

Medieninformation

## **willhaben und IMMOUnited: Preisschere schließt sich weiter Angebotspreise mit Grundbuch-Daten verglichen: Mehr als 100.000 Anzeigen untersucht Preisschere bei Wohnungen in Vorarlberg und Häusern in Tirol am geringsten**

Wien, am 3. Juni 2019: willhaben hat erneut gemeinsam mit den Grundbuch-Experten von IMMOUnited Angebotspreise mit tatsächlichen Kaufpreisen laut Grundbuch verglichen. Für das Kalenderjahres 2018 wurden dafür mehr als 100.000 Anzeigen ausgewertet. Die Verkäufer von Häusern und Wohnungen mussten zwar auch im Vorjahr teilweise Abstriche von ihren Preisvorstellungen machen, die Preisschere wird aber nach wie vor immer geringer.

„Mit regelmäßigen Marktanalysen und Preisspiegeln möchten wir mithelfen, eine optimale Basis für eine seriöse Bewertung von Immobilien zu schaffen. Das hilft am Ende den Branchen-Profis ebenso wie privaten Interessenten. Auch bei den heurigen Daten fällt auf, dass zum Beispiel die Preisschere bei Häusern rund um große Städte oftmals ein deutlich geringeres Thema ist, als in ländlicheren Regionen“, so **Judith Kössner**, Bereichsleiterin Immobilien bei willhaben.

**Roland Schmid**, Eigentümer und CEO von IMMOUnited GmbH, ergänzt: „Die regelmäßigen gemeinsamen Untersuchungen stärken die Markttransparenz kontinuierlich. Immobilien-Verkäufer, aber auch potentielle Käufer schätzen realistische Angebote. Transaktionen können somit schneller und reibungsloser durchgeführt werden als früher.“

### **Ergebnisse für Eigentumswohnungen**

Bei mehr als der Hälfte aller ausgewerteten Bezirke war die Preisschere sowohl bei Wohnungen als auch Häusern geringer als noch im Jahr zuvor. Wirft man einen Blick auf die Bundesländer und einzelnen Bezirke, sind aber nach wie vor starke regionale Unterschiede zu sehen. Am deutlichsten klappte im Beobachtungszeitraum der Preisunterschied in Kitzbühel (ca. 24 %), Liezen (ca. 18 %) und Kirchdorf an der Krems (ca. 17 %). Am geringsten fiel die Preisschere in Zell am See, Voitsberg, Tamsweg, Steyr, Schärding, Mistelbach Klagenfurt Land, Imst, Bregenz und Amstetten mit jeweils nur rund einem Prozent aus.

### **Eigentumswohnungen: Wien-Details**

In der Bundeshauptstadt Wien lagen die größten Unterschiede in den Bezirken Mariahilf (ca. 13 %), Brigittenau (ca. 13 %), Josefstadt (ca. 12 %), Neubau (ca. 11 %), Hietzing (ca. 11 %), Ottakring (ca. 11 %) und Floridsdorf (ca. 10 %). Die Kaufpreise in Wieden und Simmering hingegen waren mit rund zwei und rund drei Prozent Differenz dem Angebotspreis ziemlich nahe.

### **Wohnungen: Bundesländer-Werte**

Eigentumswohnungen in Vorarlberg wurden um nur rund 4 Prozent unter dem durchschnittlichen Angebotspreis gekauft, in Tirol klappte die bundeslandweite Schere mit etwa 15 Prozent hingegen am stärksten auseinander. Andere Durchschnittswerte auf Bundesländerebene zeigen ein insgesamt gemischtes Bild: Burgenland (ca. 6 %), Niederösterreich (ca. 6 %) und Oberösterreich (ca. 7 %). Ein größerer Verhandlungsspielraum war hingegen in den Bundesländern Wien (ca. 11 %), Salzburg (ca. 12 %) und Steiermark (ca. 13,0 %) gegeben.

### **Ergebnisse für Häuser**

Eine größere Differenz zwischen Angebots- und Kaufpreisen gab es bei den Häusern. So findet man auf Bundeslandebene in Tirol mit einem durchschnittlichen Wert von rund 2 Prozent noch am ehesten eine Deckungsgleichheit zwischen den Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer. Die größten Abweichungen zeigten die Steiermark mit etwa 26 Prozent, gefolgt von Niederösterreich (ca. 23 %), Kärnten (ca. 22 %) und Oberösterreich



(ca. 22 %). Im Burgenland (ca. 20 %), Salzburg (ca. 16 %) und Wien (ca. 12 %) war die Preisschere hingegen geringer.

### Wiener Speckgürtel

Blickt man auf den Wiener Speckgürtel, zeichnet sich ein sehr gemischtes Bild. So lagen die Preisvorstellungen von Verkäufer und Käufer im Bezirk Mödling durchschnittlich bei fast exakt null Prozent, in Tulln bereits rund 13 Prozent, in Korneuburg etwa 18 Prozent und in Baden 29 Prozent auseinander.

### Größte Schere bei Häusern

Verkäufer von Häusern in Gmunden (ca. 33%), Spital an der Drau (ca. 32 %) oder in Voitsberg (ca. 31 %) mussten im österreichweiten Vergleich besonders hohe Abschläge zum Angebotspreis hinnehmen.

### >> Die Auswertung als interaktive Karte

Unter <https://app.23degrees.io/embed/immobilien-preisschere-bei-haeusern> sowie <https://app.23degrees.io/embed/immobilien-preisschere-bei-wohnungen> sind die Auswertungs-Ergebnisse auch im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der 23 degrees GmbH als **interaktive Karten** zu finden.

Diese können mittels Einbau folgender HTML-Tags:

```
<script src="https://app.23degrees.io/services/public/embed-script/immobilien-preisschere-bei-haeusern"></script>
```

bzw.

```
<script src="https://app.23degrees.io/services/public/embed-script/immobilien-preisschere-bei-wohnungen"></script>
```

direkt in Online-Artikel eingebettet werden.

### Alle Werte im Detail

| Objekttyp | Bundesland       | Bezirk                 | Abweichung |
|-----------|------------------|------------------------|------------|
| Haus      | Burgenland       | Eisenstadt             | -29,00%    |
| Haus      | Burgenland       | Eisenstadt - Umgebung  | -9,00%     |
| Haus      | Burgenland       | Güssing                | -27,00%    |
| Haus      | Burgenland       | Jennersdorf            | -30,00%    |
| Haus      | Burgenland       | Mattersburg            | -22,00%    |
| Haus      | Burgenland       | Neusiedl am See        | -23,00%    |
| Haus      | Burgenland       | Oberpullendorf         | -16,00%    |
| Haus      | Burgenland       | Oberwart               | -22,00%    |
| Haus      | Kärnten          | Feldkirchen            | -29,00%    |
| Haus      | Kärnten          | Hermagor               | -24,00%    |
| Haus      | Kärnten          | Klagenfurt             | -22,00%    |
| Haus      | Kärnten          | Klagenfurt Land        | -4,00%     |
| Haus      | Kärnten          | Sankt Veit an der Glan | -15,00%    |
| Haus      | Kärnten          | Spittal an der Drau    | -32,00%    |
| Haus      | Kärnten          | Villach                | -20,00%    |
| Haus      | Kärnten          | Villach Land           | -1,00%     |
| Haus      | Kärnten          | Völkermarkt            | -11,00%    |
| Haus      | Kärnten          | Wolfsberg              | -21,00%    |
| Haus      | Niederösterreich | Amstetten              | -19,00%    |
| Haus      | Niederösterreich | Baden                  | -29,00%    |

|      |                  |                        |         |
|------|------------------|------------------------|---------|
| Haus | Niederösterreich | Bruck an der Leitha    | -27,00% |
| Haus | Niederösterreich | Gänserndorf            | -19,00% |
| Haus | Niederösterreich | Gmünd                  | -26,00% |
| Haus | Niederösterreich | Hollabrunn             | -24,00% |
| Haus | Niederösterreich | Horn                   | -22,00% |
| Haus | Niederösterreich | Korneuburg             | -18,00% |
| Haus | Niederösterreich | Krems an der Donau     | -6,00%  |
| Haus | Niederösterreich | Krems Land             | -22,00% |
| Haus | Niederösterreich | Lilienfeld             | -5,00%  |
| Haus | Niederösterreich | Melk                   | -24,00% |
| Haus | Niederösterreich | Mistelbach             | -11,00% |
| Haus | Niederösterreich | Mödling                | 0,00%   |
| Haus | Niederösterreich | Neunkirchen            | -5,00%  |
| Haus | Niederösterreich | Sankt Pölten Land      | -17,00% |
| Haus | Niederösterreich | Scheibbs               | -16,00% |
| Haus | Niederösterreich | Tulln                  | -13,00% |
| Haus | Niederösterreich | Waidhofen an der Thaya | -18,00% |
| Haus | Niederösterreich | Wiener Neustadt        | -25,00% |
| Haus | Niederösterreich | Wiener Neustadt Land   | -26,00% |
| Haus | Niederösterreich | Zwettl                 | -8,00%  |
| Haus | Oberösterreich   | Braunau am Inn         | -23,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Eferding               | -23,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Freistadt              | -10,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Gmunden                | -33,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Grieskirchen           | -29,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Kirchdorf an der Krems | -19,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Linz                   | -2,00%  |
| Haus | Oberösterreich   | Linz Land              | -20,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Perg                   | -21,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Ried im Innkreis       | -20,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Rohrbach               | -25,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Schärding              | -22,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Steyr                  | -16,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Steyr-Land             | -15,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Urfahr-Umgebung        | -14,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Vöcklabruck            | -25,00% |
| Haus | Oberösterreich   | Wels-Land              | -19,00% |
| Haus | Salzburg         | Hallein                | -26,00% |
| Haus | Salzburg         | Salzburg Stadt         | -17,00% |
| Haus | Salzburg         | Salzburg-Umgebung      | -18,00% |
| Haus | Salzburg         | Sankt Johann im Pongau | -11,00% |
| Haus | Salzburg         | Zell am See            | -16,00% |
| Haus | Steiermark       | Bruck-Mürzzuschlag     | -12,00% |
| Haus | Steiermark       | Deutschlandsberg       | -24,00% |
| Haus | Steiermark       | Graz                   | -23,00% |
| Haus | Steiermark       | Graz-Umgebung          | -24,00% |
| Haus | Steiermark       | Hartberg-Fürstenfeld   | -28,00% |

|         |                  |                         |         |
|---------|------------------|-------------------------|---------|
| Haus    | Steiermark       | Leibnitz                | -20,00% |
| Haus    | Steiermark       | Leoben                  | -11,00% |
| Haus    | Steiermark       | Liezen                  | -30,00% |
| Haus    | Steiermark       | Murtal                  | -19,00% |
| Haus    | Steiermark       | Südoststeiermark        | -29,00% |
| Haus    | Steiermark       | Voitsberg               | -31,00% |
| Haus    | Steiermark       | Weiz                    | -21,00% |
| Haus    | Tirol            | Imst                    | -4,00%  |
| Haus    | Tirol            | Innsbruck-Land          | -1,00%  |
| Haus    | Tirol            | Kitzbühel               | -4,00%  |
| Haus    | Tirol            | Kufstein                | -5,00%  |
| Haus    | Tirol            | Lienz                   | -4,00%  |
| Haus    | Vorarlberg       | Feldkirch               | -5,00%  |
| Haus    | Wien             | 10. Bezirk, Favoriten   | -7,00%  |
| Haus    | Wien             | 11. Bezirk, Simmering   | -17,00% |
| Haus    | Wien             | 14. Bezirk, Penzing     | -10,00% |
| Haus    | Wien             | 17. Bezirk, Hernalds    | -15,00% |
| Haus    | Wien             | 21. Bezirk, Floridsdorf | -5,00%  |
| Haus    | Wien             | 22. Bezirk, Donaustadt  | -11,00% |
| Haus    | Wien             | 23. Bezirk, Liesing     | -20,00% |
| Wohnung | Burgenland       | Eisenstadt              | -6,00%  |
| Wohnung | Kärnten          | Feldkirchen             | -4,00%  |
| Wohnung | Kärnten          | Klagenfurt Land         | -1,00%  |
| Wohnung | Kärnten          | Sankt Veit an der Glan  | -6,00%  |
| Wohnung | Kärnten          | Spittal an der Drau     | -3,00%  |
| Wohnung | Kärnten          | Villach Land            | -7,00%  |
| Wohnung | Niederösterreich | Amstetten               | -1,00%  |
| Wohnung | Niederösterreich | Baden                   | -6,00%  |
| Wohnung | Niederösterreich | Bruck an der Leitha     | -4,00%  |
| Wohnung | Niederösterreich | Korneuburg              | -2,00%  |
| Wohnung | Niederösterreich | Mistelbach              | -1,00%  |
| Wohnung | Niederösterreich | Mödling                 | -7,00%  |
| Wohnung | Niederösterreich | Sankt Pölten            | -2,00%  |
| Wohnung | Niederösterreich | Sankt Pölten Land       | -2,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich   | Braunau am Inn          | -3,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich   | Eferding                | -5,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich   | Freistadt               | -7,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich   | Gmunden                 | -5,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich   | Grieskirchen            | -5,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich   | Kirchdorf an der Krems  | -17,00% |
| Wohnung | Oberösterreich   | Linz                    | -10,00% |
| Wohnung | Oberösterreich   | Linz Land               | -2,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich   | Ried im Innkreis        | -12,00% |
| Wohnung | Oberösterreich   | Schärding               | -1,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich   | Steyr                   | -1,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich   | Steyr-Land              | -12,00% |
| Wohnung | Oberösterreich   | Urfahr-Umgebung         | -2,00%  |

|         |                |                                  |         |
|---------|----------------|----------------------------------|---------|
| Wohnung | Oberösterreich | Vöcklabruck                      | -3,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich | Wels                             | -3,00%  |
| Wohnung | Oberösterreich | Wels-Land                        | -3,00%  |
| Wohnung | Salzburg       | Hallein                          | -11,00% |
| Wohnung | Salzburg       | Salzburg Stadt                   | -9,00%  |
| Wohnung | Salzburg       | Salzburg-Umgebung                | -8,00%  |
| Wohnung | Salzburg       | Sankt Johann im Pongau           | -8,00%  |
| Wohnung | Salzburg       | Tamsweg                          | -1,00%  |
| Wohnung | Salzburg       | Zell am See                      | -1,00%  |
| Wohnung | Steiermark     | Bruck-Mürzzuschlag               | -3,00%  |
| Wohnung | Steiermark     | Deutschlandsberg                 | -4,00%  |
| Wohnung | Steiermark     | Graz                             | -13,00% |
| Wohnung | Steiermark     | Graz-Umgebung                    | -12,00% |
| Wohnung | Steiermark     | Hartberg-Fürstenfeld             | -4,00%  |
| Wohnung | Steiermark     | Leibnitz                         | -7,00%  |
| Wohnung | Steiermark     | Liezen                           | -18,00% |
| Wohnung | Steiermark     | Murtal                           | -4,00%  |
| Wohnung | Steiermark     | Südoststeiermark                 | -8,00%  |
| Wohnung | Steiermark     | Voitsberg                        | -1,00%  |
| Wohnung | Steiermark     | Weiz                             | -9,00%  |
| Wohnung | Tirol          | Imst                             | -1,00%  |
| Wohnung | Tirol          | Innsbruck                        | -9,00%  |
| Wohnung | Tirol          | Innsbruck-Land                   | -11,00% |
| Wohnung | Tirol          | Kitzbühel                        | -24,00% |
| Wohnung | Tirol          | Kufstein                         | -3,00%  |
| Wohnung | Tirol          | Landeck                          | -2,00%  |
| Wohnung | Tirol          | Lienz                            | -8,00%  |
| Wohnung | Tirol          | Reutte                           | -4,00%  |
| Wohnung | Tirol          | Schwaz                           | -4,00%  |
| Wohnung | Vorarlberg     | Bludenz                          | -7,00%  |
| Wohnung | Vorarlberg     | Bregenz                          | -1,00%  |
| Wohnung | Vorarlberg     | Dornbirn                         | -10,00% |
| Wohnung | Wien           | 01. Bezirk, Innere Stadt         | -5,00%  |
| Wohnung | Wien           | 02. Bezirk, Leopoldstadt         | -8,00%  |
| Wohnung | Wien           | 03. Bezirk, Landstraße           | -9,00%  |
| Wohnung | Wien           | 04. Bezirk, Wieden               | -2,00%  |
| Wohnung | Wien           | 05. Bezirk, Margareten           | -9,00%  |
| Wohnung | Wien           | 06. Bezirk, Mariahilf            | -13,00% |
| Wohnung | Wien           | 07. Bezirk, Neubau               | -11,00% |
| Wohnung | Wien           | 08. Bezirk, Josefstadt           | -12,00% |
| Wohnung | Wien           | 09. Bezirk, Alsergrund           | -6,00%  |
| Wohnung | Wien           | 11. Bezirk, Simmering            | -3,00%  |
| Wohnung | Wien           | 12. Bezirk, Meidling             | -6,00%  |
| Wohnung | Wien           | 13. Bezirk, Hietzing             | -11,00% |
| Wohnung | Wien           | 14. Bezirk, Penzing              | -9,00%  |
| Wohnung | Wien           | 15. Bezirk, Rudolfshiem-Fünfhaus | -8,00%  |
| Wohnung | Wien           | 16. Bezirk, Ottakring            | -11,00% |

|         |      |                         |         |
|---------|------|-------------------------|---------|
| Wohnung | Wien | 17. Bezirk, Hernals     | -5,00%  |
| Wohnung | Wien | 18. Bezirk, Währing     | -9,00%  |
| Wohnung | Wien | 19. Bezirk, Döbling     | -8,00%  |
| Wohnung | Wien | 20. Bezirk, Brigittenau | -13,00% |
| Wohnung | Wien | 21. Bezirk, Floridsdorf | -10,00% |
| Wohnung | Wien | 22. Bezirk, Donaustadt  | -8,00%  |
| Wohnung | Wien | 23. Bezirk, Liesing     | -5,00%  |

### Mögliche Treiber der Preisschere

Die möglichen Ursachen für die Unterschiede zwischen Angebotspreisen und Verkaufspreisen sind vielfältig und variieren naturgemäß von Fall zu Fall: Hohe Abweichungen können beispielsweise über eine überdurchschnittlich große Anzahl teurer Objekte begründet werden, die aber nur selten auch tatsächlich verkauft wurden. Sollten diese kostspieligen Immobilien 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 100.000 Inserate von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum Jänner 2018 bis Dezember 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 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 Zahlen ausgeschlossen.

In der Grafik oder der Tabelle fehlende Bezirke sind bedingt durch zu stark schwankende oder zu geringe Datenmengen.

### Pressekontakte:

Andreas Pucher  
 Marketing & PR / willhaben  
 Tel.: 0699/1303 1518  
 E-Mail: andreas.pucher@willhaben.at

Thomas Reiter  
 Reiter PR  
 Tel.: 0676/66 88 611  
 Email: thomas.reiter@reiterpr.com