

PREISE IN DEN BUNDESLÄNDERN

Auch in den Bundesländern hat die Nachfrage zu weiter steigenden Preisen bei Wohnimmobilien geführt. Speziell die Landeshauptstädte verzeichnen eine Nachfrage bedingte weitere Steigerung. Die ländlichen Regionen werden allerdings verlieren.

TIROL:

In Tirol sind nur 13 Prozent der Fläche besiedlungsfähig und daher stellen Grund und Boden ein knappes Gut dar. Bedingt durch die geografische Lage zwischen Nordkette und Inn bleibt in Innsbruck nur wenig Platz, um neuen Wohnraum zu schaffen. Daher haben in Innsbruck die Preise in den letzten 12 Monaten in nahezu allen Segmenten angezogen. Die höchsten Preissteigerungen gab es in der Tiroler Landeshauptstadt mit 7,11 Prozent bei Erstbezugseigentumswohnungen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt laut Wirtschaftskammer nun 3.105,20 Euro. In den besonders beliebten Wohngebieten Saggen, Wilten, Pradl und Hötting liegen die Preise bereits bei stolzen 4.300 Euro pro Quadratmeter. Da hier auch kaum neue Wohnprojekte in der Pipeline sind, ist kein Ende der Preissteigerungen abzusehen.

Vor allem hat die Universitätsstadt einen starken Andrang in- und ausländischer Studenten zu verkraften. Die rund 30.000 Studenten wohnen zwar größtenteils zur Miete, aber damit stehen für die Anleger die Chancen gut, auch ihre Vorsorgewohnungen zu vermieten.

SALZBURG:

Salzburg war im Jahr 2011 der große „Gewinner“, bezüglich der Preissteigerungen. „Blickt man auf die vorliegenden Zahlen, fällt einem schnell ins Auge: Im Jahr 2010 hat der Immobilienmarkt in Salzburg einen wahren „Boom“ erlebt“, freut sich der Salzburger Fachgruppenobmann Gerald Hubner von Hölzl und Hubner Immobilien. An dem sich in den letzten Jahren konstant abzeichnenden Mangel an Bauland konnte auch im Jahr 2010 nichts geändert werden: Die Anzahl der verkauften Grundstücke war weiter rückläufig, die Preise für Bauland sind dementsprechend weiter nach oben gegangen. Die Preise für Neubauwohnungen auf dem Salzburger Wohnungsmarkt sind weiter gestiegen, noch deutlicher hat sich jedoch der Preisanstieg bei den Gebrauchtwohnungen dargestellt – hier stieg zudem die absolute Anzahl der Verkäufe erheblich.

In der Mozartstadt müssen potenzielle Wohnungskäufer bereits mit Durchschnittspreisen von 3.400 Euro pro Quadratmeter rechnen. Aufgrund der geringen Bautätigkeit ist noch kein Ende der Preissteigerungen in Sicht. Andreas Gressenbauer, Chef des Maklernetzwerks Immobilienring Österreich, ist überzeugt: „In Salzburg haben die Preise ihren Plafond noch nicht erreicht.“

STEIERMARK:

Die Preis-Statistiken für die gesamte Steiermark stimmen nur ansatzweise. In den Industrieregionen, wie zum Beispiel in der Mur-Mürzfurche sind die Immobilienpreise nach unten gegangen, während in der „Region Schladming, Südsteiermark, die Preise sehr hoch sind und weiter steigen und natürlich auch in Graz und Graz/Umgebung“, erklärt Gerald Gollenz, Steirischer Fachgruppenobmann und Geschäftsführer von Acoton.

Die Universitätsstadt Graz hat in den letzten Jahren einen Zuzug von fast 20.000 Einwohnern verzeichnet und die suchen Wohnraum. Im Neubaubereich zahlt man derzeit ab 2.500 Euro pro Quadratmeter, in begehrten Lagen wie Andritz, St. Leonhard, St. Peter oder Geidorf können es aber auch gut und gern 4.000 Euro sein. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen muss mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1.570 Euro gerechnet werden.

OBERÖSTERREICH:

Zehn Prozent Bevölkerungswachstum sind laut Statistik Austria auf der Achse Linz-Wels zu erwarten und die Preise in der oberösterreichischen Landeshauptstadt sind laut Wirtschaftskammer in allen Bereichen gestiegen. Bei den Wohnungen gab es einen Preisanstieg von ca. vier Prozent. Neubauten sind unter 3.000 Euro pro Quadratmeter nicht zu bekommen, bei gebrauchten Wohnungen für Eigennutzer muss man zumindest mit 2.000 Euro pro Quadratmeter rechnen. Der Durchschnitt der oberösterreichischen Landeshauptstadt liegt bei 2.284 Euro. Allerdings „werden die guten Lagen nach wie vor über dem Marktpreis verkauft“, erklärt Kurt Gattringer, Geschäftsführer von Re/Max Linz-City. Anlegerwohnungen in guten Lagen werden auch mit Renditen von vier Prozent akzeptiert. Die begehrten Lagen in Linz sind Urfahr, Froschberg und die Innenstadt. Gattringer rät: „Generell soll der Kunde in besseren Gegenden investieren, zumal die Preise noch nicht überhitzt sind.“