



# Grundstücke so teuer wie noch nie

**Immobilien-Markt.** Die deutlichsten Steigerungen wird es heuer im untersten Preissegment geben

VON ANDREAS ANZENBERGER

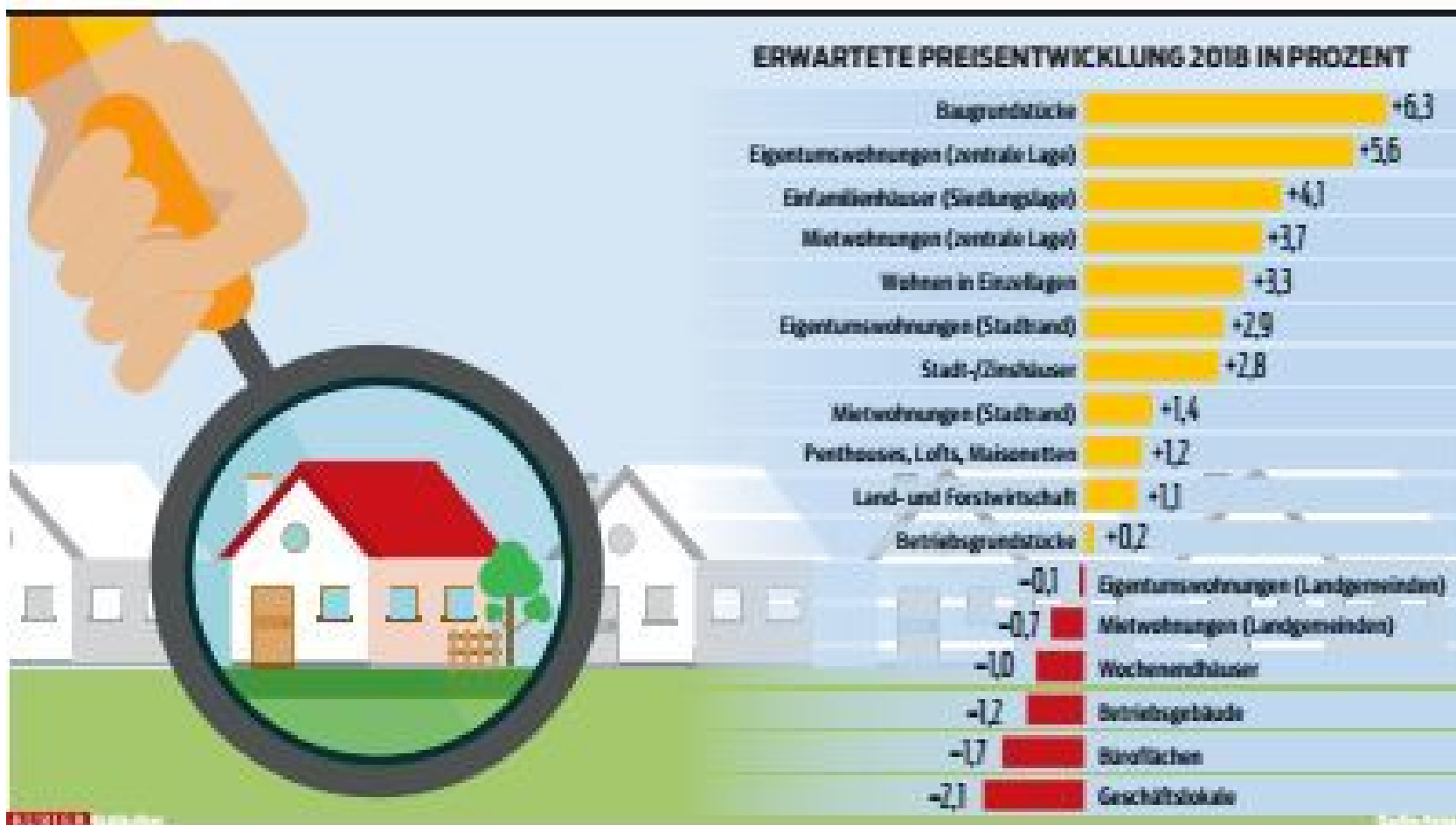
Die Eigentümer von Baugründen dürfen sich freuen. Der Wert ihrer Flächen wird heuer deutlich steigen. Den größten Preissprung soll es in Wien geben. Laut der Prognose des Immobilienmakler-Netzwerks Remax werden Baugrundstücke in der Bundeshauptstadt um 7,5 Prozent teurer. Schon derzeit gibt es keine Baugründe mehr für weniger als 1000 Euro pro Quadratmeter.

Das bedeutet auch, dass es kaum neue günstige Wohnungen geben wird. Lediglich am Land kann Wohnen billiger werden. Wegen des andauernden Zuzugs in die Städte steigt dort die

„Wir haben eine hervorragende Grundstimmung. Viele Segmente sind im Plus.“

Anton Nening

Managing-Direktor bei Remax



Nachfrage nach Wohn-Immobilien. Im Vergleich zu 2017 wird die Nachfrage um fast vier Prozent steigen, das Angebot jedoch nur um 1,3 Prozent. Österreichweit sollen die Preise um rund 4,5 Prozent anziehen.

## Drei Preissegmente

Die genannten Zahlen sind Durchschnittswerte. In den jeweiligen Preissegmenten und Regionen gibt es deutliche Unterschiede. Im obersten Preissegment ist die Nachfrage laut Remax leicht gesunken. Die Preise für Immobilien jenseits der 400.000 Euro werden heuer nur leicht anziehen. Das entspricht dem Trend der vergangenen Jahre.

Im mittleren Preissegment wird die Nachfrage um knapp unter vier Prozent steigen, die Preise um knapp über vier Prozent. Hier geht es um Immobilien mit einem Kaufpreis zwischen 200.000 und 400.000 Euro. Wobei die angegebenen Beträge lediglich Richtwerte sind.

Die höchste Nachfragesteigerung soll es mit 7,8 Prozent im Preissegment bis 200.000 Euro geben. Da bei solchen Immobilien das Angebot nicht größer wird, werden die Preise durchschnittlich um 5,6 Prozent anziehen. Das ist ein Problem für alle, die eine günstige Wohnung suchen. „Eine sozialpolitische Entspannung bezüglich der Eigentumswohnungspreise im Einstiegssegment ist demzufolge nicht zu erwarten“, lautet die Schlussfolgerung von Anton Nening, Managementdirektor von Remax.

Das Stadt-Land-Gefälle am Immobilienmarkt bleibt

bestehen. Vergleicht man die Bundesländer miteinander, dann fällt auf, dass es die deutlichsten Preissteigerungen mit sechs Prozent in Oberösterreich geben soll.

Die Immobilienbranche verspricht nicht nur wegen der positiven Prognosen in einzelnen Bereichen Optimismus. Nening spricht von einer „hervorragenden Grundstimmung“. Remax-Geschäftsführer Bernhard Reikersdorfer blickt „sehr zuversichtlich“ auf das, was in diesem Jahr kommen wird.

Das ist kein Wunder. Über die Geschäfte im vergangenen Jahr konnten sich die Makler nicht beschweren. Laut Hochrechnung gab es rund 122.000 Immobilienverkäufe. Das wären noch mehr als im Rekordjahr 2016. Die endgültigen Zahlen wird es im Frühjahr geben.

Lediglich bei Büroflächen und Geschäftslokalen gingen die Geschäfte nicht gut. Heuer soll es allerdings etwas besser werden.

## Mehr verdient

Der Honorarumsatz des Immobilien-Netzwerks Remax ist im Vorjahr verglichen mit 2016 um 12,5 Prozent gestiegen. Am deutlichsten war das Plus in Wien, der Steiermark, Tirol und Salzburg. Der Immobilienwert der Transaktionen belief sich auf 1,45 Milliarden Euro.

Die Umsätze am gesamten Immobilienmarkt sollen laut den vorläufigen Zahlen des Grundbuchs im Jahr 2017 etwa 28,5 Milliarden Euro ausgemacht haben. Zum Vergleich: 2013 wurden im Immobilienbereich in Österreich lediglich 16 Milliarden Euro umgesetzt.

## Der Kampf um den Platz am Wasser

**Preisrallye.** Seegrundstücke stehen in Österreich selten zum Verkauf, die Nachfrage danach ist groß

Der Verkauf des Seegrundstücks des verstorbenen austroamerikanischen Milliardärs Gerhard Andlinger am Attersee hat in der Immobilienbranche Wellen geschlagen. Das 29.000 Quadratmeter große Grundstück in Burgau wechselte für 18 Millionen Euro den Besitzer. Mit rund 620 Euro pro Quadratmeter liegt dieser Deal allerdings noch nicht im obersten Preissegment.

Die teuersten Seegrundstücke können mehr als zehn Mal so viel pro Quadratmeter kosten, sagt Günther Seidl, Geschäftsführer von Seidl Immobilien. „Das liegt an Kriterien wie der Uferlänge, der Bebauung oder ob es ein Bootshaus gibt.“ Kleinere Grundstücke seien generell teurer als große, da es dafür mehr Nachfrage gebe. „Viele wollen die Liegenschaft nur zum Baden kaufen“, sagt der Immobilien-Experte.

## Große Ausreißer

Am Wörthersee gebe es zum Beispiel jährlich zwischen vier und zehn Transaktionen. Der teuerste Kauf im vergangenen Jahr belief sich auf 12,5 Millionen Euro für knapp 4000 Quadratmeter – was 3125 Euro pro Quadratmeter entspricht. Spitzenpreise liegen laut Seidl bei rund 4000 Euro. Der bisher höchste Preis, der ihm unterkommen ist, lag bei 7000 Euro pro Quadratmeter. Dabei handelte es sich allerdings um ein 100 Quadratmeter kleines Grundstück am Wör-



Der Preis für Seegrundstücke ist in den vergangenen zehn Jahren um 100 bis 150 Prozent gestiegen



Milliardär Andlinger sorgte mit seinem Seen-Deal für Aufsehen

thersee, das als Badegrund genutzt wurde. „Das ist aber ein absoluter Ausreißer“, relativiert Seidl.

In den vergangenen zehn Jahren sind die Preise an Österreichs Seen um 100 bis 150 Prozent gestiegen. Seegrundstückspreise lassen sich damit mit teuren Lagen in Kitzbühel oder im Wiener Nobelbezirk Döbling vergleichen. Die Käufer sind zu drei Vierteln Österreicher und zu 15 Prozent Deutsche, der Rest ist internationales Publikum aus anderen Ländern.

Wer nicht so viel Geld für ein Seegrundstück ausgeben will oder kann, wird am Neusiedler See fündig, allerdings ziehen auch hier die Preise an. Der See ist wegen seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen den Ballungszentren Wien und Bratislava und der Nähe zum Flughafen Wien beliebt, sagt Christian Rittsteuer, Geschäftsführer von Seereal Immobilien.

## Wenig Angebot

Während das Süd-West-Ufer verschlafen sei, habe sich der Norden in den vergangenen Jahren stark entwickelt. Zahl man in der Umgebung von Rust Preise von rund 300 Euro pro Quadratmeter, so geht in Neusiedl mittlerweile unter 700 Euro nichts mehr. „Die Anzahl der Transaktionen ist überschaubar“, sagt Rittsteuer. Ein großer Teil des Seeufers sei Naturschutzgebiet.

Wie umkämpft Seegrundstücke sind, zeigt derzeit das Beispiel am Hafnersee. Das Land Kärnten will ein 140.000 Quadratmeter großes Grundstück um 1,4 Millionen Euro verkaufen, die betroffene Gemeinde wehrt sich mit Händen und Füßen. Sie fürchtet, dass ein Hotel errichtet und der Zugang zum See abgeriegelt werden könnte.

Für Aufsehen sorgten auch die Pläne für das Seebad Breitenbrunn am Neusiedler See. Der Eigentümer, die Esterházy-Betriebe, hat den Pachtvertrag mit der Gemeinde nicht verlängert und stattdessen einen Masterplan für eine gehobene Nutzung vorgelegt. Außer dem Yachtclub, der Einschränkungen befürchtet, sollen sich aber alle anderen Betroffenen in zwischen für das Projekt erwärmt haben.

– THOMAS PRESSBERGER