

Medieninformation

## **willhaben & IMMOUnited untersuchen Preisschere bei Wohnimmobilien 2020**

**Stärkste Differenzen bei Wohnungen in Tirol und der Steiermark**

**Größte Preisschere bei Einfamilienhäusern in Tirol und Niederösterreich**

**Unterschiede zwischen Angebots- und Kaufpreis stark von Region abhängig**

Wien, am 28. Juni 2021 – Auch dieses Jahr hat willhaben gemeinsam mit den Grundbuch-Experten von IMMOUnited die Preisschere bei Wohnimmobilien genauer unter die Lupe genommen und Angebotspreise mit tatsächlichen Kaufpreisen laut Grundbuch verglichen. Dafür wurden über 100.000 Anzeigen aus dem Kalenderjahr 2020 ausgewertet. Das Ergebnis: Bei den Preisen von Wohnungen und Einfamilienhäusern gibt es teilweise noch hohen Verhandlungsspielraum, dieser ist allerdings je nach Bundesland unterschiedlich groß.

„Die Differenz zwischen den Angebots- und Kaufpreisen von Wohnungen lag 2020 bei maximal 21 %. Bei Einfamilienhäusern ist die Schere immer etwas größer. Der größte Unterschied lag, mit Tirol an der Spitze, bei fast 30 %“, analysiert Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben. „Ziel unserer regelmäßigen Analysen der willhaben- und Grundbuchdaten ist es, dass wir eine objektive Basis für die Preisgestaltung von Wohnimmobilien schaffen. Das sind nicht nur für die Branche interessante Einblicke, sondern kann auch privaten Interessenten weiterhelfen“, führt Kössner aus.

Roland Schmid, Eigentümer und CEO der IMMOUnited GmbH, ergänzt: „Transparenz am Immobilienmarkt ist eine wesentliche Voraussetzung für die fundierte Bewertung von Objekten und eine realistische Preisfindung. Nur wenn alle notwendigen Informationen vorliegen, können faire Angebote gelegt werden, die für Verkäufer und Käufer zufriedenstellend sind. Unsere gemeinsamen Auswertungen und Preisspiegel stärken genau diese Markttransparenz und tragen erheblich zur Rechtssicherheit bei Immobilientransaktionen bei.“

### **Preisschere für Eigentumswohnungen in den Bundesländern**

Auf Bundesländerebene sind Angebots- und Kaufpreise von Wohnungen näher aneinander als beim Hauskauf. Hier sticht Tirol 2020 aber immer noch mit einer Differenz von 21 % hervor. In der Steiermark liegt die Preisschere bei fast 14 %. Spielraum gab es auch im Burgenland mit 8 %, Kärnten mit 7 % und Oberösterreich mit 6 %. Ein genauer Blick auf die jeweiligen Bezirke der Bundesländer zeigt allerdings: Die Preisschere ist von Region zu Region enorm unterschiedlich.

### **Regionen mit großen Preisdifferenzen bei Wohnungstransaktionen**

Mit 19 % Abweichung wies Kitzbühel (Tirol) den größten Unterschied zwischen Angebots- und Kaufpreis auf, gefolgt von Melk (Niederösterreich) mit 15 %. Dahinter liegen Scheibbs (Niederösterreich), Urfahr-Umgebung (Oberösterreich) und in Wien die Bezirke Margareten, Alsergrund und Döbling, wo Verkäufer im Durchschnitt einen Abstrich von 14 % machen mussten.

### **Regionen mit kleinen Preisdifferenzen bei Wohnungstransaktionen**

Der Verhandlungsspielraum in einigen Regionen war 2020 besonders klein. Sehr nah am Angebotspreis war der tatsächliche Verkaufspreis in Amstetten (Niederösterreich), Mistelbach (Niederösterreich) und Braunau am Inn (Oberösterreich) – mit nur 1 % Unterschied. Nahezu keine Abstriche mussten Verkäufer in Gmunden (Oberösterreich), im Murtal (Steiermark) und Feldkirch (Vorarlberg) machen.

### **Die Bundeshauptstadt Wien und ihre Wohnungen im Detail**

Die Abweichungen vom Angebots- und Kaufpreis bei Wohnungen in Wien lagen bei einigen Bezirken bei oder über 10 %. Die größten Unterschiede mit 14 % gab es in den bereits genannten Bezirken Margareten, Alsergrund und Döbling. Die wenigsten Abstriche mussten Verkäufer in Leopoldstadt, Meidling und Brigittenau machen, hier lag die Preisschere bei lediglich 2 %.



### Bundesländer-Werte für Einfamilienhäuser

Deutlich größere Preisunterschiede als bei den Eigentumswohnungen gab es beim Verkauf von Einfamilienhäusern. Die Preisschere bewegte sich zwischen knapp 3 % (Vorarlberg) und rund 30 % (Tirol). Nach Tirol folgt Niederösterreich mit einer Differenz zwischen Angebots- und Kaufpreis von durchschnittlich 21 %. Danach reihen sich die Bundesländer Oberösterreich mit 17 %, Salzburg und die Steiermark mit 15 % und das Burgenland mit 14 %. Deutlich kleiner war der Verhandlungsspielraum in Wien (9 %) und Kärnten (8 %). Auch bei den Preisscheren beim Hausverkauf gibt es regional große Unterschiede.

### Regionen mit großen Preisdifferenzen bei Transaktionen von Einfamilienhäusern

Große Abweichung zwischen Angebots- und Kaufpreis von 28 % bis 31 % wurden im Burgenland in Eisenstadt-Umgebung, in Niederösterreich in Baden, Krems an der Donau, Mödling und Neunkirchen, in Salzburg in Hallein sowie in Tirol in Innsbruck-Land und Kitzbühel gemessen. In Wien betraf diese hohe Preisschere lediglich den Bezirk Liesing. Überdurchschnittlich hohe Preisabschläge mussten außerdem Verkäufer in Eisenstadt und Neusiedl am See (Burgenland) mit jeweils 26 % Preisdifferenz hinnehmen. Dahinter folgte St. Pölten Land mit 25 %.

### Regionen mit kleinen Preisdifferenzen bei Transaktionen von Einfamilienhäusern

Besonders häufig waren sich die Verkäufer und die Käufer von Einfamilienhäusern in den Wiener Bezirken einig. Hier gab es in Favoriten und Penzing nahezu keine Preisdifferenz zwischen Angebots- und Kaufpreis. Auch in Gmünd (Niederösterreich), Murau (Steiermark) und Floridsdorf (Wien) gab es kaum preisliche Unterschiede (2 %). Lediglich 3 % verzeichneten ebenso die Bezirke Villach Land (Kärnten), Freistadt (Oberösterreich), Leoben (Steiermark) und Bregenz (Vorarlberg).

### Der Wiener Speckgürtel im Detail

Ein Blick auf das Wiener Umland zeigt: Die Differenz zwischen Angebots- und Kaufpreis war rund um die Bundeshauptstadt besonders deutlich zu erkennen. So mussten Verkäufer in Mödling auf durchschnittlich fast ein Drittel ihres ursprünglichen Angebotspreises verzichten. Aber auch in Krems an der Donau, Baden, Neunkirchen und St. Pölten Land lag die Differenz zwischen 25 % und 29 %.

### Die Einzelergebnisse der Bundesländer und deren Bezirke im Detail

Preisschere bei Transaktionen von Eigentumswohnungen in Österreich		
Bundesland	Bezirk	Abweichung
Burgenland	Eisenstadt	-4 %
Burgenland	Eisenstadt - Umgebung	-13 %
Burgenland	Neusiedl am See	-5 %
Burgenland	Oberwart	-7 %
Kärnten	Feldkirchen	-3 %
Kärnten	Klagenfurt	-10 %
Kärnten	Klagenfurt Land	-4 %
Kärnten	Sankt Veit an der Glan	-4 %
Kärnten	Spittal an der Drau	-3 %
Kärnten	Villach	-5 %
Kärnten	Villach Land	-13 %
Kärnten	Völkermarkt	-6 %
Kärnten	Wolfsberg	-8 %
Niederösterreich	Amstetten	-1 %
Niederösterreich	Baden	-7 %
Niederösterreich	Bruck an der Leitha	-6 %
Niederösterreich	Gänserndorf	-2%
Niederösterreich	Korneuburg	-2 %
Niederösterreich	Krems an der Donau	-7 %

Niederösterreich	Krems Land	-4 %
Niederösterreich	Melk	-15 %
Niederösterreich	Mistelbach	-1 %
Niederösterreich	Mödling	-10 %
Niederösterreich	Neunkirchen	-4 %
Niederösterreich	Sankt Pölten	-4 %
Niederösterreich	Sankt Pölten Land	-4 %
Niederösterreich	Scheibbs	-14 %
Niederösterreich	Tulln	-10 %
Niederösterreich	Wiener Neustadt	-7 %
Niederösterreich	Wiener Neustadt Land	-5 %
Oberösterreich	Braunau am Inn	-1 %
Oberösterreich	Freistadt	-7 %
Oberösterreich	Gmunden	0 %
Oberösterreich	Grieskirchen	-3 %
Oberösterreich	Kirchdorf an der Krems	-9 %
Oberösterreich	Linz	-7 %
Oberösterreich	Linz Land	-4 %
Oberösterreich	Perg	-8 %
Oberösterreich	Ried im Innkreis	-12 %
Oberösterreich	Rohrbach	-7 %
Oberösterreich	Schärding	-2 %
Oberösterreich	Steyr	-4 %
Oberösterreich	Steyr-Land	-4 %
Oberösterreich	Urfahr-Umgebung	-14 %
Oberösterreich	Vöcklabruck	-3 %
Oberösterreich	Wels	-3 %
Oberösterreich	Wels-Land	-4 %
Salzburg	Hallein	-8 %
Salzburg	Salzburg Stadt	-3 %
Salzburg	Salzburg-Umgebung	-6 %
Salzburg	Sankt Johann im Pongau	-7 %
Salzburg	Tamsweg	-2 %
Salzburg	Zell am See	-7 %
Steiermark	Bruck-Mürzzuschlag	-8 %
Steiermark	Deutschlandsberg	-11 %
Steiermark	Graz	-6 %
Steiermark	Graz-Umgebung	-12 %
Steiermark	Hartberg-Fürstenfeld	-10 %
Steiermark	Leibnitz	-11 %
Steiermark	Leoben	-3 %
Steiermark	Liezen	-4 %
Steiermark	Murau	-12 %
Steiermark	Murtal	0 %
Steiermark	Südoststeiermark	-5 %
Steiermark	Voitsberg	-4 %
Steiermark	Weiz	-7 %

Tirol	Imst	-6 %
Tirol	Innsbruck	-10 %
Tirol	Innsbruck-Land	-12 %
Tirol	Kitzbühel	-19 %
Tirol	Kufstein	-8 %
Tirol	Landeck	-5 %
Tirol	Lienz	-8 %
Tirol	Reutte	-7 %
Tirol	Schwaz	-10 %
Vorarlberg	Bludenz	-8 %
Vorarlberg	Bregenz	-3 %
Vorarlberg	Dornbirn	-8 %
Vorarlberg	Feldkirch	0 %
Wien	Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt	-6 %
Wien	Wien, 02. Bezirk, Leopoldstadt	-2 %
Wien	Wien, 03. Bezirk, Landstraße	-3 %
Wien	Wien, 04. Bezirk, Wieden	-12 %
Wien	Wien, 05. Bezirk, Margareten	-14 %
Wien	Wien, 06. Bezirk, Mariahilf	-8 %
Wien	Wien, 07. Bezirk, Neubau	-6 %
Wien	Wien, 08. Bezirk, Josefstadt	-5 %
Wien	Wien, 09. Bezirk, Alsergrund	-14 %
Wien	Wien, 10. Bezirk, Favoriten	-9 %
Wien	Wien, 11. Bezirk, Simmering	-11 %
Wien	Wien, 12. Bezirk, Meidling	-2 %
Wien	Wien, 13. Bezirk, Hietzing	-11 %
Wien	Wien, 14. Bezirk, Penzing	-4 %
Wien	Wien, 15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus	-11 %
Wien	Wien, 16. Bezirk, Ottakring	-3 %
Wien	Wien, 17. Bezirk, Hernals	-3 %
Wien	Wien, 18. Bezirk, Währing	-7 %
Wien	Wien, 19. Bezirk, Döbling	-14 %
Wien	Wien, 20. Bezirk, Brigittenau	-2 %
Wien	Wien, 21. Bezirk, Floridsdorf	-10 %
Wien	Wien, 22. Bezirk, Donaustadt	-6 %
Wien	Wien, 23. Bezirk, Liesing	-13 %

Preisschere bei Transaktionen von Einfamilienhäusern in Österreich		
Bundesland	Bezirk	Abweichung
Burgenland	Eisenstadt	-26 %
Burgenland	Eisenstadt - Umgebung	-28 %
Burgenland	Güssing	-10 %
Burgenland	Mattersburg	-12 %
Burgenland	Neusiedl am See	-26 %
Burgenland	Oberpullendorf	-4 %

Burgenland	Oberwart	-11 %
Kärnten	Feldkirchen	-13 %
Kärnten	Klagenfurt	-13 %
Kärnten	Klagenfurt Land	-6 %
Kärnten	Spittal an der Drau	-7 %
Kärnten	Villach	-14 %
Kärnten	Villach Land	-3 %
Kärnten	Völkermarkt	-7 %
Kärnten	Wolfsberg	-14 %
Niederösterreich	Amstetten	-10 %
Niederösterreich	Baden	-28 %
Niederösterreich	Bruck an der Leitha	-17 %
Niederösterreich	Gänserndorf	-19 %
Niederösterreich	Gmünd	-2 %
Niederösterreich	Hollabrunn	-10 %
Niederösterreich	Horn	-4 %
Niederösterreich	Korneuburg	-16 %
Niederösterreich	Krems an der Donau	-29 %
Niederösterreich	Krems Land	-16 %
Niederösterreich	Lilienfeld	-20 %
Niederösterreich	Melk	-13 %
Niederösterreich	Mistelbach	-16 %
Niederösterreich	Mödling	-30 %
Niederösterreich	Neunkirchen	-28 %
Niederösterreich	Sankt Pölten	-12 %
Niederösterreich	Sankt Pölten Land	-25 %
Niederösterreich	Scheibbs	-14 %
Niederösterreich	Tulln	-9 %
Niederösterreich	Wiener Neustadt	-20 %
Niederösterreich	Wiener Neustadt Land	-23 %
Niederösterreich	Zwettl	-5 %
Oberösterreich	Braunau am Inn	-18 %
Oberösterreich	Eferding	-10 %
Oberösterreich	Freistadt	-3 %
Oberösterreich	Gmunden	-18 %
Oberösterreich	Grieskirchen	-18 %
Oberösterreich	Kirchdorf an der Krems	-24 %
Oberösterreich	Linz	-16 %
Oberösterreich	Linz Land	-22 %
Oberösterreich	Perg	-8 %
Oberösterreich	Ried im Innkreis	-18 %
Oberösterreich	Rohrbach	-16 %
Oberösterreich	Schärding	-15 %
Oberösterreich	Steyr	-20 %
Oberösterreich	Steyr-Land	-11 %
Oberösterreich	Urfahr-Umgebung	-9 %
Oberösterreich	Vöcklabruck	-22 %



Oberösterreich	Wels	-5 %
Oberösterreich	Wels-Land	-14 %
Salzburg	Hallein	-28 %
Salzburg	Salzburg Stadt	-14 %
Salzburg	Salzburg-Umgebung	-11 %
Salzburg	Sankt Johann im Pongau	-10 %
Salzburg	Tamsweg	-4 %
Salzburg	Zell am See	-21 %
Steiermark	Bruck-Mürzzuschlag	-21 %
Steiermark	Deutschlandsberg	-13 %
Steiermark	Graz	-11 %
Steiermark	Graz-Umgebung	-10 %
Steiermark	Hartberg-Fürstenfeld	-20 %
Steiermark	Leibnitz	-14 %
Steiermark	Leoben	-3 %
Steiermark	Liezen	-5 %
Steiermark	Murau	-2 %
Steiermark	Murtal	-11 %
Steiermark	Südoststeiermark	-11 %
Steiermark	Voitsberg	-12 %
Steiermark	Weiz	-22 %
Tirol	Imst	-17 %
Tirol	Innsbruck-Land	-30 %
Tirol	Kitzbühel	-31 %
Tirol	Lienz	-15 %
Tirol	Reutte	-24 %
Tirol	Schwaz	-23 %
Vorarlberg	Bregenz	-3 %
Wien	Wien, 10. Bezirk, Favoriten	0 %
Wien	Wien, 13. Bezirk, Hietzing	-22 %
Wien	Wien, 14. Bezirk, Penzing	0 %
Wien	Wien, 17. Bezirk, Hernals	-5 %
Wien	Wien, 21. Bezirk, Floridsdorf	-2 %
Wien	Wien, 22. Bezirk, Donaustadt	-11 %
Wien	Wien, 23. Bezirk, Liesing	-31 %

Anmerkung: Fehlende Bezirke sind auf eine zu geringe Datenbasis zurückzuführen.

Quelle: willhaben & IMMOUnited (01. Jänner 2020 – 31. Dezember 2020)

### >> Die Auswertung als interaktive Karte

Unter den folgenden Links sind die Auswertungs-Ergebnisse auch im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der 23 degrees GmbH als interaktive Karten zu finden:

Eigentumswohnungen

<https://app.23degrees.io/embed/B8Ff57qe6xdM45UE-choro-immobilien-preisschere-bei>

Einfamilienhäuser

<https://app.23degrees.io/embed/iRLgSuW6fWbhuBWI-choro-immobilien-preisschere-bei>



Diese können auch durch den Einbau folgender HTML-Tags direkt in Online-Artikel eingebettet werden:

Eigentumswohnungen:

```
<style>.responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata { width: 100%; padding-top: 100%; } @media (max-width: 800px) { .responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata { padding-top: 75.02%; } } @media (max-width: 600px) { .responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata { padding-top: 133.33%; } } @media (max-width: 360px) { .responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata { padding-top: 133.33%; } }</style>
<div id="container23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata" class="responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata" style="position: relative;"><iframe title="IMMOBILIEN-PREISSCHERE BEI WOHNUNGEN" src="https://app.23degrees.io/embed/B8Ff57qe6xdM45UE-choro-immobilien-preisschere-bei" allow="fullscreen" style="position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; border: 0"></iframe></div>
<script src="https://app.23degrees.io/embed/B8Ff57qe6xdM45UE-choro-immobilien-preisschere-bei"></script>
```

Einfamilienhäuser

```
<style>.responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata { width: 100%; padding-top: 100%; } @media (max-width: 800px) { .responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata { padding-top: 75.02%; } } @media (max-width: 600px) { .responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata { padding-top: 133.33%; } } @media (max-width: 360px) { .responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata { padding-top: 133.33%; } }</style>
<div id="container23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata" class="responsive23-ok1LZm7tQjD1t4Nz-choro-sourcedata" style="position: relative;"><iframe title="IMMOBILIEN-PREISSCHERE BEI HÄUSERN" src="https://app.23degrees.io/embed/iRLgSuW6fWbhuBWI-choro-immobilien-preisschere-bei" allow="fullscreen" style="position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; border: 0"></iframe></div>
<script src="https://app.23degrees.io/embed/iRLgSuW6fWbhuBWI-choro-immobilien-preisschere-bei"></script>
```

### Mögliche Treiber der Preisschere

Die möglichen Ursachen für die Unterschiede zwischen Angebotspreisen und Kaufpreisen sind vielfältig und variieren naturgemäß von Fall zu Fall: Hohen Abweichungen können beispielsweise über eine überdurchschnittlich große Anzahl teurer Objekte begründet werden, die aber nur selten auch tatsächlich verkauft wurden. Sollten diese kostspieligen Immobilien ohne Verkaufserfolg wieder vom Markt genommen, oder der Verkauf zu einem niedrigeren Preis realisiert werden, öffnet dies die Schere. Hintergrund: In manchen Fällen liegen bezüglich Bewertung und Lage objektiv zu hohe Preisvorstellungen seitens der Abgeber vor. Oftmals stehen aber auch (beispielsweise im Hochpreissegment) durchaus realistische Preisvorstellungen einer zu kleinen, potenziellen Käufergruppe gegenüber.

### Methodik

Für die Auswertung wurden Angebotspreise für ganz Österreich über zwölf Monate hinweg mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen laut Kaufverträgen im Grundbuch verglichen. Dazu wurden mehr als 100.000 Inserate von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum Jänner 2020 bis Dezember 2020 online waren. Diese Rohdaten wurden um Dubletten bereinigt, mit Immobilienexperten realistische Bandbreiten für die Objekteigenschaften definiert und Ausreißer mit statistisch-mathematischen Methoden eliminiert. Alle Transaktionen wurden aus dem Grundbuch erhoben und in einer Datenbank erfasst. Die Datenbereinigung erfolgte nach den gleichen Maßstäben wie bei den Angebotsdaten. Außergewöhnliche Ergebnisse im bezirksweiten Durchschnitt wurden einer neuerlichen inhaltlichen Qualitätskontrolle unterzogen und für den Bezirk atypische Immobilien ausgeschlossen.

### Pressekontakt:

Andreas Pucher  
PR Manager / willhaben  
Tel.: 0699/1303 1518  
E-Mail: [andreas.pucher@willhaben.at](mailto:andreas.pucher@willhaben.at)

Thomas Reiter  
Reiter PR



Tel.: 0676/66 88 611

E-Mail: [thomas.reiter@reiterpr.com](mailto:thomas.reiter@reiterpr.com)