



Pressekonferenz
des
Fachverbandes der Immobilientreuhänder
anlässlich der
Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2016
mit

KommR Mag. **Georg EDLAUER**, Obmann des Fachverbandes
der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ

FVO-Stv. FGO Ing. **Gerald GOLLENZ**,
Fachverbandsobmann-Stv. und Fachgruppenobmann
Steiermark

FVO-Stv. **Reinhold LEXER**, Fachverbandsobmann-Stv.

FGO KommR **Michael Pisecky**, Fachgruppenobmann Wien

Dr. **Eugen OTTO** (Otto Immobilien Gruppe) - Erster Wiener
Zinshaus-Marktbericht

Dienstag, den 28. Juni 2016, 09.30 Uhr
Wirtschaftskammer Österreich - Saal Nr. 4
1045 Wien, Wiedner Hauptstraße 63

Der Immobilienpreisspiegel

Heuer erscheint der Immobilienpreisspiegel bereits zum 27. Mal - und wird wie schon in den Jahren zuvor wieder durch den „Wiener Zinshausbericht“ sowie „Frequenzdaten“ ergänzt.

Der Immobilienpreisspiegel 2016 ist zum Preis von 35 (für WKO-Mitglieder: 27) € zzgl. USt und Versandkosten beim Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien, erhältlich. Bestellungen per E-Mail an bestellung-immo@wko.at oder telefonisch unter 0590900-5522 oder per Fax 0590900-115522. Alle Infos unter www.wkimmo.at

Methodik

Wie bereits im Vorjahr, wurden für den Immobilienpreisspiegel 2016 in den Kategorien „Einfamilienhaus/Reihenhaus/Eigentumswohnung-Erstbezug/gebrauchte Eigentumswohnung“ die Daten sowohl nach „Wohnwerten“ (einfach, mittel, gut, sehr gut), also nach Qualitätskriterien bei der Ausstattung, als auch nach Lagekriterien (normale, gute, sehr gute Wohnlage) erhoben und in diesen Kategorien auch noch um die „mäßige Wohnlage“ innerhalb des Bezirks erweitert.

Der Immobilienpreisspiegel 2016 reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern - basierend auf einer Mitgliederbefragung - den statistisch errechneten Durchschnittspreis der im Jahr 2015 erzielten Immobilienpreise und enthält die Auswertungen verschiedener Liegenschaftsarten für alle politischen Bezirke. Der Immobilienpreisspiegel 2016 bildet daher auch keine aktuellen Immobilienpreise (Angebotspreise) oder eine aktuelle Preisentwicklung 2016 ab, sondern stellt im Rückblick die Entwicklung des Jahres 2015 dar.

Kooperation ZT datenforum

Im steten Bestreben, den Immobilienpreisspiegel noch weiter zu verbessern, sind wir heuer eine Kooperation mit der Firma ZT datenforum eingegangen. Die Ziviltechniker-Genossenschaft „ZT datenforum“ liefert valide Daten für alle Immobilien-Transaktionen in ganz Österreich. Das Grazer Unternehmen greift dabei auf über zwölf Jahre Erfahrung zurück und kann damit seinen KundInnen verlässliche Vergleiche von Immobilienpreisen, regionalen Entwicklungen und Umfeldanalysen liefern.

Die Daten werden innerhalb eines Monats aus den bei der Eintragung ins Grundbuch hinterlegten Kaufverträgen gewonnen. Alle Urkunden werden dabei von 13 MitarbeiterInnen gelesen, analysiert und die bewertungsrelevanten Daten in eine Datenbank eingetragen; dies auch unter Einbeziehung von weiteren Informationen, wie Nutzwert-Gutachten etc. Diese Datenerfassung wird von Spezialisten gewissermaßen „händisch“ verrichtet, da sich Experimente mit automatisierten Modellen im Sinne der empirischen Genauigkeit als nicht befriedigend erwiesen haben.

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder setzt nunmehr diese Transaktionsdaten in den Kategorien Baugrundstücke und Eigentumswohnungen (Erstbezug und gebraucht) zur Validierung und damit zur Qualitätskontrolle für die Ergebnisse durch die Mitgliedererhebung ein.

2015 wurden knapp 110.000 Urkunden verbüchert und von der Firma „ZT datenforum“ ausgewertet. Im Mai 2016 war erstmals wieder ein Rückgang der eingetragenen Urkunden um ca. 10 % zu verzeichnen.

Detailinformationen zur Methode beim Zinshausbericht und zu den Frequenzzahlen entnehmen Sie bitte den Unterlagen, die dieser Pressemappe gesondert beiliegen.

Trends und Tendenzen

„Auch im Vorjahr hat sich gezeigt, dass Immobilien als Anlage heiß begehrt waren“, sagt Fachverbandsobmann KommR Mag. **Georg Edlauer**. Und es geht ähnlich weiter, nach wie vor ist diese Anlageform angesichts niedriger Zinsen, geringerem Vertrauen in die Finanzmärkte und sonstiger Rahmenbedingungen beliebt. Trotz anhaltender Nachfrage gehören extreme Preissteigerungen jedoch der Vergangenheit an, kommen doch wieder mehr Immobilien auf den Markt.

Noch mehr Investitionen in Immobilien würde sich der Fachverbandsobmann auch in Hinblick auf die vor allem in Ballungszentren benötigten Wohnungen wünschen. Allein zum jetzigen Zeitpunkt fehlen in Wien schon mehr als 10.000 Wohnungen. Und jedes Jahr kommt ein weiterer Fehlbestand von zumindest 5.000 Wohnungen dazu. „Leistbares Wohnen kann nur durch ein größeres Wohnungsangebot erfüllt werden“, sagt Edlauer. „Nur der Markt macht den Preis“. Kommunen und gemeinnützige Bauvereinigungen allein können das jedoch nicht schaffen. „Ohne private beziehungsweise gewerbliche Investoren ist ein funktionierender Wohnungsmarkt undenkbar“, ist der Fachverbandsobmann überzeugt. Diese Investoren werden aber durch eine seit Jahren geführte Diskussion um ein neues Mietrecht und Forderungen nach Mietzinsobergrenzen sowie rückwirkende Verschlechterungen des gesetzlichen Umfeldes nachhaltig davon abgehalten, in Österreich in Wohnimmobilien zu investieren. „Wir brauchen mehr Investitionsanreize, sowohl im Bereich Sanierung als auch im Neubau“, so sein Appell an die Politik. „Dies führt nicht nur dazu, dass durch vermehrtes Angebot die Mieten konstant gehalten werden können, sondern hat erhebliche Auswirkungen auf die gesamte Volkswirtschaft. Alleine, wenn man jährlich die fehlenden 5.000 Wohnungen schaffen würde, ergibt dies einen BIP-Effekt in Höhe von mehr als 1,1 Milliarden Euro und schafft 9.000 Arbeitsplätze“ rechnet Edlauer vor.

FVO-Stv. Fachgruppenobmann Ing. Gerald Gollenz weist am Beispiel von Graz auf ein bundesweites Thema hin, dass der Branche unter den Nägeln brennt.

Es ist aber doch ganz klar eine weitere Abwanderung aus den ländlichen Regionen in Richtung Großraum Graz erkennbar. „Hier ist die Politik gefordert, Maßnahmen zu setzen, die eine weitere Ausdünnung der Bezirke stoppt.“

Die Entwicklung neuer Stadtteile in Graz erfordert ein sehr hohes Investment für die notwendige Infrastruktur, während in den Bezirken Schulen, Kindergärten, Postämter und Polizeistationen schließen“, so Gollenz. Das ist aber kein steirisches Phänomen, es lassen sich in allen Bundesländern Beispiele dafür finden.

FVO-Stv. Ing. Gerald Gollenz appelliert an die Gemeinden, sich bei Flächenwidmung und Stadtentwicklung Profis aus der Immobilienwirtschaft als Berater zu holen, die helfen können teure Fehler zu vermeiden. Der Immobilientreuhänder als Partner der Kommunen kann Lösungsansätze aufzeigen, die eine bessere Nutzung der bestehenden Infrastruktur und damit auch mehr Lebensqualität für die Bewohner bringt.

Objektkategorien im Überblick

Wohnimmobilien:

Moderat haben sich österreichweit neuerlich die Preise für **Baugrundstücke** für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt. Den höchsten Anstieg gab es mit einem Plus von 5,1 Prozent im Bundesland Salzburg, hier kostete der Quadratmeter somit im Jahresdurchschnitt € 414. Am wenigsten kletterten die Preise für Baugrundstücke mit einem Plus von 1,5 Prozent in Tirol - der durchschnittliche Quadratmeterpreis dafür lag bei 384 €. Absoluter Spitzenreiter war erneut Wien, wo der Quadratmeter Baugrund mit 615,2 € zu Buche schlug. Am günstigsten waren Baugrundstücke mit € 79,20 (+2,5 Prozent) in der Steiermark. In den meisten Landeshauptstädten setzte sich ebenfalls der Trend zu moderaten Preisanstiegen fort. Ausnahme war die Stadt Salzburg, wo die Preise für Baugrundstücke um sieben Prozent zulegten, der Quadratmeter kostete hier somit € 955,7. Am günstigsten sind Baugrundstücke mit durchschnittlich 108 € (+4,8 Prozent) in St. Pölten.

Bei **Einfamilienhäusern** zeigt sich folgendes Szenario: auch in diesem Segment gab es nur moderate Preissteigerungen, die höchsten mit 3,5 Prozent in Tirol sowie 3,3 Prozent in der Steiermark. In diesen beiden Bundesländern liegt der Preis pro Quadratmeter nun bei durchschnittlich € 2.356,4 bzw. €1.298,2. Mit diesem Durchschnittswert ist die Steiermark übrigens das günstigste Pflaster, am meisten kosten Einfamilienhäuser mit € 2.690,3 im Bundesland Salzburg. Ähnlich die Entwicklung in den Landeshauptstädten: mit einem Durchschnittspreis von € 3.600,3 (+1,4 Prozent) liegt Salzburg an der Spitze, Schlusslicht ist Klagenfurt mit € 1.645,3 (+1,5 Prozent). Am stärksten gestiegen ist der Quadratmeterpreis im Übrigen in Linz, und zwar um 5,3 Prozent auf € 2.353,7. Als einzige Landeshauptstadt sind die Preise in St. Pölten gesunken - und zwar um 0,2 Prozent auf durchschnittlich € 1.703,5 pro m².

Keine allzu großen Sprünge machten im Beobachtungszeitraum die Preise von **Reihenhäusern**: mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 1.205,9 (+3,2 Prozent) waren sie nach wie vor in der Steiermark am niedrigsten. Die höchsten wurden mit € 2.574,1 (+2,2 Prozent) in Wien erzielt.

Betrachtet man die Landeshauptstädte, ist Salzburg mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 3.038,9 nach wie Spitzenreiter, wenn auch die Preise mit einem Plus von 0,3 Prozent nur geringfügig angezogen haben. Am stärksten, nämlich um acht Prozent auf € 1.700,5 pro m², sind die Preise in diesem Segment in St. Pölten gestiegen. Einen geringfügigen Preisrückgang gab es in Bregenz - hier ist der Durchschnittspreis um 0,1 Prozent von 2.255 auf € 2.253,1 zurückgegangen.

Deutliche Unterschiede zeigen sich hingegen im Bundesländervergleich bei den **Eigentumswohnungen (Erstbezug)**: Während in Tirol die Preise mit plus 4,7 Prozent am stärksten gestiegen sind, hat es in Niederösterreich doch einem deutlichen Preisrückgang um sechs Prozent gegeben. So liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Erstbezugs-Eigentumswohnung in Niederösterreich nun bei € 1.824,8, in Tirol bei € 2.925. Moderat sind die Preise in Wien gestiegen - und zwar um 1,8 Prozent auf € 3.999,3 pro m² - die Bundeshauptstadt belegt damit im Bundesländervergleich neuerlich Platz 1. Der Blick in die Landeshauptstädte hingegen zeigt eine andere Entwicklung: mit einem Plus von 6,4 Prozent konnte Klagenfurt die höchste Preissteigerung verzeichnen, hier wurden € 2.382 pro m² bezahlt. Teuerstes Pflaster war neuerlich Salzburg, wo die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei € 4.423,1 lagen. Schlusslicht in diesem Segment war wie im Jahr zuvor mit einem Durchschnittspreis von € 1.896,6 St. Pölten (+0,4 Prozent).

Bei **gebrauchten Eigentumswohnungen** hat sich der Höhenflug der Preise weiter eingebremst. Ausnahme ist Tirol, wo die Durchschnittspreise in diesem Segment um 10,2 Prozent auf € 2.214,8 pro m² zugelegt haben. Mit durchschnittlich € 2.751,3 (+2,3 Prozent) wurde im Bundesländervergleich am meisten in Wien bezahlt, am niedrigsten waren gebrauchte Eigentumswohnungen mit € 1.116,3 (+1,7 Prozent) in der Steiermark. Günstigste Landeshauptstadt war wieder Eisenstadt mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 1.309,9 (+2,3 Prozent). Den Titel der teuersten Landeshauptstadt musste Salzburg diesmal an Innsbruck abgeben: hier wurde mit 7,7 Prozent nicht nur die höchste Preissteigerung, sondern mit durchschnittlich € 2.935,2 auch der höchste Preis pro Quadratmeter erzielt. Die Salzach-Stadt belegte mit € 2.844,7 pro m² Rang zwei.

Nur wenig Bewegung war bei den Preisen für **Mietwohnungen (freier Mietzins)** zu beobachten: Am niedrigsten waren die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter mit € 5,9 (+ 0,9 Prozent) in Kärnten, am höchsten mit € 9,4 (+2,5 Prozent) in Wien. Platz zwei belegte in diesem Ranking Vorarlberg mit € 8,9 (+2,8 Prozent). Bei den Landeshauptstädten war die Bandbreite der Preisveränderungen ein wenig größer: so sanken die Durchschnittsmieten im Burgenland um 2,8 Prozent auf € 7,1 pro m² - damit ist die burgenländische Landeshauptstadt das zweitgünstigste Pflaster hinter St. Pölten mit € 6,6 pro m². Den höchsten Preisanstieg gab es mit vier Prozent in der Stadt Salzburg - hier kostet der Quadratmeter somit € 9,9. Am meisten muss mit € 10,8 (+1,4 Prozent) jedoch in Innsbruck bezahlt werden, Wien belegt bei diesem Vergleich Platz 3 mit € 9,4 pro m² (+2,5 Prozent).

Gewerbeimmobilien:

Nur wenig Bewegung gab es am **Büroimmobilienmarkt**, so Fachverbandsobmann-Stv. Reinhold Lexer in seinem Bericht zu den Gewerbeimmobilien. Zeigen sich im Preisspiegel 2015 noch teils deutliche Preiszuwächse, so sind es im diesjährigen nur marginale oder gar Rückgänge. Eine deutliche Trendumkehr gab es beispielsweise am niederösterreichischen Büroimmobilienmarkt:

Legten hier zuletzt die Durchschnittspreise mit 14,6 Prozent noch deutlich zu, wurde nun im Bundeslanddurchschnitt ein Rückgang von immerhin 6,1 Prozent auf € 6,6 pro Quadratmeter verzeichnet. Nachgegeben haben auch die Büromieten in Kärnten (-0,6 Prozent auf 6 €), im Burgenland stagnierten sie bei € 6,6. Die höchste Preissteigerung gab es im Bundesländervergleich mit plus 4 Prozent in Vorarlberg, wo durchschnittlich € 8,2 pro m² für Büros bezahlt wurden.

Ähnlich die Situation in den Landeshauptstädten, wo sich die Preise nur leicht änderten. Rückgänge um jeweils 0,4 Prozent gab es in Eisenstadt (8,7 €) und Innsbruck (9 €), in den anderen Städten gab es Preissteigerungen zwischen 0,4 Prozent (Salzburg) und 2,8 Prozent (St. Pölten). Die NÖ Landeshauptstadt hat sich somit entgegen dem landesweiten Trend entwickelt. Der höchste Preis für einen Quadratmeter Bürofläche wurde im Jahresdurchschnitt mit € 10,7 in Wien bezahlt.

Bei den **Geschäftslokalen** wurde die Talfahrt der Mieten - im Bundesländervergleich betrachtet - beendet. In allen Ländern wurden Preissteigerungen verzeichnet, die höchste mit 5,6 Prozent in Salzburg, wo der Mietpreis pro Quadratmeter Geschäftsfläche bei durchschnittlich € 16,9 lag.

Ebenfalls über fünf Prozent legten die Geschäftsraumieten in Vorarlberg (+ 5,2 Prozent) und Wien (+ 5,3 Prozent) zu. Mit € 17,3 pro m² wurden in der Bundeshauptstadt übrigens die höchsten Mieten verrechnet. Ein Blick auf die Mieten pro Quadratmeter in den sogenannten 1A-Lagen zeigt Werte zwischen € 12,9 im Burgenland und € 40,1 in Wien.

Bei den Landeshauptstädten zeigen sich hingegen deutlichere Unterschiede: so kletterten die Durchschnittspreise in Bregenz um +10,1 Prozent auf € 12,4 - das war mit Abstand die höchste Steigerung. Ein Plus von 7,9 Prozent gab es auch noch in der Stadt Salzburg, wo mit € 59,3 die höchsten Durchschnittspreise am Quadratmeter bezahlt wurden. Unverändert bei € 10,3 blieben hingegen die Quadratmeterpreise in Klagenfurt, während sie in St. Pölten sogar um 2,2 Prozent auf € 16,4 zurückgingen.

Die Entwicklung der Kaufpreise für **Betriebsgrundstücke** zeigt folgendes Bild: auch heuer gilt, dass diese - betrachtet man die Landeshauptstädte - in Salzburg (398 € pro m²) und Innsbruck (383 € pro m²) am teuersten sind. Grund dafür ist unter anderem die knappe Verfügbarkeit. In beiden Landeshauptstädten gab es auch die höchsten Preissteigerungen - diese lag bei 10,6 Prozent in Salzburg beziehungsweise 9,4 Prozent in Innsbruck. In allen anderen Landeshauptstädten lagen die Preissteigerungen deutlich darunter, in St. Pölten wurde ein Preisrückgang um 2,3 Prozent verzeichnet.

Ähnlich das Bild im Bundesländervergleich, zumindest in Hinblick auf die Preisveränderungen. Da hat Vorarlberg mit einem Plus von 9 Prozent (auf € 215,1) die Nase vorn. In den anderen Bundesländern stiegen die Preise nur leicht - und zwar zwischen 0,4 Prozent (Wien) und 1,6 Prozent (Niederösterreich). Einzig in Kärnten sind die Quadratmeterpreise für Betriebsgrundstücke gesunken - und zwar um 1 Prozent auf 53,6 €, so FVO-Stv. Reinhold Lexer abschließend.

Blick in die Bundesländer

Bundesland Wien

„Wien ist eine sehr stark wachsende Stadt mit einer Zuwanderung von über 80.000 Personen und einer Abwanderung von 50.000 bis 60.000 Personen, nicht berücksichtigt die Personen, die innerhalb von Wien umziehen“, sagt Wiens Fachgruppenobmann KommR **Michael Pisecky**. Dies zeige, dass 12-15 Prozent der Wiener Bevölkerung pro Jahr, was ihre Wohnung betrifft, in Bewegung sind. Nach wie vor ist der Wiener Markt geprägt von einem hohen Anteil an Mietwohnungen - er liegt bei rund 80 Prozent. Davon mache der soziale Wohnbau mit preisgeregelten Mieten einen Großteil aus. „Darüber hinaus sind auch im privaten Wohnbau 70 Prozent der Wohnungen preisgeregelt“, sagt Pisecky.

Die Preisentwicklung der privaten Mietwohnungen umfasse daher nur einen sehr kleinen, unter 10 Prozent liegenden Anteil der Wiener Wohnungen. Hier bestehe eine enorme Nachfrage nach kleinen Wohnungen unter 60m², daher sei hier auch noch immer ein Preisauftrieb speziell in Innenstadtlagen zu verzeichnen.

Pisecky: „Man darf auch nicht vergessen, dass alle Personen, die nach Wien zuwandern, eine private Wohnung finden müssen, da die Gemeindewohnungen nur für „Wiener“ zur Verfügung stehen.“ Mit zu berücksichtigen sei weiters, dass im freifinanzierten Wohnbau viele neue, sehr attraktive Wohnungen mit hohem Wohnwert auf den Markt kommen, was die Qualität, aber eben auch den Preis anhebe. Gegen diese Bewegung stehe die Einkommensentwicklung von breiten Bevölkerungsgruppen, wo die Möglichkeit und Leistbarkeit für Mieten an Grenzen stoße. „Wir sehen hier auch schon seit Jahren, dass speziell bei größeren Wohnungen die Leerstände steigen, die Vermarktungsdauer steigt und oft der Angebotspreis nicht mehr erreicht wird“, sagt Wiens Fachgruppenobmann. Unter diesen Rahmenbedingungen sei trotz hoher Nachfrage mit keiner weiteren Preissteigerung bei Mieten zu rechnen. Auch im Wohnungsneubau im Eigentum sei ein Preisniveau erreicht, welches immer schwerer angenommen werde. Die Grenze der Eigennutzer liege oft bei 300.000 bis 350.000 Euro für 3-4 Zimmer Wohnungen - solche Wohnungen, wenn vorhanden, werden rasch verkauft. „Anleger suchen bis 250.000 Euro - und zwar die typischen und gut gefragten 2-Zimmerwohnungen“, erklärt Pisecky. Wohnungen, die preislich darüber liegen, seien sehr lageabhängig.

Passt diese, dann werden auch diese Wohnungen, die über 500.000 Euro oder sogar deutlich darüber liegen, gut verkauft. Bei mittleren Wohnlagen gebe es schon oft lange Verwertungszeiträume und Preiskorrekturen. Auf Grund der hohen Preise im Neubau haben jedoch Gebrauchtwohnungen noch immer Luft nach oben.

Insgesamt sind günstigere neue Projekte notwendig, was sicher nur mit geänderten Rahmenbedingungen die Baukosten und vor allem die Grundkosten betreffend geht. „Hier sind Lösungen dringend erforderlich und unsere Vorschläge und Lösungen dafür liegen vor“, sagt Pisecky.

Wiener Zinshausmarkt

Der Wiener Zinshausmarkt setzt seine Erfolgsgeschichte fort: nach Recherchen der Wiener Otto Immobilien Gruppe betrug der Vorjahresumsatz mit Stichtag 13.6.2016¹ deutlich mehr als eine Milliarde Euro. Impulsgeber für die starke Entwicklung am Zinshausmarkt seien die Anhebung der Immobilienertragsteuer, günstige Finanzierungsmöglichkeiten sowie fehlende sichere Anlageformen, erläuterte Dr. Eugen Otto, Eigentümer der Wiener Otto Immobilien Gruppe.

Teils deutlich zugelegt haben seit dem ersten Halbjahr 2015 die Preise außerhalb des Gürtels – allerdings mit Ausnahme der Region 10 (13., 18. und 19. Bezirk). Bei den Preisen in den innerhalb des Gürtels gelegenen Bezirken sieht man Seitwärtsbewegungen bzw. einen Rückgang der Mindestpreise. Der höchste Zuwachs bei den Maximalpreisen wurde in der Region 6 (10. und 11. Bezirk) mit plus 28 Prozent verzeichnet.

Den größten Anstieg bei den Mindestpreisen registriert Otto Immobilien in der Region 12 (21. und 22. Bezirk) mit rund 33 Prozent. In der Region 6 (10. und 11. Bezirk) sowie in der Region 8 (15. Bezirk) erhöhten sich die Mindestpreise um jeweils 25 Prozent. „Die niedrigsten Einstiegspreise sind zwar weiterhin in den Bezirken außerhalb des Gürtels zu finden, aber üblicherweise wird kein Zinshaus mehr unter 1.000,- Euro/m² veräußert“, so Otto.

Zinshauskäufer: Private Investoren werden immer stärker

Weitere interessante Details der Auswertung des Ersten Wiener Zinshaus-Marktberichtes: Privatpersonen waren mit rund 35 Prozent bei den Käufen und 55 Prozent bei den Verkäufen diesmal besonders stark vertreten, umsatzmäßig blieben aber die Verhältnisse nahezu unverändert. Fast 80 Prozent des Vorjahres-Transaktionsvolumens sind käuferseitig Unternehmen zuzuschreiben, gefolgt von der Gruppe der Privatpersonen mit 12 Prozent. Auf Verkäuferseite wurden 57 Prozent des Transaktionsvolumens von Unternehmen erzielt, knapp 38 Prozent waren Privatpersonen zuzuschreiben.

¹ Diese exklusiv für den Immobilienpreisspiegel erhobenen Zahlen zum Transaktionsvolumen des Vorjahres basieren auf dem aktuellen Frühjahrsbericht 2016, dessen Stichtag der 15.2.2016 war. Im Sinne einer Aktualisierung hat Otto Immobilien Research das Transaktionsvolumen um den Nachlauf, also die seither im elektronischen Grundbuch eingetragenen Kaufverträge, bis inklusive 13.6.2016 ergänzt.

Mit Stichtag 15.2.2016 betrug die Zahl der Gründerzeit-Zinshäuser nach der von Otto Immobilien entwickelten Methodik noch 14.670 Objekte. Die Hauptursache für diese Entwicklung ist nach wie vor die Begründung von Wohnungseigentum, Abrisse finden selten statt.

Siehe dazu auch die **Detailunterlage** im Anhang.

Bundesland Niederösterreich

Die Preise steigen in **Niederösterreich** bis auf wenige Ausnahmen weiter, berichtet Niederösterreichs Fachgruppenobmann **Johannes Wild**. Die Steigerungen liegen durchschnittlich um die Inflation. „Es kann daher eher von einer Seitwärtsbewegung der Werte gesprochen werden“, sagt Wild. Die Randgebiete im Norden oder Süden steigen ähnlich wie die wesentlich teureren Gebiete um Wien oder im Südwesten. Auffällig sei jedoch, dass einzelne, im Preis besonders hoch gelegene Liegenschaften, im Wert etwas nachgegeben haben. Ob hier der Zenit der Werte erreicht worden ist, muss abgewartet werden, so Wild.

Zu beobachten sei, dass es in den Bezirken immer mehr zu einer Zentrierung um die jeweiligen Bezirkshauptstädte oder größeren Städte komme. Unter anderem seien etwa rund um Städte wie Krems, St. Pölten oder um Wien Preissteigerungen zu sehen. Bemerkenswert sei hier weiters, dass in diesen Gebieten aufgrund der Nachfragesituation freifinanzierter Mehrfamilienwohnbau, also ohne öffentliche Förderung, wirtschaftlich betrieben werden könne. „Anders gesehen kann gesagt werden, dass die Preise aufgrund der hohen Landeswohnbauförderungen stark gedrückt werden“, sagt Niederösterreichs Fachgruppenobmann.

Bei Geschäftslokalen setzt sich der negative Trend weiter fort: Demnach würden Geschäftsräumlichkeiten in sogenannten 1b-Lagen weiter verlieren. Wild: „Dies ist als Tribut an die vielen neuen Geschäftsflächen in den Fachmarkt- und Einkaufszentren und den zunehmenden Onlinehandel zu sehen“.

Bundesland Burgenland

Der Trend nach oben hält auch im **Burgenland** an, konstatiert **Burgenlands** Fachgruppenobmann **Günter Buchinger**. So sind auch im Jahr 2016 die Immobilienpreise - wie bereits in den Vorjahren - in fast allen Erhebungsgruppen gestiegen, wobei der Anstieg nicht mehr so stark war wie in der Vergangenheit.

„Nachgefragt werden nach wie vor Liegenschaften, die sich zur Veranlagung (Baugrundstücke, Renditeobjekte) eignen. Das weiterhin anhaltende niedrige Zinsniveau macht solche Investitionen attraktiv“, so Buchinger.

Der Bevölkerungszug in die Bezirksvororte führt zu erhöhten Preisen, vor allem von unbebauten Baugrundstücken. Käufer sind hier in erster Linie Siedlungsgenossenschaften und gewerbliche Bauträger.

Bundesland Oberösterreich

Der oberösterreichische Immobilienmarkt stellt sich nach Einschätzung von Fachgruppenobmann Mario Zoidl wie folgt dar: Eigentumswohnungen, ob gebraucht oder Erstbezug, sind am Immobilienmarkt Oberösterreich nach wie vor gefragt. Der Preisanstieg ist zwar nicht mehr so stark wie vor einigen Jahren, jedoch speziell in guten Lagen mit gutem Wohnwert, steigen die Preise stärker.

Bei Neubauwohnungen ist besonders im Bereich von sehr guten Wohnlagen mit sehr gutem Wohnwert eine hohe Bereitschaft, auch mehr zu bezahlen, gegeben.

Baugrundstückspreise entwickeln sich in Oberösterreich durchwegs moderat nach oben, wobei allerdings in guten und sehr guten Lagen ein hoher Preisanstieg zu bemerken ist. Dies gilt etwa für Grieskirchen sowie Linz Land und Vöcklabruck, wo die Baugrundstückspreise stark steigen. Eine Ausnahme sind grenznahe Gebiete wie Schärding und Braunau, wo die Preise auch in sehr guten Lagen gefallen sind.

Betriebsgrundstücke am Land sinken leicht, was auf die allgemeine Wirtschaftssituation zurück zu führen sein wird. Betriebliche Grundstücke mit einem sehr guten Nutzungswert fallen in Wels Land, Gmunden, Ried/Innkreis, Schärding und Freistadt. Im restlichen Land sind sie relativ gleich geblieben und bewegen sich seitwärts.

Reihenhäuser in normaler Wohngegend mit einfachem Wohnwert, wie beispielsweise im Raum Steyr, sind im Preis leicht gesunken. Im restlichen Landesgebiet sind die Preise hingegen geringfügig nach oben gegangen. Einfamilienhäuser sind dagegen im Raum Grieskirchen stärker gestiegen als anderswo.

Am oberösterreichischen Büromarkt zeigen sich im Wesentlichen keine Veränderungen. Die Büromieten sind im gesamten Landesbereich relativ gleich geblieben, was wiederum darauf schließen lässt, dass sich die Wirtschaft doch nicht so schnell erholt wie gewünscht. In Bezug auf Geschäftsliegenschaften zeigt sich nach wie vor die Situation, dass in 1a-Lagen die Mieten hoch sind, während sie in 1b-Lagen bzw. Nebenlagen steil nach unten gehen.

Bundesland Salzburg

„Besonders festzuhalten ist ein neuerlich deutlich gestiegenes Transaktionsvolumen. Das in der Stadt Salzburg umgesetzte Volumen hat sich im Verlauf von 10 Jahren praktisch verdoppelt“, bilanziert Salzburgs Fachgruppenobmann KommR Mag. (FH) Dr. Gerald Hubner die Entwicklung zusammen. Bei Bauland ist Salzburg von einem Mangel gekennzeichnet. Die Preise für dieses rare Gut sind daher sowohl im Bundesland als auch in der Stadt Salzburg weiter gestiegen, ein Ende dieser Entwicklung ist mittelfristig nicht abzusehen.

Der Markt für Gewerbegrundstücke hat auch in den vergangenen Jahren eine deutlich weniger volatile Entwicklung gezeigt, als dies bei den Wohnbaugrundstücken der Fall war. Angebot und Nachfrage finden hier leichter zusammen, trotzdem bleiben die Preise auf hohem Niveau bzw. steigen sie weiter.

Ein deutliches Plus hat es auch bei Eigentumswohnungen Erstbezug gegeben. Die Anzahl der verkauften Einheiten stieg gegenüber dem Vorjahr deutlich, auch die Preise zogen weiter an.

„Neuer Wohnraum in Salzburg kostet richtig Geld“, so Hubner. Im Segment Gebrauchte Eigentumswohnungen und Reihenhäuser haben deutlich mehr Wohnungen und Reihenhäuser den Eigentümer gewechselt, der Durchschnittspreis für diesen Wohnraum ist weiter gestiegen.

„Eine echte Aufgabe hat sich gestellt, wer in der Stadt Salzburg ein Einfamilienhaus sucht“, weiß Hubner. Das Angebot sei schmal, die Nachfrage sehr hoch - die Steigerung bei den Hausverkäufen lag bei rund 35 Prozent. Auch im Bundesland sind wenige Objekte am Markt, die Preise damit stabil hoch.

Ebenfalls gutes Geld kostet in Salzburg qualitativ hochwertiger Wohnraum im Mietsegment. In diesem Bereich hat sich aber gezeigt, dass ein gewisser Preisplafond erreicht wurde, die erzielbaren Mieten stagnieren auf hohem Niveau bzw. sind teilweise sogar leicht rückläufig.

Für Büros und Geschäftslokale sieht Hubner folgendes Szenario: Hochwertige Büroflächen sind in Salzburg nach wie vor stabil nachgefragt, die gesamte Vermietungsleistung ist leicht rückläufig. Die Preise für Geschäftslokale in Toplagen haben sich im Wesentlichen auf einem hohen Niveau stabilisiert. „Salzburg ist nach wie vor ein Platz, an dem es dem Handel gut geht“, sagt Hubner.

Bundesland Tirol

Tirols Fachgruppenobmann-Stellvertreter **Arno Wimmer** beschreibt die Situation in den jeweiligen Kategorien in **Tirol** so: Die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser haben in den einzelnen Bezirken eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Es sind sowohl Preisreduktionen wie etwa in den Bezirken Kitzbühel und Landeck, sehr moderate Preissteigerungen, beispielsweise in Innsbruck-Stadt bei normaler und guter Wohnlage, aber auch überproportionale Preiserhöhungen feststellbar.

Die Preise für Eigentumswohnungen - Erstbezug sind in einigen Fällen leicht gesunken. Hauptsächlich jedoch sind Preiserhöhungen feststellbar. Die Preiserhöhungen sind unabhängig der Wohnlage und des Wohnwerts sehr unterschiedlich. Die höchsten Preissteigerungen sind durchwegs in sehr guter Wohnlage mit sehr gutem Wohnwert zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist in den Bezirken Innsbruck-Stadt, Schwaz und Kufstein zu erkennen.

In einzelnen Bezirken sind die Preiserhöhungen sehr moderat. In der Stadt Innsbruck werden vornehmlich frei finanzierte Wohnungen verkauft.

Die Preisentwicklungen in den einzelnen Stadtteilen sind sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist die Situation ebenfalls sehr unterschiedlich. Sie reicht von Preisreduktionen in einzelnen Bezirken, abhängig von der Wohnlage und dem Wohnwert, wie z. B. in Innsbruck-Stadt bei normaler Wohnlage und einfachem Wohnwert, über moderate Preissteigerungen bis zu überproportionalen Preissteigerungen. Die Höhe der Preissteigerungen ist nicht einheitlich von bestimmten Wohnlagen bzw. Wohnwerten abhängig.

Bei den Einfamilienhäusern sind im Bezirk Schwaz vielfach Preisreduktionen festzustellen. In einzelnen Bezirken sind vereinzelt Preisreduktionen abhängig von der Wohnlage und vom Wohnwert feststellbar. Mehrfach sind sehr unterschiedliche Preiserhöhungen zu erkennen.

Auch bei Reihenhäusern sind die Preistendenzen sehr unterschiedlich: Die Mietpreise sind überwiegend nur ganz moderat gestiegen, in einigen Fällen sind sogar geringere Mieten zu verzeichnen. Auch bei den Mietpreisen sind die Erhöhungen nicht direkt von der Wohnlage und des Wohnwertes abhängig. „Für den Bereich der Privatimmobilien kann generell festgestellt werden, dass sich die Preise in allen Objektkategorien sehr unterschiedlich entwickeln und von einer generellen Preiserhöhung nicht mehr gesprochen werden kann“, sagt Wimmer.

Ebenfalls sehr unterschiedlich haben sich die Büromieten entwickelt. Im Zentralraum Innsbruck - Stadt und Innsbruck - Land sind die Mietpreise überwiegend gesunken, in den Bezirken überwiegend gestiegen, wobei die Steigerungen der Büromieten in den Bezirken sehr unterschiedlich erfolgten.

Gleiches gilt für die Mieten für Geschäftslokale. In allen Bezirken sind sowohl Preisreduktionen als auch Preissteigerungen zu verzeichnen. Die meisten Preisreduktionen sind in Nebenlagen zu erkennen.

Und auch bei den Preisen für Betriebsgrundstücke ist die Entwicklung ähnlich, haben sich die Preise dafür doch ebenfalls sehr unterschiedlich entwickelt. So können bei allen Nutzungswerten sowohl Preissteigerungen als auch Preissenkungen festgestellt werden. Wimmer: „Die unterschiedlichen Preisentwicklungen im gewerblichen Bereich sind ein Zeichen dafür, dass der gewerbliche Immobilienmarkt konsolidiert.“

Bundesland Vorarlberg

In **Vorarlberg** beurteilt Fachgruppenobmann Mag. **Günther Ammann** den Immobilienmarkt als nach wie vor sehr angespannt. Die steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die aktuelle Diskussion auf Bundesebene in Bezug auf ein neues Wohnrecht würden auch den Vorarlberger Immobilienmarkt belasten und hätten somit eine negative Auswirkung auf die derzeit schon angespannte Situation.

„Es sind nicht ausreichend verfügbare Grundstücke am Markt, die Nachfrage nach Wohnraum ist konstant hoch und die Bürokratiekeule in Form von immer weiter ausufernden Vorschriften, Verordnungen und Gesetzen verteuert das Bauen zunehmend“, sagt Ammann. Immobilienertragsteuer, Grunderwerbsteuer und die Diskussion um Mietzinsobergrenzen auf Bundesebene würden die Situation zunehmend verschärfen.

Es bleibe zu hoffen, dass in der politischen Diskussion auf Bundesebene wieder Vernunft und Weitblick einkehrt und nicht kurzfristige Klientelpolitik das Sagen hat. Ammann: „Wohnen ist ein elementares Bedürfnis der Menschen. Wir haben einen starken Zustrom durch Flüchtlinge, aber auch auf Grund unseres Standorts von qualifizierten Arbeitskräften, die Wohnraum benötigen.“

Es steht dabei außer Frage, dass im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum zusätzliche Steuern, Gebühren oder andere Regulative letztendlich immer der Endverbraucher zu tragen hat. Wir als Immobilientreuhänder verstehen uns in diesem Zusammenhang als Sprecher der vielen Wohnungseigentümer und Mieter, die schlussendlich am Wahltag die Politik der letzten Legislaturperiode zu bewerten haben“.

Bundesland Kärnten

Aus Kärnten berichtet Mag. Michael Fohn, Obmann der Kärntner Immobilientreuhänder: „In Kärnten waren bezüglich der Wohnimmobilien positive Tendenzen erkennbar. Sowohl bei Baugrundstücken, als auch bei Eigentumswohnungen (neu, wie auch alt) und Einfamilienhäusern sind leicht schwarze Zahlen eingefahren worden“.

Durchwachsen allerdings, so Fohn, die Gewerbeimmobilien: Sowohl bei Grundstücken für Betriebsansiedelungen, als auch bei Büros und Geschäftslokalen war - entgegen der letzten Jahre - keine einheitliche Tendenz erkennbar: Während Klagenfurt-Stadt bei „Grundstücken Betriebsansiedelung“ positive Tendenzen vermeldete, waren bei Villach-Stadt und Land durchwegs rote Zahlen gegeben. Ebenso war bei „Büroflächen“ und „Geschäftslokale“ kein einheitlicher Trend ersichtlich.

So steht bei Geschäftslokalen roten Zahlen in Klagenfurt-Stadt, St. Veit, Spittal an der Drau und Wolfsberg ein leichtes Plus in Villach-Stadt, Klagenfurt-Land und Wolfsberg gegenüber. „Das Ergebnis wird genauer zu analysieren sein, um eventuell mit der jeweiligen Stadtpolitik Maßnahmen zu setzen“, sagt Fohn.

Bundesland Steiermark

Ing. Gerald Gollenz, Fachgruppenobmann Steiermark und Fachverbandsobmann-Stellvertreter, beschreibt die Lage am Immobilienmarkt in der Steiermark folgendermaßen: „2015 waren für den steirischen Immobilienmarkt keine größeren Verschiebungen mehr zu erkennen, der Markt hat sich stabilisiert, die Veränderungen sind im Bereich üblicher Wertsteigerungen.“

Demnach sei der Markt für Wohnungen und Häuser - sowohl neu als auch gebraucht - natürlich nach wie vor in Graz und Umgebung sehr gut. Und zwar sowohl Angebot als auch Nachfrage betreffend. „Hier ist auch eine Preissteigerung hauptsächlich bei gebrauchten Eigentumswohnungen vorhanden“, sagt Gollenz. Neue Gebiete wie Gleisdorf, Leibnitz, aber auch Liezen und Murau hätten sich etabliert, dort seien auch speziell am gehobenen Sektor leichte Anstiege zu erkennen. „Das Murtal, die Südoststeiermark und Leoben hängen etwas hinten nach, in Hartberg-Fürstenfeld haben wir es sogar mit einer leichten Preisreduktion zu tun“, berichtet Gollenz.

Die Preise für Wohnbaugrundstücke waren auch 2015 wieder am unteren Ende von Österreich angesiedelt, wobei man in Graz doch bis zu durchschnittlich 370 Euro je m² in sehr guter Lage bezahlen musste.

Die größten Preisanstiege gab es in Gleisdorf, Hartberg-Fürstenfeld und Deutschlandsberg (+ 5 Prozent), dies ist wohl durch die bessere Anbindung an den Großraum Graz zu erklären.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen liegen zwischen 1.000 Euro in den Bezirken und 3.800 Euro in Graz, gebrauchte Eigentumswohnungen konnte man in einigen Bezirken bereits um 500 Euro pro m² kaufen, durchschnittlich bewegten sich die Preise zwischen 800 Euro in den Bezirken und 2.800 Euro in Graz. „Der Mietwohnungsmarkt hat in der gesamten Steiermark ein konstantes Preisniveau erreicht, wo nur mehr Seitwärtsbewegungen erkennbar sind“, sagt Gollenz.

Die Preise für Betriebsgrundstücke und Geschäftsmieten gingen - mit Ausnahme einiger Ausreißer - eher nach unten, was sicherlich mit der nicht gerade positiven wirtschaftlichen Situation vieler Regionen in der Steiermark zu tun hat. Der Büromarkt ist nach wie vor in der Steiermark sehr schwierig, Rückgänge gibt es speziell in Graz-Umgebung, Leibnitz und Deutschlandsberg.

Abschließend kann zusammenfassend gesagt werden, dass der Wohnungsmarkt weiterhin auf sehr gutem Niveau agiert, speziell in Graz und im Großraum Graz werden neue Projekte den Markt auch weiterhin beeinflussen. Neue interessante Regionen werden abhängig von der wirtschaftlichen Situation und den damit verbundenen Arbeitsmöglichkeiten von der Branche auch weiterhin untersucht und bearbeitet werden, so Gollenz abschließend.

Standortentwicklung 2015

Wie bereits in den Vorjahren hat sich im Rahmen der Frequenzerhebung im Oktober 2015 der Stephansplatz in Wien mit 354.100 (2014: 338.200) PassantInnen als frequenzstärkster Standort erwiesen. Mit einem Plus von drei Prozent hat die Maria-Theresien-Straße in Innsbruck wieder Rang zwei zurück erobert: sie wurde im Beobachtungszeitraum von 231.800 (2014: 224.600) PassantInnen frequentiert. Die Linzer Landstraße rutschte auf Platz drei ab - hier wurden rund 228.400 (2014: 230.000) PassantInnen gezählt.

Seit 2000 erhebt Stadtentwicklerin Mag. Constanze Schaffner die Passantenfrequenz in Österreichs Innenstädten, die jährlich von CITY TEAM - Stadt- und Standortentwicklung in Form eines Frequenzreports publiziert werden.

Tabelle Veränderungen PS 2015/PS 2016

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie in Tabellenform die Durchschnittswerte für die Bundesländer und für die Landeshauptstädte.

Alle Werte sind Eurobeträge pro Quadratmeter. Bei den angegebenen Durchschnittsmieten handelt es sich um die Nettomiete pro Quadratmeter plus Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer (Wohnungsmieten zuzügl. 10%, Büro/Geschäftslokale zuzügl. 20%). Bei den Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge umsatzsteuerneutral.

Rückfragehinweise:

Für Detailinformationen zum **Immobilienpreisspiegel** betreffend unterschiedliche Lagen, Kategorien etc. steht Ihnen der Fachverband der Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich, unter der Telefonnummer 0590900-5526 oder per E-Mail an immobilienwirtschaft@wko.at gerne zur Verfügung.

Zum **Zinshausbericht** steht Ihnen die Otto Immobiliengruppe (Herr Dr. Eugen Otto bzw. Herr Mag. Richard Buxbaum) unter +43 650 350 90 36 (Pressesprecherin Frau Katharina Scheidl-Aziz) für Fragen zur Verfügung.

Bei Fragen zu den **Frequenzdaten** hilft Ihnen Frau Mag. Constanze Schaffner von CITY TEAM unter der Telefonnummer +43 (0) 699 1 944 94 04 oder per E-Mail an marketing@cityteam.at gerne weiter.



Wiener Zinshausmarkt knackt 2015 wieder Milliarden-Grenze

Preise teils deutlich gestiegen: Kein Zinshaus unter Euro 1.000,-/m²

Der Wiener Zinshausmarkt setzt seine Erfolgsgeschichte fort: nach Recherchen der Wiener Otto Immobilien Gruppe betrug der Vorjahresumsatz mit Stichtag

13.6.2016*

deutlich mehr als eine Milliarde Euro. Impulsgeber für die starke Entwicklung am Zinshausmarkt seien die Anhebung der Immobilienertragsteuer, günstige Finanzierungsmöglichkeiten sowie fehlende sichere Anlageformen, erläuterte Dr. Eugen Otto, Eigentümer der Wiener Otto Immobilien Gruppe, am Dienstag bei der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2016.

Teils deutlich zugelegt haben seit dem ersten Halbjahr 2015 laut OTTO Immobilien die Preise außerhalb des Gürtels – allerdings mit Ausnahme der Region 10 (13., 18. und 19. Bezirk). Bei den Preisen in den Innergürtelbezirken sieht man Seitwärts-bewegungen bzw. einen Rückgang der Mindestpreise. Der höchste Zuwachs bei den Maximalpreisen wurde in der Region 6 (10. und 11. Bezirk) mit plus 28 % verzeichnet. Den größten Anstieg bei den Mindestpreisen registriert Otto Immobilien in der Region 12 (21. und 22. Bezirk) mit rund 33 %. In der Region 6 (10. und 11. Bezirk) sowie in der Region 8 (15. Bezirk) erhöhten sich die Mindestpreise um jeweils 25 %. „Die niedrigsten Einstiegspreise sind zwar weiterhin in den Bezirken außerhalb des Gürtels zu finden, aber üblicherweise wird kein Zinshaus mehr unter 1.000,- Euro/m² veräußert“, so Dr. Eugen Otto.

Zinshauskäufer: Private Investoren werden immer stärker

Weitere interessante Details der Auswertung des Ersten Wiener Zinshaus-Marktberichtes: Privatpersonen waren mit rund 35 % bei den Käufen und 55 % bei den Verkäufen diesmal besonders stark vertreten, umsatzmäßig blieben aber die Verhältnisse nahezu unverändert. Fast 80 Prozent des Vorjahres-Transaktionsvolumens sind käuferseitig den Unternehmen zuzuschreiben, gefolgt von der Gruppe der Privatpersonen mit 12 %. Auf Verkäuferseite wurden 57 % des Transaktionsvolumens von Unternehmen erzielt, knapp 38 % waren Privatpersonen zuzuschreiben.

Als Quellen für den ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht dienten neben eigenen umfangreichen Recherchen die Eintragungen im öffentlichen Grundbuch, der Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited, der Kulturgüter-Kataster der Stadt Wien, Daten der Statistik Austria sowie der MA 5. Erhoben wurde für den vorliegenden Zinshausmarktbericht wieder der gesamte Bestand der klassischen Wiener Gründerzeit-Zinshäuser. Demnach waren mit Stichtag 15.2.2016 in Wien 14.670 Gründerzeit-Zinshäuser nach der von Otto Immobilien entwickelten Methodik vorhanden. Die Hauptursache für diese Entwicklung ist nach wie vor die Begründung von Wohnungseigentum, Abrisse finden selten statt.

* Diese exklusiv für den Immobilienpreisspiegel erhobenen Zahlen zum Transaktionsvolumen des Vorjahres basieren auf dem aktuellen Frühjahrsbericht 2016, dessen Stichtag der 15.2.2016 war. Im Sinne einer Aktualisierung hat Otto Immobilien Research das Transaktionsvolumen um den Nachlauf, also die seither im elektronischen Grundbuch eingetragenen Kaufverträge, bis inklusive 13.6.2016 ergänzt.

Für Rückfragen:

Katharina Scheidl-Aziz

Presse und Kommunikation

OTTO IMMOBILIEN GRUPPE

Riemergasse 8,

A 1010 Wien

Tel +43 (1) 512 77 77-336

Mobil 0650 3509036

k.scheidl@otto.at

Die Wiener Otto Immobilien Gruppe zählt mit mehr als 80 Experten zu den wenigen unabhängigen und eigentümergeführten Immobiliendienstleistern in Österreich. Vor 60 Jahren am Stammsitz Riemergasse 8 in der Wiener Innenstadt gegründet, bietet das Unternehmen fundierte Beratung in den Bereichen Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Seit Jänner 2011 besteht mit Knight Frank, dem weltgrößten privaten Immobilienberater, eine exklusive Partnerschaft für Österreich.

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m²)

	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Bundesland									
Burgenland	62,8	64,0	84,6	86,5	118,5	120,2	88,7	90,2	1,7
Kärnten	52,6	54,5	83,6	84,9	137,1	139,5	91,1	93,0	2,0
Niederösterreich	77,9	80,3	118,0	121,7	184,1	187,7	126,7	129,9	2,5
Oberösterreich	66,0	69,3	100,0	103,1	171,0	176,6	112,0	116,3	3,7
Salzburg	255,8	275,0	366,2	395,7	556,1	571,2	392,7	414,0	5,1
Steiermark	45,5	47,1	71,9	74,0	114,2	116,4	77,2	79,2	2,5
Tirol	250,0	252,4	354,5	358,4	529,7	541,2	378,1	384,0	1,5
Vorarlberg	306,3	319,7	377,6	394,0	522,2	544,9	402,0	419,5	4,2
Wien	440,0	456,6	574,0	596,6	761,0	792,3	592,0	615,2	3,8

	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Hauptstadt									
Eisenstadt	155,0	157,9	190,0	194,2	250,0	252,2	198,3	201,4	1,5
Klagenfurt	105,4	112,4	155,5	164,0	251,8	259,6	170,9	178,7	4,3
St. Pölten	66,7	69,8	99,0	103,8	142,7	150,5	102,8	108,0	4,8
Linz	200,0	210,0	305,0	308,4	535,0	536,6	346,7	351,7	1,4
Salzburg	564,1	635,0	807,6	919,0	1.296,1	1.313,2	889,3	955,7	7,0
Graz	144,6	149,4	210,9	217,8	364,0	365,3	239,8	244,2	1,8
Innsbruck	513,6	520,0	701,4	705,0	1.072,9	1.161,2	762,6	795,4	4,1
Bregenz	374,0	382,2	467,5	481,2	680,0	700,7	507,2	521,4	2,7
Wien	440,0	456,6	574,0	596,6	761,0	792,3	591,7	615,2	3,8

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2016

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus den angeführten Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Grundstücke Betriebsansiedlung

	einfacher Nutzwert €/ m ²		guter Nutzwert €/ m ²		sehr gute Nutzwert €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Bundesland									
Burgenland	26,0	26,4	44,5	45,6	66,0	67,1	45,5	46,4	1,9
Kärnten	31,1	30,8	50,2	49,9	81,0	80,0	54,1	53,6	-1,0
Niederösterreich	36,0	36,0	54,0	54,7	79,0	80,0	56,0	56,9	1,6
Oberösterreich	37,6	38,1	60,2	61,1	96,5	96,9	64,8	65,4	0,9
Salzburg	101,4	108,3	160,5	170,8	244,1	259,6	168,7	179,6	6,1
Steiermark	37,6	38,6	56,4	57,4	83,5	88,0	59,2	61,3	3,5
Tirol	118,6	120,6	173,5	176,3	252,0	258,6	181,4	185,2	2,0
Vorarlberg	158,6	174,8	190,8	212,0	237,7	258,6	195,7	215,1	9,0
Wien	225,0	227,3	271,0	271,9	336,0	336,3	277,3	278,5	0,4

	einfacher Nutzwert €/ m ²		guter Nutzwert €/ m ²		sehr gute Nutzwert €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Hauptstadt									
Eisenstadt	80,0	80,8	115,0	117,0	150,0	153,0	115,0	116,9	1,7
Klagenfurt	49,6	50,7	79,1	80,7	117,9	120,4	82,2	83,9	2,1
St. Pölten	31,7	30,6	51,7	50,6	92,7	90,9	58,7	57,4	-2,3
Linz	107,0	108,1	160,0	160,5	228,3	230,4	165,1	166,3	0,7
Salzburg	243,0	271,4	330,0	373,1	495,0	549,5	356,0	398,0	10,6
Graz	118,3	119,4	165,0	167,0	213,8	217,0	165,7	167,8	1,3
Innsbruck	250,9	279,2	366,5	370,0	491,0	500,0	369,5	383,1	3,6
Bregenz	177,6	196,0	215,9	239,0	270,0	297,0	221,2	244,0	9,4
Wien	225,0	227,3	271,0	271,9	336,0	336,3	277,3	278,5	0,4

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2016

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus den angeführten Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Eigentumswohnungen - Erstbezug

Bundesland	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Burgenland	1.411,3	1.433,3	1.597,4	1.621,7	1.815,1	1.838,2	1.607,9	1.631,1	1,4
Kärnten	1.685,1	1.718,8	1.897,3	1.941,5	2.240,4	2.297,4	1.940,9	1.985,9	2,3
Niederösterreich	1.598,8	1.514,8	1.922,0	1.803,7	2.280,1	2.155,9	1.933,6	1.824,8	-6,0
Oberösterreich	1.623,6	1.656,3	1.908,1	1.942,6	2.283,4	2.323,4	1.938,4	1.974,1	1,8
Salzburg	2.819,7	2.949,0	3.104,0	3.224,5	3.636,6	3.755,1	3.186,8	3.309,5	3,7
Steiermark	1.707,7	1.661,8	1.962,0	1.930,0	2.308,5	2.293,5	1.992,7	1.961,8	-1,6
Tirol	2.385,4	2.505,2	2.749,9	2.860,9	3.230,9	3.408,9	2.788,7	2.925,0	4,7
Vorarlberg	3.100,4	3.249,8	3.304,2	3.407,2	3.505,6	3.673,0	3.303,4	3.443,3	4,1
Wien	3.310,8	3.377,7	3.871,8	3.949,2	4.601,5	4.671,1	3.928,0	3.999,3	1,8

Hauptstadt	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Eisenstadt	1.611,0	1.649,5	1.975,0	2.003,0	2.298,1	2.322,5	1.961,4	1.991,7	1,5
Klagenfurt	1.946,7	2.066,9	2.123,3	2.266,6	2.618,4	2.812,5	2.229,5	2.382,0	6,4
St. Pölten	1.697,5	1.715,3	1.859,4	1.864,6	2.111,3	2.109,8	1.889,4	1.896,6	0,4
Linz	2.288,8	2.344,9	2.675,0	2.714,4	3.400,0	3.466,7	2.787,9	2.842,0	1,9
Salzburg	3.794,9	3.856,1	4.237,5	4.310,1	5.108,8	5.103,1	4.380,4	4.423,1	1,0
Graz	2.608,4	2.639,8	3.048,9	3.073,0	3.412,5	3.476,1	3.023,3	3.063,0	1,3
Innsbruck	3.040,0	3.124,1	3.717,7	3.829,9	4.298,7	4.584,3	3.685,5	3.846,1	4,2
Bregenz	3.196,5	3.329,7	3.443,3	3.508,9	3.651,3	3.806,3	3.430,4	3.548,3	3,3
Wien	3.310,8	3.377,7	3.871,8	3.949,2	4.601,5	4.671,1	3.928,0	3.999,3	1,8

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus den angeführten Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Bundesland	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Burgenland	901,8	914,8	1.131,1	1.144,1	1.357,3	1.377,3	1.130,1	1.145,4	1,3
Kärnten	955,2	989,5	1.206,2	1.242,5	1.455,9	1.506,2	1.205,8	1.246,1	3,2
Niederösterreich	960,7	975,0	1.217,2	1.238,9	1.449,2	1.494,6	1.209,0	1.236,2	2,2
Oberösterreich	967,1	1.000,9	1.231,4	1.263,8	1.552,5	1.592,1	1.250,3	1.285,6	2,7
Salzburg	1.752,3	1.835,5	2.135,2	2.219,3	2.618,7	2.701,8	2.168,7	2.252,2	3,7
Steiermark	861,8	873,9	1.095,7	1.113,9	1.336,0	1.361,1	1.097,8	1.116,3	1,7
Tirol	1.630,2	2.076,9	1.970,2	2.100,4	2.356,6	2.467,1	1.988,7	2.214,8	10,2
Vorarlberg	1.621,9	1.677,3	1.933,7	1.995,3	2.213,5	2.326,3	1.923,0	1.999,6	3,8
Wien	2.191,2	2.254,1	2.622,9	2.697,1	3.250,8	3.302,7	2.688,3	2.751,3	2,3

Hauptstadt	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Eisenstadt	1.006,3	1.032,8	1.263,8	1.292,5	1.571,0	1.604,5	1.280,4	1.309,9	2,3
Klagenfurt	1.091,6	1.146,8	1.431,6	1.480,7	1.745,1	1.820,5	1.422,8	1.482,7	4,0
St. Pölten	1.143,8	1.173,2	1.421,9	1.437,1	1.843,8	1.860,4	1.469,8	1.490,2	1,4
Linz	1.377,1	1.416,8	1.851,4	1.892,1	2.157,2	2.209,2	1.795,2	1.839,4	2,4
Salzburg	2.252,9	2.290,9	2.752,7	2.848,9	3.344,8	3.394,4	2.783,5	2.844,7	2,2
Graz	1.287,0	1.321,0	1.654,6	1.712,5	2.278,4	2.362,6	1.740,0	1.798,7	3,3
Innsbruck	2.340,4	2.424,6	2.570,9	2.898,4	3.214,4	3.482,5	2.708,6	2.935,2	7,7
Bregenz	1.773,5	1.842,4	2.112,1	2.176,3	2.376,7	2.515,8	2.087,4	2.178,2	4,2
Wien	2.191,2	2.254,1	2.622,9	2.697,1	3.250,8	3.302,7	2.688,3	2.751,3	2,3

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2016

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus den angeführten Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Reihenhäuser

	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Burgenland	1.180,8	1.199,4	1.432,2	1.459,1	1.788,3	1.695,9	1.467,1	1.451,5	-1,1
Kärnten	1.147,0	1.173,3	1.275,2	1.300,5	1.448,3	1.488,2	1.290,2	1.320,7	2,3
Niederösterreich	1.156,6	1.165,6	1.396,4	1.401,3	1.641,6	1.673,7	1.398,2	1.413,5	1,1
Oberösterreich	1.118,3	1.135,2	1.385,4	1.408,6	1.731,0	1.755,5	1.411,6	1.433,1	1,5
Salzburg	2.107,4	2.164,7	2.408,3	2.448,7	2.782,8	2.829,1	2.432,8	2.480,8	1,9
Steiermark	973,9	994,9	1.174,1	1.199,0	1.354,5	1.423,7	1.167,5	1.205,9	3,2
Tirol	1.686,2	1.768,9	1.987,9	2.035,0	2.394,5	2.456,6	2.022,9	2.086,8	3,1
Vorarlberg	2.037,2	2.039,0	2.211,9	2.235,8	2.393,0	2.435,6	2.214,0	2.236,8	1,0
Wien	2.089,3	2.147,4	2.494,8	2.545,7	2.971,8	3.029,3	2.518,6	2.574,1	2,2

	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Eisenstadt	1.242,0	1.246,7	1.547,8	1.581,2	1.788,3	1.847,2	1.526,0	1.558,4	2,1
Klagenfurt	1.294,2	1.343,8	1.472,9	1.527,4	1.568,8	1.629,2	1.445,3	1.500,1	3,7
St. Pölten	1.472,2	1.480,3	1.685,3	1.683,8	1.535,3	1.937,3	1.564,3	1.700,5	8,0
Linz	1.694,5	1.700,0	2.148,3	2.194,1	2.578,0	2.620,8	2.140,3	2.171,6	1,4
Salzburg	2.489,4	2.461,5	2.883,3	2.922,1	3.712,5	3.733,2	3.028,4	3.038,9	0,3
Graz	1.454,2	1.479,7	1.846,7	1.867,3	2.131,3	2.198,5	1.810,7	1.848,5	2,0
Innsbruck	2.106,3	2.172,4	2.458,4	2.501,9	2.916,1	2.992,8	2.493,6	2.555,7	2,4
Bregenz	2.057,4	2.087,9	2.244,8	2.235,8	2.462,9	2.435,6	2.255,0	2.253,1	-0,1
Wien	2.089,3	2.147,4	2.494,8	2.545,7	2.971,8	3.029,3	2.518,6	2.574,1	2,2

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2016

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus den angeführten Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Einfamilienhäuser

Bundesland	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Burgenland	1.033,3	1.073,7	1.345,9	1.367,3	1.643,6	1.677,7	1.337,9	1.372,9	2,5
Kärnten	1061,2	1082,1	1274,2	1295,4	1637,2	1671,8	1324,2	1349,8	1,9
Niederösterreich	1.176,1	1.202,9	1.442,3	1.467,1	1.752,3	1.782,7	1.454,6	1.484,2	2,0
Oberösterreich	1092,6	1135,3	1389,5	1418,4	1944,3	1772,1	1475,5	1441,9	-2,3
Salzburg	2.292,3	2.309,9	2.590,0	2.627,4	3.065,7	3.133,5	2.649,3	2.690,3	1,5
Steiermark	1006,3	1051,4	1237,4	1285,6	1521,5	1557,6	1255,0	1298,2	3,3
Tirol	1.875,2	1.968,6	2.255,4	2.326,1	2.692,1	2.774,6	2.274,3	2.356,4	3,5
Vorarlberg	2390,4	2462,2	2543,9	2604,6	2853,5	2944,5	2595,9	2670,4	2,8
Wien	2.056,8	2.047,0	2.475,3	2.520,9	3.058,9	3.109,9	2.530,3	2.559,3	1,1

Hauptstadt	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Eisenstadt	1.185,0	1.216,1	1.468,8	1.526,9	2.146,3	2.235,5	1.600,0	1.659,5	3,6
Klagenfurt	1.311,0	1.330,9	1.580,8	1.599,7	1.969,3	2.005,4	1.620,4	1.645,3	1,5
St. Pölten	1.432,5	1.446,6	1.670,8	1.670,9	2.016,9	1.992,9	1.706,7	1.703,5	-0,2
Linz	1.680,2	1.740,5	2.342,7	2.353,4	2.666,7	2.967,3	2.229,9	2.353,7	5,3
Salzburg	2.555,5	2.669,1	3.290,8	3.301,3	4.800,0	4.830,6	3.548,8	3.600,3	1,4
Graz	1.946,3	1.963,0	1.918,9	2.190,4	2.590,0	2.628,3	2.151,7	2.260,6	4,8
Innsbruck	2.455,1	2.578,7	2.754,2	2.802,5	3.258,5	3.431,0	2.822,6	2.937,4	3,9
Bregenz	2.553,1	2.633,0	2.727,7	2.796,1	3.058,6	3.239,8	2.779,8	2.889,6	3,8
Wien	2.056,8	2.047,0	2.475,3	2.520,9	3.058,9	3.109,9	2.530,3	2.559,3	1,1

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2016

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus den angeführten Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Mietwohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten

Bundesland	mittlerer Wohnwert				guter Wohnwert				sehr guter Wohnwert				Jahresdurchschnitt		
	bis 60 m ² €/ m ²		ab 60 m ² €/ m ²		bis 60 m ² €/ m ²		ab 60 m ² €/ m ²		bis 60 m ² €/ m ²		ab 60 m ² €/ m ²		€/ m ²		%
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	
Burgenland	5,3	5,3	4,8	4,8	6,2	6,3	5,7	5,8	6,9	7,0	6,5	6,5	5,9	6,0	0,8
Kärnten	4,8	4,9	4,5	4,5	5,9	6,1	5,5	5,6	7,2	7,2	6,8	6,8	5,8	5,9	0,9
Niederösterreich	5,4	5,5	4,9	4,9	6,3	6,4	5,8	5,9	7,5	7,6	6,9	7,0	6,1	6,2	1,9
Oberösterreich	5,2	5,4	4,8	4,9	6,4	6,5	5,9	5,9	7,8	7,8	7,2	7,3	6,2	6,3	1,6
Salzburg	6,8	6,8	6,2	6,2	8,1	8,1	7,3	7,6	10,1	10,4	9,3	9,7	8,0	8,1	1,6
Steiermark	5,1	5,2	4,7	4,7	6,1	6,2	5,7	5,7	7,1	7,3	6,7	6,8	5,9	6,0	1,4
Tirol	6,8	7,0	6,2	6,4	8,2	8,1	7,2	7,6	10,1	10,2	9,2	9,5	8,0	8,1	1,6
Vorarlberg	7,5	7,7	7,0	7,2	8,9	9,2	8,3	8,5	10,5	10,6	9,7	9,9	8,6	8,9	2,8
Wien	8,1	8,4	7,5	7,7	9,4	9,6	8,7	8,9	11,1	11,4	10,5	10,6	9,2	9,4	2,5

Hauptstadt	mittlerer Wohnwert				guter Wohnwert				sehr guter Wohnwert				Jahresdurchschnitt		
	bis 60 m ² €/ m ²		ab 60 m ² €/ m ²		bis 60 m ² €/ m ²		ab 60 m ² €/ m ²		bis 60 m ² €/ m ²		ab 60 m ² €/ m ²		€/ m ²		%
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	
Eisenstadt	6,8	6,5	5,5	5,3	7,7	7,5	7,3	7,0	8,7	8,5	8,0	8,0	7,3	7,1	-2,8
Klagenfurt	6,0	6,1	5,3	5,4	7,4	7,4	7,0	6,9	9,2	9,1	8,7	8,6	7,3	7,3	-0,2
St. Pölten	5,6	5,9	5,0	5,3	6,7	7,0	6,1	6,0	8,0	8,0	7,3	7,4	6,5	6,6	2,3
Linz	6,9	7,1	6,3	6,5	8,2	8,3	7,4	7,4	9,6	9,7	9,2	9,0	7,9	8,0	0,8
Salzburg	8,1	8,4	7,4	7,7	9,7	10,1	8,7	9,1	11,9	12,4	11,3	11,8	9,5	9,9	4,0
Graz	6,8	6,9	6,4	6,5	8,5	8,5	7,2	7,4	9,2	9,4	8,7	8,9	7,8	7,9	1,7
Innsbruck	9,3	9,5	8,6	8,9	11,3	11,3	10,4	10,3	12,6	12,7	11,7	12,1	10,7	10,8	1,4
Bregenz	7,9	8,1	7,4	7,7	9,4	9,7	8,7	8,9	10,9	11,2	10,2	10,4	9,1	9,3	2,7
Wien	8,1	8,4	7,5	7,7	9,4	9,6	8,7	8,9	11,1	11,4	10,5	10,6	9,2	9,4	2,5

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2016

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus den angeführten Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Büroflächen - Miete

	einfacher Nutzwert €/ m ²		guter Nutzwert €/ m ²		sehr gute Nutzwert €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Bundesland									
Burgenland	5,1	5,1	6,8	6,8	7,9	7,9	6,6	6,6	-0,0
Kärnten	4,4	4,3	5,9	5,9	7,8	7,7	6,0	6,0	-0,6
Niederösterreich	5,0	5,0	6,0	6,5	8,0	8,3	7,0	6,6	-6,1
Oberösterreich	4,6	4,6	5,9	5,9	7,5	7,6	6,0	6,0	0,6
Salzburg	5,6	5,7	7,6	7,7	9,3	9,5	7,5	7,6	1,7
Steiermark	4,8	4,8	6,1	6,1	7,7	7,8	6,2	6,2	0,5
Tirol	5,9	6,1	7,7	7,9	9,8	10,0	7,8	8,0	2,5
Vorarlberg	6,0	6,0	7,8	8,1	10,0	10,6	7,9	8,2	4,0
Wien	7,8	7,6	10,4	10,6	13,4	13,9	10,5	10,7	1,9

	einfacher Nutzwert €/ m ²		guter Nutzwert €/ m ²		sehr gute Nutzwert €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	PS 2015	PS 2016	%
Hauptstadt									
Eisenstadt	6,2	6,1	8,9	8,8	11,2	11,3	8,8	8,7	-0,4
Klagenfurt	5,0	5,2	6,6	6,8	9,2	9,3	6,9	7,1	2,3
St. Pölten	5,0	5,2	6,5	6,6	9,5	9,8	7,0	7,2	2,8
Linz	6,2	6,2	7,8	8,0	10,1	10,2	8,0	8,1	1,2
Salzburg	6,4	6,2	9,1	9,0	11,6	12,0	9,0	9,1	0,4
Graz	6,4	6,3	8,6	8,7	10,7	11,0	8,6	8,7	1,2
Innsbruck	6,8	6,7	8,9	8,8	11,5	11,6	9,1	9,0	-0,4
Bregenz	6,1	6,1	8,2	8,3	10,5	10,9	8,3	8,4	2,0
Wien	7,8	7,6	10,4	10,6	13,4	13,9	10,5	10,7	1,9

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2016

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus den angeführten Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Geschäftslokal - Miete

Bundesland	Geschäftskern												Nebenlagen						Jahres- durchschnitt €/ m ²		
	1a - Lage						1b -Lage						bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²				
	bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²		bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²		bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²		PS 2015	PS 2016	%
Burgenland	12,6	12,9	10,5	10,8	8,6	8,7	8,1	8,2	7,4	7,4	6,6	6,6	6,2	6,3	5,2	5,3	4,5	4,5	7,7	7,9	2,0
Kärnten	13,5	13,3	11,3	11,1	9,2	9,1	9,0	9,0	7,4	7,3	6,1	6,0	5,4	5,4	4,5	4,5	3,7	3,7	7,8	8,2	4,5
Niederösterreich	13,8	14,0	11,7	11,7	9,3	9,2	8,4	8,5	7,0	7,0	5,7	5,6	5,3	5,3	4,7	4,6	4,0	3,9	7,7	7,8	0,7
Oberösterreich	18,3	18,7	14,2	14,4	11,2	11,3	8,6	8,7	7,4	7,3	6,3	6,1	5,6	5,8	4,9	4,9	4,2	4,1	9,0	9,0	0,4
Salzburg	36,6	40,0	28,6	31,1	23,4	24,0	14,5	15,7	12,4	12,7	10,1	10,1	7,2	7,3	6,3	6,3	5,3	5,3	16,0	16,9	5,6
Steiermark	16,4	16,9	12,9	13,2	10,7	10,8	9,2	9,3	8,0	8,0	6,7	6,7	5,8	5,9	5,3	5,2	4,3	4,3	8,8	8,9	1,4
Tirol	23,1	23,7	18,9	19,3	15,4	15,8	12,8	12,4	11,0	10,8	9,3	9,3	7,6	7,2	6,4	6,4	5,4	5,5	12,2	12,3	0,5
Vorarlberg	17,8	18,7	14,6	15,3	11,9	13,3	10,7	11,2	9,4	9,8	7,8	8,1	7,1	7,4	6,8	6,9	5,9	6,1	10,2	10,8	5,2
Wien	37,6	40,1	29,1	30,8	22,6	24,0	14,0	14,8	12,0	12,6	9,9	10,3	8,8	9,2	7,2	7,6	6,2	6,4	16,4	17,3	5,3

Hauptstadt	Geschäftskern												Nebenlagen						Jahres- durchschnitt €/ m ²		
	1a - Lage						1b -Lage						bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²				
	bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²		bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²		bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²		PS 2015	PS 2016	%
Eisenstadt	29,0	29,7	24,0	24,7	20,0	20,3	14,6	15,0	13,6	13,8	13,0	12,5	8,0	8,3	6,5	6,5	6,0	6,1	15,0	15,2	1,6
Klagenfurt	21,2	20,9	15,5	15,4	12,9	13,0	10,7	10,9	8,8	9,0	7,4	7,4	6,4	6,4	5,4	5,3	4,4	4,4	10,3	10,3	-0,0
St. Pölten	46,0	44,3	36,0	34,8	20,0	19,8	16,0	15,5	10,8	10,9	9,0	9,1	5,5	5,7	4,3	4,3	3,2	3,2	16,8	16,4	-2,2
Linz	97,5	100,2	68,0	68,7	44,5	45,7	20,8	22,3	16,0	14,8	12,0	10,4	9,5	9,7	8,5	8,0	6,8	6,4	31,5	31,8	0,9
Salzburg	149,6	166,9	117,0	130,7	94,5	97,1	43,9	50,2	34,8	36,5	27,3	26,9	9,3	10,0	8,0	8,1	7,1	7,1	54,6	59,3	7,9
Graz	78,0	81,5	53,3	55,0	44,4	46,0	26,0	27,2	21,0	21,9	15,5	15,9	11,3	11,4	9,7	10,1	8,0	8,3	29,7	30,8	3,6
Innsbruck	51,4	55,1	37,5	40,0	32,5	33,5	24,7	23,9	19,3	19,9	16,8	17,1	9,8	8,9	8,4	8,3	7,0	6,5	23,0	23,7	2,7
Bregenz	22,9	23,8	18,7	19,4	14,4	15,0	12,4	12,9	10,5	10,8	8,4	8,6	7,4	7,6	7,0	7,2	6,1	6,2	11,1	12,4	10,1
Wien	37,6	40,1	29,1	30,8	22,6	24,0	14,0	14,8	12,0	12,6	9,9	10,3	8,8	9,2	7,2	7,6	6,2	6,4	16,4	17,3	5,4

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2016

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.