



BulwienGesa AG
research • analysis • consulting

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in den innerstädtischen Bezirken Wiens 2012/2013



Standort + Markt
Beratungsgesellschaft m.b.H.
Rathausgasse 11
2500 Baden, Österreich
Tel. +43 22 52 80 640-0
Fax +43 22 52 80 640-6
office@standort-markt.at
www.standort-markt.at

BulwienGesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München, Deutschland
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Charlottenburg HRB 95407 B • HypoVereinsbank München: Konto 441 043 30 58, BLZ 700 202 70
Vorstand: Ralf-Peter Koschny, Andreas Schulten, Thomas Voßkamp • Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hartmut Bulwien
Förderndes Mitglied der gif e. V., Member of Plan 4 21, Member of GCSC e. V., RICS



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT	1
2 ZUSAMMENFASSUNG	2
3 ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE	6
3.1 Entwicklungsstatus der Projekte	6
3.2 Fertigstellungszeitraum der Projekte	7
3.3 Bautätigkeit in den Stadtteilen	8
3.4 Projektgrößen	9
3.5 Wohnungspreise	10
3.6 Wohnungsgrößen	11
4 PROJEKTPREIS/-VOLUMENVERHÄLTNIS	12
4.1 Innere Stadt	12
4.2 Leopoldstadt	13
4.3 Landstraße	14
4.4 Wieden	15
4.5 Margareten	16
4.6 Mariahilf	17
4.7 Neubau	18
4.8 Josefstadt	19
4.9 Alsergrund	20
5 DACHGESCHOSSAUSBAUTEN IM INNERSTÄDTISCHEN BEREICH	21
6 ANHANG: PROJEKTDATENBLÄTTER	23



1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Mit über 1,72 Mio. Einwohnern ist Wien der attraktivste und am meisten nachgefragte Wohnstandort Österreichs. Des Weiteren ist Wien laut einem Ranking der Unternehmensberatungsfirma Mercer die lebenswerteste Stadt der Welt. Bereits zum vierten Mal konnte Wien vor Großstädten wie Zürich, Auckland München oder Vancouver in diesem Ranking den Spitzenplatz einnehmen.

In den letzten Jahren sind die Preise für neue Eigentumswohnungen stark gestiegen und so zeigte sich auch im Jahr 2012 der Wiener Wohnimmobilienmarkt sehr dynamisch. Verantwortlich für den rasanten Anstieg sind vor allem die privaten Investoren, die ihre Ersparnisse aus Angst vor der Finanzkrise und steigender Inflation in Immobilien investieren. Auch die niedrigen Renditeerwartungen von Lebensversicherungen bei einem gleichzeitigen Gefühl der Unsicherheit bezüglich vieler Bankprodukte treiben Privatinvestoren auf den Immobilienmarkt. International gefragt sind vor allem attraktive, wachsende Ballungsräume, die eine positive Wertentwicklung von Immobilien garantieren sollen. Der Wohnungsmarkt Wien bietet hier nicht nur aufgrund seiner Größe sondern auch wegen der hohen Lebensqualität der Metropole, der Internationalität seiner Bewohner sowie den gerade in der Innenstadt befindlichen hochwertigen Lagen und Wohnprojekten gute Voraussetzungen.

Die BulwienGesa AG, welche schon in Deutschland Studien für die A-Städte München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Köln zum Thema "Neubau-Eigentumswohnungsprojekte" auf Basis permanenter Marktbeobachtungen publiziert hat, untersucht in Kooperation mit der österreichischen STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m.b.H. nun zum ersten Mal den Wiener Wohnimmobilienmarkt in Bezug auf Neubau-Eigentumswohnungsprojekte.

Der Untersuchungsraum wird durch die Wiener Innenstadtbezirke (Bezirke 1 bis 9) gebildet. Es werden Neubau-Projekte betrachtet, die bereits fertiggestellt wurden, jedoch noch nicht vollständig vermarktet sind oder sich derzeit im Bau oder in Planung befinden und in denen ausschließlich oder in Anteilen Eigentumswohnungen realisiert werden. Stichtag für den Entwicklungsstatus der Projekte war der 31.1.2013. Zudem wurden nur Projekte in diese Studie aufgenommen, bei denen mehr als zehn Eigentumswohnungen geschaffen werden. Darunter fallen 39 Projekte, die zusammen 2.010 Wohneinheiten umfassen und sich über eine Wohnfläche von über 181.500 qm erstrecken. Da neben den klassischen Bauträgerprojekten in Wien Dachgeschossausbauten aktuell ein brisantes Thema sind und diese meist weniger als zehn Wohnungen umfassen, werden diese in einem separaten Kapitel behandelt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der BulwienGesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.



2 ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt sind 39 Wohnprojekte in die Marktstudie Neubau-ETW-Projekte in den innerstädtischen Bezirken Wiens aufgenommen worden. Insgesamt werden in diesen Wohnprojekten 2.010 Eigentumswohnungen errichtet.

Mehr als die Hälfte der untersuchten 2.010 Eigentumswohnungen sind bereits im Bau. Alle Projekte sollen bis Ende 2014 fertiggestellt werden, wobei die Anzahl der Fertigstellungen in den Jahren 2012 bis 2014 relativ gleichmäßig verteilt ist. Das größte Projekt wird aktuell im 5. Bezirk, Margareten, in der Margaretenstraße realisiert. Die Projekte sind heterogen dimensioniert und haben zwischen zwölf und 235 Wohneinheiten.

Die durchschnittlichen Kaufpreise der Investitionsvorhaben liegen zwischen 3.630 Euro/qm und 25.000 Euro/qm, wobei zwei Drittel der durchschnittlichen Kaufpreise sich in einem Bereich von 4.000 Euro/qm bis 7.000 Euro/qm bewegen. Im Durchschnitt kosten Neubau-Eigentumswohnungen in der Wiener Innenstadt ca. 6.070 Euro/qm. Im 1. Wiener Gemeindebezirk, Innere Stadt, befinden sich mit Abstand die teuersten und luxuriösesten Projekte, während im 2. Bezirk Leopoldstadt und im 3. Bezirk Landstraße im Durchschnitt die niedrigsten Preise pro qm zu bezahlen sind.

Auf Basis der durchschnittlichen Wohnungsgrößen weist die Hälfte der Projekte über 70 bis 100 qm Wohnfläche auf, wobei anzumerken ist, dass elf der 39 Projekte über durchschnittlich mehr als 100 qm Wohnfläche verfügen. Die durchschnittliche Wohnungsfläche über alle Projekte beträgt rund 90,4 qm.

Nachfolgend sind die Projekte auf einer Karte verortet. Die Projekte sind über Nummern gekennzeichnet und nach Stadtbezirk und Fertigstellungsjahr sortiert.

Muster Projektdatenblatt

1 Palais Principe



Straße:	Hoher Markt 12
PLZ/Stadtbezirk:	AT_1010 Wien - 01. Bezirk - Innere Stadt
Investor:	JP Immobilien / Evertree Real Estate GmbH
Projektentwickler:	JP Immobilien
Internetadresse zum Objekt:	
Entwicklungsstatus:	Fertiggestellt

Baubeginn:	Q4 2011	geplante Fertigstellung:	Q1 2013
WE-Anzahl (ETW):	21	Wohnfläche in qm von:	90
Wohnfläche in qm:	4.876	Wohnfläche in qm Ø:	232
sonstige Einheiten:	EH	Wohnfläche in qm bis:	520
Anzahl TG-Plätze:	23	Kaufpreis in Euro/qm von:	6.000
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	17.000
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	27.500

2 Wohnen auf höchstem Niveau



Straße:	Schillerplatz 4
PLZ/Stadtbezirk:	AT_1010 Wien - 01. Bezirk - Innere Stadt
Investor:	Schillerplatz 4 Projektentwicklungs GmbH
Projektentwickler:	Seeste Bau AG
Internetadresse zum Objekt:	
Entwicklungsstatus:	Fertiggestellt

Baubeginn:	Q1 2011	geplante Fertigstellung:	Q4 2012
WE-Anzahl (ETW):	28	Wohnfläche in qm von:	58
Wohnfläche in qm:	6.440	Wohnfläche in qm Ø:	230
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	327
Anzahl TG-Plätze:		Kaufpreis in Euro/qm von:	19.116
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	21.550
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:	9	Kaufpreis in Euro/qm bis:	24.000



BESTELLFORMULAR

An **BulwienGesa AG**
z. Hd. Frau Evi Bochenek
Nymphenburger Straße 5
80335 München

Telefax: +49 - 89 - 23 23 76-76
E-Mail: bochenek@bulwiengesa.de
Telefon: +49 - 89 - 23 23 76-0

Hiermit bestellen wir die Marktstudie

**Neubau-ETW-Projekte in den innerstädtischen
Bezirken Wiens 2012/2013**

zum Preis von 990 Euro zzgl. Mwst. (19 %)

Rechnungsadresse:

Firma _____

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

Ansprechpartner _____

Straße, Haus-Nr. _____

PLZ, Ort _____

Land _____

E-Mail _____

Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift

WOHNIMMOBILIENMARKT

BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN RUND UM DIE WOHNIMMOBILIE

Die BulwienGesa AG bietet Beratungsdienstleistungen zu vielfältigen Fragestellungen rund um die Wohnimmobilie an. Das Themenspektrum umfasst dabei alle Investitionsszenarien (Ankauf, Neubau, Sanierung oder Deinvestition) und reicht von Einzelprojekten bis zur Analyse großer, regional verteilter Portfolios.

In der Bearbeitung eines konkreten Projektes steht die marktorientierte und immobilienökonomisch nachhaltige Betrachtungsweise im Vordergrund. Grundlage jedes Gutachtens bildet die Untersuchung der demographischen und ökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Merkmale des Projektstandortes. Außerdem erfolgt die Immobilienmarktanalyse inklusive einer Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung für das zu untersuchende Immobiliensegment (z. B. Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen). Optional können Aufwands- und Ertragsrechnungen für verschiedene Investitionsszenarien entwickelt werden.

Ihre Ansprechpartner zu diesem Thema sind:

- **Andreas Schulten** (Vorstand)
schulten@bulwiengesa.de
- **André Adami** (Niederlassungsleiter)
adami@bulwiengesa.de

BulwienGesa AG

Wallstraße 61, 10179 Berlin
Telefon (030) 27 87 68-0, Fax 27 87 68-68

- **Oliver Nöthen** (Projektleiter)
noethen@bulwiengesa.de

BulwienGesa AG

Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Telefon (040) 42 32 22-0, Fax 42 32 22-12

- **Dr. Heike Piasecki** (Partnerin)
piasecki@bulwiengesa.de
- **Katja Meqdam** (Projektleiterin)
meqdam@bulwiengesa.de

BulwienGesa AG

Nymphenburger Straße 5, 80335 München
Telefon (089) 23 23 76-0, Fax 23 23 76-76

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen werden folgende projektspezifische Fragestellungen beantwortet:

■ **Objektanalysen**

- Welche Objektdefizite und -potenziale sind vorhanden?
- Welche Mieterhöhungspotenziale bestehen?
- Wie ist die Höhe und Struktur des Leerstandes?
- Wie ist die Mieterstruktur und -fluktuation?
- Wie ist das Objekt im Vergleich zu Umgebungs- bzw. Wettbewerbsbebauung positioniert?
- Ist das Objekt privatisierungsfähig?

■ **Projektanalysen**

- Welcher Nutzungsmix ist am Standort möglich?
- Welches Mengengerüst ist verkäuflich bzw. vermietbar?
- Welche Objektqualitäten werden nachgefragt?
- Welche Ausstattungsmerkmale sind notwendig?
- Welcher Wohnungsmix ist marktgerecht?
- Welche Preise und Mieten sind nachhaltig?
- Welche Zielgruppen sind absehbar?
- Welche Vermarktungszeit ist realistisch?

■ **Portfolioanalysen**

- Welche Standorte haben Entwicklungspotenzial?
- Welche Standortchancen- und -risiken bestehen?
- In welche Gebäude sollte investiert werden?
- Auf welche Objekte sollte eine Deinvestitionsstrategie angewendet werden?
- Welche Objekte eignen sich zur Privatisierung?
- Wie hoch ist die Marktmiete für das Objekt am Standort?
- Welche Chancen-Risiken-Struktur hat das Portfolio?

Die jeweiligen Beratungspakete sind modular aufgebaut und gewährleisten die Anpassung an Ihre individuelle Aufgabenstellung. Wir freuen uns auf Ihre weiteren Fragen zur Wohnungsmarktberatung.