



## *Presseinformation*

# **RE/MAX: LUXUSIMMOBILIEN 2021 im Preis massiv gestiegen**

## **Luxusimmobilienmarkt in Österreich 4,15 Mrd. Euro groß**

- Luxusimmobilienpreise 2021: Käufer von Luxusimmobilien suchen höchste Lebensqualität und schätzen gleichzeitig die Wertbeständigkeit hochwertiger Immobilien.
- Der Luxusimmobilienmarkt umfasst 4,15 Mrd. Euro, um 1,00 Mrd. Euro mehr als 2020 (+31,5 %)
- Luxuseinfamilienhäuser legen im Durchschnitt um +36,8 % zu.
- Die Top-Ten-Einfamilienhäuser in Wien kosteten im Durchschnitt 5,0 Mio. Euro, jene in Tirol sogar 10,4 Mio. Euro.
- Luxuswohnungen steigen im Durchschnitt um +15,6 % im Preis. Die Top-Ten gewinnen im Durchschnitt in allen Bundesländern, außer in Tirol
- Die Top-Ten-Wohnungen waren in Wien im Durchschnitt 4,07 Mio. Euro und in Tirol 3,82 Mio. Euro wert.
- Luxus-Dachgeschoßwohnungen erhöhten den Wert im Jahresvergleich um durchschnittlich +22,9 %.
- Die Top-Ten-Penthouse-Wohnungspreise lagen bei 5,3 Mio. Euro.
- Der aus vier Teilindizes basierende RE/MAX-Luxury-Preisindex spiegelt Luxus-Marktgeschehen auf breitester Basis und ergibt für
  - Luxuseinfamilienhäuser: +34,7 %
  - Luxuswohnungen: +7,5 %
  - Luxusdachgeschoßwohnungen: +25,3 %.

### **Struktur der Presseaussendung:**

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



## *Presseinformation*

### **A) ZAHLEN, DATEN, FAKTEN zum LUXUS-IMMOBILIENMARKT**

**Amstetten: 27.7.2022** – Urige Chalets, geschichtsträchtige Landsitze, stilvolle Penthouses, dazu einmalige Naturkulissen, Ausblicke, ein vielfältiges Kulturangebot und eine erstklassige Infrastruktur. Luxus ist exklusiv wie abwechslungsreich. Doch nicht nur am Land, auch in den Landeshauptstädten finden sich die begehrtesten teuersten Plätze. Preisbedingt schafften es 2021 Wien und Tirol am häufigsten in die Luxusklasse – sowohl bei den Einfamilienhäusern (104 in Wien, 155 in Tirol) als auch bei den Wohnungen (1.250 in Wien, 502 in Tirol) und Dachgeschoßwohnungen (113 in Wien und 32 in Tirol).

#### **Was ist Luxus: Die Top-Fünf-Prozent**

Während der Duden „Luxus“ als „kostspieliger, verschwenderischer, den normalen Rahmen (der Lebenshaltung o. Ä.) übersteigender, nicht notwendiger, nur zum Vergnügen betriebener Aufwand; Pracht, verschwenderische Fülle“ definiert, grenzt Brockhaus weiter ein: „Was unter Luxus verstanden wird, hängt von kulturellen Standards, von Einkommenshöhe und Konsumgewohnheiten, aber auch von den sozialetischen Vorstellungen einer Gesellschaft oder Epoche ab.“

In der Praxis der Immobilienbetrachtung heißt das, „Luxus“ definiert sich regional unterschiedlich und verändert sich im Laufe der Zeit, wie sich an Raumgrößen und sanitären Einrichtungen leicht nachvollziehen lässt.

Über alle Bereiche und Zeiten hinweg sind jedoch die Top-Fünf-Prozent jedes Marktsegmentes etwas Besonderes und garantieren einen gravierenden Unterschied zu den anderen 95 %. Und der Gipfel dieses Eisbergs sind dann die Top-Ten.

Daher haben die RE/MAX-Experten die Top-Fünf-Prozent der Immobilienverkäufe wieder qualitativ und quantitativ untersucht und darüber hinaus die jeweils zehn teuersten Verbücherungen pro Segment festgestellt.

#### **Wieviel ist Luxus?**

Zum Luxus-Immobiliensegment zählen demnach definitionsgemäß:  
die 537 teuersten Einfamilienhäuser (2020: 542),  
die 2.808 teuersten Wohnungen (2020: 2.519) und  
die 172 Top-Dachgeschoßwohnungen (2020: 145) plus  
die 118 Seegrundstücke (2020: 69) und  
die 189 Seeliegenschaften (2020: 101).



## **Presseinformation**

Insgesamt ist dieser Markt in Österreich 4,15 Mrd. Euro schwer und im Vergleich zu 2021 um +31,5 % gewachsen.

### **Wie teuer ist Luxus?**

Es lässt sich klar erkennen, dass der Preis für ein Einfamilienhaus in der Luxusklasse von mindestens 800.000 Euro (2020) auf 995.000 Euro gestiegen ist. Die Preisdynamik lag von 2020 auf 2021 bei +24 %, nach +18 % im Jahr davor.

Luxuswohnungen kosteten 2020 mindestens 510.000 Euro, 2021 dagegen mindestens 562.500 Euro. Die Preise stiegen von +2,0 % (2020/2019) auf +10,3 % (2021/2020).

Luxusdachgeschoßwohnungen wurden 2020 um mindestens 1,00 Mio. Euro gehandelt, 2021 um mindestens 1,18 Mio. Euro (+18 % nach +12,0 % ein Jahr zuvor).

### **Der RE/MAX Luxury-Preisindex!**

Um den Preistrend valide sowohl über das ganze Luxussegment wie auch an der Spitze beurteilen zu können, wurde der kombinierte RE/MAX-Luxury-Preisindex entwickelt. Durch die Kombination von vier Teilindizes bildet er das Luxus-Marktgeschehen für eine Immobilientype im gesamten Segment mit Betonung der Spitze ab. Eingebunden werden die vier Veränderungen gegenüber den Vorjahreswerten: jene der Mindestpreise und der Durchschnittspreise sowohl für das gesamte Luxussegment als auch für die Top-Ten.

Aus den drei statistisch erfassten Marktsegmenten (Einfamilienhäuser, Wohnungen, Dachgeschoßwohnungen) ergibt sich der kombinierte RE/MAX Luxury Real Estate Price Index für 2020 zu 2021 von +22,5 %. 2019/20 lag er noch bei -0,7 %.

### **Luxus ist unverändert regional**

*„Der Luxusimmobilienmarkt in Österreich ist regional unterschiedlich strukturiert und auf jeden Fall überschaubar. Unverändert ziehen vor allem die Top-Wintersport-Destinationen, wie die Gebiete um Kitzbühel, am Arlberg und Salzburger Pongau und die Gebiete mit malerischer Seekulisse – allen voran der Wörthersee, dazu der Bodensee und einige Seen im Salzkammergut – Menschen mit Geld und Geschmack an. Sie suchen Natur und Naturschönheit, aber auch eine Infrastruktur, in der sich mit entsprechend Geld auch besonders gut leben lässt. Erstklassige Gastronomie und Gesundheitsversorgung sowie hochqualitative Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten stehen auf der Wunschliste ganz oben. Daher sind auch im städtischen Bereich*



## ***Presseinformation***

*einzelne Bezirke in und um Wien und die Städte Innsbruck, Salzburg und Bregenz  
höchst begehrt und entsprechend teuer“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA,  
Geschäftsführer von RE/MAX Austria.*



## Presseinformation

### A1) EINFAMILIENHÄUSER

	<b>Anzahl Ein-familien-häuser</b> im national. Luxus-preis-segment der Top-Fünf Prozent (= über 995.000 Euro)	<b>Luxus-Fünf-Prozent-Durchschnitt</b> der Einfamilien-häuser in Euro	<b>Top-Ten Minimum</b> Mindestpreis der zehn teuersten Einfamilien-häuser in Euro	<b>Top-Ten Durchschnitt</b> Durchschnittspreis der zehn teuersten Einfamilien-häuser in Euro	<b>Top-Five Minimum</b> Mindestpreis der fünf teuersten Einfamilien-häuser in Euro	<b>Top-Five Durchschnitt</b> Durchschnittspreis der fünf teuersten Einfamilien-häuser in Euro	<b>RE/MAX-Luxury-Preis-Index EFH 2021</b>
<b>Öster-reich</b>	<b>537 EFH</b>	<b>1,98 Mio.</b>	<b>7,75 Mio.</b>	<b>10,75 Mio.</b>	<b>10,25 Mio.</b>	<b>13,54 Mio.</b>	<b>+34,7 %</b>
<b>Tirol</b>	<b>155 EFH</b>	<b>2,75 Mio.</b>	<b>6,20 Mio.</b>	<b>10,43 Mio.</b>	<b>10,25 Mio.</b>	<b>13,54 Mio.</b>	<b>+29,3 %</b>
<b>Wien</b>	<b>104 EFH</b>	<b>1,98 Mio.</b>	<b>3,30 Mio.</b>	<b>5,04 Mio.</b>	<b>4,55 Mio.</b>	<b>6,45 Mio.</b>	<b>+42,8 %</b>
<b>Salzburg</b>	<b>78 EFH</b>	<b>1,57 Mio.</b>	<b>2,37 Mio.</b>	<b>2,76 Mio.</b>	<b>2,72 Mio.</b>	<b>3,11 Mio.</b>	<b>+18,3 %</b>
<b>Nieder-österreich</b>	<b>72 EFH</b>	<b>1,54 Mio.</b>	<b>2,25 Mio.</b>	<b>3,12 Mio.</b>	<b>2,67 Mio.</b>	<b>3,84 Mio.</b>	<b>+54,2 %</b>
<b>Vorarl-berg</b>	<b>52 EFH</b>	<b>1,44 Mio.</b>	<b>1,70 Mio.</b>	<b>2,25 Mio.</b>	<b>2,20 Mio.</b>	<b>2,55 Mio.</b>	<b>+20,3 %</b>
<b>Ober-österreich</b>	<b>34 EFH</b>	<b>1,78 Mio.</b>	<b>2,00 Mio.</b>	<b>2,86 Mio.</b>	<b>2,49 Mio.</b>	<b>3,56 Mio.</b>	<b>+54,2 %</b>
<b>Steier-mark</b>	<b>23 EFH</b>	<b>1,37 Mio.</b>	<b>1,30 Mio.</b>	<b>1,68 Mio.</b>	<b>1,63 Mio.</b>	<b>1,98 Mio.</b>	<b>+5,4 %</b>
<b>Kärnten</b>	<b>18 EFH</b>	<b>1,73 Mio.</b>	<b>1,16 Mio.</b>	<b>2,23 Mio.</b>	<b>2,00 Mio.</b>	<b>3,00 Mio.</b>	<b>+9,3 %</b>
<b>Burgen-land</b>	<b>1 EFH</b>	<b>1,18 Mio.</b>	<b>0,56 Mio.</b>	<b>0,74 Mio.</b>	<b>0,70 Mio.</b>	<b>0,88 Mio.</b>	<b>+8,6 %</b>



## **Presseinformation**

### **Luxus regional gehäuft**

Die regionale Häufung der Luxuseinfamilienhäuser ist nicht nur ein Spiegelbild der Bauart und Ausstattung, sondern vor allem der Lage und des dort vorherrschenden Preisniveaus.

So fällt in Wien mit 27,6 % aller Einfamilienhauskäufe mehr als jede vierte Transaktion in diese Luxusgruppe, in Tirol mit 24,9 % ebenfalls jede vierte, im Bundesland Salzburg ist es mit 15,4 % jede sechste und mit 13,8 % in Vorarlberg jede siebente. In allen anderen Bundesländern dagegen liegt der Luxusanteil weit darunter: Nur bei 2,5 % in Niederösterreich, 1,8 % in Oberösterreich, 1,6 % in Kärnten, 1,1 % in der Steiermark und 0,1 % im Burgenland.

### **TIROL: Kitzbühel, Kitzbühel und ein gutes Drittel „die anderen“**

Die zehn teuersten Einfamilienhäuser in Tirol waren den Käufern 2020 im Durchschnitt jeweils 7,99 Mio. Euro wert, 2021 dagegen 10,43 Mio. Euro. Sie alle stehen im Bezirk Kitzbühel, wie beinahe alle bis zum Rang 53. Einzig auf Platz 19 findet sich eine Ausnahme, und zwar aus dem Bezirk Kufstein. Der Durchschnittspreis der 155 Tiroler Luxuseinfamilienhäuser lag 2021 bei 2,74 Mio. Euro, nach 1,96 Mio. Euro im Jahr 2020 (+40,8 %). In allen anderen Bundesländern, auch in Wien, blieb dieser Wert – noch – unter der zwei Millionen-Euro-Grenze. Der Bezirk Kitzbühel zieht davon: 92 Luxuseinfamilienhäuser wurden 2021 (2020: 68) im Bezirk Kitzbühel verkauft, 20 in Innsbruck-Land (30), 18 in Kufstein (21), 13 in der Stadt Innsbruck (15) und 12 restliche in den anderen Bezirken.

Alle Luxuseinfamilienhaus-Detail-Preisindizes zeigen in Tirol nach oben, insgesamt stieg der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2020/21 in Tirol um 29,3 %.

### **E-Bike statt Flieger**

*„Geld in Lebensqualität investieren, in einem Gebiet, das auch ohne Flieger in wenigen Stunden erreichbar ist, das für seine Schönheit und sein touristisches Angebot weltberühmt ist und damit auch in Zukunft werthaltig sein wird, dazu sicher und politisch wie wirtschaftlich stabil.“ Das sind die Motive der Käuferschichten, die auch ohne Kreditfinanzierung mittlere siebenstellige Eurobeträge auf den Tiroler Holztisch legen, um ein Einfamilienhaus in netter Lage und gutem Zustand zu kaufen. Dazu hat der Mountain-Bike- und vor allem der E-Bike-Boom die Mittelgebirgslagen auch für den Sommer höchst attraktiv gemacht. Dieser lockt auch im Sommer trendorientierte, aktive, mobile Zielgruppen, denen Wandern und Klettern*



## **Presseinformation**

zu traditionell war. Mangels Expansionsmöglichkeiten schlägt sich die verstärkte Nachfrage in den Preisen nieder“, erklärt Christian Pfurtscheller von RE/MAX Premium in Kitzbühel, St.Johann/T. und Salzburg.

### **WIEN**

Obwohl in Wien im Vergleich zu den anderen Bundesländern wenig Einfamilienhäuser (377) gehandelt werden, haben es 2021 – preisbedingt – 104 in die Luxusklasse geschafft. Ihr Durchschnittspreis lag bei 1,98 Mio. Euro (2020: 1,37 Mio. Euro.)

Der Luxusanteil ist von 23,4 % (2019) auf 29,9 % (2020) gestiegen und wieder auf 27,6 % (2021) gesunken.

Die zehn wertvollsten Einfamilienhäuser in Wien wechselten für mindestens 3,3 Mio. Euro den Eigentümer (2020: 2,25 Mio. Euro; +46,7 %), im Durchschnitt für 5,04 Mio. Euro (2020: 3,24 Mio. Euro; +55,6 %)

Das ist der zweithöchste Wert hinter Tirol und dennoch weniger als die Hälfte.

Berechnet aus den vier zuvor genannten Preisindikatoren ergibt sich in Wien im *RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2020/21* eine Steigerung von +42,8 % nach einem Rückgang 2020 von -9,3 %.

Die Veränderungen im Preisgefüge haben auch mit der Veränderung der Lage zu tun: Während als teuer bekannte Bezirke mengenmäßig massiv zulegen konnten, sanken die Stückzahlen in Bezirken, die noch als eher erschwinglich gelten. 25 Einfamilienhauskäufe in Hietzing (2020 nur 15), 21 in Döbling (2020 nur 15), 12 (9) in Liesing, 11 (12) in Hernals, jeweils zehn in Wien-Donaustadt und in Währing, und nur fünf nach 16 (2020) in Floridsdorf und zehn weitere in vier anderen Bezirken.

### **SALZBURG**

gehört nach wie vor zu den drei heißesten Pflastern bei Einfamilienhäusern, wenngleich die Mengen sinken: von 96 (2018) über 110 (2019) und 95 (2020) auf 78 (2021). Und auch wenn Vorarlberg heranrückt: Jeder sechste Salzburger Einfamilienhauskauf (15,4 %) erreichte 2021 das nationale Luxusniveau – mit 1,57 Mio. Euro, um +23,8 % teurer als 2020.

Die Lage der in die Luxusklasse fallenden Einfamilienhaustransaktionen hat sich stark gewandelt: Die Landeshauptstadt hat von 39 (2020) auf 28 (2021) reduziert,



## **Presseinformation**

noch stärker sogar der Bezirk Salzburg-Land (von 32 auf 13), dagegen hat Zell/See von 14 auf 27 Luxuseinfamilienhäuser erhöhen können. Hallein bleibt bei fünf und St. Johann fiel von fünf auf drei.

Die Top-Ten Einfamilienhäuser im Bundesland Salzburg waren mindestens 2,35 Mio. Euro (+20,4 %) und im Durchschnitt 2,76 Mio. Euro (+4,6 %) wert. Unter den Top-Ten findet sich sechsmal „die Stadt“, dreimal der Pongau und einmal der Flachgau.

In Summe ergibt der Salzburger RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2020/21 ein Plus von 18,3 % nach 19,5 % im Jahr zuvor.

## **NIEDERÖSTERREICH**

glänzt 2021 mit 72 Einfamilienhäuser in der Luxuspreisklassen. Das sind mehr als 2020 (60) und wie 2019 immerhin jedes vierzigste. Im Vergleich zu den westlichen Bundesländern und Wien ist dies allerdings ein geringer Prozentsatz.

Sie kosteten im Durchschnitt 1,54 Mio. Euro, und damit um +39,0 % mehr als 2020.

Die zehn wertvollsten wurden um mindestens 2,25 Mio. Euro gehandelt, ihr Durchschnittspreis kam auf 3,12 Mio. Euro. Diese beiden Werte haben um +70,3 % (im Minimum) und +75,6 % (im Durchschnitt) angezogen. Damit ist klar ersichtlich, dass sich an der absoluten Spitze eine enorme Veränderung abspielt, so dynamisch wie sonst in keinem anderen Bundesland.

Die räumliche Verteilung der 72 Top-Fünf-Prozent-Luxus-Einfamilienhäuser ist einfach: Im Süden und Westen von Wien und einige in anderen Bezirken: 21 finden sich im Bezirk Mödling (2020: 16), 20 in Tulln (16) und unverändert 13 in Baden. Jeweils vier in St. Pölten-Land, Krems (Stadt und Land) und Neukirchen. Der Rest verteilt sich auf Bruck/Leitha, Gänserndorf und Korneuburg.

Ausgehend von einem relativ geringen Preisniveau im Spitzenbereich und bedingt durch die enormen Steigerungen bei den Top-Ten ergibt für Niederösterreich der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2020/2021 ein Plus von 52,3 %, nach nur +10,4 % für 2019/20.





## **Presseinformation**

### **VORARLBERG**

liegt bei der Anzahl der Luxuseinfamilienhäuser unter den Bundesländern auf dem fünften Platz, bei der Dichte jedoch auf dem vierten. Immerhin 52 Einfamilienhäuser westlich des Arlbergs wurden mit Luxuspreisen gehandelt, um +8 % mehr als 2020. Das entspricht 13,8 % aller Einfamilienhäuser, also jedes siebente.

Der Durchschnittspreis eines Vorarlberger Luxuseinfamilienhauses liegt 2021 bei 1,44 Mio. Euro.

Die Top-Ten beginnen bei 1,70 Mio. Euro (+25,7 %) und diese kosten im Durchschnitt 2,25 Mio. Euro (+11,1 %).

Der Bezirk Bregenz überholt mit 19 (2020: 15) „Luxus-Hüsle“ den Bezirk Dornbirn mit 18 (23). Danach folgt Feldkirch mit elf (2020: 6) und Bludenz unverändert mit vier.

Der Vorarlberger RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser 2021/20 steigert um +20,3 % nach +35,9 % in der Vorperiode.

### **OBERÖSTERREICH**

Ob der Enns schafften es 2021 das zweite Mal in Folge weniger Einfamilienhäuser in die Luxusklasse als im Jahr davor. 34 Verkäufe sind ein Rückgang um -4 Einheiten oder -10,5 %. Somit liegt der Anteil der Luxushäuser am Gesamthäusermarkt bei 1,8 %, das entspricht jedem 56. Objekt.

Der Durchschnittspreis ist überraschend hoch, nämlich 1,78 Mio. Euro (+55,8 %).

Die Top Ten beginnen bei mindestens 2,00 Mio. Euro und kosten im Durchschnitt 2,86 Mio. Euro.

Führend bei den Luxuseinfamilienhaus-Verkäufen ist die Landeshauptstadt Linz mit neun (2020: acht) vor den Bezirken Gmunden mit acht (sieben) und Vöcklabruck mit sieben (sechs). Linz-Land kommt auf vier (sechs). Der Rest verteilt sich auf die Bezirke Grieskirchen, Perg, Rohrbach, Schärding Wels (Stadt und Land) und Freistadt.

Insgesamt vollführt der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser in Oberösterreich eine Aufholjagd mit +54,2 % – dem nationalen Höchstwert – nach einem mageren Plus von 5,0 % im Vorjahr.



## **Presseinformation**

### **STEIERMARK**

Weil Einfamilienhäuser in der Steiermark im nationalen Vergleich relativ günstig sind, fallen auch relativ wenige in die nationale Luxuskategorie. 2021 sind es 23 Liegenschaften nach 34 im Jahr 2020, 31 im Jahr 2019 und 42 im Jahr 2018.

Diese 1,1 % der Einfamilienhaushandelsmenge entspricht jedem 94. gehandeltem Haus.

Die steirischen Einfamilienhausperlen wurden im Durchschnitt um 1,37 Mio. Euro verkauft, also um +11,6 % teurer als 2020.

Die Gruppe der Top-Ten hatte einen Einstiegsmindestpreis von 1,30 Mio. Euro. Das ist um -7,1 % weniger als 2020. Auch der Top-Ten-Durchschnittspreis lag unter dem Vorjahresniveau: 1,68 Mio. Euro, minus 7,2 %.

Während 2020 in sieben Bezirken Luxuseinfamilienhäuser zu finden waren, sind es 2021 nur vier: 12 in Graz (2020: 20), acht in Liezen (fünf), zwei in Graz-Umgebung (fünf) und eines im Bezirk Südoststeiermark.

Im Gegensatz zu Tirol, wo das weltbekannte Schigebiet mit der Gams die Reihung dominiert, ist es in der Steiermark die Landeshauptstadt, gefolgt vom Bezirk Liezen. Dort kommt die ebenfalls weltbekannte Schistadt Schladming, aber auch mit dem malerischen Ausseerland zur Wirkung.

Die Preisentwicklung im RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser in der Steiermark zeigt 2021 insgesamt aufgrund der Rückgänge im Bereich der Top-Ten nur auf +5,4 %, nach +10,9 % im Jahr 2020.

### **KÄRNTEN**

Wunderbare malerische Seen und bekannte Schigebiete sind nicht automatisch ein Garant für einen ausgeprägten Luxusimmobilienmarkt.

2019 wurden im südlichsten Bundesland 21 Luxuseinfamilienhäuser gehandelt, 2020 15 und 2021 wieder etwas mehr, nämlich 18.

Damit tragen 1,6 % der Kärntner Einfamilienhäuser das Prädikat „Luxus“, also nur jedes 63. Ein Wert, den man angesichts der hervorragenden landschaftlichen und klimatischen Voraussetzungen nach höher einschätzen würde.



## **Presseinformation**

Der Durchschnittspreis der Kärntner Luxusbleiben hat sich gegenüber 2020 kaum verändert: 1,73 Mio. Euro sind nur um +0,6 % mehr als zuletzt, nach einem Preissprung von +61,4 % von 2019 auf 2020.

Im obersten Segment, bei den Top-Ten sind die aktuellen Veränderungen erheblich größer, aber im nationalen Vergleich dennoch marginal. Der Top-Ten Einstiegspreis ist um +6,5 % gestiegen – auf 1,16 Mio. Euro und der Top-Ten Durchschnittspreis um +5,7 % auf 2,23 Mio. Euro.

Im Land verteilt sind diese Kärntner Pretiosen folgendermaßen: 6 in Villach/Villach-Land (2020: 5), 6 in Klagenfurt-Land (4), 3 in Klagenfurt (1), jeweils 1 in Feldkirchen (1), Spittal/Drau (3) und Wolfsberg (0), wobei auffällig viele Ortsnamen am bekanntesten und begehrtesten Wasser vorkommen.

Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser in Kärnten ergibt ein Plus von 9,3 % nach +41,3 % in der Vorperiode.

## **BURGENLAND**

In den Jahren 2018 bis 2020 fanden nur wenige pannonische Einzelstücke den Weg in die nationale immobile Oberklasse. So auch 2021, wie zuletzt nur ein einziges Einfamilienhaus. Kaufpreis: 1,18 Mio. Euro.

Lässt man die nationale Untergrenze für Luxuseinfamilienhäuser außer Acht, so beginnen die burgenländischen Top-Ten bei 560.000 Euro (+5,7 %) und ergeben einen Durchschnittspreis von 740.900 Euro (+7,1 %). Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Einfamilienhäuser im Burgenland kommt ungeachtet der nicht ausreichend erreichten Minimalwerte auf +8,6 %.

## **A2) LUXUSWOHNUNGEN**

Die Top-Fünf-Prozent - von gesamt 2.808 Wohnungen der Luxusklasse - mit den höchsten Kaufpreisen waren Käufern im Durchschnitt über 562.500 Euro wert, das ist ein Anstieg von +10,3 % im Vergleich zu 2020.



## **Presseinformation**

Der Löwenanteil der Luxuswohnungen liegt in **WIEN**. 1.350 sind es in der Hauptstadt. Mit Blick auf das Vorjahr, bedeutet dies einen Anstieg um +23,0 %. 321 Einheiten waren über eine Million Euro wert. Davon waren 82 in der Inneren Stadt zu finden, 53 in Döbling, 31 im Bezirk Landstraße, 28 in Währing, 25 in Alsergrund, 22 in Wieden, 17 in der Josefstadt, zwölf in Hietzing und elf in der Leopoldstadt. Der Rest verteilt sich auf Neubau (8), Mariahilf (7), Margareten (6), Donaustadt (5), Ottakring (4), Hernals (3), Meidling (2) und Favoriten.

Der Durchschnittspreis aller Wiener Luxuswohnungen lag 2021 bei 924.329 Euro und verzeichnet damit ein Plus von 14,0 % zu 2020 bzw. +7,4 % zu 2019. Die Top-Ten-Verkäufe kosteten 2021 mindestens 3,1 Mio. Euro (-14,7 %).

Die Durchschnittspreise der zehn teuersten verbücherten Wohnungen lagen 2021 bei 4,1 Mio. Euro, was einen Anstieg von +2,7 % ergibt. (2020: 1,79 Mio. Euro).

Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen 2021/2020 ergibt für Wien im Jahresvergleich +13,9 %.

In **TIROL** fallen ähnlich viele Wohnungen in die Kategorie „Luxus“, nämlich 502, oder 20,1 % - der größte Anteil von allen neun Bundesländern. (National entspricht dies einem Anteil von 8,8 % und betrifft somit jede elfte gehandelte Luxuswohnung.

Im Durchschnitt kostete eine Tiroler Luxuswohnung 961.171 Euro. Für die günstigste der zehn teuersten Wohnungen musste man 3,35 Mio. Euro hinblättern. Immer noch teuer, aber ein Minus von -7,7 % zu 2020 (Minimum für die zehnteuerste Wohnung war 3,63 Mio. Euro). Im Durchschnitt der Top-Ten bedeutet dies einen Preis von 3,82 Mio. Euro bzw. -8,1 % (2020: 4,16 Mio. Euro).

Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen 2021/2020 in Tirol liegt bei +4,3 %.

Von den 126 verbücherten Wohnungen, die über eine Million wert waren, fanden sich mit 95 die meisten im Bezirk Kitzbühel. Gefolgt von Innsbruck Stadt und Kufstein (ex aequo 11), vier in Landeck, drei in Innsbruck Land sowie jeweils eine in Imst und Reutte.

10,3 % der Luxuswohnungen finden sich in **VORARLBERG**, damit liegt Vorarlberg damit beinahe ex aequo mit Salzburg (10,2 %). Insgesamt waren es 296 Einheiten, die im Durchschnitt 843.102 Euro kosteten. Bei den Top-Ten-Wohnungen lag



## **Presseinformation**

Vorarlberg preislich im Mittelfeld. So zahlten Käufer im Vorjahr mindestens 2,10 Mio. Euro wert, im Durchschnitt 2,66 Mio. Euro.

Der Vorarlberger-Luxury-Preisindex für Wohnungen: + 36,5 %.

57 Vorarlberger Luxuswohnungen knackten die 1-Million-Euro-Marke. 26-mal in Bludenz, 19-mal in Bregenz, achtmal in Dornbirn und viermal in Feldkirch.

Nach dem Rückgang des Wohnungsanteils in der nationalen Luxuskategorie in **SALZBURG** (2019: 304, 2020: 259), stieg die Anzahl 2021 mit 300 annähernd wieder auf das Niveau von 2019 und bedeutet gleichzeitig ein Plus von 16 % zu 2020. Innerhalb des Bundeslandes rangierten 7,2 % Eigentumswohnungen im Luxussegment, also jede vierzehnte, 2020 war es jede fünfzehnte.

Die Preissituation lautet wie folgt: Salzburger Luxuswohnungen kosteten im Durchschnitt 894.196 Euro. Die zehn teuersten belaufen sich mindestens auf 2,46 Mio. Euro, im Durchschnitt jedoch auf 3,06 Mio. Euro, damit liegt Salzburg im Bundesländervergleich beide Male auf Rang drei.

Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen erreicht in Salzburg +54,4 %.

Von den 68 Luxuswohnungen, die sich in Salzburg finden, liegen 46 in der Stadt Salzburg, zwölf in Salzburg Umgebung, neun in Zell am See und eine in Tamsweg.

Nach einem großen Sprung nach oben hat **ÖBERÖSTERREICH** bei seinem Anteil an Luxuswohnungen wieder deutlich abgespeckt. Von 102 (2019) auf 165 im Jahr 2020 liegt die Zahl 2021 bei 114 Einheiten, ein Minus von 31 %. Damit ist jede 63. Wohnung dem Luxussegment zuzuordnen. Dennoch spielt Oberösterreich weiterhin in der Oberliga, jedenfalls, wenn es um den Durchschnittspreis für eine Luxuswohnung geht: 994.279 Euro – der zweithöchste Wert hinter Kärnten. Für eine Top-Ten-Wohnung liegt der Mindestpreis bei 2,17 Mio. Euro, +53,2 % (2020: 1,42 Mio. Euro) und der Top-Ten-Durchschnittspreis bei 2,64 Mio. Euro, +21,6 % (2020: 2,17 Mio. Euro). Die Preise liegen im Jahr 2021 damit wieder unter jenen von Salzburg und Vorarlberg.

Die Zahl beim RE/MAX-Luxury-Preisindex für OÖ-Wohnungen liegt bei +31,8 %.



## *Presseinformation*

Bei insgesamt 29 millionenschweren Verbücherungen von Luxuswohnungen, gab es mit 21 die meisten im Bezirk Vöcklabruck, vier in Linz-Stadt, drei im Bezirk Gmunden und eine in Linz-Land.

In der **STEIERMARK** liegt die Anzahl der Luxuswohnungen bei 82 (2020: 85). Damit zählt nur jede 105. Wohnung zum Luxussegment. Weniger sind es nur noch in Niederösterreich und im Burgenland. Die Preise befinden sich eher am unteren Ende der Luxuspreisspanne: durchschnittlich 710.075 Euro. Bei den Top-Ten genügen beim Mindestpreis 885.000 Euro (+22,0 %) und im Durchschnitt 1,10 Mio. Euro, (+30,4 %) – das wird nur noch von Niederösterreich und dem Burgenland unterboten. Immerhin vier Wohnungen liegen oberhalb der 1-Millionen-Euro-Grenze: zwei davon in der Stadt Graz und zwei im Bezirk Liezen.

Der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen in der Steiermark ergibt +22,9 %.

Wie erwartet, erlebte in **KÄRNTEN** der Luxuswohnungsmarkt einen Boom. 98 verkaufte Eigentumswohnungen auf Luxus-Niveau konnte das Bundesland verbüchern (2020: 84). Auch die Preise gingen nach oben: 1,06 Mio. Euro beträgt der Durchschnittspreis (von 833.396 Euro im Jahr 2020). Der Einstiegspreis der Top-Ten liegt bei 1,58 Mio. Euro, um +30,7 % höher als 2020 (1,21 Mio. Euro) und der Durchschnittspreis der Top-Ten erhöhte sich um +52,5 % von 1,83 Mio. Euro im Jahr 2020 auf 2,8 Mio. Euro.

In Summe ergibt der RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen in Kärnten: +33,5 %.

30 Verkäufe gingen im siebenstelligen Euro-Bereich über die Bühne. Die meisten in Klagenfurt Land (15), sieben in Villach (Stadt und Land), sechs in Feldkirchen und jeweils ein Verkauf in Spittal/Drau und in der Stadt Klagenfurt.

In **NIEDERÖSTERREICH** ist nach wie vor ein Abwärtstrend zu erkennen. So darf sich 2021 nur mehr jede 107. Wohnung mit dem Begriff „Luxus“ schmücken (2020: jede 80. und 2019 jede 69.). Die Preissituation ist vergleichsweise günstig. Wer eine niederösterreichische Luxuswohnung erwerben möchte, ist im Durchschnitt mit 725.092 Euro dabei. Sogar im Burgenland muss die Geldbörse weiter geöffnet



## *Presseinformation*

werden. Nur die Steiermark ist günstiger. Die Top-Ten kosteten mindestens 870.000 Euro, +4,8 % (839.000 Euro) und im Durchschnitt 1,03 Mio. Euro, +5,8 % (2020: 971.667 Euro).

Von 6.411 verbücherten Wohnungen sind nur vier über eine Million Euro zu haben. Zwei im Bezirk Mödling und jeweils eine in den Bezirken Tulln und Baden.

Der RE/MAX Luxury-Preisindex für niederösterreichische Wohnungen beträgt +11,5 %.

Wer Luxus sucht, muss im **BURGENLAND** für gewöhnlich genauer hinsehen. 2021 ist das „Land der Sonne“ mit sechs Wohnungen in der nationalen Luxusklasse mit dabei – zwei mehr als 2020. Diese waren im Durchschnitt um 741.880 Euro (2020: 543.000 Euro) zu haben, ein sattes Plus von 36,6 %. Über eine Million zahlt man nur einmal, und zwar in Eisenstadt (Stadt und Umgebung und Rust).

Der nationale RE/MAX-Luxury-Preisindex für Wohnungen ist 2021 im Vergleich zu 2020 um +7,5 % gestiegen - nach einem Rückgang von -13,7 % gesunken, von 2019 auf 2020.



## Presseinformation

	<b>Anzahl Wohnungen im national. Luxuspreis-segment der Top-Fünf Prozent (= über 995.000 Euro)</b>	<b>Luxus-Fünf-Prozent-Durchschnitt</b>  Mindestpreis der Wohnungen in Euro	<b>Top-Ten Minimum</b>  Mindestpreis der zehn teuersten Wohnungen in Euro	<b>Top-Ten-Durchschnitt</b>  Durchschnittspreis der zehn teuersten Wohnungen in Euro	<b>Top-Five Minimum</b>  Mindestpreis der fünf teuersten Wohnungen in Euro	<b>Top-Five Durchschnitt</b>  Durchschnittspreis der fünf teuersten Wohnungen in Euro	<b>RE/MAX-Luxury-Preis-Index</b>  Wohnungen 2021
<b>Österreich</b>	<b>2.808</b> Whg.	<b>0,92</b> Mio.	<b>4,03</b> Mio.	<b>4,68</b> Mio.	<b>4,70</b> Mio.	<b>5,09</b> Mio.	<b>+7,5 %</b>
<b>Tirol</b>	<b>502</b> Whg.	<b>0,96</b> Mio.	<b>3,35</b> Mio.	<b>3,82</b> Mio.	<b>3,60</b> Mio.	<b>4,22</b> Mio.	<b>+4,3 %</b>
<b>Wien</b>	<b>1.350</b> Whg.	<b>0,92</b> Mio.	<b>3,07</b> Mio.	<b>4,07</b> Mio.	<b>4,18</b> Mio.	<b>4,67</b> Mio.	<b>+13,9 %</b>
<b>Salzburg</b>	<b>300</b> Whg.	<b>0,89</b> Mio.	<b>2,46</b> Mio.	<b>3,06</b> Mio.	<b>2,95</b> Mio.	<b>3,45</b> Mio.	<b>+54,4 %</b>
<b>Niederösterreich</b>	<b>60</b> Whg.	<b>0,73</b> Mio.	<b>0,87</b> Mio.	<b>1,03</b> Mio.	<b>0,95</b> Mio.	<b>1,16</b> Mio.	<b>+11,5 %</b>
<b>Vorarlberg</b>	<b>296</b> Whg.	<b>0,84</b> Mio.	<b>2,10</b> Mio.	<b>2,66</b> Mio.	<b>2,79</b> Mio.	<b>3,09</b> Mio.	<b>+36,5 %</b>
<b>Oberösterreich</b>	<b>114</b> Whg.	<b>0,9</b> Mio.	<b>2,17</b> Mio.	<b>2,64</b> Mio.	<b>2,70</b> Mio.	<b>3,03</b> Mio.	<b>+31,8 %</b>
<b>Steiermark</b>	<b>82</b> Whg.	<b>0,71</b> Mio.	<b>0,89</b> Mio.	<b>1,10</b> Mio.	<b>0,93</b> Mio.	<b>1,30</b> Mio.	<b>+22,9 %</b>
<b>Kärnten</b>	<b>98</b> Whg.	<b>1,06</b> Mio.	<b>1,58</b> Mio.	<b>2,80</b> Mio.	<b>2,98</b> Mio.	<b>3,83</b> Mio.	<b>+33,5 %</b>
<b>Burgenland</b>	<b>6</b> Whg.	<b>0,74</b> Mio.	<b>0,51</b> Mio.	<b>0,66</b> Mio.	<b>0,58</b> Mio.	<b>0,78</b> Mio.	<b>+29,3 %</b>





## *Presseinformation*

### **A3) LUXUS-DACHGESCHOSSWOHNUNGEN**

#### **Ruheoasen in schwindelnden Höhen**

Überblick, Fernsicht und relative Ruhe, dazu Helligkeit, frischere Luft und ein tolles Image als Wohnstätte. Das sind die Attribute von Dachgeschoßwohnungen. Manchmal kommen auch noch eine imposante Architektur und ein einmaliges Raumgefühl bei großen Volumina direkt unter dem Dachstuhl hinzu sowie ein einmaliger Balkon oder eine einladende Dachterrasse. Dazu in der Innenstadt eine perfekte Infrastruktur weit unten zu Füßen mit Einkauf, Medizin, Kultur und hochwertigen Arbeitsstätten und – manchmal, am Land – auch ein atemberaubendes Berg- oder Seenpanorama, das man zu ebener Erde gar nicht erleben kann. So wenige es davon gibt, so viele hätten gerne eine. Daher mitunter auch die Preise.

#### **Fast zwei zu eins**

3.432 Dachgeschoßwohnungskäufe wurden 2021 österreichweit gehandelt, ein Anstieg seit 2020 von +18,6 % nach +7,6 % gegenüber 2019. Davon entfallen 1.394 auf Wien (+14,9 %).

Typischerweise kostete eine Dachgeschoßwohnung 2021 im Bundesschnitt 400.606 Euro (2020: 361.000 Euro), in Wien 508.138 Euro (428.874 Euro), also das 1,7- bis 1,8-fache einer „normalen“ Wohnung. 2020 lag das Verhältnis noch bei 1,6 bis 1,7. Eine Dachgeschoßwohnung kann also ein Luxusobjekt sein, sie muss es aber nicht. Entscheidend sind Größe und Ausstattung und noch mehr als sonst die Lage.

Auch bei den Dachgeschoßwohnungen liefert die Fünf-Prozent-Regel für die Luxus-Kategorie durchaus stolze Preise. Jene 172 Top-Fünf-Prozent-Luxus-Dachgeschoßwohnungen (2020: 145), die 2021 verbüchert wurden, waren den Käufern durchschnittlich 2,11 Mio. Euro wert, nach 1,72 Mio. Euro im Jahr 2020.

#### **1,18 Mio. Euro mindestens**

Im Luxussegment ist der Mindestpreis für Dachgeschoßwohnungen von 0,94 Mio. Euro im Jahr 2018 über 0,89 Mio. Euro im Jahr 2019 auf 1,00 Mio. Euro im Jahr 2020 gestiegen. Aktuell liegt er bei 1,18 Mio. Euro. Der Preisanstieg ist somit von +12,4 % auf +18,0 % geklettert. Der nationale Durchschnittspreis stieg um +22,9 % von 1,72 Mio. Euro auf 2,11 Mio. Euro.



## **Presseinformation**

Um in die Top-Ten zu kommen, musste man mindestens 4,5 Mio. Euro hinlegen, im Durchschnitt waren es jedoch 5,34 Mio. Euro. Das bedeutet +38,5 % mehr im Minimum, jedoch „nur“ +15,3 % im Durchschnitt.

Die meisten dieser Wohnparadiese knapp unter den Wolken finden sich in Wien: 113, dazu noch 32 in Tirol. Die anderen verteilen sich auf einige andere Bundesländer.

Der bundesweite RE/MAX-Luxury-Preisindex 2021/20 für Dachgeschoßwohnungen legt demzufolge um +25,3 % zu, nach einer Verschnaufpause 2020 von -9,7 %.

### **WIEN: Zwei Luxus-Dachgeschoßwohnungen von drei in Wien**

Zwei Drittel der österreichischen Luxus-Dachgeschoßwohnungen, die 2021 verbüchert wurden, lagen im Stadtgebiet von Wien (65,7 %). Ihr Durchschnittspreis ist nach 1,87 Mio. Euro (2019) und 1,64 Mio. Euro (2020) wieder gestiegen, nämlich um +26,9 % auf 2,08 Mio. Euro.

Bei den Top-Ten ging es ordentlich nach oben: Der Minimumpreis für diese Top-Gruppe stieg von 2,7 Mio. Euro um +37,9 %, also um eine Million auf 3,75 Mio. Euro und der Durchschnittspreis der Top-Ten Luxus-Dachgeschoßwohnungen von 3,50 Mio. Euro sogar um +46,8 % oder + 1,64 Mio. Euro auf 5,13 Mio. Euro.

Somit ergibt sich ein RE/MAX-Luxury-Preisindex 2021/20 für Dachgeschoßwohnungen in Wien von plus 34,0 %.

Die Verteilung der feinen Wohnflächen ohne „Nachbarn darüber“ mit viel mehr Ausblick als Einblick lautet: Erwartungsgemäß vorne mit 15 die Innere Stadt (2020: elf). Überraschend dagegen 18 in Döbling (0) und zwölf Währing (0). Diese beiden starken Bezirke am grünen Stadtrand waren im Luxus-Dachgeschoß-Ranking 2020 noch überhaupt nicht vertreten. Weniger überraschend dagegen 15 im Bezirk Josefstadt (vier), 13 in Landstraße (acht), zehn in Alsergrund (zehn), sechs in Wieden (acht), sechs in Mariahilf (zwei), fünf in Neubau (sechs), je drei in Leopoldstadt (fünf), Margarethen (drei) und Donaustadt (0), sowie zwei in Hietzing (drei) und je einmal Ottakring (0) und Hernals (0).

### **BUNDESLÄNDER: vor allem Kitzbühel, Salzburg, Bregenz und die Seen**

Von den anderen 59 Penthouse- und Dachgeschoß-Wohnungen finden sich 32 in Tirol. Damit hat Tirol annähernd dieselbe Luxusdichte wie Wien. Während in der



## Presseinformation

Bundeshauptstadt jede 12. Dachgeschoß-Wohnung unter Luxus fällt, ist es in Tirol jede 14. Vorarlberg und Salzburg haben nur mehr die halbe Dichte (jede 27. und 28.). Kärnten und Oberösterreich kommen auf jede 73. und 74. Und Niederösterreich auf jede 152. Burgenland und Steiermark kommen dabei nicht vor.

Die **Tiroler Schmuckkästchen** auf höchstem Wohnniveau wurden durchschnittlich um 2,29 Mio. Euro gehandelt (+5,2 %), jene zwölf im Bundesland Salzburg um 1,98 Mio. Euro (+45,6 %).

Statistisch noch relevant sind die Top-Ten-Werte in Tirol: mit 2,45 Mio. Euro Minimum und (+8,9 %) und 3,69 Mio. Euro Durchschnitt (-1,7 %). Der Tiroler RE/MAX-Luxury-Preisindex 2021/20 für Dachgeschoßwohnungen legt demnach nur um verhältnismäßig geringe +9,2 % zu, angesichts des Preisniveaus trotzdem eine schöne Menge Geld.

### Wo ist sonst noch Luxus am Dach?

In **Tirol** finden sich 26 der 32 Dachgeschoß-Schmankerl im Bezirk Kitzbühel und unverändert fünf in Innsbruck und eine in Landeck.

Im **Salzburg** richten sich die Blicke der neuen Luxusdachgeschoßbesitzer vornehmlich Richtung Festung, Mönchs- und Gaisberg: neun von zwölf sind im Stadtgebiet lokalisiert, zwei am Stadtrand außerhalb und eine am Wolfgangsee. Auch bei den vier **oberösterreichischen** ist eine am Wolfgangsee, eine am Mondsee und eine am Traunsee, aber keine in der Landeshauptstadt.

In **Vorarlberg** dagegen sind drei in der Landeshauptstadt, eine in deren Nähe und zwei am Arlberg.

Die drei **Kärntner** Luxus-Dachgeschoßwohnungen führen alle drei dasselbe in den drei Ortsnamen: am Wörthersee.

Die beiden in **Niederösterreich** sind in Wien-Nähe: interessanterweise aber nicht in Baden oder Mödling, sondern in den Bezirken Korneuburg und Bruck /Leitha.

### A4) SEEGRUNDSTÜCKE

Die Kaufvertragssammlung von IMMOUnited wies für das Jahr 2021 mit 118 Verbücherungen von (unbebauten) Seegrundstücken beinahe doppelt so viele wie 2020 (69) aus.

Der Gesamtwert aller stieg von 12,0 Mio. Euro (2020) auf 29,3 Mio. Euro.



## **Presseinformation**

Die Top-Ten kosteten mindestens 0,54 Mio. Euro (+57,4 %) und in Durchschnitt 2,19 Mio. Euro (+172,8 %).

Führend mit Grundstücken am Wasser ist Niederösterreich mit 56 vor dem Burgenland mit 19, Kärnten mit 18 und Oberösterreich mit 16.

### **Top-Ten: davon die Hälfte an Kärntner Seen**

In den Top-Ten findet sich dreimal der Ossiacher See, einmal der Millstätter See und einmal der Weißensee in Kärnten, zweimal der Neusiedlersee im Burgenland, und je einmal der Wolfgangsee und der Mondsee in Oberösterreich und einmal ein Grundstück im Bezirk Baden an einem eher unbekanntem See mit einem bekannten Luxus-Wohnressort, das Frank Stronach auf den Weg gebracht hat.

Der nationale RE/MAX-Luxury-Preisindex 2021/20 für Grundstücke am Wasser explodiert förmlich mit einem Zuwachs von +172,8 %.

### **A5) GEBÄUDE am WASSER**

Im Jahr 2021 wurden 189 Seegrundstücke samt Gebäude darauf verkauft und verbüchert. Im Jahr davor waren es 101. Den Preis dafür bestimmten einerseits der Gebäudetyp (von der Bootshütte bis zur Luxusvilla), die Grundstücksgröße und vor allem der Name des angrenzenden Sees.

Insgesamt ist der Verkaufswert dieser Wasserliegenschaften von 102,0 Mio. Euro verhältnismäßig moderat auf 117,2 Mio. Euro gestiegen.

Mengenmäßig führend ist Kärnten mit 71 Liegenschaften vor dem Burgenland und Niederösterreich mit jeweils 39, Oberösterreich mit 21 und der Steiermark mit 12.



## **Presseinformation**

### **Action bei den Top-Ten**

Darunter findet sich fünfmal der Wörthersee, viermal der Attersee und einmal der Traunsee. An der Spitze sind die Veränderungen gewaltig: Die Top-Ten-Gebäude am Wasser kosteten 5,56 Mio. im Durchschnitt und damit um -0,90 Mio. Euro oder - 13,9 % weniger als in der Vorperiode.

Der Einstiegspreis als Minimum lag bei 3,15 Mio. Euro – um +76,4 % höher als noch 2020. Der Topwert war bereits im achtstelligen Euro-Bereich, 27 kosteten mehr als eine Million Euro.

Der bundesweite RE/MAX-Luxury-Preisindex 2021/20 für Gebäude am See kommt aufgrund es uneinheitlichen Verhaltens der Subfaktoren nur auf ein Plus von 10,5 %.

### **Datenbasis bringt die Qualität**

Die Datenbasis für die Berechnungen von RE/MAX, Österreichs erfolgreichstem Immobilienexperten-Netzwerk, lieferte IMMOUnited in Form der Kaufvertragssammlung. Sie besteht aus allen tatsächlich in ganz Österreich verkauften und verbücherten Einfamilienhäusern. *„Wir arbeiten nicht mit Stichproben und Teilmengen, sondern nur mit der Gesamtheit aller tatsächlich verkauften Einfamilienhäuser, und das seit 2009. Wir verwenden auch keine Angebotspreise von Online-Plattformen, von denen niemand weiß, zu welchem tatsächlichen Preis die Immobilien – wenn überhaupt – verkauft wurden, sondern nur die tatsächlichen Verbücherungspreise“*, stellt Mag. Anton Nanning, RE/MAX Austria klar.

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

## **B) ZITATE, O-TÖNE von EXPERTEN**

### **BURGENLAND**

*„Wie so manche Burg bei uns im Burgenland beweist, muss Luxus nicht immer materieller Art sein. Oft ist es schon wahrer Luxus, sich eine historische Immobilie*



## **Presseinformation**

*und ihre Erhaltung leisten zu können, unabhängig davon, ob man darin dann mit oder ohne luxuriösen Komfort wohnt.“*

Hanns Kottulinsky, RE/MAX Thermal, Stegersbach

### **KÄRNTEN**

*„In Oberkärnten, im Schloss Drauhofen, hat sich die ehemalige landwirtschaftliche Mädchenschule befunden. Dieses Schloss aus dem Besitz des Landes Kärnten haben wir an einen Kärntner Industriellen vermittelt.“*

Daniel Lobnik, MSc, RE/MAX Pro, Klagenfurt

*Am Wörthersee in Kärnten sind Wohnungen mit Seeblick zur Seltenheit geworden. Letztes Jahr ist es jedoch gelungen, in Pörschach eine traumhafte Neubau-Wohnung mit unverbaubarem Wörtherseeblick zu veräußern. Ein Glücksfall für die neuen Eigentümer.“*

Daniel Lobnik, MSc, RE/MAX Pro, Klagenfurt

### **NIEDERÖSTERREICH**

*„Die Nachfrage nach Immobilien im Premiumsegment ist nach wie vor sehr hoch. Schon seit Beginn der Corona-Pandemie haben wir gesteigertes Interesse nach hochwertigen Immobilien im Umland von Wien feststellen können und das hat sich durch die aktuelle politische Lage in Europa kaum geändert.*

*Die hohe Inflation führt dazu, dass wohlhabende Menschen ihr Vermögen in sichere Werte investieren, und dazu kann man auch die selbst bewohnte Luxusimmobilie rechnen. Diese werden in guten Lagen auch künftig im Wert steigen.“*

Rudolf Ley, RE/MAX Donau-City-Immobilien Mödling

### **OBERÖSTERREICH**

*„Am Attersee und am Mondsee herrscht nach wie vor Ausnahmezustand, Luxusimmobilien sind extrem heiß begehrt“.*

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

*„Grundstücke am Attersee und in Unterach wurden zum Mischpreis von 730 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Zwar mit Seeblick, aber sehr steil und nicht alles Bauland. Zwei Jahre zuvor wäre der Preis bei maximal 400 Euro/m<sup>2</sup> gelegen.“*

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

*„Im letzten Jahrzehnt ist der Quadratmeterpreis um das 4,5-fache gestiegen! Derzeit sehen wir im Luxussegment noch keine Grenze nach oben.“*

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



## **Presseinformation**

*„Die Nachfrage im Salzkammergut ist enorm hoch. Natürlich bestenfalls mit Lage direkt am See – hier gibt es aber leider so gut wie nichts!“*

Wolfgang Hechfelner, RE/MAX Traunsee, Altmünster

*Kunden kommen von überall, auch aus der Region. Mittlerweile wurden einige Gemeinden zum sogenannten Vorbehaltsgebiet erklärt. Dadurch wird es immer schwieriger, einen Nebenwohnsitz zu bekommen. Auch das treibt die Preise nach oben.“*

Wolfgang Hechfelner, RE/MAX Traunsee, Altmünster

### **SALZBURG**

*„Klienten von Luxusimmobilien entsprechen oft nicht dem Bild, das viele automatisch vor Augen haben. Aus meiner Erfahrung kann ich sagen, dass es meist sehr umgängliche Gesprächspartner sind, die aber ganz genau wissen, was sie wollen. Der Vorteil, den sie in der Regel haben, ist, dass sie unter keinem finanziellen Druck stehen. Das macht sich auch in der Bestimmtheit ihrer Aussagen bemerkbar.“*

Thomas Aufischer, RE/MAX Premium, Salzburg

### **STEIERMARK**

*„Der Luxusmarkt in Graz ist überschaubar, eine Handvoll Penthäuser oder schöne Villen in tollen Lagen, die diese Bezeichnung verdienen. Wir haben aber nicht diesen Promi-Markt wie Wien, Salzburg oder Kitzbühel.“*

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

### **TIROL**

*„Mittlerweile ist unsere Region eine Ganzjahresdestination, die im Winter, wie auch im Sommer einzigartige Natur, verbunden mit hochkarätigem Lifestyle, bietet. In der Region Kitzbühel sind Penthouse-Wohnungen sehr gefragt, aber auch Chalets. Wir haben beispielsweise am Pillersee in den Kitzbüheler Alpen ein Neubauprojekt in gehobener Ausstattung mit insgesamt sieben Luxuschalets um jeweils 2,2 Mio. bis 2,6 Mio. Euro komplett verkauft, sicherlich Top-Objekte in der Region.“*

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

### **VORARLBERG**

*Die Nachfrage nach großen und schönen Objekten ist nach wie vor da, dennoch sind die Käufer nicht mehr bereit, Unsummen zu zahlen – auch nicht die vermögenden. Die Folge der hohen Preise und des Unwillens, diese zu zahlen, ist, dass Bauträger auch keine hochpreisigen Immobilien mehr bauen. Neue, 150 Quadratmeter große Penthäuser sucht man daher in Vorarlberg mittlerweile vergebens. Der Markt ist im Bauträgerbereich sehr, sehr verhalten.“*



## **Presseinformation**

Reinhard Götze, RE/MAX Immowest, Lauterach

### **WIEN**

*„Was ist schon Luxus? Fest steht, dass sich in Wien derzeit nur relativ wenige Immobilien am Markt finden, die nicht nur preislich, sondern auch qualitativ zum absoluten Luxussegment gezählt werden können.“*

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

*„Sehr stark ist die Nachfrage für Penthäuser, ganz besonders jetzt mit Swimmingpool. Dafür werden Höchstpreise bezahlt. Begehrt sind auch Villen in den teuren Außenbezirken, insbesondere in Hietzing, Währing und Döbling. Was das Angebot angeht, ist der Markt hier aber sehr dünn.“*

Johanna Prosenik, RE/MAX First, Wien

### **GENERELL**

*„Geld allein macht nicht glücklich. Es gehören auch noch Aktien, Gold und Immobilien dazu.“*

Danny Kaye, Schauspieler

### **C) Fotos finden Sie unter:**

<https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/luxusimmobilien-2021-im-preis-massiv-gestiegen-19652>





## *Presseinformation*



Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria

*© Abdruck honorarfrei, © Christian Postl*

### **PRESSEKONTAKT**

Dr. Wolfgang Wendy

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Mobil: +43 664 828 40 76

E-Mail: [wolfgang.wendy@reichlundpartner.com](mailto:wolfgang.wendy@reichlundpartner.com)