



Immobilienmarkt 2022: Steigende Nachfrage, spürbare Preissteigerungen

RE/MAX 2021: Umsatz deutlich über dem Jahr 2020

RE/MAX Pressekonferenz, 5. Jänner 2022

Die Pressefotos von der Pressekonferenz, den RE/MAX Immobilien-Zukunftsindex, die Detailergebnisse und die Statements aus den Bundesländern und Grafiken mit Bundesländer- und Immobilien-Preistrends finden Sie auf www.remax.at/presse/pressemappe.

Gesamtmarkt-Erwartungen für 2022: Nachfragewachstum weit über Angebotserweiterung führt zu erheblichen Preissteigerungen

Der RE/MAX Real Estate Future Index, kurz RREFIX, ist die Summe von rund 600 Immobilien-Experten-Meinungen in ganz Österreich.

Er prognostiziert für 2022:

- Das Angebot an Immobilien steigt kaum, die Nachfrage nimmt jedoch erheblich zu.
- Der Preistrend bei Wohnimmobilien zeigt stark nach oben.
- Neue, frei vereinbare Mietabschlüsse sollen 2022 unter der Inflationsrate steigen.
- Am stärksten nachgefragt sind Baugrundstücke, Wohnobjekte in Einzellagen, Einfamilienhäuser und Wochenendhäuser, also Immobilien mit mehr Distanz zum Nachbarn. Manche nennen das auch „Stadtflucht“.
- Die Preise für Eigentumswohnungen legen generell wieder stärker zu, die Rentabilität von Anlegerwohnungen geht weiter zurück.
- Gewerbeimmobilien: Die Prognose für 2022 ist nicht rosig, aber auf oder knapp über dem Niveau der Jahre 2018 bis 2020.
- Höchste Dynamik wird prognostiziert für die Bundesländer Vorarlberg und Kärnten.

RE/MAX 2021: Honorar-Umsatz um +26,3 % gesteigert

- Rund 11.000 Transaktionsseiten erfolgreich abgeschlossen.
- Der Transaktionswert belief sich auf beinahe 2,3 Mrd. Euro.
- Umsatz-Steigerungen in allen Bundesländern, am deutlichsten in Vorarlberg und in Wien.
- Signifikante Umsatzsteigerungen im Luxus-Segment, Gewerbeimmobilien ebenfalls zweistellig im Plus.



- Über 2.500 Kooperationsgeschäfte erfolgreich abgewickelt.
- Digitalisierung ist die treibende Kraft für Effizienz und Innovation.
- Auszeichnung: Superbrands-Award zum fünften Mal in Folge.

Gesamt-Immobilienmarkt 2021

Amstetten, 5. Jänner 2022 – 2022 war, trotz aller Herausforderungen rund um Covid-19, ein herausragendes Immobilienjahr. Die RE/MAX-Hochrechnung erwartet für 2021 mit über 150.000 Immobilien-Verbücherungen einen neuen Rekordwert. Während für die Eigentumswohnungs-Verbücherungen ein spürbares Plus erwartet wird, rechnen die RE/MAX-Experten bei den Einfamilienhäusern mit einem Minus. Die endgültigen Zahlen wird der RE/MAX ImmoSpiegel 2021 im März 2022 präsentieren. Das Immobilienangebot ist 2021 im Vergleich zum Vorjahr - speziell im Bereich der Wohnimmobilien – weiter deutlich zurückgegangen. Dies führte bei Eigentumswohnungen, aber vor allem bei den Einfamilienhäusern zu spürbar steigenden Preisen. *„Auch das Jahr 2021 war wieder von einer sehr starken Nachfrage, einem in vielen Regionen knappen Angebot, von fehlenden attraktiven alternativen Geldanlagemöglichkeiten und einem weiterhin historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Diese Rahmenbedingungen haben in Summe zu deutlichen Preisanstiegen geführt“*, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

RE/MAX 2021: Ein herausragendes Jahr

RE/MAX, mit großem Abstand die Nummer 1 in der Immobilienvermittlung in Österreich, konnte den Umsatz im Jahr 2021 signifikant steigern. Der Zuwachs beträgt im Vergleich zum Vorjahr +26,3 %. Damit ist 2021 das mit Abstand erfolgreichste Jahr in der Geschichte von RE/MAX in Österreich. Das RE/MAX-Netzwerk hat knapp 11.000 Transaktionsseiten (das sind ca. 44 Transaktionsseiten an jedem Arbeitstag) mit einem Transaktionswert von 2,26 Mrd. Euro abgewickelt. In Summe wurden 2021 vom RE/MAX-Netzwerk in Österreich über 2.500 Kooperationsgeschäfte erfolgreich abgeschlossen.

Auch das Luxus-Segment hat sich 2021 bei RE/MAX sehr positiv entwickelt: Im Bereich der Luxus-Einfamilienhäuser wurde im Jahresvergleich ein Plus von 63,7 % verzeichnet und im Bereich der Luxus-Eigentumswohnungen eine Steigerung von +43,6 %.

Das teuerste Einfamilienhaus wurde um 13 Mio. Euro verkauft, der Preis für die teuerste Eigentumswohnung lag bei über 3,3 Mio. Euro.



Sehr erfreulich ist auch die Entwicklung von RE/MAX Commercial, ganz besonders im Bereich der Zinshäuser und Hotels. In Summe konnte der Umsatz der Commercial-Sparte in Österreich im Jahr 2021 um stolze +48 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Die deutlichsten Umsatzsteigerungen erreichte das RE/MAX-Netzwerk 2021 in den Bundesländern Vorarlberg (+102,9 %) und Wien (+44,9 %).

Digitalisierung: wichtiger Erfolgsfaktor

Ein wichtiger Baustein für die hervorragende Entwicklung des RE/MAX-Netzwerkes ist die Digitalisierung. *„Die Digitalisierung ist die treibende Kraft für Effizienz und Innovation – auch in der Immobilienbranche. Wir sehen uns zum Wohle der Kunden weiterhin in der Vorreiterrolle. Mittlerweile bieten wir, neben unseren bereits bekannten Tools, wie dem digitalen Angebotsverfahren (DAVE), den virtuellen 360-Grad-Rundgängen, Objekt-Videos, der Bekanntgabe punktgenauer Adressen für MyRE/MAX-User, auch ein umfangreiches System zur Terminvereinbarung unserer Interessenten für Besichtigungstermine an. Kunden können jederzeit, bequem vom Handy aus, ein angebotenes Zeitfenster für eine Besichtigung vor Ort oder eine Live-Video-Besichtigung buchen. Besichtigungsscheine, die Abgabe eines Kaufanbots bzw. Übergabe-Protokolle können ebenfalls einfach und bequem digital abgewickelt werden. Alles erprobte Services, die echten Mehrwert für Kunden bieten und die auch sensationell gut angenommen werden“*, erläutert Reikersdorfer.

„Wir sind sehr stolz darauf, dass wir auf unserer Plattform remax.at pro Monat über eine Million Zugriffe und mehr als 600.000 Besucher verzeichnen. Auch die Nutzung der RE/MAX-App erfreut sich größter Beliebtheit mit weit mehr als 100.000 Downloads. Mit MyRE/MAX haben wir schon vor Jahren begonnen, den Kunden weiter in den Fokus zu rücken. Über 30.000 aktive Nutzer zeigen, wie groß das Interesse für personalisierte Suchfunktionen aktuell ist“, erzählt Reikersdorfer weiter. Und mit DAVE, dem digitalen Angebotsverfahren, hat RE/MAX vor zwei Jahren ein Tool mit einem großen Mehrwert für die Kunden auf den Markt gebracht. Das garantiert eine für Verkäufer und Käufer gleichermaßen faire Preisfindung, und zwar schneller, transparenter, einfacher, sicherer und vor allem kontaktlos. In den letzten beiden Jahren wurden rund 2.500 digitale Angebotsverfahren durchgeführt. Das billigste Objekt, eine Garage, wechselte um 18.750 Euro die Eigentümer, das teuerste, ein Zinshaus, um 13,8 Mio. Euro.

„Mit DAVE haben wir nicht nur den Nerv der Zeit getroffen. DAVE bringt auch im Hochpreis-Segment Sicherheit und Transparenz, das hat sich im Jahr 2021 mehrfach eindrucksvoll bestätigt“, freut sich Reikersdorfer.



Neuerliche Auszeichnung für RE/MAX

2021 erhielt RE/MAX Austria bereits zum fünften Mal in Folge den Superbrands-Award 2021. Diese Auszeichnung bestätigt, dass die Marke RE/MAX in Österreich bekannt ist, geschätzt wird und Kunden und Geschäftspartnern die Sicherheit bietet, eine außergewöhnliche Dienstleistung zu erhalten.

RE/MAX-Ziele für 2022

Für das Jahr 2022 hat RE/MAX in Österreich erneut ambitionierte Ziele. *„Wir haben in den letzten Jahren, ganz besonders 2020 und 2021, speziell im Bereich der Technologie massiv investiert. Das werden wir im Jahr 2022 weiter fortsetzen bzw. sogar deutlich ausbauen. Die Begeisterung der Kunden hinsichtlich der neuen Tools war enorm, was sich auf die Umsatzzahlen im abgelaufenen Jahr höchst positiv ausgewirkt hat. Ins Jahr 2022 starten wir voller Zuversicht und Tatendrang und sind überzeugt, dass wir gemeinsam mit unseren RE/MAX-Kolleginnen und -Kollegen in ganz Österreich unsere hochgesteckten Ziele erreichen werden. Das bedeutet in erster Linie weitere Optimierungsschritte im Kundenservice, weitere Büro-Standorte in den Ballungsräumen mit Schwerpunkt in Wien und Salzburg, eine Makleranzahl von zumindest 650 bis zum Ende des Jahres und ein zweistelliges Plus beim Honorarumsatz,“* legt Reikersdorfer dar.

PROGNOSE IMMOBILIENMARKT 2022:

Grundstimmung: Vorbei mit „moderat“! Wachstumskurve zeigt steil nach oben!

Österreichweit erwarten die 600 RE/MAX-Experten **generell** auch für 2022 ein grundsätzlich durchaus positives Immobilienjahr, allerdings mit einigen Veränderungen zu den Vorjahren. Konkret erwarten sie im Immobilienbereich insgesamt, im Vergleich zu 2021, Anstiege bei Nachfrage, Angebot und Preis. Die Unterschiede zu den Vorjahren liegen allerdings in der Intensität:

Während die **Nachfrage**prognose von +2,6 % und +2,8 % für die letzten beiden Jahre auf +6,7 % für 2022 springt, stagniert die **Angebots**prognose (zuletzt bei +0,4 % und +1,9 %) für das kommende Jahr bei +1,0 %.

Damit zieht auch die **Preiserwartung** steil nach oben, von +3,3 % (2020) über +1,8 % (2021) auf +7,1 % für 2022.



„Ein neues Biedermeier mit der Wertschätzung der eigenen vier Wände, ein Nachholeffekt nach den Corona-bedingt verhaltenen Erwartungen für 2021 und nicht zuletzt eine sprunghaft steigende Inflation, die auch bei Baumaterialien und Baudienstleistungen und damit bei Neubau und Sanierung voll durchschlägt, kommen in der Prognose für 2022 zusammen“, erklärt RE/MAX-Austria-Experte Mag. Anton E. Nennung. „Die Prognose für 2022 erinnert an jene für 2012, also vor genau zehn Jahren. Allerdings war die Ausgangslage damals bereits in den beiden Jahren zuvor sehr dynamisch.“

Immobilienmarkt in 17 Hauptsegmenten analysiert

Getrennt nach Angebot, Nachfrage, Preis und Bundesland wurden für den RE/MAX Real Estate Future Index 2022 wieder die 17 wichtigsten Kombinationen aus Lage und Immobilientyp analysiert.

Von den 17 Preisindikatoren zeigten für 2020 noch 13 nach oben, für 2021 nur neun, aber für 2022 sogar 14. Was sich gegenüber der 2020er Prognose geändert hat, ist allerdings das Ausmaß der erwarteten Preissteigerung.

Die Trends in den PREISSEGMENTEN und GRÖSSENKLASSEN

Im **oberen Preissegment** der Wohnimmobilien wird die **Nachfrageentwicklung** in der RREFIX-Prognose spürbar stärker eingeschätzt als in den Vorjahren. Während sie für 2019, 2020 und 2021 bei -0,4 %, -0,3 % und -0,6 % lag, dreht sie für 2022 auf +2,0 %.

Die **Angebotsprognose** für die gehobene Preisklasse spiegelt dagegen keine Dynamisierung des Marktes wider. Sie sinkt von +1,1 % für 2021 wieder auf den Wert für 2020, nämlich auf +0,6 %.

Der sanft positive **Preistrend** der letzten beiden Jahre (+1,5 % für 2020, +0,1 % für 2021) zieht auf +4,7 % für 2022 an.

Im **mittleren Preissegment** steigt die **Nachfrage** von konstant +2,7 % für 2020 und 2021 auf +6,1 % für 2022.

Das **Angebot** wächst schwächer, statt um +2,4 % für 2021 nur +0,7 % für 2022.

Die **Preiserwartung** im Mittelpreissegment geht von +3,4 % für 2019 und 2020 über +1,7 % für 2021 auf +7,4 % für 2022 steil nach oben.

Für das untere Immobilien-Preissegment sollte sich der Preisdruck den RE/MAX-Experten zufolge nicht entspannen, sondern – ganz im Gegenteil – verstärken.

Die **Nachfrageprognose** im unteren Preissegment stieg in den Jahren 2018 bis 2021 von +7,8 % über +5,7 % und +4,7 % auf +5,2 %. Für das neue Jahr liegt sie bei +9,0 %.



Im unteren Preissegment wurde für 2018 bis 2020 jeweils nur +0,3 % **Angebots**wachstum erwartet; für 2021 ein Plus von 1,5 %. Dagegen soll 2022 die Anzahl der angebotenen Immobilien im unteren Preissegment zurückgehen, nämlich um -0,2 %.

Von einem langsameren Anstieg der **Preise** im unteren Segment – wie für 2021 erwartet – ist für 2022 absolut keine Rede mehr. Nach +5,6 %, +4,2 %, +4,0 % und +3,2 % für die Jahre 2018 bis 2021 lautet die Preiserwartung im unteren Segment für 2022 +8,6 %.

„Immer wenn die Preise steigen, steigen sie im unteren Preissegment stärker, weil Interessenten aus dem mittleren Preissegment bei gleichbleibendem Budget ins untere Segment rutschen. Der Markt ist aufgewühlt, die Corona-Lockdowns und -Öffnungsphasen haben generell zu einer Verstärkung einer gewissen Hamstermentalität geführt, die auch im Immobilienbereich immer wieder festzustellen ist“, meint Nenning.

Wohnungsgrößen: Analog zur höheren Preisdynamik im unteren Preissegment sollen die Preise bei den kleineren Wohneinheiten stärker ansteigen als bei den großen: Während die Wohnungen mit weniger als 65 m² mit +7,7 % Preisaufrtrieb national zu rechnen haben, sollen es bei den Wohnungen über 65 m² +6,0 % sein.

Die Trends: IMMOBILIENTYPEN und LAGEN

Eigentumswohnungen in Top-Lagen:

Begehrt, teuer, aber nicht mehr an der Spitze.

Eigentumswohnungen in zentralen Lagen liegen in der **Nachfrage**prognose auf Rang sechs, also am Beginn des zweiten Drittels.

Plus 5,3 % Nachfrageveränderung für 2022 ist doppelt so hoch wie die +2,7 % Nachfragesteigerung für 2021 und auch um die Hälfte höher als für 2020.

Die **Angebots**entwicklung wird für 2022 zwar mit +0,9 % positiv gesehen, aber doch leicht schaumgebremst gegenüber den +1,3 % für 2021.

Die **Preiserwartung** beendet den Trend der Beruhigung der Jahre: nach +5,6 %, +4,5 %, +4,0 % und +1,9 %: +7,0 % für 2022.

Mietwohnungen in Top-Lagen:

Rang 10 von 17.

+1,6 % **Nachfrage**steigerung 2022 für Mietwohnungen in zentralen Lagen. Zum Vergleich die Nachfrageprognose mit +7,6 % für 2017, +4,1 % für 2019 und +0,9 % für 2021.

Das **Angebot** soll mit +2,0 % stärker steigen als die Nachfrage. Das ist zwar um -0,7 Prozentpunkte weniger als für 2021, aber um +0,8 Prozentpunkte mehr als für 2020. Zum



historischen Vergleich: 2017 lag die Nachfrageentwicklung noch bei +7,6 %. Die erwartete Angebotsausweitung ist die drittgrößte unter allen 17 Immobilientypen.

Die Preiserwartung für frei zu vereinbarende Mieten in zentralen Lagen pendelt sich nach dem Einbruch für 2021 (-0,2 %) wieder auf dem Prognoseniveau für 2019 (+2,7 %) und für 2020 (+2,0 %) ein: +2,7 % für 2022.

„Insgesamt bedeutet das für Mietinteressenten in zentralen Lagen: Ein recht ausgewogener Markt mit einer Preisentwicklung in der Höhe der Inflationsrate“, stellt Nanning fest.

Eigentumswohnungen am Stadtrand:

Die begehrteste Wohnung.

Wie schon in der Erwartung für 2021 soll sich die **Nachfrage** nach Eigentumswohnungen am Stadtrand besser entwickeln als für Eigentumswohnungen an anderen Standorten und bei allen Mietwohnungen. Plus 3,7 % war schon für 2021 beinahe eine Verdoppelung zur 2020er Prognose. Für 2022 ist wieder nahezu eine Verdoppelung auf +7,3 % Nachfrageplus am Stadtrand angesagt, das ist Rang vier von 17 und die höchste im Stadtbereich.

Mit +1,3 % soll sich das **Angebot** kontinuierlich weiterentwickeln – nach +1,5 % für 2021 und +1,3 % für 2020.

Die **Preisentwicklung** der Eigentumswohnungen am Stadtrand wird nach +2,7 % und +2,5 % für 2019 und 2020 und dem Dämpfer für 2021 (+1,2 %) erheblich steigen, nämlich um +6,1 %.

Mietwohnungen am Stadtrand:

Gefragter als 2021.

Die **Nachfrage** nach Mietwohnungen am Stadtrand soll 2022 den RE/MAX-Experten zufolge um +1,3 % zunehmen. Das ist mehr als 2021 (+0,8 %) und 2020 (+1,1 %).

Das **Angebot** soll – wie schon für 2021 prognostiziert – auch 2022 um +2,0 % zulegen.

Auch die frei zu vereinbarenden **Mietzinse** sollen bei Neuvermietungen am Stadtrand wieder ansteigen: Erwartet werden für 2022 +2,0 %, nach Stillstand für 2021 (-0,5 %) und +0,7 % für 2020.

Eigentumswohnungen in Landgemeinden:

Holen auf.

Wohnungseigentum in Landgemeinden war 2018 auf Rang 11 und von 2019 bis 2021 dreimal auf Rang zehn in der **Nachfrageentwicklung**. In der Vorschau für 2022 sind Wohnungen am Land plötzlich auf Platz sieben zu finden – aufgrund einer Steigerung um +3,1 %.

Dagegen soll den RE/MAX-Experten zufolge die **Angebotskurve** wie für 2021 auch für 2022 geringfügig um +0,5 % zulegen.



Auch bei den **Preisen** finden sich die Eigentumswohnungen mit Rang sieben weiter vorne als zuletzt: +5,1 % Wertsteigerung sind um +4,9 Prozentpunkte und +4,4 Prozentpunkte mehr als 2021 und 2020.

Mietwohnungen in Landgemeinden:

Nicht im Fokus, aber positiv.

Weil die Stimmung für Immobilien generell positiv ist, wirkt das auch auf Mietwohnungen in Landgemeinden. Ein Run ist allerdings nicht zu erwarten. Die Einschätzungen für diese Objektgruppe sind üblicherweise sehr vorsichtig, jene für 2021 war aber noch zurückhaltender als für die vorangegangenen Jahre.

Die **Nachfrage** steigt nach +0,1 % für 2021 auf +0,3 % für 2022.

Das **Angebot** sinkt nach +1,3 % für 2021 auf +0,5 % für 2022.

Die **Mietpreisentwicklung** bei frei zu vereinbarenden Neuvermietungen soll die Inflation abdecken und um +2,0 % nominal ansteigen.

Wohnungen insgesamt:

Bei Eigentumswohnungen ergeben sich Prognosen mit höheren Preissteigerungen als in den letzten Jahren und der Stadtrand und auch die Landgemeinden scheinen wesentlich attraktiver zu werden.

Bei neuen, freien Mietabschlüssen sind die Steigerungsraten wesentlich geringer als bei den Eigentumswohnungspreisen und der Stadtrand und die Landgemeinden haben wesentlich bessere Aussichten als früher.

Penthouses, Lofts und Maisonetten:

Kleiner Aufschwung.

Die **Nachfrage** für Penthouses, Lofts und Maisonetten wird nach -0,2 % und -0,9 % für 2020 und 2021 auf +1,6 % für 2022 steigen.

Das **Angebot** bleibt nahezu unverändert zur Vorjahresvorschau (+0,2 %).

Der **Preis** allerdings – so wird erwartet – soll für diese hochwertigen Wohnlocations 2022, nach Prognosen von -0,2 % und +1,1 % für 2021 und 2020, um +4,0 % steigen.

Einfamilienhäuser:

Mehr als nur begehrt.

Die Einfamilienhäuser bleiben auch für 2022 in der **Nachfrage**-Erwartung, wie 2020 und 2021, auf Rang zwei, diesmal allerdings ex aequo mit Wohnobjekten in Einzellage.

Seit Jahren sind die Prognosen der Nachfrageveränderungen sehr hoch: 2018: +4,8 %, 2019: +4,3 %, 2020: +3,8 % und 2021 +4,0 %. Aber für 2022 fällt die Situation noch deutlicher aus: +7,9 % Nachfragezuwachs.



Das **Angebot** an Einfamilienhäusern soll dagegen gleichbleiben, oder sogar noch unmerklich um -0,3 % zurückgehen. Damit sind diese Aussichten pessimistischer als für 2019 (+0,3 %), 2020 (0,0 %) und 2021 (+1,5 %).

In der 2021er-**Preis**-Prognose mit +2,8 % (nach +3,7 % für 2019 und +3,5 % für 2020) schwang eine gewisse Hoffnung mit, dass sich die Situation wieder normalisiert und ihren Ausgleich findet. Davon ist in der Preisvorschau für 2022 nichts zu finden: +7,5 % garantiert Hochspannung in der Wertentwicklung für Einfamilienhäuser.

„Hausbesitzer, die jetzt verkaufen wollen, haben aktuell hervorragende Chancen. Ob ein Trauerfall, eine Trennung, eine Übersiedlung oder die im Alter vielleicht zu mühsame Instandhaltung der Grund ist oder einfach die Überlegung, bei bestem Wind maximal Kapital aus dem Betongold zu schlagen, um den Lebensabend in vollen Zügen genießen zu können – die Nachfrage ist einmalig gut, die Finanzierbarkeit für die Käufer immer noch sensationell und die Konkurrenz am Markt überschaubar. Mit einer professionellen Vermarktungsstrategie und einer optimierten digitalen Preisfindung können Profis nicht nur einen, sondern den für den Eigentümer bestmöglichen Käufer finden“, erklärt Nenning.

Wohnobjekte in Einzellagen:

Heiß begehrt, kostspielig und oft prestigeträchtig.

Wohnobjekte in Einzellagen, also mit erheblicher Distanz zum Nachbarn, sind ganz vorne im Ranking der Wohnobjekte. Schon in der 2021-Erwartung ist die **Nachfrage** von +2,6 % für 2020 auf +3,9 % gestiegen. Für 2022 lautet die Nachfrageaussicht +7,9 %, also ex aequo mit den Einfamilienhäusern auf Rang zwei.

Die **Angebotsmenge** dreht von gerade noch positiv für 2021 (+0,3 %) auf doch schon negativ (-0,5 %) für 2022.

Die **Preiserwartung** für Einzellagen geht allerdings durch die Decke. Im Vorjahr noch auf +3,0 %, gilt für die 2022-Prognose beinahe eine Verdreifachung der Preissteigerung auf +8,2 %.

„Einzellagen und die damit verbundenen Baugenehmigungen abseits geschlossener Siedlungen sind rar, begehrt und kaum vermehrbar. Schließlich sind die Kommunalverantwortlichen angehalten, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und gleichzeitig ihre Infrastrukturkosten mit Straßenerhaltung, Kanalisation, Wasser und andere Leitungsnetze unter Kontrolle zu halten“, sagt Reikersdorfer.

Wochenendhäuser:

Als oft kleinere Einzellagen voll im Trend.

Wenn es für die große Einzellage nicht reicht, ist die kleine Einzellage möglicherweise die Wahl schlechthin. Früher hieß sie noch Wochenendhaus und war jahrelang unbeachtet und nur wenig begehrt. Seit der Prognose für 2021 (+2,1 %) ist der **Nachfrage**trend im positiven Bereich.

Für 2022 ist sogar ein Plus von +5,4 % angesagt.

Das **Angebot** soll auf -1,2 % absacken, nach +0,2 % für 2021.



Bei der **Preisentwicklung** sehen die RE/MAX-Experten für 2022 ein Plus von 7,3 % (nach +2,1 % für 2021 und +0,5 % für 2020) und damit die vierthöchste Steigerungsrate.

Hinaus auf's Land

„Herauslesen kann man aus den Preistrends für Einfamilienhäuser, Wochenendhäuser und Wohnobjekte in Einzellagen nicht, dass die Gesellschaft im Moment dabei ist, egozentrierter oder egoistischer zu werden. Hineininterpretieren lässt es sich allerdings schon. Denn auffällig ist, dass gerade jene Wohnformen, bei denen die Bewohner weniger oder keinen Kontakt zu Mitmenschen haben, besonders hoch im Kurs stehen. Man kann darin aber auch einfach nur den wachsenden Wunsch nach Leben in der Natur und intakter Umwelt sehen“, meint Nenning.

Baugrundstücke:

Blieben auch 2021 das Maß aller Immobilienwünsche.

Ein Grundstück mit einer Widmung als Bauland ist die Grundvoraussetzung für Neubautätigkeit. Dem aktuellen gesellschaftlichen Trend entsprechend (siehe vorhin) und durch die günstige Zinssituation ermöglicht, ist der Neubau für viele ein großer Wunsch. Ob es ein Traum bleibt, oder doch Realität wird, entscheidet oft die Suche nach einem entsprechenden Baugrund.

Die **Nachfrage** nach Baugrundstücken brummt schon seit einigen Jahren deutlich hörbar: +5,5 % für 2019, +5,1 % für 2020 und +6,6 % für 2021. Für 2022 wird jedoch eine Nachfragesteigerung von +10,1 % erwartet. *„Ein Grund für den Nachfrage-Boom ist die Erwartungshaltung vieler, dass die Neuaufschließung von Baugrundstücken nicht so wie in der Vergangenheit weitergehen wird,“* teilt Nenning mit.

Diese Meinung bestätigt die Prognose, dass das **Angebot** um -3,7 % zurückgehen wird. Das ist pessimistischer als für alle anderen 16 Immobilienkategorien und um -1,6 Prozentpunkte und -1,4 Prozentpunkte negativer als für 2021 und 2020.

Der **Preis** für Baugrundstücke wird weiter steigen und die Steigerungsrate auf hohem Niveau bleiben. Zum Vergleich die Vorhersagen für die letzten Jahre: +5,5 % für 2019, +5,3 % für 2020 und +5,4 % für 2021. Für 2022 lautet die Prognose: +10,2 %.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen:

Plötzlich Bewegung.

Die **Nachfrageentwicklung** bei Agrarflächen lag 2020 und 2021 bei -0,1 % und +0,1 %, also praktisch ein Stillstand. Für 2022 sind +1,8 % am Horizont. *„Das wäre bei anderen Immobilienkategorien keine Aufregung. Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das nach den Werten der Vergangenheit jedoch bemerkenswert“,* kommentiert Nenning.

Das **Angebot** geht 2022 um -1,5 % zurück, nach -0,5 % für 2021 und -1,2 % für 2021.

Die **Preistendenz** – für 2020 und 2021 noch bei +0,7 % und +0,3 % – ändert sich auf +3,8 %.



„Die Verkäufer von Baugrundstücken sind in der Mehrzahl Landwirte. Oft kaufen diese mit den Erlösen Ersatzlandwirtschaftsflächen, die aber auch nicht beliebig vermehrbar sind. Das spürt und sieht man jetzt auch im Preis“, erklärt Nenning.

Luxusimmobilien:

Verhalten, aber im allgemeinen Trend.

Die Top-Fünf-Prozent bei Wohnungen und Häusern unterliegen anderen Einflussfaktoren als der großen Mehrheit, weil die Käufer und Verkäufer weniger von kurzfristigen Schwankungen der Wirtschaftssituation beeinträchtigt sind und die Finanzierbarkeit weniger von Fremdmittelverfügbarkeit abhängt.

Die Erwartung für die **Nachfrage** springt von -0,9 % auf +1,8 % für 2022, jene für das **Angebot** von +0,2 % für 2021 auf -0,3 % und die **Preisentwicklung** von zuletzt +0,2 % auf +3,8 %. Unverändert spielen in die Erwartungshaltung der REMAX-Experten auch die Reisebeschränkungen für das internationale Klientel hinein.

Stadt- und Zinshäuser:

Moderat bergauf.

Die **Nachfragekurve** für Stadt- und Zinshäuser soll von +1,7 % für 2020 auf +1,4 % für 2021 auf +2,9 % für 2022 anziehen.

Das **Angebot** bleibt zu knapp: Nach -1,3 % (2020) und -0,8 % (2021) sind -0,6 % für 2022 noch immer ein Rückgang, wenngleich der Trend Richtung Ausgleich geht.

Im allgemeinen **Preisgemenge** sollen die Stadt- und Zinshäuser 2022 in der Mitte des Feldes laufen: +4,9 % sind Rang acht unter den 17 Kategorien.

Gewerbeimmobilien:

Unterschiedlich, teilweise optimistischer als je zuvor.

Betriebsgrundstücke:

Schneiden für 2022 österreichweit am besten ab.

Die **Nachfrage** steigt von -4,1 % auf -0,9 %. Das ist zwar immer noch ein Rückgang, aber wesentlich weniger als für 2021 erwartet.

Das **Angebot** soll von +0,9 % auf -1,1 % fallen und die **Preistendenz** von -2,6 % für 2021 auf +2,1 % für 2022 umschwenken.

Gewerbeobjekte:

lösen **nachfrage**technisch keine Begeisterungstürme aus, aber -2,2 % sind nach -6,1 % (2021) schon wie Balsam.

Das **Überangebot** sinkt von +3,6 % auf +1,5 % und die **Preiserwartung** kehrt von -4,5 % auf -0,1 % zurück.



Presseinformation

Geschäftslokale:

sind nach den Lockdowns und dem Trend Richtung Online-Handel noch immer kein Renner. Die Prognose für 2020 lautete bei der **Nachfrage** -7,2 %. Da klingen die -4,0 % für 2022 nur mehr halb so negativ. Der **Angebotsüberhang** soll von +5,4 % auf +2,6 % auf die Hälfte schrumpfen. Das ist aber dennoch das größte Angebotswachstum unter den 17 Kategorien. Die **Preistendenz** soll sich von -5,9 % auf -1,7 % bewegen, also zumindest die Richtung stimmt, dennoch vorletzter Platz.

Büroflächen:

scheinen – wohl dem Homeoffice-Trend und dem Desk-Sharing geschuldet – die Verlierer aus der Pandemiezeit zu sein. Letzter Rang bei der Nachfrage- und bei der Preisentwicklung. Eine 2022er **Nachfrage** mit -4,4 % Rückgang ist um +2,6 Prozentpunkte zuversichtlicher als in der 2021er Prognose. Währenddessen steigt das **Angebot** um +2,1 %, ebenso wie vorhin nur mehr halb so stark wie ein Jahr zuvor. Beim **Preis** ist das Minus von 1,9 % nur mehr ein gutes Drittel des Rückgangs von 2021, aber dennoch um -0,8 % negativer als in der Erwartung für 2020.

„Gewerbeimmobilien wurden in der Vergangenheit oft mit nicht besonders rosigen Zukunftsaussichten bewertet. Nach dem Absturz in der 2021er Prognose folgt nun eine Aufwärtsbewegung in allen Bereichen. Grundstücke und Betriebsgebäude erholen sich sogar über das Niveau von 2020, Ladenlokale und Büroflächen bleiben 2022 noch darunter“, analysiert Nenning.



OBERÖSTERREICH

PROGNOSE Immobilienmarkt Oberösterreich 2022

Für Oberösterreich erwarten die oberösterreichischen RE/MAX-Immobilien-Experten 2022 **im Allgemeinen** einen sichtbaren Aufschwung: Um +3,6 Prozentpunkte ist die Vorschau 2022 optimistischer als für 2021 und um rund +2,5 Prozentpunkte positiver als für 2020.

Die Nachfrage soll 2022 um +4,6 % anziehen (zuletzt +1,0 %), das Angebot um +0,9 % wachsen, nach +2,1 % für 2021. Die Preisentwicklung nimmt von +2,6 % für 2020, +1,1 % für 2021 mit +4,6 % für 2022 erheblich an Fahrt auf.

Baugrundstücke sind auch in Oberösterreich an der Spitze bei der Nachfrage (+8,8 %) und bei der Preisentwicklung (+9,9 %). Für 2021 war die Vorschau mit +5,6 % (Nachfrage) und +5,9 % (Preis) noch vergleichsweise moderat.

Wohnobjekte in **Einzellagen** folgen in Oberösterreich bei der Nachfragedynamik und der Preisentwicklung. Beide Male auf Platz zwei von 17 Kategorien, beide in etwa verdoppelt zur Vorjahresvorschau: Das Nachfragewachstum soll von +2,9 % auf +5,7 % steigen, die Preisentwicklung von +2,7 % auf +6,6 % nach oben gehen.

Die drittgrößten Umbrüche sind bei den **Einfamilienhäusern** zu erwarten. Um +5,4 % mehr Nachfrage, nur +0,5 % mehr Angebot ergeben für 2022 den RE/MAX-Experten zufolge +5,5 % höhere Preise. Für 2021 lautete die gleiche Vorschau noch +1,2 % höhere Preise.

Preislich auf Platz vier, nachfragemäßig auf Rang sechs kommen die **Wochenendhäuser**. Während die Nachfrage um +2,6 % zunehmen soll, könnten die Preise 2022 um +5,2 % zulegen (Prognose 2021: +1,2 %).

Die **Eigentumswohnungen** in zentralen Lagen – jahrelang die Kategorie mit den höchsten Steigerungsraten – wandern immer mehr ins Mittelfeld. Preisprognose 2022: +5,1 % gegenüber 2021. Am Stadtrand sollen es +4,3 % sein und am Land +2,9 %. Insgesamt wird also für 2022 eine um drei bis vier Prozentpunkte höhere Preisentwicklung als für 2021 vorhergesagt.

Die Entwicklung bei neuen freien Abschlüssen für oberösterreichische **Mietwohnungen** dreht ins Positive. In zentralen Lagen von -0,6 % auf +1,8 % für 2022, am Stadtrand von -1,1 % auf +1,2 % und in Landgemeinden von -2,0 % auf +0,6 % – also oft um gut zwei Prozentpunkte positiver als zuletzt.



KOMMENTAR Oberösterreich, Linz

„Generell ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hoch“, sagt Kurt Gattringer, MBA, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Linz-City. „Anleger suchen vor allem kleinere Eigentumswohnungen bis 150.000 Euro. Neubauwohnungen in schöner Lage kosten ab 5.000 Euro pro m² aufwärts, in einer durchschnittlichen Lage ist mit 4.000 bis 4.500 Euro pro m² zu rechnen.“ Den Preisanstieg begründet der Immobilienexperte unter anderem mit den stark gestiegenen Errichtungskosten.

Das Angebot an Mietwohnungen ist stärker gestiegen als bei Eigentumswohnungen. „Derzeit werden in Linz weit mehr als 1.000 Mietwohnungen angeboten. Bei gebrauchten Kleinwohnungen bis 50 m² ist eine Nettomiete von 7 bis 8 Euro pro m² erzielbar, bei größeren 6 bis 7 Euro pro m². Das Angebot ist deshalb so groß, weil die Mietpreisvorstellungen vieler Eigentümer zu hoch sind.“

Wie in den letzten Jahren, sind Objekte in Auberg, Biesenfeld, St. Magdalena, am Freinberg, am Froschberg und in der Innenstadt gefragt. In diesen Gebieten ist der Preisanstieg geringer als zuletzt. Baugrundstücke in der Stadt Linz sind weiterhin rar.

KOMMENTAR Oberösterreich, Linz Land

„Bei Einfamilienhäusern ist bei den Interessierten ein Trend ‚Hinaus auf das Land‘ festzustellen“, erklärt DI Christian Pranzl, Geschäftsführer von RE/MAX Panorama in Ansfelden. „Dies zeigt sich in der stark gestiegenen Nachfrage, an dem zu geringen Angebot und den daraus resultierenden steigenden Preisen im Linzer Umland.“ Im Linzer Umland sind im vergangenen Jahr bei Einfamilienhäusern die durchschnittlichen Preise um rund 10 % gestiegen und um 12 % mehr Einfamilienhäuser verkauft worden als noch 2020. „Gesucht wird im Speckgürtel eine gute Verkehrsverbindung mit ein wenig Grün“, ergänzt der Immobilienexperte. Dazu zählt Pranzl die zuletzt sehr beliebten Gemeinden St. Marien, Neuhofen und Kematen. „In diesen Gemeinden sind die Preise in den letzten zwei Jahren wesentlich gestiegen.“

Auch bei Eigentumswohnungen im Linzer Umland setzen die Bauträger in den letzten Jahren auf attraktive Immobilien mit einer großzügigen Außenfläche, wie Garten, Balkon oder Terrasse. „Dadurch werden die Immobilien zwangsläufig teurer“, erklärt Pranzl. Moderne Eigentumswohnungen im Speckgürtel von Linz, die nach 2018 errichtet wurden, „haben die 4.000 Euro pro m²-Marke meist überschritten. Ältere Eigentumswohnungen mit einem traditionellen Grundriss erzielen einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.500 Euro und darüber. Damit sind die Preise von neuen Eigentumswohnungen mit den südlichen Linzer Stadtteilen Pichling und Ebelsberg vergleichbar.



Die Preise für Baugrundstücke rund um Linz sind ebenfalls gestiegen. Als einen Grund für den Preisanstieg ortet Pranzl, „dass Baugrundstücke ohne Bauzwang häufig als Anlageimmobilien genutzt werden. Damit wird das Angebot von Baugrundstücken für die Erbauer von Einfamilienhäusern noch knapper.“ Die höchsten Grundstückpreise im Linzer Umland wurden in Leonding mit rund 900 Euro pro m² erzielt.

KOMMENTAR Oberösterreich, Traunsee

„Die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen ist in der Region sehr stark“, sagt Philip Steinkogler, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Traunsee. „Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist das Angebot zurückgegangen, weshalb diese zu Bestpreisen verkauft werden. Aufgrund von Covid-19 überlegen sich viele Eigentümer, was sie mit ihrer Immobilie machen werden.“ Die Preise von gebrauchten Wohnungen betragen, je nach Region und Lage, rund 2.000 bis 5.500 Euro pro m².

Die Zahl der Neubauwohnungen ist mit 250 Stück geringer als im vergangenen Jahr. „Ein Grund dafür sind die wenigen zur Verfügung stehenden Baugrundstücke, die für Bauträgerprojekte geeignet sind“, erklärt der Immobilienexperte. „Die Preise für neue, durchschnittliche Eigentumswohnungen liegen aktuell bei rund 3.800 bis 6.000 Euro pro m², mit steigender Tendenz. Bei Spitzenobjekten wie Penthouses in Bestlagen sind Preise von mehr als 12.000 Euro pro m² zu erzielen.“

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist weiterhin ungebrochen. „Je nach Lage ist mit Preisen zwischen 100 und 1.000 Euro pro m² zu rechnen, bei Seegrundstücken beginnt der Quadratmeterpreis bei 1.300 Euro.“

Nach wie vor stark nachgefragt sind Einfamilienhäuser ab 500.000 Euro, das Angebot ist in diesem Bereich sehr klein. Beim Preissegment ab 700.000 Euro sind die Preise konstant geblieben. Steinkogler erwartet, dass auch aufgrund der Kulturhauptstadt Europas 2024 (Bad Ischl) das Interesse an der Region noch weiter steigen wird.

KOMMENTAR Oberösterreich, Attersee/Mondsee

„2021 sind die Preise im Bezirk Vöcklabruck aufgrund der besonderen Nachfrage – je nach Objekttyp – um bis zu 20 % gestiegen“, erklärt Andreas Reindl, akad. IM, Geschäftsführer RE/MAX ImmoCenter in Vöcklabruck/Attersee und Mondsee. „Dies gilt insbesondere für Plätze, wo ein See noch fühlbar ist.“ Ebenso ist die Nachfrage nach kleineren Anlegerwohnungen bei älteren Eigentumswohnungen im Vergleich zur sehr starken Nachfrage im Jahr 2020 weiter gestiegen. „Bei über 40 Jahren alten Eigentumswohnungen befinden sich die Preise bei meist über 2.300 Euro pro m²“. Die Preise von Neubauwohnungen liegen in Vöcklabruck bei knapp 4.000 Euro. „Die wesentlichen Gründe für die erhöhte Nachfrage sind Verunsicherungen bei vielen Menschen hinsichtlich Vermögenssicherung und die niedrigen Zinsen.“ Teure Wohnungen mit Seeblick auf den



Mondsee und Attersee sind weiterhin besonders gefragt. Wegen der höheren Immobilienpreise in Salzburg suchen derzeit viele Interessenten aus dem Nachbar-Bundesland in der Region. *„Je gehobener die Immobilie, desto mehr Nachfrage kommt aus Wien, Deutschland sowie fast der gesamten EU“*, erklärt der Immobilienfachmann.

Bei Mietwohnungen im hohen und mittleren Preissegment stagnieren die Preise. Reindl erwartet in diesem Segment auch in der nächsten Zeit keinen größeren Preisanstieg. Die Nachfrage ist sowohl bei neuen als auch renovierungsbedürftigen Einfamilienhäusern immer noch sehr gut.

Auffallend hoch ist in der Seen-Region auch die Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Verkaufspreise liegen bei schönem Seeblick derzeit bei 700 Euro pro m² und darüber.

KOMMENTAR Oberösterreich, Braunau, Mattighofen, Ried

„In diesem Jahr ist die Nachfrage bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und insbesondere bei Baugrundstücken nochmals gestiegen“, erklärt Ing. Christian Haidinger, MBA, Bürobetreiber und Gründer von RE/MAX Innova mit Standorten in Braunau, Mattighofen und Ried. *„Bei allen drei Immobilientypen ist ein weiterer Preisanstieg festzustellen. Die gestiegene Nachfrage ist in der gesamten Region und nicht nur an der Grenze zu Bayern und dem Bundesland Salzburg zu erkennen. Generell findet die Preisentwicklung sowohl in den Bezirksstädten als auch Landgemeinden statt.“*

Einen Grund für den Mangel an Baugründen, ortet der Immobilienfachmann im fehlenden Verkaufswillen bei umgewidmeten Grundstücken ohne Bauzwang. Hier fehle der politische Wille einzugreifen. Deshalb zählen diese Grundstücke zwischenzeitlich als die Anlageform mit der höchsten Rendite. Zusätzlich tragen die langen Zeiträume für Umwidmungen zum Run auf die wenigen verkaufbaren Grundstücke bei. Das Thema „Einschränkung der Bodenversiegelung“ wird diese Problematik zusätzlich befeuern.

„Bei neuen Eigentumswohnungen ist mit einem Preis von deutlich über 3.000 Euro pro m² zu rechnen, bei gebrauchten Eigentumswohnungen bewegen sich die Preise ebenfalls weiter nach oben und liegen zwischen 1.800 bis 2.300 Euro pro m².“

Aufgrund der großen Anzahl von neu gebauten und verkauften Anlagewohnungen *„herrscht derzeit bei Mietwohnungen ein leichtes Überangebot in der Region und die Mietpreisvorstellungen der Anleger sind deutlich schwerer umsetzbar“*, erklärt Haidinger. Bei Einfamilienhäusern ist weiterhin die Nachfrage nach Objekten unter 300.000 Euro sehr gut. *„Erst bei höherpreisigen, gebrauchten Häusern ab 400.000 bis 450.000 Euro wird die Nachfrage geringer, da hier der Neubau, der dann durchaus auch teurer sein darf, zum Wettbewerb wird.“*



RE/MAX-EMPFEHLUNGEN für 2022

- Tipps für Käufer: unbedingt Vormerkservices für die Immobiliensuche nutzen.
- Aufgrund der starken Nachfrage und des weiterhin sehr knappen Angebots wird empfohlen, bereits vor Beginn der Immobiliensuche die finanziellen Möglichkeiten auszuloten. Kaufinteressenten, die ihre finanziellen Möglichkeiten bei der Bank vorab klären, sind im Vorteil.
- Zinsniveau ist weiterhin sehr attraktiv: eine Fixzinsvereinbarung über einen längeren Zeitraum macht aktuell Sinn – Tipp: Konditionen und einmalige Gebühren vergleichen.
- Vor dem Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung ist unbedingt auf den Erhaltungszustand des Gebäudes, die Höhe der monatlichen Betriebskostenvorschreibung und das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung zu achten.
- Wer die Möglichkeit hat, sich während seiner Berufszeit rechtzeitig Wohneigentum zu schaffen bzw. eine Immobilie zur Vorsorge zu erwerben, hat dann in der Pension erheblich mehr frei verfügbares Einkommen oder sogar ein zusätzliches Einkommen.
- Der Traum von den eigenen vier Wänden lässt sich unverändert in jeder Form – egal ob als Eigentumswohnung oder Mietwohnung, Reihenhaus oder Einfamilienhaus – am Stadtrand und vor allem in Landgemeinden noch immer wesentlich günstiger verwirklichen als in der Stadt.
- Speziell bei Mietwohnungen gibt es weiterhin ein sehr gutes Angebot, auch in den Ballungsräumen. Beim Preis gab es in vielen Regionen eine Seitwärtsbewegung. Mietkosten vergleichen lohnt sich jetzt ganz besonders.
- Wer an den Verkauf eines Einfamilienhauses, einer Wohnung oder eines Baugrundstückes denkt, sollte die aktuelle Marktsituation nutzen. Die Rahmenbedingungen (Angebot/Nachfrage/Preisniveau) sind für Verkäufer sehr interessant.

RE/MAX ImmoSpiegel: Die exaktesten Zahlen in der österreichischen Immobilienwirtschaft

Auch im März 2022 wird RE/MAX Austria wie schon in den vergangenen Jahren mit dem RE/MAX ImmoSpiegel ein umfassendes Zahlenmaterial aller tatsächlich verkauften und verbücherten Immobilien in ganz Österreich zur Verfügung stellen, basierend auf der Kaufvertrags-Sammlung von IMMOUnited. *„Der RE/MAX-ImmoSpiegel ist seit 2009 nicht nur die schnellste, sondern auch die zuverlässigste Quelle für Kaufpreisdaten über alle Immobilienkäufe – und zwar flächendeckend für ganz Österreich“*, erklärt Mag. Anton E. Nening, Managing Director von RE/MAX Austria.

Presseinformation



Weitere Informationen unter <https://www.remax.at/presse/pressemappe>. Alle Bilder und Grafiken – Abdruck honorarfrei.



Foto: Abdruck honorarfrei, © RE/MAX Austria, C. Postl

Bildtext: „Auch das Jahr 2021 war wieder von einer sehr starken Nachfrage, einem in vielen Regionen knappen Angebot, fehlenden attraktiven alternativen Geldanlagemöglichkeiten und einem weiterhin historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Diese Rahmenbedingungen haben in Summe zu deutlichen Preisanstiegen geführt. Auch für das Jahr 2022 erwarten wir weiter steigende Preise“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

Ansprechpartner für die Medien:

Dr. Wolfgang Wendy

Reichl und Partner

Public Relations

Tel: +43 (0)664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com