



Misere

Zumindest im Bereich der frei finanzierten Mietwohnungen ist laut Immo Analytics-CEO Gregor Pfeiffer jedenfalls von einer stark zunehmenden Knappheit auszugehen.

Schleichende und drastische Trends

Immo Analytics hat sich den Wiener Wohnungsmarkt für das erste Quartal 2024 unter die Lupe genommen.

WIEN. Bei den jüngsten Wohnungen, seit 2020 fertiggestellt, konstatiert Gregor Pfeiffer, CEO Immo Analytics GmbH, in den inneren Bezirken einen schleichenden Abstieg der angebotenen Bruttokaufpreise auf ein Niveau von rd. 8.500 €/m² und einen ebenso schleichenden Anstieg der angebotenen Nettomietpreise auf rd. 14,5 €/m².

Seitwärtsgeplätscher

In den äußeren Bezirken sei es im (1. Halb-)Jahr 2023 zu einem sprunghaften Anstieg der angebotenen Bruttoverkaufspreise gekommen; seither bewege sich der Markt auf einem Niveau von 6.800 €/m² genauso seitwärts wie die Netto-Mietpreise (rd. 13,5 €/m²). „Auffällig ist der relativ geringe Anstieg der Nettomieten in Relation zur in den letzten Jahren sehr hohen Inflation“, sagt Pfeiffer.

Was die Entwicklung der Miet- und Kaufpreisangebote

pro m² Wohnnutzfläche für Wiener Wohnungen, die der Altbaudefinition des MRG genügen und somit dem Richtwertmietzins unterliegen, betrifft, so sieht Pfeiffer in den inneren Bezirken unter Berücksichtigung üblicher statistischer Schwankungen de facto eine Seitwärtsbewegung der angebotenen Bruttokaufpreise auf ein Niveau von rd. 7.200 €/m². Ähnliches gelte für die angebotenen Netto-Mietpreise auf einem Niveau von knapp 12,50 €/m².

In den äußeren Bezirken sei hingegen ein klar erkennbarer Rückgang der angebotenen Bruttoverkaufspreise um rund zehn Prozent auf ein Niveau von 5.100 €/m² sowie ein Anstieg der angebotenen Netto-Mietpreise auf knapp elf €/m² erkennbar.

Analyse älterer Neubauten

Bei jenen Immobilien, die zwar nicht die Altbaudefinition des MRG erfüllen, jedoch vor 2020

gebaut wurden und somit nicht mehr ganz neu sind, habe es in den inneren Bezirken bereits im letzten Jahr eine rund fünfprozentige Reduktion der angebotenen Bruttokaufpreise gegeben. Seither verliefen diese jedoch stabil auf einem Niveau von rd. 6.500 €/m². Die angebotenen Netto-Mietpreise stiegen im niedrigen einstelligen Prozentbereich auf ein Niveau von knapp 13,50 €/m².

Blick auf Markttiefe

Anders sei es in den äußeren Bezirken, so Experte Pfeiffer: „Dort sehen wir einen schleichenden Preisrückgang der angebotenen Kaufpreise um rund fünf Prozent im Jahresabstand auf ein Niveau von rund 5.000 Euro pro Quadratmeter, während die Mieten in den vergangenen beiden Jahren um rund zwölf Prozent auf ein Niveau von knapp 13 Euro pro Quadratmeter anstiegen.“

Die Analyse zeige, dass neben der Anzahl der Transaktionen auch die der Angebote sank, erklärt Pfeiffer: „Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Jahr 2023 deutlich jenes der frei finanzierten Mietwohnungen fast dramatisch gefallen – was Auswirkungen auf die künftige Preisbildung haben wird. Bei den Eigentumswohnungen ist quer über die Segmente im Q1/2024 eine gewisse Gegenbewegung zu erkennen. Bei den Mietwohnungen hingegen hat sich dieser Trend im Q1/2024 sogar noch verstärkt. In Summe lässt sich konstatieren, dass wir es mit einem sehr illiquiden Markt zu tun haben; besonders dramatisch ist die Situation im Bereich der ganz neu gebauten Wohnungen.“ (hk)



Gregor Pfeiffer, CEO Immo Analytics, studierte den Wiener Wohnungsmarkt.