

RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Trends 2011

Marktführer bei Immobilienvermittlung meldet klaren Aufwärtstrend

Anlegerwohnungen weiterhin stark begehrt – Wohnimmobilien entwickeln sich besser als Gewerbeimmobilien

Wien, 4. Jänner 2011 - Pünktlich zu Jahresbeginn präsentiert RE/MAX auch dieses Jahr wieder den RE/MAX-Immobilien-Zukunfts-Index. Insgesamt wurden 440 RE/MAX-Experten zu den zukünftigen Entwicklungen und Trends für 2011 am österreichischen Immobilienmarkt befragt.

Entspanntere Erwartungshaltung

„Die Einschätzungen der RE/MAX-Experten für 2011 sind nicht nur entspannter als im Vorjahr, sondern haben sich massiv ins Positive gedreht, so Mag. Anton E. Nennung, Managing Director von RE/MAX Austria. „Die allgemeine Finanzkrise zeigt natürlich noch immer ihre Spuren, aber die Erwartung lautet: klare, massive, nachhaltige Verbesserung in allen Bereichen.

Wohn- und Gewerbebereich zeigen zwar unterschiedliche Werte, aber der Trend geht in beiden Segmenten in dieselbe positive Richtung.

Eigentumswohnungen als Vorsorge- und Anlageobjekt und sichere Form der Geldanlage bleiben im Trend. Gleichzeitig springt aber auch der Markt für Einfamilienhäuser und Baugrundstücke an. Dies deutet auf ein größeres Zukunftsvertrauen als im Vorjahr.

Trends am Immobilienmarkt 2011

- *Für 2011 erwarten die RE/MAX-Experten einen weiteren Aufschwung im Immobilienbereich.*
- *Wohnimmobilien entwickeln sich besser als Gewerbeimmobilien.*
- *Die zentrale Lage der Immobilie wird noch wichtiger für Nachfrage und Preis.*
- *Die Preis-Schere zwischen guten, teuren Lagen und billigen, schlechten Lagen wird noch weiter aufgehen.*
- *Ballungsräume gewinnen bei Wohnungen weiterhin zu Lasten von Landgemeinden.*
- *Generell kommt das Einfamilienhaus wieder verstärkt in Mode.*

Presseinformation

- *Kaufinteressierte, die eine Kreditfinanzierung derzeit nicht zustande bringen, bleiben bei Mietobjekten.*
- *Bei der Kreditfinanzierung von Liegenschaften ist eine leichte Entspannung spürbar.*

Die RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Trend-Ergebnisse im Detail

Der RE/MAX-Immobilien-Zukunfts-Index beschreibt die von 440 RE/MAX-Experten erwarteten Veränderungen in Prozent gegenüber dem Vorjahr. Diese Trendumfrage ist damit wieder die größte flächendeckende und repräsentative Experten-Umfrage für Immobilien in Österreich.

Erwartungen der RE/MAX-Experten für 2011

Im Vergleich zum Jahr 2010 setzt sich für 2011 weiter ein äußerst positives Meinungsklima durch: Mehr Nachfrage, mehr Angebot, höhere Preise. Die Erwartung bei der Nachfrage zieht noch stärker an, nämlich von +4,9 % (2010) auf +5,7% (2011). Die Erwartung bezüglich der Anzahl der Angebote sinkt von +4,6% für 2010 auf + 3,4% für 2011, die Schere zwischen Angebot und Nachfrage geht also weiter auf. Das Angebot hinkt der Nachfrage hinterher und das erhöht den Preis. Die Preiserwartung steigt von vorsichtigen +1,2% für 2010 auf kräftige +4,6% für 2011. Preisklassen, Objekttyp und Lage bringen aber im Detail massive Unterschiede.

Nachfragerenner Miet- und Eigentumswohnungen

Große Erwartungen werden in Mietwohnungen in zentraler Lage mit einem Nachfragezuwachs von +10,5% gesetzt, gefolgt von Eigentumswohnungen in zentraler Lage +9,6%. Interessenten für Eigentumswohnungen sind hier neben den eigentlichen Wohnungssuchenden nach wie vor verstärkt Anleger, die die Immobilie als sichere Wertanlage betrachten. Schon etwas abgeschlagen folgen Stadt- und Zinshäuser mit einem Nachfragezuwachs von +5,2% und Einfamilienhäuser +4,5%. Interessant, dass jetzt auch Baugrundstücke entdeckt werden, die einen Nachfrageschub von +3,6% erwarten.

Nachfragerückgang bei Gewerbeobjekten wesentlich geringer

Weiterhin geringe Rückgänge, wenn auch ungleich geringer als im Vorjahr erwarten die RE/MAX-Experten in der Nachfrage bei den Betriebsgrundstücken mit

Presseinformation

-2,5%, bei Gewerbeobjekten mit -1,5%, sowie bei den Geschäftslokalen mit -2,1%. Die Rückgänge sollten sich also bei einem Drittel der Vorjahreserwartung einpendeln. Das könnte also ein Ende der Talfahrt und damit eine Trendwende ankündigen! Auch die Ausweitung des Angebotes in diesem Bereich soll wesentlich moderater ausfallen als 2010: bei den Geschäftslokalen um +3,0%, bei Büroflächen um +3,3%, und bei Gewerbeobjekten um +1,9%. Dies soll zu einer Preiskorrektur bei Gewerbeobjekten von -3,0%, bei Büroflächen von -3,7% und bei Geschäftslokalen von -3,5% führen. Die Phase der Restrukturierungen und des Hinauszögerns von Investitionen scheint also immer noch im Gange zu sein, die Trendumkehr hat jedoch mit der Halbierung der Angebotsausweitung deutlich positiv eingesetzt.

Wo Wohnen billiger wird

Der größte Preisrückgang wird bei den Wochenendhäusern mit -4,1% erwartet. Ebenfalls billiger werden Eigentumswohnungen in Landgemeinden um -2,5%, sowie Mietwohnungen in Landgemeinden -1,8%, wenngleich deutlich geringer als im Vorjahr. Wer also frei ist, seinen Wohnungsstandort zu wählen, der wird am Land gute und günstige Chancen vorfinden.

Wo Wohnen teurer wird

Die Erwartungen in der Nachfrage spiegeln sich auch in den Einschätzungen über die Preisentwicklung im Jahr 2011 wider: Bei Eigentumswohnungen in zentraler Lage und Mietwohnungen wird ein um +7,8% höherer Preis erwartet, für Mietwohnungen ebendort +6,9%, während für Stadt- und Zinshäuser mit +3,3% mit einer wesentlich geringeren Preissteigerung gerechnet wird. Damit ist die Erwartungshaltung noch etwas expansiver als für 2010. Der Trend der letzten Jahre, dass das Wohnungswohnen in der Stadt erfolgt und nicht am Land, ist auch aus dem RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Index 2011 herauszulesen.

Eigenheim wieder im Kommen

Bei Einfamilienhäusern erwarten sich die RE/MAX-Experten eine relevante Steigerung der Nachfrage um +4,5%. Zusammen mit einer geringeren Angebotsausweitung um +2,5% sollte dies demzufolge zu einem Wertanstieg von +2,1% führen. Die Baugrundstückspreise sollen um +3,5% steigen. Diese Erwartungen für die Einfamilienhäuser und für Baugründe deuten auf ein klares Anspringen der Konjunktur für Eigenheime.

Presseinformation

Details aus den Bundesländern

Niederösterreich gesamt

Für Eigentumswohnungen in zentraler Lage wird ein Preis-Anstieg um +7,1% erwartet, gefolgt von Mietwohnungen in zentraler Lage +6,9%, Stadthäusern +2,7% und Einfamilienhäusern +1,3%. Ein Trend nach unten wird prognostiziert bei der Nachfrage nach Wochenendhäusern mit -5%, nach Geschäftslokalen mit -2,9% und bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Landgemeinden um -6%. Dieser Wert ist besonders beachtenswert, weil er als einer der wenigen stark nach unten weist.

Niederösterreich „Speckgürtel“

Im Speckgürtel von Wien soll 2011 die Nachfrage mit +7,2% stärker steigen als das Angebot mit +6,2%, damit sollen die Preise um +3,8% steigen. Das ist eine massive Veränderung gegenüber der Vorjahreserwartung von +5,7 Prozentpunkten und damit eine klare Trendwende. Renner sind auch hier wieder Mietwohnungen in zentraler Lage mit Preissteigerungen von 6,9% sowie Eigentumswohnungen in zentraler Lage von +7,9%.

Niederösterreich außerhalb des Speckgürtels

Die generelle Nachfrage klettert um +6,3%, während der Preis um +4,6% steigen soll. Der Konjunkturschock und damit die Angst vor der Entfernung zur Kernzone Wien scheinen zu schwinden. Für Wochenendhäuser wird ein weiterer Preisverfall von -5,1% erwartet.

Antizyklisches investieren würde sich, so die RE/MAX-Experten, also lohnen.

Oberösterreich

Positiv werten die RE/MAX-Experten die Erwartungen für Oberösterreich: Die Nachfrage soll um +4,6% steigen und das Angebot um +3,7%. Ansonsten folgt Oberösterreich dem Bundestrend: Mietwohnungen in zentralen Lagen sollen um +7,2%, Eigentumswohnungen in zentralen Lagen um +8,2% teurer werden, Mietwohnungen in Landgemeinden drehen auf gleichbleibend und Eigentumswohnungen in Landgemeinden sollen um -1,5% billiger werden.

Steiermark

Auch die Steiermark folgt dem Bundestrend des RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Index 2011: Die Nachfrageverschiebungen bei Mietwohnungen vom Land mit +0,5% in die

Presseinformation

Stadtzentren mit +10,0% und ebenso bei Eigentumswohnungen vom Land mit -2,5% in zentrale Lagen mit +8,1% haben sich gegenüber dem Vorjahr gedämpft. Sie bewegen aber noch immer die Preise: Plus 5,8% bei Eigentumswohnungen in zentraler Lage und +5,7% ebendort für Mietwohnungen. Währenddessen sollen in Landgemeinden Eigentumswohnungen mit -2,6% und Mietwohnungen -1,8% im Preis weniger als im Vorjahr nachgeben. Generell erwarten die RE/MAX-Experten eine leichte Preisumkehr von -2,1% für 2010 auf +1,3% für 2011, also eine Veränderung um 3,4 Prozentpunkte.

Tirol

In Tirol wird eine enorm verstärkte Nachfrage nach Wohnungen in zentralen Lagen erwartet: für Eigentum: +14,5%, für Miete: +13,8%. Deutlich abgeschlagen und trotzdem voll positiv rangieren Wohnungen am Stadtrand in der Nachfrage: Miete +6,9%, Eigentum: +6,2%. Mit einer Angebotsausweitung wird bei den Baugrundstücken und Einzellage-Objekten (je +5,3%) gerechnet. Dies soll sich in den Preisen der zentralen Lagen entsprechend niederschlagen. Mietwohnungen +8,5% und Eigentumswohnungen +6,5%. Aufgrund dieses Runns auf das Zentrum wird die Peripherie billiger werden: Wohn-Einzellagen um -3,3% und Eigentumswohnungen in Landgemeinden um -2,3%.

Vorarlberg

In Vorarlberg sind Abweichungen zu den anderen Bundesländern bei den Preiserwartungen festzumachen. So sollen Baugrundstücke und Einfamilienhäuser um +6,0% steigen, gefolgt von Eigentumswohnungen in zentraler Lage mit +4,5% und Wohnobjekte in Einzellagen mit +3,6%.

Wien

Von allen Bundesländern wird sich Wien 2011 wohl am positivsten entwickeln. Für die Stadt wird ein deutlicher Nachfrageanstieg von +6,4% erwartet, dazu ein geringer Angebotsanstieg von +0,9%, was zu einem deutlichen Preis- und Wertanstieg von +6,2% führen soll. Generell wird Wien teurer und die Schere zwischen Stadt und Land wird weiter auseinandergehen.

Erwartungsgemäß bleiben Wohnungen in guten Lagen ein Renner: Eigentumswohnungen mit einem Preisanstieg von +6,6%, Mietwohnung mit einem Preisanstieg von +5,6% und Zinshäuser mit einer Preissteigerung von +6,9% aufgrund des sinkenden Angebots. Einfamilienhäuser und Baugrundstücke werden wieder interessanter und sollen im Preis steigen: +3,3% (EFH) und +5,5% Baugrundstücke.



Presseinformation

Zuversichtliche Blicke in die Zukunft

Generell im Bundesländervergleich hat Wien und Oberösterreich die größte Zukunftszuversicht: In Wien soll die Nachfrage um +6,4% und der Preis um +6,2% steigen. Die Oberösterreicher erwarten +4,6% Nachfrage und +5,6% Preissteigerung.

Ansprechpartner für die Medien:

Dr. Wolfgang Wendy
Reichl und Partner PR
+43 (0)664 828 40 76
wolfgang.wendy@reichlundpartner.at