

ÖVI Pressekonferenz Marktrück- und Ausblick 2017/2018

13.12.2017, 09.30 Uhr, Cafe Museum, 1010 Wien

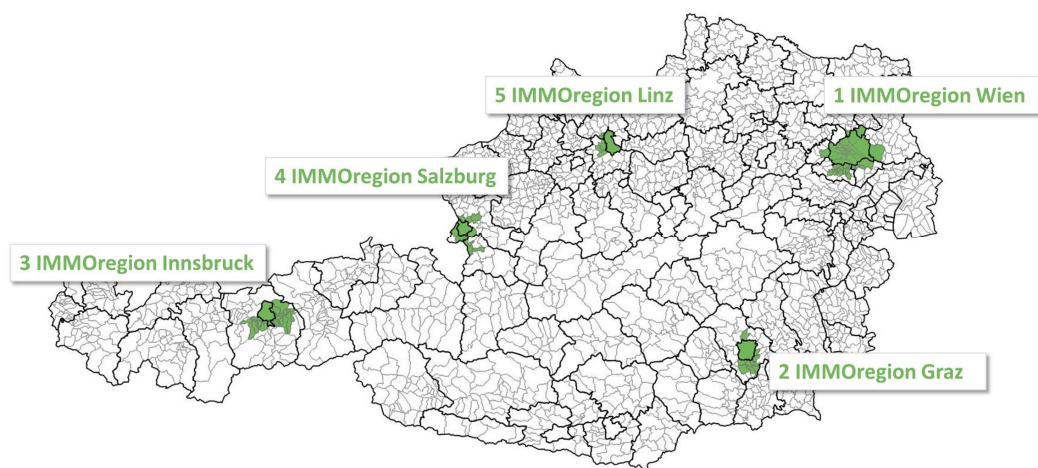
Wohnungstransaktionen auf anhaltend hohem Niveau

Auch das heurige Jahr hat es mit dem Wohnimmobilienmarkt gut gemeint, die Immobilienbranche darf zufrieden auf das Jahr 2017 zurückblicken. „Immobilien sind und bleiben die beliebteste Anlageform der Österreicherinnen und Österreicher“, so ÖVI Geschäftsführer MMag. Anton Holzapfel, 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 erneut gelungen ist - in enger Kooperation mit IMMOUnited - eine Analyse des Eigentumswohnungsmarkts, basierend auf den tatsächlichen Transaktionsdaten zu präsentieren“, erklärt Anton Holzapfel.

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 gemeinsamen Auswertung 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.

Die fünf größten Immobilienregionen

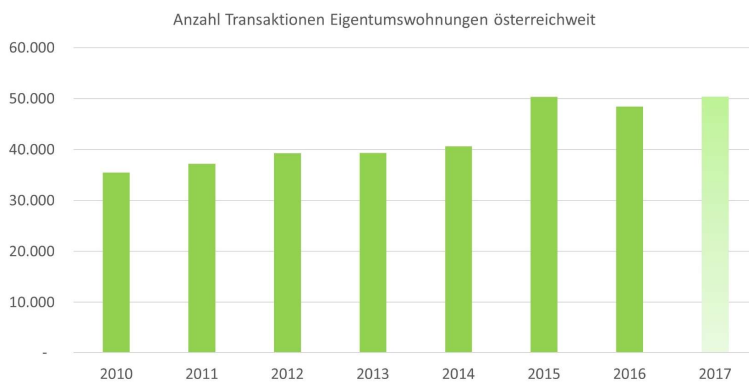


Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX

Transaktionen Eigentumswohnungen 2010-2017 in den „Big 5“ Immoregionen: Eigentumswohnungsmarkt verdichtet in urbanen Ballungsräumen

Die Transaktionen von Eigentumswohnungen haben ab 2015 sprunghaft zugelegt: Lagen bis dahin die Verkaufszahlen bei rund 40.000 im Jahr, stiegen sie ab 2015 auf circa 50.000 pro Jahr an. Derzeit ist eine Tendenz zu leicht abnehmenden Transaktionszahlen wahrzunehmen, Ausnahme stellt die Region Wien dar, hier ist nach derzeitiger Hochrechnung von einem weiteren Anstieg auszugehen, ein geringfügiger Anstieg wird auch für die Region Innsbruck prognostiziert.

Transaktionen Eigentumswohnungen Österreich

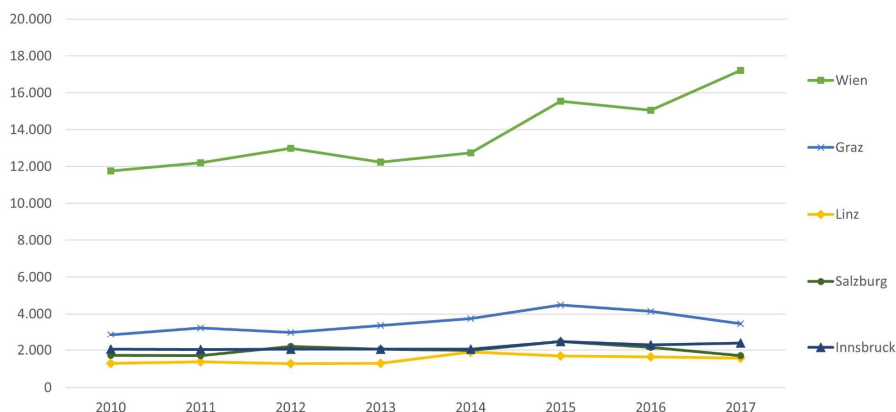


Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/VA
* 2017 = Hochrechnung



„Die Anziehungskraft der größeren Städte bleibt ungebrochen hoch. Die urbanen Ballungsräume samt ihren Speckgürteln verzeichnen einen hohen Zuzug. 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, mehr als ein Drittel (34%) davon alleine in Wien.“, berichtet ÖVI Vorstand Ing. Andreas Wollein.

Transaktionsanzahl Wohnungen 2010-2017* „Big 5“



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/VA
* 2017 = Hochrechnung



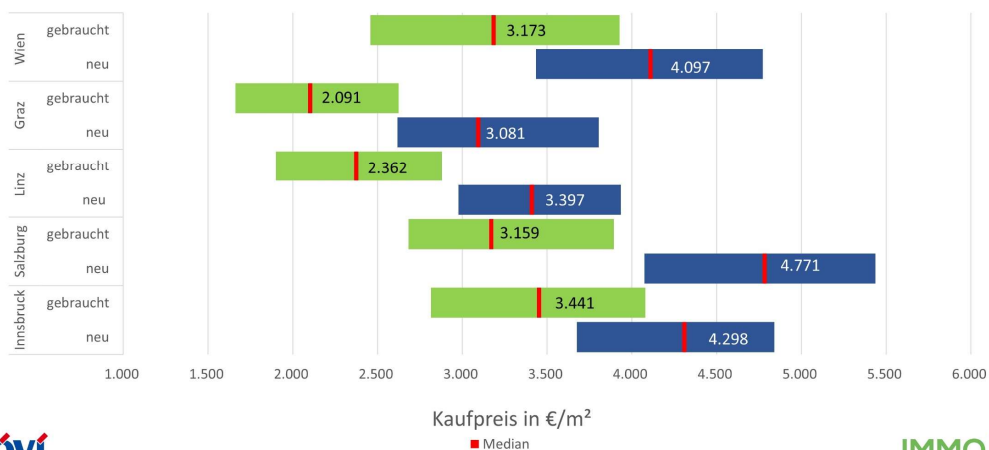
Übersicht mittlere Preisspannen bei Eigentumswohnungen 2017 in den „Big 5“ Immoregionen: Anhaltend hohe Nachfrage und Preisniveau in den urbanen Ballungszentren

In Salzburg, Innsbruck und Wien sind die mittleren Preise laut Grundbuchabfrage mit Abstand am höchsten – wenn auch nicht so hoch wie die Angaben auf den diversen Immobilienplattformen vermuten lassen, denn die tatsächlich realisierten Preise liegen in den meisten Fällen unter den Angebotspreisen.

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 sogar moderater als in Linz.

Übersicht mittlere Preisspannen der „Big 5“ Regionen 2017

50% der Wohnungstransaktionen lagen in einer Preisspanne zwischen (25% kosteten mehr, 25% kosteten weniger)

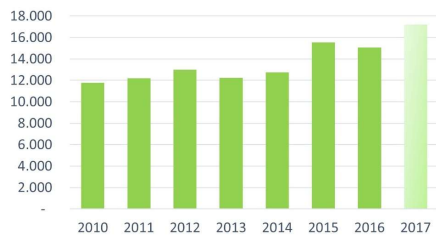


Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX

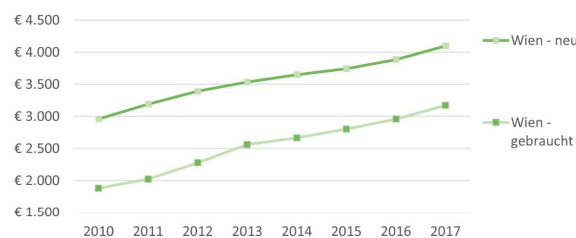
Immregion Wien

IMMOregion Wien

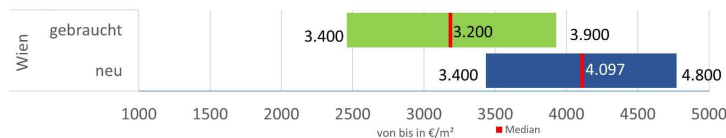
Transaktionen Eigentumswohnungen



Entwicklung mittlerer m²-Preise Wohnungen



Preise 2017: 50% der Wohnungstransaktionen lagen in einer Preisspanne zwischen ... (25% kosteten mehr, 25% kosteten weniger)



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX
* 2017 = Hochrechnung bzw. vorläufige Zahlen

Ein Drittel aller Eigentumswohnungen wird in Wien umgesetzt (34%, 17.000 von 50.000). Zwischen 2010 und 2014 lag die Anzahl der Transaktionen recht kontinuierlich bei etwa 12.000 Eigentumswohnungen pro Jahr, bis im Jahr 2015 ein deutlicher Anstieg auf mehr als 15.500 Transaktionen pro Jahr festzustellen war, sehr ähnlich war die Lage im Jahr 2016. Die Prognose für 2017 liegt bei 17.000 Eigentumswohnungstransaktionen.

Die mittleren Preise steigen weiter leicht an (Anstieg bei rund 5% im letzten Jahr). Gebrauchte Wohnungen kosteten in Wien im Schnitt knapp über 3000 €/m², Neubauwohnungen knapp über 4000 €/m². In den inneren Bezirken (Leopoldstadt, Landstraße und Margareten) liegen Neubauprojekte im Durchschnitt zwischen 4.500 und 5.500/m², im Rudolfsheim und Ottakring bei knapp 4000 €/m². In Transdanubien schlugen sich Neubauwohnungen mit durchschnittlich 3.500- 3.700 €/m² in Leopoldau und Aspern nieder, etwas teurer in Kagran bei etwas über 4000 €/m². Tiefer in die Tasche greifen musste man auch in den traditionellen Villenbezirken: In Gersthof und Währing kamen die mittleren Preise für Neubauprojekte im Median bei knapp unter 5000 €/m² zum Liegen, in Oberdöbling im 19. Bezirk zwischen 4.600 und 6000 €/m².

Aber auch innerhalb der Bezirke differieren die Preis deutlich:

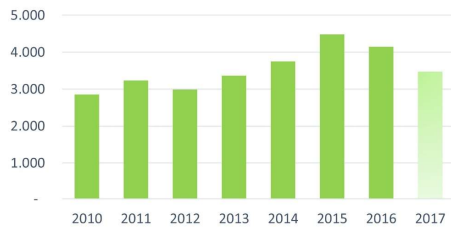
Im 23. Bezirk in Liesing und Rodaun liegen die durchschnittliche Neubaupreise bei knapp unter 4000 (3.800 – 3.900), deutlich günstiger in Erlaa bei durchschnittlich bei 3000 €/m² (50% zwischen 3000 und 3.400) und erheblich teurer ist es in Mauer. Hier kostete die Neubaueigentumswohnung im Schnitt 4.800 €/m².

Außerhalb der Stadtgrenzen zeigt sich in ähnliches Bild. Neubauwohnungen in Mödling sind nicht viel billiger zu haben, diese liegen im Schnitt bei 4000 €/m². Günstiger ist Brunn am Gebirge: hier kosten Neubauwohnungen im Schnitt 3000 €/m² (2.800-3.500), weniger noch in Schwechat mit mittleren Preise zwischen 2.700 und 3.000 €/m².

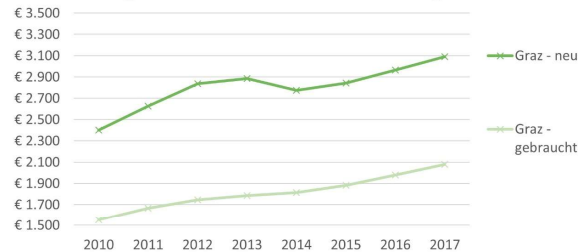
Immregion Graz

IMMOregion Graz

Transaktionen Eigentumswohnungen



Entwicklung mittlerer m²-Preise Wohnungen



Preise 2017: 50% der Wohnungstransaktionen lagen in einer Preisspanne zwischen ... (25% kosteten mehr, 25% kosteten weniger)



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

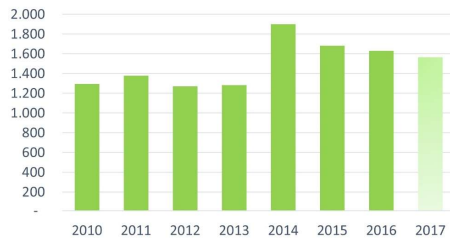
„2017 war ein gutes Jahr für den Grazer Immobilienmarkt, wenn auch die Transaktionen im Vergleich zu den Vorjahren ein wenig abgenommen haben. Leicht angezogen haben aber die Preise: Der Schnitt bei Gebrauchtwohnungen liegt in Graz bei etwa 2000 €/m²,“ fasst ÖVI Landesstellenleiterin Patricia Reisinger die aktuelle Marktlage zusammen. Traditionell günstiger ist es am rechten Murufer mit Durchschnittspreisen zwischen 1400 bis 2000 €/m² auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt. Links der Mur muss im Schnitt zwischen 2000 -3000 €/m² für eine gebrauchte Eigentumswohnung gerechnet werden. Am teuersten ist es in Geidorf, St. Leonhard und St. Peter, auch Andritz zählt mittlerweile zu den teureren Stadtteilen.

Auch bei den Neubauwohnungen zählt Geidorf zu den Hot Spots. Diese kosteten hier im Schnitt zwischen 4000 und 4.600, auch in St. Peter liegt der Schnitt bei fast 4000 €/m², während sich die übrigen Bezirke zwischen 2500 und 2800 im Mittel einpendeln. In Waltendorf, der Bezirk mit den meist verkauften neuen Eigentumswohnungen in diesem Jahr, liegen die Preise im Schnitt zwischen 3000 und 3.700 €/m².

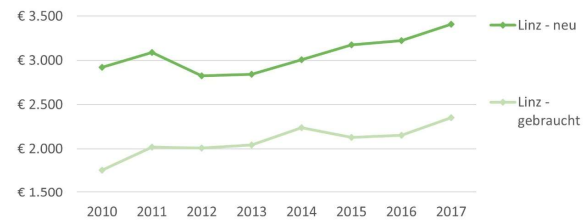
Immregion Linz

IMMOregion Linz

Transaktionen Eigentumswohnungen



Entwicklung mittlerer m²-Preise Wohnungen



Preise 2017: 50% der Wohnungstransaktionen lagen in einer Preisspanne zwischen ... (25% kosteten mehr, 25% kosteten weniger)



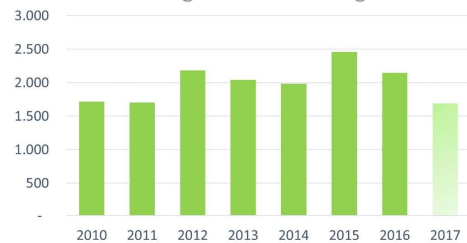
Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited, gemeinsam mit RE/MAX
* 2017 = Hochrechnung bzw. vorläufige Zahlen

Die Anzahl der Transaktionen erweist sich leicht rückläufig, die Preise wiederum sind leicht steigend. Gebrauchtwohnungen liegen zwischen 2000 und 3000€. Verhältnismäßig viele neue Eigentumswohnungen wurden in Kleinmünchen, in Rufing und in Katzbach im letzten Jahr verkauft. Die Preise für die in Katzbach umgesetzten Projekte lagen bei 4000 €/m², jene in Kleinmünchen zwischen 2.500 und 3000 €/m².

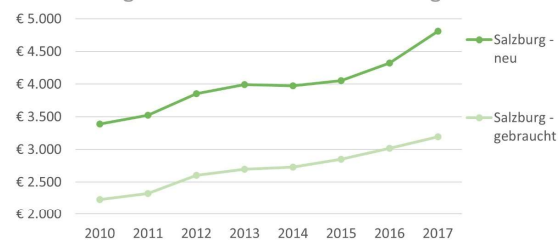
Immoregion Salzburg

IMMOregion Salzburg

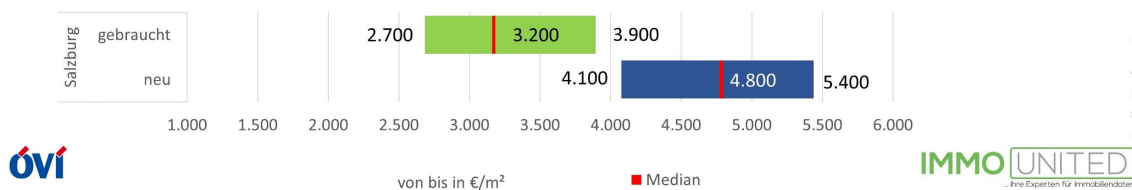
Transaktionen Eigentumswohnungen



Entwicklung mittlerer m²-Preise Wohnungen



Preise 2017: 50% der Wohnungstransaktionen lagen in einer Preisspanne zwischen ... (25% kosteten mehr, 25% kosteten weniger)



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX
 * 2017 = Hochrechnung bzw. vorläufige Zahlen

Die Anzahl der Transaktionen bei Eigentumswohnungen ist, soweit die Prognose zeigt, leicht rückläufig. Gebrauchte Wohnungen in Salzburg Stadt liegen im Schnitt bei rund 3200 €, teurer wird es in Aigen und Maxglan.

Neubaueigentumswohnungen liegen in der Immoregion Salzburg im Schnitt zwischen 4000 und 5000 €/m², in Salzburg Stadt bei knapp über 5.000 €/m² - die Hälfte aller verbücherten Neubaueigentumswohnungen wurde dort im letzten Jahr zwischen 4.800 und 5.600 €/m² verkauft. Teuerstes Pflaster für Neubaueigentumswohnungen im letzten Jahr war Morzg: Hier waren Luxusprojekte mit 6.000- 7.500 €/m² preisbildend.

Die Nachfrage nach gebrauchten Wohnungen in einem Preissegment bis Euro 350.000,- ist nach wie vor sehr hoch, die Preise von Neubauten machen hingegen eine leichte Seitwärtsbewegung, Euro 10.000 / qm gehört auch in der Stadt Salzburg der Vergangenheit an. Private Wohnungskäufer (Anleger) geben sich je nach Lage bereits mit 2 bis 2,5 % Rendite zufrieden, die Nachfrage ist ungebrochen hoch.

„Baulandgrundstücke sind stark nachgefragt aber kaum noch auf dem Markt vorhanden. Das führt zu stetig steigenden Preisen. In der Stadt Salzburg ist kaum ein Grundstück unter Euro 800 / m² zu bekommen, in Lagen wie Aigen, Nonntal und Morzg bezahlt man zwischen Euro 1.200 bis Euro 1.600 /m² Bauland. Tendenziell wird auch das kommende Jahr die Nachfrage an Immobilien höher sein als das Angebot.“, schätzt ÖVI Kurator Christian Schnellinger die Lage in seiner Region ein.

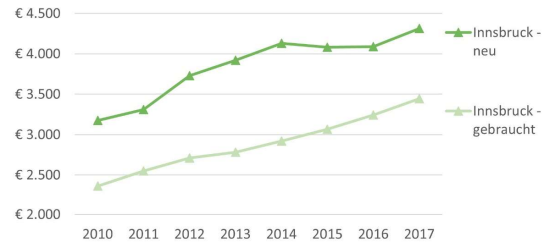
Immuregion Innsbruck

IMMOregion Innsbruck

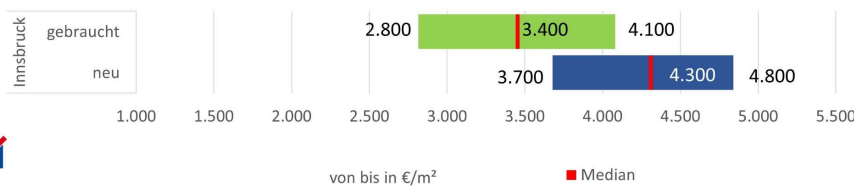
Transaktionen Eigentumswohnungen



Entwicklung mittlerer m²-Preise Wohnungen



Preise 2017: 50% der Wohnungstransaktionen lagen in einer Preisspanne zwischen ... (25% kosteten mehr, 25% kosteten weniger)



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX
* 2017 = Hochrechnung bzw. vorläufige Zahlen



Die Transaktionsanzahl hat sich in den letzten drei Jahren bei stabilen 2.300 Verkäufen pro Jahr eingependelt. Obwohl das Preisniveau bereits sehr hoch ist, steigen die mittleren Preise immer noch leicht. Für gebrauchte Wohnungen wurden im letzten Jahr im Schnitt zwischen knapp 3000 und 4000 €/m² bezahlt. Teuerstes Pflaster ist neben Innsbruck Stadt, Hötting und Igls, im Durchschnitt liegen dort die Eigentumswohnungen bereits bei 4.000 €/m². Relativ günstig ist es hingegen in Absam, Hall, Rum und Götzens, wo die Hälfte der Wohnungen im Schnitt bei etwa 3.000 €/m² verkauft wurden.

Neubaueigentumswohnungen kosteten im Mittel zwischen 4000 und 5000€. In Absam, Arztl, Götzens und Hall lagen die Durchschnittspreise bei Neubaueigentum bei 4.300 €/m², deutlich teurer in Hötting, wo sich Neubauwohnungen zwischen 4.500 und 5.700 € zu Buche schlugen.

Gute Aussichten auf hohem Niveau

Die Großwetterlage am österreichischen Immobilienmarkt scheint weiterhin ungetrübt. Die Investition in Betongold hält an. Aber auch die heimische Wirtschaft wächst derzeit kräftig. Die beiden führenden Wirtschaftsforschungsinstitute Wifo und IHS haben ihre Wachstumsprognosen für Österreich deutlich angehoben, das Wifo spricht überhaupt vom höchsten Wirtschaftswachstum seit sechs Jahren.

Deshalb wird nicht nur viel gekauft, sondern auch viel gebaut. Auch die Investitionen in den Wohnbau haben deutlich an Dynamik zugenommen, nachdem die Entwicklung in den letzten Jahren eher nur schleppend voranging. Die etwa in vielen Stadtteilen Wiens anzutreffenden Geschwader an Baukränen verdeutlichen dieses Bild. Kaum eine Baulücke, die nicht verschlossen wird. „Viele der über die letzten Jahre auf Eis gelegten Projekte warten auf ihr Umsetzung, denn die Auftragsbücher der ausführenden Firmen sind voll. Inwieweit sich die wegen der günstigen Auftragslage nunmehr deutlich im Steigen befindlichen Baukosten auf die Immobilienpreise niederschlagen werden, bleibt abzuwarten.“, so ÖVI Maklersprecherin Sandra Bauernfeind abschließend.

Entwicklung der Mietpreise

Schon für den Eigentumsmarkt war klar erkennbar, dass die Angebotsdaten oft weit entfernt von den tatsächlichen Abschlüssen sind. Auch im Bereich der Miete ist das gleiche Phänomen festzustellen. Bedenkt man die Sensationsmeldungen so mancher Immobilienplattform der vergangenen Tage so gilt es, wieder einmal Zahlen und Fakten im Detail zu analysieren. Das Angebot auf den Plattformen ist aus verschiedensten Gründen nicht repräsentativ (günstige Wohnungen werden dort oft gar nicht eingepflegt, servicierte Apartments mit hohen monatlichen Kosten verfälschen den Schnitt). Eine zuverlässige Quelle in diesem Zusammenhang bietet der Mikrozensus der Statistik Austria. Eine Sonderauswertung der Neuabschlüsse von Mietverträgen in Wien in den vergangenen drei Jahren hat ergeben, dass die Gesamtbelastung (Bruttomiete inkl. BK und USt) bei neuvermieteten Wohnungen im privaten Mietsektor 10,90 EUR bei Richtwertwohnungen und 12,20 EUR bei freien Mietzinsvereinbarungen pro Quadratmeter ergibt. Ausgehend von einer Durchschnittswohnung von 70 m² ergibt dies Wohnkosten von ca 750,- EUR bzw. 850,- EUR. Einmal mehr gilt das Credo: nicht eine Mietzinsbeschränkung, sondern ausreichend Angebot am Markt kann den Preis dämpfen.

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