



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

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-



Presseinformation

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.

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.



Presseinformation

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%).

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.“*



Presseinformation

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 Preisenit 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. 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.“*



Presseinformation

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

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