

Engel & Völkers: Steigende Mietpreisentwicklung in fast allen österreichischen Landeshauptstädten

- Steigende Nachfrage, Indexsteigerung und verschärfte Kreditrichtlinien führen österreichweit zu steigenden Mieten
- Durchschnittspreise: Wien, Innsbruck und Salzburg bilden Spitzenfeld
- Nachfrage nach Ein- bis Dreizimmerwohnungen in zentraler Lage am höchsten
- Prognosen gehen von Wohnungsknappheit in allen Landeshauptstädten aus

Wien, den 21. August 2024. Eine aktuelle Analyse von Engel & Völkers der Quadratmeterpreise für Mietwohnungen in Österreichs Landeshauptstädten zeigt, dass die Mietpreise und die Nachfrage österreichweit steigen, je nach Region jedoch deutliche Unterschiede aufzeigen. Wien, Innsbruck und Salzburg weisen die höchsten Mietpreise auf, während die Mieten in Klagenfurt, Graz, St. Pölten und Eisenstadt vergleichsweise günstiger sind. Diese regionalen Unterschiede sind auf verschiedene Faktoren wie lokale Wirtschaft, Bevölkerungswachstum und das Angebot an Neubauten zurückzuführen.

Bevölkerungswachstum, Mietsteigerung und sinkendes Wohnangebot in Wien

Steigendes Bevölkerungswachstum in der Bundeshauptstadt Wien belebt die Nachfrage nach Wohnraum und lässt die Mietpreise steigen. „Besonders in der Innenstadt (Bezirke 1 bis 9) sind die Mieten in den letzten Jahren kontinuierlich nach oben gegangen. Der durchschnittliche Preis für eine 50m²-Wohnung beträgt 22,48 EUR/m², für eine 75m²-Wohnung 19,37 EUR/m² und für eine 100m²-Wohnung 19,41 EUR/m²“, betont Roland Schatz, Head of Sales Engel & Völkers Wien.

In der Bundeshauptstadt ist das Angebot an Mietwohnungen seit 2020 um etwa 20% gesunken, während die Nachfrage um etwa 10% gestiegen ist, was die Wohnungssuche erschwert. Diese Diskrepanz führt zu erhöhter Konkurrenz und steigenden Preisen. Besonders betroffen sind Ein-Personen-Haushalte (ca. 44%) und Zwei-Personen-Haushalte (ca. 29%), wodurch kleinere Wohnungen besonders gefragt sind und größere weniger nachgefragt werden. Für 2024 wird zwar mit hohen Fertigstellungszahlen gerechnet, was den Markt kurzfristig entlastet. „Allerdings gibt es zwei wesentliche Probleme: Erstens verläuft der Abverkauf fertiggestellter Wohnungen, insbesondere für AnlegerInnen, schleppend. Zweitens sinken die prognostizierten Fertigstellungen freifinanzierter Mietwohnungen auf nur noch 25% des Vorjahres. Dies könnte langfristig zu einer Verknappung des Wohnungsangebots führen“, ergänzt Schatz.

St. Pölten: Trotz 12% Steigerung noch moderates Preisniveau

„Ähnlich wie in anderen österreichischen Städten, sind auch in St. Pölten die Jahresmieten aufgrund von signifikanten Indexsteigerungen und strengerer Kreditrichtlinien um 12% gestiegen. Das ist vor allem auf die hohe Inflation zurückzuführen“, erklärt Livia Beirer, Geschäftsführerin von Engel & Völkers Niederösterreich. Der durchschnittliche Mietpreis für eine 50m²-Wohnung liegt aktuell bei 16,12 EUR/m², für eine 75m² Wohnung bei 14,72 EUR/m² und für eine 100m² Wohnung bei 13,91 EUR/m². „Die steigende Nachfrage kann durch das hohe Angebot an Mietwohnungen

in St. Pölten gut gedeckt werden. Auch die Fertigstellungszahlen für Mietwohnungen in 2024 sind noch hoch, sodass der Markt weiterhin gut versorgt bleibt“, ergänzt Livia Beirer.

Moderate, aber stetig steigende Preise in Graz

Die steirische Landeshauptstadt entwickelte sich in den letzten zehn Jahren zur am schnellsten wachsenden Metropolregion Österreichs und liegt damit knapp hinter Wien und Linz. Das spiegelt sich auch in den Mietpreisen wider: „Insbesondere der Mietwohnungsmarkt in Graz hat in den letzten Jahren kontinuierliche Mietpreissteigerungen erfahren. Preise für 50-60m²-Wohnungen liegen zwischen 10 und 12 EUR/m², in beliebten oder exklusiven Lagen auch höher. Im Vergleich zu anderen österreichischen Städten ist die Mietpreissteigerung noch moderat, aber stetig steigend“, erklärt Jurica Puljic, Geschäftsführer von Engel & Völkers Steiermark.

Auch in Graz übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich, was es für Suchende schwierig macht, passende Wohnungen zu finden. Besonders gefragt sind kleinere bis mittelgroße Wohnungen (Ein- bis Dreizimmerwohnungen) sowie gut angebundene Stadtrandgebiete. Oft sind Wohnungen schon kurz nach der Veröffentlichung vergeben. Trotz verstärkter Investitionen in neue Mietwohnbauprojekte in den letzten Jahren werden diese Bemühungen voraussichtlich nicht ausreichen, um den hohen Bedarf vollständig zu decken, so das Team von Engel & Völkers.

Klagenfurt und Umgebung: Mietpreise klettern nach oben, Bautätigkeit sinkt

In der Kärntner Landeshauptstadt und den umliegenden Regionen Wörthersee-Villach und Millstätter See führen steigende Kaufpreise, die KIM-Verordnung und eine schwierige Kreditvergabe dazu, dass viele Menschen Mietobjekte einem Kauf vorziehen. In Klagenfurt liegt der durchschnittliche Mietpreis bei 9,80 bis 14 EUR/m², in Villach bei 11 bis 15 EUR/m² und in den Seegemeinden zwischen 16 bis 30 EUR/m². Bei Immobilien mit privatem Seezugang können die Preise bis zu 65 EUR/m² oder mehr erreichen. Besonders gefragt sind kleine Garçonnièren und 2-Zimmerwohnungen mit Parkplätzen, guter Lage und guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

„Die Mieten in Kärnten steigen überproportional, nicht zuletzt aufgrund von Indexanpassungen, steigenden Bau- und Energiekosten sowie höheren Betreuungskosten. Besonders betroffen sind die ohnedies bereits hohen Mietpreise in Seelagen. Zudem sinkt die Bautätigkeit rapide, vor allem in den Städten Klagenfurt und Villach, wo das Angebot an Mietobjekten in den kommenden Jahren drastisch abnehmen wird“, prognostiziert Hansjörg Lenz, Geschäftsführer von Engel & Völkers Kärnten.

Wohnraum in Salzburg wird weiterhin steigen - rasche Reaktion auf Angebote ist gefragt

Auch in der Mozartstadt sind Mietpreise für Wohnungen, sowohl für Neubauten als auch für gebrauchte Wohnungen, im vergangenen Jahr kontinuierlich gestiegen. „Der durchschnittliche Mietpreis liegt aktuell bei rund 18 EUR/m², wobei die Preise je nach Lage, Ausstattung und weiteren Faktoren zwischen 12 EUR/m² und 30 EUR/m² variieren können. Während der Quadratmeterpreis für eine 60 m² Wohnung 2023 noch bei 15,48 EUR/m² lag, ist dieser 2024 bereits auf 17,35 EUR/m² gestiegen. Wir gehen auch weiterhin von einem leicht steigenden Mietpreisniveau aus“, erklärt Alexander Heim, Geschäftsführer von Engel & Völkers Salzburg.

Dem Trend folgend wird die Wohnungssuche aufgrund des Nachfrageüberhangs und des geringen Angebots zunehmend schwieriger. „Wichtig ist daher für Suchende, auf Inserate

passender Immobilien rasch zu reagieren. Gefragt sind Garçonnières sowie 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, während große Wohnungen mit Garten ein beliebter Wunsch von Familien sind“, betont Mark Hüsge, Geschäftsführer von Engel & Völkers Salzburg.

Bundeslandweit wird 2024 in Salzburg mit der Fertigstellung von rund 1.900 Wohneinheiten gerechnet, während für 2025 lediglich etwa 1.000 Einheiten geplant sind. In der Landeshauptstadt werden heuer 610 Einheiten erwartet, im Jahr 2025 nur noch 490 Wohnungen. Die Prognosen für die folgenden Jahre zeigen einen weiteren Rückgang der Neubaufertigstellungen.

Mietpreissteigerung um 10 % in Tiroler Landeshauptstadt

In den letzten 24 Monaten verzeichnete Innsbruck einen Mietpreisanstieg um rund 10%. Während der Durchschnittspreis im Jahr 2023 für eine 60 m²-Wohnung noch bei 15,99 EUR/m² lag, befindet sich dieser aktuell zwischen 20 und 23 EUR/m². „Derzeit ist es für Interessenten sehr schwierig, passenden Wohnraum zu finden. Oftmals bewerben sich rund 30 Personen auf eine Wohnung. Besonders hoch ist die Nachfrage nach Mikroapartments in Universitäts- oder Kliniknähe“, erläutert Florian Höll, Engel & Völkers Office Manager Innsbruck, die aktuelle Situation auf dem Innsbrucker Mietmarkt. Beliebt sind außerdem Wohnungen mit einer Größe bis zu 60 m² in zentraler Lage, während größere Penthousewohnungen ab 130 m² vergleichsweise länger auf dem Markt bleiben.

„Unsere Beobachtung zeigt zudem, dass fertiggestellte Neubauwohnungen, die zum Verkauf stehen, von Bauträgern zu extrem hohen Mietpreisen angeboten werden. Für die kommenden Jahre erwarten wir aber, dass das Angebot an verfügbaren Mietwohnungen wieder steigen wird“, schließt Höll ab.

Bildmaterial von den Engel & Völkers LizenzpartnerInnen und ausgewählten Immobilien finden Sie [hier](#).

Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Bilder unbedingt die angegebenen Copyright-Hinweise.

Über Engel & Völkers: Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Yachten und Flugzeugen im Premium-Segment. Seit über 40 Jahren haben die Wünsche und Bedürfnisse der privaten als auch institutionellen Kunden oberste Priorität, sodass unser Serviceangebot rund um die Immobilie stetig weiterentwickelt wird. Verkauf und Vermietung, aber auch die Beratung diverser Investment- und Anlagemöglichkeiten im Immobiliensegment, gehören heute zu den Kernkompetenzen der über 16.500 Personen, die unter der Marke Engel & Völkers tätig sind. Das Unternehmen ist in mehr als 30 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. In Österreich ist das renommierte Maklerunternehmen seit über 15 Jahren mit derzeit 17 Wohnstandorten (Residential) und 4 Gewerbebüros (Commercial) in insgesamt acht Bundesländern erfolgreich am Markt vertreten. www.engelvoelkers.com/at.

Pressekontakt Engel & Völkers:

skias. strategy+relations

Beatrix Eder-Skias

Hasnerstraße 123, 1160 Wien

M: +43 664 434 24 21

beatrix@skias.at