



INKL.  
INTERAKTIVER  
KARTE:

[cbre.at/wohnen2019](https://cbre.at/wohnen2019)

# MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN

# WER IST CBRE?

**CBRE Group\* rangiert im Fortune 500 und S&P 500 Aktienindex und ist das weltweit führende Unternehmen für Gewerbeimmobilien\*\*.**

Das in Los Angeles ansässige Unternehmen mit mehr als 90.000 Mitarbeitern in über 480 Büros weltweit (exkl. Zweigstellen und Partnerbüros) arbeitet für Immobilieneigentümer, Investoren und Mieter auf der ganzen Welt. CBRE ist in Österreich seit 1991 mit Firmensitz in Wien vertreten.

Bei CBRE Österreich beraten rund 165 Mitarbeiter Eigentümer, Investoren, Entwickler und Mieter bei allen Aspekten rund um die Immobilie. Das interdisziplinäre Team arbeitet ganzheitlich an Projekten, wodurch CBRE der einzige Dienstleister am Markt ist, der eine All-in-one-Lösung für Immobilien anbietet.

## CBRE DIENSTLEISTUNGEN

### Office, Industrial & Logistics, Living, Retail und Hotel:

- Beratung bei An- und Vermietung
- Beratung bei An- und Verkauf
- Management und Development
- Technische Beratung
- Architektur & Workplace-Strategie
- Gewerbliche Immobilienverwaltung
- Fondsdienstleistungen
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen
- Betrieb & Optimierung für Eigennutzer



\* New York Stock Exchange: CBG

\*\* Basis: Umsatz 2018

# WARUM WIR WISSEN, WO MAN WIE BAUT, INVESTIERT, WOHT UND AUCH WIEDERVERKAUFT

**Wir kennen den Wohnungsmarkt im Großen,  
Kleinen und Ganzen. Wieso? Ganz einfach.**

CBRE Residential arbeitet ganzheitlich und bedarfsorientiert. Mehrere Teams begleiten groß-, mittel- und kleinvolumige Wohnimmobilien-Investments, beraten bei Miete und Verkauf und arbeiten im Schulterschluss mit Bewertung, Research sowie nationalem und internationalem Projektmarketing.

Die Spezialisierungen der Teams bei gleichzeitigem Wissensaustausch, lokal wie international, garantieren unseren Kunden fundiertes Know-how und die besten Ergebnisse.





# NUTZEN SIE UNSERE EXPERTISE ZU IHREM VORTEIL

## SIE MÖCHTEN GROSSVOLUMIG AN- ODER VERKAUFEN?

Sprechen Sie mit dem Team von CBRE Investment Properties Residential. Unsere Immobilienberater kümmern sich um Wohnimmobilien und Grundstücke zur Wohnnutzung, Sonderformen wie Studenten-Wohnen, Senioren-Wohnen und Serviced Apartments sowie Portfoliobestände und beraten Immobilieneigentümer und Wohnbauträger im Transaktionsmanagement von Bestandsobjekten und Projektentwicklungen.

Profitieren Sie von fundiertem Know-how, dem Zugang zu internationalen Investoren und langjähriger Erfahrung in der Durchführung von Bieterprozessen.

### Georg Fichtinger

+43 1 533 40 80 20

+43 664 544 54 64

## SIE MÖCHTEN DAS BESTE AUS KLEINEN UND MITTLEREN VOLUMINA HERAUSHOLEN?

Das Team von CBRE Investment Properties Middle Markets freut sich auf Ihre Anfrage (Liegenschaften zwischen 1 und 10 Millionen Euro). Unsere Experten erstellen die optimale Verwertungsstrategie auf der einen Seite und bieten Interessenten auf der anderen Seite spannende Investments sowie Bauträgerliegenschaften.

Holen Sie sich das bestmögliche Ergebnis durch das umfangreiche Know-how unseres Teams, die beispiellose Vernetzung im Markt sowie die professionelle Abwicklung strukturierter Verkaufsprozesse.

### Georg Fichtinger

+43 1 533 40 80 20

+43 664 544 54 64

## SIE MÖCHTEN IHR WOHNPROJEKT VOLL VERMIETEN, IHRE WOHN- IMMOBILIE VERKAUFEN ODER SIND AUF DER SUCHE NACH EINEM NEUEN ZUHAUSE?

Das Living Team der CBRE Agency kümmert sich um Ihre Immobilie. Ganz gleich, ob Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie in Eigentum oder Miete sind oder ihr derzeitiges Zuhause zum besten Preis verkaufen möchten, unsere Immobilienberater stehen Ihnen mit Ihrer Expertise zur Seite.

Als Entwickler oder Investor möchten Sie Ihre Wohnbauprojekte schnellstmöglich vollvermieten? Verlassen Sie sich auf das Netzwerk und Know-how unserer Living-Immobilienberater sowie das umfassende nationale und internationale CBRE Projektmarketing.

### Patrick Schild

+43 1 533 40 80 33

+43 664 885 06 108

# KEY FINDINGS

## Neubauleistung erreicht Höhepunkt

Jährliche Steigerungsraten bei der Neubauteiligkeit resultieren im Jahr 2020 in der höchsten Neubauteiligkeit seit Beginn unserer Aufzeichnungen. Das bereits sehr hohe Niveau im Jahr 2019, wo über 12.000 Wohnungen fertiggestellt werden, wird somit im nächsten Jahr deutlich übertraffen. Erstmals stellen geförderte Mietwohnungen die vorherrschende Kategorie dar. Die traditionell dominanten Eigentumswohnungen werden bei der Fertigstellungsleistung der nächsten zwei Jahre sowohl von Mietwohnungen im freifinanzierten als auch im geförderten Bereich auf den dritten Platz verdrängt. Hier zeigen sich auch die Auswirkungen der verstärkten Aktivität institutioneller Investoren am Wiener Markt in den letzten Jahren.

## Stabile Mietpreisentwicklung bei gleichzeitigem Anstieg der Kaufpreise

Auswertungen aus dem Grundbuch zeigen, dass die Kaufpreise in den Inneren Bezirken im H1 erstmals bei über 6.000 €/m<sup>2</sup> lagen. Auch die anderen Wohnlagen verzeichneten steigende Kaufpreise. Aufgrund der Fertigstellung einiger exklusiver Projekte wurde der höchste Kaufpreisanstieg in den Inneren Bezirken verzeichnet. Die Mieten im Neubaubereich haben vor allem in den Flächenbezirken einen stärkeren Anstieg verzeichnet während die Spitzenmiete stabil geblieben ist. Die weitere Entwicklung der Spitzenmiete wird derzeit durch die Vermarktung einiger aktueller Developments im gehobenen Mietsegment verifiziert.

## Neubau Hot-Spots im Wiener Umland und in den Landeshauptstädten

Durch die gute Verkehrsanbindung und den Flächenmangel in Wien wird im Wiener Umland verstärkt großvolumiger entwickelt. Dem europaweiten Trend folgend kann zukünftig auch von einem höheren Investoreninteresse außerhalb des Kernmarktes Wien ausgegangen werden, da auch namhafte Developer über die Wiener Stadtgrenze hinausblicken. Hot-Spots stellen hier vor allem Korneuburg, Groß-Enzersdorf, Schwechat und das südliche Umland dar. Auch die größeren Landeshauptstädte ziehen verstärkt Investoren an, wenn wie beispielsweise in Graz das gesuchte Produkt am Markt zur Verfügung steht.

## Wohnen etabliert sich als Asset Klasse

Wohnimmobilien stellten im Jahr 2018 die stärkste Asset-Klasse dar. Im Q1 bis Q3 2019 wurden bereits ca. € 800 Mio. in großvolumige Wohnimmobilien investiert. Aufgrund der gut gefüllten Pipeline wird bis zum Jahresende wieder das Erreichen der € 1 Mrd.-Marke erwartet. Die Renditen lagen in den ersten drei Quartalen 2019 aufgrund der hohen Nachfrage auf einem neuen Tiefstwert. Insbesondere in guten Lagen kamen die Renditen verstärkt unter Druck.

# EINLEITUNG

Der dritte von CBRE veröffentlichte Wohnungsmarktbericht berücksichtigt die aktuellsten lokalen sowie globalen Trends am Wiener Wohnungsmarkt. Dazu gehört die zunehmende Urbanisierung bei gleichzeitig steigenden Bevölkerungszahlen. Faktoren wie die vergleichsweise positiven Wirtschaftsaussichten sowie die hohe Lebensqualität unterstützen die Stadtentwicklung Wiens zur 2-Millionen Einwohnerstadt bis zum Jahr 2026.

Ein kurzer Überblick zum Wiener Wohnungsmarkt unterstreicht die Charakteristik als Mieterstadt anhand einer Analyse des Gesamtbestands an Wohngebäuden. CBRE erhebt seit 2016 laufend Wohnbauprojekte ab 20 Wohneinheiten. Die erhobene Neubautätigkeit berücksichtigt keine Sanierungen. Umnutzungen bestehender Gebäude fließen aufgrund des dadurch entstehenden neuen Wohnraums jedenfalls in die Fertigstellungsleistung ein.

Betrachtet man die Neubauleistung in Wien 2019 nach Rechtsverhältnissen, zeigt sich erstmals ein Umschwung zugunsten von geförderten Mietwohnungen.

Die fünf von CBRE definierten Wohnlagen wurden anhand ihrer wohnungsmarktspezifischen Merkmale abgegrenzt. Eine kurze Beschreibung des Profils jeder Wohnlage sowie die Marktdaten aktueller Neubauprojekte ermöglichen eine detaillierte Betrachtung des Wiener Wohnungsmarkts.

Bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen wurden erstmals die im Grundbuch verbücherten Transaktionen ausgewertet. Damit konnte eine tiefergehende Analyse des Wiener Eigentumswohnungsmarktes durchgeführt werden.

Die verstärkte Planungs- und Bautätigkeit im Bereich des großvolumigen Wohnbaus im Wiener Umland wird im diesjährigen Bericht ebenso betrachtet wie die anhaltend dynamische Entwicklung am institutionellen Wohninvestmentmarkt.



# BEVÖLKERUNG

## Lebenswerteste Stadt seit einer Dekade

Zum 10. Mal in Folge wurde Wien von der Beratungsgesellschaft Mercer zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt. Diese Top-Platzierung verdankt die Stadt vor allem der ausgezeichneten Infrastruktur. Wenig überraschend erscheint daher der hohe Zuzug aus dem Ausland. Die starke Migrationsbewegung der letzten Jahre hat sich bereits abgeschwächt, dennoch ist auch für die nächsten Jahre mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Aufgrund des schwächeren Bevölkerungswachstums geht die Prognose von Statistik Austria nun erst 2026 vom Erreichen der 2-Millionen Einwohnermarke aus.

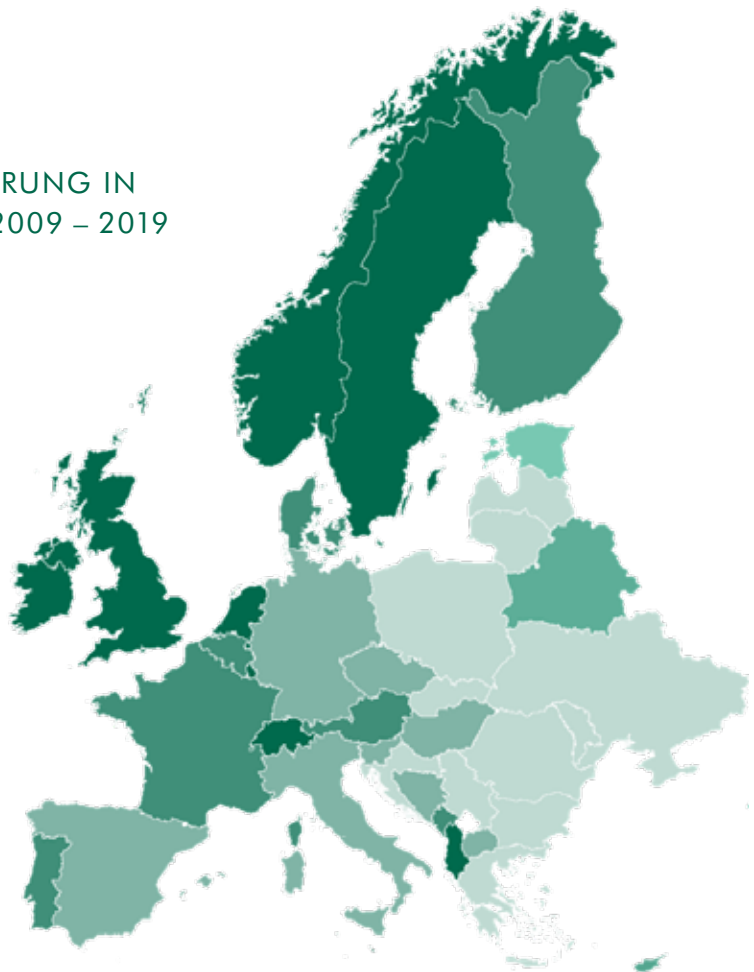
## Europaweiter Urbanisierungstrend

Der weiterhin starke Bevölkerungszuzug, welcher von einem generellen Urbanisierungstrend unterstützt wird, begründet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Wien. Zwischen 2009 und 2019 nahm der Anteil der Bevölkerung in urbanen Regionen in Österreich um etwa 8 % zu (EU-Durchschnitt: 4 %). Zwischen 2020 und 2028 soll sich dieser europaweit hingegen etwas abschwächen. Trend: In Österreich wird eine Zunahme von etwa 7 % erwartet, der Europa-Durchschnitt liegt hingegen bei nur 2 %. Damit gehören Österreichs urbane Regionen und insbesondere Wien, zu den im Europa-Vergleich am stärksten wachsenden.

## ANSTIEG DER BEVÖLKERUNG IN URBANEN REGIONEN 2009 – 2019

- > 10 %
- 5 – 10 %
- 0 – 5 %
- < 0 %

Norwegen	+ 16 %
Schweden	+ 13 %
Irland	+ 12 %
Schweiz	+ 12 %
Niederlande	+ 11 %
Großbritannien	+ 11 %
Frankreich	+ 8 %
Österreich	+ 8 %
Dänemark	+ 7 %
Belgien	+ 7 %
Portugal	+ 7 %
Finnland	+ 6 %
Deutschland	+ 4 %
Italien	+ 4 %
Spanien	+ 3 %
Tschechien	+ 2 %
Polen	- 2 %



Quelle:  
Oxford Economics



# WIRTSCHAFTSAUSSICHTEN

## Robustes Wirtschaftswachstum hält an

Das solide Wachstum der österreichischen Wirtschaft setzte sich auch im Laufe des ersten Halbjahres 2019 fort, dennoch wird bis Ende des Jahres eine Abschwächung des BIP-Wachstums erwartet. Dieses soll laut Prognosen von Oxford Economics für 2019 bei etwa 1,5 % liegen. Im Vergleich dazu verzeichnete das BIP im Jahr 2018 noch ein Wachstum von ca. 2,6 %. Ausschlaggebend für den Rückgang ist die schwächere Dynamik in Außenhandel und Industrie.

Als wichtigste Konjunkturstütze sieht das IHS vor allem den privaten Konsum. Dieser wird durch steigende Beschäftigung, Lohnzuwächse und eine stabile Preisentwicklung ermöglicht.

## Positive Aussichten für den Arbeitsmarkt

Eine spürbare Verbesserung findet auch auf dem Arbeitsmarkt statt, wo kontinuierlich sinkende Arbeitslosenraten registriert werden. Nach internationaler Definition von Oxford Economics soll diese bis zum

Jahresende bei etwa 4,6 % und damit bereits deutlich unter den Vorjahreswerten liegen. Auch die prognostizierten Zahlen für die nächsten zwei Jahre deuten mit einem Wert von 4,5 % auf eine weitere Entspannung auf dem österreichischen Arbeitsmarkt hin.

## Steigende Einkommen und niedriges Zinsniveau erhalten Leistbarkeit von Eigentumswohnungen

Das durchschnittliche nominale Nettohaushaltseinkommen in Wien verzeichnete zwischen 2010 und 2019 ein Wachstum von 13 %. Für den Erwerb einer Eigentumswohnung sind in Wien ca. 8 durchschnittliche Haushaltseinkommen notwendig. Durch die jährlich weiterhin günstigen Finanzierungskonditionen wird trotz steigender Kaufpreise die Leistbarkeit von Eigentumswohnungen aufrechterhalten.

Auf absehbarer Zeit besteht nur ein geringes Risiko einer signifikanten Zinsänderung. Die von der europäischen Zentralbank definierten Leitzinsen liegen bereits seit März 2016 auf einem historischen Tiefstwert. Die Prognosen bis 2021 legen nahe, dass der Leitzins im Euroraum stabil bleibt.

## KONJUNKTURAUSSICHTEN ÖSTERREICH



### BIP-WACHSTUM

**2019:** 1,5 %  
**2020:** 1,3 %  
**2021:** 1,7 %



### INFLATION

**2019:** 1,5 %  
**2020:** 1,5 %  
**2021:** 1,7 %



### ARBEITSLOSIGKEIT

**2019:** 4,6 %  
**2020:** 4,5 %  
**2021:** 4,5 %

Quelle:  
Oxford Economics

# WOHNUNGSMARKT WIEN

## Großer Altbaubestand in Wien

In Wien gibt es laut der Mikrozensus-Wohnungserhebung ca. 909.500 Hauptwohnsitzwohnungen. Mehr als jedervierte Haushalt wohnt in Gebäuden, die vor 1919 errichtet worden sind. Das verdeutlicht Wiens Altbaustruktur. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der Neubauwohnungen, die nach 2000 errichtet wurden, mit 34 % im Vergleich zu den anderen Bundesländern relativ gering.

## Die Mieterstadt Wien

Mehr als drei Viertel der Wiener Haushalte leben in Mietwohnungen. Die Mietquote ist im Vergleich zu den anderen Bundesländern in Wien am höchsten, ebenso der Anteil der Gemeindewohnungen mit ca. 22 % aller Haushalte.

Die Kategorie „andere Hauptmiete“ in Wien besteht zum Teil aus jenen Wohnungen, die dem MRG unterliegen, vor 1953 erbaut wurden und daher eine Richtwertmiete aufweisen. Andererseits entfallen auf diese Kategorie auch Wohnungen in Neubauten, die nur teilweise dem MRG unterliegen aber jedenfalls eine freie Mietpreisbildung ermöglichen.

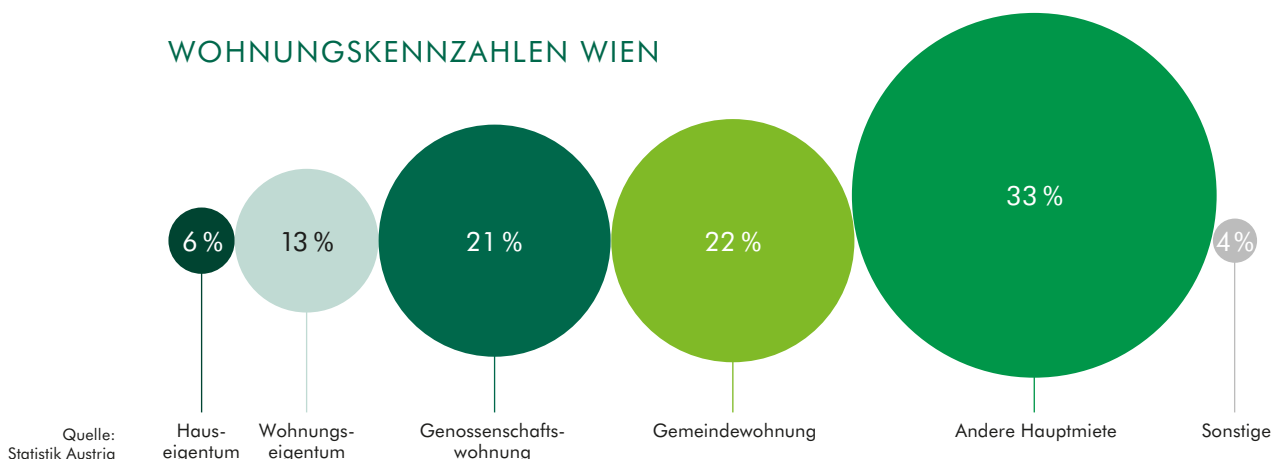
## Geförderter Wohnbau in Wien

Der hohe Stellenwert des geförderten Wohnbaus ist ein weiteres Charakteristikum des Wohnimmobilienmarktes in Wien. Insbesondere die Stadt Wien unterstützt mit ihrem Wohnungsbestand in Gemeindebesitz die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum. Eine andere Form des geförderten Wohnbaus sind jene Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften errichtet wurden. Diese sogenannten Genossenschaftswohnungen nehmen insgesamt einen ähnlich hohen Anteil am Bestand ein wie Gemeindewohnungen.

Die Miete im geförderten Wohnbau setzt sich zusammen aus dem gesetzlich geregelten Deckelbetrag von derzeit € 4,97/m<sup>2</sup> (zuzüglich € 0,74 Erhaltungsbeitrag), sowie dem Finanzierungsbeitrag von ca. € 70 bis rund € 500 pro m<sup>2</sup> je nach Förderungstyp und Bau- bzw. Grundkosten.

Trotz der aktuell stattfindenden Ausweitung der Neubautätigkeit im geförderten Wohnsegment ist der Zugang durch Faktoren wie lange Wartezeiten, den Finanzierungsbeitrag und geringe Verfügbarkeit in bevorzugten Wohnlagen weiterhin eingeschränkt.

## WOHNUNGSKENNZAHLEN WIEN



# NEUBAUTÄTIGKEIT WIEN

## Hohe Neubautätigkeit setzt sich in den nächsten Jahren fort

Seit Erfassung der Neubauprojekte durch CBRE sind jährliche Steigerungsraten in der Neubautätigkeit zu beobachten gewesen. Die Fertigstellungsleistung des Jahres 2019 liegt zwar nur knapp über jener des Vorjahres, dennoch befindet sie sich auf einem langfristig betrachtet hohen Niveau.

## Geförderte Mietwohnungen mit Spitzenposition im Jahr 2019

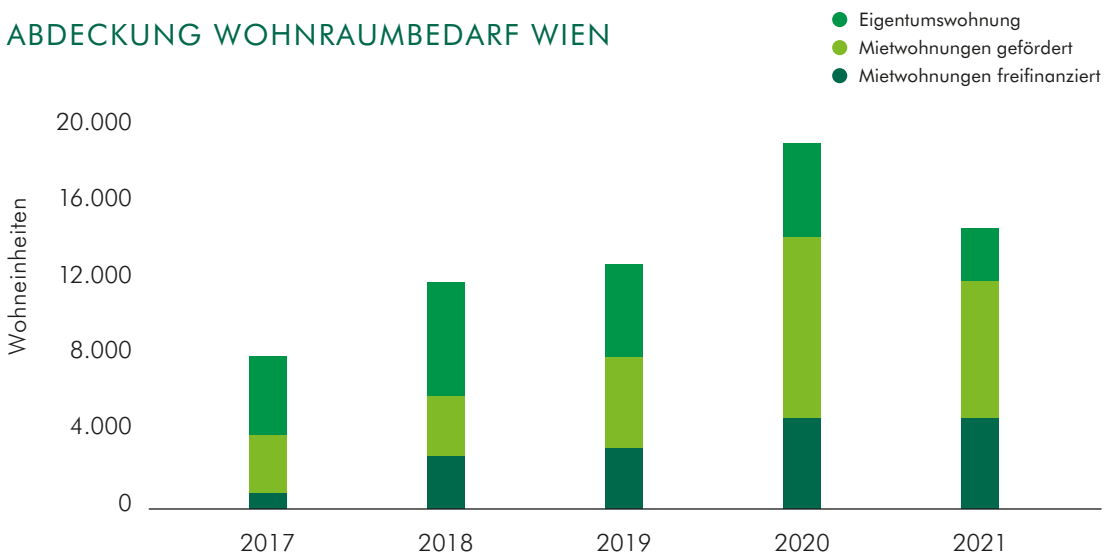
Im Jahr 2019 stellen geförderte Mietwohnungen die vorherrschende Kategorie bei den Fertigstellungen dar. Auf diese entfallen 39 % der fertiggestellten bzw. fertigzustellenden Neubauwohnungen. Dieser relativ hohe Anteil ist insbesondere auf einige größere Wohnprojekte zurückzuführen, die großteils in Stadtentwicklungsgebieten stattfinden. Die Fertigstellungen konzentrieren sich dadurch weiterhin auf die beiden Flächenbezirke. Damit verdrängen sie die traditionell dominierenden Eigentumswohnungen von der Spitzenposition.

## Höhepunkt im Jahr 2020 erwartet

Die steigende Fertigstellungsleistung setzt sich auch im Jahr 2020 fort, wo der vorläufige Höhepunkt der Neubautätigkeit erwartet wird. Laut aktuellen Zahlen dürfte auch hier fast die Hälfte der geplanten Wohnungen als geförderte Mietwohnungen dem Markt zugeführt werden. Damit wird im Jahr 2020 auch die vollkommene Fertigstellung einiger Stadtentwicklungsgebiete erwartet. Dazu gehört die Bebauung auf den ehemaligen Coca-Cola Gründen unter dem Projektnamen „Biotop City“, das „Carrée Atzgersdorf“ und die „Mellergründe“ im Süden Wiens.

Neben den geförderten Mietwohnungen verzeichnen auch die freifinanzierten Mietwohnungen einen beachtlichen Anstieg. Die Fertigstellung dieser wird im Zeitraum 2020–2021 um ca. 80 % höher liegen als im Zeitraum von 2018–2019. Hier wirkt sich die verstärkte Aktivität institutioneller Investoren in Form von Forward-Transaktionen in den vergangenen 24 Monaten deutlich auf die Fertigstellungsleistung von freifinanzierten Mietwohnungen aus.

## ABDECKUNG WOHNRAUMBEDARF WIEN



Quelle:  
CBRE Research

Der deutliche Anstieg bei den freifinanzierten Mietwohnungen ist vor allem auf einige Großprojekte zurück zu führen. Beispielsweise werden im „Ensemble“ bzw. „IU“ an der Erdberger Lände zusätzliche 800, großteils freifinanzierte Mietwohnungen, entstehen. Im Vergleich dazu bleibt die Fertigstellung von Eigentumswohnungen annähernd stabil.

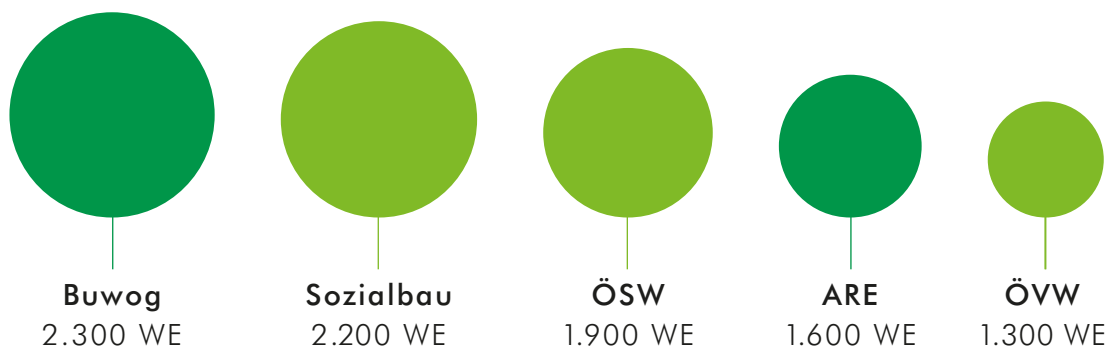
### Erhebungen deuten auf Rückgang bei den Fertigstellungen 2021 hin

Unsere Erhebungen lassen für das Jahr 2021 einen Rückgang, insbesondere im Vergleich zum starken Fertigstellungsjahr 2020, erwarten. Es muss noch von einigen neu hinzukommenden Projekten bzw. Verschiebungen der Fertigstellung auf 2021 ausgegangen werden, dennoch wird aber mit hoher Wahrscheinlichkeit der Wert des Rekordjahres 2020 nicht erreicht werden.

### Rückgang der Baubewilligungen bestätigt den Trend

Die Anzahl der bewilligten Wohnungen in neuen Gebäuden verzeichnete in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Anstieg, sowohl in Wien als auch in ganz Österreich. Im Jahr 2018 zeigte sich hingegen zum ersten Mal ein stärkerer Rückgang der Baubewilligungen. Während im Jahr 2017 noch knapp 23.000 Wohnungen in neuen Gebäuden in Wien bewilligt wurden, waren es im Jahr 2018 nur etwa 15.000 Wohnungen. Das entspricht einem Rückgang von 34%. Ebenso zeigt die Auswertung von Statistik Austria auch im ersten Quartal 2019 einen Rückgang an Bewilligungen im Vergleich zum gleichen Quartal des letzten Jahres. Dadurch kann der Trend zu einem zukünftigen Rückgang der Neubauleistung auch auf Basis der Baubewilligungen untermauert werden.

### GRÖSSTE BAUTRÄGER 2018 – 2020



Quelle:  
CBRE Research

## Gemeinnützige Wohnbauträger auf dem Vormarsch

Der hohe Anteil an geförderten Wohnungen wird auch bei der Auswertung der größten Wohnbauträger ersichtlich. Unter die fünf größten Bauträger im Zeitraum 2018 bis 2020 fallen 3 gemeinnützige Wohnbauträger, die gemeinsam über 5.000 Wohneinheiten entwickeln. Dennoch stellt wie in der Vorjahresperiode weiterhin die Buwog den größten Wohnbauträger nach Anzahl der fertiggestellten bzw. fertigzustellenden Wohnungen zwischen 2018 und 2020 dar.

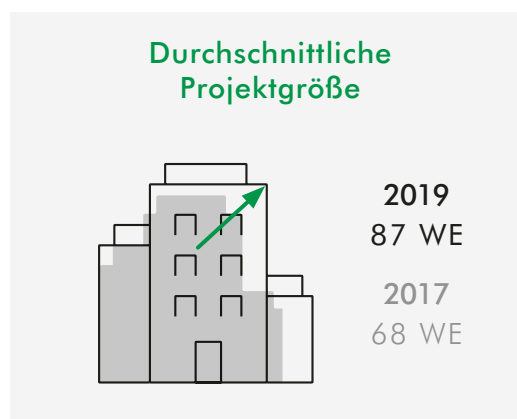
## Größere Projekte mit kleineren Wohnungen

Steigende Mieten bzw. Kaufpreise führen dazu, dass sich Wohnungssuchende immer häufiger für kleinere und dementsprechend kostengünstigere Wohnungen entscheiden. Der Trend zu kleiner werdenden Wohnungen wird auch unterstützt von dem steigenden Anteil an Ein-Personen-Haushalten sowie den sehr effizienten Grundrissen im Neubaubereich.


Mittlerweile spiegelt sich der Eindruck der kleiner werdenden Wohnungsgrößen auch in unseren Datenerhebungen wieder. Die für den Zeitraum 2019 bis 2021 geplanten Wohnungen haben eine durchschnittliche Fläche von etwa 65 m<sup>2</sup> und sind damit im Vergleich zum Zeitraum 2016 bis 2018 weiter gesunken. Vergleicht man die Wohnungsgrößen im Neubaubereich mit jenen im Gesamtbestand dann zeigt sich, dass die neuen Wohnungen deutlich kleiner sind. Die durchschnittliche Wohnfläche im Gesamtbestand liegt mit etwa 74 m<sup>2</sup> rund 9 m<sup>2</sup> höher.

Auch die Projektgrößen, also die Anzahl der Wohneinheiten pro Projektentwicklung, zeigen im Zwei-Jahresvergleich eine starke Dynamik. Die größere Flächenverfügbarkeit führt vor allem dazu, dass in den Flächenbezirken die größten Wohnprojekte errichtet werden, jedoch verzeichnen im Jahr 2019 auch die Inneren Bezirke aufgrund einiger Großprojekte eine sehr hohe durchschnittliche Projektgröße. Auf Basis unserer Erhebungen gehen wir für das Jahr 2020 von einem weiteren Anstieg der Projektgrößen aus.

## WOHNUNGS- UND PROJEKTGRÖSSEN IM NEUBAU



Quelle:  
CBRE Research



WENN  
POOL,  
DANN  
INFINITY

WENN  
IMMOBILIEN,  
DANN  
**CBRE**

Wohneigentum auf [living.cbre.at](https://living.cbre.at)

# FACTSHEET

Die von CBRE definierten Wohnlagen, welche zur quantitativen Unterscheidung hinsichtlich Wohnungsgrößen, Mieten, Renditen und Kaufpreisen dienen sollen, wurden anhand von wohnungsmarktspezifischen und bebauungsstrukturellen Merkmalen eingeteilt. Somit gehen sie über die administrativen Bezirksgrenzen hinaus und ermöglichen damit einen umfassenden Einblick in den Wiener Wohnungsmarkt. Die Innere Stadt wurde aufgrund ihrer besonderen Charakteristik sowie der geringen Anzahl an Neubauprojekten nicht berücksichtigt.

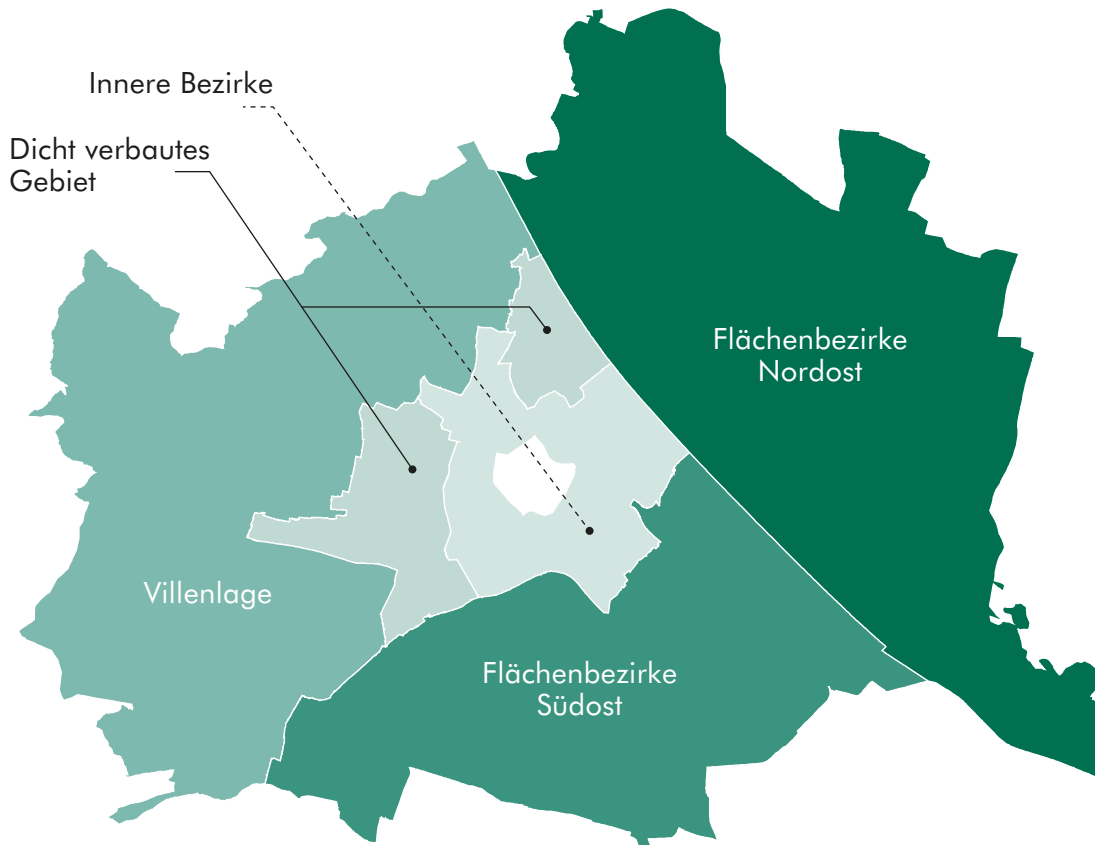
Die „Inneren Bezirke“ stellen die zentralste und damit eine der beliebtesten aber zugleich hochpreisigsten Wohnlagen dar. Ein ähnliches Preisniveau ist in der im Westen Wiens gelegenen „Villanlage“ zu

finden. Auf diese entfällt aufgrund der höheren Grundkosten und der stark eingeschränkten Flächenverfügbarkeit nur ein geringer Anteil der Neubauprojekte. Ein vergleichsweise hoher Anteil der Projekte in den „Inneren Bezirken“ ist vor allem auf einige großflächige Stadtentwicklungsgebiete zurück zu führen. Das „Dicht verbaute Gebiet“ kann als aufstrebende Lage bezeichnet werden und gerät zunehmend in den Fokus von Wohnungssuchenden und Entwicklern. Die beiden größten Wohnlagen (Flächenbezirke Nordost und Südost) sind vor allem aufgrund ihrer hohen Flächenverfügbarkeit das Ziel zahlreicher Developer. In diesen beiden Wohnlagen wird dementsprechend auch die höchste Anzahl an Neubauprojekten realisiert. Auch die Mietpreissteigerung ist in diesen beiden Wohnlagen am stärksten.

		Innere Bezirke	Dicht verbautes Gebiet
	<b>Wohneinheiten 2019</b>	1.800	1.200
	<b>Durchschnittliche Wohnungsgrößen 2018–2020</b>	68 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
	<b>Mieten (€/m<sup>2</sup>)</b>	12,50 – 16,00	10,50 – 13,50
	<b>Renditen (%)</b>	2,40 – 3,40	3,20 – 3,90
	<b>Kaufpreise H1 2019 (€/m<sup>2</sup>)</b> Ø tatsächlich abgeschlossene Wohnungspreise im Einzelabverkauf von Bauträgerprojekten	6.010	4.530



## ABGRENZUNG WOHNLAGEN



Villenlage	Flächenbezirke Südost	Flächenbezirke Nordost	Wien
500	4.400	4.200	12.100
71m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
12,50 – 16,00	10,00 – 13,00	10,00 – 13,00	10,00 – 16,00
2,50 – 3,60	3,40 – 3,90	3,50 – 3,90	2,40 – 3,90
5.250	3.950	4.290	4.750

Quelle:  
CBRE Research,  
ImmoUnited

# INNERE BEZIRKE

## „Innere Bezirke“ die bevorzugte städtische Wohnlage

Die „Inneren Bezirke“ gehören zu den beliebtesten Wohnbezirken Wiens. Sie zeichnen sich durch ein breites Kultur- und Bildungsangebot aus. Zahlreiche Theater und Bildungseinrichtungen sind hier zu finden. Dementsprechend ist die Lage auch bei der jüngeren Bevölkerung besonders beliebt, die auch das vielfältige Gastronomieangebot schätzt. Mit der Mariahilfer Straße befindet sich hier auch die längste Einkaufsstraße Österreichs, welche einen beliebten Anziehungspunkt für Einheimische und Touristen darstellt. Die gründerzeitliche Bebauung sowie die hohe Bevölkerungsdichte zeichnen die Wohnlage aus. Gleichzeitig liegt eine der größten innerstädtischen Grünflächen, der Wiener Prater in den „Inneren Bezirken“.

## Wohnprojekte auf ehemaligen Bahnhofsarealen sorgen für hohe Neubautätigkeit

Die im Jahr 2019 fertiggestellten bzw. noch fertigzustellenden Projekte sind mit durchschnittlich 95 Wohneinheiten vergleichsweise großvolumig, was vor allem auf einige größere Fertigstellungen, wie den „Parkapartments am Belvedere“ zurückzuführen ist. Damit ist die Entwicklung im sogenannten „Quartier Belvedere“ nahezu abgeschlossen. Im Jahr 2020 folgt das vorerst letzte Wohnprojekt, die beiden Wohntürme des „Bel&Main“, wo neben Wohnungen auch Büroflächen sowie Hotelzimmer errichtet werden und dem neuen Stadtteil am Hauptbahnhof eine zusätzliche Dynamik verleihen.

Auch am Nordbahnhofareal werden bis Ende des Jahres weitere Projekte fertiggestellt, die dem Markt zusätzliche rund 600 Wohneinheiten zuführen.

## PROJEKT „IU\_idyllisch urban“



© Art Invest

### Trend zu freifinanzierten Mietwohnungen in zentralen Lagen

Die Fertigstellungen im Jahr 2019 entfallen jeweils etwa zur Hälfte auf freifinanzierte Mietwohnungen sowie auf Eigentumswohnungen. Der vergleichsweise hohe Anteil an freifinanzierten Mietwohnungen in dieser Wohnlage ist insbesondere auf die Fertigstellungen am Nordbahnhofareal zurück zu führen.

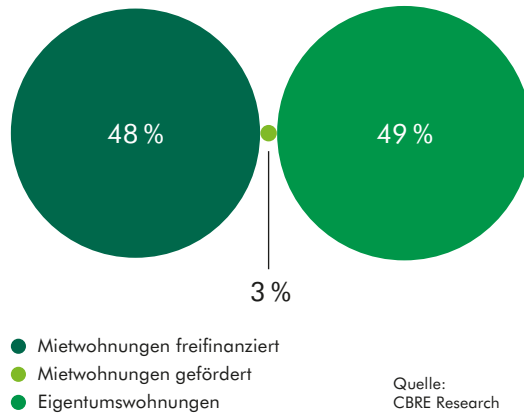
Die Mieten in dieser Wohnlage befinden sich bereits auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Dementsprechend sind diese seit 2017 weniger stark gewachsen als in anderen Wohnlagen. Der Trend für 2020 deutet aufgrund des steigenden Angebots auf eine konstante Entwicklung der Mieten hin.

Die Renditen haben hingegen weiter nachgegeben, was auf das starke Investoreninteresse an dieser Wohnlage zurück zu führen ist. Auf diese Wohnlage entfällt auch die größte Transaktion des ersten Halbjahres 2019, der Verkauf des Bel&Main Turms 2.

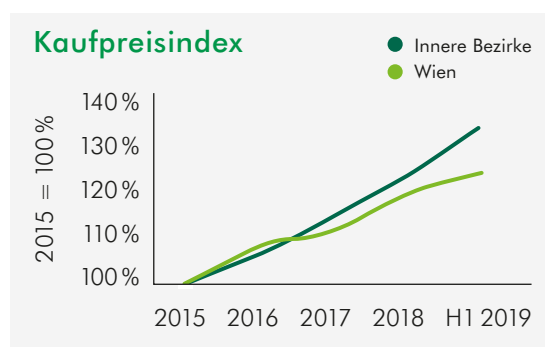
### Exklusive Projekte treiben die Kaufpreise in die Höhe

Mit ca. 38 % sind die Kaufpreise in den Inneren Bezirken im Vergleich zum Jahr 2015 am stärksten gestiegen. Aufgrund von einigen größeren Wohnungsvverkäufen im Dachgeschoss, die in bevorzugten Lagen der beliebtesten Bezirke stattfanden (7–9), erreichten die durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preise im H1 2019 erstmals über 6.000 €. Weiters beeinflussten die Einzelabverkäufe von einigen exklusiven Neubauprojekten, wie den „Parkapartments am Belvedere“, die Durchschnittspreise positiv.

### RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE „INNERE BEZIRKE“ 2019



### MIETEN, RENDITEN UND KAUFPREISE „INNERE BEZIRKE“



# DICHT VERBAUTES GEBIET

## „Dicht verbautes Gebiet“ die aufstrebende Wohnlage

Das „Dicht verbaute Gebiet“ unterzog sich in den letzten Jahren einem Imagewandel. Insbesondere die an den Gürtel angrenzenden Wohngebiete galten als unattraktiv. Mittlerweile wird die Wohnlage zunehmend als günstige Alternative zu den Inneren Bezirken gesehen. Die Aufwertung wird von der Stadt vorangetrieben, in dem Stationen der U6 und Marktgebiete saniert sowie attraktive Aufenthaltsflächen geschaffen werden.

Die gute öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Nähe zum Zentrum wirkt sich besonders positiv auf die Nachfrage aus. Die geplante öffentlich zugängliche Grünfläche am Dach des neuen Ikea am Westbahnhof sowie die aktuellen Impulse zur Schaffung eines Westbahn-Parks besitzen das Potenzial die Wohnlage weiter aufzuwerten.

## Kasernenareale als aktuell größte Flächenreserven

Die hohe Bebauungsdichte bietet wenig Platz für größere Neubauprojekte. Dementsprechend entfällt auch nur ein geringer Anteil des Fertigstellungsvolumens auf diese Wohnlage. Ebenso werden hier folglich eher kleinvolumige Projekte realisiert, die sich auf Baulücken und bisher ungenutzte Flächen konzentrieren.

In Breitensee befindet sich ein wesentlicher Neubau Hot-Spot in dieser Wohnlage. Auf zwei ehemaligen Kasernenarealen wird hier ein zusätzliches Wohn- und Erholungsangebot geschaffen.

In der Wolfganggasse entsteht auf dem Areal der Wiener Lokalbahnen neuer großvolumiger Wohnraum. Im Rahmen mehrerer geförderter Wohnprojekte entstehen auch soziale Einrichtungen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf.

## PROJEKT „RAUCHGASSE 40 – 44“



© Rustler

### Hohe Nachfrage seitens Wohnungssuchender und Investoren

Rund zwei Drittel der Fertigstellungsleistung im Jahr 2019 werden als Eigentumswohnungen mit einem erheblichem Anteil an Vorsorgewohnungen errichtet. Bei Eigentümern sind vor allem die höherwertigen Lagen im 14. und 16. Bezirk beliebt.

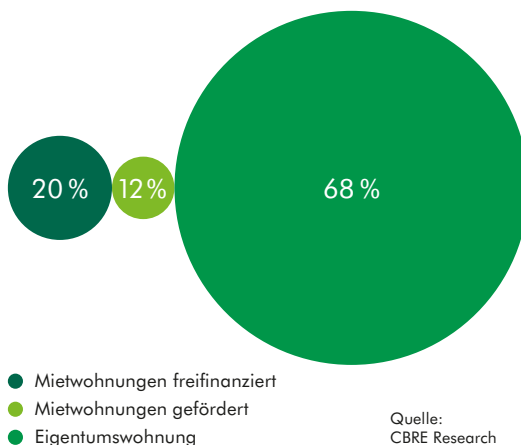
Aufgrund der anhaltenden Aufwertungsprozesse in dieser Lage fand eine deutliche Mietpreissteigerung statt. Im Vergleich zu den angrenzenden Wohnlagen ist das Mietniveau im „Dicht verbautes Gebiet“ allerdings immer noch deutlich niedriger.

Die Renditen verzeichneten innerhalb eines Jahres einen leichten Rückgang. Insbesondere in den Jahren 2018 und 2019 wurden einige Transaktionen im Neubaubereich in dieser Wohnlage verzeichnet. Vor allem der 15. Bezirk ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung sowie der Aufwertungsprozesse im Fokus von Investoren.

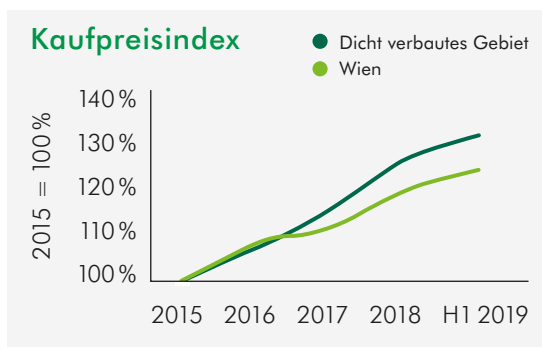
### Überdurchschnittliches Preiswachstum im „Dicht verbautes Gebiet“

Das „Dicht verbaute Gebiet“ verzeichnete nach den „Inneren Bezirken“ mit etwa 34 % das zweithöchste Preiswachstum seit 2015. Trotz des überdurchschnittlichen Wachstums liegen die Kaufpreise in dieser Wohnlage weiterhin unter dem Wien-Durchschnitt. Darin liegt neben den Aufwertungsprozessen auch das große Interesse von Vorsorgewohnungskäufern begründet. Charakteristisch hierfür sind außerdem die im Vergleich zu den anderen Wohnlagen relativ kleinen Wohnungsgrößen der verbücherten Transaktionen.

### RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE „DICHT VERBAUTES GEBIET“ 2019



### MIETEN, RENDITEN UND KAUFPREISE „DICHT VERBAUTES GEBIET“



MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN

# VILLENLAGE

## Die „Villanlage“ an den Hängen des Wienerwaldes

Die „Villanlage“ grenzt an den Wienerwald und ist aufgrund der topographischen Verhältnisse in ihrer zukünftigen Entwicklung stark eingeschränkt. Sie stellt aufgrund des hohen Grünflächenanteils eine sehr beliebte Wohnlage dar.

Die Stadtrandlage sowie zahlreiche Villengedenden bieten Wohnraum für die höheren Einkommensschichten. Dennoch sind große Teile der Wohnlage sozial durchmisch. Die Wiener Weinberge im Westen sind beliebte Ausflugsziele der Wienerinnen und Wiener. Auch der Wienerwald und weitere große Grünflächen machen die „Villanlage“ zu einer der beliebtesten Wohnlagen für Familien und Paare.

## Kleine Wohnprojekte aufgrund geringer Flächenverfügbarkeit

Durchschnittlich werden in dieser Wohnlage Projekte mit etwa 51 Wohneinheiten realisiert und damit die kleinsten Projekte im Wien-Vergleich. Ebenso entfällt auf die „Villanlage“ nur ein geringer Anteil der Neubautätigkeit, was auf die geringen Flächenreserven und den hohen unter Schutz stehenden Grünflächenanteil zurück zu führen ist. Dies führt auch dazu, dass die meisten Neubauprojekte im südöstlichen Teil der Wohnlage errichtet werden.

Die „Villanlage“ ist besonders für Eigentümer und Familien attraktiv. Dementsprechend werden in dieser Wohnlage mit durchschnittlich 71 m<sup>2</sup> auch die größten Wohnungsgrößen realisiert.

## PROJEKT „GRINZINGER ALLEE 6 – 8“



© Stephan Huger

## Wenig Neubauangebot in der „Villenlage“

Grundsätzlich sind in der „Villenlage“ die Eigentumswohnungen am dominantesten, diese Struktur wird etwas durchbrochen vom Entwicklungsgebiet „Wildgarten“, wo vielfältige Wohnformen realisiert werden. Auf dieses Projekt ist auch der im Vergleich zum Vorjahr relativ hohe Anteil an geförderten Mietwohnungen zurück zu führen.

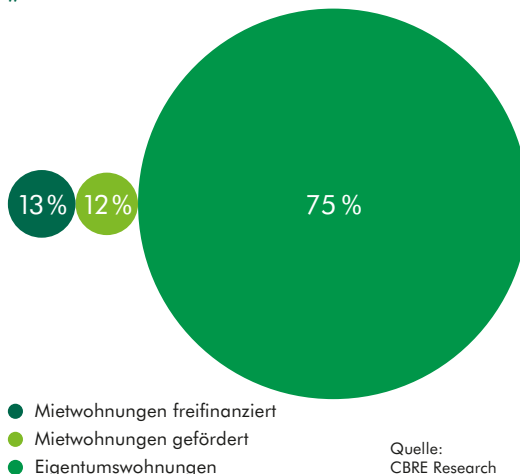
Die „Villenlage“ weist neben den „Inneren Bezirken“ die höchsten Mieten auf. Die geringe Neubautätigkeit im Bereich der freifinanzierten Mietwohnungen in dieser Wohnlage führt hier allerdings zu einer gewissen Unschärfe.

Das gehobene Mietniveau führt zu einer vergleichsweise hohen Gesamtmietbelastung, wodurch Entwickler hier hauptsächlich Eigentumswohnungen für die kaufkräftigere Bevölkerung errichten. Aufgrund des in weiterer Folge geringen Angebots an freifinanzierten Mietwohnungen ist die „Villenlage“ weniger im Fokus von Investoren.

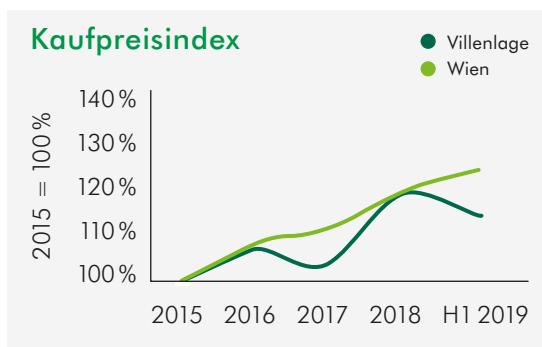
## Steigende Wohnungsgrößen bei Eigentumswohnungen

Während die verkauften Wohnungen in den meisten anderen Wohnlagen in ihrer Größe eher abnehmen, verzeichnet die „Villenlage“ steigende durchschnittliche Wohnungsgrößen. Außerdem stellt die „Villenlage“ die einzige Wohnlage mit im Vergleich zum Vorjahr gesunken Kaufpreisen dar, was vor allem auf einige hochwertige Projekte im Jahr 2018 zurück zu führen ist. Auch der Kaufpreisindex liegt aktuell unter dem Wien-Durchschnitt.

## RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE „VILLENLAGE“ 2019



## MIETEN, RENDITEN UND KAUFPREISE „VILLENLAGE“



# FLÄCHENBEZIRKE SÜDOST

## Aufstrebende Arbeiterbezirke im Wiener Südosten

Die „Flächenbezirke Südost“ sind von einer hohen Dynamik gekennzeichnet. Als Arbeiterbezirke bekannt, fanden hier in den letzten Jahren zunehmend Aufwertungsprozesse statt. Die Bebauung des Sonnwendviertels, die sich in der Endphase befindet, sowie die U1-Verlängerung nach Oberlaa und die aufstrebende Bürolage am Hauptbahnhof stellen neue und bedeutende Impulse für die Attraktivität der Wohnlage dar. Auch der geplante Ausbau der Linie U2, die bis 2028 bis zum Wienerberg verlängert wird, verbessert nochmals die Anbindung an das Zentrum.

Die Therme Oberlaa und der angrenzende Kurpark, die direkt mit der U1 erreichbar sind, dienen als wesentlicher Anziehungspunkt für die Bevölkerung. Die Wohnlage wird damit auch zunehmend interessanter für Wohnungssuchende, da hier die Mieten und Kaufpreise noch moderat sind.

## PROJEKT „BRAUNHUBERGASSE 23“

## Investoren richten den Blick nach Süden

Die hohen Flächenreserven ermöglichen das Errichten großer Wohnprojekte. Auf die „Flächenbezirke Südost“ entfallen damit auch die meisten der fertiggestellten bzw. fertigzustellenden Wohnungen im Jahr 2019. Diese hohe Neubauleistung ist auf mehrere größere Stadtentwicklungsgebiete in dieser Wohnlage zurück zu führen. Dazu zählen derzeit das Entwicklungsgebiet „In der Wiesen Ost“, sowie die Mellergründe im 23. Bezirk.

In der Endphase der Bebauung des Sonnwendviertels entstehen vermehrt hochwertige Mietwohnungsprojekte. Diese Projekte, die direkt an den Helmut-Zilk-Park angrenzen und aufgrund der zentralen Lage besonders attraktiv sind, wurden großteils bereits erfolgreich an institutionelle Investoren verkauft. Einen weiteren Hot-Spot sowohl im Hinblick auf die Neubautätigkeit als auch am Investmentmarkt stellt Oberlaa dar.



© EGW



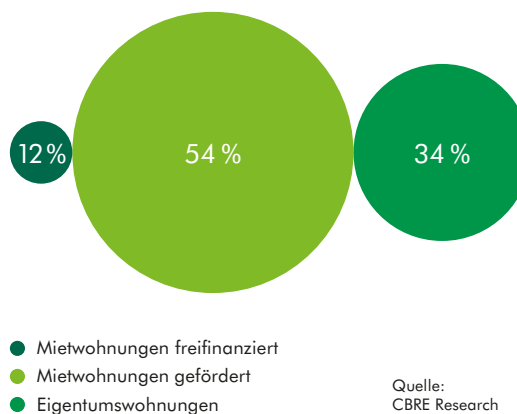
## Höchster Anteil geförderter Mietwohnungen

Mit rund 54 % ist der Anteil geförderter Mietwohnungen in den „Flächenbezirken Südost“ am höchsten. Die hohe Neubaudynamik bei hochwertigen freifinanzierten Mietwohnungen in dieser Wohnlage brachte einen Anstieg der Mieten mit sich. Die Mieten im Südosten Wiens liegen im Vergleich zu anderen Wohnlagen allerdings immer noch an der unteren Grenze. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit und Verfügbarkeit rückte die Wohnlage in den Fokus von Investoren. Ausschlaggebend waren hierfür die Entwicklungen im Sonnwendviertel. Diese sind ein wesentlicher Treiber für die Attraktivierung der zentralen Bereiche der Wohnlage, die nun zunehmend in südlich angrenzende Gebiete ausstrahlt.

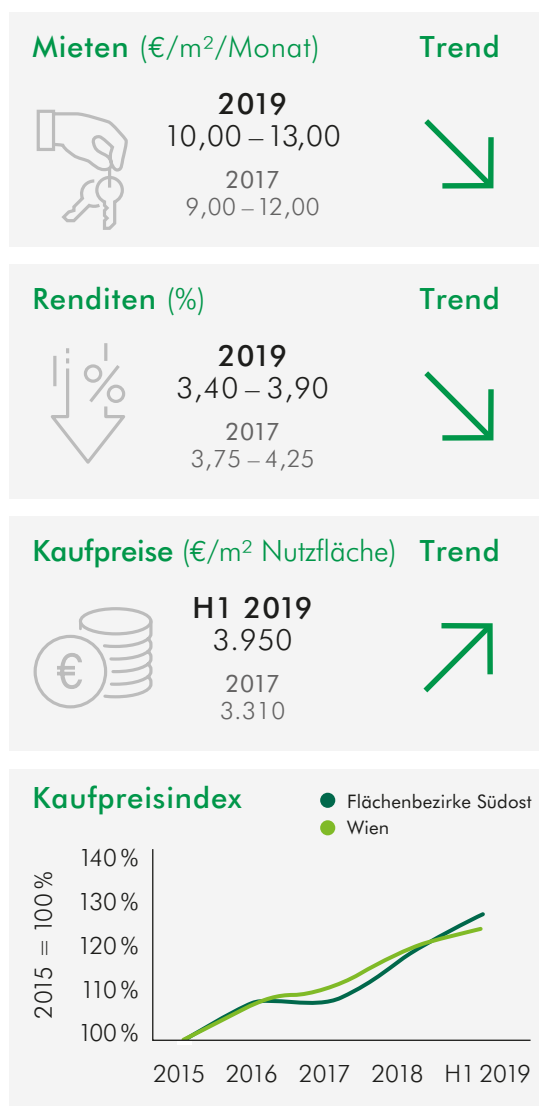
## Niedrigste Kaufpreise in den „Flächenbezirken Südost“

Während im Jahr 2015 eine Wohnung in den „Flächenbezirken Südost“ um durchschnittlich etwa 3.000 €/m<sup>2</sup> erworben werden konnte, liegen die Preise für Eigentumswohnungen direkt vom Bauträger im H1 2019 bereits bei fast 4.000 €/m<sup>2</sup>. Hier fand seit 2017 ein kontinuierlicher Anstieg statt, der vor allem durch einige Fertigstellungen am Sonnwendviertel beschleunigt wird. Hier liegen die m<sup>2</sup>-Preise einiger Projekte aufgrund der zentralen Lage und guten Erschließung bereits bei über 5.000 €/m<sup>2</sup>. Dennoch werden in dieser Wohnlage weiterhin die durchschnittlich günstigsten Transaktionen verzeichnet. Auf Basis der projektierten Preise kann in den nächsten zwei Jahren von einem weiteren Anstieg ausgegangen werden.

## RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE „FLÄCHENBEZIRKE SÜDOST“ 2019



## MIETEN, RENDITEN UND KAUFPREISE „FLÄCHENBEZIRKE SÜDOST“



# FLÄCHENBEZIRKE NORDOST

## Ländlicher Charakter in den „Flächenbezirken Nordost“

Die Bezirke über der Donau werden zu den „Flächenbezirken Nordost“ zusammengefasst und zeichnen sich vor allem durch ihren hohen Grünflächenanteil und den teils ländlichen Charakter am Stadtrand aus. Dementsprechend ist sie eine bevorzugte Wohnlage für Familien. Diese schätzen auch die vergleichsweise günstigen Wohnkosten in dieser Lage. Die Nähe zur Lobau und der Alten Donau bieten einen schnellen Zugang zu den schönsten Wiener Naherholungsgebieten. Die Erreichbarkeit ist durch mehrere U-Bahnlinien gegeben, womit eine optimale Anbindung an die Stadt gewährleistet ist. Hier steht mit Ausnahme von Wohnprojekten an der Alten Donau und den Wohntürmen am Donauufer vor allem leistbares Wohnen im Vordergrund.

## Das Donaufeld als zukünftiger Neubau Hot-Spot

Ein Neubau Hot-Spot ist hier weiterhin die Seestadt Aspern, die zu den größten Stadtentwicklungsgebieten Europas gehört. Hier hat die nächste Bauphase am Seebogen bereits begonnen. Neben zahlreichen weiteren Entwicklungsgebieten in dieser Wohnlage wie den Siemensäckern und dem Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau, deren Bebauung demnächst abgeschlossen wird, rückt ein weiteres Gebiet in den Fokus.

Die großflächige Entwicklung des Donaufeldes befindet sich derzeit in der Planungsphase. Aufgrund der Nähe zur Alten Donau und der zentralen Lage könnte hier ein zukünftiger Investment Hot-Spot entstehen. Das Beispiel Kirschblütenpark zeigt, dass diese Lage in unterschiedlichsten Vermarktungsvarianten vom Markt sehr positiv angenommen wurde.

## PROJEKT „BREITENLEER STRASSE 266“



© JAMJAM/  
Stix+Partner

## Hohes Investoreninteresse erhöht den Druck auf die Renditen

Knapp die Hälfte der Fertigstellungen in dieser Wohnlage im Jahr 2019 entfallen auf geförderte Mietwohnungen. Der vergleichsweise hohe Anteil freifinanzierter Mietwohnungen bei den Fertigstellungen verdeutlicht, dass die Kombination von erstklassiger Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr und einem hohen Grünflächenanteil in dieser Wohnlage von Investoren sehr geschätzt wird.

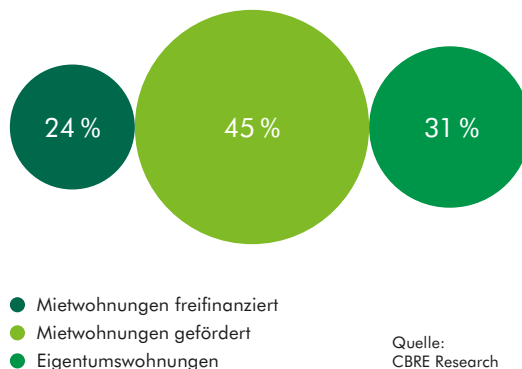
Da aufgrund größerer Flächenreserven die Entwicklung von großvolumigen Neubauten möglich ist, kann auch ein dementsprechend leistbares Mietniveau angeboten werden. Die Renditen haben innerhalb eines Jahres deutlich nachgegeben und liegen für Neubauprojekte aktuell zwischen 3,50 und 3,90 %.

Die Mieten für Neubauwohnungen zeigen vor allem im unteren Bereich des Marktspektrums ein deutliches Wachstum von rund 11 % innerhalb von zwei Jahren.

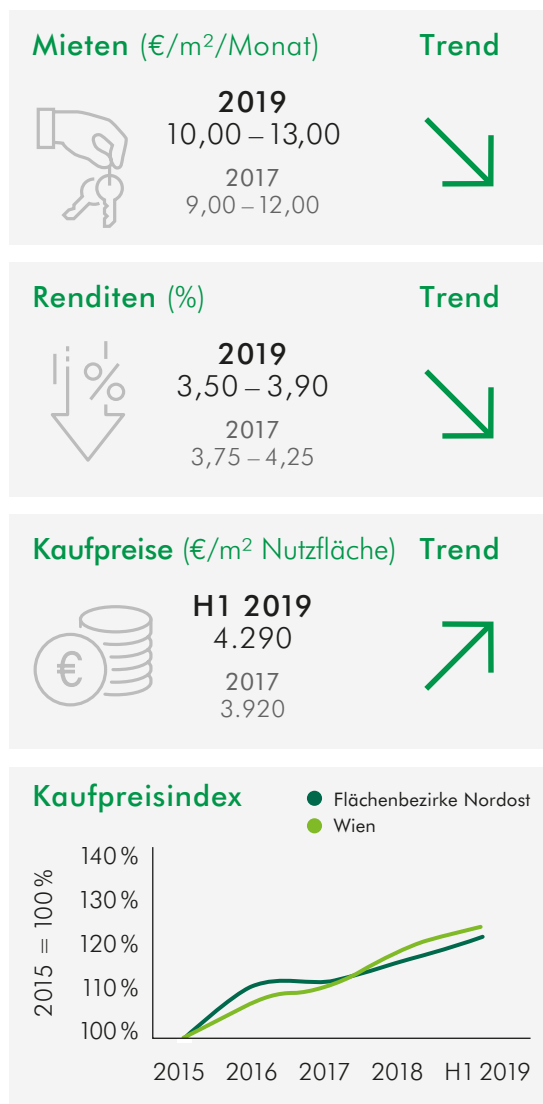
## Verhaltenes Preiswachstum in den „Flächenbezirken Nordost“

Das Wachstum der Kaufpreise für Erstbezugwohnungen lag in den letzten zwei Jahren unter dem Wiener Durchschnitt. Dennoch ist mit einem weiterhin kontinuierlichen Kaufpreiswachstum zu rechnen, das im ersten Halbjahr 2019 auf Wohnungsverkäufe im Kirschblütenpark sowie auf gut erschlossene Gebiete im 22. Bezirk zurück zu führen ist. Auf Basis der hochwertigen Projekte in der Pipeline wird für die nächsten zwei Jahre ein höheres Preiswachstum als in der Vergangenheit erwartet.

## RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE „FLÄCHENBEZIRKE NORDOST“ 2019



## MIETEN, RENDITEN UND KAUFPREISE „FLÄCHENBEZIRKE NORDOST“



# WOHNUNGSNEUBAU WIENER UMLAND

Die steigenden Bevölkerungszahlen, welche sich auch zunehmend auf das Wiener Umland konzentrieren, führen zu einer immer stärkeren Verflechtung der Kernstadt Wien und dem Agglomerationsraum. Trotz administrativer Grenzen nehmen wirtschaftliche, soziale, geographische und verkehrstechnische Verflechtungen zu. Demnach verzeichneten die an Wien angrenzenden Bezirke auch das höchste Bevölkerungswachstum in Niederösterreich.

## Wiener Umland im Fokus von Wohnungssuchenden und Developern

Die günstigeren Wohnkosten bei gleichzeitig sehr hoher Wohnqualität machen das Wiener Umland zu einer beliebten Wohnregion. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit vieler Umlandgemeinden mit zahlreichen S-Bahn Linien ermöglicht die schnelle Verbindung in das Wiener Stadtzentrum. Nicht nur Wohnungssuchende sehen großes Potenzial im Wiener Umland, auch namhafte Entwickler entdecken die angrenzenden Gemeinden zunehmend für sich.

## Erwarteter Angebotsrückgang in Wien

Die Wiener Bauordnungsnovelle könnte mittelfristig zu einem Angebotsrückgang in Wien führen. Ausschlaggebend dafür ist die neue 2/3 Regelung, die bei Neuwidmungen bzw. Widmungsänderungen einen verpflichtenden Anteil an geförderten Wohnungen vorsieht. Ebenso stellen die hohen Bodenpreise in Wien eine zunehmende Hürde für Entwickler dar.

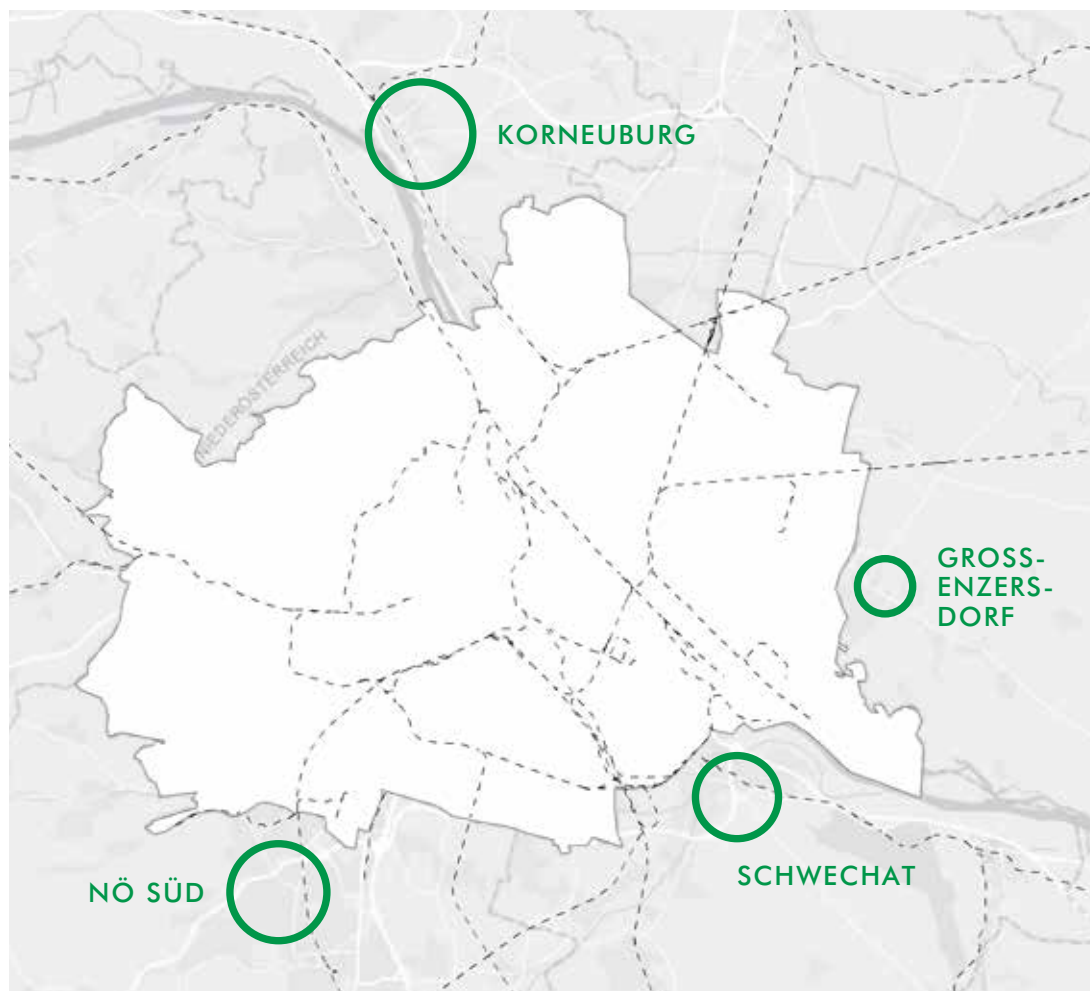
## Namhafte Entwickler schauen über die Wiener Stadtgrenze

Signa entwickelt gemeinsam mit der BOP ImmoHolding auf dem alten Werftareal in Korneuburg einen neuen Stadtteil mit Wohnungen, Büros, Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Der Baubeginn ist für 2022 geplant. Im Süden, der beliebtesten und urbansten Wohnregion im Umland, ist auf dem ehemaligen Industrieareal der Brunner Glasfabrik ein neuer Stadtteil geplant. In einer ersten Ausbaustufe sind 350 geförderte und freifinanzierte Wohnungen geplant. Im Neusiedlerviertel in Mödling werden aktuell rund 250 Wohnungen unter Beteiligung der ARE entwickelt. Diese ist aktuell auch an der Entwicklung des Südstadtzentrums in Maria Enzersdorf beteiligt, wo auf dem 1,3 ha großen Grundstück Wohnungen sowie ein Nahversorgungszentrum entstehen.

Derzeit ist das Wiener Umland noch sehr stark von Eigentumswohnungen geprägt. Durch das steigende Angebot an attraktiven großvolumigen Wohnentwicklungen im Umland kann davon ausgegangen werden, dass die Investmentaktivität in diesem Bereich ansteigen wird. Während diese zu Beginn vor allem von lokalen Investoren geprägt ist, wird in weiterer Folge auch mit einem steigenden Interesse internationaler Marktteilnehmer zu rechnen sein.



## AUSGEWÄHLTE NEUBAU HOT-SPOTS UND PROJEKTE



MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN

### KORNEUBURG

Fertigstellung	Adresse	# Wohnungen
2018	Karree Korneuburg	71 (Eigentum)
2019	Corena Nova	154 (gef. Miete)
2021	Villenspark Korneuburg	200 (Eigentum)
ca. 2024	Wertareal	–

### NÖ SÜD

Fertigstellung	Adresse	# Wohnungen
ab 2021	Neusiedlerviertel Mödling	250
2021	Südstadtzentrum Maria Enzersdorf	140 (Miete)
ab 2021	Glasfabrik Brunn a.G.	350

### GROSS-ENZERSDORF

Fertigstellung	Adresse	# Wohnungen
2018	Kirchenplatz 7	22 (gef. Miete)
2020	Wiener Straße 6	12 (Eigentum)
2020	Lobastraße 5a	42 (Miete)

### SCHWECHAT

Fertigstellung	Adresse	# Wohnungen
2018	Frauenfeld	94 (gef. Miete)
ab 2019	Brauunion Schwechat	800
ab 2020	Einzelprojekte	150

Quelle:  
CBRE Research

# INVESTMENTMARKT WOHNEN

## Interesse am institutionellen Wohninvestmentmarkt hält an

Der Wohninvestmentmarkt stellte mit einem Investmentvolumen von knapp € 1,3 Mrd. die stärkste Asset-Klasse im Jahr 2018 dar. Das erste Halbjahr 2019 verlief im Vergleich dazu etwas verhaltener, jedoch erreicht das Wohninvestmentvolumen aufgrund des starken Q3 insgesamt € 800 Mio. und damit in etwa den Wert des Vorjahres im gleichen Zeitraum. Im Vergleich zu den beiden vorherigen Jahren nahm der Anteil der Forward Transaktionen etwas ab. Beim Investmentvolumen in diesem Jahr bewirkten vor allem zwei größere Wohnportfolios, dass Bestandstransaktionen einen höheren Anteil am Volumen einnehmen.

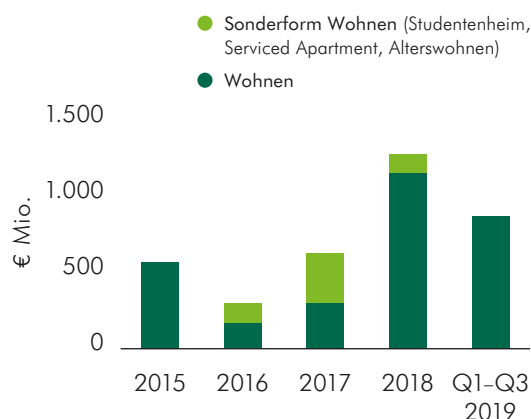
Das Neubauangebot auf dem Areal rund um den Wiener Hauptbahnhof ist weiterhin attraktiv. Auf diesen entfiel auch die größte Transaktion des Jahres. Ebenso wurde in den ersten drei Quartalen eine neue Benchmark im Bereich der Renditen bei Neubauten aufgestellt, die die Attraktivität des Wiener Wohninvestmentmarktes unterstreichen. Insbesondere internationale

Investoren zeigen eine zunehmende Aktivität und schauen vermehrt in Wohnlagen außerhalb der „Inneren Bezirke“. Dementsprechend verzeichnen die Spitzenrenditen in den Flächenbezirken einen stärkeren Rückgang und werden bis Jahresende bei rund 3,40% erwartet. Damit sind sie im Vergleich zum Jahresende 2018 um rund 35 Basispunkte gesunken. Im Vergleich dazu fand in den Inneren Bezirken ein geringerer Renditerückgang statt.

## Gut gefüllte Pipeline bis Jahresende

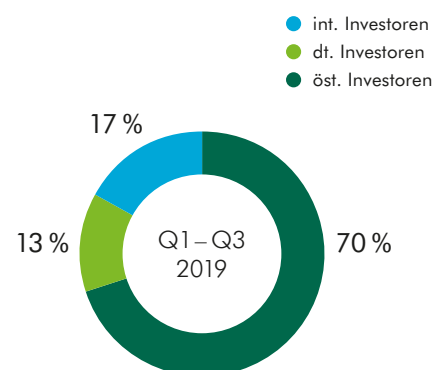
Aufgrund der gut gefüllten Pipeline im letzten Quartal gehen wir davon aus, dass das Investmentvolumen mehr als € 1 Milliarde erreichen wird. Die Diversifizierung ihres Portfolios wird von vielen Investoren als Ziel definiert. Aufgrund der geringen Korrelation mit dem gewerblichen Immobilienmarkt stellt der Wohnungsmarkt eine beliebte Möglichkeit zur Diversifizierung dar. Insbesondere internationale Investoren setzten diese Strategie vermehrt um und bauen ihre Präsenz am österreichischen Wohninvestmentmarkt, aufgrund der guten Angebotsituation, weiter aus.

## INVESTMENTVOLUMEN WOHNEN ÖSTERREICH



Quelle:  
CBRE Research

## HERKUNFT DER INVESTOREN



## Wohnimmobilien erfreuen sich global zunehmender Beliebtheit

Der Wohnungsmarkt erfreut sich aber nicht nur in Österreich zunehmender Beliebtheit. CBRE's Investor Intentions Survey 2019 zeigt auch, dass Wohnen aktuell zu den meist nachgefragtesten Assetklassen gehört. Dies zeigt sich auch anhand der Investmentvolumina. Institutionelle Wohninvestments verzeichneten im Jahr 2018 nicht nur in Österreich sondern auch in Europa ein Rekordhoch.

Insgesamt wurden in Europa im Jahr 2018 über € 50 Milliarden in Wohnimmobilien investiert. Damit war Wohnen die zweitstärksten Assetklasse, nach Büro, in diesem Jahr. Der Anteil des Wohn-Investmentvolumens am Gesamtvolumen stieg von 5 % im Jahr 2010 auf ca. 17 % im Jahr 2018.

## Positive Aussichten trotz Risiken

Laut der Investor Intentions Survey sehen die meisten Befragten die sich ändernden politischen Rahmenbedingungen als das größte Risiko. Zu den zukünftigen Trends am Markt gehören zunehmende Markteintritte neuer Investoren sowie ein steigender Zufluss von internationalem Kapital.

Auch Sekundärstädte rücken immer mehr in den Fokus der Investoren, wie sich bereits in Deutschland, UK und Irland zeigt. In Österreich zeigten sich auch bereits vereinzelte Deals in Landeshauptstädten wobei das Angebot an größeren Wohnbauprojekten aktuell noch gering ist. Insbesondere in Graz sorgt die hohe Neubautätigkeit für ein attraktives Angebot an investmentfähigen Produkten, die auch von internationalen Akteuren nachgefragt werden.



## EXKURS

### Grundlegende Nachfragefaktoren für den (Miet-)Wohnungsmarkt

Die Gründe für den zunehmenden Fokus von Investoren auf den Wohnungsmarkt sind vielseitig. Dazu gehören fundamentale Nachfrage-Treiber, Angebotsknappheit in den anderen Asset Klassen sowie übergeordnete Trends, die Investitionen in den Wohnungsmarkt langfristig besonders attraktiv machen:

#### Urbanisierung

Dieser Megatrend ist einer der wesentlichsten Treiber für den Wohnraumbedarf in urbanen Regionen. Prognosen der Vereinten Nationen gehen davon aus, dass bis 2050 etwa 84 % der europäischen Bevölkerung in urbanen Regionen wohnen wird.

#### Sozio-demographische Verschiebung

Das Alter, in dem die europäische Bevölkerung heiratet und Familien gründet, steigt kontinuierlich an. Dieser Trend wird auch von der steigenden Mobilität unterstützt, wodurch sich der Wohnungskauf tendenziell verzögert. Dementsprechend wohnen insbesondere auch höhere Einkommenschichten insgesamt länger in Mietverhältnissen.

#### Leistbarkeit von Eigentum

In der Eurozone stiegen die Kaufpreise in den letzten Jahren stärker als die Löhne. Dies ist ein weiterer Faktor, der die Nachfrage nach Mietwohnungen erhöht.

# AUSBLICK

## Rückläufige Fertigstellungszahlen nach 2021 erwartet

Der vorläufige Höhepunkt der Fertigstellungsleistung wird mit dem Jahr 2020 erreicht werden. Für das darauf folgende Jahr wird bereits ein leichter Rückgang erwartet, dennoch wird auch das Jahr 2021 noch sehr hohe Fertigstellungszahlen aufweisen. Ausgehend von einem aktuellen Rückgang der Baubewilligungen ist von einer geringeren Neubautätigkeit nach 2021 auszugehen.

Erstmals werden Eigentumswohnungen von ihrer Spitzenposition bei den Fertigstellungen verdrängt. Sowohl freifinanzierte als auch geförderte Mietwohnungen werden in den nächsten zwei Jahren eine höhere Fertigstellungsleistung verzeichnen. Aufgrund der hohen Neubautätigkeit im Bereich der geförderten Mietwohnungen wird auch zunehmender Druck auf die Mieten im freifinanzierten Bereich ausgeübt. Dementsprechend wird im Bereich der Mieten eine stabile Entwicklung erwartet, die in einigen Wohnlagen und Preissegmenten leicht rückläufige Tendenzen zeigen kann.

## Wiener Umland zieht Developer an

Die Auswirkungen der Novellierung der Wiener Bauordnung sowie die hohen Grundstückspreise in der Stadt führen dazu, dass vermehrt auch namhafte Developer im Wiener Umland entwickeln. Nicht nur diese weichen den hohen Preisen innerhalb der Wiener Stadtgrenzen aus, auch Wohnungssuchende zieht es vermehrt in gut erschlossene Umlandgemeinden. Der Norden und Süden des Wiener Umlandes sind aufgrund der guten Nahverkehrsanbindung besonders attraktiv. Es ist zu erwarten, dass im Umland und in den Landeshauptstädten in den kommenden Jahren neue Neubau- und Investment Hot-Spots entstehen werden.

## Neue Wohntrends erobern die Stadt

Im Bereich Studentenheime und Micro- bzw. Co-Living finden in den nächsten Jahren zahlreiche großvolumige Fertigstellungen statt. Aufgrund der wachsenden Herausforderung diese ausschließlich mit Studierenden auszulasten, wird die Zielgruppe hier zunehmend erweitert. Diese reicht von Studenten über Young Professionals bis zu Personen mit vorübergehendem Wohnungsbedarf. Die steigenden Touristenzahlen stellen eine weitere Zielgruppe für dieses flexible Wohnungsangebot dar. Damit wird der eher starre klassische Wohnungsmarkt um ein zusätzliches Angebot an flexiblen Wohnflächen ergänzt.

Geringeres Mietwachstum aufgrund des hohen Neubauangebots

Rückgang der Neubautätigkeit nach 2021 erwartet

Landeshauptstädte werden für Investments attraktiver

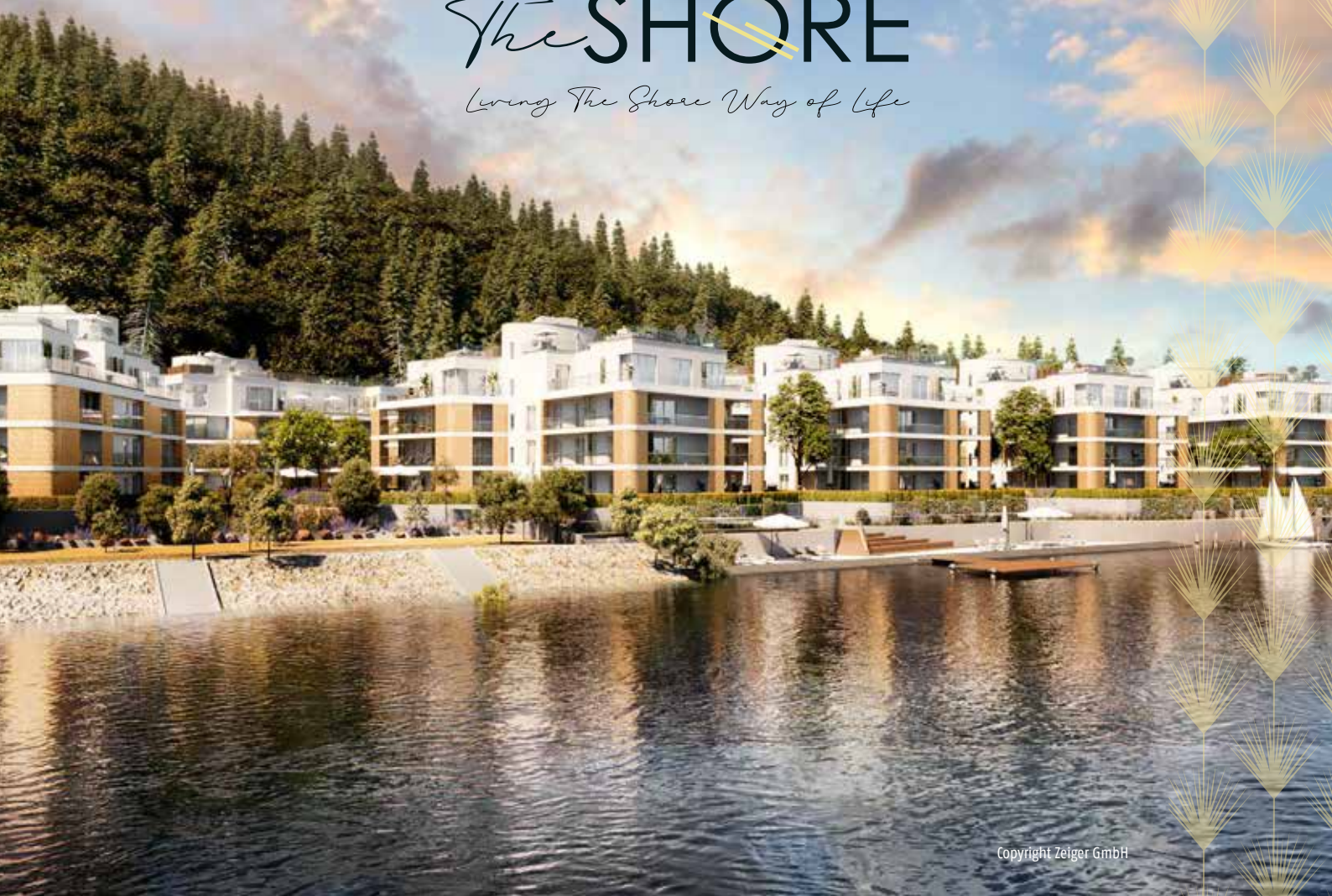
Durch Micro Living kommt ergänzendes Wohnungsangebot auf den Markt

Quelle:  
CBRE Research



# The SHORE

*Living The Shore Way of Life*



Copyright Zeiger GmbH

*Exceptional  
Living*

THE SHORE ist ein Projekt der Extraklasse. Erleben Sie das einzigartige Lifestyle-Konzept und genießen Sie die besondere Lage direkt an der Wiener Donau im 19. Bezirk. THE SHORE kombiniert luxuriöses Wohnen mit einmaligem Service. In zehn Villen befinden sich insgesamt 125 Apartments mit perfekt geplanten Grundrissen, smarter Technologie und hochklassigen Ausstattungselementen.



- + Einmalige Location direkt am Wasser
- + Nur 15 Min. vom Stadtzentrum entfernt
- + Erholung und Natur direkt vor der Haustür
- + Sportaktivitäten in attraktiver Grünlage
- + Strandbereich und Bootsanlegeplätze
- + Erlesenes Concierge-Service
- + Yoga- | Party- | Fitnessraum | Bio-Sauna



WIEN 1190, KUCHELAUER  
HAFENSTRASSE 98

**CBRE**  
INTERNATIONAL PARTNER

EIN PROJEKT VON

Sichern Sie sich Ihre Traumimmobilie am Wasser:  
CBRE Living, Tel. +43 1 533 40 80 33  
[living@cbre.com](mailto:living@cbre.com)  
[living.cbre.at](http://living.cbre.at)

# METHODIK & DEFINITIONEN

## METHODIK

Die Daten zu den Wohnprojekten basieren auf dem Stand von Oktober 2019. Erfasst wurden Detaildaten zu Neubauprojekten ab 20 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet von Wien. Die Daten stammen größtenteils aus Quellen, die vom Entwickler bzw. dem für die Vermarktung des Objekts beauftragten Unternehmen oder anderen am Projekt beteiligten Unternehmen wie Architekten und Baufirmen veröffentlicht bzw. zur Verfügung gestellt wurden.

### Kaufpreise

Alle Angaben zu Kaufpreisen stellen tatsächliche Transaktionspreise von Neubauwohnungen inkl. Ust aus dem Grundbuch dar, die durch den Einzelabverkauf am Wiener Markt erzielt wurden. Darin sind weder Transaktions- noch Maklerkosten enthalten.

### Miete

Die Miete stellt die Angebotsmiete auf Basis der Nettokaltmiete (exkl. Betriebs-/Nebenkosten und Steuern) für freifinanzierte Neubauprojekte ohne Mietzinsobergrenze dar.

### Rendite

Alle Angaben zu Renditen stellen Bruttorenditen dar und basieren auf dem Bruttomiettertrag (exkl. Betriebs-/Nebenkosten und vor Berücksichtigung nicht umlegbarer Betriebs- und/oder Instandhaltungskosten) sowie dem Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten).

### Wiener Wohnbauinitiative (WBI)

Dabei handelt es sich um eine besondere Variante des freifinanzierten Wohnbaus. Die Stadt vergibt günstige Darlehen, welche sowohl an verpflichtende Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen als auch an Qualitätskriterien geknüpft sind. Die Mietzinsobergrenze gilt für 10 Jahre, ansonsten müssen wie beim geförderten Wohnbau die Grundvoraussetzungen erfüllt werden, jedoch ohne begründeten Wohnbedarf. Aufgrund der im Vergleich zum geförderten Wohnbau auf 10 Jahre begrenzten Mietzinsobergrenze werden diese Wohnungen zum freifinanzierten Wohnbau gezählt.

### Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen beziehen sich auf die Wohnnutzflächen der einzelnen Projekte, bei denen mindestens zu 2/3 Einzelaufstellungen der einzelnen Wohnungsgrößen vorhanden waren oder die Wohnnutzfläche des gesamten Objekts bekannt war und dementsprechend Rückschlüsse auf die durchschnittlichen Wohnungsgrößen gezogen werden konnten.

### Rechtsverhältnisse

Die Rechtsverhältnisse der Wohnungen wurden im Bericht in folgende Kategorien eingeteilt:

**Eigentumswohnungen:** Diese setzen sich zusammen aus freifinanzierten und geförderten Eigentumswohnungen, sowie aus Vorsorgewohnungen.

**Vorsorgewohnungen:** Eine spezielle Form der Eigentumswohnungen, die auf eine Vermehrung des eingesetzten Kapitals durch Mieteinnahmen und Steigerung des Wohnwerts abzielt.


**Geförderte Mietwohnungen:** Diese werden definiert als jene Wohnungen, deren Anmietung an Voraussetzungen gebunden ist und für deren Errichtung Fördermittel bezogen wurden. Bestimmte Höchststeinkommengrenzen dürfen nicht überschritten werden. Außerdem muss ein dringender Wohnbedarf geltend gemacht werden können.

**Freifinanzierte Mietwohnungen:** Hierzu zählen Mietwohnungen, welche ohne Fördermittel errichtet werden sowie Wohnungen die im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative errichtet werden.

# CONTACT

## CBRE GmbH

Tegetthoffstraße 7  
1010 Vienna, Austria  
+43 1 533 40 80  
www.cbre.at

 @CBRE\_Austria  
 CBRE Austria

## Andreas Ridder

Managing Director  
Austria & CEE  
+43 1 533 40 80  
andreas.ridder@cbre.com

## CBRE Research

### Martin Ofner

Senior Analyst  
Head of Research  
+43 1 533 40 80 83  
martin.ofner@cbre.com

## CBRE Building Consultancy

### Julian Schramek

Director  
Head of Building Consultancy  
+43 1 533 40 80 19  
julian.schramek@cbre.com

## CBRE Agency

### Patrick Schild

Senior Director  
Head of Agency  
+43 1 533 40 80 57  
patrick.schild@cbre.com

## CBRE Investment Properties

### Georg Fichtinger

Senior Director  
Head of Investment Properties  
+43 1 533 40 80 20  
georg.fichtinger@cbre.com

## CBRE Retail

### Walter Wölfler

Senior Director  
Head of Retail Austria & CEE  
+43 1 533 40 80 97  
walter.woelfler@cbre.com

## CBRE Property Management

### Lukas Schwarz

Director  
Head of Property Management  
+43 1 533 40 80 86  
lukas.schwarz@cbre.com

## CBRE Valuation

### Christian Apliance

Director  
Head of Valuation  
+43 1 533 40 80 46  
christian.apliance@cbre.com



© 2019 CBRE

**Disclaimer:** CBRE GmbH bestätigt, dass sämtliche Beschreibungen, Angaben und Ausführungen aus allgemein verlässlichen Quellen stammen. CBRE hat diese jedoch nicht gesondert überprüft und übernimmt keinerlei Gewähr und Haftung. Es obliegt ausschließlich dem Empfänger, deren Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Die übermittelte Information ist ausschließlich an CBRE Kunden, Kooperationspartner oder Mitarbeiter gerichtet. CBRE behält sich die Rechte an dieser Information vor, sie darf ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Genehmigung durch CBRE weder weitergegeben noch weiterverarbeitet werden.

Fotocredits: CBRE, Javier Serrano, Art Invest, Shutterstock

