

PRESSEUNTERLAGEN

RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Trends 2010

Marktführer bei Immobilienvermittlung erwartet

Aufwärtstrend

Anlegerwohnungen weiterhin stark begehrt – Wohnimmobilien entwickeln sich besser als Gewerbeimmobilien

Wien, 7. Jänner 2010 - Pünktlich zu Jahresbeginn präsentiert RE/MAX auch dieses Jahr wieder den RE/MAX-Immobilien-Zukunfts-Index. Insgesamt wurden über 400 RE/MAX-Makler zu den zukünftigen Entwicklungen und Trends für 2010 am österreichischen Immobilienmarkt befragt.

Entspanntere Erwartungshaltung

„Die Einschätzungen der RE/MAX-Experten für 2010 sind wesentlich ausgeglichener und entspannter als im vergangenen Jahr“, so Alois Reikersdorfer, Geschäftsführer RE/MAX Austria. „Die allgemeine Finanzkrise hatte natürlich auch Einfluss auf die Immobilienwirtschaft, grundsätzlich kann man aber davon ausgehen, dass Nachfrage und Preise wesentlich stabiler waren als in anderen Branchen. In einigen Bereichen im Immobiliensektor hat aber ein Transformationsprozess stattgefunden, der auch durch die Krise beschleunigt wurde. So liegen insbesondere die Eigentumswohnung als Vorsorge- und Anlageobjekt und sichere Form der Geldanlage im Trend, gleichzeitig wächst der Markt für Mietobjekte, weil Kunden, die derzeit keine Kreditfinanzierung bekommen, auf diese Objekte ausweichen.“

Trends am Immobilienmarkt

- Für 2010 erwarten die RE/MAX-Experten einen moderaten Aufschwung im Immobilienbereich.
- Wohnimmobilien entwickeln sich weit besser als Gewerbeimmobilien.
- Die Lage der Immobilie wird noch wichtiger für Nachfrage und Preis.
- Die Preis-Schere zwischen guten, teuren Lagen und billigen, schlechten Lagen wird weiter aufgehen.
- Kaufinteressierte, die eine Kreditfinanzierung derzeit nicht zustande bringen, greifen vorübergehend auf Mietobjekte zurück.

PRESSEUNTERLAGEN

Wichtige Rahmenbedingungen

- Bei Immobilien sind die Energie- und Betriebskosten zu den wichtigsten Entscheidungskriterien geworden.
- Zentrale Lagen gewinnen weiterhin zu Lasten von Lagen in Landgemeinden oder in schlechter Infrastruktur.
- Aufgrund verschärfter Bonitätsprüfungen bekommt so mancher Kreditwerber die Finanzierung für sein Wunschobjekt weiterhin nur unter Schwierigkeiten.

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

Der RE/MAX-Immobilien-Zukunfts-Index beschreibt die von 400 RE/MAX-Experten erwarteten Veränderungen in Prozent zum Vorjahr. Diese Trendumfrage ist damit die größte repräsentative Experten-Umfrage für Immobilien in Österreich.

Erwartungen der RE/MAX-Experten für 2010

Im Vergleich zum Jahr 2009 setzt sich für 2010 ein wesentlich positiveres Meinungsklima durch: Die Erwartung bei der Nachfrage dreht von -2,3% für 2009 um +7,2 % auf +4,9 % für 2010. Die Erwartung bezüglich der Anzahl der Angebote sinkt von +7,2% für 2009 um -2,6 % auf +4,6% für 2010.

Die Preiserwartung steigt von -5,4% für 2009 um +6,6% auf +1,2% für 2010.

Angebot und Nachfrage finden sich 2010 also ausgewogen in einem stabilen Preis. In der gehobenen Preisklasse werden aber die Preise stagnieren (-2,1%), während sie in der mittleren Preisklassen etwas (+1,2%) und in den unteren Preisklassen leicht zunehmen werden (+0,6%).

Nachfragerenner Miet- und Eigentumswohnungen

Große Erwartungen werden in Mietwohnungen in zentraler Lage mit einem Nachfragezuwachs von +9,4 % gesetzt, gefolgt von Eigentumswohnungen in zentraler Lage (+7,2 %). Der Grund für den Anstieg bei Mietwohnungen liegt u.a. darin, dass für manche Kaufinteressierten derzeit eine Kredit-Finanzierung nicht möglich ist.

Interessenten für Eigentumswohnungen sind hier neben Wohnungssuchenden auch Anleger, die die Immobilie als sichere Wertanlage betrachten. Dabei sind für die Käufer neben der Art der Infrastruktur, dem Zustand des Objekts und der richtigen Raumaufteilung auch die Höhe der Betriebskosten für eine rasche Weitervermietung entscheidend. Schon etwas abgeschlagen folgen Stadt- und Zinshäuser mit einem Nachfragezuwachs von +3,3%.

PRESSEUNTERLAGEN

Die Erwartungen in der Nachfrage spiegeln sich auch in den Einschätzungen über die Preisentwicklung im Jahr 2010 wider: Bei Eigentumswohnungen in zentraler Lage und Mietwohnungen wird ein rund um +5,3 % höherer Preis erwartet, während für Stadt- und Zinshäuser mit +1,9 % mit einer wesentlich geringeren Preisentwicklung gerechnet wird.

Verringerung der Nachfrage bei Gewerbeobjekten

Eine Verringerung der Nachfrage erwarten die Makler bei den Betriebsgrundstücken (-6,1 %), Gewerbeobjekten (-5,6 %) sowie bei den Geschäftslokalen (-5,9%). Im Gegenzug wird eine Ausweitung der Angebote in diesem Bereich erwartet: bei den Geschäftslokalen von +4,3 %, bei Büroflächen von +4,0 % und Gewerbeobjekten von +3,0 %. Dies führt zu einer Preiskorrektur bei Gewerbeobjekten von - 6,0 %, bei Büroflächen von -6,0 % und Geschäftslokalen von -5,5 %. Die Gründe für diese Entwicklung liegen darin, dass Unternehmen konjunkturbedingt restrukturieren, ihre Investitionen verschieben oder weniger expandieren.

Wo Wohnen billiger wird

Der größte Preisrückgang wird bei den Wochenendhäusern mit -6,3 % erwartet. Ebenfalls billiger werden Mietwohnungen in Landgemeinden (-3,2 %) sowie Eigentumswohnungen in Landgemeinden (-3,9 %). Eine Erklärung sind die steigenden Transportkosten, die auf die Preise in diesen Lagen drücken.

Wo Wohnen teurer wird

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 2010 herauszulesen: Die Preise für Mietwohnungen in zentraler Lage werden um +5,3% und die für Eigentumswohnungen in zentraler Lage um +5,4 % höher erwartet.

Keine wesentlichen Veränderungen

Bei Einfamilienhäusern erwarten sich die RE/MAX-Makler nur eine leichte Steigerung der Nachfrage um +2,6 % und für das Angebot um +2,5 %; demzufolge werden die Preise nahezu stabil (-0,3%) bleiben. Ebenfalls nahezu konstant bleiben die Preise von Baugrundstücken (+0,6%): auch in diesem Bereich trifft eine leichte Angebotssteigerung auf eine leichte Nachfragesteigerung.

PRESSEUNTERLAGEN

Details aus den Bundesländern

Niederösterreich gesamt

Für Mietwohnungen in zentraler Lage wird ein Anstieg der Nachfrage auf +10,8 % erwartet, gefolgt von Eigentumswohnungen in zentraler Lage (+5,8 %), Stadthäusern (+3,8 %) und Einfamilienhäusern (+3,5 %). Ein Trend nach unten wird prognostiziert bei Wochenendhäusern (-7,5 %), Geschäftslokalen (-5,1 %) und Eigentumswohnungen in Landgemeinden zu (-4,6 %).

Niederösterreich „Speckgürtel“

Im Speckgürtel von Wien wird 2010 das Angebot (+6,0 %) stärker steigen als die Nachfrage (+4,9 %); damit werden die Preise um -1,9 % fallen. Nachfragerenner sind auch hier wieder Mietwohnungen in zentraler Lage (+12,0 %) sowie Eigentumswohnungen in zentraler Lage (+7,0 %).

Niederösterreich außerhalb des Speckgürtels

Die generelle Nachfrage steigt um +3,3 %, das Angebot um +6,5 % während der Preis konstant bleibt. In diesen Gegenden macht sich die Entfernung zu Wien bemerkbar: Für 2010 werden schlechtere Aussichten prognostiziert für Objekte der gehobenen Preisklasse (Nachfrage -6,1 %, Angebot +4,1 %, Preis -6,1 %). Für Wochenendhäuser wird sogar ein Preisverfall von -8,1 % erwartet. Aber auch die Konjunktur macht sich hier bemerkbar: Die Preise für Gewerbeimmobilien werden um -7,4 %, bei Büroflächen um -6,9 %, bei Geschäftslokalen um -6,6 % und bei Betriebsgrundstücken um -3,8 % fallen. Antizyklisches investieren würde sich, so RE/MAX, lohnen.

Oberösterreich

Positiv werten die RE/MAX-Experten die Erwartungen für Oberösterreich: Die Nachfrage wird um +3,1 % steigen, das Angebot um +4,4 % und die Preise um 2,0 %. Ansonst folgt Oberösterreich dem Bundestrend: Mietwohnungen in zentralen Lagen sollen um 4,5 %, Eigentumswohnungen in zentralen Lagen um 4,2 % teurer werden, Mietwohnungen in Landgemeinden um -2,6 % und Eigentumswohnungen in Landgemeinden um -4,2 % billiger werden.

Steiermark

Auch die Steiermark folgt dem Bundestrend des RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Index 2010: Die Nachfrageverschiebungen bei Mietwohnungen vom Land (-1 %) in die

PRESSEUNTERLAGEN

Stadtzentren (+11,7 %) und ebenso bei Eigentumswohnungen (Land: -5,4 %, zentrale Lagen: +7,0 %) bewegen die Preise: Plus 5,7 % bei Eigentumswohnungen in zentraler Lage und +5,3 % ebendort für Mietwohnungen, während in Landgemeinden Eigentumswohnungen -4,7 % und Mietwohnungen -5,0 % im Preis nachgeben sollen. Generell erwarten die RE/MAX-Experten eine leichte Preiskorrektur nach unten -2,1 %, bei Baugrundstücken um -3,3 %.

Tirol

In Tirol wird eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen am Stadtrand erwartet (+7,7 %) vor Eigentumswohnungen in zentraler Lage (+5,1 %) und Mietwohnungen in zentraler Lage (+3,9 %). Mit einer Angebotsausweitung wird bei den Mietwohnungen am Stadtrand (+9,0 %), Stadthäusern (+6,0 %) und Mietwohnungen in zentraler Lage (+5,4 %) gerechnet. Dies führt zu generell stabilen Preisen, wobei bei Eigentumswohnungen in zentraler Lage eine Steigerung von +5,6 % erwartet wird, ebenso bei Penthouses und Maisonetten sowie bei Mietwohnungen in zentraler Lage (+3,4 %). Auch aufgrund der Platznot im Land entwickle sich Tirol etwas anders als die anderen Bundesländer.

Vorarlberg

In Vorarlberg sind Abweichungen zu den anderen Bundesländern bei den Preiserwartungen festzumachen. So sollen Baugrundstücke und Penthouses, Maisonetten und Lofts um +6,4 % steigen und Mietwohnungen in zentraler Lage um +5,1 %. Die Preise von Einfamilienhäusern werden um +2,6 % zunehmen.

Wien

Von allen Bundesländern wird sich Wien 2010 am positivsten entwickeln. Für die Stadt wird ein deutlicher Nachfrageanstieg erwartet (+5,9 %), ein leichter Angebotsanstieg (+2,3 %) sowie ein mittlerer Preisanstieg (+4,0 %). Generell wird Wien teurer und die Schere zwischen Stadt und Land wird weiter auseinandergehen. Erwartet wird ein Anstieg sowohl in der gehobenen Preisklasse (+2,5 %), in der mittleren Preisklasse (+3,4 %) und in der unteren Preisklasse (+4,0 %), als auch in der Nachfrage (+0,9 %, +4,8 %, +6,2 %) und beim Preis (+2,2 %, +4,1 %, +0,9 %). In der unteren Preisklasse wird der Preisanstieg aufgrund der Angebotserweiterung sehr gering ausfallen. Erwartungsgemäß sind Mietwohnungen in guter Lage mit einem Nachfrageplus von +9,5 % und einem Preisanstieg von +6,8 % die Renner, gefolgt von Eigentumswohnungen in zentraler Lage (Nachfrage plus +9,0 %, Preisanstiege plus +6,2 %), auf dem dritten Platz folgen Zinshäuser mit einer Nachfragesteigerung von +3,9 % und einer Preissteigerung von

PRESSEUNTERLAGEN

+5,0%. Die Preise für Einfamilienhäuser werden sinken (-1,2 %). Bei Baugrundstücken werden hingegen die Preise um +2,7 % steigen.

Zuversichtliche Blicke in die Zukunft

Generell im Bundesländervergleich haben Wien und Vorarlberg die größte Zukunftszuversicht: In Wien soll die Nachfrage um +5,9 %, das Angebot um +2,4 % und der Preis um 4,0 % steigen.

Die Vorarlberger erwarten eine Nachfrageausweitung von 10,3% und eine Vergrößerung des Angebots um 6,4 % und eine generelle Preissteigerung von 2,6%.

Am 3. Platz folgt Oberösterreich mit +3,1% Nachfrage und +2,0 % Preissteigerung.

PRESSEUNTERLAGEN

Statements von RE/MAX-Mitgliedern aus den Bundesländern

Statement Burgenland

Im Gebiet Bezirk Neusiedl am See ortet Roswitha Knebelreiter, konzessionierte Immobilienmaklerin aus Neusiedl am See von RE/MAX P&I, einen Trend in Anlegerwohnungen in neuen, modernen Stadtgebieten in einer Größe von 60 bis 75m². „Es gibt in unserer Gegend kaum Mietwohnungen, daher ist die Nachfrage sehr groß, und somit können Anleger eine gute Rendite erzielen“ erläutert Knebelreiter. „Weiters haben wir in diesem Jahr alte, renovierungsbedürftige Häuser bis zu einem Preis von 120.000 Euro gut verkauft“, so Knebelreiter, „weil dies Objekte für Familien mit weniger guter Bonität, auch mit der Ankaufoförderung finanzierbar sind“. Nicht im Trend sind für Knebelreiter derzeit Baugründe und Reihenhäuser mit einem Alter von 15 – 20 Jahren. Einerseits weil aufgrund der Wirtschaftslage die „Häuslbauer“ ausgefallen sind und andererseits ältere Reihenhäuser derzeit einfach nicht „in“ sind. Begehrt seien aber Einfamilienhäuser bis zu einem Wert 250.000 Euro, denn deren Kaufpreis sei noch einigermaßen finanzierbar. „Grundstücke mit Blick auf den Neusiedler See werden zudem besonders gerne von Wiener Kunden gekauft, denn da dort wo andere Urlaub machen, „es sich sicherlich gut wohnen lässt“, so Knebelreiter. Immobilien abseits des Neusiedler Sees oder mit fehlender Autobahnanbindungen seien weniger im Fokus der Kunden.

Statement Kärnten

„Eigentumswohnungen mit einem Wert von rund 100.000 Euro sowie neu errichtete Wohnungen werden derzeit von unseren Klienten als besonders werthaltig betrachtet. Zudem ist die Finanzierungsproblematik bei diesen Objekten niedriger als bei Häusern,“ erläutert Mag. Markus Unterdorfer-Morgenstern von RE/MAX Impuls mit den Standorten Villach und Seeboden bei Spittal/Drau. Im Gegensatz dazu sind unbebaute Grundstücke laut Markus Unterdorfer-Morgenstern derzeit nicht unbedingt der große Renner. Sehr häufig angefragt werde nach Objekten in ruhiger Lage, sonnig und möglichst wenig Renovierungsaufwand.

„Die begehrten Regionen sind die Seeregion mit Millstätter See, Ossiacher See und zum Teil Faaker See sowie besonders die Orte Seeboden, teilweise auch Millstatt, und die Bezirksstadt Spittal,“ so Unterdorfer-Morgenstern, „das sind auch die Zuzugsgemeinden

bei uns, zudem diese Regionen als attraktiv empfunden werden. Nicht im Trend liegen oberes Mölltal, oberes Drautal, und mit Einschränkungen das Lieser- und Maltatal. Das

PRESSEUNTERLAGEN

sind die Abwanderungsgebiete und werden daher häufig als weniger attraktiv empfunden."

Statement Niederösterreich

Eigentumswohnungen und Häuser sind für Wilhelm Fetscher, RE/MAX-DCI-Gruppe mit Büros in Tulln, Stockerau und Mödling, nebst 3 in Wien derzeit die Renner. Besonders gut läuft es bei Mieten und 2-3 Zimmerwohnungen mit herausragenden Merkmalen wie z.B. sehr gutem Preis, sehr guter Lage oder „irgendeinem anderen Merkmal, mit dem sich das Objekt von den anderen abhebt“. Begehrt sind auch Wohnimmobilien in Grünruhelage mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten und mindestens einem zusätzlichen Feature wie Garten, Dachterrasse, Lift, hauseigenem Garagenplatz etc. Wobei hochpreisige Objekte sich generell sehr gut umschlagen. „Derzeit haben wir sehr viel Anleger, beziehungsweise Suchkunden im Hochpreissegment“, so Wilhelm Fetscher, „wobei die Region Mödling besonders begehrt ist.“ Weiters finden Wohnimmobilien in guter zentrumsnaher Lage und öffentlicher Verkehrsanbindung großes Interesse: Im Bezirk Mödling als erste Wahl an der Südbahnstrecke und gute zweite Wahl an der Badener Bahn mit niedrigen Betriebskosten. Im Gegensatz dazu nicht im Trend sind Objekte in schlechter Lage, egal ob Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser oder Bürogebäude. Ausgedient haben auch typische 08/15 Objekte. Nicht im Fokus der Käufer sind derzeit Ferienimmobilien, Wochenendwohnsitze, Wohnimmobilien in Randlagen und in ländlichen Regionen, sowie renovierungsbedürftige Immobilien aus den 60er- bis 80er-Jahren mit unzureichender Wärmedämmung und lärmbelastete Immobilien. „Regionen mit einer schlechten Infrastruktur sind bei den Käufern derzeit out.“ Darüber hinaus leiden Regionen mit hohem Industrieanteil unter sehr geringer Nachfrage, ebenso Objekte in Siedlungsrandlage, Einzellage sowie ländliche Region - aufgrund der fehlenden Infrastruktur und fehlenden öffentlichen Verkehrsanbindung.

Statement Oberösterreich

„Der Trend zu Anlegerwohnungen ist im Linzer Stadtgebiet ungebrochen“, erklärt Kurt Gattringer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Linz-City, „wobei diese Wohnungen in einer Preisklasse von 50.000 bis 150.000 Euro liegen“. Grundsätzlich erwarten sich die Anleger eine Rendite von mindestens 5 %. Der Grund für den Run auf Vorsorgewohnungen liege darin, dass die Käufer durch den Erwerb einer Anlegerwohnung derzeit mindestens 5 Prozent generieren und im Vergleich bei der Bank nur rund 1 Prozent. Zudem seien derzeit viel verunsichert „was mit dem Geld auf der Bank

PRESSEUNTERLAGEN

passiere?" und kaufen deswegen Vorsorgewohnungen. Nicht im Trend liegen große Mietwohnungen in schlechten Lagen und Grundstücke am Land. Bei Eigentumswohnungen in nicht begehrten Lagen stagniert der Preis. Sehr gefragt sind nach wie vor Wohnungen in Urfahr (Auberg und St. Magdalena), weiters am Froschberg, am Freinberg und in der Innenstadt. Die Preise seien in diesen Lagen noch nicht überhöht. Kurt Gattringer empfiehlt allen Kaufinteressenten in Immobilien in besseren Gegenden zu investieren, weil bei denen beim Wiederkauf wieder ein höherer Preis erzielt werden kann.

„Eindeutig im Trend als Anlageobjekt liegen bei mir Wohnungen bis zu einem Kaufpreis von 100.000 Euro, Wohnungen mit Seeblick im Seengebiet – egal ob Neu- oder Altbau – sowie Grundstücke in guter Lage“, erläutert Philip Steinkogler, Geschäftsführender Gesellschafter von Immobilien Philip Steinkogler und Traunsee Immobilien GmbH. „Nicht im Trend sind derzeit Büro- und Geschäftsflächen im Ort bzw. Stadttinneren sowie Gewerbeimmobilien. Stabil entwickeln sich gebrauchte Wohnungen im guten Zustand und guter Lage.“ Steinkogler bekräftigt, dass einfach immer die Lage zählt, egal ob es sich um Grundstücke, Wohnungen oder Häuser handelt. Als besonders begehrt stuft Steinkogler das Seengebiet - Traunsee, Attersee, Mondsee und St. Wolfgang - ein. „Das gesamte Salzkammergut wird immer beliebter, auch aufgrund der sehr zentralen Lage nach Wien, München und Salzburg. Unserer Region ist schon jetzt das Klein Monaco von Österreich“, so Steinkogler.

Statement Steiermark

„Der Umsatz ist heuer gleich geblieben“, erklärt Markus Schar, Geschäftsführer RE/MAX Vision mit Büros in Mürzzuschlag, Bruck/Mur, Kapfenberg, Leoben und Graz. „Verändert hat sich aber der Markt, weil eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen und Anlageobjekten zu verzeichnen ist.“ In Graz verkaufen sich so Markus Schar, derzeit gut Eigentumswohnungen – insbesondere Vorsorgewohnungen – sowie Einfamilienhäuser, bei denen das Preis-Leistungs-Verhältnis passt: „Nicht im Trend sind in diesem Jahr renovierungsbedürftige Objekte gewesen, im Gegensatz zum vergangenen Jahr.“ Der Raum Graz sowie die Ballungszentren in der Obersteiermark haben sich 2009 sehr gut entwickelt, ganz anders schaue es aber in den Seitentälern von Mur- und Mürztal aus und hier insbesondere bei den Eigentumswohnungen. Auffallend sei, dass sehr viele Käufe bar erfolgten, andererseits halten sich viele Interessenten bei langfristigen Finanzierungen zurück, dies gelte insbesondere für jüngere Käufer.

PRESSEUNTERLAGEN

Statement Salzburg

„In Salzburg sind Wohnungen in Top-Wintersportorten wie Zell am See, Kaprun, Saalbach und Maria Alm besonders beliebt“, so Anita Klausner, Geschäftsführerin von RE/MAX Homes in Zell am See.

Weniger nachgefragt werden Häuser in Energiespararchitektur. Immobilien, die rund 20 Jahre alt sind, sind im Vergleich zu Neubauten oft wesentlich preiswerter, wenn man Preis und Leistung in Betracht zieht. Weites vermeldet Klausner sehr viele Anfragen für Anlageobjekte und Ferienobjekte zur wöchentlichen Vermietung und eine besonders große Nachfrage aus den östlichen EU-Ländern wie Tschechien, Polen, Rumänien. „In den dortigen Skigebieten sind gleichwertige Immobilien oft doppelt so teuer wie bei uns und in diesen Ländern liegt zudem viel Geld.“

Die begehrtesten Regionen in Salzburg sind neben der Stadt Salzburg das Gasteinertal, Zell am See, Kaprun - wegen der Therme, die 2010 eröffnet wird und natürlich wegen dem Gletscher Kitzsteinhorn, Saalbach-Hinterglemm und Maria Alm bei den Interessenten aus Holland. „Für unsere osteuropäischen Klienten zählt die Marke,“ so Klausner. „Eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto ist aber ebenso wichtig.“ Weniger Interesse finden Immobilien in Orten wie Unken, Lofer und Uttendorf.

Statement Tirol

In Innsbruck werden seit Beginn der Wirtschaftskrise vermehrt Anlegerwohnungen gesucht“, erläutert Arno Wimmer, Geschäftsführer RE/MAX Immoreal. „Bevorzugt sind in diesem Fall 2- und 3- Zimmerwohnungen, die für eine Vermietung geeignet sind.“

Weiters sei die Nachfrage in Innsbruck nach Wohnungen und Objekten in Top-Lagen weiterhin gegeben. Zudem ist in der Landeshauptstadt auch ein steigendes Interesse nach Mietwohnungen zu konstatieren, während im Umkreis von Innsbruck wohnbaugeforderte Wohnungen von Käufern nachgefragt werden.

„Nicht im Trend liegen derzeit ältere Wohnungen mit Baujahr vor 1980 mit relativ hohen Betriebskosten, sowie Wohnungen, die in schlecht sanierten Gebäuden liegen und Objekte, die sich in schlechten Lagen befinden“, so Arno Wimmer.

Stabil bleiben Objekte in mittlerer Lage in Innsbruck sowie in mittlerer Preisklasse, die nicht älter als 10 Jahre sind und angemessene Betriebskosten aufweisen.

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. „Alle Prognosen in der Bevölkerungsentwicklungen zeigen hier bis zum Jahr 2030 den eindeutigen Trend, dass die Anzahl der Haushalte in Tirol weiter zunehmen wird“, so

PRESSEUNTERLAGEN

Wimmer. „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. Inwieweit allerdings die Kaufinteressenten ihren Immobilienwunsch realisieren können, hängt sehr davon ab, ob die Banken bereit sind, entsprechende Wohnungskredite zu vergeben.“

„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 ist“, so Wimmer.

Statement Vorarlberg

„Derzeit ist in Vorarlberg ein Trend bei Renditenobjekten und Grundstücken festzustellen“, erklärt Reinhard Götze, Geschäftsführer RE/MAX Immowest, mit Büros in Bregenz, Dornbirn, Altach, Feldkirch, Bludenz und Hirschegg. „Der Wohnungsmarkt bleibt konstant. Nicht im Trend sind derzeit aber generell Wohnungen mit hohen Kosten in der Erhaltung. Gerade das Kostenbewusstsein beim Energieverbrauch ist in den letzten Jahren enorm gestiegen.“ Begehrt sind in Vorarlberg Objekte in guter Lage, wie mit Seeblick und in Innenstädten. In diesen Fällen wird, so Reinhard Götze, auch ein höherer Preis von den Käufern akzeptiert. Der Commercial-Sektor spiegle natürlich derzeit wiederum die wirtschaftliche Lage wider.

Statement Wien

„In Wien gibt es derzeit keine Gebiete die ‘Out’ sind“, erklärt Johanna Prosenik, Geschäftsführerin von RE/MAX First aus Wien. „Der Wiener Immobilienmarkt hat noch ein großes Potential, zumal die Stadt durch den Zustrom aus den MOE-Ländern profitiert. Auch sind die Preise in Wien im Vergleich zu anderen Großstädten wie Frankfurt, Paris und London noch immer als moderat anzusehen.“ Und dies obwohl die Preise in Wien stark im Steigen sind. Eine große Nachfrage nach Wohnungen bestehe im 1., 3., 4., 13., 18. und 19. Bezirk, zugelegt habe aber auch die Nachfrage in den anderen Bezirken innerhalb des Gürtels. Johanna Prosenik ortet einen Trend bei den 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Stark profitieren auch Wohnungen in einer Lage mit guter Infrastruktur, zum Beispiel U-Bahn, oder mit einem hohen Anteil an Grünflächen. „Auffallend auch ist, dass Bürger mit Migrationshintergrund verstärkt in Eigentumswohnungen investieren“, so Johanna Prosenik. „Diese Investitionen bewegen sich dann im Bereich bis 100.000 Euro und finden natürlich nicht in den teuren Wiener Bezirken statt.“

PRESSEUNTERLAGEN

DI Heinz Nowotny, GF von RE/MAX Master Agents aus Wien, konstatiert gegenüber dem vergangenen Jahr keine Auswirkungen aufgrund der Krise, wobei die letzten 2 – 3 Monate sogar sehr gut liefen: „Im Trend sind jedenfalls Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder als Anlageobjekte.

Statement Gewerbeimmobilien

„Der Markt für Gewerbeimmobilien – und hier ist der Wiener Markt für uns von besonderer Bedeutung – ist 2009 trotz der derzeitigen wirtschaftlichen Situation stabil geblieben“, erläutert Matthäus Jiszda, Geschäftsführer und Partner der RE/MAX Commercial Group, die den Bereich Gewerbeimmobilien bei RE/MAX abdeckt. **Weitere Beratungsschwerpunkte der RCG sind die Landeshauptstädte sowie wirtschaftlich wichtige Ballungszentren.** „Die Gewerbeimmobilien haben eine weiche Landung hingelegt. In diesem Jahr wurden in Wien Büroflächen von rund 270.000 m² vermietet, 2008 waren es rund 300.000 – 320.000 m², wobei sich die Mietpreise gehalten haben. Leichte Preisreduktionen können nur bei den Spitzenobjekten im 1. Bezirk und bei Turmobjekten festgestellt werden und auch hier wird eher über Incentives den Mietern entgegen gekommen.“ Die Mieten für Büros liegen derzeit bei 12 – 15 Euro pro m² im Monat, im 1. Bezirk bei rund 20 Euro pro m². Das Mietniveau für Gewerbeimmobilien in Wien sei aber noch immer unterhalb von anderen Großstädten wie Paris, London oder Frankfurt.

„Der Einzelhandel konzentriert sich auf die großen Geschäftsstraßen, wie z.B. das „goldene U“ in Wien, also Kärntner-Straße, Graben und Kohlmarkt oder auf die Mariahilferstraße“, so Matthäus Jiszda. „In diesem Bereich sind keine Einbrüche zu vermelden“. **Einen anhaltenden Nachfragedruck ortet Matthäus Jiszda auch bei den wesentlichen Shopping-Center bzw. Einzelhandel-Agglomerationen.**

Auffallend sei, dass derzeit wieder in- und ausländische offene Immobilienfonds – und hier insbesondere die deutschen -, ein verstärktes Interesse nach guten Veranlagungen zeigen: „Die Investoren legen dabei auf Nachhaltigkeit, auf eine gute Lage und auf die Verwertbarkeit der Immobilie Wert. **Derzeit ist eine deutlich erkennbare Verschiebung, Neuausrichtung und Bewegung in den diversen Portfolios erkennbar.**“ Im Investmentbereich erwartet Matthäus Jiszda für das Jahr 2010, dass **das Transaktionsvolumen** aus den Jahren 2006 bis 2008 wahrscheinlich erreicht werde.

PRESSEUNTERLAGEN

Weitere Informationen unter www.remax.at

Bildhinweis:

RE/MAX Austria, Abdruck honorarfrei



Alois Reikersdorfer, RE/MAX Austria Geschäftsführer

Ansprechpartner für die Medien:

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