



Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Pressekonferenz
des

Fachverbandes der Immobilientreuhänder

anlässlich der

Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2015
mit

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

FVO-Stv. FGO Ing. Gerald GOLLENZ,
Fachverbandsobmann-Stv. und Fachgruppenobmann
Steiermark

FVO-Stv. Reinhold LEXER, Fachverbandsobmann-Stv.

FGO KommR Michael Pisecky, Fachgruppenobmann Wien

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

Mag. Constanze SCHAFFNER,
CITY TEAM - Stadt und Standortentwicklung

Dienstag, den 23. Juni 2015, 09.30 Uhr
Wirtschaftskammer Österreich - Haus der Bauwirtschaft, Schaumburggasse 20,
1040 Wien, Festsaal im Hochparterre

Der Immobilienpreisspiegel

Seit 1990 hat der Immobilienpreisspiegel Tradition - und wird auch heuer wieder ergänzt durch den „Wiener Zinshausbericht“ sowie „Frequenzdaten“ präsentiert.

Der Immobilienpreisspiegel 2015 ist zum Preis von 35 (für WKO-Mitglieder: 27) € zzgl. MwSt. 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

Im Bestreben, den Preisspiegel regelmäßig zu verbessern, gibt es beim Immobilienpreisspiegel 2015 einige Neuerungen: so wurden in den Kategorien „Einfamilienhaus/Reihenhaus/Eigentumswohnung-Erstbezug/gebrauchte Eigentumswohnung“ die Daten noch differenzierter erhoben und aufbereitet. Bisher wurde innerhalb dieser Kategorien nach „Wohnwerten“ (einfach, mittel, gut, sehr gut), also nach Qualitätskriterien bei der Ausstattung, unterschieden. Diese bewährte Klassifizierung bleibt weiterhin aufrecht, wird aber noch zusätzlich um Lagekriterien (normale, gute, sehr gute Wohnlage) erweitert.

Diese Änderungen bzw. Erweiterungen sollen vor allem dazu dienen, den Immobilienmarkt und zukünftig die Preisentwicklung noch schärfer abzubilden. Durch diese Neuerungen ist heuer allerdings nicht überall ein direkter Vergleich innerhalb der Kategorie mit dem Vorjahr möglich. Um trotzdem einen raschen Überblick zu ermöglichen, haben wir daher die Datenblätter mit den Werten aus dem Preisspiegel 2013 und 2014 beibehalten.

Der Immobilienpreisspiegel 2015 reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern - basierend auf einer Mitgliederbefragung - den statistisch errechneten Durchschnittspreis der im Jahr 2014 erzielten Immobilienpreise und enthält die Auswertungen verschiedener Liegenschaftsarten für alle politischen Bezirke. Der Immobilienpreisspiegel 2015 bildet daher auch keine aktuellen Immobilienpreise (Angebotspreise) oder eine aktuelle Preisentwicklung 2015 ab, sondern im Rückblick die Entwicklung des Jahres 2014. Detailinformationen zur Methode beim Zinshausbericht und zu den Frequenzzahlen entnehmen Sie bitte den Unterlagen, die dieser Pressemappe gesondert beiliegen.

Trends und Tendenzen

"Immobilien haben sich auch weiterhin als stabile Anlageform bewährt", betont Fachverbandsobmann KommR Mag. Georg Edlauer. Der Kauf einer Eigentumswohnung zu Anlagezwecken sei nach wie vor eine der besten Möglichkeiten sein Geld sicher anzulegen. Demnach ist die Nachfrage nach Immobilien nach wie vor gegeben, parallel dazu kommen wieder mehr Immobilien auf den Markt. „Das zeigt sich in der Preisentwicklung“, sagt Edlauer.

Denn trotz regional großer Unterschiede ist der Markt im Prinzip von den teils extremen Preissteigerungen der letzten Jahre bis auf einige Ausnahmen weit entfernt. In diesem Zusammenhang weist Edlauer Kritik am Modell der Vorsorgewohnungen neuerlich zurück: „Das Modell hat sich bewährt. Neben der relativen Sicherheit von Immobilienveranlagungen führte dieses Modell dazu, dass durch private Investoren zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde und damit zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beigetragen hat“. So würden allein Wien pro Jahr rund 4.000 Wohnungen zu wenig gebaut, im kommenden Jahr sollen nur knapp 120 neue Gemeindewohnungen errichtet werden.

Ruhe sei auch im Mietbereich eingekehrt: „Die Mieten sind im Jahresvergleich stabil geblieben“, unterstreicht Edlauer. „Was hingegen gestiegen ist, sind die Betriebskosten, wie Kommunalabgaben, Versicherungsprämien etc. Diese hat aber nicht der Vermieter zu verantworten und kann sie auch nicht beeinflussen“.

In Hinblick auf leistbares Wohnen haben sowohl Edlauer als auch seine beiden Stellvertreter **Gerald Gollenz** und **Reinhold Lexer** einen Wunsch an die Politik: „Wir brauchen mehr Investitionsanreize, im Neubau und in der Sanierung“, heißt es unisono. Und auch die Neubautätigkeit müsse forciert werden. Dies komme nicht nur den Wohnungssuchenden, sondern der gesamten Wirtschaft zugute, zählen doch Neubau und Sanierung zu den wesentlichsten Konjunkturmotoren. „Darüber hinaus dient letztere auch der Umwelt“, so Edlauer.

Objektkategorien im Überblick

Wohnimmobilien:

Deutlich eingebremst haben sich im Vorjahr die Preiserhöhungen bei **Baugrundstücken**: wurden im Jahr zuvor noch zweistellige Zuwachsraten verzeichnet, so lagen sie 2014 in allen Bundesländern im einstelligen Bereich. In Niederösterreich gab es mit einem Minus von 0,2 Prozent sogar erstmalig wieder einen leichten Rückgang. Nach wie vor absoluter Spitzenreiter bei den Preisen war die Bundeshauptstadt Wien, wo bis zu 761 € pro Quadratmeter bezahlt wurden. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Baugrund bewegte sich in Wien allerdings bei 592 € - und legte damit um drei Prozent zu. Am günstigsten waren Baugrundstücke mit 77,20 € (plus 1,6 Prozent) in der Steiermark. Ein Blick auf die Landeshauptstädte zeigt auch dort einen Trend zu geringeren Preisanstiegen. Zwei Ausreißer gibt es allerdings: Bregenz verzeichnete mit einem Plus von acht Prozent mit Abstand die stärkste Preisentwicklung nach oben. In Graz gingen die Preise für Baugrundstücke zurück - und zwar gleich um vier Prozent auf 239,80 € pro Quadratmeter.

Deutliche Unterschiede gibt es zwischen den Bundesländern auch bei **Einfamilienhäusern**¹: Teuerstes Pflaster war mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.649,30 € das Bundesland Salzburg, günstigstes mit 1.255 € wiederum die Steiermark. Auch im Vergleich der Landeshauptstädte hatte Salzburg, diesmal allerdings die Stadt, mit einem Jahresdurchschnittswert von 3.548 € pro Quadratmeter die Nase vorn, Schlusslicht war Eisenstadt mit 1.600 €.

Genauso unterschiedlich stellt sich auch die Preissituation bei **Reihenhäusern** dar: während die durchschnittlichen Quadratmeterpreise mit 1.167,50 € in der Steiermark am niedrigsten waren, waren sie mit 2518,60 € in Wien am höchsten. Auch im Vergleich der Landeshauptstädte nahm die Stadt Salzburg in diesem Segment mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.028,40 € die Spitzenposition vor der Bundeshauptstadt ein. Am günstigsten hat bei diesem Vergleich Klagenfurt mit durchschnittlich 1.445,30 € pro Quadratmeter abgeschnitten.

Vergleicht man die Preise für **Eigentumswohnungen (Erstbezug)**, hatte im Bundesländervergleich Wien mit durchschnittlich 3.928 € pro Quadratmeter die Nase vorn. Platz zwei belegte Vorarlberg mit einem Durchschnittspreis von 3.303,40 € pro Quadratmeter, Schlusslicht war das Burgenland mit 1.607,90 € pro Quadratmeter. Teuerste Landeshauptstadt in dieser Kategorie war neuerlich Salzburg mit durchschnittlich 4.380 € pro Quadratmeter, die günstigste St. Pölten. Hier wurden im Jahresdurchschnitt 1.889,40 € pro Quadratmeter bezahlt.

Bei **gebrauchten Eigentumswohnungen** hat allerdings die Bundeshauptstadt Wien mit einem Durchschnittspreis von 2.688,30 € pro Quadratmeter die Spitzenposition eingenommen, Salzburg belegte mit 2.168,70 € „nur“ Rang zwei. Am wenigsten zahlte man dafür mit 1.097,80 € pro Quadratmeter in der Steiermark. Unter den Landeshauptstädten war Eisenstadt mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1.280,40 € die günstigste, Salzburg mit 2.783,50 € die teuerste. Knapp dahinter folgte Innsbruck mit durchschnittlich 2.708,60 € pro Quadratmeter.

Ein ziemlich einheitliches Bild zeigt sich am Markt für **Mietwohnungen (freier Mietzins)**: So stagnierten im Jahresabstand die Preise im Burgenland sowie in Oberösterreich, Vorarlberg und der Steiermark, in Salzburg gingen sie sogar um 2,5 Prozent auf durchschnittlich acht € pro Quadratmeter zurück. In den anderen Bundesländern gab es geringfügige Preissteigerungen, den moderatsten in Wien mit plus 1,1 Prozent. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in dieser Kategorie von 9,2 € belegte die Bundeshauptstadt allerdings Rang eins unter den Bundesländern. Den letzten Platz nahm Kärnten mit 5,80 € pro Quadratmeter ein, dicht gefolgt vom Burgenland und der Steiermark mit jeweils 5,90 €. Unter den Landeshauptstädten belegte Innsbruck mit durchschnittlichen 10,70 € pro Quadratmeter Rang eins, Nachzügler war St. Pölten, wo pro Quadratmeter durchschnittlich 6,50 € zu bezahlen waren.

¹ Aufgrund der Änderungen in der Methodik ist bei Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen (neu und gebraucht) ein direkter Vergleich innerhalb der Kategorie mit dem Vorjahr nicht möglich.

Gewerbeimmobilien:

„2014/2015 sind die Preise für Büroflächen, Geschäftslokale und Betriebsgrundstücke im Österreichdurchschnitt fast gleichgeblieben“, sagt Fachverbandsobmann-Stellvertreter Reinhold Lexer. In diesem Zeitraum sind die

- Nettomieten bei **Büroflächen** im Durchschnitt um **2,3 Prozent** gestiegen, das ergibt eine Nettomiete pro Quadratmeter von 7,30 €
- die Mieten für **Geschäftslokale** sind um **0,4 Prozent** gesunken und betragen nunmehr durchschnittlich 10,60 € pro Quadratmeter.
- die Kaufpreise für **Betriebsgrundstücke** haben um **1,8 Prozent** zugelegt und liegen zurzeit bei 122,5 € pro Quadratmeter.

Grundsätzlich gelte, dass die Miet- und Kaufpreise für gewerbliche Immobilien in Österreich statistisch betrachtet stabil und nur regional größere Unterschiede feststellbar seien. Weiterhin eine Sonderstellung nehmen Wien, Salzburg und Tirol mit den höchsten Immobilienwerten ein. Die mittleren Plätze werden von Vorarlberg, Oberösterreich, Niederösterreich und der Steiermark belegt. Am Ende des Ranking finden wir Kärnten und das Burgenland.

Von einem ist Lexer überzeugt: „Das Gefälle zwischen den Ballungszentren und den dazugehörigen „Speckgürteln“ sowie den ländlichen Regionen dürfte sich aufgrund der demografischen Entwicklungen wohl noch weiter vergrößern“.

Betrachtet man nun den **Büroimmobilienmarkt** genauer, so lässt sich folgendes sagen: Den deutlichsten Anstieg hat es in NÖ und Wien gegeben. Und zwar in NÖ um 14,6 Prozent von sechs auf nunmehr sieben € pro Quadratmeter und in Wien um 4,8 Prozent von 10 auf 10,5 € pro Quadratmeter.

Gefallen sind die Mieten in den Bundesländern Salzburg (-1,3 Prozent), und Vorarlberg (-2,5 Prozent). Auffallend ist, dass die jeweiligen Landeshauptstädte den Trend der geschilderten Ergebnisse deutlich nach oben oder unten verstärken. In der Stadt Salzburg z. B. sind die Büromieten besonders stark gesunken, nämlich um 6,3 Prozent.

Bei den **Geschäftslokalen** sind die Mieten österreichweit zurückgegangen, und zwar um 0,4 Prozent. Die Durchschnittsmiete beträgt nunmehr 10,5 € pro Quadratmeter. Die Nettomieten pro Quadratmeter in den sogenannten 1A-Lagen betragen zwischen 12,6 € im Burgenland und 37,6 € in Wien.

In Relation dazu liegen die Vergleichswerte in sogenannten Nebenlagen in einer Bandbreite von 3,6 € pro Quadratmeter in Kärnten und 6,2 € pro Quadratmeter in Wien.

„Bisher hat es oft die Diskussion gegeben, dass die Einkaufszentren auf der sogenannten Grünen Wiese die Leerstellungen der Geschäftslokale in den Innenstädten verursacht haben“, sagt Lexer. Diese Entwicklung sei aus seiner Sicht abgeschlossen, weil es keine größeren Projekte mehr vor den Toren der Städte gebe, zumindest nicht mehr im großen Stil.

„Die meisten leerstehenden Geschäftslokale in den Seitengassen der Innenstädte können aus meiner Sicht auch nicht mehr an Händler vermietet werden, weil die Frequenz an diesen Orten einfach fehlt“, ist Lexer überzeugt. Man müsse sich überlegen, wie man diese Flächen in Zukunft nutzen werde können. Das „reflexartige Wetter“ gegen die neuen Einkaufszentren reiche nicht mehr aus und bringe keine geeignete Lösung.

„Die Strukturprobleme der Stadtkerne erfordern einen kreativeren Ansatz: Die Innenstädte sollten wieder zu einem urbanen Raum für Arbeit, Wohnen, Bildung und Kultur werden. Wir brauchen daher eine Neuausrichtung der Förderkulisse, steuerliche Anreize und vielfältige Antworten auf leere Lokale in Gassen mit geringer Frequenz“, sagt Lexer.

Die Entwicklung der Kaufpreise für **Betriebsgrundstücke** lassen sich wie folgt zusammenfassen: Betriebsgrundstücke kosten 2015 im Durchschnitt 122,5 € pro Quadratmeter. Dies entspricht einem Wertzuwachs von rund 1,8 Prozent.

Die teuersten Lagen befinden sich nicht in Wien, sondern in Salzburg und Innsbruck. Dort kosten Betriebsbaugrundstücke mit hohem Nutzwert an die 500 € pro Quadratmeter. Die günstigsten Grundstücke für Betriebsansiedlungen gibt es in St. Pölten mit einem Kaufpreis von 30 € und in Klagenfurt mit 50 € pro Quadratmeter. Trotzdem orientieren sich Betriebe nicht nur an günstigen Grundstückspreisen, sondern zuerst an der zentralen Erreichbarkeit und u. a. am Vorhandensein von Infrastruktur und gut ausgebildeten Fachkräften.

Blick in die Bundesländer

Bundesland Wien

Exklusiv oder relativ günstig: Vor allem diese beiden Segmente sind 2015 am Immobilienmarkt gefragt. „Exklusive Immobilien werden immer noch gut nachgefragt, aber die Interessenten in diesem Bereich sind sehr wählerisch. Es muss wirklich alles passen, damit auch gekauft wird, Kompromisse gibt es kaum“, berichtet Wiens Fachgruppenobmann KommR Michael Pisecky. Neben exklusiven Liegenschaften stehen vor allem günstigere Wohnungen im Fokus des Interesses: In Wien sind das zum Beispiel Durchschnittspreise bis zu 3.500 Euro/m² bzw. Gesamtkaufpreise um die 350.000 Euro für eine Eigentumswohnung.

Die Diskussion um leistbares Wohnen wird dem Immobilienmarkt wohl weiterhin erhalten bleiben. Das Angebot ist nach wie vor knapp und eine Erleichterung nicht in Sicht. In Wien wird die 2014 in Kraft getretene neue Bauordnung Impulse für Investitionen in Wohnungsneubau und Nachverdichtung bringen, die in vielen Orten Österreichs nötig wären, denn die Bevölkerungsentwicklungsprognosen sagen einen ungebrochenen Zustrom in die Städte und Ballungszentren voraus. „Leistbares Wohnen hängt aber in erster Linie von einem ausreichenden Angebot ab, und um dieses zu sichern, sollten alle verfügbaren Mittel - auch die der Privaten - herangezogen werden können“, so Michael Pisecky.

Im Vergleich zum Immobilienpreisspiegel 2014 haben sich die Preise in allen Kategorien nur gering nach oben verändert, sie sind großteils nahezu stabil geblieben. Das gilt insbesondere für die **Mietwohnungen**, wo die Nettomiete von 9,12 Euro pro Quadratmeter auf 9,20 Euro gestiegen ist, was eine Erhöhung um 1,1 Prozent bedeutet und damit in etwa der Inflationsrate gegenüber dem Monat des Vorjahres entspricht. Wenn auch kein direkter Vergleich innerhalb der Kategorien möglich ist, so sind im Durchschnitt auch die Preise für **Eigentumswohnungen** (Erstbezug + 1,4%, gebrauchte Eigentumswohnungen + 2,8%) fast unverändert geblieben. Fachgruppenobmann KommR Pisecky zeigt sich erfreut, dass die Mieten für **Büroflächen** nach der Talfahrt im vergangenen Jahr (minus 6,8%) wieder aufholen (plus 4,8 Prozent).

Wiener Zinshausmarkt

Der Wiener Zinshausmarkt zählt nach Angaben der **Otto Immobilien Gruppe** weiterhin zu den stabilsten Faktoren am Immobilienmarkt der Bundeshauptstadt. Die Nachfrage nach einem Investment in ein Gründerzeit-Zinshaus war im Vorjahr ungebrochen hoch, so Eugen Otto, Eigentümer der Otto Immobilien Gruppe. Den Berechnungen zufolge kletterte der Umsatz vor allem aufgrund eines höheren Nachlaufs (das sind alle Transaktionen, die erst nach dem Zeitpunkt der Erhebung (hier bis nach dem 15.05.2015) im elektronischen Grundbuch zur Verfügung stehen, aber das Jahr 2014 betreffen) auf 760 Millionen €, für heuer rechnet man mit einem ähnlichen Wert.

Die Preise haben sich zuletzt „auf hohem Niveau etabliert“, heißt es im Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe. Die niedrigsten Einstiegspreise sind demnach weiterhin außerhalb des Gürtels mit rund 750 € pro Quadratmeter zu finden. Für ein Gründerzeit-Zinshaus bzw. einen Anteil davon innerhalb des Gürtels sind hingegen zumindest 1.330 € pro Quadratmeter zu investieren.

Sehr stabil sind die aktuellen Renditen: derzeit können Anleger mit Renditen von mindestens 1,5 Prozent in der Wiener Innenstadt und maximal 5,8 Prozent im 10. und 11. Bezirk rechnen. Lediglich in drei Regionen verzeichnen die Experten von Otto Immobilien leichte Veränderungen. Dies sei „ein weiteres Indiz, dass der Wiener Zinshausmarkt mit seinen nachhaltigen und inflationsgeschützten Renditen weiter zu den stabilsten Segmenten gehört“, so Otto.

Siehe dazu auch die **Detailunterlage** im Anhang.

Bundesland Niederösterreich

Unabhängig von den unterschiedlichen Preisen in den einzelnen Bezirken liegt in **Niederösterreich** die Bandbreite der Veränderungen im Jahresvergleich bei **Baugründen** zwischen minus 10 und plus 10 Prozent, in Ausnahmefällen auch bei mehr als plus 15 Prozent, berichtet **Paul Edlauer**, Vizepräsident IR Immobilienring. In den meisten Bezirken sei die Preisentwicklung zwischen den einzelnen Lagen uneinheitlich:

Beispielsweise betrage die Veränderung in Korneuburg minus 10,3 Prozent in normalen Wohnlagen und plus 9,1 Prozent in sehr guter Wohnlage. Im Bezirk Wien-Umgebung wurde ausgehend von einem hohen Niveau in sämtlichen Lageklassen ein Rückgang ausgewertet. Im Gegensatz dazu sind in den Bezirken Tulln und St. Pölten-Land in sämtlichen Lageklassen Preisanstiege festzustellen. „Dies zeigt die Verlagerung der Nachfrage von hochpreisigen Regionen zu angrenzenden Regionen, in denen die Grundstückspreise offensichtlich leistbarer sind, mit dem Effekt, dass in den Ausweichregionen die erhöhte Nachfrage entsprechend preiserhöhende Wirkung hat“, sagt Edlauer. Grundvoraussetzung für große Nachfrage in einer Region sei eine intakte Infrastruktur und gut ausgebaute öffentliche Verkehrsmittel mit raschen Fahrzeiten und kurzen Taktzeiten.

Bei **Eigentumswohnungen-Erstbezug** - aufgrund der geänderten Lage- und Ausstattungstufen ist hier keine direkte Vergleichsmöglichkeit zu früheren Erhebungen möglich - finden sich laut Edlauer die höchsten Preise (über 3.000 € pro Quadratmeter) erwartungsgemäß im Wiener Umland, nämlich in Baden, Korneuburg, Mödling, Tulln, Wien-Umgebung. „Der Bezirk Krems-Stadt ist übrigens der einzige Bezirk außerhalb des Wiener Speckgürtels, in dem der höchste Quadratmeterpreis ebenfalls mehr als 3.000 € beträgt“, sagt Edlauer.

Bei **gebrauchten Eigentumswohnungen** sei in manchen Bezirken das Angebot auf einem sehr niedrigen Niveau, wodurch bei anhaltend guter Nachfrage neuerlich starke Preissteigerungen zu verzeichnen waren. Dies gilt etwa St. Pölten-Stadt, wo im Preisspiegel 2014 noch 1.862,50 € für sehr guten Wohnwert angegeben waren. Mittlerweile beträgt der aktuelle Wert dafür 2.025 €. Die Differenz beträgt absolut € 162,50 oder 8,7 %.

Bei **Einfamilienhäusern** sind die Bezirke Mödling und Wien-Umgebung unangefochtene Spitzenreiter in sämtlichen Lage- und Qualitätskategorien, was insbesondere auf die hohen Bodenpreise in diesen Regionen zurückzuführen sei, so Edlauer. Die günstigsten Wohnhäuser finden sich in den Waldviertler Bezirksstädten Gmünd, Horn, Waidhofen/Thaya und Zwettl.

Bei **Mietwohnungen** ergibt sich aus der Auswertung ebenfalls eindeutig, dass es keinen einheitlichen Trend über die Regionen gibt. Edlauer: „In Mödling sind in sämtlichen Mietwohnungskategorien Preisrückgänge ausgewertet, was auf eine Ausgereiztheit der Preisakzeptanz bzw. auch Leistbarkeit schließen lässt“. Andererseits sei in Regionen mit grundsätzlich niedrigem Preisniveau ein durchgehender Preisanstieg in allen Kategorien zu verzeichnen, zum Beispiel in Horn, Waidhofen/Thaya oder Zwettl. Eine relative Erhöhung um 6,5 Prozent für eine Mietwohnung bis 60 Quadratmeter mit mittlerem Wohnwert in Horn betrage in absoluter Höhe gerade einmal 20 Cent von 3,10 auf 3,30 €, oder hochgerechnet für 60 Quadratmeter monatlich 12 € zuzüglich Umsatzsteuer.

Im Segment der **gewerblichen Immobilien** sei die Marktlage von anhaltend geringer Nachfrage in allen Objektarten (Büro, Geschäftslokalen und Betriebsliegenschaften) geprägt. „Expansion und Standortentwicklung finden sehr selektiv statt“, sagt Edlauer.

Bundesland Burgenland

Der bereits in den Vorjahren festgestellte Trend - steigende Preise in fast allen Kategorien - hat sich auch 2015 fortgesetzt, wobei die Preise im Norden des Landes wesentlich höher liegen als im Süden, stellt **Burgenlands** Fachgruppenobmann **Günter Buchinger** fest. Während z.B. Baugrundstücke (sehr gute Wohnlage) in Neusiedl bzw. Eisenstadt 200 bis 250 € pro Quadratmeter kosten, seien im Süden (Güssing/Jennersdorf) im Vergleich dazu maximal 40 € pro Quadratmeter zu bezahlen. Ebenso eklatant ist nach Angaben Buchingers die Preisdifferenz bei Betriebsgrundstücken: während man dafür in Eisenstadt 150 € pro Quadratmeter berappen müsse, seien es in Jennersdorf 20 € pro Quadratmeter.

„Generell ist jedoch nach wie vor darauf hinzuweisen, dass die Preise im Burgenland für die vorhandenen Gegebenheiten, wie Lebensqualität, Verkehrsanbindung und wirtschaftliches Umfeld, durchaus als günstig zu bezeichnen sind“, sagt Buchinger.

Bundesland Oberösterreich

Der **oberösterreichische** Immobilienmarkt bewegt sich nach Einschätzung von Fachgruppenobmann **Mario Zoidl** nach wie vor auf einem hohen Niveau, jedoch sei ein Abflachen beziehungsweise ein Einpendeln der Immobilienpreise deutlich spürbar. „Die ungewöhnlich starken Preisanstiege der letzten Jahre sind vorbei, im Gegenteil, in manchen Regionen werden Eigentum und Miete günstiger“, sagt Zoidl. Die Interessenten seien kritischer geworden und würden genauer prüfen, zu welchen Preisen abgeschlossen werden könne.

Die Immobilienveranlagung in den städtischen Bereichen sei aufgrund der niedrigen Zinslage nach wie vor vorhanden, berichtet Zoidl. Gerade einmal gut die Hälfte der Einwohner lebe im Wohnungseigentum, der Rest in Miete. Das sei ein wesentlicher Hinweis auf die Notwendigkeit, leistbaren Wohnraum auch im Eigentum zu schaffen, ist Oberösterreichs Fachgruppenobmann überzeugt.

Einen nach wie vor hohen Stellenwert am oberösterreichischen Immobilienmarkt nehmen seiner Einschätzung nach Einfamilienhäuser und Reihenhäuser ein. Die Preise für Neubau haben sich im noch leistbaren Bereich eingependelt.

Der Mietmarkt mit den Preisen bei Wohnungen im urbanen Bereich sei im Wesentlichen nicht mehr gestiegen, sondern teilweise spürbar günstiger geworden.

Bei den Mieten für Geschäftslokale seien lediglich für kleine Flächen in 1a- Lagen geringe Steigerungen zu bemerken, bei den Nebenlagen seien jedoch in der überwiegenden Zahl der Bezirke die Mietpreise gesunken. Zoidl: „Die Mieten am Büromarkt in Oberösterreich sind aufgrund der geringeren Nachfrage ebenfalls leicht gesunken“.

Bundesland Salzburg

Fachgruppenobmann Dr. Gerald **Hubner** stellt ein neuerlich deutlich gestiegenes Transaktionsvolumen und auch eine deutlich höhere Anzahl der Transaktionen fest. Der signifikante Preisanstieg der letzten Jahre hat aber einer Stabilisierung auf hohem Niveau Platz gemacht, so Hubner weiter.

Salzburg ist gekennzeichnet von einem Mangel an **Baulandgrundstücken**. Die Preise für dieses rare Gut haben sich sowohl im Bundesland als auch in der Stadt Salzburg auf einem sehr hohen Niveau stabilisiert.

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 bewegen sich die Preise auf hohem Niveau.

Hubner berichtet weiter, dass die Anzahl der verkauften **Eigentumswohnungseinheiten** (Neubau-Erstbezug) gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen ist, auch die Preise zogen weiter an, wobei der prozentuelle Preisanstieg verflachte. Trotzdem, neuer Wohnraum in Salzburg ist mittlerweile ein teures Gut geworden.

Deutlich mehr Wohnungen und Reihenhäuser wechselten den Eigentümer, der Durchschnittspreis für diesen Wohnraum ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Wer in der Stadt Salzburg ein **Einfamilienhaus** sucht, hat sich eine echte Aufgabe gestellt. Das Angebot ist sehr schmal und die Preise sind weiter gestiegen. Auch im Bundesland sind wenige Objekte am Markt, die Preise damit stabil hoch, informiert Fachgruppenobmann Dr. Gerald Hubner.

Qualitativ hochwertiger Wohnraum in Miete 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 angestiegen.

Salzburg ist ein nach wie vor ein Platz, an dem es dem Handel gut geht. Die Preise für Geschäftslokale in Toplagen sind daher nach wie vor hoch und stabil, so Hubner abschließend.

Bundesland Tirol

Für **Tirols** Fachgruppenobmann-Stellvertreter **Arno Wimmer** stellt sich die Situation in Tirol folgendermaßen dar: „Die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser sind mit Ausnahme im Bezirk Reutte in allen Wohnlagen noch durchwegs gestiegen.“ Die Steigerungen seien in sehr guten Wohnlagen durchwegs höher als in normalen Lagen gewesen.

Allerdings: Während im Bezirk Innsbruck Land z. T. überproportionale Zuwächse feststellbar waren, seien sie im Bezirk Innsbruck Stadt wesentlich geringer gewesen.

Moderat seien nach Angaben Wimmers die Preise für Eigentumswohnungen - Erstbezug in guter Wohnlage gewesen, für sehr gute Wohnlagen z. T. etwas stärker. Aufgrund der Tatsache, dass der Verkaufspreis für geförderte Wohnungen vom Land vorgegeben wird, sind die Preise eher geringfügig gestiegen. Wimmer: „Dort, wo Wohnungen frei verkauft werden konnten, haben sich die Preise sehr unterschiedlich entwickelt. Teils sind diese überproportional gestiegen, teils jedoch stabil geblieben.“ In Innsbruck, wo vornehmlich frei finanzierte Wohnungen verkauft werden, sei die Preisentwicklung sehr unterschiedlich und vom Stadtteil abhängig gewesen. Die Nachfrage nach neuen Anlegerwohnungen sei, so Wimmer, merklich zurückgegangen, wenn gleich sie noch auf relativ hohem Niveau liege.

Sehr unterschiedlich seien auch die Preisentwicklungen bei den gebrauchten Eigentumswohnungen gewesen. „Bei gebrauchten Wohnungen mit einfachem Wohnwert sind vielfach Preisminderungen eingetreten, bei guten Wohnlagen haben sich die Preise abhängig vom Wohnwert sehr unterschiedlich entwickelt“, berichtet Wimmer. Da seien sowohl Preissteigerungen als auch Preissenkungen zu verzeichnen gewesen. Gleiches gilt im Übrigen für Wohnungen in sehr guter Wohnlage, wo ebenfalls keine eindeutige Preisentwicklung fest gestellt werden konnte.

Ebenfalls unterschiedlich waren die Preistendenzen bei Einfamilienhäusern. Während 2014, abhängig von der Lage und Ausstattung, noch durchwegs Preissteigerungen feststellbar waren, sind mittlerweile in fast allen Wohnlagen bei allen Wohnwerten Preisrückgänge zu verzeichnen. Wimmer: „Lediglich Einfamilienhäuser in sehr guter Wohnlage mit einem sehr guten Wohnwert konnten noch moderate Preissteigerungen erzielen“. Diese Entwicklung sei auch bei Reihenhäusern festzustellen gewesen.

Uneinheitlich stellt sich auch die Entwicklung der Mietpreise dar: So seien beispielsweise in der Stadt Innsbruck die Mietpreise bei den mittleren Wohnwerten leicht gestiegen, bei den guten und sehr guten Wohnwerten leicht gefallen. Durchwegs gestiegen seien die Preise jedoch in Innsbruck - Land, während sie sich in den anderen Bezirken wiederum sehr unterschiedlich entwickelten.

„Für den Bereich der Privatimmobilien kann generell festgestellt werden, dass eine nachhaltige Konsolidierung des Marktes eingetreten ist, wenngleich sich das Preisniveau insbesondere im Zentralraum Innsbruck und Innsbruck - Land auf sehr hohem Niveau gefestigt hat“, resümiert Wimmer.

Uneinheitlich zeigen sich nach Angaben Wimmers landesweit auch die Büromieten: Im Zentralraum Innsbruck - Stadt und Innsbruck - Land seien die Mietpreise geringfügig gestiegen, z. T. aber auch geringfügig gesunken. In den Bezirksstädten war die Preisentwicklung ebenfalls sehr unterschiedlich - gleiches gelte für Mieten für Geschäftslokale sowie die Preise für Betriebsgrundstücke.

Bundesland Vorarlberg

In Vorarlberg beurteilt Fachgruppenobmann Mag. Günther Ammann den Immobilienmarkt als nach wie vor sehr angespannt. Es seien nicht ausreichend verfügbare Grundstücke am Markt, die Nachfrage nach Wohnraum sei konstant hoch und die „Bürokratiekeule“ in Form von immer weiter ausufernden Vorschriften, Verordnungen und Gesetzen verteuern das Bauen zunehmend.

Speziell in diesem Bereich sei die Politik gefordert, eine Trendumkehr einzuleiten, so Ammann. Dazu kommt die aktuelle Diskussion zur Steuerreform bzw. Gegenfinanzierung, welche wiederum einen Preisschub bei den Grundstücken nach sich ziehen wird, ist Ammann überzeugt. Die Politik wäre gut beraten, sich genau zu überlegen, was sie in diesem Bereich an steuerlichen Maßnahmen setzt. Bereits jetzt falle die Kostenbelastung durch Steuern und Abgaben für Immobilien zu hoch aus, sagt Ammann, der darauf hinweist, dass letztlich der Endverbraucher diese Erhöhungen tragen müsse.

Das Miet- und Wohnrecht sollte ebenfalls dringend aus dem klassenkämpferischen parteipolitischen Hick-Hack herausgelöst und einer vernünftigen Regelung zugeführt werden. Ammann: „Es gibt also viel zu tun, um für die heimische Volkswirtschaft eine gesunde Entwicklung im Immobilienbereich auch für künftige Jahre sicherzustellen.“

Bundesland Kärnten

Aus Kärnten berichtet Mag. Michael Fohn, Obmann der Kärntner Immobilitentreuhänder: „Zuerst das erfreuliche: Investoren betreffend Betriebsgrundstücke haben Kärnten vermehrt wieder entdeckt. Aber: Sie wissen auch ganz genau, was Sie wollen und wo sie hin wollen. Randbezirke, wie z.B. Hermagor, Villach Land, teilweise Wolfsberg, werden nicht akzeptiert und haben mit Einbußen zu rechnen.“

Beim Mieten von Büroflächen kann diese Tendenz nicht erkannt werden. Z.B. stehen starke Einbußen in Klagenfurt starken Gewinnen in Feldkirchen gegenüber. Ein einheitlicher Trend ist beim Mieten von Geschäftsflächen daher nicht erkennbar.

Bundesland Steiermark

Gerald Gollenz, Fachgruppenobmann Steiermark und Fachverbandsobmann-Stellvertreter, zieht über den Immobilienmarkt in der Steiermark folgende Bilanz: „2014 war für den steirischen Immobilienmarkt ein durchwachsendes Jahr“. Der Markt für Wohnungen und Häuser sei natürlich nach wie vor in Graz und Umgebung sehr gut, sowohl was Angebot und als auch Nachfrage betrifft.

„Neue Gebiete wie Gleisdorf, Leibnitz oder die Region um Feldbach sind gerade dabei, sich zu etablieren, Murtal, Murau und Teile von Liezen und Leoben hängen etwas hinten nach“, so Gollenz. Dies spiegle sich auch in der Preisentwicklung ab.

„Die Preise für Wohnbaugrundstücke waren auch 2014 wieder am unteren Ende von Österreich angesiedelt, wobei man in Graz doch bis zu durchschnittlich € 370.- je m² in sehr guter Lage bezahlen musste“, berichtet Gollenz. In der Südoststeiermark dagegen seien sie auch um 24 € pro Quadratmeter aufwärts zu bekommen gewesen. Bei den Einfamilienhäusern habe es bei den Quadratmeterpreisen eine breite Spanne von 540 € bis 3.000 €, je nach Lage und Ausstattung, gegeben. Gebrauchte Eigentumswohnungen seien speziell in und um Graz derzeit kaum zu bekommen, im Murtal oder in Murau wiederum könnten diese schon ab 500 € pro Quadratmeter erworben werden.

Auf gleich bleibendem Niveau seien die Preise für neue Eigentumswohnungen mit Quadratmeterpreisen zwischen 1.300 € in den Bezirken und 3.700 € in Graz, so Gollenz. Leicht rückläufig seien hingegen die Mieten in Graz und Leoben, während sie sonst auf einer konstanten Höhe lägen.

„Die Preise für Betriebsgrundstücke, Geschäfts - und Büromieten bewegen sich - mit Ausnahme einiger Ausreißer - eher nach unten, was auch mit der derzeitigen nicht gerade positiven wirtschaftlichen Situation vieler Regionen in der Steiermark zu tun hat“, berichtet Gollenz weiter. Gerade der Büromarkt in Graz sei nach wie vor kaum vorhanden, und wenn, dann nur im kleinflächigen Bereich.

Grundsätzlich könne gesagt werden, dass der Wohnungsmarkt weiterhin auf sehr gutem Niveau agiere, ist Gollenz überzeugt. Neue Projektentwicklungen speziell in Graz würden den Markt auch weiterhin positiv beeinflussen. Gollenz: „Neue interessante Regionen werden abhängig von der wirtschaftlichen Situation und den damit verbundenen Arbeitsmöglichkeiten von der Branche auch weiterhin untersucht und bearbeitet werden“. Darüber hinaus bleibe es abzuwarten, wie sich z.B. die Schi WM in Schladming oder der GP in Spielberg langfristig auf den Immobilienmarkt in diesen Regionen auswirken.

Standortentwicklung 2014

Seit 2000 erhebt Stadtentwicklerin Mag. **Constanze Schaffner** die Passantenfrequenz in Österreichs Innenstädten, die jährlich von CITY TEAM - Stadt- und Standortentwicklung in Form eines Frequenzreports publiziert werden.

Wie bereits in den Vorjahren hat sich im Rahmen der Frequenzerhebung im Oktober 2014 der Stephansplatz in Wien mit 338.200 PassantInnen als frequenzstärkster Standort erwiesen. Platz zwei belegte mit 230.000 PassantInnen (plus neun Prozent) die Linzer Landstraße, die somit die Maria-Theresien-Straße in Innsbruck (224.600 PassantInnen) auf Rang drei verwies.

Deutlich zeige sich, dass Innenstädte sehr wohl eine Chance als Standort haben, wie Schaffner betont: Markenfilialisten des nicht täglichen Handelsbedarfs ziehe es dort genau so hin wie Gastronomiebetriebe oder Dienstleister. Um dieses Potenzial zu heben und die Innenstädte zu Einkaufs-, Dienstleistungs- und Kultur-Zentren entwickeln zu können, bedarf es unter anderem eigener Immobilieneigentümerprogramme, so Schaffner.

Siehe dazu die Detailunterlage im Anhang.

Tabelle PS 2014/PS 2015

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie in Tabellenform die Durchschnittswerte für die Bundesländer und für die Landeshauptstädte.

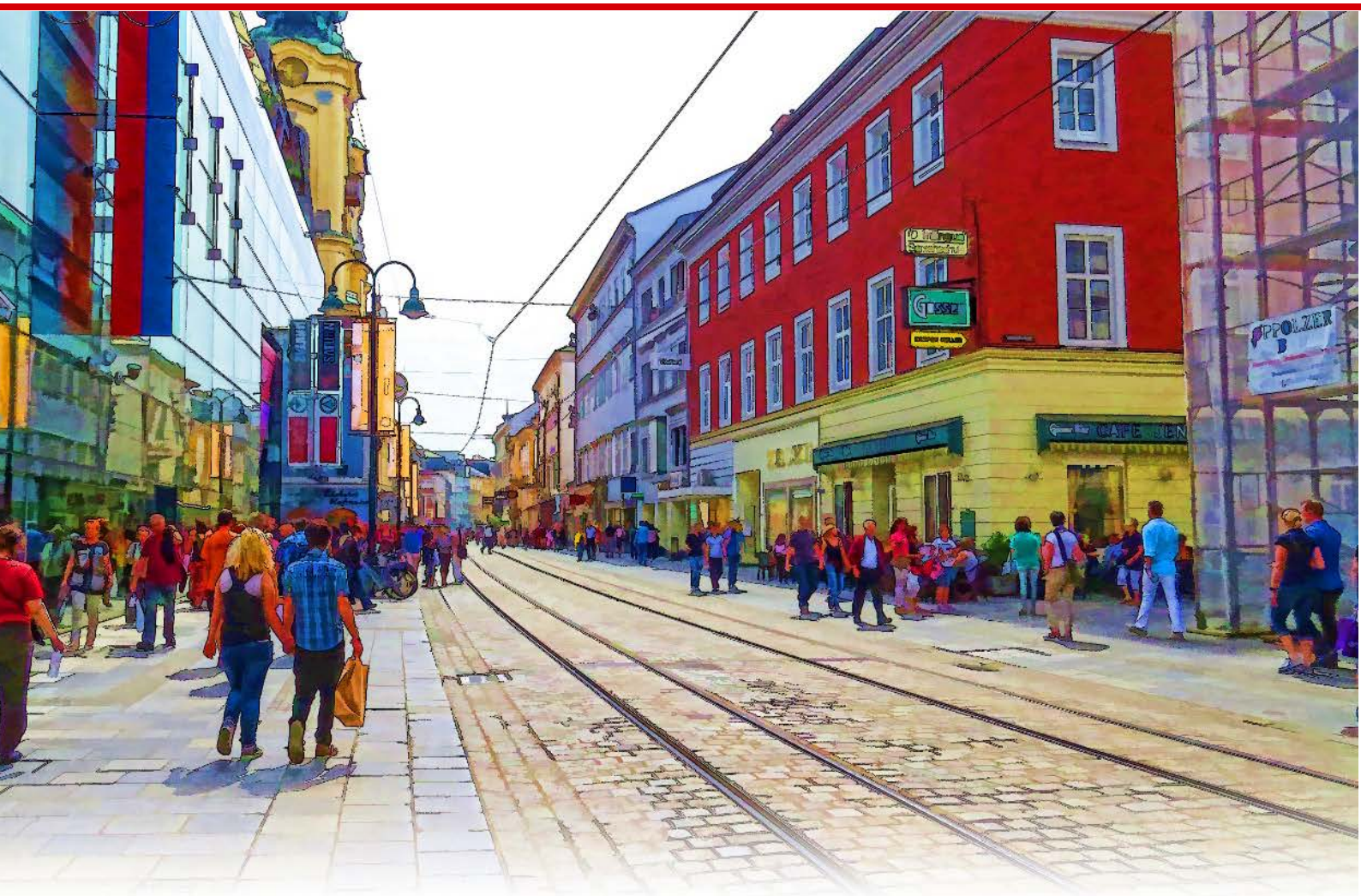
Alle Werte sind Eurobeträge pro Quadratmeter. Bei den angegebenen Durchschnittsmieten handelt es sich um die Nettomiete pro Quadratmeter plus Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer (Wohnungsmieten zuzügl. 10%, Büro/Geschäftslokale zuzügl. 20%). Bei den Durchschnittsverkaufspreisen ist keine 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 0590900-5526 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.

Bei Fragen zu den **Frequenzdaten** hilft Ihnen Frau Mag. Constanze Schaffner von CITY TEAM unter der Telefonnummer +43 (0) 699 1 944 94 04 oder per E-Mail an marketing@cityteam.at gerne weiter.



Aktuelle Studie

Passantenfrequenz in Österreichs Innenstädten 2014

Seit 2000 erhebt **Stadtentwicklerin Mag. Constanze Schaffner** die **Passantenfrequenz innerstädtischer Lagen in Österreich**, die jährlich von **CITY TEAM – Stadt- und Standortentwicklung** in Form eines **Frequenzreportes** publiziert werden.

Frequenzzahlen zählen zu den wichtigsten Kennzahlen bei der **Beurteilung von Bonität und Attraktivität** eines Standortes.

Erhebungsmethodik:

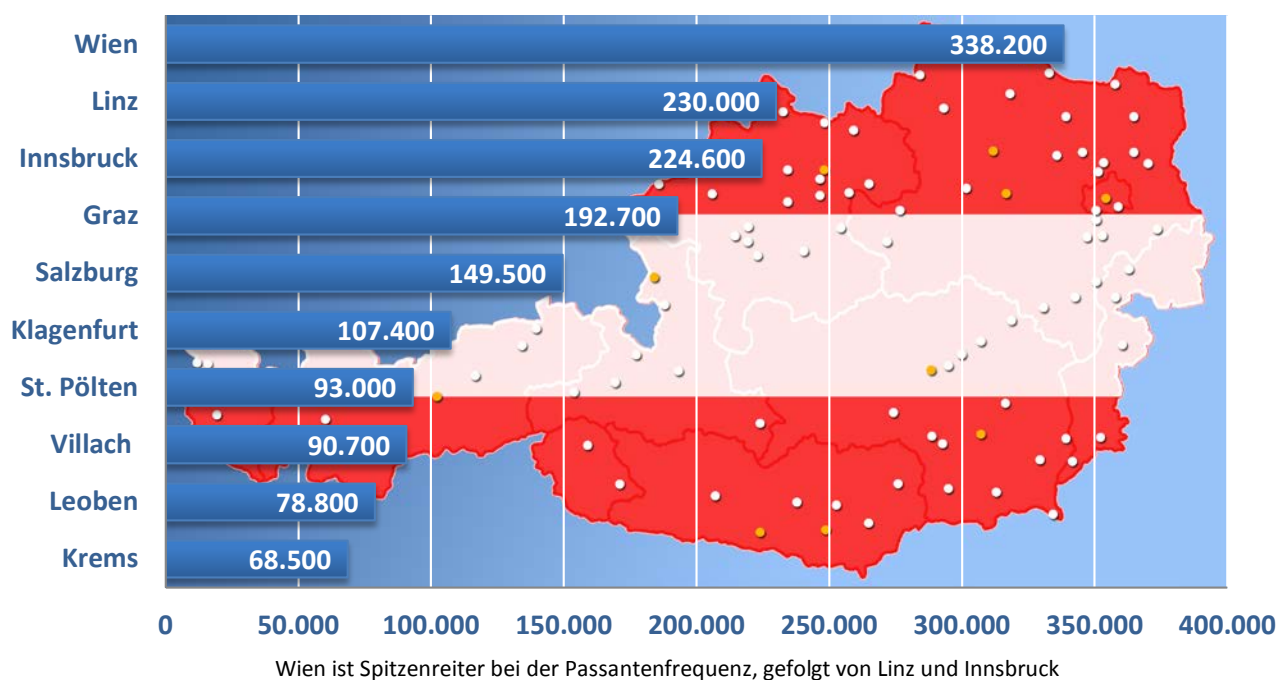
Die Top-Ten-Frequenzwerte wurden im **Oktober 2014** mittels **Videoaufzeichnung und händischer Auszählung** eine Woche lang von **Montag bis Samstag** von **8.00 bis 19.00 Uhr** erhoben.

An allen untersuchten Standorten wurden Personen gezählt, die die jeweiligen Zähllinien passierten, d.h. in beide Richtungen hin- und hergingen. PassantInnen, die die Zähllinien zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal passierten, wurden ein weiteres Mal gezählt.

Aus der Zählung ausgenommen wurden Postzusteller, Sicherheitspersonal und Lieferanten, die die Zähllinien mehrfach kreuzten.

Personen unter geschätzten 15 Jahren wurden in den Zählungen nicht berücksichtigt, da sie nicht in die relevante Einkommensklasse fallen.

Top-Ten-Frequenzwerte 2014:



Wie in den Vorjahren wurden im Rahmen der Frequenzerhebung im Oktober 2014 am Standort Stephansplatz in Wien die meisten PassantInnen von Österreich gezählt.

Die Linzer Landstraße konnte mit einem Frequenzplus von 9% Innsbruck mit der Maria-Theresien-Straße mit einem Plus von 6% überholen und den zweiten Platz erringen.

Graz erreicht mit einer Frequenzreduktion von -7% Platz 3 gefolgt von Salzburg, Klagenfurt und St. Pölten. Villach übernimmt 2014 Rang 8 vor Leoben und Krems.

Trends innerstädtischer Entwicklungen

- **Markenfilialisten des nicht täglichen Handelsbedarfs suchen Innenstadtfächen**, um die gegenüber der Grünen Wiese gehobenen Einkommen der Frequenz in der City besser abzuschöpfen
- **Gastronomie sucht Schanigartenflächen in bester Frequenzlage**
- **Dienstleister suchen die Innenstadt für die Besiedlung der oberen Geschosse**, - soweit barrierefrei ab 2016 benutzbar
- Nach wie vor Run auf **City-Dachwohnungen mit Terrasse**
- Entwicklung von Innenstädten zu „**Einkaufs-/Dienstleistungs- und Kultur-Zentren**“ durch ein eigenes **Immobilienownerprogramm**
- gezielte Ansiedlung von **Dienstleistungs-Clustern**
- wichtiges Thema ist nach wie vor **Erreichbarkeit der Innenstadt**, z.B. **Verkehrsring rund um die City mit** Parkplätzen und Parkhochhäusern direkt mit Durchstich zum Marktplatz bzw. der Geschäftsstraße
- **Die Stadt erwacht immer später**. Die Öffnungszeiten der Frischemärkte in den Innenstädten gehört an die Ladenöffnungszeiten angepasst bzw. werden Nachmittagsmärkte von KundInnen gewünscht
- Statt ziellosen Stadtmarketingveranstaltungen werden **eigene, zielgruppenadäquate Nonfoodmärkte z.B. speziell am Samstag benötigt**, wie Kinderflohmarkt, Shabby Chic-Trödlermarkt, Hobbykunsthandwerkmarkt usw.

Exklusiv für Journalisten:



Die **Ergebnisse einzelner Stadtgemeinden** in Österreich sind **auf Anfrage** erhältlich:



Mag.ª Constanze Schaffner
Dellach 3; A-9300 St. Veit/Glan
Tel.: +43 (0) 4215 / 218 97
Mobil: +43 (0) 699 / 19 44 94 04
Fax: +43 (0) 463 / 26 55 26 95 35
Mail: office@cityteam.at



Wiener Zinshausmarkt weiter stabil: 760 Millionen Euro Umsatz im Vorjahr

Otto Immobilien: Innenstadt preislich klar an der Spitze - Höhere Nachfrage von Versicherungen und Stiftungen

Der Wiener Zinshausmarkt zählt weiterhin zu den stabilsten Faktoren am Immobilienmarkt der Bundeshauptstadt, die Nachfrage nach einem Investment in ein Gründerzeit-Zinshaus war im Vorjahr ungebrochen hoch. Dies betonte Dr. Eugen Otto, Eigentümer der Wiener Otto Immobilien Gruppe, am Dienstag bei der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2015. Nach Berechnungen seines Unternehmens kletterte der Umsatz vor allem aufgrund eines höheren Nachlaufs* im Vorjahr auf 760 Millionen Euro, für heuer rechnet man mit einem ähnlichen Wert.

Die Preise haben sich zuletzt „auf hohem Niveau etabliert“, heißt es im Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe. Die niedrigsten Einstiegspreise sind demnach weiterhin außerhalb des Gürtels mit rund EUR 750,- pro m² zu finden. Für ein Gründerzeit-Zinshaus bzw. einen Anteil davon innerhalb des Gürtels sind hingegen zumindest EUR 1.330,- pro m² zu investieren. Als bemerkenswert sieht man die Entwicklung im ersten Bezirk, wo die Spitzenpreise seit dem ersten Halbjahr 2014 um immerhin rund 6 Prozent anstiegen, während sie im 8., 9., oder 15. Bezirk sanken.

Jedes zweite Haus in der Kategorie bis EUR 2,5 Mio. – Trend zum Kauf ganzer Häuser

Sehr stabil sind die aktuellen Renditen: derzeit können Anleger mit Renditen von mindestens 1,5 Prozent in der Wiener Innenstadt und maximal 5,8 Prozent im 10. und 11. Bezirk rechnen. Lediglich in drei Regionen verzeichnen die Experten von Otto Immobilien leichte Veränderungen. Dies sei „ein weiteres Indiz, dass der Wiener Zinshausmarkt mit seinen nachhaltigen und inflationsgeschützten Renditen weiter zu den stabilsten Segmenten gehört“, so Dr. Eugen Otto. Untersucht wurden auch wieder die einzelnen Preiskategorien, und hier zeigt sich: fast 90 Prozent der Transaktionen betrafen Immobilien bis EUR 5 Mio., der Anteil der Transaktionen mit höheren Volumina hat sich deutlich verringert. „Fast jede zweite Transaktion im Vorjahr lag in einer Bandbreite zwischen EUR 1 Mio. und EUR 2,5 Mio. und diese Kategorie legte im Vergleich zu 2013 weiter deutlich zu“, heißt es in der Studie, die noch eine andere Entwicklung beobachtet: der Trend zum Kauf ganzer Wiener Gründerzeitzinshäuser setzt sich weiter fort.

Wer sind nun die Käufer, wer die Verkäufer am Markt? Diese Frage haben die Researcher von Otto Immobilien ebenfalls wieder im Detail ausgewertet: demnach drängen Unternehmen zunehmend stärker auf den Zinshausmarkt, seit 2008 hat sich ihr Anteil auf Käuferseite fast verdoppelt. Im Vorjahr gingen 77 Prozent des Transaktionsvolumens in den Besitz von Unternehmen, wobei vor allem Versicherungen immer stärker als Käufer vertreten sind. Bemerkenswert sei auch, dass etwa Gebietskörperschaften oder Privatstiftungen als Käufer im Vergleich zum Vorjahr um 6%-Punkte zulegen.

Als Quellen für den Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht dienten wie in den Vorjahren neben eigenen umfangreichen Recherchen die Eintragungen im öffentlichen Grundbuch, der Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited, weiters der Kulturgüter-Kataster der Stadt Wien, Daten der Statistik Austria sowie der MA 5. Erhoben wurde für den vorliegenden Zinshausmarktbericht wieder der gesamte Bestand der klassischen Wiener Gründerzeit-Zinshäuser: demnach waren mit Stichtag 31.12.2014 in Wien noch rund 14.790 Gründerzeit-Zinshäuser nach der von Otto Immobilien entwickelten Methodik vorhanden, das sind 740 Häuser weniger als noch zu Beginn der Recherchen 2008.

*Unter Nachlauf verstehen wir alle Transaktionen, die erst nach dem Zeitpunkt der Erhebung(hier bis nach dem 15.05.2015) im elektronischen Grundbuch zur Verfügung stehen, aber das Jahr 2014 betreffen.

Der Erste Wiener Zinshausmarktbericht kann gerne in gedruckter Form zugestellt werden.

Für Anfragen:

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

Die Wiener Otto Immobilien Gruppe zählt mit 75 Experten zu den wenigen unabhängigen und eigentümergeführten Immobiliendienstleistern in Österreich. Vor fast 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.

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m²)

	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	%
Bundesland									
Burgenland	60,5	62,8	81,4	84,6	112,5	118,5	84,8	88,7	4,4
Kärnten	50,9	52,6	82,1	83,6	136,6	137,1	89,9	91,1	1,3
Niederösterreich	79,0	77,9	116,5	118,0	184,8	184,1	127,0	126,7	-0,2
Oberösterreich	66,0	66,0	99,0	100,0	165,0	171,0	110,0	112,0	1,8
Salzburg	252,9	255,8	361,3	366,2	514,6	556,1	376,3	392,7	4,2
Steiermark	47,7	45,5	66,8	71,9	113,7	114,2	76,0	77,2	1,6
Tirol	234,9	250,0	331,6	354,5	486,1	529,7	350,9	378,1	7,2
Vorarlberg	280,3	306,3	352,5	377,6	349,0	380,0	373,5	402,0	7,1
Wien	420,0	440,0	558,0	574,0	744,0	761,0	574,0	592,0	3,0

	normale Wohnlage €/ m ²		gute Wohnlage €/ m ²		sehr gute Wohnlage €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	%
Hauptstadt									
Eisenstadt	145,8	155,0	181,5	190,0	241,3	250,0	189,5	198,3	4,4
Klagenfurt	98,1	105,4	151,8	155,5	251,4	251,8	167,1	170,9	2,2
St. Pölten	65,4	66,7	97,0	99,0	145,0	142,7	102,5	102,8	0,3
Linz	105,0	100,0	170,7	165,0	288,4	305,0	188,0	190,0	1,0
Salzburg	594,8	564,1	823,3	807,6	1.218,9	1.296,1	879,0	889,3	1,2
Graz	167,3	144,6	224,2	210,9	357,0	364,0	249,5	239,8	-4,0
Innsbruck	493,9	513,6	698,1	701,4	976,1	1.072,9	722,7	762,6	5,2
Bregenz	331,8	374,0	420,9	467,5	647,3	680,0	466,7	507,2	8,0
Wien	420,0	440,0	558,0	574,0	744,0	761,0	574,0	592,0	3,0

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Grundstücke Betriebsansiedlung

	einfacher Nutzwert €/ m ²		guter Nutzwert €/ m ²		sehr gute Nutzwert €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	%
Bundesland									
Burgenland	25,7	26,0	43,6	44,5	65,4	66,0	44,9	45,5	1,3
Kärnten	30,7	31,1	49,2	50,2	81,2	81,0	53,7	54,1	0,7
Niederösterreich	35,0	36,0	53,0	54,0	80,0	79,0	56,0	56,0	x
Oberösterreich	36,4	37,6	58,4	60,2	94,1	96,5	63,0	64,8	2,8
Salzburg	98,0	101,4	155,9	160,5	236,7	244,1	163,5	168,7	3,1
Steiermark	37,5	37,6	56,2	56,4	83,3	83,5	59,0	59,2	0,3
Tirol	116,2	118,6	168,1	173,5	251,1	252,0	178,4	181,4	1,7
Vorarlberg	153,0	158,6	181,2	190,8	228,6	237,7	187,6	195,7	4,1
Wien	223,0	225,0	273,0	271,0	336,0	336,0	277,0	277,0	x

	einfacher Nutzwert €/ m ²		guter Nutzwert €/ m ²		sehr gute Nutzwert €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	%
Hauptstadt									
Eisenstadt	78,0	80,0	115,0	115,0	152,0	150,0	115,0	115,0	x
Klagenfurt	50,5	49,6	78,5	79,1	116,2	117,9	81,7	82,2	0,6
St. Pölten	30,0	31,7	49,3	51,7	91,7	92,7	57,0	58,7	2,9
Linz	105,0	107,0	153,0	160,0	212,5	228,3	156,8	165,1	5,0
Salzburg	232,7	243,0	324,0	330,0	487,0	495,0	347,9	356,0	2,3
Graz	108,6	118,3	161,7	165,0	200,3	213,8	156,9	165,7	5,3
Innsbruck	244,2	250,9	354,3	366,5	482,5	491,0	360,3	369,5	2,5
Bregenz	174,8	177,6	201,6	215,9	249,4	270,0	208,6	221,2	5,7
Wien	223,0	225,0	273,0	271,0	336,0	336,0	277,3	277,3	x

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Eigentumswohnungen - Erstbezug

	normale Wohnlage €/ m ²	gute Wohnlage €/ m ²	sehr gute Wohnlage €/ m ²	Jahres- durchschnitt €/ m ²
Bundesland	PS 2015	PS 2015	PS 2015	PS 2015
Burgenland	1.411,3	1.597,4	1.815,1	1.607,9
Kärnten	1.685,1	1.897,3	2.240,4	1.940,9
Niederösterreich	1.598,8	1.922,0	2.280,1	1.933,6
Oberösterreich	1.623,6	1.908,1	2.283,4	1.938,4
Salzburg	2.819,7	3.104,0	3.636,6	3.186,8
Steiermark	1.707,7	1.962,0	2.308,5	1.992,7
Tirol	2.385,4	2.749,9	3.230,9	2.788,7
Vorarlberg	3.100,4	3.304,2	3.505,6	3.303,4
Wien	3.310,8	3.871,8	4.601,5	3.928,0

	normale Wohnlage €/ m ²	gute Wohnlage €/ m ²	sehr gute Wohnlage €/ m ²	Jahres- durchschnitt €/ m ²
Hauptstadt	PS 2015	PS 2015	PS 2015	PS 2015
Eisenstadt	1.611,0	1.975,0	2.298,1	1.961,4
Klagenfurt	1.946,7	2.123,3	2.618,4	2.229,5
St. Pölten	1.697,5	1.859,4	2.111,3	1.889,4
Linz	2.288,8	2.675,0	3.400,0	2.787,9
Salzburg	3.794,9	4.237,5	5.108,8	4.380,4
Graz	2.608,4	3.048,9	3.412,5	3.023,3
Innsbruck	3.040,0	3.717,7	4.298,7	3.685,5
Bregenz	3.196,5	3.443,3	3.651,3	3.430,4
Wien	3.310,8	3.871,8	4.601,5	3.928,0

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

gebrauchte Eigentumswohnungen

	normale Wohnlage €/ m ²	gute Wohnlage €/ m ²	sehr gute Wohnlage €/ m ²	Jahres- durchschnitt €/ m ²
Bundesland	PS 2015	PS 2015	PS 2015	PS 2015
Burgenland	901,8	1.131,1	1.357,3	1.130,1
Kärnten	955,2	1.206,2	1.455,9	1.205,8
Niederösterreich	960,7	1.217,2	1.449,2	1.209,0
Oberösterreich	967,1	1.231,4	1.552,5	1.250,3
Salzburg	1.752,3	2.135,2	2.618,7	2.168,7
Steiermark	861,8	1.095,7	1.336,0	1.097,8
Tirol	1.630,2	1.970,2	2.365,6	1.988,7
Vorarlberg	1.621,9	1.933,7	2.213,5	1.923,0
Wien	2.191,2	2.622,9	3.250,8	2.688,3

	normale Wohnlage €/ m ²	gute Wohnlage €/ m ²	sehr gute Wohnlage €/ m ²	Jahres- durchschnitt €/ m ²
Hauptstadt	PS 2015	PS 2015	PS 2015	PS 2015
Eisenstadt	1.006,3	1.263,8	1.571,0	1.280,4
Klagenfurt	1.091,6	1.431,6	1.745,1	1.422,8
St. Pölten	1.143,8	1.421,9	1.843,8	1.469,8
Linz	1.377,1	1.851,4	2.157,2	1.795,2
Salzburg	2.252,9	2.752,7	3.344,8	2.783,5
Graz	1.287,0	1.654,6	2.278,4	1.740,0
Innsbruck	2.340,4	2.570,9	3.214,4	2.708,6
Bregenz	1.773,5	2.112,1	2.376,7	2.087,4
Wien	2.191,2	2.622,9	3.250,8	2.688,3

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Reihenhäuser

	normale Wohnlage €/ m ²	gute Wohnlage €/ m ²	sehr gute Wohnlage €/ m ²	Jahres- durchschnitt €/ m ²
Bundesland	PS 2015	PS 2015	PS 2015	PS 2015
Burgenland	1.180,8	1.432,2	1.788,3	1.467,1
Kärnten	1.147,0	1.275,2	1.448,3	1.290,2
Niederösterreich	1.156,6	1.396,4	1.641,6	1.398,2
Oberösterreich	1.118,3	1.385,4	1.731,0	1.411,6
Salzburg	2.107,4	2.408,3	2.782,8	2.432,8
Steiermark	973,9	1.174,1	1.354,5	1.167,5
Tirol	1.686,2	1.987,9	2.394,5	2.022,9
Vorarlberg	2.037,2	2.211,9	2.393,0	2.214,0
Wien	2.089,3	2.494,8	2.971,8	2.518,6

	normale Wohnlage €/ m ²	gute Wohnlage €/ m ²	sehr gute Wohnlage €/ m ²	Jahres- durchschnitt €/ m ²
Hauptstadt	PS 2015	PS 2015	PS 2015	PS 2015
Eisenstadt	1.242,0	1.547,8	1.788,3	1.526,0
Klagenfurt	1.294,2	1.472,9	1.568,8	1.445,3
St. Pölten	1.472,2	1.685,3	1.535,3	1.564,3
Linz	1.694,5	2.148,3	2.578,0	2.140,3
Salzburg	2.489,4	2.883,3	3.712,5	3.028,4
Graz	1.454,2	1.846,7	1.631,3	1.644,1
Innsbruck	2.106,3	2.458,4	2.916,1	2.493,6
Bregenz	2.057,4	2.244,8	2.462,9	2.255,0
Wien	2.089,3	2.494,8	2.971,8	2.518,6

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Einfamilienhäuser

	normale Wohnlage €/ m ²	gute Wohnlage €/ m ²	sehr gute Wohnlage €/ m ²	Jahres- durchschnitt €/ m ²
Bundesland	PS 2015	PS 2015	PS 2015	PS 2015
Burgenland	1.033,3	1.345,9	1.634,6	1.337,9
Kärnten	1.061,2	1.274,2	1.637,2	1.324,2
Niederösterreich	1.176,1	1.442,3	1.752,3	1.454,6
Oberösterreich	1.092,6	1.389,5	1.944,3	1.475,5
Salzburg	2.292,3	2.590,0	3.065,7	2.649,3
Steiermark	1.006,3	1.237,4	1.521,5	1.255,0
Tirol	1.875,2	2.255,4	2.692,1	2.274,3
Vorarlberg	2.390,4	2.543,9	2.853,5	2.595,9
Wien	2.056,8	2.475,3	3.058,9	2.530,3

	normale Wohnlage €/ m ²	gute Wohnlage €/ m ²	sehr gute Wohnlage €/ m ²	Jahres- durchschnitt €/ m ²
Hauptstadt	PS 2015	PS 2015	PS 2015	PS 2015
Eisenstadt	1.185,0	1.468,8	2.146,3	1.600,0
Klagenfurt	1.311,0	1.580,8	1.969,3	1.620,4
St. Pölten	1.432,5	1.670,8	2.016,9	1.706,7
Linz	1.680,2	2.342,7	2.666,7	2.229,9
Salzburg	2.555,5	3.290,8	4.800,0	3.548,8
Graz	1.946,3	1.918,9	2.590,0	2.151,7
Innsbruck	2.455,1	2.754,2	3.258,5	2.822,6
Bregenz	2.553,1	2.727,7	3.058,6	2.779,8
Wien	2.056,8	2.475,3	3.058,9	2.530,3

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Mietwohnungen gem. § 1 Abs. 4 MRG (frei vereinbarter Mietzins)

Bundesland	mittlerer Wohnwert				guter Wohnwert				sehr guter Wohnwert				Jahresdurchschnitt		
	bis 60 m ²		ab 60 m ²		bis 60 m ²		ab 60 m ²		bis 60 m ²		ab 60 m ²		€ / m ²		%
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	
Burgenland	5,3	5,3	4,8	4,8	6,1	6,2	5,7	5,7	6,8	6,9	6,5	6,5	5,9	5,9	
Kärnten	4,9	4,8	4,5	4,5	5,8	5,9	5,5	5,5	7,0	7,2	6,7	6,8	5,7	5,8	1,7
Niederösterreich	5,3	5,4	4,8	4,9	6,2	6,3	5,7	5,8	7,4	7,5	6,8	6,9	6,0	6,1	1,6
Oberösterreich	5,2	5,2	4,8	4,8	6,3	6,4	5,9	5,9	7,7	7,8	7,2	7,2	6,2	6,2	
Salzburg	6,9	6,8	6,6	6,2	8,2	8,1	7,8	7,3	10,3	10,1	9,7	9,3	8,2	8,0	-2,5
Steiermark	5,0	5,1	4,6	4,7	6,0	6,1	5,8	5,7	7,3	7,1	6,7	6,7	5,9	5,9	
Tirol	6,7	6,8	6,2	6,2	8,1	8,2	7,6	7,2	9,8	10,1	9,2	9,2	7,9	8,0	1,3
Vorarlberg	7,6	7,5	7,1	7,0	8,9	8,9	8,3	8,3	10,3	10,5	9,5	9,7	8,6	8,6	
Wien	8,1	8,1	7,4	7,5	9,2	9,4	8,6	8,7	11,0	11,1	10,4	10,5	9,1	9,2	1,1

Hauptstadt	mittlerer Wohnwert				guter Wohnwert				sehr guter Wohnwert				Jahresdurchschnitt		
	bis 60 m ²		ab 60 m ²		bis 60 m ²		ab 60 m ²		bis 60 m ²		ab 60 m ²		€ / m ²		%
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	
Eisenstadt	6,5	6,8	5,5	5,5	7,3	7,7	7,3	7,3	8,3	8,7	8,0	8,0	7,2	7,3	2,5
Klagenfurt	6,3	6,0	5,5	5,3	7,2	7,4	6,9	7,0	8,8	9,2	8,4	8,7	7,2	7,3	1,1
St. Pölten	5,1	5,6	4,8	5,0	6,4	6,7	5,9	6,1	7,9	8,0	7,1	7,3	6,2	6,5	3,9
Linz	6,9	6,9	6,3	6,3	8,2	8,2	7,6	7,4	9,5	9,6	9,0	9,2	7,9	7,9	0,2
Salzburg	8,1	8,1	7,6	7,4	9,5	9,7	9,4	8,7	12,2	11,9	11,3	11,3	9,7	9,5	-1,8
Graz	7,1	6,8	6,7	6,4	8,1	8,5	7,5	7,2	9,7	9,2	9,1	8,7	8,0	7,8	-3,0
Innsbruck	9,1	9,3	8,5	8,6	11,4	11,3	10,6	10,4	12,7	12,6	11,8	11,7	10,7	10,7	-0,3
Bregenz	7,8	7,9	7,5	7,4	9,2	9,4	8,6	8,7	10,9	10,9	10,3	10,2	9,1	9,1	0,4
Wien	8,1	8,1	7,4	7,5	9,2	9,4	8,6	8,7	11,0	11,1	10,4	10,5	9,1	9,2	1,1

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Büroflächen - Miete

	einfacher Nutzwert €/ m ²		guter Nutzwert €/ m ²		sehr gute Nutzwert €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	%
Bundesland									
Burgenland	4,9	5,1	6,7	6,8	7,8	7,9	6,5	6,6	1,5
Kärnten	4,3	4,4	5,8	5,9	7,6	7,8	5,9	6,0	1,7
Niederösterreich	5,0	5,0	6,0	6,0	8,0	8,0	6,0	7,0	14,3
Oberösterreich	4,4	4,6	6,0	5,9	7,6	7,5	6,0	6,0	
Salzburg	5,8	5,6	7,5	7,6	9,4	9,3	7,6	7,5	-1,3
Steiermark	4,7	4,8	6,1	6,1	7,6	7,7	6,1	6,2	1,6
Tirol	5,9	5,9	7,6	7,7	9,8	9,8	7,8	7,8	
Vorarlberg	6,1	6,0	8,0	7,8	10,1	10,0	8,1	7,9	-2,5
Wien	7,4	7,8	9,9	10,4	17,2	13,4	10,0	10,5	4,8

	einfacher Nutzwert €/ m ²		guter Nutzwert €/ m ²		sehr gute Nutzwert €/ m ²		Jahresdurchschnitt €/ m ²		
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	%
Hauptstadt									
Eisenstadt	6,0	6,2	8,8	8,9	10,8	11,2	8,5	8,8	2,7
Klagenfurt	5,1	5,0	6,8	6,6	9,4	9,2	7,1	6,9	-2,4
St. Pölten	4,5	5,0	6,1	6,5	9,2	9,5	6,6	7,0	5,7
Linz	5,8	6,2	7,9	7,8	10,2	10,1	8,0	8,0	0,8
Salzburg	6,9	6,4	9,0	9,1	12,9	11,6	9,6	9,0	-6,3
Graz	6,1	6,4	8,1	8,6	10,4	10,7	8,2	8,6	4,3
Innsbruck	5,3	5,2	6,5	6,5	8,4	8,5	6,7	6,7	
Bregenz	6,4	6,1	8,6	8,2	11,0	10,5	8,7	8,3	-4,8
Wien	7,4	7,8	9,9	10,4	17,2	13,4	10,0	10,5	4,8

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.

Geschäftslokal - Miete

Bundesland	Geschäftskern												Nebenlagen						Jahres- durchschnitt €/ m ²			
	1a - Lage						1b -Lage						bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²					
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015
Burgenland	12,2	12,6	10,1	10,5	8,2	8,6	8,0	8,1	7,3	7,4	6,4	6,6	6,2	6,2	5,3	5,2	4,5	4,5	7,6	7,7	1,3	
Kärnten	13,2	13,5	11,2	11,3	9,4	9,2	8,8	9,0	7,4	7,4	6,1	6,1	5,5	5,4	4,6	4,5	3,8	3,7	7,8	7,8		
Niederösterreich	13,7	13,8	11,6	11,7	9,3	9,3	8,3	8,4	6,9	7,0	5,6	5,7	5,2	5,3	4,6	4,7	4,0	4,0	7,7	7,7		
Oberösterreich	17,7	18,3	14,1	14,2	11,2	11,2	8,7	8,6	7,5	7,4	6,3	6,3	5,6	5,6	4,9	4,9	4,2	4,2	8,9	9,0	1,1	
Salzburg	40,9	36,6	29,1	28,6	24,0	23,4	16,5	14,5	13,0	12,4	10,3	10,1	7,3	7,2	6,2	6,3	5,4	5,3	17,0	16,0	-6,3	
Steiermark	16,0	16,4	12,9	12,9	10,8	10,7	9,1	9,2	7,8	8,0	6,6	6,7	5,8	5,8	5,3	5,3	4,3	4,3	8,7	8,8	1,1	
Tirol	22,3	23,1	18,9	18,9	15,8	15,4	12,2	12,8	10,9	11,0	9,4	9,3	7,4	7,6	6,4	6,4	5,5	5,4	12,1	12,2	0,8	
Vorarlberg	18,1	17,8	14,5	14,6	11,2	11,9	11,4	10,7	9,5	9,4	7,9	7,8	7,6	7,1	7,0	6,8	6,0	5,9	10,3	10,2	-1,0	
Wien	37,2	37,6	29,0	29,1	22,4	22,6	13,8	14,0	11,7	12,0	9,7	9,9	8,6	8,8	7,0	7,2	6,0	6,2	16,1	16,4	1,8	

Hauptstadt	Geschäftskern												Nebenlagen						Jahres- durchschnitt €/ m ²			
	1a - Lage						1b -Lage						bis 60 m ² €/ m ²		60 bis 150 m ² €/ m ²		über 150 m ² €/ m ²					
	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015	PS 2014	PS 2015
Eisenstadt	27,0	29,0	22,0	24,0	18,0	20,0	14,5	14,6	13,5	13,6	12,0	13,0	8,5	8,0	7,0	6,5	6,0	6,0	14,3	15,0	4,6	
Klagenfurt	18,9	21,2	15,0	15,5	12,8	12,9	10,6	10,7	8,3	8,8	7,1	7,4	6,4	6,4	5,1	5,4	4,1	4,4	9,8	10,3	4,7	
St. Pölten	45,0	46,0	35,0	36,0	20,9	20,0	15,0	16,0	10,0	10,8	8,3	9,0	5,0	5,5	4,0	4,3	3,0	3,2	16,2	16,8	3,1	
Linz	90,1	97,5	66,8	68,0	66,8	68,0	22,1	20,8	16,5	16,0	12,4	12,0	9,5	9,5	8,7	8,5	6,9	6,8	33,3	34,1	2,4	
Salzburg	173,0	149,6	120,0	117,0	97,3	94,5	55,6	43,9	39,0	34,8	29,1	27,3	10,3	9,3	8,4	8,0	7,3	7,1	60,0	54,6	-9,9	
Graz	74,1	78,0	51,9	53,3	43,4	44,4	24,2	26,0	19,4	21,0	14,8	15,5	10,7	11,3	9,3	9,7	7,8	8,0	28,4	29,7	4,3	
Innsbruck	46,8	51,4	38,8	37,5	33,2	32,5	24,2	24,7	20,6	19,3	16,3	16,8	10,2	9,8	8,7	8,4	6,9	7,0	22,9	23,0	0,8	
Bregenz	22,7	22,9	18,2	18,7	14,2	14,4	13,3	12,4	10,6	10,5	8,4	8,4	8,2	7,4	7,2	7,0	6,3	6,1	12,1	12,0	-1,2	
Wien	37,2	37,6	29,0	29,1	22,4	22,6	13,8	14,0	11,7	12,0	9,7	9,9	8,6	8,8	7,0	7,2	6,0	6,2	16,2	16,4	1,4	

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2015

Copyright: FV Immobilien- u. Vermögenstreuhänder

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um einen

Durchschnittswert, der aus allen Unterkategorien einer Hauptkategorie ermittelt wurde.