

Immobilienpreisindex

1. bis 3. Quartal 2007,
Preise pro m², Median*

		Gebrauchte Eigentumswohnungen	
		Wien, nach Bezirken	Veränderung zum Vorjahr
Eigentumswohnungen		1. [Bar] 5179 €	+23,3 %
Wien		2. [Bar] 2253	+16,9 %
- gebraucht	2164 €	3. [Bar] 1982	+4,1 %
- neu	3087 €	4. [Bar] 2260	+6,1 %
Bundesländer		5. [Bar] 2087	+14,0 %
- gebraucht	1533 €	6. [Bar] 2277	+2,9 %
- neu	2813 €	7. [Bar] 2562	-0,9 %
Familienhäuser, Eigentum		8. [Bar] 2490	+1,4 %
Wien	2703 €	9. [Bar] 2393	+5,8 %
Bundesländer	1600 €	10. [Bar] 1736	+4,0 %
		11. [Bar] 1681	+3,4 %
		12. [Bar] 1790	+0,5 %
		13. [Bar] 2394	+4,5 %
		14. [Bar] 2173	+10,2 %
Baugründe		15. [Bar] 1767	+8,3 %
(Familienhaus, Bauklasse I)		16. [Bar] 1944	+5,9 %
Wien	384 €	17. [Bar] 1995	+0,3 %
Bundesländer	85 €	18. [Bar] 2414	-11,6 %
		19. [Bar] 2757	+4,1 %
		20. [Bar] 1935	+1,3 %
		21. [Bar] 1883	+0,4 %
		22. [Bar] 2582	+15,8 %
		23. [Bar] 2111	+4,3 %

*) 50 % sind billiger, 50 % teurer

KURIER Grafik: Breineder
Quelle: TU Wien/AIB/Ediorg

Große Nachfrage lässt Preise für Stadtwohnungen steigen

Kaufen & Mieten – „Wir haben Vormerkungen wie im geförderten Wohnbau“, erzählt Michael Möstl vom Südtiroler Bauträgers See-Ste, der auf die Errichtung hochpreisiger innerstädtischer Wohnungen spezialisiert ist. Die Nachfrage nach Stadt-Wohnungen sei riesig. Für ein Projekt im 3. Bezirk mit 120 Wohnungen haben sich bereits 250 Käufer angemeldet. Und das, obwohl die Kaufpreise gesalzen sind. „Ein Vierer steht auf jeden Fall vorne“, beziffert Möstl die Quadratmeterpreise.

gen Jahren als hip gilt und auch heuer wieder Preisanstiege verzeichnet, entwickelt sich der 5. Bezirk zur neuen Boomlage.

Teurer geworden sind Eigentumswohnungen im 22. Bezirk. „Hier schlagen sich die Wohnungen in den oberen Etagen der Türme in der Donaacity nieder“, erläutert Wolfgang Feilmayr von der TU Wien, der den Preisindex errechnet.

Auf hohem Niveau stagnieren die Kaufpreise in den Nobelbezirken Hietzing und Döbling.

Top Dass Wohnen teurer geworden ist, belegt das Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien in Kooperation mit der Austria Immobilienbörse (AIB). „Wir spüren starken Zuzug betuchter Klientel, außerdem nimmt der Veranlagungstrend in gesuchten Lagen zu“, begründet AIB-Präsident Thomas Schwarz den Preisauftrieb.

Mehr als 20 Prozent teurer als vor einem Jahr sind Wohnungen in der City. Für Dachwohnungen im 1. Bezirk werden bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Starke Preissteigerungen gibt es auch bei Eigentumswohnungen außerhalb des 1. Bezirks, aber noch in Ringnähe. Während der 2. Bezirk seit eini-

Flop Als „echter Verliererbezirk“ gilt Währing, wo die Kaufpreise merklich gesunken sind. Am günstigsten kommt man zu Wohnungseigentum in Simmering und Favoriten. Ab 700 bis 800 Euro pro Quadratmeter kann man Eigentümer einer unsanierte Wohnung in einem 60-er oder 70-er-Jahre-Haus werden. Doch durch hohe Heizkosten werden die Käufer durch die Hintertür zur Kasse gebeten. Dies spüren auch die Mieter. Schwarz: „In manchen Wohnungen sind die Betriebskosten schon höher als die Miete selbst.“ Die Richtwertmieten in Wien sind im Vergleich zum Vorjahr um sieben Prozent auf 9,7 Euro pro Quadratmeter gestiegen. – Ulla Grünbacher

DER STANDARD 23.11.07

Wohnen im 22. Bezirk boomt

Wiener Preise für Eigentumswohnungen großteils massiv gestiegen

Wien – Die Preise für sanierte, (nicht geförderte) Eigentumswohnungen in Wien sind in den ersten drei Quartalen in guten Lagen gestiegen. Große Unterschiede gibt es aber in den Bezirken: Ausreißer sind der 22. und der 1. Bezirk (plus 25 Prozent). In der City sind auch 10.000 Euro/m² keine Utopie mehr, sagte Thomas Schwarz, Präsident der Immobilienbörse.

Zulegen konnten alle Wohnungen, die in Nähe des Rings liegen, wie 2., 3., 4., 6., 7., 8. und 9. Bezirk. Schwarz macht dafür das knappe Angebot und das Interesse der Ausländer verantwortlich. Und: Die Wohnqualität in Wien sei eben eine der besten in Euro-

pa. Absolute Boombezirke sind der 5. und der 22. Bezirk. Letzterer mit einem Medianpreis von 2854 Euro/m² (plus 17,6 Prozent) gewann durch die U-Bahn-Verlängerung und weil erstmals auch die Wohnungen auf der Platte (gefragt die oberen Stockwerke) ihren Niederschlag fanden. Im 22. haben aber auch die Preise in mittleren Lagen extrem angezogen. Der 5. Bezirk (Medianpreis 2106/m² Euro) sei bei Yuppies absolut in. Warum die Preise im 18. Bezirk um 11,5 Prozent auf 2414 Euro/m² nachgaben, dafür haben die Experten keine Erklärung. Stagniert auf hohem Niveau haben die Preise im 13. und 19. Bezirk.

Ähnliche Preissteigerungen gab es bei Baugründen, so wurde etwa am Schafberg ein Grund um 1300 Euro/m² verkauft. Bei Mieten gab es normale Preissteigerungen, hier schlugen die extrem gestiegenen Betriebskosten durch. Bei nicht sanierten Eigentumswohnungen kann die Miete genauso hoch sein wie die Betriebskosten. „Die Preise für neue, nicht geförderte Eigentumswohnungen gingen um zwei Prozent zurück“, sagte Wolfgang Feilmayr von der TU Wien. Er begründet das mit den geringen Objekten, die gebaut wurden. (cr)

DER STANDARD **Webtipp:**
www.srf.tuwien.ac.at/feil/ind.htm

24./25.11.07

I 2 Die Presse

KOSTEN

Familienhäuser in Wien werden teurer

Steigerungen auch bei Mieten und Grundstücken.

Nicht nur die Wohnungen werden in Wien teurer („Die Presse“ berichtete), auch die Einfamilienhäuser ziehen bei den Preisen kräftig an. Wie der aktuelle Immobilienindex, erstellt von der Austria Immobilienbörse mit der TU Wien und der OeNB, zeigt, sind vor allem die Mieten für Häuser ordentlich gestiegen: im Vergleich zum Jahr 2000 um 22 Prozent, zum Jahr 2006 um immerhin 13 Prozent. In den Bundesländern verteuerten sich hingegen vor allem die Eigenheime, österreichweit ist ein Anstieg um 13 Prozent bezogen auf 2000 zu verzeichnen.

Auch bei Grundstücken für Häuser, die in den vergangenen Jahren eher Rückgänge zu verbuchen hatten, klettern in Wien die Preise – im Vergleich zu 2006 um 14 Prozent. Zurückzuführen ist dieser Trend laut Austria Immobilienbörse vor allem auf die Verknappung von Baugrund. Besonders gefragt sind sie in den Bezirken 13, 17, 18 und 19.