



Presseinformation

Immobilienmarkt 2020:

Immobilien weiterhin sehr begehrt – moderat steigende Preise

RE/MAX konnte auch 2019 deutlich zulegen

RE/MAX Pressekonferenz, 2. Jänner 2020

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.

Markterwartungen für 2020: Immobilienmarkt unverändert positiv

Abermals sagt der RE/MAX-Immobilien-Zukunfts-Index RREFIX für das nächste Jahr über alle Immobilientypen für Gesamtösterreich ein minimal steigendes Immobilienangebot, eine leicht steigende Nachfrage und moderat steigende Preise voraus. Angebot, Nachfrage und Preise wachsen, aber geringer als im Jahr zuvor.

Der RE/MAX Real Estate Future Index, kurz RREFIX ist die Summe der Expertenmeinungen von rund 560 Immobilien-Experten in ganz Österreich. Er prognostiziert für 2020:

- Nachfrage nach Immobilien steigt stärker als das Angebot
- Weiterhin tendenziell leicht steigende Preise für Wohnimmobilien, allerdings meist unter den Vorjahres-Steigerungsraten
- Anstieg bei frei vereinbarten Mieten in zentralen Lagen nur halb so stark wie Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen
- Miet- und Eigentumswohnungen in zentralen Lagen mit geringerem Nachfrage- und Preiszuwachs als im Vorjahr, in Landgemeinden stärker als in den Vorjahren
- Baugrundstücke unverändert auf Nachfrage-Hoch, gefolgt von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen in zentralen Lagen auf Rang drei
- Gewerbeimmobilien: Aussichten 2020 minimal besser als für 2019

RE/MAX 2019: Honorar-Umsatz um +10,66 % gesteigert

- Steigerungen ausnahmslos in allen Bundesländern
- Rund 11.000 Transaktionsseiten mit einem Immobilienwert von 1,875 Mrd. Euro wurden begleitet
- DAVE, das RE/MAX-exklusive „Digitale Angebotsverfahren“ ist ein voller Erfolg, beinahe 700 Angebotsverfahren wurden erfolgreich abgewickelt
- Doppelspitze bei RE/MAX Austria: Peter Reikersdorfer seit 01.09.2019 neu mit in der Geschäftsführung
- Auszeichnungen 2019: Superbrands-Award zum dritten Mal in Folge



Presseinformation

Gesamt-Immobilienmarkt 2019

Amstetten, 2. Jänner 2020 – 2019 war, wie auch die vergangenen Jahre, wieder ein sehr gutes Immobilienjahr. Es wird laut RE/MAX-Hochrechnung wieder mit über 125.000 Immobilien-Verbücherungen im Jahr 2019 gerechnet, die Rekorde aus dem Jahr 2018 werden aber wohl nicht ganz erreicht werden. Die endgültigen Zahlen wird der RE/MAX ImmoSpiegel im März 2020 präsentieren.

„Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind weiterhin sehr gut. Ein anhaltend historisch niedriges Zinsniveau, ein zwar weiterhin leicht rückläufiges, aber noch immer gutes Immobilienangebot und eine – in den meisten Regionen – nach wie vor sehr gute Nachfrage nach Immobilien, sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern, prägten auch das Jahr 2019. Aus heutiger Sicht wird sich daran auch im Jahr 2020 nichts Wesentliches ändern“, so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

RE/MAX 2019: Umsatz, Transaktionszahl und Transaktionswert auf neuem Höchststand

RE/MAX, mit großem Abstand die Nummer 1 in der Immobilienvermittlung in Österreich, konnte den Umsatz des Vorjahres nochmals um +10,66 % steigern. Dabei wurden im Jahr 2019 rund 11.000 Transaktionsseiten mit einem Transaktionswert von 1,875 Mrd. Euro abgewickelt.

„Seit 20 Jahren ist es unser oberstes Ziel, im RE/MAX-Netzwerk unsere Dienstleistungen und Services im Sinne unserer Kunden weiterzuentwickeln. Das ist uns in vielen Bereichen sehr gut gelungen. 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 Immobilienadressen für MyRE/MAX-User oder DAVE, unser Digitales Angebotsverfahren. Alles Services, die unseren Kunden einen spürbaren Mehrwert bieten und auch sensationell gut angenommen werden“, sagt Reikersdorfer. „Das hat in den letzten zwei Jahren zu einer rund 25 %-igen und im Fünfjahresvergleich zu einer 50 %-igen Umsatzsteigerung im RE/MAX Netzwerk geführt.“

Die deutlichsten Umsatzsteigerungen im RE/MAX-Netzwerk gab es 2019 in den Bundesländern Kärnten (+54,4 %), Tirol (+17,9 %), Salzburg (+16,4 %) und Vorarlberg (+16,0 %), gefolgt von Oberösterreich (+11,6 %), Niederösterreich (+11,2 %) und dem Burgenland (+11,0 %).

DAVE: faire, transparente Preisfindung für Käufer und Verkäufer

Die für Immobilienkäufer wohl wichtigste Frage, *„Wie viel muss ich bezahlen, wenn ich die Immobilie unbedingt kaufen will, ohne dass ich mehr bezahle, als unbedingt notwendig?“* und die Gegenfrage der Verkäufer: *„Wie stelle ich sicher, dass ich alle möglichen Interessenten in den Prozess der Angebotslegung einbinde?“* haben eine gemeinsame Antwort, nämlich DAVE, das Digitale Angebotsverfahren von RE/MAX. Es garantiert eine für Verkäufer und Käufer faire Preisfindung und zwar schneller, transparenter, einfacher und sicherer als bisher möglich. Die individuelle Kundenberatung und die persönlichen Besichtigungen bleiben



Presseinformation

natürlich unverändert wie bisher, nur die Angebotslegung erfolgt online in einem klar strukturierten und abgesicherten Ablauf, ähnlich dem Online-Banking.

Im Jahr 2019 wurden beinahe 700 Verkäufe erfolgreich über DAVE abgeschlossen. Das günstigste Objekt wechselte um 45.000 Euro den Besitzer, das teuerste um 1,4 Mio. Euro.

„Wichtig für uns ist das Feedback der Kunden, sowohl von denen, die schlussendlich gekauft haben, wie auch von denen, die nicht gekauft haben. Alle waren unisono zufrieden mit der stressfreien Entscheidungsfindung und begeistert von der Transparenz und der Sicherheit von DAVE. Offensichtlich haben wir da den Nerv der Zeit getroffen“, freut sich Reikersdorfer.

Neue Doppelspitze bei RE/MAX Austria

Seit 1. September 2019 leiten Bernhard Reikersdorfer, MBA, und sein Bruder Peter Reikersdorfer gemeinsam die Geschäfte von RE/MAX Austria.

Während Bernhard Reikersdorfer für den Franchise-Verkauf, das Business Development, die Akademie und die Öffentlichkeitsarbeit zuständig ist, konzentriert sich Peter Reikersdorfer auf die Themen Digitalisierung und Marketing. *„Vor zwanzig Jahren hätte ich mir nie erträumen lassen, dass die RE/MAX Organisation die heutige Größe erreicht. Das Team wird immer größer und die in den letzten Jahren gewachsenen Strukturen möchten wir unbedingt weiter professionalisieren“,* erklärt Bernhard Reikersdorfer. *„Wir sind überzeugt, dass wir die Dienstleistungsqualität für unsere Kunden, die Endkunden, aber auch unsere Netzwerk-Makler und -Bürobetreiber noch weiterentwickeln können“,* erklären die Brüder unisono.

Neuerliche Auszeichnung

2019 erhielt RE/MAX Austria zum dritten Mal in Folge den Superbrands-Award 2019. 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.

Ziele für 2020

Für das Jahr 2020 hat RE/MAX Austria natürlich wieder ambitionierte Ziele. *„Weitere Standorte in den Ballungszentren wie Wien und Salzburg sind ebenso geplant, wie eine Steigerung der Makleranzahl. Die mittlerweile gute Marktpräsenz im Luxussegment bzw. im Gewerbebereich werden wir weiter forcieren. Die Digitalisierung werden wir zum Wohle der Kunden auch in Zukunft weiter vorantreiben, auch wenn das für uns erhebliche Investitionen im Bereich der Technologie bedeutet. Wir sind für eine erfolgreiche Zukunft menschlich wie technisch bestens gerüstet und noch immer voller Tatendrang. Wir erwarten voll Zuversicht und Freude ein spannendes und sicherlich auch wieder herausforderndes Jahr 2020“,* legt Reikersdorfer dar.



Presseinformation

PROGNOSE IMMOBILIENMARKT 2020:

Wachstumskurve positiv, aber moderater als in der Vergangenheit!

Österreichweit erwarten die 560 RE/MAX-Experten auch für 2020 ein Immobilienjahr voll positiver Tendenzen – eine positive, aber ruhige und unspektakuläre, moderate Aufwärtsentwicklung.

Konkret erwarten sie im Immobilienbereich insgesamt leichte Anstiege bei Nachfrage, Angebot und Preis. All diese Anstiege für 2020 liegen aber unter den erwarteten Anstiegen für 2019. Eine weitere Abflachung des Wachstums im Sinne einer „Normalisierung“ ist also in Sicht, allerdings auf geringerem Niveau als zuletzt.

Über alle Immobilientypen, Preisklassen und Gebiete zusammen – so die RE/MAX Experten – soll die Nachfrage demnach um „nur“ +2,6 % zulegen (nach zuletzt +3,0 %), das Angebotsplus wird jedoch nur +0,4 % betragen (statt zuletzt +1,0 %).

Der Preis wird auf die Abflachung der Nachfragekurve reagieren und 2020 „nur“ um +3,3 % statt zuletzt prognostiziert um +3,6 % zulegen.

Separat nach Angebot, Nachfrage, Preis und Bundesland getrennt wurden für den RE/MAX Real Estate Future Index 2020 wieder die 17 wichtigsten Kombinationen aus Lage und Immobilientyp analysiert, diesmal mit einigen interessanten neuen Ergänzungen im Bereich der Immobilientypen.

„Wir sehen eine sehr gute Grundstimmung: Die Maximalwerte sind geringer als in den Vorjahren, das deutet auf Kontinuität hin. Mehr Indikatoren als zuletzt sind im Plus, das zeigt eine unspektakuläre, aber positive Grundstimmung. 13 der 17 Preisindikatoren zeigen nach oben. Jene vier, die leicht nach unten weisen, liegen aber positiver als für 2019. So gesehen sind die Aussichten für alle Marktteilnehmer stabil und gut einschätzbar“, meint Mag. Anton E. Nennung, Managing Director bei RE/MAX Austria.

Die Trends in den PREISSEGMENTEN

Im oberen Preissegment der Immobilien wird die Nachfrageentwicklung positiver eingeschätzt als in den Vorjahren, wenngleich noch immer mit negativem Vorzeichen. Die Nachfrage-Prognose hat sich von -1,3 % (für 2018) und -0,4 % (für 2019) auf -0,3 % für 2020 erholt.

Die Angebotsprognose für die gehobene Preisklasse liegt für 2020 bei +0,6 % (nach +1,2 % für 2019 und +1,3 % für 2018).

Der leicht positive Preistrend im oberen Preissegment verstärkt sich etwas, nämlich auf +1,5 %.

Das mittlere Preissegment zeigt in der RREFIX-Prognose eine nach wie vor gute Nachfragedynamik mit +2,7 % (zuletzt +3,3 %). Das Angebot soll zwar wachsen, allerdings geringer als 2019 (+1,0 %) und geringer als die Nachfrage. Die Erwartungshaltung beim Preis ist mit +3,4 % unverändert gegenüber 2019.

Auch das untere Preissegment bei Immobilien entwickelt sich trotz Zuwachs langsam in Richtung Entspannung, denn die Zuwachsraten nehmen ab:



Presseinformation

Die Nachfrageentwicklung für 2020 liegt bei +4,7 %. Zum Vergleich: Für 2018 hieß es +7,8 % und für 2019 +5,7 %.

Das Angebot 2020 soll im unteren Preissegment nur um +0,3 % zulegen, nach +0,2 % für 2019 und +0,3 % für 2018, also eigentlich keine echte Veränderung.

Die Preise im unteren Segment sollen 2020 um +4,0 % steigen, was geringeren Raten als 2019 (+4,2 %) und 2018 (+5,6 %) entspricht.

„Diese und die nachfolgenden Indikatoren deuten darauf hin, dass der Markt in Richtung Gleichgewicht geht. Auch wenn die Einpersonenhaushalte weiter zunehmen und der anhaltende Zuzug in die Ballungsräume aufgrund der Binnenmigration aus Österreich und der EU vorhanden ist, so ist die grenzenlose Goldgräberstimmung am Wohnungsmarkt verfliegen. Der große Nachfrageüberhang ist zumindest teilweise – im wahrsten Sinn des Wortes – abgebaut. Gleichzeitig ist das Preisniveau in manchen Gegenden derart hoch, dass für einige Bevölkerungsgruppen Wohnungseigentum weder erreichbar noch erstrebenswert erscheint“, folgert Nenning.

Die Trends: IMMOBILIENTYPEN und LAGEN

Eigentumswohnungen in Top-Lagen: ungebrochen begehrt

Eigentumswohnungen in zentralen Lagen werden in der Nachfrage auf Rang drei – hinter den Baugrundstücken und Einfamilienhäusern – landen. Eine Nachfragesteigerung um +3,6 % wird 2020 erwartet, bei +4,6 % lag die Erwartung für 2019.

Weil das Angebot nur um +0,7 % (zuletzt: +1,1 %) zulegt, wird der Preisauftrieb auf hohem Niveau bleiben, sich aber im Vergleich zu den Vorjahren abschwächen, statt +5,6 % für 2018 und +4,5 % für 2019 sind für 2020 +4,0 % in Aussicht gestellt. Das ist der zweite Rang unter den 17 Immobilientypen. Interessant ist in diesem Zusammenhang eine neue Fragestellung, nämlich der Split nach Wohnungsgrößen: Dabei wird Wohnungen unter 65 m² ein Preisschub von +4,6 % und jenen über der Durchschnittsgröße von +2,0 % vorhergesagt.

Mietwohnungen in Top-Lagen: attraktiv, aber nicht mehr so heiß umkämpft

Auch für 2020 erwarten die RE/MAX-Immobilienexperten eine Nachfragesteigerung bei Mietwohnungen in zentraler Lage, allerdings auf spürbar niedrigerem Niveau als noch in den Jahren zuvor: +3,2 % für 2020. Für 2019 lag der Wert bei +4,1 %, für 2018 bei +5,5 % und für 2017 sogar bei +7,6 %. Es geht also wesentlich moderater bergauf als in den Jahren davor. Unter den 17 untersuchten Immobilientypen ergibt das bei der Nachfrage nur mehr den vierten Rang.

Das Angebot wächst 2020, wenngleich minimal geringer als 2019, nämlich um +1,2 %. Bei den frei zu vereinbarenden Wohnungsmieten in Top-Lagen sollte daraus bei Neuvermietungen insgesamt eine Steigerung von +2,0 % resultieren. Zum Vergleich die Prognose für 2019: Damals lag dieser Wert noch bei +2,7 %.

„Weil die Kaufpreise wieder stärker steigen werden als die frei zu vereinbarenden Mieten, kommt als Anlagemotiv vor allem die Sicherheit zum Tragen. Schließlich sind die möglichen Vermietungsrenditen aufgrund der unterschiedlichen Preisentwicklungen zwischen Kauf und Miete immer geringer“, so Nenning.



Presseinformation

Eigentumswohnungen am Stadtrand: Steigerung auf niedrigerem Niveau

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am Stadtrand steigt um +2,0 % (Vorjahr +2,4 %), das Angebot wächst um +1,3 % (Vorjahr +1,7 %) und der Preis legt um +2,5 % (Vorjahr: +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.

Mietwohnungen am Stadtrand: Entwicklung 2020 schwächer als 2019

Die Nachfrage nach und das Angebot an Mietwohnungen am Stadtrand werden 2020 gegenüber 2019 um rund +1,1 % anziehen. Bei Neuvermietungen mit freier Mietzinsbildung am Stadtrand erwarten die RE/MAX-Experten einen geringen Preisanstieg von +0,7 %, also in etwa auf Höhe der Vorjahreserwartung, aber bedeutend weniger als in Zentrumslagen.

Eigentumswohnungen in Landgemeinden: Preise beinahe unverändert

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Landgemeinden stabilisiert sich nach den RE/MAX-Experten tendenziell wieder auf dem Vorjahresniveau knapp unter Null (-0,2 %). Für 2017 lautete die Prognose -1,9 %, für 2018 -1,1 % und für das Jahr 2019 -0,3 %.

Das Angebot erweitert sich nur um +0,3 % (nach +0,6 %) und die Preise ziehen um +0,7 % an.

„Die Marktverbesserung der letzten Jahre für Eigentumswohnungen am Stadtrand und in Landgemeinden verfestigen sich offensichtlich. Weder sind weitere Attraktivitätsgewinne noch Rückschritte erkennbar“, meint Nennung.

Mietwohnungen in Landgemeinden: schwächelnde Preise

Die Prognosen für Mietwohnungen in Landgemeinden sind traditionell sehr zurückhaltend: Für 2020 wird mit schwächerer, bis nahezu gleichbleibender Nachfrage (-0,5 %) gerechnet, das ist positiver als 2019 (damals: -1,2 %).

Das Angebot bleibt nahezu konstant (+0,2 %) und die freien Mietzinsen werden zum Teil auch Einbußen in Kauf nehmen müssen: im Schnitt -0,5 %.

Penthouses, Lofts und Maisonetten: langsam wieder im Kommen

Für Penthouses, Lofts und Maisonetten wird für 2020 eine nahezu unveränderte Situation erwartet: -0,2 % bei der Nachfrage, -0,1 % beim Angebot und eine Preissteigerung von +1,1 %.

Einfamilienhäuser bleiben im Trend

Die Einfamilienhäuser haben sich in der Nachfrage-Erwartung um einen weiteren Rang verbessert (2018 noch auf Rang vier) und landen jetzt auf Platz zwei. Gleichwohl geht die Steigerungsrate bei der Nachfrage zurück, von +4,8 % (2018) über +4,3 % (2019) auf +3,8 % im Jahr 2020.

Das Einfamilienhaus-Angebot bleibt 2020 exakt auf dem Niveau von 2019. Die Auswirkungen auf die Einfamilienhauspreise lauten: +3,5 % für 2020, nach +3,7 % (2019) und +4,1 % (2018).

„Wer ein Haus mit Garten besitzt und es verkaufen möchte, weil z.B. die Kinder bereits ausgezogen sind und die Pflege und Instandhaltung beschwerlich wird, der hat aktuell sehr



Presseinformation

gute Chancen. Die Nachfrage ist gut, die Finanzierbarkeit ebenso und die Konkurrenz am Markt überschaubar. Mit einer realistischen Verkaufspreis-Einschätzung und einer professionellen Vermarktungsstrategie können mit Sicherheit sehr gute Preise erzielt werden“, erklärt Nenning.

Baugrundstücke bleiben wie 2019 auch 2020 das Maß aller Immobilienwünsche

Unverändert Rang eins bei der Nachfrage, Rang 17 von 17 beim Angebot und Rang eins bei der Preisentwicklung. Die Grundstücks-Nachfrage-Steigerung soll bei +5,1 % liegen, der Zuwachs soll also geringer sein als 2019 (+5,5 %), aber immer noch ausreichend für den Spitzenplatz.

Das Angebot soll um -2,3 % zurückgehen, das ist 2020 der schwächste Wert unter allen Kategorien.

Daher wird auch der Preis spürbar anziehen. Den Berechnungen zufolge um +5,3 %. Zum Vergleich: Vor wenigen Jahren war eine Wertsteigerung von nur +1 % erwartet worden. Seither ist die Prognose der Baugrundpreise jedes Jahr steiler hinauf gegangen. Für 2018 lautete sie dann +6,3 %, für 2019 noch +5,5 %. Für 2020 scheint sich also auch hier der Preisanstieg weiter leicht abzuschwächen.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen: Preise moderat im Plus

Die Situation für Agrarflächen ähnelt der im vergangenen Jahr: Die Preise für Wiesen, Ackerland, Wald und Weingärten werden auch 2020 voraussichtlich leicht (+0,7 %) anziehen. Die Nachfrage steht bei -0,1 % und das Angebot soll um -1,2 % zurückgehen.

Wohnobjekte in Einzellagen weiter im Aufwind

Für Wohnobjekte in Einzellagen, also eher unspektakuläre Objekte ohne direkte Nachbarn, liegen die Erwartungen für 2020 nahezu parallel zu jenen vom Vorjahr: Spürbar mehr Nachfrage (+2,6 %) und ein minimal sinkendes Angebot (-0,6 %) lassen Preissteigerungen im Bereich von +3,1 % erwarten.

Die alleinstehende Villa am Pistenrand mit unverbaubarem Blick über die Stadt / das Tal / den See, ist allerdings eine andere Kategorie, sie fällt unter Luxus.

Luxusimmobilien – erstmals erhoben

Für die Top-Fünf-Prozent bei Wohnungen und Häusern gelten etwas andere Regeln aufgrund anderer Einflussfaktoren. Erstmals abgefragt, werden bei Luxusimmobilien generell eine schwache Nachfrage (-0,3 %), ein geringfügig größeres Angebot (+0,4 %) und ein Preisniveau, das um +1,0 % anzieht, erwartet.

Wochenendhäuser

Kommt eine Renaissance der Wochenendhäuser? Den Wochenendhäusern wird seit Jahren eine sinkende Nachfrage nachgesagt. Werte bis minus 6 % wurden damals genannt. Minus 0,8 % ist der beste Wert seit Langem. Das Angebot soll um -0,7 % zurückgehen und der Preis erstmals wieder anziehen, nämlich um +0,5 %.

„Entscheidend ist dabei vor allem das Ambiente und was man an den Wochenenden dort unternehmen kann. Wandern, Mountainbiken, Schwimmen und Schifahren oder Langlaufen sichern eine entsprechend gute Nachfrage“, so Nenning. *„Das unbeliebte Rasenmähen, das Hauptargument gegen eine Wochenendbleibe im Grünen, übernimmt in der Regel längst ein Rasen-Roboter.“*



Presseinformation

Stadt- und Zinshäuser: ziehen wieder an

In der allgemeinen Landschaft der geringer werdenden Zuwachsraten fällt die Prognose für Stadt- und Zinshäuser 2020 höchst positiv auf.

So prognostizieren die RE/MAX-Experten für 2020 eine stärker wachsende Nachfrage mit +1,7 % (nach +1,3 % für 2019), ein unverändert schwaches Angebot (-1,3 %) und ein Preisplus von +2,2 % (nach +2,0 %).

Der Stadt- und Zinshausmarkt bewegt sich also wieder auf eine leichte Dynamisierung zu.

Gewerbeimmobilien

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



Presseinformation

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

Immobilienmarkt-Prognose Wien 2020

In der Bundeshauptstadt erwarten die Wiener RE/MAX-Experten für 2020 einerseits eine Entspannung bei Angebot und Nachfrage: das Nachfrage-Plus von +2,9 % ist geringer als zuletzt und das Angebots-Plus von +1,5 % ist größer als im Vorjahr. Dennoch wird insgesamt ein höherer Preisanstieg, nämlich um +4,1 % erwartet.

In Top-Lagen sollen die Preise für Eigentumswohnungen beinahe unvermindert um +5,2 % anziehen, die neu verhandelten Mietpreise mit freier Mietzinsbildung mit +2,7 % jedoch erheblich geringer als zuletzt (2019 +4,3 %) ausfallen.

Auch am Stadtrand ist eine ähnliche Bewegung spürbar: Obwohl die Nachfrage geringer steigt als im Jahr zuvor und das Angebot stärker wächst, ziehen die Preise für Eigentumswohnungen stärker an als zuletzt: um +2,7 % (für 2019: +2,3 %). Die frei zu vereinbarenden neuen Mieten legen dagegen nur um +0,8 % (für 2019: +1,0 %) zu.

Der Wert-Zuwachs bei Einfamilienhäusern soll nach den Wiener RE/MAX-Experten bei +4,0 % liegen, jener von Zinshäusern bei +4,4 %, beide Male ein halber Prozentpunkt mehr als in der 2019er Prognose.

Wer Baugrundstücke besitzt, darf sich glücklich preisen. Sie sind rar und höchst begehrt. Die Nachfragesteigerung (+6,3 %) ist stärker als bei allen anderen Immobilientypen, das Angebot zusammen mit den Zinshäusern das schwächste (-1,8 %). Dementsprechend liegt die Preiserwartung zwar unter dem Wert für 2018, aber über jenem von 2019, und zwar bei +6,5 % und damit auf Platz eins in Wien.

Maisonetten, Lofts und Penthouses haben nach der Konsolidierungsphase wieder Aufwind beim Preis: +1,9 %. Das Luxussegment (Top 5 %) der Wohnungen und Häuser soll um +1,7 % zulegen.

Kommentar Immobilienmarkt Wien

„Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Wiener Bezirken mit hoher Kaufkraft, wie Hietzing, ist weiterhin stark“, erklärt Johanna Prosenik, Geschäftsführerin von RE/MAX First in Wien Hietzing. „Fakt ist jedoch, dass das Immobilienangebot in Hietzing rückläufig ist. Die teuerste Wohnung kostete in Hietzing 7.800 Euro pro m². Die Immobilienexpertin stellt fest, dass der



Presseinformation

Trend zum Kauf von Vorsorgewohnungen in den meisten Wiener Bezirken weiterhin anhält, *„was unter anderem mit den niedrigen Zinsen zu tun hat.“*

Ein erwähnenswertes Objekt am Hietzinger Immobilienmarkt ist eine Stilvilla mit modernem Dachgeschoßaufbau, die perfekt klassischen mit modernem Stil verbindet. 360 m² Wohnfläche auf 1.100 m² Grund ergeben einen Kaufpreis von 2,5 Mio. Euro.

In Hietzing wurden laut Prosenik Einfamilienhäuser meist über einer Million Euro verkauft, das teuerste erzielte 4,75 Mio. Euro. Baugrundstücke sind im 13. Wiener Gemeindebezirk sehr rar. Einen Spitzenpreis erzielte ein Grundstück mit einem Preis von über 1.500 Euro pro m².

In den Bezirken innerhalb des Gürtels erwartet Ing. Mag. Christian Probszt, Geschäftsführer von RE/MAX Solutions in Wien 1, einen weiteren Preisanstieg bei neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen: *„Eigentumswohnungen sind weiterhin eine der beliebtesten Anlageformen. Gerade in Zeiten, in denen sich vieles rasch verändert, bieten Immobilien für viele Käufer eine große Sicherheit.“* Das Angebot in den Innergürtelbezirken ist klein und die Nachfrage wächst ständig. Für 2020 plant Probszt wieder das „Wiener Zinshausforum“, das sich dem Thema Nachhaltigkeit widmen wird. 2019 nahmen beim Wiener Zinshausforum 300 Teilnehmer teil.

„Auch im Jahr 2019 fand ein moderater Preisanstieg statt, der sicherlich nicht so stark war wie in den Jahren davor“, erklärt Mag. Manfred Zeilinger, Geschäftsführer von RE/MAX Emotion mit Schwerpunkt westliche Wiener Bezirke, insbesondere 14. Bezirk. *„Die Käufer sehen die Immobilie weiterhin als sichere Anlageform.“* Auffallend ist für den Immobilienfachmann, dass im 19. Bezirk viele Immobilien schon längere Zeit am Markt sind, *„was mit den unrealistischen Preisvorstellungen mancher Verkäufer zu tun hat.“* Beim Erstbezug von Neubauwohnungen achten die Käufer sehr stark auf die Mikrolage des Objekts. *„Aber auch hier kann es zu längeren Verkaufszeiten kommen“,* so Zeilinger. Bei neuen Eigentumswohnungen in Hütteldorf können die Preise bis zu 6.000 Euro pro m² erreichen. *„Die Preisspanne im 14. Bezirk ist sehr groß, wobei nahe vom 15. Bezirk mehr Vorsorgewohnungen gefragt sind, während in Hütteldorf eher für den Eigenbedarf mit oftmals besserer Ausstattung und größeren Grundrissen gesucht wird“,* beschreibt Zeilinger die Lage, *„dennoch sind die Preise in Hütteldorf noch immer geringer als in Hietzing. Es ist aber zu erwarten, dass das Interesse am 14. Bezirk in den nächsten Jahren noch weiter steigen wird.“* Im 15. Bezirk ortet Zeilinger noch keine Trendviertelentwicklung, wie es beispielweise im 16. Bezirk am Yppenplatz der Fall ist. Bei neuen Eigentumswohnungen in gehobener Ausstattung finden sich im 19. Bezirk auch Objekte im fünfstelligen Bereich. Zeilinger stellt für 2019 in den Bezirken 14 – 19 bei Eigentumswohnungen einen Preisanstieg von durchschnittlich +5 % fest. *„Bei Eigentumswohnungen im unteren Preissegment zwischen 40 – 60 m² ist der Preisanstieg aber höher als im oberen“,* so Zeilinger.

Bei Mietwohnungen herrscht in den westlichen Bezirken eine gute Angebotssituation, das wird sich auch auf die Preise auswirken, darauf sollten sich die Vermieter einstellen. Die Grundstückspreise sind 2019 teilweise im zweistelligen Prozentbereich gestiegen und Preise von 1.000 Euro pro m² und darüber sind auch schon im 14. Bezirk möglich. Bei Einfamilienhäusern in Wienerwaldlagen ist 2019 ein Preisanstieg von rund +8 % festzustellen. *„2020 wird der Preisanstieg abflachen und in guten Lagen sich der Trend aus den vergangenen Jahren fortsetzen“,* sagt Zeilinger.



Presseinformation

Phänomen Leerstände

Wilhelm Fetscher, Geschäftsführer von RE/MAX DCI, der mit seinen Partnern Immobilienbüros in den Wiener Bezirken 4, 10 und 22 und drei Büros im angrenzenden Niederösterreich führt, hat sich eingehend mit den Leerständen in Wien befasst. Er ortet zumindest drei diskussionswürdige Phänomene:

„Alleine in den Bezirken 10, 21 und 22 stehen mehrere tausend Neubau-Wohnungen leer“, so Fetscher. „Dieser Wohnraum wäre zwar theoretisch verfügbar, nur können oder wollen sich das anscheinend viele doch nicht leisten. Die reine Kalkulation, wie viele Quadratmeter kommen auf den Markt, greift für die Beurteilung der Wohnraumsituation zu kurz. Die Wohnungen müssen aufgrund der Lage, Größe und Ausstattung auch zu den Interessenten passen und für sie leistbar sein.“ Wohnungen stehen aber auch leer, weil offensichtlich den Eigentümern die in vielen Fällen illegale Kurzzeitvermietung aufgrund strengerer Kontrollen zu heiß geworden ist. Da rechnet Fetscher mit einigen Verkäufen in absehbarer Zeit, weil die geschäftsorientierten Eigentümer die erhofften Vermietungen doch nicht wie geplant realisieren können. *„Diese Verkäufe, die für die Verkäufer durchaus schmerzlich sein können, weil sie zu teuer eingekauft haben, könnten durchaus einen minimalen Entspannungseffekt auf den Markt bringen“,* so Fetscher.

Problematischer sieht Fetscher die Leerstände bei Wohnungen von Erben und Anlegern.

„Immer wieder sehen wir Eigentümer, die aufgrund des MRG eine herkömmliche Vermietung ablehnen. Oft sind das Erben, die nicht vor Ort wohnen oder auch Geldanleger. Gemeinsam ist beiden die Angst, dass die Vermietung einer einzelnen Wohnung unrentabel und stressig ist und vor allem, dass sie Mieter, wenn sie dann die Wohnung doch irgendwann selbst nutzen oder verkaufen wollen, nie wieder oder nur sehr schwer loswerden können. Für die Erben kommt dazu, dass sie auch oft nicht wissen, wie sie einen etwaigen Verkaufserlös aktuell sinnvoll anlegen könnten. Als Konsequenz daraus horten sie wertvollen Wohnraum, völlig unproduktiv, der in der Stadt einfach fehlt.“

Auffallend ist auch, dass so gut wie überall in Wien die Mietpreise der vergangenen Jahre nicht mehr zu bekommen sind.

Sehr stark nachgefragt sind derzeit Grundstücke, die für mehrgeschoßigen Wohnbau geeignet sind. *„Die Bauträger überbieten sich bei Preisen“,* so Fetscher.

BURGENLAND

Immobilienmarkt-Prognose Burgenland 2020

Auf das Burgenland sehen die burgenländischen RE/MAX-Experten 2020 generell ein positives Jahr zukommen, wenngleich mit geringeren Zuwächsen als in der letzten Prognose.

Eine schwächer steigende Nachfrage nach Immobilien von +4,0 % (+4,6 %), ein leicht sinkendes Angebot von -0,8 % (+0,8 %) und ein abgeschwächt positives Preisplus von +2,8 % (+3,8 %).

Die Preiserwartung für Einfamilienhäuser legt 2020 nur geringfügig zu: +1,6 % (nach zuletzt +3,8 %). Die Preise für Eigentumswohnungen in sehr guten Zentrumsanlagen sollen um +2,6 % (zuletzt +4,7 %) steigen und in Landgemeinden um +0,5 % (+2,3 %). Alle drei Werte sind unter den Zuwachserwartungen für das vergangene Jahr.



Presseinformation

Mietwohnungen in Top-Lagen mit freier Mietzinsbildung sollen um +1,4 % (+2,2 %) zulegen, am Land um -0,5 % (+1,2 %). Im Wohnimmobilienbereich zeigt sich im Burgenland eine klare Tendenz: leicht steigende Preise, aber unter den Erwartungen des Vorjahres.

Selbst beim besonders attraktiven Markt für Baugrundstücke erkennt man eine Verlangsamung beim Wertzuwachs: Statt +4,0 % wie für 2019 wird 2020 nur mehr +3,5 % erwartet.

Kommentar Immobilienmarkt Burgenland / Eisenstadt und Neusiedl am See

„2019 war das Angebot an Immobilien geringer als 2018 und die Preise sind moderat gestiegen“, erläutert Roswitha Knebelreiter, Bürobetreiberin von RE/MAX P&I mit Immobilienbüros in Neusiedl am See, Eisenstadt, Mattersburg und Bruck an der Leitha. Weiterhin gut ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bis 280.000 Euro im Bezirk Neusiedl am See, ebenso in Eisenstadt und im Umland. Besonders stark ist auch die Nachfrage nach günstigen, renovierungsbedürftigen Immobilien. Gesucht sind in Neusiedl am See auch hochwertige Häuser, die den modernsten Standards entsprechen, beispielsweise Niedrigenergie- oder Passivhäuser sowie Baugrundstücke in guten Lagen, am besten mit Seeblick. Auch sind hochwertige Eigentumswohnungen und ältere Wohnungen gut verkaufbar. Gründe für die starke Nachfrage sind für Knebelreiter – neben der Nähe zu Wien und zum Neusiedler See und dem Status der Bezirkshauptstadt – vor allem der Autobahnanschluss sowie die Grenznähe zur Slowakei und zu Ungarn.

Besondere Projekte sind neue Eigentumswohnungen in Neusiedl am See, die barrierefrei, energieeffizient konzeptioniert und zentrumsnah sind, sowie bereits fertig gestellte exquisite Eigentumswohnungen mit eigenem Spa in Seenähe. Der Quadratmeterpreis für diese besonderen Immobilien liegt bei rund 5.000 Euro.

Das Angebot an Mietwohnungen ist sehr groß und die Suchkunden haben somit mehr Vergleichsmöglichkeit. „Die Preise für Mietwohnungen mit guter Ausstattung und geringen Betriebskosten sind nur moderat gestiegen“, ergänzt Knebelreiter. Generell ist eine rege Bautätigkeit in Neusiedl und Eisenstadt festzustellen.

KÄRNTEN

Immobilienmarkt-Prognose Kärnten 2020

Die Kärntner RE/MAX-Experten erwarten 2020 für ihr Bundesland einen durchwegs positiven, aber generell schwächer wachsenden Immobilienmarkt. Die Immobilien-Nachfrage wächst spürbar, aber in geringerem Ausmaß als zuletzt (+4,5 % statt +5,4 %). Das Angebot bleibt unter dem des vergangenen Jahres (-1,0 %) und damit entsteht Luft nach oben für die Kärntner Immobilienpreise: plus +4,1 % nach +5,1 % für das vergangene Jahr.

Für Eigentumswohnungen in Top-Lagen wird nahezu unverändert ein Preisplus von +4,2 % prognostiziert. Auch in den Stadtrand-Lagen sollen die Wohnungspreise – weniger als zuletzt prognostiziert (2019: +3,5 %, 2018: +4,6 %) – 2020 um +2,4 % anziehen, in Landgemeinden jedoch um -1,0 % (2019: -2,1 %) nachgeben.

Parallel, aber abgeschwächt, verläuft die Prognose für Neuvermietungen mit frei zu vereinbarendem Mietzins: in Top-Lagen ein Plus von +3,5 % (2019: +3,9 %), in Stadtrandlagen minimal positiv mit +0,7 % aber schwächer als zuletzt (+2,4 %) und in Landgemeinden noch immer – trotz einer spürbaren Verbesserung zur Vorjahresprognose (2019: -2,2 %) – ein Minus von -1,0 %.



Presseinformation

Für Baugrundstücke liegt die Preiserwartung der Immobilienexperten bei +3,1 %, ebenso für Einfamilienhäuser (2019: +4,2 %) und für land- und forstwirtschaftliche Flächen – aufgrund eines sehr knappen Angebots – bei +1,9 %.

Die zu erwartenden Preissteigerungen sind am höchsten bei Wohnobjekten in Einzellage (+4,2 %) und Eigentumswohnungen in zentralen Lagen, gefolgt von den Mietwohnungen ebendort und den Einfamilienhäusern.

Während das Luxussegment (Top 5 %) generell nur mit +2,8 % aufwarten kann, sollen Ferienimmobilien um +6,1 % zulegen.

Kommentar Immobilienmarkt Kärnten / Klagenfurt und Klagenfurt Land

„Insgesamt ist in den Bezirken Klagenfurt bzw. Klagenfurt Land von 2018 auf 2019 sowohl die Anzahl als auch der Verkaufswert der verkauften Immobilien gesunken“, erklärt Daniel Lobnik, MSc, Geschäftsführer von RE/MAX Pro in Klagenfurt. *„So ist in diesem Jahr das Angebot geringer als 2018, was zu einem Anstieg der Immobilienpreise führte. Bei Wohnungen und Häusern sind aufgrund der guten Nachfrage die Verkäufer, wie schon in den letzten beiden Jahren, in einer sehr guten Position.“* Lobnik betont, dass im Vergleich zu anderen Ballungszentren das Preisniveau noch immer niedrig ist. *„Derzeit wird vermehrt aus Wien und Tirol nach kleinen Anlegerwohnungen in Kärnten nachgefragt“,* so der Immobilienexperte. Anlegerwohnungen sind auch in Klagenfurt gesucht. Deren Suche beschränkt sich aber nicht mehr auf bestimmte Grätzeln, wie es noch vor einigen Jahren der Fall war, sondern auf die gesamte Stadt.

Niedrige Preise finden sich aber nicht bei den begehrten Seewohnungen, denn die beginnen erst bei 10.000 Euro pro m². *„Aufgrund der rigiden Bebauungsvorschriften rund um den Wörthersee ist dort die Anzahl der hochwertigen Wohnungen nicht nennenswert steigerbar.“*

Bei den Mietwohnungen ortet Lobnik eine geringe Nachfrage. Gesucht sind Klein- und Gartenwohnungen von Studenten und Mitarbeitern im Umfeld größerer Institutionen. Das Interesse an Einfamilienhäusern in Klagenfurt und im Speckgürtel der Landeshauptstadt ist weiter sehr hoch. Besonders begehrt ist das Klagenfurter Umland mit einer Fahrzeit von zehn bis fünfzehn Minuten ins Zentrum, im Preissegment von 150.000 – 300.000 Euro. Bei Einfamilienhäusern ist weiterhin aufgrund der großen Nachfrage ein Preisanstieg festzustellen.

Bei Baugrundstücken herrscht große Nachfrage und im Stadtgebiet von Klagenfurt ist das Angebot sehr klein.

Für 2020 erwartet Lobnik eine weiterhin große Nachfrage nach Wohnungen, Grundstücken und Einfamilienhäusern sowie eine Belebung der Innenstadt durch die Fertigstellung mehrerer Projekte der Lilihill-Gruppe, der ja bekanntermaßen auch der Klagenfurter Flughafen mehrheitlich gehört.

NIEDERÖSTERREICH

Immobilienmarkt-Prognose Niederösterreich 2020

Weiterhin durchaus freundlich sehen die niederösterreichischen RE/MAX-Experten den blau-gelben Immobilienmarkt im kommenden Jahr: +2,5 % mehr Nachfrage und +0,4 % mehr Objekte lassen eine generelle Immobilienpreis-Steigerung um +3,1 % realistisch erscheinen. Die Erwartungshaltung bleibt also weiterhin sehr positiv, wenngleich auf einem minimal niedrigeren Niveau als in den beiden letzten Jahren.



Presseinformation

Die Baugrundstücke versprechen die höchsten Zuwachsraten unter den 17 abgefragten Immobilientypen in Niederösterreich, nämlich einen Nachfragezuwachs von einmaligen +5,7 % (2019: +6,1 %) und einer Preiserwartung von +5,0 % (2019: +5,5 %).

Eigentumswohnungen in guten Lagen und Einfamilienhäuser liefern sich in Niederösterreich um den zweiten Rang ein knappes Rennen: Bei der Nachfrage liegen die Einfamilienhäuser vorne (+4,0 %), beim Preis sind aber die Eigentumswohnungen in Top-Lagen mit +3,7 % mit den Einfamilienhäusern gleichauf.

Für Eigentumswohnungen in Stadtrand-Lagen prognostizieren die RE/MAX-Experten eine zum Vorjahr nahezu unveränderte Preisdynamik, nämlich +1,8 %, in Landgemeinden +0,1 %, was einer Verbesserung um +0,7 Prozentpunkte entspricht.

Bei neuvermieteten Wohnungen mit freier Mietzinsbildung sehen die RE/MAX-Experten für 2020 in Top-Lagen ein Preis-Plus von +0,9 %, nicht einmal die Hälfte vom Vorjahr, am Stadtrand dagegen eine Abschwächung von +0,5 % auf -0,3 % und in Landgemeinden ein bereits im Vorjahr prognostiziertes Minus von -1,3 %.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist eine kleine Preisbewegung nach oben (+0,7 % angesagt).

Kommentar Immobilienmarkt Niederösterreich / St. Pölten

„Bei den Eigentumswohnungen stoppte die Preisdynamik der letzten Jahre“, erläutert Mag. Bernhard Baumgartner, Geschäftsführer RE/MAX Plus in St. Pölten. Derzeit ist das Angebot von Neubauwohnungen in der Landeshauptstadt groß. *„Generell wurden im Jahr 2019 mehr Immobilien verkauft als in den Vorjahren. Größere Wohnungen mit mehr als drei Zimmern sind in St. Pölten weniger gefragt, weil der Käufer bei Neubauwohnungen oft schon in die Preiskategorie eines gebrauchten Hauses kommt.“* Bei Eigentumswohnungen erwartet der Immobilienexperte für 2020 ein steigendes Angebot und eine Seitwärtsbewegung bei den Preisen. *„Derzeit sind in St. Pölten einige Projekte im Bau bzw. in der Fertigstellungsphase“,* ergänzt Baumgartner. *„Im Vergleich zu Wien sind die Preise in St. Pölten noch immer sehr moderat. Aufgrund der ausgezeichneten Verkehrsanbindung nach Wien ist das Wohnen in der Landeshauptstadt sehr attraktiv.“* Bei Mietwohnungen ortet Baumgartner Nettomietpreise von rund 9 - 11 Euro pro m², die Preise bei gebrauchten Mietwohnungen sind aber stagnierend bzw. leicht fallend. *„Anfang 2020 werden rund 130 neue Mietwohnungen in St. Pölten zur Verfügung stehen, was natürlich auch den Mietwohnungsmarkt beeinflussen wird und weitere Projekte folgen nach“,* sagt Baumgartner.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in St. Pölten sind die Angebotspreise stark gestiegen und bewegen sich derzeit bei 110 – 150 Euro pro m², in den sehr guten Wohnlagen bis 250 Euro pro m².

Immobilienmarkt-Prognose Niederösterreich / Speckgürtel um Wien 2020

Die Vorausschau der RE/MAX-Experten für den Speckgürtel um Wien lässt für 2020 etwas entspanntere Steigerungen erwarten: 2,1 % (2019: +3,0 %) bei der Immobilien-Nachfrage, +0,1 % beim Angebot und +2,7 % (nach zuletzt +3,0 %) beim Preis.

Der Renner im Speckgürtel waren die Baugrundstücke mit einem Nachfrageplus von +5,9 %, obwohl auf die Prognose für 2019 noch 1,5 Prozentpunkte fehlen. Aber mit einem um -2,3 % geringeren Angebot baut sich hier mit +5,5 % ein erheblicher Preisdruck auf, selbst wenn dieser um 0,8 Prozentpunkte unter der Vorjahresprognose liegen soll.



Presseinformation

Einfamilienhäuser im Wiener Speckgürtel sind 2020 die Nummer drei bei der Nachfrage-Entwicklung (+3,7 %), aber ein gleichbleibendes Angebot (+0,1 %) wird den Markt nicht befriedigen können, daher wird eine Preissteigerung von +3,3 % erwartet.

Eigentumswohnungen im Speckgürtel sollen in besonders guten Lagen unverändert preislich um +3,4 % zulegen. Für Eigentumswohnungen am Stadtrand werden beim Preis +2,1 % und für schlechter erschlossene Landgemeinden ein kleines Plus von +0,2 % erwartet.

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

Die prognostizierte Preisveränderung bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken beträgt moderate +0,8 %. Das ist insofern bemerkenswert, weil die 2019er-Prognose bei +2,8 % lag.

Kommentar Immobilienmarkt Niederösterreich / Speckgürtel um Wien

„Die Immobilienpreise sind 2019 wieder deutlich gestiegen“, 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 Wien führt. „Anzumerken ist, dass die Immobilienpreise aber geringer gestiegen sind als 2018.“ Für 2020 erwartet der Immobilienexperte einen weiteren Preisanstieg. „Auffallend ist, dass der Run auf Immobilien weiter besteht, da die Bankzinsen derzeit sehr niedrig sind. Ein weiterer Grund für den Zuzug in den Speckgürtel sind die hohen Preise in Wien.“ Die Preise im Wiener Umland steigen aber in geringerem Ausmaß als in der Bundeshauptstadt. Der Speckgürtel dehnt sich immer weiter aus, allerdings nicht gleichmäßig. Denn auch da zählt wie bei allen Stadtrandbezirken in Wien die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Punkten können vor allem jene Gemeinden, die einen S-Bahn-Anschluss bieten. Besonders stark ist die Nachfrage nach Grundstücken, die für den mehrgeschossigen Wohnbau geeignet sind.

Immobilienmarkt-Prognose Niederösterreich außerhalb des Wiener Speckgürtels 2020

Außerhalb des Speckgürtels herrschen andere Prioritäten, aber dieselbe positive Grundstimmung für 2020: unverändert +3,1 % mehr an Nachfrage, magere +0,7 % mehr Angebot und +3,6 % mehr beim Preis.

Führend in der Preiserwartung sind außerhalb des Speckgürtels Baugrundstücke mit +4,4 %, gefolgt von Eigentumswohnungen in Top-Lagen und Einfamilienhäusern, gleichauf mit jeweils +4,1 %.

Interessenten für Wohnobjekte in Einzellagen müssen mit einer Preissteigerung von +2,9 % rechnen. Für Wohnungen mit frei zu vereinbarendem Mietzins sind dagegen in zentraler Lage nur +0,5 % angesetzt.

Kommentar Immobilienmarkt Niederösterreich / Donautal, Krems

„In der Stadt Krems und Umgebung liegen die Preise für freifinanzierte Eigentumswohnungen wie schon in den letzten Jahren bei 4.000 bis 6.000 Euro pro m²“, erklärt Stefan Tiefenbacher, MBA, Chef von RE/MAX Balance in Krems, „da eine rege Nachfrage nach



Presseinformation

guten Lagen besteht. „Trotz des regen Universitätsstandorts werden Eigentumswohnungen hauptsächlich von Eigennutzern gekauft. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist ein stabiler Preis festzustellen, der bei 2.000 – 3.000 Euro pro m² liegt. Tiefenbacher empfiehlt *„zehn Kilometer außerhalb der Stadt zu investieren, weil dort die Preise weit niedriger sind als in der Stadt.“*

Erwähnenswert für Tiefenbacher ist ein Projekt mit 29 Neubauwohnungen zusammen mit der NID in Krems Ost, die sich durch eine gehobene Ausstattung mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis auszeichnen. Das Projekt wird im Herbst 2020 fertiggestellt sein. In der Stadt Krems besteht ein großes Angebot an kurzfristig beziehbaren Mietwohnungen, *„weil die Preisvorstellungen vieler Vermieter zu hoch sind.“*

Ein Angebot an Baugrundstücken ist in Krems fast nicht vorhanden und die Preise liegen bei bis zu 1.000 Euro pro m².

Rund um Krems besteht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, die sich auch im Preisanstieg von 5 – 10 % im letzten Jahr widerspiegelt.

Kommentar Immobilienmarkt Niederösterreich / Amstetten, Waidhofen/Ybbs

„Die Preise von Einfamilienhäusern sind im letzten Jahr – je nach Lage – um 5 - 10 % gestiegen“, erklärt Stefan Alteneder, Geschäftsführer von RE/MAX Immo-Team in Amstetten, Waidhofen/Ybbs bzw. St. Valentin und Experte für das westliche Mostviertel. *„Besonders gesucht sind Einfamilienhäuser in der Preisklasse 190.000 - 280.000 Euro.“* Generell waren 2019 weniger Immobilien am Markt als 2018.

„Bei Eigentumswohnungen besteht weiterhin eine gute Nachfrage“, berichtet der Immobilienexperte. *„Dies spiegelt sich auch im Preisanstieg wider.“* Bei neuen Eigentumswohnungen ist mit Preisen von 2.900 bis 3.200 Euro pro m² zu rechnen. Vermehrt wird derzeit im Bezirk Amstetten in Bauträgerprojekte investiert. Leicht gestiegen sind die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen. Derzeit liegen die Preise bei 1.700 bis 2.100 Euro pro m², je nach Größe, Lage und Zustand.

Bei Grundstücken sind die Preise spürbar gestiegen, insbesondere Grundstücke ohne Bauverpflichtung sind sehr begehrt.

Bei Neubau-Mietwohnungen liegt der Mietpreis zwischen 7 und 8 Euro pro m². *„Fakt ist, dass in Amstetten derzeit ein Überangebot bei Mietwohnungen besteht“*, sagt Alteneder, *„aus diesem Grund sinken auch in bestimmten Wohnungskategorien die Mietpreise.“*

OBERÖSTERREICH

Immobilienmarkt-Prognose Oberösterreich 2020

Für Oberösterreich erwarten 2020 die oberösterreichischen RE/MAX-Immobilien-Experten mit +2,2 % eine spürbar größere Immobilien-Nachfrage als zuletzt (+1,5 %). Für Immobilien-Interessenten wird das Angebot um magere +0,6 % (zuletzt: +0,4 %) zulegen, die Preise sollen dementsprechend unvermindert um +2,6 % weiter steigen.

Auch in Oberösterreich sind die Baugrundstücke jene Immobilienkategorie, die beim Wachstum den Ton angibt. Die Nachfrage soll wieder um +4,3 % anziehen und die Preise sollen mit +4,9 % folgen – das ist entgegen dem allgemeinen Trend sogar geringfügig mehr als 2019 (+4,6 %).



Presseinformation

Für Eigentumswohnungen in Innenstadtlagen wird 2020 ein +2,7 %-Nachfrageplus prognostiziert. Dem folgt eine Preissteigerung von +3,4 %. Das entspricht in etwa der letzten Prognose und bringt die Nummer zwei im Veränderungs-Ranking.

Die Einfamilienhäuser lassen zwar eine bessere Nachfrage-Entwicklung erwarten (+2,8 %), aber beim Preis werden die wie zuletzt vorausgesagten +3,0 % nur für Rang vier reichen.

Rang drei geht an die Wohnobjekte in Einzellage mit +3,3 % Wertsteigerung.

Für Wohnungen am Stadtrand werden Wertsteigerungen von +2,3 % erwartet, auch in Landgemeinden eine bemerkenswerte Trendwende um +1,3 Prozentpunkte von -0,2 % für 2019 zu einem Preisaufschwung um +1,1 % für 2020.

Mietwohnungen notieren in Oberösterreich für 2020 geringfügig höher als im Bundestrend, was insofern bemerkenswert ist, als weder massiver Zuzug noch besondere Platznot die Immobiliensituation charakterisieren. Wohnungen mit freiem Mietzins in zentralen Lagen sollen um +2,2 % zulegen, am Stadtrand um +1,1 % und am Land relativ unverändert bleiben (-0,1 %).

Kommentar Immobilienmarkt Oberösterreich / Linz

„So ein großes Angebot von Eigentumswohnungen hatten wir noch nie in Linz“, sagt Kurt Gattringer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Linz-City. „Offensichtlich sind die Preisvorstellungen vieler Verkäufer überzogen. Daher dauert es oft sehr lange, bis viele der angebotenen Eigentumswohnungen verkauft werden.“ Laut Gattringer werden derzeit 500 – 600 Wohnungen in Linz angeboten. „Ich kann bei der Gestaltung des Verkaufspreises nur empfehlen, sich die Expertise eines Maklers einzuholen, der den Preis nachvollziehbar berechnet. Keinesfalls ein guter Ratgeber sind die Preise auf Internetportalen, die meist vom Verkäuferwunsch ausgehen.“ Gattringer konstatiert, dass „nur mehr die besten Lagen eine geringe Wertsteigerung erzielen. Durchschnittliche und im größeren Ausmaß die schlechteren Lagen werden hingegen verlieren.“ Wie in den letzten Jahren sind die Objekte in Auberg, Biesenfeld, St. Magdalena, Freinberg, am Froschberg und in der Innenstadt sehr begehrt. „Aber auch in diesen Gebieten ist der Preisanstieg geringer als in den letzten Jahren“, ergänzt Gattringer. In Linz Stadt gibt es de facto kaum Baugrundstücke, während im Speckgürtel von Linz Preise von 150 bis zu 300 Euro pro m² erzielt werden können.

Kommentar Immobilienmarkt Oberösterreich / Traunsee und Attersee

„Das Angebot bei neuen Eigentumswohnungen ist derzeit sehr groß“, sagt Philip Steinkogler, Geschäftsführer von RE/MAX Traunsee, „weil eine starke Bautätigkeit in der Region herrscht.“ So werden allein in Gmunden, Altmünster und Ohlsdorf in den nächsten Jahren rund 600 Wohnungen zur Verfügung stehen, von denen rund 500 frei finanziert werden. Die Preise von neuen Wohnungen betragen rund 3.400 bis 3.800 Euro pro m² und sind wegen der Entwicklung der Bau- und Grundstückskosten leicht gestiegen.

Das Angebot bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist derzeit leider sehr gering. Junge Familien in Gmunden suchen entweder eine Bleibe in einer Mietwohnung, nutzen verstärkt den geförderten Wohnbau oder wandern in die Nachbargemeinden ab.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Region sehr stark und spiegelt sich in der Preisentwicklung wider. So haben Interessenten je nach Lage mit Preisen zwischen 100 und 800 Euro pro m² zu rechnen.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bis 500.000 Euro ist sehr groß – zumal in diesem Preissegment sehr wenig am Markt angeboten wird. Im Hochpreissegment ab 700.000 Euro sind die Preise von Einfamilienhäusern konstant geblieben. Besonders groß ist die Nachfrage



Presseinformation

nach Seegrundstücken. Eine besondere Liegenschaft am Markt ist ein Grundstück mit 8 ha mit Seeblick auf den Traunsee und zwei Häusern mit einer Gesamtwohnfläche von 700 m² zum Preis von 8 Mio. Euro.

Steinkogler zusammenfassend: *„Der große Vorteil des Salzkammerguts ist die schöne und intakte Landschaft mit hohem Freizeitwert sowie die zentrale Lage. Der Stellenwert der Region wird aufgrund der Ernennung von Bad Ischl zur „Europäische Kulturhauptstadt 2024“ noch weiter steigen.“*

Kommentar Immobilienmarkt Attersee/Mondsee

„Im Bezirk Vöcklabruck ist das Angebot leicht gestiegen und die Preise sind im Durchschnitt moderat im Rahmen der Inflationsrate mitgegangen“, erklärt Andreas Reindl, Geschäftsführer RE/MAX ImmoCenter in Vöcklabruck/Attersee und Mondsee. *„Anzumerken ist, dass die Preise in der Region auf hohem Niveau liegen und in der Bezirkshauptstadt und in den Seeregionen die Nachfrage sehr groß ist.“* Die Nachfrage nach kleineren Anlegerwohnungen und bei älteren Eigentumswohnungen war im Vergleich zu 2018 ebenfalls sehr gut. Bei über 40 Jahre alten Eigentumswohnungen befinden sich die Preise derzeit bei rund 1.500 Euro pro m², was einen Anstieg von rund +5 % bedeutet. Die Preise von neuen Eigentumswohnungen liegen in Vöcklabruck bei rund 3.200 Euro pro m². Als Grund für die starke Nachfrage nach Immobilien ortet Reindl das hohe Vertrauen der Käufer in Immobilien und die derzeit extrem niedrigen Zinsen. Sehr gefragt und dementsprechend auch auf hohem Niveau sind die Preise bei teuren Wohnungen mit Seeblick zum Mondsee und Attersee.

Bei den Top-Mietwohnungen sind die Preise geringfügig gestiegen, während Mietwohnungen im mittleren Preissegment stagnieren. Reindl erwartet bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment keinen Preisanstieg für 2020.

Nach Einfamilienhäusern besteht weiterhin eine sehr gute Nachfrage, insbesondere für ältere, renovierungsbedürftige, besteht großes Interesse. Überzogene Preiserwartungen bei den Verkäufern ortet der Immobilienexperte bei Einfamilienhäusern aus den 70er und 80er Jahren.

Stark gestiegen ist die Nachfrage bei Baugrundstücken im ländlichen Raum: nördlich der Bundesstraße 1 sind Preise von 50 – 70 Euro pro m² zu erwarten, südlich der Bundesstraße 1 weit über 300 Euro pro m². *„Generell haben 2019 die Baugrundstücke in der Region einen Schub nach oben gemacht“,* erklärt Reindl.

Kommentar Immobilienmarkt Oberösterreich / Braunau, Mattighofen, Ried

„In den Bezirken Braunau und Ried ist die Anzahl der Immobilientransaktionen ebenso wie der Verkaufswert deutlich gestiegen“, erklärt Ing. Christian Haidinger, geschäftsführender Gesellschafter von RE/MAX Innova mit Standorten in Braunau, Mattighofen und Ried. *„Seit 2014 ist in der Region ein stärkerer Preisanstieg als im Landes- und Bundesvergleich festzustellen.“* Den Grund dafür sieht der Immobilienexperte in der starken Nachfrage und dem damit verbundenen Preisanstieg entlang der Grenze zu Bayern und insbesondere zu Salzburg. In den Bezirksstädten beträgt der Preisanstieg mehr als 10 %, die Preise sind stärker gestiegen als im Umland.

Bei Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Verkäufe im Bezirk Braunau um 20 % gestiegen. *„Bei Neubauwohnungen ist aber schon eine beginnende Marktsättigung zu vermerken“,* sagt Haidinger. Bei neuen Eigentumswohnungen ist in den Städten in guten Lagen mit einem Preis von mehr als 3.000 Euro pro m² zu rechnen, in durchschnittlichen Lagen von 2.700 bis 3.000 Euro pro m² und in schlechten Lagen darunter. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen bewegen sich die Preise in der Bandbreite von 1.000 bis zu 2.000 Euro pro m². *„Weiterhin werden die Preise bei Häusern und Eigentumswohnungen im unteren Preissegment stärker steigen“,* prognostiziert Haidinger. *„Im gehobenen Preissegment gehe ich aber von nahezu gleichbleibenden Preisen aus.“*



Presseinformation

Als spannendes Projekt ortet Haidinger die Fertigstellung des großen Interspar in Braunau. Zu beachten ist aber auch die weitere Entwicklung um die Industrieunternehmen im Innviertel, wie z.B. Bernegger & Rainer oder FACC.

Das Angebot an Mietwohnungen hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch das Angebot von Genossenschaften verbessert, Preissteigerung sind nur mehr schwer durchsetzbar.

Bei den Baugrundstücken – insbesondere in den Städten Braunau, Mattighofen, Ried – sind eine starke Nachfrage und ein deutlich zu geringes Angebot festzustellen, was die Preise von Grundstücken deutlich nach oben treibt.

Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage bei Preisen unter 300.000 Euro weiterhin gut und unter 250.000 Euro sehr gut, während das Interesse an hochpreisigen gebrauchten Objekten deutlich geringer ist. Hier ist der stärkste Wettbewerb der Neubau.

Für die Bezirksstadt Braunau erwartet Haidinger aufgrund des Ausbaus von Interspar als Shopping-Mall, dass im innerstädtischen Bereich die Preise für Geschäftsflächen – auch in guten Lagen – stärker unter Druck kommen.

SALZBURG

Immobilienmarkt-Prognose Salzburg 2020

Auf das Bundesland Salzburg kommt 2020 den RE/MAX-Immobilien-Experten zufolge bei der Nachfrage nach Immobilien ein unvermindert spürbares Plus von +2,8 % zu. Das Angebot wird dagegen erheblich nachgeben (-2,4 %). Die Immobilienkäufer und -Mieter erwartet daher insgesamt eine deutliche und stärkere Preissteigerung von +4,8 % als zuletzt mit +3,5 %. Jedoch, auch für 2018 waren +4,2 % angesagt, für 2017 sogar +5,8 %. Die Wachstumskurve geht also wieder nach oben und nimmt wieder Schwung auf.

Massiver Treiber für diese Entwicklung sind die Erwartungen für Baugrundstücke, deren Preisdynamik 2019 um ein Drittel abgesackt ist und 2020 wieder auf das Niveau von 2018 steigen soll: +7,6 % für 2020 nach +4,9 % für 2019 garantieren den ersten Rang in der Preiswachstumsstatistik.

Auch die 2020er-Preise für Einfamilienhäuser (+5,2 %) sollen stärker zulegen als 2019 (+4,1 %), weil die Nachfrage ebenfalls so stark anzieht. Trotzdem nur Rang drei in der Preisdynamik-Statistik.

Der zweite Platz geht an die Salzburger Eigentumswohnungspreise, und zwar an die innerstädtischen, zentralen Lagen. Für sie wird ein Wertzuwachs von +5,6 % erwartet, für jene am Stadtrand bemerkenswert hohe +5,2 % und sogar für Landgemeinden ungewöhnliche +3,0 %. Das sind in etwa die doppelten Steigerungsraten des österreichischen Durchschnitts.

Besonders schnell wird sich das Preiskarussell bei Kleinwohnungen drehen (+7,4 %), während überdurchschnittlich große Wohnungen relativ gemächlich um nur +2,8 % zulegen.

Für Ferienimmobilien im Schnee liegt die Erwartungshaltung der Salzburger für die Preisentwicklung bei +5,2 %.

Für die frei zu vereinbarenden Mieten bei einer Neuvermietung liegen die Voraussagen in etwa auf halbem Niveau der Eigentumswohnungen: So lautet die Prognose für Mietwohnungen: +3,6 % in guten Innenstadtlagen, +2,2 % (zuletzt +1,1 %) am Stadtrand und



Presseinformation

+1,6 % (zuletzt +0,4 %) in Landgemeinden. Insbesondere Stadtrand und Landgemeinden werden die Veränderungen um jeweils mehr als einen Prozentpunkt spüren.

Für die Land- und Forstwirtschaft sehen die Experten Preissteigerungen von +1,3 % und für Stadt- und Zinshäuser von +3,7 %.

Kommentar Immobilienmarkt Stadt Salzburg

„Bei Eigentumswohnungen steigen in Salzburg die Preise weiterhin“, erklärt Andreas Rastl, Geschäftsführer von RE/MAX Servus in der Stadt Salzburg und Umgebung. „Der Grund für die Preisentwicklung liegt im knappen Angebot. Ein starker Preisanstieg ist bei den kleinen und mittleren Wohnungen festzustellen. Auffällig ist, dass viele Kleinanleger in kleine Wohnungen oder Garçonnières investieren.“ Die Preise für Wohnungen in ordentlichem Zustand liegen bei 4.000 – 4.500 Euro pro m², bei sanierungsbedürftigen Wohnungen sind es rund 3.000 Euro pro m². Seit dem vergangenen Jahr ist der Durchschnittspreis von Wohnungen in Salzburg spürbar gestiegen. Die Preise bei teuren Eigentumswohnungen, wie Penthouse- und Dachgeschoßwohnungen, sind hingegen nicht so stark gestiegen. Käufer dieser Immobilien können mit Preisen ab 6.000 Euro pro m² rechnen, wobei Top-Immobilien bereits die 10.000 Euro pro m² Grenze überschreiten.

Stadtteile wie Morzg und Leopoldskron werden immer beliebter, wodurch auch hier die Preise spürbar steigen.

Die Nachfrage nach leistbaren Mietwohnungen ist in Salzburg sehr groß. Aufgrund der Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen sind auch die Mietpreise steigend. Ab einer Wohnungsmiete von 1.100 bis 1.200 Euro nimmt die Nachfrage aber ab. „Die Mieten werden nicht mehr so rasch steigen wie in den vergangenen Jahren“, prognostiziert Rastl.

In Salzburg Süd (Anif, Nederalm) sind stärker steigende Preise bei den Eigentumswohnungen festzustellen, „da eine gute Anbindung an Salzburg Stadt besteht.“ Derzeit liegen die Preise für Eigentumswohnungen in dieser Region bei 3.600 – 4.000 Euro pro m².

Kommentar Immobilienmarkt Salzburg / St. Johann

„In guten, sonnigen Lagen ist wie schon in den vergangenen Jahren ein moderater Preisanstieg zu verzeichnen“, erklärt Hans Maurer, Geschäftsführer von RE/MAX Spirit in St. Johann im Pongau. „Der Preisanstieg in der Region ist mit 3 % aber moderater als in den vergangenen Jahren. Bei Neubauwohnungen liegen die Preise bei rund 4.500 Euro pro m².“

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in der Region fast ungebrochen. Aktuelle Bauträgerprojekte gibt es in Werfen, Flachau sowie in Radstadt. Eigentumswohnungen, die vor rund zehn Jahren errichtet wurden, kosten mehr als bei ihrer Fertigstellung. „Anzumerken ist, dass Zweitwohnsitze aufgrund legislatischer Maßnahmen nicht mehr errichtet werden“, sagt Maurer. 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, vor allem in der Bezirkshauptstadt St. Johann besteht eine gute Nachfrage. Besonders gefragt sind Mietwohnungen für Mitarbeiter aus der Gastronomie und Hotellerie. „Aufgrund des Mitarbeitermangels in dieser Branche wird auf deren Unterbringung viel mehr Wert gelegt als in der Vergangenheit“, sagt der Immobilienexperte.

Auch bei Baugrundstücken besteht eine große Nachfrage und wenn welche auf den Markt kommen, werden sie häufig von Bauträgern erworben die bereit sind, höhere Preise zu bezahlen als die Erbauer von Einfamilienhäusern. Damit auch die regionale Bevölkerung Grundstücke erwerben kann, gibt es in vielen Gemeinden die Auflage, dass ein Teil der großen Fläche nur an Einheimische abgegeben werden darf.



Presseinformation

Für 2020 erwartet Maurer die Fortsetzung des bisherigen regionalen Trends. Problematisch wertet er die Entwicklung der kleinen Randgemeinden, „da der Tourismus dort ein geringes Wachstumspotential hat.“

STEIERMARK

Immobilienmarkt-Prognose Steiermark 2020

Im Allgemeinen sehen die steirischen RE/MAX-Experten für ihr Bundesland 2020 ein Wachstum auf allen Ebenen, wenngleich nicht mehr so rapid wie für das Jahr 2019 prognostiziert: Mehr Nachfrage (2020: +2,8 %, 2019: +3,7 %), mehr Angebot (2020: +1,0 %, 2019: +2,5 %) und höhere Preise (2020: +3,4 %, 2019: +4,9 %) lassen aufgrund der geringeren Steigerungsraten einen unspektakulären, aber zutiefst positiv gestimmten Immobilienmarkt erwarten.

Die Preisdynamik kommt vor allem von den Baugrundstücken, den Eigentumswohnungen in Innenstadtlagen und den Einfamilienhäusern, aber auch von Wohnobjekten in Einzellage.

Steirische Einfamilienhäuser sollen aufgrund einer unvermindert starken Nachfrage (+4,2 %) und einem beinahe konstanten Angebot (+0,3 %) genauso spürbar an Wert (+3,9 %) gewinnen.

Eigentumswohnungen werden in Innenstadt-Top-Lagen beim Preis voraussichtlich um +3,9 % (2019: +5,0 %) und am Stadtrand um +2,6 % (zuletzt: +3,7 %) zulegen, ein geringeres Wachstum als zuletzt, aber noch immer deutlich im Plus. Auch jene in Landgemeinden sollen mit +0,8 % profitieren.

Nicht nur die Lage, auch die Größe ist entscheidend: Preise für Kleinwohnungen sollen um +4,5 %, jene für größere Wohnungen (mehr als 65 m²) um +1,9 % zulegen. Penthouse, Loft, Maisonette erwarten +1,3 % Preisschub, was erheblich weniger ist als zuletzt, Luxusimmobilien generell ein Plus von +1,4 %.

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: +1,5 % in Top-Lagen, +0,9 % am Stadtrand und mitunter auch rückläufig in Landgemeinden (-0,7 %).

Die steirischen Baugrundstückspreise werden, wie in der letzten Prognose, mehr als alle anderen Kategorien befeuert, nämlich um +5,0 %. Das ist zwar geringer als 2019 (+6,5 %), aber trotzdem Rang eins. Grund dafür ist eine Nachfrage, die noch immer um +4,6 % nach oben geht (2019: +6,4 %), der aber ein massiv schwächelndes Angebot gegenübersteht (-2,0 %).

Die Preiserwartung für land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Steiermark soll um +0,4 % über dem Vorjahr liegen. Die Wachstumskurve schwächt sich allerdings noch weiter ab.

Ferienimmobilien in den steirischen Schiregionen werden mit +4,3 % Preissteigerung bewertet.



Presseinformation

Kommentar Immobilienmarkt Steiermark / Graz, Graz Umgebung

„2019 war in der Stadt Graz die Anzahl der Transaktionen wieder so hoch wie im Rekordjahr 2018“, erklärt Ing. Alois Marchel, Geschäftsführer von RE/MAX Classic, mit Immobilienbüros in Graz und Gleisdorf. „In der Stadt besteht weiterhin eine hohe Nachfrage sowohl nach Wohnungen als auch nach Einfamilienhäusern und Grundstücken. Die Preise sind bei Eigentumswohnungen mit +3 % nicht mehr so schnell gestiegen wie in den vergangenen Jahren.“ Der Immobilienexperte prognostiziert für die nächsten Jahre keine großen Preisanstiege mehr, mit Ausnahme von Objekten in Bestlagen. Moderate Wohnungspreise gibt es im Westen von Graz, hier sind einige große Bauprojekte in Umsetzung. Bei neuen Eigentumswohnungen für Eigennutzer liegt der durchschnittliche Preis bei 3.800 – 4.000 Euro pro m². Interessant ist, dass Großinvestoren ganze Wohnbauprojekte für die Vermietung kaufen. Sehr stark ist immer noch die Nachfrage nach gebrauchten Eigentumswohnungen, da diese weit günstiger sind. Besonders gebrauchte Zwei-Zimmer-Wohnungen, aber auch große Wohnungen mit mehr als 80 m² finden meist rasch Käufer. Zu den begehrten Zonen in der Stadt Graz zählen die Innere Stadt, Herz-Jesu, St. Leonhard und Geidorf. Für die kommenden Jahre erwartet Marchel weiterhin einen starken Zuzug im gesamten Großraum Graz. Eine starke Nachfrage besteht nach Reihenhäusern am Stadtrand von Graz.

„2019 ist die Anzahl der Transaktionen in Graz-Umgebung um 12 % gestiegen“, analysiert Mag. Margot Clement, MBA, Geschäftsführerin RE/MAX For All. „Insgesamt macht Graz-Umgebung ein Sechstel der Verkäufe in der Steiermark aus, dies entspricht 50 % der Transaktionen von Graz.“ Als Gründe für den Boom in den Gemeinden Gössendorf, Feldkirchen, Seiersberg und Raaba ortet die Immobilienexpertin das Wachstum des Grazer Stadtgroßraums, die noch günstigeren Preise als im Stadtgebiet sowie das gute Arbeitsangebot, insbesondere im Süden der Landeshauptstadt und die gute Verkehrsanbindung. Auch ist es für Jungfamilien aufgrund des Preisanstieges in der Stadt schwierig, leistbare Eigentumswohnungen in der Stadt zu erwerben. Derzeit besteht in Graz der Trend, hausähnliche Eigentumswohnungen für Familien zu errichten, „mit großem Garten und einer großen Terrasse.“ Aufgrund der hohen Bautätigkeit in Graz und Graz-Umgebung ist das Angebot bei Immobilien im Großraum sehr groß. Bei gebrauchten Einfamilienhäusern besteht eine große Nachfrage, „aber das Angebot ist zu gering.“

„In Graz und Graz-Umgebung sind aufgrund der vielen Neubauprojekte derzeit 3.700 Mietwohnungen am Markt“, erläutert Erich Sixt, Bürobetreiber von RE/MAX Nova in Graz. „Vor allem gebrauchte Mietwohnungen sind schwer zeitnah zu vermieten und die Mieten sind hier leicht sinkend. Bei neuen Mietwohnungen sind die Mietpreise weitgehend konstant.“ Als Grund für den Überhang bei Mietwohnungen ortet der Immobilienfachmann die rege Bautätigkeit in Graz. „Sogar bei kleinen Mietwohnungen in der Größe von 30 – 40 m² ist das Angebot groß. De facto haben Interessenten eine sehr gute Auswahl an Mietwohnungen.“ Für 2020 erwartet Sixt konstante bzw. leicht fallende Mietpreise in Graz. Interessante Projekte sind für Sixt im gesamten Westen von Graz im Entstehen, insbesondere in den Stadtteilen Wetzelsdorf und Straßgang. Bei Baugrundstücken in Graz wird das kleine Angebot hauptsächlich von Bauträgern gekauft, in Graz-Umgebung sind schöne Grundstücke, bei einer Pendelzeit von 20 – 25 Minuten, ausreichend verfügbar. Sixt: „Die Preise von Baugrundstücken sind im letzten Jahr um mehr als 10 % gestiegen.“

Kommentar Immobilienmarkt Steiermark / Schladming

„Im steirischen Ennstal besteht nach Einfamilienhäusern weiterhin eine große Nachfrage, da es der beliebteste Immobilientyp ist“, sagt Ing. Gerhard Zechmann von RE/MAX Nature in Liezen und Schladming. „Die Interessenten möchten aber eher in den zentralen Bereichen



Presseinformation

wohnen, für Randlagen ist die Nachfrage etwas geringer.“ Grund sei die bessere Infrastruktur in den zentralen Lagen, wie Kindergärten, Schulen, aber auch Einkaufsmöglichkeiten sowie die medizinische Versorgung durch Arztpraxen und Krankenhäuser.

Bei den Eigentumswohnungen ist die Neubautätigkeit etwas geringer als in den vergangenen Jahren. *„Die Nachfrage in den Städten und größeren Gemeinden hält weiterhin an, während sie in den kleineren Ortschaften weit geringer ist, was sich natürlich ganz stark auch in den Preisen widerspiegelt.“* Zudem bewegen sich die neuen Objekte bzw. Projekte oft in einem Preissegment, welches die finanziellen Möglichkeiten der heimischen Bevölkerung zum Großteil übersteigt. So sind zum Beispiel die Schladminger Wohnungspreise mit jenen von Graz durchaus vergleichbar. Eine spürbare Zunahme der Bauprojekte stellt Zechmann in Gröbming fest, *„was mit der idealen Lage des Orts im Ennstal zu tun hat.“*

Für 2020 erwartet der Immobilienexperte bei Eigentumswohnungen nur punktuell einen Anstieg des Angebots. Aktuell interessante und im Verkauf stehende Neubauprojekte finden sich laut Zechmann eben in Gröbming sowie in Weißenbach bei Haus/E. und in Öblarn. An weiteren Wohnprojekten in Schladming, Haus im Ennstal, Ramsau am Dachstein, Aich und Gröbming wird intensiv gearbeitet.

Das Angebot bei Baugrundstücken ist weit geringer als die Nachfrage. Daraus ergibt sich aktuell, wie anzunehmen, bei den wenigen gut gelegenen und in den Verkauf gelangenden Grundstücken eine stetige Wert- wie auch Preissteigerung

TIROL

Immobilienmarkt-Prognose Tirol 2020

Die Vorjahresvorschau für Tirol war ja eher verhalten. Für 2020 sehen die Tiroler RE/MAX-Experten ein kleines Hoch auf den Immobilienmarkt zukommen: Die generelle Immobilien-Nachfrage soll um +3,0 % steigen, das ist deswegen bedenklich, weil dies den vierfachen Wert der 2019-Prognose darstellt (+0,7 %). Das Angebot schwächelt weiterhin mit -1,0 % auf dem 2019er-Niveau und das Preisgefüge zeigt dann die Auswirkungen mit +3,6 %, um einen Prozentpunkt mehr als zuletzt.

Der Hauptgrund sind zu wenig Baugründe. Die Nachfrage boomt ungebrochen (+5,7 %), allerdings fehlt das Angebot in großem Ausmaß (-3,5 %). Die Preise sind dementsprechend unvermindert im Aufwind: +6,0 %.

Für Eigentumswohnungen in zentralen Lagen lautet die Preiserwartung +4,2 %, weil die Nachfrage um +2,8 % zulegt und das Angebot abnimmt (-0,7 %). Auch am Stadtrand ziehen die Eigentumswohnungspreise an: +3,4 %, das ist allerdings um -1,5 Prozentpunkte unter der 2019er-Vorschau. Für Landgemeinde-Wohnungen gilt +2,6 %, nach zuletzt +2,0 %. Dabei ist der Preisaufrtrieb bei Wohnungen über 65 m² mit +2,7 % gering im Vergleich zu den Kleinwohnungen. Dort werden um +4,5 % höhere Preise erwartet. Spannend auch die Preise für Ferienimmobilien in den Schiregionen: Sie sollen um +4,9 % zulegen.

Gefragt wären auch mehr Einfamilienhäuser. Aber aufgrund der Preisstruktur hält sich der Andrang in Grenzen. Plus +1,9 % sind nicht einmal die Hälfte des Vorjahres (+4,3 %). Weil das Angebot aber bei weitem nicht mitkommt (-1,0 %) liegt die Wertsteigerung, auf die glückliche Verkäufer hoffen dürfen, demzufolge bei +3,6 %.

Auch der Mietwohnungsmarkt (Neuvermietungen mit freiem Mietzins) hat seine Zurückhaltung aufgegeben: Für 2020 werden in zentraler Lage Steigerungen von +3,4 %, am



Presseinformation

Stadtrand von +1,3 % und in Landgemeinden um +0,8 % prognostiziert. Damit liegt die Mieten-Vorschau um +0,6 bis +2,6 Prozentpunkte über der für 2019.

Kommentar Immobilienmarkt Innsbruck Stadt

„In den letzten Jahren hat sich das Bevölkerungswachstum in Innsbruck etwas verringert und ist aktuell sogar leicht rückläufig“, erklärt Arno Wimmer, Geschäftsführer von RE/MAX Immoreal in Innsbruck und bundesweiter Berufsgruppensprecher für die Immobilienmakler. Bei nunmehr ca. 133.000 Personen und davon ca. 32.000 Studenten ist die Nachfrage aber weiterhin hoch.

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 Umlandgemeinden von Innsbruck. Aber auch dort sind im frei finanzierten Bereich für Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise jenseits von 4.500 und 5.000 Euro festzustellen.“

In Innsbruck selbst konkurrieren Personen, die eine Immobilie selbst nutzen wollen, mit jenen, die eine Wohnung zur Anlage erwerben wollen. Im hochpreisigen Segment, jenseits von 7.000 Euro pro m², wollen oder können Personen mit Eigennutzung immer öfter die Preise nicht mehr bezahlen. Bei Anlegern, wo mittlerweile auch schon Preise jenseits von netto 7.500 Euro pro m² bezahlt wurden, scheinen die Preise leicht ausgereizt zu sein, zumal die Mietpreise in den letzten zwei Jahren überwiegend stagnieren bzw. nur geringfügig gestiegen sind.

Bei Wohnungen in sehr guter Lage werden allerdings weiterhin leichte Preissteigerungen zu erwarten sein. Im hochpreisigen Segment ist allerdings auch festzustellen, dass die Verkauftsdauer zunimmt.

Bei den gebrauchten Wohnungen scheint die Preissteigerung der letzten Jahre abzuflachen. Die Preise für gebrauchte Immobilien hängen sehr stark u. a. von der Lage, der Höhe der Betriebskosten, vom Sanierungszustand, von der Ausstattung und dem Umfeld ab.

Bei den Mietwohnungen stagnieren die Preise überwiegend bzw. sind nur geringfügige Preissteigerungen festzustellen. Die zunehmende Zahl von Wohnungen, die gewerblich legal für Kurzzeitvermietungen (wie Airbnb) genutzt werden, vermindern vermehrt die Zahl jener Wohnungen, die für eine dauerhafte Vermietung zur Verfügung stehen. Die mittlerweile von der Landesregierung beschlossenen gesetzlichen Maßnahmen können allenfalls eine weitere Zunahme abschwächen, sodass keine erheblichen Änderungen der Mietpreise zu erwarten sind.

Das Angebot von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist weiterhin sehr bescheiden – demgegenüber besteht eine starke Nachfrage. Preisanstiege in diesem Bereich sind daher weiterhin zu erwarten. Bei Baugrundstücken für verdichtete Bauweise wurden politische Maßnahmen beschlossen, welche die Preise für derartige Baugrundstücke einbremsen sollen. „Inwieweit diese Maßnahmen fruchten, gilt abzuwarten“, sagt Wimmer.

Kommentar Immobilienmarkt Tirol / Bezirk Innsbruck-Land und Schwaz

„Das Angebot hat sich 2019 weiter verkleinert“, erklärt Bernd Senn, Geschäftsführer RE/MAX Immopartner mit Sitz in Telfs und Schwaz. „Die Mehrzahl der Verkäufe kommt aus Sondersituationen, wie Scheidung/Trennung oder Tod, die den Verkauf von Immobilien notwendig machen.“ Die Aufteilung der Verkäufe nach Segmenten: 75 % sind Eigentumswohnungen, 21 % Einfamilienhäuser und nur 4 % Grundstücke. „Die Nachfrage nach Immobilien ist weit größer als das Angebot“, sagt Senn, „wer verkaufen will, erzielt sehr gute Preise und findet in der Regel sehr schnell einen Käufer.“ Der starke Zuzug aus der



Presseinformation

Stadt Innsbruck resultiert aus den hohen Preisen der Landeshauptstadt. *„Der Preisanstieg 2019 bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern liegt aus diesem Grund im zweistelligen Prozentbereich.“* Besonders begehrt sind Immobilien in der Inntalfurche wegen der guten Verkehrsanbindung nach Innsbruck. Die Preise von Grundstücken sind besonders stark gestiegen, in den letzten Jahren teilweise im Bereich von 30 – 40 %.

Neubauprojekte haben sich resultierend aus weiter gestiegenen Grundstückspreisen und erhöhten Baukosten wesentlich verteuert. Dies unterstützt den Trend zu teureren frei finanzierten Eigentumswohnungen, ohne dass Wohnbauförderung beansprucht werden kann. Bauträger, die bisher hauptsächlich in Innsbruck tätig waren, weichen daher vermehrt in Randlagen aus. Aufgrund der gestiegenen Preise wird es für Anleger immer schwieriger, eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Bei den schon ambitionierten Mietpreisen bemerkt der Immobilienexperte keinen weiteren Anstieg.

Für 2020 erwartet Senn, dass sich der Immobilienmarkt aufgrund der geringen Zinsen nicht verändern wird.

Kommentar Immobilienmarkt Tirol / Kitzbühel, St. Johann

„Der Markt in der Region wird einerseits bestimmt durch Käufer, die nach Immobilien im normalen Segment suchen, andererseits sind es Käufer von Luxusimmobilien“, erklärt Christian Pfurtscheller, MBA, Geschäftsführer RE/MAX Premium mit Büros in Kitzbühel und St. Johann in Tirol. *„Das Angebot bei Immobilien ist für die hohe Nachfrage zu klein.“* Einen Wachstumsbereich ortet der Immobilienexperte bei Wohnungen mit einer Freizeitwohnsitzwidmung, deren Preise derzeit stark steigen. Dies sind Wohnungen, die als Ferienwohnungen genutzt werden können. *„Hier gilt es darauf zu achten, dass eine korrekte rechtliche Widmung vorhanden ist.“* Bei den Preisen für Eigentumswohnungen in der Stadt Kitzbühel wurde die Marke von 10.000 Euro pro m² überschritten, der Durchschnittspreis außerhalb der Stadt liegt bei 5.000 Euro pro m². Im Bezirk Kitzbühel errichten Bauträger mehrere Objekte, die auch den Kauf leistbarer Immobilien ermöglichen.

Einfamilienhäuser erzielen einen Durchschnittspreis von einer Million Euro, damit liegt Kitzbühel in der obersten österreichischen Preisklasse. Die Gemeinden in der Region versuchen, bei Grundstücksumwidmungen durch Preisdeckelung auch der regionalen Bevölkerung ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen.

Besonders gesucht sind in Kitzbühel die klassischen Chalets in Altholzoptik, kombiniert mit modernen Elementen. Käufer derlei Objekte kommen vorwiegend aus dem Münchner Raum. Pfurtscheller kann 2019 für sein Unternehmen auf ein starkes Wachstum verweisen.

Besonders freut sich der Immobilienexperte, dass es gelungen ist, mit DAVE, dem digitalen Angebotsverfahren von RE/MAX, auch Immobilien im obersten Preissegment höchst erfolgreich zu verkaufen.

VORARLBERG

Kommentar Immobilienmarkt Vorarlberg

„2019 ist das Angebot bei gebrauchten Eigentumswohnungen wieder deutlich gestiegen“, erklärt Reinhard Götze, Geschäftsführer von RE/MAX Immowest. *„Zumal 2018 schon mehr Angebot war als 2017. Auffällig ist, dass die Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen deutlich flacher wurde als in den vergangenen Jahren. Die Verkäufer merken zudem immer mehr, dass sie nicht für jeden Preis einen Käufer finden.“* Leistbares Wohnen wird in Vorarlberg weiterhin ein wichtiges Thema bleiben. Spannende Wohnbau-Großprojekte sind u.a. das Bahnhofsbereich in Feldkirch, viele Projekte in Bregenz, Dornbirn und Bludenz sowie Ferienobjekte im Montafon.



Presseinformation

Bezüglich Mietwohnungen stellt Götze fest, dass „hochpreisige Wohnungen schwerer als bisher zu vermieten sind. Auch nimmt durch die Bautätigkeit des Landes beim sozialen Wohnbau der Druck auf den Vermietungsmarkt ein wenig ab.“

Der Immobilienexperte stellt eine sehr starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Wert von 400.000 – 600.000 Euro fest, wobei anzumerken ist, dass das Angebot noch immer zu gering ist.

Bei Baugrundstücken ist in Vorarlberg die Nachfrage sehr groß und die Preiskurve zeigt weiterhin nach oben.

RE/MAX-Empfehlungen für 2020

- Investitionen in Immobilien, speziell in attraktiv kalkulierte Vorsorgewohnungen (40 - 65 m²), in Baugrundstücke ohne Bauverpflichtung, aber auch in land- und forstwirtschaftliche Flächen bleiben mangels alternativer Geldanlagemöglichkeiten weiter begehrt.
- Tipps für Käufer: Aufgrund der guten Nachfrage und des knappen Angebots am Immobilienmarkt wird empfohlen, bereits vor Beginn der Immobiliensuche die finanziellen Möglichkeiten auszuloten. Weiters macht aktuell eine Fixzinsvereinbarung über einen längeren Zeitraum Sinn. Und natürlich unbedingt die Konditionen vergleichen, denn auf die lange Laufzeit gerechnet zählt jedes Zehntelprozent!
- 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.
- Die Schaffung von Wohnungseigentum ist seit mehreren Jahren ein wesentlicher Teil der Pensionssicherung – Tendenz weiter steigend. Wer die Möglichkeit hat, sich während seiner Berufszeit rechtzeitig Wohneigentum zu schaffen bzw. eine Immobilie zur Vorsorge zu erwerben, hat dann in der 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 als 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 sehr breites Angebot und beim Preis in vielen Regionen eine Seitwärtsbewegung, sprich die Mietkosten sind mittlerweile sogar leicht rückläufig.
- Wer an den Verkauf eines Einfamilienhauses, einer Wohnung, eines Baugrundstückes oder land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen denkt, sollte die aktuell überwiegend gute Marktsituation nutzen. Die Rahmenbedingungen (Preisniveau, Nachfrage, Zinsen) sind noch immer sehr gut. Eine perfekte Möglichkeit, um den aktuell erzielbaren Marktpreis am besten herauszufinden, ist DAVE, das Digitale Angebotsverfahren von RE/MAX.



Presseinformation

- Wer ein Gasthaus, Bürogebäude, Ladenlokal oder Betriebsgebäude in B- oder C-Lage besitzt und veräußern oder vermieten möchte, sollte zusammen mit Immobilienexperten Überlegungen anstellen, welche alternativen Nutzungsmöglichkeiten noch möglich sind.
- Grundbesitzer, die ihr Grundstück selbst langfristig nicht nutzen, aber auch nicht verkaufen wollen, sollten über alternative Nutzungsmodelle, wie z.B. Baurechtsmodelle, nachdenken. Experten können hier interessante Einnahmequellen für 10 bis 99 Jahre ermöglichen, ohne dass das Familienvermögen in irgendeiner Form angegriffen wird.

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 die schnellste wie auch die zuverlässigste Quelle, die Kaufpreisdaten 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 weiterhin sehr gut. Ein anhaltend historisch niedriges Zinsniveau, ein zwar weiterhin leicht rückläufiges, aber noch*



Presseinformation

immer gutes Immobilienangebot und eine – in den meisten Regionen – nach wie vor sehr gute Nachfrage nach Immobilien, sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern, prägten das Jahr 2019. Aus heutiger Sicht wird sich daran auch im Jahr 2020 nichts Wesentliches ändern“, so Bernhard Reikersdorfer, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

Ansprechpartner für die Medien:

Dr. Wolfgang Wendy

Reichl und Partner

Public Relations

Tel: +43 (0)664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com