



Presseinformation - Amstetten, 10. August 2011

RE/MAX-ImmoSpiegel 1. Halbjahr 2011: Immobilienmarkt weiter auf hohem Niveau

Österreicher investierten 2011 im 1. Halbjahr 8,3 Milliarden Euro in Immobilien, Wien liegt mit über 2,31 Mrd. Euro wieder klar voran.

Aktuelle Pressefotos und Grafiken unter <http://www.reichl-presseportal.at/>

- 45.528 Immobilienkäufe wurden zwischen Jänner und Juni 2011 im Amtlichen Grundbuch eingetragen, die meisten davon, nämlich 10.630, in Niederösterreich.
- Der Wert der verbücherten Immobilien sank dabei um € 522 Mio. (-5,9%). Besonders stark war der Rückgang des Handelsvolumens bei Zinshäusern.
- Ähnlich begehrt wie im Boomjahr 2010 waren bei den Österreichern im 1. Halbjahr 2011 Grundstücke: 10.789 (+1,3%) und Eigentumswohnungen: 16.927 (- 0,8%).
- Deutliche Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen in den Bundesländern Salzburg, Niederösterreich, Oberösterreich und Wien.

(Alle Zahlen sind im Vergleich zum 1. Halbjahr 2010.)

Diese Daten veröffentlicht RE/MAX, Österreichs größtes Immobilienmakler-Netzwerk, auf Basis der Kaufvertragssammlung von WEBSERVICESunited.

„Der RE/MAX-ImmoSpiegel repräsentiert wieder zuverlässige Kaufpreis-Daten über alle Immobilienkäufe und zwar flächendeckend für ganz Österreich“, erklärt Mag. Anton Nening, Managing Direktor von RE/MAX Austria. „Die Preise sind keine Internet-Angebotspreise, keine Schätzungen oder Vermutungen, sondern die Summe tatsächlich bezahlter und verbücheter Werte von tatsächlichen Verkäufen. Das sind unbestritten die besten und zuverlässigsten Daten für Immobilien-Preise in Österreich.“

RE/MAX verwendet diese Daten zur Preis-Trend-Ermittlung, zur Bestimmung von Mittelwerten und für objektgenaue Immobilienpreis-Vergleiche auf Bezirks- und Gemeinde-Ebene.



„Die Erhebung der Daten, die Analyse und Aufbereitung sind sicher viel Aufwand. Aber unsere Kunden und schlussendlich der gesamte Immobilienmarkt profitieren von unserem Engagement und der daraus entstandenen Transparenz,“ so Nening weiter.

Die Devise „Grundbuch statt Sparbuch“ ist weiterhin im Trend

Die Österreicher investieren laut RE/MAX-ImmoSpiegel unvermindert in Grund und Boden, aber auch in Wohnungen und Häuser. 45.528 Immobilienkäufe wurden zwischen Jänner und Juni 2011 im österreichischen Grundbuch eingetragen. Das sind um 162 oder 0,35% mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum. Eine Mengen-Steigerung zum boomenden Vorjahr ist also nicht zu verzeichnen.

Dabei wechselten Grundstücke, Häuser, Wohnungen, etc. um 8,277 Mrd. Euro die Besitzer. Das entspricht gegenüber dem ersten Halbjahr 2010 einer Verringerung des Handelswerts um -5,9%. Der liegt aber noch immer +3,8% über dem Vergleichszeitraum von 2009.

Wien führt nach Wert, Niederösterreich nach Anzahl

Wertmäßig war Wien mit 28,0% der Kaufsumme allen anderen Bundesländern voran, gefolgt von Niederösterreich mit 16,7%, Oberösterreich mit 13,5%, der Steiermark mit 11%, Tirol mit 10,4% und Salzburg mit 9,1%. Schlusslichter waren größenbedingt Vorarlberg mit 5,8%, Kärnten mit 3,7% und das Burgenland mit 1,8%.

Die meisten Immobilienkäufe, nämlich 23,3% erfolgten in Niederösterreich mit 10.630 (+ 8,8%) gefolgt von Wien mit 7.539 (-5,5%), Oberösterreich mit 6.747 (+1,7%) und der Steiermark mit 6.274 (-0,2%) der Gesamttransaktionen. Die anderen Bundesländer liegen anzahlmäßig zwischen 4,9% und 8,7%.

Gold, Grund, Ziegel und Beton

Der Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA, rechnet aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im 2. Halbjahr mit einer positiven Entwicklung. *„Im Moment sind Aktien als Anlagewert offensichtlich nicht wirklich ein Renner. Wer kann, investiert in Gold, Grund & Boden oder in Ziegel & Beton. Mit dem Vorteil, dass Immobilien auch selbst nutzbar oder vermietbar sind und neben einer allfälligen Wertsteigerung auch laufende Erträge abwerfen, was Gold und andere Rohstoffe ja bekanntlich nicht können.“*



Handelstrend: Eigentumswohnungen vor Grundstücken, sonstigen Gebäuden und Einfamilienhäusern

Erwartungsgemäß die zahlenmäßig größte Gruppe der Immobilienkäufe waren Eigentumswohnungen: 16.927 Wohnungen wechselten in Österreich um durchschnittlich € 136.761,- den Eigentümer. Die Wertsteigerung von +7,5% liegt damit deutlich über der des Vorjahres von 4,5%. Die Zahl der gekauften Wohnungen zeigt nach dem Vorjahresboom von +18,5% im Jahresvergleich einen leichten Rückgang von -0,8%.

Auch Grundstücke erfreuten sich weiter großer Beliebtheit: 10.789 Grundstücke im Gesamtwert von € 1,20 Mrd. wurden im ersten Halbjahr gehandelt. Damit stieg die Transaktionsanzahl gegenüber dem Rekordjahr 2010 um weitere 1,3%, während der Gesamtwert um 1,6% sank.

22 Almen, 19 Keller und 1 Sportplatz

Der RE/MAX ImmoSpiegel zeigt weiter, dass 2011 im ersten Halbjahr neben 4.400 Einfamilienhäusern und 615 Reihenhäusern auch 6.525 „andere Gebäude“ veräußert wurden, dazu noch 1.650 Waldgrundstücke, 382 Weingärten, 821 Landwirtschaften und 22 Almen.

Dem stehen im gewerblichen Bereich Transaktionen von 234 Zinshäusern und 269 Zinshausanteilen, 318 Geschäftslokalen, 75 Lagern und 128 Büros gegenüber. Die gewerblichen Bereiche übrigens alle mit einem deutlichen Minus.

Weiters wechselten noch 839 PKW-Abstellplätze, 449 Hausanteile, 84 Kleingärten, 19 Keller und 45 Dachböden – letztere nahezu ausschließlich in Wien - die Besitzer.

Die restlichen Transaktionen verteilen sich auf Sonderfälle, Straßenflächen und genau einen Sportplatz.

Wohnungspreise österreichweit unterschiedlich, Wien liegt bei € 146.892,-

Alleine in Wien wurden heuer bis Ende Juni 5.055 Wohnungen zu einem Durchschnittspreis von € 146.892,- gekauft. Das sind um -3,5% weniger als im boomenden Vorjahreszeitraum aber zu einem um +7,2% höheren Durchschnittspreis.

Die teuersten Wohnungen wechselten wieder in Vorarlberg die Besitzer, nämlich im Schnitt um € 178.749,- (+5,4%), die wenigsten und billigsten im Burgenland um € 66.235,-.



Die Schere zwischen dem billigsten und dem teuersten Wohnungsbundesland ging wieder auf den Wert von 2009 zurück: Während im ersten Halbjahr 2009 eine Wohnung in Vorarlberg das 2,8-fache einer burgenländischen wert war, und das Verhältnis 2010 sogar auf das 3,4-fache angestiegen ist, ging der Wert im ersten Halbjahr 2011 wieder auf das 2,7-fache zurück.

West-Ost-Gefälle bleibt, massive Verschiebungen in den Bundesländern.

„Das bekannte West-Ost-Gefälle bei Wohnungspreisen besteht weiterhin“ erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria, „aber die Reihung der Bundesländer verändert sich.“ Das Bundesland Salzburg hat mit Wohnungspreisen von € 176.301,- eine einmalige Steigerungsrate von +15,6% zu verzeichnen und überholt somit Tirol mit Wohnungspreisen von € 166.200,- (+4,1%).

Oberösterreich liegt mit € 125.325,- (+10,4%) im Jahresvergleich vor Kärnten mit € 116.943,- (minus -5,0%). Trotz einer Steigerung von 12,4% ist es bei den Niederösterreichern billiger: € 109.837,- pro Wohnung; ebenso in der Steiermark mit Wohnungen um € 95.935,- (+ 4,1%).

Damit ergäbe sich rein theoretisch ein einfacher, aber rentabler Hinweis für Personen mit freier Wohnortwahl und fixem Einkommen: Für Pensionisten zum Beispiel ist das Leben im Burgenland, dem Waldviertel, der Obersteiermark und Teilen Kärntens aufgrund der geringeren Wohnungskosten bei gleicher Pensionshöhe rentabler, weil wesentlich billiger. Dagegen sind marktorientierte, sprich höhere Löhne und Gehälter in den Ballungsräumen in einer ständigen Wechselwirkung mit den ebenso höheren Wohnungskosten ebendort.

Die Anzahl der verkauften Wohnungen veränderte sich in den Bundesländern sehr unterschiedlich. Während Oberösterreich (+16,0%), Salzburg (+7,5%), Niederösterreich (+6,1%) zulegten und Tirol konstant blieb, verloren Wien (-3,5%), die Steiermark (-6,7%), Burgenland (-9,8%), Vorarlberg (-14,2%) und vor allem Kärnten mit -18,6% an Terrain.

Einfamilienhäuser: Preisanstieg und leichter Mengen-Rückgang.

Die Anzahl der ge- und verkauften Einfamilienhäuser ging um 7,4% zurück. „Dies liegt aber nicht etwa an geringerer Nachfrage, sondern vielerorts an wenig Angebot und oft auch an mangelhafter Vermarktung durch Selbstverkäufer. Ein guter Zeitpunkt also, um zum Verkauf anstehende Objekte zur professionellen Vermarktung an Profis zu übergeben und damit die



Erfolgschancen und Erträge wesentlich zu erhöhen.“ wie Reikersdorfer meint. Von den 4.400 im ersten Halbjahr im Grundbuch verbücherten Einfamilienhäusern waren nur 296 in Wien. Mengenmäßig voran liegt Niederösterreich mit 1.155 Einfamilienhäusern zum Preis von € 144.571,-. Das ist ein Mengen-Rückgang von 1,5% bei einem gleichzeitigen Preisanstieg von 2,1%. Damit ist der wichtigste Markt in Niederösterreich, nämlich der für Einfamilienhäuser, wieder stabil.

Die Preisliste für Einfamilienhäuser führt wie immer Wien vor Tirol und Salzburg an: Wien: € 307.319,- (-6,0% nach +10,4% im Jahr 2010), Tirol: € 307.089,- (+6,9%) und das Bundesland Salzburg: € 280.297,- (+11,1%). Vorarlberg liegt mit € 265.759,- (+11,6%) bei den Preisen für Einfamilienhäusern an vierter Stelle. Am günstigsten sind Einfamilienhäuser im Burgenland mit € 85.596,- (-2,6%).

Grundstückspreise steigen

Bei den Grundstückspreisen führt Wien mit € 287,- (+4,0%) pro Quadratmeter, vor Vorarlberg mit € 139,- (+12%), Tirol mit € 138,- und Salzburg mit € 116,- (+8,4%). Die günstigsten Grundstücke sind im Burgenland um € 16,- und in der Steiermark um € 31,- pro Quadratmeter zu haben und dort sind auch im Vergleich zum Vorjahr die Preise konstant geblieben. Im Bundesschnitt kostete im ersten Halbjahr ein Grundstück € 54,8 und damit um 10,5% mehr als im ersten Halbjahr 2010. Die Hälfte aller gehandelten Grundstücke kostete dabei weniger als € 36,4 /m².

Einbruch bei Zinshäusern

Am Zinshausmarkt kam es im Vergleich zum ersten Halbjahr 2010 zu einem regelrechten Einbruch aufgrund fehlenden Angebots. Während im ersten Halbjahr 2010 noch 405 Zinshäuser im Wert von über € 740 Mio. gehandelt wurden, waren es in den ersten sechs Monaten des Jahres 2011 lediglich 234 Zinshäuser im Wert von € 442 Mio. Davon entfielen 95,3% oder € 422 Mio. alleine auf Wien.

RE/MAX mit starkem ersten Halbjahr 2011

RE/MAX Austria konnte auch nach dem ersten Halbjahr 2011 zufrieden Bilanz ziehen: Das größte Maklernetzwerk Österreichs konnte die Anzahl der getätigten Verkäufe bei nahezu konstantem Markt um 6,4% und den Transaktionswert um über 17% steigern. Damit ist es RE/MAX wieder gelungen, die Marktführerschaft in Österreich weiter auszubauen.



Hintergründe zur Datenermittlung

Mit einem aufwendigen Verfahren werden die Daten von WEBSERVICESunited einzeln erhoben und von RE/MAX Austria geprüft und nach einem komplexen Statistikverfahren aussagekräftige und vergleichbare Mittelwerte errechnet.

RE/MAX ist das einzige Immobilienmakler-Unternehmen in Österreich, dem alle Grundbuchsdaten flächendeckend zur Auswertung und Veröffentlichung zur Verfügung stehen. Veröffentlichungen dazu finden sich auch im Internet unter

www.remax.at/immospiegel

Die Datenbasis enthält seit Jänner 2009 alle im Amtlichen Grundbuch verbücherten Kauftransaktionen in ganz Österreich.

„RE/MAX steht für weitere, tiefergehende Informationen bezüglich einzelner Bundesländer und Bezirke gerne zur Verfügung. Der RE/MAX-ImmoSpiegel soll vor allem für Journalisten eine praktische Datenquelle sein.“, betont Bernhard Reikersdorfer.

Graphiken: RE/MAX, Abdruck honorarfrei

Ansprechpartner für die Medien:

Dr. Wolfgang Wendy

Reichl und Partner PR GmbH

Tel: +43/664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.at