



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

BUNDESLÄNDER

PROGNOSEN UND KOMMENTARE

Bundesländer alphabetisch sortiert

BURGENLAND:

Prognose 2016

Die RE/MAX-Experten erwarten für das Burgenland generell eine leicht steigende Nachfrage nach Immobilien (+1,5%) und ein mehr als doppelt so stark steigendes Angebot (+3,8%), das wird den Preis drücken (-0,8%). Bei den Einfamilienhäusern liegt die Preiserwartung bei +1,6%, bei Eigentumswohnungen in Top-Lagen bei +3,0% und am Stadtrand bzw. in den Landgemeinden bei -0,8%. Ansonsten ist eher verhaltene Ruhe angesagt. Einzig die Preise für Baugrundstücke zeigen mit +4,9% deutlich nach oben, die für gewerbliche Immobilien dagegen nach unten.

Kommentar Burgenland

„Der Immobilienmarkt entwickelt sich gut“, erklärt Roswitha Knebelreiter, Bürobetreiberin von RE/MAX P&I, mit Immobilien-Büros in Neusiedl am See, Eisenstadt und Bruck an der Leitha. „Es gibt ein vernünftiges Angebot und genügend Käufer, die kaufen wollen.“ Im Trend liegen noch immer kleine Eigentumswohnungen bis rund 100.000,- Euro. „Wenn die Rendite passt, investieren im Burgenland noch immer verhältnismäßig viele Anleger“, so die Immobilien-Expertin. „Auch Grundstücke in guten Lagen, also mit Seeblick oder in Seenähe, können weiterhin zu sehr guten Preisen verkauft werden, weil sie eben rar sind.“

Die Preise für attraktive Immobilien in Neusiedl am See bewegen sich erwartungsgemäß im oberen Preissegment. „In Neusiedl am See sind hochpreisige Häuser oftmals leichter zu verkaufen als ältere Häuser mit Renovierungsbedarf“, erläutert Knebelreiter. Als Gründe für den Hype auf Neusiedl ortet die Immobilien-Expertin die Nähe zum See, den Standort als Bezirkshauptstadt und den Autobahnanschluss.

„Generell ist festzuhalten, dass im Burgenland die Preise – je nach Lage und Verkehrsanbindung (Autobahn, Schnellbahn) – extrem stark differieren. Das Burgenland bleibt aber aufgrund der Preise und der sehr guten Verkehrsanbindung nach Wien immer noch ein Geheimtipp für Immobilien-Käufer“, so Knebelreiter.

Im Mietgeschäft, das sich sehr gut entwickelt, erwartet Knebelreiter in den kommenden Jahren eine weitere Zunahme, da „die Finanzierung von Wohnungseigentum für junge Familien weiterhin schwierig ist.“

KÄRNTEN

Prognose 2016:

Ähnlich wie im Burgenland prognostizieren die RE/MAX-Experten eine generell steigende



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

Immobilien-Nachfrage (+1,9%), aber auch ein wesentlich stärker steigendes Immobilien-Angebot (+3,0%) und damit Druck auf die Kärntner Immobilien-Preise (-0,8%).

Einfamilienhäuser sollen – aufgrund einer wesentlich größeren Nachfrage (+5,3%) als 2015 – um +2,0% im Preis steigen. Für Eigentumswohnungen in Top-Lagen wird ein Plus von +5,1% prognostiziert, dagegen werden Eigentumswohnungen in Landgemeinden um -6,8% verlieren, wohl ein Indiz für Abwanderungstendenzen vom Land in die Stadt. Stadtrand-Wohnungen liegen mit der Preisdynamik dazwischen, nämlich bei +3,4%. Für Baugrundstücke liegt die Experten-Erwartung bei -2,7%, für land- und forstwirtschaftliche Flächen bei +0,5% Wertsteigerung.

Die negativen Aussichten für gewerbliche Immobilien ziehen den allgemeinen Immobilien-Trend in Kärnten nach unten.

Kommentar Kärnten

Doris Scarpatetti-Matheis, Eigentümerin von RE/MAX Lifestyle in Velden, berichtet von weniger Transaktionen bei Kärntner Luxus- und Ferienwohnsitzen im Jahr 2015. *„Die Kunden sind vor allem beim Kauf von Ferienimmobilien kritischer geworden und blicken auch vermehrt auf die Betriebskosten“*, erläutert Scarpatetti-Matheis. Potente Käufer, die um 700.000,- Euro und mehr Immobilien kaufen wollen, investieren jetzt vermehrt in 2 bis 3 Wohnungen, die durch die Vermietung entsprechende Renditen bringen. *„Generell ist der Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern ab 400.000,- Euro noch immer gut, aber es dauert etwas länger, selbst in einigermaßen guten Lagen. Die Nachfrage nach sehr guten Lagen und vor allem nach Seeliegenschaften in 1A-Lagen ist unvermindert extrem stark.“* Die Preise für Seewohnungen am Wörthersee bewegen sich bei exklusiven Neubauten zwischen 9.000,- und 11.000,- Euro pro m². Scarpatetti-Matheis gibt für den Faaker See durchschnittliche Wohnungspreise von 300.000,- bis 500.000,- Euro an, während für den Wörthersee mit rund 800.000,- Euro zu rechnen ist. Angezogen haben auch die Preise am Ossiacher See.

In Velden liegen die Preise für neue Eigentumswohnungen – lageabhängig – zwischen 3.000,- und ca. 4.000,- Euro pro m². In Klagenfurt herrscht aktuell ein großes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen. Bei Neubau-Eigentumswohnungen ist in der Landeshauptstadt mit rund 3.000,- Euro pro m² zu rechnen.

Die Immobilien-Expertin merkt an, dass derzeit viele Verkäufer aufgrund der Angebotspreise im Internet zu hohe Preisvorstellung haben: *„Die Preisvorstellungen der Kunden sind häufig um 20 bis 25%, oder auch mehr, überzogen, liegen also weit über dem, was dann tatsächlich auch erzielt werden kann.“*

Die Käufer kommen im Luxusbereich überwiegend aus Österreich, gefolgt von Deutschland. Auch aus Italien kommen derzeit wieder vermehrt Anfragen, u.a. auch von Anlegern. Unter den Käufern von Eigentumswohnungen mit rund 70 m² und einem Kaufpreis von bis zu 200.000,- Euro, finden sich weiterhin vor allem Österreicher, die einen Ferienwohnsitz erstehen, aber auch Italiener und Deutsche, *„die in Kärnten ihren Ruhestand verbringen wollen, also dort, wo sie auf Urlaub waren“*.



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

NIEDERÖSTERREICH

Prognose 2016:

Niederösterreich sieht nach den Einschätzungen der RE/MAX-Immobilienprofis 2016 generell recht positiv in die Immobilien-Zukunft: +3,2% mehr Nachfrage und nur +1,2% mehr Angebot lassen die Immobilien-Preise um +2,2% anziehen. Diese positive Grundstimmung kommt aber nicht, wie man meinen möchte, vor allem aus dem Speckgürtel – im Gegenteil, das gesamte Landesgebiet befindet sich im Aufschwung. Während für den Speckgürtel ein verhaltenes Preisplus von +0,3% erwartet wird, hoffen die anderen Bezirke in Summe auf einen Immobilien-Wertzuwachs von +3,5%.

Einfamilienhäuser erfreuen sich in Niederösterreich großer Beliebtheit: +3,9% mehr Nachfrage führen zu einer Preissteigerung von +3,6%. Aber auch bei Baugrundstücken (+3,8%) und vor allem bei Eigentumswohnungen in Top-Lagen (+5,4%) ist mit einem Preisanstieg zu rechnen. Bei Eigentumswohnungen in Randlagen bzw. in Landgemeinden fällt die prognostizierte Dynamik der Experten hingegen deutlich geringer aus: +1,9% bzw. -1,5%.

Für frei vereinbarte Mietpreise sehen die RE/MAX-Profis in Top-Lagen ein Plus von 3,5%, in Stadtrandlagen von +1,0% und in Landgemeinden ein Minus von -1,3% auf Mieter und Vermieter zukommen.

Besitzer von land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden sich voraussichtlich über +2,3% Wertzuwachs freuen, während jene von Betriebsgrundstücken eher gedämpften Aussichten entgegenblicken (-3,8%).

Kommentar Niederösterreich / St. Pölten

„Entlang der Westbahnstrecke entwickelte sich der Markt im Jahr 2015 gut – sowohl die Anzahl der Immobilientransaktionen als auch die Preise sind gestiegen“, erläutert Mag. Bernhard Baumgartner, Geschäftsführer von RE/MAX Plus mit Sitz in St. Pölten und *„bei den Immobilien-Verkäufen war im Vergleich zum Vorjahr speziell im ersten Halbjahr eine sehr positive Entwicklung zu beobachten, ab September flachte das Geschäft leicht ab.“*

Die Nachfrage kommt vorwiegend von privaten Käufern für die Eigennutzung, im städtischen Bereich sind auch Anlegerwohnungen gefragt. Als Grund für den aktuell gut funktionierenden Immobilienmarkt in St. Pölten sieht Baumgartner die positive Entwicklung von St. Pölten und die schnelle Bahnverbindung nach Wien.

In der Stadt St. Pölten herrscht eine gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen, das Angebot ist aber geringer geworden und die Preise für Eigentumswohnungen sind 2015 moderat gestiegen. *„Allerdings wird nicht jeder beliebige Preis in St. Pölten bezahlt“,* erklärt Baumgartner, und *„keinesfalls haben wir es in St. Pölten mit einem überhitzten Immobilienmarkt zu tun. Im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten ist die Preissituation in der niederösterreichischen Landeshauptstadt ja sehr moderat.“*

Während die Preise für Einfamilienhäuser im Bezirk St. Pölten Land 2015 konstant blieben, gab es in der Stadt St. Pölten einen moderaten Preisanstieg.



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

Bei Mietwohnungspreisen in St. Pölten Stadt war im Jahr 2015 ein deutlicher Anstieg der Nachfrage zu bemerken.

Für 2016 erwartet Baumgartner sowohl bei Angebot, Nachfrage und Preis kaum Veränderungen.

Prognose Niederösterreich / Speckgürtel um Wien 2015

Im Speckgürtel rund um Wien wird 2016 nach den Erwartungen der RE/MAX-Experten vor Ort, die Immobilien-Nachfrage um +1,8% und das Angebot um +1,1% steigen. Das soll die generellen Immobilienpreise im Wiener Speckgürtel um +0,3% erhöhen.

Einfamilienhäuser werden davon mit +1,9% profitieren, getrieben durch eine gesteigerte Nachfrage bei einem weitestgehend konstanten Angebot.

Eigentumswohnungen im Speckgürtel sollen in besonders guten Lagen um +3,5% und am Stadtrand um +1,4% an Wert gewinnen, in schlechter erschlossenen Landgemeinden sollen die Preise um -2,4% nachgeben.

Die Preis-Erwartungen für Mietwohnungen ähneln jenen der Eigentumswohnungen: +2,8% in besonderen Lagen, +0,6% am Stadtrand und -2,4% am Land.

Die Preise für Baugrundstücke im Speckgürtel sollen aufgrund einer verstärkten Nachfrage um +4,2% steigen.

Kommentar Niederösterreich / Speckgürtel um Wien

Wilhelm Fetscher ist Geschäftsführer von RE/MAX DCI und führt mit seinen Partnern Immobilien-Büros in Tulln, Korneuburg-Stockerau, Mödling und drei Büros in Wien. „*Der Speckgürtel um Wien wird weiterhin als attraktiver Wohnraum gesehen*“, erläutert Fetscher. „*Viele sind bereit, ein paar Kilometer mehr zu fahren, um mehr Grün und mehr Grundfläche für oft deutlich weniger Geld zu bekommen.*“ Wobei Fetscher anmerkt, dass die Objekte eine Spur länger am Markt bleiben, als in den vergangenen Jahren. „*Die Käufer sind über den Markt auch immer besser aufgeklärt*“, so Fetscher „*und treffen Entscheidungen häufig später, weil sie hoffen, ein noch besseres Objekt zu finden.*“

Für den durchschnittlichen Wohnungs- bzw. Hauskäufer ist es weiterhin eher schwierig eigenen Wohnraum zu schaffen, weil die Banken bei der Kreditvergabe weiterhin sehr zurückhaltend agieren.

Prognose Niederösterreich außerhalb des Wiener Speckgürtels

Generell deuten die Prognose-Zahlen der RE/MAX-Immobilien-Experten auf eine regelrechte Euphorie für 2016 hin: +3,5% mehr Nachfrage, +2,0% mehr Angebot und ein Preis-Aufschwung von +3,5%. Insbesondere Besitzer von Einfamilienhäusern werden mit +5,3% Wertzuwachs die Profiteure der außergewöhnlichen Marktdynamik sein. Auch Eigentumswohnungen sollen noch zulegen, nämlich um +3,1%. Der Grund liegt im konstanten Angebot und der noch immer



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

steigenden Nachfrage.

Ebenfalls gut im Plus sind Baugrundstücke mit einer Wertsteigerung von +3,3% und vor allem landwirtschaftliche Flächen mit einem Preis-Potential von +4,5%.

Kommentar Niederösterreich / Amstetten, Waidhofen/Ybbs, Wieselburg, Melk

„Das Jahr 2015 zeichnete sich durch eine besonders rege Geschäftstätigkeit aus“, erläutert Stefan Alteneder, RE/MAX Broker/Manager vom RE/MAX Immo-Team in Amstetten und Experte für das westliche Mostviertel. Seiner Meinung nach ist die Vermarktungszeit, also zwischen Angebot und Verkauf bzw. Vermietung, kürzer geworden. *„Das Angebot und auch die Nachfrage nach Immobilien sind 2015 in unserer Region im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, die Preise sind weitgehend gleich geblieben“,* so Alteneder. Für 2016 rechnet der Immobilien-Experte damit, dass das Angebot weiter leicht steigen wird. Als Grund nennt Alteneder, dass *„die Immobilienverkäufer aktuell noch immer einen sehr guten Preis für ihre Immobilien erhalten und viele die derzeit gute Marktsituation noch ausnutzen werden“.* In Amstetten erreichen die Quadratmeter-Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in guten Lagen derzeit rund 1.500,- Euro.

Bei Mietwohnungen werden im westlichen Niederösterreich derzeit Nettomieten von 6,- bis 7,- Euro pro m² erzielt. Die Mietpreise sind gegenüber dem Jahr 2014 stabil geblieben. Das Angebot gut ausgestatteter Mietwohnungen bis ca. 80 m² ist sehr gut, weil *„hier in letzter Zeit viele Anleger investiert haben.“*

Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage im Mostviertel weiterhin sehr gut, *„das Einfamilienhaus-Angebot ist zwar leicht gestiegen, aber weiterhin knapp und die Preise sind im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil“,* erklärt Alteneder.

Kommentar Niederösterreich / Donautal, Krems

„Im Jahr 2015 waren bei den Verkäufen kaum Veränderungen zu 2014 festzustellen“, so Stefan Tiefenbacher, MBA, Chef von RE/MAX Balance in Krems. Eigentumswohnungen im Bezirk werden derzeit hauptsächlich von Eigennutzern gekauft und seltener von Anlegern. In der Stadt Krems selbst ist zwar ebenfalls die Anzahl der Anleger zurückgegangen, aber *„aufgrund der vielen Studenten finden sich immer noch Käufer, die in Wohnungen investieren. Faktum ist, dass das Angebot an kleineren Wohnungen in Krems gering ist. Dies gilt auch für Mietwohnungen.“*

Bei Neubau-Eigentumswohnungen sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und liegen derzeit bei Quadratmeter-Preisen zwischen 3.200,- bis 4.500,- Euro. Die teuerste Wohnung – eine mit Dachterrasse – wurde im Jahr 2015 um 4.800,- Euro pro Quadratmeter verkauft. Bei gebrauchten Wohnungen haben sich die Preise 2015 nicht verändert. *„Die Mietpreise sind rund um die Donau-Uni auf hohem Niveau stagnierend“,* sagt Tiefenbacher, *„sonst sind sie tendenziell rückläufig.“*



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

Im ländlichen Raum – also schon 10 Kilometer von Krems entfernt – sinken die Immobilien-Preise, je weiter man sich von Krems ins Waldviertel bewegt, umso mehr. *„Im Umkreis von Krems werden vor allem Häuser bis zu 250.000,- Euro gut nachgefragt, die Preise sind hier konstant“*, so der Immobilien-Experte. Tiefenbacher ortet derzeit eine starke Nachfrage bei Baugrundstücken in der Stadt Krems. Für 2016 rechnet er damit, *„dass sich der Trend von 2015 fortsetzen wird.“*

OBERÖSTERREICH

Prognose 2016

In Oberösterreich wird für Käufer bzw. Mieter ein um +3,7% größeres Immobilien-Angebot prognostiziert. Die RE/MAX-Immobilien-Experten erwarten allerdings nur +2,8% mehr Nachfrage und das wird die Preise mit -0,5% gedämpft halten. Den größten Preissprung in Oberösterreich dürfen sich Eigentümer von Baugrundstücken mit +3,8% erhoffen, gefolgt von Eigentumswohnungen in besonderen Lagen (+2,7%). Einfamilienhäuser bleiben in Oberösterreich mit +0,8% laut Experten-Prognose preisstabil.

Eigentumswohnungspreise am Stadtrand bzw. in Landgemeinden sind rückläufig (-1,4%), die frei vereinbarten Mietzinse werden sich in Oberösterreich mit +0,3% voraussichtlich kaum verändern.

Kommentar Oberösterreich / Linz

„Derzeit haben wir es in Linz mit einem immer größer werdenden Immobilienangebot zu tun“, so Kurt Gattringer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Linz-City, mit einem Immobilien-Büro und einer Hausverwaltung direkt auf der Linzer Landstraße, *„allerdings oft mit viel zu hohen Preisvorstellungen der Verkäufer, sodass ich schon mehrfach Aufträge wegen unrealistischer und überzogener Preisvorstellungen mancher Verkäufer ablehnen musste.“*

Gattringer erwartet, dass die Preise für 1A-Lagen im Jahr 2016 nur geringfügig steigen, bei den durchschnittlichen Lagen stagnieren bzw. leicht fallen werden und bei schlechteren Lagen sogar deutlich nach unten gehen werden. Damit setzt sich der Trend vom Jahr 2015 fort.

„Derzeit werden alleine in Linz über 800 Wohnimmobilien online zum Kauf angeboten“, erklärt Gattringer. Das Angebot sei aber auch bei den Mietwohnungen sehr groß.

„Besonders begehrt sind in Linz Häuser und Wohnungen in Urfahr (Auberg, Biesenfeld und St. Magdalena), am Froschberg, Freinberg und in der Innenstadt. Dieser Trend, der schon seit vielen Jahren besteht, wird sich auch in den nächsten Jahren nicht ändern“, meint Gattringer, *„wobei derzeit auch in diesen Lagen kaum mit Wertsteigerungen zu rechnen ist.“*

Bei Baugrundstücken rund um Linz sind die Preise stabil.

Bei der Miete von Geschäftslokalen in Linz ist – wie fast überall – die Lage ausschlaggebend: *„1A-Lagen lassen sich weiterhin gut vermieten“*, so Gattringer. Bei Büroflächen geht der Trend eindeutig zu Neubau-Flächen.



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

Kommentar Oberösterreich / Seengebiet

„Das oberösterreichische Seengebiet ist ein höchst begehrter Markt, die Nachfrage ist nach wie vor sehr gut“, erklärt Philip Steinkogler, geschäftsführender Gesellschafter von RE/MAX Traunsee, *„dabei sind die außergewöhnlich schöne Landschaft, der einmalige Freizeitwert und die Infrastruktur die wichtigsten Motive für die Immobilien-Käufer.“*

Das Angebot an gebrauchten Eigentumswohnungen ist gering. Aber im Raum Gmunden/Altmünster/Ohlsdorf/Gschwandt sind zahlreiche neue Wohnungen in der Bau- oder Fertigstellungsphase. *„Weitere 100 neue Wohnungen sind schon in Planung und zwar geförderte und freifinanzierte Wohnungen. In der Region werden zudem 40 leistbare Mietwohnungen gebaut“,* erklärt Steinkogler.

Bei Einfamilienhäusern in der Preisklasse von 150.000,- bis 400.000,- Euro ist die Nachfrage gut, das Angebot aber knapp.

Die größte Immobilien-Käufergruppe in der Region rund um den Traunsee sind die Eigennutzer. Baugrundstücke in den Randlagen von Gmunden und Bad Ischl stehen besonders bei Jungfamilien hoch im Kurs. Der Quadratmeterpreis liegt dabei zwischen 50,- und 180,- Euro.

Für 2016 erwartet der Immobilien-Experte eine gleichbleibende Nachfrage und konstante Preise. Auch für das Hochpreissegment erwartet sich Steinkogler im kommenden Jahr stabile Preise *„wobei für die raren Seeliegenschaften weiterhin Liebhaberpreise bezahlt werden.“*

Kommentar Oberösterreich / Braunau, Mattighofen, Ried

„Im Jahr 2015 ist – im Vergleich zu 2014 – die Anzahl der Immobilien-Vermittlungen in der Region deutlich gestiegen“, analysiert Ing. Christian Haidinger, MBA, geschäftsführender Gesellschafter von RE/MAX Innova in Braunau, Mattighofen und Ried. Das Makler-Unternehmen beschäftigt 18 Mitarbeiter und ist Marktführer im Innviertel. *„Derzeit dreht sich der Immobilien-Markt in Richtung Nachfrage“,* so Haidinger. *„Im ersten Halbjahr fand – ausgelöst durch die Griechenlandkrise – nochmals ein unerwartet großer Run auf Immobilien statt, dagegen stieg ab Mitte des Jahres das Immobilien-Angebot. Im 3. Quartal kamen aber im Verhältnis zu den ersten beiden Quartalen mehr Immobilien auf den Markt und weniger wurden verkauft. Das Angebot ist wieder größer und auch wenn die Nachfrage noch gut ist, wird nicht mehr jeder Preis bezahlt.“*

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen kommt überwiegend von Eigennutzern. Viele Anleger haben sich in den letzten Jahren nach dem Motto „Grundbuch statt Sparbuch“ bereits eingedeckt. *„Der Markt in der Region ist sehr gesund und nicht überhitzt“,* erklärt Haidinger. *„Dies bedeute aber auch, dass es für Verkäufer zuletzt schwieriger geworden ist, ihre Immobilie zu verkaufen.“* Haidinger ortet zudem *„häufig überzogene Preisvorstellungen bei den Verkäufern und zu hohe Rendite-Erwartungen bei Investoren.“*

Aufgrund des steigenden Angebots bei Einfamilienhäusern ist in diesem Segment bei den Preisen mit einer leichten Seitwärtsbewegung zu rechnen.

Mietwohnungen sind in der Region Braunau-Mattighofen-Ried zu vernünftigen Preisen zu



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

bekommen. In der Stadt Braunau ist zuletzt die Nachfrage nach Mietwohnungen etwas gestiegen, weil Austria Metall massiv in zwei neue Werke mit mehreren hundert neuen Arbeitsplätzen investiert hat.

Gebrauchte Gewerbeimmobilien sind im Innviertel nicht leicht zu verkaufen. Für Ried und Braunau konstatiert der Immobilien-Experte verstärkte Initiativen im Stadtmarketing, *„die den Stadtkernen sicherlich zu Gute kommen werden.“* So setzen die Stadt Braunau und ihre bayrische Nachbarnstadt Simbach auf eine gemeinsame Tourismus- und Stadtmarketinggesellschaft.

Für 2016 rechnet Haidinger damit, dass nur gute Lagen etwas im Wert steigen werden: *„Es werden mehr Immobilien am Markt sein, aber nicht mehr Käufer. Das Angebot ist wieder größer und auch wenn die Nachfrage noch gut ist, wird nicht mehr jeder Preis bezahlt. Den Verkäufern sendet der Markt ein eindeutiges Signal, nämlich mehr Angebot bei bereits leicht sinkender Nachfrage. Eines ist sicher: Die ab Jänner um 5 Prozentpunkte höhere Immobilienertragsteuer, wird der Markt in Form einer Preissteigerung im Jahr 2016 nicht hergeben.“*

SALZBURG

Prognose 2016

Für das Bundesland Salzburg erwarten die RE/MAX-Immobilien-Experten bei der Nachfrage nach Immobilien ein Plus von +1%. Des Weiteren können sich Kaufinteressenten 2016 über ein größeres Angebot im Bundesland freuen.

Bei den Preisen von Einfamilienhäusern (+1%), Mietwohnungen (+0,9%) und land- und forstwirtschaftlichen Flächen (+1,5%) werden für 2016 keine wesentlichen Veränderungen erwartet. Bei Eigentumswohnungen wird mit +4,4% hingegen eine doch spürbare Preissteigerung prognostiziert. Bei den raren Baugrundstücken wird mit +6,8% das größte Preis-Plus erwartet.

Bei Gewerbeimmobilien ist hingegen mit deutlichen Preisrückgängen von bis zu -5% zu rechnen.

Kommentar Bundesland Salzburg, St. Johann

„Die Angebotslage und die Nachfrage sind gut und die Preise stabil“, sagt Rudolf Egger, Geschäftsführer von RE/MAX Spirit aus St. Johann im Pongau. *„Anzumerken ist aber, dass Eigentumswohnungen im Zentrum fehlen und die Nachfrage in der Region durch ausländische Interessenten geringer ist als noch vor fünf, sechs Jahren.“*

„Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in St. Johann und Umgebung werden leicht nach oben gehen, bei Neubau-Eigentumswohnungen ist hingegen derzeit mit keinem Preisanstieg zu rechnen“, erklärt Egger.



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

Kommentar Salzburg, Zell am See, Kaprun und Stadt Salzburg

„Die Anleger sind im Jahr 2015 hauptsächlich aus der EU und aus den arabischen Ländern gekommen“, erklärt Anita Petrovic, MBA, Geschäftsführerin von RE/MAX Homes, mit Immobilien-Büros in Zell am See und in der Stadt Salzburg, „weil für Anleger sichere Länder wie Österreich sehr interessant sind. Die Investitionen aus Österreich sind konstant geblieben. Auch 2015 wurden vorwiegend Immobilien in den bekannten Salzburger Skigebieten im oberen Preissegment und eine Vielzahl von Immobilien, die touristisch vermietet werden dürfen, verkauft.“

„In der Stadt Salzburg werden derzeit überwiegend Immobilien in der Preiskategorie von 250.000,- bis 400.000,- Euro erworben“, so Petrovic. Das Angebot steigt leicht, die Nachfrage ist weiterhin gut und die Preise haben sich eingependelt. Daran wird sich aus heutiger Sicht auch im kommenden Jahr wenig ändern.

Bei Mietwohnungen sind die Preise stabil. Hier ist weiterhin mit rund 10,- bis 12,- Euro pro m² inkl. Betriebskosten zu rechnen.

STEIERMARK

Prognose 2016

Steirische Eigentumswohnungen in Top-Lagen sollen nach den Prognosen der RE/MAX-Experten um +4,1% im Wert steigen, jene am Stadtrand um +2,4%, wohin gegen jene in Landgemeinden bei -0,9% stagnieren. Einfamilienhäuser sollen aufgrund der guten Nachfrage um +3,9% zulegen, Baugrundstücke um +2,9%.

Steirische Mietwohnungssuchende werden sich freuen. Die Preisentwicklung für frei vereinbarte Mietzinse bleibt moderat: +2,6% in Top-Lagen, +0,5% am Stadtrand und in den Landgemeinden sogar -0,9%.

Für Betriebsgrundstücke, Betriebsliegenschaften, Geschäftslokale und Büroflächen stehen die Zeichen der Zeit eher schlecht: Die Preiserwartungen liegen bei -3,6% bis -6,2%.

Wesentlich positiver als der Bundestrend ist die Erwartungshaltung für land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Steiermark. Hier rechnen die RE/MAX-Experten mit +3,4% Wertzuwachs.

Kommentar Steiermark Graz, Graz Umgebung

„Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen von Eigennutzern ist gut, wobei sie in Graz besser ist, als in Graz-Umgebung“, sagt Ing. Alois Marchel, Geschäftsführer von RE/MAX Classic, mit Immobilien-Büros in Graz und Gleisdorf. Die Wertsteigerung in dieser Kategorie bewegt sich rund um den Verbraucherpreisindex, wobei „derzeit keine größeren Preisanstiege zu erwarten sind.“ Generell sind Angebot und Nachfrage ausgewogener als im vergangenen Jahr, aber bei



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

gepflegten Wohnungen in guten Lagen ortet Marchel ein zu geringes Angebot. Besonders begehrte Wohngegenden sind aufgrund der universitären Einrichtungen und der Infrastruktur die Bezirke Geidorf, St. Peter, Waltendorf und Eggenberg.

Neue bzw. neuwertige kleinere Mietwohnungen sind – im Gegensatz zu durchschnittlichen bzw. großen Wohnungen – einfacher zu vermieten.

Bei Einfamilienhäusern herrscht in Graz und Umgebung weiterhin eine gute Nachfrage. *„Gerade im Süden von Graz, also im Raum Fernitz, Hausmannstätten, Unterpremstätten und Hart, sind wegen der ausgezeichneten Verkehrsanbindung, der Arbeitsplätze und Infrastrukturl-Einrichtungen Einfamilienhäuser im Trend.“* Im Norden von Graz zählen Judendorf-Straßengel und Frohnleiten zu den begehrten Gemeindegebieten.

Bei Geschäftslokalen vermerkt Marchel eine leicht rückläufige Nachfrage, *„wobei es hier auf die Mikro-Lage ankommt, die vor allem von der Verkehrserschließung abhängig ist.“* Deutliche Rückgänge sind bei der Nachfrage nach Büroflächen in Graz zu verzeichnen, viele Büroflächen stehen derzeit leer.

Kommentar Obersteiermark-Ennstal

Ing. Gerhard Zechmann, Geschäftsführer von RE/MAX Nature und RE/MAX Seaside, mit Immobilien-Büros in Liezen, Schladming und Mondsee, ortet *„einen leichten Rückgang bei Immobilien-Angeboten am obersteirischen Immobilienmarkt und konstante Preise.“*

Im steirischen Ennstal besteht – wie in den vergangenen Jahren – eine besonders gute Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Preisklasse von 150.000,- bis 200.000,- Euro. *„Dies ist der gefragteste Immobilien-Typ, jedoch ist das Angebot sehr begrenzt“,* so Zechmann. Das Angebot nach Eigentumswohnungen ist seiner Ansicht nach differenziert zu sehen: *„In den Städten ist die Nachfrage sehr stark, während sie in den kleineren Orten am Land weit geringer ist. Die Neubautätigkeit in Schladming ist leider rückläufig.“*

Zechmann vergleicht die Wohnungspreise von Schladming mit jenen von Graz: *„In Schladming ist bei Neubauwohnungen mit Quadratmeter-Preisen von rund 2.200,- bis 4.500,- Euro zu rechnen.“* Die Preise sind also im Vergleich zum Vorjahr stabil.

In der Bezirkshauptstadt Liezen, einer Zuzugsregion mit starker Nachfrage, ist das Immobilien-Angebot eher gering und unterscheidet sich kaum von den Vorjahren.

Der Raum Gröbming hat für den Immobilien-Experten noch ein großes Entwicklungspotential. Auch Irnding und Bad Mitterndorf sind begehrte Wohngegenden.

TIROL

Tirol Prognose 2016

Tiroler Einfamilienhäuser sind bekanntlich teuer und werden es auch weiterhin bleiben. Die



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

Immobilien-Experten erwarten einen moderaten Preisanstieg von +1%.

Eigentumswohnungs-Preise werden 2016 in Tirol im Schnitt um +2,4% anziehen. Besonders die zu erwartende Entwicklung bei Baugrundstücken sticht heraus: +5,0% Nachfrage und um -3,8% weniger Angebot als 2015. Das wird nach den Einschätzungen der RE/MAX-Experten 2016 zu einem Preisauftrieb von +5,7% führen. Bei den Mietwohnungen liegt die Erwartungshaltung bei den frei vereinbarten Mietzinsen bei +2,0%.

Moderater ist die Situation bei Betriebsgrundstücken, bei Stadt- und Zinshäusern und bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen – in diesen drei Objektkategorien wird eine Wertsteigerung von +1,4% erwartet.

Kommentar Tirol

Arno Wimmer, Geschäftsführer von RE/MAX ImmoReal in Innsbruck sagt, *„dass sich der Immobilienmarkt auf hohem Niveau konsolidiert hat.“*

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Tirol stabil bis leicht steigend. Das Wohnungsangebot ist – abhängig von der Region – gleichbleibend bis leicht sinkend.

Die Immobilien-Preise bei Neubauten in und um Innsbruck stagnieren auf hohem Niveau.

Bei gebrauchten Wohnimmobilien sind die Preise – je nach Alter, Zustand, Lage, Ausstattung etc. konstant geblieben bzw. teilweise auch gefallen. *„Der Markt konsolidiert sich nachhaltig“*, so Wimmer weiter. Bei Anlegerwohnungen ortet der Immobilien-Experte eine stabile Nachfrage auf hohem Niveau.

In der Stadt Innsbruck ist das Angebot an Wohnungen ziemlich konstant. Die Nachfrage im oberen Preissegment ist leicht rückgängig, im mittleren Preissegment konstant bis leicht steigend, im unteren Preissegment überwiegend gleichbleibend.

Für Wohnungen in Innsbruck, mit guter Ausstattung und sehr guter Lage, werden die Quadratmeter-Preise auf hohem Niveau bleiben. Bei den anderen, insbesondere älteren und nicht sanierten Wohnungen, sind Preisreduktionen bereits eingetreten.

Bei den Eigennutzern von Wohnungen in Innsbruck wird sich ein Trend weiter fortsetzen:

„Aufgrund der hohen Preise und der strengeren Kreditkriterien im frei finanzierten Wohnungsbau können sich immer mehr Interessenten Wohn-Eigentum nicht mehr leisten.“ Folglich ist im Raum Innsbruck und Umgebung eine hohe Nachfrage nach geförderten Eigentumswohnungen festzustellen“, erklärt Wimmer, *„wobei das Angebot bei geförderten Eigentumswohnungen in Innsbruck viel zu gering ist. Daher versuchen manche, Eigentum in den Randgemeinden von Innsbruck zu erwerben, nicht immer nur zur Begeisterung der dort Ansässigen.“*

Als Alternative bleibt nur, weiterhin in Miete zu bleiben. Bei Mietwohnungen in zentralen Lagen und am Stadtrand besteht eine steigende Nachfrage, einerseits durch den unverminderten Zuzug und andererseits auch durch die vielen Studenten.

Für 2016 rechnet Wimmer aufgrund der bereits hohen Mietpreise in Innsbruck allerdings mit keinen weiteren Steigerungen. Aber auch bei den Mietern ist ein Abwanderungstrend in Richtung Innsbrucker Umland festzustellen, da dort die Mietpreise etwas günstiger sind.



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

Bei Einfamilienhäusern sind Nachfrage, Angebot und Preise gleichbleibend.

Bei Baugrundstücken hat sich das Angebot geringfügig verkleinert, die Preise in sehr guten Lagen sind gleichbleibend bis leicht steigend. Wimmer merkt an, *„je teurer die Grundstücke sind, umso geringer die Nachfrage, weil nur mehr ein höchst eingeschränkter Interessentenkreis die finanziellen Möglichkeiten hat, Quadratmeterpreise jenseits von 500,- Euro zu bezahlen.“*

Der Markt für Geschäftslokale ist in Tirol unverändert. Die Preise für Geschäftslokale außerhalb von 1A-Lagen stagnieren im besten Fall bzw. sind weitere Preisreduktionen zu erwarten. Die Nachfrage nach Geschäftslokalen in anderen Lagen ist geringer geworden.

Bei den Büroflächen ist die Nachfrage gleichbleibend. *„Das Angebot ist gut, die Preisentwicklung stagnierend bzw. bei Büroflächen, bei denen die Lage, die Ausstattung oder die Funktionalität nicht entsprechend gut sind, sogar fallend“*, analysiert Wimmer.

Die Nachfrage bei Gewerbegrundstücken ist gleichbleibend und regional sehr unterschiedlich. Das Angebot und die Preisentwicklung sind weitgehend stabil. *„Die Preise bei Gewerbegrundstücken hängen in erster Linie vom schnellen Zugang zum öffentlichen Verkehrsnetz ab“*, erklärt Wimmer. *„Bei fehlender Verkehrsanbindung ist in diesem Bereich auch mit sinkenden Preisen zu rechnen.“*

Bei Gewerbeobjekten sind bei Nachfrage, Angebot und Preise keine besonderen Veränderungen zum Vorjahr festzustellen.

VORARLBERG

Vorarlberg Prognose 2016

Für das Jahr 2016 erwarten die RE/MAX-Experten durchwegs steigende Preise im Land zwischen Arlberg und Bodensee. Bei Eigentumswohnungen werden +2,3% erwartet, bei Einfamilienhäusern +4,5% und bei Penthouses und Lofts +5,1%.

Wer daran denkt, zu verkaufen und ein Bau- oder Betriebsgrundstück besitzt, darf sich freuen. Aufgrund des eher überschaubaren Angebots und der guten Nachfrage sind hier – je nach Lage – die größten Preissteigerungen zu erwarten.

Kommentar Vorarlberg

„In Vorarlberg ist 2015, im Vergleich zum schon starken Jahr 2014, die Zahl der Immobilienverkäufe laut Grundbuch nochmals deutlich gestiegen“, so Reinhard Götze, Chef von RE/MAX Immowest, mit zwei Immobilien-Büros in Bregenz und einem dritten in Dornbirn. *„Das Immobilienangebot ist im Jahresvergleich jedoch um rund -4% zurückgegangen. Derzeit kann nicht abgeschätzt werden, welche Auswirkungen die neue Steuergesetzgebung auf den Immobilienmarkt in den nächsten Jahren haben wird.“*

Die Nachfrage nach Immobilien war im 2. Halbjahr verhaltener. Als einer der Gründe dafür ortet



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

der Immobilien-Experte, dass schon im ersten Halbjahr 2015 die vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Käufer vermehrt dazu bewegt haben, ihr Geld in Immobilien anzulegen. Im Bereich zwischen 250.000,- und 450.000,- Euro, sowie bei gebrauchten Wohnungen hat sich die Vermarktungszeit deutlich verkürzt.

Bei Luxus-Eigentumswohnungen und Luxus-Einfamilienhäusern stellt der Immobilien-Experte ein eher verhaltenes Klima fest.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist weiterhin sehr groß, „da in Vorarlberg viele Kaufinteressierte auf Mietwohnungen ausweichen müssen, weil sie zu wenig Eigenkapital für einen Wohnungskauf aufbringen können.“ Dieser Trend wird in den nächsten Jahren stärker werden, auch durch den Zuzug aus Deutschland. „Leistbares Wohnen ist der Trend, der auch in den nächsten Jahren bestimmend sein wird“, erklärt Götze.

Bei Einfamilienhäusern im Wert von 300.000,- bis 450.000,- Euro herrscht in Vorarlberg weiterhin eine ungebrochen starke Nachfrage.

Bei Gewerbeimmobilien sind 1A-Lagen weiterhin sehr gefragt, demgegenüber sind Leerstände in den großen Ortskernen außerhalb der Zentren festzustellen. Leerstände finden sich auch bei Büros bis 150 m². Eine unverändert große Nachfrage besteht allerdings – ganz gegen den Bundestrend – nach jenen Gewerbegrundstücken, die von Klein- und Mittelbetrieben als Firmenstandort genutzt werden können.

WIEN

Prognose 2016:

Generell erwarten die RE/MAX-Experten in Wien für die Bundeshauptstadt noch mehr Dynamik als heuer, nämlich ein Nachfrage-Plus von +1,4% und ein Plus von +3,0% beim Angebot. Sehr zur Freude der Kaufinteressenten, wie auch der geringe Preisanstieg von nur +0,6%.

In Top-Lagen sollen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen (frei vereinbarte) um +4,5% und +4,3% anziehen, am Stadtrand werden hingegen gleichbleibende Mietwohnungspreise (+0,1%) und fallende Eigentumswohnungs-Preise (-1,0%) prognostiziert.

Der Wert der Einfamilienhäuser soll um +1,1% steigen, jener von Zinshäusern um +1,9%. Rar und begehrt sind jedoch Baugrundstücke – sie stehen mit +5,3% in der Prognose.

Nicht wirklich erholen werden sich 2016 hingegen die Preise für Gewerbeimmobilien – je nach Objektkategorie liegt die Preiserwartung zwischen -2,1% für Betriebsgrundstücke und bis zu -4,2% bei Büroflächen.

[Die Prognose zum Speckgürtel rund um Wien finden Sie unter Niederösterreich.]

Kommentar Wien



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

„2015 war ein Rekordjahr bei den Verkäufen“, erklärt Johanna Prosenik, Immobilien-Büro-Betreiberin von RE/MAX First in Wien/Hietzing. *„Auffällig viele Immobilien sind am Markt.“* Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt werden daher wieder steigende Vermarktungszeiten, eine Preisstagnation in guten Lagen, sowie ein moderater Rückgang bei den Preisen für durchschnittliche Lagen sein. 2015 war auch ein Boom-Jahr für die Baubranche – es sind sehr viele Erstbezugswohnungen auf den Markt gekommen. 2016 wird sich dieser Trend fortsetzen bzw. sogar verstärken.

Der Wohnungsmarkt 2015 zeichnete sich durch ein großes Angebot, eine starke Nachfrage und nicht weiter steigende Preise aus. Besonders Immobilien für Zielgruppen wie Singles oder Senioren liegen im Trend.

Für 2016 rechnet Prosenik mit keinen gravierenden Veränderungen, für eine Trendwende sieht sie keine Anzeichen: *„Die Zinsen sind unverändert niedrig und daher wird der Kauf-Boom unverändert bleiben.“*

Der Mietmarkt litt 2015 unter längeren Verwertungszeiten: Mietwohnungen über 1.000,- Euro waren deutlich länger am Markt und wurden letztendlich teilweise billiger vermietet. Wohnungen unter 1.000,- Euro sind weiterhin knapp und daher schnell vermietbar. *„Der Trend bei den Mieten geht wieder eindeutig zu kleineren Flächen“,* erklärt Prosenik.

Einfamilienhäuser waren in Wien – je nach Lage und Preisklasse – unterschiedlichen Vermarktungszeiten ausgesetzt. Vor allem gebrauchte Einfamilienhäuser waren mitunter auch von Preisrückgängen betroffen. *„Der Speckgürtel um Wien ist weiterhin eine begehrte Region, wobei sich dieser immer weiter nach außen verschiebt“,* erläutert Prosenik.

Grundstücke gehörten im Jahr 2015 zu den Gewinnern. Sehr starke Nachfrage und ein gesundes Angebot lassen die Preise bei Grundstücken leicht steigen. Sehr viele Bauträger kaufen auch kleinere Grundstücke, um bauen zu können. 2016 wird laut Prosenik die Nachfrage nach Grundstücken hoch bleiben und das Angebot leicht zurückgehen.

Der Gewerbe-Immobilienmarkt war 2015 auch generell langatmig – mit einem großen Angebot und nur moderater Nachfrage. Gute Lagen für Geschäftslokale sind allerdings von diesem Trend nicht betroffen.

„In Wien boomte 2015 der Markt für Eigentumswohnungen, was zu einem Gutteil mit den steuerlichen Änderungen zu tun hatte, die mit Jahresbeginn 2016 in Kraft getreten sind“, erklärt Wilhelm Fetscher, Geschäftsführer von RE/MAX DCI, mit drei Immobilien-Büros in Wien sowie Büros in Tulln, Korneuburg-Stockerau und Mödling. *„Deshalb sind viel mehr Wohnungen auf den Markt gekommen und auch bedeutend mehr Transaktionen durchgeführt worden. Preissteigerungen sind 2016 aber nicht mehr in den Top-Bezirken, sondern im 11., 15. und 16. Bezirk – also eher Gegenden mit Entwicklungspotential – zu erwarten.“*

Fetscher ortet eine Differenzierung in der Preisentwicklung: Hochpreisige Luxusobjekte, wie



PRESSEINFORMATION RE/MAX 2015 und IMMOBILIEN-MARKT 2016

etwa Dachgeschosswohnungen in den Nobelbezirken, haben derzeit eine deutlich längere Vermarktungszeit und erzielen bei weitem nicht mehr Preise, wie in der Vergangenheit. Der Grund dafür sei, dass die Käufer dieser Objekte oftmals nicht aus Österreich, sondern in der Vergangenheit häufig aus Osteuropa kamen. Dieser Käuferstrom ist aufgrund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Gründe beinahe komplett versiegt und die potentiellen Käufer aus dem arabischen Raum, China oder Indien wiegen diesen Rückgang bei weitem noch nicht auf. *„Bei allen anderen Objekten, bei denen das Preis-Leistungsverhältnis stimmt und die Käuferschicht groß genug ist, gibt es eine ausreichend große Nachfrage“*, analysiert Fetscher. Generell ist in der Bevölkerung das Bewusstsein für die Immobilie als Wertanlage deutlich gestiegen, *„was natürlich auch mit dem derzeitigen Zinsniveau zu tun hat.“*

Fetscher ortet drei Rahmenbedingungen, die ausschlaggebend für die Immobilien-Entwicklungen in Wien sind: *„Es wird noch immer zu wenig neuer Wohnraum geschaffen, die Förderungen sind zu gering bzw. werden derzeit nicht gewährt oder zweckentfremdet verwendet und es ist für Durchschnittsverdiener beinahe unmöglich, ohne ausreichender Eigenmittel oder Besicherung, eine Finanzierung zu bekommen“*, so Fetscher. Die Bevölkerung in Wien wird weiterhin zunehmen und *„folglich wird mehr Wohnraum benötigt werden.“* Auch für Jungfamilien wird Eigentum immer schwerer finanzierbar, *„weil sie aufgrund hoher Mietbelastungen auch keine Reserven bilden können und daher in Miete bleiben müssen.“*