

Neuer ImmobilienScout24 ImmoDEX 2017:

Österreichs Immobilienmarkt nimmt wieder Fahrt auf, nun ziehen mittlere Preislagen nach

- **Angebot hält mit Nachfrage nicht Schritt**
- **Toplagen haben Zenit erreicht, mittlere Lagen steigen**
- **Grundstückspreise gehen signifikant nach oben**

Regionalen Immobilienpreis mit interaktiver Österreich-Landkarte errechnen:

<https://www.immobilienscout24.at/immobilienpreise/immodex.html>

Wien, 7. November 2017 – Österreichs Immobilienmarkt nimmt nach zwei Jahren der Stagnation wieder Fahrt auf. Jetzt sind es aber die mittleren Preislagen, die nachziehen – die Topsegmente flachen ab. Auch die Grundstückspreise befinden sich im klaren Aufschwung. Da Eigentum immer schwerer leistbar wird, steigt österreichweit die Nachfrage nach Mietwohnungen. Das Angebot hält mit dieser Nachfrage aber nicht Schritt. Das zeigt der neue [ImmobilienScout24 ImmoDEX 2017*](#), der die Preisentwicklung bis Ende Oktober 2017 analysiert.

„Die absolute Mehrheit der Österreicher beklagt, dass man sich ein Eigenheim kaum mehr leisten kann. Ob Wohnen günstig oder teuer ist, ist aber nicht nur eine Frage der Nominalpreise des Immobilienmarktes, sondern auch des Anteils am Einkommen, den man fürs Wohnen ausgeben muss. Die Reallöhne sind in Österreich seit Längerem nicht gestiegen. Wir beobachten auch ganz klar, dass im teuren Markt mehr Mietwohnungen nachgefragt werden, es gibt aber aktuell zu wenig Angebot in diesem Segment“, so Christian Nowak, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 in Österreich.

Top-Segmente flachen ab

Österreichweit sind nach zwei Jahren der Stagnation die Preise für gebrauchte sowie neue Wohnungen und für gebrauchte Häuser wieder signifikant, nämlich um mehr als 4 Prozent, gestiegen. 2017 zeigt sich jedoch ein differenziertes Bild: In der Top-Lage Wien Innenstadt etwa flachen die Preise ab oder sinken sogar (neue Wohnungen Wien Innenstadt -4 Prozent). In Tirol etwa sind die Hauspreise kaum gestiegen (zwischen 1 und 1,5 Prozent), selbiges gilt für die Stadt Salzburg, traditionell ebenfalls als teures Pflaster bekannt (Anstiege bei Häusern zwischen 2 und 3 Prozent). Auch in anderen Stadtlagen haben die absoluten Preise den Zenit erreicht: In Graz liegt das Preiswachstum bei Häusern unter 1 Prozent, in Bregenz zwischen 0 (neu) und 3 Prozent (gebraucht).

Mittlere und günstige Lagen ziehen an

Es sind die mittleren und günstigeren Lagen, die nun anziehen. In traditionell günstigen Bundesländern wie dem Burgenland etwa sind sowohl bei Wohnungen als auch bei Häusern (neu und gebraucht) Anstiege zwischen 6 und 7 Prozent zu verzeichnen. In Niederösterreich zeigen sich auffällige Preisanstiege zwischen 7 und 9 Prozent in den Bezirken Amstetten, Bruck/Leitha, Hollabrunn, Horn, Krems, Krems-Land oder Lilienfeld. In der Steiermark ziehen beispielsweise die Häuserpreise in den günstigeren Bezirken Bruck-

Mürzzuschlag, Deutschlandsberg oder Hartberg-Fürstenfeld um etwa um 6 bis 7 Prozent an. In Wien verzeichnen ebenfalls die bisher günstigeren Bezirke einen klaren Aufwärtstrend. So sind in Simmering für gebrauchte und in Meidling und Donaustadt die Preise für neue Häuser um mehr als 8 Prozent gestiegen.

Klarer Trend nach oben bei Grundstückspreisen

Auffällig war 2017 auch der Anstieg der Grundstückspreise. Österreichweit ging der Preis für Grundstücke um knapp 6 Prozent nach oben. Ein Durchschnitts-Grundstück mit 786 m² kostet derzeit etwas unter 100.000 Euro (127 EUR/m²). Im Burgenland schnellte der Preis von niedrigem Niveau nach oben (+14 Prozent, auf 78 Euro/m²), detto in Kärnten (+12 Prozent, auf 72 Euro/m²). Auch in Niederösterreich lag der Anstieg weit über dem Bundesschnitt (+13 Prozent auf 119 Euro/m²). Im Westen zogen die „Landpreise“ auch nochmals an – in Tirol um 9 Prozent auf 392 Euro pro Quadratmeter. Das Tiroler „Durchschnitts-Grundstück“ liegt mittlerweile bei knapp 330.000 Euro. In absoluten Zahlen bleibt aber die Bundeshauptstadt das teuerste Pflaster – das Wiener „Durchschnitts-Grundstück“ kostet knapp 675.000 Euro (754 m², 895 Euro/m²).

Suche nach Mietwohnung im teuren Markt: Angebot trifft Nachfrage nicht

81 Prozent der Österreicher^{***)} finden, dass man sich als Normalsterblicher den Kauf eines Eigenheimes praktisch nicht mehr leisten kann. Diese Sorge um die Unfinanzierbarkeit eines Eigenheims lässt die Nachfrage nach Mietwohnungen hochschnellen. Mehr als die Hälfte aller Suchenden (56 Prozent) auf den Portalen ImmobilienScout24, immobilien.net und immodirekt.at 2017 waren an einem Mietobjekt interessiert, nur rund 16 Prozent an einer Eigentumswohnung. In Wien interessierten sich sogar 82 Prozent für eine Mietwohnung, in Salzburg waren es 65 Prozent der Immo-Suchenden, in Tirol 63 Prozent.

Das Angebot entspricht aber nicht der hohen Nachfrage nach Mietobjekten. Nicht einmal ein knappes Drittel (31 Prozent) der 2017 angebotenen Objekte waren Mietwohnungen, knapp 36 Prozent waren Eigentumswohnungen. In Wien wurden sogar mehr als 60 Prozent Eigentumswohnungen angeboten, in Salzburg und Tirol je rund 40 Prozent.

Mieten entwickeln sich langsamer

Weniger stark als die Eigentums- entwickelten sich die Mietpreise: Bei neuen und gebrauchten Mietwohnungen (ohne Betriebskosten) lag die Steigerungsrate bei den Angebotspreisen bei etwa 3 Prozent (aktuell: 11,9 Euro/m² bei neuen, 10,2 Euro/m² bei gebrauchten Mietwohnungen). Unter dem Bundesschnitt lagen dabei Niederösterreich (+2 Prozent bei neuen Mietwohnungen), sowie Oberösterreich (+2 Prozent bei neuen und gebrauchten Wohnungen) oder Kärnten (+2 Prozent bei gebrauchten Wohnungen).

***) Über den ImmoDEX:**

Der ImmoDEX ist ein Immobilienpreisindex für Österreich. Basis für die Bewertung der Entwicklungen auf dem heimischen Markt ist die systematische Erfassung und Auswertung aller Angebotsdaten auf ImmobilienScout24, immobilien.net und immodirekt.at für sämtliche Wohnimmobilienarten (Haus, Wohnung, Grundstücke; Miete und Kauf). Die Datengrundlage für den ImmoDEX umfasst über 250.000 Datensätze oder 5 Millionen Datenpunkte, ausschließlich von gewerblichen Immobilienmaklern. Da die Angebotsdaten sämtliche Objektmerkmale, wie Ausstattung, Baujahr, Anzahl der Zimmer oder die Fläche beinhalten, ist eine zuverlässigere und tiefergehendere Analyse als z.B. mit Transaktionsdaten möglich. Der aktuelle ImmoDEX vergleicht Daten vom 1. bis 3. Quartal 2017 mit jenen aus 2016.

**) Integral Markt- und Meinungsforschung aktuelle Umfrage für ImmobilienScout24 2017

Presstexte und Grafiken finden Sie online unter

<http://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse.html>

Über ImmobilienScout24:

ImmobilienScout24 ist seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online (immobilienscout24.at). Gemeinsam mit Immobilien.net und immodirekt.at verzeichnet das Netzwerk jeden Monat rund 2 Millionen Besuche, die Nutzer können dabei unter rund 100.000 Immobilienangeboten wählen. Für den Erfolg von ImmobilienScout24 in Österreich sind rund 45 Mitarbeiter in Wien verantwortlich. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe, die führende digitale Marktplätze im Immobilien- und Automobilbereich in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Ländern betreibt. Weitere Informationen unter immobilienscout24.at.

Pressekontakte:

Uschi Mayer

Telefon: +43 (0)699 19423994

E-mail: uschi.mayer_ext@scout24.com

Maria Hirzinger

Telefon: +43 (0)699 19544462

E-mail: maria.hirzinger@scout24.com