

## **Wien: Weltstadt mit Herz punktet mit leistbaren Mieten**

- **Preise für gebrauchte Mietwohnungen sinken**
- **Mieten sinnvoller als kaufen**
- **Grundstückspreise explodieren: Anstieg von 70 Prozent seit 2010**

**Wien, 3. September 2015.** Nach hitzigen Debatten zum Thema „Leistbares Wohnen“ in den vergangenen Jahren ist 2015 wieder Ruhe auf dem Wiener Immobilienmarkt eingeleitet. Entgegen der politisch motivierten Debatte um „Leistbares Wohnen“ zeigt die Preisrealität eine konsistente Entwicklung. Die Mietpreise sind in den vergangenen fünf Jahren unterhalb oder im Bereich der Inflation gestiegen. Die aktuelle Analyse von ImmobilienScout24 für Wien zeigt 2015 im Vergleich zu 2014 eine stabile bis leicht rückläufige Entwicklung bei den Mietpreisen. Bei Eigentumswohnungen sind in einigen Bezirken Preiskorrekturen zu beobachten. Nennenswerte Preissteigerungen konnten nur bei Grundstücken beobachtet werden. „Wien punktet international mit höchster Lebensqualität und ist Sitz von mehr als 40 internationalen Organisationen. Zusätzlich kommt es dank der günstigen Lage in der neuen Mitte Europas und dem attraktiven Angebot zu regem Zuzug. Trotz dieser Faktoren, die sich natürlich auf die Nachfrage und Preise auswirken, bleibt das Preisniveau im europäischen Vergleich überraschend moderat“, so Dr. Patrick Schenner, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 in Österreich.

### **Mieten für gebrauchte Wohnungen sinken**

Die Mietpreise für gebrauchte Wohnungen sind in Wien 2015 im Vergleich zu 2014 mit -0,8 Prozent leicht rückläufig (Österreich-Schnitt +1,1 Prozent) und liegen mit 10 EUR/m<sup>2</sup> nur geringfügig über dem Österreich-Schnitt von 9,2 EUR/m<sup>2</sup>. Wer sich in der Bundeshauptstadt in eine neue Wohnung einmieten möchte, muss mit durchschnittlich 11,2 EUR/m<sup>2</sup> rechnen (Österreich-Schnitt 10,6 EUR/m<sup>2</sup>). Damit ist der Mietzins 2015 gegenüber 2014 moderat um +1,8 Prozent gestiegen.

Seit Anfang 2010 sind die Mieten für gebrauchte Wohnungen in der Donaumetropole Wien mit +6,9 Prozent deutlich unterhalb der Inflationsrate gestiegen. Die Preise für neue Mietwohnungen haben sich mit einem Preisplus von +10,7 Prozent im Bereich der Inflationsrate entwickelt (das gesamte Verbraucherpreisindex-Plus betrug in diesem Zeitraum im Jahresdurchschnitt +11,2 Prozent). „Wer gestiegene Preisniveaus vertuefelt, blendet aus, dass gleichzeitig die Finanzierungskosten seit Jahren auf einem historischen Tiefststand sind. Die Antworten der Politik zum Thema „Leistbares Wohnen“ könnten im Bereich von niedrigeren Gebühren, Abgaben und Steuern liegen,“ ergänzt Schenner.

## **Mietwohnungen wirtschaftlich attraktiver als Eigentum**

Wer sich für eine Mietwohnung interessiert, ist in Wien an der richtigen Adresse: Laut dem Kauf-Miet-Indikator von ImmobilienScout24 kann man in Wien eine durchschnittliche Eigentumswohnung um 300.000 Euro für denselben Betrag 31 Jahre lang mieten. Im Gegensatz zu den moderaten Preisanstiegen bei Mietwohnungen sind neue Eigentumswohnungen seit 2010 um rund ein Drittel (+32,4 Prozent) und gebrauchte Eigentumswohnungen um ein Viertel (+25,9 Prozent) teurer geworden. „Diese unterschiedliche Entwicklung von Miet- und Eigentumspreisen ist der ausschlaggebende Faktor für die hohe Attraktivität von Mietwohnungen. Aus wirtschaftlichen Überlegungen ist der Erwerb von Wohnungseigentum in der Regel mit einem niedrigeren Kauf-Miet-Indikator sinnvoll. In Wien jedoch ist der Kauf-Miet-Indikator mit 31 Jahren sehr hoch und ein Wohnungskauf sollte gut überlegt sein“, so Schenner.

## **Bei Eigentumswohnungen Preiskorrektur in beliebten Bezirken**

Neue Eigentumswohnungen sind 2015 etwas günstiger zu erwerben (-0,7 Prozent), wohingegen gebrauchte Wohnungen um +3,3 Prozent preislich etwas angezogen haben. Die begehrte Metropole Wien konnte aber in einzelnen Bezirken das hohe Preisniveau nicht weiter steigern, sondern musste teilweise leichte Rückgänge hinnehmen. So konnte man 2015 im 1. Bezirk neue Wohnungen um -12,4 Prozent günstiger erwerben als noch im Vorjahr. Bei neuen Eigentumswohnungen sind Preiskorrekturen zwischen -4 und -7,4 Prozent in den beliebten Bezirken Wieden, Neubau, Hernals oder Währing eingetreten. Über weiterhin steigende Preise bei neuen Eigentumswohnungen dürfen sich Verkäufer in den Randlagen Simmering (+8 Prozent) und Floridsdorf (+4,3 Prozent) freuen.

## **Trend zum eigenen Dach ist kostspielig**

Häuser sind in Wien seit 2010 um rund ein Drittel teurer geworden (+33,8 Prozent), die Preise stagnieren aber 2015 im Vergleich zum Vorjahr (+0,3 Prozent). Währing (+7,5 Prozent) und Simmering (+5,3 Prozent) liegen im Aufwärtstrend. Gemessen an den absoluten Preisen ist das Haus im 11. Wiener Gemeindebezirk mit 2.916,7 EUR/m<sup>2</sup> aber nach wie vor ein Schnäppchen im Vergleich zum Domizil in einer Toplage wie dem Wiener Nobelbezirk Döbling (8.225 EUR/m<sup>2</sup>).

## **Grundstückspreise seit 2010 explodiert**

Grund und Boden ist in Wien rar und dementsprechend wertvoll. Die 5-Jahres-Preisanalyse 2010 bis einschließlich erstes Halbjahr 2015 zeigt einen explosionsartigen Anstieg der Grundstückspreise um +70 Prozent. Im Jahresvergleich mussten Käufer 2015 durchschnittlich 742,5 EUR/m<sup>2</sup> und damit um rund +10 Prozent mehr hinblättern als im Vorjahr. Hotspots bei den Preisanstiegen waren Meidling (+25,4 Prozent), Döbling (+25 Prozent), Favoriten (+16,5 Prozent) sowie Liesing und Floridsdorf (+15,2 Prozent). Die teuersten Grundstücke kann man in Währing mit 1.547 EUR/m<sup>2</sup> und Döbling mit 1.322 EUR/m<sup>2</sup> erwerben. „Da Wien eine äußerst attraktive Metropole ist, lässt sich nicht jeder Wunsch nach der Traumimmobilie in der gewünschten Lage erfüllen. Wer die Herausforderung Mobilität meistert oder Angebote im Nahverkehr nutzen kann - auch hier kann sich die Politik entfalten - dem ist auch leistbares Wohnen auf hohem Niveau möglich“, so Schenner.

Für die aktuelle Preisanalyse wurden Datensätze für das erste Halbjahr 2015 im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2014 analysiert. Bei der 5-Jahres Analyse wurde der Zeitraum 1.1.2010 bis 30.6.2015 herangezogen.

## **Über ImmobilienScout24:**

ImmobilienScout24 ist seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktportal online ([www.immobilienscout24.at](http://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. 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](http://www.immobilienscout24.at).

## **Pressekontakt:**

ImmobilienScout24  
Maria Hirzinger, Fon: +4369919544462,  
E-mail: [maria.hirzinger@immobilienscout24.at](mailto:maria.hirzinger@immobilienscout24.at)