

## **Pressekonferenz**

**Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft**

**12.01.2015, 09.30 Uhr**

**Cafe Landtmann, 1010 Wien**

## **Pressekonferenz – Marktausblick 2015**

### **Preise stagnieren auf hohem Niveau**

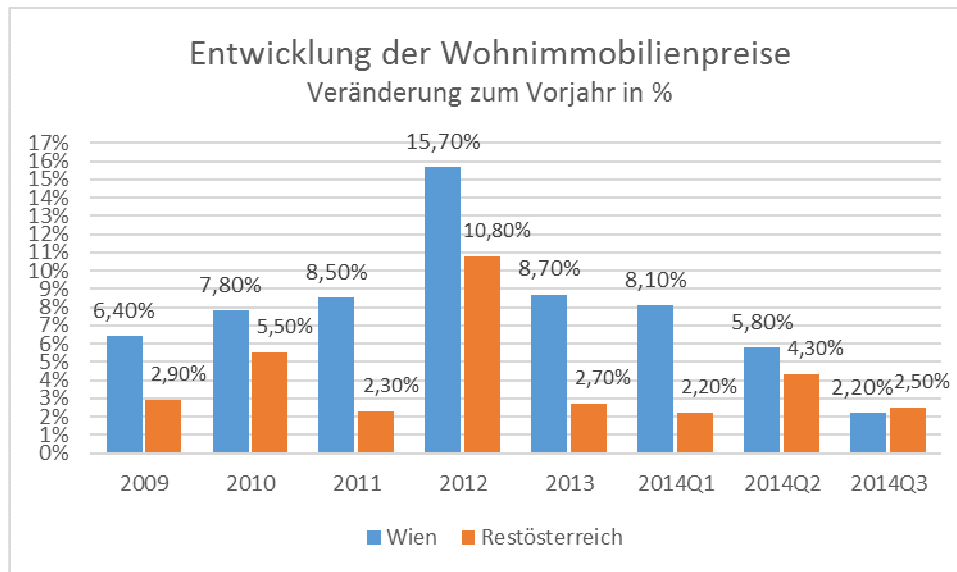
2014 war ein gutes Jahr für den Immobilienmarkt – auch im europäischen Vergleich steht der Österreichische Immobilienmarkt nach wie vor gut da. 2014 wechselten österreichweit rund 10% mehr Immobilien (hinsichtlich Anzahl als auch Volumen) den Eigentümer als im Vorjahresvergleichszeitraum. In Wien wurden sogar rund 20% mehr Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser) verbüchert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Banken- und Eurokrise, die in den vergangenen Jahren eine enorme Nachfrage im Bereich der Immobilienveranlagung ausgelöst hat, führte vor allem im Eigentumsbereich zu einem beachtlichen Preisauftrieb. Ein Abflachen der Preisanstiege zeichnet sich nun immer deutlicher ab. Diese ungewöhnlich starken Preisanstiege in den Jahren 2011-2013 werden nicht mehr zu verzeichnen sein, so die ÖVI - Marktexperten. „Die Hochphase ist vorbei. 2015 blicken wir zuversichtlich, aber einer deutlich gemäßigeren Entwicklung, entgegen“, so Sandra Bauernfeind, ÖVI Maklersprecherin.

Auch der Kaufinteressent ist wieder kritischer geworden: Es ist nicht alles Gold, was glänzt – „Käufer prüfen heute wieder genauer, was sie zu welchem Preis erwerben“, ist Bauernfeind überzeugt. In einzelnen Segmenten zeigt sich bereits deutlich, dass die Preisvorstellungen der Verkäufer angesichts des ohnehin hohen Preisniveaus am Markt nicht mehr zu erzielen sind. Auch auf Verkäuferseite wird man sich auf die geänderten Marktgegebenheiten einstellen müssen.

Auch die Österreichische Nationalbank vermeldet einen Rückgang des Preisauftriebs - ein Trend, der sowohl in Wien als auch in den Bundesländern zu beobachten ist. Im Jahresabstand schwächt sich der Preisanstieg in Österreich auf 2,5% ab (in Wien mit 2,2%).

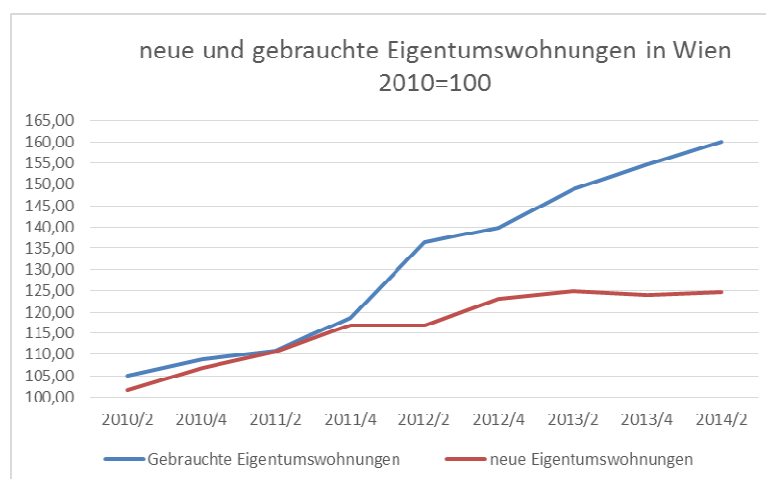
**Abbildung 1**



Quelle: ÖNB, Prof. Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung, TU Wien;

Allerdings: „Mit einem Fallen der Preise ist weiterhin nicht zu rechnen“, prognostiziert Andreas Wollein, ÖVI Vorstand. Vor allem in den wachsenden urbanen Ballungsräumen ist eine Preisentwicklung nach unten auch in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten, da hier die Immobilienmärkte weiterhin von wichtigen Faktoren unter Druck gesetzt werden: die Stadt Wien rechnet mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 10% bis zum Jahr 2024. Es gibt auch Prognosen, die das Wachstum noch dynamischer einschätzen. Ausgehend von den Wohnungsbedarfsprognosen sind in Wien jährlich rund 10.000 neue Wohnungen erforderlich. Dieses Angebot an Wohnraum muss erst einmal geschaffen werden. Die Demographie und das starke Bevölkerungswachstum wird daher die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin begünstigen.

**Abbildung 2: Auch in Wien flachen die Preisanstiege für Eigentumswohnungen ab**



Quelle: Prof. Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung, TU Wien;

## Eigentumswohnungsmarkt in Wien - Stagnation auf hohem Niveau

In Wien liegen die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen bei rund 3.500€/m<sup>2</sup>. Spitzenreiter unter den Verkaufspreisen ist unangefochten die Innere Stadt. Innerhalb der Gürtelbezirke (ohne Innere Stadt) liegen Erstbezugseigentumswohnungen im Schnitt zwischen 4.000 – 5.000,- €/m<sup>2</sup>, am teuersten ist es in den Bezirken 4., 7 – 9. und in Döbling: hier klettern die Durchschnittspreise auch über die 5.000 € Marke. Eine beeindruckende Entwicklung erfährt auch der 5. Bezirk, was sich auch an der regen Bautätigkeit ablesen lässt.

Angesichts der letztjährigen Preisentwicklung sind günstige Wohnungen zunehmend schwerer zu finden. Vor allem für marktgängige, kleine Wohnungen ist die Nachfrage weit größer als das Angebot, so Andreas Wollein. Wohnungen von 150.000 – 300.000 € lassen sich gut am Markt absetzen, ab 350.000 € wird es zunehmend schwerer, Käufer zu finden. Zu den preisgünstigsten Bezirken zählen nach wie vor Simmering, Favoriten, Floridsdorf und Rudolfsheim: Hier liegen die Durchschnittspreise noch unter 3.000 €/m<sup>2</sup>.

**Abbildung 3: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in Wien**

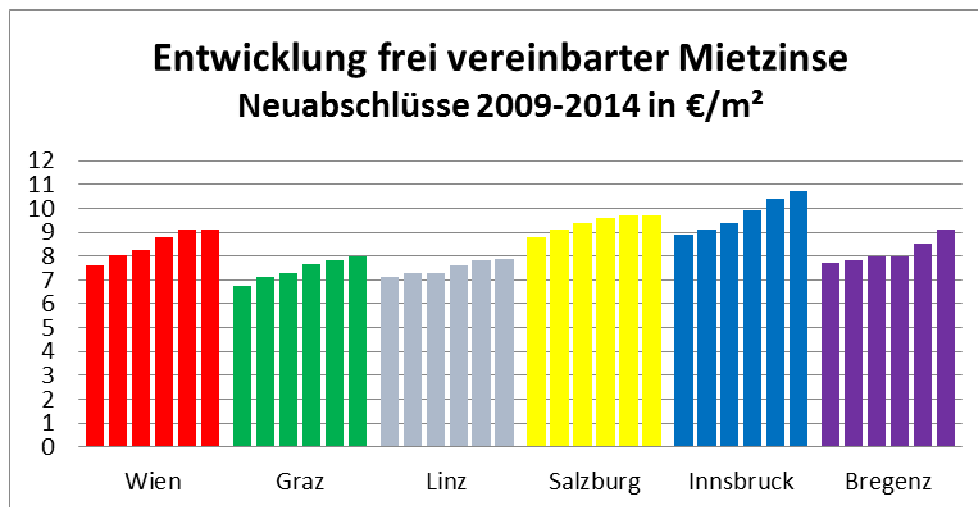
Wien	von - bis (€/m <sup>2</sup> )		Kaufvertragspreise in €/m <sup>2</sup>
1010	3.100	9.700	7.000
1020	1.900	4.400	3.400
1030	2.000	4.900	3.900
1040	2.300	4.800	3.400
1050	2.000	4.200	3.700
1060	2.100	5.300	4.000
1070	2.200	4.900	3.900
1080	2.300	5.400	3.900
1090	2.300	4.900	4.400
1100	1.500	3.700	2.700
1110	1.500	3.600	2.300
1120	1.600	3.800	2.900
1130	2.100	5.300	3.900
1140	1.500	4.300	3.400
1150	1.400	3.500	2.700
1160	1.600	4.300	3.300
1170	1.500	4.600	3.600
1180	2.200	5.300	3.600
1190	2.400	6.100	5.500
1200	1.900	4.100	3.000
1210	1.700	3.700	2.700
1220	1.800	3.800	3.300
1230	1.600	3.900	3.200

Quelle: Immobilienpreisspiegel und Imabis; die Preisangaben beziehen sich auf neue und gebrauchte Eigentumswohnungen

## Miete

Das hohe Preisniveau am Eigentumsmarkt veranlasst potentielle Käufer vorübergehend auf den Mietwohnungsmarkt auszuweichen. Die Entwicklung der Mieten wurde jedoch nicht annähernd von der Preisdynamik am Eigentumsmarkt erfasst. „Der Wohnungsmarkt für Mietwohnungen zeigt kaum Veränderungen. Eine Preissteigerung der Nettomieten ist, anders als oft behauptet wird, nicht generell zu erkennen“, attestiert Sandra Bauernfeind. Die Angebotsmieten liegen im Durchschnitt für gut ausgestattete Wohnungen zwischen 7 und 10 €/m<sup>2</sup> (netto, ohne BK), bei Erstbezugswohnungen durchschnittlich zwischen 9 und 12 €/m<sup>2</sup>. Nicht nur Käufer, sondern auch Mieter sind sehr anspruchsvoll geworden. Für komplette und qualitativ höhere Oberflächen- und Ausstattungsmerkmale ist der Kunde auch bereit mehr zu zahlen.

**Abbildung 4: Entwicklung frei vereinbarter Mietzinse**



Quelle: Immobilienpreisspiegel, Angaben beziehen sich auf Nettopreise ohne BK und UST

## Marktsituation in den Bundesländern – Seitwärtsbewegung bei den Preisen

Der stetige Preisanstieg am Gebrauchtwohnungsmarkt scheint auch in den Bundesländern eingebremst. In Salzburg gibt es in Top Lagen gegenüber 2013 eine Seitwärtsbewegung, in weniger bevorzugten Lagen sind die erzielten Kaufpreise in den letzten Monaten sogar um 5-10 % rückläufig, so Christian Schnellinger, ÖVI Landesstellenleiter in Salzburg. Neu errichtete Eigentumswohnungen wurden sehr gut abgesetzt, die Premiumsegmente mit Preisen über 7.000 Euro/m<sup>2</sup> sind nur mehr sehr vereinzelt erzielbar: Größe, Lage und (Luxus)-Ausstattung müssen hier schon sehr gut vom Bauträger abgestimmt sein. „Baugrundstücke für Einfamilienwohnhäuser sind nach wie vor Mangelware und erzielen hohe Preise. Kaum ein Grundstück ist in der Stadt Salzburg unter 600 Euro/m<sup>2</sup> zu bekommen, in Top Lagen wie Aigen wechselten Grundstücke sogar bis 1.400/m<sup>2</sup> den Eigentümer.“ Christian Schnellinger rechnet damit, dass im nächsten Jahr die Kaufinteressenten im gebrauchten Wohnungssegment nicht mehr in der Anzahl vorhanden sein werden, als noch die letzten Jahre. Für das kommende Jahr 2015 ist für Sekundärmarktwohnungen kaum ein Preisanstieg zu erwarten, die Verkäufer werden sich mit der Preisbildung auf die neuen Marktgegebenheiten einstellen müssen, so Schnellinger. Der Nachfragetrend an Neubauwohnungen wird vermutlich anhalten, wenngleich auch hier voraussichtlich keine großen Preisanstiege verzeichnet werden können. Das Niveau von 2014 wird sicher erhalten werden können. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser werden voraussichtlich im Preis weiter steigen, da kaum mehr ein Angebot vorhanden ist. Auch Preise von gebrauchten Einfamilienwohnhäusern dürften das Niveau von 2014

halten können.

Auch in Vorarlberg oder in Graz werden für den Wohnungsmarkt nicht weitere Preisanstiege erwartet, so die beiden ÖVI Landesstellenleiter Ambros Hiller aus Vorarlberg und Patricia Reisinger aus Graz. Neubaueigentum ist in Vorarlberg kaum unter 4.000 €/m<sup>2</sup> zu haben. Auch in Graz muss mit Quadratmeterpreisen zwischen 3.500,- und 4.000 €/m<sup>2</sup> gerechnet werden. Gebrauchte Eigentumswohnungen in guter bis mittlerer Lage und Ausstattung liegen zwischen 2.500 – 2.700 €/m<sup>2</sup>.

### **Baulandmobilisierung vor dem Hintergrund steigender Bodenpreise**

„Zwei der wichtigsten Faktoren zur weiteren Entwicklung der Wohnungspreise sind freilich eine ausreichende Neuproduktion und das für Bauträger weiterhin bestimmende Thema der Verfügbarkeit von Bauland“, so Klaus Wolfinger, Bauträgersprecher des ÖVI. In den Ballungsräumen Wien, Graz, Salzburg, Linz und Innsbruck sowie nahezu im gesamten Vorarlberg sind die Bodenpreise in den letzten Jahren in hohem Maß gestiegen. Sowohl Wien als auch Graz verfügen noch über großflächige Entwicklungsreserven – in Salzburg Stadt wird der Bedarf in erster Linie durch Nachverdichtung zu decken sein.

Raumplaner, Architekten, Projektentwickler sowie Landesbeamte und –politiker beraten auf Tagungen in immer dichteren Intervallen, was getan werden kann – ein Patentrezept steht freilich nicht zur Verfügung, aber es haben sich doch einige Handlungsempfehlungen herauskristallisiert:

- Bodenmobilisierung durch Raumordnung mit Instrumenten wie befristete Widmung oder Finanzierung der erforderlichen Infrastrukturinvestitionen teilweise über den Wertzuwachs infolge Umwidmung.
- Bodenmobilisierung durch kooperative Entwicklung von großflächigen Arealen, die bei komplexer Eigentümerstruktur auch spezieller Verfahren der Baulandumlegung und eventuell auch rechtlicher Instrumente der Arrondierung bedürfen.
- Bündelung des Finanzierungsbedarfs mehrerer Projekte und langfristige Finanzierung am internationalen Kapitalmarkt – zur weiteren Senkung des Finanzierungsaufwands sollten die Gebietskörperschaften im Gegenzug für die Abwälzung von Infrastrukturinvestitionen auf die Projekte Haftungen für die Projektfinanzierung bereit stellen.
- Insgesamt sind die Kommunen gefragt, durch umsichtige Bodenpolitik und gut vorbereitete Umwidmungen dafür zu sorgen, dass die Wertsteigerung einer Baulandwidmung nur in vertretbarem Maß auf den Bodenpreis niederschlägt. Städte wie Innsbruck und Salzburg bemühen sich um derartige Konzepte – auch im Interesse einer gedeihlichen Bewohner-Durchmischung. Als gelungenes Wiener Beispiel zeichnen sich die im Jahr 2015 zum Verkauf anstehenden Baufelder des Stadtentwicklungsgebietes „Hauptbahnhof – Leben am Helmut-Zilk-Park“ ab. Die Stadt Wien hat mit dem Grundeigentümer ÖBB für einzelne Bauplätze sowohl begünstigte Grundstückspreise zwischen € 155,- und € 310,- / m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (zzgl. Infrastruktur- und Mobilitätsbeiträgen) verhandelt, als auch Verfahren, in denen für die Grundstücksvergabe die eingereichten Baukonzepte maßgeblich sind. Die restlichen Bauplätze können die ÖBB dafür an die Meistbieter veräußern.
- Soweit die Kommunen selbst über Bauland verfügen, dürfen sie sich – auch in Zeiten knapper Budgets – nicht verleiten lassen, diese an den Meistbieter zu verkaufen. Hier ist Verantwortung gefragt, sozial nachhaltige Projekte mit Qualitätsanspruch zu realisieren, wobei sich eine Mischung aus geförderten und freifinanzierten Projekten bewährt hat.

„Die öffentliche Hand verfügt daher durchaus über Spielraum, hier Lenkungseffekte zu setzen und damit das Problem an der Wurzel zu packen“ ist Klaus Wolfinger überzeugt.

### **Nachverdichtung über qualitativen Mehrwert des Umfelds ermöglichen**

Mindestens ebenso wichtig ist in den rasant wachsenden Städten wie Wien und Graz aber auch die qualitätssichernde Verdichtung innerhalb der gewachsenen Stadt. „Gefragt sind hier schlanke Verfahren, in denen zusätzliche Flächen bzw. Kubatur bewilligt werden, sofern die Projekte auch für ihr Umfeld Mehrwerte bieten“, so Wolfinger. Standortspezifisch können die öffentlichen Interessen in ganz unterschiedliche Qualitäten liegen (Aufwertung der EG-Zone, Nutzungsmischung Begrünungskonzepte und Entsiegelung, soziale Aspekte etc.).

„Die gewachsene Stadt ist mehr denn je ein gefragter Lebensraum. Entwicklungs- und Verdichtungspotentiale gibt es nach wie vor – es kommt aber freilich darauf an, mit cleveren Baukonzepten auch für die Nachbarschaft Verbesserungen zu bieten und nicht nur innerhalb des Tellerrands der Grundstücksgrenze zu denken“ fasst Klaus Wolfinger, Bauträgersprecher des ÖVI, die Anforderungen an Projekte der Bestandsentwicklung zusammen.

### **Rückfragehinweis:**

MMag. Anton Holzapfel, Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

1040 Wien, Favoritenstraße 24/11

Tel: 01 505 48 75, email: [a.holzapfel@ovi.at](mailto:a.holzapfel@ovi.at), [www.ovi.at](http://www.ovi.at)