



Marktreport 2021/2022 • Wien/Vienna

**Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**



# WIEN



**1.911.191**

Bevölkerung  
+2,3 % (zu 2017)



**+15,3%**

Bevölkerungsprognose  
(bis 2040)



**22.659 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
93,5 (Kaufkraftindex)



**5.880 EUR**

Ø-Kaufpreis (Neubau)  
+6,9 % (zu 2020)



**13,50 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Nettomiete (Neubau)  
+5,0 % (zu 2020)

Quellen/Sources: Statistik Austria, Österreichische Raumordnungskonferenz, GfK, WK Immo, Grundbuch, IMMOUnited, Engel & Völkers Commercial

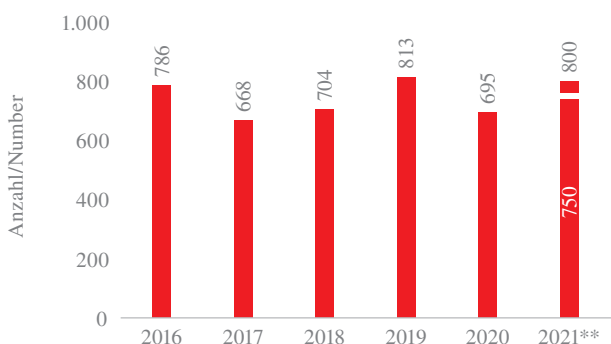
## Eine sichere Anlage in Krisenzeiten: Das Wiener Zinshaus

Nach einem pandemiebedingten Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2020 nahm die Handelsaktivität auf dem Zinshausmarkt Wien 2021 wieder zu. Durch weiter gestiegene Preise könnte für das Gesamtjahr 2021 sogar das Rekordjahr 2019 beim Transaktionsvolumen übertroffen werden. Engel & Völkers Commercial rechnet mit einem Geldumsatz von bis zu drei Mrd. EUR. Das niedrige Zinsniveau und mangelnde Anlagealternativen halten den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Wien trotz gesunkener Renditen attraktiv. Die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung der beliebten Hauptstadt lässt auch in Zukunft eine stabil hohe Wohnraumnachfrage erwarten. Das macht Wien zu einem

## A reliable investment in times of crisis - the Vienna apartment building

Following a fall in the number of transactions in 2020 caused by the pandemic, Vienna's residential investment property market has begun to recover in 2021. A continued rise in prices means that the transaction volume for the whole of the year could even exceed that of the record-breaking year 2019. Engel & Völkers Commercial forecasts that capital turnover could be as high as three billion euros. Low interest rates and a lack of investment alternatives are ensuring that the Vienna market for residential investment properties continues to be an attractive proposition although yields have fallen. Based on the predicted positive demographic development in Austria's capital city it is reasonable to assume that demand for

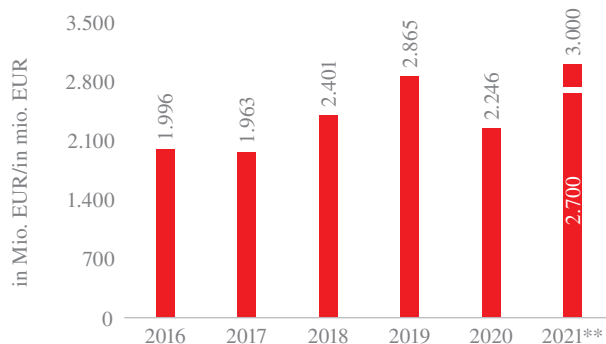
**Transaktionsanzahl\***  
Number of transactions\*



\* Zinshäuser und Zinshausanteile/Share Deals  
\*\* Prognosespanne/Forecast range

Quellen/Sources: Grundbuch, IMMOUnited, Engel & Völkers Commercial

**Transaktionsvolumen\***  
Transaction volume\*



\* Zinshäuser und Zinshausanteile/Share Deals  
\*\* Prognosespanne/Forecast range

Quellen/Sources: Grundbuch, IMMOUnited, Engel & Völkers Commercial

sicheren Hafen für Anlageimmobilien. Neben der Sicherheit spricht vor allem die Wertsteigerung der vergangenen Jahre Investoren an. Die Preise steigen in allen Lagen seit Jahren deutlich. Für die vielen einzigartigen historischen Gründerzeitgebäude, die den Wiener Markt prägen, werden teilweise auch Liebhaberpreise aufgerufen.

### Hohes Preisniveau im Zentrum verschiebt den Fokus aufs Umland

Trotz flächendeckend steigender Verkaufspreise unterscheidet sich das Preisniveau innerhalb der Stadt erheblich. Vor allem der 1. Bezirk, die Innere Stadt, hebt sich mit Quadratmeterpreisen zwischen 8.000 und 12.000 EUR deutlich ab. Das Angebot an Objekten im Zentrum Wiens reduziert sich sukzessiv, weshalb Investoren zunehmend den Stadtrand und das Umland der Bundeshauptstadt in den Fokus nehmen. Renditen über 2,5 % sind zudem nur noch in den äußeren Bezirken der Stadt zu erzielen.

### Neubau dringend benötigt

Mit 7,3 neuen Wohnungen je 1.000 Einwohnern belegte Wien im landesweiten Vergleich 2020 den drittletzten Platz unter den Bundesländern. Der Bedarf ist durch die hohe Anzahl an Zuzügen jedoch groß. Neue Wohnungen entstehen vor allem in den Bezirken Donaustadt, Favoriten und Floridsdorf. Viele Neubauprojekte sind auf die Bedürfnisse großer Investoren zugeschnitten, wodurch der Markt für kleinere Investoren enger und herausfordernder wird. Während es an Grundstücksflächen mangelt, kann durch die Umwidmung von Bürogebäuden zu Wohnhäusern in zentralen Lagen vereinzelt zusätzlicher

housing will remain at a stable high level going forward. Vienna is thus a “safe bet” for real estate investments. In addition to reliability, value appreciation in particular has proven to be an attractive factor for investors in recent years. Prices in all locations have been rising noticeably for years now. In some cases the unique historic "Gründerzeit" buildings which characterise the city’s market are achieving exceptional prices.

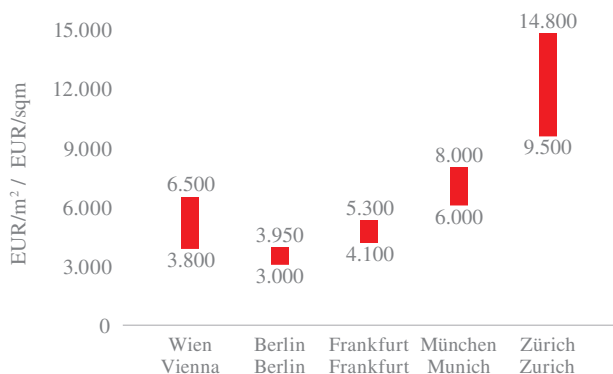
### High prices in central Vienna mean shift in focus to peripheral areas

Despite increasing prices throughout the city, there are significant differences between the individual districts. The 1st district, ‘Innere Stadt’, in particular is characterised by square metre prices ranging from 8,000 to 12,000 euros – the highest prices in all Vienna. There is a growing scarcity of property offerings in the city centre and investors are reacting to this by turning their focus to peripheral areas and the hinterland. In addition to this, yields in excess of 2.5% can only be achieved in outlying districts.

### New housing urgently required

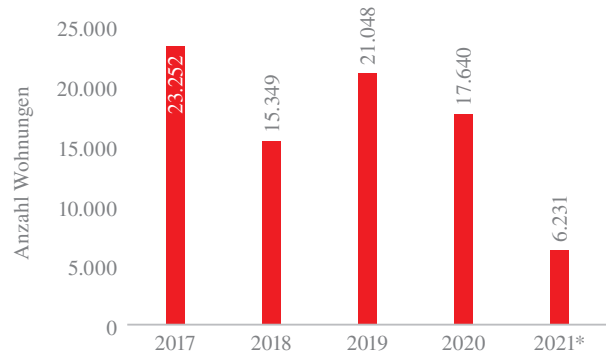
At 7.3 new homes per 1,000 inhabitants, the volume of new housing in Vienna in 2020 was significantly lower than the national average, with the city ranking third to last in a comparison of all federal states. The large number of people moving to the city however means that demand remains strong. Development projects are primarily taking place in the Donaustadt, Favoriten and Floridsdorf districts, with many targeted to the needs of large investors. As a result the market for smaller investors is

### Preisspannen Zinshäuser 2021\* Price margin of residential investment\*



\* Gute Lage (um Ausreißer bereinigt)/good locations (adjusted for outliers)  
Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

### Bewilligte Wohnungen Approved apartments



\* 1. Halbjahr  
Quellen/Sources: Statistik Austria, Engel & Völkers Commercial

## Preise und Mieten Prices and rents

Bezirk	Anzahl der Wohnungsverkäufe 2020 (zu 2019)	Ø-Kaufpreis 2020 in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2019)	Ø-Nettomieten 2020 in EUR/m <sup>2</sup>
Innere Stadt (1.)	158 (-1,3%)	10.985 (-16,2%)	18,4
Innere Bezirke Nord/Ost (2., 20.)	1.501 (+5,7%)	3.840 (-6,8%)	11,6
Innere Bezirke Süd (3.–5.)	1.728 (+5,8%)	5.362 (+10,4%)	12,5
Innere Bezirke West (6.–9.)	1.034 (-11,7%)	4.931 (-7,9%)	13,0
Äußere Bezirke Nord-West (17.–19.)	1.423 (-10,7%)	4.868 (-2,3%)	12,2
Äußere Bezirke West (14.–16.)	2.313 (-17,3%)	4.035 (-0,2%)	11,8
Äußere Bezirke Süd-West (12., 13., 23.)	1.906 (-1,7%)	4.488 (+8,2%)	11,7
Äußere Bezirke Süd (10., 11.)	1.825 (-19,5%)	3.555 (-12,0%)	13,0
Äußere Bezirke Ost (21., 22.)	2.654 (-12,2%)	4.413 (+5,4%)	12,7

Quellen/Sources: WK Immo, Grundbuch, IMMOUnited, Engel & Völkers Commercial

Wohnraum entstehen. Darüber hinaus sind Objekte mit dem Potenzial eines Dachgeschossausbaus sehr gefragt.

### Sicherer Hafen für langfristige Anleger

Solange die Zentralbanken bei ihrer aktuellen Geldpolitik bleiben, werden die Preise am Wiener Immobilienmarkt auch weiter steigen. Es mangelt an Anlagealternativen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion wird auf absehbare Zeit nicht nachlassen. Die gestiegenen Rohstoffpreise sorgen dazu für höhere Baupreise und in der Folge teuren Neubau. Für 2022 geht Engel & Völkers Commercial davon aus, dass die Transaktionszahlen stabil bleiben werden und das Transaktionsvolumen leicht zulegen wird. Für langfristige, sicherheitsorientierte Anleger bleibt Wien in Österreich die erste Wahl.

becoming narrower and more challenging. Although there is a shortage of building plots, the conversion of centrally located office buildings into apartments offers limited options to create additional housing. Over and above this, there is extremely high demand for properties offering potential to convert attic space.

### A “safe bet” for long-term investors

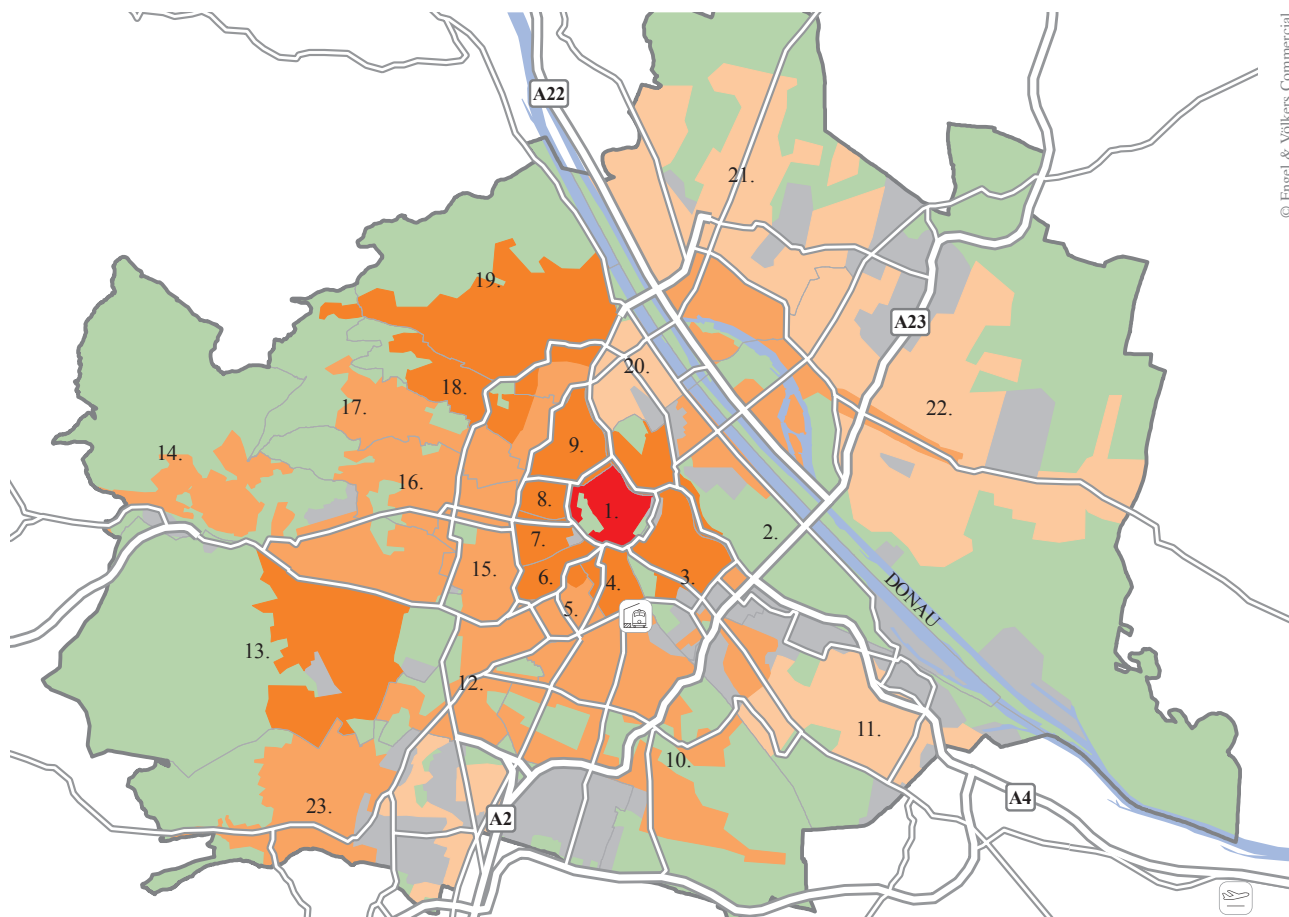
As long as central banks maintain their current monetary policies prices on the Vienna real estate market will continue to rise. Alternative investment opportunities are lacking and current strong demand for housing in Vienna’s metropolitan region is not expected to change in the foreseeable future. Rising prices for raw materials are also resulting in higher construction prices and consequently new housing has become more expensive. Engel & Völkers Commercial expects the number of transactions in 2022 to remain stable, while there will be a slight increase in the transaction volume. Vienna will remain Austria’s go-to location for long-term, security-oriented investors.



*Das Zinsniveau extrem niedrig, die Inflation und die Baupreise steigend, Anlagealternativen im Geld- und Anleihemarkt de facto nicht vorhanden und die Nachfrage weiterhin stark. Der bereits seit Jahren vorhandene Anlagedruck der Käufer intensiviert sich weiter und auch niedrigere Renditen werden vom Markt akzeptiert. Für die nächsten Jahre erwarten wir in allen Bezirken anhaltend steigende Kaufpreise. Wien bietet damit das perfekte Umfeld für ein erfolgreiches Immobilieninvestment.*

Christian Sommer, Engel & Völkers Commercial Wien, Telefon +43-(0)1-961 30 00

## Wien - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Vienna - residential investment locations



© Engel & Völkers Commercial

### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for residential investment: multiplier and prices

	2019	2020	2021	Prognose/forecast
Rendite/yield in %	1,00 – 2,50	1,00 – 2,25	0,80 – 1,75	↘
	2,25 – 3,50	2,00 – 3,20	1,50 – 2,50	↘
	3,00 – 4,00	3,00 – 3,75	2,50 – 3,00	↘
	3,50 – 4,25	3,25 – 3,75	2,75 – 3,50	↘
Preis/price in EUR/m <sup>2</sup>	6.000 – 9.000	7.000 – 10.000	8.000 – 12.000	↗
	3.000 – 6.500	3.500 – 8.000	3.800 – 9.000	↗
	2.300 – 3.000	2.500 – 3.500	2.700 – 3.800	↗
	1.500 – 2.600	2.200 – 3.000	2.500 – 3.200	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktberichts wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Dezember 2021. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2020), Bevölkerungsprognose (2018), Kaufkraft (2021), Preise (2021). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: December 2021. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.20), population forecast (2018), purchasing power (2021), prices (2021). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

**DIVA Consult Immobilien-, Vermögens- und Unternehmensberatung GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Opernring 1 · 1010 Wien**  
**Tel. +43-(0)1-961 30 00 · [WienCommercial@engelvoelkers.com](mailto:WienCommercial@engelvoelkers.com)**

[www.engelvoelkers.com/wiencommercial](http://www.engelvoelkers.com/wiencommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**