



RE/MAX: LUXUSIMMOBILIEN Luxus sucht das Landleben.

- Luxusimmobilienpreise 2020: Selbst die Luxuskäufer drängten (auch coronabedingt) aufs Land.
- Luxuseinfamilienhäuser profitierten von einmaliger Nachfrage, Luxus-Penthouse-Wohnungen entwickelten sich eher verhalten, Luxuswohnungen waren preislich rückläufig.
- Der Luxusimmobilienmarkt umfasst 3,15 Mrd. Euro und hat um +3,3 % zugelegt.
- Luxuswohnungskäufe: Die fünf teuersten gab es in den Bezirken Wien Innere Stadt, Kitzbühel, am Wörthersee und am Traunsee. Kitzbühel befand sich siebenmal im teuersten Dutzend.
- Die Top-Five-Einfamilienhäuser in Wien kosteten im Durchschnitt 4,1 Mio. Euro, jene in Tirol sogar 10,6 Mio. Euro.
- Die Top-Five-Wohnungen waren in Wien im Durchschnitt 4,7 Mio. Euro und in Tirol 4,6 Mio. Euro wert.
- Die Top-Five-Penthouse-Wohnungspreise lagen bei 5,8 Mio. Euro.
- Der neue RE/MAX-Luxury-Preisindex spiegelt Luxus-Marktgeschehen auf breitester Basis:
 - Luxuseinfamilienhäuser +21,2 %,
 - Luxuswohnungen: -13,7 %
 - Luxusdachgeschoßwohnungen -9,7 %.

Struktur der Presseaussendung:

- A) Marktzahlen, Preise, Trends für Luxus-Einfamilienhäuser, -Wohnungen, -Dachgeschoßwohnungen und Objekte am Wasser und Datenherkunft
- B) Bilder
- C) Originalzitate von RE/MAX-Experten aus ganz Österreich betreffend Luxusimmobilien, nach Bundesländern geordnet

A) ZAHLEN, DATEN, FAKTEN zum LUXUS-IMMOBILIENMARKT

**Die Innenstadt, die Seen, der Schnee, die Festspiele und vor allem Kitz:
Betuchte Käufer finden Immobilienluxus.**

Amstetten: 28.7.2021 - Die Hauptkulissen für ein perfektes Ambiente, in dem Luxusimmobilien entstehen und auch vermögende Käufer finden, bilden immer noch Schnee, Wasser und Kultur. Wenngleich die Pandemie doch zu geringen Akzentverschiebungen geführt hat. Destinationen mit Outdoor-Freizeitvergnügungen für Einzelpersonen (Wassersport, Biken) waren zuletzt im Vorteil gegenüber jenen,



Presseinformation

die in der Vergangenheit mit großen Menschenansammlungen – womöglich sogar noch Indoor –gepunktet haben. Theater, Konzerte, Clubbings, Lift- und Gondelfahrten waren ja verpönt.

Kitzbühel, Lech/Zürs, Ischgl und Zell/See sind nach wie vor sehr begehrt, aber die Kärntner Seen, der Bodensee und die Salzkammergut-Seen verspüren eine Nachfrage wie noch nie.

In den hochpreisigen Landeshauptstädten Salzburg, Innsbruck, Bregenz und vor allem in Wien sind neben den Zentrumsanlagen die Grünanlagen die begehrtesten und damit teuersten Plätze in Österreich. Die Annehmlichkeiten der Großstadt mit viel Raum und dem Flair von Naturverbundenheit zählen und werden entsprechend bezahlt.

Was ist Luxus?

„Luxus“ kann das Nötige vom Unnötigen unterscheiden oder eine besondere Form von Bequemlichkeit und Komfort beschreiben oder einfach ein bestimmtes Marktsegment, wie bei der „RE/MAX Luxury 2020“, der Luxusimmobilien-Marktanalyse von RE/MAX Austria. Die RE/MAX-Experten haben die Immobilienverkäufe im Topsegment wieder qualitativ und quantitativ untersucht, und zwar jene Wohnungen, Einfamilienhäuser und Dachgeschoßwohnungen, die in das nationale Top-Five-Prozent-Ranking fallen und so definitionsgemäß zum Luxussegment zählen: also die 542 teuersten Einfamilienhäuser, die 2.519 teuersten Wohnungen und die 145 Top-Dachgeschoßwohnungen plus die 69 Seegrundstücke und die 101 Seeliegenschaften. Insgesamt ist dieser Markt in Österreich 3,15 Mrd. Euro schwer und im Vergleich zu 2019 um +3,3 % gewachsen.

Luxus ab welchem Preis?

Der Preis für ein Einfamilienhaus der Luxusklasse lag 2020 bei exakt mindestens 800.000 Euro (+18 %), für eine Luxuswohnung bei mindestens 510.000 Euro (+2,0 %) und für eine Luxusdachgeschoßwohnung bei mindestens 1,00 Mio. Euro (+12,0 %).

Neu: kombinierter RE/MAX Luxury-Preisindex!

Zur validen Preistrendbeurteilung haben die RE/MAX Experten einen neuen kombinierten RE/MAX-Luxury-Preisindex entwickelt. Er bildet das Luxus-Marktgeschehen im gesamten Segment mit Betonung der Spitze ab, indem er vier Teilindizes kombiniert: So werden einerseits die Mindestpreise sowohl für das gesamte Luxussegment als auch für die Top-Five, andererseits die Durchschnittspreise sowohl im Luxussegment als auch jene der Top-Five mit den Vorjahrswerten verglichen und zu einem Gesamtindex pro Immobilientyp kombiniert.

Über alle drei statistisch erfassten Marktsegmente (Einfamilienhäuser, Wohnungen, Dachgeschoßwohnungen) zusammen ergibt sich ein kombinierter RE/MAX Luxury Real Estate Market Index 2019/20 von -0,7 %.

Luxus ist regional

„Der Luxusimmobilienmarkt in Österreich ist überschaubar und regional. Häufungen finden sich in wenigen Hotspots mit Top-Wintersport wie die Gebiete um Kitzbühel, Lech/Zürs, St. Anton, Zell/See, in Gebieten mit malerischen Seen wie dem Wörthersee, dem Bodensee, und im Salzkammergut, in den großstädtischen Highlights sowie einzelnen Bezirken in und



um Wien und in den Städten Innsbruck, Salzburg und Bregenz. Sie sind sehr begehrt – und teuer“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

A1) EINFAMILIENHÄUSER

	Einfamilienhäuser im nationalen Luxuspreis-segment der Top-Five-Prozent (= über 800.000 Euro)	Durchschnittspreis der fünf teuersten Einfamilienhäuser im Bundesland, Euro je Stück	Mindestpreis der Top-Five-Prozent-Einfamilienhäuser in Euro	RE/MAX-Luxury-Preisindex EFH 2020
Tirol	146 EFH	10,56 Mio.	6,62 Mio.	+34,8 %
Wien	105 EFH	4,06 Mio.	3,00 Mio.	-8,3 %
Salzburg	95 EFH	3,11 Mio.	2,45 Mio.	+19,0 %
Niederösterr.	60 EFH	2,17 Mio.	1,54 Mio.	+10,4 %
Vorarlberg	48 EFH	2,47 Mio.	2,00 Mio.	+35,9 %
Oberösterr.	38 EFH	1,97 Mio.	1,33 Mio.	+5,0 %
Steiermark	34 EFH	1,97 Mio.	1,93 Mio.	+10,9 %
Kärnten	15 EFH	3,00 Mio.	1,54 Mio.	+41,3 %
Burgenland	1 EFH	0,80 Mio.	0,65 Mio.	+48,4 %

Wo Luxus zu Hause ist

In Wien fällt fast jeder dritte aller Einfamilienhaus-Käufe in die nationale Luxusdefinition (29,9 %), fast jeder vierte in Tirol, fast jeder fünfte in Salzburg und noch ein gutes Achtel in Vorarlberg. In allen anderen Bundesländern dagegen liegt der Luxusanteil nur zwischen 0,1 % und 2,0 %.

TIROL: Kitzbühel, Innsbruck und Kufstein

Die fünf teuersten Einfamilienhäuser in Tirol waren den Käufern 2019 im Durchschnitt jeweils 6,62 Mio. Euro wert. 2020 kosteten die fünf Top-Einfamilienhäuser in Tirol durchschnittlich 10,56 Mio. Euro. Diese fünf und alle bis zum zwanzigsten Rang befanden sich im Bezirk Kitzbühel, erst auf Platz 21 ein Einfamilienhaus in der Landeshauptstadt.

Bei den 146 Tiroler Einfamilienhausbrillanten, die es 2020 in die nationale Luxusklasse geschafft haben, lag der Durchschnittspreis bei 1,96 Mio. Euro, so hoch wie nirgendwo sonst. 68 davon wurden im Bezirk Kitzbühel verkauft, 30 in Innsbruck-Land, 21 in Kufstein, 15 in der Stadt Innsbruck und der Rest in den anderen Bezirken.

Alle Luxuseinfamilienhaus-Detail-Preisindizes zeigen in Tirol nach oben, insgesamt stieg der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2019/20 in Tirol um +34,8 %.



Der E-Bike-Boom verändert den Immobilienmarkt

In Tirol hat der E-Bike-Boom eine neue Sichtweise für die Gebirgslandschaft – insbesondere die Mittelgebirgslagen – mit sich gebracht. Aktive Freizeitbetätigung nicht nur im Winter, sondern auch im Sommer abseits vom traditionellen Wandern und alpinen Klettern erschließt neue, trendorientierte Zielgruppen und erhöht den Nachfragedruck auf ein Gebiet, das sein Immobilienangebot schon allein platzbedingt kaum ausweiten kann. Wie stark sich das auch bei den allerfeinsten Einzelstücken auswirkt, hat in der Dimension kaum jemand für möglich gehalten.

WIEN: Einfamilienhäuser sind in der Bundeshauptstadt an sich rar. Aufgrund der hohen Preise haben es aber 104 dieser seltenen Kostbarkeiten in die nationale Luxus-kategorie geschafft – mit einem Durchschnittspreis von 1,37 Mio. Euro. Bemerkenswert dabei ist, dass der Luxusanteil bei den Wiener Einfamilienhäusern 2020 von 23,4 % auf 29,9 % gesprungen ist. Der Grund liegt in der insgesamt sinkenden Anzahl an verkauften Einfamilienhäusern (-16 %).

Die fünf kostbarsten Einfamilienhäuser im Bundesland Wien wechselten für mindestens 3,0 Mio. Euro den Eigentümer, im Durchschnitt für 4,06 Mio. Euro. Das ist der zweithöchste Wert hinter Tirol.

Berechnet aus den vier zuvor genannten Preisindikatoren ergibt sich in Wien allerdings im *RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2019/20* ein Rückgang von -9,3 %. Eine Erklärung dafür liegt in der Tatsache, dass immer wieder Bauträger Einfamilienhäuser zu durchaus stattlichen Preisen kaufen, um darauf ein Mehrfamilienhausprojekte zu erreichen. Die dafür zur Verfügung stehenden Flächen werden immer kleiner und damit sinkt tendenziell auch der Preis.

Wo sind diese 104 Luxus-Einfamilienhäuser zu finden? 19 in Wien-Donaustadt, 16 in Floridsdorf, 15 jeweils in Döbling und in Hietzing, 12 in Hernals, 9 in Liesing, 7 in Penzing und 11 in den restlichen Bezirken.

SALZBURG gehört zu den drei heißesten Pflastern bei Einfamilienhäusern: 18,8 % erreichten Luxusbauweise und waren im Durchschnitt 1,27 Mio. Euro wert.

Die fünf teuersten Einfamilienhäuser im Bundesland Salzburg kosteten mindestens 2,45 Mio. und im Durchschnitt 3,11 Mio. Euro. Auf den Rängen zwei, vier und fünf fanden sich Häuser in der „Stadt“. Auf Rang drei eines im Bezirk Zell am See und auf Platz eins eines im Pongau.

In Summe ergibt der Salzburger RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2019/20 ein Plus von 19,0 %.

Die örtliche Verteilung der 95 (2019: 110) Einfamilienhäuser in der nationalen Luxusklasse der Einfamilienhäuser hat sich durchaus verschoben: „Die Stadt“ hat von 31 auf 39 erhöht, der Flachgau hat mit 32 den Anteil gehalten, der Pinzgau hat mit 14 verloren und der Rest verteilt sich auf jeweils fünf in Tennengau und in Pongau.

In **NIEDERÖSTERREICH** galten 2020 nur 60 Einfamilienhäuser als Luxus-Zuhause, also jedes fünfzigste (2019 waren es noch 90, also jedes vierzigste). Die fünf teuersten kosteten



Presseinformation

2020 mindestens 1,54 Mio. Euro und im Durchschnitt 2,17 Mio. Euro. 2019 lagen diese Spitzenpreise bei 1,65 Mio. und 1,88 Mio. Euro, also näher beisammen.

In Niederösterreich ergibt der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2019/20 ein Plus von 10,4 %.

Die räumliche Streuung der 60 Top-5 %-Luxus-Einfamilienhäuser in Niederösterreich ist trotz der Konzentration rund um Wien beachtlich: 16 in Tulln, 16 in Mödling, 13 in Baden, St. Pölten-Land mit 6, Bruck und Korneuburg jeweils 3, Amstetten, Melk und Gänserndorf jeweils eines.

Bei Luxuspreisen ist **VORARLBERG** in Immobilienrankings immer vorne dabei, mit der vierthöchsten Dichte an Luxus-Einfamilienhäusern im Bundesgebiet. Mehr als jedes achte Vorarlberger Einfamilienhaus fällt mit einem Durchschnittspreis von 1,68 Mio. Euro preislich in die nationale Luxuskategorie, wenngleich die Anzahl um ein Fünftel eingebrochen ist, vor allem in Feldkirch. Von den 48 „Luxus-Hütle“ 2020 fanden sich 23 im Bezirk Dornbirn, 15 in Bregenz und 4 in Bludenz, jedoch 6 statt zuvor 16 im Bezirk Feldkirch.

Im Durchschnitt kosteten die fünf Top-Einfamilienhäuser in Vorarlberg 2,47 Mio. Euro, das billigste davon zwei Millionen Euro geradeaus. Der Vorarlberger RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2019/20 erreicht damit +35,9 %.

In **ÖBERÖSTERREICH** zählten 2020 nur 38 Einfamilienhäuser (1,9 %) zur Luxusklasse. Sie waren durchschnittlich 1,14 Mio. Euro teuer. Acht wurden in Linz verkauft, sieben im Bezirk Gmunden, jeweils sechs in Linz-Land und Vöcklabruck, fünf in Urfahr-Umgebung, drei in Wels/Wels-Land, zwei im Bezirk Kirchdorf und eines im Bezirk Braunau. Die fünf an der Oberösterreich-Spitze wiederum fanden um mindestens 1,33 Mio. Euro neue Eigentümer, im Schnitt sogar um 1,97 Mio. Euro. Zwei davon befinden sich im Bezirk Gmunden, je eines in den Bezirken Vöcklabruck, Wels/Wels-Land und Braunau.

Insgesamt zeigte sich in Oberösterreich der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser mit einem Plus von 5,0 % von all den Turbulenzen unbeeindruckt.

Wohnen in der **STEIERMARK** ist im Bundesvergleich relativ günstig. So auch bei den Einfamilienhäusern und im Luxussegment. Nur 1,6 % der steirischen Einfamilienhäuser erreichten preislich das nationale Top-5 %-Luxuslevel, nämlich 34. Jedoch der Anteil steigt: 2019 waren es 31, also 1,4 %.

Im Durchschnitt kosteten die steirischen Einfamilienhausschmankerl im Luxussegment 1,23 Mio. Euro., die Top-Five mindestens 1,93 Mio. Euro und im Durchschnitt 1,97 Mio. Euro. Die Preisentwicklung im RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser in der Steiermark zeigt insgesamt auf +10,9 %.

Die Verteilung der 34 Luxus-Einfamilienhäuser innerhalb des Bundeslandes entspricht den Erwartungen: 20 in Graz, je fünf in Graz-Umgebung und Liezen, je eines in Bruck-Mürzzuschlag, Leibnitz, Murau und Weiz, ebenso die Top-Five: vier in Graz und eines im Bezirk Liezen.

KÄRNTEN belegte trotz herrlicher Seen zwischen imposanten Bergen 2020 nur 15 Plätze nach 21 im Jahr 2019 auf der nationalen-Luxuseinfamilienhaus-Liste: fünf in Villach/Villach-



Land, vier in Klagenfurt-Land, drei im Bezirk Spittal/Drau und jeweils eines in Klagenfurt, Hermagor und Feldkirchen.

Preislich lagen die Kärntner Luxus-Einfamilienhäuser im Durchschnitt bei 1,72 Mio. Euro, um +61 % über 2019. Die Top-Fünf begannen bei 1,54 Mio. Euro und der Durchschnitt der fünf teuersten kam auf 3,00 Mio. Euro. Dies ist mit absoluten Höchstwerten an der Spitze begründet. Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser in Kärnten ergibt ein Plus von 41,3 %.

Im **BURGENLAND** liegt es an den generell geringen Immobilienpreisen und Grundstückspreisen, dass 2019 nur zwei Einfamilienhaus-Verkäufe in der nationalen-Luxus-Klasse zu finden waren und 2020 nur ein Einfamilienhaus. 1,21 Mio. Euro haben die neuen Eigentümer dafür bezahlt.

A2) LUXUSWOHNUNGEN

Von den 2020 insgesamt 50.386 verbücherten Wohnungen, schaffte keine den Spitzenpreis von 2019 mit 8,61 Mio. Euro. 2020 war bei 6,5 Mio. Euro das Ende der Fahnenstange erreicht. Die Nummer zwei, ebenfalls in Wien, kam 2020 auf 5,5 Mio. Euro und wäre 2019 erst auf Rang 12 gelegen. Die drittplatzierte 2020 – im Bezirk Kitzbühel – kam auf 4,8 Mio. Euro.

Die fünf Prozent mit den höchsten Kaufpreisen, die 2.531. der Luxusklasse, waren den Käufern durchschnittlich mehr als 510.000 Euro wert. Der Mindestpreis in der nationalen Luxuskategorie ist im Vergleich zu 2019 um +2,2 % gestiegen.

Der nationale RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen ist 2020 im Vergleich zu 2019 um -13,7 % gesunken, weil drei der vier Teilindizes nach unten zeigten.

	Wohnungen im nationalen Luxus-Preis-Segment ab 510.000 Euro	Durchschnitt der fünf teuersten Wohnungen im Bundesland	Mindestpreis der Top-Fünf-Wohnungen im Bundesland	RE/MAX Luxury Preisindex Wohnungen 2019/20
	Wohnungsanzahl	Mio. Euro	Mio. Euro	
Wien	1.095	4,74	3,59	-20,5 %
Tirol	509	4,57	1,72	+26,7 %
Vorarlberg	260	2,24	1,72	-6,6 %
Salzburg	259	2,27	1,48	+9,7 %
Oberösterreich	165	2,79	1,90	+68,5 %
Steiermark	85	0,93	0,83	-12,5 %



Kärnten	84	2,37	1,45	-2,9 %
Niederösterreich	70	1,09	0,98	+3,5 %
Burgenland	4	0,53	0,48	k.A.

Beinahe jede zweite 2020 verkaufte österreichische Luxuswohnung – nämlich 1.095 – liegt in **WIEN**. Der Anteil der Wiener Luxuswohnungen am nationalen Kuchen ist mit 1.095 Einheiten von 49,1 % auf 43,3 % gesunken.

172 davon waren mindestens eine Million Euro wert. Von diesen Millionenobjekten befanden sich 59 in der Inneren Stadt, 31 in Döbling, 16 in Wieden, 15 in Währing, 12 im Bezirk Landstraße, 11 in Alsergrund, fünf in Neubau, jeweils vier in Hietzing und Josefstadt, drei in Donaustadt, jeweils zwei in Leopoldstadt, Favoriten, Ottakring, Hernals und Brigittenau, der Rest in Rudolfsheim und Mariahilf.

Der Durchschnittspreis aller Wiener Wohnungen im Luxussegment belief sich 2020 auf 810.000 Euro und lag um -5,8 % unter dem Wert von 2019. Die Top-Five-Verkäufe kosteten 2020 mindestens 3,59 Mio. Euro. Die Durchschnittspreise der fünf teuersten verbücherten Wohnungen lagen 2020 bei 4,74 Mio. Euro (2019: 7,09 Mio. Euro, 2018: 4,38 Mio. Euro). Der *RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen 2020/2019 in Wien* (berechnet aus den vier oben genannten Preisindikatoren) ergibt für Wien im Jahresvergleich ein Minus von 20,5 %.

In **TIROL** schafften es 509 Wohnungen oder 9,3 % in die nationale Luxuskategorie.

Umgekehrt war jede fünfte Luxuswohnung 2020 in Österreich eine in Tirol. Diese kosteten im Durchschnitt 1,96 Mio. Euro und damit mehr als überall sonst in Österreich. Die wertvollsten fünf, die 2020 verbüchert wurden, waren mindestens 6,62 Mio. Euro schwer, im Durchschnitt sogar 10,56 Mio. Euro. Der *RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen in Tirol* steigerte sich von 2019 auf 2020 um +26,7 %.

Von jenen 99 verbücherten Wohnungen, die mehr als eine Million Euro wert waren, fanden sich 75 im Bezirk Kitzbühel, 11 in Innsbruck, neun im Bezirk Kufstein, und je zwei in Innsbruck-Land und Landeck.

Auch in **VORARLBERG** war 2020 jede 12. Wohnung „ein Luxus“. In Summe waren es 260 Objekte. Diese kosteten im Durchschnitt 693.000 Euro. Die Top-Five-Wohnungen waren den Käufern 2020 mindestens 1,72 Mio. Euro wert, im Durchschnitt sogar 2,24 Mio. Euro. Der Vorarlberger *RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen* sank um -6,6 %, weil die drei lokalen der insgesamt vier Teilindikatoren rückläufig waren.

Zwanzig Vorarlberger Luxuswohnungen überschritten die Millionengrenze. Elfmal im Bezirk Bludenz, sechsmal in Bregenz, zweimal in Dornbirn, einmal in Feldkirch. Jene sechs an der Spitze sind dem Ort nach alle am Arlberg.

Im Bundesland **SALZBURG** ging der Anteil an Eigentumswohnungen in der nationalen Luxuskategorie von 304 auf 259 zurück, somit auf 10,2 % bundesweit. Innerhalb des Bundeslandes rangierten 6,6 % Eigentumswohnungen im Luxussegment, also jede fünfzehnte, 2019 war es jede dreizehnte.



Presseinformation

Die Preissituation stellt sich folgendermaßen dar: Die Salzburger Luxuswohnungen kosteten im Durchschnitt 722.000 Euro, die fünf teuersten im Durchschnitt 2,27 Mio. Euro, mindestens jedoch 1,48 Mio. Euro.

Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen im Bundesland Salzburg stieg im Jahresvergleich um +9,7 %.

Von jenen 26 Luxuswohnungen, für die die Käufer mehr als 1 Mio. Euro investierten, finden sich 20 in der Stadt Salzburg und sechs im Pinzgau.

OBERÖSTERREICH hat seinen Bundesanteil an Luxus-Wohnungen 2020 massiv erhöht: von 102 auf 165 Einheiten. Statt jeder 58. Wohnung im Jahr 2019 war 2020 jede 39. der Luxus-Gruppe zuzuordnen.

Auch wenn Wohnungen in Oberösterreich generell erheblich billiger sind als in den westlicheren Bundesländern, bei den Luxuswohnungen spielt Oberösterreich in der Oberliga: 776.000 Euro bilden den Durchschnittspreis für eine Luxuswohnung, mindestens 1,90 Mio. Euro für eine der Top-Five-Wohnungen und satte 2,79 Mio. Euro im Durchschnitt für eine dieser fünf Schmuckstücke aus Ziegel, Glas und Beton. Preise, die über jenen in Salzburg und Vorarlberg liegen!

Ob sich diese Preise in Zukunft halten werden, wird sich weisen. Der Preisauftrieb laut RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen in Oberösterreich mit +68,5 % lässt wohl eine Korrektur erwarten.

Verbücherungen von millionenschweren Luxuswohnungen fanden im Bezirk Gmunden elfmal statt, im Bezirk Vöcklabruck und in der Landeshauptstadt Linz jeweils fünfmal und einmal in Wels/Wels-Land.

In der **STEIERMARK** ist der Anteil der Luxus-Wohnungen am steirischen Gesamtmarkt 2020 geringfügig von 1,4 % auf 1,6 % gestiegen. 85 (2019: 78) Wohnungen zählen zur Luxus-kategorie.

Die Top-Ten der Steiermark liegen jeweils zur Hälfte in Graz und im Bezirk Liezen.

Die Preise der steirischen Luxuswohnungen sind eher am unteren Ende der Luxuspreisspanne zu finden: Durchschnittlich 620.000 Euro und bei den Top-Five genügt ein Mindestpreis von 825.000 und einem Durchschnitt von 926.000 Euro. – Da liegt nur noch das Burgenland darunter.

Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen in der Steiermark kommt aufgrund von drei rückläufigen lokalen Teilindizes auf ein Minus von 12,5 %.

84 verkaufte Eigentumswohnungen auf Luxus-Level konnte **KÄRNTEN** im Jahr 2020 verbuchen – nach 66 im Jahr 2019 – Das lässt einen boomenden Luxuswohnungsmarkt erwarten. Die Preise zeigen jedoch in eine andere Richtung. 883.000 Euro Durchschnittspreis und 1,45 Mio. Euro Einstiegspreis der Top-Fünf sind niedriger als im Jahr zuvor. Nur der Durchschnittspreis der Top-Fünf ist auf 2,37 Mio. Euro gestiegen. In Summe ergibt der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen in Kärnten ein Minus von 2,9 %. 16 Verkäufe spielten in der Champions-League mit siebenstelligen Euro-Kaufpreisen, davon 14 am Wörthersee und je einer am Ossiacher See und im Lavanttal.



Presseinformation

In **NIEDERÖSTERREICH** schaffte es 2020 nur jede 80. Wohnung in den begrenzten „Luxus“-Kreis der nationalen Top-Five-Prozent. Kein Wunder, große Schigebiete, fantastische Seen und große Städte – die klassischen Treiber von Luxus beim Wohnen – sind in Niederösterreich weniger stark ausgeprägt als in anderen Bundesländern. 70 Wohnungen schmücken sich 2020 mit dem Titel „Luxus“, um -13 weniger als 2019. Die Preissituation war – auch im Luxussegment – eher moderat: Mit durchschnittlich 653.000 Euro stehen die niederösterreichischen Luxuswohnungskäufe 2020 im Grundbuch. Die Top-Five kosteten mindestens 980.000 Euro und im Durchschnitt 1,09 Mio. Euro. Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen in Niederösterreich zeigt ein Plus von 3,5 %.

Nur vier der 80 Luxusbleiben übersprangen die Millionengrenze: Zwei im Bezirk Mödling, je eine in den Bezirken Tulln und Krems (Stadt + Land).

Im der nationalen Luxusklasse spielt das **BURGENLAND** nach der Pause 2019 im Jahr 2020 wieder mit 4 **Wohnungen** mit. Der Durchschnittspreis dieser vier lag bei 530.000 Euro

A3) LUXUS-DACHGESCHOSSWOHNUNGEN

Ruheoasen in schwindelnden Höhen

Das Sahnehäubchen eines Wohnkomplexes sind die Penthouse-Wohnungen. Freier Blick über die Dächer der Stadt, entrückt vom Lärm und der Hektik der Straße, mit viel Licht und Luft, häufig mit großzügigen Balkons und Terrassen. Architektonische Perlen, eingebettet in die Zweckmäßigkeit des Dachstuhles eines an sich schon imposanten Hauses. Diese Einzigartigkeit kostet zusätzliches Geld. Zuerst beim Ausbau und dann beim Kauf. Hohe Grundstückspreise, begehrte Plätze oder fantastische Aussichten lassen das Herz jubeln und das Portemonnaie knirschen.

Wohnungspreis mal 1,7

2.689 Dachgeschoßwohnungskäufe wurden 2020 österreichweit verbüchert, um +7,6 % mehr als 2019. Mit 1.213 liegt Wien ganz klar an der Spitze (+10,0 %). Typischerweise kostete eine Dachgeschoßwohnung 2020 im Bundesschnitt 361.000 Euro, in Wien 428.874 Euro, also das 1,6- bis 1,7-Fache einer „normalen“ Wohnung.

Eine Dachgeschoßwohnung ist daher nicht per se ein Luxusobjekt, sondern nur, wenn sie als solche ausgestaltet ist. Die bei Einfamilienhäusern und Wohnungen angewendete Fünf-Prozent-Regel für die Luxus-Kategorie ergibt allerdings durchaus luxuriöse Preise. Jene 145 Dachgeschoßwohnungen, die 2020 verbüchert wurden und zum Top-5-Prozent-Pool zählen, kosteten im Bundesdurchschnitt 1,72 Mio. Euro und somit um +0,6 % mehr als 2019.

Seit 2020: eine Million Euro

Der Mindestpreis für das Luxussegment ist von 940.000 Euro im Jahr 2018 über 890.000 Euro im Jahr 2019 auf 1,00 Mio. Euro im Jahr 2020 gestiegen.

Die Preise für die fünf wertvollsten sind allerdings gesunken: Der Minimalpreis von 5,85 auf 4,15 Mio. Euro, der Top-Five-Durchschnittspreis von 7,53 auf 5,81 Mio. Euro.

Aufgrund der Situation an der Spitze knickt der bundesweite RE/MAX-Luxury-Preisindex 2019/20 für Dachgeschoßwohnungen demzufolge um -9,7 % ein.



WIEN: Hauptmarkt für Luxus-Dachgeschoßwohnungen

Der Hauptanteil der Luxus-Dachgeschoßwohnungen findet sich in Wien, immerhin 99 der 145 bundesweit. Der Durchschnittspreis ist von 1,87 auf 1,64 Mio. Euro gesunken. Der Eintrittspreis zu den teuersten fünf liegt bei 3,20 Mio. Euro und damit erheblich unter dem Wert von 2019 (-45,4 %). Auch der Durchschnittspreis der Vienna-Top-Five liegt mit 4,03 Mio. Euro um -46,5 % unter dem Vergleichswert. Somit ergibt sich ein RE/MAX-Luxury-Preisindex 2019/20 für Dachgeschoßwohnungen in Wien von -23,1%.

Die Verteilung der Wohnflächen mit viel mehr Ausblick als Einblick lautet: elfmal Innere Stadt, fünfmal Leopoldstadt, achtmal Landstraße, achtmal Wieden, zweimal Margarethen, zweimal Mariahilf, sechsmal Neubau, viermal Josefstadt, zehnmal Alsergrund, dreimal Hietzing, einmal Penzing.

BUNDESLÄNDER: vor allem Kitzbühel, Innsbruck, Salzburg, Bregenz

Wo finden sich die anderen Luxusdachgeschoßwohnungen? Nach Wien mit 99 DG-Luxuswohnungen ist der zweite Penthouse-Hotspot **Tirol** und dort wiederum der Bezirk Kitzbühel mit 29 (mehr als doppelt so viele wie 2019). Innsbruck kommt auf fünf, die anderen verteilen sich auf die Bezirke Kufstein, Landeck, Reutte und Schwaz.

Sieben Luxus-Dachgeschoßwohnungen wurden im Bundesland **Salzburg** 2020 verbüchert, davon sechs in der Landeshauptstadt und eine im Flachgau.

Alle fünf **Vorarlberger** Luxus-DG-Wohnungen des Jahres 2020 befinden sich im Bezirk Bregenz.

Die drei in Oberösterreich verteilen sich auf die Seenbezirke Gmunden, Vöcklabruck und die Landeshauptstadt.

In Niederösterreich wurden insgesamt zwei Luxusdachgeschoßwohnungen verkauft, eine im Bezirk Tulln und eine in Krems/Krems-Land.

A4) SEEGRUNDSTÜCKE

Für das Jahr 2020 wies IMMOUnited 69 Verbücherungen an (unbebauten) Seegrundstücken aus.

Die teuersten drei kosteten im Durchschnitt 1,17 Mio. Euro. Der Gesamtwert aller belief sich auf 12,0 Mio. Euro.

Kärntner Seen und Salzkammergut

In den Top-Ten findet sich dreimal der Wallersee, zweimal der Klopeiner See, einmal der Attersee und der Mondsee und zwei Grundstücke am Wasser im Bezirk Tulln und einmal in Graz-Umgebung. Der Markt für Seegrundstücke ist trotz oder wegen der Überschaubarkeit binnen Jahresfrist um +90,4 % auf 12,0 Mio. Euro angewachsen.

A5) GEBÄUDE am WASSER

Im Jahr 2020 wurden 101 Seegrundstücke samt Gebäude darauf verkauft und verbüchert.



Presseinformation

Die Gebäudetypen selbst reichten vom einfachen Bootshaus bis zur Luxusvilla. Dementsprechend und abhängig vom Namen des angrenzenden Wassers waren die Preise.

Dreimal weit über 10 Mio. Euro

Die Top-3 lagen preislich zwischen 12 und 16 Mio. Euro und geografisch am Wörthersee (zweimal) und am Wolfgangsee (einmal). Drei weitere bewegten sich beim Kaufpreis zwischen vier und fünf Mio. Euro und grenzen an den Attersee (zweimal) und den Wörthersee (einmal). Weitere drei kamen auf zwei bis drei Mio. Euro und fanden sich am Traunsee, am Mattsee und in der Nähe von Graz. Das Dutzend der Top-Objekte am See komplettieren jeweils eines am Zeller See, eines am Wörthersee und eines am Klopeiner See. Der Wert der Top-12 kommt auf 69 Mio. Euro, jener aller Gebäude am Wasser die 2020 verbüchert wurden auf 102 Mio. Euro. 18 der 101 Gebäude am See hatten siebenstellige Euro-Kaufpreise, der Gesamtmarkt belief sich auf 102,0 Mio. Euro (+57,9 % zu 2019).

Sichere Zahlen aus dem Grundbuch

Die Basis für die verlässlichsten verfügbaren Immobilien-Marktdaten in Österreich liefert das Grundbuch mit seinen öffentlich zugänglichen Kaufverträgen, die von der IMMOUnited GmbH, den Experten für Immobiliendaten, in der Kaufvertrags-Sammlung vollständig erfasst und von RE/MAX Austria ausgewertet und analysiert werden. Nur diese Kombination erfüllt die drei wesentlichen Kriterien für sichere, valide Daten:

- Lückenlose Erfassung aller Verkäufe und nicht nur eines verzerrten Teils
- Tatsächliche Verkäufe statt angebotener Immobilien
- Tatsächliche Verkaufspreise statt Angebotspreise

„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

B) Fotos finden Sie unter: ??????????????

C) ZITATE, O-TÖNE von EXPERTEN

„Auf alles Notwendige kann ich verzichten. Man versehe mich mit Luxus.“

Oscar Wilde

Statements aus ganz Österreich zum Thema Luxusimmobilien:



BURGEN-LAND

„Wahrer Luxus ist, sich ein Schloss und seine Erhaltung zu leisten und dann ohne Luxus darin zu wohnen.“

Hanns Kotulinsky, RE/MAX Thermal, Neudau

„Meine Schulkollegen beneideten mich um das Schloss, in dem ich aufwuchs, und ich beneidete sie um die einfachen, aber warmen Zimmer, in denen sie wohnten.“

Hanns Kotulinsky, RE/MAX Thermal, Neudau

KÄRNTEN

„Je besser die Lage, desto stärker die Nachfrage: Seegrundstücke, Penthouses mit Blick auf türkises Blau oder Almhütten inmitten märchenhafter Berglandschaften... Die Interessenten kommen selbst nachts und mit Stirnlampen bewaffnet, um einen Blick auf das gewünschte Objekt zu werfen.“

DI Peter Kleinfercher, RE/MAX Impuls, Seeboden-Spittal/Drau

„Der Gedanke des „Ausbrechens“ scheint die treibende Kraft zu sein. In Zeiten der Pandemie suchen die Menschen einen Ort, an dem sie die Freiheit und das Leben genießen können, und finden in Kärnten ihre neue Heimat.“

DI Peter Kleinfercher, RE/MAX Impuls, Seeboden-Spittal/Drau

„Eine Stagnation der Preise von Luxusobjekten ist im Moment nicht absehbar. Die Nachfrage ist groß, das Angebot stark begrenzt. Die Käuferinnen und Käufer schätzen die Kärntner Schätze und sind bereit, dafür viel Geld auszugeben.“

DI Peter Kleinfercher, RE/MAX Impuls, Seeboden-Spittal/Drau

„Im letzten Krisenjahr haben sich besonders unsere deutschen Nachbarn in unsere Heimat Kärnten verliebt, gefolgt von Menschen aus Salzburg, Wien und Oberösterreich.“

DI Peter Kleinfercher, RE/MAX Impuls, Seeboden-Spittal/Drau

„Nach wie vor groß ist die Nachfrage nach Objekten, die direkt am Wörthersee liegen. Hier spielt auch der Preis keine Rolle. Wichtig ist nur, die Immobilie kaufen zu können. Beim Erwerb solcher Luxusimmobilien möchte der Kunde den direkten Seezugang, auch wenn er noch so eng und knapp ist.“

Daniel Lobnik, MSc, RE/MAX Pro, Klagenfurt



„Gerade haben wir eine Wohnung mit unverbaubarem Seeblick inklusive privatem Badeplatz verkauft. Die Nachfrage war schon groß, aber 200 m zum See haben dann doch überraschend viele vom letzten Schritt, nämlich ein Kaufanbot zu legen, abgehalten.“

Daniel Lobnik, MSc, RE/MAX Pro, Klagenfurt

„Das Schloss Thürn haben wir in einem Gemeinschaftsgeschäft an eine bekannte Kärntner Milliardärin verkauft. Alles Weitere ist Datenschutz und vor allem: Diskretion.“

Daniel Lobnik, MSc, RE/MAX Pro, Klagenfurt

„Man darf sich nie vom Äußeren täuschen lassen: Sehr oft sind Kunden, sogenannte ‚echte A-Promis‘, weitaus netter, bodenständiger und unkomplizierter als andere.“

Daniel Lobnik, MSc, RE/MAX Pro, Klagenfurt

„Seit der Coronakrise ist auch die Nachfrage nach Ferienimmobilien in den Bergen gestiegen. Hier ist nicht einmal das Liftangebot (Region Katschberg, Nassfeld oder Gerlitz) entscheidend, auch kleinere Schigebiete sind groß im Kommen. Besonders auffällig ist die vermehrte Nachfrage nach Almhütten oder Chalets, auch abseits aller Freizeiteinrichtungen.“

Daniel Lobnik, MSc, RE/MAX Pro, Klagenfurt

NIEDERÖSTERREICH

„Bei den Luxus-Einfamilienhäusern herrscht in Baden im Moment rege Betriebsamkeit, in den anderen Segmenten eher Ruhe.“

DI Andreas Hornyik, MBA, RE/MAX Welcome, Baden

„Die Umlandbezirke von Wien profitieren nicht nur vom allgemeinen pandemiebedingten Trend aufs Land, sondern insbesondere auch im Luxusbereich. Das ist in unseren Büros in Mödling und Tulln ganz klar zu spüren.“

Wilhelm Fetscher, RE/MAX DCI-Gruppe mit sechs Büros in Wien und Niederösterreich

„Der mittelalterliche Kern der Stadt Krems, die Weinberge auf der einen Seite, die Donau auf der anderen. Das ist schon ein Ambiente, das vielen das Herz aufgehen lässt. Aufgrund der guten Anbindung an Wien erscheint der Raum Krems immer öfter auch als Alternative zum Leben in der Hauptstadt. Für einzelne Schmankerl in der Stadt sind deshalb auch echte Luxuspreise erzielt worden.“

Stefan Tiefenbacher, MBA, akad.IM, RE/MAX Balance, Krems



Presseinformation

OBERÖSTERREICH

„Sobald bei einer Liegenschaft ein See in Sicht ist, steigt die Zahl der Anfragen ins Unermessliche, gelegentlich dann auch die Preise.“

Andreas Reindl, akad. IM, RE/MAX ImmoCenter, Vöcklabruck

„Am Mondsee kaufen Einheimische, Salzburger und Wiener, am Attersee vor allem Ober- und Niederösterreicher und Wiener.“

Andreas Reindl, akad. IM, RE/MAX ImmoCenter, Vöcklabruck

„Wenn´s was richtig Geiles auf dem Luxusimmobilienmarkt gibt, meldet sich beinahe die halbe Welt der Promis aus Adel, Kunst, Sport und Wirtschaft.“

Andreas Reindl, akad. IM, RE/MAX ImmoCenter, Vöcklabruck

„Der Nachbar wollte 650.000 Euro für ein kleines Baugrundstück bezahlen. Wir haben es für 699.000 angeboten und schlussendlich einen Käufer für 820.000 gefunden.“

Andreas Reindl, akad. IM, RE/MAX ImmoCenter, Vöcklabruck

„Aktuell im Angebot: historisches Landhaus samt tunnelverbundenem rustikalen Waldschlösschen in großzügiger Panoramalage am Traunsee. Hallenbad mit Spa, Bibliothek, Kapelle, Werkstatt, unzählige Garagen, zweistöckiger Weinkeller und zehn Toiletten sprechen doch Bände.“

Philip Steinkogler, akad. IM, RE/MAX Traunsee, Altmünster

„Derzeit gibt der Markt ein überdurchschnittlich hohes Preisniveau vor. Treibende Kraft dahinter scheint ein Mangel an Vertrauen gegenüber dem Banken- und Finanzsektor zu sein. Geld wird derzeit lieber in beständige Werte investiert als in Wertpapiere.“

Philip Steinkogler, akad. IM, RE/MAX Traunsee, Altmünster

„Urlaub in Österreich wird zunehmen – Zweitwohnsitze sind deshalb so gefragt wie nie zuvor. Gleichzeitig steigt die Anzahl an Gemeinden, die für Ferienwohnsitze Genehmigungen verlangen. Damit ändert sich in einer Ferienregion in der Immobilienvermittlung eine Menge.“

Philip Steinkogler, akad. IM, RE/MAX Traunsee, Altmünster

SALZBURG

„Seeblick bzw. Seezugang über privaten Grund ist aktuell das höchste Gut mit der stärksten Nachfrage, idealerweise gepaart mit diskreter, uneinsehbarer Lage.“



Presseinformation

Thomas Aufischer, RE/MAX Premium, Salzburg

„Salzburg ist immer mehr im Fokus von Wohlhabenden, nämlich als Alterssitz nach erfolgter Firmenübergabe, wohl begründet im einzigartigen Mix aus dem Flair der Stadt, der Kultur, der Sicherheitssituation und dem Natur- und Sportangebot in unmittelbarer Nähe.“

Thomas Aufischer, RE/MAX Premium, Salzburg

„Die Verkäuferinnen und Verkäufer in der Luxus-Kategorie sind sehr oft sehr angenehme Gesprächspartner, entspannt, aber mit ganz klaren Vorstellungen, was sie wollen oder erwarten. Dass dabei für sie kein finanzieller Druck existiert, ist in der Endgültigkeit der Aussagen spürbar.“

Thomas Aufischer, RE/MAX Premium, Salzburg

STEIERMARK

„Wenn ich Luxus für Graz und Umgebung definieren müsste, dann folgendermaßen: Es ist schon Luxus, überhaupt ein Einfamilienhaus zu finden und zu besitzen. Was auf den Markt kommt, wird zu teilweise sehr stolzen Preisen verkauft.“

Mag. Margot Clement, MBA, akad. IM, RE/MAX For All, Graz

„Die Interessenten für Luxus-Immobilien in Graz sind zu 99 % Grazer und andere Steirer.“

Mag. Margot Clement, MBA, akad. IM, RE/MAX For All, Graz

„Die Vorstellungen der Interessenten und die in der Obersteiermark verfügbaren Immobilien liegen oft weit auseinander. Hauptgrund ist nicht der geforderte Luxus, der ist hier nicht so ausgeprägt wie in anderen Regionen, sondern die Suche nach Zweitwohnsitzen, wo es noch geht.“

Ing. Gerhard Zechmann, akad. IM, RE/MAX Nature, Liezen, Schladming

„Die Interessenten für Schladming kommen vor allem aus Deutschland, den Niederlanden, Tschechien und Ungarn, selten aus Großbritannien. Den Einheimischen sind die Preise meist zu hoch.“

Ing. Gerhard Zechmann, akad. IM, RE/MAX Nature, Liezen, Schladming

„Wohnungen im Raum Schladming sind neu und gebraucht zuletzt im Preis stark gestiegen, die Nachfrage ist riesig. Einfamilienhäuser und Villen sind in diesem Gebiet extrem rar und wenn, dann sündhaft teuer, aber die Nachfrage, die wäre groß!“

Ing. Gerhard Zechmann, akad. IM, RE/MAX Nature, Liezen, Schladming



TIROL

„Unser Geschäft in Kitzbühel floriert: Im ersten Halbjahr 2021 haben wir fünf Immobilien um mehr als eine Million Euro und zwei um mehr als zwei Millionen Euro erfolgreich vermittelt!“

Christian Pfurtscheller, MBA, RE/MAX Premium, Kitzbühel, St. Johann, Salzburg

„Aktuell die Renner sind Penthouse-Wohnungen und Altholz-Stil-Chalets. Am Pillersee in den Kitzbüheler Alpen bieten wir derzeit – noch – derartige Chalets an, und in Going und in St. Johann/Tirol luxuriöse Penthouse-Wohnungen.“

Christian Pfurtscheller, MBA, RE/MAX Premium, Kitzbühel, St. Johann, Salzburg

„Die derzeit wichtigste Kundengruppe im Bezirk Kitzbühel sind Deutsche, die ihren Hauptwohnsitz, also ihren Lebensmittelpunkt, nach Tirol verlegen.“

Christian Pfurtscheller, MBA, RE/MAX Premium, Kitzbühel, St. Johann, Salzburg

VORARLBERG

„Es gibt immer wieder Objekte, die preislich durch die Decke gehen, wie die Wohnungen am Arlberg – um mehr als acht Millionen Euro.“

Reinhard Götze, RE/MAX Immowest, Lauterach

„Bei den Objekten am Wasser ist die Nachfrage ungebrochen hoch. Beim Projekt Seeparkvilla haben wir bereits vor Baubeginn 21 von 27 Wohneinheiten erfolgreich vermittelt.“

Reinhard Götze, RE/MAX Immowest, Lauterach

„Interessenten für Schi-Immobilien kommen jetzt wieder stärker aus Deutschland und den Niederlanden.“

Reinhard Götze, RE/MAX Immowest, Lauterach

WIEN

„Wenn man die Preise betrachtet und mit jenen von vor fünf oder zehn Jahren vergleicht, ist vieles auf dem jetzigen Wiener Markt Luxus, ohne dass es dem Qualitätsniveau nach Luxus wäre.“

Mag. Margarita Alexandrova-Fetscher, RE/MAX Elite, Wien



Presseinformation

„Echte Luxusobjekte, die eben wirklich etwas Außergewöhnliches und Besonderes sind, habe ich im letzten Jahr kaum gesehen. Die wenigen, die sich Derartiges dann leisten können, betrachten dies wiederum nicht als Luxus, sondern einfach als Lebensqualität.“

Mag. Margarita Alexandrova-Fetscher, RE/MAX Elite, Wien