

## **Wiener Wohnungsmarkt: Verkäufe und Preise deutlich zurückgegangen**

Eugen Otto: Eine Marktsituation, wie schon seit Jahrzehnten nicht - Neue Ausgabe des Wohnmarktmagazins #Wien von OTTO Immobilien

Nach vielen Jahren der Verkaufsrekorde und Preissteigerungen ist am Wiener Wohnungsmarkt nun Ernüchterung eingeleitet: die Zahl der Verkäufe ging im ersten Halbjahr 2023 um rund ein Drittel sehr deutlich zurück, der Verkaufsumsatz verzeichnete einen Rückgang um 37 %. Das geht aus der seit Dienstag vorliegenden neuen Ausgabe von #Wien, dem Wohnmarktmagazin von OTTO Immobilien, hervor. Bei Bauträgerwohnungen gingen die Verkäufe nach Recherchen des Unternehmens sogar um 49 % zurück, bei Bestandswohnungen um 11 %. „Eine Marktsituation wie diese habe ich in den 40 Jahren meiner Berufstätigkeit nicht miterlebt“, so Dr. Eugen Otto in seinem Vorwort für #Wien.

Keine guten Nachrichten gibt es auch für Eigentümer/innen: erstmals seit der Finanzkrise 2008 verlieren Bestandswohnungen an Wert, nämlich im Durchschnitt um ein Prozent, und liegen nun erstmals bei einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich 4.594 EUR.

Anders die Situation bei Neubauwohnungen im Erstbezug: hier haben sich die Preise im ersten Halbjahr 2023 nur sehr geringfügig verändert. Derzeit liegt der Durchschnittspreis von verkauften Bauträgerwohnungen bei rund 7.369 EUR/m<sup>2</sup>, eine leichte Steigerung von 3,9 % gegenüber dem Vorjahr. In elf Bezirken allerdings wurden Erstbezugsneubauwohnungen erstmals im Durchschnitt billiger, berichtet **Martin Denner, Abteilungsleiter Research**. „In den Bezirken 3., 4., 5., 8., 9., 11., 13., 14., 15., 16., 18. gingen die Preise um rund 3,6 % zurück“.

### **Kaspar: Käufer und Verkäufer warten ab – Miete als Zwischenlösung**

Der Wiener Wohnungsmarkt ist sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite von einer stark abwartenden Haltung geprägt, so die Expert:innen von OTTO Immobilien. „Auf Käuferseite haben die aktuell verschärften Kreditvergabevorschriften und das steigende Zinsniveau dazu geführt, dass für viele private Kaufwillige der Traum vom Eigenheim derzeit finanziell nicht mehr realisierbar ist. Viele warten daher die künftige Entwicklung des Immobilienmarkts ab oder weichen kurzfristig auf die Mietvariante als Zwischenlösung aus,“ berichtet **Sonja Kaspar, Abteilungsleiterin Immobilienvermarktung Wohnen**.

Auch die Mietpreise steigen nach Recherchen von OTTO Immobilien: Für frei vermietbare Wohnungen, für die die gesetzlichen Mietobergrenzen nicht gelten, kostet ein Quadratmeter im Durchschnitt 14,41 EUR pro Monat (ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer). Dies entspricht einem Plus von 0,7 % zum Vergleichszeitraum des Vorjahres. Deutliche Steigerungen gab es allerdings in den Bezirken 2., 5., 6., 10., 14. und 22., wo frei vereinbarte Mieten bei Neuvermietung sogar um mehr als 5 % gestiegen sind, heißt es im Magazin weiter.

### **Wohnungsneubau in Wien: Bauträger setzen auf freifinanziertes Eigentum und Mietwohnungen - 2024 Rückgang um 17 %**

Für #Wien hat OTTO Immobilien auch wieder die Situation bei den Bauträgern analysiert – inklusive einer fundierten Markteinschätzung wichtiger Protagonisten. Demnach ist der Hauptfokus der Bauträger klar: knapp 66 % der errichteten Wohnungen heuer sind frei finanzierte Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Knapp 20.000 Wohnungen wurden in diesem Jahr in Wien insgesamt neu errichtet, 2024 wird die Neubautätigkeit in der

Bundeshauptstadt allerdings deutlich sinken. Im kommenden Jahr sollen lediglich 16.482 Wohnungen fertig gestellt werden, was einem Rückgang von 17 % entspricht.

### **Villen und Häuser: Günstiger und seltener – Aber keine „Notverkäufe“**

Ähnlich zum Wohnungsmarkt ist die Situation bei Häusern und Villen, die im neuen #Wien erstmals untersucht wird: Die Verkäufe von Häusern und Villen in Wien sind ebenso wie die Kaufpreise und das Angebot an verfügbaren Objekten gesunken. „Der mittlere Kaufpreis\* hat sich im Jahr 2023 klar nach unten entwickelt: Der aktuelle Wert von 650.000 EUR entspricht einem deutlichen Rückgang von 7,5 % gegenüber dem Vorjahr“, berichtet Denner. In fünf Wiener Bezirken, im 13., 14., 18., 22., und 23. Bezirk, gingen die Preise nach seinen Erhebungen sogar um rund 12 % zurück. Allerdings haben die manchmal nach der Coronakrise prognostizierten Notverkäufe von Häusern und Villen bis dato nicht stattgefunden, so Kaspar. „Viele Private, die nicht verkaufen müssen, warten die derzeitige Entwicklung ab“.

\* Der mittlere Kaufpreis ist der nach der Größe der Verkaufssumme gereichte Kaufpreis, der in der Verteilung der Preise genau in der Mitte liegt, d. h. 50 Prozent der Villen wurden unter diesem Wert verkauft und 50 Prozent darüber.

Das 60 Seiten umfassende Wohnmarktmagazin #Wien ist gratis über

[www.otto.at/wien](http://www.otto.at/wien)

erhältlich.