



Presseinformation

Immobilienmarkt 2019: moderat steigende Preise, knappes Angebot

RE/MAX Pressekonferenz am 03. Jänner 2019

Die aktuellen Pressefotos von der Pressekonferenz finden Sie auf www.ots.at, den RE/MAX Immobilien-Zukunftsindex, die Detailergebnisse und die Statements aus den Bundesländern und Grafiken mit Bundesländer- und Immobilien-Preistrends auf www.remax.at/presse/pressemappe.

Markt-Erwartungen für 2019: Immobilienmarkt weiter im Hoch

Der RE/MAX-Immobilien-Zukunfts-Index 2019 sagt in Summe für Österreich ein minimal steigendes Immobilienangebot, eine leicht steigende Nachfrage und moderat steigende Preise voraus. Wieder positiv, aber geringer als im Jahr zuvor.

Der RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Index ist die Summe der Expertenmeinungen von rund 560 Immobilien-Experten in ganz Österreich. Er prognostiziert für 2019:

- Nachfrage steigt stärker als das Immobilien-Angebot
- In Summe weiterhin leicht steigende Preise für Wohnimmobilien, allerdings unter den Vorjahres-Steigerungsraten
- Wohnungskaufpreise steigen stärker als frei zu vereinbarende Mieten
- Miet- und Eigentumswohnungen in zentralen Lagen mit geringerem Nachfrage- und Preiszuwachs als im Vorjahr
- Größte Nachfrage-Steigerung bei Baugrundstücken, gefolgt von Eigentumswohnungen in zentralen Lagen und Einfamilienhäusern
- Gewerbeimmobilien: Aussichten geringfügig optimistischer als im Vorjahr

RE/MAX steigerte 2018 Honorar-Umsatz um +11,92%

- Deutliche Steigerungen in Salzburg, Burgenland, Steiermark und Tirol
- Rund 10.500 Transaktionsseiten mit einem Immobilienwert von mehr als 1,6 Mrd. Euro wurden begleitet
- Neues „Digitales Angebotsverfahren“ (DAVE) wird Immobilienkauf und -verkauf verändern
- Auszeichnungen 2018: bestes Franchise-System Österreichs, Superbrands-Award
- Immobilien-Cäsar für sein Lebenswerk an RE/MAX Austria Gründer Alois Reikersdorfer

Gesamt-Immobilienmarkt 2018

Amstetten, 03. Jänner 2019: 2018 war wieder ein sehr gutes Immobilien-Jahr. Es wird laut RE/MAX-Hochrechnung wieder mit deutlich über 120.000 Immobilien-Verbücherungen im Jahr 2018 gerechnet, ein neuer Rekord ist sehr wahrscheinlich. Die endgültigen Zahlen wird der RE/MAX ImmoSpiegel im März 2019 präsentieren.



Presseinformation

„Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind ja unverändert gut. Ein anhaltend historisch niedriges Zinsniveau, ein zwar weiterhin leicht rückläufiges, aber noch immer gutes Immobilienangebot und eine nach wie vor sehr gute Nachfrage nach Immobilien, und zwar sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern, prägten das Jahr 2018. Daran wird sich auch im Jahr 2019 nichts Wesentliches ändern“, so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

RE/MAX 2018: Neuer Umsatz-Rekord

RE/MAX, mit großem Abstand die Nummer 1 in der Immobilienvermittlung in Österreich, konnte den Umsatz des Vorjahres nochmals um +11,92% steigern.

„Seit 20 Jahren entwickeln und verbessern wir im RE/MAX-Netzwerk unsere Dienstleistungen und Services im Sinne unserer Kunden weiter, persönlich wie digital. Ich denke dabei an die Immobiliensuche über die praktische RE/MAX App, die Online-Terminbuchung zu jeder Tages- und Nachtzeit, die 24h-Früher-Info über neue Immobilien, die Bekanntgabe punktgenauer Immobilien-Adressen für MyRE/MAX-User oder unsere neueste Innovation, DAVE, das Digitale Angebotsverfahren“, sagt Reikersdorfer. „Alles Services, die unseren Kunden einen spürbaren Mehrwert bieten und daher sensationell gut angenommen werden.“

Die deutlichsten Umsatzsteigerungen im RE/MAX-Netzwerk gab es 2018 in den Bundesländern Salzburg (+44,4%), Burgenland (+34,1%), Steiermark (+32,5%) und Tirol (+26,6%) gefolgt von Niederösterreich (+12,9%) und Oberösterreich (+7,7%).

DAVE revolutioniert den Markt

„Für Käufer stellt sich oft die Frage: „Wie viel muss ich bezahlen, wenn ich die Immobilie unbedingt kaufen will, ohne dass ich mehr bezahle, als unbedingt notwendig?“ Das ist in Zeiten von großer Nachfrage und Angebotsknappheit immer wieder ein heißes Thema“, meint Reikersdorfer.

„Verkäufer wiederum möchten die Sicherheit, dass sie die Immobilie nicht unter Wert verkaufen. Für beide Seiten ist es wichtig, die Gewissheit zu haben, dass alles fair und transparent abläuft.“

Die Lösung für diese Herausforderung ist das neue digitale Angebotsverfahren, kurz DAVE genannt. Damit wird zukünftig online – sowohl für Verkäufer als auch für Käufer – eine faire Preisfindung, und zwar schneller, transparenter, einfacher und sicherer als bisher möglich sein.

DAVE gibt es nur exklusiv bei RE/MAX. *„2019 wollen wir rund 20% der Wohnimmobilien im RE/MAX-Netzwerk mit DAVE, dem digitalen Preisfindungs-Tool, verkaufen. Ich bin überzeugt davon, dass wir den Kunden mit DAVE den Immobilienkauf wesentlich erleichtern. DAVE trifft einfach die Ansprüche der Interessenten und somit den Nerv der Zeit, dass hat sich in unserer umfassenden und sehr erfolgreichen Testphase bereits gezeigt“, so Reikersdorfer.*



Presseinformation

Mehrfach ausgezeichnet

2018 wurde RE/MAX Austria bereits zum zweiten Mal nach 2012 vom österreichischen Franchiseverband als bestes Franchise-System in Österreich ausgezeichnet. Weiters erhielt RE/MAX Austria zum zweiten Mal in Folge den Superbrands-Award 2018. Diese Auszeichnung verdeutlicht, dass die Marke RE/MAX in Österreich bekannt ist, geschätzt wird und Kunden und Geschäftspartnern die Sicherheit bietet, hervorragende Qualität zu erhalten. Eine ganz besondere Ehre wurde darüber hinaus RE/MAX Austria-Gründer Alois Reikersdorfer zuteil. Eine hochkarätige Jury aus Immobilien-Fachleuten verlieh ihm im feierlichen Rahmen den „Cäsar Immobilienpreis 2018“ für sein Lebenswerk für herausragende Leistungen in der Immobilien-Branche.

Ziele für 2019

Für das Jahr 2019 hat RE/MAX Austria wieder ambitionierte Ziele. Neben der laufenden Steigerung der Marktanteile bei Wohn- und Gewerbeimmobilien stehen vor allem weitere Standorte (u.a. in den Ballungszentren und hier vor allem in Salzburg und Wien), eine deutliche Intensivierung der Marktpräsenz im Luxussegment, der Ausbau der Gewerbeimmobilien-Aktivitäten und erhebliche Investitionen im Technologie-Bereich im Fokus. *„Wir sind für eine erfolgreiche Zukunft menschlich wie technisch bestens gerüstet und weiterhin voller Tatendrang. Wir erwarten voll Zuversicht und Freude ein spannendes und sicherlich auch wieder herausforderndes Jahr 2019“*, legt Reikersdorfer dar.



Presseinformation

PROGNOSE IMMOBILIENMARKT 2019:

Wachstumskurve positiv, aber moderater als in der Vergangenheit!

Österreichweit sehen die 560 RE/MAX-Experten für 2019 ein Immobilienjahr voll Zuversicht – eine positive, ruhige und unspektakuläre, moderate Aufwärtsentwicklung.

Konkret erwarten sie Anstiege im Immobilienbereich bei Nachfrage, Angebot und Preis. All diese Anstiege für 2019 liegen aber unter den erwarteten Anstiegen für 2018. Weiteres Wachstum ist also in Sicht, allerdings auf geringerem Niveau als zuletzt.

Über alle Gebiete, Immobilientypen und Preisklassen gemeinsam soll das Nachfrage-Plus demnach „nur“ +3,0% betragen (nach zuletzt +3,9%) und das Angebot um +1,0% zulegen (statt zuletzt +1,3%).

Der Preis wird auf die Abflachung der Nachfragekurve reagieren und 2019 „nur“ um +3,6% statt zuletzt prognostiziert um +4,5% zulegen.

„Dieser Grobindikator charakterisiert die Stimmungslage über die Jahre im Zeitverlauf recht gut. Präziser und spezifischer sind Aussagen möglich, wenn man nach Immobilientyp, Gegend, Ortsgröße und Preisklasse segmentiert. Dazu benötigt man aber die statistische Basis, nämlich eine große Anzahl von Experten-Aussagen. Die ist mehr als gegeben. Wir schöpfen aus einem Reservoir, mit dem professionelle Umfrageinstitute repräsentative Aussagen sogar für die österreichische Gesamtbevölkerung mit hoher Sicherheit und geringer Schwankungsbreite treffen“, erklärt Mag. Anton E. Nennung, Managing Director bei RE/MAX Austria.

Separat nach Angebot, Nachfrage, Preis und Bundesland getrennt wurden für den RE/MAX Real Estate Index 2019 wieder die 17 wichtigsten Kombinationen aus Lage und Immobilientyp analysiert.

„Wir sehen eine sehr gute Grundstimmung: Fast alle Immobilien-Markt-Segmente sind moderat im Plus und zwar ohne irgendwelche Extremausschläge. 13 der 17 Preis-Indikatoren zeigen nach oben. Jene 4, die leicht nach unten weisen, liegen aber positiver als für 2018. Alles in allem eine hervorragend stabile und gut einschätzbare Aussicht für alle Marktteilnehmer“, meint Nennung weiter und *„moderat ist wohl das Immobilienwort 2019.“*

Die Trends in den PREISSEGMENTEN

Im oberen Preissegment wird die Immobilien-Nachfrage-Entwicklung zwar positiver eingeschätzt als in den Vorjahren, wenngleich noch immer mit negativem Vorzeichen. Die Nachfrage-Prognose hat sich von -2,2% und -1,3% in den Vorjahren auf -0,4% erholt. Die Angebotsprognose für die gehobene Preisklasse liegt für 2019 bei +1,2% nach +1,3% für 2018 und +1,6% für 2017.

Der leicht positive Preistrend im oberen Preissegment setzt sich fort, er bleibt nahezu unverändert bei +0,5%.

„Die relativ gesehen besseren Nachfragewerte für Immobilien der gehobenen Preisklasse lassen diese Immobiliengruppe trotz unveränderter Angebots- und Preisprognose positiver erscheinen als für 2018“, erläutert Nennung.

Das mittlere Preissegment zeigt in der RREFIX-Prognose eine gute Nachfrage-Dynamik mit +3,3%. Wie zuletzt soll dort das Angebot zwar wachsen (+1,0%), allerdings geringer als



Presseinformation

die Nachfrage. Dementsprechend ist die Erwartungshaltung beim Preis bei +3,5%, etwas abgeschwächt gegenüber 2018, da lag sie bei +4,3%.

Das untere Immobilien-Preissegment wäre naturgemäß der große Markt, schließlich wollen alle günstig wohnen. Allerdings kann das Angebot mit der Nachfrage nie mithalten. Im unteren Preissegment wird eine leichte Entspannung erwartet, weil die Nachfrage weniger wächst als zuletzt: +7,8% hieß es für 2018, +5,7% heißt es für 2019. Dass das Angebot 2019 nur um +0,2% wächst, nach +0,3% für 2018, ist in dem Fall unerheblich. Die Preise im unteren Segment sollen 2019 um +4,2% steigen, für 2018 waren +5,6% erwartet worden.

„Solange der Bedarf nach Immobilien, insbesondere nach Wohnflächen, stärker wächst als die Neuproduktion, wird der Preisdruck auf die untere Preisklasse aufrecht bleiben. Weniger Personen pro Haushalt aufgrund der Zunahme der Einpersonenhaushalte und der anhaltende Zuzug in die Ballungsräume aus Österreich und aus dem Ausland halten den Preisdruck dort aufrecht“, folgert Nenning.

Die Trends: IMMOBILIENTYPEN und LAGEN

Mietwohnungen in Top-Lagen: heiß, aber nicht mehr explosiv

Wie in den Vorjahren erwarten die RE/MAX-Immobilien-Experten auch für 2019 eine Nachfragesteigerung bei Mietwohnungen in zentraler Lage, allerdings auf spürbar niedrigerem Niveau als noch im Jahr zuvor (+4,1% statt +5,5% für 2018 oder gar +7,6% für 2017). Das ergibt bei der Nachfrage nur mehr den vierten Rang unter den 17 untersuchten Immobilientypen.

Das Angebot wächst, wenngleich minimal geringer als 2018, nämlich um +1,4%. Bei den frei zu vereinbarenden Wohnungsmieten in Top-Lagen sollte daraus bei Neuvermietungen insgesamt eine Steigerung von +2,7% resultieren. Zum Vergleich die Prognose für 2018: Damals lag dieser Wert noch bei +3,7%.

Eigentumswohnungen in Top-Lagen: ungebrochen begehrt

In zentralen Lagen werden Eigentumswohnungen die Mietwohnungen in der Nachfrage überholen und auf Rang 2 landen. Von einer Nachfrage-Steigerung um +4,6% ist die Rede. Während das Angebot nahezu unverändert um +1,1% zulegt, wird sich der Preisauftrieb auf hohem Niveau abschwächen, statt +5,6% für 2018 sind für 2019 „nur mehr“ +4,5% in Aussicht gestellt. Auch das ist der zweite Rang unter den 17 Immobilientypen.

„Weil die Kaufpreise stärker steigen werden als die frei zu vereinbarenden Mieten, wird es für Anleger, die mit einem Kauf nicht nur Sicherheit suchen, sondern auch eine ansprechende Rendite erzielen möchten, wirtschaftlich immer enger“, so Nenning.

Mietwohnungen am Stadtrand: Entwicklung 2019 schwächer als 2018

Die Nachfrage nach Mietwohnungen am Stadtrand wird 2019 gegenüber 2018 um rund +1,3% anziehen und das Angebot um +1,5% steigen. Bei Neuvermietungen mit freier Mietzinsbildung am Stadtrand erwarten die RE/MAX-Experten einen geringen Preisanstieg



Presseinformation

von +0,8%, also bedeutend weniger als in Zentrumslagen und spürbar geringer als in der Vorjahreserwartung.

Eigentumswohnungen am Stadtrand: nahezu unveränderte Entwicklung

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am Stadtrand steigt weiter konstant mit +2,4%, das Angebot wächst um +1,7% und der Preis legt um +2,7% zu.

Im Vergleich zu den Top-Lagen im Zentrum liegen die Änderungen bei Nachfrage und Preis für die Stadtrand-Eigentumswohnungen nur gut bei der Hälfte der Innenstadt.

Die Anleger-Renditen bei Neuvermietungen werden tendenziell nach unten gehen, weil die Kaufpreise stärker steigen als die freien Mieten bei einer Neuvermietung.

Mietwohnungen in Landgemeinden: schwächelnde Preise

In Landgemeinden kämpfen 2019 die Mietwohnungen mit geringerer Nachfrage, nämlich 1,2%, das heißt geringfügig positiver als 2018. Das Angebot bleibt nahezu konstant (+0,4%) und die freien Mietzinse werden zum Teil auch Einbußen in Kauf nehmen müssen: im Schnitt -0,9%.

Eigentumswohnungen in Landgemeinden: Preise beinahe unverändert

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Landgemeinden stabilisiert sich nach den RE/MAX-Experten tendenziell wieder: Für 2017 lautete die Prognose -1,9%, für 2018 dann -1,1% und für das Jahr 2019 -0,3%.

Das Angebot legt wie gehabt minimal um +0,6% zu und die Preise bleiben im Schnitt praktisch unverändert (+0,1% nach -0,1%).

„Eigentumswohnungen am Stadtrand und in Landgemeinden gewinnen nach den Mehrjahresvergleichen nachweislich an Attraktivität, nicht sprunghaft, sondern in kleinen Schritten, aber langfristig spürbar“, meint Nennung.

Penthouses, Lofts und Maisonetten: langsam wieder im Kommen

Erstmals seit der Prognose 2012 für 2013 zeigen Penthouses, Lofts und Maisonetten für 2019 keine negativen Vorzeichen mehr bei Nachfrage oder Preis. Für 2019 bedeutet das eine gleichbleibende Nachfrage, ein nahezu gleichbleibendes Angebot (+0,1%) und einen Preis, der um +0,6% anzieht.

Einfamilienhäuser bleiben im Trend

Wenngleich sich die Platzierung der Einfamilienhäuser bei der Nachfrage-Erwartung um einen Rang verbessert hat, nämlich vom vierten auf den dritten Rang, so geht das Nachfrage-Wachstum dennoch von +4,8% auf +4,3% zurück.

Das Einfamilienhaus-Angebot bleibt 2019 nahezu auf dem Niveau von 2018, nur ein Plus von 0,3% wird erwartet. Die Auswirkungen auf die Einfamilienhauspreise lauten +3,7% im Jahr 2019, nach zuletzt zwei Mal +4,1%.

„Einfamilienhäuser sind nach wie vor die beliebteste Wohnform der ÖsterreicherInnen. Aufgrund des knappen Angebots und der guten Nachfrage werden die Preise auch 2019 steigen. Wer ein Einfamilienhaus besitzt und es verkaufen möchte, hat aktuell sehr gute Chancen, sofern realistische Verkaufspreise verlangt werden“, erklärt Nennung.



Presseinformation

Baugrundstücke sind wie 2018 auch 2019 das Highlight der Prognose

Rang 1 bei der Nachfrage, Rang 17 von 17 beim Angebot und Rang 1 beim Preis. Baugrundstücke zeigen nach den Erwartungen der RE/MAX-Experten von allen Immobilientypen die höchste Dynamik: Die Grundstücks-Nachfrage-Steigerung soll bei +5,5% liegen. Das Angebot soll um -2,1% zurückgehen, das ist 2019 der stärkste Einbruch unter allen Kategorien.

Daher wird auch der Preis besonders stark anziehen. Den Berechnungen zufolge um +5,5%. Zum Vergleich: Noch vor 5 Jahren war eine Wertsteigerung von nur +1% erwartet worden. Seither ist die Prognose der Baugrund-Preise jedes Jahr steiler hinauf gegangen. Voriges Jahr lautete sie noch +6,3%. Für 2019 scheint sich also erstmals der Preisanstieg wieder abzuschwächen.

„Baugrundstücke ohne Bauverpflichtung wären der Traum vieler Anleger, aber sie sind nur selten am Markt, weil sich die Gemeinden bei neuen Umwidmungen vor Zersiedelung und ungenutzten Infrastrukturkosten schützen. Die derzeit besondere Dynamik am Grundstücksmarkt ist aber sicher auch getrieben von einem ungewöhnlichen Bauboom bei Einfamilienhäusern und der starken Nachfrage von Bauträgern, speziell in den Ballungsräumen“, erläutert Nenning.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen: Preis moderat im Plus

Die Preise für Wiesen, Ackerland, Wald und Weingärten werden auch 2019 voraussichtlich leicht (+1,0%) anziehen. Die Nachfrage steht bei +0,1% und das Angebot soll um -1,2% zurückgehen.

Wohnobjekte in Einzellagen weiter im Aufwind

Die Erwartungen für Wohnobjekte in Einzellagen liegen 2019 nahezu parallel zu jenen vor einem Jahr: Spürbar mehr Nachfrage (+2,6%) und ein gleichbleibendes Angebot (0,0%) lassen Preissteigerungen im Bereich von +2,9% erwarten. Diese Kategorie umfasst eher unspektakuläre Wohnimmobilien ohne direkte Nachbarn. Die alleinstehende Villa am Südhang, gleich neben der Piste, mit freiem Blick über das Tal und den See, ist dann allerdings eine andere Kategorie.

Wochenendhäuser

Den Wochenendhäusern wird seit Jahren eine sinkende Nachfrage nachgesagt. Werte bis minus 6% wurden damals genannt. Da sind die -1,0% ja beinahe ein Jubelschrei für diese Immobilientype. Das Angebot soll um -0,3% zurückgehen und der Preis um -0,3%.

„Entscheidend ist dabei vor allem, wie das Ambiente ist und was man an den Wochenenden außer Rasenmähen noch unternehmen kann. Wenn auch noch Wandern, Mountainbiken, Schwimmen und Schifahren oder Langlaufen leicht möglich ist, dann besteht auch eine entsprechend gute Nachfrage“, so Nenning.

Stadt- und Zinshäuser: gute Aussichten trotz reduzierter Dynamik

Für Stadt- und Zinshäuser prognostizieren die RE/MAX-Experten für 2019 eine schwächer wachsende Nachfrage mit +1,3%, weniger Angebot (-1,4%) und ein Preisplus von +2,0%. Damit sind die Veränderungen bei Nachfrage, Angebot und Preis um ein gutes Drittel geringer als bei der Vorjahresprognose. Der Stadt- und Zinshausmarkt bewegt sich also derzeit auf eine Gleichgewichtssituation zu.



Presseinformation

Gewerbeimmobilien

Im Österreichschnitt sehen die RE/MAX-Experten für Betriebsgrundstücke eine Preisentwicklung von +0,4%, für Betriebsliegenschaften -1,1%, für Handelsflächen und Ladenlokale -1,8% und für Büroflächen -1,6%. Das sind durchwegs freundlichere Signale als vor einem Jahr. Weitere Kommentare dazu folgen.

PROGNOSEN und KOMMENTARE für die **BUNDESLÄNDER**

- **Bundeshauptstadt WIEN** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Burgenland** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Kärnten** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Niederösterreich** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Oberösterreich** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Salzburg** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Steiermark** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Tirol** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Vorarlberg** – Immobilienmarkt-Kommentar

WIEN

Prognose Wien 2019

In der Bundeshauptstadt erwarten die Wiener RE/MAX-Experten für 2019 generell wieder einen ruhigeren Markt als 2018 mit geringeren Veränderungen als zuletzt: Einem Nachfrage-Plus von +3,4% steht ein Plus beim Angebot von +1,2% gegenüber. Preislich wird das einen Anstieg von +3,6% bedeuten.

In Top-Lagen sollen die Preise für Eigentumswohnungen unvermindert um +5,6% und neu vermietbare Mietwohnungen mit freier Mietzinsbildung um +4,3% anziehen. Das ist jeweils um mehr als ein Prozentpunkt weniger als in der 2018er-Prognose. Die Preisdynamik bei den Eigentumswohnungen in Top-Lagen ist damit die zweithöchste im Ranking, jene für Top-Mietlagen die dritthöchste.

Auch am Stadtrand ist die Bewegung spürbar geringer als zuletzt: Eigentumswohnungspreise steigen um +2,3% und frei zu vereinbarende Mieten legen um +1,0% zu.

Der Wert-Zuwachs bei Einfamilienhäusern soll nach den RE/MAX-Experten bei +3,5% liegen, jener von Zinshäusern bei +3,8%.

Baugrundstücke sind rar, die Nachfragesteigerung ist stärker als bei allen anderen Immobilientypen, das Angebot das schwächste. Dementsprechend liegt die Preiserwartung – wengleich unter jener der Vorjahresprognose – aber trotzdem mit +6,0% auf Platz 1 in Wien.



Presseinformation

Maisonetten, Lofts und Penthouses haben nach dem Aufwind für 2018 für 2019 wieder eine Konsolidierungsphase vor sich: Preislich wird sich nicht viel tun: +0,1%.

Kommentar Wien

„Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Wien ist speziell in den Bezirken mit höherer Kaufkraft weiterhin sehr stark und die Preise sind im letzten Jahr weiter gestiegen“, erklärt Johanna Prosenik, Geschäftsführerin von RE/MAX First in Wien Hietzing. „Das leicht rückläufige Angebot in diesen Bezirken wird auch 2019 zu steigenden Preisen führen.“ Fakt ist für Prosenik auch, „dass in Wien die Nachfrage nach Wohnraum in allen Bezirken anziehen wird, weil der Zuzug in die Stadt anhält. Weiters ist zu beobachten, dass der Trend zum Kauf von Vorsorgewohnungen in den meisten Bezirken weiterhin anhält.“

„In den nördlichen Wiener Bezirken 21. und 22. besteht bereits ein Überangebot an Neubauwohnungen im oberen Preissegment. Viele private Käufer, die in den letzten Jahren Wohnungen zur Geldanlage gekauft haben, sind mittlerweile versorgt und Käufer, die gerne für den Eigenbedarf kaufen würden, sind nicht bereit oder auch oft nicht in der Lage, 4.000 Euro und deutlich mehr pro Quadratmeter zu bezahlen“, erklärt Wilhelm Fetscher, Geschäftsführer von RE/MAX DCI, der mit seinen Partnern Immobilienbüros in Tulln-Purkersdorf, Korneuburg-Stockerau, Mödling-Vösendorf und drei weitere Bürostandorte in den Wiener Bezirken 4., 10. und 22. betreibt. „Dies bedeutet, dass zum Teil am Markt vorbeigebaut wird. Banken sind oftmals nicht bereit, oder aufgrund restriktiver Vorgaben auch oft nicht in der Lage, den Kauf einer Eigentumswohnung für Private zu diesen Bedingungen zu finanzieren.“

BURGENLAND

Prognose Burgenland 2019

Auf das Burgenland sehen die RE/MAX-Experten generell ein besonders dynamisches Immobilien-Jahr 2019 zukommen: eine ziemlich stark steigende Nachfrage nach Immobilien (+4,6%), ein leicht wachsendes Angebot (+0,8%) und ein doch recht deutliches Preisplus von +3,8%.

Die Preiserwartung für Einfamilienhäuser legt 2019 deutlich zu: +3,8%. Die Preise für Eigentumswohnungen in sehr guten Zentrumsanlagen sollen um +4,7% steigen und in Landgemeinden um +2,3%. Beide Werte sind dynamischer als zuletzt. Mietwohnungen in Top-Lagen mit freier Mietzinsbildung sollen um +2,2% zulegen, am Land um +1,2%.

Besonders attraktiv wird anscheinend der Markt für Baugrundstücke: Ein einzigartiger Nachfragezuwachs von +6,0% kann nach Ansicht der RE/MAX-Experten einen Preisschub von +4,0% verursachen.

Kommentar Burgenland / Eisenstadt und Neusiedl/See

„2018 war das Angebot an Immobilien noch immer gering, aber schon etwas größer als 2017“, erklärt Roswitha Knebelreiter, Bürobetreiberin von RE/MAX P&I, mit Immobilienbüros



Presseinformation

in Neusiedl am See, Eisenstadt und Bruck an der Leitha. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bis 250.000 Euro ist im Bezirk Neusiedl am See sehr gut, ebenso in Eisenstadt und im Umland. Besonders stark ist auch die Nachfrage nach günstigen, renovierungsbedürftigen Immobilien. Gesucht sind in Neusiedl am See weiterhin auch hochwertige Häuser, die den modernsten Standards entsprechen, beispielsweise Niedrigenergiehäuser oder Passivhäuser. In Neusiedl sind auch hochpreisige Eigentumswohnungen gut verkaufbar. Gründe für die starke Nachfrage sind für die Immobilien-Expertin neben der Nähe zum Neusiedler See und dem Status der Bezirkshauptstadt vor allem der Autobahnanschluss. Derzeit sind Wohnbauprojekte in Bruckneudorf, Kittsee und Neusiedl am See zu finden.

Aktuell gibt es ein großes Angebot an Mietwohnungen und die Suchkunden haben somit mehr Vergleichsmöglichkeiten. Knebelreiter stellt fest, *„dass die Preise für Mietwohnungen in guter Lage und mit guter Ausstattung moderat gestiegen sind. Ansonsten sind die Preise konstant geblieben.“* Das Interesse an älteren, schlechter ausgestatteten Mietwohnungen ist derzeit gering.

„Wieder leicht gestiegen sind die Grundstückspreise in der Region“, sagt Knebelreiter, *„für Grundstücke direkt am See werden aber Liebhaberpreise bezahlt, weil sie eben rar sind.“*

KÄRNTEN

Prognose Kärnten 2019

Für Kärnten erwarten die RE/MAX-Experten für 2019 eine generell stark steigende Immobilien-Nachfrage (+5,4%), aber ein nicht einmal gleichbleibendes Immobilienangebot (-0,3%) und damit Luft nach oben für die Kärntner Immobilien-Preise, insbesondere im Mittelpreissegment (+5,1%). Die Erwartungen für die Nachfrage und das Angebot verschieben sich demzufolge um rund einen Prozentpunkt nach oben, während die Entwicklung des Preises gleich dynamisch bleibt.

Für Eigentumswohnungen in Top-Lagen wird ein Preisplus von +4,1% prognostiziert. Das ist nur gut die Hälfte von der Preiserwartung für 2018, aber immer noch recht kräftig.

Auch in den Stadtrand-Lagen sollen die Wohnungspreise – weniger als zuletzt prognostiziert, nämlich um +3,5% – anziehen, in Landgemeinden jedoch um -2,1% nachgeben. Grund dafür ist wohl die schleichende Binnen-Migration aus den Kärntner Landgemeinden in die Ballungsräume.

Parallel, aber abgeschwächt, verläuft die Prognose für Neuvermietungen mit frei zu vereinbarendem Mietzins: in Top-Lagen ein Plus von +3,9%, in Randlagen unverändert +2,4% und in Landgemeinden noch immer – trotz einer erheblichen Aufhellung gegenüber der Vorjahresprognose – ein Minus von -2,2%.

Für Baugrundstücke liegt die Preiserwartung der Immobilien-Experten bei +2,5%, für Einfamilienhäuser bei +4,2% und für land- und forstwirtschaftliche Flächen – aufgrund eines sehr knappen Angebots – bei +1,1%.



Presseinformation

Die zu erwartenden Preissteigerungen sind demzufolge am höchsten bei Einfamilienhäusern, gefolgt von Eigentumswohnungen in zentralen Lagen und den Mietwohnungen ebendort.

Kommentar Kärnten / Klagenfurt

„Im Jahr 2018 war der Verkaufswert der Immobilienverkäufe geringer als 2017, da im Vorjahr sehr große Transaktionen stattfanden“, erklärt Daniel Lobnik, MSc, Geschäftsführer von RE/MAX Pro in Klagenfurt. *„Bei Wohnungen und Häusern sind aufgrund der guten Nachfrage die Verkäufer, wie schon 2017, in einer sehr guten Position. Das Angebot ist hier etwas geringer geworden.“* Die Preisentwicklung bewertet der Immobilien-Experte leicht steigend. Lobnik weiter: *„Im Vergleich zu anderen Ballungszentren in Österreich ist das Preisniveau für Anleger bei uns niedriger und ein Investment daher viel lukrativer.“*

Bei Mietwohnungen ortet er eine geringere Nachfrage. Gesucht sind Klein- und Gartenwohnungen von Studenten und Mitarbeitern im Umfeld größerer Institutionen. Derzeit werden im Südosten von Klagenfurt von mehreren Wohnbaugenossenschaften bis zu 900 Wohnungen errichtet und im Bereich Klagenfurt-Viktring von Bauträgern über 300 Wohnungen entwickelt.

Das Interesse an Einfamilienhäusern in Klagenfurt und im Speckgürtel der Landeshauptstadt ist sehr hoch – je weiter von Klagenfurt entfernt, desto geringer ist die Nachfrage. Besonders begehrt ist das Klagenfurter Umland mit einer Fahrzeit von zehn bis fünfzehn Minuten ins Zentrum im Preissegment von 200.000 bis 300.000 Euro. Bei Einfamilienhäusern ist weiterhin ein – lageabhängiger – moderater Preisanstieg festzustellen.

Für 2019 erwartet Lobnik einen Anstieg bei Angebot und Nachfrage, *„weil viele Kunden aufgrund des zu erwartenden Wertzuwachses, der derzeitigen Zinssituation und der Sicherheit, die Immobilien bieten, weiterhin kaufen.“*

Kommentar Kärnten / Seeboden/Spittal

„In Seeboden, Millstatt und Spittal ist ein hoher Neubauanteil festzustellen“, sagt Susanne Pertl, Büroleiterin von RE/MAX Impuls in Seeboden am Millstätter See. *„In unserer Region werden im Durchschnitt pro Monat rund 20 Wohnungen verkauft, hauptsächlich sind dies Neubauwohnungen.“* Das Angebot an gebrauchten Eigentumswohnungen ist eher gering. Aber gerade in den See- und Schigebieten herrscht bei Eigentumswohnungen eine große Neubauaktivität. *„Anzumerken ist allerdings auch, dass der Anstieg der Baukosten auf den Gesamtpreis bei neu errichteten Eigentumswohnungen erheblich durchschlägt.“* Die teuersten Eigentumswohnungen haben einen Seezugang und sind sehr rar, Seeblickwohnungen werden um bis zu 6.000 Euro pro m² verkauft. Für zentrale Eigentumswohnungen werden aktuell Preise von 3.800 bis 4.800 Euro pro m² erzielt, bei Penthäusern bis zu 6.000 Euro pro m².

Beispielsweise errichtet ein privater Bauträger ein 24-Einheiten-Wohnbauprojekt in Seeboden-Zentrum mit dringend benötigten, zentral gelegenen Mietwohnungen. Sowohl das Angebot an Mietwohnungen wie auch an Wohnungen beim gemeinnützigen Wohnbau steigt in der Region nicht so schnell wie die Nachfrage.



Presseinformation

Bei Einfamilienhäusern im unteren Preissegment bis 200.000 Euro ist das Angebot gering und die Nachfrage sehr hoch, im mittleren Preissegment bis 400.000 Euro ist das Angebot gleichbleibend und im oberen Preissegment ist die Nachfrage sowie das Angebot ausgeglichen.

Das Angebot an Baugrundstücken ist in der Region gut. In Landgemeinden ist mit 30 bis 60 Euro pro m² zu rechnen. Preisbildend spielen dabei die Lagefaktoren Infrastruktur und Verkehrserschließung eine immer wichtigere Rolle.

Für 2019 erwartet die Immobilien-Expertin einen leichten Preisanstieg und einen Rückgang bei der Anzahl der Neubau-Eigentumswohnungen im Vergleich zu 2018. Bei den Einfamilienhäusern im unteren Preissegment werden die Preise leicht steigen, während sich im mittleren und höheren Preissegment die Preise nicht nennenswert ändern werden. Als Trend für die nächsten Jahre ortet Pertl eine leicht steigende Nachfrage nach Kärntner Immobilien aus Deutschland und dem Wiener Raum.

NIEDERÖSTERREICH

Prognose Niederösterreich 2019

Weiterhin durchaus positiv bleiben die Einschätzungen der RE/MAX-Experten für den niederösterreichischen Immobilien-Markt: +3,1% mehr Nachfrage und +0,8% mehr Objekte lassen eine Immobilien-Preis-Steigerung um +3,2% realistisch erscheinen. Die Prognose-Erwartung bleibt also insgesamt sehr positiv, wenngleich auf einem durchwegs niedrigeren Niveau als in den beiden letzten Jahren.

Zugpferde am Markt sind die Baugrundstücke mit einem Nachfragezuwachs von einmaligen +6,1% und einer Preiserwartung von +5,5%. Beide Werte sind die höchsten unter den 17 abgefragten Immobilientypen in Niederösterreich.

Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in guten Lagen in Niederösterreich liefern sich um den zweiten Rang ein knappes Rennen: Bei der Nachfrage liegen die Einfamilienhäuser vorne (+4,6%) und beim Preis die Eigentumswohnungen in Top-Lagen mit +4,0%. Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser folgt mit +3,6%. Alle drei genannten Preis-Einschätzungen für 2019 liegen geringfügig unter den Werten der vorjährigen Prognose.

Für Eigentumswohnungen in Stadtrand-Lagen prognostizieren die RE/MAX-Experten hingegen eine unveränderte Preis-Dynamik, nämlich +2,0%, in Landgemeinden -0,6%. Bei Wohnungen mit freier Mietzinsbildung sehen die RE/MAX-Experten für 2019 in Top-Lagen ein Preis-Plus von +2,1%, am Stadtrand von +0,5% und in Landgemeinden ein Minus von -1,2%.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist eine kleine Preisbewegung nach oben (+1,6%) angesagt.



Presseinformation

Kommentar Niederösterreich / St. Pölten

„Derzeit ist St. Pölten Stadt ein hochinteressanter Markt, es herrscht eine rege Bau- und Kaufstätigkeit“, erklärt Mag. Bernhard Baumgartner, Geschäftsführer von RE/MAX Plus in St. Pölten. „Dies spiegelt sich auch in den vielen verkauften Eigentumswohnungen wider.“
Derzeit sind erstmals in der Landeshauptstadt größere Mengen an frei finanzierten Neubauten mit Preisen zwischen 2.800 bis 3.000 Euro pro m² am Markt. In St. Pölten errichten zahlreiche Genossenschaften sowie private Bauträger neue Wohnungen. Bei Eigentumswohnungen ist der Durchschnittspreis aufgrund der Neubautätigkeit spürbar gestiegen, bei älteren Eigentumswohnungen haben die Preise dagegen nur mäßig zugelegt. „In St. Pölten liegen die Preise für gebrauchte Wohnungen mit sehr guter Lage zwischen 1.800 bis 2.000 Euro pro m² und sind damit im Vergleich zu Wien noch immer sehr moderat“, erläutert Baumgartner. Baugrundstücke sind weiterhin gefragt.

Für 2019 erwartet der Immobilien-Experte eine Klärung, ob sich der Trend bei den Preisen von Neubauwohnungen weiter fortsetzt. Sollten die Preise bei Neubauwohnungen steigen, ist auch ein Preisanstieg bei gebrauchten Wohnungen zu erwarten. Bei Einfamilienhäusern werden Angebot und Nachfrage ausgeglichen sein, zu erwarten sind nur leichte Preisanstiege.

Prognose Niederösterreich / Speckgürtel um Wien 2019

Die Vorausschau der RE/MAX-Experten für den Speckgürtel um Wien lässt für 2019 durchwegs Steigerungen erwarten: +3,0% bei der Immobilien-Nachfrage, +1,2% beim Angebot und +3,0% beim Preis.

Der Renner im Speckgürtel wären die Baugrundstücke mit einem Nachfrageplus von 7,4%. Aber mit einem um -3,3% geringeren Angebot baut sich da ein erheblicher Preisdruck auf, und zwar im Ausmaß von +6,3%, ebenfalls ein Spitzenwert.

Die Vermutung liegt nahe, dass so manche gut gelegene, wertvolle Wiener Eigentumswohnung von den Besitzern in ein neues, noch zu bauendes Einfamilienhaus in Wien-Nähe getauscht werden soll und deshalb dafür ebendort Baugrundstücke in großer Zahl nachgefragt werden.

Einfamilienhäuser im Speckgürtel sind 2019 die Nummer 2 bei der Nachfrage-Entwicklung (+4,2%), aber ein Zuwachs im Angebot von nur +1,3% wird den Markt nicht befriedigen können, daher wird eine Preissteigerung von +3,0% in Aussicht gestellt.

Eigentumswohnungen im Speckgürtel sollen in besonders guten Lagen preislich um +3,5% zulegen, das ist erheblich weniger als in der Prognose für 2018.

Für den Stadtrand gilt +1,4% beim Wert und für schlechter erschlossene Landgemeinden ein kleines Minus von -0,6%.

Prognose für Wohnungen mit freiem Mietzins: In besonders guten Lagen im Speckgürtel werden die Preise um +1,9% steigen, am Stadtrand mit +0,3% ziemlich konstant bleiben und am Land sogar etwas zurückgehen (-1,5%).



Presseinformation

Die prognostizierte Preisveränderung bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken beträgt +2,8%.

Kommentar Niederösterreich / Speckgürtel um Wien

„Es ist bereits deutlich zu spüren, dass die Mehrzahl der Immobilienkäufer nicht mehr bereit ist, jeden Preis und vor allem überzogene Preisvorstellungen zu akzeptieren“, erklärt Wilhelm Fetscher, Geschäftsführer von RE/MAX DCI, der mit seinen Partnern Immobilienbüros in Tulln-Purkersdorf, Korneuburg-Stockerau, Mödling-Vösendorf und drei weitere Bürostandorte in den Wiener Bezirken 4., 10. und 22. führt. „Im Süden Wiens und hier vor allem im Bezirk Mödling ist bereits ein spürbarer Rückgang sowohl bei der Anzahl der Immobilientransaktionen, als auch bei den Preisen festzustellen.“

Für die nächsten Jahre erwartet Fetscher keinen nennenswerten Preisanstieg. *„Der Speckgürtel dehnt sich bei guter Verkehrsanbindung immer weiter aus“, sagt Fetscher, „und das Preisniveau von Wien und den guten Lagen im Speckgürtel ist beinahe schon ident. Ist eine entsprechend gute Infrastruktur nicht gegeben, spiegelt sich dies sofort sehr stark bei Nachfrage und Preis.“*

Auffallend ist für Fetscher das Überangebot an Mietwohnungen. *„Es wurden in den letzten Jahren sehr viele Neubau-Wohnungen – und hier vor allem von Privaten – zur Veranlagung gekauft. Die oft zu optimistischen Mietzins-Vorstellungen sind für viele Mietinteressenten einfach nicht leistbar und auch aufgrund des Überangebots häufig nicht realisierbar. Sowohl in Wien als auch im umliegenden Speckgürtel gibt es leider zu wenig leistbaren Wohnraum.“*

Prognose Niederösterreich außerhalb des Wiener Speckgürtels 2019

Außerhalb des Speckgürtels herrschen andere Prioritäten, aber dieselbe positive Grundstimmung für 2019: +3,1% mehr Nachfrage, magere +0,3% mehr Angebot und +3,4% mehr beim Preis.

Führend in der Preiserwartung sind außerhalb des Speckgürtels interessanterweise Eigentumswohnungen in Top-Lagen mit +4,6%, gefolgt von Baugrundstücken mit +4,5% und Einfamilienhäusern mit +4,3%. Erst dahinter folgen die Mietwohnungen in zentraler Lage mit freiem Mietzins mit +2,3%.

Kommentar Niederösterreich / Amstetten, Waidhofen/Ybbs

„Einfamilienhäuser mit einem Angebotspreis von 150.000 bis 250.000 Euro sind in der Region weiterhin sehr begehrt“, erklärt Stefan Alteneder, Geschäftsführer von RE/MAX Immo-Team in Amstetten und Waidhofen/Ybbs und Experte für das westliche Mostviertel. „In diesem Preissegment ist die Nachfrage sehr gut und deutlich höher als das Angebot.“ Generell waren 2018 mehr Immobilien am Markt als noch 2017. Nach Eigentumswohnungen besteht – auch von Anlegern – weiterhin eine große Nachfrage, auch in Gemeinden in Stadtnähe. Für den Immobilien-Experten scheint der Preiszenit bei Eigentumswohnungen aber erreicht. Größere Immobilienprojekte werden derzeit in Amstetten und in den Umlandgemeinden entwickelt. Derzeit liegen in Amstetten die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen bei 1.600 bis 2.000 Euro pro m², je nach Größe, Lage und Zustand.



Presseinformation

Bei Grundstücken sind die Preise leicht gestiegen, „insbesondere bei Bauland ohne Bauzwang ist ein Preisanstieg zu bemerken.“

Bei Neubau-Mietwohnungen kletterten die Mietpreise auf 7,50 bis 8,- Euro pro m², während bei älteren Mietwohnungen aufgrund des hohen Angebots die Preise leicht rückläufig sind. Derzeit sind in Amstetten und im Umland rund 250 Mietwohnungen am Markt.

Kommentar Niederösterreich / Donautal, Krems

„Die Preise für frei finanzierte Eigentumswohnungen in der Stadt Krems befinden sich derzeit zwischen 4.000 und 6.000 Euro pro m² und sind leicht gestiegen“, erklärt Stefan Tiefenbacher, MBA, Chef von RE/MAX Balance in Krems. Frei finanzierte Projekte sind z.B. der Business Park W86 oder das WTC Krems. „Auffallend ist, dass derzeit viele neue Bauträger aus dem Wiener Raum in Krems hochwertige Projekte umsetzen. Die teuersten Wohnungen in der Stadt liegen bei bis zu 6.000 Euro pro m².“ Bei gebrauchten Eigentumswohnungen haben sich die Preise stabilisiert.

Tiefenbacher empfiehlt „zehn Kilometer außerhalb der Stadt zu investieren, weil dort die Preise weit niedriger sind als in der Stadt.“ Bei den Mietpreisen ortet der Immobilien-Experte eine Obergrenze bei 900 Euro.

In der Stadt Krems geht das Angebot bei Baugrundstücken gegen Null, „auch wenn bereits Preise von bis zu 1.000 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden.“

Für 2019 erwartet Tiefenbacher einen geringen Preisanstieg bei neuen Eigentumswohnungen, auch werde die Nachfrage nach Einfamilienhäusern weiter hoch bleiben.

OBERÖSTERREICH

Prognose Oberösterreich 2019

In Oberösterreich gibt es 2019 – so die RE/MAX-Immobilien-Experten – eine größere Immobilien-Nachfrage (+1,5%). Für Immobilien-Interessenten wird das Angebot um magere +0,4% zulegen, die Preise dementsprechend um +2,6% steigen.

Die größte Bewegungsfreude bei Nachfrage und Preis zeigen in Oberösterreich die Baugrundstücke: Zwar unter dem Veränderungsniveau des Vorjahres, aber um mindestens einen Prozentpunkt dynamischer als alle anderen Immobilientypen. Die Nachfrage soll um weitere +4,4% steigen und die Preise um +4,6%.

Eigentumswohnungen in Innenstadtlagen sind 2019 mit +3,1% Nachfrageplus und +3,6% beim Preis die Nummer 2 betreffend Veränderungsintensität. Knapp dahinter folgen Einfamilienhäuser mit +3,1% beim Preis – das Angebot bleibt hier nahezu unverändert (+0,2%) und die Nachfrage steigt um +3,0%.

Für Wohnungen am Stadtrand werden Wertsteigerungen von +2,0% erwartet, in Landgemeinden eher eine Stagnation mit -0,2%.



Presseinformation

Wohnungen mit freiem Mietzins in zentralen Lagen sollen um +1,7% zulegen, am Stadtrand dagegen nur um +0,6% und am Land – je nach Gegend – sogar billiger werden (-0,9%).

Kommentar Oberösterreich / Linz

„In Linz ist das Angebot an Eigentumswohnungen sehr groß“, sagt Kurt Gattringer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Linz-City. „Derzeit werden zwischen 500 und 600 Wohnungen in der Stadt angeboten.“ Als Grund für das große Angebot ortet der Immobilien-Experte unter anderem zum Teil stark überzogene Preisvorstellungen der Verkäufer. Gattringer: „In Linz werden viele Wohnungen zu teuer angeboten, weshalb anzunehmen ist, dass nur mehr in den besten Lagen – und dann auch nur minimal – die Preise steigen werden. Bei Neubauprojekten in guter Lage muss man derzeit mindestens 4.000 Euro pro m² Wohnfläche bezahlen. Penthouse-Wohnungen kosten mindestens 5.000 Euro pro m² Wohnfläche. Auch das Angebot an Mietwohnungen ist in Linz sehr groß, dies spiegelt sich auch in den fallenden Preisen wider,“ so Gattringer. Aufgrund des großen Angebotes an gebrauchten frei finanzierten Mietwohnungen werden sich die Quadratmeter-Preise mittelfristig bei 7,- Euro Nettomiete einpendeln.

Gesucht sind Häuser in Top-Lagen, hier ist das Angebot allerdings sehr klein. Begehrt sind Objekte in Urfahr (Auberg, Biesenfeld und St. Magdalena), am Froschberg, Freinberg und in der Innenstadt – aber auch in diesen Lagen steigen die Preise nur moderat.

Bei Baugrundstücken im Linzer Speckgürtel ist mit einer geringen Wertsteigerung zu rechnen: Derzeit bewegen sich die Preise – je nach Lage – zwischen 150 und 300 Euro pro Quadratmeter.

Kommentar Oberösterreich / Traunsee und Attersee

Philip Steinkogler, RE/MAX Traunsee, stellt für 2018 eine gleichbleibende Entwicklung sowohl bei der Zahl der Immobilienverkäufe als auch bei den Preisen fest. Gegen den Trend sind nur die Preise für Neubauwohnungen aufgrund der Kostenentwicklung bei den Baupreisen gestiegen. In der Region ist das Angebot an Neubauwohnungen sehr gut. Bei Neubau-Anlegerwohnungen bis 3.500 Euro pro m² besteht eine rege Nachfrage.

In Gmunden und in den Randgemeinden werden in den nächsten Jahren rund 250 Neubauwohnungen entstehen. Junge Familien in Gmunden suchen entweder eine Bleibe in einer Mietwohnung oder nutzen verstärkt den geförderten Wohnbau.

Bei Baugrundstücken haben Interessenten in den Randgebieten, je nach Lage, mit Preisen zwischen 80 und 230 Euro pro m² zu rechnen.

Gestiegen ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bis 500.000 Euro – in diesem Preissegment wird derzeit sehr wenig am Markt angeboten. Im Hochpreissegment ab 700.000 Euro sind die Preise bei Einfamilienhäusern wie erwartet konstant geblieben.



Presseinformation

Steinkogler resümiert: „Der große Vorteil des Salzkammerguts ist die schöne und intakte Landschaft mit hohem Freizeitwert. Die zentrale Lage zwischen Wien, Linz, Salzburg und München erhöht für Zugezogene ganz wesentlich die Attraktivität der Region.“

Für 2019 erwartet der Immobilien-Experte die Fortsetzung der Trends von 2018.

„Im Bezirk Vöcklabruck ist das Angebot an Eigentumswohnungen sowohl bei Neubau- als auch bei Altbauwohnungen niedrig“, erklärt Andreas Reindl, Geschäftsführer RE/MAX Immocenter in Vöcklabruck/Attersee. „Derzeit herrscht danach eine starke Nachfrage, in den nächsten Jahren werden aber aufgrund der regen Bautätigkeit viele Neubauwohnungen auf den Markt kommen. Die Nachfrage nach kleinen Anlegerwohnungen ist sehr gut und die Preisentwicklung ging 2018 ein wenig nach oben. Günstiger sind Eigentumswohnungen, die 30 bis 40 Jahre alt sind, konstant blieben die Preise bei 15 bis 20 Jahre alten Wohnungen.“ Die Preisentwicklung bei teuren Wohnungen stagniert. Ein größeres Projekt entsteht derzeit in Schwanenstadt mit ca. 100 Eigentumswohnungen.

„Die Preise bei Mietwohnungen sind leicht fallend“, erläutert Reindl, „dies hängt mit der steigenden Anzahl an Anlegerwohnungen und dem damit verbundenen größeren Angebot zusammen.“

Bei den Einfamilienhäusern ist die Nachfrage nach alten, renovierungsbedürftigen sowie neuwertigen Objekten sehr gut. Das Angebot an Baugrundstücken ist im ländlichen Bereich sehr gut, „während im Zentralraum nur wenige Baugrundstücke vorhanden sind.“

Kommentar Oberösterreich / Braunau, Mattighofen, Ried

„Die Anzahl der Immobilientransaktionen ist in der Region ebenso wie der Verkaufswert nur mehr im einstelligen Prozentbereich gestiegen“, erklärt Ing. Christian Haidinger, geschäftsführender Gesellschafter von RE/MAX Innova mit Standorten in Braunau, Mattighofen und Ried. „Im Innviertel wuchs der Immobilienmarkt im Vergleich zu 2017 trotz hohem Niveau weiter, die Nachfrage nach Immobilien ist derzeit noch immer ungebremst. Teilweise kann in der Region der Bedarf nicht gedeckt werden.“ Haidinger prognostiziert für 2019 einen Preisanstieg über der Inflationsrate.

„In den Bezirksstädten sind die Preise gestiegen – punktuell um über zehn Prozent – und damit deutlich stärker als am Land, wo die Preissteigerungen geringer ausgefallen sind.“ In den Bezirksstädten fehlen die Baugrundstücke, die sowohl von Bauträgern als auch von Erbauern von Einfamilienhäusern stark gesucht werden. Bei frei finanzierten Eigentumswohnungen stellt Haidinger eine starke Bautätigkeit fest, „was aber den Preisanstieg bisher noch nicht gebremst hat.“

Gefragt sind weiterhin Eigentumswohnungen, „die Käufer achten aber bei Neubauwohnungen mehr auf Preis und Lage als in den vergangenen Jahren. Käufer von gebrauchten, zehn Jahre alten Eigentumswohnungen können mit 1.500 bis 1.900 Euro pro Quadratmeter rechnen, ältere und schlechtere Lagen liegen zwischen 1.000 und 1.500 Euro pro m². Bei neuen Eigentumswohnungen in Top-Lagen wurde manchmal die 3.000 Euro-Schwelle pro m² überschritten.“



Presseinformation

Bei Eigentumswohnungen im unteren Preissegment erwartet Haidinger für 2019 steigende Preise, „im oberen Preissegment ist mit keinem nennenswerten Preisanstieg zu rechnen.“ Große Projekte für Eigentumswohnungen sind in den Bezirksstädten in der Fertigstellungsphase und werden den Nachfragedruck reduzieren. Die Preise liegen dort zwischen 2.500 und 2.900 Euro pro m².

Das Angebot an Mietwohnungen hat sich in den letzten beiden Jahren insbesondere durch das Angebot von Genossenschaften deutlich verbessert, Preissteigerungen über der üblichen Wertsicherungserhöhung sind nur mehr schwer durchsetzbar.

Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage bei Preisen bis 250.000 Euro weiterhin sehr gut, während die Nachfrage nach hochpreisigen Einfamilienhäusern ab 400.000 Euro deutlich geringer ist. Entlang der Grenze zu Salzburg und Bayern ortet Haidinger weiterhin eine starke Nachfrage, weil die Preise jenseits dieser Grenzen deutlich höher sind.

SALZBURG

Prognose Salzburg 2019

Auf das Bundesland Salzburg kommt 2019 den RE/MAX-Immobilien-Experten zufolge bei der Nachfrage nach Immobilien ein spürbares Plus von +2,8% zu. Das Angebot wird mit +1,4% nicht mithalten können. Die Immobilienkäufer und -Mieter erwartet daher insgesamt eine deutliche Preissteigerung von +3,5%. Zum Vergleich: Für 2018 waren +4,2% angesagt, für 2017 sogar +5,8%. Die Wachstumskurve geht zwar noch immer nach oben, aber sie wird zusehends flacher.

Dies zeigt sich am wenigsten bei den 2019er-Preisen für Einfamilienhäuser (praktisch unverändert wie im Vorjahr bei +4,1%), jedoch massiv bei den Erwartungen für Baugrundstücke, deren Preisdynamik um ein Drittel abgesackt ist und trotzdem noch mit +4,9% auf dem zweiten Rang landet.

2019 sollen sich die Salzburger Eigentumswohnungspreise, wie sonst auch in den meisten Bundesländern, besser entwickeln als die neu abgeschlossenen freien Mieten. Für das Jahr 2018 lautete die Prognose ja noch, dass Wohnungsmieten in Stadt- und Stadtrandlagen stärker anziehen als die Kaufpreise.

Bei den Eigentumswohnungspreisen liegen die Preis-Erwartungen bei schwächeren +1,1% am Land, aber stärkeren +3,4% am Stadtrand und kräftigen +5,3% für innerstädtische Top-Lagen.

Für die frei zu vereinbarenden Mieten bei einer Neuvermietung lautet die Prognose: -0,4% in Landgemeinden, +1,1% am Stadtrand und +3,9% in guten Innenstadtlagen.

Kommentar Salzburg / Salzburg-Stadt und Salzburg-Umgebung

„2018 sind die Eigentumswohnungspreise mit zwei bis drei Zimmern in der Preisklasse von 3.000 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter weiter moderat gestiegen“, erläutert Rudolf Egger,



Presseinformation

Geschäftsführer von RE/MAX Servus in Salzburg und RE/MAX Spirit in St. Johann. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der unteren Preisklasse ist in der Stadt Salzburg und im Speckgürtel ungebrochen hoch, das Angebot hingegen sehr begrenzt. *„Im gehobenen Preissegment gibt es nach wie vor ein großes Angebot bei nahezu gleichbleibenden Preisen.“*

„Auch bei Einfamilienhäusern steht derzeit einem knappen Angebot eine sehr große Nachfrage gegenüber. Die Preise für Einfamilienhäuser haben im Jahr 2018 vor allem im Bezirk Salzburg-Umgebung spürbar angezogen, d.h. für Verkäufer sind sehr gute Preise erzielbar.“

Viele Menschen müssen speziell in der Stadt aus Leistbarkeitsgründen auf eine Mietwohnung zurückgreifen, die Anzahl der Neuvermietungen ist daher weiterhin auf hohem Niveau. Die Mietpreise sind konstant bzw. moderat steigend.

Kommentar Salzburg / St. Johann

„An sonnigen Standorten mit guter Infrastruktur sind auch 2018 die Preise gestiegen“, erklärt Hans Maurer, Geschäftsführer von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pongau.

„Neubauwohnungen mit zwei bis drei Zimmern sind unter 4.000 Euro pro m² kaum noch erhältlich, die Preise bewegen sich meist zwischen 4.000 und 4.500 Euro pro m².“ Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in der Region ungebrochen gut. Neue, größere aktuelle Bauträger-Projekte gibt es z.B. in Gastein mit genehmigter Zweitwohnsitzwidmung, Reihenhäuser in Goldegg Weng, kleinere Wohnanlagen am Hubangerl in St. Johann sowie eine Neubauanlage in Großgmain.

Der Markt für Einfamilienhäuser ist im Pongau klein. *„Wenn dennoch Objekte auf den Markt kommen, dann zu hohen Preisen.“*

Der Mietmarkt in der Region wächst, besonders in der Bezirkshauptstadt St. Johann besteht eine gute Nachfrage nach Mietwohnungen. Baugrundstücke werden häufig durch Bauträger erworben, die dann bereit sind, auch höhere Preise als Erbauer von Einfamilienhäusern zu bezahlen.

Maurer stellt ein ständiges Marktwachstum auch aus Gründen der soziodemografischen Veränderung fest: *„Ältere Menschen nutzen verstärkt das betreute Wohnen und ziehen aus ihrer bisherigen Immobilie aus.“*

Für 2019 erwartet der Immobilien-Experte, dass die Preise eher stagnieren werden, weil in der Region viele Bauträger-Objekte auf den Markt drängen.

STEIERMARK

Prognose Steiermark 2019

Im Allgemeinen erwarten in der Steiermark die RE/MAX-Experten für 2019 ein Wachstum auf allen Ebenen, wenngleich nicht mehr so rapid wie für das Jahr 2018 prognostiziert: Mehr Nachfrage (+3,7%), mehr Angebot (+2,5%) und höhere Preise (+4,9%).



Presseinformation

Die Preisdynamik kommt vor allem von den Baugrundstücken, den Eigentumswohnungen in Innenstadtlagen und den Einfamilienhäusern.

Steirische Einfamilienhäuser sollen aufgrund deutlich stärkerer Nachfrage (+4,1%) und nur minimal wachsendem Angebot (+1,0%) spürbar an Wert (+4,1%) gewinnen.

Eigentumswohnungen werden in Innenstadt-Top-Lagen beim Preis voraussichtlich um +5,0% und am Stadtrand um +3,7% zulegen, aber auch jene in Landgemeinden sollen mit +0,6% profitieren. Der Unterschied bei der Wertentwicklung zwischen Kauf und Miete ist beachtlich. Steirische Wohnungs-Neumieter dürfen sich über die im Vergleich dazu moderate Entwicklung bei frei zu vereinbarenden Mieten freuen: +2,2% in Top-Lagen, +0,2% am Stadtrand und mitunter rückläufig in Landgemeinden (-1,1%).

Die steirischen Baugrundstücke werden beim Preis über dem österreichweiten Trend ähnlich wie in der letzten Prognose um +6,5% zulegen, befeuert von einer Nachfrage, die um +6,4% nach oben geht, der aber ein kleiner werdendes Angebot gegenübersteht (-0,8%).

Die Erwartungshaltung für land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Steiermark soll um +1,0% über dem Vorjahr liegen. Die Wachstumskurve schwächt sich allerdings ab.

Kommentar Steiermark / Graz, Graz Umgebung

„2018 wurde in Graz die Anzahl der Wohnungstransaktionen im Vergleich zum Rekordjahr 2017 nochmals übertroffen. Die Nachfrage nach Immobilien ist größer als das Angebot, sowohl bei Wohnungen als auch bei Einfamilienhäusern und Grundstücken“, sagt Ing. Alois Marchel, Geschäftsführer von RE/MAX Classic, mit Immobilienbüros in Graz und Gleisdorf. Als Grund ortet der Immobilien-Experte den starken Zuzug nach Graz. Marchel rechnet bei Eigentumswohnungen mit einem Preisanstieg von 3 bis 5 Prozent. Grund für diese Preisentwicklung sind steigende Preise für Baugrundstücke und für Bauleistungen. Bei gebrauchten Wohnungen, die sich aufgrund ihrer Lage und Größe (40 bis 65 m²) sehr gut zum Vermieten eignen, ist das Angebot relativ gering.

„Wir haben in Graz aber ein sehr gutes Angebot an Neubauwohnungen. Hier besteht der Trend, dass die Kunden sehr stark auf Qualität achten.“ Für die nächsten Jahre rechnet Marchel mit einem weiteren Anstieg der Bauaktivitäten. In Graz entwickeln sich derzeit der Bezirk Eggenberg – wegen der Fachhochschule Joanneum – sowie der Südwesten sehr gut. Beispielsweise hat die Österreichische Wohnbaugesellschaft hier Bauland gekauft.

Auffallend ist auch, dass Bauträger verstärkt im Speckgürtel von Graz tätig sind. *„Für Jungfamilien ist es aufgrund des Preisanstiegs in der Stadt schwierig, leistbare Eigentumswohnungen zu finden. Darum auch das große Interesse am Speckgürtel, hauptsächlich südlich und östlich von Graz“,* erklärt Mag. Margot Clement, MBA, Geschäftsführerin RE/MAX For All, *„also an Randgemeinden wie Gössendorf, Feldkirchen, Seiersberg und Raaba.“* Diese Gemeinden bieten eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zeichnen sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Derzeit besteht in Graz der Trend, hausähnliche Eigentumswohnungen zu errichten, *„mit großem Garten und einer großen Terrasse.“*



Presseinformation

Das Angebot an Mietwohnungen ist in Graz größer als die Nachfrage. *„Der Leerstand ist damit begründet, dass viele ältere Wohnungen nicht mehr den aktuellen Standards entsprechen“*, erklärt Marchel. Die Nachfrage nach Wohnungen bis 55 m², häufig Startwohnungen und Singlehaushalte, ist sehr gut. *„In Graz sind derzeit 3.300 Mietwohnungen am Markt“*, ergänzt Clement. *„Der Mietinteressent hat eine gute Auswahl bei konstanten Preisen.“* Clement erwartet, dass die Mietpreise geringfügig sinken werden. Leerstände finden sich häufiger bei größeren Wohnungen.

„Bei Baugrundstücken besteht im Stadtgebiet Graz und Graz-Umgebung eine sehr hohe Nachfrage, insbesondere für die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern“, sagt Erich Sixt, Bürobetreiber von RE/MAX Nova in Graz. Bei Einfamilienhäusern in Graz und Graz-Umgebung besteht nach wie vor eine sehr gute Nachfrage, weil auch sehr wenige Objekte am Markt sind. Diese Region wächst auch in der Steiermark am stärksten, *„weil die Infrastruktur und die Lebensqualität passen.“* Zu erwarten sind Preisanstiege bei gebrauchten Einfamilienhäusern.

Kommentar Steiermark / Schladming

„Das Einfamilienhaus ist für Einheimische noch immer der beliebteste Immobilientyp im steirischen Ennstal, mit einer weiterhin sehr guten Nachfrage, jedoch einem eher geringen Angebot“, sagt Ing. Gerhard Zechmann, RE/MAX Nature. *„Lediglich in den Randlagen ist die Nachfrage etwas geringer, weil die Interessenten eher in zentralen Lagen wohnen möchten.“* Bei den Eigentumswohnungen hält die hohe Nachfrage in den Städten und größeren Gemeinden weiterhin an, während sie in den kleineren Orten am Land weit geringer ist, *„was sich natürlich auch in den Preisen widerspiegelt.“* Aktuell ist die Neubautätigkeit in Schladming eher gering. Neu errichtete Objekte bzw. Projekte bewegen sich zudem oft in einem Preissegment, welches die finanziellen Möglichkeiten der heimischen Bevölkerung meist übersteigt. *„Die Schladminger Wohnungspreise sind mit jenen von Graz durchaus vergleichbar“*, ergänzt Zechmann. Sowohl eine gesteigerte Nachfrage als auch eine wachsende Bautätigkeit erkennt der Experte im Bereich Aich und in Haus im Ennstal.

Generell erwartet Zechmann für 2019 etwas mehr Angebot bei den Eigentumswohnungen. Das Angebot an Baugrundstücken ist weit geringer als die Nachfrage.

Aktuelle Bau-Projekte finden sich laut Zechmann in Aich (46 Wohneinheiten), in Haus/E. (33), in Gröbming (19), in Irdning (14) und in Ramsau/D. (30 Wohneinheiten) in Bau.

TIROL

Prognose Tirol 2019

Eher verhalten im Vergleich zur Prognose des Vorjahres ist die generelle Einschätzung der Tiroler RE/MAX-Experten für den Immobilienmarkt 2019: Nur wenig mehr Nachfrage (+0,7%), ein Angebot, das um -0,9% einknickt und ein Preisgefüge, das um +2,6% anzieht.

Baugrundstücke sind der Renner, die Nachfrage boomt (+6,3%), allerdings geht das Angebot signifikant zurück (-2,1%). Die Preise sind dementsprechend im Aufwind: +6,5%.



Presseinformation

Während in den anderen Bundesländern die Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen im Stadtkern am obersten Ende der Begehrlichkeitskala stehen, zieht es die Tiroler in die Eigentumswohnungen am Stadtrand: +4,3% Nachfrageplus und +4,9% beim Preis. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage geht also noch weiter auf.

Gefragt wären auch mehr Einfamilienhäuser (+4,3%), aber das Angebot hält dem nicht Stand, im Gegenteil: -2,8%. Die Wertsteigerung, auf die glückliche Verkäufer hoffen dürfen, liegt demzufolge bei +3,9%. Für Eigentumswohnungen in zentralen Lagen lautet die Preiserwartung +3,8% und in Landgemeinden +2,0%.

Die vorsichtige Gesamt-Stimmung rührt allem Anschein nach vom Mietmarkt her: Mieten in zentraler Lage und am Stadtrand sollen – sofern neu abgeschlossen und frei vereinbar – um +0,8%, also weit unter allen Entwicklungen am Kaufmarkt steigen. In Landgemeinden können diese aufgrund schlechterer Infrastruktur bzw. schlechterer Anbindung und vielleicht auch noch älterer Bausubstanz um -0,8% nachgeben.

Kommentar Tirol / Innsbruck

„Wie schon in den letzten Jahren ist das Bevölkerungswachstum von Innsbruck sehr groß“, erklärt Arno Wimmer, Geschäftsführer von RE/MAX Immoreal in Innsbruck und bundesweiter Berufsgruppensprecher für die Immobilienmakler. „Von 2007 bis 2017 ist die Stadt um über 15.000 Einwohner auf 132.000 (+13,6%) ausschließlich durch Zuzug gewachsen. Schon allein dadurch resultiert eine starke Nachfrage nach Wohnungen.“ Derzeit ist in Innsbruck das Angebot von geförderten sowie von preiswerten Eigentumswohnungen äußerst gering. *„Anzumerken ist, dass die Preise für Eigentum das Budget vieler Interessenten übersteigt“,* sagt Wimmer. *„Aus diesem Grund suchen viele vermehrt leistbaren Wohnraum in den Randgemeinden von Innsbruck, aber auch hier ist im frei finanzierten Bereich bei Eigentumswohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 3.500 bis 4.000 Euro und darüber zu rechnen. In den letzten drei Jahren stiegen in einzelnen Randgemeinden die Quadratmeterpreise um bis zu 1.000 Euro.“* Der Trend nach Eigentumswohnungen ist in Innsbruck ungebrochen.

Im Spitzenbereich finden sich vereinzelt Preise über 8.000 Euro pro m², wobei die Verkaufszeiten etwas länger geworden sind. *„Bei unsanierten Wohnungen, also im unteren Preissegment, sind die Preise in etwa gleichbleibend. Bei hohen Betriebskosten, erheblichem Sanierungsaufwand und weniger attraktivem Umfeld sind teilweise auch Preisreduktionen zu verzeichnen.“*

Bei den Mietwohnungen stagnieren die Preise trotz steigender Nachfrage. Wimmer erwartet, dass Kurzfristvermietungen in herkömmlichen Wohngebäuden (Stichwort Airbnb) dem Markt weiterhin Wohnungen entzieht, *„wobei politische Maßnahmen in diesem Bereich zu erwarten sind.“*

Nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser besteht weiterhin eine starke Nachfrage mit starkem Preisanstieg. Bei Baugrundstücken, die eine verdichtete Verbauung zulassen, ist eine andere Preisentwicklung festzustellen, weil die Gemeinden andere Rahmenbedingungen setzen, um geförderten Wohnbau zu forcieren und um so die Wohnungspreise zu reduzieren.



Presseinformation

Kommentar Tirol / Bezirk Innsbruck-Land und Schwaz

„Die Nachfrage nach Immobilien ist weit größer als das Angebot“, erklärt Bernd Senn, Geschäftsführer RE/MAX Immopartner, mit Sitz in Telfs und Schwaz, „ein Trend, der sich im zweiten Halbjahr weiter verstärkt hat.“ Zudem sind die Preisvorstellungen vieler Verkäufer deutlich überzogen. „Es besteht ein starker Zuzug in die Region aus der Stadt Innsbruck, weil sich viele die Preise aus der Landeshauptstadt nicht mehr leisten können“, ergänzt Senn. Die Preise für Eigentumswohnungen ziehen in den Bezirken Innsbruck-Land und Schwaz nach wie vor an, „wobei die Käufer nicht mehr bereit sind, jeden Preis zu bezahlen oder es einfach nicht können.“

Bei Neubauprojekten sind die Grundstückspreise und die Baukosten wesentlich gestiegen. Dies unterstützt den Trend zu teureren frei finanzierten Eigentumswohnungen, ohne dass Wohnbauförderung beansprucht werden kann. Wohnbaugeförderte Wohnungen sind nahezu nur noch bei gemeinnützigen Wohnbauträgern zu haben.

Aufgrund der gestiegenen Preise wird es für Anleger immer schwieriger, eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Bei den Mietpreisen bemerkt der Immobilien-Experte keinen Preisanstieg.

Für die nächsten Jahre erwartet Senn, „dass sich der Markt aufgrund steigender Marktzinsen verändern wird. Es wird wieder mehr Immobilien-Angebot geben und die Preise werden aufgrund schwächerer Nachfrage unter Umständen stagnieren bzw. zurückgehen.“

Kommentar Tirol / Kitzbühel, St. Johann

„Der Markt in der Region wird von zwei Käufergruppen dominiert. Einerseits sind es Käufer aus der Region, die nach üblichen Immobilien suchen, andererseits sind es Käufer von Luxusimmobilien“, erklärt Christian Pfurtscheller, MBA, Geschäftsführer RE/MAX Premium mit Büros in Kitzbühel und St. Johann in Tirol. „Derzeit bewegen sich für Eigentumswohnungen die Preise außerhalb von Kitzbühel zwischen 3.500 und 6.000 Euro pro m², in der Stadt über 9.000 Euro pro m².“

In St. Johann errichten Bauträger derzeit mehrere Objekte: das Projekt Dorfschmiede, die Südtirolersiedlung, der Kaisergarten, die Residenz Goldener Löwe und der Koasapark. Bei Immobilien im normalen Preissegment entspricht die regionale Preisentwicklung jener des gesamten Bundeslandes.

Die Anfragen nach Zweitwohnsitzen in Kitzbühel sind noch größer als 2017, dadurch ist das Angebot geringer geworden und die Preise sind gestiegen. Pfurtscheller hebt hervor, „dass sich Luxusimmobilien in einer Preisklasse von mehr als 10.000 Euro pro m² bewegen. Besonders gesucht sind die klassischen Chalets in Altholzoptik mit einer modernen Ausstattung. Die Klientel dafür kommt hauptsächlich aus dem süddeutschen Raum.“

VORARLBERG

Bei Eigentumswohnungen aber auch bei Häusern und Grundstücken ist die Bereitschaft, zu verkaufen, im Vergleich zu 2017 gestiegen. „Das Angebot war 2018 deutlich größer als im Jahr davor“, erklärt Reinhard Götze, Geschäftsführer von RE/MAX Immowest, mit zwei



Presseinformation

Immobilien-Büros in Bregenz und Lauterach. *„Die Verkäufer merken zudem immer mehr, dass sie nicht mehr um jeden Preis verkaufen können.“* Ein wichtiges Thema für die nächsten Jahre wird für Vorarlberg leistbares Wohnen sein, weil die Nachfrage – auch durch den Zuzug aus dem EU-Raum – weiter steigen wird. Wohnbau-Großprojekte sind in Lochau das Seedomizil mit über 200 Wohnungen und an die 100 Wohnungen in der Wohnlage Seeschanze. Bemerkenswert ist auch das Quartierentwicklungsprojekt Jahnplatz in Feldkirch, dort werden ca. 50 Wohnungen errichtet.

Bezüglich Mietwohnungen stellt Götze fest, dass *„hochpreisige Wohnungen schwerer als bisher zu vermieten sind.“* Durch die Förderung des Landes beim sozialen Wohnbau nimmt auch der Druck am Vermietungsmarkt ein wenig ab.

Der Immobilien-Experte stellt eine starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Wert von 400.000 bis 600.000 Euro fest, wobei anzumerken ist, *„dass das Angebot noch immer zu gering ist.“*

Nach Baugrundstücken ist in Vorarlberg die Nachfrage sehr groß und die Preiskurve zeigt weiter nach oben. Da ab Frühjahr 2019 das Raumplanungs- und Grundverkehrskonzept des Landes eingeführt wird, nutzen sehr viele den Zeitraum bis dahin, um private und gewerbliche Grundstücksangelegenheiten zu klären. *„Mit Änderungen des Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetzes will die Vorarlberger Landesregierung nun aktiv gegen Baulandhortung vorgehen“,* sagt Götze. *„Dementsprechend kann Bauland nur erworben werden, wenn der Käufer sich bereit erklärt, innerhalb der gesetzlichen Frist zu bebauen bzw. sich bewusst ist, was nach Ablauf der gesetzlichen Frist auf ihn zukommen wird.“* Ausgenommen davon sind die öffentliche Hand, gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sowie Unternehmen, die ihren Betriebsstandort erweitern wollen. Eine weitere Neuerung: Neuwidmungen von Bauflächen sollen auf sieben Jahre befristet werden. Wird in dieser Zeit nicht gebaut, erlischt die Umwidmung ohne eine Entschädigung für den Käufer.

RE/MAX-Empfehlungen für 2019

- Investitionen in Immobilien, speziell in attraktiv kalkulierte Vorsorgewohnungen und Baugrundstücke ohne Bauverpflichtung, bleiben mangels alternativer Geldanlagemöglichkeiten auch für 2019 ein heißer Tipp.
- Aufgrund der guten Nachfrage und des knappen Angebots am Immobilienmarkt ist den Kaufinteressenten zu empfehlen, bereits vor Beginn der Immobiliensuche die finanziellen Möglichkeiten auszuloten. So können sie sicherstellen, dass sie bei ernsthaftem Interesse an einer Immobilie sehr rasch entscheiden können.
- Bei der Immobilienfinanzierung lohnt sich ein genauer Vergleich der Konditionen. Fixzinsvereinbarungen über einen längeren Zeitraum sind zu empfehlen.
- Vor dem Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung ist unbedingt auf den Erhaltungszustand des Gebäudes, die Höhe der monatlichen Betriebskostenvorschreibung und das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung zu achten.
- Aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen ist die Schaffung von Wohnungseigentum zur Pensionssicherung noch immer zu empfehlen. Wer die finanziellen Möglichkeiten hat, sich während seiner Berufszeit rechtzeitig Wohnungseigentum zu schaffen, oder eine Vorsorgeimmobilie zu erwerben, hat folglich in der



Presseinformation

Pension erheblich mehr frei verfügbares Einkommen oder sogar ein zusätzliches Einkommen.

- Der Traum von den eigenen vier Wänden lässt sich unverändert in jeder Form – egal ob Eigentumswohnung oder Mietwohnung, Reihenhaus oder Einfamilienhaus – am Stadtrand und vor allem in Landgemeinden wesentlich günstiger verwirklichen als in der Stadt.
- Speziell bei Mietwohnungen gibt es aktuell ein gutes Angebot, Mieter haben in vielen Regionen die Möglichkeit mehrere Wohnungen zu vergleichen. Vielerorts sind die Mietkosten konstant bzw. sogar leicht rückläufig.
- Einfamilienhaus- und Wohnungsbesitzer bzw. auch Eigentümer von Baugrundstücken, die ans Verkaufen denken, sollten die positive Marktsituation nutzen. Das Angebot ist knapp, die Nachfrage sehr gut und die Finanzierungsmöglichkeiten für Käufer sind weiterhin sehr günstig.
- Wer ein Gasthaus, Bürogebäude, Ladenlokal oder Betriebsgebäude in B- oder C-Lagen besitzt und veräußern oder vermieten möchte, sollte zusammen mit Immobilien-Experten Überlegungen anstellen, welche anderen Nutzungsmöglichkeiten noch möglich sind.
- Grundbesitzer, die ihr Grundstück selbst langfristig nicht nutzen bzw. auch nicht verkaufen wollen, sollten über alternative Nutzungsmodelle, wie z.B. Baurechtsmodelle, nachdenken.

ImmoSpiegel: Die exaktesten Zahlen in der österreichischen Immobilienwirtschaft

Wie schon in den vergangenen Jahren wird RE/MAX im März mit dem RE/MAX ImmoSpiegel umfassendes Zahlenmaterial aller tatsächlich verkauften und verbücherten Immobilien in ganz Österreich zur Verfügung stellen, basierend auf der Kaufvertrags-Sammlung von IMMOUnited – den Experten für Immobiliendaten. *„Der RE/MAX-ImmoSpiegel ist traditionell wieder sowohl die zuverlässigste als auch die erste erscheinende Quelle, die Kaufpreis-Daten über alle Immobilienkäufe – und zwar flächendeckend für ganz Österreich (seit dem Jahr 2009) – veröffentlicht“*, erklärt Mag. Anton E. Nennung, Managing Director von RE/MAX Austria.

Weitere Informationen unter <https://www.remax.at/presse/pressemappe>. Alle Bilder und Grafiken – Abdruck honorarfrei.



Bildtext: „Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind unverändert gut. Ein anhaltend historisch niedriges Zinsniveau, ein noch immer gutes Immobilienangebot und eine nach wie vor sehr gute Nachfrage nach Immobilien und zwar sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern prägten das Jahr 2018. Daran wird sich auch im Jahr 2019 nichts Wesentliches ändern“, so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

Ansprechpartner für die Medien:

Dr. Wolfgang Wendy
Reichl und Partner PR
Tel: +43 (0)664 828 40 76
eMail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com