



Presseinformation

RE/MAX ImmoSpiegel 1. Halbjahr 2023: Anzahl der Einfamilienhausverkäufe wie vor zehn Jahren, Preisrallye zu Ende, Niederösterreich und Steiermark mit rückläufigen Preisen

Spitzenreiter Bezirk Kitzbühel: Im Mittel 2,24 Mio. Euro für ein Einfamilienhaus, um -132.000 Euro billiger als 2022

- Verkaufsmenge mit 3.890 Stück um -743 oder -16,0 % hinter dem Vorjahr, exakt auf Niveau von 2013, somit das schwächste seit 2009
- Stückzahlen: Alle Bundesländer verbücherten geringere Mengen als in den letzten neun Jahren. Geringster Rückgang in der Steiermark (-8,4 %), höchster im Burgenland (-34,2 %)
- Der typische Preis für ein Einfamilienhaus in Österreich liegt bei 350.473 Euro nach 347.313 Euro vor einem Jahr, also +0,9 %. Die allgemeine Inflation betrug im gleichen Zeitraum +8,0 %.
- Fünfjahrespreiserhöhung (2023/2018) +47,9 % nach +55,5 % (2022/2017)
- Bundeslandpreise: Wien bleibt vor Tirol, Salzburg und Vorarlberg. Oberösterreich beim Bundesschnitt. Kärnten überholt Niederösterreich. Unverändert am billigsten sind Einfamilienhäuser in der Steiermark und vor allem im Burgenland.
- Einfamilienhäuser in Tirol nur mehr 3,9x so teuer wie im Burgenland (2022: 4,1x und 2021: 4,9x)
- Landeshauptstädte im Einfamilienhäuser-Preisranking: Salzburg heuer vor Wien. Innsbruck rutscht ab, bleibt aber vor Bregenz, Linz, Graz und Klagenfurt, Eisenstadt überholt St. Pölten.
- Zahlen über Menge, Wert, typischer Preis und Fünfjahresvergleich auf Bezirksbasis sowie Grafiken und Fotos finden Sie unter www.remax.at/de/presse/pressearchiv



Presseinformation

Gliederung dieser Aussendung:

Österreich, Bundesländer, Bezirke, Prognose und Methodik.

Datenverwendung nur mit Quellenangabe: RE/MAX Austria / IMMOUnited

Amstetten, 25. Oktober 2023: Die Privatimmobilienflaute aufgrund der allgemeinen Finanzierungsschwierigkeiten hat auch die Einfamilienhäuser getroffen. Die Anzahl der im ersten Halbjahr verbücherten Einfamilienhäuser ist weiter zurückgegangen. Die Halbjahresmengen sind seit 2018 (5.919 Stk.) Jahr für Jahr rückläufig. Zuletzt von 4.633 auf heuer 3.890 (-16,0 %). Damit ist der Tiefpunkt seit Beginn der RE/MAX-ImmoSpiegel-Analysen 2009 erreicht. 2013 brachte exakt das gleiche Mengenergebnis. Das war damals schon für Gesamt-Österreich der Tiefpunkt. In Salzburg, Tirol und Vorarlberg sind dies sogar die geringsten Einträge in der Statistik.

Der Traum vom Einfamilienhaus ist für immer weniger realisierbar

„Wie im Vorjahr bereits von uns prognostiziert, kam es im Jahresvergleich zu einer merklichen Entspannung bei den Einfamilienhauspreisen, in vielen Regionen sind bereits rückläufige Preise zu sehen. Das Angebot ist zuletzt merklich gestiegen. Wer kaufen möchte, hat eine wesentlich größere Auswahl als noch vor einem Jahr. Das sind die guten Nachrichten. Die aktuellen Rahmenbedingungen, wie die hohe Inflation, die hohen Energiekosten, vor allem aber die höheren Zinsen und die verschärften Kreditvergaberichtlinien haben jedoch dazu geführt, dass immer weniger Österreicherinnen und Österreicher ihren Traum vom Einfamilienhaus verwirklichen können. Das bestätigen auch die zuletzt stark rückläufigen Verbücherungszahlen“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, Managing Director von RE/MAX Austria. *„Die Kreditvergaberichtlinien müssen unbedingt noch angepasst werden. Die aktuelle Regelung stellt selbst Besserverdiener vor oft unüberwindbare Hürden, um sich in jungen Jahren Eigentum zu schaffen“,* so Reikersdorfer weiter.



Presseinformation

Gesamtverkaufswert für Einfamilienhäuser wieder um eine Viertelmilliarde zurückgegangen

Die Mengen- und Preisentwicklung schlägt auch auf den Transaktionswert für Einfamilienhäuser im ersten Halbjahr 2023 durch: 2023 war das bisher viertstärkste Jahr, hinter 2022, 2021 und 2018. Bei einer Gesamtsumme von 1,635 Mrd. Euro fehlt im direkten Vergleich mit 2022 die Summe von -277 Mio. Euro oder -14,5 %. Damit liegt 2023 auf einer Ebene mit 2018, etwas über 2019 und 2020.

Die Bandbreite spannt sich vom zweitbesten Jahr bisher in Kärnten bis zum fünftstärksten in Wien und Niederösterreich und dem sechststärksten in Vorarlberg. Die anderen Bundesländer lagen dazwischen.

Nominal fehlen zum Vorjahr (Halbjahr zu Halbjahr) am meisten in Niederösterreich (-60 Mio. Euro) und in Wien (-41 Mio. Euro), am wenigsten in Kärnten (-14 Mio. Euro) und im Burgenland (-19 Mio. Euro). Prozentuell am besten stehen im Vergleich zu 2022 noch Oberösterreich (-7,2 %) und Kärnten (-9,5 %) da, am stärksten hat es Salzburg (-24,2 %) und das Burgenland (-24,5 %) erwischt.

In der Bedeutung für den Immobiliengesamtmarkt sind damit die Einfamilienhäuser bei der Anzahl vom 2013er Rekordanteil an den Verbücherungen von 10,4 %, auf nur mehr 6,2 % im ersten Halbjahr 2021 und 2022 gesunken, heuer aber wieder auf 6,7 % gestiegen, liegt damit aber immer noch ein Stück unter dem Zehnjahresschnitt von 8,6 %. Der Wertanteil der Einfamilienhäuser im Immobilienhandel lag 2022 auf einem historischen Tiefpunkt (8,8 %). Er stieg heuer wieder auf 9,9 % und liegt damit knapp unter dem Zehnjahresschnitt von 10,2 %.

Einfamilienhaus-Preissteigerung: diesmal nicht

Zwischen 2013 und 2022 lag der Durchschnitt der jährlichen Preissteigerungen bei +6,9 %, im Jahr 2021 bei +13,5 % und 2022 bei +13,1 %. 2023 betrug die nominelle Preissteigerung nur +0,9 %. Das ist weniger als im bisher schwächsten Wachstumsjahr 2014 mit +1,5 % – damals aber auch noch mit erheblich niedrigerer Inflation.



Presseinformation

Österreichweit kostete zwischen Jänner und Juni 2023 ein Einfamilienhaus im Mittel 350.473 Euro und somit die erwähnten +0,9 % mehr als 2022.

Dieser Preis stimmt annähernd für Oberösterreich. Er ist aber mehr als doppelt so hoch in Wien, Salzburg, Tirol und Vorarlberg, aber auch erheblich geringer in Niederösterreich, der Steiermark, im Burgenland und in Kärnten. Weil sich die Preise in Nieder- und Oberösterreich praktisch nicht verändert haben und in der Steiermark spürbar gesunken sind und da diese drei Bundesländer mehr als zwei Drittel des Einfamilienhaus-Aufkommens ausmachen (67,9 %), schlagen die Preissteigerungen in den anderen Bundesländern, die zusammen weniger als ein Drittel der Menge beistellen, im nationalen Jahresvergleich nur ganz schwach durch.

BUNDESLÄNDER

NIEDERÖSTERREICH

Verkaufsmenge und Umsatz gehen zurück

Die Anzahl der Einfamilienhauskäufe ist im Halbjahr 2023 zum fünften Mal in Folge seit 2018 (damals 1.662) gefallen, diesmal auf 1.112 Einheiten. Der Rückgang ist in absoluten Zahlen der größte unter den Bundesländern, prozentuell betrachtet mit -14,0 % der drittstärkste. Zwar war die Handelsmenge seit 2009 nur zweimal geringer, nämlich 2014 (1.010) und 2013 (1.057), doch fest steht auch, dass in Niederösterreich mehr Häuser verbüchert wurden als in Wien, Burgenland, Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Teilen Kärntens zusammen. Anders betrachtet ist der Rückgang in Niederösterreich größer als die jeweils tatsächlich realisierten Verkäufe in den Bundesländern Vorarlberg, Wien oder Salzburg.

Verringert hat sich auch der Gesamttransaktionswert: 352,5 Mio. Euro sind um -60,0 Mio. Euro weniger oder -14,5 %. Dieser prozentuelle Rückgang in Niederösterreich entspricht exakt dem nationalen Durchschnittswert.

Einfamilienhauspreis unverändert

Der Preis für ein Einfamilienhaus in Niederösterreich lag im Mittel im ersten Halbjahr 2023 bei 285.396 Euro. Das sind um -65.077 Euro weniger als der Bundesschnitt.



Presseinformation

Die Veränderung zum Vergleichszeitraum im Vorjahr ist mit -197 Euro bzw. -0,1 % so gut wie nicht spürbar. Beim Preissegmentvergleich zeigt sich, dass ein Viertel aller Einfamilienhäuser um weniger als 150.000 Euro (+3,4 %) gehandelt wurde. Nur im Burgenland war dieser Grenzwert niedriger. Der Mindestpreis für das Qualitätssegment (oberstes Preisviertel) lag in Niederösterreich bei 398.000 Euro, also nur über dem der Steiermark und des Burgenlands. Der Preisrückgang im Vergleich zu 2022 betrug -5,2 %.

Günstig wird teurer, teuer wird günstiger

Gleich geblieben sind jene Bezirke, wo laut RE/MAX-ImmoSpiegel die teuersten Einfamilienhäuser zu finden sind, nämlich rund um den Wiener Speckgürtel: Mödling, Tulln, Baden, Korneuburg, St. Pölten-Land und Bruck/Leitha. Die günstigsten Einfamilienhäuser gibt es ebenfalls unverändert im Waldviertel: Hollabrunn, Waidhofen/Thaya, Zwettl und in Gmünd.

Jedoch hat sich die maximale Preisspreizung, also wie viele Einfamilienhäuser man im günstigsten Bezirk verkaufen muss, um damit ein Einfamilienhaus im teuersten zu bezahlen, weiterhin verringert. Dieser fiktive Rechenwert lag noch in den Jahren 2017 und 2019 bei 7,8 bzw. bei 7,3. 2022 ist er auf 6,2 gesunken, 2023 sogar auf 5,1. Das liegt daran, dass der typische Einfamilienhauspreis in jedem der fünf teuersten Bezirke gesunken und in den fünf günstigsten (bis auf eine Ausnahme) gestiegen ist.

Bezirksmengen: Gänserndorf wieder vor Baden

Nach einem Gleichstand im Halbjahr 2020 und zwei Jahren Führung von Baden, liegt 2023 wieder Gänserndorf mit 107 Verbücherungen auf Rang eins der Mengenstatistik. Möglich war das aufgrund einer Steigerung von +20,2 % bzw., weil Baden um -12,7 % auf 96 reduzierte. Rang drei belegt Neunkirchen mit 87 Kaufakten (+6,1 %).

In St. Pölten-Land hat sich mit 84 Einfamilienhauskäufen gegenüber dem Vorjahresergebnis nichts geändert. Gesunken sind die Mengen jedoch in Tulln auf 75 (-5,1 %), in Wr. Neustadt (Stadt und Land) auf 74 (-32,7 %), in Korneuburg auf 65 (-5,8 %), in Mistelbach auf 63 (-19,2 %) sowie in Melk und Hollabrunn mit jeweils 52 um -14,8 % bzw. -11,9 %.

Amstetten samt Waidhofen/Ybbs landete bei 44 Einheiten, ein Plus von 22,2 % nach dem schweren Durchhänger 2022. Ein Objekt weniger, nämlich 43, wurde in Gmünd verkauft (-20,4 %), ebenso in Krems (Stand und Land; -25,9 %). Mödling hat seine Verkaufsmenge mehr als halbiert und liegt mit 41 Verbücherungen um -53,5 % unter dem Vorjahresergebnis.



Presseinformation

47 Stück weniger in Mödling sind selbstredend der größte Rückgang in einem niederösterreichischen Bezirk, der zweitgrößte war mit -36 in Wr. Neustadt zu verzeichnen. Hinunter gingen die Mengen auch in Bruck/Leitha (39; -30,4 %) und Waidhofen/Thaya (37; -21,3 %). Zwei weitere Bezirke konnten sich über ein Mengenplus freuen: Lilienfeld kam auf 29 Objekte (+26,1 %) und St. Pölten Stadt auf 23 (+76,9 %).

Horn und Scheibbs zählten ex aequo 20 Kaufakte (-9 oder -39,4 % in Horn und -13 oder -31,0 % in Scheibbs) und Zwettl verringerte um -48,6 % (-17) auf 18.

Somit sind in Niederösterreich in fünf Bezirken die Mengen über dem Vorjahr, in fünfzehn darunter und einmal unverändert.

Preise in neun Bezirken unter dem Vorjahr

Mit 605.962 Euro ist nach wie vor Mödling bei den Einfamilienhäusern der teuerste niederösterreichische Bezirk, auch wenn der Preis im Vergleich zu 2022 um -4.291 Euro (-0,7 %) niedriger war.

Der Bezirk Tulln lag 2022 noch knapp unter der halbe-Million-Euro-Grenze. Heuer kostete dort ein Haus im Schnitt 454.522 Euro, also -8,5 % oder -42.112 Euro weniger. Auch in Baden sind die Durchschnittspreise gefallen: Jänner bis Ende Juni waren dort 418.150 Euro zu zahlen (-7.789 Euro, -1,8 %).

In vier Bezirken lagen die Preise zwischen 300.000 und 400.000 Euro: Gerade noch zu diesem Quartett zählt Korneuburg mit 399.826 Euro (-7.453 Euro, -1,8 %), weiters St. Pölten-Land 389.652 Euro (-0,7 %). In Bruck/Leitha ist der Preis auf 358.918 Euro (+21.173 Euro, +6,3 %) geklettert und auch in Amstetten inkl. Waidhofen/Ybbs sind erstmals über 300.000 Euro, nämlich 300.791 Euro (+ 7,1 %) zu zahlen gewesen.

Doppelt so viele Bezirke, nämlich acht, weisen Einfamilienhauspreise zwischen 200.000 und 300.000 Euro auf: Wr. Neustadt mit 289.778 Euro (+2,0 %), St. Pölten Stadt mit 264.303 (-19,7 %) und Gänserndorf mit 263.238 Euro (-4,8 %).

Rang 11 von 21, statistisch also den Medianwert, belegt Neunkirchen mit 261.535 Euro (+24,7 %). Dahinter folgen Krems (Stadt und Land) mit 251.833 Euro (+3,5 %) und Scheibbs mit 222.650 Euro (-6,6 %). Melk mit 221.713 Euro (+17,5 %) und Lilienfeld mit 202.910 Euro (+19,4 %) finden sich erstmals in dieser Preisklasse.

In der Kategorie „unter 200.000 Euro pro Haus“ befinden sich die Bezirke Horn (193.161 Euro; +5,2 %), Mistelbach (169.254 Euro; +2,1 %), Hollabrunn (146.578 Euro; +8,9 %) und Waidhofen/Thaya (125.268 Euro; +26,8 %). Die Schnäppchenbezirke am



Presseinformation

niederösterreichischen Einfamilienhausmarkt sind Zwettl mit 124.095 Euro (-15,8 %) sowie Gmünd mit 119.674 Euro (+4,1 %).

Zusammengefasst haben alle Bezirke mit Preisplus neue Höchstpreise, jene mit einem Preisminus den zweithöchsten Bezirkspreis seit Beginn des RE/MAX-ImmoSpiegels 2009. *„Strukturell zeigen sieben der zehn teuersten Bezirke Preisrückgänge, dagegen acht der zehn billigsten Bezirke Preissteigerungen. Womöglich ist das auf Ausweichbewegungen zurückzuführen“*, bemerkt Mag. Anton Nennung, RE/MAX Austria.

STEIERMARK

Verkaufsmengen und Einfamilienhauspreise im Sinken

Nach einem kurzen Intermezzo 2022 sind die Verkaufsmengen im Halbjahr 2023 wie schon in den Jahren 2019 bis 2021 wieder gefallen. 820 Verbücherungen sind um -75 weniger als im Vorjahreszeitraum. Das ist zwar prozentuell das bundesweit geringste Minus (-8,4 %), dennoch lag die Zahl der gehandelten Einfamilienhäuser in den vorangegangenen zehn Jahren nur zweimal darunter (2014: 790; 2013: 780). Nichtsdestotrotz hält die Steiermark weiterhin Rang zwei bei der Gesamtmenge hinter Niederösterreich.

Bei den Umsatzzahlen durchlebt die Grüne Mark ein ständiges Auf und Ab. Seit 2018 sind die Werte abwechselnd gestiegen und gefallen. Nach einer Verkaufswertsteigerung im Halbjahr 2022 um +27,3 %, fielen die Umsatzzahlen in diesem Halbjahr auf 246,2 Mio. Euro um -9,8 %. Dies liegt aber nicht nur an den geringeren Verkaufsmengen. Auch die typischen Preise für das gesamte Bundesland sind im Halbjahr 2023 auf 273.437 Euro um -2,1 % gesunken. Damit ist die Steiermark jenes Bundesland mit dem „stärksten“ Preisabfall. Im unteren Preisviertel sank der Maximalpreis von 170.000 Euro auf 160.000 Euro, also um -5,9 %. Im oberen Preisviertel blieb der Mindestpreis unverändert bei 375.000 Euro.

Am schlimmsten in Graz und Umgebung

Acht und damit die Mehrheit aller steirischen Bezirke, kann zwar eine Mengensteigerung verzeichnen, doch sind insgesamt die fünf Verluste in Summe stärker ausgefallen als die Zugewinne.

Graz-Umgebung ist immer noch der mengenstärkste Bezirk, verringert aber um -37 auf 120 Einheiten um -23,6 %. Die Landeshauptstadt zeigt sich weiterhin unbeständig und volatil.



Presseinformation

Nach 115 Verbücherungen im Jahr 2020 reduzierte sie auf 78 (2021), erhöhte wieder auf 114 (2022), um im Halbjahr 2023 wieder ebenfalls um -37 auf 77 zurückzufallen (-32,5 %). Das ist das stärkste prozentuelle Minus unter den steirischen Bezirken und das schwächste Mengenergebnis seit Beginn des RE/MAX-ImmoSpiegel 2009.

Leibnitz folgt auf dem Fuße mit 76 Einheiten (+2,7 %). Ebenfalls dazugewinnen konnten die Bezirke Liezen mit 74 Kaufakten (+12,1 %) und Hartberg-Fürstenfeld mit 70 (+11,1 %).

Hinter den Vorjahreszahlen liegt hingegen Bruck-Mürzzuschlag, wo 67 Hauskäufe in das Grundbuch eingetragen wurden, ein Rückgang um -26,4 %. Das Murtal erzielt 65 verbücherte Objekte (+14,0 %) und Weiz 61 (+10,9 %). Rang neun unter den Bezirksmengen teilen sich Deutschlandsberg und Voitsberg mit jeweils 51 Kaufakten, wobei Deutschlandsberg um -26,1 % reduziert und Voitsberg sich um +13,3 % steigern kann. Im Plus sind auch die Mengen vom Bezirk Südoststeiermark (50; +11,1 %) und Leoben (43; +7,5 %), während Murau mit 15 Kaufakten ein Minus von 21,1 % meldet, dabei aber das Ergebnis von 2021 wiederholt.

Preise für Grazer Einfamilienhäuser moderat im Plus

Wer in der steirischen Landeshauptstadt ein Einfamilienhaus beziehen wollte, zahlte im ersten Halbjahr 2023 typischerweise 504.092 Euro. Nach 488.068 Euro im ersten Halbjahr 2022 ist das ein Plus von 3,3 % und quasi ein historischer Moment.

In Liezen ist der Durchschnittspreis etwas stärker, nämlich um +9,0 % auf 342.785 Euro gestiegen. Ebenfalls nach oben geklettert sind die Preise in den Bezirken Graz-Umgebung (336.954 Euro; +1,4 %), Leibnitz (290.640 Euro; +1,8 %) und Weiz (278.028; +8,9 %).

Deutschlandsberg reduzierte um -3,8 % auf 255.577 Euro. Teurer wurde es in Voitsberg, wo ein Haus durchschnittlich 250.645 Euro kostete (+12,3 %), im Bezirk Murtal mit 216.754 Euro (+4,7 %) und Leoben verzeichnet mit +23,9 % prozentuell den höchsten Anstieg, nämlich auf 213.706 Euro. Die übrigen vier Bezirke haben alle ein negatives Vorzeichen: Bruck-Mürzzuschlag (205.580 Euro; -8,3 %), Südoststeiermark (203.396 Euro; -0,5 %), Murau (172.582 Euro; -20,1 %) und Hartberg-Fürstenfeld (169.034 Euro; -16,8 %).

Festzuhalten ist, dass in den acht Bezirken, in denen der typische Einfamilienhauspreis gestiegen ist, die Auswertung der RE/MAX-Experten neue Höchstwerte zeigt.

Aufgrund der unterschiedlichen Bezirksmengen ergibt sich aber dennoch im Mittel ein Preisrückgang im Bundesland.



Presseinformation

OBERÖSTERREICH

Ein Drittel weniger Handelsmenge als vor fünf Jahren

Nach einem starken Mengeneinbruch im ersten Halbjahr 2022 hat sich der oberösterreichische Einfamilienhausmarkt 2023 weiter abgeschwächt. 711 Einfamilienhäuser wurden Jänner bis Juni 2023 gehandelt. Das sind um -71 weniger als ein Jahr zuvor und ein Minus von 340 (-32,4 %) gegenüber dem Rekordjahr 2018 (1.051). Noch niedriger war die Verbücherungsmenge nur in den Jahren 2013 (671) und 2012 (675).

Dennoch, Oberösterreich verzeichnete prozentuell nur den zweitschwächsten Rückgang (-9,1 %) unter den Bundesländern und lag auch im bundesweiten Mengenranking immer noch im oberen Drittel – hinter Niederösterreich und der Steiermark – auf Platz drei.

Beste Umsatzentwicklung unter den Bundesländern

Parallel zum Mengeneinbruch ist auch der Verkaufswert gesunken, wenn auch nicht dramatisch. 262,5 Mio. Euro (-7,2 %) ist der dritthöchste Betrag in der oberösterreichischen Transaktionswerthistorie nach 2021 und 2022 – und 2023 der prozentuell schwächste Rückgang unter den Bundesländern.

Wie in den meisten Bundesländern sind die Preisobergrenzen vom unteren Quartil etwas nach oben gegangen: um +3,5 % auf 227.775 Euro. Die Preisuntergrenzen vom obersten Quartil bleiben – wie in der Steiermark – unverändert, allerdings bei 450.000 Euro.

Typischer Preis praktisch konstant

Gering, aber doch, ist der typische Einfamilienhauspreis gestiegen. Ein Plus von 0,4 % kommt der Steigerung des nationalen Durchschnittspreises von +0,9 % am nächsten. In Oberösterreich kostete damit ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 343.996 Euro, im Bundesdurchschnitt sind es nur 6.477 Euro mehr.

In drei Bezirken zweistellige Mengenzuwächse, in acht zweistellige Rückgänge

Braunau hält auch im Halbjahr 2023 mit 81 Objekten (-3,6 %) weiterhin die Spitzenposition. Die Ränge zwei und drei haben hingegen getauscht und liegen mit etwas Abstand dahinter: Wels (Stadt und Land) kommt auf 71 Verbücherungen (-13,4 %) und Linz-Land auf 61 (-26,5 %) und liegt damit ex aequo mit dem Bezirk Vöcklabruck, der sich mit dem stärksten oberösterreichischen Mengenplus (+38,6 %) zurückmeldet. Immerhin, außerhalb von Wien der drittstärkste prozentuelle Anstieg eines Bezirks.



Presseinformation

Zwei weitere Bezirke mit beinahe ähnlich hohem Mengenanstieg sind Grieskirchen mit 56 Kaufakten (+33,3 %) und Rohrbach mit 49 (+32,4 %). Ebenfalls zwischen 40 und 50 Verbücherungen registrierten die Bezirke Gmunden (47; -16,1 %), Urfahr-Umgebung (44; -4,3 %) und Freistadt (40; -9,1 %).

Dahinter reihen sich die Bezirke Ried, der mit 38 um -32,1 % hinter den Vorjahreswerten liegt, Kirchdorf/Krems und die Stadt Linz mit jeweils 33 (-8,3 % bzw. -15,4 %) und Steyr (Stadt und Land) mit 30 (-33,3 %). Den Abschluss bilden Perg (27; +3,8 %), Eferding (21; -12,5 %) und der Bezirk Schärding (19; -50,0 %), der sein 2022er Ergebnis nur zur Hälfte erreichte.

Sowohl für Linz-Land als auch für Gmunden, Steyr und Schärding sind es die geringsten Handelsmengen seit Beginn des RE/MAX-ImmoSpiegel 2009.

Bezirkspreise: Stadt Linz fast so teuer wie Innsbruck-Land

Mit 672.772 Euro ist der typische Einfamilienhauspreis im ersten Halbjahr in der Landeshauptstadt nicht nur beinahe doppelt so teuer wie im oberösterreichischen Durchschnitt (343.996 Euro), sondern damit auch recht nahe am Preis eines Einfamilienhauses in Innsbruck-Land, welches dort zum Halbjahr 2023 durchschnittliche 699.671 Euro kostet. Im Detail sind das für die Stadt an der Donau um +54.521 Euro bzw. um +8,8 % mehr als noch im Vergleichszeitraum 2022 und um +68,6 % mehr als vor fünf Jahren.

Besonders steil nach oben ging es für den zweitplatzierten Bezirk Gmunden, der im Preis um +33,1 % auf 456.756 Euro zulegte, demzufolge +113.518 Euro.

Linz-Land komplettiert die Top-Drei, wo im Durchschnitt 447.149 (+4,7 %) Euro für ein Einfamilienhaus zu zahlen war.

Preisrückgänge in neun Bezirken

In sieben Bezirken waren zum Halbjahr Preise zwischen 300.000 Euro und 400.000 für ein Einfamilienhaus fällig. Dazu zählen: Vöcklabruck mit 392.688 Euro (-2,3 %), Wels (Stadt und Land) mit 367.482 Euro (-3,6 %), Urfahr-Umgebung mit 349.269 Euro (-19,2 %), Perg mit 326.743 (+14,6 %), Freistadt mit 324.857 Euro (-7,4 %), Eferding mit 316.124 Euro (-0,3 %) sowie Braunau mit 308.026 Euro (-8,3 %).

Grieskirchen, das noch ein Jahr zuvor erstmals die 300.000-Euro-Marke geknackt hatte, senkte heuer den Preis um -5,6 % auf 294.841 Euro. Dahinter folgt Ried im Innkreis mit



Presseinformation

einem typischen Hauspreis von 281.364 Euro (+12,6 %). Günstiger wurde es Steyr (Stadt und Land) mit 265.196 Euro (-8,3 % oder -24.029 Euro) und im Bezirk Kirchdorf mit 264.291 Euro (-11,1 %).

Fehlen noch zwei Bezirke, die die Preise erhöhten: In Schärding stieg der typische Einfamilienhauspreis um +14,9 % auf 258.235 Euro und in Rohrbach am meisten, nämlich um +36,9 % auf 236.598 Euro.

Neben der Stadt Linz und dem Bezirk Gmunden finden sich auch in Linz-Land, Ried, Rohrbach und Schärding neue preisliche Höchststände. Darunter sind bezeichnenderweise die Top-Drei und die beiden preisgünstigsten Bezirke in Oberösterreich, sprich jene Bezirke an den Preisrändern.

KÄRNTEN

Wieder auf Platz vier

401 Einfamilienhausverbücherungen sind in Kärnten die geringste Menge in den letzten fünf Jahren. Im Zehnjahresvergleich lag das Minimum im Jahr 2014 bei 372.

Trotz Rückgang bei den Verkaufsabschlüssen (-82; -17,0 %) im Halbjahr 2023 hat Kärnten erneut das viertbeste Ergebnis unter den Bundesländern eingefahren.

Auch der Transaktionswert ist von 150,5 Mio. Euro auf 136,1 Mio. Euro gesunken.

Prozentuell ein Rückgang von -9,5 %, nominal sind es -14,4 Mio. Euro, aber dennoch der zweithöchste Wert seit Beginn der RE/MAX-ImmoSpiegel-Analysen im Jahr 2009.

Häuser kosten im Schnitt mehr als 300.000 Euro

Gestiegen ist der typische Bundeslandpreis: Erstmals sind im südlichsten Bundesland im Mittel mehr als 300.000 Euro für ein Einfamilienhaus zu berappen gewesen, genau nämlich 311.045 Euro, ein Plus von 9,4 % gegenüber 2022. Damit liegt der durchschnittliche Kärntner Einfamilienhauspreis erstmals seit 2017 wieder über jenem von Niederösterreich.

Bezirksmengen: nur einmal ein Plus

Seit 2010 lag Villach (Stadt und Land) immer vor dem Bezirk Klagenfurt Land. 2023

übernimmt erstmals der Bezirk Klagenfurt Land die erste Stelle in der

Verkaufsmengenstatistik, weil er sich seit 2021 stabil hält: Waren es 2021 und 2022 jeweils 81 Kaufabschlüsse, ist es 2023 um nur -1 Verbücherung weniger, also 80 (-1,2 %). Villach



Presseinformation

hingegen schwächelt und fällt von 84 auf 63 Verbücherungen (-25,0 %). Weniger waren es nur in den Jahren 2011 (56) und 2009 (38).

Spittal bleibt ähnlich konstant wie Klagenfurt Land. Waren es jeweils 65 Kaufakte in den ersten Halbjahren 2021 und 2022, so sind es 2023 gesamt 62 (-4,6 %). Wolfsberg konnte als einziger Kärntner Bezirk zulegen und um +8,5 % auf 51 erhöhen.

Verringert hat sich auch die Verkaufsmenge in der Landeshauptstadt um -21,3 % von 61 auf 48. Am stärksten war der prozentuelle Rückgang jedoch in St. Veit: Von 58 auf 33 Einheiten – das bedeutet ein Minus von 43,1 %. Zweistellige negative Vorzeichen finden sich zudem in Feldkirchen mit 29 Kaufakten (-19,4 %), in Völkermarkt mit 23 (-34,3 %) sowie in Hermagor mit 12 (-25,0 %).

Villach auch preislich hinter dem Vorjahr

Erstmals zum Halbjahr 2014 lag laut RE/MAX-Analyse der typische Einfamilienhauspreis in einem Kärntner Bezirk, Klagenfurt Land, über 300.000 Euro. Erst zum Halbjahr 2022 gelang dies wieder, diesmal bereits drei Bezirken. 2023 lagen zum Halbjahr fünf Bezirke oberhalb dieser Marke. Am stärksten hat der Preis im Bezirk Feldkirchen angezogen. Wer 2022 noch durchschnittliche 267.964 Euro für ein Haus zahlte, muss ein Jahr später bereits 386.932 Euro auf den Tisch legen – ein Anstieg von +44,4 % oder um +118.968 Euro.

Fast gleichauf liegen die Preise in Klagenfurt Land mit 372.846 Euro (+11,4 %) und in der Stadt Klagenfurt mit 372.443 Euro (+0,9 %).

Neben Feldkirchen ist auch Hermagor neu im Club der 300.000-Euro-Bezirke. 329.222 Euro, zahlten Kaufinteressenten hier im Durchschnitt, ein Plus von 13,3 %. Der Fünfte in dieser Reihe ist Villach (Stadt und Land), der jedoch als einziger Kärntner Bezirk den Preis reduzierte, nämlich um -2,6 % auf 322.114 Euro.

Preisanstiege verzeichnen somit auch die übrigen Bezirke: Spittal (298.464 Euro; +4,2 %), Völkermarkt (276.263; +37,5 %), Wolfsberg (228.503 Euro; +1,7 %) und St. Veit (225.980 Euro; +10,5 %).

Bis auf Villach (Stadt und Land), das den bisher zweithöchsten Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus erzielte, gelten in allen anderen Bezirken neue Höchstpreise. Die Preisentwicklung ist nicht nur nahezu im ganzen Bundesland, sondern auch in allen Preisschichten ähnlich, wenngleich unten ein wenig stärker: im unteren Preisviertel stieg die Obergrenze um +27.750 Euro auf 190.000 Euro, im mittleren Segment der Median um +20.000 Euro auf 285.000 Euro und im oberen Preisviertel die Preisuntergrenze um +15.000 auf 415.000 Euro.



Presseinformation

BURGENLAND

Mehr als ein Drittel weniger

Mit 239 Einfamilienhausverkäufen liegt das Burgenland 2023 unter allen Jahren seit 2013 und erstmals seit 2020 wieder unter 300 Stück. Im Jahresvergleich bedeutet dies ein Minus von 124 Einheiten bzw. um -34,2 %, prozentuell der stärkste Rückgang im Bundesländervergleich. Im Mengenranking bleibt es aber auf Rang fünf, hinter Kärnten und vor Tirol.

Nach einer beachtlichen Steigerung des Transaktionswertes im Halbjahr 2022 um +22,3 %, sieht die Lage ein Jahr später ganz anders aus: 57,3 Mio. Euro Einfamilienhausumsatz ist ein Minus von 24,5 %. Der Abstand zum bundesweit Vorletzten, nämlich Vorarlberg, bleibt mit +33,1 Mio. Euro annähernd gleich.

Auch im Burgenland kosten Einfamilienhäuser im Mittel über 200.000 Euro

Wie bereits im ImmoSpiegel zum Halbjahr 2022 prognostiziert, gibt es zum Halbjahr 2023 nun tatsächlich kein Bundesland mehr, in dem der durchschnittliche Einfamilienhauspreis unter 200.000 Euro liegt. Mit 220.176 Euro ist der typische Preis im Burgenland um +27.868 oder +14,5 % angestiegen – der stärkste Anstieg unter den Bundesländern und weit über dem nationalen Durchschnitt von +0,9 %.

In der Preistränge stellt sich dieser Anstieg folgendermaßen dar: Jedes vierte pannonische Einfamilienhaus kostete weniger als 120.000 Euro (2022: 110.000 Euro; +9,1 %). Im Median eine Steigerung um +11,6 % und am oberen Ende war den Käufern jedes Vierte mindestens 314.000 Euro wert (2022: 276.211 Euro und ein Plus um 13,7 %). Der Preisanstieg erfolgte also auf breiter Front und tendenziell vom Qualitätssegment geringfügig mehr getrieben.

Oberwart lässt aus

Eisenstadt inkl. Umgebung und Rust schaffte 2022 mit 67 Häusern einen neuen lokalen Mengenrekord. Im ersten Halbjahr 2023 fällt der Bezirk um -26,9 % auf 49 Verkäufe zurück. Das ist nur noch das achtbeste Ergebnis seit 2009, aber dennoch Rang eins unter den burgenländischen Bezirken.

Neusiedl wiederholt sein Ergebnis aus dem Jahr 2019 und landet bei 39 Kaufvertragsabschlüssen (2022: 54; -27,8 %). Oberpullendorf liegt mit 37 (-14,0 %) knapp dahinter.

Oberwart freute sich 2022 noch über das größte Marktwachstum auf 74 Einheiten, doch 2023 bedeuten 33 verbücherte Objekte sowohl nominal (-41) als auch prozentuell (-55,4 %)



Presseinformation

den größten Mengenrückgang und das geringste Ergebnis für den Bezirk – das bisherige Minimum seit 2009 lag 2020 bei 55 Objekten, das Maximum 2010 bei 102.

32 Kaufakte waren es noch in Mattersburg (-40,7 %) und 30 im Bezirk Güssing (-34,8 %). Den Abschluss bildet Jennersdorf mit 19 (-24,0 %).

Erstmals ein Bezirk über 300.000 Euro

Seit dem Halbjahr 2020 war Neusiedl der teuerste Bezirk im Burgenland und der erste mit Einfamilienhauspreisen von im Mittel über 200.000 Euro. Doch 2023 beansprucht Eisenstadt inkl. Umgebung und Rust diesen Titel für sich. 307.990 Euro kostet dort neuerdings ein Einfamilienhaus im Durchschnitt, ein Plus von 22,5 % und ein neuer Rekordpreis, sowohl für den Bezirk als auch für das gesamte Bundesland.

Neusiedl folgt auf Rang zwei mit 280.669 Euro (+3,3 %). Dahinter liegen zwei Bezirke, die zum ersten Mal die 200.000-Euro-Grenze übersprungen haben: Mattersburg mit 219.019 Euro (+13,1 %) und Güssing mit 209.719 Euro (+28,3 %). Gestiegen sind die Preise auch in Oberpullendorf auf 175.254 Euro je Einfamilienhaus (+20,3 %) und in Oberwart auf 170.949 Euro (+7,0 %).

Wie bereits 2022 liegt auch 2023 nur Jennersdorf unter den Vorjahreswerten: 135.576 Euro sind ein Rückgang um -9,3 %. Dieser statistische Preis ist jedoch auch unter dem Aspekt der geringen Fallzahlen zu betrachten.

In allen Bezirken – mit Ausnahme von Jennersdorf – bedeuten die von RE/MAX-Experten errechneten Durchschnittspreise neue Rekordpreise.

TIROL

Neuer Tiefstand bei den Verkaufsmengen

212 Einfamilienhäuser wurden in Tirol im ersten Halbjahr 2023 verbüchert, um -42 weniger als im Vergleichszeitraum 2022. Der bisher niedrigste Wert lag 2009 bei 240 Objekten. Zum Spitzenwert von 2018 fehlen -143 Kaufakte, also -40,3 %. In der bundesweiten Mengenstatistik bleibt Tirol seit 2020 aber auf Platz sechs.

Der Gesamtwert der gehandelten Einfamilienhäuser ist mit 236,9 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2023 – wie schon 2022 – wieder um -35 Mio. Euro gesunken. Heuer liegt das Minus bei 12,9 % (2022: -11,4 %). Dennoch: Nur 2022, 2021 und 2018 wurden um mehr Geld Tiroler Einfamilienhäuser gekauft.



Presseinformation

Nur Wien ist teurer

Wer in Tirol ein Haus kaufen wollte, musste 2023 noch tiefer in die Tasche greifen. Denn 855.850 Euro sind den RE/MAX-Experten zufolge ein Anstieg zu 2022 um +65.196 Euro bzw. +8,2 % und um +3,7 % gegenüber 2021 und somit ein neuer Spitzenwert. Teurer sind Einfamilienhäuser im Schnitt nur noch in Wien.

Ein Viertel der Tiroler Einfamilienhäuser kostete höchstens 443.750 (+26,8 %), ein weiteres Viertel jedoch mehr als 1,1 Mio. Euro. (+10,6 %).

Innsbruck-Land und Reutte: Ein Drittel weniger Verkaufsmenge

Siebenmal seit 2013 war Innsbruck-Land der mengenstärkste Bezirk Tirols. 2023 geht dieser Titel, wie zuletzt 2021, an Kitzbühel und das, obwohl 42 Einheiten gegenüber 2022 einen Rückgang um 5 (-10,6 %) bedeuten. Innsbruck-Land verlor jedoch 20 von 60 und landete bei 40 Einheiten (-33,3 %) und damit bei der niedrigsten je von RE/MAX-Experten errechneten Handelsmenge.

Kufstein wiederholte das Ergebnis von 2021 mit 32 Verbücherungen (-28,9 % zu 2022) und Schwaz erreichte dasselbe Ergebnis wie im Vorjahr – 26 Einheiten (0,0 %).

Lienz erhöhte seine Verkaufsmenge von 16 (2021) auf 27 (2022), reduzierte aber heuer wieder im Halbjahr auf 24 (-11,1 %).

Imst liegt als letzter Bezirk im zweistelligen Mengenbereich und meldete 23 Grundbucheintragen (-8,0 %).

Gleichstand bei den Einfamilienhausverkäufen gibt es bei den Bezirken Landeck und Reutte. Sie kommen auf jeweils 9 Objekte. Für Landeck ein Minus von 10,0 %, für Reutte sind es jedoch -30,8 %. Die Landeshauptstadt bildet mit 7 Einheiten (+16,7 %) den Abschluss.

Bezirkspreise: Kufstein über 1 Mio. Euro

Völlig unterschiedlich entwickeln sich die Bezirkspreise: Während in drei Bezirken der typische Einfamilienhauspreis im einstelligen Prozentbereich gefallen ist (1,0 % bis -5,6 %), hat er sich in sechs Bezirken um 20 % oder mehr erhöht.

Am stärksten ist der Preis in Kitzbühel gefallen, nämlich um -131.894 Euro (-5,6 %), doch dürfte dies bei Kaufinteressenten angesichts von 2.243.859 Euro als Preis im Mittel nur ein schwacher Hoffnungsschimmer sein.

Zum ersten Mal über einer Million Euro liegt der durchschnittliche Kaufpreis in Kufstein, genauer gesagt bei 1.040.989 Euro (+36,3 %). Beinahe günstig erscheint da die



Presseinformation

Landeshauptstadt, wo der Durchschnittspreis in den Jahren 2021, 2020 und 2018 im knapp siebenstelligen Bereich lag. 2023 kostete statistisch ein Einfamilienhaus typischerweise 839.673 Euro, also um -1,0 % weniger als 2022. Die geringe Menge reduziert allerdings die Aussagekraft.

Auch Schwaz legte zu und erhöhte von 588.768 Euro auf 720.245 Euro. Das ist ein Plus von 22,3 % gegenüber dem Vorjahr und bildet beinahe eine Verdreifachung im Zehnjahresvergleich. (+181,0 %).

Innsbruck-Land vervollständigt das Trio jener Bezirke, in denen die Preise nachgelassen haben: 699.671 Euro sind um -5,0 % weniger als zuletzt. Landeck steht mit der höchsten Preissteigerung (+43,1 %) am anderen Ende der Veränderungsskala und bei 588.669 Euro. In Reutte stieg der Durchschnittspreis auf 547.069 Euro und somit um +34,1 %, in Imst um +20,8 % auf 540.349 Euro und in Lienz um +21,3 % auf 369.821 Euro. Auch in den Bezirken Landeck und Reutte ist die Aussagekraft hinsichtlich der Preise aufgrund der geringen Verbücherungszahlen eingeschränkt.

Die RE/MAX-Preisspiegel-Analyse ergibt für alle Tiroler Bezirke, die ein Preisplus zum Vorjahr ausweisen, gleichzeitig auch neue Höchstpreise.

SALZBURG

Mengen fallen, Preise im Jahresvergleich im Plus

So wenige Einfamilienhaus-Verbücherungen wie im Halbjahr 2023 gab es in Salzburg seit 2009 – dem Beginn des RE/MAX-ImmoSpiegels – nicht. 143 Vertragsabschlüsse sind um -33,2 % weniger als 2022, der Rückgang prozentuell mehr als das Doppelte des Bundesdurchschnitts (-16,0 %).

Entgegen dem Halbjahr 2022 sind heuer aber auch die Transaktionswerte gefallen: Von 158,7 Mio. Euro auf 120,2 Mio. Euro (-24,2 %) im ersten Halbjahr 2023, somit auch weniger als 2021, 2020 und 2018.

Die geringere Menge wurde teilweise durch einen höheren Mittelpreis je Einfamilienhaus ausgeglichen. 744.636 Euro sind um +10,1 % mehr als vor einem Jahr und um +81,1 % mehr als vor fünf Jahren – das ist der höchste prozentuelle Anstieg unter allen Bundesländern.



Presseinformation

Einzig der Lungau im Mengenplus

Mit 50 Verkäufen ist der Flachgau weit weg von seinem Spitzenwert im Jahr 2011 (98) und - 26,5 % unter der Vorjahresmenge. Der Pinzgau und die Landeshauptstadt schafften nur mehr halb so viel wie die Nummer eins im Mengenranking.

26 Kaufakte (-50,0 %) waren es im Pinzgau und 25 (-26,5 %) in der Stadt Salzburg. Im Pongau wurden 21 Verkäufe (-34,3 %) in das Grundbuch eingetragen, im Tennengau noch 11 (-47,6 %). Der Lungau steigert sich um stolze +42,9 % zwar auf 10 Verbücherungen, was aber an der geringen Marktgröße und dem historisch schlechtesten Vorjahresergebnis liegt. Zusammengefasst fahren mit Ausnahme des Flachgaus und des Lungaus alle Salzburger Bezirke im Halbjahr 2023 ihr bisher schlechtestes Mengenergebnis ein.

Flachgau, Tennengau und Lungau mit spürbaren Preisrückgängen

Bis Juni 2022 zahlten Einfamilienhaussuchende außerhalb von Wien nur in Kitzbühel einen Millionen-Euro-Betrag. Ein Jahr später sind es bereits drei Bezirke: Kitzbühel, Kufstein – und die Stadt Salzburg. 1.212.912 Euro war 2023 den Käufern ein Einfamilienhaus in der Landeshauptstadt im Schnitt wert.

Der Pinzgau übersprang zweimal die 100.000-Euro-Marke und erhöhte von 630.812 Euro um +37,5 % auf 867.403.

Einer der drei Bezirke, der im Preis zurückgefallen ist, ist der Flachgau mit 775.571 Euro (-5,5 %). Auf 528.095 Euro ging der Einfamilienhauspreis im Pongau nach oben (+13,3 %). Die beiden weiteren Bezirke mit Preisminderung sind der Tennengau mit 494.125 Euro (-17,7 %) und – ein Schnäppchen – der Lungau mit 296.077 Euro (-28,4 %).

Gehobener Luxus: Dreimal über eine Million Euro

Über das Bundesland gerechnet kostete jedes vierte Einfamilienhaus weniger als 440.000 Euro. Im unteren Preisviertel reicht die Preistränge auf Bezirksbasis von maximal 161.750 Euro in Tamsweg bis höchstens 676.000 Euro in der Stadt.

Im oberen Preisviertel ergibt die Bundeslandbetrachtung für jedes vierte Salzburger Einfamilienhaus einen Kaufpreis von mehr als 1,00 Mio. Euro. Auf Bezirksbasis gerechnet kosten die teuersten 25 % mindestens 320.500 Euro im Lungau, über 675.000 Euro im Pongau, mindestens 1,11 Mio. Euro im Flachgau und über 1,24 Mio. Euro im Pinzgau bis zu mindestens 1,50 Mio. Euro in der Stadt.



Presseinformation

WIEN

Einfamilienhausmarkt wie vor zehn Jahren

Die Größe des Wiener Einfamilienhausmarktes liegt im ersten Halbjahr 2023 im bundesweiten Mengenranking mit 132 Verkäufen zwischen Vorarlberg und Salzburg und ist im Gegensatz zum Wohnungsmarkt eher ein Randphänomen. Im Halbjahr 2023 ist der Einfamilienhausmarkt zudem um -54 oder -29,0 % gegenüber dem Vorjahr geschrumpft, bzw. um -35,6 % gegenüber dem Spitzenjahr 2018. Nur im Jahr 2013 mit 128 Verbücherungen war die Handelsmenge laut RE/MAX ImmoSpiegel noch kleiner. Zum Vergleich: 2015 waren es 253, also doppelt so viele.

40 Mio. Euro weniger als 2021 und 2022

132,5 Mio. Euro Umsatz sind im Vergleich zum Halbjahr 2022 ein Minus von 23,6 % und ergibt Rang sechs unter den Bundesländern.

Um +106.040 Euro mehr für ein typisches Wiener Einfamilienhaus

Von 2021 auf 2022 sind die Wiener Einfamilienhauspreise um +2,3 % angezogen. 2023 war die Steigerung deutlich mehr, nämlich +13,3 % – auf 903.601 Euro. Das ist das 2,6-fache des Bundesdurchschnitts.

Mengenmehrheit in der Donaustadt

Verbücherungen von Einfamilienhäusern finden sich hauptsächlich in den flächengrößten Bezirken. Zweistellige Grundbucheinträge gibt es nur in der Donaustadt (38; -28,3 %), in Floridsdorf (23; -28,1 %), in Liesing (21; 0,0 %), in Penzing (18; -25,0 %) und in Hietzing (11; -47,6 %). Einstellige Zahlen zwischen eins und sieben verteilen sich über sechs weitere Bezirke.

Ein statistisch aussagekräftiger Mittelwertpreis konnte für das erste Halbjahr 2023 mengenbedingt nur für Donaustadt mit 852.668 Euro (+17,1 %) ermittelt werden.

VORARLBERG

Einfamilienhausmarkt schrumpft weiter

Zum fünften Mal in Folge stellt der RE/MAX-ImmoSpiegel einen Rückgang bei den Vorarlberger Einfamilienhauskäufen fest. Eine Handelsmenge im ersten Halbjahr 2023 von



Presseinformation

120 sind um -38 Stück bzw. um -24,1 % weniger als bis zum Juni 2022. Seit 2009 ist das die geringste Menge und im Fünfjahresvergleich ein Rückgang um knapp die Hälfte, nämlich um -48,3 %. Mit einem Abstand von 12 Einheiten ist Wien und sogar Salzburg mit 23 in Reichweite.

Dreistelliger Millionenwert: Das war einmal.

Die gesunkene Verkaufsmenge wirkt sich auch auf den Transaktionswert aus. Dreimal, nämlich in den Jahren 2019, 2021 und 2022, überschritt der Wert der verkauften Einfamilienhäuser die 100 Millionen-Euro-Grenze. Das gelang heuer mit 90,4 Mio. Euro nach einem Rückgang um -19,9 % zu 2022 nicht.

Typischer Einfamilienhauspreis über 700.000 Euro

Der typische Einfamilienhauspreis ist im ersten Halbjahr 2023 im Jahresvergleich moderat gestiegen und mit 709.360 Euro (+4,9 %) so hoch wie nie zuvor im Ländle. Im Fünfjahresvergleich lag der Preisauftrieb bei +71,8 %, und damit an zweiter Stelle unter allen Bundesländern, im Zehnjahresvergleich bei +151,2 % sogar an erster Stelle.

Mit 483.750 Euro weist Vorarlberg unter den Flächenbundesländern die höchste Untergrenze für das untere Preisviertel der Einfamilienhäuser aus. Sie sank im Jahresvergleich um -5.000 Euro (-1,0 %). Im Qualitätssegment, den Top-25 %, bedeuten die Vorarlberger 831.250 Euro als Mindestpreis nur Rang vier im Bundesländer-Ranking (Wien, Tirol und Salzburg sind da teurer) – aber auch in diesem Segment billiger als im Vorjahr, wenngleich nur um -250 Euro.

Bregenz und Dornbirn mit kleinster Verkaufsmenge

In allen vier Bezirken sind die Verkaufsmengen zurückgegangen, im Durchschnitt um ein Viertel (-24,1 %). Feldkirch holt sich wie im Halbjahr 2022 wieder Rang eins und schafft es auf 41 Verbücherungen (-18,0 %). Bregenz, mit dem stärksten prozentuellem Minus – kommt auf 34 Kaufakte und reduziert um -38,2 %. Bludenz bleibt mit 25 (-3,8 %) noch am stabilsten. Dornbirn liegt mit 20 Häusern um -25,9 % unter dem Vorjahreswert. Sowohl Bregenz als auch Dornbirn fahren ihr schlechtestes Ergebnis seit 2009 ein, Feldkirch verzeichnete nur einmal weniger Verbücherungen (2017: 36) und Bludenz zweimal (2012: 20; 2011: 18).



Presseinformation

In Bludenz wurde es billiger

Mit Ausnahme von Bludenz wurde in allen Vorarlberger Bezirken bei den Preisen eine neue 100.000er-Marke überschritten. Mit 807.471 Euro ist Bregenz um +13,6 % gegenüber 2022 teurer geworden, in den letzten fünf Jahren sogar um +78,1 %. Ähnlich stark gestiegen ist auch der Preis in Dornbirn auf 746.714 Euro und damit um +12,2 %. In Feldkirch mussten Einfamilienhauskäufer 724.727 Euro investieren, um +5,2 % mehr als im ersten Halbjahr 2022. Nur in Bludenz wurde es günstiger: 566.663 Euro sind ein Minus von 7,7 %, aber laut RE/MAX-Analyse immer noch der bisher zweithöchste Durchschnittspreis für diesen Bezirk.

Sichere Zahlen aus dem Grundbuch

Die Grundlagen für die verlässlichsten verfügbaren Immobilien-Marktdaten in Österreich liefert das Grundbuch mit seinen öffentlich zugänglichen Kaufverträgen, die von der IMMOUnited GmbH, den Expert:innen für Immobiliendaten, in der Kaufvertrags-Sammlung vollständig erfasst und von RE/MAX Austria kontinuierlich seit dem Jahr 2009 ausgewertet und analysiert werden. Nur diese Kombination erfüllt vier wesentlichen Kriterien für sichere, valide Daten:

- lückenlose Erfassung aller Verkäufe und nicht nur eines verzerrten Teils
- tatsächliche Verkäufe statt angebotener Immobilien
- tatsächliche Verkaufspreise statt Angebotspreise
- ununterbrochene konstante Methodik und Vergleichbarkeit.

„Wir erheben Transaktionsdaten aus dem österreichischen Grundbuch und ergänzen diese z. B. um historisch erfasste Nutzwertgutachten, Flächenwidmungs- und Gebäudeinformationen aus dem Grundstücksverzeichnis sowie Daten aus Immobilieninseraten. So entstehen vollständige Transaktionsdatensätze, die für einen transparenten Immobilienmarkt sorgen und für unsere Partnerunternehmen eine wertvolle Entscheidungsgrundlage darstellen“, sagt Mag. Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH.

Das Immobilienexperten-Netzwerk RE/MAX

betreibt in Österreich über 115 Bürostandorte (in allen neun Bundesländern und allen Landeshauptstädten). Über 800 Kolleg:innen konnten 2022 über 11.000 Immobilien-Transaktionsseiten erfolgreich begleiten. Den jährlichen Untersuchungen des Branchenmagazins „Immobilienmagazin“ zufolge ist RE/MAX nicht nur das mit Abstand erfolgreichste Immobilien-Franchisesystem in Österreich, sondern auch beim erzielten Honorar unter allen Marktteilnehmern die ganz klare Nummer 1, mit – in aller Bescheidenheit – mehr Umsatz als die Nummer zwei und drei zusammen. RE/MAX Austria ist, wie die einzelnen RE/MAX-Büros, ein rechtlich und wirtschaftlich unabhängiges, rein



Presseinformation

österreichisches Unternehmen, gleichzeitig aber Teil des weltweit führenden Franchisenetzwerks RE/MAX.

Drei Besonderheiten begründen den langjährigen Erfolg der Marke in Österreich:

- das unumschränkte Bekenntnis zur Zusammenarbeit unter den Kolleg:innen und damit mehr Auswahl, besseres Service und größere Erfolgchancen für Käufer:innen, Mieter:innen und Eigentümer:innen,
- das einzigartige und für alle Mitglieder laufend verpflichtende Ausbildungs- und Schulungsprogramm der RE/MAX-Akademie und
- der technologische Vorsprung der RE/MAX-Organisation in vielerlei Hinsicht.



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

„Wie im Vorjahr bereits von uns prognostiziert, kam es im Jahresvergleich zu einer merklichen Entspannung bei den Einfamilienhauspreisen, in vielen Regionen sind bereits rückläufige Preise zu sehen. Das Angebot ist zuletzt merklich gestiegen. Wer kaufen möchte, hat eine wesentlich größere Auswahl als noch vor einem Jahr. Das sind die guten Nachrichten. Die aktuellen Rahmenbedingungen, wie die hohe Inflation, die hohen Energiekosten, vor allem aber die höheren Zinsen und die verschärften Kreditvergaberichtlinien haben jedoch dazu geführt, dass immer



Presseinformation

weniger Österreicherinnen und Österreicher ihren Traum vom Einfamilienhaus verwirklichen können. Das bestätigen auch die zuletzt stark rückläufigen Verbücherungszahlen“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, Managing Director von RE/MAX Austria. „Die Kreditvergaberichtlinien müssen unbedingt noch angepasst werden, die aktuelle Regelung stellt selbst Besserverdiener vor oft unüberwindbare Hürden, um sich in jungen Jahren Eigentum zu schaffen“, so Reikersdorfer weiter.

Nähere Informationen unter: www.remax.at oder www.remax.at/de/presse/pressearchiv

Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Mag. Joachim Helmchen

Tel.: +43 664 859 58 36

E-Mail: joachim.helmchen@reichlundpartner.com