

Immobilien-Preisanalyse Österreich - Deutschland: Mieten in Wien im Vergleich zu Deutschland nach wie vor moderat

- **Mietpreise in Wien seit 2010 um nur 4 Prozent gestiegen, in deutschen Städten zwischen 12 und 26 Prozent**
- **Innsbruck ist im Vergleich unverhältnismäßig teuer**

Wien, 21. April 2015. Steigende Mietpreise sind ein Dauerthema in der öffentlichen Diskussion, die Mieten werden häufig als wichtiger Preistreiber genannt. Laut einer aktuellen Analyse von ImmobilienScout24 über die Entwicklung der Immobilienpreise in deutschen und österreichischen Städten sind Mietwohnungen jedoch in Wien immer noch günstiger sind als in München oder Hamburg. Nur Berlin liegt noch unter dem Preisniveau von Wien, hat aber seit 2010 mit 25 Prozent den rasantesten Preisanstieg aller verglichenen Städte erlebt. ImmobilienScout24 hat die Preisentwicklung in ausgewählten österreichischen und deutschen Städten zwischen 2010 und 2014 analysiert. „Höchste Lebensqualität zu moderaten Preisen kennzeichnen Wien und Österreich. Damit punkten wir national und international, das ist nicht nur für Wohnungssuchende wichtig, sondern auch für den Wirtschaftsstandort Österreich“, so Dr. Patrick Schenner, Geschäftsführer von ImmobilienScout24.

Mietpreise in Wien, Berlin, Hamburg und München

Anders als vielfach diskutiert, ist Wien mit Ausnahme des ersten Bezirks* bei den Mieten immer noch vergleichsweise moderat. In der österreichischen Bundeshauptstadt muss man für eine Mietwohnung je nach Bezirk zwischen 8,9 und 11,9 Euro pro Quadratmeter rechnen. Hinzu kommt, dass der freie Wohnungsmarkt nur zwischen einem Drittel und 40 Prozent aller Mietobjekte umfasst und das Preisniveau unter Berücksichtigung des sozialen Wohnmarktes nochmals niedriger wäre.

In München hingegen ist unter 10,6 Euro pro Quadratmeter keine Wohnung zu bekommen. Die bayrische Metropole ist Spitzenreiter – obwohl München nicht Bundeshauptstadt ist: Die Höchstpreise liegen bei 15,6 Euro pro Quadratmeter. In der Hansestadt Hamburg ist die Bandbreite mit 6,6 bis 14,5 Euro pro Quadratmeter etwas größer als in München oder Wien. Die Bundeshauptstadt Berlin nimmt aufgrund der dynamischen Entwicklung der vergangenen Jahre eine Sonderstellung ein. Die Preise für Mietwohnungen liegen mit 5,5 bis 10,8 Euro pro Quadratmeter noch unter den Wohnungspreisen der Vergleichsstädte. Allerdings haben die Wohnungsmieten in der Bundeshauptstadt die explosivste Entwicklung erlebt. Die Preissteigerung betrug zwischen 2010 und 2014 satte 25 Prozent. „Wir erwarten, dass die Immobilienpreise in Berlin weiter anziehen und in absehbarer Zeit auf dem Niveau von Wien und Hamburg liegen werden“, so Schenner.

Auf den ruhigsten Mietmarkt kann Wien verweisen. Die Preise sind zwischen 2010 und 2014 nur marginal um 4 Prozent angestiegen, während München Steigerungen von 19 Prozent verzeichnete und in Hamburg Mieter um 12 Prozent mehr berappen mussten.

Insgesamt sind die Mieten in Österreich zwischen 2010 und 2014 in Österreich mit knapp 7 Prozent deutlich geringer angestiegen als in Deutschland (+12 Prozent). „Das ist unter anderem auch auf den bereits stark regulierten Mietmarkt in Österreich zurückzuführen“, so Schenner.

Eigentumswohnungen seit 2010 um bis zu 50 Prozent teurer geworden

Bei den Eigentumswohnungen geht die Entwicklung zwischen Österreich und Deutschland nicht so weit auseinander. So lagen die Kosten pro Quadratmeter in Wien* 2014 im Durchschnitt bei 3.848 Euro pro Quadratmeter und werden in diesem Segment noch von München mit 4.364 Euro übertroffen. Die Preissteigerungen waren in Wien (+49 Prozent) und München (+51 Prozent) zwischen 2010 und 2014 relativ ähnlich. Auch in Berlin sind die Preise um rund 45 Prozent für Eigentum angestiegen, sind aber mit 2.063 Euro pro Quadratmeter noch deutlich niedriger als in den anderen Metropolen. In Hamburg waren die Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen mit 38 Prozent geringer, der Quadratmeterpreis liegt jedoch mit 2.823 Euro über dem Berliner Niveau.

Innsbruck und Salzburg teurer als vergleichbare deutsche Städte

Sowohl in Innsbruck als auch in Salzburg muss man sowohl für Miet- als auch für Eigentumswohnungen mehr hinblättern als in vergleichbaren deutschen Städten in Bayern oder Baden Württemberg. So kann sich der durchschnittliche Mietpreis in Innsbruck mit 12,3 Euro pro Quadratmeter durchaus mit Großstädten messen. In vergleichbaren Städten in Bayern wie Ingolstadt können Wohnungen im Schnitt zwischen 7,3 und 8,7 Euro pro Quadratmeter gemietet werden. Eigentumswohnungen sind in Innsbruck mit durchschnittlich 4.181 Euro pro Quadratmeter nahezu doppelt so teuer wie in Ingolstadt (2.595 Euro/qm).

Ein ähnliches Bild zeigt sich, wenn man sich die Immobilienpreise in Salzburg und Heidelberg ansieht. Die Wohnungsmieten liegen in Salzburg (11,8 Euro/qm) und Heidelberg (9,2 Euro/qm) nicht so weit auseinander wie die Eigentumspreise. In der beliebten Festspielstadt Salzburg müssen kaufwillige Interessenten mit durchschnittlich 4.232 Euro pro Quadratmeter rechnen. Heidelberg (2.550 Euro/qm) bietet hier deutlich günstiger Konditionen. „Anders als vielfach behauptet, ist nicht Wien im internationalen Vergleich teuer, sondern Innsbruck und Salzburg. Natürlich kommt bei Österreich auch der „Urlaubsfaktor“ dazu. Ein Zweitwohnsitz in der Alpenrepublik ist beliebt. Aber dennoch wird eine Preisberuhigung im Eigentumsbereich unumgänglich sein. Tatsächlich ist diese auch schon eingetreten“, so Schenner.

Für die aktuelle Preisanalyse wurden Daten für die Städte Wien, Innsbruck, Salzburg, Hamburg, Berlin, München, Ingolstadt, Pfaffhofen an der Ilm, Heidelberg, Mannheim, Kreis Eichstätt, Kreis Neuburg-Schrobenhausen und Kreis Rhein-Neckar herangezogen.

Zeitraum: 2010 – 2014 (Endpunkt: 31.12.2014)

*Der erste Bezirk in Wien nimmt eine Sonderstellung ein, da in allen anderen verglichenen Städten mehrere Zentren vorhanden sind. Der erste Wiener Gemeindebezirk lässt zusätzlich durch historische Bauten etc. kaum Wachstum zu und hat sehr wenige Bewohner. Um die Analyse nicht zu verfälschen, wurden deshalb die Mietpreise von durchschnittlich 14,67 Euro/qm sowie die Preise für Eigentumswohnungen mit 10.000 Euro/qm für den ersten Bezirk heraus genommen.

Über ImmobilienScout24:

ImmobilienScout24 ist seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online (www.immobilienscout24.at). Im Mai 2014 übernahm das Unternehmen das Portal IMMOBILIEN.NET. Jeden Monat besuchen rund 800.000 unterschiedliche Nutzer (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix) die beiden Plattformen zusammen und können dabei unter rund 100.000 Immobilienangeboten monatlich wählen können. Die ImmobilienScout24 Österreich GmbH beschäftigt rund 45 Mitarbeiter. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe, die führende digitale Marktplätze im Immobilien- und Automobilbereich in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Ländern betreibt. Weitere Informationen unter www.immobilienscout24.at.

Pressekontakte:

ImmobilienScout24
Maria Hirzinger, Fon: +4369919544462,
E-mail: maria.hirzinger@immobilienscout24.at