

RE/MAX-Immospiegel 2010: Immobilienmarkt mit starkem Wachstum

2010 fanden 93.807 Immobilienverkäufe im Gesamtwert von 17,25 Mrd. Euro statt

- Wien liegt mit 4,927 Mrd. Euro (+ 17,64 %) beim Immobilien-Verkaufswert klar voran, Niederösterreich mit den meisten Immobilienverkäufen (20.426)

Amstetten, 01. März 2011 – Diese Daten errechnet RE/MAX Austria, Österreichs größtes Immobilienexperten-Netzwerk, auf Basis der Kaufvertrags-Sammlung von WEBSERVICES.united. „Der RE/MAX-ImmoSpiegel ist die einzige Analyse für Immobilienpreise auf Basis zuverlässiger Kaufpreis-Daten aus dem amtlichen Grundbuch für ganz Österreich.“ so Mag. Anton E. Nening, Managing Direktor von RE/MAX Austria. „Beim RE/MAX-ImmoSpiegel werden nur Immobilienpreise von tatsächlichen Verkäufen zur Berechnung herangezogen. Nur der RE/MAX-ImmoSpiegel bildet die Realität ab und nicht irgendwelche Angebote aus dem Internet, die oft gar nicht verkauft werden und wenn, dann meist zu ganz anderen Preisen als im Internet angeboten, nämlich billiger. RE/MAX ist zudem das einzige Immobilienunternehmen in Österreich, dem alle Grundbuchsdaten flächendeckend zur Auswertung und Veröffentlichung zur Verfügung stehen.“ RE/MAX selbst verwendet diese ImmoSpiegel-Daten für objektgenaue Immobilien-Preis-Vergleiche auf Bezirks- und Gemeinde-Ebene ebenso wie zur Bestimmung von Mittelwerten für Quadratmeterpreise und zur Trendermittlung bei Preisveränderungen und zur Abbildung der lokalen Immobilienmarkt-Entwicklung.

Die meisten Immobilienkäufe in Niederösterreich

Insgesamt wurden **93.807 Immobilienkäufe** im Jahr 2010 im amtlichen österreichischen Grundbuch eingetragen. Dabei wechselten Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen, etc. um **17,25 Milliarden Euro** die Besitze: damit ist der Wert der gehandelten Immobilien um 5,8 % und die Anzahl um 12,7 % gestiegen.

Erwartungsgemäß die größte Gruppe waren Eigentumswohnungen: 34.932 (+ 14,9%) wechselten im Jahr 2010 ihre Besitzer. Danach folgten 22.765 (- 1,1%) Gebäude (inkl. 10.374 Einfamilienhäuser) und 22.794 (+ 11,13 %) Grundstücke, ebenso wie 3.224 (+ 2,7 %) Waldgrundstücke, 1.717 (- 7,5 %) PKW-Abstellplätze, 736 (+ 25,6 %) Weingärten bis hin zu beispielsweise 62 Almen und 3 Sportplätzen im Jahr 2010.

Presseinformation

Wertmäßig war Wien mit 28,6% (zuletzt 25,64%) der Kaufsumme allen anderen Bundesländern voran, gefolgt von Oberösterreich mit 15,9%, Niederösterreich mit 14,5% und vor der Steiermark mit 10,4%. Schlusslichter waren Kärnten mit 5,9%, Vorarlberg mit 5,5% und das Burgenland mit 1,55%. Die meisten Immobilienkäufe erfolgten 2010 in Niederösterreich mit 20.426 (+ 12,3 %) gefolgt von Wien mit 15.984 (+ 18,7 %), Oberösterreich mit 13.704 (+ 12,5 %) und der Steiermark mit 13.386 (+ 10,8 %).

Eigentumswohnungen

Der Preis für Eigentumswohnungen lag 2010 im Bundesschnitt (gewichtetes Mittel) für die 34.932 Eigentumswohnungen bei 129.927,- Euro. Damit war der Preis für Eigentumswohnungen 2010 um 5,96 % höher gegenüber dem Vorjahr. Der Anzahl nach wurden in Österreich im Jahr 2010 gegenüber 2009 um 17,2 % mehr Eigentumswohnungen verkauft. Der Gesamtwert der im Jahr 2010 in Österreich verkauften und verbücherten Preise für Eigentumswohnungen beläuft sich auf 5,14 Mrd. Euro.

In Wien wurden 2010 10.598 (Jahr 2009 9.035) Eigentumswohnungen mit einem Durchschnittspreis von 138.328,- Euro verkauft. Das sind um +17,3% mehr Wohnungen als im Jahr 2009 und sie kosteten im Schnitt um 2,6% mehr. Die teuersten Eigentumswohnungen wechselten in Vorarlberg den Besitzer, im Schnitt um 174.877,- Euro, die billigsten im Burgenland um 55.479,- Euro. Während die Preise in Vorarlberg also um kräftige 9,1% stiegen, gingen sie im Burgenland um - 4,0% zurück.

Preislich dazwischen liegen Eigentumswohnungen in Tirol mit 160.794,- Euro (+ 2,5 %), in Salzburg mit 150.337,- Euro (+ 14,1%) und in Kärnten mit 123.084,- Euro (+ 4,9 %). Billiger ist es bei den Oberösterreichern mit 116.267,- Euro (+ 9 %), den Niederösterreichern mit 104.005,- Euro (+ 8,5 %) und den Steirern mit Eigentumswohnungen um 97.912,- Euro (+ 13 %). Die Steiermark folgt mit 4.814 verkauften Eigentumswohnungen mengenmäßig der Bundeshauptstadt und liegt damit vor Niederösterreich mit 4.480, Tirol mit 3.989 und Oberösterreich mit 3.602.

Trend bei Anlegerwohnungen macht sich in Wien bemerkbar

Ein interessante Entwicklung zeigt sich bei den Durchschnittsgrößen der Eigentumswohnungen: Während in Wien der Mittelwert bei den verkauften Eigentumswohnungen von 77 m² auf 71 m² zurückging, zeigen sich die Größen der verkauften Eigentumswohnungen in den anderen Bundesländern konstant bis leicht steigend. Sie liegen zwischen 71m² in Salzburg und 79m² in Oberösterreich. „Die Ursache in

Presseinformation

Wien dürfte wohl bei den derzeit sehr beliebten Anlegerwohnungen zu suchen sein: Sie werden ja unter anderem nach den Kriterien „leichte Vermietbarkeit“ und „Rentabilität“ gekauft, und da schneiden kleinere Einheiten eindeutig besser ab“ so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX-Austria.

Die teuersten Pflaster

In Wien Innere Stadt lag im Jahr 2010 der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen im Schnitt bei 6.016,- Euro/m² (+ 19,7 %), danach folgen die Bezirke Zell am See mit 3.006,- Euro/m², Bregenz mit 2.945,- Euro/m², Kitzbühel mit einem Schnitt von 2.915,- Euro/m², die Wiener Nobelgegenden Döbling mit 2.879,- Euro/m², Mariahilf mit 2.883,- Euro/m², Hietzing mit 2.820,- Euro/m² und die Stadt Innsbruck mit 2.747,- Euro/m² noch vor der Stadt Salzburg mit 2.673,- Euro/m². Besonders auffällig ist die Entwicklung beim Quadratmeterpreis in der Stadt Salzburg mit + 16,5%, aber auch in der Stadt Innsbruck legten die Quadratmeterpreise mit einer Steigerung von 9,8 % deutlich zu.

Das billigste Bundesland bei den Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen generell ist im Burgenland mit 995,- Euro/m². Die billigste Wohneckelandschaft Österreichs findet sich jedoch in der Obersteiermark. Dort liegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in den Bezirken Judenburg, Mürzzuschlag und Knittelfeld mit Werten von 542,- bis 665,- Euro/m² am untersten Ende der österreichweiten Quadratmeterpreis-Skala.

Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser werden naturgemäß in den Bundesländern gehandelt. Mengenmäßig voran liegt Niederösterreich mit 2.684 (+ 5,4 %) Einfamilienhäusern zum Durchschnittspreis von 137.518,- Euro (Jahr 2009: 137.156,-). In der Preisliste für Einfamilienhäuser führt Wien vor Tirol und Salzburg. Wien: 323.706,- Euro (+ 14,6 %), Tirol: 284.099,- Euro (+ 2,5%) Salzburg: 259.359,- Euro (- 2,9 %). Am günstigsten sind Einfamilienhäuser im Burgenland um 95.198,- Euro (+ 8,7 %) und der Steiermark um 135.410,- Euro (+ 1,2 %).

Bei den Grundstückspreisen führt Wien mit 316,- Euro/m². Plätze getauscht haben Tirol und Vorarlberg: Vorarlberg mit einem Quadratmeterpreis von 131,- Euro liegt heuer vor Tirol mit 129,- Euro /m². Danach folgen das Bundesland Salzburg mit 110,- Euro/m², Oberösterreich mit 46,- Euro/m², Niederösterreich mit 36,- Euro/m², Kärnten mit 34,- Euro/m² und die Steiermark mit 29,- Euro/m². Die günstigsten Grundstücke sind im Schnitt im Burgenland mit einem Quadratmeterpreis von 17,- Euro/m² zu haben.

Presseinformation

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Preise für Baugrundstücke im Jahresvergleich – mit Ausnahme in den Top-Lagen, denn hier gab es zum Teil ein kräftiges Plus – weitgehend konstant blieben.

Zinshausmarkt fast ausschließlich in Wien

Der Handelswert der verkauften Zinshäuser stieg um +24,6% auf 1,44 Mrd. Euro. Von den 753 (+ 24,4 %) in Österreich im Jahr 2010 gehandelten Zinshäusern waren 672 oder 89,2% in Wien. Dem Investitionsvolumen nach entfielen 95 % des österreichweiten Gesamtwertes bei Zinshäusern alleine auf die Bundeshauptstadt.

Hintergründe zur Datenermittlung

Die Daten werden von WEBSERVICES.united einzeln aus dem Grundbuch ausgelesen und in Tabellenform gebracht. RE/MAX Austria errechnet aus den **93.806** Einzelfalldaten nach einem komplexen Berechnungsverfahren aussagekräftige und vergleichbare Mittelwerte. Die Datenbasis enthält seit Jänner 2009 alle im Amtlichen Grundbuch verbücherten Kauftransaktionen für ganz Österreich, in einzelnen Fällen (Landeshauptstädte, Wien) auch für 2008.

RE/MAX steht für weitere, tieferegehende Informationen bezüglich einzelner Bundesländer und Bezirke gerne zur Verfügung

Graphiken: RE/MAX, Abdruck honorarfrei

Bildtext Grafik 1: Im Jahr 2010 wurden in Österreich Immobilien im Wert von 17,25 Mrd. Euro gekauft.

Bildtext Grafik 2: 93.807 verbücherte Immobilienkäufe fanden im Jahr 2010 statt.

Bild Bernhard Reikersdorfer:
<http://www.reichl-presseportal.at>:
Abdruck honorarfrei © RE/MAX

Ansprechpartner für die Medien:

Dr. Wolfgang Wendy
Reichl und Partner PR
Franz-Josefs-Kai 77, 1010 Wien
Tel: +43664 828 40 76, eMail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.at