



Medieninformation

willhaben und IMMOUnited untersuchen Preisschere bei Baugrundstücken zwischen Angebots- und Kaufpreis

Insgesamt über 35.000 Liegenschaften verglichen

Wien, am 24. Oktober 2016: Die Immobilien-Plattform willhaben und IMMOUnited, Spezialist für die Analyse von Immobilien-Transaktionen, haben die Angebotspreise von mehr als 35.000 Baugrundstücken, die im Zeitraum 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2016 angeboten wurden, mit den tatsächlichen Kaufpreisen laut Grundbuch verglichen. Erstmals wurden flächendeckend über alle österreichischen Bezirke die Preisunterschiede zwischen Angebots- und Kaufpreisen von Baugrundstücken analysiert.

Die ausgewerteten Daten führen zu dem Schluss, dass Verkäufer von Bauland nur sehr selten den angestrebten Angebotspreis erzielen. Quer über alle Bezirke beträgt die Preisschere im Schnitt 18,17 Prozent.

„Mich freut es besonders, dass wir mit dieser Auswertung nun auch am Grundstücksmarkt für Transparenz sorgen. Gemeinsam mit willhaben ist es uns erstmalig gelungen, die Verkaufspreise von Baulandgrundstücken in den einzelnen Bezirken mit den durchschnittlichen Angebotspreisen zu vergleichen“, betont Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer von IMMOUnited.

„Die Untersuchung zeigt deutlich, wie wichtig die fundierte Bewertung von Bauland ist. Zu hohe Preisvorstellungen verlängern oder verhindern den Verkaufsabschluss“, analysiert Judith Kössner, Bereichsleiterin Immobilien von willhaben und ergänzt: „Mit der vorliegenden Auswertung der Preisschere nach Bezirken haben Verkäufer und Käufer eine wertvolle Orientierungshilfe, wie weit sich ihre Preiseinschätzungen mit dem Gesamtmarkt für Bauland decken.“

Bauland-Preisschere nach Bundesländern

Im Burgenland findet sich mit 26,16 Prozent die größte Preisschere bei Bauland im Bezirk Neusiedl am See, gefolgt von den Bezirken Oberpullendorf (23,59 Prozent) und Mattersburg (20,70 Prozent). Im Bezirk Oberwart liegen die Angebotspreise und tatsächlichen Kaufpreise mit 6,12 Prozent am engsten nebeneinander. In Eisenstadt beträgt die Schere 9,67 Prozent.

In Kärnten klafft diese Lücke am stärksten in den Bezirken Klagenfurt Land (26,54 Prozent) und Völkermarkt (25,14 Prozent) auseinander. In der Stadt Klagenfurt (8,02 Prozent) und im Bezirk Wolfsberg (10,50 Prozent) liegen die Preisvorstellungen der Verkäufer besonders nahe an den Marktpreisen.



In Niederösterreich landet der Bezirk Tulln mit 28,83 Prozent an bundesweit zweiter Stelle in Bezug auf die höchste Preisdiskrepanz. Die Bezirke Gänserndorf (28,62 Prozent) und Wiener Neustadt Land (25,34 Prozent) verzeichnen ebenfalls beachtliche Abweichungen. Der Bezirk Horn nimmt mit 5,01 Prozent errechneter Preisschere im bundesweiten Vergleich den drittniedrigsten Wert ein.

In Oberösterreich finden sich Vöcklabruck (27,75 Prozent), Linz (27,43 Prozent) und Freistadt (27,33 Prozent) fast gleichauf an der Spitze. Der Bezirk Rohrbach schafft mit nur 2,74 Prozent Preisabweichung Platz 2 in der Bundeswertung.

Das Bundesland Salzburg hat mit dem Bezirk Hallein und seiner Preisschere von 29,03 Prozent den bundesweiten Höchstwert vorzuweisen. Da passt es gut ins Bild, dass der Bezirk St. Johann im Pongau mit der niedrigsten Diskrepanz von 14,76 Prozent noch immer relativ hoch liegt.

Die Steiermark hat gemäß dieser Auswertung im Bezirk Voitsberg mit nur 2,63 Prozent Preisschere die statistisch realistischsten Bauland-Verkäufer Österreichs. Die Bezirke Liezen (25,07 Prozent) und Leibnitz (23,08) führen innerhalb dieses Bundeslandes das Ranking am anderen Ende der Skala an.

In Tirol bilden Innsbruck-Land (23,15 Prozent) und Kufstein (13,53 Prozent) die jeweiligen Preisscherenpole.

Details zu den einzelnen Bundesländern

	Abweichung in %
Burgenland	
Eisenstadt	9,67
Eisenstadt - Umgebung	13,37
Mattersburg	20,70
Neusiedl am See	26,16
Oberpullendorf	23,59
Oberwart	6,12
Kärnten	
Feldkirchen	13,89
Klagenfurt	8,02
Klagenfurt Land	26,54
Sankt Veit an der Glan	20,99
Spittal an der Drau	18,19
Villach	22,17
Villach Land	24,07
Völkermarkt	25,14
Wolfsberg	10,50

Niederösterreich	
Amstetten	11,22
Baden	14,51
Bruck an der Leitha	24,52
Gänserndorf	28,62
Hollabrunn	22,55
Horn	5,01
Korneuburg	15,02
Krems Land	21,41
Lilienfeld	20,58
Melk	18,41
Mistelbach	13,15
Mödling	11,52
Neunkirchen	17,65
Sankt Pölten	12,16
Sankt Pölten Land	20,73
Scheibbs	10,59
Tulln	28,83
Wien Umgebung	24,49
Wiener Neustadt	21,92
Wiener Neustadt Land	25,34
Oberösterreich	
Braunau am Inn	26,68
Eferding	21,03
Freistadt	27,33
Gmunden	21,97
Grieskirchen	16,14
Kirchdorf an der Krems	19,05
Linz	27,43
Linz Land	21,77
Perg	22,95
Ried im Innkreis	11,69
Rohrbach	2,74
Schärding	21,04
Steyr-Land	12,19
Urfahr-Umgebung	18,16
Vöcklabruck	27,75
Wels	15,09
Wels-Land	11,47
Salzburg	
Hallein	29,03



Salzburg-Umgebung	22,80
Sankt Johann im Pongau	14,76
Tamsweg	20,40
Zell am See	20,71
Steiermark	
Deutschlandsberg	11,93
Graz	18,41
Graz-Umgebung	16,49
Leibnitz	23,08
Leoben	13,41
Liezen	25,07
Murtal	6,01
Voitsberg	2,63
Weiz	8,09
Tirol	
Innsbruck-Land	23,15
Kufstein	13,53
Schwaz	22,43
Vorarlberg	
Zu wenige Transaktionen	
Wien	
Zu wenige Transaktionen	

Interessante Zusatzdetails der Untersuchung

Im Schnitt sind die Grundstückspreise in den Jahren 2009 bis 2016 um durchschnittlich 4,1% pro Jahr gestiegen. Bei 12,3 Prozent aller Bauland-Transaktionen seit 2009 waren gewerbliche Käufer involviert. Das durchschnittliche Baugrundstück in Österreich hat 973 Quadratmeter. Die Käufer zahlen im Schnitt 173.000 Euro für ein Baugrundstück und sind statistisch 41,36 Jahre alt.

Seit 2009 wurden in Österreich 181.000 Käufe von Grundstücken mit durchschnittlich 1,42 Käufern pro Transaktion verzeichnet.

Ursachen für die Preisschere

Die möglichen Ursachen für die teilweise großen Unterschiede zwischen Angebotspreisen und Verkaufspreisen sind vielfältig und variieren naturgemäß von Fall zu Fall:

Hohen Abweichungen kann beispielsweise eine überdurchschnittlich große Anzahl teurer Grundstücke, die aber nur selten auch tatsächlich verkauft wurden, zugrunde liegen. Sollten diese kostspieligen Liegenschaften ohne Verkaufserfolg wieder vom Markt genommen, oder der Verkauf zu einem niedrigeren Preis realisiert werden, öffnet dies die Schere.

Hintergrund: In manchen Fällen liegen bezüglich Bewertung und Lage objektiv zu hohe Preisvorstellungen seitens der Abgeber vor. Oftmals stehen aber auch (beispielsweise im Hochpreissegment) durchaus realistische Preisvorstellungen einer zu kleinen, potentiellen Käufergruppe gegenüber.

Methodik

Für die Auswertung wurden erstmalig Angebotspreise für ganz Österreich über zwölf Monate hinweg mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen laut Kaufverträgen im Grundbuch verglichen. Dazu wurden rund 35.000 Inserate von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum Juli 2015 bis Juni 2016 online waren. Diese Rohdaten wurden doubletten-bereinigt, mit Immobilienexperten realistische Bandbreiten für die Objekteigenschaften definiert und Ausreißer mit statistisch-mathematischen Methoden eliminiert. Alle Bauland-Transaktionen wurden aus dem Grundbuch erhoben und in einer Datenbank erfasst. Die Datenbereinigung erfolgte nach den gleichen Maßstäben wie bei den Angebotsdaten. Unplausible Ergebnisse im bezirksweiten Durchschnitt wurden einer neuerlichen inhaltlichen Qualitätskontrolle unterzogen und für den Bezirk atypische Grundstücke ausgeschlossen.

Über **IMMO**united GmbH | Zahlen.Daten.Fakten.

Das Unternehmen IMMOunited GmbH wurde im Oktober 2007 von Roland Schmid gegründet um individuelle Informationen rund um Liegenschaftsobjekte in ganz Österreich in einfachster und bequemster Weise online zur Verfügung zu stellen. Die Erkenntnis, wie umständlich das Grundbuch für den „normalen“ Anwender ist, hat der mit dem César Shooting Star 2011 ausgezeichnete Eigentümer zum Anlass genommen, eine Online-Grundbuch-Abfrageplattform zu etablieren und über die Jahre hinweg gemeinsam mit seinem derzeit über 50köpfigen Team und den zwischenzeitlich über 1.700 Kunden mit mehr als 6.500 Anwendern auszubauen.

Heute ist das Unternehmen Marktführer in der Online-Bereitstellung von Grundbuchdaten und Immobilien-Transaktionen in ganz Österreich, verschafft Immobilienexperten mit seinen Online-Abfrageprodukten IMMOmapping, IMMO Farming und IMMOvaluation entscheidende Wettbewerbsvorteile und fördert damit die Transparenz in der heimischen Immobilienbranche.



Anhand von Daten aus derzeit über 900.000 Kaufverträgen werden sämtliche österreichweit durchgeführten Immobilien-Transaktionen zusammengeführt, erfasst, verknüpft und geographisch visualisiert sowie um Demographie- und Infrastrukturinformationen ergänzt online bereitgestellt.

Über willhaben

willhaben ist der größte und bekannteste digitale Marktplatz Österreichs und umfasst auch die drei Spezialbereiche Immobilien, Auto & Motor sowie Jobs & Karriere. Die ÖWA Plus bescheinigt willhaben eine Monatsreichweite bis zu 50 Prozent. Rund 70 Prozent der Zugriffe erfolgen dabei mobil. Täglich werden mehr als 80.000 neue Angebote inseriert, dies garantiert eine sich rasch erneuernde Vielfalt von mehr als 4 Millionen Objekten und Jobs. Die Österreicher schätzen willhaben als einen Lebensbegleiter, auf den bei der Auswahl von Immobilien, Autos und Jobs ebenso Verlass ist, wie bei täglichen Kaufentscheidungen am Marktplatz.

Pressekontakt:

Mag. Thomas Reiter, Reiter PR

Tel.: 0676/66 88 611

Email: thomas.reiter@reiterpr.com