

## Jahrespressekonferenz 2010 - Marktüberblick 2010

Der Österreichische Immobilienmarkt erweist sich auch trotz schwieriger wirtschaftlicher Bedingungen als weitgehend stabil. Im ersten Halbjahr 2009 wurden rund 8 Milliarden Euro in Immobilienkäufe investiert. Rund 40.000 Immobilienkäufe wurden im ersten Halbjahr 2009 ins Grundbuch eingetragen. Immobilien erweisen sich nach wie vor als bevorzugte Investmentalternativen.

Immobilienveräußerungen (Verbücherungszeitraum 01-06/2009)	Anzahl veräußerter Immobilien
Eigentumswohnungen	14.392
Wohnhäuser	9560
Grundstücke	8929
Zinshäuser	467

Quelle: webservices united für RE/MAX Austria

Die Marktentwicklung ist insgesamt durchwegs positiv. Die Nachfrage nach guten Immobilien in guten Lagen ist ungebrochen stabil. Bei den Wohnungskäufern sind es heute zunehmend private Investoren aus dem In- und dem EU-Ausland, die in den österreichischen Wohnungsmarkt investieren. Große Nachfrage wird insbesondere nach kleineren Wohnungen, die als alternative Anlagemöglichkeit betrachtet werden, registriert. Ein Vertrauensverlust gegenüber den Bankinstituten als auch die Angst einer etwaigen Geldentwertung veranlasst insbesondere Privatpersonen, die über ausreichend finanzielle Mittel verfügen, in den Ankauf von Wohnungen als konservative Veranlagungsform.

Das niedrige Zinsniveau begünstigt, dass sich Wohnungs- und Hausbesitzer aufgrund der momentanen angespannten Wirtschaftsage auch nicht zu akuten Immobilienverkäufen veranlasst sehen. Wie sich jedoch die Situation entwickelt, wenn sich die Arbeitsmarktlage weiter verschärft und die Kreditraten nicht mehr bezahlt werden können, bleibt abzuwarten.

Der Immobilienmarkt in Österreich reagiert auf die Wirtschaftskrise durchaus unterschiedlich: Während bei Anlageimmobilien wie z.B. unbebaute Grundstücke oder Eigentumswohnungen in guten Lagen der Trend ungebrochen positiv verläuft, wird die Situation bei der klassischen Wohnimmobilie in weniger gefragten Lagen schwieriger eingeschätzt. Dazu kommt, dass Eigenheimfinanzierungen höhere Eigenkapitalsicherungen verlangen. Grundsätzlich werden jedoch auch aus der Fertighausbranche, deren Klientel überwiegend Eigenheimnutzer darstellen, positive Signale vermeldet. In der Fertighausbranche wurde auch 2009 zunehmend ein Trend zur Investition in höherwertige Qualität und Ausstattung

wahrgenommen. Für 2009 (aktuelle Auswertungen liegen noch nicht vor) rechnet man trotz leicht gesunkener Verkaufszahlen dennoch mit einer Umsatzsteigerung. Den größten Anteil hält Niederösterreich mit 31% (1700) von insgesamt rund 5.600 in Fertigbauweise errichteten Hauseinheiten.

### **Investmentmarkt**

Auch der Investmentmarkt zeigt nach einem Einbruch in letzter Zeit wieder positive Entwicklungen und eine Zunahme der Nachfrage an hochwertigeren Immobilien. Insbesondere für sicherheitsorientierte Anleger – allen voran deutsche Investoren und Fonds - ist der österreichische Markt von Interesse. Für 2010 wird mit einem deutlich steigenden Transaktionsvolumen gerechnet. Gefragt sind insbesondere Wohnimmobilien in guten Lagen und vollvermietete Büroimmobilien.

### **Entwicklungen am Büromarkt**

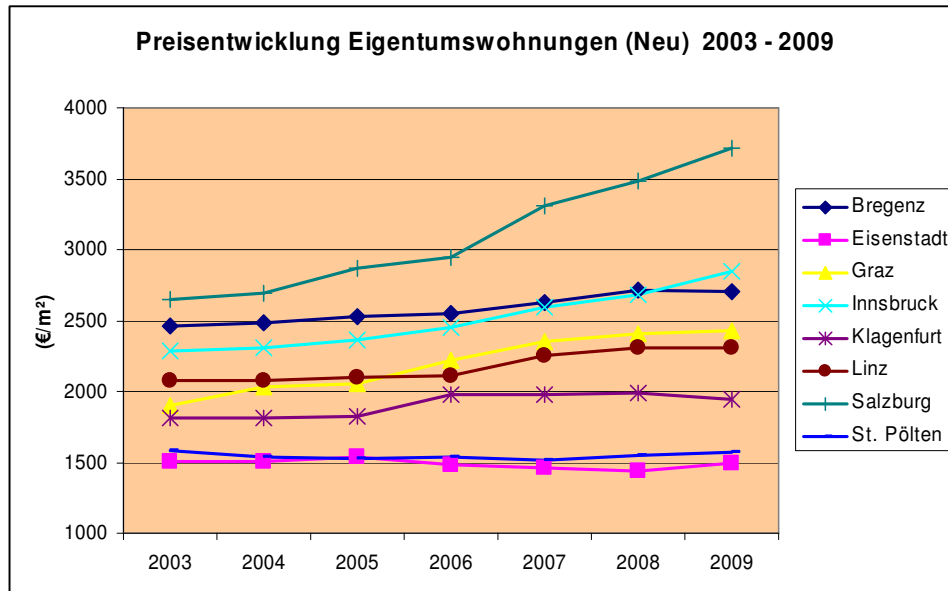
Der Wiener Büromarkt erweist sich vor dem Hintergrund der globalen Krise und gemessen am europäischen Durchschnitt als weitgehend stabil. Die Durchschnittsmieten sind weitgehend unverändert, lediglich bei den Spitzenmieten wird ein Rückgang verzeichnet. Verantwortlich dafür ist vor allem ein deutlicher Rückgang des Neuflächenangebots. Die Neuflächenproduktion sank 2009 weitgehend parallel mit der Nachfrage auf 195.000 m<sup>2</sup> (-11% im Vergleich zum Vorjahr). Während die Vermarktung der neuen Objekte durchwegs positiv verläuft, verschärft sich jedoch die Verwertung älterer Objekte. Nachmieter für auslaufende Verträge zu finden wird jedoch zunehmend schwieriger. Auch bei den Leerstandsdaten wird nur ein geringfügiger Anstieg von 5,6% auf 5,7%<sup>1</sup> verzeichnet und damit im internationalen Städtevergleich am unteren Ende angesiedelt.

---

<sup>1</sup> Otto Immobilien, Büromarktbericht Herbst 2009

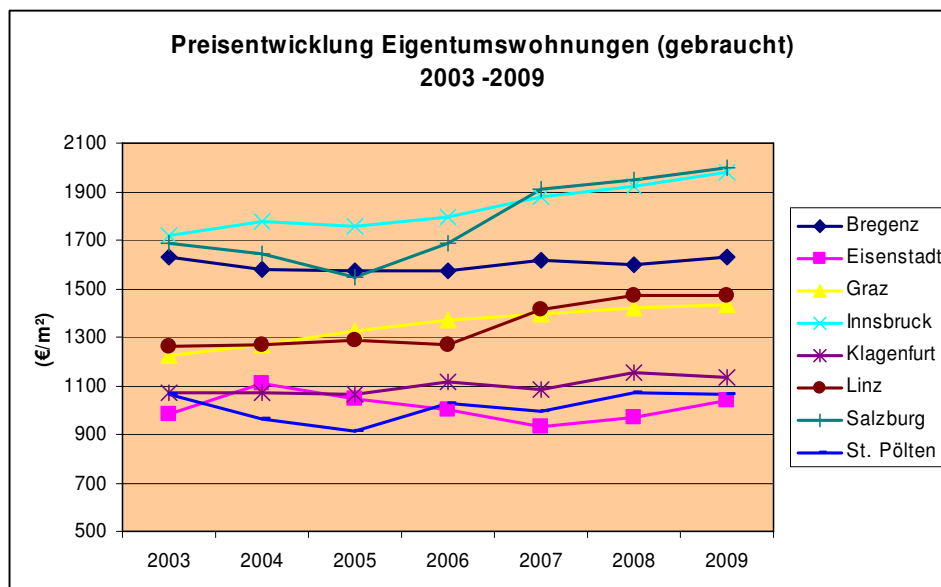
## Anhang: Preisspiegel

Abbildung 1: Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Erstbezug) in den Landeshauptstädten (ohne Wien)



Quelle: Immobilienpreisspiegel 2009, Wirtschaftskammer Österreich

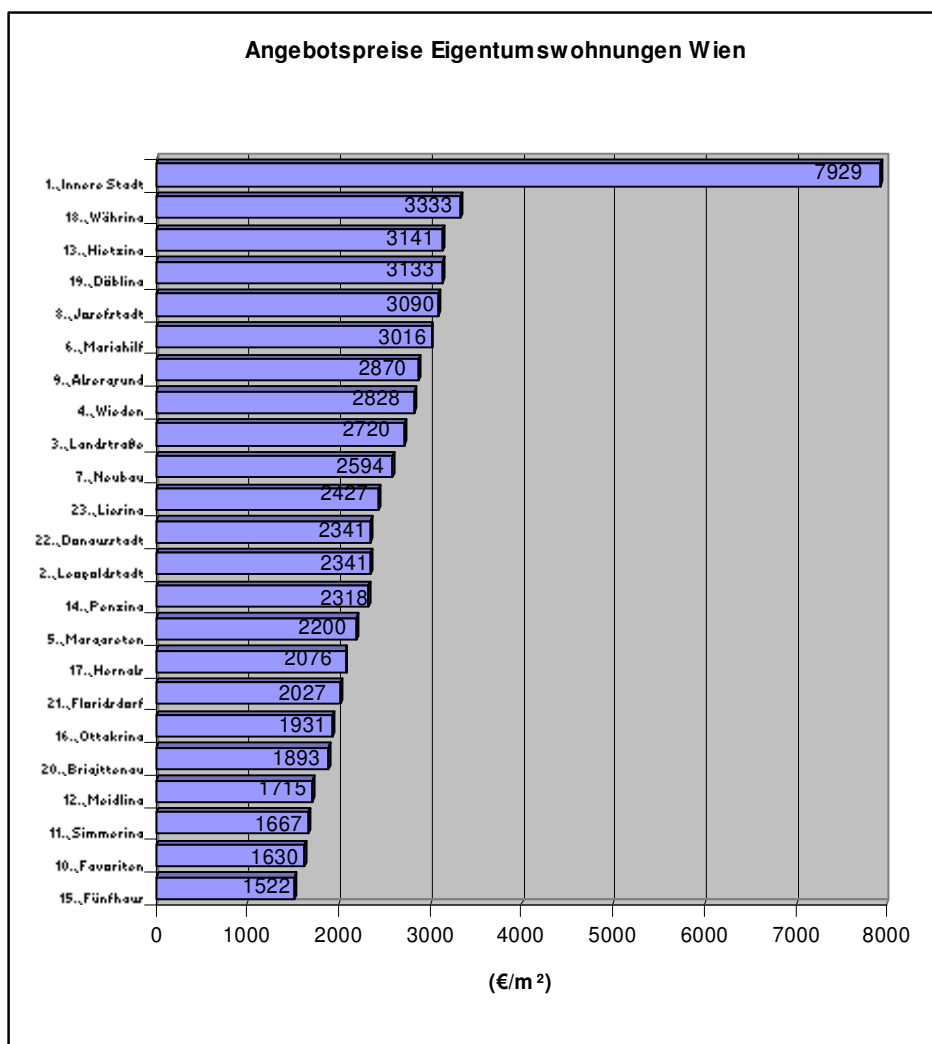
Abbildung 2: Preisentwicklung gebrauchter Eigentumswohnungen in den Landeshauptstädten (ohne Wien)



Quelle: Immobilienpreisspiegel 2009, Wirtschaftskammer Österreich

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Wien liegen laut Immobilien.NET im Durchschnitt bei knapp 2.300 €/m².

**Abbildung 3: Angebotspreise Eigentumswohnungen Wien nach Bezirken**



Quelle: [www.immobilien.net](http://www.immobilien.net), Angebotspreise/m<sup>2</sup> im Median von 11.776 Eigentumswohnungen, die im 2. Quartal 2009 angeboten wurden

**Abbildung 4: Büromieten Wien**

Mieten Wiener Bürolagen in €/m <sup>2</sup>			
	Bürogebäude	Bürotürme	Tendenz**
Innere Bezirke	13,00 - 22,25	15,00 - 24,50	↘
Wienerberg (Süden)	8,50 - 14,50	10,00 - 17,00	↘
Erdberg (Osten)	9,00 - 13,15	11,00 - 17,00	↘
Donau City - Prater - Handelskai	10,00 - 14,75	11,00 - 20,00	→
Norden	8,50 - 13,25	10,00 - 16,50	↘
Westen	8,50 - 12,75	10,00 - 16,00	↘

Quelle: CB Richard Ellis, Wiener Büromarktbericht Q3 2009

\*\* Änderungen im Vergleich zum letzten Quartal