

## **PRESSEAUSSENDUNG**

**Wien, 27.12.2017**

### **s REAL: Rückblick 2017 / Ausblick 2018**

- Internationale Immobilieninvestments in allen Bereichen
- Gesellschaftlicher Wandel heizt Nachfrage nach Kleinwohnungen an
- Trend zum Einfamilienhaus am Land
- Baukosten senken
- Bundesländer-Newsticker

#### **Internationale Suche nach Investmentmöglichkeiten**

Die internationale Suche nach Veranlagungsmöglichkeiten auf dem Immobilienmarkt ist in Europa weiterhin spürbar, und auch Österreich ist im Fokus internationaler Investoren. Investments sind dabei in allen Assetklassen zu finden und reichen von Einkaufszentren über Fachmarktzentren und Büroimmobilien bis hin zu Logistikflächen. Auch Wohnimmobilien sind bei Investoren wieder stark begehrt. Hier kommt es vermehrt zu Gesamtverkäufen neuer Mehrfamilienhäuser, die sich noch in der Bau- oder sogar erst in der Planungsphase befinden. Dies deshalb, weil mittlerweile ein ähnlicher Preis wie im Verkauf der einzelnen Einheiten erzielt werden kann.

Im Investmentbereich sind viele Preiszuwächse der letzten Jahre auch durch Renditenverzicht erzielt worden. Das Anziehen der Konjunktur beflügelt die Hoffnung auf die wirtschaftliche Verbesserung der Fundamentaldaten. Die Renditen im Bereich Wohnen betragen derzeit in mittleren und guten Wohnlagen rund 3 %, wobei sehr gute Lagen deutlich darunter liegen. Im Gewerbe- und im Investmentbereich können mit Mühe 4 % Rendite erzielt werden. Höhere Renditen sind eher außerhalb des Großraums Wien in den Landes- und Bezirkshauptstädten zu erzielen.

#### **Gesellschaftlicher Wandel und die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt**

Der gesellschaftliche Wandel – immer weniger Personen leben in einem Haushalt – ist deutlich am Immobilienmarkt zu spüren und geht schneller, als der Bestand geändert werden kann. So sind Wohnimmobilien im Schnitt 60 – 80 Jahre alt und mit durchschnittlich fast 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu groß für eine steigende Anzahl an Ein-Personen-Haushalten, und dadurch ergibt sich weiterhin ein Mangel an kleinen Wohnungen. Michael Pisecky, Geschäftsführer der s REAL, rät deshalb allen Bauträgern: „Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen ist weiterhin hoch. Es ist daher sinnvoll, kleine Wohnungen auch bis in die obersten Stockwerke zu errichten und so diese Nachfrage auch zu bedienen.“ Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche sind vor allem auch bei Anlegern gefragt, weil diese gut vermietet werden können. Größere Wohnungen werden hingegen überwiegend von Eigennutzern gekauft.

Der Trend zum Einfamilienhaus hält an und wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken, denn diese sind teilweise sogar günstiger als große Wohnungen. Dazu kommt der Wunsch der ÖsterreicherInnen nach Freiflächen und am Land leben zu wollen. In einer österreichweiten Umfrage von s REAL und der Immobilienplattform wohnnet.at mit über 2.000 TeilnehmerInnen präferieren 43 % das Wohnen am Land. Abseits von Preis und Lage ist vor allem ein Garten für 27 % besonders wichtig bei einer Immobilie. Am Land sind außerdem die Energiepreise günstig, und die moderne Arbeitswelt mit Home-Office und Gleitzeitmöglichkeiten ermöglicht es, mitunter nur noch 2-3 Mal pro Woche ins Büro fahren zu müssen. „Die Menschen nehmen durch veränderte Rahmenbedingungen wie geringere Wohnkosten und flexible Arbeitszeiten mittlerweile wieder längere Anfahrtszeiten zum Arbeitsplatz in Kauf als noch vor einigen Jahren“, so Pisecky.

Im Segment der exklusiven Immobilien gibt es nach wie vor lange Verwertungszeiträume. Die Verkäufer solcher Immobilien vertrauten hier aber auch im letzten Jahr gerne auf die bewährten Vermarktungskonzepte der s REAL.

### **Baukosten senken**

Österreichs Wohnbauförderungsmodelle kosten viel Geld und müssen hinterfragt werden: „In Zeiten niedriger Zinsen ist Wohnbauförderung unwirtschaftlich. Eingriffe der Länder bei Förderungen in das Bauvorhaben und teilweise auch in die Gewerke, schrecken viele Bauträger zusätzlich ab, so dass es fast keinen geförderten Wohnbau mehr gibt. Eine Neuorientierung im geförderten Wohnbau wäre also dringend erforderlich. Dieser ist mit seiner hohen Qualität teurer als der Wohnbau nach Bauordnung“, so Pisecky. Das Ziel müsse es daher sein, die Neubaukosten zu senken. „Bis zu 25 % geringere Baukosten sind ohne Qualitätsverlust und somit ohne Nachteile für BewohnerInnen möglich“, weiß Pisecky. Kostentreiber sind vor allem Bauauflagen seitens der öffentlichen Hand und die Überwälzung von Infrastrukturkosten. Mieten steigen zusätzlich auch durch Erhöhung der Bewirtschaftungskosten, durch bessere Ausstattung und weil es generell mehr neue, qualitativ hochwertige Mietwohnungen gibt.

### **Bundesländer-Newsticker**

#### **Wien, Niederösterreich, Burgenland**

Das Jahr 2017 war im Bereich Neubau-Erstbezugsimmobilien im Osten Österreichs stark getrieben vom Wunsch nach Sicherheit, Vorsorgewohnungen blieben auch 2017 eine interessante Anlagealternative. Möglich machten dies historisch niedrige Zinssätze, Fixzinssätze auch bei langen Laufzeiten, mangelnde Alternativen im Investmentbereich und weiterhin starkes Bevölkerungswachstum in den Ballungsgebieten. In Wien entstanden durch die Erweiterung der U-Bahnlinien U1 und U2 neue Viertel, der Trend weg von der Postleitzahl hin zur spannenden Mikrolage ist eingeleitet. Neubauwohnungen werden kleiner, Grundrisse smarter und damit bleiben trotz steigender Preise pro Quadratmeter die Kaufpreise insgesamt interessant. Auch Lagen im Speckgürtel bis ins Tullnerfeld, nach St. Pölten und Krems entwickeln sich gut. Dort entstehen nun ebenfalls zahlreiche Wohnprojekte, die mit günstigen Kaufpreisen locken und so eine ertragreiche Alternative darstellen. Auch 2018 bleiben die Aussichten für Immobilieninvestments hervorragend, stabile Sachwerte mit Wertsteigerungspotenzial können nicht nur wertgesicherte Einnahmen bringen, sondern natürlich auch der Eigenvorsorge dienen und sind daher weiterhin angesagt.

In Niederösterreich und hier besonders rund um Wien ist die Nachfrage nach Grundstücken wesentlich größer als das Angebot. Einfamilienhäuser mit Kaufpreisen zwischen 400.000 und 600.000 Euro sind sehr stark nachgefragt. Das Bevölkerungswachstum im sogenannten Speckgürtel rund um Wien hat in den letzten Jahren viele großvolumige Wohnbauten aus dem Boden schießen lassen, der Ausbau der Infrastruktur konnte damit aber oft nicht Schritt halten. Um das Wachstum besser steuern zu können, nehmen nun viele Gemeinden ihre Regelungen zur Bebauungsdichte zurück und beschränken damit die Anzahl der Wohneinheiten pro Bauplatz. Einige Gemeinden haben sich sogar zu Bausperren für das ganze Gemeindegebiet oder Teile davon entschlossen, um ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

#### **Oberösterreich:**

In Oberösterreich haben sich 2017 die Transaktionszahlen und Volumina bei Verkäufen von Wohnimmobilien auf dem hohen Niveau von 2016 eingependelt. In den Bezirksstädten gibt es preislich teilweise noch Potenzial nach oben, insgesamt sind jedoch nur mehr moderate Steigerungen zu

erwarten. Im Zentralraum Linz sind die Einfamilienhauspreise nahezu gleich geblieben. Bei den Eigentumswohnungen sind die Quadratmeterpreise 2017 um etwa 3 % gestiegen, nach den Preissprüngen der letzten Jahre ist diese Entwicklung allerdings sehr moderat. Die hohe Nachfrage nach Kleinwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern ist nach wie vor ungebrochen – egal, ob Miete oder Eigentum; hier fehlt das Angebot im unteren und mittleren Preissegment.

Deutlich zu erkennen ist die Sehnsucht der Immobilienkäufer nach einer einigermaßen erträglichen Verkehrsanbindung in Richtung Arbeitsplatz, die Schmerzgrenze ist diesbezüglich nach wie vor sehr hoch, besonders in der Landeshauptstadt. Die Entwicklung entlang der Hauptverkehrsinfrastruktur ist somit jedenfalls gewährleistet, spektakuläre Preissteigerungen sind in Oberösterreich für 2018 aber nicht zu erwarten.

### **Salzburg:**

Das Angebot an Wohnimmobilien war im Jahr 2017 im Bundesland Salzburg besser als in den Vorjahren. Auch in der Stadt Salzburg gibt es derzeit eine gute Auswahl an Eigentumswohnungen. Auch im Jahr 2018 sollte dieser Trend anhalten und das derzeitige Preisniveau unverändert hoch bleiben. Das obere Preissegment kommt zunehmend unter Druck, denn Interessenten sind nicht mehr bereit, um jeden Preis zu kaufen. Die Nachfrage nach Mietobjekten, besonders nach kleineren und vor allem leistbaren Wohneinheiten ist steigend. Die Entwicklung in den Regionen Salzburgs ist sehr unterschiedlich, jedoch ist in keiner Region mit größeren Preissprüngen zu rechnen.

### **Steiermark:**

Weiterhin dominiert der starke Zuzug in die Städte den steirischen Immobilienmarkt. Allein Graz wächst pro Jahr um rund 5.000 bis 6.000 Einwohner. Auch der Bezirk Graz-Umgebung und der Süden der Steiermark wachsen mit. Die Obersteiermark hingegen stagniert, wobei auch dort der Zuzug von den ländlichen Gebieten in die Bezirksstädte spürbar ist.

In den Städten dominiert vor allem die Nachfrage nach Wohnungen. Dem gegenüber steht in der Steiermark ein großes Angebot an neu errichteten Wohnanlagen. Es wird in einer sehr hohen Baudichte verbaut, und die Wohneinheiten sind meistens zwischen 40 und 45 m<sup>2</sup> groß. Vor allem für Zwei-Zimmer-Wohnungen in dieser Wohnungsgröße gibt es die höchste Nachfrage. Das gilt sowohl für den Kauf, als auch für die Miete. Die Wohnungspreise sind von 2009 bis 2014 massiv gestiegen (ca. 25 %) und steigen seither jährlich um rund 1 bis 2 %. Für gute Lagen betragen die Preise im Neubau im Durchschnitt rund 3.500 Euro/m<sup>2</sup> und in Toplagen bis zu 4.700 Euro/m<sup>2</sup>.

Die größte Herausforderung für die nächsten Jahre wird sein, das Verkehrsaufkommen in den Regionen zu bewältigen, wo der Zuzug extrem groß ist, und für diese Städte auch die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Eine weitere Herausforderung ist die Sicherstellung, dass das Wohnen leistbar bleibt. In der Steiermark gibt es interessante Förderungen für die Sanierung von Altbestand, von der auch Mieter später in Form einer Wohnbeihilfe profitiert. Für den Kauf einer Eigentumswohnung gibt es kaum Förderungen, in diesem Bereich profitieren Käufer jedoch derzeit noch vom niedrigen Zinsniveau.

### **Kärnten:**

Im Jahr 2018 wird in Kärnten wieder eine neue Wohnbauförderung eingeführt. Diese neue Wohnbauförderung sieht im Wesentlichen eine Erhöhung der Einkommensgrenzen und eine Entschärfung der energetischen Mindeststandards vor. Das Fördermodell mit Direktzuschüssen und Förderkrediten bleibt aufrecht. Neu ist auch, dass es nun mehr Möglichkeiten von Bonusbeträgen zur Erhöhung der Förderung gibt.

Beinahe unverändert zeigt sich der Immobilienmarkt. In den großen Städten Klagenfurt und Villach bleibt die Nachfrage hoch. Dadurch liegen da auch die Preisentwicklungen über dem Markt.

Insbesondere in Spittal an der Drau ist eine größere Bewegung zu erkennen. Der s REAL Makler und Bauträger Hermann Regger wird mit einem neuen Projekt die Innenstadt neu gestalten. Das Projekt beinhaltet sowohl Wohnimmobilien, als auch Flächen für die kommerzielle Nutzung.

Gut nachgefragt waren in Kärnten wieder Freizeitwohnsitze, insbesondere jene mit einer entsprechenden Widmung. Insbesondere in den Fremdenverkehrsregionen blieb und bleibt die Nachfrage hoch. Die Regelungen für einen Zweitwohnsitz sind nach wie vor unbefriedigend.

### **Tirol:**

In Tirol befinden sich mit Innsbruck und Kitzbühel gleich zwei der teuersten Städte Österreichs. Die Preise für Neubauwohnungen in Innsbruck bewegen sich, abhängig von Lage und Ausstattung, bereits um die 5.000 Euro/m<sup>2</sup> und mehr. Im Jahr 2017 war insbesondere im Unterinntal eine Steigerung der Immobilien-Transaktionen bemerkbar. Der Immobilienmarkt hat sich auf hohem Preisniveau konsolidiert. Aufgrund der Topographie sind bebaubare Grundstücke in Tirol nur sehr begrenzt vorhanden, und dadurch sind die Preise im Vergleich zu Rest-Österreich besonders hoch, vor allem in Innsbruck und den umliegenden Gemeinden. Darüber hinaus grenzen Bauvorgaben und Vorschriften die Bebauung bzw. Nachverdichtungen stark ein.

Die Debatte über eine Baulandmobilisierung wird seit Jahren geführt, derzeit ist aber leider nicht zu erkennen, dass hier in naher Zukunft viel passieren wird, etwaige Impulse seitens der Politik wären wünschenswert. Es ist eine unverändert hohe Nachfrage nach Bestands- und Neubauimmobilien vorhanden, insbesondere kleinere Wohneinheiten bleiben für den Eigenbedarf und als Kapitalanlage begehrt, wenngleich die Leistbarkeit - trotz historischem Niedrigzinsniveau – eine Herausforderung darstellt. Auch 2018 rechnet s REAL in diesem Bundesland weiterhin mit moderaten Preissteigerungen von ca. 2 bis 3 %.

### **Vorarlberg:**

Wohnen in Vorarlberg wird immer teuer. Die Preiskurve kennt nur eine Richtung: steil nach oben. Eigentumswohnungen und Grundstücke sind deutlich teurer geworden. Kleinere Haushaltsgrößen sorgen für eine große Nachfrage speziell bei Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup>. In Summe ist es eine Vielzahl an Faktoren, die für den Anstieg der Preise verantwortlich sind. Und daran dürfte sich so schnell auch nichts ändern.

Gestiegen sind in den letzten zehn Jahren auch die Mieten. Bis 2014 war der Anstieg moderat, danach zeigt die Preiskurve deutlich nach oben. Die Steigerungsraten bei Mieten sind im Vergleich zu Wohnungen und Grundstücken geringer. Trotz einer enormen Nachfrage nach Mietwohnungen rechnet s REAL nicht damit, dass die Mietpreise in den Himmel wachsen. Anders die Situation bei Grundstücken. Die Preise werden weiter steigen, weil Bauland in diesem kleinen, gebirgigen Bundesland ein knappes Gut bleibt. Besonders betroffen: Die Preise von Grundstücken in sehr guten Lagen.

### Rückfragen an:

s REAL Immobilienvermittlung GmbH, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Mag. (FH) Ulrike Klinger, Tel. +43 (0)5 0100 - 26217,  
Mobil: +43 (0)5 0100 6 - 26217, E-Mail: [ulrike.klinger@sreal.at](mailto:ulrike.klinger@sreal.at)

floorfour – Agentur für Kommunikation  
Mehrdokht Tesar, Tel. +43 (0)699 17131621, [tesar@floorfour.at](mailto:tesar@floorfour.at)