



Presseinformation

Anzahl der Eigentumswohnungskäufe auf Rekordniveau, Preise legen spürbar zu

RE/MAX-ImmoSpiegel 1. Halbjahr 2021: Gesamtüberblick über den österreichischen Wohnungsmarkt

- Quadratmeterpreis in Österreich im Durchschnitt bei 3.709 Euro
- Preise: Steigende Preise in allen Bundesländern, am stärksten in Wien, Vorarlberg und Kärnten
- 235.403 Euro kostete eine typische Wohnung im ersten Halbjahr 2021
- Das billigste Viertel aller Wohnungen kostete höchstens 147.000 Euro, das teuerste Viertel mindestens 313.000 Euro.
- Mengen: Salzburg und Steiermark rückläufig, alle anderen Bundesländer im Plus
- Gesamtverkaufswert für Eigentumswohnungen springt nach drei beinahe konstanten Jahren um mehr als eine Mrd. Euro auf 6,8 Mrd. Euro
- Größter Wertzuwachs in Wien: um +540 Mio. auf 2,36 Mrd. Euro
- Quadratmeterpreise zum Vorjahr um +6,8 % gestiegen, im Fünfjahresvergleich, wie vor einem Jahr +27,8 %
- Anteil der Erstbezugswohnungen sinkt von 37,9 % auf 37,7 %; liegt in Oberösterreich, Tirol und Vorarlberg am höchsten
- Preisabstand zwischen Erstbezug und Bestandswohnung im Bundesdurchschnitt +36,2 %
- Exkurs: Zug der Städter aufs Land: Beweisbar oder nicht?

Weitere Informationen, Grafiken und lizenzfreie Fotos finden Sie unter:

www.remax.at und www.remax.at/presse/presseaussendungen

Amstetten, 29. September 2021 – Nach zwei Konsolidierungsjahren ist der Wohnungsmarkt in Österreich mengenmäßig exakt auf dem Niveau vom Rekordjahr 2018 und damit um +9,6 % über dem ersten Halbjahr 2020.



Presseinformation

Die Durchschnittspreise für eine Eigentumswohnung ziehen wieder stärker an (+8,9 %) und zwar doppelt so stark wie von 2019 auf 2020, aber geringer als in den Perioden 2012/2013 und 2013/2014.

Fast ein Zehntel mehr

Den Analysten des RE/MAX-ImmoSpiegels und IMMOUnited, den Experten für Immobiliendaten, die die Daten als Vollerhebung und nicht nur als Stichprobe aus dem Grundbuch ausgelesen haben, zufolge wurden im ersten Halbjahr 2021 in den amtlichen Grundbüchern 26.166 Wohnungskäufe registriert, um +9,6 % mehr als 2020 und exakt gleich viel wie im Rekordjahr 2018.

Den Transaktionswert, der 2018 bis 2020 zwischen 5,54 Mrd. und 5,63 Mrd. Euro pendelte, bugsierten die steigenden Verkäufe und die höheren Durchschnittspreise um 1,13 Mrd. Euro (+20,1 %) auf 6,76 Mrd. Euro in eine bisher nicht bekannte Höhe.

Wohnungswertanteil am Gesamtimmobilienmarkt stabil

In den Jahren 2017 bis 2019 ist der Wertanteil der Wohnungen am Gesamttransferwert von 38,1 % auf 34,4 % gesunken. Seither hält er sich mit 34,6 % (2019), 34,4 % (2020) und 34,2 % (2021) relativ stabil.

„Eine derart dynamische Preisentwicklung war nicht vorhersehbar. Die Nachfrage ist im letzten Jahr nochmals deutlich gestiegen und das hat zu spürbaren Preissteigerungen geführt. Trotzdem stehen Eigentumswohnungen bei Anlegern, aber auch bei Eigennutzern, weiter hoch im Kurs. Der Wunsch, die eigene Wohnsituation zu verbessern, in Verbindung mit der aktuellen Niedrigzinsphase, hat viele motiviert, zur Eigennutzung zu kaufen und die Inflationswolken am Horizont zu Anlagezwecken zu nutzen“, erklärt der Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA.



Presseinformation

WOHNUNGSPREISE in Österreich

Eigentumswohnungen kosten im Schnitt um +19.176 Euro mehr

Die typischen Preise für Eigentumswohnungen sind im Jahresvergleich zum ersten Halbjahr 2021 laut RE/MAX Austria um +8,9 % angestiegen. Das ist der höchste Wertanstieg seit 2014, aber noch unter den Sprüngen von 2012/2013 und 2013/2014. Der Preisauftrieb für eine typische Eigentumswohnung innerhalb der letzten fünf Jahre hat sich gegenüber dem Vorjahr von +26,9 % auf +31,7 % erhöht.

Preissegment unteres Viertel: bis maximal 147.000 Euro

Ein Viertel aller neu verbücherten Wohnungen kostete in Österreich im ersten Halbjahr 2021 weniger als 147.000 Euro. Dieser Grenzwert hat ebenfalls um +8,9 % zum Vorjahres-Vergleichszeitraum zugelegt, das günstigere oder kleinflächigere Marktsegment entwickelt sich also parallel zu Gesamtmarkt, nicht wie in der Vergangenheit, als das untere Quartil regelmäßig höhere Preissteigerungen als der Gesamtmarkt verkraften musste.

Preissegment oberes Viertel: ab mindestens 313.000 Euro

Im Gegensatz zum unteren Preisviertel sind im oberen die Preise regelmäßig geringer gestiegen als im Gesamtmarkt und erst recht als im Einstiegspreissegment. 2021 zeigt das obere Quartil wie 2013 und 2014 wieder eine erhöhte Preisdynamik, nämlich einen Anstieg um +8,2 % auf 313.000 Euro. Das entspricht einem Plus von 23.758 Euro.

„Die Ursachen für die ungewöhnliche Preisentwicklung im Qualitäts- und Luxussegment sind sicherlich in den Corona-Erfahrungen bezüglich Wohnungsgröße und dem Fokus auf Wohnqualität und Homeoffice zu suchen“, meint der RE/MAX-Experte Mag. Anton E. Nening.

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

Bewegung bei den Wohnungsgrößen

In den meisten Bundesländern waren die durchschnittlichen Wohnflächen größer als in den letzten Jahren. Burgenland war die einzige Ausnahme, Kärnten bewegte sich auf dem



Presseinformation

Niveau der beiden Vorjahre. 68,9 m² sind der Österreichdurchschnitt. Das sind um +2,2 m² mehr als 2020 und erklärt bereits +3,3 % der Preissteigerung aufgrund der größeren Fläche. Bei den Größensegmenten sind die Kleinwohnungen (die kleinsten 25 %) von 49,2 m² auf 52,1 m² (Maximalgröße) angestiegen, die Mindestfläche für das größere Viertel ist mit 83,9 m² konstant geblieben.

Quadratmeterpreise moderater im Anstieg

Weil die Wohnungsgrößen zugelegt haben, sind die Quadratmeterpreise um diesen Anteil geringer gewachsen als die Wohnungspreise, nämlich um +6,8 % – in Euro von 3.473 auf 3.709. Im unteren Preissegment betrug der Anstieg pro Quadratmeter +186 Euro auf 2.666 Euro und im oberen +274 Euro auf 4.703 Euro.

WIEN

Steigende Preise, steigende Mengen, größere Flächen

Das erste Halbjahr 2021 war das stärkste erste Halbjahr seit Beginn des RE/MAX ImmoSpiegels 2009. Verbüchert wurden 7.832 Wohneinheiten, um +14,9 % mehr als 2020 und um +0,5 % mehr als 2018.

Im Fünfjahresvergleich sind dies um +12,7 % mehr, gegenüber 2011 sogar um +55,0 %.

Zwei Milliarden Euro für Wohnungen im Halbjahr

Der Transaktionswert aller Wiener Wohnungskäufe hat im ersten Halbjahr erstmals die Zwei-Milliarden-Euro-Grenze durchbrochen: 2,36 Mrd. Euro sind um +540 Mio. Euro mehr als im ersten Halbjahr 2020 und beinahe die Hälfte des Bundeszuwachses (47,6 %).

Nicht nur teurer, sondern auch größer!

Die Wiener Eigentumswohnungspreise sind um +12,6 % auf 272.093 Euro gestiegen, davon sind jedoch allein 5,8 % den größeren Wohnflächen zuzuschreiben. Statt 60,9 m² lag die durchschnittliche Wohnfläche 2021 bei 64,4 m², größer als in allen sechs Jahren zuvor.

Die typischen Quadratmeterpreise steigen von 4.263 Euro auf 4.499 Euro (+5,5 %).



Presseinformation

Unteres und oberes Viertel

Nach Preissegmenten differenziert zeigt sich folgendes Bild:

Im unteren Preisquartil hat sich der Maximalpreis der Wohnungen von 162.500 auf 180.000 Euro erhöht, also um +10,8 % und damit weniger als der Durchschnitt. Auf Quadratmeter bezogen bedeutet das einen Anstieg der Maximalpreise von 3.469 auf 3.672 Euro (+5,9 %). Die Wohnungsgrößen im unteren Segment sind von 43,1 m² als Obergrenze auf 46,6 m² „gewachsen“, ein Anstieg um +8,1 %.

Im oberen Preisviertel, dem „Qualitätssegment“, stieg der Einstiegspreis von 308.160 Euro um +13,4 % auf 349.575 Euro.

Die Quadratmeterpreise im Qualitätssegment erhöhten sich um +6,1 % auf mindestens 5.263 Euro. Die Flächenvergrößerung von mindestens 78,4 m² auf 80,3 m² erklärt noch +2,4 % der Preissteigerung. Der Rest ist bessere Qualität durch Neubau, Inflation und Preissteigerung.

Wiener Bezirksverkaufszahlen: 15 legen zu

In 15 der 23 Bezirke liegen die Verbücherungszahlen gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 im Plus. 7.832 Wohneinheiten insgesamt wechselten die Eigentümer, um +1.016 mehr als 2020. Plus 296 waren es in Floridsdorf (gesamt 647), +216 in Liesing (gesamt 477) und +201 in Favoriten (gesamt 883). Dazu kommen noch +166 in Margareten (335), +133 in Meidling (517) sowie +119 in Landstraße (548). Auch in Mariahilf ging es bergauf (166; +66), ebenso in Döbling (276; +48), in Brigittenau (287; +43) und in Hietzing (252; +36). Neubau kommt mit +26 zusätzlich verkauften Wohneinheiten auf 147, Leopoldstadt mit +22 auf 470 und Josefstadt mit +14 auf 98. Einstellig legten Hernals (+3; 188) und Währing (+1; 246) zu. Unter den Vorjahresmengen bewegten sich die Bezirke Innere Stadt (-5; 59), Alsergrund (-12; 161), Wieden (-17; 100) und Rudolfsheim (-25; 229). Noch schlimmer hat es Penzing (-59; 368), Ottakring (-60; 477), Simmering (-76; 226) und die Donaustadt mit -120 Einheiten Rückgang und 675 als Gesamtverkaufsmenge erwischt.



Presseinformation

Wiener Bezirkspreise:

Bewegung zwischen -13 % und +31 %

In 22 der 23 Wiener Bezirken sind die Eigentumswohnungspreise im ersten Halbjahr 2021 höher als 2020. Der Durchschnitt liegt wie erwähnt bei +12,6 %. Die Bandbreite reicht von -13,4 % bis +30,7 %.

Am höchsten waren die Wohnungspreise im Ersten mit 1.184.855 Euro (+8,1 %). Auf Rang zwei, wie zuletzt, Wieden mit 489.603 Euro (+17,2 %). Der dritte Podestplatz ging an Alsergrund mit 409.264 Euro (+21,6 %). Döbling mit 396.170 Euro (+5,5 %) und Josefstadt mit 379.718 Euro (+3,9 %) folgten. Währing auf Platz sechs hält bei einem Eigentumswohnungspreis von 367.166 Euro (+15,9 %), Hietzing bei 330.868 Euro (+0,5 %), Landstraße bei 315.066 Euro (+6,6 %) und Mariahilf bei 300.130 Euro (+10,1 %). Somit kostete in neun Bezirken die typische Wohnung mehr als 300.000 Euro.

Einmal unter 200.000 Euro

Margareten führt die Gruppe zwischen 200.000 und 300.000 Euro an: Mit 291.165 Euro für eine typische Wohnung, der höchsten prozentuellen Preissteigerung (+38,4 %) und mit +80.757 Euro der zweihöchsten nominellen hinter der Inneren Stadt (+88.551 Euro). Weiter geht es in der Preisliste mit Donaustadt (283.151 Euro, +15,0 %), Leopoldstadt (282.601 Euro, +26,6 %) und Neubau (269.810 Euro), dem einzigen Wiener Bezirk, in dem die typische Wohnung 2021 günstiger gehandelt wurde als 2020 (-13,4 %). In Liesing dagegen stieg der Wohnungspreis auf 264.656 Euro (+10,3 %), in Penzing auf 264.081 Euro (+13,9 %), in Floridsdorf auf 249.520 Euro (+10,2 %) und in Favoriten auf 236.887 Euro (+30,7 %), somit erstmals über 200.000 Euro. Meidling mit 236.453 Euro (+5,8 %), Hernals mit 231.769 Euro (+18,9%), Simmering mit 227.193 Euro (+6,9 %) und Brigittenau mit 222.415 (+10,0 %) zählen zu den günstigeren Teilen Wiens. Die beiden billigsten Wohnbezirke sind Ottakring, mit Durchschnittspreisen von 211.061 Euro (+8,8 %), und der einzige unter 200.000 Euro, Rudolfsheim-Fünfhaus mit 197.738 Euro (+16,4 %).

„Während sich aus den Preisveränderungen keinerlei Muster bezüglich Kern- oder Randbezirke ableiten lassen, zeigen die unterschiedlichen Dynamiken in den Größen und Preissegmenten, dass viele Menschen – wohl auch coronabedingt – ihre Wohnsituation neu bewertet und – sofern finanziell möglich – die Wohnung gewechselt haben“, analysiert



Presseinformation

Nenning. „Größere Wohnungen bieten mehr Platz für die Familie und für den Homeoffice-Arbeitsplatz und die Finanzierungsmöglichkeiten dazu sind noch immer historisch betrachtet einmalig günstig.“ Betreffend vermeintliche Flucht der Städter auf das Land“ findet sich unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise eine zahlenmäßig untermauerte Analyse.

Weitere Details zum Wiener Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#wien.

OBERÖSTERREICH

Erstmals auf Platz zwei der Mengenstatistik

Im Jahr 2015 hat Oberösterreich erstmals Niederösterreich überholt und 2018 endgültig hinter sich gelassen, 2021 ist die Steiermark dran. Mit 3.629 verbücherten Wohnungen steigert Oberösterreich die Anzahl der Wohnungskäufe um +497 Einheiten (+15,9 %) und belegt den ersten Platz unter den Flächenbundesländern hinter der Bundeshauptstadt Wien. Innerhalb von nur fünf Jahren hat sich die Anzahl der gehandelten Wohnungen um +38,3 % erhöht, im Zehnjahresvergleich sogar um +79,5 %.

In der Umsatzstatistik kommt Oberösterreich mit 781 Mio. Euro (+18,8 %), hinter Tirol, auf Platz drei.

Wohnungspreise ob der Enns durchbrechen 200.000-Euro-Grenze

Was sich im ersten Halbjahr 2020 schon angekündigt hat ist 2021 Tatsache geworden: Die typischen Wohnungspreise in Oberösterreich sind den RE/MAX-Experten zufolge erstmals über die magische 200.000er-Schwelle geklettert: 205.599 Euro sind moderate +4,2 % mehr als 2020. Dahinter steht ein Quadratmeterpreis 2021 von typischerweise 3.038 Euro nach 3.011 Euro im Jahr zuvor (+0,9 %) und eine Verschiebung hin zu größeren Wohnungen. Durchschnittlich waren die Wohnungen im ersten Halbjahr 74,5 m² groß und somit um +2,8 m² oder +3,9 % größer als zuvor. Damit hatten Oberösterreichs gehandelte Wohnungen die größte Wohnnutzfläche unter allen Bundesländern.



Presseinformation

Die Bandbreite der Oberösterreichischen Wohnungspreise ist groß: Während ein Viertel weniger als 145.000 Euro gekostet hat, war den Käufern im oberen Preisviertel eine Wohnung mindestens 262.000 Euro wert. Die Höchstpreise im unteren Quartil stiegen im Jahresvergleich von Halbjahr zu Halbjahr um +7,4 %, die Mindestpreise im oberen dagegen nur um +3,1 %, also eine Situation wie wir sie seit Jahren kennen.

Bezirksmengen:

Linz trotz Einbruch vorne

Linz fehlen -78 Wohnungskäufe zur Vorjahresmenge (-11,5 %) und -103 auf das Rekordergebnis von 2019. Mit 603 Einheiten liegt die Landeshauptstadt dennoch voran. Wels (Stadt + Land) kommt 2021 im Halbjahr auf 488 (+81), Linz-Land auf 460 und somit wieder auf seinen Höchststand von 2017 und auf +103 mehr als 2020. Der Bezirk Gmunden verzeichnet 386 Wohnungskäufe (+31) und Vöcklabruck 351 (+73). Steyr (Stadt + Land) steigert sich um +7 auf 247 Einheiten, Braunau um +69 auf 234 und Urfahr-Umgebung um +22 auf 196. Kirchdorf verdoppelt beinahe von 69 auf 128 (+59), während Ried nur um +5 Wohnungen auf 123 zulegt. Die Bezirke Perg mit 116 (+38) und Grieskirchen mit 102 (+26) sind erstmals in der Mengenstatistik dreistellig. Freistadt springt von 22 auf 80 Verbücherungen, dies dank einer Neubauquote von 58,8 %. Schärding mit 45 (+14) Rohrbach mit 44 (+17) und Eferding mit 26 (-28) bilden den Abschluss. Die mit Ausnahme von Linz und Eferding durchwegs positive Entwicklung der Bezirke summiert sich auf Landesebene auf ein Plus von 497 Einheiten.

Bezirkspreise:

Vöcklabruck vor Gmunden und Urfahr-Umgebung

Im ersten Halbjahr 2021 führt den RE/MAX-Experten zufolge der Bezirk Vöcklabruck die Preisliste für Eigentumswohnungen in Oberösterreich an. 246.035 Euro sind um +18,6 % mehr als 2020. Auch Gmunden legt kräftig zu: um +8,9 % auf 225.551 Euro. Urfahr-Umgebung fehlen mit 221.582 Euro für eine typische Eigentumswohnung -2,8 % auf den 2020iger Preis. In Linz-Land war eine Wohneinheit den Käufern im Durchschnitt 219.922 Euro wert (+8,8 %) und in der Landeshauptstadt 215.419 Euro (-1,6 %). Braunau kommt erstmals über die 200.000er-Marke: 204.596 Euro, das sind um +19.626 Euro oder +10,6 % mehr als 2020. Eferding landet bei 196.203 Euro (+1,6 %), Wels (Stadt + Land) bei 191.529



Presseinformation

Euro (+3,0 %), Steyr (Stadt + Land) bei 184.765 Euro (+5,2 %) und Ried bei 181.580 Euro (+7,2 %). Freistadt ist einer der vier Bezirke, deren aktuelle Wohnungspreise unter jenen des Vorjahreszeitraumes liegen: 176.996 Euro (-1,7 %). Perg mit 176.176 Euro und +2,2 % spürbar im Aufwind, Grieskirchen dagegen mit 173.488 Euro hauchdünn im Plus (+0,03 %), Kirchdorf mit 164.991 Euro (-8,6 %) spürbar hinter den Rekordpreisen aus 2020. Rohrbach verzeichnet mit +35.549 Euro neubaubedingt (mehr als zwei Drittel Erstbezug) den zweithöchsten absoluten Preiszuwachs (hinter Vöcklabruck). Schärding beendet den Reigen mit 157.485 Euro je Eigentumswohnung (+1,0 %).

„Die oberösterreichischen Preissteigerungen kommen ganz stark von einer hohen Neubauquote: In den Bezirken Braunau, Freistadt, Rohrbach und Vöcklabruck ist mehr als die Hälfte der gehandelten Einheiten vom Bauträger und Erstbezug“, weiß Ing. Christian Haidinger, MBA, RE/MAX Innova, Braunau-Ried-Mattighofen-Simbach. „Die hohe Anzahl von Neubauwohnungen, die vornehmlich als Anlageobjekte gekauft wurden, führt dazu, dass aufgrund des größeren Angebots der Mietmarkt unter Druck kommt und nicht mehr jede Wunschierte bezahlt wird.“

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

STEIERMARK

Weiterer spürbarer Rückgang am Wohnungsmarkt

Das dritte Mal in Folge bleiben die steirischen Wohnungsverkäufe hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Mit 3.310 Einheiten fehlen zum Vorjahr -10,3 % und auf das Rekordjahr 2018 mittlerweile -998 oder -23,2 %. Mit dem nur fünfbesten Mengenergebnis bisher ging auch der langjährige erste Platz unter den Flächenbezirken an die aufstrebenden Nachbarn nördlich des Dachsteins.

Beim Wohnungstransaktionswert von 574 Mio. Euro (-6,8 %) liegt die Steiermark heuer um -42 Mio. Euro hinter dem Vorjahr und -75 Mio. Euro unter 2018.



Presseinformation

Typisch steirisch: 163.000 Euro

Die typische Wohnung kostete im Halbjahr genau genommen 162.950 Euro und somit um +3,6 % mehr als 2020 und um +27,9 % mehr als 2016. Im unteren Preissegment (1. Quartil) haben die maximalen Wohnungspreise um +2,1 % auf 105.000 Euro angezogen, im oberen Qualitätssegment-Viertel beginnt die Musik bei 216.251 Euro zu spielen (+4,2 %).

Die Wohnnutzflächen der gehandelten Wohnungen sind in der Steiermark konstant geblieben, während sie im Bundesdurchschnitt und in fast allen anderen Bundesländern zugenommen haben.

Die typischen Quadratmeterpreise in der Steiermark haben von 2.474 auf 2.591 Euro im Jahresabstand angezogen (+4,7 %). Nach Marktsegmenten betrachtet sank im unteren Preissegment der maximale Quadratmeterpreis von 1.805 Euro auf 1.771 Euro (-1,9 %), während er im oberen Marktsegment von 3.094 Euro auf 3.403 Euro (+10,0 %) anstieg.

Mietwohnung wird Eigentumswohnung

„Die höheren Wohnungspreissteigerungen im obersten Preissegment und die höheren Quadratmeterpreise sind ein klares Indiz für eine verstärkte Nachfrage nach schöneren und besser ausgestatteten Wohnungen für den Eigenbedarf einer Familie“, bestätigt Mag. Margot Clement, RE/MAX For All, Graz. „Im unteren Marktsegment finden sich viele sanierungsbedürftige ehemalige Mietwohnungen in Graz. Immerhin sind über 4.000 Mietwohnungen zur Vermietung frei, vor wenigen Jahren war es nur die Hälfte. Jene in schlechterem Zustand sind naturgemäß schwerer vermietbar und werden deshalb oft unsaniert verkauft.“

Bezirksmengen

Graz verliert weiter

Sechsmal waren die verkauften Wohnungsmengen in der steirischen Landeshauptstadt höher als im ersten Halbjahr 2021. Mit 1.431 Einheiten lag Graz um -414 hinter dem Vorjahr (-22,4 %) und um -39,1 % hinter 2018. Damit war der Rückgang in Graz in einem Jahr höher als die Gesamtverkaufsmenge im zweitstärksten Bezirk, Graz-Umgebung. Dort wurden 405 Wohnungseigentumsübertragungen registriert, um -123 weniger als 2020.



Presseinformation

Nach oben gingen die Verkaufszahlen in Liezen (271; +55), in Bruck-Mürzzuschlag (202, +29) und in Weiz (184; +17). Auch Leibnitz (177; +53), Leoben (135; +6) und Hartberg-Fürstenfeld (104; +44) können stolz ein gutes Wachstum vermelden.

Unter den Vorjahresmengen blieben im ersten Halbjahr die Bezirke Südoststeiermark mit 96 Wohnungen (-30), ebenso Voitsberg (94; -2) Deutschlandsberg (91; -3) und Murtal (73; -24). Aber auch der Bezirk Murau konnte trotz positivem Trend (47; +13) das Ruder bezüglich Landesergebnis nicht mehr herumreißen.

Bezirke abseits des Zentralraumes profitieren

Der Zentralraum Graz samt Graz-Umgebung trug 2019 noch 69,4 % zur Bundeslandgesamtmenge bei. 2020 waren es noch 64,3 %, zum Halbjahr 2021 sind es nur mehr 55,5 %. Die Landeshauptstadt allein sorgte in all den Jahren zuvor für mehr als die Hälfte aller steirischen Wohnungstransaktionen (Spitzenwert 2015: 58,0 %) Aktuell sind es nur mehr 43,0 %.

Bezirkspreise

Der Gewinner von Schladming

In der Landeshauptstadt haben die Wohnungspreise um +3,3 % auf typischerweise 178.744 Euro angezogen und im Umland, Graz-Umgebung, um +0,7 % auf 187.765 Euro. Beide liegen damit unter der Landespreissteigerung von +3,6 %, was, wie die Mengenentwicklung, kein echtes Zuzugssignal darstellt.

Der große Gewinner ist der Bezirk Liezen mit den Schigebieten in und um Schladming. Genau da waren die nominell höchsten Preissteigerungen und die höchsten Durchschnittswohnungspreise feststellbar: Ein Plus 34.836 Euro auf 203.796 Euro sind ein Anstieg von +20,6 %. Damit hat es Liezen als erster steirischer Bezirk geschafft, einen typischen Wohnungspreis jenseits der 200.000er Marke zu setzen. Während in Graz das oberste Preisviertel schon bei 233.586 Euro beginnt, ist dies im Bezirk Liezen erst bei 296.500 Euro der Fall. *„Das ist ein klassischer Ferienregionseffekt, in einem Gebiet mit wenig Angebot. Denn mit der heimischen Kaufkraft im oberen Ennstal lässt sich dies nicht erklären und unsere Neubauquote liegt mit 35,4 % nur marginal über dem Landesschnitt“*, meint Ing. Gerhard Zechmann, RE/MAX Nature in Liezen und Schladming.



Presseinformation

Leibnitz, Star des Südens

Leibnitz kommt mit dem zweithöchsten Neubau-Anteil im Bundesland (hinter Graz-Umgebung) auf 176.855 Euro pro Eigentumswohnung (+17,0 %), Deutschlandsberg auf 168.892 Euro (+21,5 %) und Weiz auf 160.072 Euro (+9,3 %). Eine große Lücke klafft bis zum nächsten Bezirk in der Wohnungspreisliste, Südoststeiermark, mit 127.290 Euro (-10,7 %). Dahinter folgen Hartberg-Fürstenfeld mit 119.719 Euro (+14,4 %) und Murau mit 109.601 Euro (+31,0 %), sowie Leoben mit 106.020 Euro (+1,7 %) und Bruck-Mürzzuschlag mit 100.622 Euro, erstmals in dieser Preisklasse (+20,9 %). Fehlen noch Voitsberg mit 94.206 Euro (-14,7 %) je Wohneinheit und Murtal. Mit 71.979 Euro (+1,1 %) schafft es der günstigste steirische Wohnungsbezirk unter die nationalen Top-Drei-Wohnungspreis-Schnäppchen-Bezirke.

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

NIEDERÖSTERREICH

Gerade noch auf Platz vier

Das flächengrößte Bundesland, Niederösterreich, ist auch heuer wieder der viertgrößte Wohnungsmarkt unter den Bundesländern, mit geringem Abstand zur Nummer fünf, Tirol. 2.972 Wohnungsverbücherungen sind um +180 oder +6,4 % mehr als im ersten Halbjahr 2020 und nur um -10 Einheiten weniger als im Spitzenjahr 2017.

Beim Gesamtwert der gehandelten Wohnungen kommt Niederösterreich im ersten Halbjahr 2021 auf 585 Mio. Euro, um +66 Mio. Euro mehr als zuletzt (+12,7 %). Dies bedeutet Rang fünf unter allen Bundesländern.

Die Durchschnittspreise lagen im ersten Halbjahr 2021 in Niederösterreich bei 187.983 Euro, um +6,6 % oder +11.572 Euro über dem Vorjahreszeitraum. Damit finden sich die blau-gelben Wohnungspreise zwischen jenen von Kärnten und der Steiermark auf dem drittgünstigsten Platz und um +24,6 % über dem Wert vor fünf Jahren.



Presseinformation

Preisdifferenz zwischen Speckgürtel und Randzonen

Räumlich und preislich weit auseinander finden sich die Preisklassen: im günstigen Segment – vor allem im oberen Wein- und Waldviertel und in den Alpenlagen – kostete ein Viertel aller Wohnungen weniger als 121.674 Euro (+5,8 %). Im teureren Segment – meist im Umland von Wien – dagegen ein Viertel mehr als 247.000 Euro (+5,0 %).

Die Quadratmeterpreise stiegen im ersten Halbjahr in Niederösterreich erstmals auf über 3.000 Euro, genau genommen auf 3.069 Euro (+2,7 %). Im Fünfjahresvergleich bedeutet das ein Plus von 18,7 %.

Zweitgrößte Wohnnutzfläche in Niederösterreich

Die gehandelten Wohnungsgrößen haben sich in Niederösterreich überdurchschnittlich stark verändert, nur in Vorarlberg war die Zunahme höher. Von 69,2 m² auf 73,1 m² bedeutet +3,9 m² mehr oder +5,6 % und relativiert den Wohnungspreisanstieg. Mit dieser Wohnnutzfläche hat Niederösterreich nach Oberösterreich die zweitgrößte im Bundesgebiet.

Die Anzahl an Verkäufen größerer Wohnungen resultiert aus einem veränderten Konsumentenwunsch nach mehr Fläche und weniger aus Neubauten, denn der Neubauanteil beträgt in Niederösterreich nur unterdurchschnittliche 27,6 %.

Bezirksmengen

Führungswechsel: Baden vor Mödling

Von 2011 bis 2018 führte Mödling in der Mengenstatistik der niederösterreichischen Wohnungsverkäufe. 2019 führte erstmals Baden, 2020 wieder Mödling und 2021 erneut Baden. Während Baden mit 460 Wohnungen um +74 mehr auf der Liste hatte als zum Vorjahreshalbjahr, waren es im Bezirk Mödling mit 343 um -133 weniger als zuletzt. Tulln kratzt mit 295 Verkäufen (+63) an der nächsten Schwelle. Korneuburg kommt auf 267 (+17), Bruck/Leitha auf 217 (+25), St. Pölten-Land auf 198 (+47) und Krems (Stadt + Land) auf 175 (+8). Wr. Neustadt (Stadt + Land) ist der zweite von den drei Bezirken, die hinter dem Vorjahr nachhinken: 157 Einheiten bedeuten um -56 weniger als zuletzt. Aufwärts ging es wiederum in Neunkirchen mit 147 Verbücherungen (+41), ebenso in Amstetten inkl. Waidhofen/Ybbs (139 Verkäufe, +20) und in der Landeshauptstadt mit 119 (+3) sowie in Gänserndorf mit 114 Eigentumsübertragungen (+16).



Presseinformation

Zweistellige Verkaufszahlen erbrachten im ersten Halbjahr Mistelbach (89, +5), Melk (63; +18), Scheibbs (39; +0), Hollabrunn (34; +13), Lilienfeld (29; +10), Waidhofen/Thaya (26; +9) und Gmünd mit 24 (+3). Horn löst das Rätsel um den dritten Bezirk mit sinkenden Verkaufsmengen (21; -11). Zwettl legt dagegen um +100 % zu, von acht auf 16 Wohneinheiten.

Bezirkspreise

Aber jetzt wieder: Mödling voran!

Erstmals in Niederösterreich über eine Viertelmillion Euro für eine typische Standardwohnung. Das schaffte der Bezirk Mödling mit 255.023 Euro (+11,3 %). Auf Rang zwei Tulln mit 234.938 Euro (+5,6 %) und auf Platz drei Korneuburg mit 224.858 Euro (+5,5 %).

Erst dann folgen der Mengenkaiser Baden mit 210.398 Euro (+16,6 %), Gänserndorf mit 195.791 Euro und +14,0 % und Krems (Stadt + Land) als erster Bezirk, der nicht dem direkten Wiener Speckgürtel zuzuordnen ist, mit 190.362 Euro (-2,1 %) noch vor Bruck/Leitha mit 184.426 Euro (+17,3 %).

St. Pölten-Land schwankt das vierte Jahr zwischen 180.000 und 190.000 Euro. Diesmal mit 182.049 Euro, um -3,6 % unter dem Vorjahrespreis. Auch Mistelbach verfehlt den Vorjahrespreis um -3,3 % und kommt auf 170.247 Euro. In Hollabrunn sprangen die typischen Preise auf 152.003 Euro (+42,0 %), ein Niveau wie schon 2018 und 2017. Grund für die Volatilität ist die geringe Anzahl an Verkäufern. Wr. Neustadt (Stadt + Land) kommt auf 151.177 Euro (+3,7 %), die Landeshauptstadt auf 150.496 (+7,1 %) und Amstetten inkl. Waidhofen/Ybbs auf 133.118 Euro (+1,2 %). Scheibbs mit 123.065 Euro (+12,8 %), hat die 100.000-Euro-Marke schon 2020 übersprungen, Waidhofen/Thaya mit 107.135 Euro (+15,9 %) erst 2021. Melk, heuer mit 104.221 Euro (-1,9 %), schon das dritte Mal mit einen sechsstelligen Eurowert als Durchschnittspreis, liegt vor dem Bezirk Horn mit 101.133 Euro pro Wohnung (+30,5 %), dem dies 2021 erstmals gelang. Unter 100.000 Euro als typischer Wohnungspreis und daher als Reviertipp für Schnäppchenjäger bieten sich an: Neunkirchen mit 98.039 Euro (+12,8 %), Zwettl mit 77.666 Euro (+1,2 %) und natürlich zwei der drei günstigsten Bezirke Österreichs, Lilienfeld mit 75.511 Euro (-3,9 %) und Gmünd mit 70.748 Euro (+25,2 %).



Presseinformation

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

TIROL

Wohnungsinvestments um ein Fünftel gestiegen

Mit 2.904 Wohnungskaufverträgen im ersten Halbjahr 2021 hat sich Tirol bis auf 68 an Niederösterreich herangepirscht. Ganze 2,3 % trennten Tirol vom vierten Platz. 334 Wohnungen mehr als 2020 oder +13,0 % zum Vorjahr bedeuten, den Berechnungen der RE/MAX-Experten zufolge, das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten nach 2017. Rang fünf der Menge nach, aber Platz zwei hinter Wien beim Gesamtwert der Wohnungskäufe. 925 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2021 sind um +162 Mio. Euro oder +21,3 % mehr als im Vergleichszeitraum 2020 und um +143 Mio. Euro mehr als Oberösterreich, dem Mengenzweiten.

Höchster Preis vor dem Arlberg

Bei den typischen Wohnungspreisen liegt Tirol auf Rang zwei, preislich wie geografisch zwischen Vorarlberg und Salzburg. 286.620 Euro für eine typische Tiroler Wohnung sind um +6,9 % mehr als zuletzt und entsprechen in Wien den Bezirken Margareten und Donaustadt, also den Nummern 10 und 11 im Wiener Bezirksranking.

Die Preisbandbreite in Tirol ist traditionell höher als in vielen anderen Bundesländern: der Mindestpreis im teuersten Viertel mit 379.125 Euro ist um das 2,2-fache höher als der Maximalwert für das günstigste Viertel mit 172.867 Euro. Nur in Kärnten ist die Preisspreizung noch höher. Während im unteren Segment die Preise beinahe konstant geblieben sind (+0,3 %), haben sie im oberen um +10,1 % angezogen.

Qualitätssegment legt kräftig zu

Die Wohnungsgrößen der neu verbücherten Tiroler Käufe sind von 70,7 m² auf 71,9 m² gestiegen, also um +1,1 m² oder +1,6 %. Dabei haben die kleinen um +3,2 % auf maximal 55,0 m² zugelegt und die großen bei der Mindestfläche um -0,8 m² verloren (-0,9 %).



Presseinformation

Dies schlägt natürlich auch bei den Quadratmeterpreisen durch. Sie lagen 2020 bei 3.862 Euro und 2021 bei 4.264 Euro, also ein Anstieg um +10,4 %. Eine differenziertere Betrachtungsweise zeigt jedoch, dass die billigeren Wohnungen nur um +1,4 % pro Quadratmeter auf 2.944 Euro zugelegt haben, jedoch die teureren Wohnungen um +15,4 % auf 5.636 Euro, wobei die Neubauten laut RE/MAX-ImmoSpiegel noch eher im unteren als im oberen Segment preistreibend waren.

Einen Grund dafür sieht Christian Pfurtscheller, MBA, RE/MAX Premium in Kitzbühel und St.Johann/T., auch in der Käuferstruktur: „Im unteren Preissegment finden sich viele B- und C-Lage-Objekte, die unter Einheimischen ge- und verkauft werden, auch innerfamiliäre Käufe sind häufig in diesem Preisbereich. Diese Kunden benötigen meist eine Finanzierung für ihren Kauf und das limitiert beim herrschenden Preisniveau die Nachfrage. Im oberen Preissegment agieren wohlhabende, oft ausländische Kunden, die nicht finanzieren müssen, sondern im Gegenteil profitabel und sicher anlegen und ihr Anlageobjekt dann auch noch selbst genießen wollen. Einer enormen Nachfrage steht ein geringeres Angebot gegenüber und das macht sich sofort in der Preisentwicklung bemerkbar.“

Im Fünfjahresvergleich haben die Tiroler Quadratmeterpreise um +36,3 % angezogen, im unteren Quartil um +30,5 % im oberen jedoch um +42,8 %.

Bezirksmengen

Innsbruck stärker als in den letzten drei Jahren

Sieben der neun Tiroler Bezirke haben ihre Verkaufsmengen gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 steigern können. Am stärksten die Landeshauptstadt. Sie übertrifft mit 651 Kaufakten (+87) die Ergebnisse von 2018 bis 2020. Ganz vorne in der Reihe steht jedoch der Bezirk Innsbruck-Land mit 661 Verkäufen, allerdings um -9 weniger als zuletzt. Dies ist – wie auch in der Stadt – das viertbeste Ergebnis aller Zeiten.

Den dritten Platz in der Mengenstatistik sichert sich – wie in zehn der letzten zwölf Jahre – laut RE/MAX ImmoSpiegel Kufstein. Heuer mit 438 Wohnungen (+68), vor Schwaz mit 324 (+30). Weil der Bezirk Kitzbühel preisbedingt in der Umsatzstatistik voll durchschlägt, ein Blick auf die Historie: Nur zweimal bisher lagen die Wohnungsmengen im ersten Halbjahr über 300 Einheiten: 2016 mit 302 und 2018 mit dem historischen Allzeithoch von 426. Von Jänner bis Juni 2021 erreichte der Gamsbezirk mit 322 Wohnungskäufen um +45 mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum. „So gesehen ist die Wirkung der Kitzbüheler Preise auf den



Presseinformation

Landesdurchschnittspreis aufgrund der ungewöhnlich hohen Anzahl heuer besonders stark“, erklärt Christian Pfurtscheller.

Imst kommt mit der drittgrößten Zuwachsmenge (+59) auf 220, Lienz-Osttirol mit +37 auf 124, Landeck fehlt eine Wohnung auf den Vorjahresvergleichszeitraum (106) und Reutte/Außerfern legt um +18 Einheiten auf 58 zu.

Bezirkspreise:

Es geht in fast allen Bezirken bergauf

Mit +56,4 % Preissteigerung für eine typische Wohnung zum Preis von 205.956 Euro liefert Reutte einen klassischen statistischen Ausreißer aufgrund der geringen Menge.

Lienz mit +23,8 % fährt nicht einmal halb schnell so in die Höhe. Der Osttiroler Wohnungspreis im Durchschnitt: 185.751 Euro. Das Preisschergewicht Kitzbühel steigert von 407.044 Euro um +47.248 (+11,6 %) auf 454.291 Euro, den höchsten Bezirkspreis für Wohnungen außerhalb Wiens. Und auch dort können nur die Innere Stadt und Wieden dem Gamsbezirk Paroli bieten.

Innsbruck und Innsbruck-Land geben Gas, Kufstein bremst

Die mengenstarken Bezirke Innsbruck-Land mit +11,4 % und 228.246 Euro und die Landeshauptstadt selbst mit +7,6 % und 319.118 Euro prägen den Landestrend positiv, während ihn die Nummer drei, Kufstein, mit -2,1 % und 244.964 Euro erheblich dämpft. Dazwischen finden sich noch Schwaz mit 261.738 Euro (+5,3 %) und Imst mit 249.336 Euro (+5,1 %), beide mit neuen Höchstständen, sowie Landeck mit 273.861 Euro und +2,5 % Preissteigerung.

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

SALZBURG

Um -37 Eigentumswohnungskäufe weniger als 2020

Im Jahr 2014 schoss der Salzburger Wohnungsmarkt zum Halbjahr von 1.487 Einheiten auf 1.917. Seither pendelten die Halbjahresmengen bis maximal 2.109 im Jahr 2017. 2021



Presseinformation

zeigte die Verbücherungstatistik von Jänner bis Juni 1.952 Verkäufe, um -37 weniger als 2020. Mit der geringsten Verkaufszahl zum Halbjahr seit 2016 liegt das Bundesland Salzburg mengenmäßig zwischen Tirol und Vorarlberg auf Platz sechs.

Im Umsatzranking tut dies dem vierten Rang keinen Abbruch, wenngleich Niederösterreich bis auf 15 Mio. Euro herangerückt ist. 599 Mio. Euro Investments in Salzburger Wohnungen von Jänner bis Juni 2021 sind um +49 Mio. Euro mehr als 2020 und um +26,4 % mehr als noch vor fünf Jahren.

Beim Preis auf dem Podest

Die Salzburger Wohnungspreise liegen unter jenen von Tirol und über jenen von Wien, auf Platz drei. 279.116 Euro bedeuten einen Preisauftrieb von +6,8 % oder +17.781 Euro, im Fünfjahresvergleich ein Plus von 32,9 %.

Ein Viertel aller Wohnungen im Bundesland Salzburg war um weniger als 184.000 Euro zu haben, dem zweithöchsten unteren Quartilswert hinter Vorarlberg. Die Steigerung betrug +8,9 %. Das obere Marktsegment beginnt in Salzburg bei 359.000 Euro (+2,6 %). *„Ganz offensichtlich herrscht am Salzburger Markt eine Wohnungsknappheit im unteren Preissegment. Immerhin war dort der prozentuelle Preisanstieg im Einstiegssegment mehr als dreimal so hoch wie im Qualitätssegment“*, meint Hans Maurer von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pongau. *„Der Grund liegt in der Finanzierbarkeit einer Wohnung. Bis 250.000 Euro ist es für viele Interessenten relativ einfach, darüber hinaus aber deutlich schwieriger und das verschärft die Nachfrage im unteren Segment.“*

Salzburger Wohnungsgröße: eher klein

Die Wohnungsgrößen in Salzburg lagen mit 68,3 m² als Drittkleinste in Österreich um -0,6 m² unter dem Bundesschnitt, sind aber um +1,5 m² oder +2,2 % größer geworden. Davon haben die Kleinwohnungen mit 52,3 m² (unteres Viertel) mit +0,6 m² profitiert, die Wohnungen im obersten Größenviertel dagegen mit +1,9 m².

Die typischen Quadratmeterpreise lagen im ersten Halbjahr im Bundesland Salzburg bei 4.244 Euro, um -20 Euro unter jenen von Tirol, aber um +158 Euro (+3,9 %) über jenen des



Presseinformation

Vorjahres. Das untere Preisviertel endete bei maximal 3.328 Euro (+3,1 %) das obere begann bei mindestens 5.173 Euro (+4,2 %).

Bezirksmengen

Flachgau gewinnt, was die Stadt verliert

Mit 616 Wohnungsverkäufen führt die Stadt Salzburg die Mengenstatistik im Bundesland an. Auf das Vorjahresergebnis bis Juni fehlen -77 Einheiten (-11,1 %). Der Bezirk Salzburg-Umgebung kann um +78 Verkäufe drauflegen und kommt auf 478 (+19,5 %). Zusammen schlagen sie 56,0 % aller Salzburger Wohnungen um. Der Pinzgau meldet mit 430 Verbücherungen das zweitbeste Ergebnis bisher (+6,7 %), ebenso der Pongau mit 305 (+10,1 %). Der Tennengau dagegen zeigt mit 99 Einheiten zum Halbjahr (-30,3 %) das schwächste Resultat seit 2014 und der Lungau mit nur 24 Verkäufen (-67,6 % auf ein völlig außergewöhnliches Rekordjahr 2020) das geringste seit 2016. Dies auch deshalb, weil so gut wie keine Neubauten verkauft wurden.

Bezirkspreise

Flachgau überholt Stadt

Erstmals seit 2015 hat Salzburg-Umgebung bei den Wohnungspreisen wieder die Nase vor der Stadt: Mit 301.289 Euro eröffnet der Flachgau ein neues Kapitel bei den Salzburger Wohnungspreisen: Erstmals über 300.000 Euro für eine typische Wohnung. Der Preisanstieg zum Vorjahr lag bei +9,6 %. In der Landeshauptstadt dagegen nur ein Plus von 3,6 % auf 293.221 Euro. Hallein mit 279.712 Euro und +9,7 % folgt auf Platz drei.

Der Pinzgau hat – abgesehen vom extrem volatilen Lungau – mit +2,1 % die geringste Teuerung zu verzeichnen. 267.214 Euro sind um +5.402 Euro mehr als im Vorjahreszeitraum. Der Pongau bringt neubaubedingt die höchste Wertsteigerung: +15,9 % auf 258.261 Euro. Fehlt noch der Bezirk Tamsweg mit 119.798 Euro und einem statistischen Rückgang um -60.102 Euro, weil – wie erwähnt – Neubauten völlig gefehlt haben.

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



Presseinformation

VORARLBERG

Vorarlberger Wohnungsmarkt: erneut mehr denn je

Nach der Verschnaufpause im ersten Halbjahr 2020 hat Vorarlberg heuer wieder Vollgas gegeben: 1.606 Wohnungsverbücherungen sind um +191 mehr als zuletzt und eine neue Höchstmarke. Im Bundesländerranking bringt das – zwischen Salzburg und Kärnten – Platz sieben.

Der Umsatz damit beträgt 562 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2021. Das sind um +112 Mio. Euro oder +24,8 % mehr als 2020. Davon gehen 42,4 % aufgrund von Neubauten direkt an Bauträger.

Über 300.000 Euro im Durchschnitt

Das Preisniveau bei den Vorarlberger Wohnungspreisen hat geringere Steigerungen als der Bundesdurchschnitt aufzuweisen: +8,3 % im Ländle und +8,9 % in Gesamtösterreich. Ausgehend vom einzigen Bundesländerpreis über 300.000 Euro macht dies dennoch einen Schritt von +25.206 Euro auf 328.607 Euro pro Wohneinheit. Dabei kostete jede vierte Vorarlberger Wohnung weniger als 235.388 Euro und auf der anderen Seite jede vierte mehr als 410.525 Euro – der einzige oberste Quartilswert jenseits der 400.000er Marke.

Da mag auch wenig darüber hinwegtrösten, dass die Wohnungen westlich des Arlbergs mit typischerweise 72,3 m² die drittgrößten im Land sind. Die Kleinstwohnungen sind kleiner als 54,7 m² und die im größten Viertel mindestens 87,0 m². Das wiederum ist um +3,1 m² größer als der Bundesschnitt und nur um -0,1 m² kleiner als beim Bundesflächensieger Oberösterreich.

Arlberg macht 1.000 Euro Differenz am Quadratmeter

Die Quadratmeterpreise in Vorarlbergs Wohnungen sind entsprechend kostbar und teuer: Typischerweise kosteten sie 4.623 Euro, um +186 Euro oder +4,2 % mehr als 2020. Die Bandbreite reichte von 3.970 Euro als Obergrenze für das untere Preisviertel mit einem Anstieg von +10,2 % bis zu 5.357 Euro als Mindestpreis für das Qualitätssegment und +3,9 %.

Der Vergleich zum Nachbarn östlich des Arlbergs zeigt ein sozialpolitisch brisantes Thema auf: Dort sind die Einstiegspreise pro Quadratmeter um rund 1.000 Euro billiger, ein



Presseinformation

Eigentumserwerb daher auch leichter zu stemmen. *„Der Nachfragedruck auf den Vorarlberger Markt ist enorm und die Leistbarkeit ein Riesenthema. Nicht umsonst passieren die Preissteigerungen vor allem im unteren Segment, weil die billigen Wohnungen sehr gefragt sind, vor allem bei Anlegern. Während in Tirol die billigen Wohnungen nur bis 173.000 Euro der teuren kosten, kosten sie bei uns bis zu 235.000 Euro“,* bemerkt Reinhard Götze, RE/MAX Immowest in Lauterach. *„Hauptgrund dafür sind die Grundstückspreise, die sehr stark ansteigen und nun kommt noch massiv erschwerend der Umstand der Knappheit und eklatanten Preissteigerungen für die Beschaffung der Baumaterialien hinzu.“* Er hofft auf *„innovative Regeln für leistbares Wohnen von Seiten der Politik, sonst wird sich Vorarlberg früher oder später von einem Volk der Immobilienbesitzer zu einem Volk der Wohnungsmieter entwickeln“.*

Bezirksmengen

Feldkirch überholt alle

Der Bezirk Bregenz ist heuer bis Juni von 516 auf 475 Wohneinheiten zurückgefallen. Dornbirn konnte zwar um +93 auf 437 zulegen. Das war die Chance für Feldkirch, wie schon 2018 den ersten Platz zu besetzen: +114 zum Vorjahr und mit 486 Transaktionen das historisch zweitbeste Ergebnis reichten für die Führung. Bludenz bleibt mit der bisher vierthöchsten Menge von 208 Wohnungen um -5 hinter dem Vorjahr.

Bei den Preisen behauptet Bregenz erwartungsgemäß die Nummer-1-Position im Bundesland. 353.543 Euro sind um +9,6 % mehr als zuletzt und um -100.000 Euro günstiger als im Bezirk Kitzbühel, aber trotzdem: Bregenz ist der zweitteuerste Bezirk außerhalb Wiens.

Der drittteuerste mit 336.986 Euro (+12,3 %) ist Dornbirn, der fünftteuerste Bezirk mit 312.427 Euro (+7,0 %) ist Feldkirch und siebtteuerste mit 300.971 Euro – wie Feldkirch erstmals mit einem Dreier vorne – ist Bludenz.

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



Presseinformation

KÄRNTEN

Phönix Kärntner Wohnungsmarkt

Im ersten Halbjahr 2020 erlitt der Kärntner Eigentumswohnungsmarkt einen Mengeneinbruch auf das Niveau von 2015. 2021 erstrahlt er stärker als je zuvor, mit einem Zuwachs von +380 Wohnungen (+33,3 %) und einer neuen Höchstmarke von 1.521 Verbücherungen. Das bedeutet Rang acht von neun und wieder die Vorarlberger Menge mit einem Abstand von nur 5,6 % wieder in Sichtweite.

Auch das Klimpern in den Geldbörsen der Kärntner Wohnungsvverkäufer wurde erheblich lauter: Von 209 Mio. Euro auf 318 Mio. Euro bedeuten +51,7 % im Jahresvergleich Jänner bis Juni 2020 und 2021 und die mit Abstand höchste Steigerung unter allen Bundesländern.

Höchste Zuwachsrate für Kärnten

Die Kärntner Wohnungspreise finden sich zwischen jenen in Ober- und in Niederösterreich auf Platz sechs. 190.368 Euro für eine typische Kärntner Wohnung sind um +22.346 Euro mehr als noch vor einem Jahr und mit +13,3 % die höchste prozentuelle Preissteigerung unter allen Bundesländern. Der Fünfjahresvergleich liegt mit +30,2 % knapp unter dem Bundesschnitt von +31,7 %.

Die Preissegmente gehen in Kärnten so weit auseinander, wie in keinem anderen Bundesland: Während die Höchstpreise im günstigsten Wohnungssegment (untere 25 %) mit 110.979 Euro im unteren Bundesländerdrittel liegen, startet das Qualitätssegment (oberstes Viertel) erst mit dem 2,4-fachen, nämlich bei 263.000 Euro, Rang fünf von neun Bundesländern. *„Die Kärntner Seen sind bei in- und ausländischen Kunden beliebt und Wohnungen in der Nähe besonders begehrt. Daher ist dort auch die Bautätigkeit am höchsten. Neubau und See-Nähe sind Preistreiber. Das erklärt die großen Preisunterschiede zwischen Touristik-Hotspots und anderen, ruhigen Landgebieten mit geringerer Bautätigkeit“*, analysiert Daniel Lobnik, MSc., RE/MAX Pro in Klagenfurt.

Die Flächen der gehandelten Kärntner Wohnungen übertreffen mit 69,5 m² den Bundesdurchschnitt um +0,6 m². Gegenüber dem Vorjahr sind sie um unmerkliche -0,3 m² geschrumpft.



Presseinformation

Die Quadratmeterpreise in Kärnten vollzogen 2020/2021 den stärksten Anstieg aller Bundesländer: von vergleichsweise günstigen 2.654 Euro (drittbilligster Bundesländerwert) um +416 Euro mehr auf 3.070 Euro, dem fünftbilligsten. Mit dieser Steigerung um +15,7 % überholt Kärnten damit Nieder- und Oberösterreich.

Die Quadratmeterpreis-Bandbreite reicht von 2.212 Euro als Höchstpreis im Einstiegspreissegment bis zu 3.722 Euro als Mindestpreis für die teuersten 25 %.

Bezirksmengen

Acht von neun Kärntner Bezirken im Plus

Wo kommt die Mengensteigerung zum Vorjahr her? Villach (Stadt + Land) steuert von den +380 im Bundesland ein Drittel bei: +131 Wohnungen mehr als 2020 sind 435 Einheiten und mehr als im Rekordjahr 2019. Klagenfurt-Land erhöht die Vorjahresmenge um +87 auf 167, St. Veit um +55 auf 87 und Spittal um +34 auf 163 Verkaufsfakte. Feldkirchen überspringt mit +25 auf 102 erstmals die Hundertermarke und Hermagor verdreifacht sein 2020iger Halbjahresergebnis von 11 auf 35 Wohnungen – ein Plus von 24. Die Stadt Klagenfurt erhöht den historisch betrachtet mittelmäßigen Umschlagswert von 2020 um +14 auf 442 Objekte und Völkermarkt legt +13 auf 29 zu. Nur Wolfsberg fehlen auf das Rekordjahr 2020 mit Ende Juni -3 Wohnungsverbücherungen.

Bezirkspreise

Berg- und Talfahrt 2.0

Turbulent war die Kärntner Wohnungspreisentwicklung 2020 und genauso ist sie es zum Halbjahr 2021.

Spitzenreiter Klagenfurt-Land legt mit 289.389 Euro (+36,1 %) einen in Kärnten für eine Durchschnittswohnung noch nie gesehenen Preis vor. Der Grund liegt im Neubauanteil: Exakt zwei von drei gehandelten Wohnungen waren Neuware vom Bauträger. Hermagor – als kleiner Markt immer äußerst volatil – sichert sich diesmal Platz zwei mit 211.804 Euro (+46,2 %). Feldkirchen, mit 208.925 Euro pro Wohneinheit – wie auch Villach erstmals im 200.000er Club – hat um +27,3 % zugelegt. Villach (Stadt + Land) zeigt einen Preisauftrieb von +9,3 % auf 200.158 Euro.

Spürbar ruhiger läuft es im Bezirk Spittal mit +3,2 % und 185.629 Euro Wohnungswert. Wolfsberg jedoch pusht den Landestrend mit +29,4 % und einem Durchschnittspreis im



Presseinformation

Lavanttal von 179.176. Euro. Unter den Landeshauptstädten ist Klagenfurt mit 173.139 Euro im günstigsten Drittel (+6,5 %). Völkermarkt zeigt, dass es auch anders geht und reduziert die Wohnungspreise um -18,9 % auf 117.602 Euro, aber St. Veit, das zweite Mal mit sechsstelligen Wohnungspreisen, erhöht nach dem Durchhänger im Vorjahr um +22,4 % auf 106.918 Euro.

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

BURGENLAND

Holt auf! Steigende Mengen, steigender Bundesanteil

Der Wohnungsmarkt im Burgenland ist im Vergleich zu den anderen Bundesländern klein. Mit 440 Wohnungsverkäufen im ersten Halbjahr 2021 deckt der burgenländischen Markt 1,7 % des österreichischen Gesamtmarktes ab. Das würde in der Bezirksstatistik Platz 13 hinter Klagenfurt und vor Kufstein bedeuten, im Vorjahr war es noch Rang 27.

Dennoch ist die Entwicklung des Burgenlandes spannend und vor allem erfolgreich, denn noch vor drei Jahren lag der Bundesanteil bei nur 1,2 %. Der Grund: Kontinuierliches Wachstum, im letzten Jahresvergleich eine Steigerung um +35,8 %, mehr als in jedem anderen Bundesland. Dabei sind die Wachstumschancen auf den ersten Blick gar nicht so rosig, denn der Neubauanteil am burgenländischen Wohnungshandel ist prozentuell nur halb so hoch wie im Bundesschnitt, nämlich 19,5 %.

Der Wert der im ersten Halbjahr 2021 im Burgenland verbücherten Wohnungen betrug 56 Mio. Euro, um +35,3 % mehr als 2020. Somit hat sich der Bundesanteil von 0,4 % im Jahr 2014 binnen sieben Jahren auf 0,8 % verdoppelt.

Preisflaute im Land der Windräder

Bei den Wohnungspreisen im Burgenland bewegt sich kein Lüftchen: +0,1 % Preisanstieg, von 118.814 Euro auf 118.881 Euro und das bei Preisen, die nur halb so hoch sind wie der Österreichdurchschnitt (50,5 %).



Presseinformation

Bezirksmengen

Eisenstadt legt mächtig vor

Von den zusätzlichen +116 Wohnungsverkäufen im Bundesland im ersten Halbjahr 2021 gegenüber 2020 sind +66 der Landeshauptstadt samt Umgebung und Rust zuzuschreiben. 179 verbücherte Einheiten sind um +58,4 % mehr als 2020 und um +35 Kaufakte mehr als im Spitzenjahr 2019. Neusiedl steuert +24 bei und kommt auf 102 Transaktionen, Oberwart +20 und 50 als Gesamtmenge. Güssing verdoppelt von 10 auf 22 und Jennersdorf erhöht um +2 auf 16. Oberpullendorf kommt auf 14 (-1) und Mattersburg auf 57 (-7).

Bezirkspreise

Preisführerschaft geht von See an die Hauptstadt

Eisenstadt übernimmt die Preisführerschaft wieder von Neusiedl: 140.490 Euro für eine typische Wohnung sind um +16.372 Euro mehr (+13,2 %) als 2020. Neusiedl dagegen bleibt mit 118.861 Euro um -39.143 Euro (-24,8 %) hinter dem einmaligen Vorjahreswert zurück. Mattersburg erreicht mit 113.492 Euro einen neuen Spitzenwert (+13,4 %). Oberwart kann mit 88.187 Euro das Vorjahresniveau nicht halten und nähert sich mit dem bisher zweitbesten Ergebnis wieder an die Preise der Jahre 2018 und 2017.

Die Durchschnittspreise der Bezirke Oberpullendorf (117.856 Euro, +19,6 %), Güssing (89.132 Euro, +2,5 %) und Jennersdorf (86.968 Euro, -13,1 %) haben eines gemeinsam: Sie sind aufgrund der geringen Mengen mit erhöhter statistischer Vorsicht zu betrachten.

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

ERSTBEZUG und BESTANDSWOHNUNGEN

Der Kaufvertragssammlung von IMMOUnited zufolge waren im ersten Halbjahr 2021 von den verbücherten Eigentumswohnungen 37,7 % ausgewiesene Bauträger-Objekte, also Neubauten oder Generalsanierungen. Im Vergleichszeitraum 2020 waren es um 0,2 % mehr.



Presseinformation

Die Anteile an verbücherten Erstbezugswohnungen in den verschiedenen Bundesländern bewegen sich dem RE/MAX-ImmoSpiegel zufolge zwischen 19,5 % im Burgenland (zuletzt 19,1 %) und 42,4 % in Vorarlberg (zuletzt 41,9%) und Tirol (zuletzt 44,1 %).

Erstbezugswohnungen kosteten im ersten Halbjahr 2021 laut RE/MAX-Experten typischerweise 281.030 Euro, ein Jahr davor 260.000 Euro. Das entspricht einer Preissteigerung von +8,0 % nach zuletzt +2,7 %. Die Preise der gebrauchten Eigentumswohnungen haben im selben Zeitraum österreichweit um +9,3 % zugelegt.

2019 war im ersten Halbjahr eine Wohnung im Erstbezug im Schnitt um +41,0 % teurer als eine gebrauchte, 2020 um +37,7 % und 2021 um +36,2 %. Der Preisaufschlag für Erstbezug (Differenz von Neubauwohnung zu Bestandsobjekt) liegt in Wien aktuell bei +17,6 % und in Tirol bei +25,7 %. Oberösterreich mit +35,6 % und Salzburg mit +36,9 % sind knapp beisammen. Über 40,0 % Erstbezugsaufschlag gibt im Burgenland (+42,1 %), in Vorarlberg (+44,1 %), in der Steiermark (+44,6 %) und in Niederösterreich (+47,9 %). In Kärnten, wo Wohnungsbau vor allem in teuren Lagen am See erfolgt, beträgt der Preisunterschied auch lagebedingt +82,5 % – nach +69,5 % im Jahr davor.

Die teuersten Neubau-Wohnungen im Bundesgebiet finden sich laut RE/MAX Austria wie im Vorjahr in Vorarlberg mit durchschnittlich 397.965 Euro (+6,6 %) und im Bundesland Salzburg mit 335.690 Euro (+4,2 %). Es folgen Tirol mit 323.809 Euro (+8,7 %) und Wien mit 298.605 Euro (+11,3 %). Kärnten rückt mit 264.986 Euro (+13,5 %) wie 2020 um einen weiteren Platz nach vorne. Neubauwohnungen in Niederösterreich kosteten typischerweise 245.088 Euro (+11,3 %), in Oberösterreich 239.358 Euro (+2,1 %), in der Steiermark 202.898 Euro (+3,9 %) und im Burgenland 158.604 Euro (+2,0 %).

CORONA-FLUCHT AUFS LAND MIT ZAHLEN BELEGBAR?

Immer wieder hörte man insbesondere in Zeiten des Lockdowns, dass sich viele Städter nach einem Leben auf dem Land sehnen. Aber haben sie deswegen ihre Sachen gepackt, ihre Wohnungen in der Stadt verkauft und sind wirklich aufs Land gezogen?

Wien: Fehlanzeige!



Presseinformation

Den 7.832 Wohnungskäufen in Wien stehen 1.894 in den Bezirken Baden, Tulln, Korneuburg, Bruck/Leitha, Gänserndorf und St. Pölten-Land gegenüber. Während in Wien um +14,9 % mehr verkauft wurden, waren es in den niederösterreichischen Nachbarbezirken nur um +6,1 % mehr als im ersten Halbjahr 2020.

Stimmt doch! Umlandbezirke performen meist besser als Landeshauptstädte.

In Oberösterreich hat Linz -78 Wohnungen weniger verkauft und Linz-Land und Urfahr-Umgebung um 125 mehr.

In Salzburg hat die Stadt um -77 Verkäufe weniger gezählt und der Flachgau um +78 mehr. Klagenfurt hat +14 Wohnungen mehr verkauft (+3,3 %), Klagenfurt Land um +87 mehr (+108,8 %).

St. Pölten zählt um +3 Wohnungskäufe mehr (+2,6 %), St. Pölten-Land um +47 (+31,1 %).

Auch in Graz läuft es auf den ersten Blick in der Stadt schlechter (-414) als in der Umgebung (-123). Jedoch endet der Prozentvergleich knapp zugunsten der Landeshauptstadt (-22,4 %) gegenüber Graz-Umgebung mit (-23,3 %).

In Tirol jedoch hat Innsbruck um +87 zugelegt (+15,4 %) und Innsbruck-Land dagegen um -1,3 % verloren.

Für Bregenz und Eisenstadt können die Daten nicht getrennt für Stadt und Umlandbezirk analysiert werden.

Zweiter Versuch: Vergleich der Preisentwicklungen

Richtig, Umlandbezirke mit stärkerem Preisanstieg:

Linz: -1,6 %, Linz-Land und Urfahr-Umgebung: +4,7 %

Salzburg-Stadt: +3,6 % und der Flachgau: +9,6 %

Innsbruck-Stadt +7,6 % und Innsbruck-Land: +11,4 %

Klagenfurt-Stadt: +6,5 % und Klagenfurt-Land: +36,1 %

Falsch, stimmt nicht immer!

St. Pölten-Stadt: +7,1 % und St. Pölten-Land: -3,6 %

Graz: +3,3 % und Graz-Umgebung: +0,7 %

Wien: +12,6 % und die Umlandbezirke 10,2 %

Kausalität oder Koinzidenz?



Presseinformation

Es lassen sich wie immer und überall Argumente in die eine oder andere Richtung finden, für oder gegen eine Corona-Stadtflucht. Jedoch: Wenn in einem Haus mit Storchennest ein Kind zur Welt kommt, dann ist das eine Koinzidenz, ein gleichzeitiges Ereignis. Eine Ursache-Wirkungsbeziehung (Kausalität) wird wohl niemand behaupten.

Fest steht, dass in allen Umlandbezirken die Neubauquote höher ist als in den Zentralstädten. Das pusht die Verbücherungszahlen und die typischen Preise nach oben. Fest steht auch, dass viele Bauträgerprojekte, die jetzt verkauft wurden und noch werden, schon vor Corona gestartet wurden, also, bevor eine allfällige Corona-Stadtflucht die Nachfrage verändert haben kann und Bauträger ihr Angebot danach richten konnten.

Resümee: Glauben ja, Wissen nein!

Glauben können wir an einen verstärkten Drang der Städter ins Grüne aufgrund von Corona und Homeoffice-Regeln weiterhin. In Zahlen gegossene, beweisbare Auswirkungen finden sich in den Verkaufstatistiken jedoch nicht, oder zumindest nicht überall, wo sie für eine Regelmäßigkeit sein müssten.

Sichere Zahlen aus dem Grundbuch

Die Grundlagen 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

„Wir erheben Transaktionsdaten aus dem österreichischen Grundbuch und ergänzen diese z. B. um historisch erfasste Nutzwertgutachten, Flächenwidmungs- und Gebäudeinformationen aus dem Grundstücksverzeichnis sowie Daten aus Immobilieninseraten. So entstehen vollständige Transaktionsdatensätze, die für einen transparenten Immobilienmarkt sorgen und für unsere Partnerunternehmen eine wertvolle



Presseinformation

Entscheidungsgrundlage darstellen“, sagt Mag. Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH.

Das Immobilienexperten-Netzwerk RE/MAX

betreibt in Österreich 112 Bürostandorte (in allen neun Bundesländern und allen Landeshauptstädten). 600 MaklerInnen betreuen 2020 über 10.000 Transaktionsseiten. Den jährlichen Untersuchungen des Branchenmagazins Immobilienmagazin zufolge ist RE/MAX nicht nur das mit Abstand erfolgreichste Immobilien-Franchisesystem in Österreich, sondern auch beim erzielten Honorar die ganz klare Nummer 1.

RE/MAX Austria ist, wie die einzelnen RE/MAX-Büros, rechtlich und wirtschaftlich unabhängig, gleichzeitig aber Teil des weltweit führenden Franchisenetzes RE/MAX. Drei Besonderheiten begründen den langjährigen Erfolg der Marke in Österreich:

- das unumschränkte Bekenntnis zur Zusammenarbeit unter den KollegInnen und damit mehr Auswahl und besseres Service und größere Erfolgchancen für KäuferInnen, MieterInnen und EigentümerInnen,
- das einzigartige und für alle Mitglieder laufend verpflichtende Ausbildungs- und Schulungsprogramm der RE/MAX-Akademie und
- der technologische Vorsprung der RE/MAX-Organisation in vielerlei Hinsicht.

Weiterführende Informationen finden Sie unter www.remax.at.

Alle Informationen, die Grafiken und lizenzfreie Fotos von Immobiliensituationen finden Sie unter www.remax.at/presse/presseaussendungen



Presseinformation



Bild: Abdruck honorarfrei, © RE/MAX Austria, Christian Postl

Bildtext

„Eine derart dynamische Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen war nicht vorhersehbar. Die Nachfrage ist im letzten Jahr nochmals deutlich gestiegen und das hat zu spürbaren Preissteigerungen geführt. Trotzdem stehen Eigentumswohnungen bei Anlegern, aber auch bei Eigennutzern, weiter hoch im Kurs. Der Wunsch, die eigene Wohnsituation zu verbessern, in Verbindung mit der aktuellen Niedrigzinsphase, hat viele motiviert, zur Eigennutzung zu kaufen und die Inflationswolken am Horizont zu Anlagezwecken zu nutzen“, erklärt der Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA.

Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

Tel: +43 664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com

RE/MAX
Austria