

Eigen- tums- woh- nungen Wien



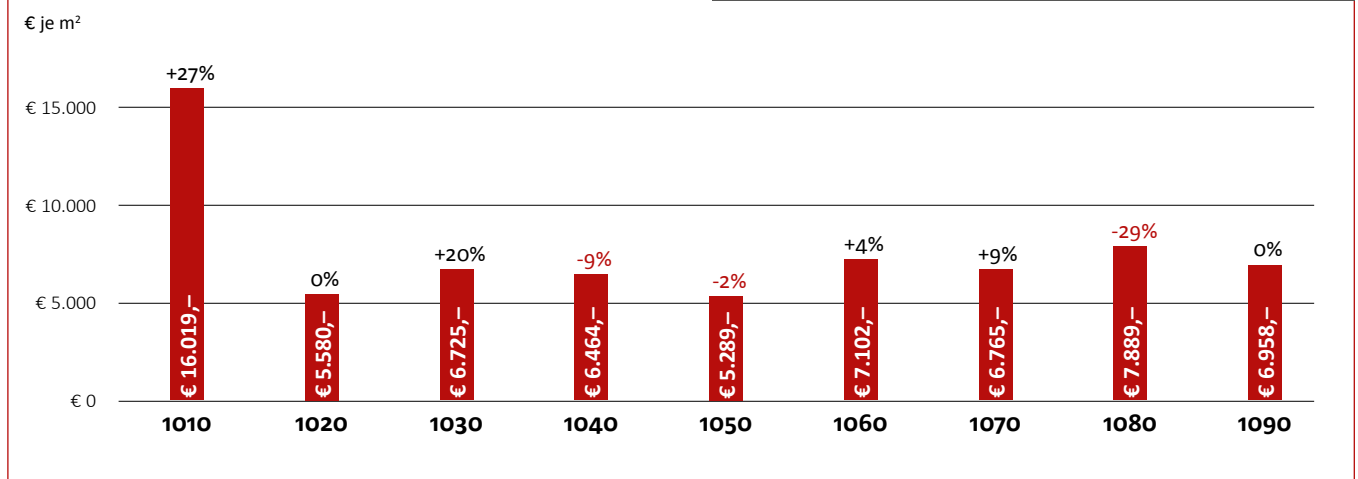


Rustler Marktanalyse

Im Zuge dieser Analyse hat das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe knapp 4800 Transaktionen aus den Jahren 2018 und 2019 erhoben. Wir haben dabei gezielt freifinanzierte Bauträgerprojekte, also Neubauwohnungen und sanierte Bestandswohnungen, ausgewertet. Verkaufspreise von gemeinnützigen Bauträgern wurden nicht berücksichtigt.



Durchschnittliche Verkaufspreise 2019 in € je m²



Bei den dargestellten Preisen dieser Analyse handelt es sich um Eigennutzer- sowie Erstbezugspreise. Bei einem Kauf zu eigenen Wohnzwecken, also zur Eigennutzung, wird, anders als bei Anlagewohnungen, keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Für den Fall, dass Käufer zur Umsatzsteuerpflicht optierten, wurde den Nettokaufpreisen zur Anpassung an das Niveau von Eigennutzerpreisen ein Zuschlag in Höhe von 15 Prozent hinzugerechnet. Die Umsatzsteuer wird deshalb nicht in voller Höhe angesetzt, da in den jeweiligen Verkaufspreisen der Grundanteil enthalten ist, und dieser nicht der Umsatzsteuer unterliegt.

Die Anzahl der analysierten Transaktionen zeigt, dass innerhalb des Gürtels trotz der wenigen freien Grundstücke nach wie vor rege Bautätigkeit herrscht, wobei überwiegend bestehende Gebäude saniert und ausgebaut werden. Die Anzahl der verkauften Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr in etwa gleich hoch geblieben. Außerhalb des Gürtels ist die Anzahl der Transaktionen um rund 10 Prozent gestiegen, wobei hier bestehende Gebäude nur in seltenen Fällen saniert und ausgebaut wurden. In den vorliegenden Tabellen finden Sie die Verkaufspreise für Eigennutzer für das Jahr 2019 und die Veränderung in Prozent gegenüber der Vorperiode.

Innenbezirke

Innerhalb des Gürtels wurden im 1. Bezirk mit rund € 16.000,- pro Quadratmeter die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg in Höhe von 27 Prozent. Auch der 3. Bezirk verzeichnete einen starken Anstieg in Höhe von 20 Prozent. Dieses deutliche Plus war durch Projekte in besonders guten und zentralen Lagen bedingt.

Unter 10 Prozent lagen die Preissteigerungen der Bezirke Mariahilf (mit 4 Prozent) und Neubau (mit 9 Pro-

zent). Im Bezirk Leopoldstadt kam es trotz einer Zunahme an Transaktionen zu keiner nennenswerten Preisentwicklung. Gleiches gilt für den Bezirk Alsergrund.

Der Bezirk Wieden verzeichnete im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr einen weiteren Preisrückgang in Höhe von 9 Prozent, und damit zum zweiten Mal in Folge eine Abwärtsbewegung. Kein kontinuierliches Bild zeigt hinge-

gen die Josefstadt. Anders als im Jahr 2018, wo sich der Bezirk mit € 11.053,- pro Quadratmeter bereits dem Preisniveau der Inneren Stadt annäherte, kam es im Jahr 2019 zu einem deutlichen Preisrückgang in Höhe von rund 30 Prozent. Der enorme Preisanstieg des Jahres 2018, der durch das Prestigeobjekt in der Nähe des Hamerlingparks bedingt war, ist im Jahre 2019 wieder „entschärft“ worden.

Außenbezirke

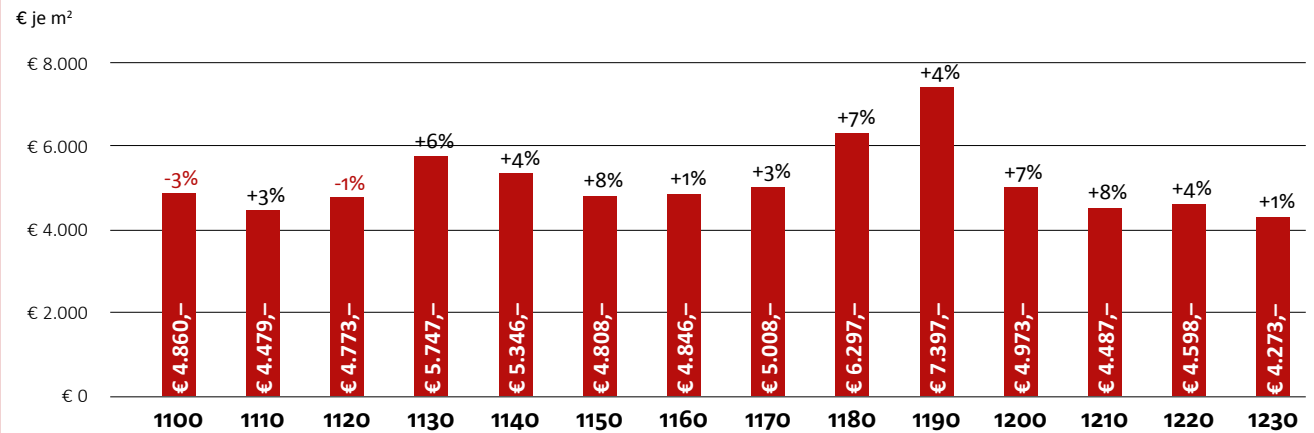
Außerhalb des Gürtels ist es, abgesehen von den Bezirken Favoriten und Meid-

„Außerhalb des Gürtels ist es, abgesehen von den Bezirken Favoriten und Meidling, in sämtlichen Bezirken zu Preissteigerungen gekommen.“

ling, in sämtlichen Bezirken zu Preissteigerungen gekommen.

Mit durchschnittlichen rund € 7.400,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche belegt Döbling mit großem Abstand Platz 1 der Außenbezirke. Dahinter liegen Währing mit rund € 6.300,- und Hietzing mit rund € 5.700,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Alle drei Bezirke verzeichneten 2019 erneut einen über der Inflation liegenden Preisanstieg.

Durchschnittliche Verkaufspreise 2019 in € je m²



Kommen wir nun zu den „günstigsten“ Bezirken außerhalb des Gürtels. Mit einem durchschnittlichen Verkaufserlös von rund € 4.300,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche weist Liesing den niedrigsten Wert der Außenbezirke Wiens auf. Knapp darüber liegt Simmering mit durchschnittlich rund € 4.500,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. In beiden Bezirken stieg der Quadratmeterpreis gegenüber 2018 geringfügig. Die Vermutung, dass es im 15. Bezirk zu einem Anstieg der Durchschnittspreise und auch der Gesamtanzahl der verkauften Wohnungen kommen wird, hat sich im Jahr 2019 bewahrheitet.

Die Bezirke Rudolfsheim-Fünfhaus und Floridsdorf verzeichneten 2019 Preisanstiege in Höhe von 8 Prozent. Die Bezirke Penzing, Ottakring, Hernals, Brigittenau und Donaustadt konnten ebenso deutliche Preisanstiege verzeichnen. Zu leichten Preisrückläufen kam es, wie erwähnt, lediglich in den Bezirken Favoriten und Meidling.

Einen deutlichen Anstieg an Transaktionen konnte in den Bezirken Ottakring und Währing festgestellt werden. In Währing wurden im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr nahezu doppelt so viele Wohnungen verkauft. Im Bezirk Ottakring war die Zunahme sogar noch höher. ▷




Ranking Verkaufspreise 2019

absteigend nach durchschnittlichem Verkaufspreis

Verkaufspreise in € je m ²			
VK-Preis	Bezirk	VK-Preis	Bezirk
€ 16.019,-	1. Innere Stadt	€ 5.289,-	5. Margareten
€ 7.889,-	8. Josefstadt	€ 5.008,-	17. Hernalers
€ 7.397,-	19. Döbling	€ 4.973,-	20. Brigittenau
€ 7.102,-	6. Mariahilf	€ 4.860,-	10. Favoriten
€ 6.958,-	9. Alsergrund	€ 4.846,-	16. Ottakring
€ 6.765,-	7. Neubau	€ 4.808,-	15. Rudolfsheim-Fünfhaus
€ 6.725,-	3. Landstraße	€ 4.773,-	12. Meidling
€ 6.464,-	4. Wieden	€ 4.598,-	22. Donaustadt
€ 6.297,-	18. Währing	€ 4.487,-	21. Floridsdorf
€ 5.747,-	13. Hietzing	€ 4.479,-	11. Simmering
€ 5.580,-	2. Leopoldstadt	€ 4.273,-	23. Liesing
€ 5.346,-	14. Penzing		

Resümee

Ein abschließender Vergleich der Innen- und Außenbezirke zeigt, dass es vor allem in den Außenbezirken zu flächendeckenden Preisanstiegen gekommen ist, und diese ein wesentlich kontinuierlicheres Bild geben als die Innenbezirke. Dies liegt unter anderem daran, dass Bezirke innerhalb des Gürtels von deutlich höheren Preisschwankungen aufgrund der Lage innerhalb des Bezirkes betroffen sind. Die im Vergleich zum Jahr 2018 insgesamt gestiegene Anzahl an Transaktionen zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnungseigentum nach wie vor stark im Trend liegt.

Als Abrundung der obigen Erläuterungen zu den einzelnen Bezirken finden Sie in der oben angeführten Tabelle ein „Ranking“ für das Jahr 2019, wobei die durchschnittlichen Verkaufspreise absteigend sortiert sind. 



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

Möchten Sie mehr über Ihre Immobilien wissen oder haben Sie Fragen zur Bewertung von Liegenschaften?

Wir beraten Sie gerne!



BM Ing. Johann Mayrhofer
Tel. 01 894 97 49 150
mayrhofer@rustler.eu

