



Presseinformation

Immobilienmarkt 2021: Mehr Auswahl, geringere Preissteigerungen

RE/MAX 2020: Vorjahresergebnis beinahe gehalten

RE/MAX Pressekonferenz, 5. Jänner 2021

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

Erwartungen für 2021: Stabiler Immobilienmarkt trotz Covid-19

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 2021:

- Das Angebot an Immobilien steigt spürbar.
- Die Nachfrage nimmt nur marginal zu.
- Trendknick bei den Preisen: Bei Wohnimmobilien steigen sie in Summe weiterhin, allerdings nur mehr halb so stark wie zuvor.
- Die frei vereinbarten Mieten sollen 2021 eher fallen als steigen.
- Die Preise für Eigentumswohnungen dagegen legen generell noch geringfügig zu.
- Baugrundstücke unverändert im Nachfrage-Hoch, gefolgt von Wohnobjekten in Einzellagen, Einfamilienhäusern, und Wochenendhäusern. Das ist die sogenannte „Stadtflucht“, der Trend „Hinaus auf's Land“.
- Eigentumswohnungen in zentralen Lagen erst auf Rang fünf bei Preissteigerungen
- Gewerbeimmobilien: Aussichten 2021 so schlecht wie 2015

RE/MAX 2020: Honorar-Umsatz trotz Lockdowns beinahe gehalten

- Über 10.000 Transaktionsseiten erfolgreich abgeschlossen
- Der Transaktionswert belief sich auf 1,725 Mrd. Euro
- Umsatz-Steigerungen in den Bundesländern Burgenland, Kärnten und Oberösterreich
- 1.200 digitale Angebotsverfahren „DAVE“ (exklusiv bei RE/MAX) kontaktlos, transparent und fair abgewickelt
- Expansion: Interessante Karriere-Chancen beim Marktführer
- Auszeichnungen 2020: Superbrands-Award zum vierten Mal in Folge



Presseinformation

Gesamt-Immobilienmarkt 2020

Amstetten, 5. Jänner 2021 – 2020 war, trotz aller Herausforderungen rund um COVID-19, wie auch die vergangenen Jahre, wieder ein gutes Immobilienjahr. Die RE/MAX-Hochrechnung erwartet für 2020 rund 135.000 Immobilien-Verbücherungen. Die Rekorde aus dem Jahr 2019 werden aber wohl nicht ganz erreicht werden, vor allem nicht im Bereich der wichtigen Objektgruppen Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Grundstücke. Hier gab es bereits zu Jahresmitte ein Minus von 6,5 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019. Die endgültigen Zahlen wird der RE/MAX ImmoSpiegel 2020 im März 2021 präsentieren. Das Immobilienangebot war 2020 in mehreren Objektgruppen sehr knapp und deutlich geringer als im Vorjahr. Dies führte in vielen Regionen, und hier in erster Linie bei Einfamilienhäusern, zu spürbaren Preissteigerungen. *„Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind weiterhin gut und das Zinsniveau ist anhaltend historisch niedrig. Dies und die ungebremst gute Nachfrage, sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern und fehlende alternative Geldanlagemöglichkeiten sowie ein in vielen Regionen knappes Angebot prägten das Jahr 2020. Die Auswirkungen von COVID-19 wird der Immobilienmarkt erst im Jahr 2021 richtig spüren. Eine Finanzierung zu bekommen, wird – vor allem für Jungfamilien – noch schwieriger werden. Fakt ist bereits jetzt, dass Fremdfinanzierungen aufgrund höherer gesamtwirtschaftlicher Risiken oftmals nicht mehr so einfach und reibungslos möglich sind, und die von den Banken geforderte Eigenkapitalquote höher ist als vor Corona“*, so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

RE/MAX 2020: COVID-19 gemeinsam sehr gut gemeistert

RE/MAX, mit großem Abstand die Nummer 1 in der Immobilienvermittlung in Österreich, konnte den Umsatz des Vorjahres beinahe wieder erreichen, das Minus beträgt nur -4,8 %. Im Vergleich zum Jahr 2018 bedeutet das ein Plus von +5,3 %. *„Es ist erst das zweite Mal in der Geschichte von RE/MAX Austria, dass wir den Vorjahrjahresumsatz nicht egalalisieren konnten. In Anbetracht der Herausforderungen im vergangenen Jahr sind wir mit dem Ergebnis aber sehr zufrieden.“* Im Jahr 2020 hat das RE/MAX-Netzwerk mehr als 10.000 Transaktionsseiten (das sind mehr als 40 Transaktionsseiten an jedem Arbeitstag) mit einem Transaktionswert von 1,725 Mrd. Euro abgewickelt.

„Unsere Anstrengungen in den letzten Jahren im Bereich der Digitalisierung sind uns dieses Jahr sehr entgegengekommen. Für unser Netzwerk, sprich die Bürobetreiber und Makler, konnten wir die Kommunikation mit dem ersten Lockdown umgehend auf online umstellen, es gab vom ersten Tag an täglich Impulse bzw. Webinare zu den verschiedensten Themen. Die Kunden wiederum profitierten von unseren zahlreichen Tools wie z.B. 360 Grad Rundgängen, Objekt-Videos und Online-Besichtigungen, von Beratungen über Video-Calls, der Online-Terminbuchung zu jeder Tages- und Nachtzeit, der Bekanntgabe punktgenauer



Presseinformation

Immobilienadressen für MyRE/MAX-User und natürlich auch von DAVE, unserem Digitalen Angebotsverfahren. Alles bestehende Services, die gerade in diesen Zeiten einen unmittelbaren, echten Mehrwert bieten und die auch sensationell gut angenommen werden”, erläutert Reikersdorfer.

Die deutlichsten Umsatzsteigerungen erreichte das RE/MAX-Netzwerk 2020 in den Bundesländern Burgenland (+38,7 %) und Kärnten (+22,8 %).

DAVE: kontaktlose Abgabe von Kaufanboten als spürbarer Mehrwert

Das RE/MAX-Netzwerk war bereits vor COVID-19 digital sehr gut gerüstet und hat eine Vorreiterrolle in der Immobilienbranche eingenommen. *„In den Lockdowns wurde uns und unseren Kunden aber erst so richtig bewusst, wie wertvoll es ist, wichtige Beratungsgespräche, Besichtigungen oder auch den Verkauf völlig kontaktlos und trotzdem höchst professionell abwickeln zu können“, erläutert Reikersdorfer.* Gerade DAVE, das digitale Angebotsverfahren, war und ist ein großer Mehrwert für RE/MAX-Kunden. Es garantiert eine für Verkäufer und Käufer faire Preisfindung und zwar schneller, transparenter, einfacher, sicherer und vor allem kontaktlos. Im Jahr 2020 wurden rund 1.200 digitale Angebotsverfahren durchgeführt, in Summe wurden beinahe 12.000 Kaufangebote abgegeben. Das teuerste Objekt wechselte dabei um 3.6 Mio. Euro die Besitzer. *„Mit DAVE haben wir den Nerv der Zeit getroffen, das hat sich eindrucksvoll bestätigt“, freut sich Reikersdorfer.*

200 neue Arbeitsplätze: RE/MAX bietet für Quereinsteiger und Branchenkollegen interessante Karriereperspektiven

Wer vertriebsaffin, erfolgshungrig, ausdauernd, lokal verwurzelt und immobilieninteressiert ist, bringt die Basis für eine Karriere beim Branchenleader mit. Wer mit „Menschen kann“, gerne hilft, unterstützt, berät und die Lebenssituation seiner Mitmenschen verbessern will, ebenso. Dank der RE/MAX-Akademie wird eine grundsolide und praxisorientierte Ausbildung geboten. Die kontinuierliche Weiterbildung ist ebenso sichergestellt. *„Viele Quereinsteiger konnten im RE/MAX Netzwerk in den letzten Jahren ihre Karriereträume verwirklichen und sind im Verbund der Nummer 1 sehr erfolgreich geworden, aber auch zahlreiche, vor allem bestens etablierte Branchenkolleginnen und -kollegen, haben sich für den Weg mit dem Branchen-Leader entschieden“, sagt Reikersdorfer.* Unter dem Motto „Wir geben Ihren Karriereträumen ein Zuhause“, lädt RE/MAX Austria am 13. Jänner 2021 um 18.30 Uhr alle Interessierten zu einem Live-Webinar ein, um einen Blick hinter die facettenreichen Karriereperspektiven des Marktführers der heimischen Immobilienvermittlung zu werfen. In den nächsten Jahren will RE/MAX Austria das Team um 200 Maklerinnen und Makler signifikant wachsen lassen. Nähere Informationen finden sich unter www.remax.at/karriere.



Presseinformation

Neuerliche Auszeichnung für RE/MAX

2020 erhielt RE/MAX Austria bereits zum vierten Mal in Folge den Superbrands-Award 2020. Diese Auszeichnung bestätigt klar, dass die Marke RE/MAX in Österreich bekannt ist, geschätzt wird und Kunden und Geschäftspartnern die Sicherheit bietet, eine hervorragende Dienstleistung zu erhalten.

RE/MAX-Ziele für 2021

„Das Wichtigste für uns alle ist wohl, dass sich die aktuelle Corona-Situation wieder entspannt, und wir Vieles, worauf wir jetzt verzichten müssen, wieder zurückbekommen.“ Für das Jahr 2021 hat RE/MAX Austria erneut ambitionierte Ziele. *„Wir haben auch die herausfordernde Zeit 2020 genutzt und speziell im Bereich der Technologie weiter massiv investiert. Das hat sich für das gesamte Netzwerk bereits in den letzten Monaten des Jahres 2020 positiv ausgewirkt. Ins Jahr 2021 starten wir voller Zuversicht und Tatendrang und sind überzeugt, dass wir gemeinsam mit unseren RE/MAX-Kolleginnen und -Kollegen in ganz Österreich unsere hochgesteckten Ziele erreichen werden. Das bedeutet in erster Linie ein perfektes Kundenerlebnis, ein zweistelliges Plus beim Honorarumsatz, weitere Büro-Standorte mit Schwerpunkt in Wien und Salzburg und eine Makleranzahl von zumindest 600 bis zum Ende des Jahres,“* legt Reikersdorfer dar.

PROGNOSE IMMOBILIENMARKT 2021:

Grundstimmung: Wachstumskurve positiv, aber viel moderater als in der Vergangenheit!

Österreichweit erwarten die 560 RE/MAX-Experten auch für 2021 ein grundsätzlich durchaus positives Immobilienjahr, allerdings mit einigen Veränderungen zu den Vorjahren. Konkret erwarten sie im Immobilienbereich insgesamt leichte Anstiege bei Nachfrage, Angebot und Preis. Die Unterschiede zu den Vorjahren liegen allerdings in der Intensität:

Während die Nachfrage von +3,0 % über +2,6 % unmerklich auf +2,8 % wandert, springt das Angebot von +0,4 % auf +1,9 %. Ein derartige Angebotsausweitung war zuletzt in den Jahren 2015 bis 2017 prognostiziert worden.

Das wiederum entspannt die Preiskurve von zuletzt +3,3 % auf +1,8 %, also beinahe auf die Hälfte.

Das heißt, die Grob-Indizes liegen im Wachstumsbereich, allerdings viel gedämpfter als in den Jahren zuvor.



Presseinformation

Immobilienmarkt in 17 Hauptsegmenten analysiert

Separat nach Angebot, Nachfrage, Preis und Bundesland getrennt wurden für den RE/MAX Real Estate Future Index 2021 wieder die 17 wichtigsten Kombinationen aus Lage und Immobilientyp analysiert.

„Die Grundstimmung ist positiv, aber nicht ausgelassen euphorisch. Ob das in erster Linie Corona mit seinen vielfältigen Auswirkungen auf das Leben der Menschen und die Wirtschaft zuzuschreiben ist, oder doch eher die Fortsetzung der bereits in den letzten Jahren beobachtbaren Trends, lässt sich in manchen Segmenten schwer, in einigen dagegen ganz klar auseinanderhalten.

Von den 17 Preisindikatoren zeigten für 2020 noch 13 nach oben. Das hat sich für 2021 insofern geändert, dass nur mehr 9 nach oben weisen. Bezeichnend ist aber der Vergleich der aktuellen Prognose mit der für das vergangene Jahr. Nur 2 der 17 Preisindikatoren liegen über denen des Vorjahres, aber 15 darunter. Noch vor einem Jahr hat die Marktlage als stabil und gut einschätzbar gegolten. Jetzt hat sie einen Preisknick,“ meint Mag. Anton E. Nenning, Managing Director bei RE/MAX Austria.

Die Trends in den PREISSEGMENTEN

Im oberen Preissegment der Immobilien wird die Nachfrageentwicklung in der RREFIX-Prognose geringfügig schwächer eingeschätzt als in den Vorjahren. Von -0,4 % für 2019 über -0,3 % für 2020 gibt sie auf -0,6 % für 2021 nach.

Die Angebotsprognose für die gehobene Preisklasse pendelt von +1,2 % für 2019 über +0,6 % für 2020 wieder auf +1,1 % für 2021.

Der leicht positive Preistrend im oberen Preissegment von +1,5 % für 2020 ist verflogen und landet 2021 bei +0,1 %.

Im mittleren Preissegment bleibt die gute Nachfragedynamik wie für 2020 auch für 2021 bei +2,7 % (2019 bei +3,3 %). Das Angebot soll wachsen, und zwar stärker als in den beiden anderen Preissegmenten – um +2,4 %.

Die Erwartungshaltung hinsichtlich Preissteigerung im Mittelpreissegment halbiert sich von +3,4 % für 2019 und 2020 auf +1,7 % für 2021.

Auch für das untere Immobilien-Preissegment entspannt sich der Preisdruck. Zwar soll die Nachfrage noch anziehen, aber das Angebot wächst erheblich schneller:

Die Nachfrageprognose im unteren Preissegment kommt für 2021 auf +5,2 %. Sie lag vergleichsweise für 2020 bei +4,7 %, für 2019 bei +5,7 % und für 2018 bei +7,8 %.

Das Angebot im unteren Preissegment soll 2021 seit langem erstmals wieder merkbar wachsen, nämlich um +1,5 %. Für die drei Jahre zuvor lagen die Aussichten nur um +0,3 %.



Presseinformation

Die Preise werden im unteren Segment weiterhin stärker wachsen als in den anderen Preissegmenten, allerdings langsamer als zuvor. Lautete die Vorschau für 2018 noch +5,6 %, für 2019 +4,2 % und für 2020 +4,0 % so kommen sie für 2021 auf +3,2 %.

„Der Trend zur Marktberuhigung setzt sich also fort. Das Interesse am unteren Preissegment, in das natürlich auch viele kleine Wohnungen fallen, verstärkt sich zwar ein wenig stärker als in der Vorjahresprognose. Bezeichnend ist aber, dass in allen Preissegmenten das Angebot größer wird, vor allem im unteren aber auch im mittleren Segment. Darüber werden sich sowohl Anleger als auch Eigennutzer freuen“, findet Nenning.

Die Trends: IMMOBILIENTYPEN und LAGEN

Eigentumswohnungen in Top-Lagen: begehrt, aber kein Hype mehr

Eigentumswohnungen in zentralen Lagen sind in der Nachfrageentwicklung vorne dabei, aber von Rang drei auf Rang fünf unter den 17 Kategorien zurückgefallen.

Plus 2,7 % Nachfrage ist um -0,9 % weniger als in der Prognose für 2020 und um -1,9 % weniger als für 2019.

Das Angebot steigt 2021 um +1,3 %, immerhin doppelt so schnell wie vor einem Jahr.

Damit bleiben die Aussichten auf die Preisentwicklung positiv, aber gedämpfter: Sie halbieren sich gegenüber 2020 auf +1,9 %. Damit setzt sich der Trend der Beruhigung der letzten drei Jahre nach fort: 5,6 % für 2018, +4,5 % für 2019, +4,0 % für 2020 und für 2021 eben davon nur mehr schwach die Hälfte.

Was sich schon bei den Preissegmenten andeutungsweise gezeigt hat, nämlich das Interesse an kleinen Einheiten, manifestiert sich beim Split in Wohnungen über und unter 65 m²: Während die kleineren mit Wertsteigerungen von +3,3 % rechnen können, werden die größeren mit +0,6 % Vorlieb nehmen müssen. Damit sind beide Vorschauen um erheblich vorsichtiger als für 2020.

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

Für 2017 lag die Nachfrageentwicklung für Mietwohnungen in zentralen Lagen bei +7,6 %, für 2019 bei +4,1 % und für 2021 bei +0,9 %.

Unter den 17 untersuchten Immobilientypen ergibt das bei der Nachfrage nur mehr den achten Rang.

Die Angebotsprognose läuft in die Gegenrichtung: Von +1,1 % für 2020 auf +2,6 % für 2021.

Das kann die Preiskurve nicht kalt lassen: Von +2,7 % für 2019 über +2,1 % für 2020 auf minus 0,2 % für 2021. *„Das heißt im Klartext für Mietinteressenten: In zentralen Lagen mehr Auswahl und keine steigenden Mieten im Bereich der Neuvermietung mit frei zu vereinbarendem Mietzins“,* so Nenning.



Presseinformation

Eigentumswohnungen am Stadtrand: begehrter als anderswo

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am Stadtrand entwickelt sich besser als für Eigentumswohnungen an anderen Standorten und besser als bei allen Mietwohnungen. Plus 3,7 % ist schon beinahe eine Verdoppelung zur Vorjahresprognose. Im Nachfrage-Ranking der 17 Immobilientyp- und Standortkombinationen bedeutet dieses Nachfrageplus Platz vier für 2021 nach zweimal Rang sechs für 2020 und 2019.

Das Angebot soll sich dagegen eher unvermindert weiterentwickeln. Plus 1,5 % sind nur jeweils +0,2 % über der 2020er-Vorschau und unter der 2019-Prognose.

Interessanterweise sehen die RE/MAX-Experten die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen am Stadtrand zwar mit +1,2 % positiv, aber trotzdem nur auf halbem Niveau von 2020 und 2019.

Mietwohnungen am Stadtrand: Entwicklung 2021 schwächer als 2020

Die Nachfrage nach Mietwohnungen am Stadtrand wird 2021 gegenüber 2020 und 2019 zwar geringfügig steigen, aber mit +0,8 % weniger als zuvor: Das Angebot dagegen soll um +2,0 % zulegen, nach +0,8 % zuletzt. Das hinterlässt seinen Eindruck bei den Mietzinsen. Die Neuvermietungen im Bereich der frei zu vereinbarenden Mietzinse werden wohl niedriger sein als die Abschlüsse der Jahre zuvor, nämlich um -0,5 %.

Eigentumswohnungen in Landgemeinden: Stabilität ist 2021 alles.

Die Nachfrage-Erwartung nach Eigentumswohnungen in Landgemeinden verbessert sich von -0,2 % auf unspektakuläre +0,4 %.

Die Angebotskurve wiederum soll den RE/MAX-Experten zufolge von +0,3 % auf +0,5 % zulegen und die Preiserwartung von -0,5 % auf +0,2 % ins Positive drehen.

„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: werden wohl günstiger

Die Prognosen für Mietwohnungen in Landgemeinden sind traditionell sehr zurückhaltend, aber für 2021 noch ein wenig vorsichtiger als für die Jahre zuvor.

Für 2021 wird mit freundlicher, gleichbleibender Nachfrage (+0,1 %) gerechnet. Bei Angebot entsteht nach Jahren des Stillstands etwas Bewegung, es wächst um +1,3 %.

Die Mietpreisentwicklung spiegelt dies eins zu eins mit um -1,2 % günstigeren Neuvermietungen.

Penthouses, Lofts und Maisonetten: kleines Zwischenhoch vorbei

Die Nachfrage für Penthouses, Lofts und Maisonetten wird für 2021 um -0,9 % zurückgehen und sich auch im Vergleich zum Trend 2019 und 2020 abschwächen. Das Angebot dagegen soll um +0,3 % zulegen, was die Preiskurve minimal um -0,2 % abschwächen soll.



Presseinformation

Einfamilienhäuser bleiben im Trend

Die Einfamilienhäuser bleiben in der Nachfrage-Erwartung wie 2020 auf Rang zwei. Zwar werden mit +4,0 % für 2021 die Nachfrageerwartungen für 2018 (+4,8 %) und 2019 (+4,3 %) nicht erreicht, wohl aber jene für 2020 mit +3,8 % überboten.

Das Angebot an Einfamilienhäusern soll 2021 nach dem Stillstand der Vorjahre wieder größer werden. Während die Prognose für 2019 und 2020 von +0,3 % bzw. 0,0 % Angebotserweiterung ausging, sind es für 2021 +1,5 %.

Damit verliert die Preiskurve etwas an Spannkraft: Statt +3,7 % und +3,5 % für die Vorjahre sind es für 2021 vergleichsweise geringe +2,8 %. Nichtsdestotrotz bedeutet dies in der Preiserwartung den dritten Rang unter den 17 Kombinationen.

„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 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 Nennung.

Wohnobjekte in Einzellagen: Aufwind verstärkt sich erheblich

Für Wohnobjekte in Einzellagen, also in der Regel einfache Häuser ohne direkte Nachbarn, liegen die Erwartungen für 2021 ein Stück über denen des Vorjahres: Die Nachfrageprognose zieht von +2,6 % auf +3,9 % an, die Angebotsmenge verändert sich nur unmerklich (+0,3 %) und die Preiserwartung bleibt nahezu unverändert bei +3,0 %. Das ist die zweithöchste Wertsteigerung unter den 17 Kombinationen.

„Bei Einzellagen geht es oft weniger um das Haus als um das Grundstück und die Genehmigung, eben dort ein Haus oder auch ein Haus mit Nebengebäuden errichten zu dürfen. Die Kommunalverantwortlichen sehen Einzellagen oft mit gemischten Gefühlen, weil die Infrastruktur und ihre Erhaltung erheblich mehr Kosten verursacht als bei Bauten im Siedlungsgebiet. Das nett sanierte Bauernsacherl am Waldrand mit schier endlos Grün ringsum ist eine Seite der Medaille, die Entfernung zum Ortskern mit Schulen, Kindergarten bzw. Einkaufsmöglichkeiten und das Angewiesensein auf Fahrzeuge die andere.“

Wochenendhäuser

Die im Vorjahr gestellte Frage: „Kommt eine Renaissance der Wochenendhäuser?“ findet für 2021 eine einfache Antwort: „Ja!“ Über viele Jahre waren Wochenendhäuser bei den Wohnimmobilien das Schlusslicht in der Nachfrageentwicklung. Für 2021 wird allerdings eine Steigerung um +2,1 % vorhergesagt. Das ist um rund 3 Prozentpunkte positiver als für 2019 und 2020.

Bei eher gleichbleibendem Angebot (+0,2 %), ziehen die Preise um +2,1 % an. Das ist um +1,6 Prozentpunkte optimistischer als 2020 bzw. um +2,4 % besser als 2019 und die vierthöchste Steigerung im 17er Ranking.



Presseinformation

Hinaus aufs Land

„Wenn Einfamilienhäuser, Wochenendhäuser und Wohnobjekte in Einzellagen die preisdynamischsten Immobilientypen mit der höchsten Preisdynamik 2021 sein werden, und erst dann Eigentumswohnungen im Zentrum und Eigentumswohnungen am Stadtrand folgen, dann kann man darin einen Trend hinaus aus der Stadt sehen. Profiteure werden allerdings weniger das obere Mühl-, Wald und Weinviertel, die Südsteiermark oder das Südburgenland sein, sondern alles, was sich noch in einer halben, maximal in einer Stunde Wegzeit von einer Bundes- oder Landeshauptstadt erreichen lässt, die „erweiterten“ Speckgürtel also“, erläutert Nenning.

Baugrundstücke: Bleiben auch 2021 das Maß aller Immobilienwünsche

Ein Haus im Grünen! Wer keines hat, und nicht umbauen und sanieren will, muss neu bauen (lassen) und dazu braucht es einen Baugrund. Diese sind höchst begehrt und – weil nicht beliebig vermehrbar – auch immer wertvoller.

Baugrundstücke liegen unverändert und unangefochten auf Rang eins bei der Nachfrage, auf Rang 17 von 17 beim Angebot und auf Rang eins bei der Preisentwicklung.

Die Grundstücks-Nachfrage-Steigerung soll 2021 sogar +6,6 % betragen nach +5,1 % für 2020 und +5,5 % für 2019.

Das Angebot soll um -2,1 % zurückgehen, das ist auch 2021 der pessimistischste Wert unter allen Kategorien.

Der Preis für Baugrundstücke wird spürbar weiter steigen und die Steigerungsrate auf hohem Niveau bleiben. Plus 5,4 % für 2021 nach +5,3 % für 2020 und +5,5 % für 2019.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen: etwas freundlicher

Agrarflächen werden auch 2021 keine großartigen Veränderungen sehen: Die Nachfrage pendelt von -0,1 % auf +0,1 %, das Angebot zeigt erste Erholungsanzeichen, weil sich der Rückgang verlangsamt (von -1,2 % auf -0,5 %) und die Preisetendenz sich sichtbar von -0,4 % auf +0,3 % verbessert.

Luxusimmobilien: verhalten, weil internationale Kundschaft fehlt

Die Top-Fünf-Prozent bei Wohnungen und Häusern unterliegen anderen Einflussfaktoren als der großen Mehrheit, weil die Käufer und Verkäufer weniger von kurzfristigen Schwankungen der Wirtschaftssituation beeinträchtigt sind und die Finanzierbarkeit weniger von Fremdmittelverfügbarkeit abhängt.

Die Erwartung für die Nachfrage liegt bei -0,9 %, jene für das Angebot und für die Preisentwicklung bei +0,2 %. Ein wesentlicher Grund für vorsichtig-pessimistische Einschätzung sind den RE/MAX-Experten zufolge unter anderem auch die Reisebeschränkungen für das internationale Klientel.



Presseinformation

Stadt- und Zinshäuser: ziehen wieder an

Für die Stadt- und Zinshäuser erwarten die RE/MAX-Experten eine leichte Verflachung der Nachfragekurve von +1,7 % für 2020 auf +1,4 % für 2021.

Das Angebot soll um -0,8 % zurückgehen, diese Prognose ist allerdings um einen halben Prozentpunkt optimistischer als für 2020.

Die Preise werden den Einschätzungen zufolge um +0,9 % anziehen, das wiederum ist nicht einmal die Hälfte der erwarteten Wertsteigerung für 2020.

Gewerbeimmobilien: wie 2015

Im Österreich-Durchschnitt sehen die RE/MAX-Experten für Betriebsgrundstücke eine Preisentwicklung von -2,6 % (2020: +0,4 %), für Betriebsliegenschaften -4,5 % (2020: -1,1 %), für Handelsflächen und Ladenlokale -5,9 % (2020: -1,6 %) und für Büroflächen -5,4 % (2020: -1,1 %). Damit sind die Preiserwartungen im Gewerbeimmobilienbereich um mindestens drei Prozentpunkte pessimistischer als vor dem erstmaligen Auftauchen von COVID-19. Die einzige Ausnahme im Bereich der Gewerbeimmobilien sind aktuell die Logistikflächen. Aufgrund der Lockdowns boomt der Onlinehandel und der benötigt Umschlagflächen, die jetzt entsprechend weiter an Attraktivität gewinnen.



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 und Vorarlberg** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar

WIEN

PROGNOSE WIEN Immobilienmarkt 2021

In der Bundeshauptstadt erwarten die Wiener RE/MAX-Experten für 2021 **generell** einerseits eine moderate Entwicklung der Nachfrage: das Nachfrage-Plus für 2020 von +2,9 % geht auf +1,9 % für 2021.

Andererseits legt das Angebot stärker (+1,7 %) zu als zuletzt (+1,5 %) und damit reduziert sich die Preiserwartung von +4,1 % für 2020 auf +1,5 % für 2021.

In zentralen-Lagen sollen die Preise für Eigentumswohnungen zwar steigen, aber nur mehr um +2,0 % und nicht um +5,2 % wie 2020. Auch die neu verhandelten Mietpreise mit freier Mietzinsbildung reduzieren die Prognose beinahe im selben Ausmaß, allerdings von einem geringeren Niveau aus. Am Ende sollen sie sich die Mietpreis-Abschlüsse 2021 gegenüber jenen von 2020 nicht unterscheiden (+0,0 %)

Am **Stadtrand** ein ähnliches Bild: Die Preise für Eigentumswohnungen legen um +1,6 % zu und jene der Mietwohnungen geben um -0,2 % nach. In beiden Fällen soll die Preisveränderung um einen Prozentpunkt unter dem der 2020-er Prognose liegen.

Der Wert-Zuwachs bei **Einfamilienhäusern** soll nach den Wiener RE/MAX-Experten bei +3,6 % (zuvor +4,0 %) liegen, jener von **Zinshäusern** bei +2,4 %, beide Male pessimistischer als ein Jahr zuvor.

Wie überall sind **Baugrundstücke** auch in Wien der absolute Renner, sofern vorhanden. Die Nachfragesteigerung bleibt wie für 2020 mit +6,2 % in schwindelerregenden Höhen. Die Angebotsdynamik ist wie bei den Zinshäusern mit -1,2 % spürbar negativ. Wohl aufgrund des hohen Preisniveaus und der Gesamtwirtschaftssituation soll das zu einer Preissteigerung von +4,9 % führen.



Presseinformation

Maisonettes, Lofts und Penthouses spüren die Wirtschaftslage und/oder den Trend ins Grüne: Nach +1,9 % für 2020 lautet die neue Preisprognose nur -0,1 %. Auch im **Luxussegment** verhaltene Aussichten: +0,1 %.

KOMMENTAR Wien, Innere Bezirke

„In den inneren Wiener Bezirken ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hoch, aber ein wenig zurückhaltender im Vergleich zum vergangenen Jahr“, erklärt Ing. Mag. Christian Probszt, Geschäftsführer von RE/MAX Solutions in Wien. *„Dies gilt für die Eigennutzer, bei Anlegern ist die Nachfrage weiterhin sehr stark.“* Die Preise bei Eigentumswohnungen in den inneren Wiener Bezirken sind um rund +4 bis +5 % gestiegen.

Bei den Zinshäusern – Probszt richtet u.a. auch die Fachveranstaltung „Wiener Zinshausforum“ aus – sind die Preise aufgrund des großen Interesses von Immobilienentwicklern weiter spürbar gestiegen.

„Im Vergleich zu 2019 ist bei Eigentumswohnungen der Quadratmeterpreis zum Teil um mehr als +10 % gestiegen“, sagt Mag. Bernhard Jakob, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Trend. Die Bautätigkeit im 3. Wiener Gemeindebezirk ist sehr hoch, umfasst aber häufig hochwertige Immobilien mit *„einem dementsprechend hohen Quadratmeterpreis von bis zu 10.000 Euro. Dies bewirkt, dass die Durchschnittspreise im gesamten dritten Bezirk steigen.“* Eine hohe Nachfrage besteht derzeit an Immobilien mit Balkon und Loggia sowie Gartenwohnungen. *„Hier ist anzumerken, dass auch Objekte in nicht perfektem Zustand gesucht sind.“* Für 2021 rechnet der Immobilienexperte aufgrund der Covid-19-Krise mit einem höheren Angebot bei Eigentumswohnungen. Jakob merkt an, *„dass es auch vereinzelt besonders interessante Objekte im Fasanviertel oder rund um den Wildganshof gibt.“* Bei Wohnungen mit monatlichen Mietkosten zwischen 800 und 1.500 Euro ist das Angebot sehr groß, *„daher ist zu erwarten, dass in diesem Segment die Mietpreise eher fallen“.*

KOMMENTAR Wien, Außenbezirke

„Auch in diesem Jahr war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Wiener Bezirken mit hoher Kaufkraft - wie bspw. Hietzing - stark“, erklärt Johanna Prosenik, Geschäftsführerin von RE/MAX First in Wien Hietzing. *„Das Angebot 2020 ist aber im Vergleich zu 2019 etwas kleiner. Im 13. Wiener Gemeindebezirk wurden heuer um rund 5 % weniger Immobilien angeboten als im Vorjahr. Bevorzugt werden aufgrund von Covid-19 derzeit Wohnimmobilien mit Freiflächen.“* Bei gebrauchten Eigentumswohnungen beträgt der durchschnittliche Preis rund 4.900 Euro pro m², was einen Preisanstieg von rund +5 % bedeutet. Bei neuen Eigentumswohnungen beträgt der Preis 6.000 Euro pro m², dies ergibt ein Plus von 9 %. Derzeit werden in Hietzing rund 440 Wohnungen angeboten. Die teuerste war eine Dachgeschosswohnung mit einem Quadratmeterpreis von 8.400 Euro. *„Der Trend zum Kauf*



Presseinformation

von Vorsorgewohnungen hält in den meisten Wiener Bezirken weiterhin an“, erläutert die Immobilienexpertin.

Das Angebot an Mietwohnungen in Hietzing ist sehr gut, Einfamilienhäuser werden im Normalfall nicht unter einer Million Euro verkauft.

Baugrundstücke sind nach wie vor rar und der Quadratmeterpreis beträgt im Durchschnitt rund 1.000 Euro. Das teuerste Baugrundstück kostete beinahe 2.800 Euro pro m².

„Die nächsten Jahre werden für die Immobilienbranche in Wien sehr spannend. Bereits jetzt herrscht durch das zusätzliche Angebot von ursprünglich für Kurzzeitvermietungen angeschaffte Immobilien am regulären Markt ein Überangebot an hochpreisigen Mietwohnungen. So manche fremdfinanzierte Wohnung kann aufgrund der Covid-19 Auswirkungen nicht mehr durch Mieteinnahmen finanziert werden, und wird wieder abgestoßen“, erklärt 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. *„Deshalb und aufgrund des aktuell noch sehr hohen Neubauvolumen werden voraussichtlich deutlich mehr Objekte auf den Markt kommen.“* Die Auswirkungen der bereits jetzt spürbaren restriktiveren Kreditvergabe der Banken für Bauträger erwartet Fetscher beim Neubauvolumen ab 2022.

BURGENLAND

PROGNOSE Immobilienmarkt Burgenland 2021

Für das Burgenland erwarten die burgenländischen RE/MAX-Experten 2021 **generell** ein höchst positives Jahr, sogar mit deutlich optimistischeren Annahmen als für das vergangene Jahr.

Die Nachfrage nach Immobilien steigt mit +4,9 % stärker als zuletzt (+4,0 % und +4,6 %), das Angebot entwickelt sich noch leicht im Minus (-0,3 %) aber um einen halben Prozentpunkt über der letzten Erwartung und die Preise ziehen von +2,8 % auf +3,6 % an.

Die Preiserwartung für **Einfamilienhäuser** verdoppelt sich gegenüber der letzten Vorschau auf +3,3 %. Die Preise für Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen sollen um +4,9 % nach oben klettern. Die Erwartungen für 2020 lagen – zum Vergleich - bei +2,6 % und für 2019 bei +4,7 %. Auch Eigentumswohnungen in Landgemeinden erwarten einen Preisauftrieb von +2,7 % aufgrund der höheren Nachfrage, ausgelöst durch Corona und dem „Raus ins Grüne-Verlangen“.

Mietwohnungen in Top-Lagen mit freier Mietzinsbildung sollen 2021 um +3,3 % (nach zuletzt +1,4 % bzw.+2,2 %) zulegen, am Land um +2,0 % (zuletzt noch -0,5 %).



Presseinformation

Nicht zu vergessen, der Markt für **Baugrundstücke**: Auch da eine Beschleunigung der Preisentwicklung um +1,1 Prozentpunkte auf +4,5 % Wertzuwachs.

„Das Burgenland sieht sich offenbar aufgrund eines möglichen Paradigmenwechsels in den Werthaltungen einiger Großstädter als Corona-Gewinner“, so Reikersdorfer.

KOMMENTAR Burgenland, Eisenstadt und Neusiedl am See

„2020 war im gesamten Burgenland das Angebot an Immobilien gering,“ erklärt Roswitha Knebelreiter, Bürobetreiberin von RE/MAX P&I mit Immobilienbüros in Neusiedl am See, Eisenstadt, Mattersburg und Bruck an der Leitha. *„Weiterhin sehr hoch ist die Nachfrage nach moderneren Einfamilienhäusern im Bezirk Neusiedl bis 330.000 Euro.“* Besonders stark sei die Nachfrage von Kunden aus Wien, diese suchen auch im Seewinkel. Ebenso stark sei generell die Nachfrage nach günstigen, renovierungsbedürftigen Immobilien. Knebelreiter merkt an, dass *„die Finanzierung von Immobilienerwerb durch Banken 2020 schwieriger geworden ist.“*

Immer noch gut verkaufbar sind sowohl hochwertige Eigentumswohnungen als auch ältere Wohnungen. Gründe für die starke Nachfrage sind, 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.

Das Angebot an Mietwohnungen ist sehr groß, *„der Trend geht zu moderneren und schöneren Mietwohnungen, die auch einen höheren Preis haben können.“* Baugrundstücke sind, wie schon in den vergangenen Jahren, sehr rar.

Knebelreiter abschließend: *„Der Markt ist für Verkäufer sehr gut, weil sie noch Bestpreise erzielen können.“*

KÄRNTEN

PROGNOSE Immobilienmarkt Kärnten 2021

Für Kärnten prognostizieren die Kärntner RE/MAX-Experten **generell** einen höchst optimistischen Immobilienmarkt. Um +7,1 % mehr Nachfrage 2021 sagt beinahe eine um ein Drittel höhere Steigerung als für 2020 voraus. Das Angebot soll sich nach einem Rückgang um -1,0 % (für 2020) wieder um +0,9 % erweitern und die Preistendenz von +4,1 % auf +5,0 % nach oben gehen.

Für Eigentumswohnungen in Top-Lagen sollen die Preise um +2,3 % und am Stadtrand um +2,6 % steigen, Mietwohnungen in guten Lagen mit freier Mietzinsbildung um +3,1 %.



Presseinformation

Einfamilienhäuser sollen um +1,2 Prozentpunkte auf +4,4 % zulegen, Einzellagen um +4,2 % und Baugrundstücke um +5,5 %.

Für das Luxussegment (Top 5 %) lautet der Preistrend +2,1 %, für Ferienimmobilien jedoch zwischen +6,9 % und +7,3 %.

KOMMENTAR Kärnten, Klagenfurt und Klagenfurt Land

„Covid-19 hat dem Immobilienmarkt in den Bezirken Klagenfurt und Klagenfurt Land einen Auftrieb gegeben“, erklärt Daniel Lobnik, MSc, Geschäftsführer von RE/MAX Pro in Klagenfurt. „Die Bereitschaft, in Immobilien zu investieren, ist gestiegen. Parallel dazu sind auch die Preise gestiegen.“

Beispielsweise kosteten neue Eigentumswohnungen 2019 noch rund 2.930 Euro pro m², während die Preise im Jahr 2020 bei rund 3.200 pro m² lagen. Seewohnungen in der höchsten Preiskategorie beim Wörthersee, beispielsweise in Dellach, erreichten 2019 rund 16.900 Euro pro m² und stiegen 2020 auf 18.000 Euro pro m².

Die günstigsten Preise für Seewohnungen beginnen bei 10.000 Euro pro m². *„Aufgrund der rigiden Vorschriften für die Bebauung rund um den Wörthersee ist dort die Anzahl der hochwertigen Wohnungen nicht nennenswert steigerbar“, sagt der Immobilienexperte. „Ein Trend in der Region ist, dass Mieter danach streben, Wohnimmobilien zu erwerben, was auch mit der derzeit günstigen Finanzierungssituation beim Immobilienkauf zu tun hat.“* Auch Anlegerwohnungen sind im gesamten Gebiet von Klagenfurt gesucht. Lobnik betont, dass im Vergleich zu anderen Ballungszentren das Preisniveau noch immer relativ gering ist. Bei Eigentumswohnungen erwartet Lobnik für 2021 weiterhin steigende Preise.

Bis 2030 werden im neuen Stadtteil Harbach durch drei Bauträger 900 Wohnungen errichtet. Dieses Projekt ist ökologisch, sozial und als Smart City ausgerichtet.

Gesucht sind Klein- und Gartenwohnungen von Studenten und Mitarbeitern im Umfeld größerer Institutionen. Auch größere Mietwohnungen werden, bedingt durch die Corona Lockdowns, vermehrt nachgefragt.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist in den Bezirken Klagenfurt und Klagenfurt Land sehr hoch. Besonders begehrt ist das Klagenfurter Umland mit einer Fahrzeit von 10 bis 15 Minuten ins Zentrum, im Preissegment von 200.000 bis knapp 350.000 Euro. Aufgrund der starken Nachfrage ist weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen.

KOMMENTAR Kärnten, Spittal an der Drau/Seeboden

„Der Millstätter See hat sich in den letzten Jahren zu einem Hotspot in Kärnten entwickelt“, berichtet Erna Kleinfurter-Heu von RE/MAX Impuls in Seeboden. „Das größte Angebot an Neubauwohnungen in der Region Millstätter See findet sich in den Gemeinden Seeboden, Millstatt und Döbriach.“ Bei den Eigentumswohnungen rund um den See sind sowohl die Angebote umfangreicher geworden als auch die Preise gestiegen. Der Preis von



Presseinformation

Neubauwohnungen mit einer Größe von 70 m² liegt zwischen 195.000 bis 290.000 Euro. In Premiurlagen ist mit 4.000 bis 7.000 Euro pro m² zu rechnen. In den Gemeinden Seeboden, Millstatt und Döbriach kosten Einfamilienhäuser je nach Lage zwischen 350.000 bis 600.000 Euro, besonders hochwertige Objekte liegen bei rund einer Million Euro. Besonders begehrt am Millstätter See sind Wohnungen mit Seeblick und/oder Seezugang. Sehr groß ist auch die Nachfrage nach Baugrundstücken, die jedoch nur in sehr geringer Zahl angeboten werden. Die Grundstückspreise in der Region rund um den Millstätter See liegen zwischen 90 Euro bis 300 Euro pro m². Die Grundstücke direkt am See werden um mehrere Tausend Euro/m² verkauft, sofern überhaupt eines dieser seltenen Exemplare auf den Markt kommt. In der Bezirksstadt Spittal/Drau werden von Bauträgern eine große Anzahl an Eigentumswohnungen zu Preisen von 2.600 bis 6.000 Euro pro m² angeboten. Im gesamten Bezirk ist die Nachfrage bei Eigentumswohnungen groß, bei Einfamilienhäusern und Grundstücken ist sie besonders stark. In Bad Kleinkirchheim ist das Angebot bei gebrauchten Eigentumswohnungen gestiegen, da dort vermehrt italienische Wohnungsbesitzer ihre Immobilien verkaufen. Auch in den Tälern des Bezirks (Drautal, Mölltal, Liesertal) ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gestiegen, hier sind Einfamilienhäuser bevorzugt, das Wohnungsangebot ist wesentlich kleiner als am Millstätter See. Die Nachfrage nach Grundstücken ist vorhanden, Anbindung an die öffentliche Infrastruktur ist gewünscht. Die Abwanderungstendenz in den Landgemeinden des Bezirks wurde aufgrund der Jobsituation auf jeden Fall gemildert. Bei Kunden aus Deutschland besteht ein großes Interesse an Freizeit- und Hauptwohnsitzen in der Region. Der Lockdown im März hat das starke Interesse nur kurz unterbrochen. Generell ortet Kleinfurher-Heu aufgrund von Covid-19 einen Trend zum Wohnen im Grünen.

NIEDERÖSTERREICH

PROGNOSE Immobilienmarkt Niederösterreich 2021

Generell sehen die niederösterreichischen RE/MAX-Experten den Immobilienmarkt in ihrem Bundesland durchaus positiv: Die Nachfrage soll um +4,0 % gegenüber 2020 steigen. Das ist um +1,5 Prozentpunkte mehr als 2020.

Auch das Angebot soll schneller wachsen als zuletzt, nämlich um +1,1 %, und die Preise um +1,8 % anziehen. Das ist erheblich moderater als in der letzten Vorschau, die lag noch bei +3,1 %.

Im **Einfamilienhaus**-Bundesland Nr.1 soll die Nachfrage um +5,0 % weiter steigen, stärker als zuletzt (+1,0 % Prozentpunkte). Das Angebot wird sich nach dem Beinahe-Stillstand 2020 um +1,5 % erweitern und die Preise werden +3,4 % zulegen.



Presseinformation

Höhere Nachfragesteigerungen und höhere Wertsteigerungen sind nur bei **Baugrundstücken** zu erwarten. Ein Nachfrageplus von 8,1 % steht einer Verkleinerung des Angebots von -3,2 % gegenüber. Die Preiskurve wird mit +6,0 % deutlich nach oben drehen.

Rang drei in Niederösterreich bei Nachfrage und Preisentwicklung sind Wohnobjekte in **Einzellagen**. Der Nachfragezuwachs verdoppelt sich gegenüber der letzten Vorschau auf +4,6 % für 2021. Die Preisentwicklung verdreifacht sich beinahe von +0,8 % auf +3,0 % für 2021.

Dass auch **Wochenendhäuser** nach einem Jahrzehnt der Nichtbeachtung wieder en vogue werden sollen und um +2,2 % an Wert gewinnen, ist wohl dem Drang der Städter ins Grüne zuzuschreiben.

Eigentumswohnungen in **zentralen Lagen** sind bei Nachfrage und Preisentwicklung jeweils auf Rang 5. Die Preise sollen um +1,8 % nach oben gehen. Die freien Mieten in der selben Gegend sollen dagegen um -1,0 % günstiger werden.

In **Stadtrand-Lagen** prognostizieren die RE/MAX-Experten für Eigentumswohnungen eine etwas schwächere Preisdynamik als zuletzt, ein Plus von 1,0 %. Mietwohnungen wiederum verlieren ebendort beim Mietzins -1,2 %.

In **Landgemeinden** sind Wohnungen nicht unter den Gewinnern: Eigentumswohnungen rutschen beim Preis um -0,7 % nach unten und die Mieten um -2,4 %.

KOMMENTAR Niederösterreich, Speckgürtel um Wien

„Aufgrund von Covid-19 – viele haben die Notwendigkeit, im Homeoffice zu arbeiten, zur Tugend gemacht – ist das Kaufinteresse nach den eigenen vier Wänden im Grünen im Speckgürtel weiter gestiegen“, weiß 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. *„Besonders an Freiflächen sind die Käufer vermehrt interessiert, weil Grünflächen innerhalb von Wien für viele kaum noch leist- bzw. finanzierbar sind.“* Der Speckgürtel von Wien ist seiner Meinung nach um rund 15 bis 20 Kilometer größer geworden. Er reicht im Westen bis nach Tulln, im Norden bis nach Mistelbach, im Osten bis an die Stadtgrenze und im Süden bis fast nach Wiener Neustadt. *„Dort im Speckgürtel sind die Immobilienpreise um 5 bis zu 10 % gestiegen“,* sagt der Immobilienexperte. Weiterhin stark gesucht sind Grundstücke, die für den mehrgeschossigen Wohnbau geeignet sind.



Presseinformation

KOMMENTAR Niederösterreich, St. Pölten

„Die Preise für freifinanzierte Eigentumswohnungen liegen zwischen 3.000 bis 4.000 Euro pro m²“, erläutert Mag. Bernhard Baumgartner, MBA, akad. IM, Geschäftsführer RE/MAX Plus in St. Pölten. „Bei einer guten Ausstattung bzw. sehr guten Lage ist auch mit Preisen über 4.000 Euro pro m² zu rechnen. Die klassischen Wohnungen am Sekundärmarkt („gebrauchte“ Wohnungen) kosten zwischen 1.800 bis 2.200 Euro pro m².“ Der Immobilienexperte ortet eine Bautätigkeit über dem Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt. Derzeit sind einige Projekte im Bau bzw. in der Fertigstellungsphase. „Auch größere Wohnungen mit mehr als drei Zimmern sind – wenn sie zum Beispiel eine große Terrasse bieten - gefragt“, sagt Baumgartner. „Im Vergleich zu Wien sind die Preise von Eigentumswohnungen in St. Pölten aber noch immer sehr moderat.“

Aktuell besteht in St. Pölten ein hohes Angebot an neuen Mietwohnungen, insgesamt werden rund 800 angeboten. Die Nettomietpreise betragen rund 9 bis 11 Euro pro m², die Preise für gebrauchte Mietwohnungen betragen rund 6 bis 8 Euro pro m² und bewegen sich seitwärts.

Bei Baugrundstücken sind die Angebotspreise aufgrund der starken Nachfrage deutlich gestiegen. Auch die Preise von Einfamilienhäusern sind wegen der steigenden Grundstückspreise leicht gestiegen, generell ist das Angebot in dieser Immobilienkategorie sehr gering.

Bei Eigentumswohnungen in der näheren Umgebung von St. Pölten ist kein Preisanstieg festzustellen.

KOMMENTAR Amstetten, Waidhofen/Ybbs

„In der Region ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern weiterhin sehr gut, das Angebot ist leicht rückläufig“, erklärt Stefan Alteneder, Geschäftsführer von RE/MAX Immo-Team in Amstetten und Waidhofen/Ybbs und Experte für das westliche Mostviertel. „Derzeit finden sich kaum Einfamilienhäuser unter 200.000 Euro.“ Der Preisanstieg bewegte sich im Jahresvergleich im Bezirk Amstetten bei +17,0 %. Im Schnitt lag der Preis für ein Einfamilienhaus im ersten Halbjahr 2020 bei rund 240.000 Euro. Auffallend ist, dass sich höherpreisige Einfamilienhäuser ab 300.000 Euro aufwärts sehr gut verkaufen lassen. Bei Eigentumswohnungen besteht eine gute Nachfrage, stellt Alteneder fest: „Bei neuen Eigentumswohnungen ist mit Preisen von 2.900 bis 3.200 Euro pro m² zu rechnen. Zu erwarten ist, dass die Preiskurve in den nächsten Jahren deutlich abflachen wird.“ Vermehrt wird derzeit im Bezirk Amstetten in Bauträgerprojekte investiert. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist so gut wie kein Preisanstieg gegenüber 2019 festzustellen. „Fakt ist, dass in Amstetten und Umgebung aktuell ein Überangebot an verfügbaren Mietwohnungen besteht.“ Bei Neubau-Mietwohnungen liegt der Mietpreis zwischen 7 und 8 Euro pro m².



Presseinformation

Bei Baugrundstücken steigen die Preise weiterhin. „*Ein Trend ist, dass mittlerweile viele Suchende bebaute Grundstücke kaufen und dann einen Neubau errichten*“, erläutert Altenecker.

KOMMENTAR Donautal, Krems

„*In der Stadt Krems und Umgebung liegen die Preise für freifinanzierte Eigentumswohnungen, wie schon 2019, bei 4.000 bis 6.000 Euro pro m²*“, erklärt Stefan Tiefenbacher, MBA, akad. IM, Chef von RE/MAX Balance in Krems, „*zumal weiterhin eine beständige Nachfrage besteht.*“ Innerhalb der Stadt fand 2020 aber kein weiterer Preisanstieg statt. Bei der Finanzierung für privaten Immobilienerwerb sind die Banken derzeit weit restriktiver als in der Vergangenheit. Das spiegelt sich in der Forderung nach erhöhten Eigenmitteln und/oder höherem Verdienst wider. Trotz des regen Universitätsstandorts werden Eigentumswohnungen hauptsächlich von Eigennutzern gekauft. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist ein stabiler Preis festzustellen, der bei 2.000 bis 3.000 Euro pro m² liegt. „*Wer Eigentum günstiger erwerben will, soll zehn Kilometer außerhalb der Stadt investieren, weil die Preise dort weit niedriger sind als in der Stadt*“, empfiehlt Tiefenbacher. Außerhalb von Krems sind die Preise im vergangenen Jahr um +5 bis +10 % gestiegen. 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-Leistungs-Verhältnis (ab 3.300 Euro pro m²) auszeichnet. Das Angebot an Baugrundstücken ist in Krems fast nicht vorhanden und die Preise liegen in ausgewählten Lagen bei bis zu 1.000 Euro pro m². Rund um Krems besteht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Die Preise sind im Umland von Krems um +5 % gestiegen. „*Bedingt durch Covid-19 ist die Nachfrage dieser Immobiliengruppe nochmals höher als 2019*“, sagt Tiefenbacher. In der Stadt Krems besteht ein großes Angebot an Mietwohnungen und aufgrund von Covid-19 stehen sehr viele Wohnungen, die sich speziell auf Zimmervermietung an Studenten konzentriert haben, leer.

OBERÖSTERREICH

PROGNOSE Immobilienmarkt Oberösterreich 2021

Für Oberösterreich erwarten die oberösterreichischen RE/MAX-Immobilien-Experten 2021 **im Allgemeinen** eine erhebliche Entspannung und eine Abflachung des Aufschwungs: +1,0 % mehr Nachfrage 2021 ist nicht einmal die Hälfte der 2020-er Vorschau. Das Angebot soll um +2,1 % wachsen, nach nur +0,6 % zuletzt. Und die Preiskurve verliert 2021 an Spannkraft: Plus 1,1 % ist positiv, aber weit weg von +2,6 % für 2020.



Presseinformation

An der Spitze bei Nachfrage und Preisdynamik liegen auch in Oberösterreich die **Baugrundstücke**. Sie werden nachfragebedingt um +5,9 % teurer.

Wohnobjekte in **Einzellagen** sollen mit einem Auftrieb von +2,7 % auf Rang zwei der Preisentwicklung in Oberösterreich stehen, gefolgt von **Wochenendhäusern** mit +1,2 %.

Haarscharf dahinter und trotzdem erst auf dem vierten Platz finden sich 2021 in Oberösterreich im Preisdynamik-Ranking die **Einfamilienhäuser** mit +1,2 %.

Die **Eigentumswohnungen** in zentralen Lagen werden 2021 voraussichtlich +1,0 %, in Stadtrandlage +0,7 %, gewinnen und in Landgemeinden um -0,7 % verlieren.

Oberösterreichische **Mietwohnungen** in zentralen Lagen büßen -0,6 % an Mietzins ein, am Stadtrand -1,1 % und in Landgemeinden -2,0 %.

Somit finden sich die Preiserwartungen aller Immobilientypen – mit den Baugrundstücken als einzige Ausnahme – hinter denen der Vorjahreszuwachsrate.

KOMMENTAR Oberösterreich, Linz

„Das Angebot an Eigentumswohnungen ist in Linz noch höher als 2019“, sagt Kurt Gattringer, MBA, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Linz-City, „was oft auch mit den überzogenen Preisvorstellungen der Verkäufer zu tun hat. Dementsprechend dauert es oft sehr lange, bis viele der Eigentumswohnungen verkauft werden.“ Der Immobilienexperte empfiehlt, sich bei der Gestaltung des Verkaufspreises die Expertise eines Maklers einzuholen, der den Preis nachvollziehbar festlegt. Nur mehr in den besten Lagen ist bei Eigentumswohnungen eine geringe Wertsteigerung zu erzielen, *„während durchschnittliche und schlechte Lagen tendenziell bereits verlieren“*. Bei Eigentumswohnungen im Neubau in durchschnittlicher Lage ist derzeit mit einem Preis von gut 4.200 Euro pro m² zu rechnen.

Das Angebot an Mietwohnungen ist auf ca. 1.000 Einheiten gestiegen. Langfristig erzielbare Mieten liegen bei ca. 7 Euro, bei größeren Wohnungen noch darunter. Nur bei Kleinwohnungen bis 50 m² ist eine Nettomiete von ca. 8 Euro erzielbar. Das Angebot an Mietwohnungen ist deshalb so groß, weil die Mietpreisvorstellungen vieler Eigentümer zu hoch sind.

Wie in den letzten Jahren, sind die Objekte in Auberg, Biesenfeld, St. Magdalena, Freinberg, am Froschberg und in der Innenstadt sehr gesucht. In diesen Gebieten ist der Preisanstieg aber geringer als in den letzten Jahren. Baugrundstücke sind rar in der Stadt Linz, im Speckgürtel von Linz können Preise von 200 bis zu 350 Euro pro m² erzielt werden.



Presseinformation

KOMMENTAR Oberösterreich, Traunsee

„Das Angebot an neuen Eigentumswohnungen ist im Vergleich zu 2019 weiter gestiegen“, meldet Philip Steinkogler, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Traunsee. „Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist das Angebot jedoch zurückgegangen, da sich viele Eigentümer aufgrund von Covid-19 überlegen, was sie zukünftig mit ihrer Immobilie machen werden.“ In der Region sind derzeit rund 1.000 Eigentumswohnungen im Bau. Weitere 1.000 Wohnungen stehen zur Vermarktung, von denen rund 800 frei finanziert werden. „Die Preise von neuen, durchschnittlichen Wohnungen betragen rund 3.500 bis 4.500 Euro pro m², Spitzenobjekte sind mit bis zu 7.000 Euro pro m² beziffert. Im Vergleich zu 2019 sind die Preise leicht gestiegen. Die Preise von gebrauchten Wohnungen betragen rund 1.500 bis 5.000 Euro pro m² und es ist kein Preisanstieg festzustellen.“

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist weiterhin sehr stark, damit verbunden ist ein Anstieg bei den Preisen. Je nach Lage ist mit Preisen zwischen 100 bis 800 Euro pro m² zu rechnen, bei Grundstücken am See über 1.000 Euro pro m².

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bis 500.000 Euro ist sehr groß, das Angebot sehr klein. Im Preissegment ab 700.000 Euro sind die Preise konstant geblieben. Bad Ischl wird gemeinsam mit 20 anderen Gemeinden des Salzkammerguts Kulturhauptstadt Europas 2024 sein, „was sicher das Interesse an der Region steigern wird“.

KOMMENTAR Oberösterreich, Attersee/Mondsee

„Seit dem Ende des ersten Lockdowns sind die Preise im Bezirk Vöcklabruck aufgrund des niedrigen Angebots gestiegen“, erklärt Andreas Reindl, akad. IM, Geschäftsführer RE/MAX Immocenter in Vöcklabruck/Attersee und Mondsee. „Die Preise in der Region liegen auf hohem Niveau und in der Bezirkshauptstadt sowie in den Seeregionen ist die Nachfrage sehr groß.“ Die Nachfrage nach kleineren Anlegerwohnungen und bei älteren Eigentumswohnungen ist im Vergleich zur starken Nachfrage im Jahr 2019 weiter gestiegen. Bei über 40 Jahre alten Eigentumswohnungen befinden sich die Preise derzeit bei 2.000 Euro pro m². Die Preise von neuen Eigentumswohnungen liegen in Vöcklabruck bei gut 3.700 Euro pro m². Als Gründe für die derzeitige Verkaufssituation ortet Reindl eine Verunsicherung bei vielen Menschen hinsichtlich Vermögenssicherung und die niedrigen Zinsen. Immer gefragt und dementsprechend auf hohem Preisniveau, sind teure Wohnungen mit Seeblick zum Mondsee und Attersee. Wegen der höheren Immobilienpreise in Salzburg suchen derzeit viele Interessenten aus dem Nachbar-Bundesland in der Region.

Bei Topmietwohnungen und bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment stagnieren die Preise. Der Immobilienspezialist erwartet für die nächste Zeit keinen Anstieg der Preise bei Mietwohnungen.



Presseinformation

Nach Einfamilienhäusern besteht weiterhin eine sehr gute Nachfrage, insbesondere nach älteren und renovierungsbedürftigen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist ebenfalls immer noch sehr stark. Bei Baugrundstücken in der Nähe vom Attersee bewegen sich die Preise bei rund 500 Euro pro m², einige Verkäufer bieten aber aufgrund der großen Nachfrage besonders schöne Grundstücke um 700 bis 800 Euro pro m² an.

KOMMENTAR Oberösterreich, Braunau, Mattighofen, Ried

„Die Nachfrage nach Immobilien ist trotz Covid-19 ungebrochen“, erklärt Ing. Christian Haidinger, MBA, Bürobetreiber von RE/MAX Innova mit Standorten in Braunau, Mattighofen und Ried. *„Seit 2014 ist in der Region ein stärkerer Preisanstieg bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und besonders bei Baugrundstücken als im Bundes- und Landesvergleich festzustellen.“* Der Grund für den Preisanstieg besteht in der starken Nachfrage entlang der Grenze zu Bayern und insbesondere zu Salzburg. Aber auch in den Gemeinden, die früher nicht im Fokus der Kaufinteressierten waren, wie beispielsweise Altheim, steigen derzeit die Preise für Immobilien stärker als zuletzt. *„Erklärbar ist das verstärkte Interesse der Käufer an Landgemeinden durch die noch vorhandenen Baugrundstücke“,* sagt Haidinger. In den Bezirksstädten beträgt der Preisanstieg mehr als im Umland. Bei den Mietwohnungen herrscht ein leichtes Überangebot in der Region und die Preisvorstellung der Vermieter sind nur mehr schwer durchsetzbar.

Haidinger konstatiert bei Eigentumswohnungen eine Marktsättigung. Bei neuen Eigentumswohnungen ist in sehr guter städtischer Lage mit einem Preis von geringfügig über 3.000 Euro pro m² zu rechnen, in durchschnittlichen Lagen von 2.800 bis 3.000 Euro. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen bewegen sich die Preise zwischen 1.500 bis zu 2.100 Euro pro m². Die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen im unteren Preissegment werden weiterhin steigen.

Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage bei Preisen unter 300.000 Euro weiterhin gut, während das Interesse an gebrauchten Objekten jenseits von 400.000 Euro deutlich nachlässt. Hier ist der stärkste Mitbewerber der Neubau.



Presseinformation

SALZBURG

PROGNOSE Immobilienmarkt Salzburg 2021

Für das Bundesland Salzburg erwarten die Salzburger RE/MAX-Immobilien-Experten 2021 generell eine massiv stärkere Nachfrage: Sie soll von +2,8 auf +6,3 % anspringen.

Die Angebotsknappheit soll sich mit -0,3 % nicht mehr wesentlich zuspitzen, nach -2,4 % in der letzten Vorhersage. Das wiederum soll die Preiserwartung von +4,8 % auf +3,8 % drücken.

Diese zuversichtlichen Preiserwartungen kommen von den **Einfamilienhäusern** mit +2,5 % für 2021 (nach +5,2 % für 2020) und von den **Baugrundstücken** mit +4,9 % für 2021 (nach +7,6 % für 2020). Aber auch **Einzellagen** mit +2,8 %, **Wochenendhäuser** mit +3,6 %, **Eigentumswohnungen** in zentralen Lagen mit +2,9 % (2020: +5,6 %) und am Stadtrand mit +2,6 % tragen das ihre dazu bei. Selbst die **Mietzinsentwicklung** bleibt im Bundesland Salzburg im Wachstumsbereich: in zentralen Lagen +1,2 %, am Stadtrand +0,7 % und in Landgemeinden +1,1 %.

KOMMENTAR Salzburg, Stadt

„Gerade in unsicheren Zeiten, wie 2020, setzen die Menschen stärker denn je auf den Wert von Immobilien“, erläutert Thomas Aufischer, Geschäftsführer der RE/MAX Premium Group in der Stadt Salzburg. *„Die Immobilie ist nach wie vor und immer mehr ein sicherer Hafen für die Geldanlage. Aber gerade in krisenhaften Zeiten erfordert die Immobilienvermittlung noch mehr Vertrauen für die erfolgreiche Vermarktung und damit neue Überlegungen und Zugänge. Das ist unsere Herausforderung, unsere Aufgabe und zwar sowohl für die Verkäufer- als auch für die Käuferseite.“* Der Trend zur Immobilie ist ungebrochen, mehr noch, er steigt stetig.

Gepflegte Wohnungen liegen in Salzburg bei rund 4.500 Euro pro m², bei sanierungsbedürftigen Wohnungen sind es immer noch 3.000 Euro pro m², stark schwankend, je nach Stadtteil. Selbst im Ausnahmejahr 2020 ist der Durchschnittspreis bei kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten spürbar gestiegen – die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Hingegen flachen die Preiskurven von großen, teureren Eigentumswohnungen, wie Penthouse- und Dachgeschoßwohnungen, ab. Käufer dieser Immobilien müssen mit Preisen ab 6.000 Euro pro m² rechnen, wobei Top-Immobilien bereits die Grenze von 10.000 Euro pro m² deutlich überschreiten. Stadtteile wie Morzgnon und Leopoldskron werden immer beliebter, was spürbare Preissteigerungen zur Folge hat. Die Anziehungskraft von Salzburgs Süden – von Aigen bis Elsbethen und weit über die Stadtgrenze hinaus – ist ungebrochen und die Nachfrage deutlich erhöht. Leistbare Mietwohnungen in Salzburg sind äußerst begehrt. Aufgrund der Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen sind Mietwohnungen im Aufwind, jedoch steigen damit auch die



Presseinformation

Mietpreise. Auffallend ist, dass die Nachfrage ab einem Mietpreis von 1.000 Euro rückläufig ist. Zusammenfassend lässt sich sagen: Dieses außerordentliche Jahr hat den Immobilienmarkt weiter beflügelt. *„In der Vermarktung sind wir mehr denn je gefordert, maßgeschneiderte Ideen für unterschiedlichste Anforderungen zu finden. Und genau das macht es so spannend, Menschen bei der größten Investition ihres Lebens zu unterstützen, dabei auch neue Wege zu gehen, Kundenzufriedenheit zu erarbeiten und schließlich die Kunden zu Freunden zu gewinnen,“* bringt es Aufischer auf den Punkt.

KOMMENTAR Salzburg, St. Johann

„Die Preise in der Region sind im Vergleich zu 2019 um rund 3 % gestiegen, generell befinden sich die Preise auf hohem Niveau“, erklärt Hans Maurer, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Spirit in St. Johann im Pongau. *„Derzeit suchen viele Interessierte nach Einfamilienhäusern in der Preisklasse bis 350.000 Euro. Diese Klienten kommen häufig aus dem städtischen Bereich.“* Der Markt für Einfamilienhäuser ist im Pongau klein, *„daraus resultiert bei entsprechender Nachfrage ein starker Teuerungsdruck“*.

Ebenfalls sehr stark gefragt sind Gartenwohnungen in Neubauprojekten. Bei Neubauwohnungen in sehr guten Lagen liegt der Preis bei rund 4.500 bis 5.000 Euro pro m². Der Immobilienexperte konstatiert eine sehr starke Nachfrage in der Region. *„Kleinere Wohnungen sind weiterhin besonders gefragt bei Anlegern.“* Aktuell entsteht derzeit ein Bauträgerprojekt mit 60 Wohnungen in Eben. Für eine verdichtete Bebauung werden von Bauträgern schon Grundstücke ab einer Fläche von rund 800 m² erworben.

Generell ist die Bautätigkeit in der Region sehr hoch und verlagert sich immer mehr auch in weniger bekannte Gemeinden. *„Eigentumswohnungen, die vor zehn Jahren errichtet wurden, kosten heute mehr als bei ihrer Fertigstellung“*, berichtet Maurer. Der Mietmarkt wächst, vor allem in der Bezirkshauptstadt St. Johann. Mietwohnungen sind besonders gefragt für Mitarbeiter aus der Gastronomie und Hotellerie.

Bei Baugrundstücken besteht weiterhin eine große Nachfrage. Sobald welche auf den Markt kommen, werden sie häufig von Bauträgern erworben, die bereit sind, höhere Preise zu bezahlen als die Erbauer von Einfamilienhäusern.

Für 2021 erwartet Maurer einen Trend zum Wohnen am Land, *„sofern Infrastruktur und Verkehrsanbindung einigermaßen passen“*.

STEIERMARK

PROGNOSE Immobilienmarkt Steiermark 2021

Das Angebot wird erheblich steigen und den Druck von den Preisen nehmen. Während die Nachfrage in den Augen der steirischen RE/MAX-Experten in ihrem Bundesland 2021 eher moderat von +2,8 % (2020) auf +3,3 % (2021) zunimmt, soll sich das Angebot von +1,0 % auf



Presseinformation

+4,9 % erheblich ausweiten. Damit geht die Erwartungshaltung für die Preisentwicklung von +3,4 % auf +1,3 % für 2021 zurück.

Ungeachtet dessen sind die Preisaussichten bei Baugrundstücken mit +4,6 % nur knapp unter der Vorjahresestimation, dagegen jene für Einfamilienhäuser mit +2,5 % schon um -1,4 Prozentpunkte unter der letzten Prognose. Grund dafür ist wohl, dass sich das Einfamilienhausangebot 2021 um +3,5 % vergrößern soll (2020: +0,3 %).

Die spärlich vorhandenen Wohnobjekte in Einzellagen sollen um +3,9 % gegenüber dem Vorjahrespreis zulegen und die Wochenendhäuser kommen mit einem Preisplus von 2,3 % zu neuen Ehren.

Moderat die Aussichten für die Eigentumswohnungen: In zentralen Lagen soll das Angebot um +3,1 % zulegen und die Preisspirale auf +1,2 % drücken. Am Stadtrand erwarten die Kaufinteressenten um +2,9 % mehr Auswahl und um +1,5 % höhere Preise, in Landgemeinden um +1,7 % mehr Angebot und um +0,6 % höhere Preise.

Die Mietentwicklung wirkt in der Steiermark, dem zweitwichtigsten Mietmarkt nach Wien, dämpfend auf die Immobilien-Gesamtaussicht.

+4,0 % mehr Mietangebot in zentralen Lagen drücken den frei vereinbarten Mietzins um -0,2 % nach unten; +2,2 % mehr Auswahl am Stadtrand halten dort den Mietzins auf Vorjahresniveau und die geringe Nachfrage am Land soll zu Verbilligungen bei Neuabschlüssen gegenüber 2020 um -0,6 % führen.

KOMMENTAR Steiermark, Graz und Umgebung

„Im Spätsommer und Frühherbst war die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Grundstücken in der Stadt Graz sehr hoch“, berichtet Ing. Alois Marchel, Geschäftsführer von RE/MAX Classic, mit Immobilienbüros in Graz und Gleisdorf. Eigentumswohnungen wurden im Halbjahresvergleich zu 2019 in Graz um ca. 8 % teurer verkauft. In Graz wurden über 1.800 Wohnungen verbüchert, das heißt jede zweite Wohnung in der Steiermark wurde in Graz gehandelt. Bei neuen Eigentumswohnungen liegen die Durchschnittspreise bei 3.800 bis 4.000 Euro pro m². Für die nächsten Jahre erwartet Marchel keinen nennenswerten Preisanstieg. Interessant ist, dass Großinvestoren ganze Wohnbauprojekte für die Vermietung ankaufen. Für diese Investoren ist das Verhältnis von Anschaffungskosten zu den erzielbaren Mietpreisen und Nachfrage an Mietwohnungen in Graz ein guter Boden. *„In Graz sind viele neue Bauvorhaben im Entstehen, was das Angebot steigen lässt“,* erläutert Marchel. Moderate Wohnungspreise gibt es im Westen von Graz, hier sind einige große Bauprojekte in Umsetzung. Die Verkäufer von gebrauchten Wohnungen haben in den letzten Jahren von den steigenden Preisen im Neubau sehr profitiert. Sehr stark ist immer noch die Nachfrage nach gebrauchten Zwei-Zimmer-



Presseinformation

Wohnungen, aber auch Wohnungen über 80 m² finden meist rasch Käufer. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft aufgrund der restriktiven Kreditvergaben die Nachfrage nach größeren Mietwohnungen stärker wird. 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 und Gartenwohnungen am Stadtrand.

„Trotz Covid-19 war 2020 bei der Anzahl der Transaktionen kein Unterschied zum sehr guten Jahr 2019 festzustellen“, sagt Mag. Margot Clement, MBA, akad. IM, Geschäftsführerin RE/MAX For All. Insgesamt macht Graz-Umgebung ein Sechstel der Verkäufe in der Steiermark aus, dies entspricht 50 % der Transaktionen von Graz. In keinem anderen Bundesland ist die Konzentration auf den Zentralraum um die Landeshauptstadt so stark wie in der Steiermark. *„Der Speckgürtel rund um Graz wächst nicht nur in die südliche Richtung, sondern mittlerweile auch in den Westen zum Bezirk Voitsberg.“* Von den Käufern werden üblicherweise Anfahrtszeiten vom Wohnort bis zur Grazer Stadtgrenze von 30 Minuten eingeplant. Die Gründe für die Erweiterung des Grazer Stadtgroßraums sind die noch günstigeren Preise als im Stadtgebiet sowie das gute Arbeitsangebot, insbesondere im Süden der Landeshauptstadt. Für Jungfamilien ist es aufgrund des Preisanstieges schwierig, leistbare Eigentumswohnungen in der Stadt zu erwerben. Der Trend, in Graz hausähnliche Eigentumswohnungen mit großem Garten und großer Terrasse zu erwerben, hat sich verstärkt. Die durchschnittliche neue Eigentumswohnung in Graz-Umgebung kostet 2.700 bis 3.300 Euro pro m², dies entspricht einem Preisanstieg von knapp 3 %. Clement stellt abschließend fest, dass Graz und Graz-Umgebung derzeit viele Investoren aus Gesamtösterreich anzieht.

Bei den durchschnittlichen Einfamilienhäusern in Graz-Umgebung sind von 2019 auf 2020 die Preise spürbar gestiegen. Derzeit ist mit einem Durchschnittspreis von 295.000 Euro zu rechnen. Für 2021 erwartet Clement, dass das Angebot bei Einfamilienhäusern wächst und dementsprechend die Preise nicht weiter steigen.

„Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist sehr groß“, bestätigt Erich Sixt, Bürobetreiber von RE/MAX Nova in Graz. *„Ein Grund für die gute Nachfrage von Einfamilienhäusern ist sicherlich Covid-19 und der Wunsch im Grünen zu leben.“*

Die Mieten bei Neuvermietungen in Graz und Graz-Umgebung sind im Vergleich zu 2019 um rund -5 bis -10 % gesunken. Sixt ortet bei Mietwohnungen in der Mur-Metropole ein Überangebot: *„Vor allem gebrauchte Mietwohnungen sind schwer zeitnah zu vermieten. Bei neuen Mietwohnungen werden sich die Preise gleichbleibend bis leicht sinkend entwickeln.“* Auch bei kleinen Mietwohnungen in der Größe von 30 bis 40 m² ist das Angebot groß. Für 2021 sind sogar in Toplagen konstante bzw. leicht fallende Mietpreise zu erwarten.



Presseinformation

Bei Baugrundstücken wird das minimale Angebot hauptsächlich von Bauträgern gekauft. Aber schon bei einer Anfahrtszeit von 20 bis 25 Minuten sind schöne Grundstücke ausreichend verfügbar.

KOMMENTAR Steiermark, Liezen-Schladming

„In unserer Region besteht ein zu kleines Angebot für die große Nachfrage“, informiert Ing. Gerhard Zechmann, akad. IM, von RE/MAX Nature in Liezen und Schladming. *„Die Preise sind um geschätzte 5 % nach oben geklettert. Auffallend ist, dass das Interesse an Immobilien – in erster Linie Baugrundstücke und Wohnhäuser – in Randlagen merklich gestiegen ist, was sicher auch mit Covid-19 zusammenhängt. Die Menschen sagen auch ganz klar, dass sie lieber fernab des Trubels wohnen möchten.“* Bei Eigentumswohnungen ist die Neubautätigkeit etwas geringer als im vergangenen Jahr. Viele Projekte für Eigentumswohnungen sind derzeit aufgeschoben oder können wegen regionaler Bausperren für längere Zeit nicht umgesetzt werden. In Schladming liegen die Preise für Eigentumswohnungen zwischen 4.000 bis über 7.000 Euro pro m², im Raum zwischen Schladming und Gröbming bei bis zu 5.000 Euro pro m².

Während die Nachfrage in den Städten und größeren Gemeinden mit zum Teil recht zahlungskräftigen Interessenten weiterhin anhält, fällt sie in kleineren Ortschaften, wo vor allem einheimische Interessenten eher günstigen Wohnraum suchen, weit geringer aus. Dies spiegelt sich natürlich auch stark in den Preisen wider und gilt insbesondere für die Schiregion. Zechmann ergänzt: *„Die neuen Objekte bzw. Projekte bewegen sich oft in einem Preissegment, welches die finanziellen Möglichkeiten der heimischen Bevölkerung übersteigt. So sind zum Beispiel die Schladminger Wohnungspreise mit jenen von Graz durchaus vergleichbar.“* Für 2021 erwartet der Immobilienexperte aufgrund des geringen Angebotes weiter steigende Preise. Aktuelle Wohnbauprojekte finden sich in Öblarn, Gröbming und auch in Schladming. Das Angebot an Baugrundstücken ist weit geringer als die Nachfrage. Daraus ergibt sich bei den wenigen gut gelegenen und in den Verkauf gelangenden Grundstücken eine stetige Preissteigerung.

TIROL, VORARLBERG

PROGNOSE Immobilienmarkt Tirol, Vorarlberg 2021

In Tirol und Vorarlberg, so die Tiroler und Vorarlberger RE/MAX-Experten, steht das Immobilienstimmungsbarometer für 2021 auf „sehr vorsichtig“.



Presseinformation

Die Nachfrage lässt 2021 **generell** um -0,8 % nach, für 2020 war noch ein Plus von 3,0 % erwartet worden. Das im Vorjahr noch als schrumpfend angesehene Angebot wird 2021 um +1,7 % wachsen.

Die Preisdynamik wird nach den Erwartungen von +3,6 % für 2020 auf -0,1 % für 2021 herunterrasseln. Das Preisniveau, das viele Einheimischen ohnehin schon stöhnen lässt, und das coronabedingte Ausbleiben der internationalen Kundschaft verschaffen der Preiskurve eine für viele willkommene Verschnaufpause. Ausnahmslos alle Preisindizes der 17 Immobilienkategorien liegen unter jenen des Vorjahres.

In **zentralen Lagen** werden die Eigentumswohnungspreise um +2,6 % gewinnen, die Mieten jedoch um -1,9 % sinken. Am **Stadtrand** knicken die Preise für Wohnungen um -1,4 % ein, die Mieten sogar um -2,2 %. In **Landgemeinden** sollen die Eigentumswohnungspreise um +2,0 % steigen, die Neumieten jedoch um -2,6 % billiger werden.

Für **Einfamilienhäuser** halbiert sich der Wertzuwachs von +3,6 % auf +1,8 %, weil sich die Angebotskurve zwar noch im negativen Bereich nach oben und Nachfragekurve im positiven Bereich nach unten drehen.

Einzig **Baugrundstücke** liegen mit 5,9 % beim Preis im Plus. Aufgrund der relativ geringen Anzahl schlagen sie allerdings nicht so massiv durch.

KOMMENTAR Tirol, Innsbruck Stadt und Land

„Seit 2017 ist die Bevölkerungszahl in der Region geringfügig rückläufig“, meldet Arno Wimmer, Geschäftsführer von RE/MAX Immoreal in Innsbruck und bundesweiter Berufsgruppensprecher für die Immobilienmakler. „Mit Ende 2019 hatte Innsbruck 132.000 Einwohner. Die Entwicklung der Studentenzahlen für das Wintersemester 2020/21 liegen noch nicht vor, aufgrund der Corona-Krise ist allerdings damit zu rechnen, dass die Zahl der lokal anwesenden Studenten abgenommen hat.“

Derzeit ist in Innsbruck das Angebot von geförderten sowie von preiswerten Eigentumswohnungen gering. Bei den freifinanzierten Eigentumswohnungen liegen die Preise zwischen 6.000 bis 12.000 Euro m². Der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in Neubauten beträgt derzeit rund 6.900 Euro pro m². Bei den Anlagewohnungen, wo auch Preise jenseits von netto 7.500 Euro pro m² bezahlt wurden, scheinen die Preise eher ausgereizt zu sein, zumal die Mietpreise in den letzten beiden Jahren überwiegend stagnierten bzw. mittlerweile leicht fallen. *„Fakt ist aber, dass für einen großen Teil der Bevölkerung diese Preise nicht mehr leistbar sind“, erläutert Wimmer. „Aus diesem Grund suchen viele Menschen leistbaren Wohnraum in den Umlandgemeinden von Innsbruck. Aber auch dort sind die Preise in den letzten Jahren überproportional gestiegen. Im freifinanzierten Bereich werden für Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise ab 6.000*



Presseinformation

Euro bezahlt. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen in Innsbruck-Land betrug 2020 fast 4.600 Euro pro m².

Bei Wohnungen in sehr guten Lagen werden die Preise weiterhin leicht steigen. *„Das Angebot ist sehr gering, die passende Kundenschicht ist zum einen von der Corona-Krise am geringsten betroffen und hat andererseits die notwendigen Mittel zum Erwerb zur Verfügung.“*

Im mittleren und unteren Preissegment ist die Nachfrage derzeit auf sehr hohem Niveau, wengleich etwas rückläufig. Grund dafür sind die Finanzierungsbedingungen der Banken, die wegen der Corona-Krise restriktiver wurden. Zudem wartet ein Teil der Kunden noch ab, um die weitere wirtschaftliche und auch persönliche Entwicklung zu beobachten.

Bei den gebrauchten Wohnungen scheint die Preissteigerung der letzten Jahre abzuflachen. Der durchschnittliche Preis liegt in der Stadt Innsbruck bei fast 4.800 pro m² und in Innsbruck–Land bei 3.500 Euro pro m². Die Preise für gebrauchte Immobilien hängen sehr stark von der Lage, der Höhe der Betriebskosten, vom Sanierungszustand, von der Ausstattung und dem Umfeld ab.

Bei den Mietwohnungen stagnieren die Preise überwiegend, mittlerweile sind auch leichte Mietpreiserückgänge festzustellen. *„Es kommen derzeit mehr Mietwohnungen auf den Markt, weil einerseits Wohnungen, die bisher für Tagesvermietungen genutzt wurden, jetzt vermehrt für eine Dauervermietung zur Verfügung stehen“,* sagt Wimmer. *„Andererseits ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Studenten-Wohnungen etwas geringer wird.“*

Das Angebot von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist in der Region weiterhin sehr gering, demgegenüber besteht eine starke Nachfrage. Ein Preisanstieg in diesem Bereich ist daher nicht ausgeschlossen. Bei Baugrundstücken für Wohnbauprojekte wurden politische Maßnahmen beschlossen, die die Preise einbremsen sollen. Bisweilen sind die Effekte noch nicht nachhaltig eingetreten. Allerdings verlaufen in den Gemeinden die Entwicklungen sehr unterschiedlich: Sie sind davon abhängig, welche Bebauung seitens der jeweiligen Gemeinde zugelassen wird und welche zusätzlichen Auflagen zu erfüllen sind.

Die genaue Entwicklung ist aktuell schwer einzuschätzen, weil diese sehr stark von der weiteren Entwicklung der Corona-Krise abhängt, insbesondere welchen Einfluss diese auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung und auf die Beschäftigungsentwicklung haben wird.

KOMMENTAR Tirol, Region Kitzbühel, St. Johann

„Der Markt in der Region Kitzbühel wird einerseits bestimmt von Käufern, die nach Immobilien im Standardpreissegment suchen, andererseits von Interessenten 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 aktuell*



Presseinformation

hohe Nachfrage viel zu klein.“ Einen Wachstumsbereich ortet der Immobilienexperte bei Wohnungen mit einer Freizeitwohnsitzwidmung, also Wohnungen, die als Ferienwohnungen genutzt werden können. Deren Preise sind derzeit stark gestiegen. *„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 Immobilienkauf für durchschnittliche einheimische Geldbörsen leistbarer gestalten sollen.

Einfamilienhäuser erzielen einen Durchschnittspreis von einer Million Euro, damit liegt Kitzbühel in der allerobersten 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 von derlei Objekten kommen vorwiegend aus dem Münchner Raum.

Pfurtscheller kann 2019 für sein Unternehmen auf ein mehrstelliges Wachstum verweisen. Besonders freut ihn, dass es gelungen ist, mit DAVE, dem digitalen Angebotsverfahren von RE/MAX, auch Immobilien im obersten Preissegment erfolgreich zu vermitteln.

KOMMENTAR Vorarlberg

„Die Preise von Eigentumswohnungen bei Bauträgerprojekten sind aufgrund der Grundstücks- und Baukosten weiter gestiegen, ebenfalls die Kosten für Anlegerwohnungen, die gut vermietet werden können, also in der Größe von 50 bis 70 m²“, berichtet Reinhard Götze, Geschäftsführer von RE/MAX Immowest. Eine durchschnittliche Eigentumswohnung kostet zwischen 5.000 und 6.000 Euro pro m², herausragende Objekte bis zu 10.000 Euro pro m². Die Preise bei gebrauchten Eigentumswohnungen zwischen 400.000 bis 600.000 Euro sind marginal gestiegen. *„Auffallend ist, dass die Finanzierung durch Banken länger dauert“,* ergänzt der Immobilienspezialist. Leistbares Wohnen wird in Vorarlberg weiterhin ein wichtiges Thema sein. Das Land Vorarlberg baut daher in den Städten viele Sozialwohnungen.

Für 2021 erwartet Götze, dass die Mietpreise nachgeben werden. *„Zudem nimmt durch die Bautätigkeit des Landes im sozialen Wohnbau der Druck auf den Vermietungsmarkt ab, da der gemeinnützige Wohnbau geringere Mietkosten bieten kann als der von privaten oder institutionellen Vermietern.“*

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Wert von 400.000 bis 600.000 Euro ist sehr hoch, das Angebot dagegen sehr klein.

Bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist die Nachfrage ebenso sehr groß und die Preise steigen weiterhin. Damit wird es für junge Familien immer schwieriger, ihren Traum für ein „Hüsle mit Gärtle“ zu verwirklichen.



Presseinformation

RE/MAX-EMPFEHLUNGEN für 2021

- Attraktiv kalkulierte Vorsorgewohnungen (40 - 65 m²), Baugrundstücke ohne Bauverpflichtung, aber auch land- und forstwirtschaftliche Flächen bleiben für langfristige Geldanlagen mangels Alternativen weiter begehrt.
- Tipps für Käufer: Aufgrund der guten Nachfrage und auch bei leicht wachsendem Angebot am Immobilienmarkt wird empfohlen, bereits vor Beginn der Immobiliensuche die finanziellen Möglichkeiten auszuloten. Kaufinteressenten, die ihre finanziellen Möglichkeiten bei der Bank vorab klären, sind im Vorteil.
- Weiters macht aktuell eine Fixzinsvereinbarung über einen längeren Zeitraum Sinn - Tipp Konditionen und einmalige Gebühren vergleichen!
- 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. Wohnungseigentum ist in jedem Fall eine Altersabsicherung, weil die Mietkosten in Zeiten mit geringerem Einkommen wegfallen.
- 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 noch immer wesentlich günstiger verwirklichen als in der Stadt.
- Speziell bei Mietwohnungen gibt es aktuell ein sehr großes Angebot und beim Preis in vielen Regionen eine Seitwärtsbewegung, sprich die Mietkosten sind mittlerweile sogar leicht rückläufig. Mietkosten vergleichen lohnt sich jetzt ganz besonders.
- Wer an den Verkauf eines Einfamilienhauses, einer Wohnung oder eines Baugrundstückes denkt, sollte die aktuell überwiegend gute Marktsituation nutzen. Die Rahmenbedingungen (Preisniveau, Nachfrage) sind für Verkäufer noch immer sehr attraktiv.

RE/MAX 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



Presseinformation

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.

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



Bildtext: „Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind weiterhin gut und das Zinsniveau ist anhaltend historisch niedrig. Dies und die ungebremst gute Nachfrage, sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern und fehlende alternative Geldanlagemöglichkeiten sowie ein in vielen Regionen knappes Angebot prägten das Jahr 2020. Die Auswirkungen von COVID-19 wird der Immobilienmarkt erst im Jahr 2021 richtig spüren,“ so Bernhard Reikersdorfer, MBA, 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

RE/MAX