

# Von Immobilienblase weit entfernt



Die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen in Österreich ziehen weiterhin moderat an. Nur wer in Wien kauft, muss etwas tiefer in die Tasche greifen.

VON ULLA GRÜNBACHER

Von Preissprüngen bei Häusern und Wohnungen wie in den USA aber auch in Spanien, Großbritannien und Irland bleiben Wohnungssuchende hierzulande verschont. Kaufpreise und Mieten stiegen in den vergangenen fünf Jahren etwas mehr als die Inflation.

Doch wer heute in Wien eine Wohnung kauft, muss deutlich tiefer in die Tasche greifen als vor einem Jahr. In den vergangenen sechs Monaten hat die große Nachfrage die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um fünf Prozent in die Höhe schnellen lassen, geht aus dem aktuellen Preisindex des Instituts für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien in Zusammenarbeit mit der Austria Immobilienbörse (AIB) hervor.

**Gewinner & Verlierer** „Vor allem die Preise in Spitzenlagen ziehen an“, beobachtet AIB-Präsident Thomas Schwarz. Aber auch im 22. Bezirk sind die Kaufpreise deutlich nach oben geschneit. Die Gründe dafür sehen Immobilienexperten in einer kontinuierlichen Aufwertung der Donaucity durch den Bau moderner Bürotürme und die Stadterweiterung Richtung Aspern. Preisrückgänge beobachten die Experten hingegen in bestimmten Lagen in den Bezirken 11, 13 und 14, wo Kaufinteressenten vom Fluglärm abgeschreckt werden.

In den Bundesländern sind die Wohnungspreise im Gegensatz zu Wien nur moderat gestiegen. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden im Durchschnitt um rund 1500 € pro m<sup>2</sup> angeboten.

Österreichweit stabil bleiben die Preise für Einfamilienhäuser und Baugrundstücke. „90 Euro pro Quadratmeter Baugrund ist ein Richtwert für ganz Österreich“, beziffert Wolfgang Feilmayr von der TU Wien.

**Mieten** Auch die Wohnungsmieten sind – vor allem begrenzt durch gesetzliche Obergrenzen – relativ stabil geblieben. Mit einem Plus von 5,5 Prozent merklich teurer geworden ist jedoch die Anmietung neuer Wohnungen, für die keine Preisbindung besteht. In Wien sind die „freien Mieten“ im Vorjahr auf über zehn Euro pro Quadratmeter im Monat gestiegen. In den anderen Bundesländern sind die Wohnungsmieten hingegen bei knapp sieben Euro pro Quadratmeter stabil.

## Steigende Immobilienpreise

Preis pro m<sup>2</sup>, Median\* 2006/2

### Eigentumswohnungen

Wien, gebrauchte Eigentumswohnungen	1891 €
Wien, neue Eigentumswohnungen	3107 €
Bundesländer, gebrauchte Eigentumswhg.	1481 €
Bundesländer, neue Eigentumswhg.	2671 €

### Familienhäuser

Wien, Eigentum	2587 €
Bundesländer, Eigentum	1408 €

### Baugründe / Familienhaus (Bauklasse I)

Wien	341 €
Bundesländer	90 €

### Gebrauchte Eigentumswhg. in Wien

(Auszug)	Mittelwert	Veränderung
1. Bezirk	4648,52 €	+15,84 %
19. Bezirk	2761,69 €	-2,03 %
9. Bezirk	2436,85 €	+3,73 %
22. Bezirk	1945,16 €	+19,36 %

\* 50 % sind billiger, 50 % sind teurer  
KURIER Grafik: Dressel / Quelle: TU Wien

Wien: Spitzenpreise klettern in für viele unerreichbare Höhen. Günstig: Die Bezirke 11 und 15