

Medieninformation

willhaben und IMMOUnited: Preisschere bei Baugrundstücken ist deutlich kleiner als im Vorjahr

Wien, am 28. November 2018: willhaben und IMMOUnited haben erneut die durchschnittlichen Angebots- und Verkaufspreise von Baugrund in Österreich unter die Lupe genommen. Zwischen dem 1. Juli 2017 und dem 30. Juni 2018 lag die dabei ermittelte, durchschnittliche Preisschere österreichweit bei 8,77 %. Dieser Wert liegt rund 6 Prozentpunkte unter den Vorjahresergebnissen. In knapp zwei Drittel der Bezirke lagen die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern dieses Mal deutlich näher aneinander als im Vorjahr.

Die größten Differenzen zwischen den Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern fanden sich in Leibnitz (19,30 %) und Graz-Umgebung (19,05 %). Nahezu keine Unterschiede gab es hingegen in Vöcklabruck und auch in Gänserndorf (0,49%), dort lag die Abweichung klar unter einem Prozent. Die Schere zwischen den durchschnittlichen Angebots- und Kaufpreisen von Bauland in den Bezirken Linz, Wiener Neustadt, St. Pölten Land, St. Veit an der Glan und Braunau pendelten sich bei rund 9 % ein und gleichen damit dem österreichweiten Schnitt.

„Die Preisvorstellung zwischen den Verkäufern und Käufern von Bauland in Österreich haben sich seit 2016 kontinuierlich angenähert. Insbesondere im Vergleich zum Vorjahr ist nun ein großer Sprung zu beobachten“, berichtet Judith Kössner, Leiterin des Immobilien-Bereichs bei willhaben, und fügt hinzu: „Das ist eine sehr positive Entwicklung, die wir auch weiter fördern möchten.“

Auch Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH, begrüßt diesen Verlauf: „Es ist erfreulich, dass die von uns geschaffene Transparenz sich offensichtlich positiv auf die realistische Preisfindung bei Immobilienverkäufen auswirkt.“

Seit einigen Jahren setzt willhaben gemeinsam mit seinen Kooperationspartnern auf gesteigerte Markttransparenz und veröffentlicht regelmäßig Analysen rund um Preisentwicklungen in der heimischen Immobilienwelt.

Die Ergebnisse auf Bundesländer-Ebene

Burgenland

Die geringsten Differenzen zwischen Angebots- und Kaufpreis von Baugrund im Burgenland zeigte die aktuelle Auswertung nun in den Bezirken Eisenstadt-Umgebung (1,23 %), Neusiedl am See (2,03 %), Oberwart (2,27 %) und Oberpullendorf (2,50 %). Die größten Unterschiede fanden sich im Bezirk Eisenstadt (16,44 %).

Kärnten

Die Preisschere für Baugrund in Kärnten fiel je nach Bezirk sehr unterschiedlich aus. Der kleinste Verhandlungsspielraum zeigte sich in Völkermarkt mit 2,22 %, wohingegen die Preisvorstellungen von



Verkäufern und Käufern in Spittal an der Drau stolze 18,29 % auseinander lagen. Im Bezirk Klagenfurt lag die Preisschere bei 10,20 %, in Villach lediglich bei 5,30 %.

Niederösterreich

Besonders rasch schienen sich Verkäufer und Käufer von Baugrundstücken im Bezirk Gänserndorf einig zu werden (0,49 %). Ebenso nahe aneinander zeigten sich auch die durchschnittlichen Angebots- und Kaufpreise von Bauland in den niederösterreichischen Bezirken Lilienfeld (1,61 %), Hollabrunn (2,13 %), Baden (2,9 %), und Tulln (3,26 %). Insgesamt reichte der Datenbestand für die Analyse von Baulandtransaktionen in 17 niederösterreichischen Bezirken, St. Pölten Stadt ausgenommen. Am weitesten klaffte die Preisschere im Bezirk Neunkirchen (14,49 %) auseinander.

Oberösterreich

Im Bezirk Vöcklabruck gab es keine Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Angebots- und Kaufpreisen von Bauland. An zweiter Stelle in Oberösterreich lag dann die Abweichung in Schärding mit 2,70 %. Der größten Differenzen zwischen den Vorstellungen von Verkäufern und Käufern wurden in den Bezirken Grieskirchen (15,38 %), Linz Land (15,49 %) und Kirchdorf an der Krems (16,25 %) bemessen. Die Preisschere im Bezirk Linz Stadt lag nahe am Österreich-Schnitt (9,43 %).

Salzburg

Im Bundesland Salzburg lagen nur für vier Bezirke ausreichend Daten für die Analyse einer Preisschere bei Bauland vor. Insgesamt schien es dabei eher wenig Verhandlungsspielraum zu geben. In den Bezirken Sankt Johann im Pongau (3,46 %) und Hallein (3,67 %) wurden eher moderate Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Angebots- und Kaufpreisen von Baugrund festgestellt. Doch auch die Preisschere für Baugrundstücke in Zell am See (5,92 %) und Salzburg-Umgebung (7,44 %) lag noch immer deutlich unter dem Österreich-Schnitt.

Steiermark

Am ehesten trafen sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern für eine Baulandtransaktion im Bezirk Deutschlandsberg (4,92 %). In den meisten analysierten Bezirken der Steiermark lag die Preisschere aber über dem österreichweiten Durchschnittswert von 8,77 %, wobei die größten Differenzen im Bezirk Leibnitz (19,30 %) und Graz-Umgebung (19,05 %) verzeichnet wurden. In diesen Bezirken lagen die durchschnittlichen Angebotspreise deutlich über jenen Werten, welche die Käufer letztlich bereit waren zu zahlen. Für Baugrund im Bezirk Graz Stadt pendelte sich die Preisschere bei 12,21 % ein.

Tirol

Im Bundesland Tirol gab es nur in zwei Bezirken ausreichend Daten für die Analyse der Preisschere bei Baugrundstücken. Im Bezirk Kitzbühel einigten sich Verkäufer und Käufer in der Regel bei einem Preisnachlass auf den ersten Angebotspreis von 5,17 %. In Innsbruck-Land lag dieser Wert bei 6,33 %.

Preisschere von Baulandtransaktionen in Österreich 2018

Bundesland	Bezirk	Abweichung in %
Burgenland	Eisenstadt	16,44
Burgenland	Mattersburg	10,71
Burgenland	Güssing	8,33
Burgenland	Oberpullendorf	2,50
Burgenland	Oberwart	2,27
Burgenland	Neusiedl am See	2,03
Burgenland	Eisenstadt - Umgebung	1,23
Kärnten	Spittal an der Drau	18,29
Kärnten	Villach Land	14,67
Kärnten	Hermagor	11,32
Kärnten	Klagenfurt	10,20
Kärnten	Sankt Veit an der Glan	8,93
Kärnten	Wolfsberg	6,38
Kärnten	Klagenfurt Land	5,38
Kärnten	Villach	5,30
Kärnten	Feldkirchen	4,84
Kärnten	Völkermarkt	2,22
Niederösterreich	Neunkirchen	14,49
Niederösterreich	Amstetten	14,29
Niederösterreich	Krems Land	14,06
Niederösterreich	Scheibbs	13,79
Niederösterreich	Wiener Neustadt	12,76
Niederösterreich	Wiener Neustadt Land	9,35
Niederösterreich	Sankt Pölten Land	9,23
Niederösterreich	Melk	8,33
Niederösterreich	Bruck an der Leitha	7,25
Niederösterreich	Korneuburg	6,25
Niederösterreich	Mistelbach	5,51
Niederösterreich	Mödling	5,18
Niederösterreich	Tulln	3,26
Niederösterreich	Baden	2,90
Niederösterreich	Hollabrunn	2,13
Niederösterreich	Lilienfeld	1,61
Niederösterreich	Gänserndorf	0,49
Oberösterreich	Kirchdorf an der Krems	16,25
Oberösterreich	Linz Land	15,49
Oberösterreich	Grieskirchen	15,38
Oberösterreich	Eferding	13,46
Oberösterreich	Steyr-Land	13,27
Oberösterreich	Gmunden	12,70

Oberösterreich	Perg	12,37
Oberösterreich	Wels	11,68
Oberösterreich	Wels-Land	9,55
Oberösterreich	Linz	9,43
Oberösterreich	Braunau am Inn	8,60
Oberösterreich	Urfahr-Umgebung	7,25
Oberösterreich	Freistadt	4,94
Oberösterreich	Rohrbach	4,17
Oberösterreich	Schärding	2,70
Oberösterreich	Vöcklabruck	0,00
Salzburg	Salzburg-Umgebung	7,44
Salzburg	Zell am See	5,92
Salzburg	Hallein	3,67
Salzburg	Sankt Johann im Pongau	3,46
Steiermark	Leibnitz	19,30
Steiermark	Graz-Umgebung	19,05
Steiermark	Liezen	15,73
Steiermark	Murtal	13,21
Steiermark	Graz	12,21
Steiermark	Weiz	11,11
Steiermark	Leoben	11,11
Steiermark	Voitsberg	10,34
Steiermark	Bruck-Mürzzuschlag	8,20
Steiermark	Südoststeiermark	6,90
Steiermark	Hartberg-Fürstenfeld	5,88
Steiermark	Deutschlandsberg	4,92
Tirol	Kitzbühel	5,17
Tirol	Innsbruck-Land	6,33

Anmerkung: Fehlende Bezirke sind auf eine zu geringe Datenbasis zurückzuführen.

Quelle: willhaben & IMMOUnited (1. Juli 2017 – 30. Juni 2018)

Allgemeine Eckdaten

Abgesehen von den analysierten Angebotspreisen zeigen die Auszüge aus dem Grundbuch, dass die Kaufpreise für Baugrundstücke in Österreich seit 2009 im Schnitt um 4,63 % angestiegen sind. Dabei waren bei rund 11 % aller Baulandtransaktionen in dieser Zeit gewerbliche Käufer involviert.

Des Weiteren zeigt dieser auf 2009 ausgeweitete Blick, dass über die vergangenen Jahre hinweg die durchschnittliche Größe eines neu gekauften Baugrunds in Österreich bei 973 Quadratmeter lag. Die Käufer zahlten im Schnitt 180.727 Euro und sind statistisch 40,84 Jahre alt.

Mögliche Treiber der Preisschere

Die möglichen Ursachen für die Unterschiede zwischen Angebotspreisen und Verkaufspreisen sind vielfältig und variieren naturgemäß von Fall zu Fall: Hohen Abweichungen kann beispielsweise über eine überdurchschnittlich große Anzahl teurer Baugründe begründet werden, die aber nur selten auch tatsächlich verkauft wurden. 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 2017 bis Juni 2018 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.

Andreas Pucher

Marketing & PR / willhaben

Tel.: 0699/1303 1518

E-Mail: andreas.pucher@willhaben.at

Pressekontakt:

Thomas Reiter

Reiter PR

Tel.: 0676/66 88 611

Email: thomas.reiter@reiterpr.com