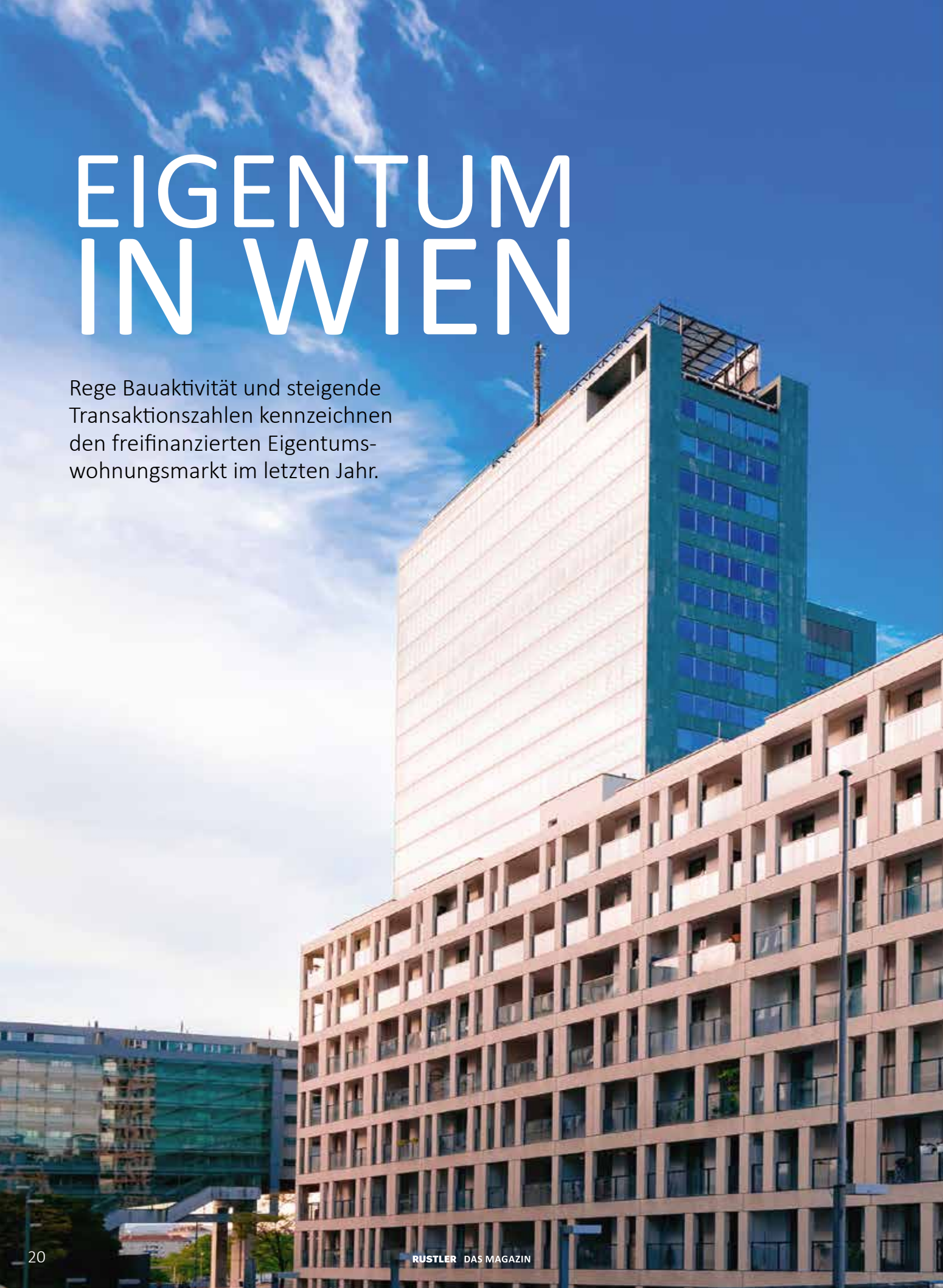
EIGENTUM IN WIEN

Rege Bauaktivität und steigende Transaktionszahlen kennzeichnen den freifinanzierten Eigentumswohnungsmarkt im letzten Jahr.



Für die vorliegende Analyse hat das Research- und Bewertungsteam von Rustler rund 3.300 Verkäufe in ganz Wien aus dem Jahr 2021 erhoben. Verkaufspreise von gemeinnützigen Bauträgern wurden dabei nicht berücksichtigt. Bei den dargestellten Preisen handelt es sich um sogenannte „Eigennutzerpreise“ sowie Erstbezugspreise. Den Nettokaufpreisen von Anlagewohnungen wurde zur Anpassung an das Niveau von Eigennutzerpreisen ein Zuschlag in Höhe von 15 Prozent hinzugerechnet.

Unsere Recherchen konzentrieren sich auf Neubauprojekte und sanierte Bestandswohnungen.

Mag. Maximilian Kainz

Die Anzahl der Transaktionen zeigt, dass innerhalb des Gürtels trotz weniger freier Grundstücke nach wie vor rege Bauaktivität herrscht, wobei überwiegend bestehende Gebäude saniert wurden. Im Vergleich zum Vorjahr wurden rund 15 Prozent mehr Wohnungen verkauft. Außerhalb des Gürtels wurden zum Großteil Neubauprojekte realisiert, bestehende Gebäude wurden in diesen Lagen in deutlich geringerem Ausmaß saniert und ausgebaut. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in den Außenbezirken rund 60 Prozent mehr Wohnungen verkauft.

Die Innenbezirke

Innerhalb des Gürtels wurden im 1. Bezirk mit rund 14.790 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang in Höhe von sechs Prozent zu verzeichnen. Im Bezirk Alsergrund ist es – bedingt durch Bauträgerprojekte in weniger repräsentativen Lagen – ebenfalls zu einem Preisrückgang in Höhe von rund elf Prozent gekommen. Den deutlichsten Preiszuwachs in Höhe von rund 16 Prozent verzeichnete der Bezirk Josefstadt, der mit rund 9.870 Euro pro Quadratmeter im Bezirksranking den zweiten Platz belegt. Dieser Quadratmeterpreis ist unter anderem einem Prestigeprojekt in guter Lage geschuldet. In allen anderen Bezirken innerhalb des Gürtels lagen die Preiszuwächse zwischen fünf und zehn Prozent. Mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von rund 8.500 Euro je Quadratmeter liegt Wieden insgesamt auf dem dritten Platz.

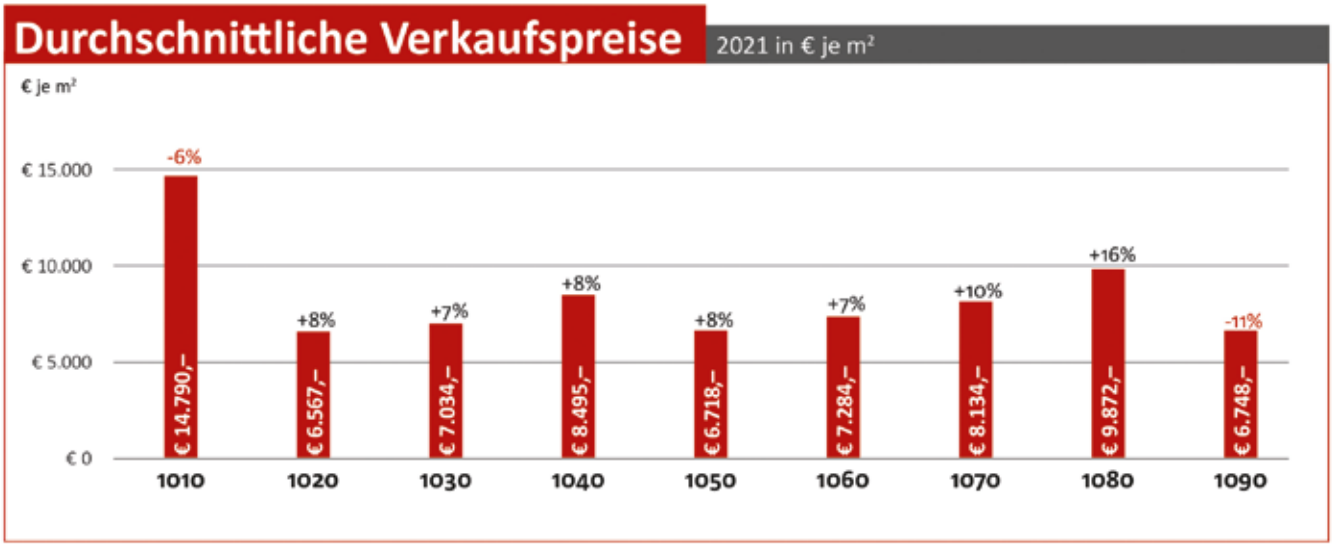
Ranking Verkaufspreise 2021 absteigend nach durchschnittlichem Verkaufspreis

Verkaufspreise in € je m²	Bezirk	Verkaufspreise in € je m²	Bezirk
€ 14.790,–	1. Innere Stadt	€ 6.432,–	17. Hernals
€ 9.872,–	8. Josefstadt	€ 6.127,–	14. Penzing
€ 8.495,–	4. Wieden	€ 6.125,–	20. Brigittenau
€ 8.134,–	7. Neubau	€ 5.761,–	22. Donaustadt
€ 8.126,–	19. Döbling	€ 5.758,–	10. Favoriten
€ 7.891,–	18. Währing	€ 5.739,–	16. Ottakring
€ 7.284,–	6. Mariahilf	€ 5.525,–	15. Rudolfsheim-Fünfhaus
€ 7.034,–	3. Landstraße	€ 5.454,–	12. Meidling
€ 6.748,–	9. Alsergrund	€ 5.149,–	23. Liesing
€ 6.718,–	5. Margareten	€ 4.876,–	21. Floridsdorf
€ 6.567,–	2. Leopoldstadt	€ 4.869,–	11. Simmering
€ 6.509,–	13. Hietzing		

Die Anzahl der Verkäufe ist in 2021 gegenüber 2020 um rund 50 Prozent angestiegen, wobei der Bezirk Donaustadt mit über 600 Verkäufen die meisten Transaktionen aller Bezirke hatte.

Die Aussenbezirke

Über 2.600 Transaktionen, rund viermal so viele als in den Innenbezirken, wurden für das Jahr 2021 in den Außenbezirken ausgehoben. Im Vergleich zum Vorjahr wurden um rund 60 Prozent mehr Wohnungen verkauft. Sämtliche Außenbezirke Wiens konnten – wie auch im Vorjahr – Preiszuwächse verzeichnen. Preissteigerungen von über zehn Prozent gab es in den Bezirken Penzing, Rudolfsheim-Fünfhaus, Ottakring, Hernals, Währing, Brigittenau und Donaustadt. Spitzenreiter unter den Außenbezirken ist – wie auch im Jahr davor – der 19. Bezirk mit einem durchschnittlichen Quad-



ratmeterpreis von rund 8.130 Euro. Knapp dahinter liegt der 18. Bezirk mit rund 7.890 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Den dritten Platz belegt Hietzing mit rund 6.510 Euro pro Quadratmeter.

Das Schlusslicht bildet – wie auch im Jahr 2020 – der Bezirk Simmering mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 4.870 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Mehr als doppelt so viele Verkäufe im Vergleich zu 2020 gab es in den

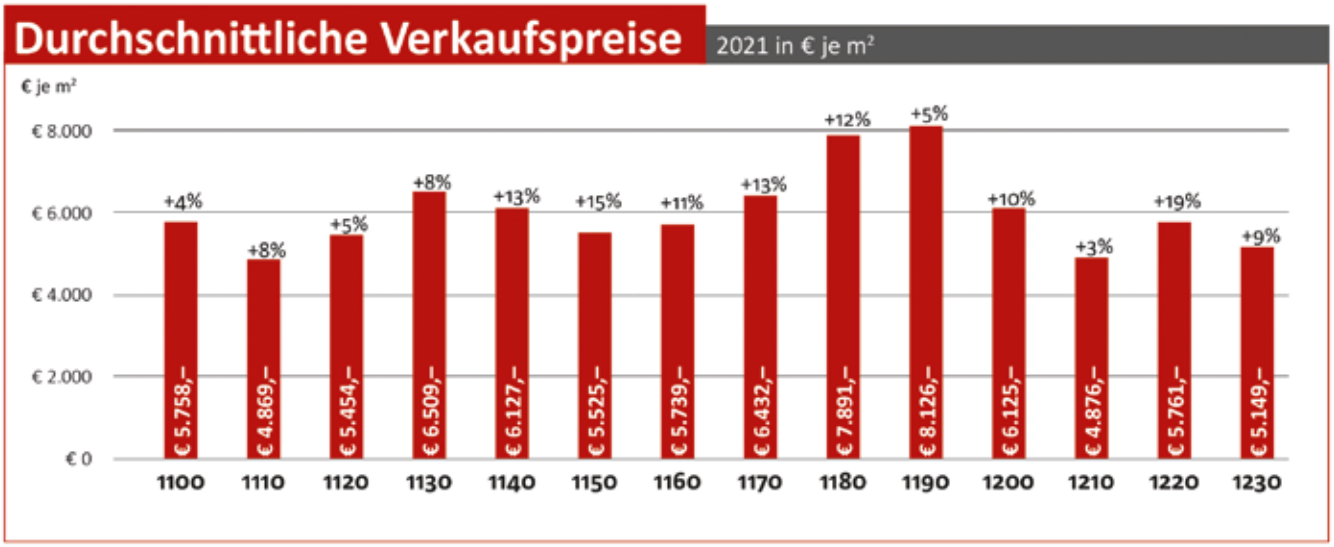
Über ganz Wien hinweg sind die Quadratmeterpreise innerhalb eines Jahres um durchschnittlich acht Prozent gestiegen.

Dr. Alexander Scheuch

Bezirken Döbling und Floridsdorf. Der Bezirk Donaustadt hat mit über 600 Verkäufen die meisten Transaktionen aller Bezirke.

Resümee

Verglichen mit 2020, hat es im Jahr 2021 in Wien über alle Bezirke um rund 50 Prozent mehr Transaktionen gegeben. Die Quadratmeterpreise sind um durchschnittlich acht Prozent gestiegen. Die Covid 19-Situation, die im Jahr 2020 zu etlichen Bauverzögerungen geführt hat, zeigte sich im vergangenen Jahr



Außerhalb des Gürtels wurden zum Großteil Neubauprojekte realisiert, bestehende Gebäude wurden in diesen Lagen deutlich seltener saniert und ausgebaut als in den Innenbezirken.

entspannter, was die Fertigstellung zahlreicher verzögerter und neuer Projekte zur Folge hatte. Abschließend ist festzustellen, dass sich der Wohnungseigentumsmarkt in Wien wie schon in den letzten Jahren stärker entwickelt als der Mietwohnungsmarkt, der zuletzt auch mit moderat rückläufigen Mieten konfrontiert war. Dies führt in Wien zu der Situation weiter sinkender Renditen bei Immobilieninvestments.