

RE/MAX steigerte 2017 Honorar-Umsatz um 12,5%



<https://www.apa-fotoservice.at/galerie/11638> Im Bild vl.: Bernhard Reikersdorfer, MBA (Geschäftsführung RE/MAX Austria) und Mag. Anton Nenning (Managing Director RE/MAX Austria)

Credit: RE/MAX/APA-Fotoservice/Schedl
Fotograf: Ludwig Schedl

Utl.: Immobilienmarkt 2018: steigende Preise, zu wenig Angebot =

Wien (OTS) - Der RE/MAX-Immobilien-Zukunfts-Index sagt in Summe für Österreich für 2018 ein minimal steigendes Immobilienangebot, eine etwas steigende Nachfrage und in Summe steigende Preise voraus. Aber alles in geringerem Umfang als zuletzt.

Die aktuellen Pressefotos von der Pressekonferenz finden Sie auf [www.ots.at] (<http://www.ots.at/>), den RE/MAX Immobilien-Zukunftsindex, die Detailergebnisse und die Statements aus den Bundesländern und Grafiken mit Bundesländer- und Immobilien-Preistrends auf [www.remax.at/Presse/Pressemappe] (<http://www.remax.at/Presse/Pressemappe>).

Zwtl.: Markt-Erwartungen für 2018: Immobilienmarkt bleibt dynamisch

Der RE/MAX Immobilien-Zukunfts-Index ist die Summe der Expertenmeinungen von rund 560 Immobilien-Fachleuten in ganz Österreich. Er prognostiziert:

~

- * Immobilien-Angebot steigt minimal, Nachfrage dagegen wesentlich stärker
- * Spitzenwerte der Wohn-Preissteigerungen liegen unter den Vorjahres-Steigerungsraten
- * Nachfrage und Preis am Stadtrand und in den Landgemeinden positiver als zuletzt
- * Wohnungspreise beim Kauf steigen stärker als Mieten

* Gewerbe-Immobilien immer noch mit schwachen Aussichten, aber signifikant besser als in den Jahren zuvor.

* Miet- und Eigentumswohnungen in zentralen Lagen mit deutlich stärkerer Nachfrage und im Vergleich moderat steigenden Preisen

* Baugrundstücke wieder stärker nachgefragt als im Vorjahr, Einfamilienhäuser bleiben weiter im Trend

* 2018 ist für Wohnimmobilien weiterhin mit leicht steigenden Preisen zu rechnen

~

Zwtl.: RE/MAX in Österreich 2017:

~

* Honorar-Umsätze stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 12,5%

* deutlichste Steigerungen in Wien, Steiermark, Tirol und Salzburg

* erstmals wurden über 10.000 Transaktionsseiten mit einem Immobilienwert von beinahe 1,45 Mrd. Euro begleitet

~

2017 war wieder ein außergewöhnlich gutes Immobilien-Jahr. Es bringt möglicherweise - knapp aber doch - einen neuen Rekord an Immobilien-Verkäufen in Österreich. Es werden laut Hochrechnung wieder über 120.000 Immobilien-Verkäufe im Jahr 2017 verbüchert. Die endgültigen Zahlen wird der RE/MAX ImmoSpiegel im März 2018 präsentieren.

<a><a>„Das zwar leicht rückläufige, aber noch immer durchwegs gute Immobilienangebot, die nach wie vor gute Nachfrage, die weiterhin fehlenden alternativen Geldanlagemöglichkeiten und das anhaltend historisch niedrige Zinsniveau haben - wie bereits im Jahr davor - wesentlich dazu beigetragen, dass das Jahr 2017 wieder ein ausgesprochen gutes Immobilienjahr wurde“, so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

Zwtl.: RE/MAX 2017:

Rekordjahr in der Firmengeschichte

RE/MAX, die Nummer 1 in der Immobilienvermittlung in Österreich, konnte den Umsatz des Vorjahres nochmals um 12,5% steigern. „Die Freude über die neuerliche Umsatzsteigerung ist natürlich riesig. Der Mehrwert unserer Dienstleistung wird von den Kunden immer mehr wahrgenommen. Neben der tollen Arbeit der RE/MAX Kolleginnen und

Kollegen in den jeweiligen Regionen sind vor allem die flächendeckende Präsenz, die im RE/MAX-Netzwerk gelebten Werte wie Transparenz, permanente Weiterbildung und Kooperation und die starke, bekannte Marke wesentliche Erfolgsbausteine", sagt Reikersdorfer. Die deutlichsten Umsatzsteigerungen im RE/MAX-Netzwerk gab es 2017 in den Bundesländern Salzburg (+27,8%), Steiermark (+23,5%), Wien (+23,0%) und Tirol (15,8%), gefolgt von Oberösterreich (+7,7%) und Niederösterreich (+6,6%).

Zwtl.: Ziele für 2018

Für das Jahr 2018 hat RE/MAX Austria wieder ambitionierte Ziele. Neben der Steigerung der Marktanteile im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien stehen vor allem die Expansion des Netzwerkes mit weiteren Standorten (u.a. Kitzbühel) bzw. zertifizierten Immobilien-Experten und erhebliche Investitionen im Technologie-Bereich - in erster Linie für die Endkunden - im Fokus. „In den letzten Jahren haben wir im RE/MAX-Netzwerk umfangreiche strategische Vorbereitungen getroffen und Investitionen getätigt, um für die Zukunft bestens gerüstet zu sein. Die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Jahr 2018 sind geschaffen, wir blicken voller Freude und Zuversicht auf ein herausforderndes, aber sicherlich interessantes Jahr“, legt Reikersdorfer dar.

Zwtl.: PROGNOSE IMMOBILIENMARKT 2018:

Weiter bergauf, aber langsamer als zuletzt!

Die 560 RE/MAX-Experten erwarten für 2018 ein durchwegs positives Jahr, nämlich Anstiege beim Immobilien-Angebot und bei der Nachfrage, wengleich in geringerem Umfang als noch für 2017. So erwarten sie ein Nachfrage-Plus von 3,9%, aber nur ein um +1,3% größeres Angebot. Weil die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter aufgeht, wird das wohl auch der Preis entsprechend abbilden, nämlich mit einem Plus von 4,5% über alle Gebiete, Immobilientypen und Preisklassen gemeinsam. Der preistreibende Faktor ist dabei vor allem das Angebot, das ohnedies schon seit geraumer Zeit zu gering ist und auch 2018 mit dem Nachfragewachstum nicht mithalten kann.

„Dies ist natürlich nur ein grober Indikator, der aber die Stimmungslage im Zeitverlauf über die Jahre recht gut charakterisiert. Je feiner man nach Immobilientyp, Gegend, Ortsgröße und Preisklasse segmentiert, desto präziser und spezifischer sind

Aussagen möglich, solange die statistische Basis ausreicht. Mit unserem Experten-Pool sind wir mittlerweile in einer Größenordnung, mit der professionelle Umfrageinstitute repräsentative Aussagen für die österreichische Gesamtbevölkerung mit hoher Sicherheit und geringer Schwankungsbreite treffen", erklärt Mag. Anton E. Nenning, RE/MAX Austria Managing Director.

Es wurden wieder die 17 wichtigsten Kombinationen aus Lage und Immobilientyp, separat nach Angebot, Nachfrage, Preis und Bundesland, analysiert. „Im Großen und Ganzen ist eine hervorragende Grundstimmung zu sehen: Viele Immobilien-Markt-Segmente sind im Plus, aber ohne panische Extremspitzen. Einige leichte Verschiebungen können zur Marktentspannung beitragen, und signifikante Verbesserungen im Bereich der Gewerbe-Immobilien sind zu beobachten", meint Nenning weiter.

Zwtl.: Die Preissegmente bestimmen den Trend

Im oberen Preissegment sinkt die Immobilien-Nachfrage weniger als im Vorjahr (-1,3%), das Angebot steigt annähernd gleich wie im Vorjahr (+1,3%) und der Immobilien-Preis dreht von minimal sinkend auf minimal steigend (+0,6%). „Die Prognose für Immobilien der gehobenen Preisklasse ist durchaus noch verhalten, aber wieder um eine Spur besser als vor einem Jahr", erläutert Nenning.

Im mittleren Preissegment bleibt die Nachfrage-Dynamik auf Vorjahresniveau deutlich positiv (+4%). Etwas weniger als im Vorjahr wächst das Angebot, aber immer noch gering steigend (+1,3%) und damit ziehen die Preise deutlich um +4,3% an. Das sind 0,9 Prozentpunkte mehr als in der Vorjahresprognose.

Im unteren Immobilien-Preissegment wäre theoretisch der große Markt, wenn das Angebot mit der Nachfrage mithalten könnte. In diesem Segment ist die Nachfrage immer größer und sie bleibt weiterhin besonders dynamisch (+7,8%), selbst wenn das Plus geringer ausfällt als im Vorjahr. Leider bleibt das Angebot im unteren Segment beinahe konstant (+0,3%), angesichts dessen ist die Erwartung einer Preissteigerung von +5,6% plausibel (+0,5 Prozentpunkte gegenüber der letzten Prognose). „Nach Preisklassen differenziert wird sich der Wohnimmobilienmarkt 2018 grundsätzlich ähnlich wie 2017 präsentieren, allerdings etwas entspannter im oberen Preissegment und etwas mehr unter Nachfrage-Druck im unteren. Eine sozialpolitische Entspannung bezüglich der Eigentumswohnungspreise im Einstiegssegment ist

demzufolge nicht zu erwarten", folgert Nennung.

Zwtl.: Mietwohnungen in Top-Lagen: immer noch sehr beliebt, aber nicht mehr ganz so heiß

Auch für 2018 erwarten die RE/MAX-Immobilien-Experten - wie in den Vorjahren - eine deutliche Nachfragesteigerung bei Mietwohnungen in zentraler Lage, allerdings auf spürbar niedrigerem Niveau als noch im Jahr zuvor (+5,5% statt +7,6%). Das ergibt zusammen mit den Eigentumswohnungen den zweiten Rang bezüglich der Nachfrage. Das Angebot wächst, wenngleich minimal geringer als 2017. Insgesamt sollte daraus bei Neuvermietungen eine Steigerung bei frei zu vereinbarenden Mieten von +3,7% resultieren. Zum Vergleich die Prognose für 2017: Damals lag dieser Wert noch bei +4,1%.

Zwtl.: Eigentumswohnungen in Top-Lagen: höchster Preisanstieg

Wie bereits erwähnt sind die Eigentumswohnungen in zentralen Lagen bei der Nachfrage ganz vorne mit dabei: Den RE/MAX-Experten zufolge soll die Nachfrage um +5,5% steigen, das ist um -1,7 Prozentpunkte geringer als zuvor. Wieder ein Indikator für die positive Grundstimmung, wenngleich mit einer geringen Verlangsamung des Wachstums. Das Angebot soll im selben Umfang wie zuletzt wachsen, nämlich um +1,2%. Weil ja schon seit Jahren ein Nachfrageüberhang gegeben ist, und auch aufgrund der Neubauten und Sanierungen eine laufende Qualitätsverbesserung eingepreist wird, erwarten die RE/MAX-Experten eine Preissteigerung von +5,6%. „Für Anleger, die nicht die unbestreitbare Sicherheit im Auge haben, sondern die laufende Rendite, schmälert sich diese weiter, weil die frei zu vereinbarenden Mietzinse bei einer Neuvermietung doch weniger ansteigen werden als die Kaufpreise", so Nennung.

Zwtl.: Mietwohnungen am Stadtrand mit mehr Zuversicht als zuletzt

Für Mietwohnungen am Stadtrand wird die Nachfrage im nächsten Jahr gegenüber 2017 um spürbare +2,1% anziehen und das Angebot um +1,7% steigen. Bei Neuvermietungen am Stadtrand erwarten die RE/MAX-Experten einen geringen Preisanstieg von +1,4%, also bedeutend weniger als in Zentrumsanlagen, aber doch erheblich über der Vorjahreserwartung.

Zwtl.: Eigentumswohnungen am Stadtrand leicht im Aufwind

Eigentumswohnungen am Stadtrand zeigen ein ähnliches Bild: +2,4% mehr Nachfrage, +2,0% mehr Angebot und ein um +2,9% höherer Preis. Damit sind die Preissteigerungserwartungen nur gut bei der Hälfte der Zentrumsanlagen. Die Renditen für Anleger werden geringfügig sinken, weil die Kaufpreise stärker steigen als die Mieten bei einer Neuvermietung.

Zwtl.: Mietwohnungen in Landgemeinden mit leichtem Preisrückgang

Mietwohnungen in Landgemeinden verändern sich parallel zu den Eigentumswohnungen: Grundsätzlich keine euphorische Nachfrage, aber mit -1,6% nicht mehr so negativ wie im Jahr zuvor, dazu ein etwas größeres Mietwohnungsangebot im Umfang von +0,4%. Der Mietzins bei Neuvermietungen soll zwar um -0,7% nachgeben, das ist aber trotzdem erheblich positiver als zuletzt.

Zwtl.: Eigentumswohnungen in Landgemeinden: Preise konstant

Die Märkte für Eigentums- und Mietwohnungen in Landgemeinden leiden oft unter ihrer geringen Aufnahmefähigkeit. Wenn für die lokalen Verhältnisse relativ große Wohnblock-Projekte fertig gestellt werden, dann müssen diese oft erst über einen längeren Zeitraum abverkauft bzw. vermietet werden und beeinflussen so auch die Marktsituation vor Ort.

Auch wenn die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Landgemeinden von den RE/MAX-Experten als eher geringer werdend eingeschätzt wird, so soll sich die Situation spürbar verbessern: Der Rückgang bei der Nachfrage halbiert sich im Jahresvergleich auf -1,1%. Das Angebot legt minimal um +0,6% zu und die Preise bleiben unverändert (-0,1%). Und genau diese Preisstabilität ist eine Verbesserung gegenüber der Vorjahresprognose um +1,2 Prozentpunkte. „Den Mehrjahresvergleichen zufolge gewinnen Wohnungen am Stadtrand und in Landgemeinden zunehmend an Attraktivität. Die Veränderungen erfolgen nicht rasant, sind aber schon seit einigen Jahren in kleinen Schritten nachweisbar und für 2018 für Kauf und Miete gleichermaßen dokumentiert“, meint Nanning.

Zwtl.: Penthouses, Lofts und Maisonetten: langsam wieder im Kommen

Die 2017 angekündigte sanfte, positive Trendwende bei Penthouses, Lofts und Maisonetten setzt sich nach Meinung der RE/MAX-Immobilien-Experten weiter fort. Bei einer praktisch

unveränderten Situation bezüglich Angebot und Nachfrage sollen die Preise erstmals seit langem gering nach oben gehen (+1,2%).

Zwtl.: Trend bei Einfamilienhäusern setzt sich fort

Einfamilienhäuser am Stadtrand und in Landgemeinden bleiben weiterhin besonders attraktiv und legen - wie schon im Vorjahr - weiter zu. Plus 4,8% an Nachfrage und plus 4,1% beim Preis. Das Angebot wird von den RE/MAX-Experten als konstant eingeschätzt.

„Einfamilienhäuser sind ja nach wie vor die beliebteste Wohnform der ÖsterreicherInnen.

Wer ein Einfamilienhaus besitzt und es verkaufen möchte, hat aktuell sehr gute Chancen, sofern nicht Phantasiepreise verlangt werden. Ein marktgerechter Preis ist Voraussetzung für eine bestmögliche Vermarktung und diesen zu finden ist häufig eine Wissenschaft und ein wenig Kunst zugleich. Aber dafür gibt's ja Profis, die mehr kennen als Internet-Angebotspreise“, so Reikersdorfer, „denn die Kauflust, also die Nachfrage, ist noch immer auf einem unglaublich hohen Niveau, die Finanzierungsmöglichkeiten für Käufer sind noch immer günstig - und alle wissen, dass das nicht ewig so bleiben wird.“

Zwtl.: Baugrundstücke sind das Highlight 2018

Baugrundstücke zeigen von allen Immobilientypen die höchste Dynamik, zumindest nach den Erwartungen der RE/MAX-Experten: Grundstücke erwarten die höchste Nachfrage-Steigerung unter den untersuchten 17 Immobilienkategorien, nämlich spürbare +6,0%. Das Angebot soll um -2,6% zurückgehen, das ist der stärkste Rückgang unter allen Kategorien.

Daher soll auch der Preis besonders stark anziehen. Den Berechnungen zufolge um +6,3%.

Zum Vergleich: noch vor 5 Jahren war eine Wertsteigerung nur mit +1% erwartet worden. Seither ist die Prognose der Baugrund-Preise jedes Jahr steiler hinauf gegangen.

„Insbesondere Baugrundstücke ohne Bauverpflichtung wären bei Anlegern sehr begehrt, aber sie sind nur selten am Markt, weil sich die Gemeinden vor Zersiedelung und ungenützten Infrastrukturkosten

schützen. Aber die besondere Dynamik kommt sicher auch von einem wesentlich stärkeren Boom in Richtung Eigenheim mit Garten, schließlich kann das in günstigen Lagen sogar billiger sein als eine Innenstadtwohnung“, erläutert Nenning.

Zwtl.: Land- und forstwirtschaftliche Flächen: moderat im Plus

Auch für Wiesen, Ackerland, Wald und Weingärten stehen die Vorzeichen wieder auf Kontinuität: Eine gleichbleibende Nachfrage für land- und forstwirtschaftliche Flächen und ein etwas kleiner werdendes Angebot (-2,3%) ergeben Quadratmeterpreise, die geringfügig anziehen (+1,1%).

Zwtl.: Wohnobjekte in Einzellagen und Wochenendhäuser weiter im Aufwind

Auch die Wohnobjekte in Einzellagen ziehen stärker an als im Vorjahr: Spürbar mehr Nachfrage (+2,8%), aber doch geringfügig weniger Angebot (-0,4%) lassen Preissteigerungen im Bereich von +3,3% erwarten. „Dabei reden wir hier über an sich noch unspektakuläre Immobilien, aber eben ohne direkte Nachbarn. Das nachbarschaftslose Wohnobjekt am Südhang, mit freiem Blick über das Tal oder den See, ist dann noch einmal eine andere Kategorie, weil seltener“, so Nenning.

Bei der kleineren Alternative im Grünen, den Wochenendhäusern, bahnt sich seit 2017 eine Renaissance an. Der Trend hat sich gedreht und der Abschwung verlangsamt. Für 2018 sehen die RE/MAX-Experten beinahe die Talsohle erreicht: Auch wenn die Nachfrage noch um -2,1% nachlässt, ist das erheblich besser als in den Jahren zuvor. Das Angebot soll um -0,4% zurückgehen und der Preis nur mehr um -1,0% nachgeben – noch vor 3 Jahren waren Preisrückgänge von mehr als -3% angesagt.

Zwtl.: Stadt- und Zinshäuser: gute Nachfrage, gute Aussichten

Für die Stadt- und Zinshäuser prognostizieren die RE/MAX-Experten eine konstant wachsende Nachfrage mit +2,1%. Das Angebot soll um -2,5% geringer werden, was auch den Preis um +2,8% nach oben beflügeln soll. Im Vergleich zur Vorjahresprognose ist das ein Sprung von +1,5%.

Zwtl.: Gewerbeimmobilien

Für Betriebsgrundstücke erwarten die RE/MAX-Experten im Österreichschnitt eine Preisentwicklung von +0,2%, für Betriebsliegenschaften -1,2%, für Handelsflächen und Ladenlokale -2,1% und für Büroflächen -1,7%. Weitere Kommentare dazu folgen.

Zwtl.: RE/MAX-Empfehlungen für 2018

~

* Die Zinsen sind weiterhin historisch niedrig. Wer die finanziellen Möglichkeiten hat, für den gilt immer noch die Devise: „Kaufen statt mieten, lieber Darlehensrückzahlung als ewige Mietenzahlung.“

* Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung (egal ob Eigennutzer oder Anleger) auf den Erhaltungszustand des Gebäudes, die Höhe der monatlichen Betriebskosten-vorschreibung und das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung achten.

* Die Schaffung von Wohnungseigentum ist mittlerweile - Tendenz stark steigend - ein wesentlicher Teil der Pensionssicherung: Wer die Möglichkeit hat, sich während seiner Berufszeit rechtzeitig Wohn-Eigentum zu schaffen bzw. eine Immobilie zur Vorsorge zu erwerben, hat dann in der Pension erheblich mehr frei verfügbares Einkommen bzw. ein zusätzliches Einkommen.

* Der Traum von den eigenen vier Wänden - egal ob Miete oder Kauf - lässt sich auch zukünftig am Stadtrand und vor allem in Landgemeinden wesentlich günstiger verwirklichen als in der Stadt.

* Eigentumswohnungen, Baugrundstücke ohne Bauverpflichtung, aber auch land- und forstwirtschaftliche Flächen sind - unter bestimmten Voraussetzungen - weiterhin eine beliebte und sichere Anlageform.

* Thema Immobilienfinanzierung: hier sind Fixzinsvereinbarungen über einen längeren Zeitraum aufgrund der niedrigen Zinsen zu empfehlen.

* Wer an den Verkauf eines Einfamilienhauses, einer Wohnung oder eines Baugrundstückes denkt, sollte die aktuell überwiegend gute Marktsituation nutzen. Die Rahmenbedingungen (Preisniveau, Nachfrage, Zinsen) sind noch immer sehr gut.

* Mietinteressenten von Büro- bzw. Geschäftsflächen sind aufgrund der aktuellen Marktsituation - mit wenigen Ausnahmen - wie bereits in den vergangenen Jahren in einer durchaus guten Verhandlungsposition.

* Wer ein Gasthaus, Bürogebäude, Ladenlokal oder Betriebsgebäude in B- oder C-Lagen besitzt und veräußern oder vermieten möchte, sollte zusammen mit Immobilien-Experten auch Überlegungen anstellen, welche anderen Nutzungsmöglichkeiten evtl. möglich sind.

* Grundbesitzer, die ihr Grundstück selbst langfristig nicht nutzen

wollen, aber aus finanziellen Gründen auch nicht verkaufen wollen,
sollten über alternative Nutzungsmodelle nachdenken. Experten raten
und beraten zu Baurechtsmodellen.

Weitere Bilder in der APA-Fotogalerie [hier]
(<https://www.apa-fotoservice.at/galerie/11638>)

~

Bild(er) zu dieser Aussendung finden Sie im AOM / Originalbild-Service
sowie im OTS-Bildarchiv unter <http://bild.ots.at>

~

Rückfragehinweis:

Ansprechpartner für die Medien:

Dr. Wolfgang Wendy

Reichl und Partner PR

Tel: +43 (0)664 828 40 76

eMail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com

~

Digitale Pressemappe: <http://www.ots.at/pressemappe/6259/aom>

*** OTS-ORIGINALTEXT PRESSEAUSSENDUNG UNTER AUSSCHLISSLICHER
INHALTLICHER VERANTWORTUNG DES AUSENDERS - WWW.OTS.AT ***

OTS0051 2018-01-03/11:30

031130 Jän 18

Link zur Aussendung:

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180103_OTS0051