



UNSER LANZENKIRCHEN

die Gemeinde-Information

8

OKTOBER
2020



Projektmarathon der Landjugend Lanzenkirchen:
Naschecken, Blumenwiesen und Bienenhotels für alle Spielplätze erfolgreich umgesetzt

Der neue Hauptplatz ist fast fertig • der Glasfaser-Ausbau startet

Die Zukunft von Lanzenkirchen beginnt jetzt!

Transaktionsvolumen

Im Jahr 2019 wurden in sämtlichen Katastralgemeinden der Marktgemeinde Lanzenkirchen (Frohsdorf, Haderswörth, Kleinwolkersdorf, Lanzenkirchen, Ofenbach) 68 Liegenschafts-transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund € 19,75 Mio. registriert. Damit wurde das Gesamtvolumen des Jahres 2018 i. d. H. v. rund € 18,39 Mio. (92 Transaktionen) übertroffen. Im Jahr 2017 lag das Gesamtvolumen noch bei rund € 11,07 Mio. (52 Transaktionen):

Vor allem die mit der positiven Bevölkerungsentwicklung verbundene sehr gute Nachfrage nach unbebauten Wohnbaugrundstücken lässt das Gesamtvolumen ansteigen. Trotz der noch nicht vollständig absehbaren Auswirkungen von COVID-19 auf die gewerblichen Liegenschaftsmärkte besteht auch weiterhin eine gute Nachfrage nach unbebauten Gewerbegrundstücken, die insbesondere durch die sichtbare positive Entwicklung der im Gewerbegebiet angesiedelten Unternehmen verstärkt wird.

Wohnbaugrundstücke

Für Wohnbaugrundstücke wurden im Jahr 2019 19 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis über alle Lagen i. d. H. v. € 115 pro m² Grundstücksfläche festgestellt. Die mittlere Grundstücksfläche betrug 793 m². Der maximal erzielte Grundstückspreis lag im Jahr 2019 bei € 150 pro m² Grundstücksfläche. Während in mäßigen Lagen nur ein Preis

News aus dem Immobilienmarkt

von rund € 36 pro m² erzielt werden konnte, liegt dieser in den in der Marktgemeinde Lanzenkirchen weitaus überwiegenden guten bzw. sehr guten Lagen im Mittel bei € 106 bzw. bei € 135 pro m² Grundstücksfläche. In guten Lagen liegt die Bandbreite zwischen € 62 und € 122 pro m², in sehr guten Lagen zwischen € 123 und € 150 pro m² Grundstücksfläche.



Von den Käufern von Wohnbaugrundstücken in der Marktgemeinde Lanzenkirchen werden als wesentliche Kaufmotive u. a. das sehr gute Kinderbetreuungsangebot, die Qualität der Pflichtschulen, das Angebot der Schule Santa Christiana, das neue Ortszentrum mit den künftigen Geschäftslokalen, das gastronomische Angebot, die Auswahl an Supermärkten sowie die gute öffentliche Verkehrsanbindung genannt. Um Qualitätsmerkmale einigermaßen bereinigt (Lage-

qualität, Grundstücksneigung, Beschattung, Konfiguration, Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen, Bebauungsbestimmungen etc.) lässt sich seit Juli 2017 eine Preissteigerung für Wohnbaugrundstücke von rund 7,39 % p. a. bzw. seit Jänner 2018 eine Preissteigerung von rund 6,98 % p. a. feststellen.

Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser

Im Jahr 2019 wurden 19 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis über alle Lagen von rund € 302.000 pro Objekt festgestellt. Die mittlere Grundstücksfläche lag dabei bei 760 m². Der maximal erzielte Kaufpreis lag im Jahr 2019 bei € 739.000. In mäßigen Lagen sowie bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in mäßigen Ausstattungsqualitäten bzw. in (stark) renovierungsbedürftigen Zuständen konnte eine Kaufpreisbandbreite zwischen € 55.000 und € 110.000 (Durchschnittspreis: € 80.710) registriert werden.

Während in guten Lagen sowie bei guten Ausstattungsqualitäten durchschnittlich ein Kaufpreis i. d. H. v. € 192.400 erzielt werden konnte, belief sich der durchschnittliche Kaufpreis in sehr guten Lagen bei sehr gutem Bau- und Ausstattungszustand auf € 480.600 pro Objekt. In guten Lagen lag die absolute Kaufpreisbandbreite im Jahr 2019 zwischen € 117.000 und €

330.000, in sehr guten Lagen zwischen € 350.000 und € 739.000 pro Objekt.

Manche Immobiliensachverständige sind in den ersten Wochen der COVID-19-Pandemie davon ausgegangen, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien auch bei einer nachhaltigen und positiven Bevölkerungsentwicklung mittelfristig stagnieren würden. Von diesem Szenario kann unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfeldes nicht ausgegangen werden. Zahlreiche Liegenschaftskäufe sowie -verkäufe, die während der Kontaktbeschränkungen in den ersten Phasen von COVID-19 nicht durchgeführt werden konnten, wurden mittlerweile nachgeholt. Auch für den kommenden Herbst sowie für das Gesamtjahr 2020 werden demnach steigende Preise erwartet, die insbesondere im Wohnimmobilienbereich vom allgemein niedrigen Zinsniveau und vom guten Zugang zu Fremdkapital getrieben werden.

Rückfragen

Mag. (FH) Gerald Stocker,
MBA MRICS

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung CIS ImmoZert
- Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen
- World Recognized Valuer, RICS Registered Valuer

Tel: +43 676 470 08 09
stocker@realbewertung.at
www.realbewertung.at