

# Das Waldviertel holt auf

Die Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen haben sich in den vergangenen 15 Jahren um rund 70 Prozent erhöht – in manchen Bezirken aber auch verdoppelt und verdreifacht. **VON ULLA GRÜNBACHER**



» Wie haben sich die Wohnpreise seit dem Jahr 2009 entwickelt? Dieser Frage ist der Grundbuchexperte ImmoUnited auf den Grund gegangen.

Das Ergebnis: In den vergangenen 15 Jahre haben mehr als 1,8 Millionen Immobilien mit einem Transaktionsvolumen über 435 Milliarden Euro den Besitzer gewechselt. Lag der Durchschnittskaufpreis 2009 bei rund 178.000 Euro, so ist er bis 2024 um fast 70 Prozent auf 302.000 Euro gestiegen. Bezogen auf die vergangenen 15 Jahre liegen die Bundesländer Burgenland, Niederösterreich und Kärnten am Spitzenfeld der Preissteigerungen. Bei der Quadratmeterpreiskurve lässt sich eine lineare Erhöhung bis 2022 fest-

stellen, die ab 2023 wenig überraschend abflacht.

Seit 2009 haben Wohnungen österreichweit eine Wertsteigerung von rund 118 Prozent erzielt. Auf Bundesland-Ebene ist das Burgenland Spitzenreiter mit + 143 Prozent, dicht gefolgt von Wien und Niederösterreich. Geht es um Baugrundstücke, liegt hingegen Wien mit einer nahezu Vervielfachung des Werts an erster Stelle, gefolgt von den westlichen Bundesländern Vorarlberg und Tirol.

**Spitzenreiter ist Gmünd:** Anhand der Daten wurde die Preisentwicklung der vergangenen 15 Jahre auf Bezirksebene ausgewertet. Hier wird es spannend: Denn das Waldviertel, wo es lange die nied-

rigsten Wohnpreise gab – eher Abwanderung als Zuzug, verzeichnete die höchsten Preisanstiege (Durchschnittswerte Bestandswohnungen). Der Bezirk Gmünd (Bild) hat hier die Nase vorne, mit einem Plus von über 320 Prozent. Diese Entwicklung hat mit dem Trend zum Wohnen am Land und im Grünen zu tun, aber auch mit dem Homeoffice: Dadurch, dass man nicht mehr fünf Tage die Woche im Büro anwesend sein muss, nehmen Käufer weitere Strecken zum Pendeln in Kauf. Auf Platz zwei der höchsten Preisanstiege folgt Eisenstadt-Umgebung (dasselbe Phänomen wie im Waldviertel) mit einer Preiserhöhung von 266 Prozent, auf Platz drei liegt der 4. Wiener

Gemeindebezirk Wieden, dessen Durchschnittspreis bei über dem Dreifachen des Preisniveaus von 2009 liegt.

**Wer sind die Käufer?** Die Geschlechter-Verteilung im Transaktionsbereich hat sich kaum verändert, so das Ergebnis. Der Immobilienkauf ist traditionell eher Männersache: Immobilien (über alle Objektarten) werden derzeit von rund zehn Prozent mehr Käufern als Käuferinnen erworben, diese Verteilung war auch vor 15 Jahren ähnlich. Neben Österreichern erwerben auch Käufer aus den Nachbarländern Wohnraum: Ungarn, Deutsche, Slowaken, Slowenen, Tschechen, Niederländer und Schweizer. «