

IMMOKURIER vom 6. Mai 2006



Hauskauf wird teurer

Die Wohnungspreise sind moderat gestiegen. Grundstücke und Einfamilienhäuser haben am stärksten zugelegt.

Wer Hausherr oder Wohnungsbesitzer werden will, muss heute etwas tiefer in die Tasche greifen als noch vor einem Jahr. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben in ganz Österreich im Vergleich zum Vorjahr angezogen.

HÄUSER

Besonders deutlich ist der Preisanstieg jedoch bei Einfamilienhäusern ausgefallen. Nach jahrelanger Stagnation sind die Kaufpreise für Häuser in und rund um Wien im Vorjahr um durchschnittlich zehn Prozent in die Höhe geschneilt, geht aus dem aktuellen Preisindex der **Austria Immobilienbörse (A!B)** in Zusammenarbeit mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der technischen Universität (TU) Wien hervor. Den Grund für dies Entwicklung sehen die Makler im knappen Angebot an Häusern nahe der Bundeshauptstadt. Vor allem in den beliebten Wohngegenden von Baden bis Klosterneuburg ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot, was die Preise zusätzlich anheizt.

BAUGRÜNDE

Auch die Preise für Grundstücke der Bauklasse I (also für die Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern) sind in Folge der Verknappung der Baulandreserven rund um Wien leicht gestiegen (siehe Graphik).

In Wien sind die Kaufpreise für Baugrundstücke 2005 gegenüber dem Jahr davor um durchschnittlich 3,5 Prozent in die Höhe geschneilt. In den Bundesländern ist der Preisauftrieb bei Baugründen mit rund einem Prozent deutlich moderater ausgefallen.

EIGENTUMSWOHNUNGEN

„Diese teils deutlichen Preissprünge waren für uns überraschend“, kommentiert **A!B-Präsident Thomas Schwarz** und relativiert die Steigerungen. Vor allem bei gebrauchten

Eigentumswohnungen, die um durchschnittlich sieben Prozent teurer geworden sind, sei der Preisanstieg vor allem auf die höhere Ausstattungsqualität der Wohnungen zurück zu führen. Schwarz: „Die Verkäufer richten die Wohnungen her, bevor sie sie verkaufen. Es kommen kaum mehr unsanierte Eigentumswohnungen auf den Markt.“

Generell gilt nach wie vor, dass die Kaufpreise im Westen Österreichs teils deutlich höher sind als im Osten. In Innsbruck müssen die Käufer tiefer in die Tasche greifen als in Wien. Besonders günstig sind Eigentumswohnungen in Eisenstadt.

WIEN

In Wien kosten gebrauchte Eigentumswohnungen derzeit im Durchschnitt 2142 Euro pro Quadratmeter. Am billigsten kauft man im 11. Bezirk mit 1477 Euro pro Quadratmeter, fast ebenso günstig im 15. Bezirk (1488 Euro). Am teuersten sind ältere Eigentumswohnungen naturgemäß in der Inneren Stadt (4826 Euro) und im 19. Bezirk (2756 Euro).

Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen sind hingegen weniger stark gestiegen. Der Durchschnittswert in Wien liegt bei 2695 Euro pro Quadratmeter, für Rest-Österreich bei 2358 Euro.

MIETEN

Während der Kauf von Wohnimmobilien je nach Lage kostspieliger geworden ist, sind die Wohnungsmieten in ganz Österreich eher stabil geblieben, beziehungsweise nur leicht gestiegen. In der Bundeshauptstadt sind die Richtwert-Mieten im Vorjahr um knapp ein Prozent gestiegen, geht aus dem **Preisindex der A!B** hervor. Damit bewegen sich die Mieten in Althäusern wieder in etwa auf dem Niveau des Jahres 2000.

Wohnungen, die keiner gesetzlichen Obergrenze unterliegen und zu freien Marktpreisen vermietet werden, sind in Wien um durchschnittlich zwei Prozent gestiegen. In den Bundesländern haben die Wohnungsmieten ebenfalls um rund zwei Prozent angezogen.

AUSBLICK

2005 haben die Immobilienpreise moderat angezogen, das Jahr 2006 bringt nicht viel Neues. Generell erwarten die Experten, dass sich dieser Trend auch heuer fortsetzen wird. „Ein erster Blick auf die Daten zeigt, dass der Anstieg der Wohnungspreise jedoch kaum über die Inflationsrate hinaus gehen wird“, konkretisiert Wolfgang Feilmayr von der TU Wien.

Bei den angegebenen Daten des Preisindex handelt es sich um Durchschnittswerte. Was Käufer real bezahlen, kann von diesen Werten durchaus abweichen. Denn der Kaufpreis für eine Wohnung hängt stark von der konkreten Lage ab. Die Preisunterschiede innerhalb eines Bezirkes, ja sogar in derselben Straße oder im selben Haus (Stockwerk, Himmelsrichtung) können sehr groß sein. Grundriss und Ausstattung beeinflussen den Preis zusätzlich.

Die von der TU errechneten Werte basieren auf tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.
Die Differenz zwischen Angebotspreisen und Verkaufspreisen beträgt durchschnittlich zehn Prozent.

Ulla Grünbacher