

# WACHGEKÜSST

Lange Zeit rangierte Meidling bei der Beliebtheit als Wohngegend eher auf den hinteren Plätzen. Doch mittlerweile hat sich der Bezirk gemausert. Neben zahlreichen Projekten im Wohnbau zieht es auch immer mehr Gewerbetreibende in den Südwesten Wiens.

**R**und fünf Prozent der Wiener Bevölkerung leben momentan in Meidling – das sind fast 96.000 Menschen. Und es werden jährlich mehr. Laut einer aktuellen Prognose der Stadt Wien sind in allen Altersgruppen Zuwächse zu erwarten. Mit rund 40 Jahren sind die Meidlinger im Wiener Durchschnitt momentan eher jung. Sie leben in 46.855 Wohnungen, die im Schnitt 65 Quadratmeter groß sind. 47 Prozent davon sind Singlehaushalte. Im Bezirk

wurden 6.958 Gebäude errichtet, etwas mehr als die Hälfte nach 1945. Die Bauflächen nehmen knapp 60 Prozent des Bezirks ein, 27 Prozent jene für den Verkehr. Flächenmäßig weist Meidling eine eher heterogene Struktur aus und besteht aus der 1806 in Obermeidling und Untermeidling geteilten Siedlung Meidling am Wienfluss und dem 1819 davon abgetrennten Gaudenzdorf. An diese dicht verbauten Viertel in Innenstadtnähe schließen im Südwesten ehemalige Dör-

fer mit dem Schloss Hetzendorf an. Altmannsdorf wiederum ist ein gemischtes Industrie- und Wohngebiet, das sich bis zum nördlichen Abhang des Liesingtals erstreckt. Dazwischen verlaufen die Ausläufer des Wienerbergs mit seinen geologisch jungen Strandterrassen und Ziegelgruben. Neben den Katastralgemeinden Altmannsdorf, Gaudenzdorf, Hetzendorf und Meidling (Obermeidling und Untermeidling) befinden sich auch kleine Teilgebiete der Katastralgemeinden Atz- »



Der Meidlinger Markt ist ein beliebter Hotspot im Zentrum des Bezirks.



**„DURCH DIE SANIERUNGSOFFENSIVE WIRD EINE VIELZAHL DER BESTEHENDEN ALTHÄUSER IM BLOCKSANIERUNGSGEBIET WOLFGANGASSE ENORM AUFGEWERTET, WOVON SEHR VIELE MEIDLINGERINNEN UND MEIDLINGER UND DER BEZIRK INSGESAMT PROFITIEREN WERDEN.“**

**GABRIELE VOTAVA,  
BEZIRKSVORSTEHERIN MEIDLING**

» gersdorf, Inzersdorf und Inzersdorf-Stadt im Meidlinger Bezirksgebiet.

Von 1961 bis 2001 war die demographische Lage des Bezirks durch geringe Einwohnerverluste gekennzeichnet, wobei der Bevölkerungsstand zwischenzeitlich unter 80.000 Personen lag. Seit 2001 ist die Bevölkerungsdynamik in Meidling besonders stark ausgeprägt. Einer Prognose der Stadt Wien zufolge könnte die Bevölkerung bis 2034 auf rund 103.000

Personen ansteigen. Diese Entwicklung wird auch einen verstärkten Wohnbedarf und die Ansiedlung von Nahversorgern mit sich bringen. Sowohl die Stadt Wien als auch private Bauträger haben darauf mit unterschiedlichen Maßnahmen reagiert.

#### **BLOCKSANIERUNG IN MEIDLING**

Der östliche Bereich von Meidling – nahe des Gürtels – steht in den nächsten Jah-

ren im Fokus der Stadtentwicklung. Am Areal des ehemaligen Betriebsgeländes der Wiener Lokalbahnen Eichenstraße/Wolfganggasse wird ab 2019 ein neues Stadtviertel mit geförderten Wohnungen entstehen. Im Bereich zwischen Wolfganggasse, dem Haydnpark und Gürtel startet noch heuer ein Bauträgerwettbewerb. Geplant sind hier rund 800 neue Mietwohnungen. „Ich begrüße es sehr, dass die Stadt im Zuge der Entwicklung des Neubaugebietes auf dem Areal des ehemaligen Betriebsbahnhofes Wolfganggasse auch dem Altbestand im benachbarten Grätzel so große Aufmerksamkeit schenkt. Durch die nun gestartete Sanierungsoffensive wird eine Vielzahl der bestehenden Althäuser im Blocksanierungsgebiet Wolfganggasse enorm aufgewertet, wovon sehr viele Meidlingerinnen und Meidlinger und der Bezirk insgesamt profitieren werden“, ließ Bezirksvorsteherin

Gabriele Votava bereits im vorigen Sommer via Presse- und Informationsdienst der Stadt Wien wissen.

### „MEIDLING ZENTRUM“ IM FOKUS

Eine weitere Aufwertung erfuhr der 12. Bezirk auch durch die Neugestaltung der Meidlinger Hauptstraße. Aufgrund des baulich schlechten Zustandes der Meidlinger Hauptstraße war eine Generalsanierung der gesamten Fußgängerzone notwendig geworden. Nach vierjähriger Bauzeit wurde sie im November 2017 eröffnet. Das Gestaltungskonzept umfasste die Neugestaltung der Meidlinger Hauptstraße zwischen der Eichenstraße im Süden und der Schönbrunner Straße im Norden, wobei ein heller, ruhiger und einheitlicher Belagsteppich aus Granitsteinen zentrales Element der Umgestaltung

„MEIDLING ZENTRUM IST EIN GUT FUNKTIONIERENDES GRÄTZEL, IN DEM MAN ALLES, WAS MAN FÜR DEN TÄGLICHEN BEDARF BRAUCHT, OHNE WEITE WEGE BEKOMMEN KANN.“

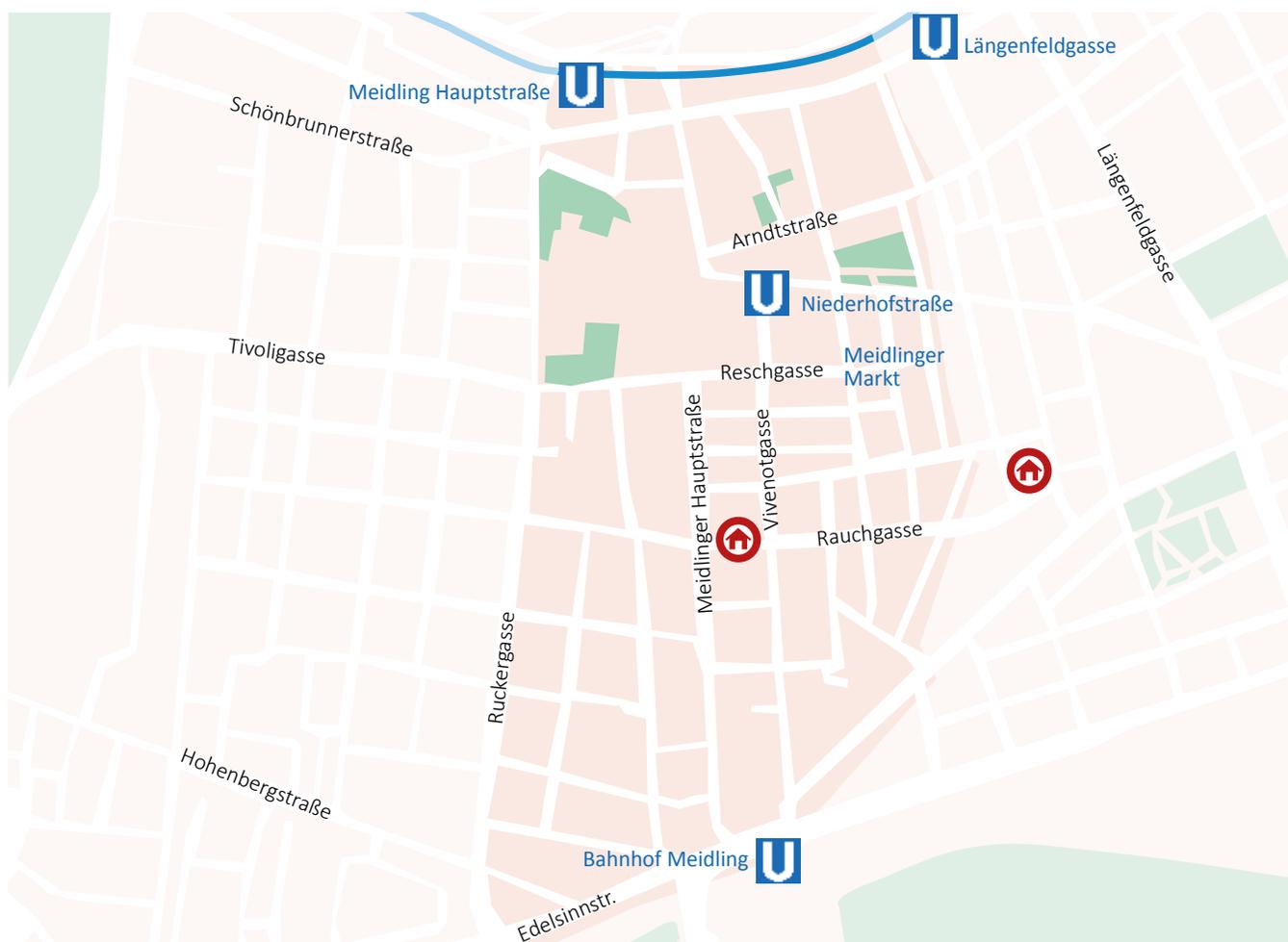
GÜNTHER SCHÜTTELKOPF,  
RUSTLER IMMOBILIENTREUHAND



ist. „Durch die Sanierung der Meidlinger Hauptstraße und des Meidlinger Platzes wurde schon ein wesentlicher Schritt in Richtung Neustrukturierung gesetzt“, sagt Alexandra Rupp-Ebenspanger von der Magistratsabteilung 21 für Stadtplanung und Flächennutzung. Wie eine weitere Entwicklung aussieht, könne aber derzeit nicht gesagt werden, „weil sich die

meisten Grundstücke, auf denen theoretisch eine strukturelle Änderung erfolgen könnte, in Privatbesitz befinden. Größere Projekte sind daher einstweilen nicht in Planung“, so Rupp-Ebenspanger.

Das Makler-Team von Rustler analysierte im Frühjahr 2018 den Immobilienstandort Meidling mit besonderem Augenmerk auf das Grätzel „Meidling Zentrum“ (siehe »)



Das Grätzel „Meidling Zentrum“ umfasst den hervorgehobenen Bereich, östlich davon befindet sich das sogenannte Längenfeldviertel, wo aktuell ebenfalls Wohnprojekte realisiert werden. Gekennzeichnet sind die beiden im Beitrag erwähnten Projekte, welche in der Bendlgasse und in der Rauchgasse in den nächsten beiden Jahren entstehen.

**„DER BÜROMARKT IN MEIDLING ZENTRUM IST ÜBERWIEGEND AUF DIENSTLEISTER WIE ÄRZTE, RECHTSANWÄLTE, STEUERBERATER UND VERSICHERUNGSMAKLER KONZENTRIERT.“**

**MAG. CHRISTIAN SCHNOBRICH,  
RUSTLER IMMOBILIENREUHAND**



» Skizze auf Seite 31). Dabei wurden Geschäftslokale, Wohnprojekte, die Zinshausstruktur und der Büromarkt unter die Lupe genommen.

Im Hinblick auf Büroflächen zeigte die Recherche vor Ort „dass sich der Markt für Büroflächen um den Bereich der U-Bahn Stationen Längenfeldgasse (U4 & U6), Meidlinger Hauptstraße (U4), Niederhofstraße (U6) und Bahnhof Meidling (U6) konzentriert. Die überwiegende Mehrheit der Büro- beziehungsweise Ordinationsflächen befinden sich entweder unmittelbar bei den Stationen oder geringer als drei Gehminuten davon entfernt“, erklärt Christian Schnobrich. „Örtliche Gegebenheiten wie U-Bahn Stationen, Bezirksgericht, Amtshaus und Gastronomie

bilden eine gute Basis für einen Büromarkt, der sich überwiegend auf Dienstleister wie Ordinationen, Rechtsanwälte, Steuerberater und Versicherungsmakler konzentriert“, so Schnobrich.

Günther Schüttelkopf untersuchte für die Standortanalyse den Bereich Gewerbeimmobilien in „Meidling Zentrum“. Seine Analyse ergab, dass der Bereich bei Handel und Gewerbe aktuell sehr gut versorgt ist. „Die Nahversorgung ist sowohl für die junge als auch für die ältere Bevölkerung vorhanden. Der Meidlinger Markt mit seinen täglich frischen Waren ist eine Alternative zu den großen Lebensmittelhändlern“, sagt Schüttelkopf. Mit einigen Reparaturwerkstätten für Haushalt und Auto und einer vielfältigen Gastronomie

sei „Meidling Zentrum“ „ein gut funktionierendes Grätzl, in dem man alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, ohne weite Wege bekommen kann.“ Was allerdings fehlt, sind „ein großer Elektroanbieter, ein Tiernahrungs-Handel sowie ein größerer gehobener Fitnessanbieter“, meint Schüttelkopf.

Die Klein-Gewerbebestruktur des Grätzels bestätigt auch Kira Freigassner vom Rustler Investement Team: „Es gibt ein Übermaß an kleinen KFZ-Betrieben“, beschreibt Freigassner. Sie untersuchte vorrangig den Zinshausmarkt in „Meidling Zentrum“: Den Bereich zwischen Meidlinger Hauptstraße und Ruckergasse schätzt Freigassner als wesentlich großzügiger von der Verbauungsdichte ein als jenen Bereich zwischen der Meidlinger Hauptstraße und der Mandlgasse. „Zwischen teilweise wirklich schönen, gut erhaltenen Zinshäusern befinden sich dort vorwiegend Bauten aus den 1960er- und 1970er-Jahren und auch einige Gemeindebauten. Dazwischen gibt es öffentliche Gebäude wie die Polizeiinspektion oder das Amtshaus des 12. Bezirks.“ Westlich der Meidlinger Hauptstraße sei die Entwicklungschance aber weitaus geringer als auf der Ost-Seite. Dort bietet



Mit dem „wohn:park:zwölf“ hat die Consulting Company mit Firmensitz in Wels ihr erstes Großprojekt in Wien erfolgreich abgeschlossen und entwickelt bereits ein weiteres Projekt in Wien Meidling.

die deutlich schlechtere Substanz der Objekte und deren Bauhöhe wesentlich mehr Möglichkeiten für Sanierungen, Aufstockungen oder Neubauten.

Der Zinshausmarkt in Meidling ist insgesamt attraktiv, da die Quadratmeterpreise im Vergleich zu den anderen Bezirken deutlich unter dem Durchschnitt liegen und daher höhere Renditen erzielt werden können. Aufgrund der niedrigen Quadratmeterpreise und der vergleichsweise hohen Renditen ist nach wie vor eine starke Nachfrage in diesem Bezirk gegeben, weshalb mit einem weiteren Preisanstieg in den kommenden Jahren zu rechnen ist. Nähere Ausführungen zu den Zahlen und Fakten finden Sie auch in unserem Beitrag über den Wiener Zinshausmarkt ab Seite 20.

### POSITIVE ENTWICKLUNG BEIM ERSTBEZUG

Das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe hat im Rahmen der Standortanalyse auch zahlreiche Transaktionen von Erstbezugs- beziehungsweise Bauträgerwohnungen der vergangenen drei Jahre analysiert. „In Meidling Zentrum ist eine positive Entwicklung bei den Erstbezugswohnungen zu erkennen. Der durchschnittliche Verkaufspreis betrug im Jahre 2015 rund 3.690 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Im Jahr 2016 wurden für eine Erstbezugswohnung rund 4.480 Euro und im Jahre 2017 rund 4.760 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche bezahlt“, erklärt Maximilian Kainz. Für das Jahr 2016 bedeute dies einen Anstieg von rund 20 Prozent, für das Jahr 2017 einen weiteren Anstieg in Höhe von sechs Prozent. Darüber hinaus zeigen die erhobenen Transaktionen, dass die Bauträgertätigkeiten in diesem Grätzl in den letzten drei Jahren erheblich gestiegen sind.

### WOHNEN MIT MEHRWERT

Zahlreiche private Bauträger haben das Potenzial von „Meidling Zentrum“ ebenfalls erkannt. Ulreich Bauträger errichtet momentan beispielsweise in unmittelbarer Nähe zum Meidlinger Markt das architektonisch ansprechende Neubauprojekt „Skyfall“ mit insge-



Ulreich Bauträger ist auf Wohnprojekte in den Außenbezirken fokussiert und entwickelt aktuell ein Projekt unter dem Branding „Skyfall“ in „Meidling Zentrum“. Erste Verkäufe dazu flossen auch in die erwähnte Transaktionsanalyse ein.



„ÖSTLICH DER MEIDLINGER HAUPTSTRASSE  
EXISTIEREN DEUTLICH MEHR MÖGLICHKEITEN  
DER IMMOBILIENENTWICKLUNG ALS AUF  
DER WEST-SEITE.“

MAG. DR. KIRA FREIGASSNER,  
RUSTLER IMMOBILIENTREUHAND

samt 58 Eigentumswohnungen sowie 41 Tiefgaragenplätzen. Hauptaugenmerk von Skyfall liegt auf smarten Zwei- bis Drei-Zimmer Apartments im 1. bis 4. Obergeschoss und sonnigen Drei- bis Vier-Zimmer Maisonetten mit tollem Wienblick im Dachgeschoss. Zahlreiche

Wohnungen sind bereits verkauft. Der Bezugstermin ist im April 2019. Zwischen der Arndtstraße und der Schönbrunner Straße hat die Consulting Company den „wohn:park:zwölf“ errichtet. Das besondere an dieser Wohnanlage ist, dass der Innenhof als vollwertiger Park ge- »

staltet wurde. Mit dem Wohnpark hat die Consulting Company ihr erstes Großprojekt in Wien über die Bühne gebracht. Auch die Rustler Gruppe ist in Meidling aktiv. Ein Neubauprojekt in der Siebertgasse 26 wurde im vergangenen Jahr an einen oberösterreichischen Investor übergeben. Insgesamt sind 28 Wohneinheiten entstanden, die als Mietwohnungen angeboten wurden.



Die Wohlfühlatmosphäre ist ein wichtiges Element beim Projekt „Körper und Geist“ in der Rauchgasse 40–44.

## MEIDLING FAKTEN

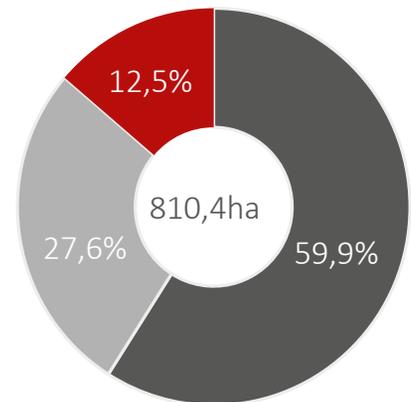
<b>Wohnbevölkerung 2017</b>	<b>95.955</b>
Männer	46.988
Frauen	48.967

<b>Gebäude 2011</b>	<b>6.958</b>
erbaut vor 1919	1.551
zwischen 1919 und 1944	1.845
zwischen 1945 und 1980	1.845
zwischen 1981 und 2000	810
zwischen 2001 und 2011	463

<b>Wohnungen 2017</b>	
Bewohnte Wohnungen	46.855
Personen je Wohnung	2,06

<b>Straßen 2016</b>	
Gemeindestraßen in m	100.774
Radwege in m	52.370

Bezirksfläche nach Nutzung 2016



- Bauflächen
- Verkehrsflächen
- Grünland und Gewässer

Quelle: MA 18

Beim Projekt „Wohnen im Fischerhaus“ in der Aichhorngasse 9 sind ebenfalls schon einige Wohneinheiten verkauft worden. Die 19 freifinanzierten Eigentumswohnungen liegen im an „Meidling Zentrum“ angrenzenden Längenfeldviertel.

Beim Projekt in der Bendlgasse 33 wird ab Herbst 2018 ein Großprojekt mit insgesamt 85 Neubauwohnungen realisiert. Nicht weit davon entfernt wird Rustler in „Meidling Zentrum“, in der Rauchgasse 40–44, das Neubauprojekt R<sup>2</sup> errichten. Es entstehen 52 Neubauwohnungen und 31 Garagenstellplätze. Ein

Alleinstellungsmerkmal des Neubauprojekts R<sup>2</sup> sind die zahlreichen Zusatzfeatures wie eine private Kletterwand entlang der Feuermauer, eine Outdoor Workout Station oder die wöchentlichen Yoga- und Turnstunden, für der Bauträger in den ersten drei Jahren die Kosten übernimmt. Außerdem verfügt die Anlage über einen Wellnessbereich, einen über 50 Quadratmeter großen Kinderspielraum und einen Biogarten für die Bewohner. Der Verkaufsstart ist für Sommer, der Baubeginn mit Herbst 2018 vorgesehen. ■



**RUSTLER<sup>R</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

**85 NEUBAUWOHNUNGEN  
1120, BENDLGASSE 33  
WOHNUNGEN VON 33 – 105m<sup>2</sup>**

**Delia Filipitsch  
0676 834 34 665  
filipitsch@rustler.eu**

**www.rustler.eu**

