

PRESSEINFORMATION

Statements aus den Bundesländern von RE/MAX Experten

Burgenland

Im Gebiet Bezirk Neusiedl am See bemerkt Roswitha Knebelreiter, konzessionierte Immobilienmaklerin aus Neusiedl am See und Bruck/Leitha von RE/MAX P&I, dass die jungen Käufer in diesem Jahr deutlich weniger geworden sind: „Dies gilt insbesondere für Häuser in der Preisklasse von 120.000 bis 250.000 Euro. 2010 haben wir aber alte, renovierungsbedürftige Häuser bis zu einem Preis von 120.000 Euro gut verkauft. Eine Objektklasse, die für Familien mit geringerer Bonität auch mit Ankaufoförderung noch finanzierbar ist.“ Bei den hochpreisigen Immobilien sind die Kunden derzeit sehr selektiv, „hier gilt es einen ausgezeichneten Energiewert vorzuweisen oder mit Modernität zu punkten.“ Häuselbauer haben es in der Region schwer, „da nur wenige Grundstücke auf dem Markt vorhanden sind“. Grundstücke mit beehrtem Seeblick fallen laut Knebelreiter dabei schon in die Kategorie „Raritäten“. Der Mietenmarkt ist in der Region sehr klein und sind doch mal Objekte vorhanden, verschwinden diese „extrem schnell wieder vom Markt“. Immobilien abseits des Neusiedler Sees oder mit fehlender Autobahnbindung sind weniger im Fokus der Kunden – Ausnahme ist der Seewinkel, der sich im vergangenen Jahr sehr gut entwickelt hat.

Kärnten

„Bei uns sind neuwertige Eigentumswohnungen mit einer gehobenen Ausstattung in ruhiger Lage im Trend – wenn möglich nahe beim See oder mit Seezugang zwischen 250.000 – 270.000 Euro“, erläutert Mag. Markus Unterdorfer-Morgenstern von RE/MAX Impuls mit Standorten in Villach und Seeboden. „Erworben werden diese Objekte - mit einer Größe von zwei Schlafzimmern - von Kärntner Jungfamilien und gut situierten Paaren für den Eigenbedarf. Immer mehr Leute schätzen den Luxus, nur mehr einziehen zu müssen.“ Generell seien jetzt Neubauprojekte für Anleger und Privatkunden interessant, zumal „mit steigenden Preisen zu rechnen ist“. Unterdorfer-Morgenstern erkennt einen Trend zur Miete, weil „junge Familien es sehr schwer haben, Eigentum zu finanzieren.“ Bei den Mieten sei die Nachfrage höher als das Angebot.

Für 2011 erwartet der Immobilienspezialist einerseits eine Trendumkehr von Miete zu Eigentumswohnungen und andererseits „dass die Energie- und Erhaltungskosten sowie die vorhandene Infrastruktur an Bedeutung gewinnen werden“. Aber auch Vorsorgewohnungen liegen in Kärnten weiterhin im Trend, der sei aber nicht so stark wie in anderen österreichischen Regionen. Gut verkauften sich 2010 alte Einfamilienhäuser

PRESSEINFORMATION

im Wert von 150.000 Euro. Wenig Interesse existiert derzeit an großen Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern. „Bevorzugt gekauft werden Grundstücke mit ca. 600m², während große Grundstücke ab 1.500m² weniger gekauft werden“, so Unterdorfer-Morgenstern. „Steigend sind aber ganz eindeutig die Grundstückspreise in zentraler Lage.“ Nachfrage bestehe auch an günstigen Ferienhäusern und -wohnungen: Hier sei aber das Angebot gering; bei Ferienwohnungen wünschen sich die Klienten meist einen privaten Seezugang.

Generell blickt Unterdorfer-Morgenstern dem Jahr 2011 positiv entgegen, zumal der Kärntner Immobilienspezialist auch abgelegene Regionen, wie Mallnitz, mit neuem Schwung beleben will. „Der Grund dafür ist, dass die Zentren immer teurer werden, und damit das Interesse an Randlagen steigt“, so Unterdorfer-Morgenstern. „Die begehrtesten Regionen sind die Seeregion mit Millstätter See, Ossiacher See, zum Teil Faaker See, sowie besonders die Orte Seeboden, teilweise auch Millstatt und die Bezirksstadt Spittal. Das sind auch Zuzugsgemeinden, weil diese Regionen als attraktiv empfunden werden. Nicht im Trend liegen oberes Mölltal, oberes Drautal, und mit Einschränkung das Lieser- und Maltatal. Diese werden häufig als weniger attraktiv empfunden und sind daher Abwanderungsgebiete.“

Niederösterreich

„Derzeit herrscht in der Region eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen und Häusern“, erklärt Stefan Tiefenbacher, MBA Geschäftsführer von RE/MAX Balance in Krems. „Die Preise in Richtung Waldviertel gehen aber zurück.“ Bei den Einfamilienhäusern sind in ländlichen Regionen die Einzellagen gefragt, wobei hier insbesondere Wiener kaufen. Dies gelte auch für Wochenendhäuser. Derzeit werden Randlagen von Klienten mit geringerer Bonität im Wert von 40.000 bis 100.000 Euro gekauft. Auch der Sektor Mietwohnungen stellt sich für Tiefenbacher derzeit sehr positiv dar. „Da sich Krems in den letzten Jahren zu einer Studentenstadt entwickelt hat, boomt hier der Markt mit Anlegerwohnungen, die an Studenten weitervermietet werden“, so Tiefenbacher. Er geht für das Jahr 2011 davon aus, dass Vorsorge- und Anlegerwohnungen weiterhin begehrt sein werden.

PRESSEINFORMATION

Oberösterreich

Kurt Gattringer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Linz-City, bemerkt einen starken Trend zu Anlegerwohnungen in der Preisklasse bis 150.000 Euro. Auffallend: Anlegerwohnungen in guten Lagen werden auch mit Renditen von 4% akzeptiert. Die begehrten Lagen in Linz sind Urfahr (Auberg und St. Magdalena), Froschberg und die Innenstadt. Gattringer rät: „Generell soll der Kunde in besseren Gegenden investieren, zumal die Preise noch nicht überhitzt sind“. Auch bei Einfamilienhäusern sei die Lage ausschlaggebend. Baugrundstücke werden häufig zu Anlagezwecken gekauft. Herausragend war im Jahr 2010 der starke Bedarf an Mietwohnungen: „Dies liegt wahrscheinlich darin, dass die Finanzierung von Eigentum für viele noch immer schwierig ist.“

Die Bedeutung von Immobilieninvestoren nimmt immer mehr zu, so Andreas Reindl, Geschäftsführer von RE/MAX Active in Linz und ImmoCenter in Vöcklabruck. Hier gehe der Trend zu guten Lagen und guter Qualität. Bei den Wohnungen in guter Lage sei eine Preissteigerung festzustellen. Einen eindeutigen Trend zu höheren Preisen ortet Reindl auch bei den Mietwohnungen: „Viele Klienten, die früher in Eigentum investiert hätten, mieten heute und dies gilt insbesondere für junge Familien. Dazu kommt noch, dass weniger Mietwohnungen am Markt sind.“

Oberösterreich/Seengebiet

„Für das Jahr 2010 können wir in der Region eine Steigerung der Nachfrage von 5 bis 8% verzeichnen“, erläutert Philip Steinkogler, Geschäftsführender Gesellschafter von RE/MAX Traunsee. „Eindeutig im Trend liegen bei uns Anlage-/Vorsorgewohnungen im Wert von 100.000 – 150.000 Euro, Wohnungen in bis zu 10 Jahren alten Anlagen und Neubauten, Penthouses sowie Wohnungen mit Seeblick. Starkes Interesse besteht zudem an Einfamilienhäusern bis 300.000 Euro.“ Aber auch Objekte im Wert von 700.000 bis 1.000.000 Euro seien gut zu verkaufen. Generell zählt aber die Lage. „Der Grund liegt darin, dass das gesamte Salzkammergut immer beliebter wird“, so Steinkogler, „auch ist die sehr zentrale Lage zwischen Wien, München, Linz und Salzburg ein Verkaufsargument. Unsere Region ist schon jetzt das Klein-Monaco von Österreich. So finden sich in einem Radius von rund 50 Kilometern 25 Golfplätze.“ Als besonders begehrt stuft Steinkogler das Seengebiet - Traunsee, Attersee, Mondsee und St. Wolfgang ein. Derzeit kaufen hauptsächlich Österreicher in der Region. Für 2011 erwartet Steinkogler, dass der Trend zu Anleger- bzw. Vorsorgewohnungen weiter erhalten bleibt.

PRESSEINFORMATION

Salzburg

Für RE/MAX ist Salzburg Stadt und Umgebung ein attraktiver Markt. Auffallend ist dabei, dass in Salzburg nach Vorarlberg und Tirol die höchsten durchschnittlichen Wohnungspreise mit 155.000 Euro erzielt werden – zum Vergleich: im österreichischen Durchschnitt sind es 128.000 Euro. Bei den Grundstückspreisen liegt der Salzburger Markt nach Tirol und Wien mit rund 92.000 Euro an dritter Stelle. Weiterhin im Trend sind Anlegerwohnungen. Der Grund dafür liegt u.a. auch darin, dass in der Stadt Salzburg eine große Anzahl von Studenten lebt. Darüber hinaus ist der Markt auch für Nichtösterreicher interessant, insbesondere aufgrund der Nähe zu den Wintersportorten. Bei den Grundstückspreisen in Österreich nimmt das Bundesland Salzburg derzeit mit 110 Euro/m² den vierten Platz ein, wobei Wien mit 276 Euro/m² führt. Bei Einfamilienhäusern betrug 2010 der durchschnittliche Preis 255.000 Euro, hier nimmt Salzburg nach Wien und Tirol den dritten Platz ein. „Die Preise für Einfamilienhäuser sind 2010 konstant geblieben“, so Alois Reikersdorfer, Regional Director, RE/MAX Austria. „Bei den Mietwohnungen in der Stadt Salzburg ist eine moderate Preissteigerung von 3 – 5% zu vermelden. Mietwohnungen werden zudem auch als Zwischenoption gewählt, da die Banken bei der Kreditvergabe noch immer restriktiv sind, obwohl hier in den letzten Monaten eine leichte Entspannung zu bemerken ist.“ Die angegebenen Preise stammen aus dem RE/MAX ImmoSpiegel, der auf der Kaufvertragssammlung von WEBSERVICES.united basiert.

Salzburg/Wintersportorte

„Das Jahr 2010 war für uns sehr gut“, erklärt Anita Petrovic, MBA, Geschäftsführerin von RE/MAX Homes in Zell am See. Derzeit investieren sehr viele Kapitalanleger in der Region. Die Preise seien im Vergleich zum Jahr 2009 gestiegen, sind aber noch nicht auf dem Niveau von 2008. Besonders begehrt sind Immobilien, die nicht älter als 20 Jahre sind und „die sich zudem auch gut vermieten lassen.“ Im Trend seien auch Luxusimmobilien. Die internationalen Entwicklungen in der Wirtschaft seien in der Salzburger Ferienregion direkt bemerkbar. „Viele Briten veräußern derzeit ihre Immobilie“, erläutert Petrovic, „wobei aufgrund der geänderten Wechselkursrelation von Euro zu Pfund aber viele der Klienten keine Verluste erlitten, sondern oftmals sogar einen kleinen Gewinn mitnahmen.“ Dafür haben die Käufer aus Osteuropa zugenommen, und hier insbesondere Tschechen, Russen, Polen, Rumänen, Mazedonier und Balten. „Schon

PRESSEINFORMATION

jetzt haben wir vier Mitarbeiter, die osteuropäische Sprachen beherrschen“, so Anita Petrovic, „weil Orte wie Zell am See und Kaprun eine Bekanntheit aufweisen und auch in Osteuropa sehr hohe Strahlkraft besitzen“.

Steiermark

Markus Schark, Geschäftsführer von RE/MAX Vision mit Büros in Mürzzuschlag, Bruck/Mur, Leoben und Graz beobachtet einen Run auf Eigentumswohnungen in guter Lage und Vorsorgewohnungen mit einer Größe von 70m² bzw. 2 bis 3 Zimmern. „Bei großen Eigentumswohnungen ist jedoch derzeit keine Steigerung der Anfrage zu verzeichnen“ erläutert Schark. „In der Obersteiermark sind Vorsorgewohnungen weniger ein Thema, zumal dortige Anleger häufig in Graz direkt kaufen.“ Bei Mietwohnungen ortet Schark einen Trend zu modernen Wohnungen, die von jenen gemietet werden, „die sich Eigentum nicht leisten können“. Wobei ein starkes Interesse an Mietwohnungen in Zentrumsnähe bestehe, „weil die Anbindung an das Stadtzentrum passen müsse“. Für 2011 erwartet Schark, dass der Trend zur Anlage und Vorsorge weitergehe, denn „der Markt hat sich ein wenig erholt“. Auch sei wieder eine leichte Tendenz von Miete zu Eigentum festzustellen.

Die Nachfrage nach Zinshäusern sei derzeit sehr gut, auch weil weniger gebaut werde: „Die Preise gehen leicht nach oben, aber die Renditen nach unten. Baugrundstücke lassen sich ebenfalls wieder besser verkaufen.“ Auch hier gilt, dass in Graz 1A-Lagen sehr begehrt sind. „Einser-Lagen aber schon schwieriger zu verkaufen sind.“ Auch Objekte in den Seitentälern von Mur und Mürz sind derzeit schwerer zu vermitteln. Bei Einfamilienhäusern konstatiert Schark ein starkes Interesse in der Obersteiermark und Graz-Umgebung. „Am Semmering werden sehr viele Immobilien von Slowaken erworben“, so Schark. Ein auffallendes Interesse bestehe derzeit an 1A-Geschäftslokalen, aber „alles was nicht in diese Kategorie fällt, ist schon schwierig zu vermitteln.“

Tirol

„Derzeit besteht ein Run nach Anlegerwohnungen mit einer Größe von 2 Zimmer“, so Arno Wimmer, Geschäftsführer von RE/MAX Immoreal aus Innsbruck. Wimmer konstatiert, dass „bei diesem Typ der Bedarf nicht gedeckt werden kann. So sind im letzten Jahr bei Neubauprojekten die Preise gestiegen und nach Wohnungen und Objekten in Toplagen existiert eine besonders große Nachfrage.“ Auch der Bedarf nach Mietwohnungen ist derzeit sehr hoch, weil „einerseits sich viele Eigentum nicht mehr leisten können und andererseits zu wenig leistbare Objekte angeboten werden.“ Auch

PRESSEINFORMATION

aufgrund des Bevölkerungswachstums, insbesondere aber des überproportionalen Wachstums der Anzahl der Haushalte in Tirol war in der Vergangenheit eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen sowohl zum Kaufen, als auch zum Mieten festzustellen. Dazu komme noch, dass in Innsbruck aufgrund der rund 30.000 Studenten ein starker Druck auf den Mietmarkt ausgeübt wird. Eine Besonderheit des Innsbrucker Marktes besteht auch darin, dass freifinanzierte Wohnungen für österreichische Verhältnisse verhältnismäßig teuer sind. Die Preisentwicklung beim Gebrauchtwohnungsmarkt ist sehr differenziert zu bewerten: „Diese hänge u.a. vom Alter, Ausstattung, Umfeld und Zustand sowie von der Höhe der Betriebskosten ab“. Wimmer empfiehlt, die gegenwärtig niedrigen Kreditzinsen zur Eigentumsbildung zu nutzen, obwohl Wohnungskredite schwerer zu bekommen sind als im Jahr 2009. Die Nachfrage bei Einfamilienhäusern und Wochenendhäusern sei, so Wimmer, stagnierend. Bei den Zinshäusern ist der Markt in Innsbruck stabil aber auf niedrigem Niveau. „Geschäftslokale in 1A-Lagen sind begehrt, während schon 1B-Lagen stagnieren und nach schlechteren Lagen derzeit sehr wenig bis keine Nachfrage besteht“, erläutert Wimmer. „Am Büromarkt können neue Objekte bis 13 Euro/m² Mieterlös erzielen, während bei gebrauchten Objekten 6 – 9 Euro/m² je nach Ausstattung, Betriebskosten, Lage und Funktionalität zu generieren sind. Nachfrage nach guten Objekten bestehe aber. Für 2011 erwartet der Immobilienexperte, dass die Nachfrage nach Anlagewohnungen gleich bleibt und Top-Lagen weiterhin gesucht werden: „Die Differenzierung nach Lage, Zustand und Umfeld wird aber noch stärker werden. Auch findet sich in Innsbruck ein geringes Angebot an subjektgeförderten Wohnungen. Wimmer weiter: „Insbesondere der Zentralraum Innsbruck sowie die umliegenden Gemeinden werden weiterhin eine verstärkte Nachfrage zu verzeichnen haben. Die Nachfrage betrifft sowohl den Kauf, als auch die Miete. Generell ist in den Bezirksstädten und in den größeren Gemeinden eine etwas größere Nachfrage zu bemerken, während in Gemeinden mit schlechterer Infrastruktur die Nachfrage bescheidener sei. Zum Thema Mietkaufmodelle erklärt Wimmer, dass diese kein geeignetes Instrument zur Eigentumsbildung seien, „weil die Klienten letztlich Mieter bleiben.“

Vorarlberg

„2010 hat der Immobilienmarkt im Vergleich zu 2009 eindeutig angezogen“, erklärt Reinhard Götze, Geschäftsführer von RE/MAX Immowest mit 2 Büros in Bregenz und dazu in Dornbirn, Feldkirch, Bludenz und Hirschegg. „Gerade Investoren waren in der ersten Jahreshälfte sehr aktiv.“ Auffallend sei, dass der Immobilienmarkt für den

PRESSEINFORMATION

Eigenbedarf 2010 weit dynamischer war als im Jahr 2009. Weiterhin im Trend liegen Anlegerwohnungen. Besonders gesucht sind Objekte in den Innenstädten und in den Zentren; Objekte im Luxus-Bereich seien sehr selten am Markt. Bei gebrauchten Wohnungen wirken sich Zustand und Lage auf den Preis aus: In diesem Bereich sind Preissteigerungen von 2 bis 8% zu vermelden. Für 2011 geht Götze davon aus, dass das Angebot an Einfamilienhäusern und Baugrundstücken gering bleiben wird. Die Nachfrage werde aber ansteigen, „schon allein deswegen, weil es wirtschaftlich besser geht“. Gesucht seien auch gebrauchte Einfamilienhäuser, „insbesondere wenn der Preis passt. Es besteht aber bei diesen Immobilien sicherlich ein geringes Angebot.“ Generell gelte aber, je höher die Betriebskosten, desto niedriger sei der zu erzielende Preis. Gestiegen seien die Grundstückspreise, weil viele Anleger auf eine Preissteigerung setzen, obwohl sie „keine laufenden Renditen erhalten“. In vielen Gemeinden sind Mieterhöhungen zwischen 1 – 3% festzustellen, während diese in Bludenz und Schruns stagnieren. Die Gewerbeimmobilien spiegeln eindeutig den Trend in der Wirtschaft wider, wobei derzeit ein Überangebot zu bemerken sei. Geschäftslokale in guten Lagen erzielten 2010 einen deutlich höheren Preis; der Preis für Büroflächen stagnierte.

Wien und Wien Umgebung

„Für die Immobilienbranche ist es im Jahr 2010 schon eindeutig besser geworden“, erklärt Wilhelm Fetscher, Geschäftsführer der RE/MAX DCI mit Büros in Tulln, Stockerau und Mödling, nebst 3 in Wien. „Auffallend ist aber, dass sich die Struktur der Käufer gewandelt hat. Die Käufe durch die Jüngeren sind weit weniger geworden, statt dessen nimmt die Anzahl der Investoren und Anleger weiter zu.“ Vorsorgewohnungen sind weiterhin im Trend, insbesondere im Stadtbereich. „Der Grund dafür ist, dass auffallend viele ihr Geld in Sicherheit bringen wollen“, so Fetscher. Darüber hinaus werden Vorsorgewohnungen auch von sehr vielen ausländischen Investoren erworben. In Wien sei ein genereller Trend zu sehr guten Lagen im 1. – 9. Bezirk festzustellen. „Lage zählt immer und ist neben dem Preis ein wichtiger Entscheidungsfaktor bei Immobilien“, erläutert Fetscher. So fand im 7., 8. und 9. Wiener Gemeindebezirk im vergangenen Jahr ein Preissprung statt. Wichtig für die Kaufentscheidung sei laut Fetscher auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Weniger Interesse besteht an 08/15 Objekten. Auch die Schere zwischen guten und schlechten Lagen gehe weiter auf. Einzige Ausnahme sind Zinshäuser, die auch bei einer geringen Rendite gekauft werden. Einfamilienhäuser sind wieder leicht im Kommen, denn in den letzten Monaten sei es leichter geworden, einen



PRESSEINFORMATION

Kredit zu bekommen. Im Gegensatz dazu sind Mietwohnungen derzeit ein „sehr gutes Geschäft. So hat RE/MAX DCI in diesem Segment 2010 doppelt so viele vermietet wie 2009.“ Baugrundstücke haben in den letzten Monaten deutlich angezogen. Der Grund liegt darin, dass diese „immer mehr als Geldanlage bewertet werden; insbesondere in Gebieten mit hohem Potential.“ Bemerkenswert ist für Fetscher, dass der Radius vom Speckgürtel rund um Wien immer größer wird: „Insbesondere der Norden bei Korneuburg wurde durch die Streckenführung der S1 aufgewertet.“ Bei Penthouses besteht mehr Nachfrage als Angebote, „dies gilt aber für alle edlen Objekte, wie zum Beispiel auch für schöne Altbauwohnungen.“

„Besonders begehrt sind derzeit kleine und mittlere Anlegerwohnungen (2 Zimmer) in Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren“, so Johanna Prosenik, Geschäftsführerin von RE/MAX First aus Wien. Gezielt werden von Anlegern zudem Wohnungen in mittlerer Lage im 16., 2. und 12. Bezirk gesucht. Darüber hinaus seien auch hochpreisige Immobilien im Wert ab 1,5 Mio. Euro und Grundstücke in guter Lage gefragt. „Der Faktor Lage gilt für alle Objekte, gleich ob Villen, Grundstücke oder Büros“, erklärt Johanna Prosenik. Penthouses oder Dachbodenausbauten, die in den vergangenen Jahren gesucht waren, waren 2010 nicht im Fokus der Klienten. Eine große Nachfrage nach Wohnungen bestehe in den Bezirken 13., 18. und 19., gefolgt von Grünlagen im 14. und 17. Bezirk, — sowie von den innenstadtnahen Bezirken 3., 4., 8. und dem Neunten. Stark profitierten auch Wohnungen in einer Lage mit guter Infrastruktur, zum Beispiel mit Nähe zur U-Bahn. Gesucht seien auch Zinshäuser. Für 2011 erwartet Prosenik ein weiteres Wachstum des Marktes.

Ansprechpartner für die Medien

Dr. Wolfgang Wendy
Reichl und Partner PR GmbH
Mobil: +43 (0) 664 828 40 76
E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.at