

# Neubau-Projekte Eigentums- und Vorsorgewohnungen in Wien 2019

## >> Berichtsband + 5-Jahresvergleich + Projektliste



Bereits zum 7. Mal untersucht **bulwiengesa** in Kooperation mit **Standort + Markt** den Wiener Immobilienmarkt. Dokumentiert wurden ca. 460 Neubauprojekte im freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment (Planungsphase, Bauvorbereitung, in Bau, fertiggestellt) mit insgesamt rund 25.400 neuen Wohneinheiten. Neben einer übersichtlichen Auflistung der Projekte sind eine Gesamtanalyse sowie Auswertungen zu allen 23 Gemeindebezirken enthalten, ergänzt von kartografischen Darstellungen. Enthalten ist ein Zugang zur projektbezogenen Datenbasis in RIWIS online. Optional verfügbar sind ein 5-Jahresvergleich und eine umfangreiche Projektliste als Excel-Datei.

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

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

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

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

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

Bei Bestellungen außerhalb von Deutschland entfällt die Mehrwertsteuer bei Angabe der UID-Nr. Die Studie wird als pdf-Dokument per E-Mail geliefert, zusammen mit einem Zugang zur projektbezogenen Datenbasis in RIWIS online.

Rechnungsadresse (bitte komplett ausfüllen):

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

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

Straße, Haus-Nr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

## » Wien zählt aktuell zu den hochpreisigsten Wohnstandorten im deutschsprachigen Raum

Der Wiener Markt für Eigentums- und Vorsorgewohnungen zeigt sich weiter wachsend, sowohl hinsichtlich der Preisstruktur, als auch bezüglich der Menge der Bauvorhaben. Die besondere Mischung aus einer unberührten Naturlandschaft, einem breiten Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot, einer sehr guten infrastrukturellen Qualität sowie einer starken wirtschaftlichen Performance sorgen für eine hohe Wohnungsnachfrage in der Bundeshauptstadt.

Infolge der Zuwanderung aus dem Ausland, sowie des Zuzugs junger Personen, vielfach Arbeitskräfte und Studenten aus den österreichischen Bundesländern, trifft in Wien eine enorme Nachfrage nach Wohnraum auf ein vergleichsweise geringes Wohnungsangebot. Das momentan niedrige Zinsniveau befeuert zudem das Interesse nach Neubau-Wohnungen aufgrund mangelnder Anlagealternativen. Zwar wurde die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren deutlich erhöht, allerdings reicht diese nicht aus, um den errechneten Wohnungsbedarf bis 2035 von rund 10.200 neuen Wohnungen pro Jahr zu decken.

Die Angebotsverknappung in Kombination mit gestiegenen Grundstücks- und Baukosten sowie strengeren Auflagen für energieeffiziente und barrierefreie Wohneinheiten sorgten in den vergangenen Jahren für einen sukzessiven Anstieg der Kaufpreise in der österreichischen Hauptstadt. Somit zählt Wien aktuell zu den hochpreisigsten Wohnstandorten im deutschsprachigen Raum.

Bereits zum 7. Mal untersucht bulwiengesa in Kooperation mit Standort + Markt den Wiener Immobilienmarkt auf Basis ihrer laufenden Marktbeobachtungen.

In Wien wurden 461 Neubauprojekte im freifinanzierten Eigentums- und Vorsorgewohnungssegment dokumentiert, die zusammen 25.364 neue Wohneinheiten umfassen. Dabei wurden die Wohnprojekte nach den Entwicklungsstadien Planungsphase, Bauvorbereitung, in Bau sowie fertiggestellt kategorisiert. In den untersuchten Bauvorhaben werden ausschließlich oder in Teilen freifinanzierte Eigentums- oder Vorsorgewohnungen ab 10 Wohneinheiten und mehr errichtet.

Von den 461 betrachteten Neubau-Projekten befindet sich die Mehrheit mit ca. 41 % in Bau. Rund 27 % der Bauvorhaben sind in der Planungsphase und weitere 27 % wurden bereits fertiggestellt. Bei nur 5 % der Wohnprojekte gibt es konkrete Vorbereitungsmaßnahmen für einen unmittelbar bevorstehenden Baubeginn.

Die Projekte sind sehr heterogen dimensioniert und umfassen je zwischen 10 und 55 Wohneinheiten. Durchschnittlich werden dabei rund 55 Wohneinheiten pro Bauvorhaben realisiert, was einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die mittlere Wohnfläche aller Wohnungen liegt momentan bei ca. 73 qm und fällt damit rund 2 qm geringer als im Vorjahr aus.

Der Quadratmeterpreis in einer neu errichteten Eigentums- oder Vorsorgewohnung reicht von 2.270 Euro bis hin zu 41.500 Euro für eine Wohnung im Luxussegment. Auf Gesamtstadtebene liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 5.340 Euro, was einem minimalen Anstieg von rund 0,4 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. In den vergangenen Jahren stiegen die Kaufpreise für Neubauwohnungen in Wien sukzessive an. Besonders in den ehemals stark von der Industrie geprägten Bezirken wurden aufgrund von Nachholeffekten und deutlichen Qualitätssteigerungen signifikante Preisanstiege dokumentiert.

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

Zum 2. Mal optional erhältlich ist die umfangreiche Projektliste als Exceldatei, ebenso wie der 5-Jahresvergleich, der die wichtigsten Kennzahlen der letzten 5 Studienjahre grafisch präsentiert, jeweils für alle 23 Bezirke und Gesamt-Wien.