

Presse-Information

IMMOUnited | Parken in Wien

Eine Analyse von IMMOUnited gibt Auskunft über PKW Stellplätze in der Bundeshauptstadt

Wien, 14. November 2018. Parkplätze sind in den großen österreichischen Städten wie Wien stets Mangelware und extrem begehrt. Tagtäglich beschäftigen sich die Menschen in der Bundeshauptstadt mit der Frage, wo das Auto einen passenden Abstellplatz findet. Aus diesem Grund hat die **IMMOUnited** GmbH Kaufverträge und alle (historischen) Nutzwertgutachten in Wien ausgewertet. Aus knapp 18.500 Nutzwertgutachten resultierten insgesamt über 81.000 PKW-Stellplätze in Wohnungseigentumsobjekten.

Parkplatzverkäufe steigen kontinuierlich

Die Entwicklung über die Jahre zeigt, dass die Anzahl an verkauften Stellplätzen laut den **IMMOUnited** Transaktionsdaten in gesamt Wien kontinuierlich angestiegen ist. Waren es 2013 insgesamt nur knapp 3.900 verkaufte Parkplätze, lag die Zahl im Jahr 2017 bereits bei mehr als 5.200. Nicht in allen Bezirken stieg die Anzahl an verkauften Stellplätzen über die Jahre an. In sieben Wiener Gemeindebezirken ist sie sogar gesunken. Ein Beispiel dafür ist der 8. Bezirk in dem die Anzahl an verkauften Bezirken um fast 60% gefallen ist. Roland Schmid, Owner und CEO der **IMMOUnited** GmbH vermutet: „Die sinkende Anzahl an verkauften Stellplätzen lässt sich nicht auf die fehlende Nachfrage, sondern auf ein äußerst knappes Angebot zurückführen.“ Ein Blick auf die Angebotsdaten der **IMABIS** GmbH bestätigt das: Ende Oktober waren 167 Stellplatz-Objekte am Wiener Online-Immobilienmarkt zu einem durchschnittlichen Angebotspreis von rund 19.800 Euro zu finden (Momentaufnahme).

Enorme Anstiege gab es vor allem im 1. Bezirk (+240%) und im 10. Bezirk (+173%). Hier muss jedoch relativierend festgehalten werden, dass sich die Anzahl verkaufter Stellplätze im 1. Bezirk im niedrigen zweistelligen Bereich befinden. Im 10. Bezirk wurden hingegen im Jahr 2013 ca. 200 Parkplätze verkauft, 2017 waren es über 500. Auch im 9. und 11. Bezirk ist die Anzahl im beobachteten Zeitraum um 136% bzw. 135% gestiegen.

Durchschnittspreis bleibt konstant

Im Rahmen der **IMMOUnited** Stellplatzanalyse wurden außerdem die durchschnittlichen Transaktionspreise betrachtet. Dazu wurden jene Kaufverträge herangezogen, bei denen es sich beim Kaufobjekt eindeutig um einen einzelnen Parkplatz handelt. Im Beobachtungszeitraum 2013-2017 lag der Transaktionspreis bei durchschnittlich 19.000 Euro, wobei es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken gibt. Im 11. Bezirk lag der Durchschnittspreis bei unter 15.000 Euro, im 7. Bezirk bereits bei 31.000 Euro.

 **IMMOUnited GmbH**
Börseplatz 4 | Mezzanin
Eingang Eblinggasse 2
A-1010 Wien

 +43 1 997 1560 - 0
 +43 1 997 1560 - 99
 office@immounited.com
 www.immounited.com

 UID: ATU68169929
FN: 402120d
Geschäftsführung:
Mag. Roland Schmid

 Bank: Erste Bank AG
BIC: GIBAATWWXXX
IBAN: AT78 2011 1825 5666 1900

Der Durchschnittspreis des gesamten Bundeslandes erreichte sein Zenit im Jahr 2015, als er bei fast 19.600 Euro lag. Insgesamt stieg dieser Wert im beobachteten Zeitraum mit 0,39% jedoch kaum an. „Der Durchschnittspreis bewegt sich bereits seit einigen Jahren auf relativ konstantem Niveau. Trotz alledem gibt es auch immer wieder Ausreißer“, so Schmid. „Die teuerste Transaktion im Beobachtungszeitraum wurde beispielsweise 2017 durchgeführt. Es handelte sich damals um einen einzelnen Parkplatz im 1. Bezirk um 125.000 Euro.“

Parkplätze werden größer

Im Rahmen der Stellplatzanalyse wurde auch die Durchschnittsfläche von Parkplätzen erhoben. Diese lag vor zehn Jahren noch bei ca. 11,9 m². Heute beträgt sie ca. 12,5 m². „Größere Autos brauchen mehr Platz“, vermutet Schmid. „Aktuelle Studien, wie beispielsweise jene des CAR-Instituts der Universität Essen-Duisburg zeigen, dass Neuwagen für bisherige Parkplätze oft zu groß sind. Die Durchschnittsbreite eines Autos ist über die Jahre hinweg deutlich gewachsen.“

Unverändertes 60:40 Verhältnis bei Wohnungen mit bzw. ohne Parkplatz


Stellplätze werden oft auch als Teil einer Liegenschaft verkauft. Aus diesem Grund analysierte **IMMOUnited** auch das Verhältnis zwischen Wohnungen mit und ohne Parkplatz in Nutzwertgutachten. Das Ergebnis zeigt, dass der Anteil an Wohnungen inkl. Abstellplatz heutzutage ca. 57% beträgt. Dieser Wert ist im Laufe der Zeit ungefähr gleichgeblieben. „Derzeit herrscht bei Neu- und Zubauten eine grundsätzliche Stellplatzverpflichtung“, erklärt Christian Bichlmaier, Head of Sales der **IMMOUnited** GmbH, der sich intensiv mit Parkimmobilien befasst hat. „Es gibt aber verschiedene Wege dieser Verpflichtung nachzukommen. Neben der Schaffung von Pflichtstellplätzen gibt es auch die Möglichkeit der vertraglichen Sicherstellung einer Parkoption außerhalb des Bauplatzes oder die Entrichtung einer Ausgleichsabgabe. Das ist möglicherweise der Grund dafür, warum sich das Verhältnis von Wohnungen mit und ohne Parkplatz in den letzten Jahren kaum verändert hat.“

Juristische Personen verkaufen, Privatpersonen kaufen


Die Analyse der Abgeber und Abnehmer von einzelnen Stellplätzen fällt sehr eindeutig aus. Bei den Abgebern handelt es sich in knapp 72% um juristische Personen. Nicht einmal ein Drittel der Verkäufer sind Privat- bzw. natürliche Personen. Die Käuferseite zeigt ein komplementäres Bild. Der Anteil an privaten Käufern liegt hier bei über 78%. Der Rest entfällt auf juristische Personen.

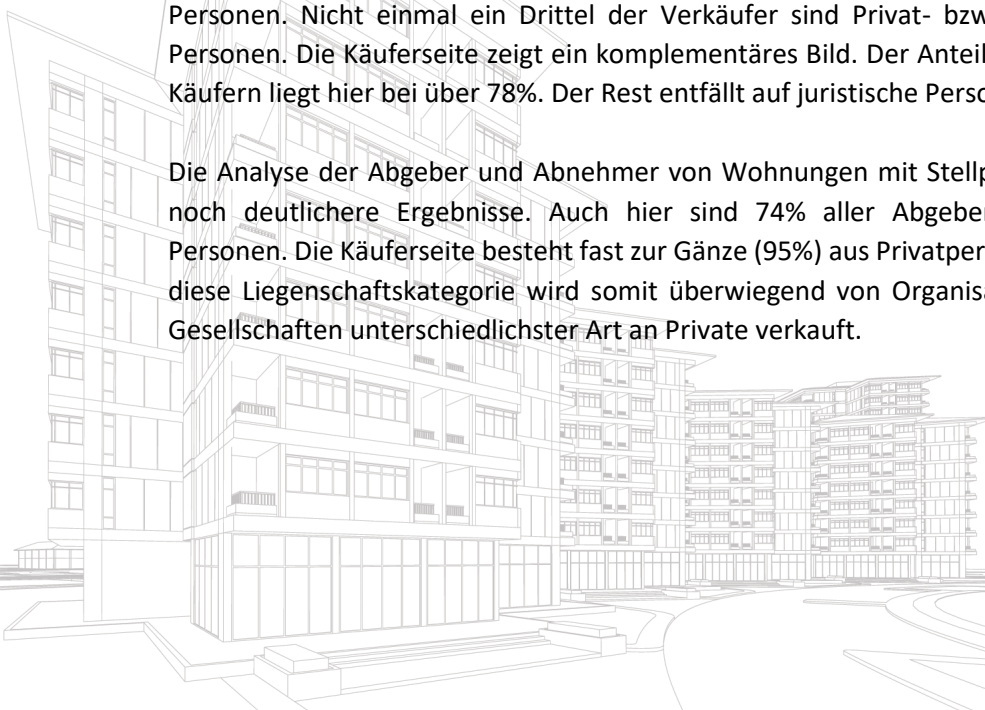
Die Analyse der Abgeber und Abnehmer von Wohnungen mit Stellplätzen zeigt noch deutlichere Ergebnisse. Auch hier sind 74% aller Abgeber juristische Personen. Die Käuferseite besteht fast zur Gänze (95%) aus Privatpersonen. Auch diese Liegenschaftskategorie wird somit überwiegend von Organisationen und Gesellschaften unterschiedlichster Art an Private verkauft.

 **IMMOUnited GmbH**
Börseplatz 4 | Mezzanin
Eingang EBlinggasse 2
A-1010 Wien

 +43 1 997 1560 - 0
 +43 1 997 1560 - 99
 office@immounited.com
 www.immounited.com

 UID: ATU68169929
FN: 402120d
Geschäftsführung:
Mag. Roland Schmid

 Bank: Erste Bank AG
BIC: GIBAATWWXXX
IBAN: AT78 2011 1825 5666 1900



Hinweis zur Methode der Erhebung

Parkplatzanzahl

Für die finale Auswertung wurden 19.815 Kaufverträge aus dem Zeitraum 2013-2017 (Kaufvertragsdatum) herangezogen. Ausgewertet wurden jene Transaktionen, die ≤ 2 Stellplätze enthielten. Das bedingt, dass auch Kaufverträge miteinbezogen wurden, bei denen ein Stellplatz nur als Teil einer Liegenschaft (z.B. einer Wohnung) verkauft wurde.

Durchschnittspreis

Für die Berechnung des Durchschnittspreises wurden ausschließlich eindeutige Stellplatz Transaktionen aus dem Zeitraum 2013-2017 (Kaufvertragsdatum) herangezogen (insgesamt 3.440 Kaufverträge). **BITTE BEACHTEN SIE:** Ein Vergleich zwischen Stellplatzanzahl und Durchschnittspreis ist somit nicht möglich.

Fläche und Vergleich Wohnungen mit und ohne Parkplatz

Für die Berechnung der Fläche und den Vergleich zwischen Wohnungen mit und ohne Parkplatz wurden die jeweils aktuellsten Nutzwertgutachten einer Liegenschaft aus den Jahren 2003 bis inkl. 2008 sowie 2013 bis inkl. 2018 herangezogen (insgesamt 3.924 Nutzwertgutachten).

Käufer und Verkäufer


Für die Analyse der Abnehmer und Abgeber wurden Kaufverträge mit einem Kaufvertragsdatum aus dem Zeitraum 2017 bis inkl. 2018 (30.09.2018) ausgewertet. Zum einen handelt es sich hier um Transaktionen von einzelnen Parkplätzen (insgesamt 1.518 Kaufverträge), zum andern um Transaktionen von Wohnungen inkl. Parkplätzen (insgesamt 5.405 Kaufverträge).





Der Stichtag der Auswertung ist der 25.10.2018. Nicht berücksichtigt wurden PKW-Abstellplätze aus nicht parifizierten Liegenschaften.

IMMOUnited GmbH | Zahlen.Daten.Fakten.

Die IMMOUnited GmbH wurde im Oktober 2007 vom Datenexperten Roland Schmid gegründet. Ziel des Unternehmens ist es, individuelle Informationen rund um Liegenschaftsobjekte in ganz Österreich einfach und bequem online zur Verfügung zu stellen. Grund dafür war die Erkenntnis, dass das Grundbuch für den „normalen“ Anwender teilweise sehr umständlich ist. Das nahm Roland Schmid zum Anlass um eine Online-Grundbuch-Abfrageplattform zu etablieren. Für diese Idee wurde er 2011 mit dem César Shooting-Star ausgezeichnet. Derzeit arbeitet ein über 70köpfiges Team gemeinsam mit zwischenzeitlich über 2.000 Kunden und mehr als 7.500 Anwendern stetig daran die IMMOUnited Produktwelt weiter auszubauen.

Mittlerweile ist das Unternehmen zudem Marktführer in der Online-Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten in ganz Österreich. Mit den Online-Abfrageprodukten IMMOmapping, IMMO farming, IMMOstats und IMMOvaluation erlangen Immobilienexperten entscheidende Wettbewerbsvorteile. Damit fördert IMMOUnited die Transparenz in der

 **IMMOUnited GmbH**
Börseplatz 4 | Mezzanin
Eingang Eßlinggasse 2
A-1010 Wien

 +43 1 997 1560 - 0
 +43 1 997 1560 - 99
 office@immounited.com
 www.immounited.com

 UID: ATU68169929
FN: 402120d
Geschäftsführung:
Mag. Roland Schmid

 Bank: Erste Bank AG
BIC: GIBAATWWXXX
IBAN: AT78 2011 1825 5666 1900

heimischen Immobilienbranche. Anhand von Daten aus derzeit über einer Million Kaufverträge werden sämtliche österreichweit durchgeführten Immobilien-Transaktionen zusammengeführt, erfasst, verknüpft und geographisch visualisiert sowie um Demographie- und Infrastrukturinformationen ergänzt.

IMMOUnited konzentriert sich auf Business-Kunden wie Immobilienmakler, Gutachter und Sachverständige, Banken und Versicherungen, Bauträger und Projektentwickler, Rechtsanwälte und Notare sowie Hausverwalter. Außerdem profitieren Kunden aus dem öffentlichen Bereich von bequemen, zeitsparenden Services. Die Produkte des Unternehmens lassen sich dabei auf vielfältige Weise nutzen: Messungen von Immobilienmarktentwicklungen, Analysen und Entscheidungen rund um Unternehmensstandorte sowie Lagebewertungen anhand von Demographie- oder Infrastrukturinformationen als Marketinginstrument.

Bilder:

- Foto 1: Roland Schmid, Owner | CEO IMMOUnited GmbH.
- Foto 2: Die IMMOUnited GmbH analysiert Parkplatz-Besitz und -Transaktionen in Wien.

*(Copyright: IMMOUnited GmbH - Fotos können kostenfrei abgedruckt werden)
 Fotocredit: IMMOUnited gewährt den adressierten Medien das nicht ausschließliche, übertragbare Recht, alle zur Verfügung gestellten Bilder redaktionell im Rahmen ihrer Informationsdienste zu verwenden und Dritten für jede Form der Weiterverwertung bereit zu stellen (insbesondere für Print- oder Online-Nutzung). Als Quelle ist jeweilig „[Ihr Medium]/[IMMOUnited]“ anzugeben.*

Rückfragenhinweis:

Anna Neubacher | Marketing & Communications

IMMOUnited GmbH

A-1010 Wien, Börseplatz 4, Eingang Eßlinggasse 2 | Mezzanin

Office: +43 1 997 1560-41 | Fax: +43 1 997 1560-99

neubacher@rsgroup.at | www.IMMOUnited.com

 **IMMOUnited GmbH**
 Börseplatz 4 | Mezzanin
 Eingang Eßlinggasse 2
 A-1010 Wien

 +43 1 997 1560 - 0
 +43 1 997 1560 - 99
 office@immounited.com
 www.immounited.com

 UID: ATU68169929
 FN: 402120d
 Geschäftsführung:
 Mag. Roland Schmid

 Bank: Erste Bank AG
 BIC: GIBAATWWXXX
 IBAN: AT78 2011 1825 5666 1900

