

## **Aktueller Immobilienpreisspiegel 2018 der WKÖ-Immobilientreuhänder präsentiert**

Utl.: WKÖ: Edlauer und Lexer informieren über aktuelle Entwicklungen und Trends der Branche - Pisecky und Wild mit Fokus auf Wien und NÖ - Otto mit Erstem Wiener Zinshausbericht =

Wien (OTS) - „Ein Ende der Fahnenstange der Preise ist zwar zu sehen, aber erst in weiterer Ferne“, fasste Georg Edlauer, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ), die Ergebnisse aus dem aktuellen Immobilienpreisspiegel 2018, der heute Dienstag in Wien präsentiert wurde, zusammen. Österreichweit haben alle Preise in sämtlichen Kategorien im Durchschnitt angezogen - und zwar dort am stärksten, wo der Wohnraum entweder schon sehr knapp oder auch sehr günstig ist. Am stärksten waren die Steigerungen im Bereich „Wohnen“. Die Nachfrage nach Immobilien lässt vor allem in diesem Segment kaum nach.

Zwtl.: Objektarten im Überblick

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser haben mit plus 6,9% die stärkste Veränderung erfahren, wobei Bezirke und Regionen, die bisher nicht so stark im Fokus waren, mehrheitlich aufholten. „Das hat mit den günstigeren Preisen in diesen Regionen zu tun, denn die Käufer und Käuferinnen weichen damit den teilweise sehr hohen Immobilienpreisen in Ballungsräumen aus“, kommentierte Edlauer. Bei den Landeshauptstädten hat St. Pölten einen großen Sprung gemacht - allerdings nicht den größten. Der fand dort statt, wo Bauland ohnehin rares Gut ist: In Bregenz mit 12,3%, in ganz Vorarlberg waren es 15,11%.

Die Tendenz, den hohen Immobilienpreisen auszuweichen, zeigt sich auch bei den Eigentumswohnungen. „Während neu errichtete Eigentumswohnungen um 2,3% zulegten, gab es bei den gebrauchten sogar eine Preissteigerung von 3,4%“, so Edlauer. Das zeigt eine eindeutige Nachfrage in diesem günstigeren Segment. Am stärksten war die Preissteigerung in der burgenländischen Landeshauptstadt. Hier sind auch die Preise am günstigsten.

Reihen und Einfamilienhäuser sind ebenfalls im Preis gestiegen. Einerseits ist das Einfamilienhaus nach wie vor der Wohnwunsch Nummer

1 der Österreicherinnen und Österreicher. Andererseits ist auch hier die Nachfrage auf die gestiegenen Wohnungspreise in den Ballungsräumen zurückzuführen. Oftmals ist ein Haus etwas außerhalb der Einzugsgebietes günstiger als eine Wohnung in zentralerer Lage und dafür wird auch eine längere Anfahrtszeit in Kauf genommen.

„Der Weisheit letzter Schluss bleibt: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis“, so Edlauer. Während in ganz Österreich Bauland knapp wird, steigt die Nachfrage nach Wohnungen. Ein ausreichendes Angebot an Wohnflächen ist daher nur mit einer stärkeren Bautätigkeit möglich. „Hier helfen keine gesetzlichen Preisregelungen, egal ob bei Kauf oder Miete, sondern schlicht und einfach ein ausreichendes Angebot - Stichwort Baulandmobilisierung“, zeigte sich Edlauer überzeugt.

Von einer österreichweiten Preissteigerung zwischen 2,4 und 4,3% bei den Gewerbeimmobilien berichtete Reinhold Lexer, stellvertretender Fachverbands-Obmann. „Nach vielen Jahren des Rückgangs ist in diesem Segment nun durchwegs ein Aufwärtstrend zu beobachten, wobei hier die Landeshauptstädte mit den Top-Einkaufsstraßen vorne liegen“, so Lexer, der einmal mehr eindringlich die wichtige Bedeutung von qualifizierten Maklern hervorhob. „Einfach nur zu verkaufen oder vermieten, reicht schon lange nicht mehr“, verwies Lexer auf die essentielle Beratungsqualifikation in der Branche.

Zwtl.: Pisecky: Wien braucht Wohnraum - Nachverdichtung nach oben dringend notwendig

Dies unterstrich auch der Wiener Fachgruppen-Obmann, Michael Pisecky, der die aktuelle Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes umriss. In Wien besteht aufgrund des hohen Bevölkerungszuwachses und einer hohen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen zwar rege Bautätigkeit an gefördertem und freifinanziertem Wohnbau. „Es scheinen sich allerdings die Vorstellungen der Verkäufer und Vermieter von den Möglichkeiten der Käufer und Mieter zu entfernen“, so Pisecky. Während Mietwohnungen bis 700 Euro Gesamtmiete rasch vermietet werden, ist über 1.000 Euro das Angebot größer als die Nachfrage. Auch das Angebot an freifinanzierten Eigentumswohnungen ist stark gestiegen, wobei kleine Wohnungen fast ausschließlich von Anlegern gekauft werden, die größeren von Eigennutzern, die bereit sind bis zu 450.000 Euro zu investieren. Bauträgern rät Pisecky für zukünftige Projekte, kleinere Einheiten auch in die oberen Stockwerke

hinauf zu ziehen: „Wir haben in Wien 43% Singlehaushalte, aber nur 17% des Bestandes sind kleine Wohnungen.“

Lösungsansätze, um die Preissteigerung zu dämpfen, liegen für Pisecky in der Mobilisierung von Grundstücken, wie z.B. Flächen der öffentlichen Hand, weitere Widmungen, höhere Baudichten und vor allem in der Nachverdichtung nach oben. „In Wien wird immer noch oft am künftigen Wohnungsbedarf vorbeigebaut. Auch von einer Nachverdichtung nach oben ist man in Wien weit entfernt, was aber nicht etwa an enormen Reserven von möglichen Dachgeschoßausbauten der Privaten sondern an der Stadt Wien selbst liegt“, kommentiert Pisecky die angespannte Situation am Wiener Wohnungsmarkt. So hätten noch rund 130.000 Wohnungen auf den Dächern oder Gründen von Wiener Wohnen Platz, schätzt Pisecky, der als enorm großes Problem auch die überbordende Bürokratie in Wien sieht, die unter anderem zu langen Wartezeiten und hohen Baukosten führe.

Zwtl.: Niederösterreichischer Markt entwickelt sich positiv

„Der Niederösterreichische Markt war von zwei großen Entwicklungen geprägt: Von der steigenden Nachfrage im Umland von Wien und von der anhaltend positiven Entwicklung der Landeshauptstadt St. Pölten, die sich als wichtiger Verkehrsknotenpunkt und Wirtschaftsstandort etabliert hat“, fasste der niederösterreichische Fachgruppenobmann Johannes Wild zusammen. Mit einer Steigerung von 10,4% bei den Baugründen liegt St. Pölten österreichweit an zweiter Stelle hinter Bregenz mit 12,3%. „Aber auch in den ländlichen Regionen ziehen die Preise langsam an,“ so Wild.

St. Pölten werde aus Sicht von Wild wird nicht nur für Wohnzwecke attraktiver, sondern auch für Betriebe und als Handelsstandort, wozu die verbesserte Anbindung an den öffentlichen Verkehr wesentlich beigetragen hat. Bei gebrauchtem oder neuem Wohneigentum ist die Preiserhöhung im ganzen Land mit wenigen Ausnahmen durchschnittlich. Ebenso wie die Steigerungen bei den Mietkosten, wobei sich die Höhe nach der Nähe zur West- und Südbahn sowie nach der Nähe zu Wien richtet, betonte Wild.

Zwtl.: Eugen Otto: Wiener Zinshausmarkt weiter auf Rekordkurs

Der Wiener Zinshausmarkt für Häuser aus der Gründerzeit ist neuerlich auf Erfolgskurs. Der Umsatz erreicht auch 2017 zum dritten Mal in Folge die Milliardengrenze. Trotz großer Nachfrage der

Investoren ist das Angebot an Wiener Gründerzeit-Zinshäusern allerdings weiter gesunken, in Folge sind die Mindestpreise in manchen Bezirken teils stark gestiegen.

„Vor allem in einigen Regionen innerhalb des Gürtels haben die Mindestpreise seit Herbst 2017 deutlich zugelegt, im 8. und 9. Bezirk sogar um 26%“, erklärt Otto anhand der Ergebnisse aus dem Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien: „Die Maximalpreise sind hingegen auf hohem Niveau stabil geblieben bzw. nur leicht angestiegen.“ Besonders umsatzstark waren der 3. und 4. Bezirk, die für fast 15% der Umsätze verantwortlich waren und im Jahresvergleich zum Frühjahr 2017 sogar ein Umsatzplus von 46% verzeichnen. Interessantes Detail des Berichts: Bei den Käufern dominierte zuletzt klar die Gruppe der Unternehmen, sie wird aber auch auf Verkäuferseite immer stärker: Konkret gingen im vergangenen Jahr knapp zwei Drittel aller Käufe und die Hälfte aller Verkäufe von Unternehmen aus. (PWK408/ES)

~

Rückfragehinweis:

Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhandler  
Ursula Pernica  
Telefon: +43 5 90 900 5523  
immobilienwirtschaft@wko.at  
Internet: <http://www.wkimmo.at>

Aktuelle News aus der Wirtschaft für die Wirtschaft - <http://news.wko.at/oe>

~

Digitale Pressemappe: <http://www.ots.at/pressemappe/240/aom>

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

OTS0169 2018-06-05/14:03

051403 Jun 18

Link zur Aussendung:

[https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20180605\\_OTS0169](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180605_OTS0169)