

Pressekonferenz

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

13.12.2016, 09.30 Uhr

Cafe Landtmann, 1010 Wien

Pressekonferenz – Marktrück- und Ausblick

Wohnungstransaktionen auf anhaltend hohem Niveau

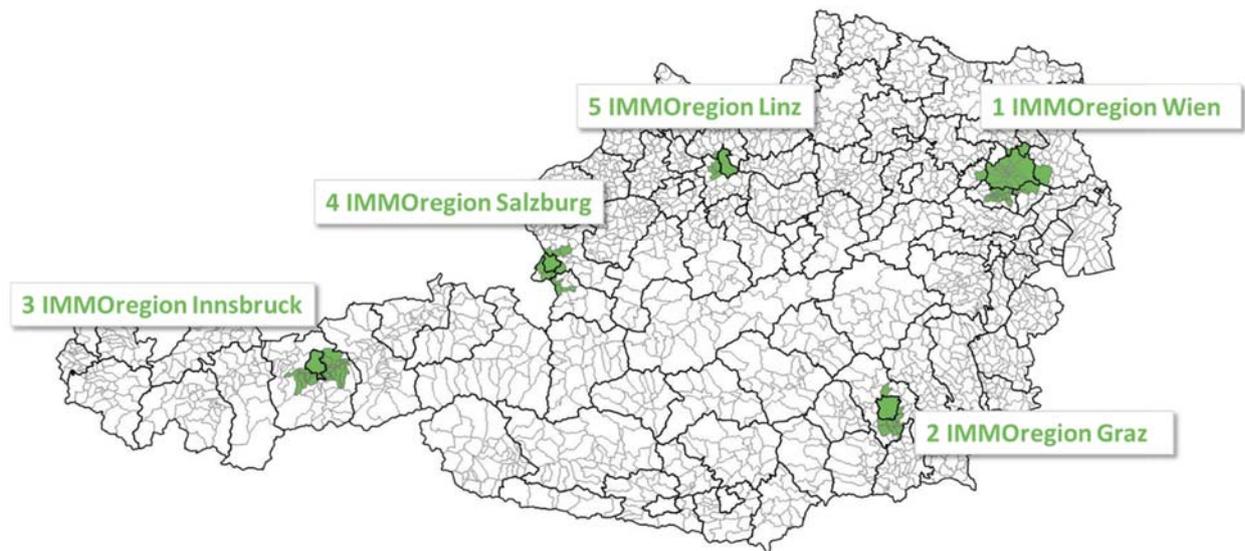
2016 war erneut ein gutes Verkaufsjahr für den Wohnimmobilienmarkt, die Immobilienbranche zeigt sich rückblickend durchwegs zufrieden mit dem heurigen Jahr. „Immobilien sind und bleiben die beliebteste Anlageform der Österreicher“, so ÖVI Präsident Georg Flödl anlässlich der traditionellen ÖVI Marktpressekonferenz.

Der ÖVI hat gemeinsam mit IMMOUnited, dem Marktführer in der Bereitstellung von Grundbuch-Transaktionsdaten den Eigentumswohnungsmarkt der fünf größten Immoregionen Österreichs unter die Lupe genommen. „Es freut uns ganz besonders, dass es uns nunmehr gelungen ist, in enger Kooperation mit IMMOUnited eine Analyse des Eigentumswohnungsmarkts, nämlich basierend auf den tatsächlichen Transaktionsdaten zu präsentieren“, erklärt Georg Flödl.

Der Eigentumswohnungsmarkt stellt mengenmäßig mit rund 40% das größte Segment am Immobilienmarkt dar und konzentriert sich zu einem überwiegenden Teil in den städtischen Ballungsräumen. „Das Besondere dieser Zusammenarbeit ist, dass wir echte Immobilientransaktionsdaten aus dem Grundbuch erheben und nicht auf Umfragewerte oder Angebotsdaten vertrauen. Diese Kaufvertragsdaten werden von uns seit knapp 10 Jahren erfasst und in Zusammenarbeit mit RE/MAX Austria ausgewertet. Die jeweiligen Immoregionen umfassen nicht nur die Stadtgebiete, sondern beziehen auch die Umlandgemeinden der Ballungszentren, die sogenannten Kernzonen wie die Statistik Austria sie nennt, mit ein“, erläutert Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer von IMMOUnited.

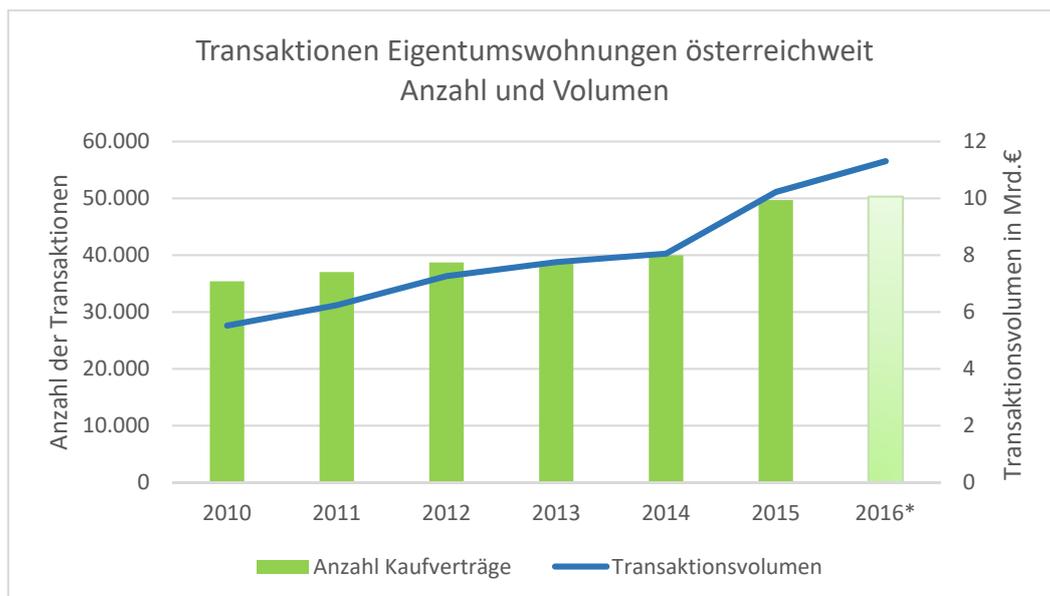
Eigentumswohnungsmarkt verdichtet in urbanen Ballungsräumen

Mehr als die Hälfte aller Wohnungskäufe in Österreich wird in den fünf größten städtischen Ballungsräumen (Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck inklusive deren Umlandgemeinden) umgesetzt, rund 30% alleine in Wien.



Daran wird sich wohl auch in nächster Zeit nichts ändern: Die Anziehungskraft der größeren Städte bleibt ungebrochen hoch. Die urbanen Ballungsräume samt ihrer Speckgürtel verzeichnen einen hohen Zuzug. „Es wird daher auch weiterhin mit einer konstanten Nachfrage nach Wohnungen zu rechnen sein“, so Flödl.

Der Wohnungsmarkt boomt – auch 2016 verspricht ein starkes Transaktionsjahr zu werden. Das ist durchaus beachtlich, denn im Rekordjahr 2015 mit insgesamt 50.000 verkauften Eigentumswohnungen stiegen die Wohnungsverkäufe sogar um ein Viertel im Vergleich zu den Vorjahren an. Dieser Anstieg wurde damals überwiegend auf Vorzieheffekte der im Jänner 2016 in Kraft getretenen Steuerreform (Erhöhung der Immo-ESt) zurückgeführt, doch die Wohnungstransaktionen blieben auch im heurigen Jahr anhaltend auf hohem Niveau – sowohl die Anzahl als auch das Volumen betreffend.

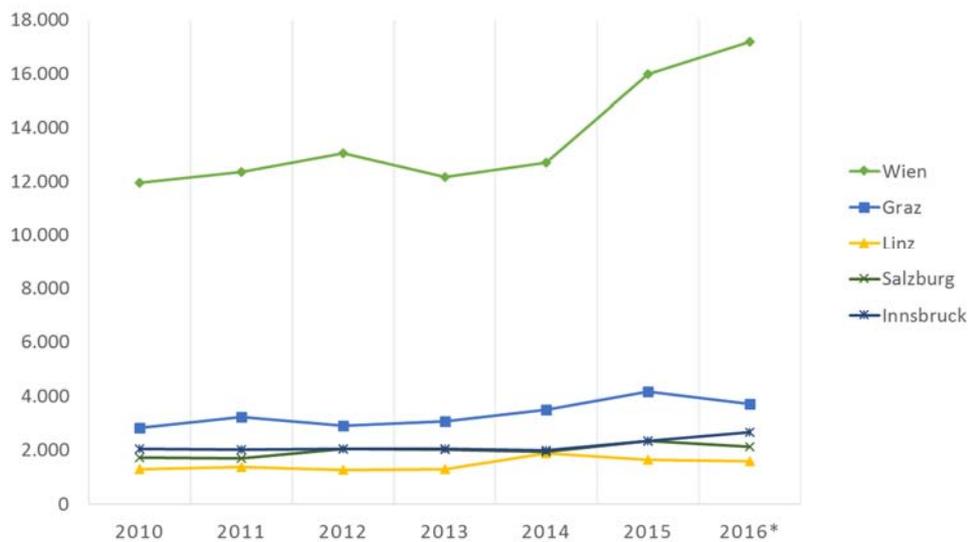


Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX

* 2016 = Hochrechnung

Hochrechnungen zufolge (die konkreten Ergebnisse liegen noch nicht vor) ist zu erwarten, dass in Wien das Ergebnis von 16.000 Wohnungstransaktionen im Jahr 2015 im heurigen Jahr sogar noch übertroffen wird, gleiches gilt für Innsbruck.

Transaktionen Eigentumswohnungen 2010-2016 in den „Big 5“ Immoregionen



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX
 * 2016 = Hochrechnung

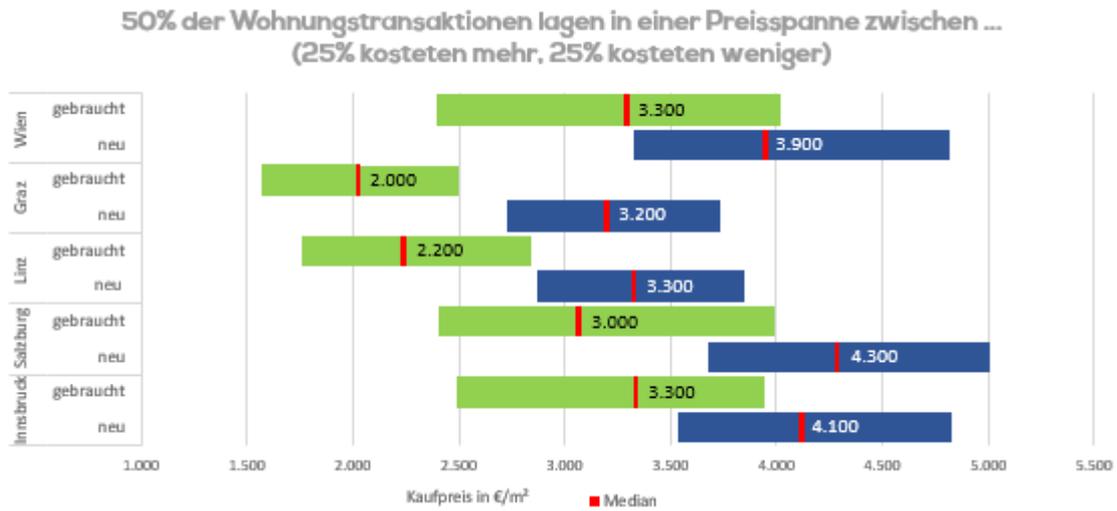
Ausschlaggebend für die hohen Transaktionszahlen ist nach Einschätzung der ÖVI Immobilienexperten das ausgeprägte Bedürfnis vieler Menschen, Sach- und Vermögenswerte in Form von Immobilieneigentum zu bilden. „Solange die Zinsen so niedrig sind, wird sich an dieser Situation auch nichts ändern“, ist Georg Flödl überzeugt. In erster Linie betrifft das natürlich die eigene Wohnimmobilie. „Der Eigennutzer ist und bleibt der größte Nachfrager am Wohnimmobilienmarkt“, so ÖVI Präsident Georg Flödl. Dementsprechend hoch ist daher auch die Nachfrage nach Objekten, die von einer breiten Bevölkerungsschicht finanziert werden können. Bis hin zum Mittelpreissegment ist die Nachfrage sehr hoch und übertrifft vielerorts das verfügbare Angebot, lautet unisono die Einschätzung der regionalen Immobilienexperten.

Anhaltend hohe Nachfrage und Preisniveau in den urbanen Ballungszentren

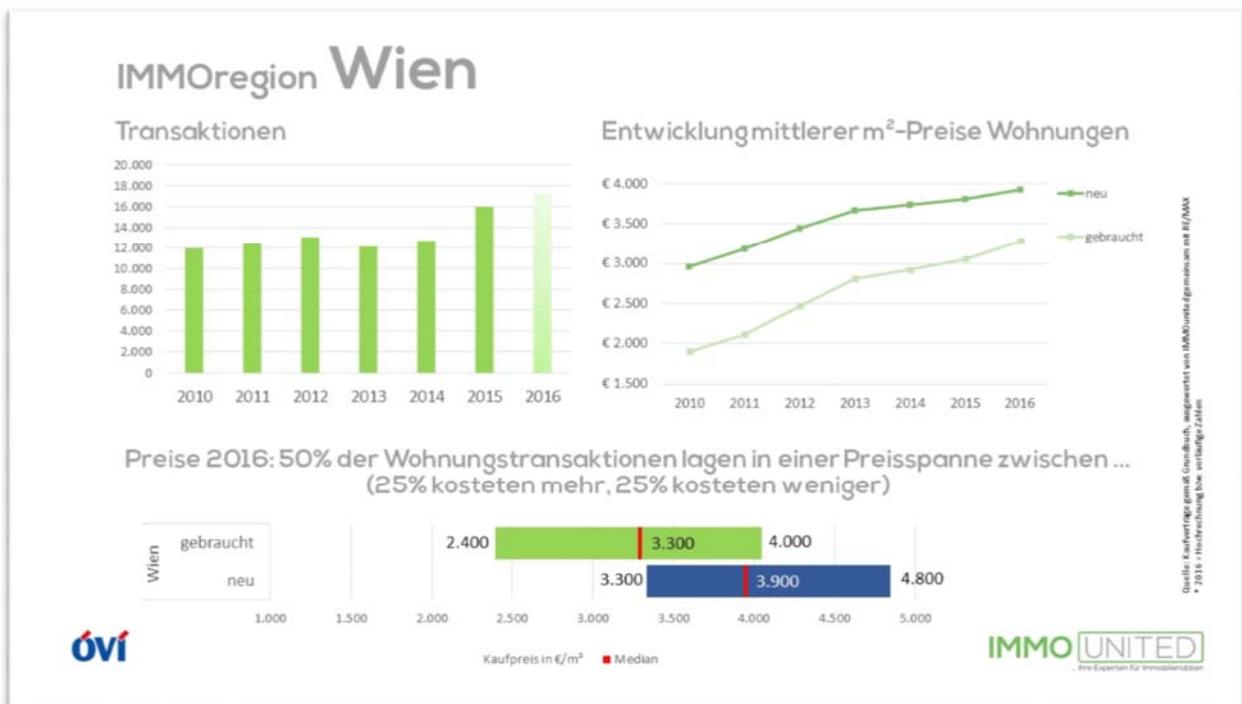
In Innsbruck, Salzburg und Wien sind die mittleren Preise mit Abstand am höchsten - auch wenn die tatsächlich realisierten Preise idR unter jenen der Angebotspreise liegen.

Die zweitgrößte Immoregion Graz erweist sich hingegen als günstigeres Pflaster für Eigentumswohnungen. Hier werden zwar im Vergleich zu Linz im Schnitt mehr als doppelt so viele Wohnungstransaktionen umgesetzt, das mittlere Preisniveau ist aber sogar deutlich moderater als in Linz.

Übersicht mittlere Preisspannen bei Eigentumswohnungen 2016 in den „Big 5“ Immoregionen



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX



In der Region Wien lagen die mittleren 50% aller Wohnungskäufe bei gebrauchten Wohnungen in einer Preisspanne zwischen 2.400 und 4.000 €/m², neue bzw. neuwertige Wohnungen zwischen 3.300 und 4.800 €/m² (25% bezahlten weniger, 25% bezahlten mehr als Beträge in der mittleren Preisspanne)

„Die Preise haben im heurigen Jahr erneut leicht angezogen“, berichtet Andreas Wollein. Ausgehend von (natürlich noch vorläufigen) Ergebnissen haben sich die mittleren Kaufpreise im Neubausegment um 3%, im Sekundärmarkt um bis zu 7% angezogen. Durchschnittspreise können natürlich die Preissensibilität der jeweiligen Mikrolage und Marktsegmente nicht zum Ausdruck bringen.

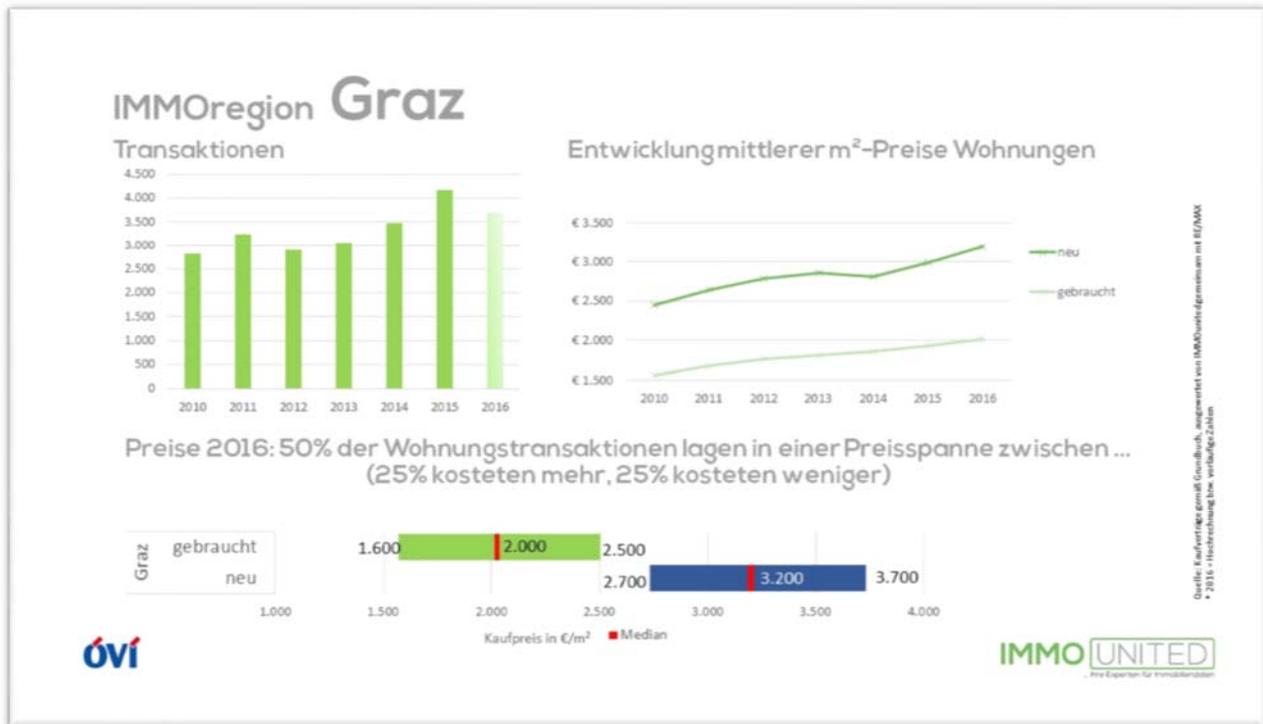
Alle Wiener Lagen entwickeln sich gut. Auch frühere Nicht-Top Lagen, haben eine Aufwertung erfahren – wie etwa der 5., oder Teile des 15., 16. oder 12. Bezirks. Bauträgerprojekte weichen daher auf diese Gebiete aus und beleben damit diese Viertel. Die Akquise am Sekundärmarkt ist schwieriger geworden, denn verkauft wird derzeit nur, wenn es notwendig ist.

Augenscheinlich haben die Wohnbauaktivitäten Fahrt aufgenommen. Dafür spricht auch der Anstieg der Wohnbauinvestitionen sowie der Baubewilligungen. Insbesondere in den Stadtentwicklungsgebieten ist eine starke Dynamik am Neubausektor zu beobachten – derzeit sind zahlreiche Wohnprojekte in der Pipeline, die in der nächsten Zeit auf den Markt kommen werden.

„Die Belebung der lokalen Wohnbautätigkeit wird etwas Druck aus dem Markt nehmen und sich à la longue auch preisdämpfend auswirken“, so Andreas Wollein.

Teuer und am Markt vorbei?

Selbst wenn zur Zeit einiges in Wien gebaut wird, übersteigt die Nachfrage im Mittelpreissegment das Angebot. Dies gilt insbesondere bei in Relation zu den Einkommensverhältnissen „erschwinglichen Objekten“, so das Ergebnis einer ÖVI Umfrage unter Maklerunternehmen. Das unterste Preissegment (bis 200.000 €) am Wiener Eigentumswohnungsmarkts wird äußerst schnell vom Markt absorbiert – hier kann man von einem klaren Verkäufermarkt sprechen, wenn man das Verhältnis des vorhandenen Marktangebots und der durchschnittlich verkauften Objekte dieses Preissegments gegenüberstellt. Anders im gehobenen Marktsegment: hier trifft eine begrenzte Anzahl von finanziell ausreichend potenten Interessenten auf ein vergleichsweise reichhaltiges Angebot. Diese Klientel kann wählerisch agieren und tut dies auch. Das gilt gleichermaßen für den Eigentums- als auch für den Mietwohnungsbereich.



Die Hälfte der gebrauchten Eigentumswohnungen im Raum Graz lagen 2016 in einer Preisspanne zwischen 1.500 und 2.500 €/m², neue bzw. neuwertige Wohnungen kosteten zwischen 2.700 und 3.700 €/m² (25% bezahlten weniger, 25% bezahlten mehr als Beträge in der mittleren Preisspanne)

Ein starkes Verkaufsjahr verzeichnet auch Graz, selbst wenn das Rekordjahr 2015 mit rund 4000 Wohnungstransaktionen heuer wohl nicht überboten werden wird. Hinsichtlich Transaktionen ist die Immoregion Graz zwar nach Wien der zweitgrößte Eigentumswohnungsmarkt, zählt aber noch zum preisgünstigsten Ballungsraum in Österreich.

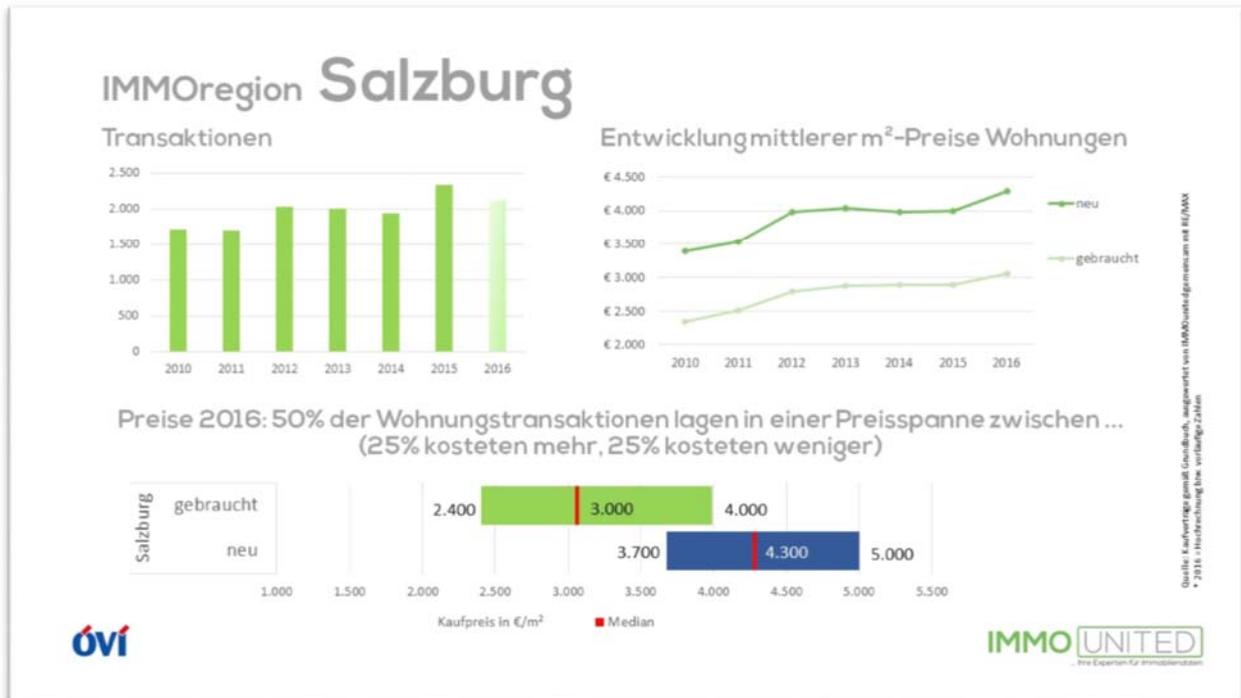
Auch in Graz wird eine verstärkte Nachfrage nach gebrauchten und günstigen Wohnungen verzeichnet, so Patricia Reisinger, Landesstellenleiterin des ÖVI. Die Wohnungssuchenden sind aufgrund des hohen Preisniveaus in den inneren Stadtbezirken (linkes Murufer) nicht mehr so auf 1a Lagen fokussiert, wodurch sich die Nachfrage nach außen verlagert.



Wenig Angebot, steigende Preise – so könnte man den Linzer Eigentumsmarkt kurz zusammenfassen.

1600 Wohnungen wurden etwa im Großraum Linz ver- oder angekauft. Die Preisspanne liegt etwas über jener von Graz: zwischen 1.700 und 2.800 € kosten 50% der gebrauchten Wohnungen, zwischen 2.900 und 3.800 bezahlt man im Mittel für Neubauwohnungen in Linz.

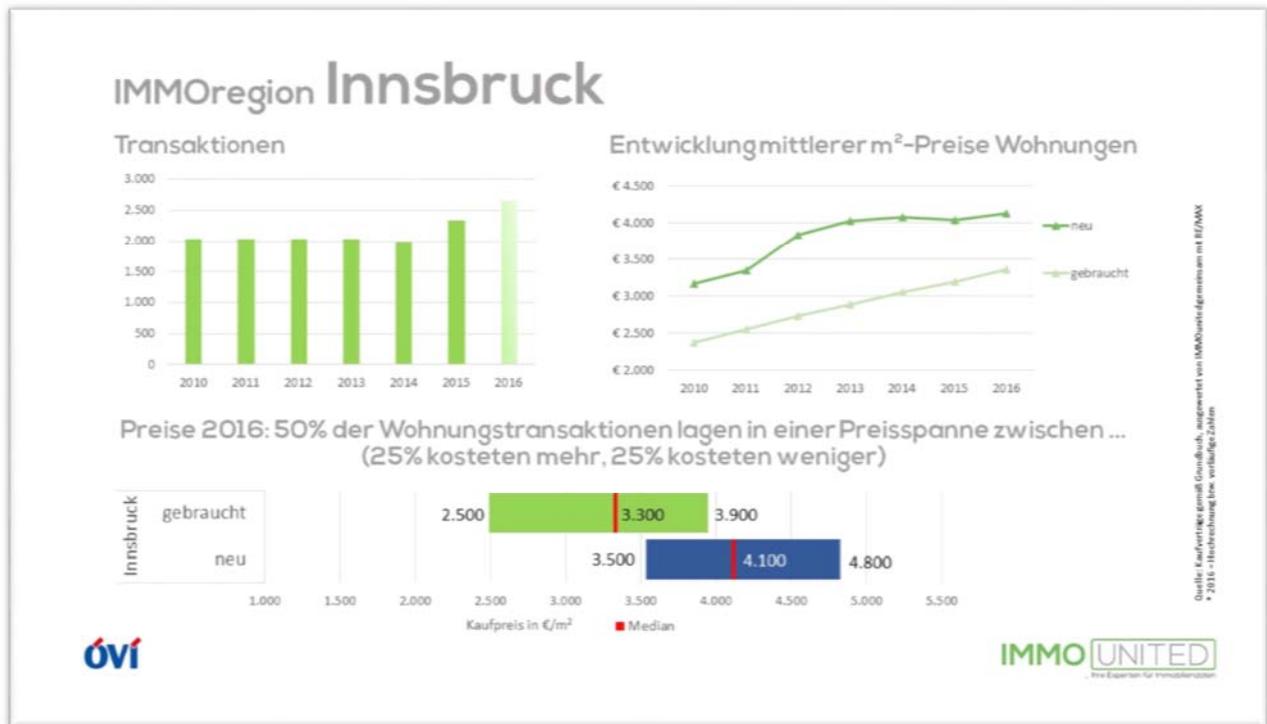
„Die Nachfrage im Großraum Linz ist nach wie vor sehr gut, insbesondere Leonding und Traun entwickeln sich sehr gut“, weiß Ferdinand Lechner, ÖVI Landesstellenleiter. Insgesamt stehen wenige Grundstücke zur Verfügung, der hohe Genossenschaftsanteil macht dem gewerblichen Wohnbau starke Konkurrenz.



In Salzburg lagen die mittleren 50% aller Wohnungskäufe bei gebrauchten Wohnungen ähnlich wie in Wien in einer Preisspanne zwischen 2.400 und 4.000 €/m², die Hälfte aller Neubauwohnungen lag jedoch zwischen 3.700 und 5.000 €/m² (25% bezahlten weniger, 25% bezahlten mehr als Beträge in der mittleren Preisspanne).

Christian Schnellinger, ÖVI Landesstellenleiter aus Salzburg berichtet, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Neubau im höheren Preissegment eingebrochen ist (ab Euro 6.000 / qm aufwärts). Gebrauchte Eigentumswohnungen steigen im Preis stetig unabhängig von der Lage, insbesondere Kleinwohnungen (Garconnieren und 2 Zimmer-Wohnungen) im Preissegment unter 250.000,- Euro sind derzeit der „Renner“. Besonders in diesem Segment ist die Nachfrage besonders stark. „Es scheint, als hätten die Kleinsparer auch genug von den fehlenden Zinsen“, vermutet Christian Schnellinger.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen, Baugrundstücken und Einfamilienwohnhäusern ist wohl auch im nächsten Jahr mit Preissteigerungen zu rechnen. Neubauwohnungen werden eher eine Seitwärtsbewegung erfahren, wie aus dem derzeitigen Nachfrageverhalten abzuleiten ist.

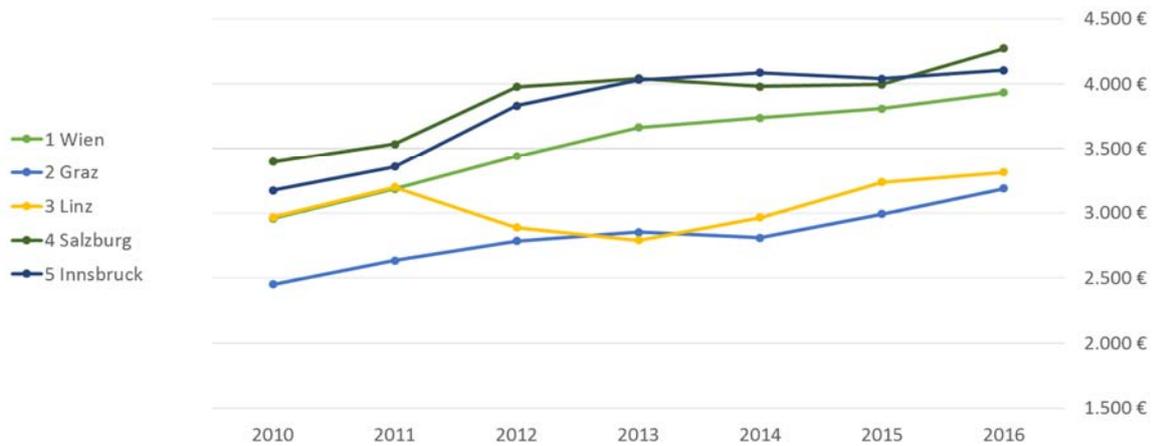


In Innsbruck wohnt man am teuersten: zwischen 2.500 und knapp unter 4000 € bewegten sich die mittleren 50% aller Wohnungsverkäufe am Gebrauchtmrktsektor. Im Neubau liegt die Spanne zwischen 3.500 und 4.800 €/m².

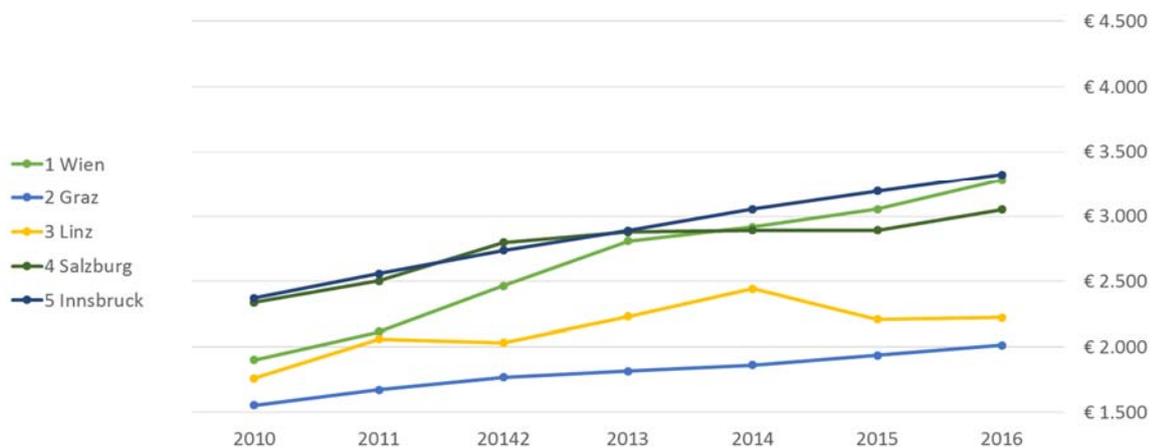
Es kommen derzeit nur wenige Objekte auf den Markt, heißt es von Seiten der Tiroler Immobilienexperten. Eine hohe Nachfrage durch Anleger treibe die Preise nach oben. Eine restriktive Flächenwidmung und eine zu geringe Bauverdichtung bereits gewidmeter Flächen verschärfe das Problem, stellt ÖVI Landesstellenleiterin Renate Habertzettl fest.

Übersicht der Entwicklung der mittleren Preise/m² 2010-2016

neue oder neuwertige Eigentumswohnungen
2010 bis 2016*



gebrauchte Wohnungen
2010 bis 2016*



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX

Trends: Was wird nachgefragt?

Begehrte sind: effizient geschnittene, verkehrstechnisch gut angebundene und modern ausgestattete Wohnungen, idealerweise mit Freiflächen und Kaufpreisen bis max. 400 -500.000 €. Darüber hinaus wird es mit der Vermarktung aufwendig. Infolge der Leistbarkeit müssen Abstriche bei den Wohnungsgrößen gemacht werden. Die Wohnungen werden tendenziell kleiner: „Die am häufigsten verkaufte Wohnungen weisen zwischen 65- und 80m² auf. Kompakter werdende Grundrisse erfordern, dass ausreichend Stellflächen und Abstellräume vorgesehen werden. Hier sind Planer gefordert. Wichtig sind neben einer vernünftigen Grundrissplanung auch geräumige und trockene Kellerabteile sowie sichere Fahrradabstellräume. Zumindest kleine Freiflächen wie Balkone und Terrassen sind im Neubau praktisch unverzichtbar geworden.

„Die Käufer sind heute sehr gut informiert. Der Markt ist durch die verschiedenen Plattformen dermaßen transparent geworden, man kann den Kunden kein X für ein U vormachen“, so ÖVI Maklersprecherin Sandra Bauernfeind. Davon profitieren dann jene Projekte, die ein gutes Preis-Leistungsverhältnis für sich in Anspruch nehmen können. Gleichzeitig warnt sie aber auch Abgeber vor übertriebenen Hoffnungen: die scheinbare Transparenz der Angebotspreise verschleiert die tatsächlichen Abschlusspreise.

Ausblick

Auch wenn der Gesetzgeber (Stichwort Steuerreform 2016, Wohnrechtsnovelle 2015) nicht gerade stimulierend auf die Immobilienwirtschaft einwirkt: Die unverändert hohe Nachfrage wird auch 2017 die Immobilienwirtschaft stark fordern und auslasten. Die von der Europäischen Bankenaufsicht vor kurzem verkündete Risikowarnung hinsichtlich überhitzter Immobilienmärkte teilen wir nicht. Auch die Nationalbank sieht einen stabilen Immobilienmarkt in Österreich, der zwar größere Steigerungen hinter sich hat, dies aber ausgehend von einem deutlich tieferen Preisniveau als in vielen anderen europäischen Regionen. „Nur durch Investitionsanreize zur Schaffung von mehr Angebot kann der Preisdruck aus dem Markt genommen werden“, so Georg Flödl abschließend.

Rückfragehinweis:

MMag. Anton Holzapfel, Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

1040 Wien, Favoritenstraße 24/11

Tel: 01 505 48 75, email: a.holzapfel@ovi.at, www.ovi.at