



Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Pressekonferenz
des

Fachverbandes der Immobilientreuhänder

anlässlich der

Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2017
mit

KommR Mag. **Georg EDLAUER**, Obmann des Fachverbandes
der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ

FVO-Stv. FGO KommR Ing. **Gerald GOLLENZ**,
Fachverbandsobmann-Stv. und Fachgruppenobmann
Steiermark

FVO-Stv. **Reinhold LEXER**, Fachverbandsobmann-Stv.

FGO KommR **Michael Pisecky**, Fachgruppenobmann Wien

Dr. **Eugen OTTO** (Otto Immobilien Gruppe) - Erster Wiener
Zinshaus-Marktbericht

Mittwoch, den 7. Juni 2017, 09.30 Uhr
Wirtschaftskammer Österreich - Saal Nr. 3
1045 Wien, Wiedner Hauptstraße 63

Der Immobilienpreisspiegel

Heuer erscheint der Immobilienpreisspiegel bereits zum 28. Mal und wird - wie schon in den Jahren zuvor - wieder durch den „Wiener Zinshausbericht“ sowie „Frequenzdaten“ ergänzt.

Der Immobilienpreisspiegel 2017 ist zum Preis von 35 (für WKO-Mitglieder: 27) € zzgl. USt und Versandkosten beim Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien, erhältlich. Bestellungen per E-Mail an bestellung-immo@wko.at oder telefonisch unter 0590900-5522 oder per Fax 0590900-115522. Alle Infos unter www.wkimmo.at

Methodik

Für den Immobilienpreisspiegel 2017 wurden in den Kategorien „Einfamilienhaus/Reihenhaus/Eigentumswohnung-Erstbezug/gebrauchte Eigentumswohnung“ die Daten sowohl nach „Wohnwerten“ (einfach, mittel, gut, sehr gut), also nach Qualitätskriterien bei der Ausstattung, als auch nach Lagekriterien (normale, gute, sehr gute Wohnlage) erhoben und seit dem Preisspiegel 2016 in diesen Kategorien auch noch um die „mäßige Wohnlage“ innerhalb des Bezirks erweitert. Der Immobilienpreisspiegel 2017 enthält rund 10.300 Einzelwerte und es sind ab dieser Ausgabe auch wieder direkte Vergleiche mit dem Vorjahr möglich.

Der Immobilienpreisspiegel 2017 reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern - basierend auf einer Mitgliederbefragung - den statistisch errechneten Durchschnittspreis der im Jahr 2016 erzielten Immobilienpreise und er enthält die Auswertungen verschiedener Liegenschaftsarten für alle politischen Bezirke. Der Immobilienpreisspiegel 2017 bildet daher auch keine aktuellen Immobilienpreise (Angebotspreise) oder eine aktuelle Preisentwicklung 2017 ab, sondern stellt im Rückblick die Entwicklung des Jahres 2016 dar.

Kooperation ZT datenforum

Im steten Bestreben, den Immobilienpreisspiegel noch weiter zu verbessern, hat der Fachverband seit dem Vorjahr eine Kooperation mit der Firma ZT datenforum. Die Grazer Ziviltechniker-Genossenschaft „ZT datenforum“ liefert valide Daten für alle Immobilien-Transaktionen in ganz Österreich, greift dabei auf über dreizehn Jahre Erfahrung zurück und kann damit seinen KundInnen verlässliche Vergleiche von Immobilienpreisen, regionalen Entwicklungen und Umfeldanalysen liefern.

Die Daten werden innerhalb eines Monats aus den bei der Eintragung ins Grundbuch hinterlegten Kaufverträgen gewonnen. Alle Urkunden werden dabei von 13 MitarbeiterInnen gelesen, analysiert und die bewertungsrelevanten Daten in eine Datenbank eingetragen; dies auch unter Einbeziehung von weiteren Informationen, wie Nutzwert-Gutachten etc. Diese Datenerfassung wird von Spezialisten gewissermaßen „händisch“ verrichtet, da sich Experimente mit automatisierten Modellen im Sinne der empirischen Genauigkeit als nicht befriedigend erwiesen haben.

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder setzt nunmehr diese Transaktionsdaten in den Kategorien Baugrundstücke und Eigentumswohnungen (Erstbezug und gebraucht) zur Validierung und damit zur Qualitätskontrolle für die Ergebnisse durch die Mitgliedererhebung ein.

2016 wurden 116.777 Urkunden verbüchert und von der Firma „ZT datenforum“ ausgewertet. In den meisten umsatzstärksten Städten stieg die Anzahl der Transaktionen gegenüber 2015 geringfügig an. In Salzburg erhöhte sich zum Beispiel der Umsatz um mehr als 30%. Eine Ausnahme bildet Innsbruck. Hier wurden im Vergleich zu 2015 geringfügig weniger Transaktionen verbüchert. Dies führte zu einem Umsatzrückgang von rund 10%.

Detailinformationen zur Methode beim Zinshausbericht und zu den Frequenzzahlen entnehmen Sie bitte den Unterlagen, die dieser Pressemappe gesondert beiliegen.

Trends und Tendenzen

„Käufer und Mieter werden immer qualitätsbewusster“, fasst Fachverbandsobmann Georg Edlauer die Ergebnisse aus dem Immobilienpreisspiegel 2017 zusammen. Es gibt, wie immer, regional große Unterschiede und es wird auch deutlich, dass sich - wie vergangenes Jahr prognostiziert - die Preissteigerungen verlangsamen. „Es wird nicht mehr um jeden Preis gekauft oder gemietet“, berichtet Edlauer. Bei der Entscheidung für die eigenen vier Wände spiele zwar weiterhin die Lage eine bedeutende Rolle, aber auch die Ausstattungsqualität müsse passen, so Edlauer. Auch die Zahlen spiegeln klar wider, dass schlechtere Ausstattung weniger nachgefragt wird bzw. sich Qualität auch im Preis niederschlägt.

Erstaunt und irritiert reagiert Edlauer auf die, aktuell von der Statistik Austria veröffentlichten Daten zu Mietpreissteigerungen, wonach die Kosten für Mietwohnungen im Zeitraum von 2012 bis 2016 im österreichweiten Schnitt um 14% gestiegen seien. Als Preistreiber wurden dabei die Wohnungen von privaten Vermietern ausgemacht, und innerhalb dieses Segments die Neuvermietungen. „Hier werden Äpfel mit Birnen verglichen“, kritisiert Edlauer. „Ich zweifle nicht die Preissteigerung an sich an, sehr wohl aber Zusammensetzung und Schlussfolgerungen. Denn in den Berechnungen stecken die Betriebskosten mit drinnen. Die Statistik Austria tut gut daran, sich die Rückmeldungen zu den Betriebskosten aus den Mikrozensus-Wohnungserhebungen näher anzuschauen“, moniert Edlauer, und verweist in diesem Zusammenhang auf den Betriebskostenspiegel, in dem die Mietervereinigung jährlich die durchschnittlichen Betriebskosten eines privaten Mietshauses ausweist. So betragen laut der Ausgabe 2016 die monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche im Abrechnungsjahr 2014 1,93 Euro. Im Jahr davor waren es noch 1,78 Euro. „Alleine in Wien sind die Betriebskosten innerhalb eines Jahres zuletzt um unglaubliche acht Prozent gestiegen,“ rechnet der Fachverbandsobmann vor. Für eine Mietwohnung durchschnittlicher Größe in einem Mehrparteienhaus waren somit im Jahr 2014 über 1.600 Euro zu berappen.

„Über die Höhe der Kosten für Wasser oder Müllentsorgung entscheiden aber nicht die Vermieter, sondern Städte und Gemeinden. Dennoch wird immer wieder versucht, die Vermieter für alles verantwortlich zu machen und damit politisches Kleingeld zu machen“, zeigt sich Edlauer verärgert.

Auch die aktuellen Ergebnisse des Immobilienpreisspiegels unterstreichen dies. Denn die Steigerung fallen hier weit geringer aus, als medial kolportiert. So wurde für das Jahr 2012 österreichweit ein Durchschnitt von 6,89 Euro Nettomiete errechnet. Im Jahr 2016 liegt der Durchschnittswert bei 7,4 Euro. Das ist eine Erhöhung von 7,4% innerhalb von fünf Jahren, während die Statistik Austria bei den privaten Vermietern eine Erhöhung von 16% angibt. Die Steigerung in Wien ist sogar niedriger ausgefallen als im Österreichschnitt. Hier haben sich die Werte von € 9,1 auf € 9,6 also um 5,5 Prozent verändert.

Zur immer wieder laut werdenden Kritik, dass vor allem junge Menschen unter den steigenden Mietpreisen leiden würden, stellt Edlauer klar: „Ich sehe das ähnlich. Umso unverständlicher ist es deshalb für mich, wenn dieselben Institutionen, die dies anprangern, weiterhin Altmietverträge schützen wollen. Ich sehe nicht ein, weshalb etwa Gutverdiener aufgrund eines Erbrechts in einer top ausgestatteten Wohnung zu einem vergleichsweise niedrigen Mietzins wohnen dürfen, während eine Jungfamilie für eine ähnliche Wohnung nebenan um vieles mehr zahlen muss.“

Auf Unverständnis stößt auch bei Fachverbandsobmann-Stv. Gerald Gollenz die Forderung nach gesetzlichen Mietpreisobergrenzen. „Obergrenzen behindern Investitionen in den Neubau, und dabei ist einzig der Neubau ein Garant für ausreichend Wohnraum und somit auch für leistbare Mieten“, betont Gollenz, und führt weiter aus: „Die gewerblichen Bauträger haben laut Baumaßnahmenstatistik im Jahr 2015 rund 17.000 Wohnungen errichtet - wesentlich mehr als gemeinnützige Bauvereinigungen und der öffentliche Sektor zusammen. Das sollte auch nicht wirklich verwundern, denn die Mittel der öffentlichen Hand für den sozialen Wohnbau sind begrenzt. Die Gewerblichen haben jedenfalls einen wesentlichen Beitrag daran, dass die Österreicherinnen und Österreicher im europäischen Vergleich günstig wohnen“. Es sei daher weder fair noch richtig, die Privaten für steigende Mietpreise verantwortlich zu machen.

Abschließend appelliert Edlauer eindringlich: „Der Markt macht den Preis! Es gibt vor allem in den Ballungszentren - etwa in Wien - deutlich zu wenig Wohnungen. Man muss in jenen Gebieten, wo erhöhte Nachfrage herrscht, Wohnbau fördern - durch Investitionsanreize, steuerliche Erleichterung, Entbürokratisierung und indem man Grundstücksbeschaffung erleichtert, z.B. durch ein adaptiertes Baurechtsgesetz. Erst das ausreichende Angebot an Wohnungen führt nachhaltig zu regulierten Preisen und damit zu leistbarem Wohnen.“

Ohne private beziehungsweise gewerbliche Investoren sei ein funktionierender Wohnungsmarkt undenkbar, zeigt sich der Fachverbandsobmann überzeugt. Es sei auch nicht zielführend, wenn diese Investoren durch eine seit Jahren geführte Diskussion um ein neues Mietrecht, mit negativen Folgen für Vermieter, nachhaltig davon abgehalten werden, in Österreich in Wohnimmobilien zu investieren.

„Wir brauchen mehr Investitionsanreize, sowohl im Bereich Sanierung als auch im Neubau“, fordert Edlauer von der künftigen Regierung. „Dies würde nicht nur dazu führen, dass durch vermehrtes Angebot die Mieten konstant gehalten werden können, sondern hätte auch erhebliche, positive Auswirkungen auf die gesamte Volkswirtschaft. Maßnahmen, die in Kombination mit einem modernen Baurecht und der Reduzierung von teuren Baunormen zu einer Entlastung für die Wohnungsnutzer führen sollen, aber gleichzeitig positive Effekte für den Arbeitsmarkt haben“, hält Edlauer fest.

Objektkategorien im Überblick

Wohnimmobilien:

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser kosten österreichweit im Durchschnitt 238,53 Euro pro Quadratmeter und sind um 3,7% gestiegen. Den höchsten Anstieg gab es mit einem Plus von 7,2% in Vorarlberg, hier kostete der Quadratmeter somit im Jahresdurchschnitt 399,50 Euro. Am geringsten kletterten die Preise für Baugrundstücke mit einem Plus von 1,8 Prozent in Niederösterreich - der durchschnittliche Quadratmeterpreis dafür lag bei 110,9 Euro. Im Durchschnitt ist die Stadt Salzburg Spitzenreiter, wo der Quadratmeter Baugrund mit 846,50 Euro (+ 1,6%) zu Buche schlug. In Wien wurden in einzelnen Bezirken in sehr guten Lagen bis zu 1.372 Euro bezahlt. Am günstigsten waren Baugrundstücke mit 70,70 Euro (+4,1 Prozent) in der Steiermark. In den meisten Landeshauptstädten setzte sich ebenfalls der Trend zu moderaten Preisanstiegen fort.

Ausnahmen sind Bregenz (493,8 Euro/m²) und Eisenstadt (189,1 Euro/m²) wo die Preise für Baugrundstücke um 8,2% zulegten. Am günstigsten sind Baugrundstücke mit durchschnittlich 100,4 Euro (+6,1%) in St. Pölten.

Bei **Einfamilienhäusern** zeigt sich folgendes Szenario: in diesem Segment gab es österreichweit eine geringe Preissteigerung von plus 1,1% - der Quadratmeter Wohnfläche kostet 1.795,12 Euro. Deutlich über diesem Schnitt lag Wien mit plus 4,7% und einem Preis von 2.502,10 Euro/m². Die Steiermark bleibt übrigens das günstigste Pflaster mit 1.194,90 Euro pro m², am meisten kosten Einfamilienhäuser im Bundesland Vorarlberg mit 2.587,35 Euro. Ähnlich die Entwicklung in den Landeshauptstädten: mit einem Durchschnittspreis von 3.276,40 Euro (+0,6%) liegt Salzburg an der Spitze, Schlusslicht ist Klagenfurt mit 1.515,50 Euro (+2,3%).

Keine allzu großen Sprünge machten im Beobachtungszeitraum die Preise von **Reihenhäusern**: mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1.704,16 Euro sind sie im Durchschnitt nur um 0,5% gestiegen. Deutlich darüber lagen nur Wien mit plus 3,2% (2.597,50 Euro pro m²) und Vorarlberg mit plus 3,4% (2.147,20 Euro pro m²).

Sehr einheitlich ist die Entwicklung im Bundesländervergleich bei den **Eigentumswohnungen (Erstbezug)**: Im Durchschnitt kostet der Quadratmeter 2.447,50 Euro (plus 0,8%). Im Bundesländervergleich liegt Wien mit 3.817,9 Euro deutlich an der Spitze, die Entwicklung war aber sehr moderat mit einem Plus von 1,2%. In einzelnen Bezirken sind in Bestlagen mit sehr guter Ausstattung aber auch mehr als 6.000 Euro am Quadratmeter erzielt worden. Bei den Landeshauptstädten ist die Stadt Salzburg mit 4.131,50 Euro das teuerste Pflaster (+ 0,7%).

Bei **gebrauchten Eigentumswohnungen** hat sich der Höhenflug der Preise weiter eingebremst. So stiegen die Preise nur um 1,4% und die gebrauchte Eigentumswohnung kostet durchschnittlich 1.575,05 Euro pro Quadratmeter. Hier waren in Vorarlberg mit minus 3,8% (1.855,80 Euro pro m²) und Burgenland mit minus 1,4% (1.058,30 Euro pro m²) sogar Rückgänge bemerkbar. Deutliche Zuwächse über dem Bundesdurchschnitt gibt es nur in Wien mit 5,6% (2.669,7 Euro pro m²).

Bei den Landeshauptstädten entwickelt sich Eisenstadt gegen den Bundeslandtrend - hier steigen die Preise um 5,6% auf 1.290,50 Euro pro m².

Mietwohnungen (für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten) werden im Durchschnitt um 7,50 Euro netto pro Quadratmeter vermietet und sind damit um 2,8% gestiegen (Inflation gegenüber dem Vorjahr April + 2,1%). Am niedrigsten waren die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter mit 6,0 Euro (+ 2,7%) in Kärnten, am höchsten mit 9,6 Euro (+1,3%) in Wien. Platz zwei belegte in diesem Ranking Vorarlberg mit 9,1 Euro (+3,4%) und Platz drei geht ex aequo an Salzburg und Tirol mit durchschnittlich 8,3 Euro pro m². Bei den Landeshauptstädten wohnt man günstig in St. Pölten (7 Euro und einem Plus von 5,5%) sowie Klagenfurt (7,4 Euro und plus 2,8%).

Gewerbeimmobilien:

Nur wenig Bewegung gab es am **Büroimmobilienmarkt**, so Fachverbandsobmann-Stv. Reinhold Lexer in seinem Bericht zu den Gewerbeimmobilien. Dennoch sei insgesamt ein Aufwärtstrend zu beobachten. Im Österreichdurchschnitt sind die Büromieten von 7,30 auf 7,50 Euro netto um 2,7% gestiegen. Über diesem Durchschnitt lag das Bundesland Oberösterreich mit 3,2% (6,20 Euro) und Vorarlberg mit 3% Steigerung und einer durchschnittlichen Miete von 8,50 Euro.

Besonders spannend ist die Situation in Wien, wo es in den Bezirken innerhalb des Gürtels zu Preisrückgängen zwischen 0,9 und 7,4% gekommen ist. Hier bleiben die Büromieten aber auf einem hohen Niveau von durchschnittlich mehr als 11 Euro netto.

In Kärnten (+ 0,9%) und in Niederösterreich (+ 0,7%) stagnieren die Büromieten bei 6,0 bzw. 6,7 Euro.

Die Nettomieten für **Geschäftslokale** (Ladenlokale) bleiben gedämpft und steigen um 0,9% auf 11,00 Euro gegenüber dem Vorjahresschnitt von 10,90 Euro. Im Bundesland Salzburg gab es mit minus 2,8% (17,0 auf 16,5 Euro/m²) und in Niederösterreich mit -0,8% (7,8 auf 7,7 Euro/m²) einen Rückgang.

Ein deutliches Plus ist hingegen in Vorarlberg mit 5,2% (von 10,7 auf 11,2 Euro/m²) zu verzeichnen, ebenso in Wien mit plus 3,7% (von durchschnittlich 17,3 auf 17,9 Euro/m²). In Vorarlberg wiederholt sich der Trend auch in der Landeshauptstadt Bregenz mit plus 7,3% (von 12,4 auf 13,3 Euro/m²). Dicht gefolgt von Graz mit plus 6,7% (von 30,8 auf 32,9 Euro/m²). Ein Minus ist hingegen in Salzburg (-5,2% auf 56,2 Euro/m²), St. Pölten (-4,1% auf 15,7 Euro/m²) und Innsbruck (-0,8% auf 23,5 Euro/m²) zu beobachten.

Die Bandbreiten bleiben groß, so kostet der Quadratmeter im 1. Bezirk in Wien 254,70 Euro für Geschäftslokale bis 60 m² Nutzfläche. Während Flächen über 150 m² in Nebenlagen in den Bundesländern im Durchschnitt unter 3 Euro netto vermietet werden.

Die Entwicklung der Kaufpreise für **Betriebsgrundstücke** zeigt folgendes Bild: Im Österreichschnitt steigen die Betriebsgrundstücke um 3,5% von 126,77 auf 131,24 Euro pro Quadratmeter. Das Burgenland entwickelt sich hier allen voran mit einem Plus von 11,2% deutlich nach oben. Hier kostet der Quadratmeter im Durchschnitt 51,5 Euro statt bisher 46,3 Euro. Auch in Tirol (plus 4,7% mit durchschnittlich 194,0 Euro/m²) und der Steiermark (plus 4% mit 62,8 Euro/m²) sind Zuwächse ersichtlich.

Bei den Landeshauptstädten ist Eisenstadt Spitzenreiter mit plus 15,4% (134,9 Euro/m²), gefolgt von St. Pölten mit plus 12,0% (64,2 Euro/m²). Einzig in Linz ist ein leichter Rückgang von minus 0,4% zu verzeichnen (auf 165,7 Euro/m²).

Blick in die Bundesländer

Bundesland Wien

Der Mietmarkt ist geprägt von nach wie vor steigender Nachfrage durch den starken Zuzug. An die 100.000 Personen kommen nach Wien, 70.000 ziehen wieder weg, was bedeutet, dass nahezu 10% der Bevölkerung kommen und gehen, zeigt Wiens Fachgruppenobmann KommR **Michael Pisecky** die besonderen Herausforderungen am Wiener Immobilienmarkt auf und beleuchtet die einzelnen Marktsektoren wie den Mietwohnungsbereich im Detail:

„Rechnet man die Personen, die umziehen dazu, können wir gerne von einer Bewegung von 15% der Bevölkerung ausgehen. Besonders bei kleineren Wohnungen sinkt die durchschnittliche Mietdauer und auf Grund der monatlichen Kosten und der oft geringen Haushaltsgrößen (Ein- und Zwei-Personen-Haushalte) ist hier die Nachfrage am höchsten. Aufgrund der Einkommensentwicklung verzeichnen wir jedoch nur bis 700 Euro eine höhere Nachfrage als das Angebot ist, darüber steht dem wohnungssuchenden Mieter durchaus eine gute Auswahl mit überwiegend sehr guter Ausstattung zur Verfügung“, berichtet Pisecky. Mietwohnungen über 1.500 Euro monatlich sind sehr schwer verwertbar, so Pisecky weiter, und es gäbe immer öfter größere Entgegenkommen der Vermieter bei Preis oder Ausstattung. Insgesamt seien die Ansprüche der Mieter sehr hoch, was oft zur langen Suche führt und es gäbe zu wenige Wohnungen in der gesuchten Preisklasse (bis 700 Euro). Im Preissegment darüber sei das Angebot aber bald zu groß.

Ein Ausgleich könne, so Pisecky, im Umbau größerer Wohnungen in kleinere Einheiten erfolgen und auch in einem verstärkten Trend zu Wohngemeinschaften. Weg von der klassischen Studenten-WG hin zu anderen Zielgruppen. Wenn die gesuchte Wohnung groß und in guter Lage sein soll, rät Pisecky aufgrund der Relation zwischen Miet- und Kaufkosten zur Miete.

Im Segment der gebrauchten Eigentumswohnungen sind die Preise - wie auch prognostiziert - weiter gestiegen, so Pisecky weiter. Dies liegt einerseits am geringen Angebot, da in Wien nur 20% der Haushalte im Eigentum sind und auch daran, dass - aufgrund des Zinsniveaus - lieber vermietet als verkauft wird. Da die Preise für Erstbezugswohnungen extrem gestiegen sind, ist die gebrauchte Eigentumswohnung besonders gefragt. Da jedoch mit einer Abflachung der Preise bei Erstbezügen zu rechnen ist, wird sich auch das Preisniveau für gebrauchte Wohnungen auf dem hohen Niveau einpendeln. Im Erstbezug steigen die Preise vor allem auf Grund der enorm teuren Grundkosten nach wie vor. Mittlerweile gibt es in Wien eine hohe Anzahl an freifinanzierten Projekten und es kommt zu längeren Verwertungsfristen, speziell bei großen Wohnungen. Die, durch die Finanzkrise, verunsicherten privaten Kleinanleger haben sich mittlerweile mit Wohnungen „eingedeckt“, sodass sich die Nachfrage nach einigen „Boom-Jahren“, die auch den Preisauftrieb verursacht haben, wieder normalisiert hat. Investieren in Immobilien bleibt aktuell und so ist heute in Wien jede zweite Wohnung, die verkauft wird, eine Anlegerwohnung. Die Vermarktung bei Bauprojekten beginnt immer früher, bereits vor Baubeginn. Die kleinen Wohnungen sind meist vor Fertigstellung verkauft, die größeren und großen Einheiten oft erst deutlich danach. Bei noch im Bau oder in Planung befindlichen Projekten wäre es empfehlenswert, so Pisecky, den Anteil an kleinen Einheiten zu erhöhen, dies vor allem auch in den oberen, sehr guten Geschossen, denn der Leerstand an Wohnungen über eine Million Euro steige deutlich an. Pisecky sieht in der Zukunft ein deutliches Potential in der Nachverdichtung, um günstigeren Wohnraum zu schaffen: „In Kombination mit geringeren Baukosten und gezielten Maßnahmen zur Grundstücksmobilisierung ist auch in Wien leistbares Wohnen möglich.“

Wiener Zinshausmarkt

Der Zinshausmarkt ist umsatzmäßig weiter auf Rekordkurs und hat im Vorjahr die magische Milliardengrenze klar überschritten. Dies ergab die aktuelle Auswertung der letzten bisher noch nicht verbücherten Kaufverträge für 2016, die Otto Immobilien im Rahmen der WKO-Presskonferenz „Immobilienpreisspiegel 2017“ präsentiert. Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren einige größere Verkäufe vor allem in der Wiener Innenstadt, wo im Vorjahr fast ein Viertel des Transaktionsvolumens getätigt wurde, berichtete Dr. Eugen Otto, Eigentümer der Wiener Otto Immobilien Gruppe. Siehe dazu auch die **Detailunterlage** im Anhang.

Bundesland Burgenland

Der Trend nach oben hält auch im **Burgenland** an, konstatiert **Burgenlands** Fachgruppenobmann **Günter Buchinger**. Die Immobilienpreise im Burgenland sind im laufenden Jahr 2017 - wie nunmehr schon seit einigen Jahren - weiter gestiegen. Die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung im Zusammenhang mit guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität sind die wesentlichen Faktoren für diesen Trend.

Die rege Bautätigkeit der im Land ansässigen Siedlungsgenossenschaften haben vor allem in den Bezirksvororten und im Besonderen in der Landeshauptstadt zu einer Verknappung von geeigneten Baugrundstücken geführt und daher sind in diesem Segment teilweise stark steigende Preise zu verzeichnen.

Aber auch die Nachfrage nach Grundstücken für Betriebsansiedlungen hat aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes zu überdurchschnittlichen Preissteigerungen geführt.

Generell wird ein weiteres Ansteigen in fast allen Kategorien erwartet. Es ist jedoch abermals darauf hinzuweisen, dass die Preise im Burgenland vergleichsweise als moderat zu bezeichnen sind.

Bundesland Oberösterreich

„Baugrundstücke sind gestiegen, am stärksten im Großraum Linz (Urfahr Umgebung), und auch im Bezirk Ried im Innkreis“, so **Oberösterreichs** Fachgruppenobmann **Mario Zoidl**, der den Immobilienpreisspiegel aus oberösterreichischer Sicht analysiert. Gefallen sind die Preise für Eigentumswohnungen (Erstbezug). Am stärksten in Kirchdorf, Steyr-Land, aber auch in Urfahr Umgebung um etwa -6,3 Prozent. „Das lässt erkennen, dass die Höchstpreise der Wohnungspreise erreicht sind“, so Zoidl, der aber eine nach wie vor ungebrochene Nachfrage nach gebrauchten Eigentumswohnungen feststellt. Die größte Nachfrage herrscht in den Bezirken Braunau, Wels Land, Grieskirchen und Ried im Innkreis. Große Nachfrage gibt es außerdem bei den Anlagewohnungen wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Die Preise für Reihenhäuser sind im Fallen, am stärksten in Linz Land (fast -10 %), gefolgt von Grieskirchen und Gmunden. Gute Nachfrage und daher stark gestiegen sind die Preise hingegen in Wels Land mit +8,9 %.

Die Preise für Einfamilienhäuser sind stark gestiegen, z.B. in Eferding um +9,1 %. „Jungfamilien bauen wieder vermehrt, hier zeigen sich die gute Wirtschaftlage und die günstigeren Kredite“, so Zoidl. Die Preise für Mietwohnungen sind z.B. in Eferding gesunken (-4,7%), aber auch in Steyr, gestiegen hingegen in Linz (Urfahr +6,3%), gefolgt von Schärding.

Der Büro Markt ist stark gestiegen, u.a. in Grieskirchen um +14,3 %, was auf die steigende und besser werdende Wirtschaftssituation zurückzuführen ist, gefolgt von Braunau mit +10,9 %. Geschäftsmieten sind in Perg um +7,5 % gestiegen, in Schärding gesunken um -6,4%. Nach wie vor ist festzustellen, dass Geschäfte in guten Lagen (1a) steigen und in Nebenlagen noch immer sinken.

Bundesland Tirol

Tirols Fachgruppenobmann-Stellvertreter **Arno Wimmer** beschreibt die Situation in den jeweiligen Kategorien in **Tirol**: Die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser sind mit Ausnahme vom Bezirk Schwaz und Lienz in der Kategorie gute Wohnlage, gestiegen. Die Preissteigerungen sind je nach Bezirk und Wohnlage sehr unterschiedlich erfolgt. Im Bezirk Innsbruck Stadt sind die Preise in allen Wohnlagen überproportional gestiegen, wenngleich festgestellt werden muss, dass in Innsbruck Stadt der Anteil der Grundstücke in Höhe von 2,2% aller Verkäufe verhältnismäßig gering ist. Generell fällt auf, dass viele Grundstücke bereits gewidmet sind, die Eigentümer aber vielfach keine Verkaufsabsichten haben.

Die Preise für Grundstücke zur Betriebsansiedlung sind in den Bezirken Innsbruck-Stadt, Innsbruck-Land und Kufstein überproportional gestiegen, im Bezirk Lienz durchgehend gesunken, in den anderen Bezirken - mit Ausnahme Bezirk Schwaz - beim einfachen Nutzungswert durchaus geringfügig bis überproportional gestiegen.

Die Preise für Eigentumswohnungen - Erstbezug sind in den Kategorien normale Wohnlage mit zwei Ausnahmen, gute Wohnlage und sehr gute Wohnlage fast durchwegs gestiegen, wobei die Steigerungen moderat ausgefallen sind. In der Kategorie mäßige Wohnlage waren auch differenziert beim einfachen Wohnwert und beim mittleren Wohnwert Preissenkungen festzustellen.

In der Stadt Innsbruck werden kaum geförderte Eigentumswohnungen angeboten und ein hoher Anteil der Neubauwohnungen werden als Anlagewohnungen gekauft. Zudem entfallen in Innsbruck ca. die Hälfte aller verkauften Wohnungen auf gewerbliche Bauträger.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen sind die Preisentwicklungen sehr unterschiedlich - sowohl in den einzelnen Bezirken, in den unterschiedlichen Wohnlagen und bei den jeweiligen Wohnwerten. Auch bei den Einfamilienhäusern sind unterschiedliche Preisentwicklungen gegeben. In den Bezirken Imst, Kitzbühel, Lienz, Reutte sind in allen Wohnlagen und bei allen Wohnwerten mit wenigen Ausnahmen überwiegend geringfügige Preissteigerungen gegeben. In den anderen Bezirken sind je nach Wohnlage bzw. Wohnwert auch Preissenkungen festzustellen.

Auch bei Reihenhäusern sind mit wenigen Ausnahmen überwiegend geringfügige Preissteigerungen gegeben und in wenigen Fällen geringfügige Preissenkungen zu verzeichnen.

Die Mietpreise für Wohnungen für die die Mietzinsobergrenze nicht gelten, haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Im Bezirk Innsbruck-Stadt sind die Mietpreise überwiegend moderat gestiegen, in einzelnen Bezirken - abhängig von der Wohnlage und Wohnungsgröße - z.T. überproportional gestiegen und in einzelnen Bezirken abhängig von der Wohnlage und Wohnungsgröße z. T. auch gesunken.

Auch die Büromieten haben sich in Tirol sehr unterschiedlich entwickelt. In den Bezirken Innsbruck-Stadt, Innsbruck-Land und Kitzbühel sind bei allen Nutzungswerten Mietpreiserhöhungen festzustellen, in den Bezirken Lienz und Reutte sind bei allen Nutzungswerten Mietpreissenkungen und in den anderen Bezirken unterschiedliche Mietpreisentwicklungen je nach Nutzungswert zu verzeichnen.

Bei den Mieten für Geschäftslokale ist zu bemerken, dass sich auch in 1a-Lage, unabhängig von der Geschäftsgröße, die Preise sehr unterschiedlich entwickelt haben. Diese unterschiedlichen Mietpreisentwicklungen sind aber auch in 1b- Lage und in den Nebenlagen festzustellen. Die zunehmende Tendenz zum Onlinehandel und der Trend zu hochwertigen Verkaufserlebnisflächen haben einen verstärkten Einfluss auf die jeweiligen Mietpreise, so Wimmer abschließend.

Bundesland Vorarlberg

In **Vorarlberg** sieht Fachgruppenobmann Mag. **Günther Ammann** nach wie vor eine dynamische Entwicklung am Immobilienmarkt, wobei sich eine mittelfristige Beruhigung auf hohem Niveau abzeichnet.

Auf Grund der positiven Wirtschaftsentwicklung hat das Bundesland Vorarlberg in den vergangenen Jahren einen stetigen Zuzug bzw. Bevölkerungswachstum erfahren, was sich naturgemäß auf eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum im Miet- und Eigentumsbereich auswirkt. Dies dürfte sich mittelfristig nicht wesentlich ändern, wobei sich im Bereich der Flüchtlingsunterbringung in letzter Zeit eine deutliche Beruhigung abzeichnet.

Damit sich diese Situation auf dem Vorarlberger Immobilienmarkt auf einem vernünftigen Niveau einpendeln kann, ist es von eminenter Bedeutung, dass auf Bundesebene keine weiteren preistreibenden Steuern und Gebühren dem derzeit schon über Gebühr belasteten Immobilienbereich zugemutet werden. Das ist konkret die Immobilienertragssteuer, aber auch die Grunderwerbssteuer, die einen starken Preisschub am Vorarlberger Immobilienmarkt ausgelöst hat, gibt Ammann zu bedenken.

Auch bei angedachten Änderungen im Wohnrecht ist eine behutsame und überlegte Vorgangsweise ein Gebot der Stunde. Es darf nicht, wie in der Vergangenheit schon vorgekommen, durch legistische Maßnahmen das Gegenteil der gewünschten Effekte bewirkt werden. Gerade das Bundesland Vorarlberg leidet unter den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die mit dafür verantwortlich sind, dass viele freistehende Wohnungen und Häuser dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, appelliert Ammann an den Gesetzgeber.

Bundesland Kärnten

Aus Kärnten berichtet Mag. Michael Fohn, Obmann der Kärntner Immobilienreuhänder: Gewerblich ist sowohl bei den Grundstücken für Betriebsansiedelungen als auch beim Büromietenmarkt und an den Mieten für Geschäftslokale kein einheitlicher Trend ersichtlich: Eine generell positive Tendenz sei zwar erkennbar, aber - teilweise starke - Steigerungen, stehen - teilweise starken - Rückgängen gegenüber. Am privaten Sektor: Bei den Baugrundstücken sind ebenso wie im Neubau von Eigentumswohnungen bzw. im Sektor der gebrauchten Eigentumswohnungen und bei den Reihenhäusern durchwegs positive Tendenzen und leichte Steigerungen ersichtlich.

Bundesland Steiermark

KommR Ing. Gerald Gollenz, Fachgruppenobmann Steiermark und Fachverbandsobmann-Stellvertreter, beschreibt die Lage am Immobilienmarkt in der Steiermark: „Wie schon 2015 waren auch 2016 für den Steirischen Immobilienmarkt keine größeren Verschiebungen mehr zu erkennen, der Markt ist weiterhin stabil.“

Bei den Eigentumswohnungen Erstbezug haben das Murtal und der Bezirk Murau am meisten zugelegt, was sicherlich auch mit den Investitionen und der damit verbundenen höheren Nachfrage in diesen Regionen zu tun hat. Graz und Graz Umgebung stiegen moderat (ca. 2%), die restlichen Bezirke zeigen eher Preise nach unten. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen gab es durchwegs Erhöhungen im Bereich üblicher Wertsteigerungen, aber auf eher niedrigem Niveau.

Die Preise für Reihenhäuser sind kaum bemerkenswert gestiegen, auch bei Einfamilienhäusern gibt es eher eine Seitwärtsbewegung als große Sprünge nach oben, so Gollenz weiter.

Bei den Wohnbaugrundstücken gibt es vor allem in den mäßigen und normalen Wohnlagen Steigerungen im zweistelligen Bereich, auch gute und sehr gute Lagen waren 2016 wieder etwas teurer als im Jahr davor, wobei die Steigerung in Graz eher moderat ausfiel, derzeit muss man aber in sehr guten Lagen doch um die 380 Euro pro m² zahlen. Die größten Preisanstiege je nach Wohnlage gab es in Leibnitz, Murtal aber auch in der Südoststeiermark, wobei man dort im Durchschnitt um 40 Euro pro m² ein Grundstück sein Eigen nennen kann.

Bei den Mietwohnungen scheint in Graz der Plafond erreicht zu sein, marginalen Steigerungen stehen aber auch Reduktionen in gewissen Lagen entgegen. Auch hier gibt es im Murtal die größten Steigerungen, aber auch Bruck-Mürzzuschlag und Leoben haben zugelegt, insgesamt aber liegen auch diese Bezirke noch im Steiermark Durchschnitt.

Die Preise für Betriebsgrundstücke und Geschäftsmieten haben 2016 wieder etwas angezogen, was auf einen wirtschaftlichen Aufschwung hoffen lässt. Auch der Büromarkt kommt wieder etwas in Schwung, wobei speziell in Leibnitz und Leoben höhere Zuwächse erkennbar sind.

Abschließend kann zusammenfassend gesagt werden, so Gollenz, dass der Wohnungsmarkt weiterhin auf sehr gutem Niveau agiert, speziell in Graz und Großraum Graz werden neue Projekte den Markt auch weiterhin beeinflussen. Nach wie vor ist der Zuzug nach Graz und Umgebung ungebrochen, die Entwicklung neuer Stadtteile in Graz erfordert aber ein sehr hohes Investment für die notwendige Infrastruktur, während in den Bezirken Schulen, Kindergärten, Postämter und Polizeistationen schließen. Die Politik ist daher mehr denn je gefordert, Maßnahmen zu treffen, die die Regionen stärken und wieder für die Menschen lebenswert machen, ist es Gollenz ein echtes Anliegen. Die Steirische Immobilienwirtschaft wird auch weiterhin alle Regionen untersuchen und bearbeiten.

Standortentwicklung 2016

Wie in den Vorjahren wurden im Rahmen der Frequenzerhebung im Oktober 2016 am Standort Stephansplatz in Wien die meisten PassantInnen von Österreich gezählt.

Die Maria-Theresien-Straße in Innsbruck bleibt mit einem Frequenzplus von 4% auf Platz zwei vor der Linzer Landstraße mit einem Plus von 1%.

Graz erreicht mit einem Frequenzzuwachs von 5% Platz vier, gefolgt von Salzburg, Klagenfurt und St. Pölten. Leoben bleibt 2016 auf Rang acht vor Bregenz, das erstmals statt Villach in die Top zehn aufrückt und Krems, das Platz zehn beibehält.

Seit 2000 erhebt Stadtentwicklerin Mag. Constanze Schaffner die Passantenfrequenz in Österreichs Innenstädten, die jährlich von CITY TEAM - Stadt- und Standortentwicklung in Form eines Frequenzreports publiziert werden.

Tabelle Veränderungen PS 2016/PS 2017

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie in Tabellenform die Durchschnittswerte auf Bezirksebene. Alle Detaildaten finden Sie im gedruckten Immobilienpreisspiegel 2017, den wir Ihnen gerne zusenden.

Alle Werte sind Eurobeträge pro Quadratmeter. Bei den angegebenen Durchschnittsmieten handelt es sich um die Nettomiete pro Quadratmeter plus Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer (Wohnungsmieten zuzügl. 10%, Büro/Geschäftslokale zuzügl. 20%). Bei den Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge umsatzsteuerneutral.

Rückfragehinweise:

Für Detailinformationen zum **Immobilienpreisspiegel** betreffend unterschiedliche Lagen, Kategorien etc. steht Ihnen der Fachverband der Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich, unter der Telefonnummer 0590900-5526 oder per E-Mail an immobilienwirtschaft@wko.at gerne zur Verfügung.

Zum **Zinshausbericht** steht Ihnen die Otto Immobiliengruppe (Herr Dr. Eugen Otto bzw. Herr Mag. Richard Buxbaum) unter +43 650 350 90 36 (Pressesprecherin Frau Katharina Scheidl-Aziz) für Fragen zur Verfügung.

Bei Fragen zu den **Frequenzdaten** hilft Ihnen Frau Mag. Constanze Schaffner von CITY TEAM unter der Telefonnummer +43 (0) 699 1 944 94 04 oder per E-Mail an marketing@cityteam.at gerne weiter.

Wiener Zinshausmarkt 2016 mit Milliarden-Umsatz

Knappes Angebot: Preise außerhalb des Gürtels deutlich gestiegen

Der Wiener Zinshausmarkt ist umsatzmäßig weiter auf Rekordkurs und hat im Vorjahr die magische Milliardengrenze klar überschritten. Dies ergab die aktuelle Auswertung der letzten bisher noch nicht verbücherten Kaufverträge für 2016, die Otto Immobilien am Mittwoch im Rahmen der WKO-Presskonferenz „Immobilienpreisspiegel 2017“ präsentierte. Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren einige größere Verkäufe vor allem in der Wiener Innenstadt, wo im Vorjahr fast ein Viertel des Transaktionsvolumens getätigt wurde, berichtete Dr. Eugen Otto, Eigentümer der Wiener Otto Immobilien Gruppe.

Das Angebot an Häusern sei weiterhin knapp, die Suche nach guten Objekten gestalte sich außerordentlich schwierig, so Eugen Otto. Dies führe vor allem in den Regionen außerhalb des Gürtels zu deutlichen Preissprüngen bei den Mindestpreisen, heißt im Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht (Frühjahrsausgabe 2017). So etwa im 10. und 11. Bezirk, wo die Mindestpreise um 20 % anstiegen. Ebenfalls starke Zuwächse gab es in der Region 9 (16. und 17. Bezirk) mit 18 % und in der Region 7 (12., 14. und 23. Bezirk) mit 14 %. Die einzige größere Erhöhung der Mindestpreise innerhalb des Gürtels wurde in der Region 5 (8. und 9. Bezirk) mit einer Steigerung von 15 % verzeichnet.

Die Maximalpreise blieben laut Otto Immobilien auf hohem Niveau stabil. In der Region 6 (10. und 11. Bezirk), den Regionen 3 (3. und 4. Bezirk) und 12 (21. und 22. Bezirk) wurden leichte Zuwächse mit jeweils 8,3 %, 5,9 % und 5,3 % verzeichnet.

Stabil bis leicht sinkend präsentieren sich auch die aktuellen Renditen: Anleger können derzeit mit Maximalrenditen zwischen 2,9 % in der Region 1 (1. Bezirk) und 4,6 % in der Region 12 (21. und 22. Bezirk) rechnen. Die Spitzenrendite für

das beste Objekt in der besten Innenstadtlage - sie entspricht der Mindestrendite im ersten Bezirk - bleibt mit 1,2 % unverändert.

Bei den Preiskategorien zeigt sich neuerlich: Jede zweite Transaktion des Vorjahres lag in der Kategorie von 1,0 Mio. Euro bis 2,5 Mio. Euro. Fast 90 % der Verkäufe betrafen Immobilien bis 5 Mio. Euro.

Zinshauskäufer: Unternehmen werden immer stärker

Weitere interessante Details der Auswertung von Otto Immobilien: Bei den Käufern dominierte zuletzt klar die Gruppe der Unternehmen, sie wird aber auch auf Verkäuferseite immer stärker. So gingen im Vorjahr knapp 70 % aller Käufe sowie 45 % aller Verkäufe von Unternehmen aus. Konkret waren das + 10 %-Punkte bei den Käufen und + 4 %-Punkte bei den Verkäufen.

Als Quellen für den ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht dienten neben eigenen umfangreichen Recherchen die Eintragungen im öffentlichen Grundbuch, der Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited, der Kulturgüter-Kataster der Stadt Wien, Daten der Statistik Austria sowie der MA 5. Mit Stichtag 15.2.2017 waren in Wien nur noch 14.547 Gründerzeit-Zinshäuser nach der von Otto Immobilien entwickelten Methodik vorhanden.

Katharina Scheidl-Aziz
Presse und Kommunikation
OTTO IMMOBILIEN GRUPPE
Riemergasse 8,
A 1010 Wien
Tel +43 (1) 512 77 77-336
Mobil 0650 3509036
k.scheidl@otto.at

Die Wiener Otto Immobilien Gruppe zählt mit mehr als 70 Experten zu den wenigen unabhängigen und eigentümergeführten Immobiliendienstleistern in Österreich. Vor 60 Jahren am Stammsitz Riemergasse 8 in der Wiener Innenstadt gegründet, bietet das Unternehmen seinen Kunden fundierte Beratung in den Bereichen Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Seit Jänner 2011 besteht mit Knight Frank, dem weltgrößten privaten Immobilienberater, eine exklusive Partnerschaft für Österreich.



Aktuelle Studie

Passantenfrequenz in Österreichs Innenstädten 2016

Seit 2000 erhebt **Stadtentwicklerin Mag. Constanze Schaffner** die **Passantenfrequenz innerstädtischer Lagen in Österreich**, die jährlich von **CITY TEAM – Stadt- und Standortentwicklung** in Form eines **Frequenzreportes** publiziert werden.

Frequenzzahlen zählen zu den wichtigsten Kennzahlen bei der **Beurteilung von Bonität und Attraktivität** eines Standortes.

Erhebungsmethodik:

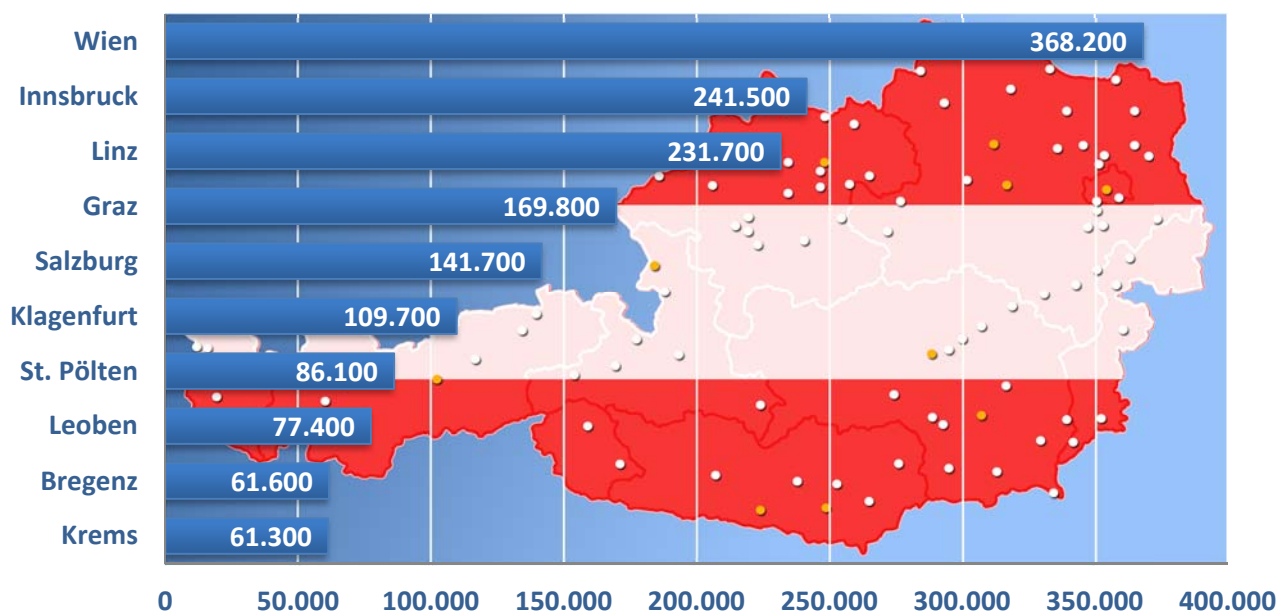
Die Top-Ten-Frequenzwerte wurden im **Oktober 2016** mittels **Videoaufzeichnung und händischer Auszählung** eine Woche lang von **Montag bis Samstag von 8.00 bis 19.00 Uhr** erhoben.

An allen untersuchten Standorten wurden Personen gezählt, die die jeweiligen Zähllinien passierten, d.h. in beide Richtungen hin- und hergingen. PassantInnen, die die Zähllinien zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal passierten, wurden ein weiteres Mal gezählt.

Aus der Zählung ausgenommen wurden Postzusteller, Sicherheitspersonal und Lieferanten, die die Zähllinien mehrfach kreuzten.

Personen unter geschätzten 15 Jahren wurden in den Zählungen nicht berücksichtigt, da sie nicht in die relevante Einkommensklasse fallen.

Top-Ten-Frequenzwerte 2016:



Wien ist Spitzenreiter bei der Passantenfrequenz, gefolgt von Innsbruck und Linz

Wie in den Vorjahren wurden im Rahmen der Frequenzerhebung im Oktober 2016 am Standort Stephansplatz in Wien die meisten PassantInnen von Österreich gezählt.

Die Maria-Theresien-Straße in Innsbruck bleibt mit einem Frequenzplus von 4% auf Platz 2 vor der Linzer Landstraße mit einem Plus von 1%.

Graz erreicht mit einem Frequenzzuwachs von 5% Platz 4 gefolgt von Salzburg, Klagenfurt und St. Pölten. Leoben bleibt 2016 auf Rang 8 vor Bregenz, das erstmals statt Villach in die Top 10 aufrückt und Krems, das Platz 10 beibehält.

Exklusiv für Journalisten:



Die **Ergebnisse einzelner Stadtgemeinden** in Österreich sind **auf Anfrage** erhältlich:



Mag.ª Constanze Schaffner
Dellach 3; A-9300 St. Veit/Glan
Tel.: +43 (0) 4215 / 218 97
Mobil: +43 (0) 699 / 19 44 94 04
Fax: +43 (0) 463 / 26 55 26 95 35
Mail: office@cityteam.at