



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. Nening. „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:

Begehr, 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 Nennung 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 **Angebots**menge 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.



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 Nennung.

PROGNOSEN und KOMMENTARE für die **BUNDESLÄNDER**

WIEN

PROGNOSE WIEN Immobilienmarkt 2022

Die Wiener RE/MAX-Experten sehen für die Bundeshauptstadt im Jahr 2022 **generell** eine steile Entwicklung der **Nachfrage**: das Nachfrage-Plus für 2020 (+2,9 %) verdoppelt sich nach +1,9 % für 2021 auf +5,5 % für 2022.

Andererseits schrumpft das **Angebot** wieder um -0,2 % und so überspringt die **Preiserwartung** mit +5,4 % jene für 2020 (+4,1 %) und erst recht die von 2021 mit +1,5 %.

In zentralen Lagen sollen die Preise für Eigentumswohnungen wieder steigen – 2022 um +4,9 % (2021: +2,8 %, 2020: +5,3 %). Neu abgeschlossene Mieten mit freier Mietzinsbildung sollen 2022 um +0,9 % anziehen (2021: 0,0 %, 2020: +2,7 %).



Presseinformation

Am **Stadtrand** ein ähnliches Bild: Die Preise für Eigentumswohnungen legen 2022 um +4,2 % zu (2021: +1,6 %, 2020: +2,7 %) und jene der Mietneuabschlüsse (freier Mietzins) um +0,5 % (2021: -0,2 %, 2020: +0,8 %).

Die **Einfamilienhäuser-Preise** werden den Wiener RE/MAX-Experten zufolge 2022 um +5,6 % (2021: +3,6 %, 2020 +4,0 %) zulegen, jene von **Zinshäusern** um +4,7 % (2021: +2,4 %, 2020: +4,4 %).

Wie überall sind **Baugrundstücke** auch in Wien der absolute Renner – sofern überhaupt vorhanden. Die Nachfragesteigerung klettert 2022 auf +7,7 %, nach +6,2 % für 2020 und 2021.

Das Angebot geht um -2,4 % zurück und die Preise um +6,8 % nach oben (2021: +4,9 %, 2020: +6,5 %).

Maisonettes, Lofts und Penthouses folgen zwar nicht dem Trend hinaus ins Grüne, aber dem zu mehr Wohnqualität.

Die Vorhersage für 2022 lautet: +2,3 % Preissteigerung. Für 2021 lautete sie noch -0,1 % und für 2020 +1,9 %

KOMMENTAR Wien, innere Bezirke

„Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in den Innenbezirken sehr hoch, hingegen ist das Angebot schwach“, erklärt Ing. Mag. Christian Probszt, Geschäftsführer von RE/MAX Solutions in Wien. *„Immobilienbesitzer sehen in anderen Investitionsmöglichkeiten wenig Alternativen zu Immobilien.“* Der Immobilienexperte konstatiert 2021 bei Eigentumswohnungen einen Preisanstieg von 5 bis 10 %. Probszt sieht Wien im Vergleich zu anderen Städten, wie bspw. London und Paris nicht als Markt für Luxusimmobilien. *„Gehobene Immobilien werden in Wien sehr häufig für den Eigenbedarf gekauft.“* Eine besonders starke Nachfrage erkennt der Immobilienfachmann bei Zinshäusern, insbesondere bei entwicklungsfähigen Liegenschaften, aber auch bei generalsanierten Häusern, die für Stiftungen und langfristige Investoren infrage kommen. Für 2022 erwartet er in der Stadt einen weiteren Preisanstieg in allen Immobilienklassen.

KOMMENTAR Wien, Bezirke außerhalb des Gürtels

„Für Eigennutzer ist das Angebot an freifinanzierten Eigentumswohnungen aufgrund der derzeitigen Preise gering, während bei Anlegern weiterhin ein großes Interesse an neuen Eigentumswohnungen festzustellen ist“, analysiert DI Milla Mouhu, MSc, Geschäftsführerin von RE/MAX Together in Wien 15. *„Es zeichnet sich aber ab, dass 2022 mehr Eigentumswohnungen als im letzten Jahr auf den Markt kommen werden. Besonders*



gesucht sind weiterhin Wohnungen mit Balkon oder Terrasse.“ Für das nächste Jahr erwartet Mouhu, dass häufig Eigennutzer, die nicht selbst renovieren wollen oder können, ihre Immobilie im Speckgürtel von Wien suchen werden. Mouhu bringt es bei dieser Gruppe auf die einfache Formel: *„Lieber ein guter Zustand außerhalb vom Zentrum als ein schlechter Zustand ohne Balkon im Zentrum.“*

KOMMENTAR Wien, Außenbezirke

„Im 13. Wiener Gemeindebezirk ist das Immobilienangebot zurückgegangen“, erklärt Johanna Prosenik, Geschäftsführerin von RE/MAX First in Wien Hietzing. *„Dieser Rückgang entspricht jenem vom Jahr 2020. Generell ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Bezirken mit hoher Kaufkraft – wie bspw. Hietzing – weiterhin groß. Derzeit werden in Hietzing rund 280 Eigentumswohnungen angeboten, im Vergleichsmonat 2020 waren es noch 440. Der Trend nach Wohnimmobilien mit Freiflächen ist aufgrund von Covid-19 noch stärker geworden.“* Bei gebrauchten Eigentumswohnungen beträgt der durchschnittliche Preis rund 5.000 Euro pro m², bei neuen Eigentumswohnungen rund 5.600 Euro pro m², bei neuen Dachgeschoßwohnungen rund 6.200 Euro pro m² und bei neuen Dachgeschoßwohnungen von Bauträgern rund 6.900 Euro pro m². Der Trend zu Vorsorgewohnungen hat in den meisten Wiener Bezirken 2021 weiterhin angehalten. Bei Mietwohnungen ist das Angebot in Hietzing mit rund 450 Wohnungen groß. Einfamilienhäuser werden nicht unter 1,2 Mio. Euro verkauft. Das teuerste Einfamilienhaus erzielte 2021 in Hietzing 6,9 Mio. Euro, in Döbling 9,6 Mio. Euro. Baugrundstücke sind in Hietzing nach wie vor rar und kosten im Durchschnitt 1.200 Euro pro m².

Bedenken äußert Wilhelm Fetscher, Geschäftsführer von RE/MAX DCI, über die anhaltend hohe Bautätigkeit in Wien. Der Immobilienexperte betreibt mit seinen Partnern Büros in den Wiener Bezirken 4, 10 und 22 und drei im angrenzenden Niederösterreich. Fetscher: *„Derzeit entsteht ein extremer Druck am Wiener Markt sowohl durch private als auch institutionelle Anleger, wie Versicherungen und in- und ausländische Fonds.“* Institutionelle Anleger kaufen hauptsächlich aufgrund der Wertsteigerung der Immobilie und nicht wegen der Rendite durch Mieteinnahmen. Das sehr hohe Volumen bei Neubauten in Wien bewirkt, dass deutlich mehr Neubauobjekte auf den Markt kommen als in den letzten Jahren. Fetscher geht davon aus, dass die Immobilienpreise, insbesondere bei Baugrundstücken, weiter steigen werden. *„Wohnungen in Wien, die früher oftmals für Kurzzeitvermietung wie Airbnb genutzt wurden, werden wieder regulär vermietet“*, erklärt Fetscher.



BURGENLAND

PROGNOSE Immobilienmarkt Burgenland 2022

Für das Burgenland erwarten die burgenländischen RE/MAX-Experten 2022 **generell** wieder ein höchst positives Jahr und sind deutlich optimistischer als noch für das vergangene Jahr.

Die **Nachfrage** nach **Immobilien generell** steigt in der Prognose nach +4,6 % (2019), +4,0 % (2020) und +4,9 % (2021) auf +7,3 % für 2022.

Das **Angebot** insgesamt wächst nach -0,8 % und -0,3 % für 2020 und 2021 im Jahr 2022 um +2,3 %.

Die **Preise** ziehen von +2,8 % (2020) und +3,6 % (2021) im Jahr 2022 um +6,0 % an.

Die Preiserwartung für **Einfamilienhäuser** wächst von +1,6 % (2020) über +3,3 % (2021) auf +5,3 % für 2022.

Die Preiskurve für **Eigentumswohnungen** in sehr **guten Lagen** sollte 2021 nach einer Prognose von +4,7 % (2019), +2,6 % (2020) und +4,9 % (2021) ihre maximale Steigung erreicht haben. Sie gibt 2022 leicht nach, auf +4,5 %.

Auch **Eigentumswohnungen in Landgemeinden** erwarten einen Preisauftrieb: nach +2,7 % für 2021 ein Plus von 4,2 % für 2022.

Wohnungsmieten in Top-Lagen mit freier Mietzinsbildung sollen 2022 um +2,7 % (nach zuletzt +2,2 %, +1,4 % und +3,3 %) zulegen, **am Land** um +1,4 % (2021: +2,0 %; 2020: -0,5 %).

Baugrundstücke: Während für 2020 die Preisprognose noch bei +3,5 % lag und für 2021 noch bei +4,5 %, erwarten die burgenländischen RE/MAX-Experten für 2022 +8,5 % Wertzuwachs.

KOMMENTAR Burgenland, Eisenstadt und Neusiedl am See

„Auch 2021 war das Angebot an Immobilien gering, die Nachfrage sehr stark. Folglich sind die Preise bei Immobilien signifikant gestiegen“, sagt Roswitha Knebelreiter, Bürobetreiberin von RE/MAX P&I mit Immobilienbüros in Neusiedl am See, Eisenstadt, Mattersburg und Bruck an der Leitha. *„Ebenfalls gestiegen sind die Nachfrage und der Preis von modernen Einfamilienhäusern in Neusiedl, der mittlerweile zwischen 450.000 und 500.000 Euro liegt. Dies gilt auch für Podersdorf. Moderatere Preise für Einfamilienhäuser finden sich noch im Seewinkel mit Preisen von 180.000 bis 270.000 Euro. Groß ist weiterhin die Nachfrage nach günstigen, renovierungsbedürftigen Immobilien. Insbesondere jüngere Kaufinteressierte tendieren zu gebrauchten Häusern und zu Reihenhäusern, weil es schwierig ist, Baugrund zu erwerben.“* Die Immobilienexpertin merkt an, dass *„die Finanzierung von Immobilien*



mittels Bankkredit nach wie vor schwierig ist. Dabei ist meist mit einem Eigenmittelanteil von 30 bis 40 % zu rechnen.“

Immer noch gut verkaufbar sind sowohl hochwertige Eigentumswohnungen als auch ältere Wohnungen im Bezirk Neusiedl. *„Aber auch im Seewinkel stieg 2021 die Nachfrage nach Immobilien wesentlich, insbesondere bei Familien, die in kleinere Gemeinden ausweichen“,* sagt Knebelreiter.

Der Trend geht nach wie vor zu moderneren und schöneren Mietwohnungen, die auch einen höheren Preis erzielen. Baugrundstücke sind – wie schon in den vergangenen Jahren – weiterhin rar.

Knebelreiter resümiert, *„dass 2021 der Markt für Verkäufer sehr gut gewesen ist“.*

KÄRNTEN

PROGNOSE Immobilienmarkt Kärnten 2022

Die Kärntner Prognose für 2021 galt als höchst optimistisch und positiv. Die Kärntner RE/MAX-Experten erwarteten **generell** einen höchst optimistischen Immobilienmarkt mit +7,1 % mehr Nachfrage. Für 2022 rechnen sie jedoch sogar mit zweistelligen Nachfragesteigerungen (+13,3 %).

Das Angebot soll sich nach einem Rückgang um -1,0 % (für 2020) und +0,9 % (für 2021) um +1,6 % im Jahr 2022 vergrößern.

Auch die Preistendenz wird 2022 höchst spannend: Über alle Kategorien soll auch hier der Zuwachs zweistellig sein (+12,4 %).

Für **Eigentumswohnungen in Top-Lagen** sollen 2022 die Preise um +12,5 % rapid steigen, nach nur +2,3 % für 2021. Aber auch in **Landgemeinden** zeigt das Preisbarometer für Eigentumswohnungen auf +8,7 % nach nur +1,5 % für 2021.

Mietwohnungen in guten Lagen mit freier Mietzinsbildung verhalten sich dagegen wesentlich moderater, wenngleich trotzdem eine Steigerung von +3,1 % auf +5,4 % zu erwarten ist.

Einfamilienhäuser, deren Preisentwicklung für 2020 noch mit +3,1 % und 2021 noch mit +4,4 % eingeschätzt wurde, werden nach den Erwartungen der Kärntner RE/MAX-Experten um +12,2 % im Preis steigen. *„Wir wissen um die Gefahr von ‚Sich-selbst-erfüllenden-Prophezeiungen‘. Aber wir werden dennoch das eiserne Grundprinzip des RREFIX nicht verlassen und weder die Ergebnisse der großen Expertenzahl als Schwarmintelligenz verändern noch mit positiven oder negativen Erwartungen hinterm Berg halten. Es hat sich noch immer gezeigt, dass eine große Anzahl von Bauchgefühlen näher an der Wahrheit war als die Einzelexpertise eines Gurus“,* erklärt Nennung. *„Wesentliche Preistreiber in Kärnten*



dürften die Ferienimmobilien sein. Sowohl für Immobilien am Wasser als auch für jene am Schnee werden Preissteigerungen von 11 bis 13 % erwartet. Diese finden ihren Niederschlag vor allem in den Objekttypen Eigentumswohnungen in Top-Lagen und Einfamilienhäusern.“

KOMMENTAR Kärnten, Klagenfurt und Klagenfurt Land

„Die Nachfrage bei Immobilien ist 2021 in der Region deutlich gestiegen, im Gegenzug sind die Angebote – insbesondere bei Einfamilienhäusern – geringer geworden“, erklärt Daniel Lobnik, MSc, Geschäftsführer von RE/MAX Pro in Klagenfurt. „Damit sind die Preise von Immobilien nach oben geklettert und deren Verkaufszeitraum hat sich wesentlich verkürzt.“ Eine durchschnittliche Eigentumswohnung kostete laut Lobnik 2020 noch 208.000 Euro, 2021 rund 231.000 Euro. Bürobetreiberkollege Peter Dohr, Geschäftsführer von RE/MAX Friends in Klagenfurt, rechnet bei Eigentumswohnungen für 2022 mit einem weiteren starken Preisanstieg. Sein Tipp für Immobiliensuchende: Im Klagenfurter Stadtteil Sankt Martin werden in den nächsten Jahren rund 100 hochwertige Eigentumswohnungen errichtet.

Seewohnungen in der höchsten Preiskategorie nahe dem Wörthersee, beispielsweise in Dellach, sind besonders rar. Direkt am See finden sich aktuell keine neuen Projekte, *„daher wird die zweite Reihe, sofern ebenfalls ein Seeblick vorhanden ist, immer begehrt. Der Wert von Eigentumswohnungen in Toplagen ist seit 2013 um ein gutes Drittel gestiegen“,* erklärt Dohr.

Besonders gefragt in der ganzen Region sind Anlegerwohnungen. *„Häufig trennen sich Käufer im Vorfeld von ihren großen Immobilien, um mit dem erzielten Erlös mehrere kleinere Anlegerwohnungen zu erwerben“,* schildert Dohr einen auffallenden Markttrend. *„Immobilien in der Klagenfurter Stadtmitte sind auch bei Käufern aus dem Münchner Raum, Holland und Italien begehrt.“* Kein Wunder, *„da Klagenfurt nach Eisenstadt und St. Pölten von allen Landeshauptstädten die günstigsten Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen aufweist. In Kärnten findet derzeit eine Preisanpassung an andere Bundesländer statt“,* sagt Dohr.

Ebenso gesucht sind Klein- und Gartenwohnungen im Umfeld größerer Institutionen, teilt Lobnik mit. Auch Mitarbeiter von Infineon suchen sowohl Miet- als auch Kaufwohnungen in Klagenfurt.

„Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist im Bezirk Klagenfurt viel größer als das Angebot“, ergänzt Dohr. *„Besonders begehrt ist das Klagenfurter Umland mit einer Fahrzeit von 10 bis 15 Minuten ins Zentrum.“* In den letzten Jahren sind die Preise von Einfamilienhäusern in Kärnten um 30 % gestiegen. Für 2022 erwartet Dohr bei den Einfamilienhäusern einen weiteren – erheblichen – Preisanstieg. *„Die größte Wertsteigerung wird aber bei den Baugrundstücken ohne Bauverpflichtung im zweistelligen Prozentbereich*



stattfinden.“ Einen der Gründe für diese Entwicklung sieht Dohr in der Änderung der Flächenwidmungsvorschriften des Landes Kärnten.

KOMMENTAR Kärnten, Spittal an der Drau/Seeboden

„Der Millstätter See ist landschaftlich und geografisch eine sehr attraktive Region in Kärnten. Die Ganzjahres- und Freizeitwohnwerte sind unverkennbar“, sagt Erna Kleinfurter-Heu von RE/MAX Impuls in Seeboden. „Das Angebot an Neubauwohnungen in der Region ist geringer als im vergangenen Jahr, die Preise sind gestiegen. Bei neuen Eigentumswohnungen in dezentralen Lagen, nicht in Seenähe, ist mit Preisen von rund 4.500 Euro pro m² Wohnfläche zu rechnen. Neue Eigentumswohnungen mit Seeblick und guter Lage kosten zwischen 6.500 bis 9.500 Euro pro m². Derzeit findet sich am Millstätter See keine einzige Wohnung mit privatem Seezugang am Markt. Der Preis von gebrauchten Eigentumswohnungen mit einer Größe von 70 m² liegt zwischen 95.000 bis 290.000 Euro und ist stark abhängig vom Bauzustand und von der Lage.“

Für 2022 erwartet die Immobilienexpertin bei Eigentumswohnungen ein etwas steigendes Angebot in der Region: *„Aufgrund des geringen Angebots an Baugrundstücken ist eine Wohnraumverdichtung in den Ortszentren eine Chance und eine gewünschte Entwicklung. Sie muss jedoch sensibel von den Ortsentwicklungsgremien gesteuert und begleitet werden.“*

Am Millstätter See ist das Angebot bei Einfamilienhäusern derzeit sehr gering. Spürbar groß ist jedoch – wie bei den Baugrundstücken – die Nachfrage. *„Die Grundstückspreise rund um den Millstätter See liegen zwischen 110 bis 350 Euro pro m². Grundstücke direkt am See werden wesentlich teurer, um mehrere Tausend Euro pro m², verkauft, sofern überhaupt eines dieser seltenen Exemplare auf den Markt kommt.“*

In der Bezirksstadt Spittal/Drau wurde 2021 von Bauträgern eine größere Anzahl an Eigentumswohnungen zu Preisen von 2.600 bis 6.000 Euro pro m² angeboten.

Im gesamten Bezirk, so auch in den großen Tälern wie im Drautal, Mölltal, Liesertal, Maltatal, ist die Nachfrage bei Eigentumswohnungen groß, bei Einfamilienhäusern und Grundstücken ist sie jedoch besonders stark. In Bad Kleinkirchheim ist das Angebot bei gebrauchten Eigentumswohnungen gestiegen, da dort vermehrt italienische Wohnungsbesitzer ihre Immobilien verkaufen.

„Generell ist in den Tälern das Angebot bei Eigentumswohnungen gering, da dort der Bau von Einfamilienhäusern immer stark im Vordergrund steht“, erklärt Kleinfurter-Heu.

Die Kundenzielgruppenanalyse zeigt eine gestiegene Nachfrage aus Deutschland. *„Der Boom des Sommers 2021 hat jedoch alles bisherige übertroffen, die Liebe zu Kärnten ist neu erwacht. Sehr gefragt sind Freizeitwohnsitze, welche jedoch nach geltendem und zukünftigem Raumordnungsgesetz nur in geringem Maß verfügbar sind.“* Immer häufiger beobachtet die Immobilienexpertin, *„dass deutsche Bürger gerne auch ihren Hauptwohnsitz nach Kärnten verlegen“.*



NIEDERÖSTERREICH

PROGNOSE Immobilienmarkt Niederösterreich 2022

Die Erwartungshaltung der niederösterreichischen RE/MAX-Experten ist für den Immobilienmarkt in ihrem Bundesland **generell** durchaus positiv: Die Nachfrage soll um +5,9 % gegenüber 2021 steigen. Für 2021 lautete die Prognose noch +4,0 % nach +2,5 % für 2020.

Auch das Angebot soll größer werden, zwar nicht im selben Umfang, aber immerhin um +1,5 % (zuletzt: +1,1 %). Doch die Preiserwartung ist erheblich: Um +6,0 % höhere Preise sollen im Bundesland Niederösterreich 2022 gelten. Für 2021 lag die Vorschau noch bei +1,8 % und für 2020 bei +3,1 %.

Im Bundesland mit der höchsten Zahl an **Einfamilienhaus-Käufen** soll die Nachfrage in dieser Immobiliengruppe um +7,6 % anziehen (nach +5,0 % für 2021 und +4,0 % für 2020). Das Angebot wird sich wie schon für 2021 um +1,5 % erweitern. Für die Preise wird ein Plus von 6,3 % erwartet (nach +3,4 % für 2021).

Die höchsten Steigerungen bei Nachfrage und Wert sind bei **Baugrundstücken** in Aussicht. Ein Nachfrageplus von 10,9 % trifft auf eine Verkleinerung des Angebots von -4,7 %. Damit wird die Preiskurve von +6,0 % für 2021 auf +9,8 % für 2022 steil nach oben ziehen.

Bei Nachfrage auf Rang drei und Preisentwicklung auf Platz zwei sind in Niederösterreich die Wohnobjekte in **Einzellagen**. Der Nachfragezuwachs saust von +2,3 % für 2020 und +4,6 % für 2021 auf +7,1 % für 2022 nach oben. Das Angebot bleibt nahezu unverändert (+0,1 %). Die Preise – so die Vorausschau – sollen um +7,0 % anziehen.

Auch **Wochenendhäuser** werden weiter gewinnen: Ein Jahrzehnt lang links liegen gelassen und unbeliebt, lautete die 2021-Vorschau beim Preis +2,2 %. 2022 sollen sie dann schon bei der Preisentwicklung im Führungsquartett mitmischen: +5,9 %.

Eigentumswohnungen in zentralen Lagen bleiben bei der Entwicklung von Nachfrage und Preis jeweils auf Rang fünf. Die Preise sollen 2022 um +5,7 % ansteigen (nach +1,8 % als Prognose für 2021).

Neu abgeschlossene **Mieten** mit freier Mietzinsbildung ebendort sollen 2022 dagegen um +1,1 % anziehen. Die 2021er Prognose war ja mit -1,0 % noch negativ gewesen.

Auch für den **Stadtrand** prognostizieren die RE/MAX-Experten im Bereich der **Eigentumswohnungen** eine schwächer ansteigende Preisdynamik: +4,9 % für 2022 nach



+1,0 % für 2021. Bei **Mietwohnungen** am Stadtrand geht der Trend mit 0,0 % eher seitwärts. Das ist nach -1,2 % für 2021 schon eine positive Richtungsänderung.

Eigentumswohnungen in Landgemeinden gewinnen erheblich an Attraktivität: Die Preise sollen von -0,7 % (für 2021) auf +3,6 % drehen. Bei den **Mieten** ist auch ein positiver Trend zu spüren. Nach -2,4 % als 2021-Vorschau steigt das Niveau auf -0,4 % für 2022.

KOMMENTAR Niederösterreich, Speckgürtel um Wien

„Besonders im Speckgürtel von Wien haben die Bauaktivitäten merklich zugenommen, weil die Grundstückspreise in der Bundeshauptstadt auch für viele Bauträger nicht mehr erschwinglich sind und sie daher in das Umland ausweichen“, sagt Wilhelm Fetscher, Geschäftsführer von RE/MAX DCI, über die hohe Bautätigkeit im Speckgürtel von Wien. Der Immobilienexperte betreibt mit seinen Partnern Büros in den Wiener Bezirken 4, 10 und 22 und drei im angrenzenden Niederösterreich.

In jüngster Vergangenheit sind im Wiener Speckgürtel deutlich mehr Wohnungen als in den letzten 20 Jahren errichtet worden. *„Mit verbesserten Verkehrsanbindungen steigt auch die Bereitschaft der Bevölkerung, in den Speckgürtel zu ziehen“,* analysiert der Immobilienexperte. Viele Eigentumswohnungen werden zudem als Anlegerwohnungen gekauft. Fetscher: *„Es werden derzeit mehr hochpreisige Eigentumswohnungen errichtet, als der Markt benötigt.“* Leistbare Wohnungen hingegen fehlen nach wie vor.

„Viele Käufer von Einfamilienhäusern haben aufgrund von Covid-19 und Homeoffice eine Liegenschaft am Land gekauft“, berichtet der Immobilienexperte. *„Die Preise für Einfamilienhäuser sind im Speckgürtel enorm gestiegen.“* Einfamilienhäuser unter 300.000 Euro finden sich im Wiener Speckgürtel kaum mehr. Fetscher merkt an, dass der Speckgürtel ständig weiterwächst und mittlerweile bis zu 40 Kilometer umfasst. *„Im Westen reicht er bis Tulln, Korneuburg, Stockerau, im Norden bis Wolkersdorf und Groß Enzersdorf, im Süden bis Baden und im Osten bis Hainburg.“*

Die Preise von Grundstücken im Speckgürtel stiegen 2021 massiv. Bauträger achten daher besonders auf die Grundstückspreise. Für private Käufer von Baugrundstücken ist die Finanzierung mittlerweile eine Herausforderung. *„Im Speckgürtel ist kaum eine Bauparzelle unter 350 Euro pro m² erhältlich“,* ergänzt Fetscher. Bauträger weichen somit auch auf kleinere Flächen mit weniger als 1.000 m² aus.



KOMMENTAR Niederösterreich, St. Pölten

„In St. Pölten ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen sehr hoch“, sagt Mag. Bernhard Baumgartner, MBA, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Plus in St. Pölten. Vorsorgewohnungen sind weiterhin gut nachgefragt, insbesondere von Interessenten aus Wien.

Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch die Durchschnittspreise für die Eigentumswohnungen sind in der Landeshauptstadt gestiegen. Als Grund für den Preisanstieg ortet der Immobilienexperte den Kostendruck beim Neubau. *„Bei durchschnittlichen Neubauwohnungen ist mit einem Preis von 4.000 Euro pro m² zu rechnen, bei gehobenen Neubauwohnungen liegt der Preis deutlich darüber. Gesucht sind Wohnungen mit Balkon, Terrasse oder Garten. Bei gebrauchten Wohnungen bewegen sich die Preise, abhängig von Lage und Zustand, zwischen 1.800 Euro pro m² bis 2.500 Euro pro m².“*

Bei Mietwohnungen besteht in St. Pölten ein großes Angebot. Die Nettomietpreise betragen 9 bis 11 Euro pro m², für gebrauchte Wohnungen 6 bis 8 Euro pro m².

Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage gestiegen, was sich auch in den deutlich gestiegenen Durchschnittspreisen widerspiegelt. Auch bei Baugrundstücken haben die Angebotspreise merklich angezogen.“

Für 2022 erwartet Baumgartner bei Grundstücken und Einfamilienhäusern weiterhin eine sehr gute Nachfrage und dass deren Preise auch 2022 steigen werden. Bei den Eigentumswohnungen in St. Pölten rechnet Baumgartner mit einem wachsenden Angebot aufgrund der derzeitigen Neubautätigkeit.

KOMMENTAR Niederösterreich, Amstetten, Waidhofen/Ybbs

„Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage in der Region gestiegen, das Angebot ist überschaubar“, sagt Stefan Alteneder, Geschäftsführer von RE/MAX Immo-Team in Amstetten, Waidhofen/Ybbs, St. Valentin und Experte für das westliche Mostviertel. Der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern bewegt sich zwischen 5 bis 10 %. Im Schnitt lag der Preis für ein Einfamilienhaus im ersten Halbjahr 2021 merklich über 250.000 Euro. Aber auch höherpreisige Einfamilienhäuser lassen sich gut verkaufen. *„Auffallend ist, dass viele Einfamilienhäuser über dem Angebotspreis verkauft werden“*, ergänzt der Immobilienexperte. Alteneder erwartet, dass die Preise von Einfamilienhäusern 2022 weiter steigen werden.

Eigentumswohnungen sind ebenfalls in der Nachfrage gestiegen. *„Bei neuen Eigentumswohnungen ist in der Region mit einem Preis von 3.300 bis 3.500 Euro pro m² zu rechnen, in Amstetten bewegen sich die Preise von 3.800 bis 4.000 Euro pro m².“* Derzeit sind sehr viele Mietwohnungen in der Region am Markt. Der Mietpreis von Neubauwohnungen liegt bei 7 bis 8 Euro pro m².



Bei Baugrundstücken ist der Preisanstieg noch nicht am Zenit angelangt. Einen Grund dafür sieht Altneder darin, *„dass mit dem Raumordnungsgesetz die Bodenversiegelung hintangehalten werden soll. Mittlerweile kaufen Suchende auch bebaute Grundstücke, um einen Neubau zu errichten.“*

KOMMENTAR Niederösterreich, Donautal, Krems

„In der Stadt Krems und Umgebung liegen die Preise für freifinanzierte Eigentumswohnungen zwischen 5.500 Euro bis 6.500 Euro pro m²“, erklärt Stefan Tiefenbacher, MBA, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Balance in Krems. *„Die derzeitige Nachfrage ist als gut zu bewerten. In den nächsten eineinhalb Jahren werden sehr viele Projekte auf den Markt kommen und das Angebot verstärken.“* Innerhalb der Stadt Krems sind die Preise gebrauchter Eigentumswohnungen um rund 10 % gestiegen. Preise unter 2.000 Euro pro m² sind in Krems und Umgebung selten und können je nach Ausstattung und Lage bis 4.000 Euro pro m² erreichen. Bei der Finanzierung für den privaten Immobilienerwerb sind die Banken eher restriktiv, dies spiegelt sich auch bei der Kreditvergabe in der Forderung nach Eigenmitteln von rund 20 % der Kaufsumme wider. *„Wer Eigentum günstig erwerben will, sollte zehn Kilometer außerhalb der Stadt investieren, dort sind die Preise weit niedriger als in der Stadt“,* empfiehlt Tiefenbacher.

Rund um Krems besteht bei Einfamilienhäusern eine sehr starke Nachfrage, insbesondere in Krems Ost. Die Preise sind im Umland von Krems um rund 10 % gestiegen. *„Bedingt durch Covid-19 sind die Preise nochmals höher als 2020“,* ergänzt Tiefenbacher. *„Ein eigener Garten ist den Käufern besonders wichtig.“*

Baugrundstücke sind in Krems sehr rar, und die Preise liegen in ausgewählten Lagen bei bis zu 1.250 Euro pro m².

Erwähnenswert für Tiefenbacher ist *„ein Projekt mit Neubauwohnungen in Krems Ost, die sich durch eine gehobene Ausstattung mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis ab 3.800 Euro pro m² auszeichnen.“*

In der Stadt Krems besteht ein hohes Angebot an Mietwohnungen. Aufgrund von Covid-19 stehen sehr viele Wohnungen, die speziell zur Zimmervermietung an Studenten vorgesehen sind, leer.



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.“

SALZBURG

PROGNOSE Immobilienmarkt Salzburg 2022

Im Bundesland Salzburg sind die Veränderungen zur Vorjahresprognose **generell** nicht so signifikant anders, weil in Salzburg schon für 2021 +6,3 % Nachfrage, -0,3 % Angebot und +3,8 % vorhergesagt wurden. Für 2022 soll die Nachfrage um +6,1 % anziehen, das Angebot jedoch um -2,9 % zurückgehen und die Preise um +4,6 % steigen.

Anders als in anderen Bundesländern liegen die **Eigentumswohnungen in zentraler Lage** bei der Nachfrage an erster Stelle: +6,6 % sind sogar um +1,8 Prozentpunkte mehr als in der 2021er Prognose. Preislich soll sich das mit +6,1 % auswirken.

Eigentumswohnungen am Stadtrand sollen preislich um +5,7 % profitieren, in **Landgemeinden** um +2,6 %.

Mietwohnungen in zentraler Lage (freier Mietzins und Neuabschluss) sollen voraussichtlich um +3,3 % teurer werden, am **Stadtrand** um +4,0 % und in **Landgemeinden** um +2,9 %. Die Unterschiede in der Entwicklung von Wohnungseigentum zu Miete sind somit geringer als in anderen Bundesländern.

Die höchsten Preissteigerungen werden 2022 bei **Wochenendhäusern** erwartet: mit +8,4 % – nach +3,6 % in der Prognose 2021.

Baugrundstücke im Bundesland Salzburg stehen mit +7,8 % Preiserwartung an zweiter Stelle im Preisranking, zum Vergleich: +4,9 % für 2021, +7,6 % für 2020. Der Grund liegt einerseits bei +5,6 % Nachfrage und andererseits bei -4,9 % Angebot.

Einfamilienhäuser erwartet 2022 +5,6 % mehr Nachfrage (2021: +3,1 % 2020: +5,2 %), dazu ein sinkendes Angebot (2022: -2,1 %, 2021: -1,2 % 2020: -0,4 %) und beim Preis ein Schub von +6,1 % nach +2,5 % für 2021 und +5,2 % für 2020.

KOMMENTAR Salzburg, Stadt

„Das Angebot an Eigentumswohnungen in der Stadt Salzburg ist gering und die Nachfrage sehr hoch“, beschreibt Thomas Aufischer, Geschäftsführer der RE/MAX Premium Group in



der Stadt Salzburg, die Lage. Gepflegte, kleine bis mittelgroße Wohnungen liegen in Salzburg bei rund 5.000 Euro pro m².

Die Preise bei Luxuswohnungen hängen stark von der Lage ab, generell sind die Preise in diesem Segment gestiegen. *„In Salzburg hat ein Neubauprojekt eine neues Preissegment mit 17.000 Euro pro m² eröffnet“,* sagt Aufischer. Dies entspreche der Preisklasse von Kitzbühel. *„Bei Top-Immobilien ist mit einem Preis von rund 15.000 Euro pro m² zu rechnen. Attraktive Altbauwohnungen kosten bis zu 10.000 Euro pro m². Stadtteile wie Morzg und Leopoldskron werden immer beliebter, was spürbare Preissteigerungen zur Folge hat. Die Anziehungskraft von Salzburg Süd – von Aigen und Elsbethen und weiter über die Stadtgrenze hinaus – ist ungebrochen und die Nachfrage deutlich erhöht.“*

Bei Mietwohnungen besteht teilweise schon ein Überangebot, da sehr viele Airbnb-Wohnungen aufgrund von Covid-19 wieder regulär vermietet werden. *„Auffallend ist, dass über einem Mietpreis von 1.000 Euro die Nachfrage rückläufig ist. Egal, ob Kauf oder Miete, Wohnungen mit Balkon oder Garten sind besonders gesucht.“*

KOMMENTAR Salzburg, St. Johann

„Die Preise in der Region sind im Vergleich zu 2020 moderat gestiegen“, erklärt Hans Maurer, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Spirit in St. Johann im Pongau. *„Insbesondere in weniger bekannten Landgemeinden sind die Preise gestiegen, da viele Interessenten aufgrund von Covid-19 lieber am Land wohnen möchten. Generell befinden sich die Preise auf hohem Niveau.“* Als einen Grund für die Entwicklung der Immobilienpreise gibt Maurer den hohen Anstieg der Baukosten an. *„Der Markt für Einfamilienhäuser im Pongau ist klein, derzeit suchen viele Interessenten nach Einfamilienhäusern bis zu 500.000 Euro. Ebenfalls stark gesucht sind Gartenwohnungen bei Neubauprojekten. Bei Neuwohnungen liegt der Preis aufgrund der gestiegenen Baukosten zwischen 5.200 bis 7.750 Euro pro m². Bei den Neubauprojekten von Bauträgern finden sich häufig 2 bis 3 Zimmerwohnungen. Diese Wohnungen werden besonders von Anlegern geschätzt und müssen immer als Hauptwohnsitz deklariert sein. Aktuell entsteht ein Neubauprojekt in Alpendorf ohne Zweitwohnsitze, direkt beim Schigebiet.“*

Bei Baugrundstücken besteht weiterhin eine große Nachfrage. *„Für eine verdichtete Bebauung werden von Bauträgern aufgrund der wenigen angebotenen Grundstücke schon Flächen von 800 m² erworben“,* erklärt der Immobilienexperte. Eigentumswohnungen, die vor zehn Jahren errichtet wurden, *„kosten heute mehr als bei ihrer Fertigstellung.“* Der Mietmarkt wächst, vor allem in der Bezirkshauptstadt St. Johann. Mietwohnungen sind besonders gefragt für Mitarbeiter aus der Gastronomie und Hotellerie.

Für 2022 erwartet Maurer einen noch stärkeren Trend zum Wohnen am Land, *„sofern Verkehrsanbindung und Infrastruktur passen.“*



Maurer führt weiters an, dass immer mehr Verkäufer und Käufer die digitalen Möglichkeiten, vor allem bei der Immobilienbesichtigung, nutzen.

STEIERMARK

PROGNOSE Immobilienmarkt Steiermark 2022

Die Prognose für die Steiermark 2022 unterscheidet sich von der für 2021 diametral.

Die Nachfrage **generell** wird sich nach Ansicht der steirischen RE/MAX-Experten im neuen Jahr um +7,7 % erhöhen. Der Zuwachs für 2021 wurde mit +3,3 % und für 2020 mit +2,8 % prognostiziert.

Das Angebot soll zwar weiter steigen, aber +1,6 % für 2022 sind unerheblich gegenüber den +4,9 % für 2021.

Die Preisentwicklung – 2020 noch bei +3,4 % und 2021 bei +1,3 % – zeigt für 2022 mit +9,6 % stark nach oben.

Nominal sind die **Wochenendhäuser** mit einem erwarteten Preisanstieg von +12,8 % die Preistreiber (2021: +2,3 %, 2020: +1,4 %). Aufgrund der gehandelten Menge fallen aber die **Baugrundstücke** mit +12,3 % viel stärker ins Gewicht. +11,4 % Nachfrage und -4,7 % Angebot sind die Ursachen dafür.

Die **Wohnobjekte in Einzellagen** sind mit +11,8 % Preisanstieg aufgrund von +11,5 % Nachfrageplus (dem höchsten in der Steiermark) und bei rückläufigem Angebot (-1,5 %) auch unter den drei Immobilienkategorien mit erwarteten Preissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich.

Einfamilienhäuser sind jedoch wieder aufgrund der Menge für das Gesamtbild durchschlagend: +8,5 % bei der Nachfrage und ein nahezu unverändertes Angebot (+0,1 %) lassen für 2022 um +9,6 % höhere Preise erwarten.

Die **Eigentumswohnungen** liegen in der Begehrlichkeit nicht mehr ganz vorne: In zentralen Lagen soll die Nachfrage noch um +5,4 % steigen und bei minimal steigendem Angebot (+0,4 %) den Preis um +8,7 % nach oben treiben. Am Stadtrand wie in Landgemeinden sind +7,0 % Preisaufrtrieb zu erwarten. Grund dafür ist wiederum die ungewöhnlich starke Nachfragesteigerung von +6,8 % (Stadtrand) und +5,1 % (Landgemeinden).

Die **Mieten** (frei vereinbarte Neuabschlüsse) werden in zentralen Lagen jedoch nur um +4,1 % anziehen, am Stadtrand um +1,8 % und in Landgemeinden um +3,5 %. Auslöser dafür ist eine eher geringe Nachfrageentwicklung bei guter Angebotserweiterung.



KOMMENTAR Steiermark, Graz und Umgebung

„Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Graz ist weiter hoch“, erklärt Ing. Alois Marchel, Geschäftsführer von RE/MAX Classic mit Immobilienbüros in Graz und Gleisdorf. Auffallend sei, dass „derzeit relativ häufig gebrauchte Eigentumswohnungen von jüngeren Interessenten zwecks Anlage und Vermietung gesucht werden.“ Bei neuen Eigentumswohnungen liegen die Durchschnittspreise bei 4.300 bis 4.700 Euro pro m². Marchel erklärt den Preisanstieg mit mangelnden Alternativen bei der Kapitalanlage und mit der Sicherheit, die von Immobilien geboten wird. Ein weiterer Preistreiber sind die gestiegenen Baukosten und Verzögerungen der Ausführungen von Bauprojekten. Mit rund 1.400 Wohnungsverkäufen im ersten Halbjahr 2021 lag Graz um mehr als 400 Einheiten hinter dem Vorjahr und damit um fast 40 % hinter dem Rekordjahr 2018. „Für Großinvestoren bei Wohnbauprojekten ist das Verhältnis von Anschaffungskosten zu den erzielbaren Mietpreisen und der Nachfrage an Mietwohnungen in Graz positiv“, sagt Marchel. „Weiterhin entstehen in Graz viele neue Bauvorhaben. Auch in Lagen, die in der Vergangenheit nicht so begehrt waren, sind die Preise bei Eigentumswohnungen gestiegen. Merklich gestiegen sind auch die Preise von gebrauchten Wohnungen. Die Nachfrage nach gebrauchten Zwei-Zimmer-Wohnungen ist weiterhin stark, aber auch Wohnungen von 80 m² finden rasch Käufer.“ Bei kleineren Wohnungen mit rund 30 m² bzw. Starterwohnungen ortet Marchel schon ein Überangebot.

Zu den begehrten Lagen in Graz zählen die Innere Stadt, Herz-Jesu, St. Leonhard und Geidorf. Stark ist weiterhin die Nachfrage nach Reihenhäusern und Gartenwohnungen am Stadtrand von Graz.

„Die Anzahl der Immobilientransaktionen rund um Graz ist 2021 gestiegen“, sagt Mag. Margot Clement, MBA, akad. IM, Geschäftsführerin RE/MAX For All. „Fakt ist, dass in der Steiermark 55 % der Transaktionen von Eigentumswohnungen in Graz/Graz Umgebung stattfinden. Im Jahr 2019 waren es noch fast 70 %. Daraus folgt, dass in den Regionen außerhalb von Graz-Umgebung die Bedeutung der Eigentumswohnungen zunimmt und sich das Einzugsgebiet rund um Graz vergrößert“, ergänzt Clement. „Von den Käufern dieser Objekte werden mittlerweile Fahrzeiten zur Grazer Stadtgrenze von bis zu 45 Minuten eingeplant. Leibnitz, Voitsberg und Bruck an der Mur profitieren vom wachsenden Wunsch der Käufer nach mehr Grün.“ Die Gründe für die Erweiterung des Grazer Stadtgroßraums sind die noch günstigeren Preise als im Stadtgebiet sowie das gute Arbeitsangebot, insbesondere im Süden der Landeshauptstadt. „Der allgemeine Preisanstieg erschwert Jungfamilien leistbare Eigentumswohnungen in der Stadt zu erwerben, weswegen viele in die Peripherie ziehen“, erläutert Clement. Aber auch in Graz-Umgebung sind keine neuen Eigentumswohnungen mehr unter 3.000 Euro pro m² erhältlich.

Presseinformation



Clement ortet einen Preisanstieg bei Einfamilienhäusern in Graz Umgebung auf einen Durchschnittspreis von rund 330.000 Euro. Derzeit ist das Angebot an Einfamilienhäusern gering, jedoch besteht eine starke Nachfrage. *„Die gute Nachricht für die Verkäufer ist, dass die angebotenen Einfamilienhäuser sehr rasch und zu einem guten Preis verkauft werden“*, ergänzt Erich Sixt, Bürobetreiber von RE/MAX Nova in Graz. Der Grund für die kurzen Verkaufszeiten ist das steigende Interesse nach mehr Grün, bzw. nach einer Terrasse oder einem Balkon bei Wohnungen. Covid-19 und der damit verbundene Trend zum Homeoffice hat diesen Wunsch verstärkt.

„Bei Mietwohnungen besteht in Graz ein Überangebot, vor allem gebrauchte Mietwohnungen sind zeitnah schwer zu vermieten. Bei neuen Mietwohnungen werden die Preise eher gleich bleiben bzw. sogar nachgeben,“ meint Sixt.

Die Nachfrage bei Baugrundstücken ist groß, das Angebot hingegen ist gering. Sixt: *„Oftmals wird von Bauträgern gekauft und daraus resultiert dann der Preisanstieg.“*

KOMMENTAR Steiermark, Liezen-Schladming

„In der Region sind die Immobilienpreise 2021 wie im Jahr davor kräftig gestiegen“, erklärt Ing. Gerhard Zechmann, akad. IM, von RE/MAX Nature in Liezen und Schladming. *„Generell ist die Nachfrage in der Region sehr hoch, aber das Angebot überschaubar. Gesucht werden – neben leistbaren Häusern und Wohnungen für junge Einheimische – besonders Ferienimmobilien, die aber aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht vorhanden bzw. schwierig zu finanzieren sind.“* Auffallend ist, *„dass das Interesse an Immobilien in Randlagen deutlich gestiegen ist, was sicher auch mit Covid-19 zusammenhängt. Die Menschen sagen auch explizit, dass sie lieber fernab des Trubels wohnen möchten.“*

Bei Eigentumswohnungen ist die Neubautätigkeit vergleichbar mit 2020. Viele Projekte sind derzeit wegen der teilweise extremen Preissteigerungen am Rohstoffmarkt aufgeschoben oder können wegen regionaler Bausperren im Moment nicht realisiert werden. *„In und um Schladming liegen die Preise von Eigentumswohnungen im Neubau bei rund 5.000 bis 8.000 Euro pro m². Aber es finden sich auch Eigentumswohnungen zu 10.000 Euro pro m² und darüber. Diese sind meistens Anlageobjekte. Während die Nachfrage in den Zentren bzw. größeren Gemeinden mit zum Teil recht zahlungskräftigen Interessenten weiterhin anhält, wird von einheimischen Interessenten eher leistbarer Wohnraum gesucht. Oft bewegen sich neue Objekte und Projekte - gerade in den Schiregionen – in einem Preissegment, das die finanziellen Mittel der heimischen Bevölkerung übersteigt. Punktuell übersteigen die Wohnungspreise in der Region derzeit sogar jene von Graz.“*

Für 2022 erwartet der Immobilienexperte einen weiteren Preisanstieg, schon allein *„wegen der gestiegenen Preise in der Bauwirtschaft.“*



Aktuelle Wohnbauprojekte finden sich in den Regionen Schladming, Gröbming und Liezen. Aufgrund des geringen Angebots von Baugrundstücken ergibt sich bei den wenigen gut gelegenen und in den Verkauf gelangenden Grundstücken ein stetiger und teilweise starker Preisanstieg.

TIROL

PROGNOSE Immobilienmarkt Tirol 2022

In Tirol geht's bekanntermaßen oft höher hinauf. So auch beim Immobilienmarkt 2022. In der Prognose für 2021 dominierte noch das Wort „vorsichtig“. Davon kann 2022 nicht mehr die Rede sein.

Die **generelle** Prognose der **Nachfrage** – 2021 noch bei -0,8 % – geht 2022 um +8,0 Prozentpunkte auf +7,2 % nach oben. Das **Angebot** – 2021 noch bei +1,7 % – soll 2022 um -1,9 % kleiner werden.

Die **Preisdynamikaussichten** – mit -0,1 % für 2021 quasi auf Auszeit – werden 2022 mit +6,2 % in die Vollen greifen. Während 2021 alle 17 Preisprognosekategorien unter jenen des Vorjahres lagen, haben für 2022 wieder 14 ins Positive gedreht.

Die stärksten Preisveränderungen warten den RE/MAX-Experten zufolge auf **Baugrundstücke**. Die Schere von +11,3 % mehr Nachfrage, aber -5,7 % weniger Angebot öffnet den Weg für +10,2 % höhere Grundstückspreise.

Wohnobjekte in **Einzellagen** werden um +11,0 % mehr nachgefragt, aber um -3,3 % seltener angeboten. Daraus entstehen um +9,1 % höhere Preise als 2021.

Einfamilienhäuser sind die Nummer drei in der Tiroler Preisdynamik-Range. Erwartet werden +8,8 % mehr Nachfrage bei -2,1 % weniger Angebot. Das soll 2022 zu +7,6 % höheren Preisen führen.

Eigentumswohnungen in zentralen Lagen und in Landgemeinden sollen den Experten zufolge um +7,0 % mehr kosten als 2021, getrieben durch +5,8 % mehr Nachfrage in zentralen Lagen und +6,9 % in Landgemeinden. Am Stadtrand soll die Nachfrage sogar um +10,0 % steigen und die Preise um +6,6 % nach oben gehen. Generell ist in allen drei Lagen für Eigentumswohnungen mit einem sinkenden Angebot zu rechnen.



Bei den **Mieten** schaut die Situation dagegen völlig entspannt aus: Nachfragesteigerungen von +0,8 % (zentrale Lage), 0,0 % (Stadttrand) und +2,3 % (Landgemeinden) treffen auf ein Nachfrageplus von +1,5 % (zentrale Lage), +0,5 % (Stadttrand) und +0,2 % (Landgemeinde). Das führt bei Neuabschlüssen mit freiem Mietzins zu Erhöhungen gegenüber 2021 im Umfang von +0,8 % (Zentrum, Stadttrand) und +0,5 % in Landgemeinden.

KOMMENTAR Tirol, Innsbruck Stadt und Land

„Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Innsbruck ist leicht sinkend und im Bezirk Innsbruck-Land steigend“, erklärt KommR Arno Wimmer, Geschäftsführer von RE/MAX ImmoReal in Innsbruck und bundesweiter Berufsgruppensprecher für die Immobilienmakler. *„Die Preise für Wohnungen und Häuser in der Stadt Innsbruck sind nämlich für viele, die eine Immobilie zur Eigennutzung verwenden wollen, nicht mehr leistbar.“* Daher suchen vielfach Interessenten nach Möglichkeiten im Umkreis der Stadt Innsbruck eine Immobilie zu erwerben. *„Diese starke Nachfrage führt allerdings auch dazu, dass die Preise im Umland der Stadt Innsbruck erheblich gestiegen sind“,* ergänzt Bernd Senn, Geschäftsführer von RE/MAX ImmoPartner mit Büros in Telfs und Schwaz. *„Das Angebot an Immobilien ist sehr gering und sie werden weit schneller verkauft als in der Vergangenheit. Oftmals werden die Angebotspreise von den Verkaufspreisen übertroffen.“*

In Innsbruck-Stadt ist das Angebot von geförderten sowie von preiswerten Eigentumswohnungen gering. Bei den freifinanzierten Eigentumswohnungen liegen die Preise für Neubau im Durchschnitt bei über 7.000 Euro pro m², es werden aber auch Spitzenpreise jenseits von 11.500 Euro pro m² erzielt. Für etwas größere Wohnungen in sehr guter Lage werden Kaufpreise jenseits von 1 Mio. Euro bezahlt.

Die Nachfrage von Anlegern und Investoren nach Wohnungen ist weiterhin zunehmend. *„Die Mietpreise hingegen stagnieren schon seit geraumer Zeit“,* sagt Wimmer. *„Aufgrund der Rahmenbedingungen waren Anleger und Investoren manchmal auch bereit, geringere Renditen in Kauf zu nehmen. Wegen der mittlerweile höheren Inflationsrate findet bei einem Teil der Investoren ein Umdenken statt. Auf die Renditen wird zunehmend mehr Augenmerk gelegt.“*

Wimmer erzählt weiter: *„Der Zuzug in die Umlandgemeinden der Stadt Innsbruck führt mittlerweile dazu, dass dort für Neubauwohnungen meist über 4.500 Euro pro m² bezahlt werden, bis zu vereinzelt Spitzenpreisen in sehr guter Lage jenseits von 8.000 Euro pro m².“* *„Sowohl im Neubau als auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist ein durchschnittlicher Preisanstieg von rund 15 % zu vermerken“,* ergänzt Senn.

Für Eigennutzer wird es im Zentralraum Innsbruck immer schwieriger eine leistbare Wohnung zu bekommen. Auch die Rahmenbedingungen bei der Finanzierung für Wohnraum



sind restriktiver geworden, sodass zwar immer noch eine hohe Nachfrage gegeben ist, allerdings die leistbare und finanzierbare Nachfrage bei Eigennutzern abnimmt.

„Die Grundstückspreise sind 2021 ebenfalls merklich gestiegen“, führt Senn aus, „bei derzeitigen Preisen von vielfach erzielten 1.000 Euro pro m² Baugrund.“

„Der Grund liegt darin, dass das Angebot bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser weiterhin sehr bescheiden ist“, sagt Wimmer. „Demgegenüber besteht eine starke Nachfrage, und Preisanstiege in diesem Bereich sind daher weiterhin nicht ausgeschlossen. Wohl wurden Baugrundstücke für Wohnbauprojekte als politische Maßnahme beschlossen, welche die Preise für derartige Baugrundstücke einbremsen sollen. Bisweilen sind diese Effekte aber noch nicht nachhaltig eingetreten. Allerdings ist festzustellen, dass die Entwicklung in den verschiedenen Gemeinden sehr unterschiedlich verläuft.“ Im Wesentlichen hängt dies davon ab, welche Bebauung seitens der jeweiligen Gemeinde zugelassen wird und welche zusätzlichen Auflagen allenfalls zu erfüllen sind.

Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage sehr hoch und das Angebot sehr klein. *„Dies spiegelt sich im Preisanstieg wider“, sagt Senn. „Der Durchschnittspreis von Einfamilienhäusern liegt in unserem Einzugsgebiet bei rund 1 Mio. Euro.“*

KOMMENTAR Tirol, Region Kitzbühel, St. Johann

„Der Markt in der Region Kitzbühel ist einerseits bestimmt von Käufern, die nach Immobilien im Standardpreissegment suchen, andererseits von Interessenten, die nach Ferienimmobilien suchen. Als dritte Gruppe gelten die Kunden für Luxusimmobilien“, erklärt Christian Pfurtscheller, MBA, Geschäftsführer RE/MAX Premium mit Büros in Kitzbühel und St. Johann in Tirol. Das Büro in Kitzbühel ist auf Luxusimmobilien spezialisiert, das in St. Johann auf den klassischen Immobilienmarkt.

„Im Bezirk ist das Angebot für die hohe Nachfrage viel zu klein und ist damit geringer als 2020, daher werden die Immobilien deutlich schneller verkauft als in den vergangenen Jahren“, sagt Pfurtscheller. Bewährt hat sich, dass sich viele Kunden mit Kaufabsichten vormerken lassen, um dann noch schneller über potenzielle Immobilien informiert zu werden. „Denn viele Immobilien werden nicht auf Online-Portalen angeboten“, sagt der Immobilienexperte. Bei Ferienimmobilien existiert kein Neubaumarkt. Weil es in diesem Bereich auf eine korrekte rechtliche Widmung ankommt, sind Neubauten de facto nicht möglich. „Hauptsächlich kommen Objekte auf den Markt, bei denen sich die Lebensumstände der Besitzer geändert haben“, ergänzt Pfurtscheller. „Das Angebot bei Ferienwohnungen ist daher sehr klein. Die Preise von Ferienimmobilien sind im letzten Jahr um mehr als ein Viertel gestiegen.“

Presseinformation



„Der Preis für Eigentumswohnungen in der Stadt Kitzbühel stieg auf rund 13.700 Euro pro m², der Durchschnittspreis außerhalb der Stadt liegt bei gebrauchten Eigentumswohnungen meist über 5.500 Euro pro m², bei neuen Eigentumswohnungen bei über 7.000 Euro pro m²“, so Pfurtscheller, der für sein Unternehmen im letzten Jahr auf ein mehrstelliges Wachstum verweisen kann.

Einfamilienhäuser erzielten im ersten Halbjahr einen Durchschnittspreis von 2,1 Mio. Euro. Pfurtscheller merkt an, *„dass ebenfalls das Interesse an Luxusimmobilien stark gewachsen ist. Der Luxusimmobilienmarkt unterscheidet sich aber wesentlich von den anderen Märkten in Kitzbühel.“*

Gefordert ist in der Region die Politik, damit auch der Immobilienkauf für durchschnittlich einheimische Geldbörsen leistbar ist. *„Nötig sind also Projekte für die einheimische Bevölkerung, damit sie Wohnungen mit einem gedeckelten – also leistbaren – Quadratmeterpreis nutzen kann.“* Bauträger stehen in den letzten Monaten vor dem Problem, dass die Preise ihrer Zulieferer wesentlich gestiegen sind, und damit auch die realen Kosten der Wohnungen. *„Anzumerken ist, dass alle, die den Hauptwohnsitz in der Region annehmen, automatisch Einheimische werden. Dies gilt auch für alle ausländischen Staatsbürger“,* erläutert Pfurtscheller.

VORARLBERG

PROGNOSE Immobilienmarkt Vorarlberg 2022

Die Prognose für Vorarlberg ist unter besonderen Bedingungen zu sehen: Das Preisniveau ist im Bundesländervergleich am absoluten Plafond. Die Neubauquote ist so hoch wie in keinem anderen Bundesland. Die Auftragsbücher der Professionisten sind auf Monate hinaus ausgebucht. Die Verfügbarkeit der Baumaterialien ist oft ungewiss, und wenn vorhanden, dann schnellen aufgrund der Engpässe die Preise in die Höhe. Das treibt zuallererst die Neubaupreise an. Sobald diese stärker steigen, entsteht aufgrund des engen Marktes und der Ausweichversuche der Interessenten mehr Nachfrage bei Gebrauchtimmobilen, was die Preise auch in diesem Segment steigert. Dazu kommt, dass der Platzmangel seit Jahren eklatant ist, die Wirtschaftskraft jedoch enorm stark. Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass die zu erwartenden Preis-Veränderungen größer sein können als in allen anderen Bundesländern.



Generell wird in Vorarlberg eine Nachfragesteigerung im zweistelligen Prozentbereich erwartet. Die Preise insgesamt werden wohl auch im zweistelligen Prozentbereich drauflegen.

Die höchsten Steigerungsraten werden für Neubauten erwartet, gefolgt von Stadt- und Zinshäusern, Baugrundstücken und Eigentumswohnungen in Top-Lagen. Was Vorarlberg völlig von anderen Bundesländern unterscheidet, ist auch das starke Wachstum im Gewerbebereich. Auch bebaute und unbebaute Betriebsgrundstücke und Gewerbeobjekte werden sich positiver entwickeln als in den anderen Bundesländern, weil das Angebot nahezu fehlt.

Noch relativ moderat werden beim Preisaufrtrieb wohl Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den Landgemeinden der Seitentäler davonkommen.

KOMMENTAR Vorarlberg

„Die Preise für neue Eigentumswohnungen sind aufgrund der Entwicklung bei den Grundstückspreisen und bei den Baukosten sehr stark gestiegen“, berichtet Reinhard Götze, Geschäftsführer von RE/MAX Immowest. „Besonders die Grundstückspreise haben ein Allzeithoch erreicht.“ Die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen ist sehr groß, auch bei hochpreisigen Objekten. Götze beschreibt den derzeitigen Markt für Eigentumswohnungen als außergewöhnlich. „Eine durchschnittliche Eigentumswohnung kostet in Vorarlberg zwischen 6.000 und 7.200 Euro pro m², herausragende Objekte rund 12.000 Euro pro m². Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist das Angebot gering und die Nachfrage groß, die Preise in dieser Immobilienkategorie sind aufgrund der großen Nachfrage gestiegen. Leistbares Wohnen ist in Vorarlberg nach wie vor ein brennendes Thema. Das Land baut daher in den Städten viele Sozialwohnungen.“ Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist geringer geworden, da oftmals die Preisvorstellungen von Vermietern zu hoch sind. Götze erwartet nicht, dass in Vorarlberg die Mietpreise spürbar ansteigen.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Wert von 400.000 bis 600.000 Euro ist sehr hoch, das Angebot aber nur gering, und häufig werden derartige Immobilien über dem Angebotspreis verkauft. Ebenfalls stark gestiegen ist die Nachfrage nach Ferienimmobilien.

Die Preise bei Baugrundstücken sind auffallend stark gestiegen, *„in einigen Gemeinden bewegen sich deren Preise pro m² bei bis zu 1.000 Euro und mehr“.*



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