



Pressekonferenz
des
Fachverbandes der Immobilientreuhänder
anlässlich der
Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2022
mit

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

FVO-Stv. KommR Ing. **Gerald GOLLENZ**, Obmann-Stv. des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und Fachgruppenobmann Steiermark

FVO-Stv. KommR **Michael PISECKY**, Obmann-Stv. des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und Fachgruppenobmann Wien

Dr. **Eugen OTTO**, OTTO Immobilien

Dipl.-Ing. **Dieter LEITNER**, CMC, ZT datenforum eGen

Dienstag, 24. Mai 2022, 9 Uhr,
WKÖ, Saal 2 und MS-Teams-Meeting

Der Immobilienpreisspiegel

Heuer erscheint der Immobilienpreisspiegel bereits zum 33. Mal und wird - wie schon in den Jahren zuvor - wieder durch den „Wiener Zinshausbericht“ und dieses Jahr zum viertel Mal auch von Daten über landwirtschaftliche Grundstücke ergänzt.

Der Immobilienpreisspiegel 2022 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

WKÖ-Immobilientreuhänder präsentieren den Immobilienpreisspiegel 2022

Utl.: Edlauer/Gollenz/Pisecky: Flächendeckende Preissteigerungen bei Immobilien - Die Experten können aber beruhigen: „Es droht keine Immobilienblase in Österreich“

„Der erste Blick auf den Preisspiegel zeigt das, was wir alle schon in unserer täglichen Arbeit bemerkt haben, aber erst bei genauem Hinschauen wird die Größenordnung sichtbar“, sagt Georg Edlauer, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ), zu den Zahlen des 33. Immobilienpreisspiegel-Jahrganges. Die Immobilienpreise sind österreichweit enorm gestiegen. Gab es etwa den vergangenen zwei Jahren schon eine starke Aufwärtsbewegung, so hat sich diese jetzt noch einmal verstärkt. Georg Edlauer sowie die Stellvertreter Gerald Gollenz aus der Steiermark und Michael Pisecky aus Wien beruhigen jedoch: „Aus unserer Sicht ist aber keine Immobilienblase in Österreich in Sicht.“

Die Preissteigerungen betreffen nicht nur alle Bundesländer, sondern auch alle Bereiche. Allen voran sind die Preise für Baugrundstücke gestiegen, so Fachverbandsobmann Georg Edlauer. So gab es etwa Preissteigerungen von bis zu 20 Prozent zum Beispiel bei Baugrundstücken in Wels-Land oder Linz-Stadt, Tamsweg, Neusiedl am See, Bludenz, Feldkirch oder Dornbirn. Die beiden letztgenannten Bezirke waren mit 25,38 und 24,64 Prozent die Spitzenreiter.

Auch die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien war - auf Grund der hohen Preise von Neubauten - entsprechend hoch und das hat die Preise deutlich nach oben bewegt.

Wiener Zinshaus-Marktbericht: 2021 war ein starkes Jahr mit Nachholeffekten

Deutlich zugelegt haben 2021 auch die Umsätze und Verkäufe am Wiener Zinshausmarkt nach den Corona-bedingten Rückgängen im Jahr davor. „Es war ein starkes Jahr für den Zinshausmarkt mit großen Nachholeffekten“, berichtet Eugen Otto, Geschäftsführer von Otto Immobilien, aus dem Wiener Zinshaus-Marktbericht. Demnach betrug das gesamte Verkaufsvolumen (Asset und Sharedeals) im Vorjahr 2,1 Milliarden Euro.

Exploreal-Erhebung: Rege Wohnbautätigkeit der heimischen Bauträger

Die heimischen Bauträger haben in den vergangenen Jahre Enormes geleistet und es zieht sich defacto durch alle Bundesländer eine enorme Wohnbauleistung, die im heurigen Jahr ihren Höchststand erreicht hat. Laut Erhebung von Exploreal in Auftrag der Wirtschaftskammer wurden in den Jahren 2020 bis 2022 insgesamt rund 138.600 Wohneinheiten errichtet, alleine heuer werden es 51.550 sein. „Das ist ein guter Polster für die kommenden Jahre, da sich derzeit sehr schlecht einschätzen lässt, wohin die Reise geht“, so Gerald Gollenz. Er spricht damit die aktuelle Ukraine-Krise ebenso an wie die gestiegenen Grundstückspreise, die Preissteigerungen bei Baumaterial und die mangelnde Verfügbarkeit durch unterbrochene Lieferketten.

Aktuelle Branchenthemen: Bestellerprinzip, Leerstandsabgabe, und: Steigerung der Wohnkosten - aber nicht der Miete

Anlässlich der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2022 gingen Georg Edlauer, Michael Pisecky und Gerald Gollenz noch auf aktuelle Themen aus dem Immobilienbereich ein, etwa die viel diskutierte Leerstandsabgabe und das Bestellerprinzip ab Anfang 2023.

Michael Pisecky hält zum Bestellerprinzip fest: „Das wird den Markt verändern, aber leider nicht zum Positiven. Es ist eigentlich unverantwortlich, dass man von politischer Seite sehenden Auges in dieses Problem läuft, da wir aus Deutschland wissen, wie sich der Markt dadurch zum Schlechteren entwickelt hat.“

Einer Leerstandsabgabe tritt Gerald Gollenz entschieden entgegen: „Projektentwickler errichten unter großem Risiko Wohnbauten. Das Ziel ist es, so rasch wie möglich die einzelnen Wohnungen zu verkaufen oder zu vermieten - denn auch in diesem Fall gilt: „Zeit ist Geld“.“ Der Bau eines Projektes ist eine Herausforderung und bereits im Vorfeld werden dafür ausgeklügelte Verwertungskonzepte (egal ob Miete oder Verkauf) entwickelt. Der einzige Grund, warum eine Wohnung leer steht, ist, weil sie noch keine Mieter oder Käufer gefunden hat. „Eine Leerstandsabgabe wird die Käufer- oder Mietersuche auch nicht beschleunigen“, so Gerald Gollenz: „Mehr Wohnraum kommt nur dann auf den Markt, wenn auch mehr gebaut wird und die Projektentwickler die notwendigen Rahmenbedingungen vorfinden.“ Zudem sei das Konzept komplett unausgegoren. So würde diese Maßnahme einen Eingriff in das Eigentumsrecht darstellen.

Georg Edlauer kommentiert abschließend eine absehbare Entwicklung: „In den kommenden Monaten werden wir bei den Betriebskosten eine Steigerung erleben. Die Höhe ist noch schwer abschätzbar, aber ich fürchte, dass dieser Anstieg von Seiten der Politik wieder als Mietpreissteigerung ausgegeben wird, um gewisse Forderungen, wie zum Beispiel die Leerstandsabgabe, durchzubringen.“ Der Fachverbandsobmann empfiehlt, sich genau anzusehen, in welchen Bereichen die Erhöhung der monatlichen Wohnkosten stattfinden und entsprechend zu unterscheiden. „Bei solchen Gemengelagen ist es stets wichtig, einen gemeinsamen Weg zu finden und nicht die Menschen gegeneinander auszuspielen oder Gesetze und Verordnungen zu erlassen, die kontraproduktiv sind.“

Bundesländer-Trends

BURGENLAND

Ludwig Bresich, Fachgruppenobmann Immobilien- und Vermögenstreuhandler in der WK Burgenland:

Auch das Burgenland konnte sich der Preisentwicklung bei Immobilien nicht entziehen und lag teilweise mit + 27,5% für Eigentum-Erstbezug z.B. in Mattersburg sogar im Spitzenfeld Österreichs. Ausgangsbasis war allerdings ein Kaufpreis von € 1.693,-/m² im Jahr davor.

Eine differenzierte Betrachtung der Entwicklung im Burgenland zeigt große Unterschiede zwischen dem Norden und den südlichen Teilen des Landes. Die Nähe zu Wien, die optimale Verkehrsinfrastruktur und die Anziehungskraft des Neusiedler Sees ergab z.B. in Neusiedl am See einen Zuwachs von 26,99 % gegenüber dem Vorjahr. Diesmal allerdings bei einer Ausgangsbasis von € 3.242,83/m² für über 100 m² Eigentum Erstbezug in sehr guter Wohnlage.

Spitzenangebotspreise in Neusiedl liegen aktuell bei € 6.286,-/m². Demgegenüber liegen die Spitzenwerte für Eigentum Erstbezug weiter südlich z.B. in Oberpullendorf bei €2.736,56/ m², oder in Oberwart bei 2.385,67/m². Die relativ hohen Preissteigerungen von durchwegs mehr als 10 Prozent auch in nicht so zentralen Orten belegen die steigende Nachfrage auch in diesen Bereichen.

Die in der Pandemie entstandene Sehnsucht nach Freiflächen kann im Burgenland trotz der gestiegenen Kaufpreise noch leichter und kostengünstiger befriedigt werden als in den städtischen Zentren. 90% der im Burgenland angebotenen neuen Wohneinheiten verfügen über Freiflächen.

KÄRNTEN

Paul Perkonig, Fachgruppenobmann Immobilien- und Vermögenstreuhandler in der WK Kärnten:

Während sich beim vergangenen Preisspiegel eher leichte Preissteigerungen in Kärnten zeigten, sah es in den vergangenen 12 Monaten ganz anders aus. Das Bundesland erlebte teilweise massive Preissteigerung. Besonders auffällig waren im Durchschnitt die Grundstücke – sowohl für Wohnbau als auch Betriebsgrundstücke – aber auch in einigen Bezirken zeigte sich eine enorme Dynamik. Das höchste Wachstum erfolgte in Feldkirchen in der Kategorie „Eigentum/Erstbezug“. Hier stiegen die Preise um 21,47 Prozent.

Die Baugrundstücke zeigten im Schnitt einen Anstieg von 9,52 Prozent durch das gesamte Bundesland. Besonders auffällig waren die Steigerungen im Spittal/Drau mit 17,17 Prozent oder Villach Land mit 14,94. Offenbar haben die hohen Preise in Villach Stadt mit 182,78 Euro/m² viele Suchende veranlasst, in die Peripherie zu ziehen. Wenig Bewegung gab es in St. Veit/Glan mit 1,22 Prozent und im Bezirk Hermagor mit 3,83. Hier gibt es auch die günstigsten Grundstücke Kärntens mit durchschnittlich 54,97 Euro/m² – um rund 170 Euro günstiger als Klagenfurt Stadt mit 219,67 Euro. Bei den Betriebsgrundstücken waren prozentuell gesehen Feldkirchen (plus 17,29), Wolfsberg (plus 12,56) und Spittal/Drau (plus 13,52) die Spitzenreiter.

Bei Eigentum/Erstbezug gab es in Feldkirchen einen enormen Sprung von 21,47 Prozent. Der Quadratmeter kostet jetzt 2599,21 Euro. Ausschlaggebend für die Nachfrage und damit für die Preiserhöhung dürfte die ideale Lage zwischen den beiden Städten Villa und Klagenfurt sein. Diese beiden Bezirke sind nämlich, so wie bereits in der Vergangenheit, die teuersten – Klagenfurt Stadt mit 3028,73 Euro und Villach Stadt mit 2824,58 Euro. Hier gab es Steigerungen von rund 10 Prozent.

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen zeigten sich im Vergleich zur allgemeinen Dynamik moderate Steigerungen von durchschnittlich 5,43 Prozent. Mit 8,85 Prozent stiegen auch in diesem Fall im Bezirk Feldkirchen die Preise am stärksten an, gefolgt von Hermagor mit 7,02 Prozent. Von einer Seitwärtsbewegung kann man in St. Veit/Glan sprechen, wo der Anstieg mit 0,46 marginal ausfiel und die Wohnungspreise jetzt bei 1160,71 Euro/m² liegen. Dieser Bezirk ist auch im Bereich „Eigentum gebraucht“ der günstigste, gefolgt von Völkermarkt (1308,46 Euro/m²) und Wolfsberg (1333,61 Euro/m²). Selbstredend, dass die Bezirke Klagenfurt Stadt und Villach Stadt auch in diesem Segment die teuersten sind.

4,28 Prozent betrug die Steigerung bei Reihenhäusern, wobei Villach Land mit 6,27 Prozent den höchsten Wert verzeichnete. In St. Veit/Glan gab es sogar ein geringfügiges Minus von 0,66 Prozent, was letztendlich bei Wohnimmobilien den einzige „Rückgang“ im gesamten Bundesland darstellt. Mit 1236,51 pro Quadratmeter sind hier die Preise auch am günstigsten.

Bei den Einfamilienhäusern zogen in Feldkirchen die Preise mit 16,35 Prozent am stärksten an, was den eher moderaten Anstieg im gesamten Bundesland stark nach oben zog. 5,74 Prozent sind es insgesamt. Der Bezirk Feldkirchen liegt jetzt mit 1632,8 Euro/m² damit an dritter Stelle, hinter Klagenfurt Stadt (1847,27 Euro) und Villach Stadt (1666,66 Euro). Die Gesamtmiete für neuwertige Wohnungen stieg in Kärnten im Durchschnitt um 5,06 Prozent.

Die einzigen roten Zahlen gab es im Bundesland bei neuwertigen Büroflächen und Geschäftslokalen. Diese fielen aber relativ gering aus. Insgesamt stiegen die Mieten für Büroflächen im Schnitt um 4,89 Prozent und bei Geschäftslokalen waren es 4,56 Prozent.

NIEDERÖSTERREICH

Johannes Wild, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Niederösterreich

Auch Niederösterreich konnte sich den starken Aufwärtsbewegungen im Vergleich zum Preisspiegel 2021 nicht entziehen. Am besten verdeutlicht sich das bei den Baugrundstücken, bei denen es durchschnittlich über das gesamte Land eine Steigerung von 16,94 Prozent gab. Vor allem in der Region rund um Wien, beziehungsweise in den gut angebundenen Städten. Den stärksten Anstieg verzeichnete St. Pölten Stadt mit 26,07 Prozent. Dennoch sind die Grundstückspreise mit 174,63 Euro/m² noch relativ moderat, wenn man sie mit den Spitzenreitern Tulln (332,88 Euro/m²), Baden (369,69 Euro/m²) oder eben Mödling mit 534,12 Euro/m² vergleicht.

Aber die Entwicklung zeigt, dass St. Pölten absolut im Kommen ist und die noch niedrigen Preise resultieren natürlich auch aus der Größe der Landeshauptstadt und ihren Flächenreserven. Die Entwicklung lässt sich auch an den gestiegenen Preisen für Betriebsgrundstücke ablesen. Mit 14,11 Prozent ist die Landeshauptstadt nicht an erster Stelle, aber ein klares Zeichen ist damit gesetzt. Vor St. Pölten liegen allerdings nur Wiener Neustadt Land mit 17,55 Prozent und Gänserndorf mit auffälligen 23,77 Prozent. Insgesamt gab es in ganz Niederösterreich bei den Betriebsliegenschaften ein Plus von 9,33 Prozent. Dennoch sind die Preise mit wenigen Ausnahmen wie Mödling oder Korneuburg relativ moderat, was ebenfalls auf die vorhandenen Flächen in Österreichs größtem Bundesland zurückzuführen ist.

Auch im Bereich der gebrauchten Eigentumswohnungen zeigt sich das gleiche Bild. Nur schwarze Zahlen mit Steigerungen von 6,1 Prozent in Amstetten bis fast 20 Prozent in Wiener Neustadt Stadt und Neunkirchen. Am günstigsten kauft man weiterhin in Waidhofen/Thaya und in Gmünd, wobei sogar in beiden Bezirken der Durchschnittswert noch dreistellig ist. Faktisch eine Seltenheit in der österreichischen Immobilienlandschaft. Hier handelt es sich wohl um die letzten beiden österreichischen Bezirke, in denen noch Eigentumswohnungen unter 1000 Euro/m² zu haben sind. Nur wenig darüber liegt Horn mit 1052,77 Euro/m².

Selbst bei Einfamilienhäusern liegt der Preis in diesen beiden Bezirken nur knapp über 1000 Euro. 1007,86 Euro/m² sind es in Gmünd, 1089,26 in Waidhofen/Thaya. An der Spitze liegt - wie schon die Jahre davor - der Bezirk Mödling mit einem Durchschnittspreis von 3109,36 Euro/m². Bei den Einfamilienhäusern gab es durchschnittlich eine Steigerung von 9,92 Prozent, wobei Bruck/Leitha mit 16,89 Prozent die höchsten Anstiege zu verzeichnen hatte. Danach folgt bereits St. Pölten Land mit 13,89 Prozent.

Es ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren die Preise auf Grund von Home-Office noch weiter steigen werden. Vor allem in den Regionen, die entweder gut angebunden sind an Wien, oder die selbst eine entsprechende Wirtschaftskraft haben.

OBERÖSTERREICH

Mario Zoidl, Fachgruppenobmann Immobilien- und Vermögenstreuhänder Oberösterreich

Blickt man auf Oberösterreich so fallen zwei auffällige Steigerungen sofort ins Auge. Das sind einerseits die Baugrundstücke und andererseits die Einfamilienhäuser. Hier haben wir durchschnittliche Zuwächse über das gesamte Bundesland von 11,73 Prozent bei den Grundstücken, beziehungsweise 9,26 Prozent bei den Häusern.

Die anderen Preisen zeigen eine relativ normale Aufwärtsentwicklung. Im Vergleich zu einigen anderen Bundesländern auf jeden Fall, wobei vor einigen Jahren wären wir bei einem Anstieg von über fünf Prozent doch vom Wachstum überrascht gewesen. Das zeigt, wie sehr sich die Dynamik in den letzten zwei Jahren verschoben hat.

Jetzt aber ins Detail: Der preisliche Zuwachs bei Baugrundstücken war in Linz Stadt mit 19,11 Prozent und Wels Land mit 19,03 Prozent am höchsten. Den geringsten Zuwachs verzeichnete die Bezirke Steyr Stadt und Wels Stadt. Linz Stadt lag beim Preisspiegel 2021 mit 391,41 Euro/m² schon weit vor den anderen Bezirken, hat aber mit der aktuellen Aufwärtsbewegung auf 466,19 Euro/m² zugelegt. Das ist ungefähr achtmal so viel, wie der günstigste Bezirk Rohrbach mit 60,74 Euro/m².

Bei den Preisen für Eigentumswohnungen/Erstbezug sind die Unterschiede logischerweise weit nicht so groß. In Linz Stadt kostet nach 10 Prozent Steigerung der Quadratmeter jetzt 3511,16 Euro, in Grieskirchen sind es 1782,87 Euro mit einem knapp 11prozentigen Preiszuwachs. Der Bezirk ist zudem noch der letzte in dem man unter 2000 Euro/m² eine Eigentumswohnung kaufen kann. 6,66 Prozent beträgt die Steigerungsrate quer durch das Bundesland.

Ähnlich hoch ist sie bei den gebrauchten Eigentumswohnungen, wobei Grieskirchen, Linz Land und Wels Stadt die höchsten Anstiege vorweisen. Trotzdem gibt es im Vergleich zu zahlreichen anderen Bundesländern, vor allem im benachbarten Salzburg in Oberösterreich noch relativ moderate Preise. Lediglich Gmunden kratzt mit 1904,52 Euro/m² an der 2000er Marke.

Die günstigen Preise führen auch dazu, dass sich zahlreiche EinwohnerInnen aus dem benachbarten Bundesland in Oberösterreich nach einem neuen zu Hause umsehen.

Einfamilienhäuser bleiben auch in Oberösterreich weiterhin gefragt. Um fast 10 Prozent erhöhten sich die Preise quer durch das Bundesland. Kirchdorf/Krems, Grieskirchen, Vöcklabruck und Gmunden zeigten die höchsten Steigerungen. Wirklich günstig kann man noch im Bezirk Ried im Innkreis kaufen mit Quadratmeterpreis von 1136,64 Euro.

Auffällig auf jeden Fall, dass sich die Komplettkosten von Mietwohnungen lediglich um 3,52 Prozent erhöht haben, wobei es mit Ausnahme von Gmunden mit 6,27 Prozent und Braunau am Inn mit 7,81 durchgehen sehr ähnliche Prozentsätze gab.

SALZBURG

Roman Oberndorfer, Fachgruppenobmann der Fachgruppe Salzburg der Immobilien- und Vermögenstreuhandler

Der ohnehin seit Jahren im Aufwind befindliche Salzburger Immobilienmarkt hat auch im vergangenen Jahr beim Preisniveau noch einmal zugelegt - das belegt auch der aktuelle Immobilienpreisspiegel. Das Bundesland ist bei den prozentualen Steigerungen zwar nicht führend, nachdem das Preislevel in Salzburg schon sehr hoch ist. „Die topographische Gegebenheiten in Salzburg als Gebirgsregion und die Attraktivität für in- und ausländische Investoren bedingen im Bundesland stets ein hohes Preisniveau,“ so Fachgruppenobmann Roman Oberndorfer.

Bei den Wohnungspreisen ist es zu signifikanten Steigerungen gekommen. Sowohl am Wohnungsneubaumarkt, wo steigende Grundstücks-, Baustoff- und Produktionskosten preistreibend wirkten.

Als auch am Sekundärwohnungsmarkt weist der Immobilienpreisspiegel landesweit durchschnittliche Steigerungen in den Bezirken von + 9% und mehr aus, in der Stadt + 15%. Hier macht sich bemerkbar, dass auch das Umland seit Jahren immer mehr an Beliebtheit gewinnt, auch aufgrund verbesserter Verkehrsanbindungen und einem dennoch niedrigeren Preisniveau. Denn die Immobilienpreise in der Stadt Salzburg muss man sich leisten können und wollen. „Im Vergleich zur Stadt Salzburg findet man im Umland noch günstigere Angebote, Salzburg Umgebung und Hallein liegen im Schnitt durchaus 30% und mehr hinter dem Preisniveau in der Stadt.“

Dabei ist nicht nur der Kauf einer Immobilie heute kostenintensiv, sondern auch die Liegenschaft nachhaltig zu bewirtschaften und zu erhalten: „Vor einigen Jahren sind Betriebskosten im Wohnungseigentum bei ca. 3,50€ gelegen. Jetzt sprechen wir von einer zusätzlichen Rücklage von 90 Cent pro m², was die Betriebskosten um diese Summe nach oben schnellen lässt. Auch die überbordenden Erhaltungsmaßnahmen und Wartungsvorschriften treiben die Betriebskosten nach oben auf 4,50€, und das ist Standard“, so Oberndorfer.

Der Mietwohnungsmarkt zeigt wie in vielen Zentralräumen Österreichs auch in der Stadt Salzburg ein differenzierteres Bild. Die Preissteigerungen am Kaufmarkt lassen sich am Mietmarkt offensichtlich nicht mehr überall erzielen, der Anstieg bleibt hier deutlich zurück.

Einfamilienhäuser sind auch im Zentralraum gefragt, allerdings schrumpft der Markt kontinuierlich und damit steigen die Preise. Vollkommen abgekoppelt hat sich der Markt für Wohnbaugrundstücke in der Stadt Salzburg. Der Mittelwert liegt hier schon bei über 1.000€/m², da hat das Umland noch deutlich mehr und günstiger Flächen zu bieten.

Der Pandemie bedingte Rückgang im Städtetourismus schlägt sich gerade in hochpreisigen Lagen der Innenstadtgeschäfte nieder. Der Immobilienpreisspiegel registriert bei Geschäftslokalen in Premiumlagen in der Stadt Salzburg aber auch in Zell am See sogar sinkende Mietpreise. Speziell internationale Großkonzerne haben ihr Engagement zurückgenommen und so manche Leerfläche verursacht.

Der Salzburger Büromarkt zeigt ein robustes Preisniveau. Grundsätzlich haben die Salzburger Firmen ihre Büroflächen in Pandemiezeiten gehalten. „Viele erwarten aber, dass Firmen ihren aktuellen Büroflächenbedarf überdenken und neue Konzepte und Flächennutzung entwickeln werden, wie etwa verstärktes Homeoffice,“ so Oberndorfer.

STEIERMARK

Gerald Gollenz, Fachgruppenobmann der Fachgruppe Steiermark der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Am Steirischen Immobilienmarkt gab es 2021 durchwegs Preissteigerungen, die teilweise auch im zweistelligen Prozent Bereich lagen. Während Wohnbaugrundstücke eher moderat gestiegen sind, sind im Gewerbe mit einigen Ausnahmen die Preise doch höher als erwartet ausgefallen.

Bei den Eigentumswohnungen Erstbezug als auch bei gebrauchten Wohnungen fiel die Steigerung quer durch das gesamte Bundesland im einstelligen Prozentbereich aus. Ausreißer dabei sind die Südoststeiermark bei den neuen Eigentumswohnungen und die Bezirke Liezen und Murtal bei den gebrauchten. Natürlich sind nach wie vor die Preise in Graz und Graz Umgebung am höchsten, die niedrigsten Durchschnittswerte sowohl für neue als auch für gebrauchte Eigentumswohnungen findet man auch weiterhin wie schon in den Jahren davor in den Bezirken Murau, Murtal und Voitsberg.

Bei den Preisen für Einfamilien- und Reihenhäuser sehen wir ebenfalls weitere Anstiege und erstmals keine Rückgänge. Am günstigsten kauft man Einfamilienhäuser in den Bezirken Murau und Murtal, die teuersten Reihenhäuser gab es neben den Bezirken Graz und Graz Umgebung in Weiz.

Bei den Mietwohnungen gibt es quer durch alle Kategorien und Bezirke moderate Steigerungen, die Höhe der Mieten befindet sich in der Steiermark nach wie vor auf einem guten und auch leistbaren Niveau.

Abschließend kann zusammenfassend gesagt werden, dass der Wohnungsmarkt in der Steiermark weiterhin auf stabilem Niveau agiert, speziell in Graz und Großraum Graz ist die Nachfrage auch nach größeren Projekten ungebrochen, obwohl die Haushaltentwicklung doch etwas rückläufig ist. Neue Projekte werden den Markt auch weiterhin beeinflussen, aber - natürlich auch Corona bedingt - ist in den Bezirken doch eine leichte Tendenz nach oben durch die gesteigerte Nachfrage zu erkennen. Auch der Mietenmarkt in Graz zeigt deutlich eine Veränderung in der Nachfrage zugunsten neuer Wohnungen mit mehr Freiflächen.

Die von der Fachgruppe Steiermark seit Jahren forcierte Regionalentwicklung zeigt Maßnahmen zur Verbesserung sowohl der Arbeits- als auch der Wohnsituation in den Bezirken, die Steirische Immobilienwirtschaft tritt dabei als Partner vor Ort in allen Regionen erfolgreich auf.

TIROL

KommR Philipp Reisinger
Fachgruppenobmann Immobilientreuhänder WKO Tirol

Der Wohnungsmarkt in Tirol hat sich durchaus ambivalent entwickelt. So zeigt der Mietwohnungsmarkt in seiner gesamten Betrachtung, außer der Indexanpassung, zur Überraschung, keine signifikanten Mieterhöhungen. Die Mieten der Geschäftsräume sind lokal sogar gesunken. Speziell B-Lagen und Nebenlagen haben prozentual nachgegeben. Dies insbesondere in den Bezirken Kitzbühel und Kufstein und Schwaz. Interessant, dass die vielfach geschäftlich etwas schwächer bewerteten Bezirke wie Lienz und Reutte, die Mietzinshöhe der letzten Jahre halten und gering zulegen konnten.

Zu berücksichtigen ist freilich, dass speziell dem gewerblichen Mietsektor die dem Lockdown geschuldeten Verwerfungen anzumerken sind. Etwas geringer bei Büromieten. Hier hatte Lienz eindeutig die Nase vorn und legten die Mieten von B-Lagen und Nebenlagen am meisten zu. Ein Indiz für die verstärkte Nachfrage und eine prosperierende Wirtschaft. In Kitzbühel war bereits 2020 ein Überhang an Büroflächen zu vermuten und hat sich dieser Trend 2021 bewahrheitet. Die Büromieten haben im Schnitt um 4,79 % nachgegeben. Dies in allen Güteklassen.

Die Verteuerung von Betriebsgrundstücken, beispielsweise von über 13% in Kitzbühel, lässt die Problematik der Wirtschaft gut erkennen. Grund und Boden ist in Tirol bekanntermaßen ein knappes Gut. Insbesondere bei Betriebserweiterungen, geplanten Neuansiedlungen und bei Startups stehen die Wirtschaftstreibenden oft vor einer schier unlösbaren Herausforderung, bei der Verfügbarkeit und dem Preis von Gewerbegrundstücken. Vor allem Lagen mit guter Nutzbarkeit sind überproportional im Wert und Preis gestiegen.

Die beliebteste Wohnform der TirolerInnen, das Einfamilienhaus erlebt gerade eine Stagnation auf hohem Niveau. Selbst in Kitzbühel, Kufstein und Innsbruck-Land bewegten sich die Wertsteigerungen innerhalb des Inflationsrahmens. Allein in den Bezirken Lienz, Reutte und Landeck lagen diese darüber, was wohl dem begrenzten Angebot geschuldet zu sein scheint. Gebrauchte Eigentumswohnungen waren 2021 eine beliebte Anlageform. Demzufolge bewirkte die Nachfrage Wert- und Preiserhöhungen von bis zu 18 % in mäßigen Lagen der Stadt Innsbruck. Da in dieser Klasse die Preise noch einigermaßen erschwinglich waren bewirkte der Anlagedruck auch hier eine deutliche Erhöhung.

Ein ähnliches Szenario in dem Bezirk Kitzbühel, wobei sich dort der Wertzuwachs gesamt auch nur im Rahmen des VPI hielt. Wie bereits vielfach kolportiert und hier bestätigt, legten die Wohnbaupreise „Neubau“ im Durchschnitt nahezu überall ca. 10% zu. Dies wohl etwas unterschiedlich in verschiedenen Wohngütern und auch abzustellen auf das jeweilige Angebotsvolumen der einzelnen Bezirke. Am deutlichsten wohl in den Bezirken Innsbruck Stadt und Innsbruck Land, aber auch im neubaustarken Bezirk Schwaz ist dies deutlich zu sehen.

Die Zukunftsprognose fällt, gemessen an den Vorjahren, noch schwerer. Wir haben es nämlich neben den bekannten Parametern, wie - nicht beliebig vermehrbaren Grund und Boden, bzw. Tirol als lebenswerter und attraktiver Standort - zusätzlich mit momentan noch nicht bewertbaren Variablen zu tun. Bestehende Bauträger-Projekte werden teils nur mit Aufpreisen fertigzustellen sein. Manche Bauvorhaben können derzeit nicht realisiert werden. Dies wegen der anhaltenden Knappheit an Rohstoffen, bzw. langen Lieferfristen von Bauteilen. Das allerdings könnte für die Zukunft eine Verringerung von Transaktionen und deren Volumen nach sich ziehen. Weiters gebremst durch mögliche Verschärfungen bei der Kreditvergabe. An den Immobilienwerten an sich dürfte sich dabei allerdings nicht allzu viel ändern.

Arno Wimmer, Fachgruppenobmann-Stv. Immobilitreuhänder WKO Tirol
Berufsgruppensprecher Immobilienmakler im Fachverband

Der Immobilienmarkt ist weiterhin dynamisch. Im Jahre 2021 wurden in Tirol gesamt 13.758 Immobilien mit einem Verkaufsvolumen von € 5,088 Milliarden verkauft, die grundbücherlich eingetragen wurden. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von 7,1% bei der Anzahl der Verkäufe und einem Zuwachs von 23,8% beim Verkaufsvolumen.

Davon wurden gesamt 2022 Grundstücke (ohne Waldgrundstücke) und 5.593 Wohnungen verkauft. Bei den Wohnungen wurde von den Bauträgern 43,6% bei der Anzahl und 48,7% beim Verkaufsvolumen und im Sekundärbereich 56,4% bei der Anzahl und 51,3% beim Verkaufsvolumen verkauft.

Der Wohnungsmarkt in Tirol hat sich generell durchaus ambivalent entwickelt. Die Mietwohnungen sind in allen Bezirken leicht gestiegen. Die durchschnittliche Miete in Tirol beträgt bei allen Mietwohnungen netto € 9,27/m², bei neuwertigen Mietwohnungen € 9,78/m².

Die Mietpreissteigerung von Mietwohnungen beträgt bei allen Mietobjekten durchschnittlich 4,16% bei neuwertigen Mietobjekten durchschnittlich 4,10%. Die Mietpreise in den einzelnen Bezirken sind sehr unterschiedlich. Aber auch in den jeweiligen Bezirken sind die Mietpreise sehr differenziert, abhängig von der Lage, Größe und Ausstattung. Die höchsten durchschnittlichen Mietpreise findet man in Innsbruck - Stadt für alle Mietobjekte mit netto € 12,56 und für neuwertige Mietobjekte mit € 13,14/m².

Die Mieten der Geschäftsräume haben sich sehr differenziert entwickelt. Die 1a - Lagen sind überwiegend leicht gestiegen, Die B-Lagen und Nebenlagen haben vielfach prozentual nachgegeben. Dies insbesondere in den Bezirken Kitzbühel, Kufstein und Schwaz. Interessant, dass die vielfach geschäftlich etwas schwächer bewerteten Bezirke wie Lienz und Reutte, die Mietzinshöhe der letzten Jahre halten und gering zulegen konnten. Zu berücksichtigen ist freilich, dass speziell dem gewerblichen Mietsektor die dem Lockdown geschuldeten Verwerfungen anzumerken sind.

Die Büromieten sind überwiegend leicht gestiegen, wobei in Lienz und Reutte ein etwas überproportionales Wachstum der Mieten in allen Lagen zu verzeichnen ist. Hingegen sind in Kitzbühel in sämtlichen Lagen die Mietpreise im Schnitt um 4,79 %, für neuwertige Büros um 5,30% zum Teil überproportional gesunken. In Kitzbühel war bereits 2020 ein Überhang an Büroflächen zu vermuten und hat sich dieser Trend 2021 bewahrheitet.

Die Preise für Betriebsgrundstücke sind in allen Regionen, beispielsweise über 13% in Kitzbühel, 9,84% in Innsbruck - Stadt gestiegen. Das Angebot an Betriebsgrundstücken ist erheblich geringer als die Nachfrage. Vielfach werden Betriebsgrundstücke nicht mehr verkauft, sondern in Baurecht vergeben.

Auch bei den Baugrundstücken für Einfamilienhäuser haben wir, mit einer Ausnahme in Landeck, steigende Preise, zum Teil jenseits von 10% gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Auch hier gilt, dass die Nachfrage erheblich größer ist als das Angebot. Ergänzend sei dazu bemerkt, dass ausreichend gewidmetes Bauland vorhanden wäre, allerdings die Eigentümer auf Grund der allgemeinen Markt- und Zinslage wenig bereit sind, die Grundstücke zu verkaufen.

Bei der beliebtesten Wohnform der TirolerInnen, - das Einfamilienhaus - sind ausnahmslos höhere Preise zu verzeichnen. Auf Grund des beschränkten Angebots und der höheren Nachfrage nach einem Haus im Grünen sind die Preise in allen Lagen und bei allen Wohnwerten landesweit im Durchschnitt um 8,21% gestiegen, zum Teil überproportional gestiegen.

Bei den Reihenhäusern war die Preisentwicklung mit einer Preissteigerung von durchschnittlich 4,88% durchwegs moderat und erheblich unter jener für Einfamilienhäuser.

Gebrauchte Eigentumswohnungen waren weiterhin sowohl zur Eigennutzung als auch zur Anlage begehrt. Im Durchschnitt sind die Preise in Tirol um 9,09% gestiegen. In den Bezirken Kufstein, Landeck, Reutte, und Schwaz war die durchschnittliche Preissteigerung jenseits von 10%. In allen Bezirken waren aber die Preiserhöhungen sehr unterschiedlich abhängig von der Lage und dem Wohnwert.

Bei den Eigentumswohnungen im Erstbezug sind die Preise in Tirol im Durchschnitt um 8,41% gestiegen. In den Bezirken Innsbruck- Land, Innsbruck- Stadt, Landeck und Schwaz sind die Preise um mehr als 10% gestiegen. Sowohl Eigennutzer als auch Anleger haben weiterhin die Immobilie als attraktive Investition gesehen. Speziell in Innsbruck haben Wohnungen bis 50m² eine überproportionale Preissteigerung vollzogen.

Die Zukunftsprognose fällt, gemessen an den Vorjahren, noch schwerer. Wir haben es nämlich neben den bekannten Parametern, wie - nicht beliebig vermehrbaren Grund und Boden, bzw. Tirol als lebenswerter und attraktiver Standort - zusätzlich mit momentan noch nicht bewertbaren Variablen zu tun. Bestehende Bauträger-Projekte werden teils nur mit Aufpreisen fertigzustellen sein. Manche Bauvorhaben können wegen anhaltender Knappheit und Lieferverzögerungen von Materialien derzeit nicht realisiert werden.

Auf Grund der geringen Renditen bei Immobilien und der steigenden Zinsen sind andererseits Investoren immer weniger bereit in Immobilien zu investieren. Die möglichen Restriktionen bei der Immobilienfinanzierung ab Mitte dieses Jahres erschwert bzw. verhindert den Kauf von Eigentum bei bestimmten Bevölkerungsgruppen. Beide Effekte werden dazu führen, dass die Nachfrage geringer wird, wobei zu erwarten ist, dass weiterhin eine bestimmte Nachfrage gegeben ist. Es ist zu erwarten, dass sich die Preisentwicklung der letzten Jahre in der Form nicht mehr fortsetzen wird, eher das eine Konsolidierung des Marktes eintreten wird.

VORARLBERG

Günther Ammann, Fachgruppenobmann in der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in Vorarlberg

Die derzeitigen Rahmenbedingungen aufgrund der Kriegshandlungen in der Ukraine belasten auch den Vorarlberger Immobilienmarkt stark und haben die durch die Auswirkungen Pandemie bereits angespannte Situation verstärkt.

Auch die Preisdynamik am Grundstücksmarkt hat sich über die letzten fünf Jahre verschärft, die Nachfrage nach verfügbaren Grundstücken ist konstant hoch. Zudem wird der Grundstücksmarkt aufgrund der langanhaltenden Niedrigzinssituation vermehrt von finanzstarken Privatinvestoren als Anlageform genutzt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist konstant hoch, jedoch haben die Irritationen im Bereich der Materialverfügbarkeit und speziell des Preises massive Auswirkungen auf die heimischen Bauträger und damit auf den Wohnungsmarkt.

Auch ständig wachsende Anforderungen, im Hinblick auf Vorgaben zur Erreichung von Klimazielen verteuert das Bauen zunehmend.

Angekündigte Änderungen im Bereich der Kreditvergaben (Eigenmittelquote, sowie Begrenzungen des Tilgungsvolumen und der Laufzeit) ergeben weitere Hürden für den Wohnungsmarkt.

Es bleibt zu hoffen, dass in der politischen Diskussion auf Landes- und Bundesebene Vernunft und Weitblick einkehren, um den gerade in Vorarlberg immer stark vertretenen Mittelstand nicht zu verlieren.

Wohnen ist ein elementares Bedürfnis der Menschen, auf Grund der Lage (Dreiländereck) sowie der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre werden qualifizierte Fach- und Arbeitskräfte händeringend gesucht, welche entsprechenden Wohnraum benötigen. Die Branche der Immobilientreuhänder versteht sich dabei als Sprecher der vielen Wohnungseigentümer und Mieter, haben jedoch auf die derzeitigen Rahmenbedingungen nur begrenzt Einfluss.

WIEN

KommR Michael Pisecky, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien

Wir haben in Wien einen sehr geringen Anteil an Wohnen im Eigentum - ca. 18% der Wiener Haushalte - daher bleiben gebrauchte Wohnungen rar, sind sehr gefragt und daher steigen die Preise. Im Neubau-Eigentum besteht auch kein übergroßes Angebot, da ein wesentlicher Teil der Fertigstellungen von Investoren gekauft wurde (über die 50%) und daher nicht für Eigennutzer zur Verfügung steht. Das geringe Angebot, mit hohen Grundkosten und stark steigenden Baukosten führt zu weiteren Preissteigerungen.

Die Treiber für steigende Preise im Eigentum sind in erster Linie, die niederen Zinsen und die enorm steigende Geldmenge, beides bewirkt die EZB und trägt auch zur nunmehrigen hohen Inflation bei. Dazu kommen die stark steigenden Grundkosten - lösbar durch Nachverdichtung in der gebauten Stadt - und die stark steigenden Baukosten, die durch das Horten von Materialien verstärkt werden. Weiter führen die zahlreichen Normen, Bauordnungen, Hemmnisse in der Baueinreichung zu höheren Kosten.

Da der Markt an Eigentumswohnungen in Wien sehr klein ist, kann es immer wieder stärkere Ausschläge durch einzelne Wohnungen geben. In den größeren Bezirken wie Meidling, Liesing oder Donaustadt, ist der Eigentumsmarkt erst in den letzten Jahren sehr gewachsen und daher sind es neuwertige Wohnungen zu höheren Preisen, die hier gekauft werden. Innere Stadt und Währing spiegeln die Preisentwicklung im gehobenen Preissegment wieder.

Die Bezirke Favoriten, Simmering und Meidling zeichnen sich durch eine hohe Neubautätigkeit aus, liegen preislich bei den günstigsten Bezirken und auf Grund der Nachfrage durch Einzelnutzer und Investoren ziehen die Preise im günstigeren Bereich überproportional an. In Währing und Döbling findet die Neubautätigkeit im gehobenen und Luxusbereich verstärkt statt.

Wir haben uns bei den Eigentumspreisen im Wohnen ins obere europäische Niveau entwickelt. Wir haben jedoch kein Überangebot und solide finanziert, daher ist keine Blasenbildung zu erwarten. Die Eigentumspreise steigen die letzten Jahre und erwartungsgemäß heuer um knapp 10%, die Mieten NICHT, hier sind Steigerungen unter der Inflationsrate, d.h. maximal 2-3% möglich.

Auch wenn wir im europäischen Vergleich mittlerweile zu den teureren Regionen im Wohnen im Eigentum gehören, so ist dies in der Miete nicht so - im Gegenteil. Auch in den besonders exklusiven Regionen wie der Inneren Stadt sind wir vergleichsweise moderat, daher besteht hier noch Spielraum für weitere Steigerungen. Der Markt ist jedoch sehr klein und kann durch einzelne Neuvermietungen stark beeinflusst werden.

Durch die Rekordneubautätigkeit besteht in wenigen Regionen ein Überangebot an Mietwohnungen, weil Wohnprojekte überwiegend von Investoren gekauft wurde. Die Wohnungen kommen als Mietwohnungen auf den Markt. Das Überangebot wird sich über die nächsten Jahre ausgleichen und ist daher temporär zu sehen, bewirkt aber Anpassungen im Bereich der Mieten.

Blick in die Zukunft: Wir haben derzeit ein ausreichendes Angebot, trotzdem sind gebrauchte Eigentumswohnungen und Neubauwohnungen knapp und daher wird der Preis steigen. Wir haben durch den enormen Neubau der letzten Jahre ausreichend und vor allem genug Mietwohnungen. Auf Grund des großen Angebots und auch der Einkommensentwicklung der Bevölkerung besteht im Bereich der freifinanzierten Mietwohnungen ein Anpassungsbedarf. Die Neubautätigkeit wird auf Grund der Grundkosten und der nicht mehr kalkulierbaren Baukosten stark zurückgehen, womit sich ein derzeit eventueller Überhang an Wohnungen wieder ausgleicht.

Wir haben in Wien ausreichend leistbare Wohnungen, wir müssen sie für diejenigen, die es JETZT brauchen mobilisieren. Das betrifft die Gemeindewohnungen, die Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen und auch des gewerblichen Bereichs. Die günstigste Wohnung ist eine ausbezahlte ehemals geförderte Wohnung, dafür gibt es keine gesetzlichen Vergaberichtlinien, wer solche Wohnungen zugeteilt bekommen soll.

Rückfragehinweise:

Für Detailinformationen zum Immobilienpreisspiegel betreffend unterschiedliche Lagen, Kategorien etc. steht Ihnen der Fachverband der Immobilienreuhändler der Wirtschaftskammer Österreich, unter der Telefonnummer 0590900-5523 oder per E-Mail an immobilienwirtschaft@wko.at gerne zur Verfügung.

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

Wiener Zinshausmarkt: Verkäufe und Preise 2021 deutlich gestiegen

Eugen Otto: Weitere Preisentwicklung von Inflation, Ukraine-Krieg und Zinslage abhängig

Am Wiener Zinshausmarkt sind 2021 Umsätze und Verkäufe nach den Corona-bedingten Rückgängen im Jahr davor wieder deutlich gestiegen. „2021 war ein starkes Jahr für den Zinshausmarkt mit großen Nachholeffekten“, berichtet Dr. Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien in einem Statement für das Pressegespräch Immobilienpreisspiegel 2021. Das gesamte Verkaufsvolumen (Asset und Sharedeals) betrug nach Recherchen von OTTO Immobilien im Vorjahr 2,1 Mrd. Euro, ohne Share Deals lag das Transaktionsvolumen bei knapp über 1,6 Mrd. Euro.

Preise ziehen weiter an – Wie lange noch?

Deutlich zugelegt haben seit Herbst 2021 auch die Preise. Die Maximalpreise sind in ganz Wien um durchschnittlich 11 % gestiegen, der höchste Zuwachs bei den Mindestpreisen wurde mit 29 % bzw. 17 % im 20. und 2. Bezirk verzeichnet werden, heißt es im aktuellen Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien. Ebenfalls stark gestiegen sind die Einstiegspreise in den Bezirken 3., 6., und 7. mit Steigerungen zwischen 12 % und 16 %. Für die weitere Preisentwicklung seien drei Faktoren entscheidend: die zuletzt stark gestiegene Inflation, der Ukraine-Krieg und seine Auswirkungen sowie eine mögliche Anhebung der Zinsen. Sollte die EZB den Leitzins nach oben schrauben, könnte dies zu einer Abschwächung der Nachfrage führen, da einerseits die Kredite teurer und andererseits Alternativen zu Immobilieninvestments, insbesondere Staatsanleihen, attraktiver werden, argumentiert Otto.

Der Ukraine-Krieg und in der Folge die Unsicherheit auf den Weltmärkten - wie erhöhte Energie- und Rohstoffpreise - wirkt sich auf den Immobilienmarkt aus. Auch die Baupreise sind deutlich gestiegen und bei Materialien kommt es zu Engpässen, die wohl noch länger bestehen werden. Im Zinshausbereich trifft dies vor allem die Realisierung des baulichen Potentials im Rohdachboden, wo einige Entwickler kleinere Dachböden in der derzeitigen Lage nicht ausbauen. „Aus diesen Gründen rechnen wir nicht damit, dass die Preise weiterhin so stark ansteigen werden, wie in der Vergangenheit“, betont Eugen Otto.

Mehr hochpreisige Transaktionen

Im Hinblick auf die Preiskategorien machten die Zinshäuser bis 5 Mio. Euro im Vorjahr einen niedrigen Anteil von 74% der Transaktionen aus, der damit 9 Prozentpunkte unter dem Wert des Vergleichszeitraums des Jahres 2020 lag. Der Anteil der Verkäufe mit einem Volumen höher als 5 Mio. Euro hat hingegen deutlich zugelegt und liegt nun bei 26%, so der Zinshaus-Marktbericht. Beim Transaktionsvolumen fallen vor allem hochpreisige Verkäufe im Bereich von 7,5 - 10 Mio. Euro und darüber mit deutlichen Zuwächsen auf. Einen dieser Trophy-Deals, den Verkauf des Büropalais der ERGO Versicherung am Schottenring, hat OTTO Immobilien im Rahmen eines Bieterverfahrens erfolgreich begleitet.

Katharina Scheidl-Aziz

Presse und Kommunikation

Otto Immobilien GmbH
Riemergasse 8, 1010 Wien
T +43 1 512 77 77-336
M +43 650 350 90 36

k.scheidl@otto.at
www.otto.at

www.otto.at/marktberichte



valide Daten zum österreichischen Immobilienmarkt

Die ImmoMarktAnalyse ist ein Kooperationsprojekt des ZT Datenforum, des WKO Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und der Karl-Franzens-Universität Graz. Es ist eine modern aufgebaute und strukturierte Plattform, die valide Daten zum österreichischen Immobilienmarkt liefert und Immobilienmarkt-Analysen zur Verfügung stellt. Dies nach national und international anerkannten Regeln. Die Projektbeteiligten greifen auf jahrzehntelange Erfahrung in diesem Bereich zurück und bieten damit verlässliche Vergleiche von Immobilienpreisen, regionalen Entwicklungen und Umfeldanalysen.

Die Daten werden aus unterschiedlichen Quellen gewonnen und danach zusammengeführt, analysiert und kompakt aufbereitet.

Die Grundlage bilden neben dem Immobilienpreisspiegel des WKO Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, die Immobilien-Marktberichte und die Immobilien-Mietpreise des ZT Datenforum, sowie Daten aus öffentlichen Sammlungen und Verwaltungsebenen.

Die generelle Basis gründet auf allen Immobilien-Transaktionen, die in das österreichische Grundbuch eingetragen werden. Durch die laufende Datenerweiterung entstehen aussagekräftige Berechnungsmodelle, deren Ergebnisse auf der Plattform anschaulich zur Verfügung gestellt werden. Gearbeitet wird hierbei mit hedonischen Modellen.

Im Tool steht, neben den digital aufbereiteten und gesammelten Zahlen aus dem Immobilienpreisspiegel (seit 2001), auch ein Preis-Index für Neubauwohnungen in Wien zur Verfügung. In der ImmoMarktAnalyse lassen sich außerdem Durchschnittspreise und Preisentwicklungen abfragen, sowie Angebotsdaten & Mietpreise aus dem aktuellen Immobilienmarktgeschehen.

Abgerundet wird das Portfolio durch Angaben und Informationen rund um die österreichweite Entwicklung hinsichtlich Verkaufszahlen und Verkaufsvolumina, sowie die Darstellung der 5 höchstdotierten Transaktionen in den 5 Hauptkategorien Bauland, Gewerbe, Wohnhaus, Büro/Geschäft und Eigentumswohnung.

Die ImmoMarktAnalyse ist bereits ab einem Jahresbetrag vom 390,00€ buchbar und damit auch für kleinere Unternehmen ein leistbares Produkt.

Kontakt

ZT datenforum eGen

Schönaugasse 7/2, 8010 Graz

Phone: +43 316 822899

Email: office@zt.co.at