

Medieninformation

## **willhaben & IMMOUnited: Preisschere bei Grundstücken weiterhin gering**

**Österreichweiter Schnitt knapp unter 10 %**

**Kleinste Differenz in Liezen (1,37 %), größte in Eisenstadt-Umgebung (19,14 %)**

**Mehr als 30.000 Angebotspreise mit Grundbuchdaten verglichen**

Wien, am 04. Dezember 2019 – willhaben und IMMOUnited haben erneut die durchschnittlichen Angebots- und Verkaufspreise von Baugrund in Österreich unter die Lupe genommen. Zwischen dem 1. Juli 2018 und dem 30. Juni 2019 lag die dabei ermittelte, durchschnittliche Preisschere österreichweit bei 9,82 %. Das Vorjahresergebnis belief sich auf 8,77 %. Die Preisschere ist somit etwa auf demselben Niveau geblieben. In rund 40 % aller Bezirke lagen die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern heuer trotzdem näher aneinander als im Vorjahr.

Die größten Differenzen zwischen den Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern fanden sich im Burgenland – genauer gesagt in Eisenstadt-Umgebung (19,14 %) und Oberpullendorf (16,67 %). Kaum einen Unterschied gab es hingegen in Liezen (1,37 %). Die Schere zwischen den durchschnittlichen Angebots- und Kaufpreisen von Grundstücken in den Bezirken Deutschlandsberg, Mistelbach und Völkermarkt gleicht ungefähr dem österreichweiten Durchschnitt.

„Nach dem deutlichen Rückgang in den vergangenen Jahren, blieb die Differenz zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern diesmal relativ unverändert“, berichtet Judith Kössner, Leiterin des Immobilienbereichs bei willhaben, und fügt hinzu: „Auch heuer liegt der bundesweite Wert wieder unter 10 %. In vielen Bezirken ist die Differenz zudem weiter zurück gegangen. Wir werden auch 2020 mit unseren Auswertungen und Studien mithelfen, dass schnelle und nachvollziehbare Preisfindungen am Immobilienmarkt stattfinden können.“

Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH fügt hinzu: „Die Preisschere lässt sich nur durch die kontinuierliche Förderung der Transparenz am Immobilienmarkt schließen. Nur wenn allen Beteiligten die notwendigen Informationen vorliegen, können faire Deals zu realistischen Preisen gemacht werden.“

### **Die Ergebnisse auf Bundesländer-Ebene**

#### **Burgenland**

Im Burgenland ist die Differenz zwischen Angebots- und Kaufpreis in fast allen Bezirken im Vergleich zum vergangenen Jahr angestiegen. Nur im Bezirk Mattersburg hat sich die Preisschere von 10,71 % auf 8,26 % verkleinert. Damit weist Mattersburg den geringsten Unterschied im Bundesland auf. Auch im Bezirk Neusiedl am See liegt die Differenz unter 10 %. Alle anderen Bezirke liegen teils weit darüber. Der diesjährige Spitzenreiter heißt Eisenstadt-Umgebung. Hier liegt die Preisschere derzeit bei fast 20 %.

#### **Kärnten**

In Kärnten liegt die Preisschere im Großteil der analysierten Bezirke unter 10 %. Der kleinste Verhandlungsspielraum zeigt sich dabei im Bezirk Villach mit 5,59 %. Wie bereits vergangenes Jahr liegt auch heuer wieder die größte Differenz zwischen Angebots- und Kaufpreis in Spittal an der Drau. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wert jedoch von über 18 % auf fast 16 % gesunken. Auch im Bezirk Klagenfurt ist die Preisschere von 10,2 % auf 7,14 % gesunken.

#### **Niederösterreich**

Besonders nah aneinander lagen die Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer im Bezirk Sankt Pölten (3,73 %). Auch in Korneuburg (4,08 %) und Gänserndorf (4,95 %) wurden niedrige Werte gemessen, wobei die Preisschere in Gänserndorf im Vergleich zum Vorjahr heuer deutlich weiter auseinander liegt. Während die Preisdifferenz in



Lilienfeld im Jahr 2018 nur bei 1,61 % lag, belegt der Bezirk heuer mit 16,13 % einen Spitzenplatz – gleich hinter Melk (16,36 %) und Tulln (16,5 %).

### Oberösterreich

Die kleinste Abweichung in Oberösterreich befindet sich im Bezirk Freistadt (5,38 %). Dicht darauf folgt Linz mit 5,95 %. 2018 betrug die Abweichung dort noch 9,43 %. Insgesamt liegt aber auch in Oberösterreich die Preisschere zumeist rund um oder sogar über 10 %. Die größten Differenzen zwischen den Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer wurden in den Bezirken Linz Land (14,52 %) und Schärding (15,38 %) gemessen. In Schärding ist die Preisschere im Vergleich zum Vorjahr besonders weit aufgegangen. Im Gegensatz dazu ist die Preisdifferenz des Vorjahresspitzenreiters Kirchdorf an der Krems von über 16 % auf fast 8 % gesunken.

### Salzburg

Im Bundesland Salzburg lagen nur für vier Bezirke ausreichend Daten für die Analyse einer Preisschere bei Grundstücken vor. Insgesamt scheint es überall mehr Verhandlungsspielraum zu geben als noch vor einem Jahr. In den Bezirken Sankt Johann im Pongau (6,19 %) und Hallein (6,25 %) wurden die moderatesten Unterschiede zwischen Angebots- und Kaufpreis festgestellt. Allerdings sind beide Werte im Vergleich zu 2018 deutlich angestiegen. Auch die Preisschere in den Bezirken Salzburg-Umgebung (10,47 %) und Zell am See (12,02 %) hat sich weiter geöffnet.

### Steiermark

In der Steiermark finden sich jene zwei Bezirke mit den geringsten Unterschieden in der Preisvorstellung von Käufern und Verkäufern. Liezen weist lediglich eine Preisschere von 1,37 % auf. Dahinter folgt Leoben mit 3,23 %. Beide Bezirke wiesen 2018 noch deutlich höhere Werte aus. Zudem scheint sich die Preisschere in der Steiermark am deutlichsten zu schließen. In sieben der zwölf analysierten Bezirke wurde ein Rückgang der Preisdifferenz gemessen. Auch die ehemaligen Spitzenreiter Graz-Umgebung und Leibnitz verzeichnen heuer kleinere Abweichungen als noch vor einem Jahr. Neuer Tabellenführer ist der Bezirk Südoststeiermark mit 13,95 %. Die Preisschere im Bezirk Graz Stadt liegt - ähnlich dem vergangenen Jahr - bei 12,89 %.

### Tirol

Im Bundesland Tirol gab es nur in zwei Bezirken ausreichend Daten für die Analyse der Preisschere bei Grundstücken. In Kitzbühel und Innsbruck-Land liegt die Differenz zwischen Angebots- und Kaufpreis bei 7,63 % bzw. 7,93 %. Beide Bezirke weisen damit einen Anstieg der Werte aus dem Vorjahr auf, liegen jedoch im österreichweiten Vergleich unter dem Durchschnitt.

Preisschere von Grundstücken in Österreich		
Bundesland	Bezirk	Abweichung in %
Burgenland	Eisenstadt - Umgebung	19,14
Burgenland	Güssing	12,5
Burgenland	Mattersburg	8,26
Burgenland	Neusiedl am See	9,17
Burgenland	Oberpullendorf	16,67
Burgenland	Oberwart	13,95
Kärnten	Feldkirchen	7,69
Kärnten	Hermagor	12
Kärnten	Klagenfurt	7,14
Kärnten	Klagenfurt Land	7,29
Kärnten	Sankt Veit an der Glan	7,02
Kärnten	Spittal an der Drau	16,22
Kärnten	Villach	5,59
Kärnten	Villach Land	7,41



Kärnten	Völkermarkt	9,8
Kärnten	Wolfsberg	10,53
Niederösterreich	Amstetten	6,17
Niederösterreich	Baden	12,65
Niederösterreich	Bruck an der Leitha	7,23
Niederösterreich	Gänserndorf	4,95
Niederösterreich	Hollabrunn	5,41
Niederösterreich	Korneuburg	4,08
Niederösterreich	Krems Land	8,93
Niederösterreich	Lilienfeld	16,13
Niederösterreich	Melk	16,36
Niederösterreich	Mistelbach	9,76
Niederösterreich	Mödling	6,96
Niederösterreich	Neunkirchen	12,82
Niederösterreich	Sankt Pölten	3,73
Niederösterreich	Sankt Pölten Land	12,3
Niederösterreich	Tulln	16,5
Niederösterreich	Wiener Neustadt Land	6,15
Oberösterreich	Braunau am Inn	6,36
Oberösterreich	Eferding	11,88
Oberösterreich	Freistadt	5,38
Oberösterreich	Gmunden	9,52
Oberösterreich	Grieskirchen	12
Oberösterreich	Kirchdorf an der Krems	8,05
Oberösterreich	Linz	5,95
Oberösterreich	Linz Land	14,52
Oberösterreich	Perg	13,27
Oberösterreich	Ried im Innkreis	13,33
Oberösterreich	Rohrbach	11,43
Oberösterreich	Schärding	15,38
Oberösterreich	Steyr-Land	10,81
Oberösterreich	Urfahr-Umgebung	10,6
Oberösterreich	Vöcklabruck	6,93
Oberösterreich	Wels	12,96
Oberösterreich	Wels-Land	8,59
Salzburg	Hallein	6,25
Salzburg	Salzburg-Umgebung	10,47
Salzburg	Sankt Johann im Pongau	6,19
Salzburg	Zell am See	12,02
Steiermark	Bruck-Mürzzuschlag	8,33
Steiermark	Deutschlandsberg	9,68
Steiermark	Graz	12,89
Steiermark	Graz-Umgebung	11,3
Steiermark	Hartberg-Fürstenfeld	9,38
Steiermark	Leibnitz	11,67



Steiermark	Leoben	3,23
Steiermark	Liezen	1,37
Steiermark	Murtal	10,53
Steiermark	Südoststeiermark	13,95
Steiermark	Voitsberg	7,41
Steiermark	Weiz	10,45
Tirol	Innsbruck-Land	7,93
Tirol	Kitzbühel	7,63

Anmerkung: Fehlende Bezirke sind auf eine zu geringe Datenbasis zurückzuführen.  
Quelle: willhaben & IMMOUnited (1. Juli 2018 – 30. Juni 2019)

### >> Die Auswertung als interaktive Karte

Unter <https://app.23degrees.io/embed/nVpa5MYgCK7m74XK-choro-import-preisschere-grundstuecke> sind die Auswertungs-Ergebnisse auch im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der 23 degrees GmbH als interaktive Karten zu finden.

Diese können mittels Einbau des folgenden HTML-Tags direkt in Online-Artikel eingebettet werden.

```
<script src="https://app.23degrees.io/services/public/embed-code/nVpa5MYgCK7m74XK-choro-import-preisschere-grundstuecke"></script>
```

### Allgemeine Eckdaten

Abgesehen von den analysierten Angebotspreisen zeigen die Auszüge aus dem Grundbuch, dass seit 2009 bei rund 11 % aller Baulandtransaktionen gewerbliche Käufer involviert waren. Des Weiteren macht dieser auf 2009 ausgeweitete Blick deutlich, dass über die vergangenen Jahre hinweg die durchschnittliche Größe eines neu gekauften Baugrunds in Österreich bei 975 Quadratmeter lag. Die Käufer zahlten im Schnitt 185.579 Euro und sind rund 40,97 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, potenziellen 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 2018 bis Juni 2019 online waren. Diese Rohdaten wurden um Dubletten 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.



**Pressekontakte:**

Andreas Pucher

PR Manager / willhaben

Tel.: 0699/1303 1518

E-Mail: [andreas.pucher@willhaben.at](mailto:andreas.pucher@willhaben.at)

Thomas Reiter

Reiter PR

Tel.: 0676/66 88 611

Email: [thomas.reiter@reiterpr.com](mailto:thomas.reiter@reiterpr.com)