

Medieninformation

**willhaben und IMMOUnited: Preisschere bei Baugrundstücken wird kleiner
Angebots- und Kaufpreise liegen im bundesweiten Schnitt spürbar näher beisammen als im Vorjahr
In jedem zweiten, ausgewerteten Bezirk liegt die Schere unter 15 %
Insgesamt wurden rund 30.000 Grundstücke verglichen**

Wien, am 30. Oktober 2017: Die Immobilien-Plattform willhaben hat gemeinsam mit IMMOUnited erneut die Angebotspreise von Baugrundstücken mit tatsächlichen Kaufpreisen laut Grundbucheintrag verglichen. Die Datenbasis umfasste diesmal rund 30.000 Grundstücke, die zwischen dem 1. Juli 2016 und 30. Juni 2017 in Österreich angeboten bzw. gekauft wurden. Eine vergleichbare Studie wurde erstmals im Herbst 2016 präsentiert.

Die aktuellen Ergebnisse zeigen, dass der Preisunterschied zwischen Angebots- und Kaufpreisen von Baugrundstücken in Österreich im Schnitt bei rund 15 Prozent liegt. Das ist eine Verringerung der Preisspreizung von drei Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. Trotz dem Fortbestehen großer regionaler Unterschiede wurde die durchschnittliche Preisschere bundesweit kleiner.

„Das Zusammenwachsen der Angebots- und Kaufpreise ist ein deutliches Zeichen für die zunehmende Transparenz und Expertise am Immobilienmarkt. Etwas, um das wir uns seit bereits zehn Jahren bemühen“, zeigt Roland Schmid (Owner | CEO IMMOUnited) auf. „Besonders erfreulich ist, dass sich diese Entwicklung nicht nur auf den Verkauf von Bauland beschränkt. Bei unserer Analyse des Wohnungsmarkts im Frühjahr konnten wir Ähnliches feststellen. All das bestärkt mich, dass wir unseren eingeschlagenen Weg weitergehen müssen.“

„Die Preisvorstellungen der Verkäufer sind aktuell näher an den tatsächlichen Marktpreisen für Bauland als im Jahr zuvor. Zu dieser positiven Entwicklung möchten wir auch künftig beitragen“, begründet Judith Kössner, Bereichsleiterin Immobilien bei willhaben, die Fortsetzung dieser Untersuchung mit IMMOUnited. Sie betont: „Zu hohe Preisvorstellungen können einen Verkaufsabschluss hinauszögern oder sogar verhindern. Mit fundierten Analysen wollen wir zur Markt-Transparenz beitragen und mithelfen, eine Basis für erfolgreiche Immobilientransaktionen zu schaffen.“

Die Preisschere in den Bundesländern im Überblick

Die größte Preisschere findet man aktuell im Bezirk Kitzbühel mit 35 Prozent. Die geringsten Abweichungen zwischen Angebots- und Kaufpreis gibt es in den Bezirken St. Pölten Stadt und Steyerland (je 1,6 %) und im Murtal (1,7 %). Im Vorjahr lag die geringste Spreizung noch bei rund 3 Prozent (damals im Bezirk Voitsberg, Steiermark).



Burgenland

Im Burgenland klaffen die Preisvorstellungen zwischen Verkäufern und Käufern von bebaubarem Land am deutlichsten in den Bezirken Neusiedl am See, Güssing (je 26 %) und Eisenstadt-Umgebung (25 %) auseinander. Der geringste Unterschied zwischen Angebots- und Kaufpreis zeigt sich – wie im Jahr zuvor – im Bezirk Oberwart (4 %).

Niederösterreich

Bauland in Niederösterreich wechselt zumeist nach einem Preisabschlag von weniger als 15 Prozent den Besitzer. Am weitesten öffnet sich die durchschnittliche Preisschere in den Bezirken Tulln (21 %), St. Pölten Land und Gänserndorf (je 20 %). Besonders nahe aneinander liegen die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern im Bezirk St. Pölten (1,6 %).

Oberösterreich

Die Preisschere liegt in Oberösterreich zumeist über dem bundesweiten Schnitt. Im Bezirk Vöcklabruck werden Grundstücke in der Regel sogar um rund 30 Prozent über dem gängigen Marktwert angepriesen. Nur in Urfahr Umgebung (5%), Ried im Innkreis (3 %) und Steyr-Land (1,6 %) werden Verkaufspreise erzielt, die dem Angebotspreis stark ähneln.

Salzburg

Im Bundesland Salzburg kommt Grund in allen gelisteten Bezirken deutlich teurer auf den Markt als er dann tatsächlich verkauft wird. In den Bezirken Zell am See und Hallein liegt der durchschnittliche Abschlag beim Kauf von Grundstücken bei rund 25 bzw. 24 Prozent. Die geringste Spreizung ist mit rund 16 Prozent im Bezirk Tamsweg gegeben.

Tirol

Die höchsten durchschnittlichen Abweichungen zwischen Angebots- und Kaufpreis für ein Baugrundstück sind österreichweit im Bezirk Kitzbühel zu finden (35 %). An zweiter und dritter Stelle in Tirol liegen Imst (25 %) und Innsbruck-Land (19 %). Laut den Erhebungen wird Bauland im Bezirk Kufstein im Schnitt rund 9 Prozent unter den ursprünglichen Angebotspreisen verkauft.

Steiermark

In der Steiermark klafft die Lücke am stärksten im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld auseinander. Hier müssen Verkäufer von Baugrund aktuell mit Abschlägen von bis zu 27 Prozent rechnen. Dem gegenüber findet man eine besonders starke Übereinstimmung von Angebots- und Kaufpreis im Murtal (1,7 %).

Kärnten

Der Verhandlungsspielraum für den Kauf eines Grundstückes in Klagenfurt Land liegt aktuell im Schnitt bei rund 22 Prozent. Rasch einig wird man sich hingegen in den Bezirken Völkermarkt (4 %) und St. Veit an der Glan (5 %). Die kleinste Preisspreizung findet man in Feldkirchen mit rund 2 Prozent. Die restlichen Kärntner Bezirke, für die aussagekräftige Ergebnisse vorliegen, ordnen sich mit ihrer Preisschere nahe dem österreichweiten Schnitt von rund 15 Prozent ein.



Details zu den einzelnen Bundesländern (Fehlende Bezirke = zu geringe Datenbasis)

Bundesland	Bezirk	Abweichung in %
Burgenland	Eisenstadt - Umgebung	-25,06
Burgenland	Güssing	-25,80
Burgenland	Mattersburg	-21,01
Burgenland	Neusiedl am See	-26,26
Burgenland	Oberpullendorf	-12,79
Burgenland	Oberwart	-3,73
Kärnten	Feldkirchen	-1,88
Kärnten	Klagenfurt Land	-21,80
Kärnten	Sankt Veit an der Glan	-5,26
Kärnten	Spittal an der Drau	-17,18
Kärnten	Villach	-15,38
Kärnten	Villach Land	-13,55
Kärnten	Völkermarkt	-4,27
Niederösterreich	Amstetten	-7,88
Niederösterreich	Baden	-8,72
Niederösterreich	Bruck an der Leitha	-12,07
Niederösterreich	Gänserndorf	-19,72
Niederösterreich	Gmünd	-19,42
Niederösterreich	Hollabrunn	-13,37
Niederösterreich	Korneuburg	-6,98
Niederösterreich	Krems Land	-5,98
Niederösterreich	Lilienfeld	-16,48
Niederösterreich	Melk	-11,79
Niederösterreich	Mistelbach	-18,28
Niederösterreich	Mödling	-8,74
Niederösterreich	Neunkirchen	-7,16
Niederösterreich	Sankt Pölten	-1,64
Niederösterreich	Sankt Pölten Land	-19,93
Niederösterreich	Scheibbs	-8,41
Niederösterreich	Tulln	-20,55
Niederösterreich	Wiener Neustadt Land	-10,67
Oberösterreich	Braunau am Inn	-22,16
Oberösterreich	Eferding	-17,06
Oberösterreich	Freistadt	-19,30
Oberösterreich	Gmunden	-20,28
Oberösterreich	Grieskirchen	-12,50
Oberösterreich	Kirchdorf an der Krems	-14,09
Oberösterreich	Linz	-16,88
Oberösterreich	Linz Land	-18,46
Oberösterreich	Perg	-16,70
Oberösterreich	Ried im Innkreis	-3,11
Oberösterreich	Rohrbach	-23,08

Oberösterreich	Steyr-Land	-1,57
Oberösterreich	Urfahr-Umgebung	-5,45
Oberösterreich	Vöcklabruck	-29,53
Oberösterreich	Wels-Land	-14,69
Salzburg	Hallein	-24,14
Salzburg	Salzburg-Umgebung	-18,21
Salzburg	Sankt Johann im Pongau	-18,60
Salzburg	Tamsweg	-15,73
Salzburg	Zell am See	-24,53
Steiermark	Bruck-Mürzzuschlag	-14,46
Steiermark	Deutschlandsberg	-3,17
Steiermark	Graz	-15,93
Steiermark	Graz-Umgebung	-14,11
Steiermark	Hartberg-Fürstenfeld	-26,91
Steiermark	Leibnitz	-22,32
Steiermark	Liezen	-21,07
Steiermark	Murau	-3,95
Steiermark	Murtal	-1,71
Steiermark	Südoststeiermark	-15,01
Tirol	Imst	-24,50
Tirol	Innsbruck-Land	-18,65
Tirol	Kitzbühel	-35,25
Tirol	Kufstein	-9,09

Allgemeine Eckdaten

Laut den von IMMOUnited erfassten Grundbucheinträgen wechselten seit dem Jahr 2009 rund 212.000 Grundstücke in Österreich ihren Besitzer. Die Kaufpreise stiegen dabei jährlich um durchschnittliche 4,8 Prozent an. Die durchschnittliche Größe von veräußertem Bauland lag über diese Zeitspanne hinweg bei 972 Quadratmeter, der durchschnittliche Preis bei 175.860 Euro. Die Käufer waren statistisch knapp 41 Jahre alt und bei rund 10 Prozent dieser Baulandtransaktionen waren gewerbliche Abnehmer involviert. Im Schnitt waren 1,44 Käufer pro Transaktion beteiligt.

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 Baugründe, die aber nur selten auch tatsächlich verkauft wurden, zugrunde liegen. Sollten diese kostspieligen Grundstücke 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 Angebotspreise für ganz Österreich über zwölf Monate hinweg mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen laut Kaufverträgen im Grundbuch verglichen. Dazu wurden rund 30.000 Inserate von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum Juli 2016 bis Juni 2017 online waren. Diese Rohdaten wurden um 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. Außergewöhnliche Ergebnisse im bezirksweiten Durchschnitt wurden einer neuerlichen inhaltlichen Qualitätskontrolle unterzogen und für den Bezirk atypische Grundstücke ausgeschlossen.

Pressekontakt:

Thomas Reiter, Reiter PR

Tel.: 0676/66 88 611

Email: thomas.reiter@reiterpr.com