



Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Pressekonferenz
des

Fachverbandes der Immobilientreuhänder

anlässlich der

Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2018
mit

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

FVO-Stv. Reinhold LEXER, Fachverbandsobmann-Stv.

FGO KommR Michael PISECKY, Fachgruppenobmann Wien

FGO Johannes WILD MSc, Fachgruppenobmann
Niederösterreich

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

Dienstag, den 5. Juni 2018, 10.00 Uhr
ERSTE BANK Campus

Der Immobilienpreisspiegel

Heuer erscheint der Immobilienpreisspiegel bereits zum 29. Mal und wird - wie schon in den Jahren zuvor - wieder durch den „Wiener Zinshausbericht“ und dieses Jahr zum ersten Mal auch von Daten über landwirtschaftliche Grundstücke ergänzt.

Der Immobilienpreisspiegel 2018 ist zum Preis von 39 (für WKO-Mitglieder: 29) € 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

Der Immobilienpreisspiegel 2018 enthält rund 10.300 Einzelwerte. Nach umfangreichen Erweiterungen - beginnend mit der Ausgabe Preisspiegel 2015 - sind die Veränderungen 2017 abgeschlossen worden und daher sind wieder direkte Vergleiche mit dem Vorjahr möglich.

Der Immobilienpreisspiegel 2018 reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern - basierend auf einer Mitgliederbefragung - den statistisch errechneten Durchschnittspreis der im Jahr 2017 erzielten Immobilienpreise und er enthält die Auswertungen verschiedener Liegenschaftsarten für alle politischen Bezirke. Der Immobilienpreisspiegel 2018 bildet daher auch keine aktuellen Immobilienpreise (Angebotspreise) oder eine aktuelle Preisentwicklung 2018 ab, sondern stellt im Rückblick die Entwicklung des Jahres 2017 dar.

Kooperation ZT datenforum

Im steten Bestreben, den Immobilienpreisspiegel noch weiter zu verbessern, ist der Fachverband ab der Ausgabe 2016 eine Kooperation mit der Firma ZT datenforum eGen eingegangen. Die Grazer Ziviltechniker-Genossenschaft liefert valide Daten für alle Immobilien-Transaktionen in ganz Österreich, greift dabei auf über fünfzehn 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 und im ImmoNetZT - einem Produkt der ZT datenforum eGen - unter der Webadresse www.immonetzt.at zur Verfügung gestellt. Alle Urkunden werden von 15 MitarbeiterInnen gelesen, analysiert und die bewertungsrelevanten Daten - unter Einbeziehung von weiteren wichtigen Informationen, wie Nutzwertgutachten, Bauzustand, Inventar etc. - in eine Datenbank eingetragen. Diese aufwendige Datenerfassung erfolgt gewissermaßen „händisch“ durch Spezialisten, da sich Experimente mit automatisierten Modellen im Sinne der empirischen Genauigkeit als nicht zufriedenstellend 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.

Im Jahr 2017 wurden im Grundbuch rund 111.000 österreichweite Immobilien-Kaufverträge verbüchert. Diese wurden von der ZT datenforum eGen erfasst und ausgewertet. Verglichen mit dem Jahr 2016 ist die Anzahl der Transaktionen im Jahr 2017 geringfügig um rund 1% gesunken, das Transaktionsvolumen ist hingegen um rund 1,2 Millionen Euro gestiegen. Während die Anzahl der verbücherten Kaufverträge in den Kategorien Wohnung und Wohnhaus österreichweit gestiegen ist, sind die Transaktionen in den Kategorien Bauland und Landwirtschaft / Wald rückgängig. Die Bundesländer Wien, Steiermark und Salzburg konnten einen kräftigen Zuwachs an Immobilien-Transaktionen verzeichnen, in den restlichen Bundesländern wurde ein leichter Rückgang festgestellt, der aber nur bedingt Auswirkungen auf das Transaktionsvolumen hat.

NEU: in der aktuellen Ausgabe 2017 wurden von der ZT datenforum eGen aus den österreichweiten Kaufverträgen erstmals Bandbreiten für **Grünland bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen** ausgewertet und publiziert.

Trends und Tendenzen

„Ein Ende der Fahnenstange der Preise ist zwar zu sehen, aber erst in weiterer Ferne“, fasst Georg Edlauer, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ die aktuelle Situation am österreichischen Immobilienmarkt zusammen: „Die Preise sind dort am stärksten gestiegen, wo der Wohnraum entweder schon sehr knapp oder auch sehr günstig ist.“

Österreichweit sind nämlich alle Preise in allen Kategorien im Durchschnitt angezogen. „Natürlich gibt es Regionen, in denen die Entwicklung nicht so stark oder teilweise sogar rückläufig war, aber wir haben im Preisspiegel ganz Österreich und alle Immobilienkategorien erfasst, und hier zeigt sich ein eindeutiges Bild.“ Am stärksten waren die Steigerungen im Bereich „Wohnen“. Die Nachfrage nach Immobilien lässt vor allem in diesem Segment kaum nach.

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser haben mit 6,9% Plus die stärkste Veränderung erfahren. Die verstärkte Nachfrage nach Bauland hat aber nicht nur mit dem unmittelbaren Wunsch, ein Haus zu errichten, zu tun. Viele Käufer und Käuferinnen nutzen die Gelegenheit des günstigen Geldes, um sich vorsorglich ein Grundstück zuzulegen.

Im Speziellen ist hier zu beobachten, dass Bezirke und Regionen, die bisher nicht so stark im Fokus waren, mehrheitlich aufholten. Dies hat mit den günstigeren Preisen in diesen Regionen zu tun, denn die Käufer und Käuferinnen weichen damit den teilweise sehr hohen Immobilienpreisen in Ballungsräumen aus. Oder auch innerhalb der Ballungsräume, wie zum Beispiel in Wien. Hier haben 2017 die günstigen Bezirke 10, 11 und 15 prozentuell am stärksten angezogen.

Bei den Landeshauptstädten hat St. Pölten einen großen Sprung gemacht – allerdings nicht den größten. Der fand dort statt, wo Bauland ohnehin rares Gut ist: In Bregenz mit 12,3%, in ganz Vorarlberg waren es 15,11%.

Die Tendenz, den hohen Immobilienpreisen auszuweichen, zeigt sich auch bei den Eigentumswohnungen. „Während neu errichtete Eigentumswohnungen um 2,3% zulegen, gab es bei den gebrauchten sogar eine Preissteigerung von 3,4%“, so Edlauer. Dies zeigt eine eindeutige Nachfrage in diesem „günstigeren“ Segment. Am stärksten war die Preissteigerung in der burgenländischen Landeshauptstadt. Hier sind auch die Preise am günstigsten.

Reihen und Einfamilienhäuser sind ebenfalls im Preis gestiegen. Einerseits ist das Einfamilienhaus nach wie vor der Wohnwunsch Nummer Eins der Österreicherinnen und Österreicher. Andererseits ist auch hier die Nachfrage auf die gestiegenen Wohnungspreise in den Ballungsräumen zurückzuführen. Oftmals ist ein Haus etwas außerhalb der Einzugsgebietes günstiger als eine Wohnung in zentralerer Lage und dafür wird auch eine längere Anfahrtszeit in Kauf genommen. Diesbezüglich unterstreicht Edlauer auch noch einen ganz speziellen Aspekt: „Die jüngeren Käufer, die nach 1980 geboren sind, haben naturgemäß ein ganz anderes IT-Verständnis als die ältere Generation. Sie sehen die Entwicklung der Kommunikationstechnologie in einer ganz anderen Dimension und rechnen auch weiterhin mit einer rasanten Weiterentwicklung in den kommenden drei bis fünf Jahren, so dass der Arbeitsplatz zu Hause einen ganz anderen Stellenwert bekommt.“ Die Fahrt zur „Arbeit“ zwei oder dreimal pro Woche ist somit auch von einem weiter entfernten Wohnort machbar.

„Es ist eine alte Weisheit, die wir immer wieder predigen: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis“, so Edlauer. Während in ganz Österreich Bauland knapp wird, steigt die Nachfrage nach Wohnungen. Ein ausreichendes Angebot an Wohnflächen ist daher nur mit einer stärkeren Bautätigkeit möglich. „Hier helfen keine gesetzlichen Preisregelungen, egal ob bei Kauf oder Miete, sondern schlicht und einfach ein ausreichendes Angebot.“ Das Stichwort dazu, so Edlauer, ist Baulandmobilisierung. „Diese stellt sich zwar in den Bundesländern unterschiedlich dar, aber nur so kann die aktuellen Situation gemeistert werden. In Wien könnten alleine durch Dachgeschoßausbauten eine zahlreiche Wohnungen geschaffen werden“, verweist Edlauer auf die Ausführungen des Wiener Fachgruppenobmannes Michael Pisecky. Grundsätzlich wäre eine bundesweite Regelung notwendig, denn gerade auf dem Land gibt es einen Baulandüberhang, der nicht mobilisiert werden kann.“

Was die Preissteigerungen betrifft, so „matchen“ sich Vorarlberg und Burgenland um ersten Platz. In Vorarlberg sind die knappen Platzressourcen ausschlaggebend für die Steigerungen, im Burgenland die günstigen Preise. Während Fachgruppenobmann Günther Ammann in Vorarlberg mit einer Beruhigung und somit einem Einpendeln des Marktes auf hohem Niveau rechnet, dürfte es im Burgenland noch keine Entwarnung geben. Die Preise werden voraussichtlich noch weiter steigen. Die niedrigen Preise ziehen weiterhin Kaufwillige an.

Der 10-Jahres-Vergleich

Eigentumswohnungen haben angezogen. Vor zehn Jahren gab es mit St. Pölten und Eisenstadt sogar noch zwei Landeshauptstädte, in denen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen noch im dreistelligen Bereich - also unter 1.000,- Euro/m² - lagen. Bei Betrachtung nach Bundesländern unterschritten vor zehn Jahren Burgenland und die Steiermark diese Marke. Davon kann man heute nur mehr träumen. Die Preise haben mittlerweile in Eisenstadt oder St. Pölten um fast 40% zugelegt. Nicht so extrem war die Entwicklung bei den Neubauten, ausgenommen in Wien und Vorarlberg.

Bei den Baugrundstücke gab österreichweit in den vergangenen zehn Jahren in Salzburg die rasanteste Steigerung von 80%. Konnte man 2008 hier noch um 481 Euro einen Quadratmeter kaufen, so musste man 2018 bereits 871 Euro bezahlen. Immerhin noch rund 60% Steigerung waren in diesem Zeitraum in Innsbruck oder Bregenz zu verzeichnen.

Bei den Reihenhäusern gab es mit Ausnahme von Wien, Tirol und Vorarlberg eher marginale Anstiege. „Eine ähnliche Situation zeigt sich bei den Einfamilienhäusern,“ berichtet Edlauer, relativiert aber, da es sich bei diesen Preisen um jene im gesamten Bundesgebiet handelt: „Natürlich gibt es Regionen, vor allem im Umland der großen Städte, in denen sich die Preissituation in den vergangenen zehn Jahren ganz anders darstellt.“

Blick in die Bundesländer

Bundesland Wien

In Wien besteht rege Bautätigkeit an gefördertem und freifinanziertem Wohnbau, denn auf Grund des hohen Bevölkerungszuwachses ist eine hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen gegeben. „Es scheinen sich allerdings die Vorstellungen der Verkäufer und Vermieter von den Möglichkeiten der Käufer und Mieter zu entfernen“, stellt der Wiener Fachgruppenobmann, Michael Pisecky, fest.

Der Anteil an freifinanzierten Mietwohnungen ist gegenüber dem Sozialen Wohnbau sehr stark gestiegen. Der Soziale Wohnbau kann auch die Nachfrage bei weitem nicht befriedigen. Mietwohnungen bis 700 Euro Gesamtmiete finden sehr rasch einen Mieter, Mieter die bis 1.000 Euro suchen haben bereits eine gewisse Auswahl, über 1.000 Euro ist das Angebot größer als die Nachfrage. Pisecky: „Da die Vermieter meistens prüfen, ob die Gesamtmiete nicht mehr als 40% des Einkommens ausmacht, sind hier oft Grenzen gesetzt.“

Auch das Angebot an freifinanzierten Eigentumswohnungen ist stark gestiegen. Gute Projekte, bei denen die Lage und die Ausstattungen stimmt, werden gut nachgefragt, bei Projekten die dem nicht entsprechen, werden die Verwertungszeiten laufend länger. „Die Käufer sind bereit, die jetzigen Preise zu bezahlen, aber dann muss eben auch alle stimmen“, erklärt Pisecky.

Kleine Wohnungen werden fast ausschließlich von Anlegern gekauft, die größeren von Eigentümern. Diese sind bereit und in der Lage, bis 350.000 bis 450.000 Euro zu investieren. „Über einer halben Million Kaufpreis sind die Käufer sehr wählerisch“, stellt Pisecky fest: „Bauträgern ist für zukünftige Projekte zu raten, die kleineren Einheiten auch in die oberen Stockwerke hinauf zu ziehen. Wir haben in Wien 43% Singlehaushalte aber nur 17% des Bestandes sind kleine Wohnungen.“

Eine hohe Nachfrage haben Einfamilienhäuser in und um Wien. Einerseits, da es noch immer der Wohnwunsch vieler Wienerinnen und Wiener ist, andererseits, da eine Wohnung schon fast mehr kostet. Für neue Projekte und marktadäquate Preise gilt zusätzlich zu den enormen Grundstückskosten nunmehr die gute Auslastung der Bauwirtschaft und die damit verbundenen stark gestiegenen Baukosten als weitere Herausforderung. Oft werden heute auch neue Projekte im „Ganzen“ verkauft, da dabei oft ähnliche Preise wie in der Einzelverwertung erzielbar sind. Lösungsansätze, um die Preissteigerung zu dämpfen, liegen in der Mobilisierung von Grundstücken, wie z.B. Flächen der öffentlichen Hand, weitere Widmungen, höhere Baudichten und vor allem in der Nachverdichtung. Alleine im Bestand der Wiener Gemeindewohnungen könnten über 100.000 Einheiten durch Nachverdichtung gebaut werden, so eine Studie der Arbeiterkammer.

„Grundsätzlich lässt sich sagen, dass in Wien immer noch zu viel am künftigen Wohnungsbedarf vorbeigebaut wird. Auch von einer Nachverdichtung nach oben ist man in Wien weit entfernt, was aber nicht etwa an enormen Reserven von möglichen Dachgeschosausbauten der ‚Privaten‘ liegt sondern an der Stadt Wien selbst, kommentiert Pisecky die angespannte Situation am Wiener Wohnungsmarkt. Diese besitze große innerstädtische Bauplatz-Reserven auf dem Dach. „130.000 Wohnungen haben noch auf den Dächern oder Gründen von Wiener Wohnen Platz - vermutlich ebenso viele in den nur locker verbauten Genossenschaftsbauten der 1960er - 80er Jahre“, schätzt Pisecky das Potential ein.

Was den Bau von Wohnungen betrifft, hat Wien derzeit ein „all time low“ an fertiggestellten Genossenschafts-Wohnungen. Trotz Rekordzuwanderung seit Jahren geht der geförderte Neubau laufend zurück. Dazu kommen noch weitere Herausforderungen: Da die förderrechtlich erlaubten Baukosten zu lange nicht angehoben wurden, kann derzeit gar nicht gebaut werden und es stehen, laut Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV), rund 2.000 Wohnungen vor Baubeginn. „Zuletzt wurde zumindest angekündigt, die Baukostenobergrenze in der Wohnbauförderung zu streichen, es ist aber noch nichts offiziell verlautbart“, hofft Pisecky hier auf Bewegung.

Als enorm großes Problem sieht Pisecky die überbordenden Bürokratie in Wien, die unter anderem zu langen Wartezeiten und hohen Baukosten führe.

Wiener Zinshausmarkt (OTTO Immobilien)

Der Wiener Zinshausmarkt für Häuser aus der Gründerzeit ist neuerlich auf Erfolgskurs. Der Umsatz erreicht auch 2017 zum dritten Mal in Folge die Milliardengrenze. Trotz großer Nachfrage der Investoren ist das Angebot an Wiener Gründerzeit-Zinshäusern allerdings weiter gesunken, in Folge sind die Mindestpreise in manchen Bezirken teils stark gestiegen.

„Vor allem in einigen Regionen innerhalb des Gürtels haben die Mindestpreise seit Herbst 2017 deutlich zugelegt, im 8. und 9. Bezirk sogar um 26%“, erklärt Eugen Otto anhand der Ergebnisse aus dem Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien: „Die Maximalpreise sind hingegen auf hohem Niveau stabil geblieben bzw. nur leicht angestiegen.“

Besonders umsatzstark waren der 3. und 4. Bezirk, die für fast 15% der Umsätze verantwortlich waren und im Jahresvergleich zum Frühjahr 2017 sogar ein Umsatzplus von 46% verzeichnen.

Neuerlich gesunken sind laut Otto Immobilien die aktuellen Renditen. Die Bandbreite bewegt sich zwischen 3,9% im 10. oder 11. Bezirk, bis zu höchstens 1,2% in der Wiener Innenstadt.

Ein interessantes Detail des Ersten Wiener Zinshaus-Marktberichts: Bei den Käufern dominierte zuletzt klar die Gruppe der Unternehmen, sie wird aber auch auf Verkäuferseite immer stärker. Konkret gingen im vergangenen Jahr knapp zwei Drittel aller Käufe und die Hälfte aller Verkäufe von Unternehmen aus.

Bundesland Burgenland

Wie nicht anders zu erwarten sind die Immobilienpreise im Burgenland seit der letzten Erhebung in allen Kategorien - mit wenigen Ausnahmen - zum Teil kräftig gestiegen. „Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Preisanstieg nur in geringem Ausmaß auf die wenig attraktiven Veranlagungsmöglichkeiten für Bargeld zurückzuführen ist“, meint Fachgruppenobmann Günter Buchinger. Viel mehr bietet das Bundesland etwa durch seine landschaftliche Schönheit, gute Erreichbarkeit, Sicherheit, oder das kulturelle Angebote eine sehr hohe Lebensqualität.

„Bemerkenswert ist, dass im Gegensatz zu den Vorjahren vor allem auch im Süden des Landes die Preise durchwegs angezogen haben,“ analysiert Buchinger. Der Zuzug bleibe ungebrochen, wobei das gesamte Bundesland eine starke Nachfrage erlebt. Buchinger: „Wir erwarten auch für die kommenden Jahre ein weiteres Ansteigen der Preise.“

Bundesland Niederösterreich

Der Niederösterreichische Markt war von zwei großen Entwicklungen geprägt: Von der steigenden Nachfrage im Umland von Wien und von der anhaltend positiven Entwicklung der Landeshauptstadt St. Pölten“, fasst Fachgruppenobmann Johannes Wild zusammen.

Diese ist Verkehrsknotenpunkt und wichtiger Wirtschaftsstandort im niederösterreichischen Zentralraum geworden und hat sich mittlerweile als interessante Alternative zur südlichen Industriezeile für Gewerbebetriebe entwickelt. Betriebsansiedelungen werden forciert und einer der „großen“ Schritte war sicherlich die kurze und direkte Anbindung an Wien. Dies führt zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum. St. Pölten wächst und hat mittlerweile die 60.000-Einwohnergrenze überschritten. Lange von Genossenschaftsbauten und Einfamilienhäusern geprägt, entwickelt sich durch private Bauträger mittlerweile ein sehr guter Immobilienmix. Wild: „Die Entwicklung St. Pöltens wird wohl am besten durch die stark steigenden Baugründe dokumentiert.“ Mit einer Steigerung von 10,4% liegt die Landeshauptstadt an zweiter Stelle hinter Bregenz mit 12,3%.

Niederösterreich ist das Land der Einfamilienhäuser, so Wild. Die Preise für Bauland sind dementsprechend stärker gestiegen. Besonders die preislich als Nachzügler zu sehenden Bezirke im Norden und Süden, die noch eher günstig betrachtet wurden, haben stark angezogen. Der Preisunterschied ist natürlich zu den Wiener Umlandgemeinden noch immer enorm. In manchen Gemeinden im Norden kostet gutes Ackerland mehr als Bauland. Die Auflösung des Bezirkes Wien-Umgebung hat zu einer statistischen Erhöhung der erweiternden Bezirke geführt, wie z. B. das hochpreisige Klosterneuburg zum Bezirk Tulln „gewandert“ ist. Die „günstigen“ Bezirke des sogenannten Speckgürtels um Wien, wie Hollabrunn, Mistelbach und Gänserndorf haben ebenfalls entsprechend des noch immer starken Zuzuges bei den Baulandpreisen zugelegt.

Die Landeshauptstadt St. Pölten wird immer attraktiver und legt in allen Bereichen überdurchschnittlich zu. Aus Sicht von Wild wird sie ist nicht nur für Wohnzwecke attraktiver als auch für Betriebe und als Handelsstandort, wozu die verbesserte Anbindung an den öffentlichen Verkehr wesentlich beigetragen hat. Dennoch sei St. Pölten im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten noch immer sehr günstig, Stärkere regionale Unterschiede bei der Entwicklung gibt es bei den Betriebsbaugründen. Dies hängt ganz besonders auch an der nicht allzu großen Zahl der Transaktionen. Dies gilt auch für die Geschäftsraumieten und Büromieten.

Bei gebrauchtem oder neuem Wohneigentum ist die Preiserhöhung im ganzen Land mit wenigen Ausnahmen durchschnittlich. Dies gilt auch für die Steigerungen bei den Mietkosten. Die Höhe richtet sich nach der Nähe zur West- und Südbahn, sowie nach der Nähe zu Wien.

Bundesland Oberösterreich

Eigentumswohnungen - ob gebraucht oder Erstbezug - sind am oberösterreichischen Immobilienmarkt nach wie vor sehr gefragt. „Der Preisanstieg ist aufgrund der großen Nachfrage der vergangenen Jahre nun auch in mäßigen Lagen in den Städten deutlich spürbar, wenn auch in manchen Gebieten und Städten nicht mehr so stark wie vor einigen Jahren“, gibt Fachgruppenobmann Mario Zoidl einen Überblick: „Jedoch steigen die Preise speziell in guten Lagen mit gutem Wohnwert stärker.“ Vor allem bei den Neubauwohnungen ist in sehr guten Wohnlagen mit sehr gutem Wohnwert eine hohe Bereitschaft auch mehr zu bezahlen, zu beobachten.

Die Wohnungsmieten steigen speziell in den Bezirksstädten mit guter Infrastruktur stark an, was in allen Wohnwerten spürbar ist.

Baugrundstückspreise entwickeln sich aufgrund der Baulandverknappung in sämtlichen Bereichen stark nach oben. Vor allem in den Bezirksstädten sind starke Steigerungen spürbar - in den grenznahen Gebieten wie Braunau, Schärding und auch Grieskirchen sind die Preise am stärksten gestiegen. Betriebsgrundstücke am Land um die Bezirkshauptstädte stiegen am stärksten, was sich auf die erholende Wirtschaftssituation zurückzuführen lässt.

Reihenhäuser in mäßiger Wohnlage in sämtlichen Wohnwertbereichen wie z.B. im Raum Braunau, Gmunden, Linz Land, Urfahr Umgebung und Wels Land sind im Preis höher gestiegen als im restlichen Bundesland. Zoidl: „Dies kann auch mit der Baulandverknappung und dem hohen Preisniveau zusammenhängen, dass auch Bereiche in nicht so guten Lagen für Bauträger interessant werden.“

Nach Jahren eines eher schlafenden Büromarktes in Oberösterreich sind nun wieder starke Anstiege in sämtlichen Nutzwertkategorien und allen Bezirken spürbar - ausgenommen Perg und Steyr Stadt. „Diese Entwicklung lässt darauf schließen, dass sich die Wirtschaft bereits wieder erholt hat und das kurbelt den Büromarkt an“, so Zoidl. In Bezug auf Geschäftsliegenschaften bewegen sich in 1a-Lagen und 1b-Lagen die Mieten relativ stark nach oben. Nebenlagen entwickeln sich eher seitwärts bis leicht steigend.

Bundesland Salzburg

Das Transaktionsvolumen in der Stadt Salzburg war im letzten Jahr rückläufig, trotzdem fiel dieses mit rund 1 Milliarde Euro noch immer sehr beachtlich aus, so Fachgruppenobmann Dr. Gerald Hubner. Salzburg ist gekennzeichnet von einem Mangel an Baulandgrundstücken. Die Preise für dieses rare Gut sind sowohl im Bundesland als auch in der Stadt Salzburg fast durchgängig 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 sind die Preise - von einem hohen Niveau - nicht unerheblich weiter gestiegen.

Die Anzahl der verkauften Einheiten stieg gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich an, auch die Preise zogen weiter an. Neuer Wohnraum in Salzburg kostet richtig Geld, stellt Fachgruppenobmann Dr. Hubner fest.

Auch bei den gebrauchten Wohnungen und Reihenhäusern sind die Durchschnittspreise weiter gestiegen, gebrauchte Eigentumswohnungen sind heute um fast 90 % teurer als noch vor 10 Jahren, zieht Hubner Bilanz.

Wer in der Stadt Salzburg ein Einfamilienhaus sucht, hat sich eine echte Aufgabe gestellt. Das Angebot ist schmal, die Nachfrage sehr hoch. Auch im Bundesland sind wenige Objekte am Markt, die Preise damit stabil hoch.

Qualitativ hochwertiger Wohnraum kostet in Salzburg gutes Geld, 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.

Hochwertige Büroflächen sind in Salzburg nach wie vor stabil nachgefragt, die gesamte Vermietungsleistung ist leicht steigend.

Salzburg ist ein nach wie vor ein Platz, an dem es dem Handel gut geht. Die Preise für Geschäftslokale in Toplagen haben sich im Wesentlichen auf einem hohen Niveau stabilisiert, so Hubner abschließend.

Bundesland Tirol

Durchgängig Preissteigerungen waren im gesamt Bundesland Tirol und in faktisch allen Immobilienklassen zu beobachten.

„Die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser sind mit Ausnahme vom Bezirk Lienz gestiegen, in einzelnen Bezirken sogar markant gestiegen“, so Philipp Reisinger, Fachgruppenobmann in Tirol. Generell ist festzustellen, dass weniger Grundstücke verkauft wurden. Besonders auffällig dabei Innsbruck-Stadt, wo um 23% weniger Grundstücke ihre Besitzer wechselten und überwiegend von Bauträgern erworben wurden. „Viele Grundstücke sind bereits gewidmet, die Eigentümer haben aber vielfach keine Verkaufsabsichten“, so Reisinger.

Die Preise für Grundstücke zur Betriebsansiedlung sind in allen Bezirken gestiegen, nur bei sehr gutem Nutzwert sind die Preise im Bezirk Lienz und Reutte gefallen. Die Preissteigerungen waren in den Bezirken und in den einzelnen Nutzwerten allerdings sehr unterschiedlich.

Die Preise für Eigentumswohnungen-Erstbezug sind in Innsbruck-Stadt um knapp 2,4% zurückgegangen. „In den vergangenen vier Jahren wurden um ca. 70% mehr Neubauwohnungen angeboten als in den neun Jahren zuvor“, erklärt Reisinger, „das führt zur Preisentlastung.“ Im Gegenzug sind Bestandswohnungen auffällig gestiegen. Sie haben zum Teil mehr als 10% Steigerung zu verzeichnen.

In Innsbruck-Land waren die Preissteigerungen mit wenigen Ausnahmen in allen Lagen und bei allen Wohnwerten gegeben. In den anderen Bezirken zeigte sich ein ähnliches Bild: Preissteigerungen waren sowohl bei allen Wohnlagen und bei allen Wohnwerten in unterschiedlicher Höhe zu verzeichnen.

Tirols Fachgruppenobmann-Stellvertreter Arno Wimmer: „Im Besonderen ist festzustellen, dass in der Stadt Innsbruck kaum geförderte Eigentumswohnungen angeboten werden und ein hoher Anteil der Neubauwohnungen als Anlagewohnungen gekauft werden. Weiters waren in der Stadt Innsbruck ca. die Hälfte aller verkauften Wohnungen Neubauwohnungen von gewerblichen Bauträgern.“ Damit schließt sich auch der Kreis mit den Grundstücken in Innsbruck, die zum größten Teil von Bauträgern gekauft wurden.

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen waren in fast allen Bezirken Preissteigerungen in allen Wohnlagen und bei allen Wohnwerten festzustellen. „Die Preissteigerungen waren sowohl in den einzelnen Bezirken als auch bei den jeweiligen Wohnwerten sehr unterschiedlich“, so Reisinger.

Auch bei den Einfamilienhäusern gab es - mit wenigen Ausnahmen - in allen Wohnlagen und bei allen Wohnwerten Preissteigerungen zu verzeichnen, die in den einzelnen Bezirken sehr unterschiedlich waren. Wimmer: „Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Reihenhäusern festzustellen.“

Die Mietpreise für Wohnungen, bei denen die Mietzinsobergrenzen nicht gelten, haben sich unterschiedlich entwickelt. Sie sind in verschiedenen Bezirken leicht gestiegen, in den Bezirken Imst, Kufstein und Reutte sind sie teilweise überproportional gestiegen.

Auch die Büromieten haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Die Entwicklung in den einzelnen Bezirken reichen von markanten Preisminderungen, z. B. im Bezirk Kitzbühel, bis zu erheblichen Preissteigerungen, wie z. B. im Bezirk Imst. Bei den Mieten für Geschäftslokale waren in allen Bezirken, in allen Lagen und bei allen Größen sehr unterschiedliche Preisentwicklungen festzustellen.

Bundesland Vorarlberg

„Mit einem weiterhin sehr dynamischen Immobilienmarkt haben wir es in Vorarlberg zu tun“, beschreibt Fachgruppenobmannes Günther Ammann die Situation. Drei Punkte sind für diese Entwicklung ausschlaggebend. „Erstens haben wir in den vergangenen Jahren durch eine starke Nachfrage nach dem begrenzten Gut ‚Grund und Boden‘ sowie steuerlichen Belastungen wie Immobilienertragsteuer und Grunderwerbsteuer einen starken Preisschub in diesem Bereich erfahren“, beschreibt Ammann. Zweitens sei durch die aktuell überhitzte Baukonjunktur auch der Baukosten-Bereich überproportional angestiegen. „Drittens hat sich das Ganze in einem Umfeld entwickelt, in dem durch die Finanzkrise verstärkt in Immobilien investiert wird“, so Ammann. Daraus resultiert, dass sich die Immobilienwirtschaft trotz zunehmendem öffentlichen Druck nach leistbarem Wohnen einer immer höheren Kostenbelastung pro m² Nutzfläche im Geschoßwohnungsbau/Neubau gegenüber sieht.

Der neue Mietenspiegel basiert auf Daten aus dem Jahr 2017. Die aktuellen Werte aus 2018 sind daher noch nicht eingepreist. „Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen im preislichen, steuerlichen und anderen marktpolitischen Bereichen rechne ich mit einer Beruhigung und somit einem Einpendeln des Marktes auf hohem Niveau“, so Ammann.

Das Gesetz - wonach Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen - wird sich durchsetzen, denn Investoren erwarten Renditen. Wohnen muss leistbar sein und die in der Wirtschaft tätigen Unternehmer brauchen vernünftige Rahmenbedingungen um erfolgreich wirtschaften zu können.

Bundesland Kärnten

Für das südlichste Bundesland gilt die gleiche Entwicklung, wie für den Rest Österreichs. „In Kärnten kann, zumindest im privaten Bereich von einer durchgehenden - teils beachtlichen - Steigerung der Preise ausgegangen werden“, erklärt Fachgruppenobmann Michael Fohn. Das gilt für gebrauchte Eigentumswohnungen und Neubauten, Grundstücke, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser.

Die meisten Privatimmobilien wechselten in der Landeshauptstadt und in Klagenfurt-Land ihren Besitzer. Das Bundesland hat wieder seine Stärken, wie etwa das südliche Klima, die kulturelle Vielfalt und die reizvollen See- und Bergregionen, ausgespielt

Bewegung hat auch die Großinvestition von Infineon im Großraum Villach-Velden-Klagenfurt gebracht. Damit werden rund 1000 Arbeitsplätze geschaffen und Kärnten hat als attraktiver Industriestandort ein weiteres Asset dazugewonnen. Fohn: „Daher kann auch im gewerblichen Bereich (Büromiete, Geschäftslokale) von einer Steigerung ausgegangen werden, die lediglich durch einzelne Gebietspreise getrübt wird. Im Ganzen gesehen - eine sehr positive Entwicklung.“

Bundesland Steiermark

Wie schon 2016 waren auch 2017 für den steirischen Immobilienmarkt - mit einigen Ausnahmen - keine größeren Verschiebungen zu erkennen, der Markt ist weiterhin stabil. Bei den Eigentumswohnungen Erstbezug gab es nur marginale Steigerungen, am ehesten sind höhere Preise in den Bezirken Murtal und Liezen erkennbar, dies hat sicherlich auch mit den Investitionen und der damit verbundenen höheren Nachfrage in diesen Regionen zu tun. Die Preise in Graz und Graz Umgebung stiegen moderat. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen gab es durchwegs Erhöhungen im Bereich üblicher Wertsteigerungen. „Größere Sprünge sind in den Bezirken Murtal, Leoben und Bruck-Mürzzuschlag erkennbar, was auf eine positive Entwicklung dieser Regionen schließen lässt“, erklärt Gerald Gollenz, Fachgruppenobmann Steiermark.

Die Preise für Reihenhäuser sind in allen Bezirken moderat gestiegen, bei Einfamilienhäusern gibt es eher eine Seitwärtsbewegung als große Sprünge nach oben, in beiden Fällen gibt es ebenfalls wieder Ausnahmen in den Bezirken Murtal und Deutschlandberg.

Bei den Wohnbaugrundstücken gibt es vor allem in den mäßigen und normalen Wohnlagen Steigerungen im zweistelligen Bereich, auch gute und sehr gute Lagen waren 2017 wieder etwas teurer als im Jahr davor, wobei erkennbar ist, dass das Preisniveau im sehr guten Segment in Graz den Plafond erreicht hat. Hier liegt der Preis so wie im Vorjahr um die 380 Euro pro m². Die größten Preisanstiege in sehr guten Wohnlagen gab es in Graz Umgebung, Liezen und Murau, aber auch in der Südoststeiermark, wobei man hier im Durchschnitt noch immer am günstigsten ein Grundstück erwerben kann.

Bei den Mietwohnungen sind keine großen Sprünge erkennbar, marginalen Steigerungen stehen aber auch Reduktionen in gewissen Lagen entgegen.

Die Preise für Betriebsgrundstücke sind in einigen Lagen etwas gestiegen, die Geschäftsmieten zeigen 2017 ein komplett durchwachsendes Bild, Steigerungen von 16% stehen Reduktionen von über 12% gegenüber. Der Büromarkt war 2017 eher stabil, speziell in Leibnitz sind höhere Zuwächse erkennbar. Gollenz fasst zusammen: „Abschließend kann gesagt werden, dass der Wohnungsmarkt weiterhin auf sehr gutem Niveau agiert, speziell in Graz und Großraum Graz werden neue Projekte den Markt auch weiterhin beeinflussen. Nach wie vor ist der Zuzug nach Graz und Umgebung ungebrochen, die auch von der Fachgruppe Steiermark forcierte Regionalentwicklung zeigt erste Früchte in gewissen Bezirken. Die Politik ist daher mehr denn je gefordert, Maßnahmen zu treffen, weiterhin Regionen zu stärken und für die Menschen lebenswerter zu machen. Die Steirische Immobilienwirtschaft wird auch weiterhin als Partner vor Ort in allen Regionen fungieren.“

Tabelle Veränderungen PS 2017/PS 2018

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie in Tabellenform die Durchschnittswerte auf Bezirksebene. Alle Detaildaten finden Sie im gedruckten Immobilienpreisspiegel 2018, den wir Ihnen gerne zusenden.

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 0590900-5523 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.

Immobilienpreisspiegel 2018 Bundesländer und Landeshauptstädte

Baugrundstücke

Bundesland	mäßige Wohnlage €/m ²		normale Wohnlage€ / m ²		gute Wohnlage€ / m ²		sehr gute Wohnlage€ / m ²		Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	%
Burgenland	43,60	46,60	66,90	69,80	92,10	96,40	128,20	135,80	82,70	87,15	5,38
Kärnten	36,20	38,40	56,90	61,50	87,60	93,00	143,30	151,60	81,00	86,13	6,33
Niederösterreich	47,70	49,20	82,10	82,60	123,60	124,40	190,20	195,10	110,90	112,83	1,74
Oberösterreich	50,00	54,70	72,00	79,40	107,40	116,30	181,20	191,70	102,65	110,53	7,67
Salzburg	189,90	200,10	279,40	286,80	406,30	421,70	593,10	608,10	367,18	379,18	3,27
Steiermark	36,50	39,30	50,00	55,00	77,10	82,60	119,40	125,10	70,75	75,50	6,71
Tirol	194,50	203,40	266,00	280,60	375,80	397,50	563,40	598,80	349,93	370,08	5,76
Vorarlberg	258,00	287,30	342,10	388,90	422,00	478,80	576,00	684,60	399,53	459,90	15,11
Wien	395,50	421,20	466,30	502,60	611,30	636,80	804,10	841,20	569,29	600,47	5,50

Landeshauptstadt	Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	%
Eisenstadt	189,06	193,45	2,3
Klagenfurt	157,90	168,71	6,8
St. Pölten	100,44	110,88	10,4
Linz	307,07	318,98	3,9
Salzburg	846,50	871,40	2,9
Graz	220,70	237,40	7,6
Innsbruck	759,74	799,02	5,2
Bregenz	493,80	554,70	12,3
Wien	569,29	600,47	5,5

Immobilienpreisspiegel 2018 Bundesländer und Landeshauptstädte

Betriebsgrundstücke

Bundesland	einfacher Nutzwert€ / m ²		guter Nutzwert€ / m ²		sehr gute Nutzwert€ / m ²		Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	%
Burgenland	32,00	36,30	50,10	54,70	72,70	67,90	51,60	52,97	2,65
Kärnten	32,00	32,30	50,00	53,00	79,90	82,97	53,97	56,09	3,93
Niederösterreich	37,00	36,00	55,00	53,00	82,00	80,00	58,00	56,33	-2,87
Oberösterreich	39,00	42,10	62,80	65,60	97,70	100,60	66,50	69,43	4,41
Salzburg	110,70	122,30	176,70	197,20	267,60	286,10	185,00	201,87	9,12
Steiermark	40,00	41,60	59,80	62,20	88,50	90,70	62,77	64,83	3,29
Tirol	124,70	132,60	186,50	195,20	270,70	277,70	193,97	201,83	4,06
Vorarlberg	182,60	193,80	218,90	229,60	266,20	289,10	222,57	237,50	6,71
Wien	234,00	235,00	279,00	286,00	348,00	352,00	286,89	291,20	1,50

Landeshauptstadt	Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	%
Eisenstadt	134,90	148,30	9,9
Klagenfurt	85,70	87,20	1,8
St. Pölten	64,20	68,70	7,0
Linz	165,70	173,60	4,8
Salzburg	408,30	450,40	10,3
Graz	169,40	171,30	1,1
Innsbruck	406,50	434,20	6,8
Bregenz	258,00	275,90	6,9
Wien	286,89	291,20	1,5

Immobilienpreisspiegel 2018 Bundesländer und Landeshauptstädte

Eigentumswohnung - Erstbezug

Bundesland	mäßige Wohnlage €/m ²		normale Wohnlage €/m ²		gute Wohnlage €/m ²		sehr gute Wohnlage €/m ²		Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	%
Burgenland	1.352,10	1.419,30	1.478,00	1.522,90	1.699,90	1.739,50	1.909,70	1.995,80	1.609,93	1.669,38	3,69
Kärnten	1.480,60	1.523,60	1.755,10	1.796,30	1.982,60	2.032,20	2.334,60	2.406,80	1.888,23	1.939,73	2,73
Niederösterreich	1.284,30	1.257,78	1.528,20	1.560,23	1.822,30	1.839,80	2.180,20	2.202,91	1.703,75	1.715,18	0,67
Oberösterreich	1.382,50	1.404,70	1.680,40	1.725,30	1.986,70	2.047,20	2.376,40	2.452,90	1.856,50	1.907,53	2,75
Salzburg	2.612,70	2.660,30	2.976,10	3.038,00	3.247,90	3.330,20	3.818,40	3.879,40	3.163,78	3.226,98	2,00
Steiermark	1.427,80	1.413,50	1.631,80	1.659,10	1.874,40	1.903,00	2.222,00	2.254,40	1.789,00	1.807,50	1,03
Tirol	2.372,00	2.483,80	2.544,10	2.669,50	2.902,80	3.024,30	3.454,60	3.565,30	2.818,38	2.935,73	4,16
Vorarlberg	2.855,70	2.919,70	3.308,60	3.354,00	3.480,30	3.539,20	3.762,00	3.851,50	3.351,65	3.416,10	1,92
Wien	2.867,70	2.944,70	3.492,70	3.545,10	4.070,20	4.127,60	4.841,00	4.926,90	3.817,90	3.886,07	1,80

Landeshauptstadt	Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	%
Eisenstadt	1.904,30	1.990,40	4,5
Klagenfurt	2.276,40	2.350,00	3,2
St. Pölten	1.865,00	1.940,40	4,0
Linz	2.654,70	2.734,60	3,0
Salzburg	4.131,50	4.160,80	0,7
Graz	2.846,70	2.922,30	2,7
Innsbruck	3.718,90	3.799,50	2,2
Bregenz	3.474,20	3.537,30	1,8
Wien	3.817,89	3.886,07	1,8

Immobilienpreisspiegel 2018 Bundesländer und Landeshauptstädte

Eigentumswohnung - Gebrauch

Bundesland	mäßige Wohnlage €/m ²		normale Wohnlage €/m ²		gute Wohnlage €/m ²		sehr gute Wohnlage €/m ²		Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	%
Burgenland	788,90	825,80	935,40	990,30	1.132,90	1.204,20	1.363,00	1.440,00	1.055,05	1.115,08	5,69
Kärnten	895,90	876,70	1.026,00	1.064,40	1.279,30	1.325,10	1.544,80	1.606,90	1.186,50	1.218,28	2,68
Niederösterreich	772,70	813,70	1.003,50	1.038,00	1.260,00	1.286,20	1.518,50	1.535,60	1.138,68	1.168,38	2,61
Oberösterreich	785,70	825,90	1.025,10	1.064,20	1.291,00	1.326,00	1.625,80	1.662,40	1.181,90	1.219,63	3,19
Salzburg	1.573,00	1.598,10	1.835,00	1.825,70	2.230,10	2.275,60	2.696,70	2.773,00	2.083,70	2.118,10	1,65
Steiermark	706,10	732,20	889,80	920,90	1.132,90	1.174,10	1.378,10	1.405,10	1.026,73	1.058,08	3,05
Tirol	1.514,30	1.588,10	1.787,70	1.848,90	2.142,30	2.214,00	2.513,70	2.595,50	1.989,50	2.061,63	3,63
Vorarlberg	1.202,90	1.334,20	1.747,00	1.864,40	2.061,00	2.191,20	2.412,30	2.538,70	1.855,80	1.982,13	6,81
Wien	2.000,40	2.060,00	2.389,00	2.440,60	2.832,10	2.875,50	3.482,90	3.539,90	2.669,73	2.722,53	2,00

Landeshauptstadt	Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	%
Eisenstadt	1.290,50	1.367,50	6,0
Klagenfurt	1.357,90	1.416,40	4,3
St. Pölten	1.384,20	1.416,70	2,3
Linz	1.671,60	1.710,00	2,3
Salzburg	2.656,80	2.727,60	2,7
Graz	1.640,60	1.708,14	4,1
Innsbruck	2.759,50	2.840,70	2,9
Bregenz	2.035,10	2.176,70	7,0
Wien	2.669,73	2.722,53	2,0

Immobilienpreisspiegel 2018 Bundesländer und Landeshauptstädte

Reihenhaus

Bundesland	mäßige Wohnlage €/m ²		normale Wohnlage €/m ²		gute Wohnlage €/m ²		sehr gute Wohnlage €/m ²		Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	%
Burgenland	900,40	941,30	1.206,60	1.240,60	1.475,80	1.507,40	1.734,00	1.747,80	1.329,20	1.359,28	2,26
Kärnten	965,60	951,40	1.191,20	1.233,10	1.329,20	1.378,50	1.514,10	1.586,40	1.250,03	1.287,35	2,99
Niederösterreich	904,60	894,92	1.176,50	1.182,62	1.419,90	1.427,84	1.694,80	1.694,12	1.298,95	1.299,88	0,07
Oberösterreich	934,30	941,90	1.159,90	1.187,20	1.432,20	1.454,10	1.801,10	1.810,30	1.331,88	1.348,38	1,24
Salzburg	1.702,50	1.714,20	2.111,40	2.140,90	2.456,50	2.477,70	2.846,70	2.881,90	2.279,28	2.303,68	1,07
Steiermark	803,00	816,90	998,20	1.007,00	1.205,40	1.217,50	1.432,10	1.451,70	1.109,68	1.123,28	1,23
Tirol	1.598,20	1.582,70	1.769,90	1.791,40	2.069,90	2.085,60	2.493,50	2.534,60	1.982,88	1.998,58	0,79
Vorarlberg	1.655,80	1.763,70	2.091,90	2.175,40	2.296,70	2.395,60	2.544,30	2.636,90	2.147,18	2.242,90	4,46
Wien	1.980,20	2.026,10	2.241,70	2.287,80	2.652,60	2.694,00	3.128,00	3.165,00	2.597,48	2.639,02	1,60

Landeshauptstadt	Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	%
Eisenstadt	1.459,50	1.547,60	6,0
Klagenfurt	1.420,70	1.467,30	3,3
St. Pölten	1.544,00	1.557,60	0,9
Linz	1.983,70	2.026,60	2,2
Salzburg	2.762,40	2.808,70	1,7
Graz	1.672,70	1.709,00	2,2
Innsbruck	2.273,80	2.335,10	2,7
Bregenz	2.288,30	2.375,80	3,8
Wien	2.597,48	2.639,02	1,6

Immobilienpreisspiegel 2018 Bundesländer und Landeshauptstädte

Einfamilienhaus

Bundesland	mäßige Wohnlage €/m ²		normale Wohnlage €/m ²		gute Wohnlage €/m ²		sehr gute Wohnlage €/m ²		Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	%
Burgenland	872,00	891,00	1.096,40	1.145,40	1.382,50	1.434,10	1.688,30	1.757,90	1.259,80	1.307,10	3,75
Kärnten	823,30	868,50	1.096,70	1.153,40	1.322,50	1.383,80	1.715,20	1.772,80	1.239,43	1.294,63	4,45
Niederösterreich	939,30	953,90	1.230,30	1.232,50	1.510,00	1.505,10	1.826,30	1.825,50	1.376,48	1.379,25	0,20
Oberösterreich	826,40	864,30	1.147,40	1.171,30	1.444,20	1.473,00	1.811,60	1.842,20	1.307,40	1.337,70	2,32
Salzburg	1.880,80	1.894,50	2.303,60	2.311,70	2.628,20	2.644,60	3.129,20	3.162,10	2.485,45	2.503,23	0,72
Steiermark	804,30	841,90	1.079,80	1.107,80	1.307,50	1.344,30	1.587,80	1.626,50	1.194,85	1.230,13	2,95
Tirol	1.641,40	1.686,80	1.997,80	2.053,80	2.358,10	2.433,10	2.815,00	2.902,10	2.203,08	2.268,95	2,99
Vorarlberg	2.120,10	2.194,80	2.527,10	2.604,70	2.678,40	2.776,00	3.023,90	3.132,10	2.587,38	2.676,90	3,46
Wien	1.937,10	2.008,40	2.215,30	2.285,80	2.635,20	2.700,70	3.220,80	3.303,32	2.502,10	2.574,55	2,90

Landeshauptstadt	Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	%
Eisenstadt	1.563,20	1.619,80	3,6
Klagenfurt	1.515,50	1.563,20	3,1
St. Pölten	1.536,10	1.564,90	1,9
Linz	2.047,90	2.073,50	1,3
Salzburg	3.276,40	3.320,90	1,4
Graz	2.005,00	2.095,90	4,5
Innsbruck	2.800,00	2.873,10	2,6
Bregenz	2.797,60	2.879,90	2,9
Wien	2.502,10	2.574,55	2,9

Immobilienpreisspiegel 2018 Bundesländer und Landeshauptstädte

Mietwohnung

Bundesland	mittlerer Wohnwert				guter Wohnwert				sehr guter Wohnwert				€/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		bis 60 m ² €/m ²		ab 60 m ² €/m ²				
	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	%
Burgenland	5,50	5,50	5,00	5,10	6,40	6,50	5,90	6,00	7,20	7,40	6,60	6,70	6,10	6,20	1,64
Kärnten	5,00	5,10	4,60	4,70	6,20	6,30	5,70	5,90	7,50	7,70	7,00	7,10	6,00	6,13	2,22
Niederösterreich	5,70	5,80	5,10	5,10	6,70	6,80	6,00	6,10	7,80	8,10	7,20	7,20	6,42	6,52	1,56
Oberösterreich	5,50	5,60	5,00	5,10	6,60	6,70	6,00	6,10	7,80	8,00	7,20	7,40	6,35	6,48	2,10
Salzburg	7,10	7,10	6,40	6,50	8,40	8,50	7,60	7,70	10,60	10,70	9,80	9,80	8,32	8,38	0,80
Steiermark	5,30	5,40	4,90	5,00	6,30	6,50	5,90	6,00	7,50	7,70	6,90	7,00	6,13	6,27	2,17
Tirol	7,10	7,30	6,60	6,70	8,30	8,60	7,80	8,00	10,40	10,50	9,60	9,80	8,30	8,48	2,21
Vorarlberg	8,00	8,30	7,40	7,70	9,50	9,80	8,80	9,20	10,90	11,30	10,20	10,60	9,13	9,48	3,83
Wien	8,40	8,70	7,70	7,90	9,80	10,00	9,00	9,20	11,60	11,80	10,80	11,00	9,57	9,76	2,00

Landeshauptstadt	Jahresdurchschnitt €/m ²		
	PS 2017	PS 2018	%
Eisenstadt	7,50	7,70	2,7
Klagenfurt	7,40	7,40	0,0
St. Pölten	7,00	7,20	2,9
Linz	8,10	8,30	2,5
Salzburg	10,00	10,00	0,0
Graz	8,10	8,20	1,2
Innsbruck	11,00	11,30	2,7
Bregenz	9,70	10,20	5,2
Wien	9,57	9,76	2,0

Immobilienpreisspiegel 2018 Bundesländer und Landeshauptstädte

Büro

Bundesland	einfacher Nutzwert€ / m ²		guter Nutzwert€ / m ²		sehr guter Nutzwert€ / m ²		Jahresdurchschnitt€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	%
Burgenland	5,00	5,50	6,90	7,00	8,10	8,30	6,67	6,93	4,00
Kärnten	4,00	4,30	6,00	6,00	7,70	7,90	5,90	6,07	2,82
Niederösterreich	5,00	5,00	7,00	7,00	8,00	9,00	6,67	7,00	5,00
Oberösterreich	5,00	5,00	6,10	6,40	7,80	8,10	6,30	6,50	3,17
Salzburg	6,00	5,90	7,80	7,70	9,70	9,80	7,83	7,80	-0,43
Steiermark	5,00	5,30	6,30	6,50	7,80	7,90	6,37	6,57	3,14
Tirol	6,00	6,30	8,00	8,10	10,10	10,10	8,03	8,17	1,66
Vorarlberg	6,00	6,30	8,40	8,70	10,80	11,50	8,40	8,83	5,16
Wien	8,00	8,40	10,70	10,90	13,70	14,40	10,58	11,03	4,30

Landeshauptstadt	€ / m ²		
	PS 2017	PS 2018	%
Eisenstadt	9,20	9,50	3,3
Klagenfurt	7,00	7,10	1,4
St. Pölten	7,10	7,30	2,8
Linz	8,20	8,50	3,7
Salzburg	9,30	9,50	2,2
Graz	8,80	9,00	2,3
Innsbruck	9,40	9,70	3,2
Bregenz	8,70	9,30	6,9
Wien	10,58	11,03	4,3

Immobilienpreisspiegel 2018 Bundesländer und Landeshauptstädte

Geschäftslokal

Bundesland	Geschäftskern						Nebenlagen						€/m²								
	1a - Lage						1b - Lage														
	bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²		bis 60 m²		60 bis 150 m²		über 150 m²										
	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	PS 2017	PS 2018	%
Burgenland	13,40	13,60	10,80	10,80	8,80	9,00	8,20	8,40	7,30	7,40	6,60	6,60	6,30	6,10	5,30	5,40	4,50	4,60	7,91	7,99	0,98
Kärnten	13,30	14,40	11,00	11,80	9,10	9,40	9,00	9,20	7,40	7,50	6,00	6,10	5,50	5,50	4,40	4,50	3,60	3,70	7,70	8,01	4,04
NÖ	13,70	13,90	11,40	11,30	9,10	9,10	8,50	8,40	7,00	7,10	5,70	5,80	5,30	5,40	4,70	4,70	4,00	4,00	7,71	7,74	0,43
OÖ	18,70	19,80	14,10	14,90	11,10	11,70	8,90	9,60	7,50	7,80	6,20	6,50	5,90	6,20	5,00	5,30	4,20	4,50	9,07	9,59	5,76
Salzburg	39,50	39,80	28,90	29,10	23,20	23,20	15,20	15,40	12,60	12,30	9,80	9,70	7,40	7,10	6,20	6,10	5,40	5,40	16,47	16,46	0,00
Steiermark	17,30	18,00	13,70	14,60	11,20	12,00	9,40	9,70	8,20	8,10	6,80	6,90	6,10	6,10	5,20	5,20	4,30	4,40	9,13	9,44	3,41
Tirol	23,80	24,60	19,30	19,70	16,00	16,60	12,20	13,10	10,80	11,00	9,20	9,50	7,30	7,40	6,40	6,50	5,50	5,70	12,28	12,68	3,26
Vorarlberg	19,70	20,40	15,90	16,00	13,10	13,60	12,00	12,30	10,30	10,60	8,60	8,80	7,60	7,70	7,30	7,30	6,40	6,40	11,21	11,46	2,18
Wien	42,10	45,40	32,20	33,90	25,50	26,40	15,40	15,80	13,20	13,40	10,80	10,80	9,20	9,30	7,30	7,60	5,90	6,10	17,95	18,78	4,50

Landeshauptstadt	Jahresdurchschnitt €/m²		
	PS 2017	PS 2018	%
Eisenstadt	15,3	15,5	1,3
Klagenfurt	10,4	11,4	9,6
St. Pölten	15,7	15,5	-1,3
Linz	31,9	33,7	5,6
Salzburg	56,2	55,3	-1,6
Graz	32,9	36,3	10,3
Innsbruck	23,5	24,3	3,4
Bregenz	13,3	13,8	3,8
Wien	17,9	18,8	4,5



Wiener Zinshausmarkt 2017 wieder mit Milliardenumsatz Marktbericht von Otto Immobilien: Preise teils deutlich gestiegen

Der Wiener Zinshausmarkt für Häuser aus der Gründerzeit ist neuerlich auf Erfolgskurs. So lag 2017 der Umsatz bei 982 Mio. Euro und dürfte inklusive Nachlauf* zum dritten Mal in Folge die Milliardengrenze erreichen. Dies ist ein Ergebnis aus dem Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien (Frühjahrsausgabe), den Unternehmenschef **Dr. Eugen Otto** am Dienstag im Rahmen der WKO-Presskonferenz „Immobilienpreisspiegel 2018“ vorlegte. Besonders umsatzstark waren der dritte und vierte Bezirk, die für fast 15 Prozent der Umsätze verantwortlich waren und im Jahresvergleich zum Frühjahr 2017 sogar ein Umsatzplus von 46 Prozent verzeichnen. Trotz großer Nachfrage der Investoren ist das Angebot an Wiener Gründerzeit-Zinshäusern allerdings weiter gesunken, in der Folge sind die Mindestpreise in manchen Bezirken teils stark gestiegen, heißt es im Marktbericht.

Vor allem in einigen Regionen innerhalb des Gürtels haben die Mindestpreise seit Herbst 2017 deutlich zugelegt, im 8. und 9. Bezirk sogar um 26 %. Die Maximalpreise sind hingegen auf hohem Niveau stabil geblieben bzw. sind nur leicht angestiegen. Auffallende Preissprünge beobachtet man nur in der Region 9 (16. und 17. Bezirk), wo die Maximalpreise um 17 % angestiegen sind, sowie im 21. und 22. Bezirk mit einem Plus von 10 Prozent. Als Ausblick für 2018 prognostiziert Otto Immobilien trotz hoher Nachfrage eine etwas gedämpftere Preisentwicklung.

* Der Nachlauf ergibt sich aus jenen Kaufverträgen, die im untersuchten Zeitraum abgeschlossen wurden, aber erst nach dem Zeitpunkt der Erhebung - 14.02.2018 - im elektronischen Grundbuch zur Verfügung gestellt wurden.

Neuerlich gesunken sind laut Otto Immobilien die aktuellen Renditen: Anleger können derzeit Maximalrenditen von 3,9 % für Objekte im 10. oder 11. Bezirk erwarten, die Spitzenrendite für TOP-Objekte in der Wiener Innenstadt liegt weiterhin höchstens bei 1,2 %. Bei den Preiskategorien zeigt sich neuerlich: jede zweite Transaktion des Vorjahres lag in einer Größenordnung von 1,0 Mio. Euro bis 2,5 Mio. Euro und war damit auf demselben Niveau wie im Jahr 2016.

Unternehmen werden immer aktiver

Weitere interessante Details der Auswertung von Otto Immobilien: Bei den Käufern dominierte zuletzt klar die Gruppe der Unternehmen, sie wird aber auch auf Verkäuferseite immer stärker. Konkret gingen im vergangenen Jahr knapp zwei Drittel aller Käufe und die Hälfte aller Verkäufe von Unternehmen aus.

Als Quellen für den ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht dienten neben eigenen umfangreichen Recherchen des Unternehmens die Eintragungen im öffentlichen Grundbuch, der Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited, der Kulturgüter-Kataster der Stadt Wien, Daten der Statistik Austria sowie der MA 5.

Nach kontinuierlichen Erhebungen von Otto Immobilien gibt es in Wien mit Stichtag 14.02.2018 noch exakt 14.439 klassische Zinshäuser. Seit dem ersten Marktbericht im Jahr 2009 ist dies ein Rückgang des Bestandes von mehr als 7 Prozent. Allerdings ist laut Otto Immobilien dafür weniger der Abriss ganzer Häuser verantwortlich, sondern überwiegend die Begründung von Wohnungseigentum.

Die Wiener Otto Immobilien Gruppe zählt mit rund 100 Mitarbeitern zu den wenigen unabhängigen und eigentümergeführten Immobiliendienstleistern in Österreich. Vor mehr als 60 Jahren am Stammsitz Riemergasse 8 in der Wiener Innenstadt gegründet, bietet das Unternehmen seinen Kunden 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.

Der erste Wiener Zinshausmarktbericht kann gerne in gedruckter Form zugestellt bzw. von der Website herunter geladen werden.

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