

## Krisenfest: Eigentum bleibt teuer

27.05.2009 | 18:28 | (Die Presse)

**Preise für Grundstücke und Eigentumswohnungen steigen noch immer. Doch Büros und Reihenhäuser bekommt man bereits billiger als vor einem Jahr. Die Schere zwischen begehrten und weniger begehrten Gegenden geht indes weiter auf**

**Wien** (b.l.). Eines ändert sich wohl nie: Die teuersten Eigentumswohnungen österreichweit gibt es in der Wiener Innenstadt. Dort zahlt man für eine neue, sehr gut ausgestattete Wohnung im Schnitt 6999,8 Euro pro Quadratmeter. Tendenz steigend. Das geht aus dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer (WKÖ) hervor. Wer in Wien möglichst wenig Geld ausgeben will, sollte zu einer gebrauchten Eigentumswohnung in der Brigittenau mit einfacher Ausstattung (ohne Zentralheizung, wenig gefragte Lage) greifen: Die bekommt man derzeit um 912 Euro pro Quadratmeter. Tendenz sinkend. Der Trend, dass Teures noch teurer wird und weniger Gefragtes billiger, zeigte sich auch in den vergangenen Monaten.

Teuerstes Pflaster bei neuen Eigentumswohnungen ist übrigens nicht Wien, sondern das Bundesland Salzburg mit einem Durchschnittspreis von 2733,62 Euro pro Quadratmeter. Dafür muss man mit 4,98 Prozent auch deutlich tiefer in die Tasche greifen als vor einem Jahr.

### Mieten steigen nur noch leicht

Betrachtet man die Preisentwicklung von Baugrundstücken (plus 3,5 Prozent), Eigentumswohnungen (zwei) und Einfamilienhäusern (ein Prozent), scheint die Krise bislang nur moderat auf den heimischen Immobilienmarkt durchzuschlagen (die Inflationsrate im Vorjahr betrug 3,2 Prozent). Einen Grund dafür, dass es zu keinen stärkeren Rückgängen kommt, sieht Thomas Malloth, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der WKÖ, darin, dass viele Anleger ihr Vermögen von Aktien und Fonds in Immobilien umschichten. Vor allem für Vorsorgewohnungen gebe es eine starke Nachfrage.

Nur noch geringe Preisanstiege gibt es dagegen bei den Mieten, die in den vergangenen Monaten auf dem freien Markt vereinbart wurden: Mit durchschnittlich 6,13 Euro pro Monat und Quadratmeter musste man um 0,84 Prozent mehr berappen als vor einem Jahr, fuhr also inflationsbereinigt günstiger. Auch hier gibt es den stärksten Anstieg im Bundesland Salzburg mit 4,57 Prozent auf 7,09 Euro pro Quadratmeter. In Wien sind die Mieten um 3,41 Prozent auf 7,59 Euro gestiegen. Die Spanne reicht allerdings von 14,3 Euro– so viel zahlt man für eine kleine, gut ausgestattete Wohnung in der Innenstadt– bis zu 5,3 Euro für mittelmäßige Ausstattung in Simmering. In den meisten anderen Bundesländern gab es nur moderate Anstiege oder Rückgänge. Die billigsten Einfamilienhäuser österreichweit gibt es im steirischen Bezirk Murau (770 Euro pro Quadratmeter), die teuersten in der Stadt Salzburg (2945 Euro).

Bei Büros (minus 1,6 Prozent) und Reihenhäusern (minus 0,6 Prozent) machte sich bereits die Krise bemerkbar. „Reihenhäuser sind das Refugium des Mittelstandes, und der wartet jetzt ab“, erklärt Malloth. Der Büromarkt reagiert generell stärker auf konjunkturelle Schwankungen als der Wohnmarkt. Doch sollte die Arbeitslosigkeit noch stärker ansteigen als erwartet, hätte das auch auf den heimischen Wohnimmobilienmarkt spürbare Auswirkungen, glaubt Malloth. Er rechnet aber mit einer stabilen Entwicklung im zweiten Halbjahr.

### **Kitzbüchel noch teurer, Mistelbach billiger**

Die Schere zwischen begehrten und weniger begehrten Gegenden geht indes weiter auf: Wer sich ein Grundstück im ohnehin teuren Bezirk Kitzbüchel zulegen will, hätte das vor einem Jahr noch um fast zehn Prozent günstiger haben können als jetzt. Doch auch der oberösterreichische Bezirk Gmunden verzeichnete Anstiege um die zehn Prozent. Wer dagegen in den niederösterreichischen Bezirk Mistelbach ziehen will, kann das jetzt um zehn Prozent günstiger tun als vor einem Jahr. Auch für eine sanierte Wohnung legen die Käufer zunehmend mehr hin als für eine unsanierte. „Die Preisunterschiede betragen bis zu 30 Prozent“, sagt Malloth. Er rät daher, vor einem Verkauf zu sanieren.

© DiePresse.com