

STmate Marktübersicht Wohnimmobilien in Österreich

14. Oktober 2020

on-geo GmbH
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt
Deutschland
+49 361 21681 6080
kontakt@on-geo.at
www.on-geo.at

Inhaltsverzeichnis

1 Kaufpreise und Mieten: Entwicklung seit 2015	2
2 x-Faches: regional sehr verschieden	3
3 Preisniveau: Wohnen in den Großstädten	4

Zusammenfassung

- Seit Jahresbeginn 2015 sind die Kaufpreise von Wohnimmobilien im landesweiten Mittel pro Quadratmeter deutlich stärker gestiegen als die Mieten.
- Im zweiten Quartal 2020 lagen die Kaufpreise von Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahresquartal pro Quadratmeter durchschnittlich um 6,5 % höher. Die Mieten stiegen im gleichen Zeitraum nur um 1,2 %.
- Das Verhältnis der Kaufpreise zu den Jahresmieten fällt regional sehr unterschiedlich aus.
- Im Durchschnitt der sechs Großstädte sind insbesondere die Kaufpreise pro Quadratmeter, aber auch die Mieten pro Quadratmeter wesentlich höher als in den anderen Landes-teilen. Am stärksten trifft dies für Innsbruck zu.

Über on-geo

Die on-geo GmbH ist ein Datenanalyseunternehmen mit Sitz in Erfurt. Das Unternehmen wurde 2002 gegründet. Im deutschsprachigen Raum nutzen rund 600 Finanzinstitute die Produkte von on-geo als Standardlösungen für die Immobilienbewertung. Jährlich werden mehr als 1,5 Millionen Immobilien mit Software, Daten und Services von on-geo bewertet.

Die on-geo GmbH ist Mitglied in der European AVM Alliance (EAA).

1 Kaufpreise und Mieten: Entwicklung seit 2015

Im landesweiten Durchschnitt sind die Kaufpreise und die Mieten von Wohnimmobilien in den letzten fünf Jahren unterschiedlich stark gestiegen. Wie in Abbildung 1 dargestellt, wuchsen die Kaufpreise pro Quadratmeter seit Jahresbeginn 2015 um 28,9 %, während sich die Mieten (Monatsnettokaltemieten) pro Quadratmeter um 12,1 % erhöhten. Die Entwicklung der Kaufpreise zum Jahreswechsel 2015/16 steht in zeitlichem Zusammenhang mit der damaligen Erhöhung der Immobilienertragssteuer von 25 % auf 30 %.

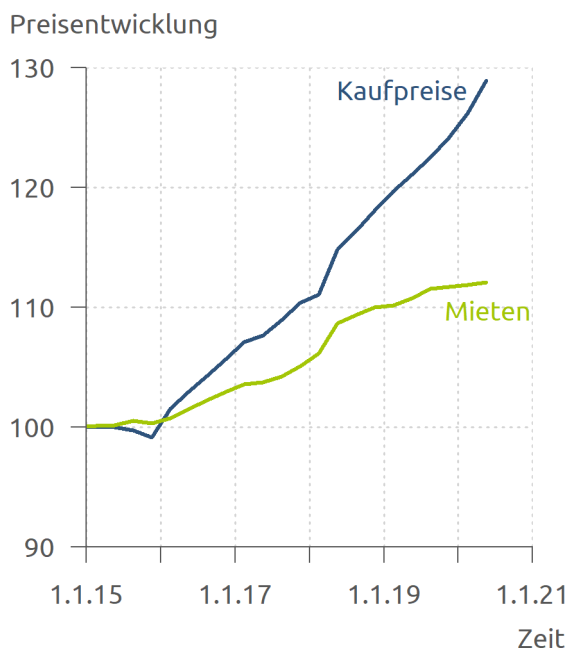


Abbildung 1: Entwicklung der Quadratmeterpreise österreichischer Wohnimmobilien in den letzten Jahren

Schaut man auf die durchschnittliche Preisentwicklung von Wohnimmobilien in den einzelnen Bezirken (vgl. Tabelle 1), fallen Sankt Pölten Stadt (+59,2 %) und Dornbirn (+58,9 %) mit besonders starken Kaufpreisanstiegen pro Quadratmeter in den letzten fünf Jahren sowie Rohrbach (+5,0 %) und Lienz (+5,0 %) mit vergleichsweise geringen Kauf-

preisanstiegen auf.

Bezirk	Kaufpreise		
	Q4/14 [€/m²]	Q2/20 [€/m²]	Änderung [%]
St. Pölten (Stadt)	1 398	2 225	+59,2
Dornbirn	2 767	4 396	+58,9
Lienz	2 103	2 209	+5,0
Rohrbach	1 544	1 621	+5,0

Tabelle 1: Durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter in einzelnen Bezirken

Die Mieten pro Quadratmeter (vgl. Tabelle 2) erhöhten sich im gleichen Zeitraum besonders stark in den Bezirken Weiz (+47,0 %) und Hollabrunn (+33,5 %) und verringerten sich insbesondere in den Bezirken Wolfsberg (-12,3 %) und Sankt Johann im Pongau (-10,7 %).

Bezirk	Mieten		
	Q4/14 [€/m²]	Q2/20 [€/m²]	Änderung [%]
Weiz	5,23	7,69	+47,0
Hollabrunn	5,84	7,80	+33,5
St. Johann/Pg.	7,84	7,00	-10,7
Wolfsberg	6,81	5,97	-12,3

Tabelle 2: Durchschnittliche Monatsnettokaltemieten pro Quadratmeter in einzelnen Bezirken

Im Verlauf der letzten 4 Quartale (Q2/2020 im Vergleich zu Q2/2019) sind im landesweiten Durchschnitt pro Quadratmeter bei den Kaufpreisen ein Anstieg um 6,5 % und bei den Mieten ein Anstieg um lediglich 1,2 % zu beobachten.

Grundlage der dargestellten Kaufpreisentwicklung ist ein Bestand von rund 50 000 Wohnimmobilien, der quartalsweise mittels vergleichswertbasiertem Automated Valuation Model (AVM) bewertet wird. Der Mietpreisentwicklung liegt ein Bestand von rund 60 000 Wohnungen zugrunde.

3 Preisniveau: Wohnen in den Großstädten

In Österreich gibt es mehr als 2 000 Gemeinden, darunter sechs Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern (Großstädte): Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt am Wörthersee.

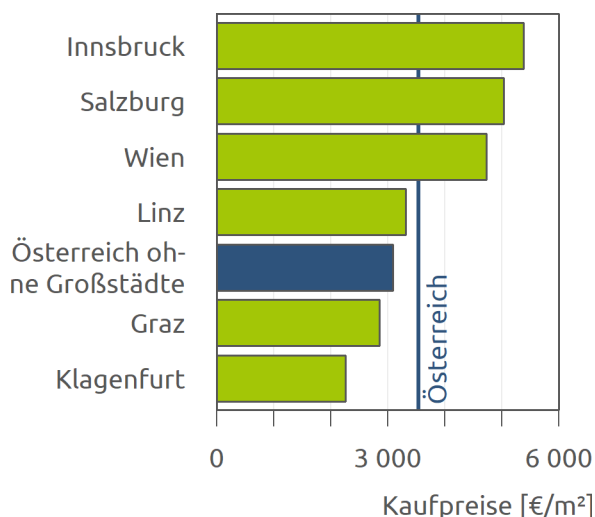


Abbildung 3: Aktuelle Mittelwerte der Kaufpreise pro Quadratmeter von Wohnimmobilien

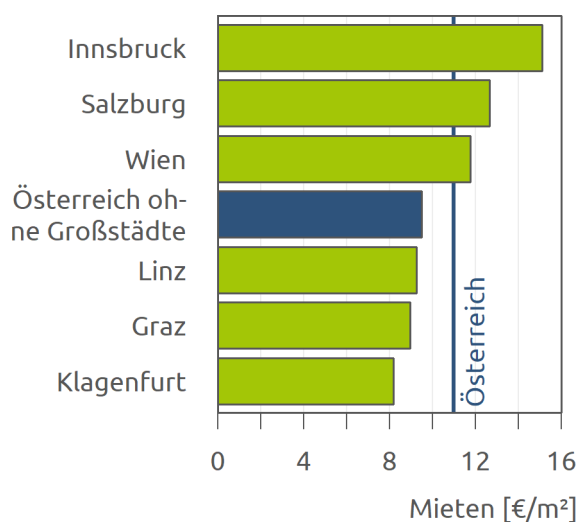


Abbildung 4: Aktuelle Mittelwerte der Monatsnettokaltemieten pro Quadratmeter von Wohnimmobilien

Die Preise von Wohnimmobilien sind im Durchschnitt der sechs Großstädte mit

4 302 €/m² (Kaufpreise) und 11,56 €/m² (Monatsnettokaltemieten) um 39,5 % beziehungsweise um 21,9 % höher als im übrigen Land. Dabei weist Innsbruck mit durchschnittlich 5 377 €/m² bzw. 15,10 €/m² das höchste Preisniveau auf, dicht gefolgt von Salzburg und Wien. Demgegenüber liegen die Kauf- und Mietpreise in den Städten Linz, Graz und Klagenfurt etwas unter dem landesweiten Durchschnitt von 3 535 €/m² beziehungsweise 10,98 €/m².

Das x-Fache bezeichnet den Quotienten aus Kaufpreis und Jahresnettokaltemiete für eine einzelne Wohnimmobilie. Im Durchschnitt der sechs Großstädte nimmt es mit 32 Jahren ein vergleichsweise hohes Niveau an. Auch in jeder einzelnen Großstadt liegt das x-Fache zurzeit über dem landesweiten Durchschnitt von 27 Jahren, mit den höchsten Werten in Salzburg (35 Jahre), Wien (33 Jahre) und Innsbruck (31 Jahre).

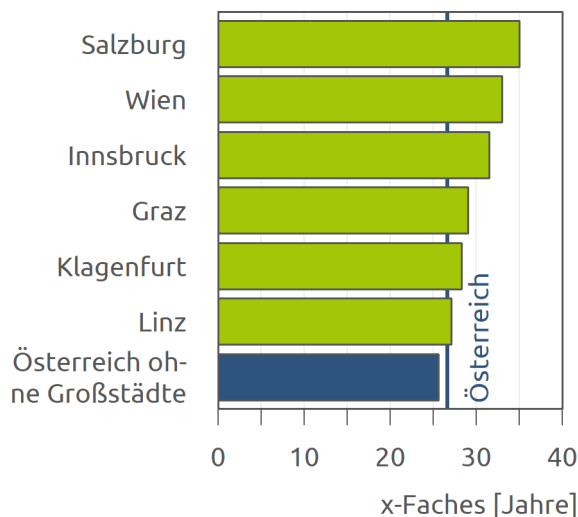


Abbildung 5: Aktuelle Mittelwerte des x-Fachen für Wohnimmobilien

Dies bestätigt ein Blick auf die Abbildung 2: Wie auch einige weitere Regionen erscheinen die Großstädte überwiegend in Grün- und Blautönen.