

Erläuterungen zum Erhebungsbogen

Der Erhebungszeitraum bezieht sich auf Transaktionen mit Stichtag 31.12.2022. Alle Durchschnittspreise sind bitte in Eurobeträgen pro Quadratmeter (und nicht als Gesamtkaufpreis) anzugeben. Bei den angegebenen Durchschnittsmieten handelt es sich um die Nettomiete pro Quadratmeter ohne Betriebskosten und ohne gesetzliche Umsatzsteuer. Bei den Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge sind umsatzsteuerneutral. Bei Verkauf einer Eigentumswohnung als Anlegerwohnung mit separatem Umsatzsteuerausweis ist der Betrag einschließlich der Umsatzsteuer zu Grunde zu legen.

Geschäftslokale Mieten

Es handelt sich um (Portal-)Geschäftsflächen im Erdgeschoß. Die Begriffe 1a- und 1b-Lage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen in Zentrumslage. Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, die Branche und die geschlossene Geschäftszeile (Einkaufsstraße) herangezogen.

Büroflächen Mieten

Neue Definition für die Büroflächen auf Basis der Lagekriterien (1a- und 1b-Lage bzw. Nebenlage) in Kombination mit der Ausstattung. Beim brauchbaren Zustand ist von bezugsfertigen Büroflächen auszugehen, die allerdings nicht über die moderne technische Ausstattung wie beim neuwertigen Zustand verfügen. Beim neuwertigen Zustand wird vorausgesetzt, dass die Büroflächen mit flexiblem Grundriss und nach modernen Erkenntnissen ausgestattet sind. Das können Flächen in einem Büroturm genau so sein, wie in einem repräsentativen Altbau, die entsprechend hochwertig saniert wurden.

Mietwohnungen für welche die Mietzins-Obergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten

Neue Definition für Mietwohnungen auf Basis der Lage in Kombination mit der Ausstattung. Bei der Wohnlage werden die Begriffe „mäßige, normale, gute und sehr gute Wohnlage“ auch bei den anderen Kategorien Wohnen/Kauf bereits verwendet. Beim brauchbaren Zustand ist von einer Standardausstattung auszugehen. Die Wohnung ist bezugsfertig. Beim neuwertigen Zustand wird eine sehr gute Ausstattung vor allem hochwertige Böden sowie Sanitäreanlagen, moderne Technik vorausgesetzt. Beim neuwertigen Zustand sind auch großzügige Freiflächen (Balkon, Terrasse) anzunehmen.

Grundstücke Betriebsansiedlung

Grundstücke, die für eine Betriebsansiedlung geeignet sind.

Einfacher Nutzungswert: Keine optimale Verkehrsanbindung, kaum Infrastruktur, kaum aufgeschlossen, Randlage.

Guter Nutzungswert: Verkehrsmäßig günstig zu erreichen, gute Infrastruktur, aufgeschlossen.

Sehr guter Nutzungswert: Ideale Verkehrsanbindung (z.B. Nähe Autobahnauffahrt, Gleisanschluss, Hafen im Nahbereich), sehr gute Infrastruktur, komplett aufgeschlossen.

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser

Baugrundstücke, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind.

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage etc.).

Einfamilienhäuser

(Gebrauchte) Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 150 m², Garage oder Stellplatz und ortsüblich großem Grundstück in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Einfacher Wohnwert: einfache Ausstattung, brauchbare Bausubstanz, Investitionsbedarf vorhanden.

Der mittlere und gute Wohnwert aus den Vorjahren wird zu einem durchschnittlichen Wohnwert zusammengeführt:

Durchschnittlicher Wohnwert: gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäreanlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.

Sehr guter Wohnwert: erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäreanlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

Reihenhäuser

Neuwertige, gekoppelte Häuser und verdichtete Flachbauhäuser mit durchschnittlich 100m² Wohnfläche, Garage oder Stellplatz und ortsüblich großem Grundstück in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Einfacher Wohnwert: einfache Ausstattung, brauchbare Bausubstanz, Investitionsbedarf vorhanden.

Der mittlere und gute Wohnwert aus den Vorjahren wird zu einem durchschnittlichen Wohnwert zusammengeführt:

Durchschnittlicher Wohnwert: gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäreanlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.

Sehr guter Wohnwert: erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäreanlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

Eigentumswohnungen - Erstbezug

3-Zimmer Eigentumswohnung mit durchschnittlich 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz, in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage. Es ist der Endverbraucherpreis (Brutto) anzugeben.

Neue Definition in drei Größenklassen - bis 50/bis 100 und über 100 Quadratmeter.

Reduziert auf zwei Ausstattungsvarianten und zwar mit einer durchschnittlichen und einer sehr guten Ausstattung (=Wohnwert).

Durchschnittliche Ausstattung: Standard lt. Bauausschreibung.

Sehr gute Ausstattung: hochwertige (Zusatz-)Ausstattung (insbesondere bei den Böden, Sanitäreanlagen, moderne Heizsysteme, technische Infrastruktur), großzügige Freiflächen (Balkon, Terrasse Garten), repräsentative Architektur.

Gebrauchte Eigentumswohnungen

3-Zimmer Eigentumswohnung, ca. 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz, in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Der mittlere und gute Wohnwert aus den Vorjahren wird zu einem durchschnittlichen Wohnwert zusammengeführt:

Durchschnittlicher Wohnwert: gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäreanlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.

Sehr guter Wohnwert: erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäreanlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

Lagekriterien für Wohnimmobilien

Besonders positiv

Zentrale Lage bzw. Stadtnähe

Sehr gute Infrastruktur (wie etwa Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung etc.)

Dienstleistungsangebot bzw. Versorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs

Gute Verkehrsanbindung (vor allem des öffentlichen Verkehrs)

Freizeit- und Kulturangebot

Ruhelage/Erholungsgebiete

Ausgesprochene Wohnlage/„Cottagelage“

Nachbarschaft (sozialer Status/Zustand der Bebauung/Bebauungsdichte)

Bis hin zu

Randlage (abgelegen)

Wenig bis kaum vorhandene Infrastruktur

wenig ausgebaute Verkehrsbindung/öffentlicher Verkehr

Belastung durch Immissionen (Verkehr, Gewerbe ...)

In dieser Schwankungsbreite bewegen sich auch die Einordnungen in die Lagekriterien.

Erhebungen Immobilienpreisspiegel 2023 (Seite 3/3) - Online unter <https://www.meinpreisspiegel.at>

Werte bitte in Euro pro Quadratmeter angeben! (e.W. = einfacher Wohnwert, Ø W. = durchschnittlicher Wohnwert, s.g.W. = sehr guter Wohnwert)

Stichtag 31.12.2022	GEBRAUCHTE EIGENTUMSWOHNUNGEN - Kaufpreis in €/m ²											
Bezirk	Mäßige Wohnlage			Normale Wohnlage			Gute Wohnlage			Sehr gute Wohnlage		
	e.W.	Ø W.	s.g. W.	e.W.	Ø W.	s.g. W.	e.W.	Ø W.	s.g. W.	e.W.	Ø W.	s.g. W.

Stichtag 31.12.2022	EIGENTUMSWOHNUNGEN - NEUBAU/ERSTBEZUG - Kaufpreis (Endverbraucherpreis) in €/m ²											
Bezirk	Mäßige Wohnlage						Normale Wohnlage					
	bis 50 m ²		bis 100 m ²		über 100 m ²		bis 50 m ²		bis 100 m ²		über 100 m ²	
	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.
Bezirk	Gute Wohnlage						Sehr gute Wohnlage					
	bis 50 m ²		bis 100 m ²		über 100 m ²		bis 50 m ²		bis 100 m ²		über 100 m ²	
	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.	Ø W.	s.g. W.

Firmenanschrift/Ansprechpartner/Firmenstempel:

Erhebungsbogen bitte bis spätestens 31.1.2023 online ausfüllen unter <https://www.meinpreisspiegel.at> oder an den Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder retournieren: immobilienwirtschaft@wko.at - Fax: 0590900-115522

Bitte geben Sie unbedingt Ihre Kontaktdaten an, da wir Ihnen nur so Ihr kostenloses Exemplar PS 2023 zustellen können.