

Echtdaten zu Wiener Eigentumswohnungen



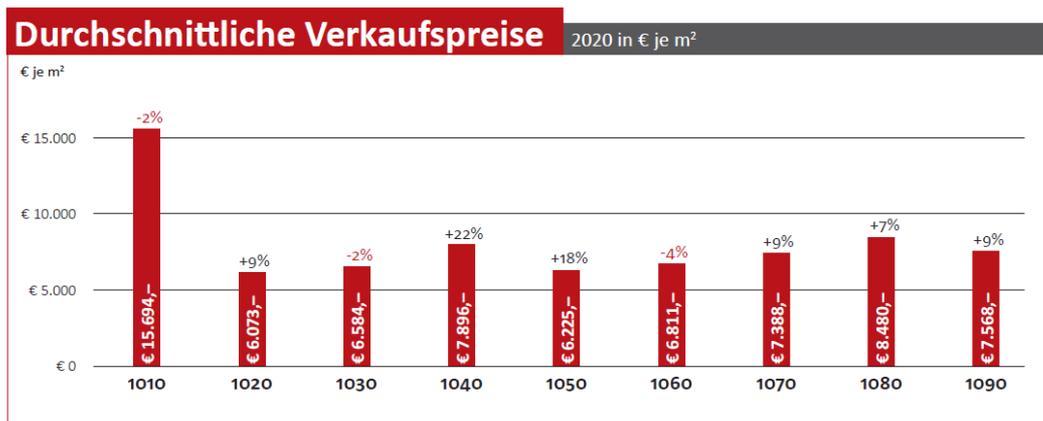
September 2021 | Newsletter Artikel

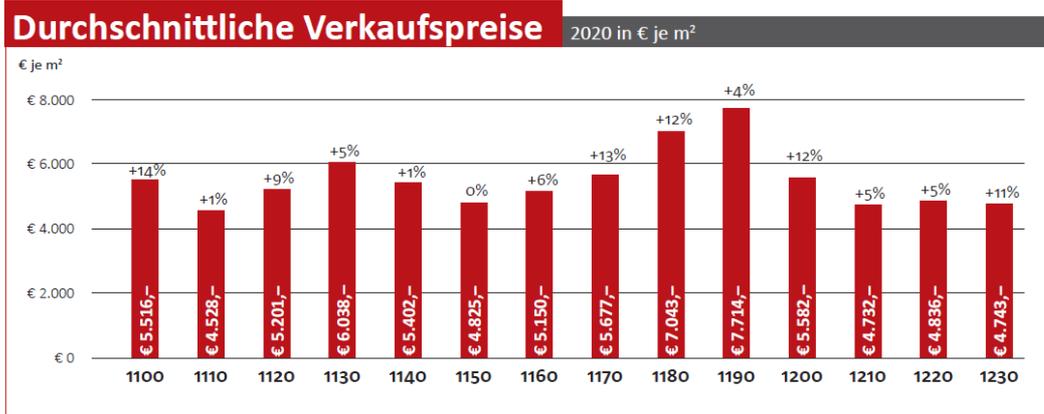
Im vorliegenden Beitrag berichten wir über Wohnungstransaktionen, wobei gezielt freifinanzierte Bauträgerobjekte, also Neubauwohnungen und sanierte Bestandswohnungen, ausgewertet wurden.

Für die vorliegende Transaktionsanalyse hat das Research- und Bewertungsteam von Rustler rund 2.200 Verkäufe in ganz Wien aus dem Jahr 2020 erhoben. Dabei wurden Verkaufspreise von gemeinnützigen Bauträgern nicht berücksichtigt. Bei den dargestellten Preisen handelt es sich um Eigennutzer- sowie Erstbezugpreise. Den Nettokaufpreisen von Anlegerwohnungen wurde zur Anpassung an das Niveau von Eigennutzerpreisen ein Zuschlag in Höhe von 15 Prozent hinzugerechnet.

Die Anzahl der Transaktionen zeigt, dass vor allem innerhalb des Gürtels, trotz der wenigen freien Grundstücke, rege Aktivität herrscht, wobei überwiegend bestehende Gebäude saniert wurden. Außerhalb des Gürtels wurden zum Großteil Neubauprojekte realisiert, bestehende Gebäude wurden in diesen Lagen deutlich seltener saniert und ausgebaut.

In den folgenden Tabellen finden Sie die bezirksweise Darstellung der Eigennutzerpreise des Jahres 2020:





Die Innenbezirke

Innerhalb des Gürtels wurden im 1. Bezirk mit rund 15.700 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang in Höhe von 2 Prozent zu verzeichnen. Auch in den Bezirken Landstraße und Mariahilf sind die Verkaufspreise im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Oftmals sind es Bauträgerprojekte in weniger repräsentativen Lagen innerhalb dieser Bezirke als in der Vorperiode, die diese Preissenkungen verursachen. In den Bezirken Wieden und Margareten waren zum Teil erhebliche Preiszuwächse von über 15 Prozent zu verzeichnen.

Mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von rund 7.900 Euro je Quadratmeter, liegt Wieden insgesamt auf dem dritten Platz. In Wieden war ein sehr hoher Anteil an hochwertigen Dachgeschosswohnungen ausschlaggebend für den starken Preisanstieg. Anders verhielt es sich in Margareten, wo 2020 wieder vermehrt Neubauwohnungen statt sanierte Bestandswohnungen verkauft wurden. In allen anderen Bezirken innerhalb des Gürtels lagen die Preiszuwächse zwischen 5 und 10 Prozent.

Die Außenbezirke

Über 1.600 Transaktionen, rund dreimal so viel wie in den Innenbezirken, wurden für das Jahr 2020 in den Außenbezirken ausgehoben. Obwohl die Transaktionen im Verhältnis zu 2019 leicht zurückgegangen sind, befindet sich das Volumen außerhalb des Gürtels weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Sämtliche Außenbezirke Wiens konnten Preiszuwächse verzeichnen. Preissteigerungen von über 10 Prozent gab es in den Bezirken Favoriten, Hernals, Währing, Brigittenau und Liesing. Spitzenreiter unter den Außenbezirken ist erneut der 19. Bezirk mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 7.700 Euro. Knapp dahinter befindet sich der 18. Bezirk mit rund 7.000 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Das Schlusslicht bildet, wie auch im Jahr 2019, der Bezirk Simmering mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 4.500 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Auffallend viele Verkäufe im Vergleich zu 2019 gab es in den Bezirken Simmering, Meidling und Penzing. Dies ist ein eindeutiges Indiz dafür, dass diese Bezirke als Wohnlagen immer beliebter werden, und eine hohe Nachfrage vorhanden ist. Auch der Bezirk Hietzing hat im Vergleich zu 2019 die Transaktionsanzahl um über 20 Prozent steigern können.

Verglichen mit 2019, hat es im Jahr 2020 in Wien um 11 Prozent weniger Transaktionen gegeben, die Quadratmeterpreise sind hingegen um durchschnittlich 6 Prozent gestiegen. Eine entscheidende Rolle spielte die Covid 19 – Situation, die 2020 erhebliche Auswirkungen auf die Baubranche hatte, welche aufgrund von Lieferengpässen zum Teil mit erheblichen Verzögerungen zu kämpfen hatte.

Abschließend ist festzustellen, dass sich der Wohnungseigentumsmarkt in Wien trotz der Pandemie nach wie vor stärker entwickelt als der Mietwohnungsmarkt. Dies führt in Wien zu der Situation weiter sinkender Renditen bei Anlagewohnungen, da die Nettomieten insbesondere im abgelaufenen Jahr nicht annähernd im selben Ausmaß angezogen haben.

Ranking Verkaufspreise 2020

absteigend nach durchschnittlichem Verkaufspreis

Verkaufspreise in € je m ²	Bezirk	Verkaufspreise in € je m ²	Bezirk
€ 15.694,-	1. Innere Stadt	€ 5.677,-	17. Hernals
€ 8.480,-	8. Josefstadt	€ 5.582,-	20. Brigittenau
€ 7.896,-	4. Wieden	€ 5.516,-	10. Favoriten
€ 7.714,-	19. Döbling	€ 5.402,-	14. Penzing
€ 7.568,-	9. Alsergrund	€ 5.201,-	12. Meidling
€ 7.388,-	7. Neubau	€ 5.150,-	16. Ottakring
€ 7.043,-	18. Währing	€ 4.836,-	22. Donaustadt
€ 6.811,-	6. Mariahilf	€ 4.825,-	15. Rudolfsheim-Fünfhaus
€ 6.584,-	3. Landstraße	€ 4.743,-	23. Liesing
€ 6.225,-	5. Margareten	€ 4.732,-	21. Floridsdorf
€ 6.073,-	2. Leopoldstadt	€ 4.528,-	11. Simmering
€ 6.038,-	13. Hietzing		

Autoren: Rustler Immobilienreuehand GmbH



Dr. Alexander Scheuch
Tel. 01 894 97 49 692
scheuch@rustler.eu



Mag. Maximilian Kainz
Tel. 01 894 97 49 660
kainz@rustler.eu