

Wiener Wohnimmobilienmarkt 2024: Marktstagnation trotz hoher Nachfrage

- Transaktionsvolumen am Wohnungsmarkt sinkt um 7,5 %, erhoffte Markterholung bleibt aus
- Preisstabilität und zurückhaltende Bautätigkeit prägen den Markt
- Günstige Bestandswohnungen rücken in den Käufer-Fokus
- Segment der Häuser und Villen im Aufwind

Der Wiener Wohnungsmarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2024 stabil, bleibt jedoch hinter den Erwartungen einer deutlichen Erholung nach dem Einbruch im Vorjahr. Das Transaktionsvolumen ist um 7,5 % gesunken, während die Kaufpreise weitgehend auf gleichem Niveau geblieben sind. Das geht aus der aktuellen Ausgabe des Wohnmarkt-Berichts von OTTO Immobilien hervor, der die Entwicklungen und zukünftigen Trends im Wohnimmobilienmarkt Wiens beleuchtet.

Moderater Rückgang im Transaktionsvolumen bei stabilen Preisen

Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete der Wiener Wohnungsmarkt einen leichten Rückgang des Transaktionsvolumens um 7,5 % auf insgesamt EUR 1,19 Mrd. (2023: EUR 1,29 Mrd.). Die Anzahl der Transaktionen blieb mit 3.305 nahezu unverändert (2023: 3.310). *„Der Rückgang im Transaktionsvolumen bei gleichbleibender Transaktionsanzahl deutet darauf hin, dass vor allem günstigere Objekte gehandelt wurden. Käuferinnen und Käufer konzentrieren sich auf Bestandswohnungen, da es hier aktuell mehr Spielraum bei der Preisgestaltung gibt“*, erläutert Martin Denner, Leiter der Research-Abteilung bei OTTO Immobilien.

Im Bereich der Bestandswohnungen betrug das Transaktionsvolumen EUR 811 Mio., ein Minus von 4,9 % gegenüber 2023. Dabei ist eine Verschiebung hin zu preiswerteren Angeboten klar erkennbar: Fast die Hälfte aller verkauften Bestandswohnungen kostete weniger als EUR 250.000. Im Bauträgersegment, wo die Preise weniger flexibel sind, zeigte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein noch deutlicherer Rückgang um 12,6 % auf EUR 383 Mio.

Segment der Häuser und Villen zieht an

Im Segment der Häuser und Villen ist die Nachfrage nach hochwertigen Objekten dagegen weiterhin hoch: Der Markt verzeichnete im ersten Halbjahr ein Plus von 26 % auf EUR 235 Mio. Transaktionsvolumen, während die Anzahl der Transaktionen um 15 % auf 224 gestiegen ist. Der mittlere Kaufpreis (Median) legte um 4,3 % auf EUR 659.950 zu. Privatpersonen treten verstärkt als Käufer auf und sind für 85 % des umgesetzten Transaktionsvolumens verantwortlich.

Stagnierende Kaufpreise und rückläufige Neubautätigkeit

Die Preise für Neubauwohnungen haben sich im ersten Halbjahr 2024 nur minimal verändert. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei EUR 7.279 und damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Bei Bestandswohnungen sank – erst zum zweiten Mal seit der Finanzkrise 2008 – der Quadratmeterpreis im ersten Halbjahr 2024 um 1,7 % auf durchschnittlich EUR 4.457. *„Die Preisstagnation in nahezu allen Segmenten ist ein klares Indiz dafür, dass der Markt eine Phase der Unsicherheit durchlebt. Es zeigt sich eine Stabilisierung auf einem niedrigeren Preisniveau, insbesondere bei Bestandswohnungen. Für Suchende kann das also ein gutes Moment für einen Kauf sein“*, kommentiert Sonja Kaspar, Wohnexpertin bei OTTO Immobilien.

Parallel dazu verzeichnet die Neubautätigkeit im freifinanzierten Bereich einen deutlichen Rückgang. Die Zahl der fertiggestellten Einheiten wird 2024 um etwa 6 % sinken, von 10.489 im Vorjahr auf voraussichtlich 9.825 im Jahr 2024. Für 2025 wird ein weiterer starker Rückgang auf 5.908 erwartet. Besonders stark zurückgehen soll die Anzahl der Eigentumswohnungen von 6.390 auf 3.680, ein Minus von 42 %. „Im Neubau-Bereich kann dadurch eine Angebotsknappheit entstehen, Kaufinteressenten sollten wohl nicht zu lange abwarten“, so Sonja Kaspar.

Unsicherer Ausblick für das zweite Halbjahr 2024

Die Prognosen von Ende 2023, die eine deutliche Markterholung vorausgesagt hatten, konnten sich im 1. Halbjahr 2024 nicht bewahrheiten. Die bisherigen staatlichen Fördermaßnahmen, wie etwa die zuletzt eingeführte Senkung der Grunderwerbssteuer, haben bislang keine spürbare Wirkung gezeigt. Investorinnen und Investoren agieren aufgrund der volatilen Marktlage zunehmend vorsichtiger, potenzielle Käuferinnen und Käufer zögern aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheit und der steigenden Zinsen, Investitionen in Immobilien zu tätigen.

„Wir beobachten, dass viele Suchende aktuell mieten statt kaufen und abwarten, wie sich der Markt entwickelt. Die Nachfrage nach freifinanzierten Mietwohnungen bleibt also hoch, da das Angebot in diesem Segment weiterhin knapp ist. Auch größere Mietwohnungen sind derzeit sehr begehrt. Die aktuelle Zurückhaltung am Markt wird sich in den kommenden Monaten voraussichtlich fortsetzen, da die Preiserwartungen der Verkäufer und die Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Entscheidungsfreude der Käufergruppen weiterhin stark auseinanderklaffen“, fasst Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien, die aktuelle Situation zusammen.

Ausführliche Informationen zur Marktentwicklung von Wohnungen, Häusern und Villen sowie Details zu den einzelnen Wiener Bezirken im vollständigen Wiener Wohnmarktbericht von OTTO Immobilien: <https://epaper.otto.at/view/277637958/>

Anlage: Grafik Preisentwicklung (Credit: OTTO Immobilien)

Über OTTO Immobilien

OTTO Immobilien zählt mit mehr als 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den großen privaten, unabhängigen und vom Eigentümer geführten Immobilienberatern Österreichs. Das Unternehmen ist seit mehr als 65 Jahren am Wiener Markt und bietet sämtliche Bereiche der Immobiliendienstleistung an: den Verkauf und die Vermietung, die Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit Knight Frank hat OTTO Immobilien seit 2011 einen starken internationalen Kooperations-Partner.

www.otto.at

Rückfragen:

Ildiko Füredi-Kolarik, Presse und Kommunikation
Otto Immobilien GmbH
M +43 660 3211107
i.fueredi@otto.at
www.otto.at