



Mietpreisentwicklung – Die wachsenden Städte Wien und Graz im Vergleich

In diesem Beitrag möchten wir Sie über die neuesten Entwicklungen des Immobilienmarktes für Wohnungsmieten informieren. Das Research-Team von Rustler hat hierfür Mietpreise von Wohnungen der Ausstattungskategorie A in sämtlichen Bezirken in Wien und Graz auf Basis echter Transaktionsdaten ausgewertet. Dabei flossen rund 6.000 Vermietungen in die Analyse ein.

Aufgrund der großen Datenmenge konnte für Wien zusätzlich die Auswertung in Wohnungen zusätzlich bis 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche und Wohnungen ab 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche getrennt werden. Bei den Werten handelt es sich wie erwähnt um Echtdaten, die anonymisiert den Mietverträgen entnommen wurden. Die dargestellten Daten beziehen sich auf den Mietzins netto pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat.

Immobilienangebot und Preisentwicklung in Graz

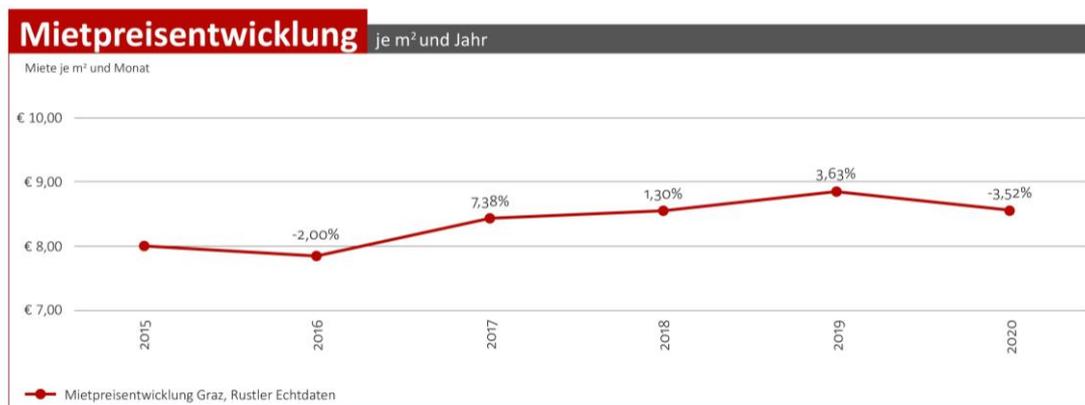
Graz und sein Umfeld verzeichnen momentan prozentuell das stärkste Bevölkerungswachstum Österreichs. Die Zahl der Hauptwohnsitze in der steirischen Landeshauptstadt steigt seit vielen Jahren ungebrochen um rund 4.000 jährlich an.

Im gleichen Ausmaß aber herrscht in Graz seit Jahren ein regelrechter Neubauboom, und es kommen annähernd so viele Wohnungen auf den Markt, wie Einwohner zuziehen. Und dies ist der Hauptgrund für die dargestellte, sehr moderate und teilweise rückläufige Entwicklung der Nettomieten. Kurzum Angebot und Nachfrage regeln hier den Markt. Aufgrund des ausgesprochen hohen Angebots an verfügbaren Wohnungen sind auch in nächster Zeit keine deutlichen Preisanstiege zu erwarten.

Ein weiteres Spezifikum in Graz ist die Art des Immobilienangebotes. Lange Jahre gab es die Problematik, dass überwiegend 2-Zimmer-Wohnungen am Markt angeboten wurden, und diese

Immobilien von den verschiedenen Entwicklern extrem ähnlich, um nicht zu sagen „austauschbar“, gestaltet wurden. Den Mietinteressenten stand somit ein großes Angebot an nahezu gleichwertigen Objekten offen.

Diese Nachfrage nach Familienwohnungen mit zumindest drei Zimmern ab 65 Quadratmetern Nutzfläche konnte hingegen de facto nicht befriedigt werden. Hier zeichnet sich erfreulicherweise ein Umdenken ab, dass Bauträger auch vermehrt 3-Zimmer-Wohnungen auf den Markt bringen. Hier zeigt sich in Graz ein ähnliches Bild wie in Wien, dass größere Wohnungen tendenziell niedrigere Nettomieten je Quadratmeter erzielen und somit im Vermietungsfall weniger Rendite erwirtschaftet werden kann.



Stabile Entwicklung in Wien

Die Wiener Wohnungsmieten im Jahr 2020 haben sich schlüssig in die langjährige Entwicklung sowohl hinsichtlich der Preisentwicklung der Nettomieten als auch der Transzaktionszahlen eingereiht. Dies ist insofern interessant und gleichwohl auch eine gute Nachricht für Liegenschaftseigentümer, als sich die im Frühjahr letzten Jahres von einigen Marktteilnehmern geäußerten Prognosen rückläufiger Preise bedingt durch Covid-19 nicht bewahrheitet haben, jedenfalls definitiv nicht für Wohnimmobilien.

Vor allem bei den Wohnungen über 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche konnte ein über der Inflation liegender Preisanstieg verzeichnet werden. Bei den Wohnungen unter 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche ist es hingegen zu einem leichten Preisrückgang gekommen. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass kleinere Wohnungen um rund € 10,40 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat, größere Wohnungen um rund € 9,90 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat vermietet wurden. Die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößen gerechnet liegt in Wien um rund € 1,50 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat höher als in Graz wo sie bei rund € 8,60 liegt. Die generelle Entwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, dass die Preiserhöhungen bei den Nettomieten insgesamt moderat ausgefallen sind.



Wie wichtig ist die Lage bei Mietwohnungen in Graz?

In Graz zeichnet sich ein ähnliches Phänomen ab, wie es Wien in den letzten Jahren zu beobachten war, und zwar eine Nivellierung althergebrachter „Lagedünkel“. Vormalig als nicht sonderlich beliebt eingestufte Wohngebiete erleben einen merklichen Aufwärtstrend. Sind es in Wien aufstrebende Bezirke wie Ottakring, Meidling oder Favoriten, so beginnt in Graz die Differenzierung in das „richtige“ und „falsche“ Murufer merklich an Bedeutung zu verlieren. Vor allem junge Wohnungssuchende legen keinen Wert mehr auf eine gewisse Postleitzahl am Meldezettel. Hierfür ist Lend ein gutes Beispiel. Lange Zeit war dieses Viertel ein wenig beliebtes, und hat sich in den letzten Jahren zu einer Trendlage entwickelt, in der sich immer mehr junge Menschen ansiedeln.

Die seit vielen Jahren existierende hohe Neubauleistung in ganz Graz erklärt aber auch, wie eingangs erwähnt, die in den Auswertungen dargestellte moderate Mietpreisentwicklung, da die Mietinteressenten derzeit und wohl auch in Zukunft auf ein ausreichend großes Wohnungsangebot treffen.