



Wohnungspreisvergleich 2005

Im Zeitraum vom 11. Juli bis 12. August 2005 hat die Verbraucherzentrale eine Stichprobenerhebung zu den Wohnungspreisen in Südtirol und den Nachbarregionen durchgeführt. Die Daten wurden in den Ortschaften Bozen, Meran, Brixen, Bruneck, Schlanders und den Nachbargemeinden Blumau/Karneid, Marling, Mühlbach, Terenten und Kastelbell/Tschars sowie in den Landeshauptstädten Innsbruck und Trient erhoben.

Die Kriterien der Untersuchung waren folgende:

- a) 2 bzw. 3-Zimmer-Wohnungen
- b) Fläche von 45 – 50 m² bzw. 85 - 90 m²
- c) Lage: 1. bzw. 2 Stock
- d) kein Garten
- e) nicht konventioniert

1. Wohnungspreise

Kaufpreis 2-Zimmer-Wohnung:

Ortschaft	Min.	Max.
Meran	€ 125.000,--	€ 190.000,--
Terenten	€ 132.000,--	€ 211.700,--
Schlanders	€ 134.500,--	€ 134.500,--
Bruneck	€ 135.000,--	€ 282.000,--
Kastelbell/Tschars	€ 135.000,--	€ 170.000,--
Karneid	€ 135.000,--	€ 175.000,--
Marling	€ 136.000,--	€ 165.000,--
Bozen	€ 145.000,--	€ 210.000,--
Brixen	€ 150.000,--	€ 219.000,--
Mühlbach	€ 177.500,--	€ 187.000,--
Innsbruck	€ 103.600,--	€ 229.600,--
Trient	€ 146.000,--	€ 229.600,--

Aus der Erhebung geht hervor, dass die günstigsten 2-Zimmer-Wohnungen in Innsbruck angeboten werden. Der Preis beträgt dort ca. € 103.600,--. Die teuersten Wohnungen mit den selben

oder ähnlichen Kriterien befinden sich hingegen in Bruneck. Dort muss man für eine 2-Zimmer-Wohnung bis zu € 282.000,-- bezahlen.

Kaufpreis 3-Zimmer-Wohnung:

Ortschaft	Min.	Max.
Terenten	€ 161.000,--	€ 209.000,--
Brixen	€ 175.000,--	€ 312.000,--
Bruneck	€ 183.000,--	€ 343.200,--
Meran	€ 190.000,--	€ 285.000,--
Kastelbell/Tschars	€ 197.000,--	€ 195.000,--
Schlanders	€ 213.700,--	€ 229.600,--
Karneid	€ 250.000,--	€ 310.000,--
Bozen	€ 265.000,--	€ 365.000,--
Mühlbach	€ 311.000,--	€ 311.000,--
Marling	€ 325.000,--	€ 331.000,--
Innsbruck	€ 233.800,--	€ 335.000,--
Trient	€ 178.000,--	€ 270.000,--

Wer eine günstige 3-Zimmer-Wohnung sucht, sollte am besten in der Ortschaft Terenten nachfragen. In dieser Gemeinde sind 3-Zimmer-Wohnungen zum Preis von € 161.000,-- zu haben. Die teuersten Wohnungen dieser Kategorie findet man hingegen in Bozen. Dort kann der Preis bis zu € 365.000,-- betragen. Dies ist ein beachtlicher Preisunterschied von € 204.000,--

2. Wohnungspreise pro Quadratmeter

Die Wohnungsquadratmeterpreise wurden wie folgt berechnet:

$$\text{Kaufpreis} : \text{Größe der jeweiligen Wohnung} = \text{Wohnungsquadratmeterpreis}$$

Quadratmeterpreis 2-Zimmer-Wohnung:

Ortschaft	Min.	Max.
Kastelbell/Tschars	€ 2.045,45	€ 2.250,--
Meran	€ 2.083,30	€ 4.130,43
Schlanders	€ 2.318,97	€ 2.318,97
Brixen	€ 2.500,--	€ 3.654,55
Bozen	€ 2.500,--	€ 4.000,--

Bruneck	€ 2.535,21	€ 4.248,86
Terenten	€ 3.056,18	€ 3.069,77
Mühlbach	€ 3.137,58	€ 4.100,19
Karneid	€ 3.365,38	€ 3.846,15
Marling	€ 3.677,28	€ 3.944,44
Innsbruck	€ 2.158,33	€ 3.260,29
Trient	€ 2.654,55	€ 3.333,33

In der Gemeinde Kastelbell/Tschars kostet ein Quadratmeter Wohnfläche € 2.045,45. Diese Ortschaft hat somit die günstigsten Quadratmeterpreise. Teurer wird es dagegen in der östlichen Landeshälfte. In Bruneck werden für einen Quadratmeter Wohnfläche bis zu € 4.248,86 berechnet.

Quadratmeterpreis 3-Zimmer-Wohnung:

Ortschaft	Min.	Max.
Terenten	€ 1.705,26	€ 2.348,31
Kastelbell/Tschars	€ 1.969,70	€ 1.969,70
Brixen	€ 2.023,12	€ 3.351,24
Schlanders	€ 2.200,--	€ 2.393,18
Meran	€ 2.317,07	€ 3.475,61
Bruneck	€ 2.614,29	€ 3.895,89
Karneid	€ 2.777,78	€ 3.734,94
Bozen	€ 2.880,43	€ 4.055,56
Mühlbach	€ 3.612,08	€ 3.612,08
Marling	€ 4.276,32	€ 4.298,70
Innsbruck	€ 2.513,98	€ 3.681,32
Trient	€ 2.197,53	€ 3.000,00

Laut Erhebung findet man in der Gemeinde Terenten die billigsten Quadratmeterpreise für eine 3-Zimmer-Wohnung. Ein Quadratmeter Wohnfläche kostet dort ca. € 1.705,26. Entscheidet man sich in der Gemeinde Marling für den gleichen Wohnungstyp, muss man dafür schon wesentlich mehr hinblättern, nämlich bis zu € 4.298,70.

Fazit:

Aus der Preiserhebung geht hervor, dass es zwischen den verschiedenen Ortschaften in Südtirol recht große Preisunterschiede für Wohnungen gibt. Während in den peripheren Wohngebieten zum Teil sehr kostengünstige Wohnungen angeboten werden, sind die Preise in den Ballungsräumen der Städte recht hoch. Eine Ausnahme stellt Meran – Marling dar. Marling hat noch die höheren Preise als Meran.

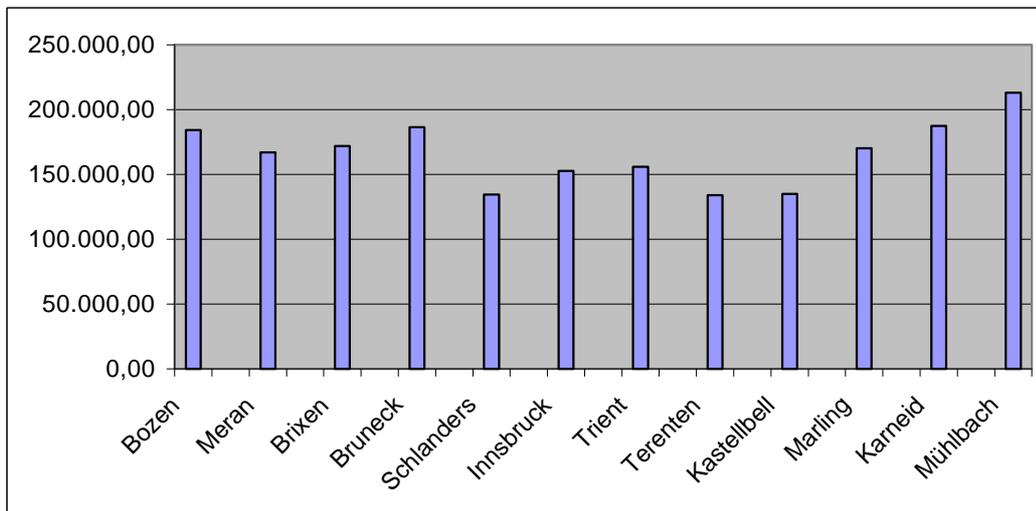
Die Wohnungspreise der Nachbarregionen, Tirol und Trentino, liegen im Vergleich zu Südtirol im Mittelfeld.

3. Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise von 2-Zimmer-Wohnungen in den jeweiligen Ortschaften sehen folgendermaßen aus:

Durchschnittspreis 2-Zimmer-Wohnung:

Ortschaft	Durchschnittspreise
Terenten	€ 134.000,--
Schlanders	€ 134.500,--
Kastelbell/Tschars	€ 135.000,--
Meran	€ 167.000,--
Marling	€ 170.166,67
Brixen	€ 172.000,--
Bozen	€ 184.285,71
Bruneck	€ 186.520,--
Karneid	€ 187.500,--
Mühlbach	€ 213.000,--
Innsbruck	€ 152.800,--
Trient	€ 155.857,14

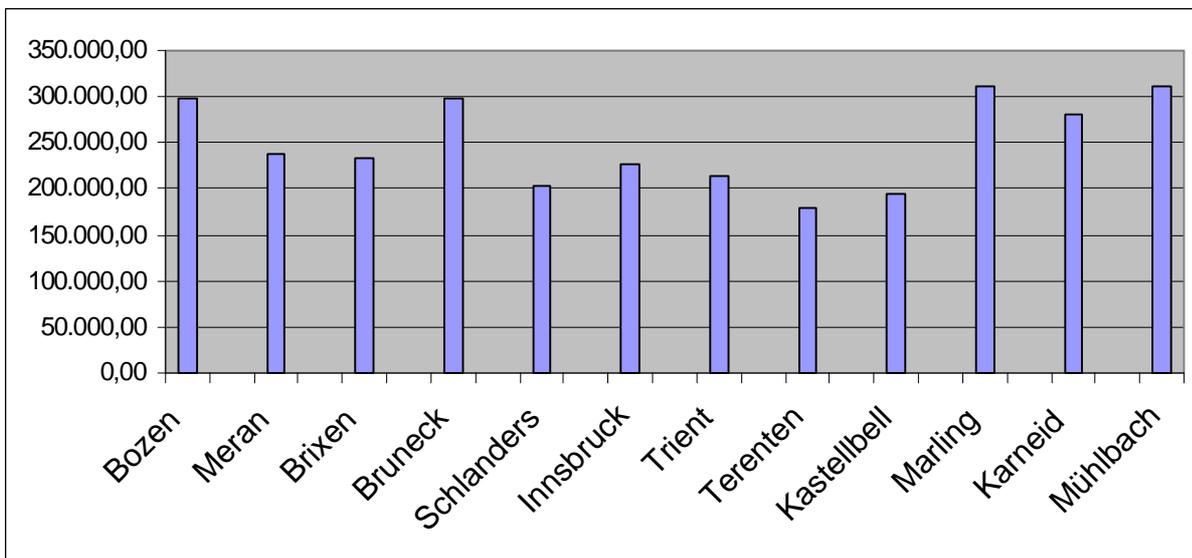


Aus dieser Grafik geht hervor, dass die Ortschaft Mühlbach die teuersten Durchschnittspreise für 2-Zimmer-Wohnungen hat. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Durchschnittspreis dieser Ortschaft durch die wenigen verfügbaren Daten teilweise verzerrt wurde.

Die günstigste Wohngegend ist laut dieser Stichprobenerhebung die Gemeinde Terenten. Dort kosten 2-Zimmer-Wohnungen im Schnitt um die € 134.000,--.

Durchschnittspreis 3-Zimmer-Wohnung:

Ortschaft	Durchschnittspreise
Terenten	€ 179.833,33
Kastelbell/Tschars	€ 195.000,--
Schlanders	€ 203.532,--
Brixen	€ 234.000,--
Meran	€ 238.333,33
Karneid	€ 280.000,--
Bruneck	€ 297.175,67
Bozen	€ 299.000,--
Mühlbach	€ 311.000,--
Marling	€ 312.000,--
Innsbruck	€ 227.300,--
Trient	€ 213.200,--



Werden die Preise für 3-Zimmer-Wohnungen nach dem Kriterium des Durchschnittes berechnet, befinden sich die billigsten 3-Zimmer-Wohnungen in Terenten. Dort kostet eine Wohnung im Schnitt ca. € 179.833,33. Das teuerste Pflaster in Südtirol ist laut der Erhebung die Gemeinde Marling. Für eine 3-Zimmer-Wohnung gibt man dort ca. € 312.000,-- aus, gefolgt von Mühlbach mit € 311.000,--.