

Mietpreisentwicklung – Die Städte Wien und Graz im Vergleich

Im vorliegenden Beitrag möchten wir Sie über die neuesten Entwicklungen des Immobilienmarktes für Wohnungsmieten informieren. Neben der Bundeshauptstadt Wien befassen wir uns dabei auch mit der steirischen Landeshauptstadt, da einerseits immer mehr Investoren und Liegenschaftseigentümer ihr Interesse für diese wachsende Stadt entdeckt haben, andererseits ausreichendes Datenmaterial aufgrund unserer langjährigen Tätigkeit am Grazer Markt vorliegt.

Für die vorliegende Analyse haben wir Mietpreise von Wohnungen der Ausstattungskategorie A in sämtlichen Bezirken in Wien und Graz auf Basis echter Transaktionsdaten ausgewertet. Dabei flossen rund 6.000 Vermietungen in die Darstellung ein.

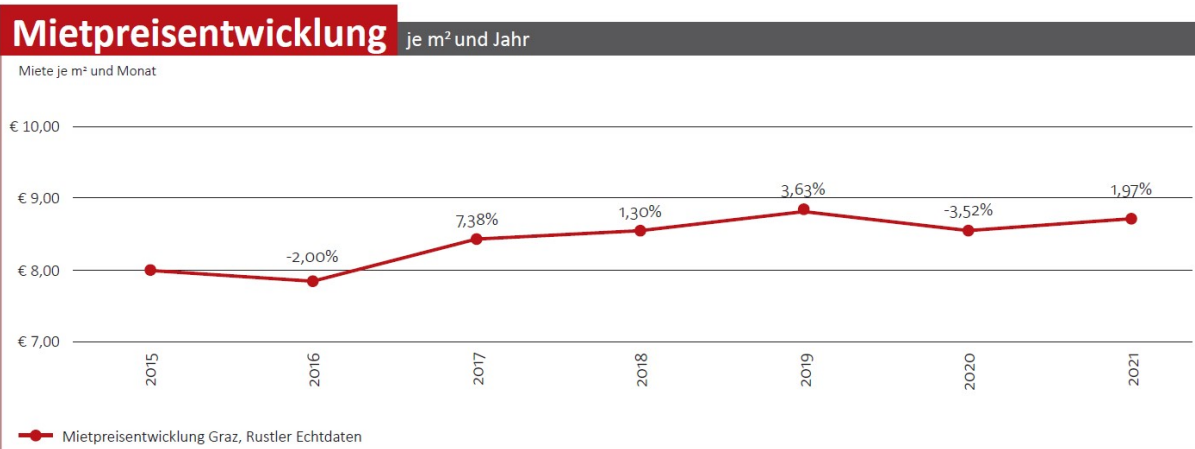
Aufgrund der großen Datenmenge konnte für Wien eine Trennung in Wohnungen bis 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche und Wohnungen ab 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche vorgenommen werden. Wie erwähnt handelt es sich bei den dargestellten Werten um Echt Daten, die direkt den Mietverträgen entnommen wurden. Die ausgewiesenen Daten beziehen sich auf den Mietzins netto pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat.

Immobilienangebot und Preisentwicklung in Graz

Graz und sein Umfeld verzeichnen nach wie vor ein starkes Bevölkerungswachstum. Die Zahl der Hauptwohnsitze stieg in der steirischen Landeshauptstadt im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.200 Haushalte an. Ungebrochen ist jedoch auch der seit Jahren zu beobachtende Neubauboom in Graz, und es kommen jährlich annähernd so viele Wohnungen auf den Markt, wie Einwohner zuziehen. Für die Auswertung konnte auf Daten bis zum Jahr 2015 zurückgegriffen werden. Die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößen und Bezirke hinweg liegt in Graz derzeit bei rund € 8,70 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, und damit rund € 1,20 unter dem Durchschnitt von Wien.

Trotz des hohen Angebots an verfügbaren Wohnungen sind die Mieten entgegen dem letztjährigen Trend wieder leicht gestiegen, und zwar konkret um rund 2 Prozent. Dies wird einerseits der deutlich spürbaren Inflation, andererseits der erkennbar gestiegenen Nachfrage nach kleineren Wohnungen geschuldet. Da an den Universitäten Präsenzunterricht wieder vermehrt stattfindet, sind vor allem Studenten wieder auf der Suche nach kleineren Wohnungen, wie auch unser Grazer Makler Team bestätigt.

Mit dem Zuwachs von knapp 2 Prozent im Jahr 2021 wurde das Tief von 2020 (- 3,52 Prozent) überwunden, und Graz weist damit wieder das Niveau von 2019 auf. Aufgrund der nach wie vor regen Bautätigkeit und der für Mieter günstigen Marktsituation mit einem entsprechend großen Angebot sind auch hinkünftig nur moderate Preisanstiege zu erwarten.



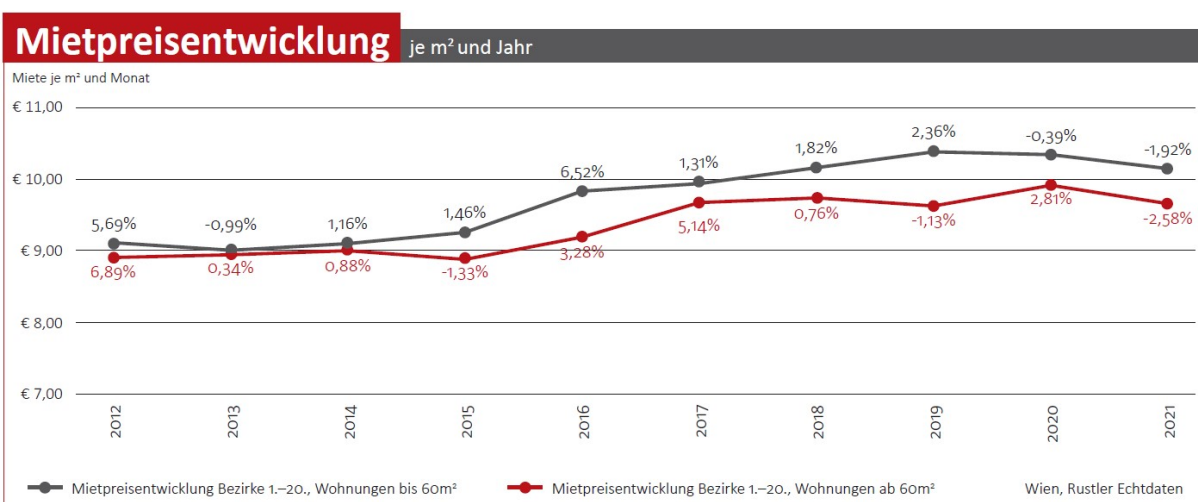
Entwicklung der Wiener Wohnungsmieten

In Wien sind die Nettomieten im Jahr 2021 trotz gestiegener Anzahl an Transaktionen im Vergleich zum Jahr 2020 im Durchschnitt zum ersten Mal seit längerer Zeit gesunken. Die Daten zeigen eine deutliche Abkehr der vorangegangenen langjährigen Entwicklung.

Dabei sind die Wohnungen über 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche um 2,58 Prozent, die Wohnungen bis 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche um 1,92 Prozent gesunken. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass kleinere Wohnungen um rund € 10,20 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat, größere Wohnungen um rund € 9,70 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat vermietet wurden. Die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößen gerechnet liegt in Wien um rund € 1,20 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat über dem Durchschnitt von Graz.

Die Aussichten für 2022 sind auch insofern besser, als die Anhebung der Richtwertmieten nicht wie in 2021 ausgesetzt wurde, und es zu einer Erhöhung der Richtwerte um annähernd 6 Prozent gekommen ist.

Für Wien, wo es die meisten Richtwertmieten gibt, bedeutet dies, dass statt € 5,81 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche nunmehr € 6,15 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat eingehoben werden dürfen. Analog gilt für die Hauptstadt der Steiermark, dass nun € 8,49 statt den bisherigen € 8,02 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat eingehoben werden dürfen. Für einen Gesamtüberblick zu Österreich dürfen wir auf den nachfolgenden Beitrag verweisen.



Welche Rolle spielt die Lage bei Mietwohnungen in Graz und Wien?

Der Trend der vergangenen Jahre bleibt weiterhin aufrecht. Vormalig nicht sonderlich beliebte Wohngebiete erleben nach wie vor einen Aufwärtstrend. Dabei zeichnet sich in Wien und Graz ein ähnliches Phänomen ab. In Wien sind es beispielsweise Bezirke wie Ottakring, Meidling oder Favoriten, in Graz das „richtige“ und „falsche“ Murufer. Das Streben nach einer beliebten Postleitzahl verliert immer mehr an Bedeutung. Ein gutes Beispiel ist der Bezirk Lend, welcher lange Zeit als unbeliebt galt und sich in den letzten Jahren vor allem für junge Menschen zu einer Trendlage entwickelt hat.

Ihre Ansprechpartner für weiterführende Fragen:

Dr. Alexander Scheuch
Tel.: 43 1 894 97 49 DW 692
E-Mail: scheuch@rustler.eu

Mag. Maximilian Kainz
Tel.: 43 1 894 97 49 DW 660
E-Mail: kainz@rustler.eu