



Presseinformation

RE/MAX: Eigentumswohnungsmarkt 2020 auf Basis aller Grundbucheintragungen

Anzahl der Wohnungsverkäufe 2020 minimal gestiegen,

Wohnungspreise +4,3 %

- Verkaufsmenge: +1,1 % über dem Jahr 2019 und +0,3 % über Rekordjahr 2018
- Gesamtwert mit 12,15 Mrd. Euro um +4,4 % über 2019
- Wohnungspreise: +4,3 %, damit unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre
- Verkaufszahlen: Oberösterreich, Vorarlberg, Wien, Steiermark im Plus
Burgenland, Salzburg, Kärnten, Niederösterreich, Tirol im Minus
- Top-Ten-Bezirke: Wien 1, Kitzbühel, Wien 4, 19, 8, 18, 13, 9, Bregenz, Wien 7 und Dornbirn
- Teuerste Bundesländer: Vorarlberg vor Tirol, Salzburg und Wien
- Teuerste Landeshauptstädte: Bregenz voran, dahinter diesmal Innsbruck vor Salzburg
- Wohnungspreise im Fünfjahresvergleich: Österreich: +26 %, Wien: +21 %, Burgenland: +47 %, Vorarlberg: +45 %, Kärnten: +18 %
- Corona-Krise am Markt noch ohne eindeutige Spuren

Amstetten, am 14. April 2021 – Nach der kurzen Verschnaufpause 2019 hat der Wohnungsmarkt 2020 lt. RE/MAX ImmoSpiegel auf 50.386 verbücherte Einheiten zugelegt, somit um +554 zu 2019 und um +164 zu 2018. Dieses +1,1 % zum Vorjahr ist nur ein Bruchteil des jährlichen Mengenzuwachses der letzten zehn Jahre. Der lag bei +4,7 %.

Der Verkaufswert der 2020 gehandelten Wohnungen laut amtlichem Grundbuch stieg dabei abermals um +510 Mio. Euro, nach +711 Mio. Euro im Jahr davor.



Presseinformation

„Die Anzahl der verkauften Wohnungen hat sich in den letzten Jahren auf hohem Niveau eingependelt, die Preise haben 2020 nochmals zugelegt. Das Vorjahr war geprägt von Unsicherheit, dies hat zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnungseigentum geführt – und hier vor allem bei Anlegern – und von einem in vielen Regionen spürbar rückläufigen Angebot“, erläutert der Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA. Er geht davon aus, „dass noch im heurigen Jahr das Angebot an Eigentumswohnungen wieder steigen wird. Dies wird in weiterer Folge dazu führen, dass die Preiskurve weiter abflachen wird bzw. in vielen Regionen die Preise sogar nachgeben werden. Nichtsdestotrotz bleiben Eigentumswohnungen für die Eigennutzung, aber auch als Anlageform und zur Pensionsvorsorge, weiter begehrt und vor allem empfehlenswert.“

Die beste Datenbasis macht den Qualitätsunterschied

Für die Berechnungen von RE/MAX, Österreichs größtes Immobilienexperten-Netzwerk, lieferte IMMOUnited die Datenbasis in Form der Kaufvertragssammlung. Diese Datensammlung umfasst vollständig alle in ganz Österreich tatsächlich verkauften und verbücherten Wohnungen. *„Im Gegensatz zu anderen Statistiken, die oftmals publiziert werden, arbeiten wir nicht mit Stichproben und Teilmengen, sondern nur mit der Gesamtheit aller tatsächlich verkauften Wohnungen. Schon gar nicht verwenden wir „Möchte-gerne-haben-Angebotspreise aus Online-Plattformen, von denen niemand weiß, ob sie überhaupt und wenn ja, zu welchem tatsächlichen Preis sie verkauft wurden“,* stellt Mag. Anton Nening, RE/MAX Austria, den Unterschied zu vielerlei Publikationen klar.

„Vollständige Transaktionsdatensätze generiert IMMOUnited vor allem durch die Erfassung von Immobilienkaufverträgen aus dem Grundbuch sowie durch Ergänzungen wie historisch erfasste Nutzwertgutachten, Zusatzinfos aus vorangegangenen Immobilieninseraten, Flächen- und Gebäudeinformationen aus dem österreichischen Grundstücksverzeichnis und Flächenwidmungen. All diese Daten ergeben wertvolle Informationen für Partnerunternehmen und den Immobilienmarkt“, sagt Mag. Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH.



Presseinformation

Im Jahr 2020 war den Wohnungskäufern ihr neues Heim in Österreich typischerweise 220.930 Euro wert und damit um +9.104 Euro oder +4,3 % mehr als 2019.

Damit lag der Preisanstieg von 2019 auf 2020 den RE/MAX-Experten zufolge beinahe exakt auf dem Mittel der letzten fünf Jahre (+4,4 %) und um -1,3 Prozentpunkte unter dem der letzten zehn Jahre von +5,6 %. In Summe sind im Fünfjahresvergleich die typischen Preise der gehandelten Wohnungen um +26,1 % angestiegen, im Zehnjahresvergleich um +70,0 %.

Wohnungsmarkt: Jede vierte Wohnung kostete 2020 weniger als 138.000 Euro

Wie die RE/MAX-Analyse aller Verbücherungen 2020 belegt, bezahlte ein Viertel aller Wohnungskäufer maximal 138.000 Euro pro Wohneinheit. Wie so oft ist dieses Preissegment von der höchsten Preissteigerung betroffen, sie lag bei exakt +8.000 Euro oder +6,2 %.

Am anderen Ende der Preisskala lag die Untergrenze zum obersten Viertel aller verkauften Wohnungen bei 295.000 Euro, um +10.937 Euro oder +3,9 % über 2019. Ein Jahr zuvor waren es um +19.063 Euro (+7,2 %) mehr als 2018.

„Es ist schon sehr bedenklich, wenn die Wohnungspreise in absoluten Zahlen oben wie unten fast gleich schnell steigen. Andererseits kann dem auch nur schwer begegnet werden, auch nicht durch massiven Neubau, weil die Neubauten erst recht wieder teurer sind als bestehende Immobilien und weil der Preisdruck nachfragegetrieben ist von Menschen, die in eher kleineren Wohnungen als Single leben wollen oder müssen, oder tendenziell kleinere Wohnungen als Anlageform kaufen“, bemerkt Nennung.

Preise in den letzten zehn Jahren beinahe verdoppelt

Im Fünfjahresvergleich haben die typischen Preise der günstigeren Eigentumswohnungen des unteren Preisquartils bundesweit um +35,3 % angezogen, im Zehnjahresvergleich haben sie sich beinahe verdoppelt (+97,1 %).



Presseinformation

Im Bereich des oberen Preisquartils sind die Preissteigerungen geringer: Plus 22,9 % in fünf und +60,3 % in zehn Jahren. *„Mit ein Grund ist sicherlich die rege Neubautätigkeit in den letzten Jahren, sowie die Tatsache, dass aufgrund fehlender alternativer Geldanlagemöglichkeiten viele Anleger ihr Geld in Wohnungseigentum investierten“*, erläutert Nennung.

Wohnungsgrößen minimal gestiegen

In den Jahren 2010 bis 2017 sind die Durchschnittsgrößen der gehandelten Wohnungen gesunken. Seither gehen sie wieder nach oben, wenngleich nicht in großen Sprüngen. Zum Vorjahr war die statistische Vergrößerung +1,1 m², was ziemlich genau der Sitzfläche von drei Sesseln entspricht. Klingt unbedeutend, stellt aber bei einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich 3.479 Euro schon einen Wert von 3.827 Euro dar.

Die größten Wohnungen wurden in Oberösterreich (74,7 m²), Vorarlberg (73,2 m²) und in Tirol gehandelt (73,0 m²), die kleinsten in Wien (62,8 m²), in der Steiermark (67,9 m²) und in Salzburg (68,4 m²).

Quadratmeterpreise: Zwei-Klassen-Land

Das Bundesgebiet teilt sich in zwei Lager auf: Bundesländer mit Quadratmeterpreisen unter 3.000 Euro und jene mit Preisen über 4.000 Euro. Den statistischen Durchschnitt von 3.479 Euro findet man in keinem Bundesland.

Am teuersten sind die Wohnungen erwartungsgemäß in Vorarlberg mit 4.436 Euro, dahinter folgen Wien mit 4.186 Euro / m², das Bundesland Salzburg mit 4.026 Euro / m² und Tirol mit 4.014 Euro / m². Am billigsten sind die Quadratmeterpreise im Burgenland mit 2.341 Euro vor der Steiermark mit 2.525 Euro und Kärnten mit 2.803 Euro. In der Mitte finden sich Ober- und Niederösterreich mit jeweils 2.981 Euro pro Wohnungsquadratmeter. Überall haben die Quadratmeterpreise angezogen. Die Bandbreite erstreckt sich von +1,3 % (Salzburg), +2,4 % (Wien) bis +12,7 % (Vorarlberg) und +20,9 % (Burgenland).



Presseinformation

Weitere Details zum Eigentumswohnungsmarkt in Österreich finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise

WIEN:

Wohnungsverkäufe wieder knapp über vier Mrd. Euro

Mit 14.795 neu verbücherten Eigentumswohnungen legt Wien 2020 um +249 Einheiten (+1,7 %) gegenüber 2019 zu und bleibt trotzdem noch um -124 Einheiten (-0,8 %) unter dem Allzeithoch von 2018. Damit ist der Anteil der in Wien verbücherten Wohnungen gegenüber der Summe im Bundesgebiet wieder von 29,2 % auf 29,4 % gestiegen. In den letzten zehn Jahren lag er zweimal knapp über 30 % (2010, 2011) und zweimal knapp unter 29 % (2016 und am Tiefpunkt 2015 mit 28,4 %) und sechs Mal dazwischen.

Der Verkaufswert der 2020 eingetragenen Eigentümerschaften beläuft sich auf 4,03 Mrd. Euro, nach 4,05 Mrd. Euro im Jahr 2019. Es fehlen also ganze -0,4 % auf den bisherigen Spitzenwert.

Preise bremsen sich 2020 ein, Quadratmeterpreis im Fünfjahresvergleich + 23,7 %

Im Durchschnitt lag der typische Verkaufspreis einer Eigentumswohnung in Wien 2020 laut RE/MAX ImmoSpiegel bei 247.253 Euro und nur um +1.061 Euro über dem Jahr 2019. Die Preissteigerungen in den letzten zehn Jahren davor betragen pro Jahr durchschnittlich +11.985 Euro. *„Der absolute Preisauftrieb 2020 ist also nicht einmal ein Zehntel des vorher üblichen Wertes gewesen“*, erläutert Nenning. *„Eine Veränderung der Entwicklungskurve ist deutlich sichtbar“*, ergänzt Reikersdorfer, und meint weiter: *„Andererseits war das vorauszusehen und wir haben mehrfach vorausgesagt, dass die Entwicklung der Vergangenheit nicht bis ins Unendliche weiterlaufen kann.“*



Presseinformation

Ein Viertel aller Käufer zahlte 2020 weniger als 164.859 Euro für ihre neue Wiener Wohnung, somit um +3,7 % oder +5.859 Euro mehr als 2019. Diese Steigerung ist nur mehr ein Drittel des Anstiegs von 2018 auf 2019 (+11,0 %).

Ein weiteres Viertel bezahlte mehr als 319.162 Euro, praktisch unverändert zu 2019.

Wiener Wohnungen nochmals kleiner

Die bisher kleinsten durchschnittlichen Wohnungsgrößen wurden in Wien 2017 und 2018 gemessen. Nach einem kurzen Gegentrend 2019 sind sie 2020 noch weiter nach unten gegangen, und zwar auf 62,8 m².

Die Veränderung betrifft in erster Linie die größeren Wohnungen des obersten Quartils: Sie sind von 82 m² auf 79 m² geschrumpft. Die Klein- und Kleinstwohnungen des unteren Viertels liegen aktuell bei 45,7 m², einem Wert wie 2016 und 2017, aber noch erheblich über dem Minimum von 2014 mit 43,2 m².

Quadratmeterpreise um 98 Euro höher

Typischerweise wurde ein Wiener Wohnungsquadratmeter 2020 um 4.186 Euro gehandelt, somit um +2,4 % über dem Wert von 2019. Damit ist der Wert in den letzten fünf Jahren um insgesamt +23,7 % gestiegen.

In 13 Bezirken sind die Quadratmeterpreis gestiegen, in zehn gefallen

Von den elf Bezirken mit den höheren Quadratmeterpreisen weisen sieben steigende Preise aus. Von den anderen elf mit den niedrigeren dagegen sechs fallende Preistrends.

QUADRATMETERPREISE in Wien

Der Erste: beim Quadratmeterpreis und beim Rückgang die Nr. 1

Klar voran, wie in all den Jahren zuvor, liegt erwartungsgemäß der Bezirk Innere Stadt mit 10.318 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bemerkenswert allerdings ist, dass auf den



Presseinformation

Preis von 2019 ganze 2.168 Euro oder -17,4 % fehlen. Im Detail sind im unteren Preisviertel die Quadratmeterpreise von 9.141 Euro auf 7.631 Euro (-1.509 Euro, -16,5 %) und im obersten Viertel von 16.758 um -3.558 Euro auf 13.200 Euro (-21,2 %) zurückgegangen.

Kanzlerbezirk mit dem höchsten Wachstum

Auf Platz zwei hat sich der Bezirk Landstraße vorgekämpft – mit 5.418 Euro und +9,6 % und damit Wieden (5.338 Euro, -2,9%) auf den dritten Rang verwiesen. Döbling fehlen nach einer Aufholjagd mit +5,3 % nur mehr 20 Euro auf den Quadratmeterpreis in Wieden.

Am günstigsten je Quadratmeter kommt man in Simmering zu einer Wohnung, wenngleich mit 3.344 Euro um +2,3 % teurer als zuvor. Hernals mit 3.410 Euro (-13,9 %) und Brigittenau mit 3.422 Euro sind die nächstgünstigeren Alternativen. Den stärksten Einbruch verzeichnete wie schon erwähnt der Erste (-17,4 %), die stärkste Zuwachsrate jedoch der „Kanzlerbezirk“ Meidling mit +17,0 %.

Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise 2020 in Wien

(Quelle: RE/MAX Austria / IMMOUnited / Amtl. Grundbuch)

<i>Quadratmeterpreise Wien</i>	<i>Euro/m²</i>	<i>+/-% zu 2019</i>	<i>Rang</i>
Wien 1., Innere Stadt	10 318	-17,4	1
Wien 3., Landstraße	5 418	9,6	2
Wien 4., Wieden	5 338	-2,9	3
Wien 19., Döbling	5 318	5,3	4
Wien 18., Währing	5 224	5,7	5
Wien 7., Neubau	5 093	7,4	6
Wien 8., Josefstadt	4 897	0,7	7
Wien 9., Alsergrund	4 794	-5,1	8
Wien 6., Mariahilf	4 732	-2,0	9
Wien 13., Hietzing	4 672	1,9	10
Wien 22., Donaustadt	4 383	6,8	11
Wien 14., Penzing	4 178	5,0	12
Wien 12., Meidling	4 168	17,0	13
Wien 5., Margareten	4 044	9,9	14
Wien 2., Leopoldstadt	3 955	-10,8	15
Wien 21., Floridsdorf	3 801	6,4	16



Presseinformation

Wien 15., Rudolfsheim-Fünfhaus	3 714	-2,8	17
Wien 16., Ottakring	3 670	-3,8	18
Wien 23., Liesing	3 651	1,1	19
Wien 10., Favoriten	3 538	-2,5	20
Wien 20., Brigittenau	3 422	-0,9	21
Wien 17., Hernals	3 410	-13,9	22
Wien 11., Simmering	3 344	2,3	23

Der offizielle Schnäppchentipp / die billigsten Quadratmeter

„2020 waren die günstigsten Quadratmeter im Bezirk Brigittenau zu finden. Jeder vierte kostete dort weniger als 2.280 Euro. Auch in Hernals schlupfte mit 2.451 Euro noch ein Viertel unter den magischen 2.500 durch. Jeder vierte Quadratmeter in Ottakring lag unter 2.542 Euro, in Favoriten unter 2.638 Euro und in Simmering unter 2.671 Euro. Knapp über der 3.000-Euro-Grenze finden sich noch ein Viertel der Quadratmeterpreise in Liesing mit 3.011 Euro und in Rudolfsheim-Fünfhaus mit 3.030 Euro“, verrät Mag. Anton Nenning.

Die Nobel-Ecken

Am anderen Ende der Preistränge finden sich die teuersten Quadratmeter in den teureren Bezirken. Abgesehen vom Ersten, wo jeder vierte Wohnungsquadratmeter über 13.200 Euro wert war, kommen die Josefstadt auf 6.873 Euro und Wieden auf 6.691 Euro. Währing mit 6.514 Euro, Landstraße mit 6.480 Euro und Döbling mit 6.452 Euro pro Quadratmeter im obersten Viertel sowie Neubau mit 6.372 Euro hängen Alsergrund, Mariahilf und Hietzing (unter 6.000 Euro) klar ab.

WIEN WOHNUNGSPREISE

Für eine Wohnung im Ersten fünf in Ottakring

Der erste Bezirk in Wien ist bezüglich Wohnungspreis das Maß aller Dinge. Aber auch bei der Wohnungsgröße: im Durchschnitt 106,6 m². Die Käufer bezahlten 2020 ebendort 997.811 Euro, um -12,0 % weniger als 2019. Dieser Rückgang ist der höchste prozentuelle wie absolute unter allen Bezirken. „Auch wenn die Zahlen im ersten Bezirk auf einen Rückgang



Presseinformation

an Attraktivität hinweisen würden, lohnt sich wegen der geringen Transaktionszahlen ein genauer zweiter Blick. Die Nachfrage ist auf jeden Fall ungebrochen“ erklärt Ing. Mag. Christian Probszt, MRICS, RE/MAX Solutions Wien 1.

Somit gehen sich nach den Berechnungen der RE/MAX-Experten nur mehr zweieinhalb Wiedner Wohnungen im Abtausch für eine im Ersten aus: zu 401.500 Euro jeweils und um +10,2 % mehr als zuletzt.

In Döbling – unverändert auf Rang drei – lag der Wert bei 385.477 Euro (+7,6 %). Als erster Bezirk neben den Podestplätzen folgt Josefstadt mit 339.346 Euro und dem höchsten prozentuellen Preisanstieg in Wien mit +15,2 %. Die Preise in Währing, Hietzing und Alsergrund liegen unter jenen des Vorjahres: In Währing bei 335.059 Euro (-2,3 %), in Hietzing bei 331.963 Euro (-0,7 %) und in Alsergrund bei 324.585 Euro (-2,6 %).

Der Bezirk Neubau folgt auf Rang acht mit 317.235 Euro (+2,7 %), dahinter Mariahilf mit 304.478 Euro je Wohneinheit (+4,8 %) und Landstraße mit 302.698 Euro (+6,0 %). Mit immerhin fast 50.000 Euro Abstand geht es weiter in der Donaustadt (256.527 Euro, -3,9 %). Liesing markiert den Median der Wohnungspreisliste mit 253.923 Euro (+4,4 %). Penzing startet als teuerster Bezirk in der günstigeren Hälfte (248.083 Euro, +6,3 %) gefolgt von Leopoldstadt mit 246.563 Euro. Die minus 22.927 Euro (-8,5 %) zum Vorjahr in der Leopoldstadt stellen dem RE/MAX ImmoSpiegel zufolge den größten Rückgang mit Ausnahme des Ersten dar.

Meidling, schon bei den Quadratmeterpreisen positiv aufgefallen, legte bei den durchschnittlichen Wohnungspreisen um +7,6 % zu – das ist ex aequo mit Wieden die vierthöchste Steigerungsrate – und kommt auf 224.120 Euro. Floridsdorf mit 219.525 Euro (+2,9 %) und Margareten mit 218.436 Euro (ebenfalls +2,9 %) liegen knapp beisammen. In Simmering kostete 2020 eine Wohnung 210.821 Euro, um +5,3 % mehr als 2019. Zu den Top-Fünf im Preis-Leistungsverhältnis zählen Hernals mit 197.941 Euro (-7,3 %), Rudolfsheim-Fünfhaus mit 197.199 Euro (+7,2 %), die Brigittenau mit 192.229 Euro (+10,0 %), Favoriten mit 190.504 Euro (-4,4 %) und Ottakring mit 185.648 Euro (-2,5 %).



Presseinformation

Bei den günstigsten 25 % der Wohnungen finden sich wieder die fünf letztgenannten, aber mit billigeren Preisen: Rudolfsheim-Fünfhaus (123.989 Euro, -0,8 %), Favoriten (123.000 Euro, -10,2 %), Brigittenau (120.000 Euro, 0,0 %), Hernals (115.851 Euro, -21,7 %) und Ottakring (113.512 Euro, -12,4 %).

Somit haben in 14 Wiener Bezirken die typischen Wohnungspreise zu 2019 zugelegt und in neun abgenommen. Diese neun Bezirke verursachen aber 47 % des Wiener Wohnungshandels, weil die Big-Four, nämlich Donaustadt (1.532 Verkäufe), Favoriten (1.453), Ottakring (1.116) und Leopoldstadt mit 968 Wohneinheiten darin enthalten sind. Die größten Mengenzuwächse verzeichneten Meidling, Floridsdorf, Penzing und Leopoldstadt von rund einem Drittel, die größten Rückgänge mussten Favoriten und Neubau mit rund einem Viertel hinnehmen.

Weitere Details zum Wiener Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter

remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#wien

HIGHLIGHTS aus den BUNDESLÄNDERN

Innsbruck neben Bregenz über 300.000 Euro/Wohnung

Die Eigentumswohnungs-Preise in den LANDESHAUPTSTÄDTEN im Vergleich:

(Quelle: RE/MAX Austria / IMMOUnited / aml. Grundbuch (Vollerhebung))

	<i>verbücherte Stk.</i>	<i>typischer Eigentums- wohnungs- preis (2020)</i>	<i>Preis +/- zu 2019 in %</i>	<i>Preis / m²</i>	<i>typische Wohnungs- größe in m²</i>
Bregenz (Bezirk)	1 119	320 279	5,9	4 591	77,6
Innsbruck (Stadt)	1 225	308 136	10,4	5 393	61,9
Salzburg (Stadt)	1 280	281 609	0,1	4 538	66,0
Linz (Stadt)	1 267	226 228	4,3	3 448	70,0



Presseinformation

Graz (Stadt)	3 829	175 309	6,4	2 892	63,9
Klagenfurt (Stadt)	967	170 292	9,0	2 622	69,8
St. Pölten (Stadt)	225	142 746	-8,1	2 195	75,1
Eisenstadt (Stadt, Umgebung, Rust)	233	127 049	4,5	2 576	64,2

Die teuersten Wohnungen nach dem Durchschnittspreis fanden sich laut RE/MAX ImmoSpiegel 2020 in Bregenz und Innsbruck vor Salzburg. Zum Vorjahr haben alle Landeshauptstädte außer St. Pölten zugelegt.

Die teuersten Wohnbezirke außerhalb von Wien

Im Dutzend der teuersten Bezirke bei den Eigentumswohnungen finden sich neben Kitzbühel, Bregenz und Dornbirn, die auch in den nationalen Top-Ten inklusive Wien vorkommen, ebenso Innsbruck, Feldkirch, Bludenz, Salzburg-Stadt, Landeck, Salzburg-Land, Klagenfurt-Land, Innsbruck-Land und Zell am See, also alle Bezirke in Vorarlberg, dazu in Tirol und Salzburg Landeshauptstädte und Top-Schigebiete und in Kärnten der Hot-Spot am Wörthersee.

Andere BUNDESLÄNDER im Detail

STEIERMARK weiterhin vorne

Wie schon 2019 lieferte auch 2020 der steirische Immobilienmarkt sein zweitbestes Ergebnis im doppelten Sinn: Einerseits hinter Wien und andererseits mit 7.593 Verbücherungen um +69 (+0,9 %) mehr als zuletzt, aber um -7,1 % unter dem Rekordjahr 2018 und trotzdem um über +1.000 Einheiten vor dem nächsten Flächenbundesland. Mit 1,28 Mrd. Euro war der Wohnungsmarkt in der Steiermark laut den RE/MAX Experten umsatzmäßig der viertgrößte unter den Bundesländern, das Wachstum betrug +6,3 % oder 76 Mio. Euro.



Presseinformation

Die typischen steirischen Wohnungs-Durchschnittspreise sind um +6,0 % gestiegen – die vierthöchste Steigerungsrate im Bundesländer-Ranking. Sie lagen 2020 bei 159.513 Euro und damit im Bundesvergleich an vorletzter Stelle.

Günstige Großstadt Graz

Allein in Graz wurden 2020 mehr Wohnungen gehandelt als in Kärnten, Vorarlberg, im Burgenland und gleich viele wie im Bundesland Salzburg. Das zeigt schon die Bedeutung der Stadt für den österreichischen Wohnungsmarkt insgesamt.

Der Anteil der Stadt am Bundeslandumschlag ist bei den Wohnungskäufen von 51,2 % auf 50,4 % gesunken: 3.829 Verbücherungen sind um -0,6 % weniger als zuletzt und weniger als 2018 und 2017, aber noch +2,0 % über dem Wert vor fünf Jahren.

Die typischen Preise in der Stadt lagen 2020 bei 175.309 Euro oder +6,4 % über 2019 und markieren auf einem österreichweit vergleichsweise niedrigem Wert einen neuen Höchststand. In 60 Bezirken (Auswertungseinheiten) Österreichs kosteten die Wohnungen mehr, in 47 weniger als in Graz. Der Grazer Durchschnittspreis liegt um -10.000 Euro unter dem günstigsten Bezirk in Wien, nämlich Ottakring.

Jede vierte gekaufte Grazer Wohnung war 2020 um weniger als 119.158 Euro zu haben. Das entspricht einem Preisauftrieb von +10.158 Euro und in Wien dem Niveau von Brigittenau. Für eine Grazer Wohnung im gehobenen Preissegment mussten die Käufer mindestens 224.900 Euro hinlegen, um +9.900 Euro mehr als zuletzt. Das entspricht in Wien etwa einer Durchschnittswohnung in Meidling oder Leopoldstadt.

Grazer Quadratmeterpreis mit 3,5 % im Plus

Eine typische Grazer Wohnung war 2020 den RE/MAX-Experten zufolge exakt 63,9 m² groß und somit statistisch um +3,4 m² größer als vor einem Jahr.



Presseinformation

Die Quadratmeterpreise in Graz lagen 2020 bei 2.892 Euro (+3,5 %) und somit bei gut zwei Drittel (69 %) des Wiener Niveaus. Innerhalb der letzten fünf Jahre sind sie um +20,2 % gestiegen.

Graz-Umgebung als Motor am Wohnungsmarkt

Jede achte steirische Wohnung, die 2020 verbüchert wurde (12,5 %), befindet sich in Graz-Umgebung, auch wenn die Mengen mit 950 Einheiten um -20,8 % hinter dem Rekordjahr 2019 liegen. Der Rückgang um -249 Stück hinterlässt auch Spuren beim Preis: +8,1 % auf 185.192 Euro zeigt von mehr als ausreichend Nachfrage und zu wenig Angebot. Dies macht Graz-Umgebung zum teuersten Bezirk in der Steiermark, Graz eingeschlossen.

Anzahl der verkauften Wohnungen in den steirischen Bezirken:

(Quelle: RE/MAX Austria / IMMOUnited / amtl.Grundbuch Vollerhebung)

	Verbücherungen 2020	Veränderungen zu 2019 +/-%
Steiermark	7 593	69
Graz (Stadt)	3 829	-23
Graz-Umgebung	950	-249
Liezen	491	-62
Bruck-Mürzzuschlag	434	67
Weiz	320	108
Leibnitz	299	81
Leoben	238	-8
Voitsberg	228	27
Südoststeiermark	203	46
Murtal	201	-3
Deutschlandsberg	192	79
Hartberg-Fürstenfeld	126	-14
Murau	82	20



Presseinformation

Am meisten an Wohnungsverkäufen dazugewonnen haben die Bezirke Weiz mit +108 Wohnungen (+50,9 %), Leibnitz mit +81 (+37,2 %), Deutschlandsberg mit +79 (+69,9 %) und Bruck-Mürzzuschlag mit 67 (+18,3 %).

Nach Graz und Graz-Umgebung führen Liezen mit 491 und Bruck-Mürzzuschlag mit 434 vor Leibnitz mit 299 das Bezirke-Ranking an. Für den Bezirk Südoststeiermark (203, +29,3 %), Deutschlandsberg und Bruck-Mürzzuschlag sind diese Mengen neue Höchstwerte.

Die größten Rückgänge verzeichneten nach Graz-Umgebung der Bezirk Liezen (-62; -11,2 %), die Stadt Graz und Hartberg-Fürstenfeld mit -14 Einheiten (-10,0 %).

Wohnungspreise 2020 und ihre Dynamik in allen steirischen Bezirken:

(Quelle: RE/MAX Austria / IMMOUnited / amtl.Grundbuch Vollerhebung)

	Wohnungs- preis 2020 in Euro	Veränderung zu 2019 in +/- %	Quadrat- meterpreise 2020 in Euro	Veränderung zu 2019 in +/- %
Steiermark	159 513	6,0	2 525	3,1
Graz-Umgebung	185 192	8,1	2 708	8,1
Liezen	180 581	11,1	2 357	6,2
Graz (Stadt)	175 309	6,4	2 892	3,5
Leibnitz	153 460	2,4	2 142	10,4
Deutschlandsberg	148 897	7,9	2 301	12,0
Weiz	148 863	3,3	2 190	4,9
Südoststeiermark	140 500	18,1	2 163	12,6
Hartberg-Fürstenfeld	110 777	7,0	1 636	2,1
Voitsberg	107 415	-0,9	1 682	-2,8
Murau	100 333	-8,5	1 497	-5,2
Leoben	98 638	0,7	1 532	3,4
Bruck-Mürzzuschlag	97 422	33,5	1 290	11,3
Murtal	75 524	5,9	1 036	2,5

Die teuersten Wohnungen in der Steiermark finden sich wie überall in oder in der Nähe der Landeshauptstadt und in Bezirken mit exklusiven Schigebieten: Graz-Umgebung – Liezen –



Presseinformation

Graz lautet die logische Folge. Diese drei finden sich über dem Bundeslandschnitt, alle anderen Bezirke darunter.

Leibnitz, Deutschlandsberg, Weiz und der Bezirk Südoststeiermark markieren den Bereich 140.000 bis 155.000 Euro, Hartberg-Fürstenfeld, Voitsberg und Murau dagegen jenen zwischen 100.000 und 111.000 Euro. Leoben, Bruck-Mürzzuschlag und Murtal bleiben mit ihren Preisen fünfstellig.

Die größten absoluten Preissprünge verzeichnen die RE/MAX-Experten in Bruck-Mürzzuschlag (+24.432 Euro) und in Südoststeiermark (+21.502 Euro) sowie in Liezen (+18.013 Euro). Verbilligungen stellt man nur in Murau (-9.264 Euro) und in Voitsberg (-1.021 Euro) fest.

Dies schlägt auch auf die Quadratmeterpreise und ihre Entwicklung durch. Die teuersten Quadratmeterpreise in der Steiermark finden sich erwartungsgemäß in Graz, Graz-Umgebung und Liezen. Die günstigsten dagegen in Murau, Bruck-Mürzzuschlag und vor allem im Bezirk Murtal.

Mehr Informationen zum steirischen Wohnungsmarkt finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#steiermark

OBERÖSTERREICH

Drittgrößter Wohnungsmarkt, dazu stärkstes Wachstum in Österreich

6.491 neue Wohnungseigentümer wurden in Oberösterreich 2020 verbüchert, um +576 mehr als im bisherigen Rekordjahr (+9,7 %). Das ist absolut wie relativ der höchste Zuwachs unter allen Bundesländern. Er rettet in Wahrheit das Bundeswachstum zu 2019 und vermindert auch den Vorsprung der Steirer um ein Drittel.



Presseinformation

Der Gesamtwert der Wohnungskäufe in Oberösterreich sprang um fast eine Viertelmilliarde (+19,2 %) auf 1,39 Mrd. Euro. Damit steht Oberösterreich neben Wien und Tirol am Umsatzpodest auf Rang drei.

Linzer Anteil mit bisher drittgrößter Menge

Für die Landeshauptstadt registrierte das amtliche Grundbuch 1.267 neue Wohnungseigentümerschaften, um -44 oder -3,4 % weniger als 2019 und auch weniger als im Spitzenjahr 2016.

Damit ist der Linzer Anteil an der Landesmenge laut RE/MAX ImmoSpiegel wie schon 2018 auf 19,5 % gesunken. 2019 stand er bei 22,2 %, im Jahr 2014 sogar bei 30,5 %.

Zweitstärkster Wohnungsmarkt ist laut IMMOUnited Steyr und Steyr-Umgebung. Mehr als verdoppelt haben sich die Verbücherungszahlen, die enorme Bautätigkeit und die Gesamtverbücherungen von Großprojekten spielen da hinein. 851 Einheiten sind mehr als das doppelte des Vorjahres, aber nicht die alleinige Ursache für den Boom in Oberösterreich.

Auch Linz-Land und Gmunden verbesserten als wichtige Wohnungsmärkte ihre Absatzzahlen, aber auch Urfahr-Umgebung mit +138 und Braunau mit +102 legten kräftig zu.

Sie gleichen die Einbrüche in Wels samt Wels-Land mit -329 Einheiten mehr als aus.

Prozentuell erheblich steigern konnte sich Kirchdorf (+63,7 %), aber auch die Bezirke Perg (+54,9 %) und Rohrbach (+44,7 %).

Elf Bezirke zeigen den RE/MAX-Analysen zufolge in Oberösterreich Wachstumstendenzen, fünf dagegen hinken hinter dem 2019er Ergebnis nach.



Presseinformation

Anzahl der verkauften Wohnungen in den Bezirken Oberösterreichs:

(Quelle: RE/MAX Austria / IMMOUnited / amtl.Grundbuch Vollerhebung)

	<i>Verbücherungen</i>	<i>Veränderungen</i>
	<i>2020</i>	<i>zu 2019 +/-%</i>
Oberösterreich	6 491	9,7
Linz (Stadt)	1 267	-3,4
Steyr (Stadt + Land)	851	109,6
Linz-Land	723	15,5
Gmunden	720	1,0
Vöcklabruck	606	-4,9
Wels (Stadt + Land)	451	-42,2
Braunau/Inn	426	31,5
Urfahr-Umgebung	364	61,1
Ried/Innkreis	230	20,4
Perg	206	54,9
Grieskirchen	177	24,6
Kirchdorf/Krems	167	63,7
Eferding	97	15,5
Freistadt	84	-3,4
Schärding	67	-41,7
Rohrbach	55	44,7

Oberösterreich: Wohnungspreise erstmals über 200.000 Euro

Preislich sind die oberösterreichischen Wohnungspreise in der Mitte der Bundesländer-Ränge und mit 201.620 Euro für eine typische Wohnung erstmals über der 200.000-Euro-Grenze. Die +6,7 %-Steigerung ist die dritthöchste im Bundesgebiet und entspricht einem Gegenwert von +12.683 Euro. Im Fünfjahresvergleich bedeutet das einen nominalen Wertzuwachs von +26,0 %, im Zehnjahresvergleich sogar von +73,4 %.

Vorne liegen bei den Wohnungspreisen die Landeshauptstadt mit 226.228 Euro (+4,3 %), Urfahr-Umgebung mit 222.449 Euro (+7,6 %) und Vöcklabruck mit 218.222 Euro (+4,8 %) vor Gmunden mit 215.966 Euro und Linz-Land mit 212.587 Euro. Am billigsten geben es die Rohrbacher Wohnungsverkäufer mit 125.592 Euro, die Schärddinger (153.192 Euro) und die



Presseinformation

Kirchdorfer (167.264 Euro) knapp unter jenen in Ried (173.327 Euro) und jenen in Perg (177.189 Euro).

Die größten Veränderungen stellen die RE/MAX Experten bei den Preisen in den Bezirken Rohrbach (+24,1%), in Grieskirchen (+23,1), Schärding (+16,5%) und in Braunau (+16,3%) fest. Die geringsten dagegen in Perg (+2,3%), Ried (+2,9%) und sowohl in Linz und Eferding mit +4,3%. Ausreißer ist diesmal Kirchdorf: Dort sind die Preise von 169.948 Euro auf 167.264 Euro pro Wohnung gefallen (-1,6%).

Die absolut günstigsten Wohnungen (unteres Preisviertel im Bezirk) kosteten weniger als 58.000 Euro in Rohrbach und 96.000 Euro in Schärding. In Linz lag die Obergrenze für das günstigste Viertel in der Mitte der Bezirksbandbreite bei 143.000 Euro, in Urfahr-Umgebung bei 160.000 Euro am obersten Ende. Generell haben im unteren Preisviertel die Wohnungspreise im Bundesland um +8,9 % auf 138.879 Euro angezogen.

Die teuersten fanden sich laut RE/MAX-ImmoSpiegel im oberen Preisviertel Oberösterreichs mit mindestens 296.723 Euro in Linz, 282.112 Euro in Urfahr-Umgebung und mit 277.700 Euro in Linz-Land. Aber auch Gmunden mit 271.125 Euro, Vöcklabruck mit 270.000 Euro und wohl völlig unerwartet Freistadt mit 264.255 Euro spielen im gehobenen Segment oben mit.

Wohnungspreise 2020 und ihre Dynamik in allen Bezirken Oberösterreichs:

(Quelle: RE/MAX Austria / IMMOUnited / amtl.Grundbuch Vollerhebung)

	<i>typ.</i> Wohnungs- preis 2020 in Euro	Veränderungen zu 2019 +/-%	<i>typ.</i> Quadratmeter- preis 2020 in Euro	Veränderungen zu 2019 +/-%
Oberösterreich	201 620	6,7	2 981	8,2
Linz (Stadt)	226 228	4,3	3 448	3,2
Urfahr-Umgebung	222 449	7,6	2 863	5,2
Vöcklabruck	218 222	4,8	3 523	18,6



Presseinformation

Gmunden	215 966	14,4	3 542	22,7
Linz-Land	212 587	6,2	2 982	13,2
Freistadt	200 658	15,1	2 924	24,8
Wels (Stadt+Land)	196 122	10,4	2 836	15,8
Eferding	190 355	4,3	2 828	8,8
Braunau am Inn	189 500	16,3	2 891	11,0
Grieskirchen	181 110	23,1	2 594	22,1
Steyr (Stadt+Land)	178 390	5,9	2 563	1,6
Perg	177 189	2,3	2 702	12,2
Ried/Innkreis	173 327	2,9	2 359	1,6
Kirchdorf/Krems	167 264	-1,6	1 916	-4,3
Schärding	153 192	16,5	2 454	24,2
Rohrbach	125 592	24,1	2 179	69,8

Quadratmeterpreise: auf Wasser gebaut

Die Range der typischen Quadratmeterpreise reicht von 1.916 Euro in Kirchdorf, 2.179 Euro in Rohrbach und 2.359 Euro in Ried über 2.563 Euro in Steyr, 2.836 Euro in Wels bis zu 3.448 Euro in der Landeshauptstadt. Darüber liegen dann noch jene von Vöcklabruck mit 3.523 Euro und Gmunden mit 3.542 Euro.

Weitere Informationen zum oberösterreichischen Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#oberoesterreich

NIEDERÖSTERREICH

Wohnungskäufe 2020: geringer Wertzuwachs

Erheblich hinter Oberösterreich und nur relativ knapp von Tirol findet sich Niederösterreich in der 2020er Mengenstatistik der Bundesländer: Den RE/MAX-Experten zufolge schlugen 5.625 Wohnungsverkäufe zu Buche, somit um -136 (-2,4 %) weniger als 2019 und um -4,5 % weniger als 2017.

Dem Gesamtwert nach – 1,05 Mrd. Euro – bedeutet das den unbedeutenden Platz sechs von neun, auch wenn ein Zuwachs von zehn Mio. Euro (+1,0 %) zu erkennen ist.



Presseinformation

Mehr als die Hälfte (53 %) aller Wohnungskäufe in Niederösterreich erfolgten 2020 in den fünf mengenstarken Bezirken rund um Wien (Mödling, Baden, Tulln, Bruck/L., Korneuburg). Wie jede Agglomeration beeinflusst dies ganz wesentlich die Statistik.

Mödling liegt mit 803 Wohnungen um -148 (-15,6 %) hinter dem Vorjahr und -34,0 % hinter 2017, aber dennoch an der Spitze der blau-gelben Bezirke. Baden verliert von 793 jedoch -40 auf 753 Einheiten und kann damit bis auf 50 Verbücherungen auf Mödling aufschließen. Die Überraschung liefert Wr. Neustadt (Stadt + Land) mit 557 Verkäufen, um +194 mehr als 2019 und überholt damit die 2019 besserplatzierten Bezirke Bruck/Leitha, Korneuburg und Tulln. Die wenigsten Wohnungskäufer wurden in Waidhofen/Thaya (48), Gmünd (43) Lilienfeld (38) und Zwettl (18) vermerkt.

Hinter den +53,4 % Mengenzuwachs in Wr. Neustadt haben auch Horn (+39,1 %) Waidhofen/Thaya (+17,1 %), Korneuburg (+15,5 %) und Hollabrunn (+12,0 %) im zweistelligen Prozentbereich zugelegt. Rückgänge verzeichnen dagegen vor allem Zwettl (um ein Drittel), die Stadt St. Pölten (-28,1 %) und Scheibbs (-22,5 %).

Anzahl der verkauften Wohnungen in den Bezirken Niederösterreichs:

(Quelle: RE/MAX Austria / IMMOUnited / amtl.Grundbuch Vollerhebung)

	<i>Verbücherungen 2020</i>	<i>Veränderungen zu 2019 +/-%</i>
Niederösterreich	5 625	-2,4
Mödling	803	-15,6
Baden	753	-5,0
Wr. Neustadt (Stadt+Land)	557	53,4
Tulln	555	8,6
Korneuburg	506	15,5
Bruck/Leitha	358	-19,6
Sankt Pölten (Land)	329	3,5
Krems (Stadt+Land)	302	-10,7



Presseinformation

Amstetten + Waidh./Ybbs	239	-4,8
St. Pölten (Stadt)	225	-28,1
Neunkirchen	222	7,8
Gänserndorf	194	-7,2
Mistelbach	155	-15,8
Melk	91	-4,2
Scheibbs	69	-22,5
Horn	64	39,1
Hollabrunn	56	12,0
Waidhofen/Thaya	48	17,1
Gmünd	43	-18,9
Lilienfeld	38	-5,0
Zwettl	18	-33,3

Insgesamt zeigte sich der Wohnungsmarkt Niederösterreichs in acht Bezirken bei den Mengen expansiv und in 13 zumindest hinter den Vorjahreswerten zurückliegend.

Niederösterreich: Eigentumswohnungspreise wieder im Plus

Niederösterreichs Wohnungspreise sind trotz Mengendominanz der Wien-nahen Bezirke die viertgünstigsten im Bundesgebiet. Der Abstand zu Oberösterreich nach oben hin beträgt 25.000 Euro, nach unten zu Kärnten 6.000 Euro. Pro Wohnungskauf 176.782 Euro sind den RE/MAX-Experten zufolge um +3,9 % mehr als 2019. Die +26,1 % mehr als vor fünf Jahren entsprechen exakt dem Bundesdurchschnitt.

Durchschnittswerte sind allerdings in einem Bundesland wie Niederösterreich besonders problematisch. Die Unterschiede zwischen Mödling/Tulln/Korneuburg und Gmünd/Waidhofen a.d.Th./Lilienfeld sind bei den Wohnungspreisen 1:3 bis über 1:4.

Wohnungspreise 2020 und ihre Dynamik in allen Bezirken Niederösterreichs:

(Quelle: RE/MAX Austria / IMMOUnited / amtI.Grundbuch Vollerhebung)



Presseinformation

	<i>typ.</i> Wohnungs- preis 2020 in Euro	Veränderungen zu 2019 +/-%	<i>typ.</i> Quadratmeter- preis 2020 in Euro	Veränderungen zu 2019 +/-%
Niederösterreich	176 782	3,9	2 981	5,8
Mödling	234 881	4,7	3 476	6,8
Tulln	216 540	6,2	3 282	1,8
Korneuburg	215 642	9,5	3 702	20,9
Baden	186 727	-3,0	3 246	4,3
Krems (Stadt+Land)	185 763	13,0	2 873	14,8
St.Pölten (Land)	184 381	4,8	2 901	3,2
Gänserndorf	173 901	-6,1	2 807	-2,6
Mistelbach	170 627	6,5	3 207	12,2
Bruck/ Leitha	168 713	10,1	2 586	-0,3
Wr. Neustadt (Stadt+Land)	148 642	10,5	2 658	3,2
St. Pölten (Stadt)	142 746	-8,1	2 195	-11,4
Amstetten u. Waidh./Ybbs	137 018	8,1	2 227	9,7
Hollabrunn	127 421	18,0	2 663	31,1
Scheibbs	119 351	5,7	1 784	19,6
Melk	98 616	-5,0	1 313	-8,1
Zwettl	93 371	-0,5	1 089	-19,9
Neunkirchen	82 658	12,8	1 705	42,5
Horn	73 445	2,4	1 010	-25,0
Lilienfeld	67 195	0,9	916	-20,8
Waidhofen/Thaya	57 967	-16,1	534	-54,2
Gmünd	53 461	5,8	849	24,0

In 15 Bezirken haben die Preise angezogen, prozentuell am stärksten in Hollabrunn (+18 %), Krems (+13 %) und Neunkirchen (-12,8 %). Aber auch Wr. Neustadt und Bruck/Leitha zeigen noch zweistellige Wertsteigerungen.

In sechs Bezirken wurde das Vorjahrspreisniveau beim Wohnungskauf nicht erreicht. So fehlen Waidhofen/Thaya -16,1 %, der Landeshauptstadt -8,1 % und Gänserndorf -6,1 %. Auch in den Bezirken Zwettl, Baden und Melk gingen die Preise nach unten.

Im Fünfjahresvergleich haben die Wohnungspreise in Niederösterreich über alle Bezirke im Durchschnitt um +26,1 % zugelegt und im Zehnjahresvergleich um +70,0 %.



Presseinformation

Bezirk Korneuburg, teuerstes Pflaster in Niederösterreich pro Quadratmeter, auf Augenhöhe mit Ottakring

Die höchsten typischen Quadratmeterpreise Niederösterreichs wurden mit 3.702 Euro in Korneuburg realisiert. Um den Preis kauft man in Wien in Rudolfsheim-Fünfhaus oder Ottakring. Mödling mit 3.476 Euro und Tulln mit 3.282 Euro entsprechen der Brigittenau oder Simmering. Die blau-gelbe Bandbreite läuft relativ kontinuierlich durch die Bezirke und reicht bis 916 Euro in Lilienfeld, 849 Euro in Gmünd und 534 Euro in Waidhofen/Thaya. Dass der viertplatzierte Bezirk des Jahres 2019, Korneuburg, im Berichtsjahr 2020 an der Spitze der Quadratmeterpreise liegt, verdankt er einem Preissprung von +641 Euro. Aber auch Hollabrunn hat +631 Euro pro Quadratmeter mehr Erlöst als 2019, Neunkirchen +509 Euro, Krems + 371 Euro und Mistelbach +348 Euro. Im Durchschnitt sind die typischen Quadratmeterpreise in Niederösterreich um +164 Euro nach oben gegangen.

Mehr Zahlenmaterial zum Eigentumswohnungsmarkt in Niederösterreich finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#niederoesterreich

TIROL:

In der Mitte Österreichs

In der Mitte Österreichs ist Tirol ganz selten. Bei den Wohnungsverkaufszahlen 2020 ist das der Fall. 5.483 Verbücherungen sind um -75 weniger als 2019, aber nach 2019 und 2017 die drittgrößte Anzahl bisher und Rang fünf unter allen Bundesländern. Der Wert der neu verbücherten Eigentumswohnungen beläuft sich auf 1,71 Mrd. Euro, was wiederum den zweiten Platz hinter Wien ausmacht. Der Abstand zu Oberösterreich ist so groß, dass Tirol auch ohne +8,5 % Wertzuwachs zu 2019 – dem drittgrößten unter den Bundesländern absolut und relativ so die RE/MAX-Experten – vorne geblieben wäre.



Presseinformation

Führungswechsel: Innsbruck-Land vor der Landeshauptstadt

Im Vergleich zu 2019 hat die Stadt um -30 Wohnungskäufe weniger und der Umlandbezirk um +121 mehr Verbücherungen realisiert. Das reicht für Innsbruck-Land, um mit 1.349 Wohnungen die Führung wieder an sich zu reißen und vor der Landeshauptstadt (mit 1.225 Objekten) deutlich in Führung zu gehen.

Der Bezirk Kufstein – wie fast immer – auf Rang drei, diesmal mit 849 Verbücherungen (-46). Wiedererstartet ist der Bezirk Kitzbühel (645, +69) und damit diesmal vor Schwaz (597) mit dem größten Rückfall unter den Tiroler Bezirken (-87). Gleich dahinter – sowohl der Menge als auch der Differenz zum Vorjahr nach – folgt Imst mit 317 Einheiten. Für Landeck meldet der RE/MAX-ImmoSpiegel 207 Wohnungskäufe (-1), für Lienz 186 (-29) und für Reutte 108 (-8). Innsbruck-Land und Kitzbühel können die Verluste der anderen sieben Bezirke nicht völlig wettmachen, somit bleibt für das Land ein Mengenrückgang von -1,3 %.

Schwindelfreiheit notwendig

Die Rede ist nicht von den Tiroler Bergen, sondern von Wohnungspreisen in manchen Gegenden: Kitzbühel, der Bezirk wohlgermerkt und nicht nur die Stadt, glänzt mit 424.969 Euro pro Wohnungskauf. Teurer ist nur mehr der erste Bezirk in Wien. 29.023 Euro sind seit 2019 dazugekommen (+7,3 %), keineswegs ein Einzelfall. Auch in Innsbruck (Stadt) kletterten die Verbücherungspreise um +28.908 Euro auf 308.136 Euro (+10,4 %), was die Tiroler Landeshauptstadt zur zweitteuersten in Österreich macht. Landeck fehlen mit 280.228 Euro auf die Vorjahrespreise -38.420 Euro (-12,1 %). Innsbruck-Land dagegen steigert um +8,0 % auf 269.559 Euro, Schwaz liefert den Tiroler Zuwachsrekord von +36.621 Euro (+16,6 %) auf 257.318 Euro. Kufstein folgt mit 254.048 Euro (+17.324 Euro) und Imst mit 244.570 Euro (+6.600 Euro). Reutte bleibt mit 168.099 Euro je Wohnungseinheit unter dem Vorjahrespreisniveau (-24.699 Euro). Lienz-Osttirol bildet den Abschluss mit 159.943 Euro und einem neuen lokalen Bestwert (+9.260 Euro).



Presseinformation

In den letzten fünf Jahren sind die typischen Tiroler Wohnungspreise im Durchschnitt um +38,0 % gestiegen. Die Bandbreite reicht dabei von +7,9 % in Landeck bis zu +49,2% in Schwaz.

Sozialpolitisch bedenklich ist jedoch nicht die Höhe des „durchschnittlichen“ typischen Wohnungspreises, sondern vor allem der des unteren Preisviertels. Denn, ob sich sozial schwächere jemals Wohnungseigentum in einem bestimmten Gebiet leisten können, hängt von der Einstiegsschwelle ab. Die ist in Tirol mit 179.000 Euro höher als die Durchschnittspreise in Niederösterreich, Kärnten, Steiermark und sogar höher als die Untergrenze zum teuersten Viertel im Burgenland. In Innsbruck Stadt kosteten den RE/MAX-Analysen zufolge drei von vier Wohnungen mehr als 197.000 Euro, in Schwaz 185.000 Euro und im Bezirk Kitzbühel sogar mindestens 225.000 Euro. Dass in diesen Gegenden erst recht die Gefahr besteht, dass auch die „günstigeren“ Wohnungen dann nur mehr von Anlegern und Investoren und nicht so sehr von Eigennutzern aufgekauft werden, ist wohl naheliegend.

Luxus? Klasse!

Der Einstieg ins gehobene Segment des obersten Viertels aller Wohnungen darf einem Tiroler Wohnungskäufer im Landesschnitt 356.935 Euro wert sein. In Innsbruck-Land sind es 347.005 Euro und in Landeck 365.000 Euro. In der Landeshauptstadt war die Grenze 2020 geradeaus bei 400.000 Euro nach 360.000 Euro zuvor und in Kitzbühel bei mittlerweile sagenhaften 540.000 Euro, überboten nur mehr von der Oberklasse der Wohnungen in Wien 1.

Weitere Details zum Tiroler Wohnungsmarkt finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#tirol



Presseinformation

SALZBURG

Wohnungsmarkt weiter rückläufig

Auf dem Mengenniveau von 2014/2015 befand sich der Wohnungsmarkt 2020 im Bundesland Salzburg. In den Jahren 2015 bis 2019 waren mehr Wohnungen gehandelt worden, um bis zu 13,3 % mehr. Vier Jahre hindurch waren mehr als 4.000 Wohnungen verbüchert worden, 2020 waren es nur mehr 3.895 – ein Minus von 4,4 %.

Dem Gesamtwert der Wohnungsverkäufe hat das weniger geschadet. Es fehlen bei einer Gesamttransaktionssumme von 1,08 Mrd. Euro nur 14 Mio. (-1,3 %) auf das Rekordjahr 2019, weil die typischen Wohnungspreise um +3,5 % nach oben gegangen sind. Dieser Wert ist im Vergleich zu den anderen Bundesländern dem RE/MAX ImmoSpiegel zufolge sehr moderat, er wird nur in Kärnten und Wien unterboten.

Die Stadt schwächelt

Wenn der größte und der zweitgrößte Teilmarkt schwächeln, nützt es wenig, wenn der kleinste sich verdoppelt. In der Stadt fehlen auf das Vorjahr -157 Wohnungsverkäufe (-10,9 %). 1.280 Verbücherungen sind nur das siebtbeste Ergebnis in der Historie. Seit 2014 wurden in der Stadt Jahr für Jahr mehr Wohnungen umgesetzt als 2020.

Auch im Pongau liegen die Absatzzahlen hinter 2019 zurück, allerdings nur um -7 Einheiten (-1,2 %), was immerhin noch das drittbeste Ergebnis bisher darstellt.

Der Flachgau trägt mit 824 Verbücherungen um +4 mehr bei als 2019. Dem Pinzgau fehlen bei 816 Verbücherungen -56 und dem Tennengau mit 287 Wohneinheiten -13 auf 2019.

Tamsweg sprengt alle seine bisherigen Rekorde: +51 von 61 auf 112.

Preisdynamik: Pinzgau vor Flachgau

Im Bezirk Zell/See sind die Preise um +8,5 % gestiegen, nämlich auf 265.706 Euro, im Bezirk Salzburg-Land um +7,6 % auf 275.924 Euro. Das waren die höchsten Wertsteigerungen mit dem dritthöchsten und zweithöchsten Bezirkspreis. Die niedrigste Preiserhöhung erfolgte in



Presseinformation

der Stadt mit +0,1 % auf den höchsten Preis im Bundesland: 281.609 Euro. Die anderen Bezirke verzeichneten den RE/MAX-Experten zufolge niedrigere Preissteigerungen bei niedrigeren Preisen: Flachgau 259.186 Euro (+5,7 %), Pongau 222.662 Euro (+2,3 %) und Lungau 171.095 Euro (+1,8 %).

Es erübrigt sich zu erwähnen, dass alle Gaue bei den Preisen im Plus liegen mit Werten, die sie bisher noch nie erreicht haben. Insgesamt sind die Wohnungswerte innerhalb der letzten fünf Jahre um +26,7 % gestiegen.

Salzburger Schnäppchen

Die Preistränge bei den günstigeren Wohnungen (dem billigeren Viertel) reicht von 115.000 Euro (+10,6 %) in Tamsweg, bis zu 209.103 Euro im Bezirk Salzburg-Umgebung (+7,6 %). In der Stadt war jede vierte Wohnung unter 175.000 Euro (+2,9 %) zu bekommen. Den höchsten Preisanstieg im unteren Preissegment erfuhr der Pinzgau mit +19,2 % auf 166.875 Euro.

Gehobenes Segment

Teuer wohnen im gehobenen Segment kann man beinahe in jedem Salzburger Bezirk. Jede vierte Wohnung kostete in der Stadt mehr als 370.000 Euro (-1,5 %), im Flachgau mehr als 350.000 Euro (+9,4 %), preisgleich der Pinzgau (+2,1 %), knapp dahinter der Bezirk Hallein mit mindestens 347.500 Euro (+12,6 %). Nur die Bezirke St. Johann und Tamsweg liegen auch im gehobenen Segment der Wohnungspreise noch unter der 300.000-Euro-Grenze, auch wenn dem Pongau dorthin nur mehr 752 Euro fehlen.

Weitere Informationen zum Salzburger Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#salzburg

VORARLBERG



Presseinformation

Wohnungsmarkt wächst im Bundesvergleich mehr als überdurchschnittlich

Mit 3.039 neuen Wohnungseigentümern im Jahr 2020 sind dies um +162 mehr als 2019, jedoch um -108 (-3,4 %) weniger als im Spitzenjahr 2018. Kärnten wurde 2020 wieder, wie in den Jahren 2018 und davor, auf den vorletzten Rang verwiesen. Das Mengenwachstum zum Vorjahr (+5,6 %) ist übrigens das zweithöchste unter allen neun Bundesländern.

Verkaufswert an der Milliarden-Grenze

Unvorstellbar, wie sich der Vorarlberger Wohnungsmarkt wertmäßig entwickelt hat. 2013 unter 400 Mio. Euro, 2014 fast 500 Mio. Euro, 2015 über 600 Mio. Euro, 2016 über 700 Mio. Euro, im Jahr 2019 praktisch 900 Millionen Euro und 2020 fehlen nur noch 18 Millionen Euro auf die erste Milliarde. Plus 9,3 % lautete die Steigerung im Vergleich zu 2019, die zweithöchste im Bund. Wenn Vorarlberg und Niederösterreich 2021 dieselben Wertsteigerungen wie 2020 schaffen, dann ist Vorarlberg erstens fix über der Milliardenmarke und zweitens Niederösterreich zwar noch vor Kärnten, aber bereits hinter Vorarlberg.

Wenn man diese Performance als Erfolg bezeichnen will, dann ist der zweite Schlüssel dazu neben dem Mengenwachstum die Preis- und Wertsteigerung. Plus 5,1 % klingt prozentuell harmlos und bedeutet im Bundesvergleich 2020 nur Rang fünf. Bei der höchsten Ausgangsbasis unter allen Bundesländern ergibt das jedoch +15.168 Euro – die zweithöchste Steigerung nominell im Bundesvergleich – und einen typischen Wohnungspreis von 310.720 Euro. Das ist um +11,4 % mehr als beim Zweitplatzierten, dem Nachbarn Tirol und eine Mehrwert-Differenz von +31.882 Euro zwischen „vor“ und „hinter“ dem Arlberg.

Bregenz und Dornbirn geben Gas

Der Bezirk Bregenz überspringt erstmals leichtfüßig die Tausend-Wohnungen-Marke und landet bei 1.119 Einheiten – ein Plus von +20,6 %. Auch der Bezirk Dornbirn steigert um



Presseinformation

+20,2 % und kommt auf 784 Verbücherungen und verfehlt damit den Bezirk Feldkirch nur um sieben Stück (-3,8 %). Der Markt im Bezirk Bludenz leidet: Der Dornbirner Zuwachs (+132) fehlt in Bludenz (-130), das sind -27,4 %.

Preise wie in Wiener Nobelbezirken

Bregenz mit 320.279 Euro (+17.786 Euro bzw. +5,9 %) liegt 2020 im Bezirksranking hinter Kitzbühel und sieben Wiener Bezirken. Für Dornbirn mit 316.410 Euro (+4,3 %, +12.971 Euro) gilt sinngemäß dasselbe auf Rang 11.

Feldkirch schrammt mit 299.052 Euro noch haarscharf an der 300.000-Euro-Grenze vorbei, zeigt aber gegenüber 2019 auch fünfstellige Wertsteigerungen (+15.095 Euro, +5,3 %).

Bludenz hatte den enormen Preissprung von 2018 auf 2019 noch zu verkraften (+41.585 Euro) und erhöhte nur um +510 Euro auf 296.408 Euro (+0,2 %).

Die Größe allein macht's nicht

Fairerweise muss man erwähnen, dass die Vorarlberger Wohnungen mit 73,2 m² nach den Oberösterreichischen die größten im Bundesgebiet sind und um +10,4 m² größer als jene in Wien, was dem Platzbedarf von zwei Doppelbetten und einem Einzelbett entspricht. Das erklärt aber nicht den Preisunterschied zum Bundesdurchschnitt. Doch ein wunderschöner See, berühmte Festspiele, sensationelle Schigebiete, teilweise Platznot – alles starke Preistreiber und vor allem auch eine enorme Wirtschaftsleistung. Und eine Bausubstanz, die aufgrund der regen Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre besser in Schuss ist als in den meisten Bundesländern. Auf den typischen Quadratmeter gerechnet, kostete laut RE/MAX ImmoSpiegel eine Vorarlberger Wohnung 4.436 Euro, +12,7 % mehr als 2019 und erstmals mehr als in Wien (+250 Euro). So sind die Quadratmeterpreise in den letzten fünf Jahren in Vorarlberg im Durchschnitt um die Hälfte (+49,8 %) nach oben geklettert.

Weitere Informationen zum Eigentumswohnungsmarkt in Vorarlberg finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#vorarlberg



Presseinformation

KÄRNTEN: gute Entwicklung

Neue Rekorde müssen sich manchmal auch erst ein wenig setzen und verdaut werden. So in Kärnten mit den Verkaufszahlen von 2019. Im Jahr 2020 fehlten bei 2.851 Wohnungsverbücherungen -50 Einheiten (-1,7 %) auf das Rekordjahr.

Bei der Gesamttransaktionssumme pirscht man sich mit 539 Mio. Euro an den Spitzenwert von 2017 heran. Plus 1,7 % mehr als zuletzt sind den RE/MAX Aufzeichnungen nach aber noch immer um -0,8 % unter dem All-time-high.

Preislich haben die Kärntner Wohnungen typischerweise um 5.121 Euro (+3,1 %) zugelegt. 170.760 Euro sind der neue Höchststand und Rang sieben unter den Bundesländern.

Klagenfurt wieder dreistellig

Die Landeshauptstadt ist seit jeher der größte Kärntner Wohnungsmarkt und verzeichnete dem RE/MAX ImmoSpiegel nach von 2016 bis 2019 Jahr für Jahr mehr als 1.000 Wohnungsverbücherungen. 2020 hat es nicht ganz gereicht: Um -98 weniger Einheiten zu 2019 bedeuten 967 Käufe und ein Minus von 9,2 %. Auch Villach (Stadt + Land) liegt um -97 Wohnungen gegenüber dem absoluten Ausnahmejahr 2019 zurück und mit 808 noch immer um +107 Stück über dem drittstärksten Jahr 2016. Der Bezirk Spittal dagegen kann um +40 Wohnungen zulegen und erreicht mit 309 Eigentumsübergangungen das bisher zweitbeste Jahr nach 2017. Auch Klagenfurt Land ist positiv, mit +67 auf 250 Stück sogar positiver als alle anderen Kärntner Bezirke. Feldkirchen feiert einen lokalen Rekord mit 167 Stück (+21). Ebenfalls um +21 Wohnungskäufe mehr als 2019 wurden von den RE/MAX-Experten in Wolfsberg ausgewiesen (134). St.Veit/Glan bringt es auf glatte 100 Verkäufe (-13,0 %), das sechstbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Der Bezirk Völkermarkt dagegen in Feierstimmung wie Feldkirchen, wenngleich mit 94 Einheiten auf niedrigerem Niveau (+42). Die Bedeutung des Bezirks Hermagor für den Kärntner Wohnungsmarkt ist begrenzt: 22



Presseinformation

Einheiten sind nur 41,5 % des Vorjahreswertes und auch insgesamt nur von geringer statistischer Tragweite.

Bedeutung des Zentralraums als Wohnungsmarkt beinahe am Tiefpunkt

Zwar haben Klagenfurt, Klagenfurt-Land und Villach samt Villach-Land 71,0 % aller Kärntner Wohnungsverkäufe auf sich verbucht, die Spitzenwerte von sagenhaften 78,5 % (2018) und die 74,2 % aus 2019 wurden aber erheblich unterschritten. In den letzten zehn Jahren war der Zentralraumwert nur 2013 noch um -0,8 Prozentpunkte niedriger als 2020.

Wörthersee beeinflusst Preisgefüge

Die Wohnungspreise sind 2020 im Bezirk Klagenfurt-Land - wie zuletzt - die höchsten im Bundesland: mit 270.237 Euro um +12.719 Euro über denen von 2019, aber immer noch um -18.781 Euro unter jenen von 2017. Dennoch sind die typischen Preise in Klagenfurt-Land um rund +100.000 Euro höher als in den Bezirken Spittal (171.584 Euro), Villach, der Landeshauptstadt und Feldkirchen und mehr als doppelt so hoch wie in den Bezirken Hermagor (137.209 Euro), Völkermarkt, Wolfsberg oder St. Veit.

In Feldkirchen, Völkermarkt und Spittal gingen 2020 die Preise um mehr als +20.000 Euro nach oben, in Villach um -17.616 Euro und in Hermagor um -21.654 Euro nach unten. Unter dem Vorjahrespreis lag auch St. Veit (-798 Euro). Positiv entwickelt haben sich auch Klagenfurt (+14.001 Euro), Klagenfurt-Land (+12.719 Euro) und Wolfsberg (+11.066 Euro).

Gehobene Preisklasse oder doch bereits Luxus pur?

Wie sehr die Wörthersee-Region das Preisgefüge beeinflusst, zeigen die Untergrenzen zur Oberklasse: Jede vierte Wohnung im Bezirk Klagenfurt-Land kostete 2020 zumindest 354.450 Euro, somit um -2,3 % weniger als 2019 und um -12,8 % weniger als 2017, aber dennoch um rund 115.000 Euro mehr als bei den nächstplatzierten Bezirken Feldkirchen oder Villach.



Presseinformation

Ein ähnliches Bild zeigen auch die Quadratmeterpreise: In der Oberklasse liegt zwar Feldkirchen mit 6.048 Euro vorne. Die Anzahl ist jedoch gering und statistisch anfällig für Ausreißer. In Klagenfurt-Land sind 75 Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von über 5.636 Euro verbüchert worden. Der Bezirk Spittal folgt erst mit 3.623 Euro, Villach mit 3.337 Euro pro Quadratmeter.

Die typischen Quadratmeterpreise im Kärntner Durchschnitt lagen den RE/MAX-Analysen zufolge 2020 bei 2.803 Euro und somit um +4,6 % über jenen von 2019 und um +19,7 % über jenen von vor fünf Jahren.

Weitere Informationen zum Kärntner Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#kaernten

BURGENLAND

Der burgenländische Wohnungsmarkt ist ziemlich überschaubar. In 30 Bezirken anderer Bundesländer wurden dem RE/MAX ImmoSpiegel zufolge bezirkswweit mehr Wohnungen gehandelt als im Bundesland Burgenland. 614 Transaktionen waren es 2020 im östlichsten Bundesland, um -63 weniger als im Rekordjahr 2019 und um -2,7 % weniger als 2017, daher das drittbeste Ergebnis bisher.

Eisenstadt und Neusiedl: fast zwei Drittel

62,7 % der Landesmenge an Wohnungsverkäufen registrierten die Grundbücher für Eisenstadt (gemeint ist hier immer Stadt, Eisenstadt-Umgebung und die Statutarstadt Rust zusammen) und den Bezirk Neusiedl. In Eisenstadt waren es 233, um -23 weniger als 2019 und in Neusiedl 152 Wohnungen (-40). Mattersburg kommt auf 98 (+5), Oberwart auf 62



Presseinformation

(+6), Güssing auf 27 (+2) Verkäufe. Oberpullendorf fehlen mit 23 Wohnungskäufen -8 auf 2019 und Jennersdorf mit 19 auf das Jahr zuvor -5.

Burgenland holt auf

Das Burgenland bietet Käufern von Wohnungen das niedrigste Preisniveau unter allen Bundesländern. 121.330 Euro sind weniger als die Hälfte dessen, was in Wien, Tirol und Vorarlberg eine typische Wohnung kostet, auch wenn die Preissteigerung mit +11.918 Euro nominell die vierhöchste und mit +10,9 % prozentuell die höchste im Bundesländervergleich ist.

Aktuell liegt der burgenländische Wohnungspreis bei 55 % des Österreich-Durchschnitts. Vor fünf Jahren lag er bei 47 % und vor zehn Jahren bei 43 %.

Neusiedl diesmal mit Rekord vorne

Preislich war 2020 Neusiedl in Führung und Eisenstadt nur auf Rang zwei. 2019 und 2018 war es umgekehrt.

159.154 Euro für eine Wohnung in Neusiedl bedeuten für 2020 einen neuen burgenländischen Rekord. Das sind auch um +37.575 Euro mehr als der ehemalige Spitzenwert in Eisenstadt aus 2019 und um +42.100 Euro mehr als damals in Neusiedl (+36,0 %).

Nobeladresse nahe Wien boomt

Offensichtlich erfolgte im Bezirk am See auch ein Qualitätssprung. Anders ist der Preissprung im gehobenen Segment um +45,9 % auf mindestens 208.581 Euro für jede vierte Wohnung nicht zu erklären. Die Quadratmeterpreise im gehobenen Segment beweisen es: 5.720 Euro für jeden vierten Wohnungsquadratmeter im Bezirk Neusiedl als Untergrenze. 2019 lag dieser Vergleichswert bei 3.892 Euro, im Jahr 2018 bei 2.170 Euro und 2016 bei 1.757 Euro. Das bedeutet für 2020: um die Hälfte mehr als im Jahr zuvor (+47,0 %), mehr als eine Verdopplung in zwei Jahren und eine Verdreifachung in vier Jahren.



Presseinformation

Zugewinne auf breiter Front

Aber auch die meisten anderen burgenländische Bezirke verzeichnen 2020 Wertzugewinne: Eisenstadt um +4,5 % auf 127.049 Euro, Oberwart um +23,0 % auf 110.062 Euro und Mattersburg um +4,6 % auf 103.105 Euro. Oberwart und Mattersburg weisen demzufolge erstmals sechsstellige Durchschnittswohnungspreise aus. Jennersdorf steigert um +19.866 Euro auf 96.344 Euro. Oberpullendorf fallen auf den Preis von 2019 bei 86.859 Euro -9,9 % und Güssing mit 75.069 Euro -0,2 %.

Burgenland Nummer eins in beiden Wertungen

Im Zehnjahresvergleich sind die Wohnungspreise im Burgenland um +118,7 % nach oben gegangen, im Fünfjahresabstand um +47,1 %. Beide Werte sind die höchsten Steigerungsraten unter allen Bundesländern.

Weitere Informationen zum burgenländischen Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#burgenland



Presseinformation



Bild: Abdruck honorarfrei, RE/MAX Austria/Doris Schwarz-König

Bildtext: „Die Anzahl der verkauften Wohnungen hat sich in den letzten Jahren auf hohem Niveau eingependelt, die Preise haben 2020 nochmals zugelegt. Das Vorjahr war geprägt von Unsicherheit, dies hat zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnungseigentum geführt – und hier vor allem bei Anlegern – und zu einem in vielen Regionen spürbar rückläufigen Angebot“, erläutert der Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA. Er geht davon aus, „dass noch im heurigen Jahr das Angebot an Eigentumswohnungen wieder steigen wird. Dies wird in weiterer Folge dazu führen, dass die Preiskurve weiter abflachen wird bzw. in vielen Regionen die Preise sogar nachgeben werden. Nichtsdestotrotz bleiben Eigentumswohnungen für die Eigennutzung, aber auch als Anlageform und zur Pensionsvorsorge weiter begehrt und vor allem empfehlenswert.“

Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

Tel: +43 664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com