



INKL.
INTERAKTIVER
KARTE:

cbre.at/wohnen2020

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 Dallas ansässige Unternehmen mit mehr als 100.000 Mitarbeitern in über 530 Büros weltweit (exkl. Zweigstellen und Partnerbüros) arbeitet für Immobilien-eigentümer, 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

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

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

CBRE 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.

Das CBRE All-in-one Paket wird durch die hauseigene Architekturabteilung Building Consultancy komplettiert. Architekten,

Designer, Projektmanager und Haustechnikspezialisten unterstützen bei baurechtlichen Fragen, planerischen und technischen Aufgaben sowie Optimierungs- und Umnutzungsbedarf rund um Wohnimmobilien.

Die Spezialisierungen aller CBRE 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
+43 664 544 54 64

Sie möchten beim An- und Verkauf Ihrer Immobilie maximal profitieren?

Das Team Mid Market & Private Transactions bietet Ihnen eine ganzheitliche Beratung im An- und Verkauf von Baugrundstücken, Wohnungspaketen sowie Zinshäusern. Immobilieneigentümer und Investoren insbesondere Stiftungen und Family Offices profitieren von unseren persönlichen weltweiten Kontakten und Marktkenntnissen unterstützt von den führenden Research- und Valuation-Teams.

Lukas Schwarz
+43 676 799 51 60

Sie möchten Ihr Wohnprojekt voll vermieten, Ihre Wohnimmobilie 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
+43 664 885 06 108

Sie möchten Ihre Wohnimmobilie von Anfang an optimal planen oder das Optimum noch herausholen?

Die CBRE Building Consultancy steht Ihnen mit einem Team aus Planungs- und Bauexperten zur Seite. Wir übernehmen bei Bestandsimmobilien unter anderem Nutzungs- und Renovierungsstudien, Grundrissoptimierungen und Studien bezüglich Aufstockungen. Bei Developments überprüfen wir die Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, helfen bei der Erlangung von Nachhaltigkeitszertifizierungen und übernehmen Projektmanagement und -steuerung. Im gehobenen Wohnbau ist das Team von der Planung über die Architektur und Smart-Home Beratung bis hin zu behördlichen Einreichungen, Vergabe der Leistungen, Führung der Baustelle und letztendlich der erfolgreichen Übergabe zur Stelle. Der besondere Vorteil für Sie? Ein einziger Ansprechpartner.

Julian Schramek
+43 664 885 06 118



KEY FINDINGS

Neubauleistung geht 2021 leicht zurück

Wie bereits im CBRE Wohnungsmarktbericht Wien 2019 angekündigt erreicht die Neubauaktivität im Jahr 2020 ihren Höhepunkt. Für 2021 ist mit mehr als 16.000 neuen Wohneinheiten ein leichter Rückgang auf immer noch sehr hohem Niveau zu erwarten.

Die Flächenbezirke im Nord- sowie Südosten bleiben weiterhin die Neubau-Hotspots in der Stadt. Besonders im Nordosten befinden sich großflächige Stadterweiterungsgebiete, auf die ein Großteil der Fertigstellungsleistung entfällt.

Wohnungsmarkt erweist sich als krisenresilient

Auch im Zuge der Corona-Krise gehen sämtliche Entwicklungstendenzen am Wiener Wohnungsmarkt ihren gewohnten Lauf. Wohnungspreise steigen weiter, Mietniveaus bleiben stabil und auch die anfängliche Angst potenzieller Mietausfälle erwies sich als unbegründet. Einen spürbaren Effekt auf den Wohnungsmarkt hat allerdings das Wegbleiben internationaler Touristen. Kleinere Wohneinheiten, die in den letzten Jahren kurzfristig über Online-Plattformen zur touristischen Nutzung vermietet wurden, fließen nun wieder in den regulären Mietmarkt.

In den Lockdown-Monaten des Jahres 2020 verstärkten sich Bedürfnisse nach eigenen Freiflächen und modernen Woh-

nungsgrundrissen, die auch die Möglichkeit zum Arbeiten in den eigenen vier Wänden mitbedenken. Die langfristigen Auswirkungen auf das Handeln der am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure bleibt abzuwarten.

Auswirkungen der Corona-Krise auf Baubewilligungen

Der für das Jahr 2019 erwartete Rückgang der Baubewilligungen ist nicht eingetroffen, sie waren im Gegenteil sogar höher als noch 2018. Die allgemeine ökonomische Unsicherheit durch die Corona-Krise und der in diesem Zusammenhang getroffenen Maßnahmen, spiegelt sich allerdings 2020 in einem deutlichen Rückgang angesuchter Baubewilligungen wider. Dadurch ist für die Jahre nach 2022 auch eine wesentlich geringere Neubauleistung zu erwarten.

Stabile Mietpreisentwicklung bei gleichzeitigem Anstieg der Kaufpreise

Auswertungen aus dem Grundbuch zeigen, dass die Kaufpreise in sämtlichen Wohnlagen, wie bereits in der Vergangenheit, weiterhin steigen. Für gesamt Wien ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg der Kaufpreise um 10% zu verzeichnen. Aufgrund der Fertigstellung einiger exklusiver Projekte sowie der bereits seit geraumer Zeit stattfindenden Aufwertungsprozessen, ist im „dicht verbauten Gebiet“ der höchste Kaufpreisanstieg wahrzunehmen.

EINLEITUNG

Der vierte von CBRE veröffentlichte Wohnungsmarktbericht berücksichtigt die aktuellsten lokalen sowie globalen Trends am Wiener Wohnungsmarkt. Dazu gehört vor allem auch das anhaltende Bevölkerungswachstum. Faktoren wie die im nationalen und internationalen Vergleich positiveren Wirtschaftsaussichten (Laut Euromonitor soll Wien mit $-4,5\%$ in 2020 einen der geringsten Rückgänge des BRP unter den westeuropäischen Hauptstädten aufweisen) 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 2021 nach Rechtsverhältnissen zeigt sich ein weiterhin hoher Anteil an geförderten Mietwohnungen, der allerdings geringer ausfällt als im Rekordjahr 2020.

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 die im Grundbuch verbücherten Transaktionen ausgewertet. Damit konnte eine tiefergehende Analyse des Wiener Eigentumswohnungsmarktes durchgeführt werden.

Abschließend wurde der im Vergleich zu anderen Assetklassen als deutlich krisenresistenter einzuschätzende Wohninvestmentmarkt Wien einer Analyse unterzogen.



BEVÖLKERUNG

Wiener Bevölkerungswachstum hält an

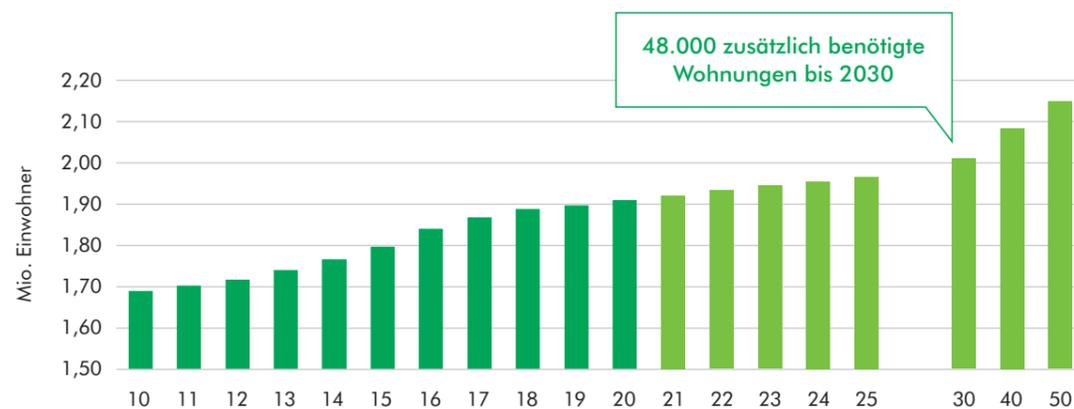
In den letzten zehn Jahren erlebte Wien ein rasantes Wachstum von über 13% mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 1,1%. Während sich dieses Wachstum auch in Zukunft weiterhin fortsetzt, unterscheidet es sich allerdings hinsichtlich der Intensität von den früheren Jahren sehr. Die Bevölkerung Wiens wächst bis zum Jahr 2030 um knapp über 100.000 Personen, was einem Wachstum von 5,3% bzw. einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,5% über die nächsten 10 Jahre entspricht. Das prognostizierte Wachstum der Wohnbevölkerung bildet die Grundlage für die aktuelle Wohnbautätigkeit in Wien. Bei einem durchschnittlichen Wohnraumbedarf von 38 m² pro Einwohner und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,08 BewohnerInnen pro Haushalt, werden in Wien bis zum Jahr 2030 3,81 Mio. m² zusätzlicher Wohnraum oder mehr als 48.000 neue Wohnungen benötigt.

Wachstum als Grundlage für Bautätigkeit

Die vorteilhafte geografische Lage sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die allgemein sehr hohe Lebensqualität Wiens, sorgt schon seit jeher für einen starken Zuzug aus dem Ausland und anderen Regionen innerhalb Österreichs. Gemäß Daten der MA 23 sind rund zwei Drittel des zukünftigen Wachstums der Stadt auf den Zuzug aus dem In- und Ausland zurückzuführen. Auch im gesamt-europäischen Vergleich ist Wien dadurch eine der am stärksten wachsenden Städte.

Die zunehmende Einwohnerzahl in der Stadt bildet die Grundlage für die Ausweisung neuer Stadterweiterungsgebiete und die hohe Wohnbautätigkeit. Um in diesem Zusammenhang auch leistbaren Wohnraum effizienter zur Verfügung stellen zu können, existiert in der Wiener Bauordnung seit kurzem auch die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“.

HISTORIE UND PROGNOSE DES BEVÖLKERUNGSWACHSTUMS IN WIEN 2010–2050



Quelle: Oxford Economics

WIRTSCHAFTSAUSSICHTEN

Rasche Erholung nach Wirtschaftseinbruch erwartet

Der im Zuge der Corona-Krise inklusive Handelsschließungen und ausbleibender Tourismusaktivität eingetretene Wirtschaftseinbruch sorgt 2020, laut Prognosen von Oxford Economics, für einen BIP-Rückgang von 6% (Wien – 4,5%). Aufgrund der erwarteten Verbreitung eines Impfstoffs spätestens im Frühjahr 2021 und der damit einhergehenden angenommenen Normalisierung des Wirtschaftsgeschehens, wird für das Jahr 2021 ein umso stärkeres BIP-Wachstum von etwa 7,2% (Wien 4,8%) erwartet.

Langfristige hohe Arbeitslosenrate mit Auswirkungen auf Wohnungsmarkt

Die durch den Lockdown bedingten Einsparungsmaßnahmen und Betriebsschließungen hatten im Jahr 2020 die höchste Arbeitslosenrate seit der Nachkriegszeit zur Folge. Eine Erholung derselben wird nicht in demselben Ausmaß erfolgen, wie sie für das BIP prognostiziert wird.

Eine langfristig hohe Arbeitslosenquote erhöht den Druck am Arbeitsmarkt. Damit einhergehende Unsicherheiten sowie sinkende Einkommen könnten die Nachfrage nach Eigentumswohnungen sowie die Bereitschaft, hohe Mietverpflichtungen einzugehen, bremsen. Inwieweit der ebenso wahrgenommene Wandel hinsichtlich der Wertigkeit der eigenen vier Wände, der im Zuge der Lockdown-Phasen der Pandemie in Teilen der Bevölkerung verzeichnet wurde, diese negativen Faktoren ausgleichen kann bleibt abzuwarten.

Positives Zinsumfeld sorgt für günstige Rahmenbedingungen

Gegen die oben genannten Risiken wirkt der weiterhin niedrige Leitzins. Der von der europäischen Zentralbank definierte Leitzins liegt bereits seit März 2016 auf einem historischen Tiefstwert. Durch die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen wird trotz steigender Kaufpreise die Leistbarkeit von Eigentumswohnungen aufrechterhalten. Die Prognosen bis 2021 legen nahe, dass der Leitzins im Euroraum stabil bleibt und auch darüber hinaus besteht in absehbarer Zeit nur ein geringes Risiko einer signifikanten Zinsänderung.

KONJUNKTURAUSSICHTEN ÖSTERREICH



BIP-WACHSTUM

2019: 1,5 %
2020: –6,0 %
2021: 7,2 %



LEITZINS

2019: 0,0 %
2020: 0,0 %
2021: 0,0 %



ARBEITSLOSIGKEIT

2019: 4,5 %
2020: 5,3 %
2021: 5,6 %

Quelle:
Oxford Economics

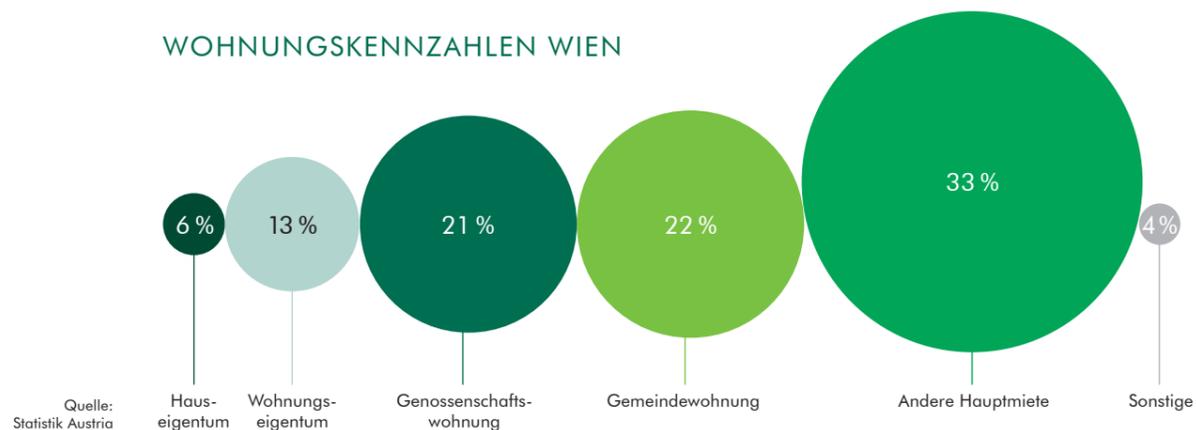
WOHNUNGSMARKT WIEN

Wiener Wohnungsmarkt erweist sich in der Krise als resilient

Der Aufwärtstrend im Bereich der Wohnungspreise hielt auch im Jahr 2020 weiter an. Auch die Angebotsmieten aller zur Vermietung stehenden Wohnungen ließen sich ebenso wenig von der Krisensituation aufgrund der Corona-Pandemie beeindrucken und blieben nicht nur stabil, sondern sind – laut Informationen von immoScout24 – in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 in Österreich sogar um 4,6% gestiegen. Auch die Renditen sind im Krisenjahr weiterhin gesunken.

Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten sieht man gut, dass Wohnen – als Grundbedürfnis des Menschen – nur schlecht substituiert werden kann. In den meisten Fällen ist die eigene Wohnsituation eines der letzten Dinge, bei denen Abstriche gemacht werden. Auch wenn sich bereits während dem ersten Lockdown ein gesteigertes Interesse für private Freiflächen sowie zusätzlichen Arbeitsraum und auf neue Work-Life Lebensmodelle zugeschnittene Grundrisse abzeichnete, bleibt abzuwarten ob sich dies langfristig auf das Verhalten von Anbietern und Konsumenten am Wohnungsmarkt auswirken wird.

WOHNUNGSKENNZAHLEN WIEN



Ausbleibender Tourismus hat Auswirkungen auf den Mietmarkt

Seit Einbruch der touristischen Reiseaktivität aufgrund der Reise- und Ausgangsbeschränkungen hat sich laut ImmoScout24 das Angebot kleiner Mietwohnungen (bis 60 m²) am Wohnungsmarkt nahezu verdoppelt. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass üblicherweise kurzfristig vermietete Wohnungen aus dem Bereich der touristischen Vermietung in den klassischen Wohnungsmarkt zurückgeflossen sind. Dass diese Wohnungen bei Erholung der Tourismusaktivität und Ablauf des abgeschlossenen Mietvertrags dem klassischen Wohnungsmarkt erhalten bleiben, ist jedoch unwahrscheinlich.

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, aber auch auf internationaler Ebene sehr hoch. Dadurch besteht ein sehr hohes Potenzial an Kunden für Mietwohnungen, was einen besonders interessanten Faktor für Investoren am Wiener Wohnungsmarkt darstellt.

NEUBAUTÄTIGKEIT WIEN

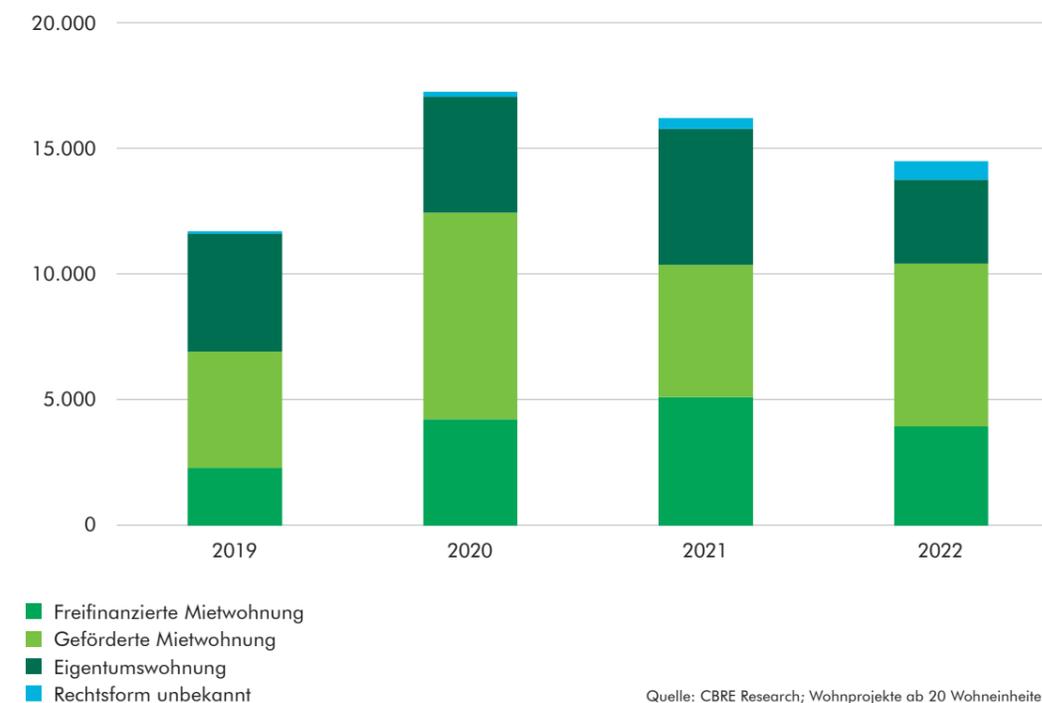
Fertigstellungsvolumen sinkt 2021 leicht

Die von CBRE erhobenen Daten zeigen, dass die Neubauleistung im Jahr 2021 im Vergleich zum Rekordjahr 2020 nur leicht um rund 6% zurückgeht, sich im Vergleich zu früheren Jahren daher weiterhin auf Rekordniveau befindet. Während vor allem die Anzahl fertiggestellter Mietwohnungen im geförderten Bereich geringer ausfällt, ist ein leichter Anstieg im Bereich freifinanzierter Mietwohnungen zu beobachten. Das Fertigstellungsvolumen im Bereich der Eigentumswohnungen steigt 2021 wieder und sorgt dafür, dass diese Kategorie – die 2019 das Feld in Bezug auf die Fertigstellungszahlen noch angeführt hat – auf dem zweiten Platz bleibt.

Neubauvolumen geht auch in den kommenden Jahren weiter zurück

Auf Basis der CBRE Datenbank für Neubauprojekte, lässt sich für die kommenden Jahre ein stetiger Rückgang hinsichtlich der jährlichen Fertigstellungsergebnisse erkennen. Hinzu kommt eine gewisse Unsicherheit dahingehend, inwiefern sich Projekte aufgrund unvorhergesehener Umstände im Zusammenhang mit der Coronakrise zeitlich verschieben könnten. Einen weiteren Hinweis, der die Annahme sinkender Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren auf Basis unserer Datenlage bestätigt, ist ein Rückgang in den Baubewilligungen von Wohnungen in neuen Gebäuden in Wien.

FERTIGSTELLUNGSLEISTUNG IN WIEN



Starker Rückgang an Baubewilligungen im Jahr 2020

Während der für 2019 prognostizierte Rückgang im Bereich der Baubewilligungen nicht eingetroffen ist – und die Anzahl gegenüber 2018 sogar höher ausfiel – ist anhand der bisherigen Daten für 2020 ein Rückgang im Bereich der Baubewilligungen auszumachen. Dies steht neben den Auswirkungen der weltweiten Coronakrise auch im Zusammenhang mit einer zunehmend geringeren Baulandverfügbarkeit. Die Anzahl der in neuen Gebäuden bewilligten Wohnungen ist von mehr als 8.000 im ersten Halbjahr 2019 auf nur knapp über 6.400 im ersten Halbjahr 2020 gefallen. Dies entspricht dem niedrigstem Wert seit 2015 und lässt auf eine geringere Fertigstellungsleistung im Wohnungsneubau für die Jahre ab 2022 schließen.

GRÖSSTE BAUTRÄGER 2020 – 2021



Geförderte Mietwohnungen weiter an der Spitze

Die Kategorie der geförderten Mietwohnungen ist mit nur noch 33% in 2021, gemeinsam mit Eigentumswohnungen, die Rechtsform mit dem höchsten Anteil an der gesamten Fertigstellungsleistung. Ein großer Teil davon entfällt auf große Wohnprojekte in Stadterweiterungsgebieten im Nordosten der Stadt, wo auch in den vergangenen Jahren hohe Bautätigkeit registriert wurde. Dafür ist in derselben Kategorie ein geringeres Fertigstellungsvolumen in den südlichen Bezirken der Stadt zu verzeichnen, als noch in den vorangegangenen Jahren. Die aktuell hohe Verfügbarkeit im geförderten Bereich muss durch bessere Ausstattungs- und Lagequalität im freifinanzierten Bereich ausgeglichen werden.

Drei gemeinnützige Bauträger unter den Top 4

Aufgrund des hohen Anteils geförderter Wohneinheiten bei den Fertigstellungen im Zeitraum der Jahre 2020–2021, überrascht es nicht, dass sich unter den vier Bauträgern mit dem höchsten Fertigstellungsvolumen in Wien drei gemeinnützige Wohnbauträger finden. Diese realisieren gemeinsam etwa 3.700 Wohneinheiten. Der räumliche Fokus liegt dabei in den Flächenbezirken im Nordosten sowie Südosten der Stadt.

Spitzenreiter ist allerdings die ARE, die alleine im oben genannten Zeitraum rund 1.700 Wohneinheiten fertigstellt. Der größte Teil davon entfällt auf das Projekt Trillple im 3. Wiener Gemeindebezirk. Mit den Projekten Am Park sowie einem Development an der Landstraßer Hauptstraße 148a, befinden sich auch Projekte im Bereich freifinanzierter Mietwohnungen im Fertigstellungsportfolio der ARE.

Projektgrößen steigen

Auch der bereits nachgewiesene Trend zu zunehmend größeren Projektgrößen setzt sich 2021 weiter fort. Die durchschnittliche Anzahl realisierter Wohneinheiten pro Wohnbauprojekt steigt gegenüber 2020 um 21%. Bei den besonders großvolumigen Projekten, die für diesen hohen Durchschnittswert ausschlaggebend sind, handelt es sich vor allem um die Großprojekte Trillple sowie Wohngarten. Besonders ins Gewicht fallen in diesem Zusammenhang jedoch außerdem zahlreiche Neubauprojekte in den Stadterweiterungsgebieten im Nordosten der Stadt. Die vergleichsweise große Flächenverfügbarkeit erlaubt es, hier eine Vielzahl großvolumigerer Projekte realisieren zu können. Mit einem Blick in die CBRE Datenbank lässt sich eine Fortsetzung des Trends hin zu einer weiteren Steigerung der durchschnittlichen Projektgröße ablesen.

PROJEKTGRÖSSEN IM NEUBAU



A photograph of a front porch. On the left, there is a potted aloe vera plant in a white and tan ceramic pot. Next to it is a wooden lantern with a black metal top and a candle inside. The porch floor is made of light-colored tiles, and a brown doormat is laid out in front of a wooden door. The background shows white horizontal siding and a green bush.

WENN
WOHNEN,
DANN RICHTIG
GEMÜTLICH

WENN
IMMOBILIEN,
DANN
CBRE

Home sweet Home. Noch nie waren wir so oft und so lange Zuhause. Neben dem Familienleben muss jetzt auch noch Arbeit und Schule seinen Platz finden. Sprechen Sie mit unseren Living Experten über die besten verfügbaren Objekte. Ganz gleich, ob eigenes Haus oder gemütliche Mietwohnungen in grüner Stadtlage – wir finden das richtige für Sie! Gut zu wissen: Unsere Experten kennen aufstrebende Lagen und neue Wohnbauprojekte schon lange im Voraus.

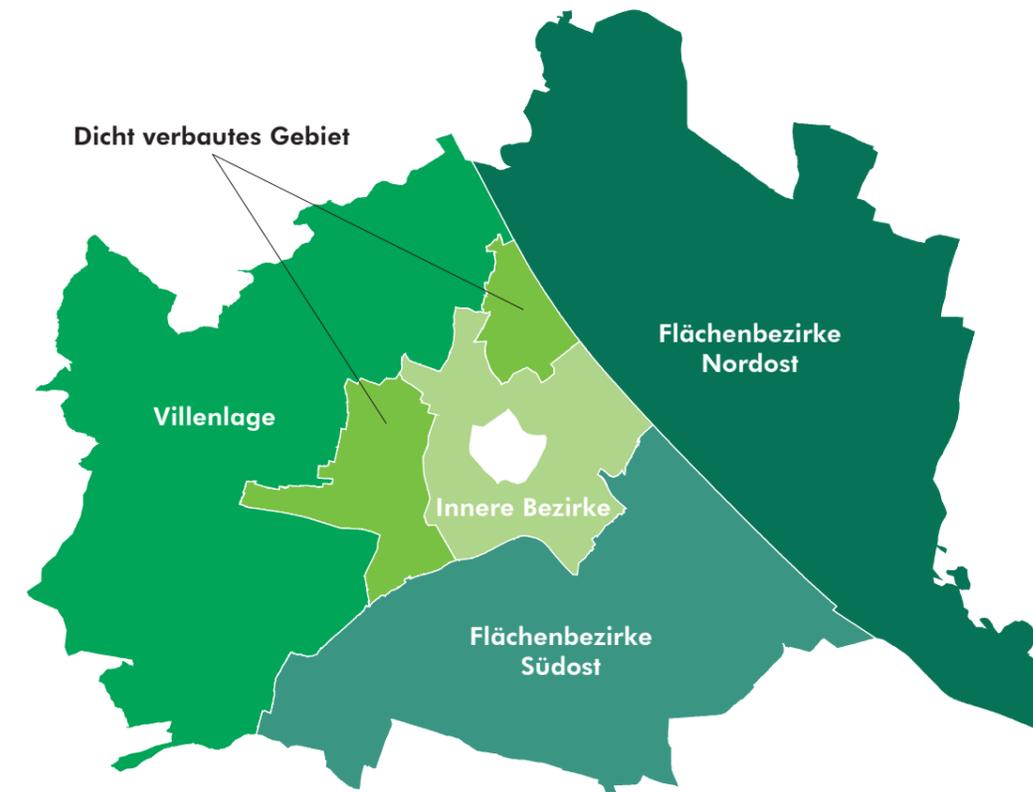
Wohneigentum auf [living.cbre.at](https://www.living.cbre.at)

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 **Villenlage** 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	Villenlage	Flächenbezirke Südost	Flächenbezirke Nordost	Wien
 Wohneinheiten 2021	2.335	1.160	567	5.710	6.379	16.221
 Durchschnittliche Projektgrößen 2021	180 Wohneinheiten	82 Wohneinheiten	71 Wohneinheiten	138 Wohneinheiten	122 Wohneinheiten	125 Wohneinheiten
 Mieten (€/m²)	12,50 – 16,00	10,50 – 13,50	12,50 – 16,00	10,00 – 13,00	10,00 – 13,00	10,00 – 16,00
 Renditen (%)	2,40 – 3,20	3,10 – 3,75	2,50 – 3,50	3,30 – 3,80	3,30 – 3,80	2,40 – 3,75
 Kaufpreise 2020 (€/m²) Ø tatsächlich abgeschlossene Wohnungspreise im Einzelabverkauf von Neubauprojekten (Jänner bis November 2020)	6.539	4.926	5.848	4.254	4.835	5.235

Quelle:
CBRE Research,
Grundbuch

INNERE BEZIRKE

Die beliebteste Wohnlage spürt Corona-Maßnahmen am stärksten

Die beliebtesten Wohnbezirke in Wien finden sich mit Sicherheit in den „Inneren Bezirken“. Die zahlreichen Theater und Bildungseinrichtungen zeugen vom breiten Kultur- und Bildungsangebot, das in dieser Wohnlage vorhanden ist. Auch das vielfältige Gastronomieangebot wird besonders von der jüngeren Bevölkerung sehr geschätzt. Die Wohnlage stellt nicht nur wegen der Mariahilfer Straße – als längste Einkaufsstraße der Stadt – einen beliebten Anziehungspunkt auch für Touristen dar. Die Auswirkungen der Corona-Krise und den in diesem Zusammenhang getroffenen Lockdown-Maßnahmen sind besonders deswegen auch in den „Inneren Bezirken“ durch eine Kombination aus dichter Bebauung, einem geringen Grünflächenanteil, der Schließung sämtlicher Kultur- und Gastronomiebetriebe und dem ausbleibenden Tourismus verstärkt zu spüren.

Wohnbautürme Trillple als Megaprojekt

Neben den Stadterweiterungsgebieten in den Flächenbezirken, weisen die „Inneren Bezirke“ mit 2.335 Wohneinheiten das dritthöchste Fertigstellungsvolumen aller Wohnlagen auf. Einige großvolumige Projekte im Jahr 2021 – allen voran das Projekt Trillple im 3. Wiener Gemeindebezirk – sorgen für den höchsten Wert hinsichtlich der durchschnittlichen Anzahl der Wohneinheiten je Projekt. So kommen hier im Durchschnitt 180 Wohneinheiten auf ein Wohnbauprojekt.

Mit dem Trillple, der weiteren Entwicklung des Nordbahnhofareals, dem ehemaligen Garagenareal am Handelskai, den Grasbergergasse Apartments und einigen kleineren Developments konzentriert sich die Wohnbauentwicklung in dieser Lage vor allem auf den 2. und 3. Wiener Gemeindebezirk.

PROJEKT „IU_IDYLLISCH URBAN“



Pipeline zwischen den Rechtsformen ausgeglichen

Die Fertigstellungen im Jahr 2021 entfallen zu 30% auf freifinanzierte und zu 16% auf geförderte Mietwohnungen. Der mit Abstand größte Anteil ist mit 54% im Bereich der Eigentumswohnungen auszumachen. Diese hohe Anteil ist vor allem auf das Projekt Trillple zurückzuführen.

Aufgrund des innerhalb Wiens vergleichsweise bereits sehr hohen Mietniveaus bei gleichzeitig hoher Wohnbautätigkeit, sind signifikante Mietpreissteigerungen nicht zu erwarten. Im Bereich der Mieten ist daher von einer stabilen bis leicht fallenden Entwicklung auszugehen. Selbiges gilt auch für die Renditen. Einige Transaktionen bestätigen auch im Krisenjahr 2020 das Investoreninteresse an dieser Wohnlage.

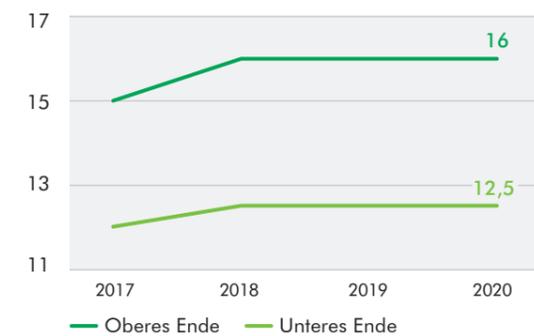
Höchstes Kaufpreiswachstum seit 2015

Die Kaufpreise in den „Inneren Bezirken“ bleiben auch im Jahr 2020 deutlich über dem Wiener Durchschnitt. Das Wachstum der Kaufpreise um 50% seit 2015 ist das höchste aller Wohnlagen in Wien. Während im ersten Halbjahr des Vorjahres erstmals die Schwelle von 6.000 € pro Quadratmeter überwunden wurde, liegt der durchschnittliche Kaufpreis 2020 (Jan. bis Nov.) bereits bei über 6.500 €/m² was einer Steigerung von 9% innerhalb eines Jahres entspricht. Damit sind die Kaufpreise in dieser Wohnlage im letzten Jahr überdurchschnittlich stark angestiegen, da die mittlere jährliche Wachstumsrate im Zeitraum 2015–2020 lediglich 7% entspricht.

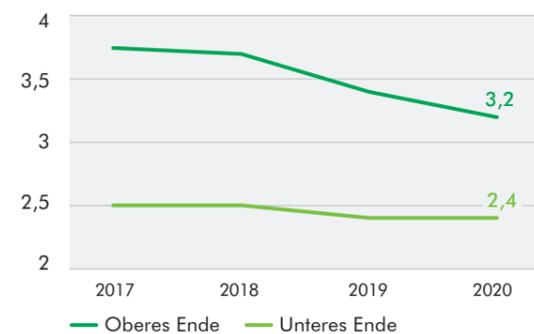
„INNERE BEZIRKE“ RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE 2021



MIETEN (€/m²/MONAT)



RENDITEN (%)



KAUFPREISENTWICKLUNG 2015–2020*



* €/m² Nutzfläche, Jan. bis Nov. 2020 Quelle: CBRE Research, Grundbuch

DICHT VERBAUTES GEBIET

Aufwertungsprozesse im „dicht verbauten Gebiet“ halten an

Dies ist die Wohnlage, in welcher in den letzten Jahren die größten stadträumlichen Aufwertungsprozesse stattgefunden haben. Mittlerweile wird die Wohnlage zunehmend als günstige Alternative zu den Inneren Bezirken gesehen. Durch die Modernisierung der Marktgebiete und der U-Bahn Stationen entlang der Linie U6 sowie der Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen, wird die Aufwertung auch von Seiten der Stadt vorangetrieben.

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. Die Schaffung neuer Grünflächen könnte die Wohnqualität dieser Wohnlage deutlich erhöhen.

Kleinteilige Entwicklung anstatt großvolumige Projekte

Aufgrund der bereits hohen Bebauungsdichte sind in dieser Wohnlage vergleichsweise geringe Möglichkeiten zur Realisierung großflächiger Neubauprojekte gegeben, was auch ein geringes Fertigstellungsvolumen im Jahr 2021 zur Folge hat. Mit vereinzelt Ausnahmen kommt es hier hauptsächlich zu kleinvolumigen Realisierungen. Dadurch ist die durchschnittliche Projektgröße mit 82 Wohneinheiten vergleichsweise gering.

Ein Neubau-Hotspot befindet sich hier am Areal der ehemaligen General Körner Kaserne im 14. Bezirk. Insgesamt werden auf dem Areal rund 1.000 Wohneinheiten errichtet. Für 2022 wird die Fertigstellung des Entwicklungsgebiets Wolfganggasse auf dem Areal der ehemaligen Badner-Bahn-Remise erwartet.

PROJEKT „JADENHOF“



Entwicklungsimpuls U-Bahnausbau

Mit 46% aller realisierten Wohneinheiten entfällt der Großteil des 2021 realisierten Fertigstellungsvolumens auf Eigentumswohnungen. Insgesamt werden im „dicht verbautem Gebiet“ 2021 1.160 Wohneinheiten fertiggestellt, was rund 7% der Neubauleistung desselben Jahres in Wien ausmacht.

Im Vergleich zu den angrenzenden Wohnlagen sind die Mieten hier deutlich niedriger. Hinsichtlich des künftigen Mietniveaus wird von einer stabilen bis leicht fallenden Entwicklung ausgegangen.

Auch bei den Renditen ist eine stabile bis leicht sinkende Entwicklung auszumachen. Die zweitgrößte Investmenttransaktion im Wohnsegment des Jahres 2020 entfiel auf ein Projekt in dieser Wohnlage. Durch den U-Bahn-Ausbau der U2, deren Drehkreuz im Norden der Wohnlage liegen wird, wird ein weiterer Impuls gesetzt, der Investments hier auch nachhaltig attraktiv macht.

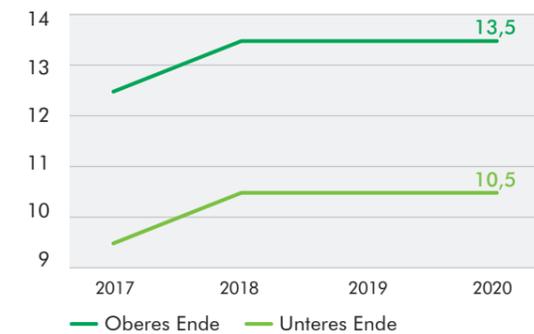
Wachstum der Preise über Wiener Durchschnitt

Die Kaufpreise für Erstbezugwohnungen sind in dieser Wohnlage im letzten Jahr nahezu explodiert. Hier ist eine Steigerung von 12% im Vergleich zum Jahr 2019 auszumachen. Es ist jedoch anzumerken, dass es sich dabei aufgrund einer ungewöhnlichen Stagnation im Zeitraum von 2018–2019 um einen kurzfristigen Aufholeffekt in Bezug auf die Entwicklung in anderen Wohnlagen handelt. Dennoch befinden sich die Kaufpreise immer noch unter dem Wiener Durchschnitt (5.235 €/m² Nutzfläche), wodurch die Wohnlage für Vorsorgewohnungen weiterhin attraktiv bleibt.

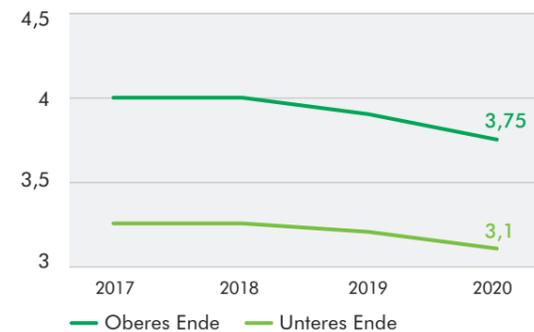
„DICHT VERBAUTES GEBIET“ RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE 2021



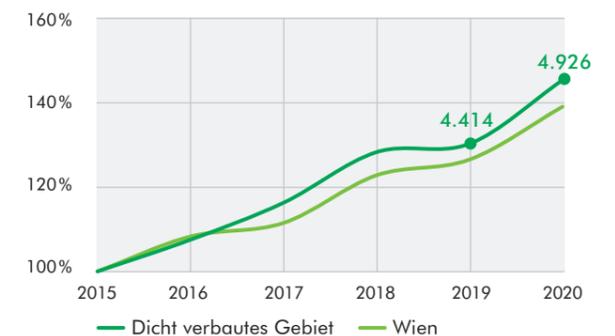
MIETEN (€/m²/MONAT)



RENDITEN (%)



KAUFPREISENTWICKLUNG 2015–2020*



* €/m² Nutzfläche, Jan. bis Nov. 2020 Quelle: CBRE Research, Grundbuch

VILLENLAGE

Hoher Grünraumanteil als besonderer Vorteil während der Corona-Krise

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die an den Wienerwald angrenzende Wohnlage in ihrer zukünftigen Entwicklung stark eingeschränkt. Auch wenn große Teile der Wohnlage sozial durchmischt sind, bieten die zahlreichen Villengegenden in Stadtrandlage vor allem Wohnraum für höhere Einkommensschichten.

Auch der Wienerwald und weitere große Grünflächen machen die „Villennlage“ zu einer der beliebtesten Wohngegenden für Familien und Paare. Vor allem im Zusammenhang mit den Lockdown-Maßnahmen im Zuge der Corona-Krise sticht die Nähe zum Grün im direkten Wohnumfeld besonders heraus. Vor allem die Weinberge im Nordwesten sind beliebte Ausflugsziele der Wienerinnen und Wiener.

Neubautätigkeit vor allem im Süden der Wohnlage

In der „Villennlage“ befinden sich traditionell die wenigsten Neubauprojekte, so bildet sie auch im Jahr 2021 das Schlusslicht hinsichtlich des realisierten Fertigstellungsvolumens. Das Hauptaugenmerk der Entwickler liegt dabei vor allem im Süden der Wohnlage. Dies liegt auch daran, dass in den restlichen Gebieten die geringen Flächenreserven und ein hoher Anteil geschützten Grünlandes die Entwicklungsmöglichkeiten stark einschränken.

Bei den größten Fertigstellungen 2021 handelt es sich um zwei freifinanzierte Mietwohnungsprojekte als Nachverdichtung des Otto-Wagner-Areals sowie des Geriatriezentrums Hietzing, die alleine bereits 306 der insgesamt 567 realisierten Wohneinheiten dieser Wohnlage umfasst.

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN

PROJEKT „GRINZINGER ALLEE 6 – 8“



Neue Developments halten sich in der „Villennlage“ in Grenzen

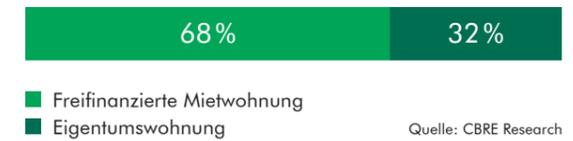
Die dominierende Rechtsform sind in dieser Wohnlage freifinanzierte Mietwohnungen. Der Anteil von 68% an sämtlichen 2021 realisierten Wohneinheiten ist damit deutlich höher als jener der nächstgrößten Kategorie, bei der es sich um Eigentumswohnungen handelt. In der Vergangenheit wurden hier zum Großteil Eigentumswohnungen für kaufkräftigere Bevölkerungsschichten errichtet.

Gemeinsam mit den Inneren Bezirken findet man hier die höchsten Mieten in Wien. Mittlerweile haben auch Investoren diese Wohnlage für sich entdeckt und errichten alternativ zu Eigentumswohnungen auch großvolumige Mietwohnungsprojekte.

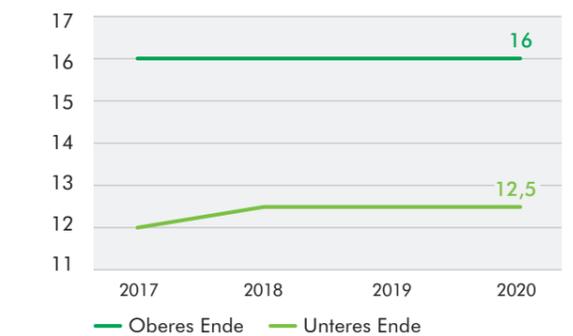
Bereits hohes Kaufpreisniveau steigt nur langsam

Im Vergleich mit der Kaufpreisentwicklung in Wien insgesamt, weist die „Villennlage“ das geringste Wachstum aller Wohnlagen auf. Ein Anstieg um 28% seit 2015 und eine jährliche Wachstumsrate von 4% bilden in beiden Kategorien das Schlusslicht. Seit 2016 entwickeln sich die Kaufpreise für Erstbezugwohnungen in der „Villennlage“ konstant unter dem Wiener Durchschnitt und zwischen 2016 und 2017 gab es sogar einen leichten Rückgang. Gemeinsam mit den „Inneren Bezirken“ weisen die beiden Wohnlagen jedoch als einzige Kaufpreise auf, die über dem Wien-Durchschnitt (5.235 €/m² Nutzfläche) liegen.

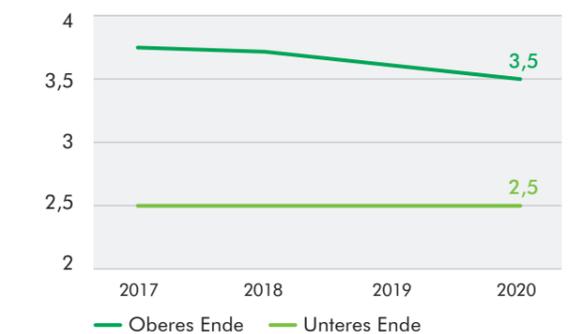
„VILLENLAGE“ RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE 2021



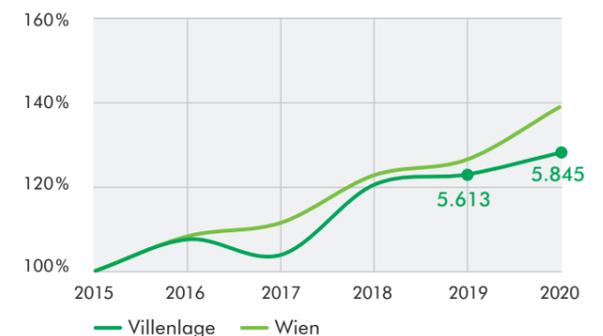
MIETEN (€/m²/MONAT)



RENDITEN (%)



KAUFPREISENTWICKLUNG 2015–2020*



* €/m² Nutzfläche, Jan. bis Nov. 2020 Quelle: CBRE Research, Grundbuch

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN

FLÄCHENBEZIRKE SÜDOST

Traditionelle Arbeiterbezirke befinden sich im Wandel

Die sich in ihrer Endphase befindende Entwicklung des Sonnwendviertels, die U1-Verlängerung nach Oberlaa sowie die aufstrebende Bürolage am Hauptbahnhof stehen sinnbildlich für die hohe Dynamik innerhalb dieser Wohnlage. Der geplante Ausbau der Linie U2, die 2028 bis zum Wienerberg verlängert wird, verbessert die Anbindung an das Zentrum zusätzlich.

Da Mieten und Kaufpreise in dieser Wohnlage noch moderat sind, wird sie zunehmend interessanter für Wohnungssuchende. Die Therme Oberlaa und der angrenzende, mit der U-Bahn direkt erreichbare Kurpark unterstützt die Popularität der „Flächenbezirke Südost“. Die schnelle Erreichbarkeit von weitläufigen Grünflächen hat sich während der Einschränkungen durch den Corona-bedingten Lockdown als besonders wertvoll herausgestellt.

Entwicklungen in Nähe der „Inneren Bezirke“

Große Flächenreserven erlauben es, dass sich in den „Flächenbezirken Südost“ die zweitgrößte Fertigstellungsleistung aller Wohnlagen realisieren lässt. Hier werden im kommenden Jahr einige großvolumige Mietprojekte in räumlicher Nähe zu den „Inneren Bezirken“ sowie im Sonnwendviertel um den Hauptbahnhof realisiert. Unter den zahlreichen Projekten, die hier konzentriert auftreten, finden sich vor allem freifinanzierte Miet- sowie Eigentumswohnungen. Bei dem größten Einzelprojekt handelt es sich dabei um den Wohngarten 11, in welchem 682 freifinanzierte Mietwohnungen entwickelt werden.

Doch auch am südöstlichen Ende der Wohnlage befinden sich erwähnenswerte Developments, die sich entlang der U-Bahn-Linie U6 orientieren.

PROJEKT „ADELE“



MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN

Höchster Anteil freifinanzierter Mietwohnungen aller Wohnlagen

Von den insgesamt 5.710 im Jahr 2021 fertiggestellten Wohneinheiten entfällt fast die Hälfte auf freifinanzierte Mietwohnungen und fast ein Drittel auf Eigentumswohnungen, während geförderte Mietwohnungen mit einem Anteil von 21 % im Vergleich zu den vergangenen Jahren einen deutlich geringeren Anteil einnehmen.

Der hohe Anteil freifinanzierter Mietwohnungen sorgte in dieser Wohnlage für zahlreiche attraktive Investitionsmöglichkeiten für nationale und internationale Investoren. Hinsichtlich der Renditen ist zukünftig von einer stabilen bis leicht fallenden Entwicklung auszugehen. Aufgrund des bereits in der Vergangenheit gestiegenen Mietniveaus sowie dem gestiegenen Angebotsvolumen, ist hinsichtlich der Mieten für 2021 eine Seitwärtsbewegung zu erwarten.

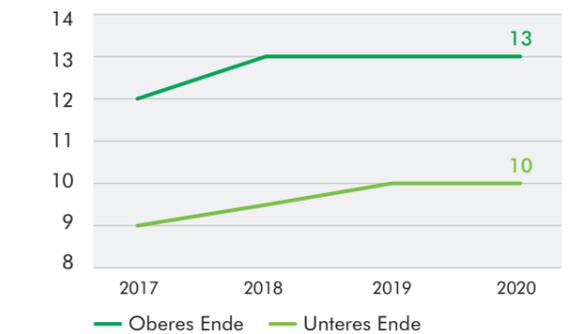
Kaufpreise weiterhin auf niedrigem Niveau

Die Entwicklung des Sonnwendviertels hat in dieser Wohnlage im letzten Jahr zu einer merklichen Erhöhung der Wohnungspreise geführt, was eine Fortsetzung der Entwicklungstendenzen seit 2017 darstellte. Auch im letzten Jahr stiegen die Kaufpreise weiter, allerdings schwächer als im Wiener Durchschnitt (5.235 €/m² Nutzfläche). Mit 4.254 € pro Quadratmeter Wohnnutzfläche weisen die „Flächenbezirke Südost“ den niedrigsten Wert aller Wohnlagen auf. Auf Basis der projektierten Preise im Zusammenhang mit aktuellen Entwicklungen, kann auch für das nächste Jahr von steigenden Kaufpreisen ausgegangen werden.

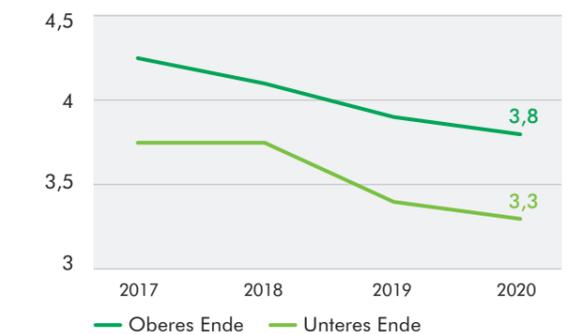
„FLÄCHENBEZIRKE SÜDOST“ RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE 2021



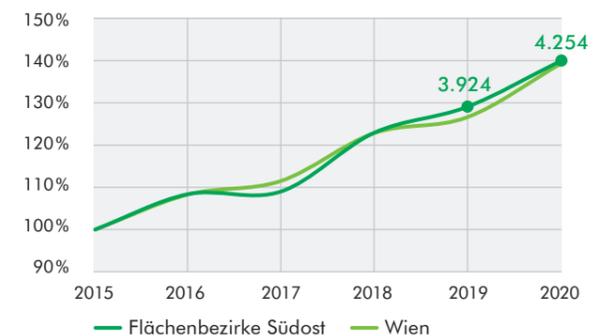
MIETEN (€/m²/MONAT)



RENDITEN (%)



KAUFPREISENTWICKLUNG 2015–2020*



MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN

FLÄCHENBEZIRKE NORDOST

Symbiose zwischen städtischen und ländlichen Strukturen

Die „Flächenbezirke Nordost“ fassen die Bezirke über der Donau zusammen, die sich vor allem durch ihren hohen Grünflächenanteil und den teils ländlichen Charakter am Stadtrand auszeichnen. Mit Ausnahme von Wohnprojekten an der alten Donau steht leistbares Wohnen hier im Vordergrund. Durch die niedrigen Wohnkosten handelt es sich um eine besonders bei Jungfamilien beliebte Wohnlage.

Die Nähe zur Lobau und der Alten Donau, die direkt mit der U1 erreicht werden kann, bieten einen schnellen Zugang zu den schönsten Wiener Naherholungsgebieten, was vor allem während der Lockdown-Monate im Jahr 2020 als besonderer Vorteil herausgestochen ist.

Die Flächenbezirke im Nordosten als Wiener Neubau-Hotspot

Große Flächenreserven und zahlreiche Stadtentwicklungsgebiete haben die „Flächenbezirke Nordwest“ schon in der jüngeren Vergangenheit in den Fokus von Entwicklern und Investoren gerückt. Auch im Jahr 2021 ändert sich daran nichts, was sich auch im höchsten Fertigstellungsvolumen aller Wohnlagen wieder spiegelt. Mit der Seestadt Aspern, den Hrachowinagründen, und den Entwicklungen an der Berresgasse befinden sich hier auch die unangefochtenen Hotspots des geförderten Wohnbaus in Wien.

Auch das bereits erfolgreich vermarktete Projekt Kirschblüte am Kirschblütenpark wird 2021 fertiggestellt und leitet damit nahtlos in die weitere großflächige Entwicklung des Donaufeldes in den kommenden Jahren über.

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN

PROJEKT „KIRSCHBLÜTE“



Gefördertes Mietsegment sticht heraus

Mit 6.379 Wohneinheiten im Jahr 2021, entstehen alleine in dieser Wohnlage ähnlich viele Wohnungen wie im Zeitraum 2020–2022 in der gesamten Stadt Graz. Dabei stechen vor allem geförderte Mietwohnungen mit einem Anteil von fast 50% besonders hervor. Der Rest verteilt sich mit 22% bzw. 29% auf freifinanzierte Miet- sowie Eigentumswohnungen.

Aufgrund hoher Flächenreserven, großvolumigen Neubauten und einer auch künftig hohen Bautätigkeit, herrscht in dieser Wohnlage ein entsprechend leistbares Mietniveau vor. Die Renditen haben in der Vergangenheit bereits deutlich nachgegeben. Dieser Trend stabilisiert sich, wobei künftig von einer stabilen bis leicht fallenden Tendenz auszugehen sein wird. Der hohe Anteil geförderter Mietwohnungen und der stete Zuzug sorgt dafür, dass sich die Mietpreise auf dem aktuellen Niveau einpendeln.

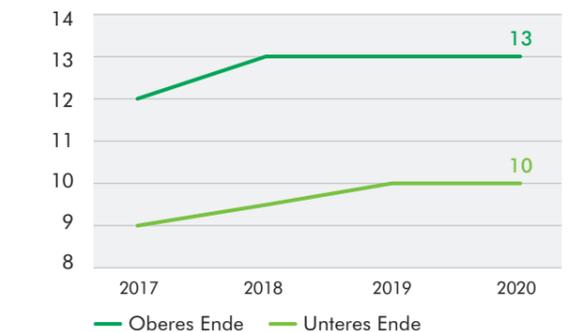
Kaufpreiswachstum passt sich wieder an den Wiener Durchschnitt an

Auch in den „Flächenbezirken Nordost“ haben sich die stetigen Preissteigerungen der vergangenen Jahre fortgesetzt. Mit einem Wachstum um fast 10% seit 2019 entspricht von allen Wohnlagen die Entwicklung hier am ehesten dem Wiener Durchschnitt (5.235 €/m² Nutzfläche). Aufgrund der Fertigstellung hochwertiger Projekte innerhalb der letzten Jahre, übertrifft das Wachstum der Kaufpreise seit 2019 den 5-Jahres-Durchschnitt zwischen 2015 und 2020. Auf Basis der mit weiteren hochwertigen Projekten gefüllten Pipeline und der weiterhin steigenden Nachfrage, ist auch in Zukunft von steigenden Wohnungspreisen auszugehen.

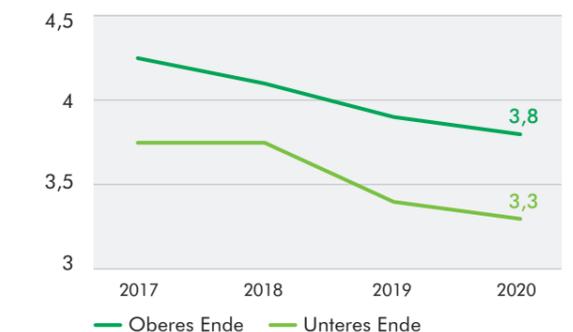
„FLÄCHENBEZIRKE NORDOST“ RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE 2021



MIETEN (€/m²/MONAT)



RENDITEN (%)



KAUFPREISENTWICKLUNG 2015–2020*



* €/m² Nutzfläche, Jan. bis Nov. 2020 Quelle: CBRE Research, Grundbuch

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN WIEN

INVESTMENTMARKT WOHNEN

Hohe Investmenttätigkeit trotz Krise

Auch im Krisenjahr 2020 bleibt die Investmenttätigkeit im Wohnbausektor hoch. Unsicherheiten in anderen bedeutenden Assetklassen verlagern den Fokus vieler Investoren auf Wohnimmobilien. Das investierte Kapitalvolumen ist verglichen mit dem investierten Volumen im gleichen Zeitraum im Jahr 2019 konstant geblieben. Nach dem Bürosektor stellt der Wohnungsmarkt mit einem, im Zeitraum bis einschließlich November 2020, investierten Volumen von rund € 750 Mio. die zweitstärkste Assetklasse in Wien dar.

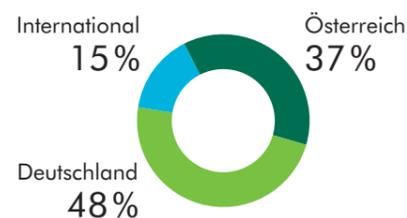
Der größte Anteil des investierten Kapitals wurde außerhalb der „Inneren Bezirke“ investiert, dennoch sorgt rege Investmenttätigkeit auch hier für ein weiteres Sinken der Spitzenrendite. Die größte Transaktion wurde in den „Flächenbezirken Südost“ verzeichnet. Das Projekt Wohngarten in der Geißelbergstraße wurde dabei an den deutschen Investor ZBI verkauft. Damit bleibt diese Wohnlage, die aufgrund der zahlreichen Developments auf dem Areal um den Wiener Hauptbahnhof bereits in

der jüngeren Vergangenheit beliebt war, weiterhin am Radar nationaler sowie internationaler Investoren. Der Anteil österreichischer Investoren ist im Vergleich zum Vorjahr um 21 Prozentpunkte zurückgegangen und liegt nun bei 37%. Während sich der Anteil anderer internationaler Investoren von 17% auf 15% verringert hat, ist jener deutscher Investoren auf fast die Hälfte angestiegen.

Wohnen als Asset Klasse weckt in der Krise das Interesse neuer Investoren

Die hohe Resilienz des Wohnbausektors in Krisenzeiten zeigt sich zurzeit ebenso auf internationaler Ebene. Die weiterhin stabile Mietsituation ist ausschlaggebend für das anhaltende Investoreninteresse, nicht nur an bereits etablierten Märkten, sondern vor allem auch in den aufstrebenden Märkten Südeuropas und der CEE Region. Die auffallend gute Performance des Wohninvestmentmarkts während der Krise hat ebenso Investoren in den Sektor gebracht, deren Investmentfokus bisher anderen Asset-Klassen gegolten hat.

HERKUNFT DER INVESTOREN 2020



Quelle: CBRE Research, Stand November 2020

INVESTMENTVOLUMEN WOHNEN WIEN



© 2020 CBRE RESEARCH

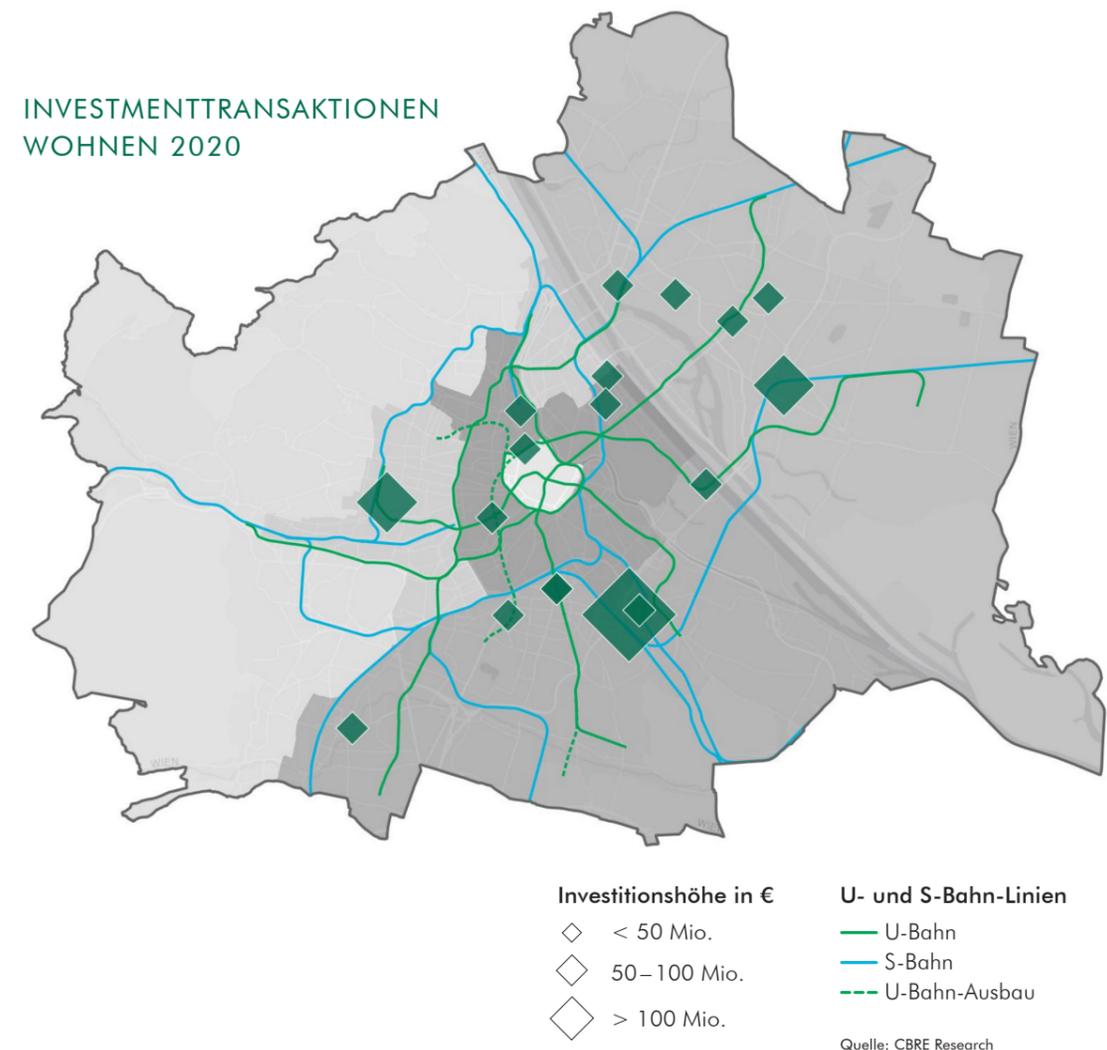
Ausbau städtischer Infrastruktur liefert Potenzial für künftige Entwicklungsimpulse

Der Anteil der Wohninvestments am gesamten Immobilieninvestmentvolumen in Wien liegt aktuell bei rund 43%. Dass dieser bereits 2018 unter den Sektoren den Spitzenplatz hielt – zeigt das anhaltende Investoreninteresse in diesem Markt.

Die meisten Transaktionen im Neubaubereich werden deutlich vor Fertigstellung abgeschlossen. Das typische Investmentprodukt im Jahr 2020 wird meist erst im Jahr 2022 fertiggestellt.

Projekte in räumlicher Nähe hochrangiger Verkehrsinfrastruktur erfreuen sich bei Investoren besonderer Beliebtheit. Auch der künftige U-Bahn-Ausbau der Linie U2 sowie die Neuerrichtung der Linie U5 liefert neue Impulse zur Neubewertung bereits bestehender Strukturen, sowie Chance zur Etablierung gänzlich neuer Developments und damit auch künftiger Investitionsmöglichkeiten.

INVESTMENTTRANSAKTIONEN WOHNEN 2020



© 2020 CBRE RESEARCH

AUSBLICK

Weiter rückläufige Fertigstellungszahlen nach 2021 erwartet

Die Datenlage in der CBRE Datenbank zeigt einen kontinuierlichen Rückgang der Neubauleistung in den kommenden Jahren. Auch der starke Rückgang im Bereich der Baubewilligungen im Zuge der Corona-Krise verstärkt diese Entwicklung zusätzlich.

Im Jahr 2022 verlagert sich der räumliche Schwerpunkt der Neubauleistung etwas von den Flächenbezirken hin zu den Inneren Bezirken und vor allem zum dicht bebauten Gebiet, wo sich die Stadtentwicklungsgebiete am Areal des ehemaligen Nordbahnhofs sowie die Entwicklung der ehemaligen Remise in der Wolfganggasse befinden.

Gehobenerer Ansprüche durch Erfahrung im Lockdown

Die Erfahrungen während der Corona-Krise hat viele Menschen, die in kleineren Wohneinheiten (<60 m²) leben dazu gebracht, bisher weniger beachtete Komfortbedürfnisse verstärkt wahrzunehmen. Der Trend zu immer kompakteren Grundrissen zwecks Kostenoptimierung muss künftig verstärkt im Zusammenhang mit einer umso effizienteren Raumaufteilung und ansprechender Ausstattung gesehen werden. Nutzbare Allgemeinflächen, wie etwa



ein hausinternes Fitness-Studio, sind zusätzliche Ausstattungsmerkmale, die von Mietern kleinerer Wohneinheiten gerne angenommen werden.

Langfristige Auswirkungen durch Krisenerfahrung

Die im Zuge der Krise aufgetretenen Sehnsucht nach Wohnen im Grünen gilt es künftig gegen den Megatrend des zunehmenden Zuzugs in die Städte abzuwägen. Ebenso hat die Akzeptanz von Remote-Working-Konzepten und der allgemeinen Digitalisierung am Arbeitsplatz zugenommen und birgt das Potenzial, langfristige Auswirkungen auf individuelle Lebenskonzepte zu haben.

Die Nachfrage nach Neubauten mit eigener Freifläche im Miet- und Eigentumsbereich, könnte in Umlandlagen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr bzw. guter Park and Ride Verbindungen in Zukunft steigen. Diese potenziellen Veränderungen sollten jedoch keine substantielle Auswirkungen auf die weiterhin starke Investmenttätigkeit im Wiener Wohnbau-sektor haben.

Corona-Pandemie verändert Ansprüche an Wohnraum

Megatrend Städtewachstum steht zunehmender Landflucht gegenüber

Weiterhin hohe Investmenttätigkeit im Wohnbausektor

IU

idyllisch

urban

ich will idyllisch_urban wohnen.

Wohnen mit Freiraum, der mir auch Rückzug bietet. Idyllisch, aber trotzdem urban. Willkommen im IU: Mietwohnungen mit 2–4 Zimmer in der Nähe der Erdberger Lände.



Warum in die Ferne, wenn der Pool vor der Tür ist?



AD
EL
E

Für-immer-Urlaub in Ihrer neuen Traumwohnung!

ADELE im Sonnendviertel liegt zentral, grün und bietet unglaublich viele Extras:

- Mietwohnungen von 36 m² bis 88 m² inkl. Garten, Terrasse oder Balkon
- Inhouse Fitnessstudio, Pool mit Liegewiese und optional Tiefgaragenplätze
- Städtischer Kindergarten in der Anlage sowie Supermarkt und Bäckerei



Kontaktieren Sie uns jetzt und sichern Sie sich Ihre Wunschwohnung!
Nähere Infos: living@cbre.com oder +43 1 533 40 80

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 Bruttomietetrug (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.

Geförderte Mietwohnungen: Diese werden definiert als jene Wohnungen deren Erlangung an Voraussetzungen gebunden ist und für deren Errichtung Fördermittel bezogen wurden. Bestimmte Höchsteinkommengrenzen 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.



**EIN EINZIGARTIGER BLEND AUS 100 % ARABICA-KAFFEE
FÜR EINE VIELZAHL AN MÖGLICHKEITEN:
ENTDECKEN SIE DIE PERFEKTE ART UND WEISE,
BEI DER ARBEIT KAFFEE ZU GENIESSEN.**

Erleben Sie unverwechselbaren illy Kaffee-Genuss auch am Arbeitsplatz mit illy als zuverlässigem Partner, wo auch immer Sie sind. Kontaktieren Sie uns, um auch für Ihr Unternehmen die beste Lösung zu finden.

    #LIVE HAPPILly

www.illy.com



LIVE HAPPILLY

Mehr über illy unter illy.com oder im illy Shop, Webgasse 43, 1060 Wien
Für B2B Anfragen wenden Sie sich bitte an: infoat@illy.com

KONTAKT

CBRE GmbH

Office Wien

Tegetthoffstraße 7
1010 Vienna, Austria
+43 1 533 40 80

Andreas Ridder

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

Office Linz

Michael Schlager

Associate Director
Sales Repräsentant Oberösterreich
+43 732 21001 7110
michael.schlager@cbre.com

cbre.at | [in](#) CBRE Austria | [t](#) @CBRE_Austria

CBRE Research

Martin Ofner

Associate Director
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 Aplienz

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



© 2020 CBRE

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: Shutterstock (S. 1,7,12,30), CBRE/Javier Serrano (S. 2), PPAG architects (S. 4), Rudy Dellinger (S. 4), Soyka/Silber/Soyka (S. 5), Art-Invest Real Estate (S. 18), 6B47 (S. 20), ARE/Schreiner, Kastler (S. 22), Soulier Real Estate GmbH (S. 24), ZIMA (S. 26)