

Presseinformation

Wien/Immobilien/Wirtschaft

Immobilienmarkt: quo vadis? – GRAFIK

Grafik zur Meldung unter:

<http://presse.leisuregroup.at/home/marktstudie>

Utl.: Immobilienportal FindMyHome.at befragte 213 Makler über die Zukunft des Wiener Immobilienmarktes für die nächsten zwei Jahre. Sanfte Preissteigerungen, steigende Nachfrage nach mittelgroßen Wohnflächen, verstärkter Bedarf an Eigentumswohnungen, steigende Investitionsbereitschaft und restriktive Kreditvergabe seitens der Banken werden erwartet. =

(LCG9114 – Wien, 15.06.2009) Im April und Mai 2009 befragte das Immobilienportal FindMyHome.at 213 Maklerinnen und Makler über die Zukunft des Wiener Immobilienmarktes in den nächsten zwei Jahren. „Trotz aktuell grassierender Krise sind die Aussichten recht positiv, vor allem was Nachfrage und Investitionsbereitschaft betrifft“, fassen die beiden Immobilienexperten **Benedikt Gabriel** und **Bernd Hlawka** die Ergebnisse ihrer Studie zusammen.

Zwtl.: Nur sanfte Preissteigerungen in den nächsten zwei Jahren.

Bei Eigentumsobjekten gehen 32,6 Prozent der befragten Makler von einer leichten Preissteigerung von rund drei Prozent in den nächsten beiden Jahren aus, während 28,2 Prozent an ein konstantes Preisniveau glauben. Lediglich 21,7 Prozent befürchten einen leichten Preisverfall und nur 8,80 Prozent erwarten einen signifikanten Preisverfall von fünf und mehr Prozent. Etwas gedämpfter verhält sich die Stimmung bei der Einschätzung der Preisentwicklung für Mietobjekte: Hier glauben nur 31,3 Prozent an leichte Preissteigerung, während 34,7 Prozent der Makler eine Stagnation der Preise erwarten. Immerhin 19,5 Prozent der Befragten befürchten einen leichten Preisverfall und noch 10,4 Prozent glauben an einen signifikanten Preisverfall. Während bei den Eigentumsobjekten noch 8,7 Prozent der Makler an eine hohe

Preissteigerung von fünf und mehr Prozent glauben, sind es bei den Mietobjekten nur 4,1 Prozent, die stark steigende Preise in der Zukunft orten.

Zwtl.: Mittelgroße Wohnungen liegen im Trend.

Künftig werden in erster Linie Wohnungen zwischen 71 und 99 Quadratmetern gesucht werden. Immerhin schätzen die Makler, dass 33,2 Prozent der Eigentumswohnungen und 30,1 Prozent der Mietwohnungen auf diese Kategorie entfallen werden. Bei den Mietwohnungen gehen die Experten von einer verstärkten Nachfrage nach kleineren Objekten aus: 28,1 Prozent der gesuchten Mietwohnungen werden ihrer Meinung nach auf 50 bis 70 Quadratmeter große Objekte entfallen und 21,6 Prozent auf Wohnungen unter 50 Quadratmeter. Mietwohnungen jenseits der 100 Quadratmeter werden nur einen Anteil von 20 Prozent ausmachen. Etwas anders verhält es sich bei den Eigentumswohnungen, wo immerhin noch 19,4 Prozent der Wohnungen zwischen 100 und 130 Quadratmeter groß sein sollen und weitere 17,7 Prozent auch diese Größenordnung überschreiten sollen. Im Eigentumssegment wird der Bedarf an Objekten unter 50 Quadratmeter auf lediglich 9,3 Prozent geschätzt. „Zu dieser Entwicklung trägt maßgeblich bei, dass Eigentumsobjekte einerseits als sichere Anlage gesehen werden und andererseits weniger Geld für Mieten zur Verfügung steht“, analysieren Gabriel und Hlawka.

Zwtl.: Die Lage macht's.

Bei der Frage, welche Kriterien für die rasche Veräußerung oder Vermietung einer Immobilie besonders relevant seien, geben über 60 Prozent der Makler eine gute öffentliche Anbindung an. Weiters achten Immobiliensuchende besonders auf qualitative Bauweise und hochwertige Ausstattung (52,2 Prozent) sowie auf eine zielgruppenorientierte Lage (47,8 Prozent) wie beispielsweise die Bevorzugung bestimmter Stadtviertel mit entsprechender Infrastruktur. Für immerhin 26,1 Prozent der Befragten stellt mittlerweile auch eine energieoptimierte Bauweise ein wesentliches Kriterium dar. Imageträchtige Vermarktung und eine Kombination aus Arbeits- und Wohnwelt spielen für die Makler kaum eine Rolle.

Zwtl.: Wo es teurer und wo es billiger wird.

Eine besonders positive Preisentwicklung orten die Makler in den Bezirken Innere Stadt, Leopoldstadt, Margarethen, Hietzing, Währing, Döbling und Donaustadt. An einen Preisverfall glauben die Makler vor allem in Rudolfsheim-Fünfhaus, Simmering, Favoriten, Ottakring und in der Brigittenau. Außerdem befürchten auch rund zehn Prozent der Befragten einen Preisrückgang im ersten Wiener Gemeindebezirk – über 30 Prozent gehen jedoch von einer Steigerung der Preise aus. „Es zeigt sich wieder einmal, dass die Lage nahezu alles ist und Bezirke mit guten Lagen auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten profitieren“, sagen Gabriel und Hlawa.

Zwtl.: Eigentumswohnungen liegen im Trend.

Einen hohen Bedarf an Eigentumswohnungen orten 45 Prozent der befragten Makler, den sie in erster Linie auf die sichere Anlageform zurückführen. Rund 25 Prozent der veräußerten Objekte werden laut den befragten Maklern auf Mietwohnungen entfallen. Immerhin 21 Prozent der Makler sehen auch gute Absatzchancen für Zinshäuser, die sich ebenfalls wieder größerer Beliebtheit als Anlageform erfreuen. Miethäuser (drei Prozent) und Eigentumshäuser (sechs Prozent) machen einen vergleichsweise geringen – allerdings für Großstädte typischen – Anteil aus.

Zwtl.: Die Anleger haben wieder Lust.

Positive Zeichen orten die Makler auf Seiten der Anleger wieder in reale Werte zu investieren. 26,4 Prozent der Befragten rechnen mit einem sehr starken Trend zum Investment in Immobilien und 43,8 Prozent glauben an einen leicht ansteigenden Trend, Geld in reale Werte zu investieren. Nur 16,2 Prozent gehen von gleichbleibenden Investments aus und lediglich 13,6 Prozent der Makler glauben, dass künftig weniger investiert werden wird.

Zwtl.: Wunsch nach steuerlichen Anreizen und Probleme bei der Kreditvergabe.

Über 85 Prozent der 213 befragten Makler sind der Überzeugung, dass steuerliche Anreize bei der Wohnraumbeschaffung den Immobilienmarkt leicht bis stark beleben würden. Nur 14,3 Prozent glauben, dass diese wenig bis gar nichts verändern würden. Ein besonderes Problem stellt die Kreditvergabe durch Banken für die

Makler dar: 33,6 Prozent gehen davon aus, dass diese trotz staatlicher Hilfen für die Finanzinstitute weiterhin sehr restriktiv bleiben werde und es dazu zu negativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt kommt. Immerhin noch 25,1 Prozent denken, dass die restriktive Kreditvergabe den Markt zumindest nur leicht zügeln werde. 19,3 Prozent gehen zwar von einer weiterhin restriktiven Kreditvergabe aus, befürchten aber keine massiven Auswirkungen auf den Markt. Im Gegensatz dazu hoffen 11,7 Prozent, dass die Kreditvergabe wieder etwas weniger restriktiv wird und den Markt dadurch positiv beeinflussen werde. 6,9 Prozent sehen von einer weniger restriktiven Kreditvergabe nur leichte Auswirkungen auf den Markt und 3,4 Prozent sehen in diesem Fall gar keine Auswirkungen. „Was die Kreditvergabe durch die Finanzinstitute betrifft, herrscht mehr Angst als Hoffnung“, meinen Gabriel und Hlawka.

Zwtl.: Nicht ganz düster.

„Die Aussichten sind zwar durchwachsen, aber sicherlich nicht düster“, bilanzieren Gabriel und Hlawka. Das Wachstum wird in den nächsten zwei Jahren wohl etwas geringer, aber nicht negativ ausfallen, meinen die beiden Immobilienexperten. Vor allem als Anlageform gewinnt die Immobilie durch ihre Wertbeständigkeit und Sicherheit Bedeutung als Anlageform.

(S E R V I C E – Website: <http://www.findmyhome.at>)

Das Bildmaterial steht zum honorarfreien Abdruck bei redaktioneller Verwendung zur Verfügung. Weiteres Bild- und Informationsmaterial finden Sie im Pressebereich unserer Website unter <http://www.leisuregroup.at>.
(Schluss)

Rückfragehinweis:

leisure communications
Alexander Khaelss-Khaelssberg
Tel.: (+43 664) 856 3001
E-Mail: khaelssberg@leisuregroup.at