Wiener Immobilienmarkt. Dokumentiert wurden ca. 450 Neubauprojekte im freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment (Planungsphase, Bauvorbereitung, in Bau, fertiggestellt) mit insgesamt rund 24.000 neuen Wohneinheiten. Neben einer übersichtlichen Auflistung der Projekte sind eine Gesamtanalyse sowie Auswertungen zu allen 23 Gemeindebezirken enthalten, ergänzt von kartografischen Darstellungen. Enthalten ist ein Zugang zur projektbezogenen Datenbasis in RIWIS online. Optional verfügbar sind ein 5-Jahresvergleich und eine umfangreiche Projektliste als Excel-Datei.

Rückfragen zum Inhalt der Studie beantwortet Ihnen gerne Peter Barišić:  
+49 89 23 23 76 30, barisic@bulwiengesa.de

## >> Bestellformular (per E-Mail oder Telefax)

An bulwiengesa AG, z. Hd. Barbara Plate      plate@bulwiengesa.de  
Fax: 089 - 23 23 76 76

Hiermit bestellen wir (jeweils zzgl. 19 % Mehrwertsteuer):

- Basispaket** (Berichtsband + RIWIS-Zugang) ..... 1.190 Euro
- Premiumpaket** (Berichtsband + RIWIS-Zugang + 5-Jahresvergleich) ..... 1.590 Euro
- Exklusivpaket** (Berichtsband + RIWIS-Zugang  
+ 5-Jahresvergleich + Projektliste als Exceldatei) ..... 1.990 Euro

Bei 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 (bitte komplett ausfüllen):

Firma: \_\_\_\_\_

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

Straße, Haus-Nr.: \_\_\_\_\_

PLZ/Ort: \_\_\_\_\_ Land: \_\_\_\_\_

Ansprechpartner: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

## » Wettbewerb um attraktive Grundstücke in den Außenbezirken wird sich zukünftig deutlich verschärfen

Zum mittlerweile 9. Mal in Folge wurde die österreichische Hauptstadt Wien in der Mercer-Quality-of-Living-Studie 2018 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 im Jahr 2025 wieder mehr als 2 Mio. Einwohner haben. Das starke Bevölkerungswachstum sowie die Zunahme der Haushaltszahlen infolge der gesellschaftlichen Singularisierung sorgen für eine erhöhte Wohnungsnachfrage bei begrenztem Angebot auf dem lokalen Immobilienmarkt.

Trotz der gestiegenen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren wird der momentane Wohnungsbedarf von rund 13.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr bis 2035 nicht annähernd gedeckt. Durch die ausgeprägten innerstädtischen Strukturen und die äußerst geringe Flächenverfügbarkeit innerhalb des Wiener Gürtels entwickeln die Bauträger vornehmlich Wohnprojekte in den äußeren Bezirken Wiens. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass sich der Wettbewerb zwischen den Bauträgern um die attraktiven verfügbaren Grundstücke in den Außenbezirken zukünftig deutlich verschärfen wird.

Bereits zum 6. Mal untersucht bulwiengesa in Kooperation mit Standort + Markt den Wiener Immobilienmarkt auf Basis laufender Marktbeobachtungen. Insgesamt wurden 446 Neubauprojekte im freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment in den Entwicklungsstadien Planungsphase, Bauvorbereitung, in Bau sowie fertiggestellt dokumentiert, die zusammen 23.886 neue Wohneinheiten umfassen. Die Bauvorhaben mit 10 Wohneinheiten und mehr werden ausschließlich bzw. in Teilen als Eigentums- oder Vorsorgewohnungen errichtet.

Von den 446 betrachteten Neubau-Projekten befindet sich die Mehrheit mit ca. 38 % noch in Bau. Rund 29 % der Projekte sind in der Planungsphase und weitere 27 % wurden bereits fertiggestellt. Bei nur 6 % der Wohnprojekte gibt es konkrete Vorbereitungsmaßnahmen für einen unmittelbar bevorstehenden Baubeginn.

Die Projekte sind sehr heterogen dimensioniert und haben einen Umfang von 10 bis 550 Wohneinheiten. Durchschnittlich werden dabei etwa 54 Wohneinheiten pro Bauvorhaben realisiert, was einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die mittlere Wohnfläche aller Wohnungen liegt momentan bei 75 qm und fällt damit 2 qm geringer aus als im Vorjahr.

Der Quadratmeterpreis in einer neu konzipierten Eigentums- oder Vorsorgewohnung reicht von 2.345 Euro bis hin zu 41.500 Euro für eine Wohnung im Luxussegment. Auf Gesamtstadtebene liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 5.320 Euro, was einem deutlichen Anstieg von rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. 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 kartografische Darstellungen erleichtern dabei die räumliche Orientierung. Zudem bietet die 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.

Zum ersten Mal optional erhältlich ist dieses Jahr ein 5-Jahresvergleich zu den wichtigsten Kennzahlen der letzten 5 Studienjahre in grafischen Darstellungen, jeweils für alle 23 Bezirke und Gesamt-Wien. Ebenfalls zum ersten Mal optional erhältlich ist die umfangreiche Projektliste als Exceldatei.