

Medieninformation

**willhaben & IMMOUnited: Preisschere bei Wohnimmobilien verkleinert sich
Bezirks-Schnitt: 6 %-Schere bei Eigentumswohnungen und 19 % bei Häusern
Mehr als 100.000 Angebotspreise mit Grundbuch-Daten in ganz Österreich verglichen
Zu den Vorjahresergebnissen verringerte sich Preisschere um jeweils drei Prozentpunkte**

Wien, am 13. Juni 2018: willhaben und IMMOUnited haben auch in diesem Jahr die Angebotspreise von rund 100.000 Häusern und Wohnungen mit den tatsächlichen Kaufpreisen laut Grundbuch verglichen. Analysiert wurde in diesem Rahmen das gesamte Kalenderjahr 2017. Die Preisdifferenz für Häuser lag im Bezirks-Schnitt bei 19 % und jene für Wohnungen bei 6 %. Im Vergleich zu den Vorjahresergebnissen ergab sich eine Verkleinerung der Preisschere um jeweils drei Prozentpunkte. So klar waren die Ergebnisse noch nie zuvor: Die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern rücken österreichweit immer näher zusammen.

„Mit unserem gemeinsamen Preisspiegel wollen wir mithelfen, eine optimale Basis für eine seriöse Bewertung von Immobilien zu schaffen und Transparenz sowie Vertrauen am Markt weiter zu stärken. Das hilft am Ende den Branchen-Profis aber auch privaten Interessenten“, erklärt Judith Kössner, Bereichsleiterin Immobilien bei willhaben.

Roland Schmid, Eigentümer und CEO von IMMOUnited GmbH, ergänzt: „Der Faktor Zeit ist für die Branche enorm wichtig. Desto realistischer die Angebote formuliert werden, desto eher kann es zu einem Verkaufserfolg kommen. So schätzen Immobilien-Verkäufer ebenso die geschaffene Transparenz wie auch potentielle Käufer.“

Preisschere bei Wohnungen in mehr als der Hälfte der Bezirke unter oder gleich 6 %
In mehr als der Hälfte der Bezirke zeigte sich die Preisschere unter oder gleich dem österreichweiten Schnitt von 6 %. In Linz Land, Vöcklabruck, Voitsberg, Zell am See und in Wien Liesing war der Angebotspreis defacto der Kaufpreis (alle 0 %). Trotzdem gab es auch im Bereich des Wohnungskaufs weiterhin starke Schwankungen: Am deutlichsten klaffte im Beobachtungszeitraum die Preisschere in Murau (24 %), im Murtal (21 %) und Kufstein (19 %) auseinander.

Preisschere für Wohnungen auf Bundesländer-Ebene

Wenngleich sich die Preisfindung bei Wohnimmobilien bundesweit annähert, gibt es weiterhin deutliche regionale Unterschiede. So wurden Eigentumswohnungen in Kärnten im Schnitt um nur zwei Prozent unter dem ursprünglichen Angebotspreis gekauft. In Tirol hingegen klaffte die Differenz im Schnitt um ganze 19 % auseinander. Andere Durchschnittswerte auf Bundesländerebene zeigen ein insgesamt durchwachsendes Bild: Besonders geringe Abweichung fand man in Vorarlberg (4 %), Niederösterreich (5 %) und

Oberösterreich (6 %). Eine vergleichsweise größere Verhandlungsspanne zeigte sich im Burgenland (9 %), in Wien (11 %), Salzburg und der Steiermark (beide 13 %).

Preisunterschiede beim Hauskauf liegen zwischen 0 % in Murau und 35 % in Krems-Land. Auch für Häuser lag in jedem zweiten Bezirk die Preisschere gleich auf oder unter dem österreichweiten Durchschnittswert von 19 %. Dennoch zeichnete sich ein insgesamt durchwachsendes Bild: Auf Bezirksebene zeigten sich die größten durchschnittlichen Preisunterschiede zwischen Angebots- und Kaufpreis in Krems-Land (35 %) und in Feldkirchen, Spittal an der Drau, Gmunden und Grieskirchen (je 30 %). Im Gegensatz dazu waren in Murau in der Steiermark der Angebots- und Kaufpreis praktisch ident (0 % Preisschere).

Im Bundesländer-Vergleich war die geringste Preisschere bei Häusern in Wien und Tirol zu finden.

Orientiert man sich am Durchschnittswert auf Bundesländerebene, klafften die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern am weitesten in Niederösterreich (25 %) und der Steiermark (24 %) auseinander. Auch die durchschnittliche Preisschere zwischen Angebot und Kaufabschluss für ein Haus in Kärnten, Oberösterreich (beide 22 %), Salzburg (21 %) und dem Burgenland (20 %) lag jeweils über dem österreichweiten Durchschnittswert. In Wien und Tirol hingegen zeigte sich der Verhandlungsspielraum etwas eingeschränkter. Der mögliche Preisabschlag lag hier durchschnittlich bei 18 %.

Wien: Preisschere bei Wohnungen zwischen 0 % und 15 %, bei Häusern zwischen 9 % und 27 %.

In Wien wurden eher Wohnungen ver- und gekauft, und je nach Bezirk unterschied sich nicht nur der Preis sondern auch die durchschnittliche Verhandlungsspanne. Für 2017 lag sie zwischen 0 % in Liesing und 15 % in der Brigittenau. Die untersuchten Daten ermöglichen dazu auch aussagekräftige Ergebnisse rund um den Hauskauf in acht Bezirken: Im Wien-Vergleich schienen Verkäufer in Favoriten und Hernals am höchsten zu pokern (je 27 %). Rund um den österreichweiten Schnitt zeigte sich die Preisschere in Floridsdorf (19 %) und Döbling (18 %). Und am ehesten trafen sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern in Wien in der Donaustadt (11 %), Simmering (10 %) und in Penzing (9 %).

Die Bezirke im Überblick – Abweichungen zwischen Angebots- und Kaufpreis 2017

| Objekttyp | Bundesland | Bezirk | Abweichung |
|-----------|------------------|------------------------|------------|
| Wohnung | Burgenland | Neusiedl am See | -9% |
| Wohnung | Kärnten | Feldkirchen | -5% |
| Wohnung | Kärnten | Klagenfurt | 1% |
| Wohnung | Kärnten | Klagenfurt Land | -10% |
| Wohnung | Kärnten | Sankt Veit an der Glan | -3% |
| Wohnung | Kärnten | Spittal an der Drau | -3% |
| Wohnung | Kärnten | Villach | -2% |
| Wohnung | Kärnten | Villach Land | -2% |
| Wohnung | Kärnten | Wolfsberg | -12% |
| Wohnung | Niederösterreich | Sankt Pölten Land | -14% |
| Wohnung | Niederösterreich | Linz | -12% |
| Wohnung | Niederösterreich | Tulln | -8% |
| Wohnung | Niederösterreich | Mödling | -7% |
| Wohnung | Niederösterreich | Neunkirchen | -7% |
| Wohnung | Niederösterreich | Bruck an der Leitha | -6% |
| Wohnung | Niederösterreich | Sankt Pölten | -6% |
| Wohnung | Niederösterreich | Baden | -3% |
| Wohnung | Niederösterreich | Amstetten | -2% |
| Wohnung | Niederösterreich | Krems an der Donau | -2% |
| Wohnung | Niederösterreich | Korneuburg | -1% |
| Wohnung | Niederösterreich | Linz Land | 0% |
| Wohnung | Niederösterreich | Gänserndorf | 1% |
| Wohnung | Niederösterreich | Mistelbach | 1% |
| Wohnung | Niederösterreich | Wiener Neustadt | 1% |
| Wohnung | Niederösterreich | Wiener Neustadt Land | 1% |
| Wohnung | Oberösterreich | Freistadt | -16% |
| Wohnung | Oberösterreich | Ried im Innkreis | -8% |
| Wohnung | Oberösterreich | Steyr-Land | -8% |
| Wohnung | Oberösterreich | Urfahr-Umgebung | -8% |
| Wohnung | Oberösterreich | Gmunden | -7% |
| Wohnung | Oberösterreich | Perg | -5% |
| Wohnung | Oberösterreich | Grieskirchen | -4% |
| Wohnung | Oberösterreich | Wels | -4% |
| Wohnung | Oberösterreich | Schärding | -3% |
| Wohnung | Oberösterreich | Steyr | -3% |
| Wohnung | Oberösterreich | Wels-Land | -2% |
| Wohnung | Oberösterreich | Braunau am Inn | -1% |
| Wohnung | Oberösterreich | Eferding | -1% |
| Wohnung | Oberösterreich | Vöcklabruck | 0% |
| Wohnung | Salzburg | Salzburg Stadt | -16% |
| Wohnung | Salzburg | Sankt Johann im Pongau | -10% |
| Wohnung | Salzburg | Tamsweg | -7% |
| Wohnung | Salzburg | Hallein | -5% |

| | | | |
|---------|------------|----------------------------------|------|
| Wohnung | Salzburg | Salzburg-Umgebung | -3% |
| Wohnung | Salzburg | Zell am See | 0% |
| Wohnung | Steiermark | Murau | -24% |
| Wohnung | Steiermark | Murtal | -21% |
| Wohnung | Steiermark | Leibnitz | -15% |
| Wohnung | Steiermark | Weiz | -13% |
| Wohnung | Steiermark | Graz | -11% |
| Wohnung | Steiermark | Graz-Umgebung | -11% |
| Wohnung | Steiermark | Deutschlandsberg | -4% |
| Wohnung | Steiermark | Bruck-Mürzzuschlag | -3% |
| Wohnung | Steiermark | Leoben | -3% |
| Wohnung | Steiermark | Liezen | -3% |
| Wohnung | Steiermark | Südoststeiermark | -3% |
| Wohnung | Steiermark | Voitsberg | 0% |
| Wohnung | Tirol | Kufstein | -19% |
| Wohnung | Tirol | Lienz | -15% |
| Wohnung | Tirol | Innsbruck-Land | -10% |
| Wohnung | Tirol | Kitzbühel | -10% |
| Wohnung | Tirol | Schwaz | -10% |
| Wohnung | Tirol | Innsbruck | -8% |
| Wohnung | Tirol | Landeck | -7% |
| Wohnung | Tirol | Reutte | -6% |
| Wohnung | Tirol | Imst | -4% |
| Wohnung | Vorarlberg | Bludenz | -10% |
| Wohnung | Vorarlberg | Bregenz | 3% |
| Wohnung | Vorarlberg | Dornbirn | 4% |
| Wohnung | Vorarlberg | Feldkirch | 1% |
| Wohnung | Wien | 01. Bezirk, Innere Stadt | -1% |
| Wohnung | Wien | 02. Bezirk, Leopoldstadt | -10% |
| Wohnung | Wien | 03. Bezirk, Landstraße | -7% |
| Wohnung | Wien | 04. Bezirk, Wieden | -7% |
| Wohnung | Wien | 05. Bezirk, Margareten | -6% |
| Wohnung | Wien | 06. Bezirk, Mariahilf | -9% |
| Wohnung | Wien | 07. Bezirk, Neubau | -12% |
| Wohnung | Wien | 08. Bezirk, Josefstadt | -8% |
| Wohnung | Wien | 09. Bezirk, Alsergrund | -10% |
| Wohnung | Wien | 10. Bezirk, Favoriten | -5% |
| Wohnung | Wien | 11. Bezirk, Simmering | -5% |
| Wohnung | Wien | 12. Bezirk, Meidling | -5% |
| Wohnung | Wien | 13. Bezirk, Hietzing | -7% |
| Wohnung | Wien | 14. Bezirk, Penzing | -3% |
| Wohnung | Wien | 15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus | -11% |
| Wohnung | Wien | 16. Bezirk, Ottakring | -4% |
| Wohnung | Wien | 17. Bezirk, Hernals | -2% |
| Wohnung | Wien | 18. Bezirk, Währing | -3% |
| Wohnung | Wien | 19. Bezirk, Döbling | -6% |
| Wohnung | Wien | 20. Bezirk, Brigittenau | -15% |

| | | | |
|---------|------------------|-------------------------|------|
| Wohnung | Wien | 21. Bezirk, Floridsdorf | -10% |
| Wohnung | Wien | 22. Bezirk, Donaustadt | -3% |
| Wohnung | Wien | 23. Bezirk, Liesing | 0% |
| Haus | Bundesland | Güssing | -28% |
| Haus | Bundesland | Mattersburg | -27% |
| Haus | Bundesland | Oberwart | -24% |
| Haus | Bundesland | Eisenstadt | -23% |
| Haus | Bundesland | Neusiedl am See | -21% |
| Haus | Bundesland | Oberpullendorf | -18% |
| Haus | Bundesland | Eisenstadt - Umgebung | -13% |
| Haus | Kärnten | Feldkirchen | -30% |
| Haus | Kärnten | Spittal an der Drau | -30% |
| Haus | Kärnten | Wolfsberg | -26% |
| Haus | Kärnten | Klagenfurt | -23% |
| Haus | Kärnten | Villach | -20% |
| Haus | Kärnten | Villach Land | -13% |
| Haus | Kärnten | Sankt Veit an der Glan | -12% |
| Haus | Kärnten | Klagenfurt Land | -11% |
| Haus | Niederösterreich | Amstetten | -18% |
| Haus | Niederösterreich | Baden | -23% |
| Haus | Niederösterreich | Krems Land | -35% |
| Haus | Niederösterreich | Horn | -25% |
| Haus | Niederösterreich | Wiener Neustadt | -25% |
| Haus | Niederösterreich | Bruck an der Leitha | -23% |
| Haus | Niederösterreich | Tulln | -23% |
| Haus | Niederösterreich | Wiener Neustadt Land | -23% |
| Haus | Niederösterreich | Korneuburg | -22% |
| Haus | Niederösterreich | Melk | -22% |
| Haus | Niederösterreich | Hollabrunn | -21% |
| Haus | Niederösterreich | Gänserndorf | -20% |
| Haus | Niederösterreich | Scheibbs | -20% |
| Haus | Niederösterreich | Gmünd | -19% |
| Haus | Niederösterreich | Neunkirchen | -19% |
| Haus | Niederösterreich | Linz Land | -18% |
| Haus | Niederösterreich | Mödling | -18% |
| Haus | Niederösterreich | Lilienfeld | -17% |
| Haus | Niederösterreich | Sankt Pölten Land | -17% |
| Haus | Niederösterreich | Waidhofen an der Thaya | -16% |
| Haus | Niederösterreich | Mistelbach | -15% |
| Haus | Niederösterreich | Sankt Pölten | -14% |
| Haus | Niederösterreich | Zwettl | -10% |
| Haus | Niederösterreich | Linz | -9% |
| Haus | Niederösterreich | Krems an der Donau | -5% |
| Haus | Oberösterreich | Gmunden | -30% |
| Haus | Oberösterreich | Grieskirchen | -30% |
| Haus | Oberösterreich | Rohrbach | -28% |
| Haus | Oberösterreich | Braunau am Inn | -23% |

| | | | |
|------|----------------|-------------------------|------|
| Haus | Oberösterreich | Kirchdorf an der Krems | -23% |
| Haus | Oberösterreich | Eferding | -21% |
| Haus | Oberösterreich | Freistadt | -21% |
| Haus | Oberösterreich | Vöcklabruck | -21% |
| Haus | Oberösterreich | Steyr | -20% |
| Haus | Oberösterreich | Schärding | -19% |
| Haus | Oberösterreich | Ried im Innkreis | -17% |
| Haus | Oberösterreich | Perg | -16% |
| Haus | Oberösterreich | Wels-Land | -16% |
| Haus | Oberösterreich | Urfahr-Umgebung | -12% |
| Haus | Oberösterreich | Steyr-Land | -9% |
| Haus | Oberösterreich | Wels | -4% |
| Haus | Salzburg | Hallein | -19% |
| Haus | Salzburg | Tamsweg | -22% |
| Haus | Salzburg | Salzburg-Umgebung | -18% |
| Haus | Salzburg | Zell am See | -18% |
| Haus | Salzburg | Salzburg Stadt | -16% |
| Haus | Salzburg | Sankt Johann im Pongau | -14% |
| Haus | Steiermark | Graz-Umgebung | -24% |
| Haus | Steiermark | Leoben | -24% |
| Haus | Steiermark | Liezen | -24% |
| Haus | Steiermark | Südoststeiermark | -24% |
| Haus | Steiermark | Voitsberg | -24% |
| Haus | Steiermark | Weiz | -24% |
| Haus | Steiermark | Leibnitz | -22% |
| Haus | Steiermark | Murtal | -22% |
| Haus | Steiermark | Deutschlandsberg | -21% |
| Haus | Steiermark | Hartberg-Fürstenfeld | -21% |
| Haus | Steiermark | Graz | -20% |
| Haus | Steiermark | Bruck-Mürzzuschlag | -18% |
| Haus | Steiermark | Murau | 0% |
| Haus | Tirol | Innsbruck-Land | -17% |
| Haus | Tirol | Landeck | -9% |
| Haus | Tirol | Kitzbühel | -8% |
| Haus | Tirol | Imst | -7% |
| Haus | Tirol | Kufstein | -7% |
| Haus | Tirol | Lienz | -4% |
| Haus | Tirol | Schwaz | -3% |
| Haus | Wien | 10. Bezirk, Favoriten | -27% |
| Haus | Wien | 11. Bezirk, Simmering | -10% |
| Haus | Wien | 14. Bezirk, Penzing | -9% |
| Haus | Wien | 17. Bezirk, Hernals | -27% |
| Haus | Wien | 19. Bezirk, Döbling | -18% |
| Haus | Wien | 21. Bezirk, Floridsdorf | -19% |
| Haus | Wien | 22. Bezirk, Donaustadt | -11% |
| Haus | Wien | 23. Bezirk, Liesing | -23% |



Quelle: IMMOUnited & willhaben 01.01.2017 – 31.12.2017

Methodik

Für die Auswertung wurden erneut Angebotspreise für ganz Österreich über ein ganzes Jahr hinweg mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen laut Kaufverträgen im Grundbuch verglichen. Dazu wurden Wohnimmobilien-Anzeigen von willhaben herangezogen, die im Jahr 2017 online waren. Diese Rohdaten wurden Doublettenbereinigt und mit Immobilienexperten wurden realistische Bandbreiten für die Objekteigenschaften definiert. Ausreißer wurden mit statistisch-mathematischen Methoden eliminiert. Weiters wurden alle rund 100.000 Immobilien-Transaktionen des Jahres 2017 aus dem Grundbuch erhoben und in einer Datenbank erfasst. Die Datenbereinigung erfolgte nach den gleichen Maßstäben wie bei den Angebotsdaten. Nicht plausible Ergebnisse im bezirksweiten Durchschnitt wurden einer neuerlichen inhaltlichen Qualitätskontrolle unterzogen und für den Bezirk atypische Immobilien ausgeschlossen. Zusätzlich wurde das Ergebnis mit einem direkten Vergleich von rund 500 einzelnen Angebotsobjekten mit dem zugehörigen Kaufvertrag bestätigt.

In der Tabelle fehlende Bezirke sind bedingt durch zu geringe Datenmengen 2017.

Pressekontakt:

Thomas Reiter

Reiter PR

Tel.: 0676/66 88 611

Email: thomas.reiter@reiterpr.com

Andreas Pucher

Marketing & PR / willhaben

Tel.: 0699/1303 1518

E-Mail: andreas.pucher@willhaben.at