



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 Nennung.

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 Nennung.



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.*

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!



Presseinformation

- 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.
- 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. Nenning, Managing Director von RE/MAX Austria.



Presseinformation

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 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