ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT

AUSGABE
2019

BUWOG group

EHL

EDITORIAL

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,

wir freuen uns, Ihnen bereits zum siebten Mal den Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht präsentieren zu können.

Wien ist im vergangenen Jahr nicht nur zum neunten Mal in Folge im Rahmen der Mercer-Studie als Stadt mit der höchsten Lebensqualität weltweit ausgezeichnet worden – auch im britischen „Economist"-Ranking löste die Hauptstadt Österreichs das australische Melbourne nach sieben Jahren an der Spitze ab.

Dabei sieht sich Wien gerade ob seiner großen Beliebtheit vor Herausforderungen gestellt: Die Einwohnerzahl steigt kontinuierlich – bis zum Jahr 2026 sollen bereits rund zwei Millionen Menschen hier leben. Folgen dieser Entwicklung sind ein bereits über Jahre bestehender Nachfrageüberhang auf dem Wiener Wohnungsmarkt und Baulandknappheit, womit insbesondere Wohnraumschaffende zu kämpfen haben. Was bleibt, ist die Flucht nach oben: Wohntürme bieten auf vergleichsweise wenig Grundfläche ein großes Potenzial für zahlreiche Wohneinheiten und hohe Lebensqualität. Damit gelingt es Bauträgern, trotz geringer Möglichkeiten zur Nachverdichtung, den Wohnraum zu schaffen, den Wien braucht. Aktuell befinden sich interessante Wohnturmprojekte über ganz Wien verteilt in Bau bzw. Planung – mehr Informationen dazu finden Sie auf den kommenden Seiten.

„Wohnhochhäuser haben das Potenzial, auf geringer Fläche den Wohnraum zu bieten, den Wien braucht."

Auch die Wiener Stadtregierung sucht Wege, um mehr Wohnraum für die Stadt ermöglichen zu können. So gibt es Bemühungen, die Bewilligungsverfahren zu beschleunigen. Demgegenüber stehen jedoch seit Monaten steigende Baukosten – zum Teil bedingt durch die hohe Nachfrage, aber auch durch eine Vielzahl an Normen und Verordnungen. Hält dieser Trend an, beeinflusst er zum einen signifikant die Wohnkosten, vor allem jedoch auch die grundlegende Finanzierungsmöglichkeit ganzer Projekte.

Wir, die BUWOG Group und EHL Immobilien, kennen die Herausforderungen, die an den Wiener Wohnungsmarkt gestellt werden, und beschäftigen uns intensiv damit, welche Bedürfnisse und Anforderungen Wohnraum für Menschen aller Generationen jetzt und in Zukunft erfüllen muss. Wertewandel, Digitalisierung und Nachhaltigkeit sind für uns nicht nur Schlagworte: Sie haben in Bezug auf die Planung und Bauweise von Wohnprojekten, die auch in einigen Jahren noch den Ansprüchen der Gesellschaft genügen sollen, wesentliche Bedeutung. Wir geben daher unser Bestes, um unseren Kundinnen und Kunden und den Einwohnerinnen und Einwohnern Wiens sowohl heute als auch morgen adäquaten Wohnraum am Puls der Zeit mit entsprechend hoher Lebensqualität anbieten zu können. Denn Wohnimmobilien erfüllen nicht nur grundlegende menschliche Bedürfnisse, sie sind auch – und das zeigt nicht nur die starke Nachfrage am Markt – ein bedeutender Wirtschaftsfaktor hinsichtlich Beschäftigung, Innovation und Wachstum.

Uns, der BUWOG Group als einem der größten Bauträger in Wien und EHL Immobilien als führendem Immobiliendienstleister, ist es daher ein wesentliches Anliegen, mit diesem Bericht Expertise und Erfahrungen am Wohnimmobilienmarkt weiterzugeben und einen Überblick über die Entwicklungen, Perspektiven und Besonderheiten am Immobilienmarkt zu ermöglichen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Durchblättern des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts 2019.

MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN

Mag. Daniel Riedl FRICS
Vorstandsmitglied
Vonovia SE

Andreas Holler, BSc
Geschäftsführer
BUWOG Group GmbH

Mag. Michael Ehlmaier FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Immobilien GmbH

DI Sandra Bauernfeind FRICS
Geschäftsführende Gesellschafterin
EHL Wohnen GmbH

EINLEITUNG

INHALTSVERZEICHNIS

01 EDITORIAL

EINLEITUNG
02 INHALTSVERZEICHNIS
03 UNSER BEWEGGRUND
04 BUWOG GROUP
05 EHL IMMOBILIEN

WOHNUNGSMARKT
06 EIGENTÜMERSTRUKTUR 2018
08 DEMOGRAFIE ÖSTERREICH
09 HAUSHALTE ÖSTERREICH
10 DEMOGRAFIE WIEN
11 WIENER HAUSHALTE

12 FACTS
13 FIGURES
14 SINUS-MILIEUS®

WIENER BEZIRKE
16 WIEN IM ÜBERBLICK
18 1010 WIEN INNERE STADT
20 1020 WIEN LEOPOLDSTADT
22 1030 WIEN LANDSTRASSE
24 1040 WIEN WIEDEN
26 1050 WIEN MARGARETEN
28 1060 WIEN MARIAHILF
30 1070 WIEN NEUBAU
32 1080 WIEN JOSEFSTADT
34 1090 WIEN ALSERGRUND
36 1100 WIEN FAVORITEN
38 1110 WIEN SIMMERING
40 1120 WIEN MEIDLING
42 1130 WIEN HIETZING
44 1140 WIEN PENZING
46 1150 WIEN RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS
48 1160 WIEN OTTAKRING
50 1170 WIEN HERNALS
52 1180 WIEN WÄHRING
54 1190 WIEN DÖBLING
56 1200 WIEN BRIGITTENAU
58 1210 WIEN FLORIDSDORF
60 1220 WIEN DONAUSTADT
62 1230 WIEN LIESING

PROJEKTE BUWOG GROUP & EHL IMMOBILIEN
64 MARINA TOWER / BUWOG GROUP
65 AMELIE / BUWOG GROUP
66 GRINZINGER ALLEE / BUWOG GROUP
67 RIVUS II / BUWOG GROUP
68 SEESEE LIVING / BUWOG GROUP
69 5IN22 / EHL IMMOBILIEN
70 BREITENLEER GÄRTEN / EHL IMMOBILIEN
71 BÖRSEPLATZ 1 / EHL IMMOBILIEN
72 ROSÉ / EHL IMMOBILIEN
73 WILDGARTEN / EHL IMMOBILIEN

74 SCHLUSSWORT
75 BEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN
77 IMPRESSUM

EINLEITUNG

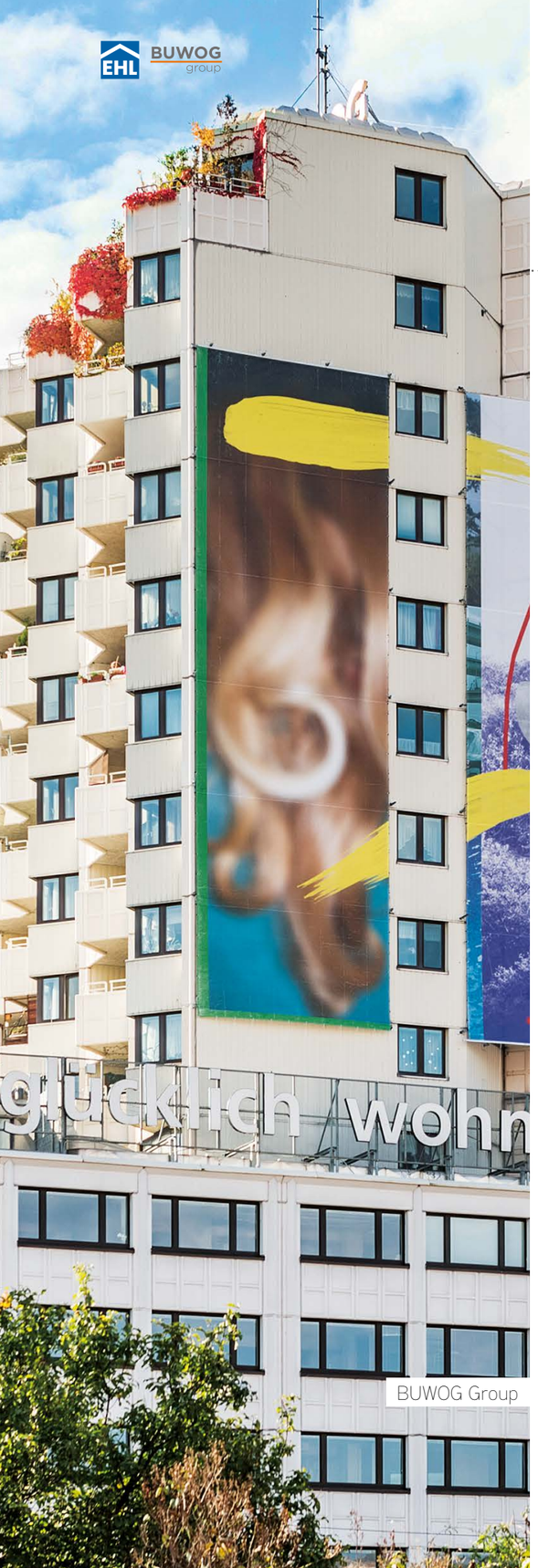
UNSER BEWEGGRUND

DER ERSTE WIENER WOHNUNGSMARKTBERICHT erscheint 2019 bereits in seiner siebten Auflage. Wir sind sehr stolz darauf, unseren Leserinnen und Lesern auch „im verflixten siebten Jahr" aufgrund unserer Erfahrung und unseres Wissens aus dem Immobilienbereich einen umfassenden Einblick in den Wiener Wohnungsmarkt geben zu können. Dafür geben wir, die BUWOG Group und EHL Immobilien, Jahr für Jahr unser Bestes.

DIE BUWOG GROUP als aktivster Bauträger und EHL Immobilien als einer der größten Immobiliendienstleister bündeln als Marktkenner auch in der aktuellen Ausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts ihre gesamte Branchenkenntnis. Wir halten es für wesentlich, Wohnungssuchenden und Interessierten einen Überblick über die Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt zu geben. Deshalb finden Sie in dieser Ausgabe wissenswerte Zahlen und Fakten sowie Auszüge aus der Marktstudie „Neubau-Projekte, Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Wien 2018".

WIE IN DEN VORJAHREN zeichnet sich der Erste Wiener Wohnungsmarktbericht dahingehend aus, dass darin ausschließlich Abschlusspreise (tatsächlich erzielte Kauf- bzw. Mietpreise) und keine Angebotspreise angeführt werden. Dies erhöht die Aussagekraft und macht den Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht damit im Vergleich zu vielen anderen Marktberichten und Studien einzigartig. Darüber hinaus bietet er aufgrund seiner jährlichen Erscheinungsweise Vergleichszahlen für Wien und die einzelnen Bezirke.

ALLE VERWENDETEN ANGABEN entsprechen dem derzeitigen Wissensstand und den aktuellsten Daten. Bei den statistischen Daten handelt es sich um Informationen der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria) und des Magistrats der Stadt Wien (MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik).



BUWOG Group

BUWOG GROUP

DIE BUWOG GROUP ist der führende österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf 67 Jahre Erfahrung am Immobilienmarkt zurück. Das hochwertige Portfolio umfasst mehr als 21.000 Bestandseinheiten in Österreich.

DREI STRATEGISCH WERTVOLLE GESCHÄFTSBEREICHE zeichnen das Geschäftsmodell aus: Das Property Development mit der Entwicklung von Neubauprojekten zur Verwertung oder zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio sowie der Bereich Property Sales (der wertorientierte Verkauf von Einzelwohnungen, Objekten oder Portfolios) und die Bestandsbewirtschaftung (Assetmanagement) ergeben einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf und bilden damit das Kerngeschäft der BUWOG Group.

SEIT NOVEMBER 2018 ist die BUWOG Group eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Vonovia SE, Europas führendem Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bochum (Deutschland).

GRUNDLEGENDE BASIS für die Arbeit, die wir täglich für unsere Kunden leisten, ist der Einsatz unseres reichhaltigen und langjährigen Know-hows aus allen Bereichen des Bauens und Wohnens. Auszeichnungen in den Bereichen Projektentwicklung und Nachhaltigkeit bestätigen das erfolgreiche Handeln der BUWOG Group am Immobilienmarkt und repräsentieren die Kompetenz, das Engagement und die Professionalität der insgesamt knapp 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die Errichtung unserer Wohnbauprojekte konzentrieren wir uns auf die Bundeshauptstadt und schreiben der Nutzung positiver Synergieeffekte im Rahmen der Vernetzung unserer drei Geschäftsbereiche große Bedeutung zu.

GLÜCKLICH WOHNEN ist unsere Mission. Um diese Wirklichkeit werden zu lassen, verfolgen wir bei der Entwicklung all unserer Wohnbauprojekte – von der Planung bis zu deren Bewirtschaftung – ein wesentliches Ziel: die Schaffung von moderner und zukunftsorientierter Wohnqualität.

EHL IMMOBILIEN GRUPPE

DIE NEU GEGRÜNDETE EHL WOHNEN GMBH ist Teil der EHL Immobilien Gruppe und einer der führenden Wohnungsmakler im Großraum Wien. Neben der Vermittlung von Miet-, Eigentums- und Vorsorgewohnungen sowie Grundstücken und Häusern ist das Unternehmen im Bauträger-Consulting aktiv und berät Entwickler bei der optimalen und marktgerechten Gestaltung 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, Liegenschaftsverwaltung, Baumanagement, Asset- und Centermanagement, Portfoliomanagement bis zu Market Research und Investmentberatung.

DER VERANTWORTUNGSVOLLE UMGANG mit Kunden und Partnern wurde schon mehrfach mit Auszeichnungen honoriert. So wurden bereits sechs EHL-Führungskräfte mit insgesamt neun CÄSAR-Awards für herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Des Weiteren erhielt EHL bereits zum achten Mal den Immy-Award – *den* Qualitätspreis der Wiener Immobilienmakler.

DURCH UNSERE EXKLUSIVE PARTNERSCHAFT mit BNP Paribas Real Estate profitieren unsere Kundinnen und Kunden von unseren umfassenden Immobilienservices weltweit sowie von unseren Experten vor Ort.

EHL VERMITTELTE 2018 ca. 1.200 Wohneinheiten (Miete/Eigentum/Vorsorge) und ca. 43.000 m² Bürofläche und setzte ein Transaktionsvolumen in der Höhe von ca. EUR 1,05 Mrd. um. Im stark wachsenden Segment Immobilienbewertung liegt das Jahresvolumen bei über EUR 11 Mrd. Darüber hinaus managt EHL Liegenschaften verschiedener Assetklassen mit einer Gesamtfläche von über 2 Mio. m².

EHL Immobilien

WOHNUNGS MARKT

EIGENTÜMERSTRUKTUR 2018

IN WIEN GELTEN CA. 920.000 WOHNUNGEN als bewohnt, wobei ca. 77 % der Haushalte zur Miete wohnen – womit Wien im Vergleich zu den anderen acht Bundesländern einen außergewöhnlichen Wohnungsmarkt aufweist. Von diesen ca. 708.000 Wohnungen sind ca. 405.000 im Eigentum der Gemeinde Wien oder von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Der Anteil der Menschen, die in der eigenen Wohnung wohnen, ist in Wien und Österreich annähernd gleich und im Vergleich zu den anderen Wohnformen eher gering und bleibt stabil. Österreichweit ist das Einfamilienhaus die beliebteste und vorherrschende Art zu wohnen; in Wien ist dieser Anteil jedoch sehr gering.

WOHNUNGSBESTAND 2017	WIEN	ÖSTERREICH
HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN INSGESAMT	**ca. 920.000***	**ca. 3.915.092***
AUFSCHLÜSSELUNG	ABSOLUTE ZAHLEN	ABSOLUTE ZAHLEN
HAUSEIGENTÜMER	55.200	1.487.735
WOHNUNGSEIGENTÜMER	128.800	430.660
HAUPTMIETER ZUSAMMEN	708.400	1.644.339
PRIVATE PERSONEN UND JUR. PERSONEN	303.600	704.717
ÖFFENTLICH-RECHTLICHE GESELLSCHAFTEN	211.600	313.207
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN	193.200	626.415
UNTERMIETER UND SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	27.600	352.358

* *Quelle: Statistik Austria (neues Hochrechnungsverfahren ab Mikrozensus 2014), eigene Berechnungen*

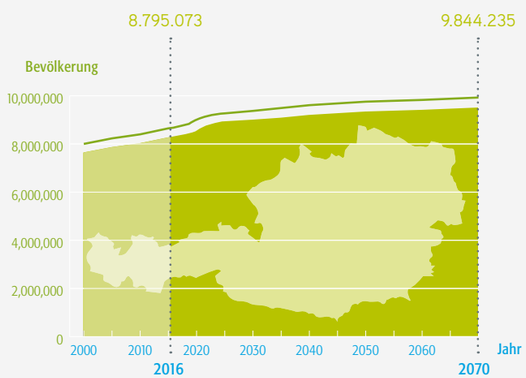
WOHNUNGS MARKT

DEMOGRAFIE ÖSTERREICH

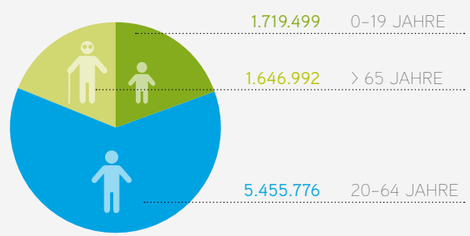
IN ÖSTERREICH LEBTEN AM 1.1.2018 8.822.267 Menschen, davon waren 5.455.776 zwischen 20 und 64 Jahre alt. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zu Beginn des Jahres 2017 bei 42,6 Jahren. Nach den neuesten Prognosen wird 2022 die 9-Millionen-Einwohner-Grenze erreicht werden.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ÖSTERREICH

2017 BIS 2070



BEVÖLKERUNG 1.1.2018 NACH ALTERSGRUPPEN



PROGNOSE

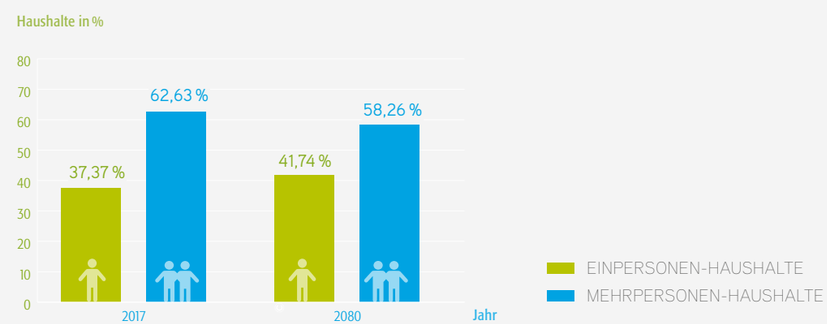
- → 2022 werden in Österreich 9 Millionen Menschen leben.
- → Bis zum Jahr 2070 werden es 9.844.235 Menschen sein.
- → Das bedeutet ein Wachstum im Zeitraum 2017 bis 2070 von fast 12 %.
- → Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird von 2017 mit 18,6 % auf 28,5 % im Jahr 2070 steigen.
- → Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird auch weiterhin langsam, aber kontinuierlich von 2017 mit 19,6 % auf 19,0 % im Jahr 2070 sinken.

HAUSHALTE ÖSTERREICH

DIE DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSE lag 2017 in rund 3.890.000 Privathaushalten bei 2,22 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten geht ungehindert weiter, wobei der Wert im Vergleich zu 2015 nahezu gleich geblieben ist. Während im Vergleich dazu im Jahr 1984 noch 2,70 Personen in einem Privathaushalt lebten, so werden es 2080 laut Haushaltsprognose nur noch 2,09 Personen sein.

PRIVATHAUSHALTE: PROGNOSE DER EIN- UND MEHRPERSONEN-HAUSHALTE IN ÖSTERREICH

2017 BIS 2080



PROGNOSE

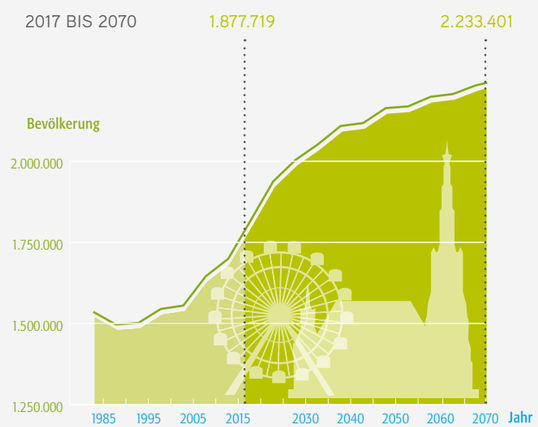
- → Einpersonen-Haushalte steigen weiterhin sehr stark.
- → Von 2017 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, zu einem Anstieg der Einpersonen-Haushalte von 34,21 % kommen (von 1.453.077 auf 1.950.178 Haushalte).
- → Von 2017 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, zu einem Anstieg der Mehrpersonen-Haushalte von lediglich 11,79 % kommen (von 2.435.554 auf 2.722.752 Haushalte).
- → Von 2017 bis 2080 wird es einen Anstieg der Privathaushalte von 20,17 % geben (von 3.888.631 auf 4.672.930 Privathaushalte).
- → 2080 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 2,09 Personen liegen.

WOHNUNGS MARKT

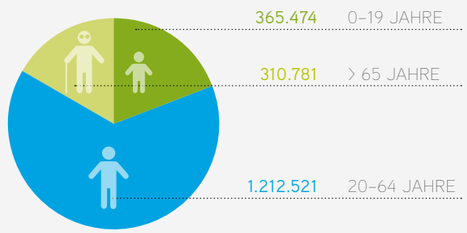
DEMOGRAFIE WIEN

IN WIEN LEBTEN AM 1.1.2018 1.888.776 Menschen, von denen 310.781 älter als 65 Jahre und 365.474 jünger als 20 Jahre waren. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Wien lag mit Stichtag 1.1.2018 bei 40,3 Jahren (Frauen 41,7 Jahre und Männer 38,8 Jahre). Die aktuelle Bevölkerungsprognose zeigt, dass 2026 die 2-Millionen-Grenze erreicht wird.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE WIEN



BEVÖLKERUNG 1.1.2018 NACH ALTERSGRUPPEN



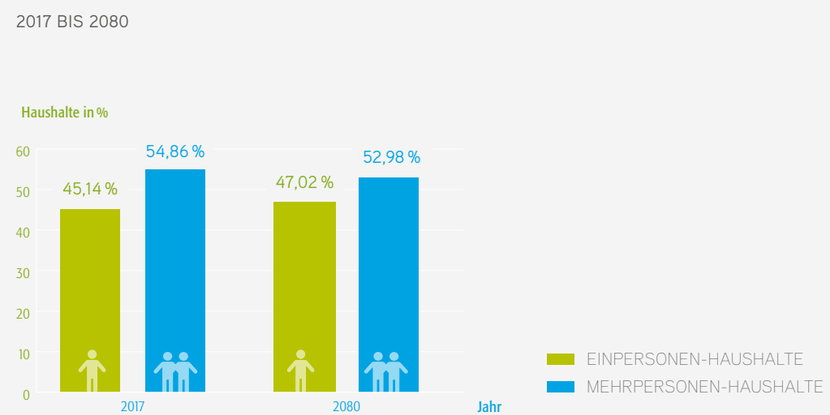
PROGNOSE

- → 2026 werden in Wien mehr als 2 Millionen Menschen leben.
- → Bis zum Jahr 2070 werden in Wien voraussichtlich 2.233.401 Menschen leben.
- → Das bedeutet ein Wachstum der Bevölkerung in Wien von 2017 bis 2070 von fast 19 %.
- → Der Anteil der über 65-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Wien, wird bis 2070 von 16,5 % auf 23,4 % steigen.
- → Der Anteil der unter 20-Jährigen, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird bis 2070 nur langsam von derzeit 19,3 % auf 20,0 % steigen.

WIENER HAUSHALTE

2017 GAB ES IN WIEN rund 917.156 Privathaushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 2,03 Personen. Wiener Haushalte machen im Vergleich zu allen Haushalten in Österreich einen Anteil von nicht ganz einem Viertel aus.

PRIVATHAUSHALTE: PROGNOSE DER EIN- UND MEHRPERSONEN-HAUSHALTE IN WIEN



PROGNOSE

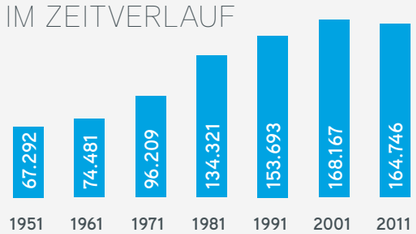
- → Von 2017 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, in Wien zu einem Anstieg der Einpersonen-Haushalte von mehr als 28,19 % kommen (von 413.956 auf 530.633 Haushalte).
- → Von 2017 bis 2080 wird es, ausgehend von der Gesamtanzahl der Haushalte des jeweiligen Jahres, in Wien zu einem Anstieg der Mehrpersonen-Haushalte von mehr als 18,82 % kommen (von 503.200 auf 597.872 Haushalte).
- → Von 2017 bis 2080 wird es zu einem Anstieg der Privathaushalte von mehr als 23,04 % kommen (von 917.156 auf 1.128.505 Privathaushalte).
- → 2030 wird es in Wien bereits mehr als 1 Million Haushalte geben.
- → 2080 wird die Durchschnittshaushaltsgröße bei 1,96 Personen liegen.

FACTS

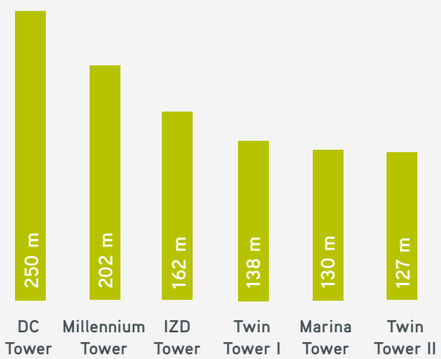
WISSENSWERTES ÜBER WIEN

DIESE SEITE BIETET IHNEN EINEN ÜBERBLICK über spannende und interessante Informationen der österreichischen Bundeshauptstadt.

ANZAHL DER GEBÄUDE IM ZEITVERLAUF

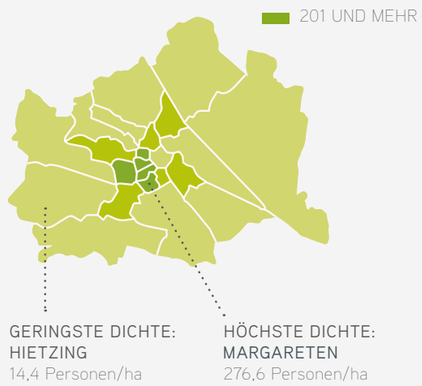


HÖCHSTE GEBÄUDE*



BEVÖLKERUNGSDICHTE*

Ø WIEN: 46 Personen/ha

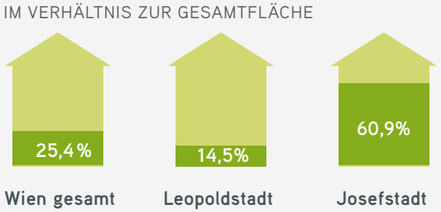


ÖFFENTLICHER VERKEHR*

	Fahrgäste	Linienlänge	Linien
U-Bahn	453,6 Mio.	83,0 km	5
Straßenbahn	305,8 Mio.	220,4 km	28
Autobus	202,3 Mio.	646,6 km	128
Gesamt	**961,7 Mio.**	**950,0 km**	**161**

ANTEIL DER WOHNBAUFLÄCHE*

IM VERHÄLTNIS ZUR GESAMTFLÄCHE



STRASSENLÄNGEN*

Kürzeste Straße: Irisgasse	17,5 m
Längste Straße: Höhenstraße	15,0 km
Gesamtlänge der Straßen in Wien	2.830 km

*Stand 2017

*Hochrechnung EHL

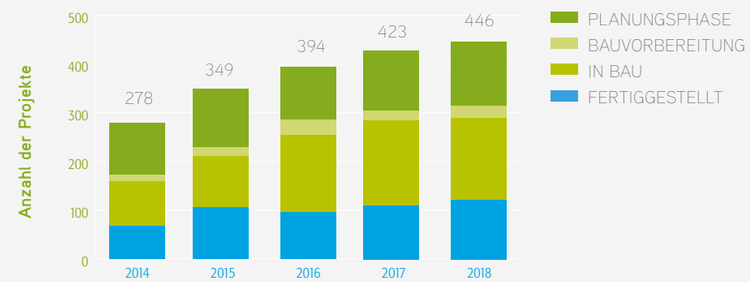
FIGURES

WIEN WÄCHST

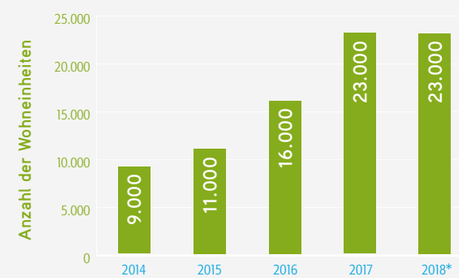
INSBESONDERE DIE LETZTEN MONATE UND JAHRE waren von einer enormen Bautätigkeit in Wien gekennzeichnet, was nachfolgende Zahlen belegen. Vor allem die Anzahl von Großprojekten (mehr als 100 Wohnungen) ist deutlich gestiegen.

PROJEKTPHASEN IM ZEITVERLAUF

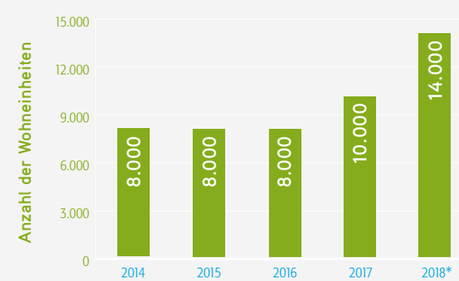
Quelle: bulwiengesa AG und Standort + Markt Beratungsgesellschaft m.b.H.: Marktstudie Neubau-Projekte, Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Wien – 5-Jahresvergleich, Stand 2018.



BAUBEWILLIGTE WOHNUNGEN IN NEUEN GEBÄUDEN 2014 BIS 2018



FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN NEUEN GEBÄUDEN 2014 BIS 2018



SINUS-MILIEUS®

WER WOHNT WIE

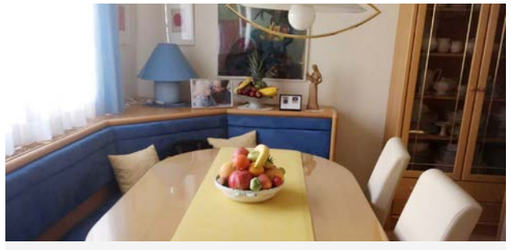
DIE KOMMENDEN SEITEN BIETEN EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE SINUS-MILIEUS®.
Sinus-Milieus® sind ein Modell, das Menschen nach ihren Grundhaltungen und Lebensweisen gruppiert. Dabei unterscheiden sich die einzelnen Gruppen der Sinus-Milieus® im Hinblick auf ihr Konsumverhalten, ihren Lebensstil und ihr Wohnumfeld. Weitere Details finden Sie auf Seite 75.

TRADITIONELLE MILIEUS

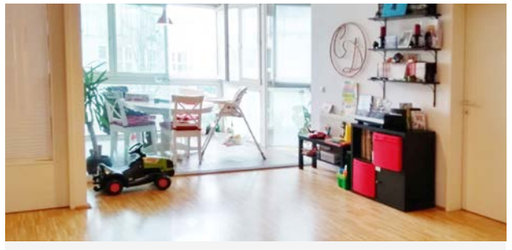
KONSERVATIVE. *Leitmilieu im traditionellen Bereich mit hoher Verantwortungsethik: stark von christlichen Wertvorstellungen geprägt, hohe Wertschätzung von Kunst und Kultur, kritisch gegenüber aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen. Die Wohnung ist Ausdruck eines groß-/gutbürgerlichen Lebensstils.*

TRADITIONELLE. *Das auf Sicherheit, Ordnung und Stabilität fokussierte Milieu: verwurzelt in der alten kleinbürgerlichen Welt, der traditionellen Arbeiterkultur und im traditionell ländlichen Milieu. Der Wohngeschmack orientiert sich an traditioneller Gemütlichkeit und ruraler Ästhetik.*

DIE MILIEUS DER MITTE



BÜRGERLICHE MITTE. *Der leistungs- und anpassungsbereite Mainstream: Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung, gesicherten und harmonischen Verhältnissen, Halt und Orientierung, Ruhe und Entschleunigung. Sie bevorzugen eine Wohnungseinrichtung mit neo-rustikal-konventioneller Ästhetik.*



ADAPTIV-PRAGMATISCHE. *Die neue flexible Mitte: ausgeprägter Lebenspragmatismus, Streben nach Verankerung, Zugehörigkeit, Sicherheit; grundsätzliche Leistungsbereitschaft, aber Wunsch nach Spaß und Unterhaltung. Der Wohnstil ist entweder trendy oder nüchtern-dezent.*

GEHOBENE MILIEUS

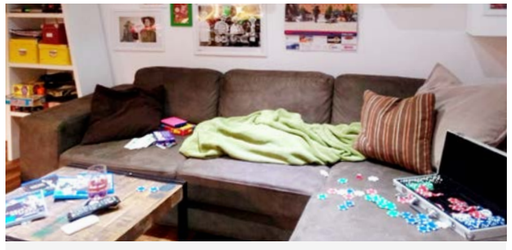
ETABLIERTE. *Die leistungsorientierte Elite mit starkem Traditionsbewusstsein; deutliche Exklusivitäts- und Führungsansprüche, hohes Standesbewusstsein und ausgeprägtes Verantwortungsethos. Die Wohnungseinrichtung ist oft eine stilsichere Mischung aus Tradition und Moderne.*

POSTMATERIELLE. *Weltoffene Gesellschaftskritiker: gebildetes, vielfältig kulturinteressiertes Milieu; kosmopolitisch orientiert, aber kritisch gegenüber Globalisierung; sozial engagiert. Der Wohngeschmack ist geprägt von Natürlichkeit und Authentizität; Abgrenzung zum Mainstream ist entscheidend.*

PERFORMER. *Die flexible und global orientierte moderne Elite: Effizienz, Eigenverantwortung und individueller Erfolg haben oberste Priorität; hohe Business- und IT-Kompetenz. Bei Wohnraum wird Wert auf eine offene, großzügige Raumgestaltung mit Blick auf Wirkung und Repräsentation gelegt.*

DIGITALE INDIVIDUALISTEN. *Die individualistische und vernetzte Lifestyle-Avantgarde: mental und geografisch mobil, online und offline vernetzt, ständig auf der Suche nach neuen Erfahrungen. Das Wohnumfeld wird kreativ gestaltet, und unkonventionelle Akzente werden bewusst gesetzt.*

DIE MODERNE UNTERSCHICHT



KONSUMORIENTIERTE BASIS. *Die um Teilhabe bemühte, konsumorientierte Unterschicht: ausgeprägte Gefühle der Benachteiligung, Zukunftsängste und Ressentiments; bemüht, Anschluss an den Lebensstil und die Konsumstandards der Mitte zu halten. Es wird versucht, eine intakte bürgerliche Wohnwelt zu inszenieren.*

HEDONISTEN. *Die momentbezogene, erlebnishungrige untere Mitte: Leben im Hier und Jetzt, Suche nach Spaß und Unterhaltung; Verweigerung von Konventionen der Mehrheitsgesellschaft. Gelebt wird eine Ästhetik der starken Reize – mit Spaß an Tabuverletzung und Provokation.*

WIENER BEZIRKE

WIEN IM ÜBERBLICK

DIE WIENKARTE soll Ihnen einen Überblick über die Wiener Bezirke verschaffen. Zur besseren Orientierung sind U-Bahn-Linien und Autobahnen/Schnellstraßen eingetragen. U-Bahn-Strecken in Bau bzw. Planung sind strichliert dargestellt.

** In Planung

DIE TABELLE zeigt kompakt alle wichtigen Daten und Fakten zum Thema Einwohner, Einkommen, Verkaufspreise und Mietpreise im jeweiligen Bezirk. Hier handelt es sich nicht um Angebotspreise, sondern um jene Preise/m², die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten.

AUF DEN FOLGENDEN SEITEN wird speziell auf die einzelnen Bezirke eingegangen. Dort finden Sie die wesentlichen demografischen Daten, statistische Einzelheiten und die Besonderheiten des Bezirks.

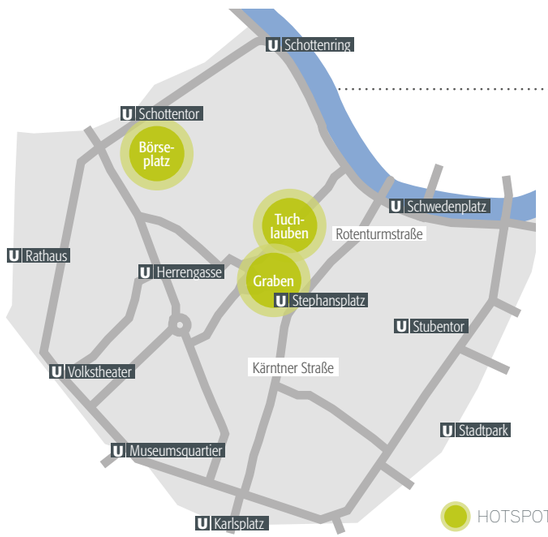
BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE	ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN · INNERE STADT	16.450	€ 34.482	€ 18.600	€ 11.200	k. A.**	k. A.**
1020 WIEN · LEOPOLDSTADT	105.574	€ 21.527	€ 5.200	€ 3.800	€ 12,10	€ 10,20
1030 WIEN · LANDSTRASSE	90.712	€ 24.525	€ 5.300	€ 3.800	€ 12,20	€ 10,70
1040 WIEN · WIEDEN	33.319	€ 25.325	€ 5.400	€ 3.900	€ 13,00	€ 11,20
1050 WIEN · MARGARETEN	55.640	€ 20.056	k. A.***	€ 3.700	€ 11,80	€ 10,60
1060 WIEN · MARIAHILF	32.069	€ 23.570	€ 5.300	€ 3.850	€ 13,00	€ 11,00
1070 WIEN · NEUBAU	32.467	€ 24.654	€ 5.750	€ 4.400	€ 13,00	€ 11,00
1080 WIEN · JOSEFSTADT	25.662	€ 24.464	k. A.***	€ 4.500	€ 13,00	€ 11,30
1090 WIEN · ALSERGRUND	42.547	€ 24.091	€ 5.750	€ 4.300	€ 13,10	€ 11,20
1100 WIEN · FAVORITEN	201.882	€ 19.122	€ 4.150	€ 2.700	€ 10,90	€ 9,10
1110 WIEN · SIMMERING	101.420	€ 20.568	€ 3.600	€ 2.300	€ 10,00	€ 8,90
1120 WIEN · MEIDLING	97.624	€ 20.083	€ 4.150	€ 3.100	€ 11,20	€ 10,00
1130 WIEN · HIETZING	54.265	€ 29.357	€ 5.700	€ 4.150	€ 12,80	€ 11,00
1140 WIEN · PENZING	92.752	€ 23.726	€ 4.300	€ 3.100	€ 11,30	€ 10,30
1150 WIEN · RUDOLFSHEIM	79.029	€ 17.893	€ 4.150	€ 2.850	€ 11,20	€ 10,10
1160 WIEN · OTTAKRING	104.627	€ 19.860	€ 4.200	€ 2.850	€ 11,20	€ 10,20
1170 WIEN · HERNALS	57.546	€ 21.091	k. A.***	€ 3.000	€ 11,30	€ 10,00
1180 WIEN · WÄHRING	51.647	€ 25.560	€ 5.550	€ 3.800	€ 12,60	€ 10,80
1190 WIEN · DÖBLING	72.650	€ 26.728	€ 6.200	€ 4.200	€ 13,00	€ 10,90
1200 WIEN · BRIGITTENAU	87.239	€ 18.738	€ 4.150	€ 2.700	€ 10,70	€ 9,90
1210 WIEN · FLORIDSDORF	162.779	€ 22.338	€ 4.050	€ 2.750	€ 10,80	€ 9,70
1220 WIEN · DONAUSTADT	187.007	€ 24.427	€ 4.200	€ 2.700	€ 11,20	€ 10,00
1230 WIEN · LIESING	103.869	€ 25.209	€ 3.750	€ 2.850	€ 10,50	€ 9,80

* Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2017.
** Im Bericht wird von Wohnungsmieten ausgegangen, die nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen. Da im 1. Bezirk das zu beobachtende Sample zu klein ist, um aussagekräftige Angaben machen zu können, wurde hier auf die Angabe von Miethöhen verzichtet.
*** Das zu beobachtende Sample war zu klein, um aussagekräftige Angaben machen zu können.

1010 INNERE STADT

INNERE MITTE

AKTUELL WERDEN IM ERSTEN Bezirk so viele Wohnungen errichtet wie schon lange nicht mehr, wobei hier eine gute Mischung aller Größen zu beobachten ist. Derzeit befinden sich hochklassige Luxusprojekte am Rathausplatz und rund um den Börseplatz 1 in Bau, sowie weitere geplante Wohnbauprojekte am Franz-Josefs-Kai. Hotspots der Inneren Stadt sind der Börseplatz, der Graben und die Gegend rund um die Tuchlauben.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Die Exklusivität des 1. Bezirks zeichnet sich auch bei seinen Einwohnerinnen und Einwohnern ab, denn hier sind primär Sinus-Milieus® wie Etablierte und Performer zu Hause. Erstere schätzen das hohe Ansehen ihrer Wohngegend sowie die kulturellen Einrichtungen, z. B. die Wiener Staatsoper, die schon in einigen Hollywood-Verfilmungen zu sehen war. Performer fühlen sich in der kosmopolitischen Umgebung mit Nähe zu Szenelokalen besonders wohl. Die Innere Stadt ist ein abwechslungsreicher Teil Wiens, der sich sowohl bei Einwohnerinnen und Einwohnern als auch bei Touristen großer Beliebtheit erfreut. Hier genießt man das Leben mit einem Stück Kuchen aus dem berühmten Hotel Sacher oder einer Melange im legendären Café Hawelka. Spaziert man mit offenen Augen durch die Stadt, entdeckt man an beinahe jeder Ecke Gebäude oder Einrichtungen mit historischem Wert – so wurde z. B. am Bauernmarkt 10 der Schriftsteller Franz Grillparzer geboren. Knapp 50 Prozent der Fläche sind bebaut, dennoch bieten die Grünflächen der Inneren Stadt, die etwa 10 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks ausmachen, ganz besonderes und elegantes Flair. Die Ringstraße mit den umliegenden vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten entstand anstelle der einstigen Stadtmauer Mitte des 19. Jahrhunderts und ist auch heute noch als Prachtboulevard zu erkennen.

Stadiongasse 4 / EHL Immobilien

© Kriechbinger & Kohlrocha Visualisierungen

KENNZAHLEN WOHNEN

16.450	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
8.921	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
1,89	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	1.849
WEGZÜGE	–	1.815
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**34**

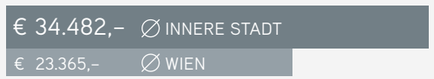
GUT ZU WISSEN

35.020	M RADWEGE
476	ÄRZTE*
3	HUNDEZONEN
8	SPIELPLÄTZE
1.251	PARKBÄNKE

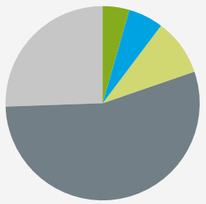
DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



763	0–5	JAHRE
960	6–14	JAHRE
1.543	15–24	JAHRE
9.029	25–64	JAHRE
4.155	>65	JAHRE
∅ ALTER	46,4	JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 18.600,–/m²
SONSTIGE	€ 11.200,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	k. A.***
SONSTIGE	k. A.***

ZINSHAUS	€ 4.500,– bis € 9.350,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 127 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 155 Mio. statt.

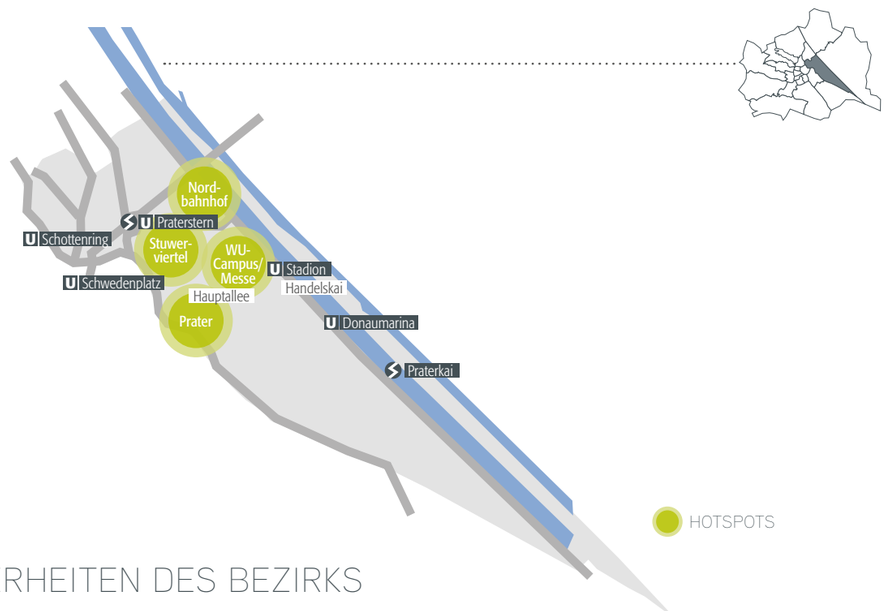
** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

**** Im Bericht wird von Wohnungsmieten ausgegangen, die nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen. Da im 1. Bezirk das zu beobachtende Sample zu klein ist, um aussagekräftige Angaben machen zu können, wurde hier auf die Angabe von Mietholhen verzichtet.*

1020 LEOPOLDSTADT DONAUWALZER

DIE LEOPOLDSTADT MIT DEM Stuwerviertel, dem Karmelitermarkt und dem Prater ist ein begehrter Wohnbezirk und eine der größten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens. Auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofs entstehen bis 2025 rund 4.000 Wohnungen; die Hälfte davon ist bereits fertiggestellt. Die gute Infrastruktur und die Lage an der Donau machen den Bezirk zusätzlich attraktiv für neue Projekte wie den MARINA TOWER. Auch im Viertel Zwei will man hoch hinaus: Hier befindet sich ein weiteres Wohnturmprojekt in Planung.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der Walzer „An der schönen blauen Donau" von Johann Strauss (Sohn) entstand in der Praterstraße 54 und beschreibt vermutlich den Ausblick, den der weltberühmte Komponist im Jahre 1867 genoss, denn die Leopoldstadt liegt zwischen Donaukanal und Donau. Diese Lage eröffnet eine rasche Anbindung an vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. So bietet der Augarten – eine der ältesten und kulturhistorisch bedeutendsten Gartenanlagen der Stadt – mit seinen mehr als 52 Hektar viel Raum für ausgedehnte Spaziergänge. Auch ein Besuch der dort ansässigen Porzellanmanufaktur oder des Konzertsaals der Wiener Sängerknaben bietet sich an. Der Wiener Prater mit dem nahegelegenen Fußballstadion und der Praterallee ist nicht nur Vergnügungsviertel, sondern auch Naherholungsgebiet für aktive und passive Sportfans. Die Grünflächen in der Leopoldstadt machen mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks aus. Die traditionelle Wirtshauskultur des Bezirks, die in der urbanen Grätzelstruktur zu finden ist, wird insbesondere vom hier überdurchschnittlich stark vertretenen Sinus-Milieu® der Konsumorientierten Basis geschätzt, die ebenso Wert auf leistbare Wohngegenden und Einkaufsmöglichkeiten für kleine Budgets legt.

Wehlistraße 291 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

105.574	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
52.160	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,05	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	14.728
WEGZÜGE	–	14.466
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**262**

GUT ZU WISSEN

89.250	M RADWEGE
264	ÄRZTE*
13	HUNDEZONEN
62	SPIELPLÄTZE
1.439	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

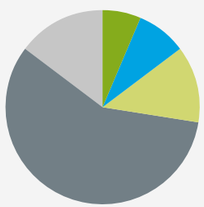
LEOPOLDSTADT 34,1 % — ∅ WIEN 29,6 % — +4,5 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 21.527,– ∅ LEOPOLDSTADT

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



6.904	0–5	JAHRE
8.823	6–14	JAHRE
13.371	15–24	JAHRE
60.964	25–64	JAHRE
15.512	>65	JAHRE
∅ ALTER	39,1	JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.200,–/m²
SONSTIGE	€ 3.800,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,10/m²
SONSTIGE	€ 10,20/m²

ZINSHAUS € 1.900,– bis € 3.500,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 1.021 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 314 Mio. statt.

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

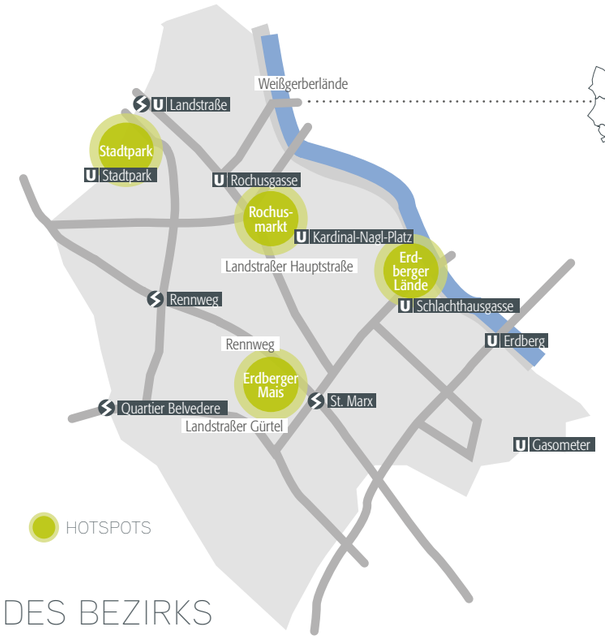
** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1030 LANDSTRASSE

PURE ABWECHSLUNG

WER WIEN VON OBEN sehen möchte, ist im 3. Bezirk genau richtig, denn in keinem anderen Bezirk entstehen aktuell so viele Wohntürme wie hier. Neubauprojekte rund um den Donaukanal bzw. an der Erdberger Lände wie „TrIIple“, „Ensemble“, „Laendyard“ oder „The Marks“ werden das Stadtbild nachhaltig verändern.

Das lange Zeit umstrittene Hochhausprojekt „Am Heumarkt“ ist nach wie vor in Planung; Baubeginn wird voraussichtlich im Jahr 2021 sein. Insgesamt ist im Bezirk eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, was ihn für Projektentwickler besonders attraktiv macht.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

So vielfältig die Entwicklungsaktivitäten innerhalb des 3. Bezirks, so vielfältig sind auch seine Einwohnerinnen und Einwohner. Insbesondere das Sinus-Milieu® Performer fühlt sich hier wohl, was an den neu entwickelten Stadtvierteln wie St. Marx – ein neues modernes Zentrum für Forschung, Medien und Wohnen – und der Nähe zur Wiener City liegt. Landstraße überzeugt mit seinen Gegensätzen und bietet von einer attraktiven Lokalszene rund um den Rochusmarkt über kulturelle Einrichtungen wie das Kunst Haus Wien, das Rabenhoftheater und das Akademietheater bis hin zu einem Grünflächenanteil von rund 15 Prozent bunte Abwechslung, die sich auch in der Struktur des Bezirks abzeichnet: Hier stößt man gleichermaßen auf Grätzeln der Arbeiterklasse als auch auf elegante Botschaftsvierteln, pulsierende Handelsstraßen und moderne Neubauten – eine interessante Mischung, die einen Spaziergang durch „den Dritten“ durchaus wert ist. Dabei wird man auch die ein oder andere Gedenktafel entdecken: So war hier unter anderem Wolfgang Amadeus Mozart vorübergehend beheimatet, und Ludwig van Beethoven vollendete in der Ungargasse 46 seine neunte Sinfonie: die „Ode an die Freude“ ist seit 1972 als europäische Hymne bekannt.

© BUWOG / CYCLE ZERO VISUAL GMBH / BEHR

Döblerhofstraße 8a / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

90.712	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
46.547	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
1,97	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	11.973
WEGZÜGE	–	11.601
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**372**

GUT ZU WISSEN

50.600	M RADWEGE
323	ÄRZTE*
11	HUNDEZONEN
33	SPIELPLÄTZE
1.209	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

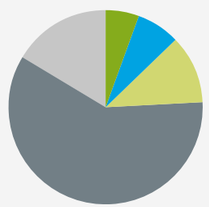
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

LANDSTRASSE 30,8 % +1,2 % ∅ WIEN 29,6 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 24.525,–	∅ LANDSTRASSE
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



5.049	0–5	JAHRE
6.498	6–14	JAHRE
10.418	15–24	JAHRE
53.953	25–64	JAHRE
14.794	>65	JAHRE

∅ ALTER 40,8 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.300,–/m²
SONSTIGE	€ 3.800,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,20/m²
SONSTIGE	€ 10,70/m²

ZINSHAUS € 2.000,– bis € 3.800,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 1.292 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 382 Mio. statt.

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten ** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1040 WIEDEN BELIEBTE DICHTE

AUFGRUND SEINER geringen Flächengröße und dichten Bebauung ist die Anzahl neuer Wohnbauprojekte im 4. Bezirk überschaubar. Dennoch findet hier verhältnismäßig viel Entwicklung statt: Die Gegend rund um den Südtiroler Platz gewinnt mit ihrer direkten U-Bahn-Anbindung zunehmend an Attraktivität, und auch die Wiedner Hauptstraße entwickelt sich sehr positiv und wird bei Wohnungssuchenden immer beliebter. Entlang der Grenze zum 1. Bezirk entstehen vereinzelt luxuriöse Wohnprojekte, die u. a. durch ihre Nähe zu den Hotspots Naschmarkt und Freihausviertel punkten.

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Trotz des geringen Grünflächenanteils von etwa zehn Prozent der Gesamtfläche des Bezirks ist Wieden nicht weniger attraktiv als andere Bezirke, denn hier wird geboten, was das Herz begehrt: Die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Technischen Universität oder der Theresianischen Akademie, aber auch das gut ausgebaute Radverkehrsnetz machen den Bezirk allen voran für das Sinus-Milieu® der Postmateriellen lebenswert; die in Wieden ebenso überdurchschnittlich stark vertretenen Performer hingegen schätzen das vielfältige Gastronomieangebot, die zentrale Lage und die prestigeträchtige Wohnumgebung, die u. a. an die Innere Stadt angrenzt. Insbesondere der U-Bahn-Knotenpunkt Karlsplatz ist mit dem Wien Museum, dem Otto-Wagner-Pavillon und der Karlskirche, einem der Wahrzeichen Wiens, nicht nur kulturell ein Highlight des Bezirks – auch historisch hat er mit interessanten Informationen aufzuwarten, denn am Karlsplatz 13 fand im Jahr 1741 der Komponist Antonio Vivaldi seine letzte Ruhestätte, während knapp 100 Jahre später, 1844, an derselben Adresse Dr. Karl Lueger, ehemaliger Bürgermeister Wiens, geboren wurde.

Wohllebengasse 6 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

33.319	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
17.196	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
1,94	PERSONEN/HAUSHALT 2017

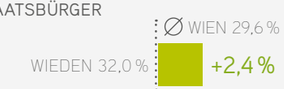
ZUZÜGE	+	5.397
WEGZÜGE	–	5.159
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**238**

GUT ZU WISSEN

12.890	M RADWEGE
179	ÄRZTE*
2	HUNDEZONEN
23	SPIELPLÄTZE
790	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

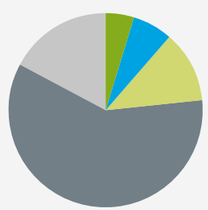
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 25.325,–	∅ WIEDEN
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



1.648	0–5	JAHRE
2.241	6–14	JAHRE
3.987	15–24	JAHRE
19.794	25–64	JAHRE
5.649	>65	JAHRE

∅ ALTER 41,3 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.400,–/m²
SONSTIGE	€ 3.900,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,00/m²
SONSTIGE	€ 11,20/m²

ZINSHAUS € 2.050,– bis € 3.900,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 182 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 84 Mio. statt.

** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1050 MARGARETEN

VIELFÄLTIGE ALTERNATIVE

DER 5. BEZIRK HAT in den vergangenen Jahren eine deutliche Aufwertung erfahren, was sich auch bei der Nachfrage nach Wohnraum abzeichnet. Wohnungssuchende haben erkannt, dass Margareten an Attraktivität gewinnt – und das nicht nur rund um die Hotspots Naschmarkt und Margaretenplatz, sondern auch in der Umgebung des Matzleinsdorfer Platzes, wo bereits jetzt aufgrund der geplanten Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 Preissteigerungen zu verzeichnen sind. Neuer Wohnraum entsteht aktuell u. a. in der Siebenbrunnengasse.

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der Chart-Hit „Der Kommissar" entstand in der Ziegelofengasse 37 und machte Falco weltberühmt. Noch heute ist der 5. Bezirk Heimat der alternativen Künstlerszene, weshalb hier auch überdurchschnittlich stark das Sinus-Milieu® der Hedonisten vertreten ist, das zudem die preisgünstige Wohngegend in Gürtelnähe zu schätzen weiß. Insgesamt knapp 65 Prozent bebaute Fläche bieten viel Raum für attraktive Studentenwohnungen, kulturelle Vielfalt und eine trendige Lokalszene, was Margareten auch primär für Digitale Individualisten interessant macht. Früher als Heimat der Arbeiterklasse bekannt, hat sich der Bezirk zu einer hippen Gegend mit zahlreichen Start-ups entwickelt. Trotz eines geringen Grünflächenanteils von nur 4,4 Prozent findet man hier auch eine Vielzahl an kleineren Parkanlagen, die an sonnigen Tagen als kühle Schattenspender innerhalb des Gürtels dienen. Dazu zählen auch die beliebten Innenhöfe einiger Altbauten: Meist versteckt und nur Bezirkskennern geläufig, gibt es diese geheimen Schätze zum Beispiel im Schlossquadrat, wo sich ein Sommer in der Großstadt durchaus genießen lässt.

Siebenbrunnengasse 19–21 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

55.640	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
29.249	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
1,93	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	8.967
WEGZÜGE	–	8.886
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**81**

GUT ZU WISSEN

30.340	M RADWEGE
138	ÄRZTE*
9	HUNDEZONEN
34	SPIELPLÄTZE
552	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

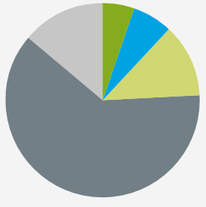
MARGARETEN 37,0 % | ∅ WIEN 29,6 % | +7,4 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 20.056,– ∅ MARGARETEN

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



3.033	0–5	JAHRE
3.675	6–14	JAHRE
6.715	15–24	JAHRE
34.521	25–64	JAHRE
7.696	>65	JAHRE

∅ ALTER 39,4 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG ..... k.A.

SONSTIGE ..... € 3.700,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG ..... € 11,80/m²

SONSTIGE ..... € 10,60/m²

ZINSHAUS ..... € 1.800,– bis € 3.000,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 409 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 107 Mio. statt.

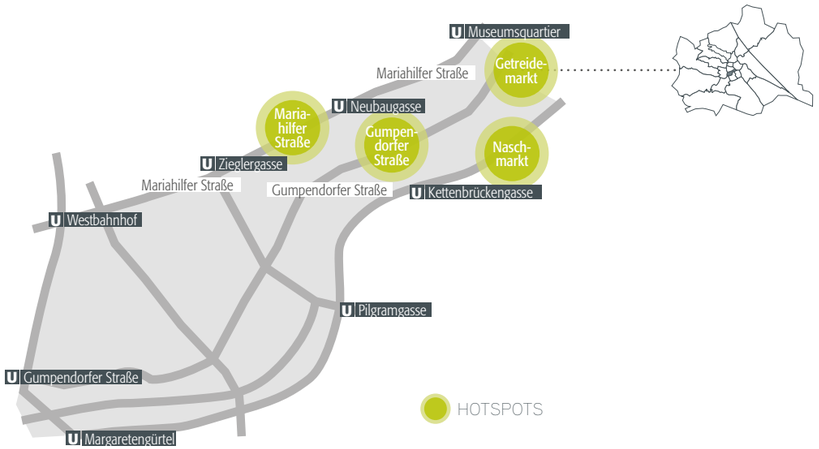
** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1060 MARIAHILF

KULTUR UND GAUMENFREUDE

MIT DER NEUGESTALTUNG der Mariahilfer Straße entwickelte sich der 6. Bezirk zunehmend positiv; auch die geplante Verlängerung der U-Bahn-Linien U2 und U5 trägt dazu bei, die Attraktivität von Mariahilf noch weiter zu steigern. Diese Entwicklung zeichnet sich bereits bei der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum rund um die Hotspots Gumpendorfer Straße und Getreidemarkt ab. Aktuell gibt es hier aufgrund der dichten Bebauung nur vereinzelt neue Entwicklungsprojekte, dennoch ist Mariahilf ein gefragter Wohnbezirk.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Shopping und Genuss – zwei Qualitäten, die den Bezirk besonders auszeichnen. Die Mariahilfer Straße, Österreichs längste Shoppingmeile, und die Gumpendorfer Straße bieten ein umfangreiches Angebot an lokalen und individuellen Läden und internationalen Ketten. Darüber freut sich primär das Sinus-Milieu® Performer; Postmaterielle wissen die damit einhergehenden Begegnungszonen sowie Rad- und Fußverkehrsflächen zu schätzen. Der Naschmarkt ist ebenso beliebt bei Performern und für jeden Besucher ein Highlight des Bezirks: Auf einer Fläche von 2,3 Hektar mit rund 120 Marktständen herrscht täglich ein reges Getümmel, und Lifestyle-Flair wird hier wie kaum andernorts versprüht. Bei Feinschmeckerdelikatessen bis hin zu zahlreichen Gastronomiebetrieben kommen Genießer bis in die späten Abendstunden garantiert auf ihre Kosten. Auch kulturell hat Mariahilf einiges zu bieten, sei es eine beachtliche Auswahl an Museen und Sammlungen oder Theaterbühnen. Dazu zählt insbesondere das hauptsächlich für Musicals genutzte Raimundtheater, benannt nach dem Schauspieler und Dramatiker Ferdinand Raimund, der 1790 in der Mariahilfer Straße 45 geboren wurde. Das derart vielfältige Angebot und die optimale Verkehrsanbindung machen die nur knapp vier Prozent Grünflächen wett.

Millergasse 34 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

32.069	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
16.958	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
1,88	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	5.196
WEGZÜGE	–	4.987
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**209**

GUT ZU WISSEN

14.110	M RADWEGE
202	ÄRZTE*
4	HUNDEZONEN
22	SPIELPLÄTZE
330	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

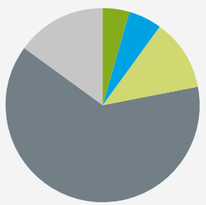
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

MARIAHILF 29,9 % | +0,3 % | ∅ WIEN 29,6 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 23.570,–	∅ MARIAHILF
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



1.474	0–5	JAHRE
1.791	6–14	JAHRE
3.854	15–24	JAHRE
20.171	25–64	JAHRE
4.779	>65	JAHRE
∅ ALTER	40,6	JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.300,–/m²
SONSTIGE	€ 3.850,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,00/m²
SONSTIGE	€ 11,00/m²
ZINSHAUS	€ 2.000,– bis € 4.000,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 276 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 108 Mio. statt.

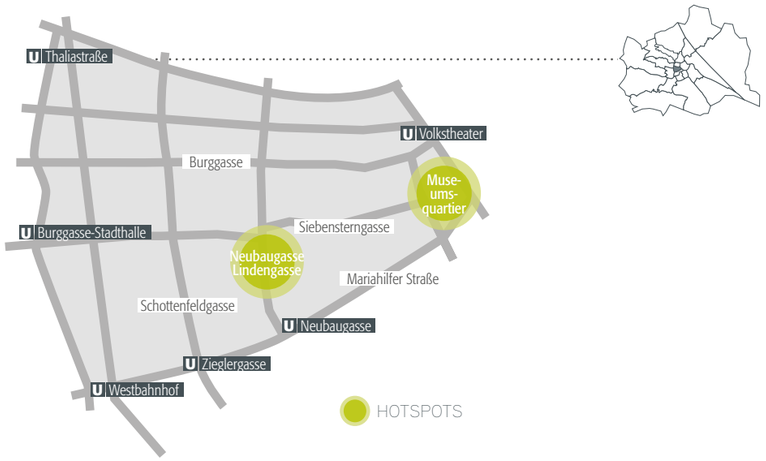
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1070 NEUBAU

KREATIVITÄT UND DESIGN

NAME IST NICHT GLEICH PROGRAMM: Im 7. Bezirk finden sich aktuell – insbesondere aufgrund seiner bereits sehr dichten Bebauung – vergleichsweise wenig Neubauprojekte. Hervorzuheben ist hier jedoch das Projekt „Über den Linden" – das höchste Wohnhochhaus des Bezirks ist derzeit in Planung; weitere Projekte entstehen in der Zieglergasse. Trotz geringer Entwicklungsaktivitäten ist Neubau nach wie vor ein sehr beliebter Wohnbezirk mit vielfältigem Angebot. Die Hotspots Museumsquartier und Neubaugasse stoßen insbesondere bei Jungen und Kreativen auf großen Anklang.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Die kulturelle Vielfalt – von Ateliers über Gastronomie bis hin zu bunten Szenelokalen – beschreibt den Bezirk wohl am besten und macht ihn gleich für drei Sinus-Milieus®, die in Neubau überdurchschnittlich stark vertreten sind, besonders interessant: Postmaterielle, Performer und Digitale Individualisten. Zwischen Museumsquartier, das sich mit historischem Wert (hier befanden sich einst die kaiserlichen Hofstallungen) zum kulturellen Publikumsmagneten entwickelt hat, Neubaugasse und Urban-Loritz-Platz findet man das Zentrum der kreativen Szene, in dem sich auch viele Jungdesigner niederlassen. Im sogenannten „Amerlinghaus" in der Stiftgasse 8 wurde 1887 der Maler Friedrich Ritter von Amerling geboren. Dank des Einsatzes von Künstlern, Architekten und Anrainern konnte der Abriss des Hauses über die Jahre verhindert werden. Heute befindet sich hier ein selbstverwaltetes Kultur- und Kommunikationszentrum, das neben dem Bezirksmuseum Neubau auch einen Gastronomiebetrieb beheimatet. Obwohl der Bezirk nur 2,3 Prozent Grünflächen vorzuweisen hat, bieten Parkanlagen wie der Weghuberpark oder der Josef-Strauss-Park angenehme Erholungsmöglichkeiten.

© SRE/OLN

Lindengasse 60 (Penthouse) / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

32.467	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
17.875	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
1,85	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	5.037
WEGZÜGE	–	4.895
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**142**

GUT ZU WISSEN

18.970	M RADWEGE
173	ÄRZTE*
2	HUNDEZONEN
18	SPIELPLÄTZE
464	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

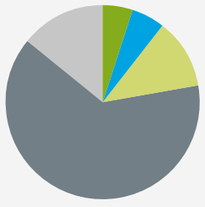
∅ WIEN 29,6 %

NEUBAU 29,7 % +0,1 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 24.654,–	∅ NEUBAU
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



1.635	0–5	JAHRE
1.828	6–14	JAHRE
3.818	15–24	JAHRE
20.623	25–64	JAHRE
4.563	>65	JAHRE

∅ ALTER 40,1 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.750,–/m²
SONSTIGE	€ 4.400,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,00/m²
SONSTIGE	€ 11,00/m²

ZINSHAUS € 1.950,– bis € 3.950,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 275 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 101 Mio. statt.

** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1080 JOSEFSTADT

KLEIN, ABER FEIN

DER KLEINSTE BEZIRK Wiens bietet nur wenig freie Baufläche, was sich in den Preisen für verfügbaren Wohnraum niederschlägt. Dennoch ist die Nachfrage hoch, und Begegnungszonen wie in der Lange Gasse und Maßnahmen zur Begrünung werten den Bezirk zusätzlich auf. Eines der wenigen Neubauprojekte befindet sich in der Piaristengasse; darüber hinaus werden Wohnhäuser mit guter Bausubstanz revitalisiert und um hochwertige Dachgeschoßausbauten erweitert.

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Im 8. Bezirk ist das Sinus-Milieu® Postmaterielle vorherrschend vertreten, denn dieses schätzt die ethnisch vielfältige Gastronomie, das breite Angebot an kulturellen Freizeitmöglichkeiten und die verkehrsberuhigte Lage. Die Josefstadt verfügt zwar über einen Grünflächenanteil von nur knapp zwei Prozent, dafür bieten die 70 Prozent bebaute Fläche zahlreiche „Wiener Platzln", die mit unterschiedlichsten Bars und Restaurants zum gemütlichen Verweilen einladen. Das Theater in der Josefstadt wurde 1788 gegründet und ist damit Wiens ältestes bestehendes Theater. Auf dessen Bühne gaben schon Dichter und Schauspieler wie Johann Nestroy und Oskar Werner ihr Können zum Besten. Nach letzterem ist auch der gleichnamige Hof in der Lenaugasse 19 benannt. Der Schauspieler und Dichter der „Zauberflöte", Emanuel Schikaneder, war die letzten Jahre seines Lebens bis zu seinem Tod im Jahr 1812 im 8. Bezirk beheimatet. Neben den kulturellen und historischen Highlights, die die Josefstadt zu bieten hat, ist der Bezirk auch als Schulbezirk mit Nähe und guter Anbindung zur Universität Wien bekannt, was dazu führt, dass auch viele Studenten und Familien ihn als Wohnbezirk sehr schätzen.

Auerspergstraße 17 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

25.662	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
13.313	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
1,95	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	6.551
WEGZÜGE	–	6.487
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**64**

GUT ZU WISSEN

11.220	M RADWEGE
307	ÄRZTE*
3	HUNDEZONEN
11	SPIELPLÄTZE
373	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

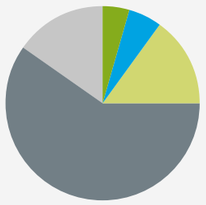
JOSEFSTADT 30,7 % | +1,1 % | ∅ WIEN 29,6 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 24.464,– ∅ JOSEFSTADT

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



1.152	0–5	JAHRE
1.457	6–14	JAHRE
3.811	15–24	JAHRE
15.335	25–64	JAHRE
3.907	>65	JAHRE
∅ ALTER	40,1	JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	k.A.
SONSTIGE	€ 4.500,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,00/m²
SONSTIGE	€ 11,30/m²

ZINSHAUS € 2.350,– bis € 4.100,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 222 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 126 Mio. statt.

** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1090 ALSERGRUND

AKADEMISCHER MIX

KULTUR, KUNST, BILDUNG UND WASSER bieten einen vielfältigen Mix, der den Alsergrund zu einem attraktiven Wohnbezirk macht. Zwischen der ehemaligen Wirtschaftsuniversität und dem Franz-Josefs-Bahnhof befindet sich auf den Althangründen derzeit das größte Projektentwicklungsgebiet des 9. Bezirks. In der Berggasse, nahe den begehrten Hotspots Donaukanal und Servitenviertel, ist aktuell ein exklusives Luxusprojekt in Bau. Auch die Gegend um das Alte AKH erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit.

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Neu entstehende Stadtviertel nördlich der Alserbachstraße sowie Studentenwohnheime machen den 9. Bezirk für zahlreiche Performer lebenswert, während das Sinus-Milieu® Postmaterielle die zahlreichen Universitäten in der Umgebung wie die MedUni beim AKH, das Institut für Publizistik und den Campus der Hauptuni im Alten AKH zu schätzen weiß. Mit den vielfältigen Bildungseinrichtungen geht auch eine entsprechende Lokalszene mit Angeboten für Studierende einher. Schlaue Köpfe waren von jeher im Bezirk vertreten, so auch der u. a. für „Schrödingers Katze" bekannte Physiker und Nobelpreisträger Erwin Schrödinger, der viele Jahre in der Pasteurgasse 4 zu Hause war. Auch der Erholungswert kommt hier nicht zu kurz: Mit knapp über sieben Prozent Grünflächenanteil laden zum Beispiel gemütliche Plätze entlang des Donaukanals zum Entspannen und Sporteln ein, aber auch Kulturfans kommen am Alsergrund auf ihre Kosten: So bieten Museen wie das Palais Liechtenstein oder das Sigmund-Freud-Museum, die Volksoper, das WUK und das Schauspielhaus vielfältige Abwechslung.

Pfluggasse 9 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

42.547	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
23.065	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
1,88	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	8.236
WEGZÜGE	–	8.464
WANDERUNGSBILANZ	**–**	**228**

GUT ZU WISSEN

30.180	M RADWEGE
530	ÄRZTE*
3	HUNDEZONEN
25	SPIELPLÄTZE
503	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

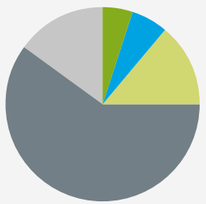
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

ALSERGRUND 32,5 % | ∅ WIEN 29,6 % | +2,9 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 24.091,–	∅ ALSERGRUND
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



2.174	0–5	JAHRE
2.607	6–14	JAHRE
5.853	15–24	JAHRE
25.525	25–64	JAHRE
6.388	>65	JAHRE

∅ ALTER 39,6 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.750,–/m²
SONSTIGE	€ 4.300,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,10/m²
SONSTIGE	€ 11,20/m²

ZINSHAUS € 2.100,– bis € 4.000,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 469 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 219 Mio. statt.

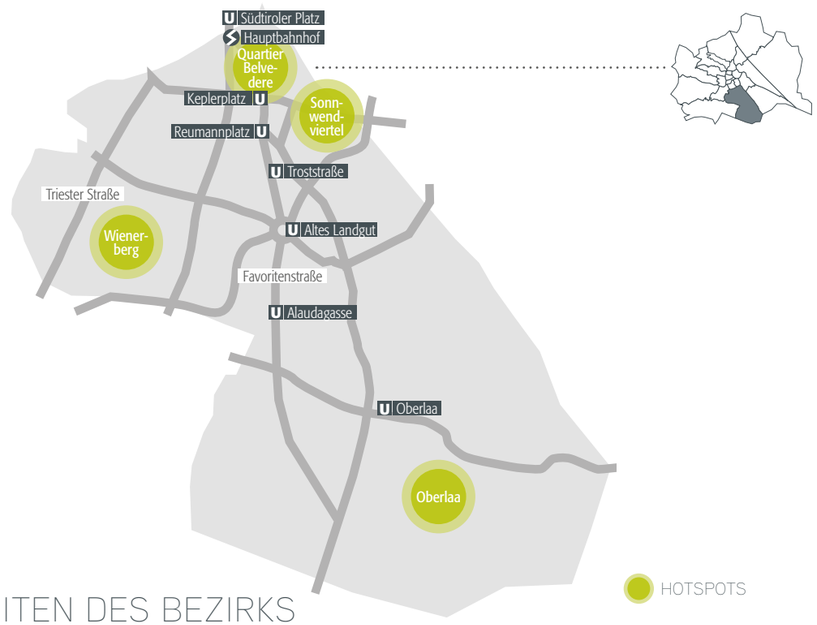
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1100 FAVORITEN

DAS NEUE WOHNEN

MIT DEN MEISTEN Wohnbauaktivitäten Wiens ist Favoriten bau- und entwicklungstechnisch der interessanteste Bezirk: Im Sonnwendviertel, dem Quartier Belvedere und am Wienerberg entstehen schicke Wohn- und Büroviertel, die die Wandlung vom früheren Arbeiterbezirk zum modernen Wohnbezirk deutlich machen. Neue Wohnhochhäuser wie „MySky" und „Hoch 33" schaffen zusätzlich leistbaren Wohnraum. Spannend wird die Entwicklung des Hotspots Oberlaa, der mit der Verlängerung der U1 zunehmend an Beliebtheit bei Projektentwicklern gewinnt.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Spaziert man durch Favoriten z. B. vom Reumannplatz Richtung Hauptbahnhof, entdeckt man die Vielseitigkeit des Bezirks: Mit knapp 200.000 Einwohnerinnen und Einwohnern trifft eine Bandbreite an Kulturen und Sprachen aufeinander, die – ergänzt durch die Wechselwirkung von Altbekanntem und Modernem – den Bezirk einzigartig machen. Wer das Ur-Wiener-Flair erleben möchte, dem ist ein Besuch des 1877 gegründeten Viktor-Adler-Markts zu empfehlen. Während einerseits insbesondere das Sinus-Milieu® der Traditionellen in alteingesessenen Wohngegenden mit attraktiven Wohnkosten Bindung an ihre Wurzeln findet, fühlen sich Adaptiv-Pragmatische in der familienfreundlichen Atmosphäre weniger dicht bebauter Gebiete sowie neu erschlossener Wohnviertel, die alles unter einem Dach bieten, wohl. Favoriten ist der bevölkerungsreichste Bezirk Wiens und bietet dennoch für jede Einwohnerin und jeden Einwohner ausreichend Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, denn 46 Prozent der Gesamtfläche sind Grünflächen. Dazu zählen die zahlreichen Parkanlagen, das Naherholungsgebiet Wienerberg, der Laaer Berg mit dem Böhmischen Prater, der im Zweiten Weltkrieg nahezu vollständig zerstört wurde, und der Kurpark Oberlaa.

© BUWOG

Zelda-Kaplan-Weg 8 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

201.882	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
93.446	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,17	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	24.735
WEGZÜGE	–	21.552
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**3.183**

GUT ZU WISSEN

96.480	M RADWEGE
250	ÄRZTE*
19	HUNDEZONEN
90	SPIELPLÄTZE
2.912	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

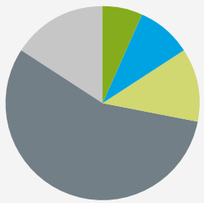
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

FAVORITEN 35,9 % | ∅ WIEN 29,6 % | +6,3 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 19.122,–	∅ FAVORITEN
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



13.940	0–5	JAHRE
18.329	6–14	JAHRE
24.803	15–24	JAHRE
112.865	25–64	JAHRE
31.945	>65	JAHRE

∅ ALTER 39,4 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.150,–/m²
SONSTIGE	€ 2.700,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,90/m²
SONSTIGE	€ 9,10/m²

ZINSHAUS € 1.450,– bis € 2.600,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 1.322 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 282 Mio. statt.

** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1110 SIMMERING

NATUR TRIFFT MODERNE

GRUND ZUR FREUDE für Wohnungssuchende: Simmering zählt zu den günstigsten Wohnbezirken Wiens und hat gleich mehrere Entwicklungsareale zu bieten. Entlang der Simmeringer Hauptstraße, die, wie auch der Hotspot St. Marx, mit der U-Bahn-Linie U3 optimal erreichbar ist, findet rege Bautätigkeit statt – ebenso in der Lorystraße. Auf den ehemaligen Siemensgründen zwischen Leberstraße und Brehmstraße entsteht aktuell ein weiteres Großprojekt mit zahlreichen Wohneinheiten. Kaiserebersdorf bleibt mit seiner ruhigen Wohngegend ein Hotspot des Bezirks.

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der 11. Bezirk bietet einerseits urbane Gegenden mit hervorragender Infrastruktur und andererseits sehr ländlich geprägte Gebiete mit einem Grünflächenanteil von knapp 42 Prozent. Diese werden sowohl für landwirtschaftliche Zwecke als auch zur Erholung genutzt. So ist zum Beispiel das Gebiet rund um das Schloss Neugebäude ein beliebtes Ausflugsziel. Dort werden vom Mittelalterfest, über ein Freiluftkino, bis hin zu Oktoberfest und Weihnachtsmarkt das ganze Jahr über verschiedenste Aktivitäten für Jung und Alt geboten. In Simmering sind gleich drei Sinus-Milieus® überdurchschnittlich stark präsent: Traditionelle und Adaptiv-Pragmatische schätzen die vielfach langjährigen Nachbarschaften und familienorientierten Wohnsiedlungen im Bezirk, während für die Konsumorientierte Basis die günstigen Einkaufsmöglichkeiten, wie sie das „EKZ Simmering" und die Simmeringer Hauptstraße bieten, interessant sind. Eingekauft wird auch am Simmeringer Markt, dessen Geschichte bis ins Jahr 1909 zurückgeht und der gegen Ende des Zweiten Weltkriegs weitgehend zerstört wurde. Wer eine kleine Reise in die Vergangenheit machen möchte, dem ist ein Besuch des Wiener Zentralfriedhofs zu empfehlen. Neben imposanten Jugendstil-Bauwerken befinden sich dort die letzten Ruhestätten zahlreicher österreichischer Berühmtheiten.

Lorystraße 1 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

101.420	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
46.852	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,18	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	9.689
WEGZÜGE	–	8.868
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**821**

GUT ZU WISSEN

66.910	M RADWEGE
129	ÄRZTE*
12	HUNDEZONEN
59	SPIELPLÄTZE
1.228	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

-1,4 %

∅ WIEN 29,6 %

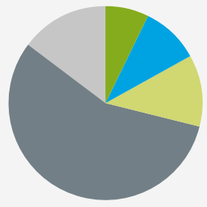
SIMMERING 28,2 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 20.568,– ∅ SIMMERING

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



7.383	0–5	JAHRE
9.850	6–14	JAHRE
12.291	15–24	JAHRE
57.027	25–64	JAHRE
14.869	>65	JAHRE

∅ ALTER 38,7 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.600,–/m²
SONSTIGE	€ 2.300,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,00/m²
SONSTIGE	€ 8,90/m²

ZINSHAUS € 1.200,– bis € 2.000,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 706 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 144 Mio. statt.

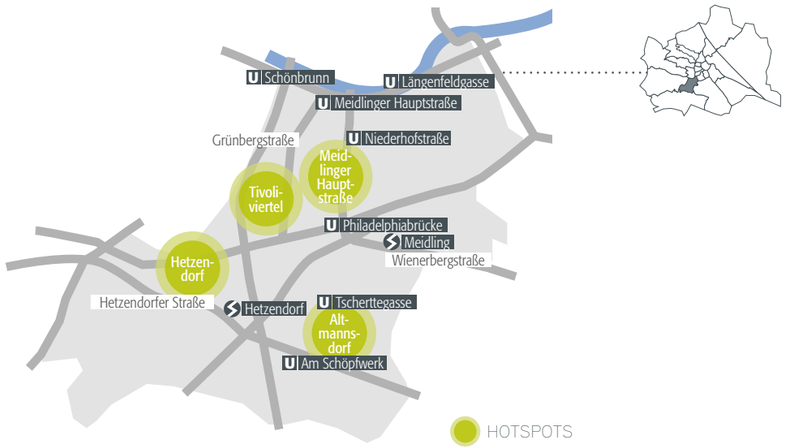
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1120 MEIDLING

AB IN DEN SÜDEN

BESONDERS IN DER GEGEND zwischen Schönbrunner Straße und Wilhelmstraße verzeichnet Meidling eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Auch für Projektentwickler ist die Lage mit Nähe zu U6, U4 und Wienfluss attraktiv. So wurden hier im Vorjahr die „City Apartments an der Wien" fertiggestellt. In der Arndtstraße 66 ist aktuell ein Projekt in Bau, und Pläne für ein multifunktionales Großprojekt auf den ehemaligen Komet-Gründen tragen positiv zur weiteren Entwicklung des Bezirks bei. Auf dem Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwaldes, entsteht derzeit ein großes Wohnprojekt namens „Wildgarten", welches zukünftig mehr als 2.300 Menschen neuen Wohnraum bieten wird. Weitere beliebte Wohngegenden sind das Tivoliviertel und der Hotspot Hetzendorf, der vor allem bei Familien begehrt ist.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Im 12. Bezirk sind vorwiegend die Sinus-Milieus® Konsumorientierte Basis und Traditionelle präsent. Erstere schätzen Meidling vor allem aufgrund der leistbaren Wohngegend mit sozialen Wohnsiedlungen. Auch Traditionelle wissen die preisliche Attraktivität des Bezirks zu würdigen, ebenso anziehend wirkt auf sie aber auch die kleinstädtische Atmosphäre des „Zwölften". Während die Gegend rund um die Meidlinger Hauptstraße und den Meidlinger Markt von urbanem Treiben geprägt ist, punkten Gebiete wie Altmannsdorf und Hetzendorf mit ihren dörflichen Strukturen. Das Schloss Hetzendorf, ein Barockschloss mit bewegter Vergangenheit, beheimatet nicht nur eine Kirche, die von außen nicht erkennbar ist, sondern seit einigen Jahren auch die Modeschule Wien und Gastronomiebetriebe. Der Grünflächenanteil Meidlings ist mit 12,5 Prozent im Vergleich zu anderen Bezirken dieser Größenordnung relativ gering, allerdings verfügt der Bezirk über eine gute Verkehrsanbindung zu nahegelegenen Erholungsgebieten wie dem in Hietzing stehenden Schloss Schönbrunn, das mit seinem Schlossgarten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

© BUWOG / Stephan Huger

Rechte Wienzeile 229 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

97.624	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
47.612	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,06	PERSONEN/HAUSHALT 2017

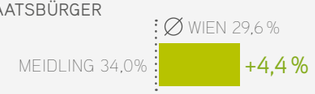
ZUZÜGE	+	13.855
WEGZÜGE	–	12.326
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**1.529**

GUT ZU WISSEN

52.370	M RADWEGE
226	ÄRZTE*
13	HUNDEZONEN
66	SPIELPLÄTZE
889	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

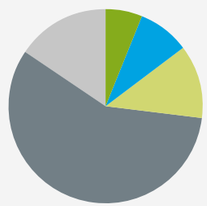
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 20.083,–	∅ MEIDLING
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



6.168	0–5	JAHRE
8.309	6–14	JAHRE
11.877	15–24	JAHRE
56.142	25–64	JAHRE
15.128	>65	JAHRE
∅ ALTER	39,7	JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.150,–/m²
SONSTIGE	€ 3.100,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,20/m²
SONSTIGE	€ 10,00/m²

ZINSHAUS € 1.450,– bis € 2.750,–/m²

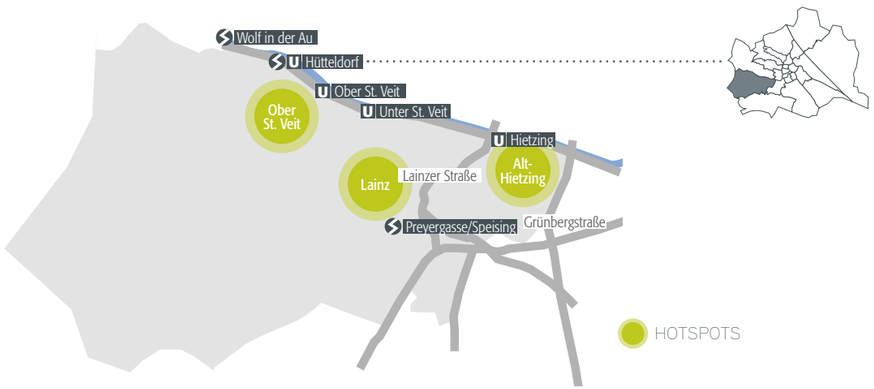
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 713 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 163 Mio. statt.

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1130 HIETZING RESIDIEREN

DER 13. BEZIRK ist deutlich geprägt von Villen und Grünruhelagen. Dies schlägt sich auch in den Kosten für Wohnraum nieder. Um mehr Wohneinheiten schaffen zu können und aufgrund der hohen Grundstückspreise, werden Villengrundstücke immer häufiger für Mehrfamilienhäuser genutzt. Diese feinen Projekte entstehen in guten Lagen wie der Jagdschlossgasse. Mehr Bewegung im Hinblick auf Entwicklungsaktivitäten gibt es in den Bezirksteilen Speising und Lainz. Ein beliebter Hotspot ist weiters die Gegend in und rund um Ober St. Veit.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Maria Theresia erkor das Schloss Schönbrunn rund um das Jahr 1740 zur Sommerresidenz und damit zum Zentrum des höfischen Lebens, dessen Nachwirkungen im Nobelbezirk Hietzing noch heute spür- und sichtbar sind. Hietzing ist zudem Wiens „grünster" Bezirk, denn mehr als 70 Prozent der Gesamtfläche sind Grünflächen. Der Wienerwald erstreckt sich über große Teile des Bezirks und beheimatet den Lainzer Tiergarten, der vor allem aufgrund seines reichhaltigen, innerhalb des Gartens frei lebenden Wildtierbestands bekannt ist, aber auch die Hermesvilla ist dort zu finden. Kaiserin Elisabeth nannte sie liebevoll „Schloss der Träume". Noch heute zeigt sie Einblicke in das kaiserliche Privatleben und wird außerdem für künstlerische Ausstellungen und Hochzeiten genutzt. Gleich zwei Sinus-Milieus® sind im 13. Bezirk überdurchschnittlich stark vertreten: Postmaterielle schätzen vor allem die bereits erwähnten weitläufigen Grünflächen sowie die architektonische Vielfalt des Bezirks, Etablierte wiederum die elitäre Wohngegend mit den traditionellen Villenvierteln und das Angebot der gehobenen Gastronomie.

Mantlergasse 18 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

54.265	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
26.738	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,04	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	5.583
WEGZÜGE	–	5.360
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**223**

GUT ZU WISSEN

58.650	M RADWEGE
355	ÄRZTE*
2	HUNDEZONEN
33	SPIELPLÄTZE
527	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

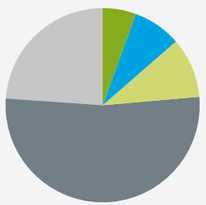
-9,3 % ∅ WIEN 29,6 % HIETZING 20,3 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 29.357,– ∅ HIETZING

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



3.128	0–5	JAHRE
4.364	6–14	JAHRE
5.391	15–24	JAHRE
28.496	25–64	JAHRE
12.886	>65	JAHRE

∅ ALTER 44,3 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.700,–/m²
SONSTIGE	€ 4.150,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,80/m²
SONSTIGE	€ 11,00/m²

ZINSHAUS € 1.950,– bis € 3.600,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 459 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 159 Mio. statt.

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1140 PENZING

WESTLICHES WOHNEN

MIT SEINER GUTEN VERKEHRSANBINDUNG und den großen Grünflächen ist der 14. Bezirk vor allem bei Familien sehr begehrt. Hohe Nachfrage besteht insbesondere entlang der Linzer Straße und der Hütteldorfer Straße. Penzing besitzt noch viel Entwicklungspotenzial. So gibt es aktuell interessante Entwicklungen im innerstädtischen Bereich, z. B. am Areal der Körner-Kaserne, aber auch auf dem ehemaligen Siemens-Gelände in der Penzinger Straße. Für Anleger entstehen interessante Projekte u. a. in der Breitenseer Straße. Der Wolfersberg und die Gegend rund um Breitensee zählen weiterhin zu den Hotspots des Bezirks.

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

In Penzing sind hauptsächlich die Sinus-Milieus® Etablierte und Konservative zu Hause. Ausschlaggebend dafür sind die ruhige Stadtrandlage, die über eine gute Autobahnanbindung verfügt, die traditionsreiche Bausubstanz, attraktive Einfamilienhaussiedlungen sowie hochwertige Neubauprojekte. Im Hinblick auf Freizeit und Erholung hat der 14. Bezirk einiges zu bieten: Rund 61 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks sind Grünflächen. Dazu zählt u. a. die Hohe Wand Wiese, die neben einer Sommerrodelbahn auch über ein Mountainbike-Trailcenter verfügt. Das Technische Museum wurde im Jahr 1918 errichtet und zeigt Exponate und Modelle aus der Geschichte der Technik. Fans von Kulturgeschichte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Gustav Klimt, der weltberühmte Maler und Mitbegründer der Wiener Secession, wurde 1861 in der Linzer Straße 247 geboren. Ernst Fuchs, ebenfalls Künstler, erwarb 1972 die vom gleichnamigen österreichischen Architekten im Jahr 1888 errichtete Otto-Wagner-Villa, rettete sie damit vor dem Verfall und machte sie in Form eines Museums der Öffentlichkeit zugänglich.

© LOVE architecture and urbanism ZT GmbH

Penzinger Straße 76 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

92.752	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
45.930	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,03	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	10.397
WEGZÜGE	–	10.119
WANDERUNGSBILANZ	+	**278**

GUT ZU WISSEN

- **76.500** M RADWEGE
- **233** ÄRZTE*
- **8** HUNDEZONEN
- **41** SPIELPLÄTZE
- **656** PARKBÄNKE

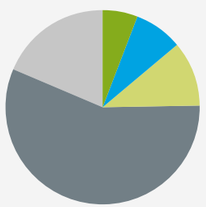
DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 23.726,–	∅ PENZING
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



5.610	0–5	JAHRE
7.386	6–14	JAHRE
10.016	15–24	JAHRE
52.557	25–64	JAHRE
17.183	>65	JAHRE
∅ ALTER	41,8	JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.300,–/m²
SONSTIGE	€ 3.100,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,30/m²
SONSTIGE	€ 10,30/m²

ZINSHAUS € 1.550,– bis € 2.600,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 979 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 219 Mio. statt.

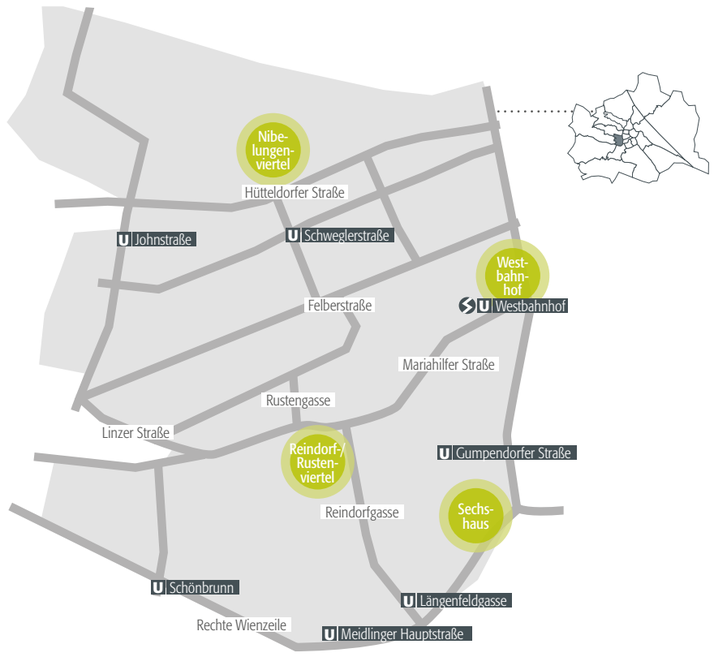
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1150 RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS

DIE „VERSCHMELZUNG“

DER IMAGEWANDEL VOM „PROBLEMBEZIRK“ zu einem immer beliebteren Wohnbezirk macht Rudolfsheim-Fünfhaus interessant für jüngeres Publikum, denn die Wohnpreise sind nach wie vor erschwinglich. Zudem punktet der Bezirk mit seiner zentralen Lage, seiner Infrastruktur und der guten Verkehrsanbindung. Die Entwicklung von Hotspots wie dem Nibelungenviertel, Sechshaus und dem Rustenviertel trägt weiters zur steigenden Wohnqualität bei. Neuer Wohnraum entsteht durch Neubauprojekte und Dachbodenausbauten im Zuge von Altbausanierungen.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Urban, zentral und vielfältig – das beschreibt den 15. Bezirk am besten. Nördlich des Westbahnhofs, rund um die Stadthalle, ist das Areal besonders lebendig und bietet mit der Lugner City und der Reindorfgasse gänzlich gegensätzliches Einkaufsvergnügen. Als Nahversorger dient auch der seit 1833 bestehende Schwendermarkt, der aktuell einer Revitalisierung unterzogen wird. Zwei Arbeitsgruppen widmen sich dem Angebotsausbau sowie Themen wie der Begrünung des öffentlichen Raumes, immerhin weist der 15. Bezirk einen Grünflächenanteil von nur knapp über neun Prozent auf. In Rudolfsheim-Fünfhaus sind drei Sinus-Milieus® gleichermaßen stark präsent: Hedonisten und Adaptiv-Pragmatische schätzen die zahlreichen – auch für den Mainstream geeigneten – Sport-, Unterhaltungs- und Einkaufsmöglichkeiten, während die Konsumorientierte Basis vom leistbaren Gastronomieangebot sowie von der beständigen Bausubstanz in preisgünstiger Kategorie profitiert. Der 15. Bezirk stellt damit eine gute Alternative zu den mittlerweile teureren Bezirken innerhalb des Gürtels dar. Kurzfristige Erholung finden Einwohnerinnen und Einwohner des Bezirks im Auer-Welsbach-Park oder auf der Schmelz mit der Kleingartensiedlung und dem urigen Schutzhaus im Zentrum.

Linke Wienzeile 280 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

79.029	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
39.375	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,03	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	13.754
WEGZÜGE	–	14.039
WANDERUNGSBILANZ	**–**	**285**

GUT ZU WISSEN

28.920	M RADWEGE
161	ÄRZTE*
8	HUNDEZONEN
50	SPIELPLÄTZE
824	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS 42,3 %

∅ WIEN 29,6 %

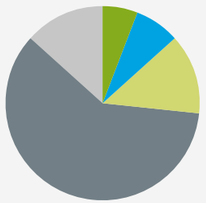
+12,7 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 17.893,– ∅ RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



4.794	0–5	JAHRE
5.815	6–14	JAHRE
10.536	15–24	JAHRE
47.384	25–64	JAHRE
10.500	>65	JAHRE

∅ ALTER 38,6 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.150,–/m²
SONSTIGE	€ 2.850,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,20/m²
SONSTIGE	€ 10,10/m²

ZINSHAUS € 1.450,– bis € 2.450,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 729 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 155 Mio. statt.

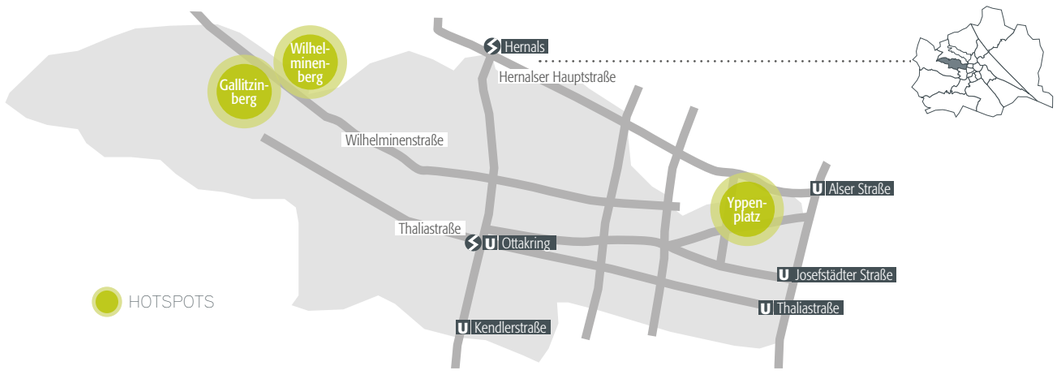
* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1160 OTTAKRING

EINE BUNTE MISCHUNG

DER YPPENPLATZ ist zwar nach wie vor einer der Hotspots des Bezirks, dennoch hat sich der Hype um das Trendviertel – der sich nun verstärkt auf angrenzende Straßenzüge ausbreitet – wieder etwas gelegt. Ottakring weist zwischen Gürtel und Wienerwald eine sehr unterschiedliche Struktur auf; insbesondere die exklusiven Lagen am Wilhelminen- und Gallitzinberg sind sehr gefragt. Dort entsteht aktuell auch ein neues Wohnprojekt in der Roseggergasse.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Multikulturalität zeichnet den 16. Bezirk aus, daher fühlt sich hier auch überwiegend das Sinus-Milieu® der Hedonisten beheimatet. Sie schätzen das vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebot – u. a. in der Thaliastraße oder der Ottakringer Straße – ebenso wie das bunte Miteinander sowohl in den Szenelokalen in Gürtelnähe als auch in hippen Grätzeln wie dem Brunnenmarkt. Wer es doch eher ruhiger mag, findet sein Wohnglück und hohen Freizeitwert in den Villengegenden rund um den Wilhelminenberg. Rund 30 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks werden von Grünflächen abgedeckt. Einer der zahlreichen Stadtwanderwege Wiens führt von der U-Bahn-Station Ottakring quer durch den Bezirk bis hinauf zum Schloss Wilhelminenberg, das von einer etwa 12.000 m² großen Parkanlage umgeben ist und einen herrlichen Ausblick über die Bundeshauptstadt bietet. In Sachen Kultur hat der 16. Bezirk zum Beispiel die sogenannte „Tschauner Bühne" zu bieten. Das Theater wurde bereits 1909 gegründet und ist heute das letzte regelmäßig bespielte Stegreiftheater Europas.

Roseggergasse 28–30 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

104.627	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
51.759	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,04	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	14.328
WEGZÜGE	–	14.482
WANDERUNGSBILANZ	**–**	**154**

GUT ZU WISSEN

36.730	M RADWEGE
197	ÄRZTE*
2	HUNDEZONEN
51	SPIELPLÄTZE
681	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

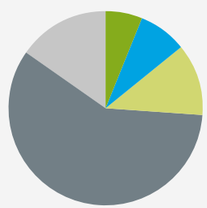
OTTAKRING 36,2 % | ∅ WIEN 29,6 % | +6,6 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 19.860,– ∅ OTTAKRING

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



6.514	0–5	JAHRE
8.363	6–14	JAHRE
12.640	15–24	JAHRE
61.244	25–64	JAHRE
15.866	>65	JAHRE

∅ ALTER 39,7 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.200,–/m²
SONSTIGE	€ 2.850,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,20/m²
SONSTIGE	€ 10,20/m²

ZINSHAUS € 1.500,– bis € 2.650,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 823 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 163 Mio. statt.

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten ** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1170 HERNALS GRÜNE VORSTADT

DIE ERWEITERUNG DER U-BAHN-LINIE U5 vom Karlsplatz bis zum Elterleinplatz bringt neuen Aufschwung in den 17. Bezirk, weshalb anzunehmen ist, dass hier in den kommenden Jahren mit einem deutlichen Anstieg von Preisniveau und Bauaktivitäten zu rechnen ist. Wie in Ottakring gibt es auch in Hernals ein Gefälle zwischen urbaner Gürtelnähe und der Grünruhelage rund um den Wienerwald. Hotspots wie Neuwaldegg und Heuberg zählen nach wie vor zu den beliebtesten Wohngegenden.

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Auch in Hernals ist primär das Sinus-Milieu® der Hedonisten vertreten, das vor allem den bunten Mix an Lebenswelten und Kulturen zu schätzen weiß. Auch der preislich attraktive Wohnraum und die Nähe zu einer alternativen Lokalszene – sowohl mitten im Bezirk als auch in Gürtelnähe – machen den Bezirk für die Hedonisten interessant. Dennoch kann Hernals als klassischer Vorstadtbezirk beschrieben werden, denn hier findet man vor allem im Nordwesten eine ruhige Wohnatmosphäre in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald, der einen beachtlichen Teil der mehr als 50 Prozent Grünflächen des Bezirks ausmacht. Hernals kann im Gegensatz zu anderen Bezirken zwar keine Vielzahl an Museen und Theaterstätten vorweisen, dennoch prägt den Bezirk eine ganz spezielle Kulturszene: Von städtischen Kleinkunstbühnen, Künstlerateliers und Galerien bis hin zur Vorstadt-Heurigenlied-Kultur wird hier eine Bandbreite an bunten Möglichkeiten geboten. Schon Andreas Schindlauer, der 1892 in der Mariengasse 7 geboren wurde, war bekannt für die Komposition seiner Wiener Lieder, darunter auch das Loblied auf den Bezirk „Du mein liebstes Hernals".

© BUWOG/Stephan Huger

Lascygasse 23–25 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

57.546	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
28.367	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,05	PERSONEN/HAUSHALT 2017

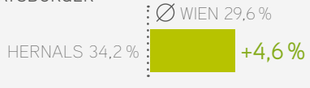
ZUZÜGE	+	8.361
WEGZÜGE	–	8.271
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**90**

GUT ZU WISSEN

33.060	M RADWEGE
179	ÄRZTE*
3	HUNDEZONEN
28	SPIELPLÄTZE
405	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

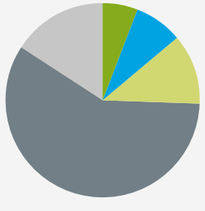
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER



DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 21.091,–	∅ HERNALS
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



3.538	0–5	JAHRE
4.537	6–14	JAHRE
6.794	15–24	JAHRE
33.646	25–64	JAHRE
9.031	>65	JAHRE
∅ ALTER	39,9	JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	k.A.
SONSTIGE	€ 3.000,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,30/m²
SONSTIGE	€ 10,00/m²
ZINSHAUS	€ 1.800,– bis € 3.500,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 426 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 105 Mio. statt.

** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1180 WÄHRING

WOHNEN MIT ANSPRUCH

GANZ WÄHRING zählt zu den begehrtesten und auch teuersten Wohngegenden Wiens. Die Nachfrage ist seit Jahren konstant hoch – unabhängig davon, ob in verkehrsgünstigen Lagen wie dem beliebten Kutschkermarkt oder in ruhigen Grünlagen wie dem Währinger Cottage oder nahe dem Türkenschanzpark. Insgesamt finden hier nur wenig Neubauaktivitäten statt. Vielmehr werden Altbauten saniert und mit modernen und hochwertigen Dachgeschoßen ausgebaut. Beispiele dafür sind einzelne Wohnbauprojekte oder Revitalisierungen wie u. a. in der Gersthofer Straße.

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Währing bringt Jung und Alt zusammen – diese familienorientierte Atmosphäre und die gute Anbindung an die inneren Bezirke machen den 18. Bezirk insbesondere für das Sinus-Milieu® Postmaterielle interessant. Diese schätzen auch die großzügigen Grünflächen (27 Prozent der Gesamtfläche des Bezirks), wie sie zum Beispiel der Türkenschanzpark oder der Pötzleinsdorfer Schlosspark bieten. Der Kutschkermarkt gilt als pulsierendes Herz des Bezirks. Seine Geschichte geht bis in das Jahr 1885 zurück. Mit seinen vielfältigen Marktständen und Gastronomieangeboten ist er heute einer der letzten Straßenmärkte Wiens. Während in Gürtelnähe noch eine beachtliche Anzahl an Gründerzeithäusern zu finden ist, hat sich im Inneren von Währing rund um 1873 in Anlehnung an die englische Architektur von damals das sogenannte „Cottageviertel" entwickelt. In dieser Nobelgegend sind heute viele Angehörige der oberen Mittelschicht zu Hause. Der Dichter Arthur Schnitzler war vor seinem Tod im Jahr 1931 knapp zwanzig Jahre lang in der Sternwartestraße 71 beheimatet und schuf in dieser Zeit zahlreiche seiner bekannten Stücke, Romane und Erzählungen.

Gersthofer Straße 119 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

51.647	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
26.538	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
1,97	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	6.712
WEGZÜGE	–	6.333
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**379**

GUT ZU WISSEN

26.650	M RADWEGE
338	ÄRZTE*
3	HUNDEZONEN
34	SPIELPLÄTZE
1.598	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

-1,4 %

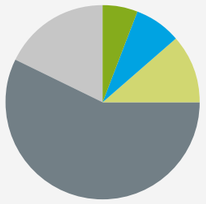
∅ WIEN 29,6 %

WÄHRING 28,2 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 25.560,–	∅ WÄHRING
€ 23.365,–	∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



3.079	0–5	JAHRE
4.050	6–14	JAHRE
5.831	15–24	JAHRE
29.595	25–64	JAHRE
9.092	>65	JAHRE

∅ ALTER 40,9 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 5.550,–/m²
SONSTIGE	€ 3.800,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 12,60/m²
SONSTIGE	€ 10,80/m²

ZINSHAUS € 2.500,– bis € 4.050,–/m²

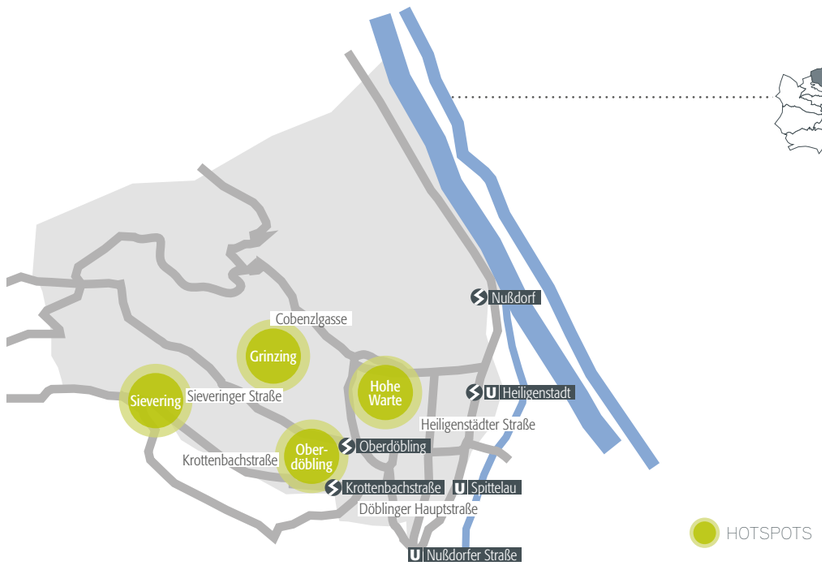
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 473 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 187 Mio. statt.

** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1190 DÖBLING EXKLUSIVES WOHNEN

SIEVERING, GRINZING UND OBERDÖBLING sind Hotspots, die aufgrund ihrer exklusiven Grünlage vor allem bei Menschen der höheren Einkommensklasse und bei Familien beliebt sind. So hochwertig und großzügig die Wohnflächen, die im 19. Bezirk gesucht werden, so hoch ist auch das Preisniveau. Interessante Neubauprojekte gibt es u. a. in der Grinzinger Allee, doch auch gürtelnahe Lagen, z. B. entlang der Heiligenstädter Lände, weisen spannende Entwicklungsmöglichkeiten und eine entsprechende Nachfrage auf.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Neben Hietzing und Teilen von Währing gilt Döbling als der Nobelbezirk par excellence. Hier sind überwiegend die Sinus-Milieus® Etablierte und Postmaterielle präsent. Während für erstere die Villenviertel, die hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die elitäre Traditionsgastronomie attraktiv sind, schätzen zweitere die ruhige Verkehrslage und die großzügigen Grünflächen, die etwa 52 Prozent der Gesamtfläche ausmachen. Damit geht auch ein vielfältiges Freizeitangebot einher: Die Hohe Warte, der Kahlenberg und der Leopoldsberg sind begehrte Ausflugsziele, und auch der Schmetterlingspfad am Cobenzl ist einen Besuch wert. In Anlehnung an das umliegende Weinbaugebiet findet man in Döbling das dazu passende Weinbaumuseum. Der für seine Heurigen bekannte Bezirk hat für Weinliebhaber einiges zu bieten und entwickelt sich im August mit dem Neustifter Kirtag zum Place-to-be. Der „Pfarrwirt" am Pfarrplatz, Wiens ältestes Restaurant, dessen Geschichte bis ins 12. Jahrhundert zurückgeht, ist ebenso sehenswert. Anders als erwartet, weist Döbling aufgrund zahlreicher Gemeindebauten und genossenschaftlicher Wohnanlagen dennoch eine durchaus durchwachsene Bevölkerungsstruktur auf.

Grinzinger Allee 6–8 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

72.650	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
36.806	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,00	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	8.216
WEGZÜGE	–	7.482
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**734**

GUT ZU WISSEN

46.880	M RADWEGE
528	ÄRZTE*
5	HUNDEZONEN
40	SPIELPLÄTZE
900	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

-4,9 %

∅ WIEN 29,6 %

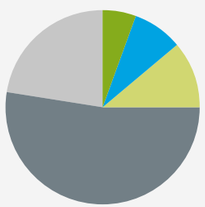
DÖBLING 24,7 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 26.728,– ∅ DÖBLING

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



4.155	0–5	JAHRE
5.930	6–14	JAHRE
8.164	15–24	JAHRE
38.189	25–64	JAHRE
16.212	>65	JAHRE

∅ ALTER 43,3 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 6.200,–/m²
SONSTIGE	€ 4.200,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 13,00/m²
SONSTIGE	€ 10,90/m²

ZINSHAUS € 2.700,– bis € 4.500,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 547 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 260 Mio. statt.

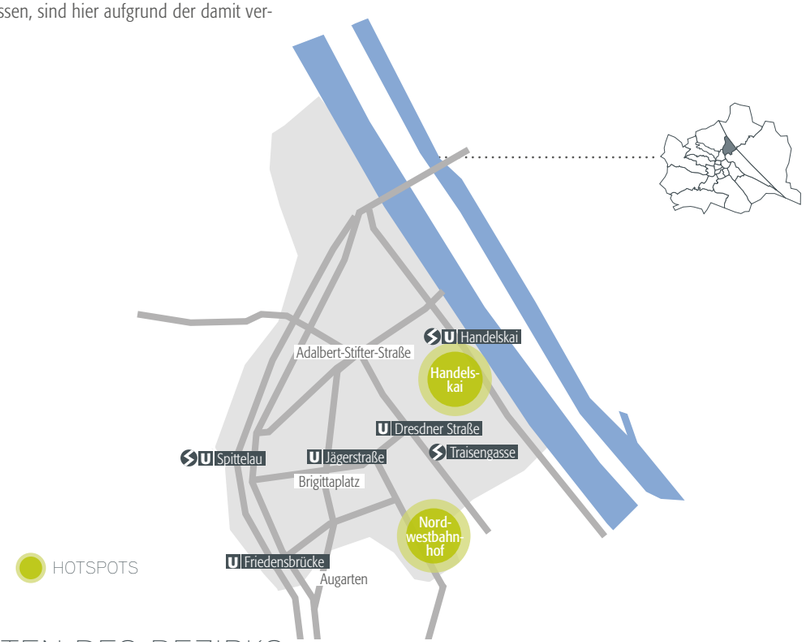
** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1200 BRIGITTENAU

DER DONAU SO NAH

AN DER GRENZE zwischen Leopoldstadt und Brigittenau entsteht auf einer Fläche von 44 Hektar das Nordwestbahnhofviertel, dessen Entwicklung insbesondere dem 20. Bezirk zugutekommt. Vor allem junge Menschen, die zwar die Vorzüge des 2. und 9. Bezirks zu schätzen wissen, sind hier aufgrund der damit verglichen günstigeren Preise an Wohnraum interessiert. Auch das Grundstück neben dem Millennium Tower soll mit einem weiteren Wohnturm bebaut werden. Das spiegelt sich auch in den Aktivitäten rund um den Handelskai wider.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Gemeinsam mit der Leopoldstadt bildet Brigittenau eine Insel zwischen Donaukanal und Donau. Hier schätzt vor allem das Sinus-Milieu® der Konsumorientierten Basis die angemessene Preislage und die bodenständige Kaffeehauskultur, Adaptiv-Pragmatische hingegen die gut erschlossene Verkehrsanbindung sowie die vielfältigen Sportmöglichkeiten, die sich auf knapp 30 Prozent Grünflächenanteil anbieten. Ebenso stark präsent sind hier Traditionelle, die sich in stabiler Nachbarschaft besonders wohl fühlen. Der 20. Bezirk hat eine interessante und historisch gewachsene Infrastruktur aufzuweisen, in der sich auch die Multikulturalität von Brigittenau widerspiegelt: Von alteingesessenen Handwerksbetrieben, über traditionelle Gaststätten, bis hin zu internationalen Läden und Restaurants wird hier einiges geboten. Der 202 Meter hohe Millennium Tower beheimatet nicht nur zahlreiche Büros, er ist auch Freizeit- und Vergnügungstreffpunkt: Neben einem umfangreichen Gastronomieangebot findet man hier ein Kino, ein Einkaufszentrum sowie eine Auswahl an hippen Bars. Hohen Freizeitwert hat auch die nahegelegene Donauinsel, die zum Entspannen und Flanieren einlädt.

Webergasse 13 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

87.239	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
42.892	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,05	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	12.252
WEGZÜGE	–	12.239
WANDERUNGSBILANZ	+	**13**

GUT ZU WISSEN

32.850	M RADWEGE
139	ÄRZTE*
9	HUNDEZONEN
41	SPIELPLÄTZE
1.085	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

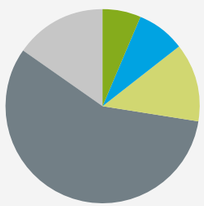
BRIGITTENAU 37,5 % | ∅ WIEN 29,6 % | +7,9 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 18.738,– ∅ BRIGITTENAU

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



5.605	0–5	JAHRE
7.211	6–14	JAHRE
11.332	15–24	JAHRE
49.936	25–64	JAHRE
13.155	>65	JAHRE

∅ ALTER 39,3 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG ..... € 4.150,–/m²

SONSTIGE ..... € 2.700,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG ..... € 10,70/m²

SONSTIGE ..... € 9,90/m²

ZINSHAUS ..... € 1.650,– bis € 2.600,–/m²

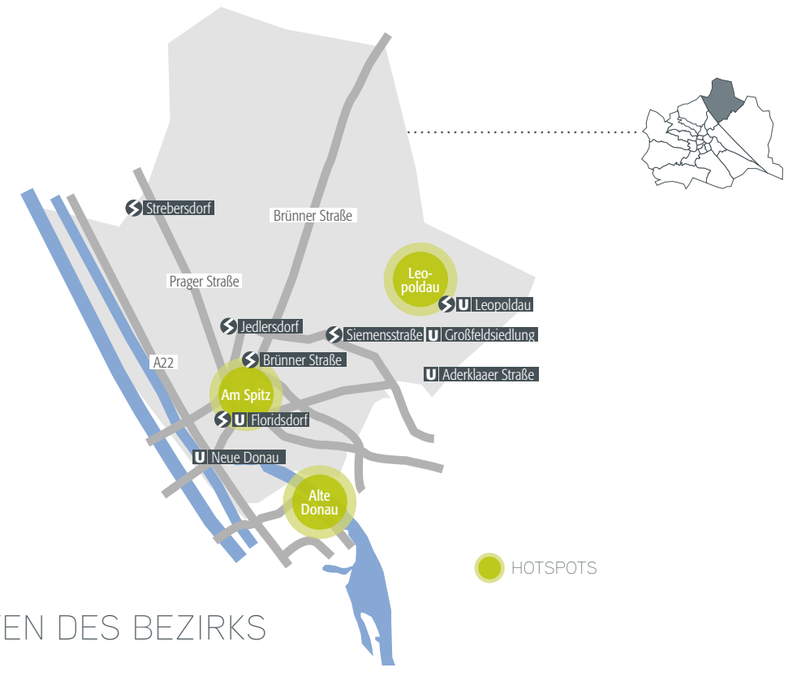
In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 810 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 148 Mio. statt.

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten ** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

1210 FLORIDSDORF

FLÄCHE MIT VIEL POTENZIAL

FLORIDSDORF ZÄHLT ZU DEN Bezirken mit den größten Flächenreserven für Neubauprojekte. Dies bietet interessante Perspektiven für Entwickler von effizient geschnittenen und leistbaren Wohnprojekten, wie sie rund um das neue Krankenhaus Nord nachgefragt werden. Positive Entwicklungen mit zahlreichen Neubauaktivitäten finden ebenso entlang der Brünner Straße und in der Gegend „Am Spitz" statt. Auch der Bereich um die Alte Donau ist besonders gefragt und spannend für weitere Projektentwicklungen.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der 21. Bezirk bildet gemeinsam mit der Donaustadt den als „Transdanubien" bekannten Teil von Wien. Dörfliche Strukturen wie die Gegend rund um Stammersdorf, die im Herbst für ihre „Stürmischen Tage" bekannt ist, und der Ausbau der medizinischen Versorgung machen den Bezirk vor allem für das Sinus-Milieu® der Traditionellen interessant, während die stark vertretenen Adaptiv-Pragmatischen an der Nähe zur Donauinsel mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten sowie an familienfreundlichen Wohnhausanlagen interessiert sind. Ebenso stark präsent ist hier die Bürgerliche Mitte, die harmonische Siedlungen am Stadtrand zu schätzen weiß. Zwar prägen die ländlicheren Gebiete mit ihren Winzerhäusern und Kellergassen das Stadtbild des Bezirks, jedoch sorgen zahlreiche Gemeindebauten wie die Großfeldsiedlung für eine soziale Durchmischung. Mit einem Grünflächenanteil von knapp 44 Prozent bleibt dennoch ausreichend Freiraum, um das Leben über der Donau nach Belieben zu genießen. Beachtlich ist hier die Anzahl historischer Straßennamen, so etwa die Doderergasse, benannt nach dem Schriftsteller Heimito von Doderer.

Floridusgasse 50 / EHL Immobilien

KENNZAHLEN WOHNEN

162.779	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
76.669	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,13	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	15.634
WEGZÜGE	–	12.028
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**3.606**

GUT ZU WISSEN

169.620	M RADWEGE
246	ÄRZTE*
10	HUNDEZONEN
85	SPIELPLÄTZE
1.060	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

-6,5 %

∅ WIEN 29,6 %

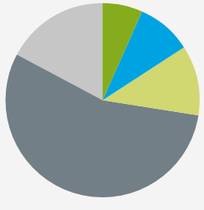
FLORIDSDORF 23,1 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 22.338,– ∅ FLORISDORF

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



10.891	0–5	JAHRE
15.059	6–14	JAHRE
18.798	15–24	JAHRE
90.279	25–64	JAHRE
27.752	>65	JAHRE

∅ ALTER 40,5 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.050,–/m²
SONSTIGE	€ 2.750,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,80/m²
SONSTIGE	€ 9,70/m²

ZINSHAUS € 1.250,– bis € 2.400,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 755 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 175 Mio. statt.

** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1220 DONAUSTADT

SKYLINE AM DONAUUFER

ZU EINEM DER WACHSTUMSSTÄRKSTEN Bezirke Wiens zählt die Donaustadt, wo rege Bauaktivitäten stattfinden. Große Flächenreserven bieten Platz für Neubauprojekte entlang der Alten Donau und rund um die Wagramer Straße, aber vor allem in der Seestadt Aspern, wo demnächst weitere freifinanzierte Wohnbauprojekte fertiggestellt werden. Mit den „Danube Flats" soll die Skyline um einen neuen Wohnturm erweitert werden. Diese und weitere Projekte, wie u. a. in der Konstanziagasse, sind auch für Anleger besonders interessant.

BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Die Seestadt Aspern mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der U-Bahn-Anbindung ist Anlaufpunkt für viele Adaptiv-Pragmatische, während das Sinus-Milieu® der Etablierten eher ruhigere Wohngegenden im Grünen bevorzugt. Ebenso stark in der Donaustadt präsent ist die Bürgerliche Mitte, die hier die langjährig bestehenden Wohnhausanlagen mit viel Platz für die ganze Familie schätzt. Ein Grünflächenanteil von mehr als 60 Prozent macht die Donaustadt nicht nur für ihre Einwohnerinnen und Einwohner interessant: Die Alte Donau und die Lobau stoßen in ganz Wien auf große Beliebtheit. Die Nähe zu diesen Naherholungsgebieten und die gute Verkehrsanbindung durch den Ausbau der U-Bahn-Linien U1 und U2 führen dazu, dass der 22. Bezirk im Vergleich zu Floridsdorf als attraktiver wahrgenommen wird. Im Donau Zentrum – Wiens größtem Einkaufszentrum – und dem angeschlossenen Donau Plex herrscht täglich reges Getümmel: Hier finden sich nicht nur Nahversorger, sondern auch ein vielfältiges Shoppingangebot, ein Kino sowie Gastronomie- und Ausgehangebote. Kulturell ist für den Bezirk das Wiener Orpheum anzuführen, dessen Bühne an rund 280 Tagen im Jahr für Kabaretts, Konzerte, Lesungen u. v. m. genutzt wird.

Adelheid-Popp-Gasse / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

187.007	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
84.423	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,23	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	14.135
WEGZÜGE	–	11.775
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**2.360**

GUT ZU WISSEN

249.330	M RADWEGE
319	ÄRZTE*
14	HUNDEZONEN
92	SPIELPLÄTZE
1.463	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

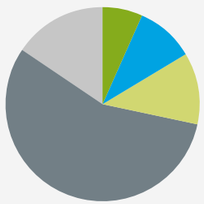
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

-10 % ∅ WIEN 29,6 % / DONAUSTADT 19,6 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN**

€ 24.427,– ∅ DONAUSTADT
€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



12.602	0–5	JAHRE
18.463	6–14	JAHRE
22.015	15–24	JAHRE
105.249	25–64	JAHRE
28.678	>65	JAHRE

∅ ALTER 39,6 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 4.200,–/m²
SONSTIGE	€ 2.700,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 11,20/m²
SONSTIGE	€ 10,00/m²
ZINSHAUS	€ 1.150,– bis € 2.000,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 1.200 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 306 Mio. statt.

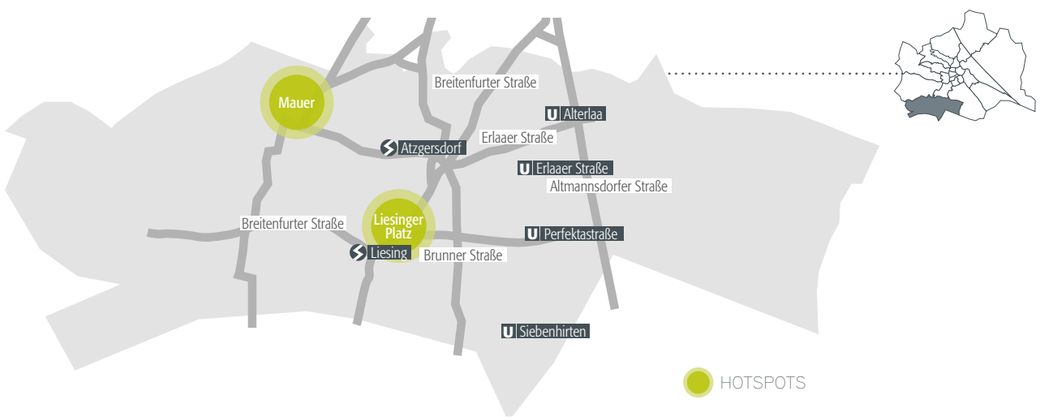
** Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten*

*** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018*

1230 LIESING

MEHR ALS NUR WOHNEN

LIESING IST EINERSEITS durch Villengegenden und andererseits durch große Flächen für leistbaren Wohnbau gekennzeichnet. So werden ehemalige Gewerbeflächen zu Wohnvierteln umgewidmet, wo u. a. entlang der Breitenfurter Straße, die sich langsam zum Hotspot entwickelt, zahlreiche Projektentwicklungen stattfinden. Hier sind zum Beispiel das Entwicklungsgebiet „In der Wiesen“ und „RIVUS“ anzuführen. Hohe Nachfrage gibt es darüber hinaus entlang der U-Bahn-Linie U6.



BESONDERHEITEN DES BEZIRKS

Der 23. Bezirk weist großes Wachstumspotenzial auf, weshalb in guten Lagen Preissteigerungen für Wohnimmobilien in Aussicht stehen. Diese Tatsache sowie die gute Anbindung an hochwertige Ausflugsziele machen Liesing vor allem für das Sinus-Milieu® der Etablierten interessant. Ebenso hier stark vertretene Konservative schätzen die traditionsreiche Gegend und die Nähe zum imperialen Ambiente von Hietzing, aber auch das hiesige Schloss Rodaun und das Schloss Erlaa. Mit einem Grünflächenanteil von knapp über 32 Prozent ist die Lebensqualität, die Liesing zu bieten hat, kaum zu übersehen – allein der Wienerwald macht etwa 14 Prozent der Bezirksfläche aus. Ergänzt um das Liesingbachtal, wird im 23. Bezirk ein hoher Freizeit- und Erholungswert geboten. Die auf die Nachkriegszeit zurückgehenden „Acht Dörfer des 23. Bezirks“ könnten unterschiedlicher nicht sein: Während einzelne Gebiete noch von dörflichen Strukturen mit Weingärten und Heurigen geprägt sind, haben sich einige zu öffentlich gut angebundenen Wohngebieten entwickelt, andere wiederum sind früher wie heute noch als Industriegebiete bekannt.

© BUWOG / JAMJAM

Breitenfurter Straße 223–237, 239 / BUWOG Group

KENNZAHLEN WOHNEN

103.869	WOHNBEVÖLKERUNG 2018
48.447	WOHNUNGEN MIT HAUPTWOHNSITZ 2017
2,15	PERSONEN/HAUSHALT 2017

ZUZÜGE	+	9.859
WEGZÜGE	–	7.019
WANDERUNGSBILANZ	**+**	**2.840**

GUT ZU WISSEN

78.730	M RADWEGE
222	ÄRZTE*
18	HUNDEZONEN
57	SPIELPLÄTZE
691	PARKBÄNKE

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

-11,1 %

∅ WIEN 29,6 %

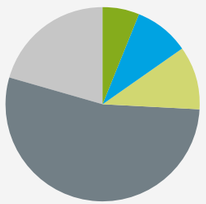
LIESING 18,5 %

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN **

€ 25.209,– ∅ LIESING

€ 23.365,– ∅ WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



6.593	0–5	JAHRE
9.476	6–14	JAHRE
10.979	15–24	JAHRE
55.780	25–64	JAHRE
21.041	>65	JAHRE

∅ ALTER 42,2 JAHRE

WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG	€ 3.750,–/m²
SONSTIGE	€ 2.850,–/m²

MIETE

ERSTBEZUG	€ 10,50/m²
SONSTIGE	€ 9,80/m²

ZINSHAUS € 1.400,– bis € 2.500,–/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 794 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 225 Mio. statt.

* Summe von Allgemein-, Fach- und Zahnärzten

** Quelle: Statistik Austria, Lohnsteuerstatistik 2017, durchschnittlicher Jahresnettobezug Arbeitnehmer/innen insgesamt, in Euro, Stand Dezember 2018

PROJEKTE
BUWOG GROUP

HIGHLIFE AN DER DONAU

MARINA TOWER / 1020 WIEN, WEHLISTRASSE 291

WOHNEN AM WASSER und umgeben von angrenzenden Naherholungsgebieten wie der grünen Praterallee und der Donauinsel – das bietet der MARINA TOWER, der aktuell am Wiener Handelskai im 2. Wiener Gemeindebezirk errichtet wird. Hier entstehen rund 500 hochwertige freifinanzierte Eigentumswohnungen, die nicht nur über beste Ausstattungsstandards verfügen, sondern auch zahlreiche weitere Annehmlichkeiten für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner bieten. So sind in den unteren Geschoßen und auf dem MARINA DECK vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote geplant, ebenso ein hauseigener Kindergarten, ein Fitness- und Wellnessbereich und ein Ärztezentrum. Zudem ist ein Concierge-Service angedacht, der für noch mehr Lebensqualität sorgt. Der unverbaute Blick aus den Wohneinheiten über die Donau macht den MARINA TOWER zu einem attraktiven Wohnstandort, und der Direktzugang zur Donau über das MARINA DECK bietet einen hohen Freizeitwert. Auf privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten sowie auf den großzügig angelegten allgemeinen Frei- und Erlebnisflächen können Bewohnerinnen und Bewohner die Seele baumeln lassen. Über alledem überzeugt das Projekt mit seiner hervorragenden Infrastruktur: Der MARINA TOWER ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – so sind es nur zwei Minuten bis zur U-Bahn-Station U2 Donaumarina und damit etwa acht Minuten ins Stadtzentrum. Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Carsharing-Angeboten, E-Cars und E-Bikes und eine Vielzahl an Fahrradabstellplätzen sorgen für noch mehr Komfort.

→ ~ 500 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
→ WOHNFLÄCHEN VON 45 M² BIS 305 M²
→ MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE ODER EIGENGARTEN
→ BESTE LAGE DIREKT AM DONAUUFER
→ OPTIMALE INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG
→ WWW.MARINATOWER.AT

Stand: Jänner 2019, Änderungen vorbehalten HWB: 21–24 kWh/m²a, fGEE 0,73–0,75 © Zechner & Zechner

PROJEKTE
BUWOG GROUP

WOHNEN AM WIENERBERG

AMELIE / 1100 WIEN, ZELDA-KAPLAN-WEG 8–12

NATURVERBUNDENE, FAMILIEN UND SINGLES finden in AMELIE ihr neues Zuhause: In unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Wienerberg errichtet die BUWOG Group drei Bauteile, die in Zukunft für gewohnt hohe Wohnqualität sorgen werden. Alle 136 Wohneinheiten überzeugen mit durchdachten Grundrissen, modernen Sanitäranlagen mit eleganten Armaturen, außenliegendem Sonnenschutz sowie privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten. AMELIE 8 verfügt zudem über eine hauseigene Sauna mit Ruheraum, in der die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner das wohlige Gefühl einer eigenen Wellness-Oase daheim genießen können. Der nahegelegene Otto-Benesch-Park und der Wienerbergteich bieten zusätzlich alle Annehmlichkeiten eines Naherholungsgebietes und sorgen damit für Entspannung und einen Ausgleich zum Alltag in wunderbarer Grünlage. Wer sich hingegen auch einmal nach Trubel sehnt, findet im benachbarten Business Park Vienna vielfältige Bars und Restaurants sowie ein Kino. Nahversorger wie Supermarkt, Apotheke und Drogeriemarkt liegen ebenso in unmittelbarer Nähe wie eine Vielzahl an Schulen und der bei Kindern beliebte größte Indoor-Spielplatz Österreichs. AMELIE bietet trotz seiner Nähe zur Natur auch eine optimale Verkehrsanbindung an die Innenstadt. Stationen der Buslinien 7A und 15A liegen nur wenige Gehminuten entfernt, Autofahrer erreichen rasch die Auffahrt zur A2, von wo es in nur sieben Minuten zur Shopping City Süd geht, die ausgiebiges Shoppingvergnügen verspricht.

Stand: Jänner 2019, Änderungen vorbehalten

→ 136 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN AUFGETEILT IN DREI BAUTEILE
→ MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE ODER EIGENGARTEN
→ ANGRENZEND AN DAS NAHERHOLUNGSGEBIET WIENERBERG
→ OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG
→ WWW.AMELIE.BUWOG.AT

HWB 18,12–23,84 kWh/m²a, fGEE 0,77–0,80 © BUWOG

EXKLUSIVES WOHNGEFÜHL

1190 WIEN, GRINZINGER ALLEE 6–8

IM 19. WIENER GEMEINDEBEZIRK steht das BUWOG-Projekt „Grinzinger Allee 6–8“ kurz vor seiner Fertigstellung. Alle 43 freifinanzierten Eigentumswohnungen bieten hochwertigste Ausstattung und ein exklusives Wohngefühl. Ein Großteil der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils einer Wohnfläche von rund 50 bis 150 m² verfügt über Freiflächen wie Terrasse oder Balkon. Außerdem steht den Bewohnerinnen und Bewohnern ein hauseigener Fitnessbereich im 1. Obergeschoß zur Verfügung, der für noch mehr Lebensqualität sorgt. Die moderne und anspruchsvolle Architektur des Projekts fügt sich optimal in die Umgebung mit dem direkt angrenzenden Strauß-Lanner Park ein, der zusätzlich den Vorteil eines benachbarten Grün- und Erholungsraums bietet. Die Wohnlage mitten in Döbling ermöglicht einen gelungenen Mix aus städtischem Leben und dörflichem Charme. So sind die Weinberge und der Wienerwald nur einen Katzensprung entfernt, und auch die weltberühmten Wiener Heurigen sind genauso nah wie die Wiener Innenstadt. Der Standort weist eine sehr gute Infrastruktur auf und ist ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Haltestellen der Straßenbahn-Linie 38 und der Buslinie 39A sind ebenfalls nur wenige Schritte vom Projekt „Grinzinger Allee“ entfernt, ebenso wie die S-Bahn-Station Oberdöbling. Eine Tiefgarage wird den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern dieser besonderen Wohnanlage 35 PKW-Stellplätze – zum Teil mit Ladestationen für E-Autos ausgestattet – bieten. Der Standort hat sich ob seiner großen Beliebtheit bereits bewährt, denn in dieser besonderen Gegend hat die BUWOG Group auch das international ausgezeichnete Projekt „Pfarrwiesengasse 23“ errichtet.

Stand: Jänner 2019, Änderungen vorbehalten

ZUHAUSE ANKOMMEN

RIVUS II / 1230 WIEN, WALTER-JURMANN-GASSE 2B

PROJEKTE
BUWOG GROUP

IN SEHR GUT ERSCHLOSSENER STADTRANDLAGE entsteht im Bezirksteil Atzgersdorf ein moderner Wohnpark mit insgesamt rund 500 Wohneinheiten. Das Gesamtprojekt RIVUS spricht vor allem Familien, Naturliebhaber und Fans des urbanen Lebens an und bietet bisher in Wien noch nie dagewesene Innovationen wie etwa einen Supermarkt, auf dessen Dach sich eine Volksschule mit Sportplatz befinden wird. Die Lage von RIVUS überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus Grünraum und den Vorteilen des Stadtlebens. Neben dem teils ländlichen Charakter Liesings und dem vom Liesingbachtal geprägten Atzgersdorf sind auch der Lainzer Tiergarten oder der Wienerberg nicht weit. Als Teil dieses einzigartigen Stadtquartiers ist der Projektteil RIVUS II mit 130 freifinanzierten Eigentumswohnungen, Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten und Wohnungsgrößen zwischen 55 und 116 m² in 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen besonders hervorzuheben. Die gesamte Anlage ist mit einer Tiefgarage ausgestattet. Kinderspielplätze und Kinderwagenabstellräume runden das familienfreundliche Angebot ab. Was man bei Standorten dieser Art nicht unbedingt vermuten würde, ist auch bei RIVUS Realität: die perfekte Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Direkt vor dem BUWOG-Projekt hält ein Bus der Linie 62A, der die Bewohnerinnen und Bewohner in wenigen Minuten zur S-Bahn-Station Atzgersdorf oder zum Bahnhof Wien-Meidling bringt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheken und Ärzte befinden sich auf der Breitenfurter Straße, zahlreiche Gastronomiebetriebe und Heurige direkt in Atzgersdorf oder im benachbarten Mauer.

Stand: Jänner 2019, Änderungen vorbehalten

PROJEKTE BUWOG GROUP

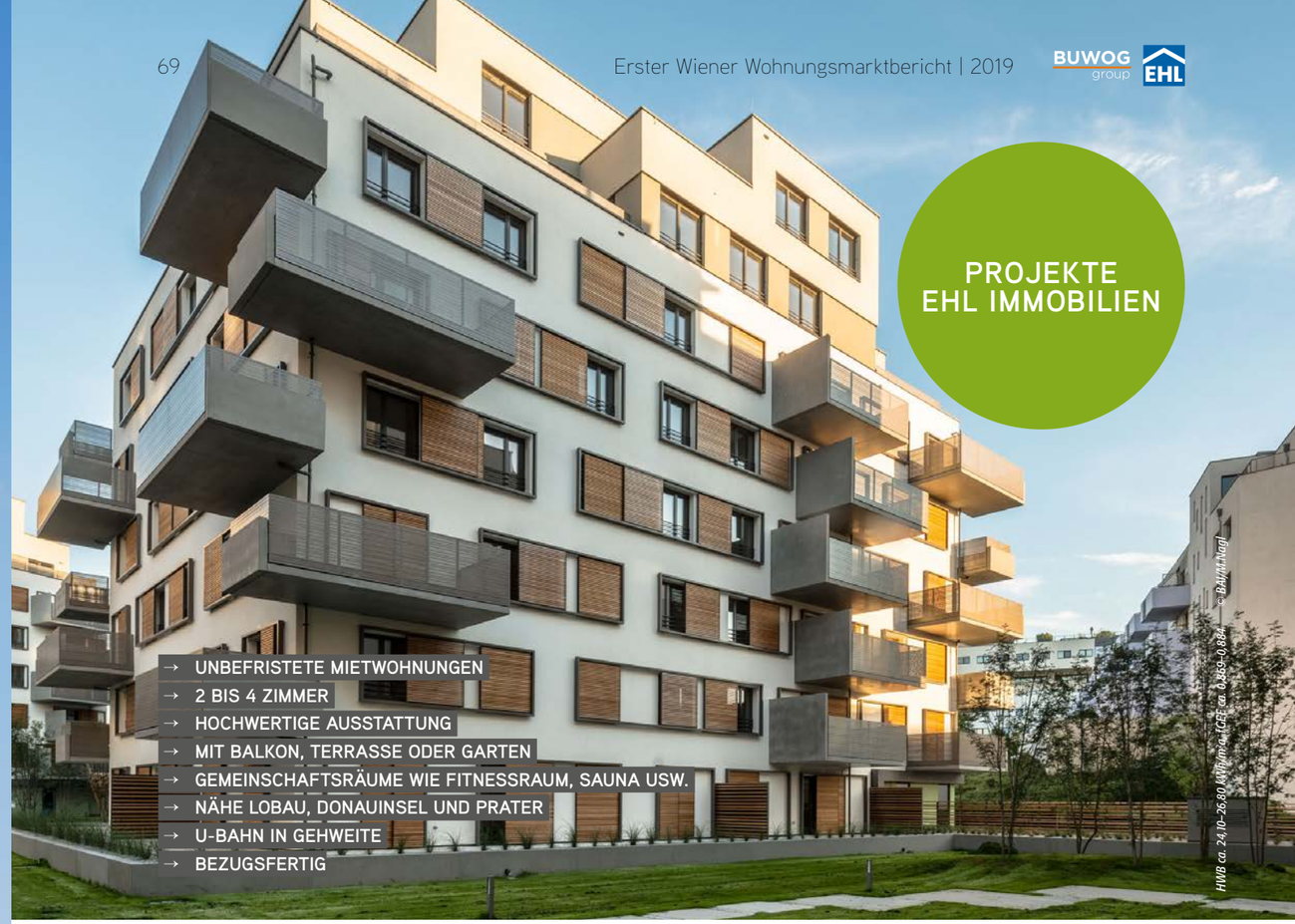
DIE SEELE BAUMELN LASSEN

SEESEE LIVING / 1220 WIEN, MARIA-TUSCH-STRASSE 22

IN DER SEESTADT ASPERN, einem der größten und spannendsten Stadterweiterungsgebiete Europas, errichtet die BUWOG Group das Projekt „SeeSee Living". Hier entstehen 103 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern, einer Wohnfläche von 55 bis 110 m² und gewohnt hochwertiger BUWOG-Ausstattung. Die intelligenten Grundrisse und die Raumaufteilung von SeeSee Living lassen viel (Frei-)Raum für die persönliche Entwicklung und Entfaltung und eignen sich daher ideal für Familien. Das architektonisch modern und mit klaren Linien gestaltete Objekt verfügt über Annehmlichkeiten wie eine Fahrrad- und Doggy-wash-Station, eine Post-Empfangsbox sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Mehrere Plätze im Freien, ausgestattet mit Kinderspielmöglichkeiten oder Sitzgelegenheiten, aber auch private Freiflächen wie Loggia oder Terrasse laden zum Verweilen ein. Nur zwei Minuten Fußweg trennen das Objekt vom rund 5,4 Hektar großen grundwassergespeisten See, der unterschiedlichste Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Ein Bildungscampus und ein Kindergarten gleich in der Nähe tragen weiters dazu bei, Familienträume wahr werden zu lassen. In der Seestadt Aspern haben sich mittlerweile vielfältige Gastronomiebetriebe angesiedelt, ebenso Nahversorger wie Lebensmittelläden, Drogeriemärkte, Banken und Arztpraxen. Die öffentliche Anbindung mit der nahegelegenen U-Bahn-Linie U2 sorgt dafür, dass Seestädter in nur 30 Minuten die Wiener Innenstadt erreichen. Autofahrern stehen in der hauseigenen Tiefgarage 43 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

- → 103 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- → 2- BIS 4-ZIMMER-WOHNUNGEN
- → CA. 55 BIS 110 M²
- → MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE ODER EIGENGARTEN
- → NUR ZWEI MINUTEN BIS ZUM SEE
- → GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: FRÜHJAHR 2019
- → WWW.SEESTADT.BUWOG.COM

Stand: Jänner 2019, Änderungen vorbehalten HWB ca. 21,06 kWh/m²a, fGEE ca. 0,767 © BUWOG | Hillinger Mayrhofer | schreiner kastler.at



PROJEKTE EHL IMMOBILIEN

- → UNBEFRISTETE MIETWOHNUNGEN
- → 2 BIS 4 ZIMMER
- → HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- → MIT BALKON, TERRASSE ODER GARTEN
- → GEMEINSCHAFTSRÄUME WIE FITNESSRAUM, SAUNA USW.
- → NÄHE LOBAU, DONAUINSEL UND PRATER
- → U-BAHN IN GEHWEITE
- → BEZUGSFERTIG

HWB ca. 24,10–26,80 kWh/m²a, fGEE ca. 0,869–0,824 © Bau.nt.Wagl

ZEITGEMÄSSES WOHNEN IN DER DONAUSTADT

5IN22 / 1220 WIEN

ZWISCHEN STADLAU UND DER SEESTADT ASPERN im 22. Wiener Gemeindebezirk ist kürzlich das moderne Wohnprojekt 5in22 entstanden. Die 265 unbefristeten Mietwohnungen verteilen sich auf mehrere Baukörper und verfügen über effiziente Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung wie moderne Tischlerküchen, Eichenparkettböden, Feinsteinzeug und Holzschiebetüren als Sonnenschutz. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen allesamt über Freiflächen wie Balkone, Terrassen und Gärten. Zusätzliche Highlights wie Fitnesscenter, Saunabereich, Waschsalon und ein Gemeinschaftsraum sowie großzügige Kellerabteile und Fahrradräume runden das Angebot ab. In der hauseigenen Tiefgarage können Autoabstellplätze optional angemietet werden.

DER GRÖSSTE WIENER GEMEINDEBEZIRK bietet zudem aufgrund seiner Nähe zum Naturschutzgebiet Lobau, zur Donauinsel und zur Alten Donau eine Vielzahl an Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Ein gut ausgebautes Radfahrnetz und die U-Bahn in unmittelbarer Nähe sorgen für eine perfekte Anbindung. Vor allem zum WU-Campus, Wiener Prater und auch in die Innenstadt gelangt man in wenigen Fahrminuten.

Stand: Jänner 2019, Änderungen vorbehalten

VERBINDUNG ZWISCHEN STADT UND LAND

BREITENLEER GÄRTEN / 1220 WIEN, BREITENLEER STRASSE 266/STADLBREITEN 41

DIE BREITENLEER GÄRTEN liegen mitten im Ortskern von Breitenlee, dem einst landwirtschaftlich geprägten Dorf, das heute Teil der Donaustadt ist.
Hier entsteht rund um ein altes Bauernhaus mit langgezogenem Hof, welches architektonisch typisch für diese Region ist, eine Wohnanlage mit 70 individuellen und modernen Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen.

DIE RUHIGE ANLAGE ist eine autofreie Zone und durch Grünflächen, kleine Plätze, Brunnen und Laubengänge miteinander verbunden.

EINER DER REIHENHAUSTYPEN IST EIN PATIOHAUS, welches Innen und Außen, Bausubstanz und Grünfläche vereint. Angepflanzte Baumgruppen sollen an den Pflanzenreichtum der Umgebung erinnern und Privatsphäre bei gleichzeitiger Nachbarschaft ermöglichen.

DIE GUTE ANBINDUNG ZUR U-BAHN-LINIE U2 (die Station Hausfeldstraße ist nur wenige Autominuten entfernt) und ein direkter Fußweg zum Breitenleer Dorfplatz tragen zum zusätzlichen Wohnkomfort bei.

Stand: Jänner 2019, Änderungen vorbehalten

HÖCHSTER LUXUS VEREINT MIT HISTORISCHEM FLAIR

1010 WIEN, BÖRSEPLATZ 1

PROJEKTE
EHL IMMOBILIEN

INMITTEN DES ALTEN WIENER STADTKERNS wird die ehemalige k.k. Telegrafen Centrale einer umfassenden Revitalisierung zugeführt.

DAS DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE wurde in den Jahren 1870 bis 1873 erbaut und diente bis 1996 als Sitz für den österreichischen Post- und Telekommunikationsdienst.

NACH DEM AUFWENDIGEN UMBAU unter Berücksichtigung der historisch wertvollen Bauteile entstehen in den fünf Geschoßen sowie im neu ausgebauten Dachgeschoß 39 exklusive Stadtresidenzen und Luxuspenthäuser. Eine Besonderheit stellen hier die teilweise zweigeschoßig ausgebauten Lofts in den ehemaligen Prunksälen mit Raumhöhen bis zu 7 m dar.

DAS HOCHPARTERRE bietet zusätzlich ca. 1.250 m² Platz für großzügige und attraktive Büroflächen.

EIN UMFANGREICHER CONCIERGE-SERVICE, ein hauseigener Wein- und Degustationskeller sowie ein Ruhegarten in der Gebäudemitte steht den Bewohnerinnen und Bewohnern zusätzlich zur Verfügung.

Der Börseplatz mit seiner zentralen Lage in unmittelbarer Nähe der Wiener Ringstraße und gegenüber der ehemaligen Wiener Börse bietet viele Einkaufsmöglichkeiten. Der Stephansdom, die Kärntner Straße und der Graben sowie der Kohlmarkt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Stand: Jänner 2019, Änderungen vorbehalten

PROJEKTE EHL IMMOBILIEN

WOHNEN IN DER ALT-OTTAKRINGER VORSTADT

ROSÉ / 1160 WIEN, ROSEGGERGASSE 30

IN DER ROSEGGERGASSE, eingebettet zwischen dem hippen Yppenplatz und dem Naherholungsgebiet Wilhelminenberg im Herzen Alt-Ottakrings, liegt das charmante Neubauprojekt „Rosé" – ein moderner Neubau mit 49 Eigentums- und Vorsorgewohnungen zwischen 39 und 106 m².
Die gut durchdachten Apartments mit hochwertiger Ausstattung wie Eichenparkett, Fliesen aus Feinsteinzeug und hochwertigen Armaturen zeigen, dass hier auf Qualität großen Wert gelegt wird. Alle Apartments besitzen Freiflächen wie Eigengärten, Balkone oder Dachterrassen. Ein zusätzlicher Gemeinschaftsgarten mit gemütlichem Loungebereich sowie ein Kinderspielplatz tragen ebenfalls zum allgemeinen Wohl bei.

DAS NEUBAUPROJEKT befindet sich in Grünruhelage und hat eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der U3-Station Ottakring in Gehweite sowie der Schnellbahnlinie S45, den Straßenbahnlinien 2, 10, 44, 46 und den Buslinien 45A, 46A, 46B, 48A, N46 in unmittelbarer Umgebung. Hauseigene Tiefgaragenplätze sind optional verfügbar.

DER NAHEGELEGENE WILHELMINENBERG mit dem Schloss lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten inmitten der Weingärten und des Wienerwalds ein.

Stand: Jänner 2019, Änderungen vorbehalten

HWB ca. 25,89 kWh/m²a, fGEE ca. 0,70 © GRAND Digitales Service GmbH

© Schreiner Kastler

WILDGARTEN – WOHNEN AM ROSENHÜGEL

WILDGARTEN / 1120 WIEN, LEONORE-BRECHER-WEG

AUF DEM ROSENHÜGEL, einem Ausläufer des Wienerwaldes im 12. Wiener Gemeindebezirk, entsteht Wiens erstes Wohnquartier in einem Wildgarten. Auf etwa 11 Hektar werden zukünftig 2.300 Menschen im Einklang mit der Natur und doch verbunden mit urbanem Flair leben. Das Mitgestalten ist von Anfang an Teil des Entwicklungskonzepts, welches ein Leben im Zweifamilienhaus mit mehrgeschoßigen Wohnbauten verknüpft. Hier wird ökologische und soziale Nachhaltigkeit großgeschrieben.

ALLEIN AUF DEN BAUPLÄTZEN 4, 5 UND 7 sollen bis 2020 ca. 137 freifinanzierte Eigentumswohnungen in traditioneller Ziegelbauweise und ökologisch nachhaltiger Holzbauweise rund um ein denkmalgeschütztes Nachbarschaftszentrum errichtet werden.

IM WILDGARTEN ENTSTEHT VIEL FREIRAUM – vom Gemeinschaftsgarten, über Wildhecken, bis zur Blumenwiese. Durch die gute Lage – in etwa 30 Minuten erreicht man das Stadtzentrum von Wien – kann die Verbindung von Stadt und Land, von gemeinschaftlichem Leben in als auch mit der Natur, augenscheinlich gelebt werden.

Stand: November 2018, Änderungen vorbehalten

SCHLUSSWORT

WIEN – MEHR ALS NUR EINE STADT

IN SEINER VIELFALT IST WIEN wohl kaum zu überbieten: liebevoll sanierte Altbauten, die Geheimnisse aus längst vergangenen Tagen mit sich tragen, innovative Architektur und moderne Szeneviertel, die sich bei Jung und Alt an Beliebtheit erfreuen. Märkte und Kaffeehäuser, die mit Alt-Wiener Tradition bezaubern und in Verbindung mit Multikulturalität ein unverwechselbares Flair bieten. Kaiserliche Parkanlagen und eine Bandbreite an Kunst und Kultur – einmal da gewesen, kann kaum jemand dem Charme jener Stadt, die bereits zum 9. Mal in Folge als Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität aus der aktuellen Mercer-Studie hervorgeht, widerstehen. Die Einwohnerinnen und Einwohner Wiens genießen hohe soziale Standards, ein gut ausgebautes Infrastrukturnetz, das auch weiterhin laufend optimiert wird, und eine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität. Neue Aufgaben ergeben sich für Wohnraumschaffende aus der kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahl in Wien.

WOHNEN ZÄHLT ZU DEN GRUNDBEDÜRFNISSEN der Menschen. Dabei sind die Anforderungen an Wohnraum so unterschiedlich und individuell, wie die Menschen selbst. Eines haben sie jedoch gemeinsam: Der Aspekt der Leistbarkeit ist für alle von Relevanz. Während Wien laut Deloitte Property Index 2018 im europaweiten Vergleich bei Mietern und Käufern derzeit durchaus attraktiv ist, bleibt abzuwarten, wie sich die Wohnpreise u. a. angesichts steigender Baukosten weiterentwickeln.

DER WIENER WOHNUNGSMARKT VERFÜGT über besonders großes Entwicklungspotenzial, und wir, die BUWOG Group und EHL Immobilien, haben es uns zur Aufgabe gemacht, den Markt aktiv mitzugestalten.

„Der Wiener Wohnungsmarkt verfügt über besonders großes Entwicklungspotenzial, und wir, die BUWOG Group und EHL Immobilien, haben es uns zur Aufgabe gemacht, den Markt aktiv mitzugestalten."

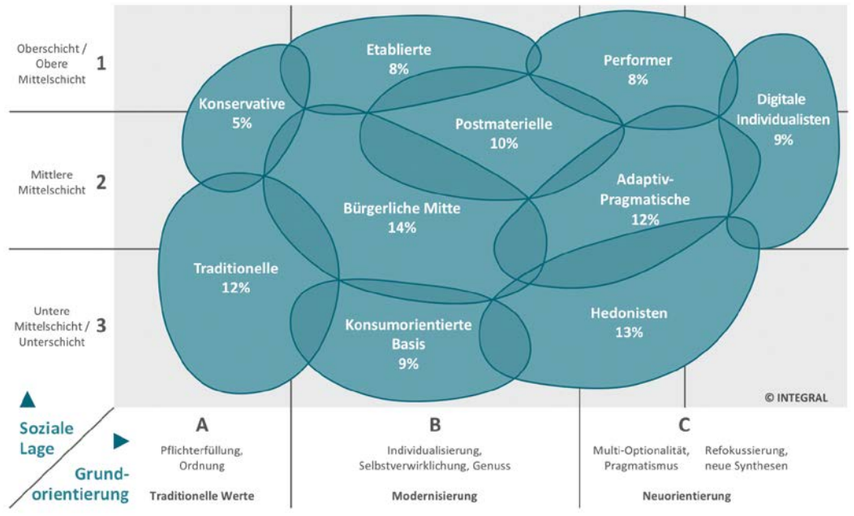
Wir sind stolz darauf, auch mit der diesjährigen Ausgabe des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts Interessenten unser gebündeltes Know-how zur Verfügung stellen zu können und darin die aktuellsten Entwicklungen aufzuzeigen. Sorgfältig recherchierte Zahlen und Fakten geben einen Überblick über die aktuelle Lage in allen 23 Bezirken; Einschätzungen und Prognosen von und für Trends und Hotspot-Gegenden ermöglichen einen Blick darauf, was die Zukunft für Wien bereithält. All diese Informationen unterstützen Wohnraumsuchende und Anleger bei der Auswahl der idealen Wohnimmobilie.

DIE BUWOG GROUP UND EHL IMMOBILIEN verfügen über jahrzehntelange Erfahrung am Wohnungsmarkt und stehen für ökologisches und nachhaltiges Agieren auf eben diesem, denn Wohnen bedeutet Beständigkeit.

GLOSSAR

BEMERKUNGEN UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

ERKLÄRUNG SINUS-MILIEUS®



SINUS-MILIEUS® SIND ZIELGRUPPEN, die es wirklich gibt – ein Modell, das Menschen nach ihren Grundhaltungen und Lebensweisen gruppiert und das auf über drei Jahrzehnten sozialwissenschaftlicher Forschung basiert. Diese Milieus betrachten die grundlegenden Wertorientierungen und Einstellungen der Menschen zu Arbeit und Freizeit, Familie und Partnerschaft, Konsum und Politik. Dadurch wird der Mensch ganzheitlich wahrgenommen – im Bezugssystem all dessen, was für sein Leben Bedeutung hat. Sinus-Milieus® konzentrieren sich also auf die realen Lebenswelten der Menschen und beschreiben eine Grundorientierung, die ein Individuum in seiner Jugend entwickelt und die über die Jahre in ihrer Struktur stabil bleibt – sie ändern sich also nicht kurzfristig.

DAS MODELL DER SINUS-MILIEUS® wird kontinuierlich und auf Basis der Trendforschung von INTEGRAL-SINUS sowie Studien zu den Lebenswelten der Menschen an soziokulturelle Veränderungen in der Gesellschaft angepasst.

NEBEN DEM KONSUMVERHALTEN und dem Lebensstil werden auch Wohnumfelder in hohem Ausmaß von zugrundeliegenden Werthaltungen geprägt. Jeder Wiener Bezirk weist Besonderheiten auf, die bestimmte Milieugruppen in erhöhtem Maße ansprechen. Für diesen Bericht wurden daher für jeden Bezirk jene Sinus-Milieus® herausgegriffen, die dort stärker als im Wiener Durchschnitt vertreten sind. Diese Milieu-Schwerpunkte wurden über den jeweils ganzen Bezirk errechnet, Abweichungen in einzelnen Bezirksteilen sind daher möglich.

DIE GRAFIK AUF SEITE 75 zeigt die aktuelle Milieu-Landschaft und die Position der verschiedenen Milieus in der österreichischen Gesellschaft. Dabei beschreibt die X-Achse, welche Grundorientierungen die einzelnen Milieus innerhalb der Gesellschaft aufweisen. Traditionelle Werte (A) beinhalten etwa das Streben nach Ordnung und Pflichterfüllung. Moderne Grundwerte (B) schließen unter anderem das Bedürfnis nach Individualisierung und Selbstverwirklichung mit ein. Auch eine Neuorientierung (C) lässt sich in der heutigen Gesellschaft erkennen. Diese differenziert sich weiter in Pragmatismus und Multi-Optionalität sowie in Refokussierung und Suche nach neuen Synthesen. Die Y-Achse zeigt die soziale Lage der einzelnen Milieus: Die Gesellschaft wird in Oberschicht (1), Mittelschicht (2) und Unterschicht (3) unterteilt. Je höher ein bestimmtes Milieu in der Grafik angesiedelt ist, desto gehobener sind Bildung, Einkommen und Berufsgruppe; je weiter rechts es sich befindet, desto aktueller ist die Grundorientierung des jeweiligen Milieus im soziokulturellen Sinn. Weitere Informationen zu den Sinus-Milieus® finden Sie unter www.integral.co.at.

WIR SCHREIBEN FÜR SIE das Kleingedruckte ganz groß. Damit im Vorfeld bereits alle Fragen beantwortet und Unklarheiten beseitigt werden können, finden Sie hier eine Übersicht der Definitionen und Begriffsbestimmungen, die auf den vorangegangenen Seiten verwendet wurden.

BEI ALLEN BEZEICHNUNGEN, die sich auf Personen beziehen, sind beide Geschlechter gemeint, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten geschlechtsspezifischen Bezeichnung.

ZUGRUNDE LIEGENDE DATEN

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

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

PREISANGABEN

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

ALLE BEI 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.

MIT DER BEZEICHNUNG „HOTSPOTS“ bei den einzelnen Bezirken sind jene Lagen und Wohngegenden gemeint, wo derzeit eine besonders hohe Nachfrage sowohl bei Miete als auch bei Eigentum besteht.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

BUWOG Group GmbH
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien
Tel.: + 43 1 878 28-1000
E-Mail: office@buwog.com
www.buwog.com

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien
Tel.: + 43 1 512 76 90
E-Mail: wohnung@ehl.at
www.wohnung.at

Stand: Jänner 2019

Satz- und Druckfehler vorbehalten.
Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.

REDAKTIONSTEAM

Redaktionsteam BUWOG Group
DI Elisabeth Bartos-Stock
Peter Friedrich Berchtold
Dr. Ingrid Fitzek-Unterberger
Natascha Toegl, MA

Redaktionsteam EHL Immobilien
DI Sandra Bauernfeind FRICS
Mag. (FH) David Breitwieser MRICS
Ing. Elisabeth Hartwig
Melanie Kloster, MA

IN KOOPERATION MIT

INTEGRAL Markt- und Meinungsforschungsges.m.b.H.
Partner von SINUS Heidelberg – Berlin – Singapur
Lizenzpartner: Probszt Advisory
Mohsgasse 1, 1030 Wien
Tel.: +43 1 799 19 97 0

IDEE, KONZEPT, GRAPHIC DESIGN

M'CAPS Group
Probusgasse 1, 1190 Wien
Tel.: +43 1 328 66 60
www.mcaps-group.com

FOTOCREDITS

Fotocredits:
dreizueins GmbH (Cover, S. 7), BUWOG/JAMJAM (S. 2, 3), Stephan Huger (S. 4), EHL (S. 5)

Fotocredits Sinus-Milieus®:
Shutterstock (Artazum, Breadmaker, Photographee.eu), Plainpicture (Conny Fridh), Fotosearch (Marc Gerritsen), M'CAPS Group

ERSTER WIENER
WOHNUNGSMARKT
BERICHT

www.wohnungsmarktbericht.at

BUWOG group

EHL