



## **RE/MAX Studie Immobilienmarkt 2023: Ist die abrupte Konsolidierung mehr als nur eine deutliche Abkühlung der Überhitzung? Wertsteigerung aus 2022 wird 2023 wegschmelzen.**

### **2022: Bestes Jahr in der RE/MAX Austria Geschichte**

*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](http://www.remax.at/presse/pressemappe).*

### **Gesamtmarkt-Erwartungen für 2023: Nachfrage geht um ein Zehntel zurück, Angebot wächst deutlich und Preiskurve zeigt nach unten**

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

Er prognostiziert für 2023:

- Das Immobilienangebot steigt um fast 8 %, die Nachfrage sinkt jedoch um fast 11 %.
- Der Preistrend bei Wohnimmobilien zeigt erstmals seit 2015 wieder nach unten.
- Neue, frei vereinbare Mietabschlüsse sollen 2023 nur geringfügig steigen, punktuell auch fallen.
- Während bei Kaufobjekten die Nachfrage nachlässt, steigt sie bei Mietwohnungen, zumindest in zentralen Lagen und am Stadtrand.
- Am stärksten nachgefragt sind 2023 Mietwohnungen in allen Lagen. Vom Nachfragerückgang am wenigsten betroffen sind Land- und Forstwirtschaften und Baugrundstücke, am stärksten Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen am Land, Büroflächen und vor allem Geschäftslokale.
- Wenn die Preise für Eigentumswohnungen zurückgehen und die Mietnachfrage steigt, kann das auch die Attraktivität von Anlegerwohnungen wieder steigern.
- Gewerbeimmobilien: Die Prognose für 2023 ist noch unerfreulicher als für 2021.
- Die optimistischsten Einschätzungen kommen aus Kärnten, die pessimistischsten aus Vorarlberg.



Alle Werte, auch jene aus der Vergangenheit sind zwecks Stimmungsvergleichs Prognosewerte. Zum einen wird die Erwartung für 2023 als prozentuelle Veränderung zum Erlebten im Jahr 2022 ausgewiesen, zum anderen die Veränderung in der Erwartungshaltung von 2022 auf 2023 als Trendveränderung in Prozentpunkten (%P).

### RE/MAX Austria 2022: Honorar-Umsatz um +9,8 % gesteigert

- 11.000 Transaktionsseiten wurden erfolgreich abgeschlossen (+4,1 %).
- Der Transaktionswert belief sich auf beinahe 2,5 Mrd. Euro (+9,5 %).
- Umsatzsteigerungen in sieben Bundesländern, am deutlichsten im Burgenland, in Salzburg und in Niederösterreich.
- Umsatzsteigerungen auch im Luxus-Segment und bei Gewerbeimmobilien.
- Über 2.500 Kooperationsgeschäfte erfolgreich abgewickelt.
- Digitalisierung ist die treibende Kraft für Effizienz und Innovation.
- Auszeichnung: Superbrands-Award zum sechsten Mal in Folge.

### Gesamt-Immobilienmarkt 2022

**Amstetten, 4. Jänner 2023** – 2022 war, trotz aller Herausforderungen rund um Covid-19, den Ukraine-Krieg, der hohen Inflation, den steigenden Zinsen und den restriktiveren Kreditvergaberichtlinien (ab August) ein gutes Immobilienjahr. Die RE/MAX Hochrechnung erwartet für das Jahr 2022 ca. 145.000 Verbücherungen. Die tatsächlichen Marktzahlen wird RE/MAX im ImmoSpiegel 2022 im März 2023 präsentieren.

Das Jahr 2022 war zweigeteilt. Während im ersten Halbjahr das Immobilienangebot noch sehr knapp war und die Nachfrage auf einem historischen Hoch gelegen ist, war das zweite Halbjahr von einem spürbar steigenden Angebot und einem Nachfragerückgang von beinahe einem Drittel zum Vorjahr gekennzeichnet. Dies führte dazu, dass die Preiskurve in den letzten Monaten deutlich abgeflacht ist und vielerorts auch Preisrückgänge zu verzeichnen sind. *„Die steigenden Zinsen, die restriktiveren Kreditvergaberichtlinien, die hohe Inflation und die allgemeine Verunsicherung haben im zweiten Halbjahr zu einer deutlich niedrigeren Nachfrage geführt, gleichzeitig ist das Angebot – speziell im Bereich der Wohnimmobilien – seit Jahresmitte um mehr als 30 % gestiegen. All diese Faktoren führen dazu, dass die hohen Preissteigerungen der letzten Jahre vorerst zu Ende sind“*, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director von RE/MAX Austria.



### **RE/MAX 2022: Ein herausforderndes, aber sehr gutes Jahr**

RE/MAX, mit großem Abstand die Nummer 1 in der Immobilienvermittlung in Österreich, konnte den Umsatz im Jahr 2022 wieder steigern. Der Zuwachs beträgt im Vergleich zum Vorjahr +9,8 %. Damit ist 2022 das deutlich erfolgreichste Jahr in der Geschichte von RE/MAX in Österreich. Das RE/MAX Netzwerk hat 11.000 Transaktionsseiten mit einem Transaktionswert von rund 2,5 Mrd. Euro erfolgreich abgeschlossen, davon wieder über 2.500 Kooperationsgeschäfte.

Auch der Umsatz im Luxussegment hat sich 2022 bei RE/MAX weiter positiv entwickelt: Im Bereich der Luxus-Einfamilienhäuser und Luxus-Eigentumswohnungen wurde im Jahresvergleich ein Plus von 6,1 % erzielt.

Sehr erfreulich war auch die Entwicklung von RE/MAX Commercial. In Summe konnte die Gewerbe-Sparte in Österreich im Jahr 2022 den Umsatz um stolze +15,0 % gegenüber dem Vorjahr steigern.

Die deutlichsten Umsatzsteigerungen erreichte das RE/MAX Netzwerk im Vorjahr in den Bundesländern Burgenland (+65,6 %), in Salzburg (+32,6 %) und in Niederösterreich (+23,9 %).

#### **Digitalisierung: wichtiger Erfolgsfaktor**

Ein wichtiger Baustein für die hervorragende Entwicklung des RE/MAX Netzwerkes ist seit Jahren die Digitalisierung, die auch im abgelaufenen Jahr zum Wohle der Kunden weiter vorangetrieben wurde. *„Die Digitalisierung wird bei uns nie den Faktor Mensch ersetzen, die Digitalisierung unserer Produkte und Prozesse soll für unsere Kunden allerdings als Mehrwert bei der Kommunikation mit dem RE/MAX Netzwerk erkennbar und spürbar sein. Mittlerweile bieten wir von der ersten Kontaktaufnahme, über die Online-Terminbuchung, die virtuellen 360-Grad-Rundgänge, Objekt-Videos, die Bekanntgabe punktgenauer Adressen für MyRE/MAX User auch die vertragliche Abwicklung digital an. Besichtigungsscheine, die Abgabe eines Kauf- oder Mietanbots bzw. Übergabe-Protokolle können ebenfalls einfach und bequem digital abgewickelt werden. Eine Erfolgsgeschichte ist DAVE, das digitale Angebotsverfahren, das sich in den letzten Jahren sehr bewährt hat. Es sind alles erprobte Services, die sich großer Beliebtheit erfreuen“*, erläutert Reikersdorfer.

#### **Neuerliche Auszeichnungen für RE/MAX**

2022 erhielt RE/MAX Austria bereits zum sechsten Mal in Folge den Superbrands-Award. 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 2023

Für das Jahr 2023 hat RE/MAX in Österreich erneut ambitionierte Ziele. *„Wir haben in den letzten Jahren speziell im Bereich der Technologie massiv investiert. Das werden wir in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Die Begeisterung der Kunden hinsichtlich der neuen Tools ist enorm, was sich auf die Umsatzzahlen in den letzten Jahren, aber auch im abgelaufenen Jahr höchst positiv ausgewirkt hat. Ins Jahr 2023 starten wir voller Zuversicht und Tatendrang und sind überzeugt, dass wir gemeinsam mit unseren RE/MAX Kollegen in ganz Österreich unsere hochgesteckten Ziele erreichen werden. Das bedeutet in erster Linie weitere Optimierungsschritte im Kundenservice, weitere Bürostandorte in den Ballungsräumen mit Schwerpunkt in Wien und Salzburg, eine Steigerung der Mitgliederanzahl im RE/MAX Netzwerk um weitere 100 Kollegen und den Ausbau der Marktanteile“*, legt Reikersdorfer dar.

### PROGNOSE IMMOBILIENMARKT 2023:

#### **Grundstimmung: Vorbei mit „steil bergauf“! Wachstumskurve zeigt nach unten!**

Die österreichweit 600 RE/MAX Experten erwarten für 2023 ein äußerst spannendes Immobilienjahr. Spannend, weil sich mehrere Parameter im Vergleich zur Prognose für 2022 erheblich verändert haben:

Die explodierten Energiekosten 2022 haben die Heizkosten vervielfacht und die Transportkosten für Personen und Güter aller Art. Dadurch sind die Lebenshaltungskosten gestiegen, die Inflation ist von einem historisch langen Tiefstand quasi über Nacht auf einen historischen Höchststand gesprungen und der Einkommensanteil, der für Wohnen oder Wohnraumschaffung frei gemacht werden konnte, ist implodiert.

Die Nationalbank hat seit einigen Jahren immer vor einer Immobilienblase geredet. Jetzt haben die Zinsentwicklung der EZB und die besonders rigide Auslegung der EU-Kreditvergaberichtlinien in Österreich den Immobilienmarkt zumindest abrupt eingebremst. Während in den letzten acht Jahren die Entwicklung immer nach oben ging, und nur die Frage nach der Intensität gestellt wurde, ist für 2023 eine andere Richtung angesagt.

„Abkühlen statt aufblasen“!

In Zahlen gefasst soll die Nachfrage den RE/MAX Experten zufolge um -11,2 % gegenüber 2022 einbrechen und das Angebot um +7,6 % steigen. Das wäre an sich noch kein Unheil, weil Angebot und Nachfrage in den letzten beiden Jahren oft weit auseinander gelegen sind. Berichte über 30 bis 40 ernsthaften Kaufinteressenten bei einer einzigen Immobilie waren keine Seltenheit. Jedoch werden wohl auch die Preise nach unten gehen: Über alle



Bundesländer und Immobilientypen hinweg erwarten die RE/MAX Experten einen Rückgang um -6,8 %. Doch dieser ist, je nach Region und Immobilientyp, unterschiedlich.

Die **Nachfrage**prognose lag zuletzt bei +2,6 % (2020), bzw. +2,8 % (2021) und für 2022 bei +6,7 %. Für 2023 ergeben die Berechnungen mit -11,2 % weniger Nachfrage eine Trendumkehr um -17,9 %-Punkte.

Die **Angebots**prognose (2020: +0,4 %, 2021: +1,9 %, 2022: +1,0 %) ist mit +7,6 % und einer Trendverschärfung um +6,6 %P dennoch moderat unterwegs.

Die **Preiserwartung** lag 2020 bei +3,3 %, 2021 bei +1,8 % und 2022 bei +7,1 %. Für 2023 dreht der Trend um -13,9 %P zu 2022 auf -6,8 %.

### Immobilienmarkt in 17 Hauptsegmenten analysiert

Getrennt nach Angebot, Nachfrage, Preis und Bundesland wurden für den RE/MAX Real Estate Future Index 2023 wieder die 17 wichtigsten Typ- und Lage-Kombinationen und einige Ergänzungskategorien analysiert.

Von den 17 Hauptpreisindikatoren lautete die Prognose für 2020 noch 13-mal nach oben, für 2021 neunmal, 2022 sogar 14-mal steigend. Aber für 2023 nur viermal minimal hinauf und 13-mal – teils heftig – talwärts.

### Die Trends in den PREISSEGMENTEN und GRÖSSENKLASSEN

Bei den Wohnimmobilien sinkt die **Nachfrage** im mittleren **Preissegment** am stärksten, nämlich um -9,9 %, während sie in der gehobenen Preisklasse um -9,5 %, jedoch in der unteren Preisklasse nur um -4,6 % zurückgeht. Auch die Top-5 %-Luxusklasse ist mit -3,4 % relativ gering vom Nachfragerückgang betroffen. *„Die sinkende Nachfrage kommt in erster Linie aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten von der Mittelschicht. Ein Teil sucht dann im unteren Preissegment, während Kaufinteressenten im unteren Segment überhaupt vom Kauf zumindest kurzfristig Abstand nehmen“*, sagt Reikersdorfer.

Im Luxussegment sind dagegen Fremdfinanzierungen oft nicht nötig. Auch der Anteil der täglichen Lebenshaltungskosten an den Gesamthaushaltsausgaben ist bei dieser Interessentengruppe geringer als bei Durchschnittsverdienern, und damit die negativen Auswirkungen auf die Nachfrage geringer.

Das **Angebot** soll den RE/MAX Experten zufolge bei Wohnimmobilien im mittleren **Preissegment** um +8,0 % wachsen, im unteren um +6,8 % und im oberen um +4,8 %.

Wiederum ist das Luxussegment davon am wenigsten beeindruckt: +2,4 % mehr Objekte sind vergleichsweise kaum spürbar.

Der **Preistrend** dreht der Nachfrage folgend erheblich stärker und am stärksten im mittleren Segment um -15,3 %P auf -7,9 %. Das gehobene Segment soll mit -5,9 % Preisrückgang und

## Presseinformation



das untere mit -5,6 % geringer betroffen sein. Im Luxussegment sollen die Preise gar nur um -2,6 % nachgeben.

### **Wohnungsgrößen:**

#### **Kleine sind preisstabiler**

In der Vergangenheit war die Preisdynamik im unteren Preissegment und bei den kleineren Wohneinheiten in der Regel stärker als bei den größeren Wohnungen.

Beim Preisrückgang ist es umgekehrt: Wohnungen unter 65m<sup>2</sup> sind preisstabiler, sie fallen preislich um -11,9 %P auf -4,2 %. Dagegen wird für größere Wohnungen, also jene über 65m<sup>2</sup>, eine Trendwende um -13,7 %P auf -7,7 % Preisreduktion zum Vorjahr erwartet.

### **Bundesländer:**

#### **Kärnten optimistischer als Vorarlberg**

Nicht alle Bundesländer werden gleichermaßen von den zu erwartenden Veränderungen am Immobilienmarkt betroffen sein. Die Prognose geht bei der Verringerung der **Nachfrage** von einer Bandbreite von -6,8 % in Kärnten und -9,0 % in Wien aus bis hin zu -15,9 % in Tirol und -19,3 % in Vorarlberg.

Das Angebot soll wiederum in Kärnten um +5,1% und in Vorarlberg um +5,6 % wachsen, dagegen im Burgenland um +8,6 % und in Tirol um +10,8 %.

Die Preisbandbreite reicht von -4,7 % in Kärnten und -5,3 % in Wien bis zu -8,5 % im Burgenland und -12,8 % in Vorarlberg.

### **Die Trends: IMMOBILIENTYPEN und LAGEN**

#### **Eigentumswohnungen in Top-Lagen: Teuer, aber nicht mehr an der Spitze.**

Bei der Nachfrageprognose liegen Eigentumswohnungen in zentralen Lagen auf Rang neun von 17. Ein Minus von -7,7 % ist um -13,1 %P weniger als noch in der Prognose für 2022. Wenn das Angebot um +6,1 % wächst, so sollen sich die Preise österreichweit betrachtet um -5,9 % absenken. Das stellt eine Trendumkehr um -12,5 %P dar und bringt Rang neun bei der Preisentwicklung.

#### **Eigentumswohnungen am Stadtrand: Nicht mehr der absolute Wunschtraum**

In der Prognose für 2022 waren die Eigentumswohnungen am Stadtrand begehrter als jene im Zentrum oder am Land und begehrter als alle Mietwohnungsstandorte.



In den Aussichten für 2023 wendet sich das Blatt um -16,3 %P und die Stadtrandeigentumswohnungen sacken bei der **Nachfrage** mit -9,0 % auf den 13. Platz ab. Das **Angebot** soll um +6,5 % zunehmen, ein Spitzenwert, Rang zwei! Die **Preiserwartung** liegt nach +6,1 % für 2022 bei -6,5 % für 2023. Das bedeutet wie bei der Nachfrage den 13. Rang und einen Trendumbruch um -12,6 %P.

### **Eigentumswohnungen in Landgemeinden: Wieder zurück.**

Nach einem kurzen Zwischenhoch in der Prognose 2022 gehen die Eigentumswohnungen in Landgemeinden wieder auf ein untergeordnetes Niveau zurück: Von Rang sieben bei der **Nachfrage** auf Rang 15 und mit einer Trendwende um -12,3 %P auf -9,2 % weniger Nachfrage im Jahr 2023 als im Jahr 2022.

Beim **Angebot** bleibt die Entwicklungsrichtung gleich: Nach +0,5 % für 2022 wird für 2023 ein Plus von 5,7 % erwartet, das bedeutet das fünfstärkste Angebotswachstum unter den 17 Kategorien.

Bei den **Preisen** finden sich die Eigentumswohnungen am Land statt wie im Vorjahr auf Rang sieben nur mehr auf Platz 15. Um -12,3 %P schlechtere Aussichten als für 2022 lassen 2023 eine Preisreduktion von -7,2 % erwarten.

### **Mietwohnungen in Top-Lagen: Zweimal ganz vorne**

Die **Attraktivität** von Mietwohnungen in zentralen Lagen hat sich **nachfrageseitig** von Rang zehn in der 2022er Prognose auf den ersten Platz in den 2023er Aussichten nach vorne katapultiert. Angesichts des negativen Umfelds genügen schon +2,2 % mehr Nachfrage als zuletzt und die minimale Verbesserung um +0,6 %, gegenüber der Vorschau für 2022, um dieses Rennen zu gewinnen.

Das **Angebot** soll 2023 mit +4,9 % mehr als doppelt so stark zulegen wie in den Aussichten für 2022 (+2,0 %). Das bringt Rang acht.

Trotz der überdurchschnittlich guten Nachfrageerwartung für zentrale gelegene Mietwohnungen sollen neue, frei zu vereinbarende **Mietpreise** ebendort nur um +1,0 % anziehen. Aber selbst das erscheint im Umfeld von 2023 rekordverdächtig und wird mit Platz eins belohnt.

### **Mietwohnungen am Stadtrand: Plätze zwei und drei.**

Nachdem der Spitzenplatz schon vergeben ist, bleibt für Mietwohnungen am Stadtrand den Erwartungen der RE/MAX Experten zufolge bei der **Nachfrageveränderung** zum vergangenen Jahr nur mehr Platz zwei. Ein geringfügiger Zuwachs um +0,9 % zum Jahr 2022 reicht dafür schon und für den Sprung von Rang 12 auf Rang zwei.

Das **Angebot** soll nach +2,0 % (Prognose für 2022) im Jahr 2023 um +4,6 % wachsen.



Neue, frei zu vereinbarende **Mietzinse** sollen bei Neuvermietungen am Stadtrand gleichbleiben: +0,1 % sind nicht der Rede wert, aber dennoch das drittbeste Ergebnis unter all den Erwartungen für 2023.

### **Mietwohnungen in Landgemeinden: Weniger positiv als 2022, dennoch vorne dabei.**

Mietwohnungen in Landgemeinden werden generell schlechter bewertet als jene am Stadtrand oder im Zentrum.

Für die Prognose 2023 reicht schon eine Erwartungshaltung, dass die **Nachfrage** 2023 um -2,3 % (nach +0,3 % für 2022) nachgibt, um noch am Nachfrage-Stockperl zu stehen.

Das **Angebot** soll voraussichtlich um +2,4 % zulegen, das sind um +2,9 %P mehr als für 2022.

Die frei zu vereinbarenden **Mietpreise** bei Neuvermietungen am Land sollen aller Voraussicht nach um -1,1 % nachgeben. Dieses an sich negative Ergebnis ist immerhin die fünftbeste Nachricht hinsichtlich der Prognosen für 2023.

### **Wohnungen insgesamt: Miete attraktiver als Kauf, Stadt wieder vor Land**

In den Prognosen für 2021 und 2022 waren Eigentumswohnungen als wesentlich attraktiver gesehen worden als Mietwohnungen. Das hat sich mit der Vorschau auf 2023 vollständig gedreht. An jedem Standort werden Mietwohnungen bessere Entwicklungschancen zugewilligt als Eigentumswohnungen.

*„Auch das zuletzt abgeflachte Stadt-Land-Gefälle scheint wieder steiler zu werden. Die Auswirkungen von Homeoffice und Stadtflucht scheinen im neuen Jahr geringer zu sein als die Folgen der Energiepreise und damit der Transportkosten“,* erläutert Mag. Anton Nennung, Head of Communication and Research bei RE/MAX Austria.

### **Penthouses, Lofts und Maisonetten: Abschwung mit leichter Preiskorrektur.**

Nach der Durststrecke in der **Nachfrage** für Penthouses, Lofts und Maisonetten (2020: -0,2 %; 2021: -0,9 %) und dem kleinen Aufschwung (2022: +1,6 %) wird für 2023 ein Nachfragerückgang um -8,4 % (Rang 12) erwartet.

Gleichzeitig sollen um +3,1 % mehr Objekte dieses Typs auf den Markt kommen (Rang 11) und das **Angebot** stärken.

Dagegen soll sich der **Preis** überraschend stabil halten: mit -3,9 % zwar um 8,0 %P geringer als in der 2022er Vorschau, aber dennoch Rang sieben.

### **Einfamilienhäuser: Von Rang zwei auf Rang elf**

Einfamilienhäuser waren neben Baugrundstücken in den letzten Jahren heiß begehrt.





Die Erwartungshaltungen waren regelmäßig sehr hoch. „Doch für 2023 scheinen Einfamilienhäuser aufgrund des oft höheren Anschaffungspreises und damit verbunden des höheren Finanzierungsbedarfs unattraktiver zu sein als Wohnungen“, meint Nennung weiter. Die **Nachfrage**-Erwartungen der letzten Jahre schienen kein Ende zu nehmen (2018: +4,8 %, 2019: +4,3 %, 2020: +3,8 %, 2021 +4,0 % und 2022 sogar +7,9 %) „Doch die Energiepreisexplosion trieb die Inflation und die veranlasste EZB und ÖNB zu höheren Zinsen. Nach Ansicht so mancher zuerst zu spät und dann zu heftig. Das löste bei manchen reale wirtschaftliche Probleme aus und bei anderen eine psychologische Schockwelle“, konstatiert Nennung. So knickte der zugegebenermaßen euphorische Nachfragetrend bei Einfamilienhäusern um -16,2 %P ein. Die Aussichten für 2023 lauten: -8,4 % zum Ist von 2022 oder Rang 11 von 17 Kategorien.

Das **Angebot** an Einfamilienhäusern soll dagegen stärker steigen als in jeder anderen Objektkategorie. „Die Gründe dafür sind vielfältig: Finanzierungsschwierigkeiten durch variable Kreditzinsen genauso wie explodierende Energiekosten, die bei Einzelhäusern noch viel stärker durchschlagen als bei Wohnungen und für so manche Alleinverdiener und Alleinstehende nicht mehr tragbar erscheinen“, berichtet Nennung und ergänzt: „Auch bringen manche Eigentümer das eine oder andere schon lange zum Verkauf bestimmte Objekt, das sie zurückgehalten haben, um die steigenden Preise bis zuletzt auszureizen, jetzt mit einem Stoßseufzer auf den Markt.“

Nach +0,3 %, +/-0,0 %, +1,5 % und -0,3 % als Aussicht auf die Jahre 2019 bis 2022 ist für 2023 mit +6,8 % mehr an Einfamilienhäuser auf dem Markt zu rechnen.

Die **Preiserwartungen** lagen mit +3,7 %, +3,5 %, +2,8 % und +7,5 % für die letzten vier Jahre enorm hoch. Für 2023 stürzt sie mit dem stärksten Trendumkehr von -13,7 %P auf -6,2 % zu den 2022er Preisen. „Darin mag für so manchen Kaufinteressenten, dem 2022 einfach die Preise zu hoch und das Angebot zu klein war und der keine Finanzierungsschwierigkeiten hat, wieder eine Chance liegen“, rät Nennung. „Wer unsere Ratschläge für Einfamilienhauseigentümer anlässlich der Prognose für 2022 beherzigt hat, ist ohnedies fein heraus – er hat zum optimalen Zeitpunkt verkauft“, erklärt Nennung.

### **Wohnobjekte in Einzellagen: jetzt nicht mehr ganz so begehrt**

„Wohnobjekte in Einzellagen zeigen für 2023 ähnliche Symptome wie Einfamilienhäuser, aufgrund der meist besseren wirtschaftlichen Möglichkeiten der Kaufinteressenten aber in abgeschwächter Form“, findet Nennung.

Die **Nachfrage** nach Wohnobjekten mit erheblicher Distanz zum Nachbarn wird den RE/MAX Experten zufolge von +2,6 %, +3,9 % und +7,9 % auf -6,2 % einbrechen – rangmäßig von Nummer zwei auf sechs.

Auch bei den Einzellagen soll das **Angebot** in die Höhe gehen, jedoch auch hier geringer als bei den Einfamilienhäusern. Die Prognose lautet, nach +0,3 % und -0,5 % für die letzten beiden Jahre, für das neue Jahr +5,2 %.



Die **Preiserwartung** für Einzellagen, die für 2022 mit +8,2 % quasi durch die Decke ging, stürzt für 2023 wie jene der Einfamilienhäuser um den gleichen Trendbruch (-13,7 %P) auf -5,5 % ab.

*„Einzellagen sind aufgrund der oft größeren Bauvolumina und mitunter schlechteren Bausubstanz von den Baukostensteigerungen bei Material und Personal wesentlich stärker betroffen als Einfamilienhäuser. Das wiegt in der Prognose wohl die bessere Ausgangssituation der Kaufinteressenten auf“,* mutmaßt Nenning.

### **Wochenendhäuser: zeigen die geringste Verkaufstendenz nach dem Motto „Geb ich nicht mehr her!“**

Wochenendhäuser waren jahrelang unbeachtet und weniger begehrt. Mit der ersten von der Corona-Stadtflucht beeinflussten Prognose für 2021 (+2,1 %) kippte der **Nachfrage**trend in den positiven Bereich und explodierte im kleinen Stil für 2022 auf +5,4 %.

Damit ist für 2023 nicht zu rechnen: Der Wert von -6,7 % liegt knapp an den ähnlich gelagerten Einzellagen.

Das **Angebot** soll nach +0,2 % und -1,2 % für 2021 und 2022 auf +1,2 % ansteigen. Das ist bemerkenswerterweise der geringste Wert unter allen Wohnimmobilientypen und auch die Trendveränderung ist mit +2,4 %P die zweitgeringste.

Dies kommt den Wochenendhäusern bei der **Preisentwicklung** positiv zugute: -5,1 % sind weniger als bei den Einzellagen und den Einfamilienhäusern, wenngleich nach +7,3 % für 2022 ein herber Trendumschwung von -12,4 %P.

### **Baugrundstücke: Stabil im Preis**

In den letzten Jahren waren Baugrundstücke regelmäßig die Nummer eins bei Nachfrage und Preisaussichten. Weil ein Baugrundstück in der Regel mit Bauzwang belegt ist, sind kurz- bis mittelfristige Folgekosten unausweichlich, und diese sind explodiert: *„Baustoffmangel, Bauarbeitermangel, Kreditfinanzierungsschwierigkeiten - all das ist massiver Gegenwind für Hausbauer und solche, die es werden wollten. Folglich leiden darunter die Aussichten für Baugrundstücke“,* sagt Nenning.

Die **Nachfrage** nach Baugrundstücken kippt nach endlos scheinenden Steigerungsprognosen (+5,1 % für 2020, +6,6 % für 2021 und +10,1 % für 2022) erstmals mit -4,8 % ins Negative und rutscht von Rang eins auf Rang fünf.

Das **Angebot** soll 2023 um -1,1 % zurückgehen. Das ist wie in der Vorjahresprognose die pessimistischste Aussicht unter allen Privatimmobilien. Sie wird insgesamt nur von Land- und Forstwirtschaften unterboten und damit begründet, dass die Neuaufschließung von Baugrundstücken nicht so wie in der Vergangenheit weitergehen wird.

Der **Preis** für Baugrundstücke wird wegen der naturgegebenen Knappheit steigen, wenngleich erheblich weniger als in den letzten Jahren. Plus 0,4 % sind ohnedies eher nur



symbolhaft, dennoch eine Trendumkehr um -9,8 %P nach mehreren Jahren senkrecht nach oben (2022: +10,2 %, 2021: +5,4 %, 2020: +5,3 %, 2019: +5,5 %) – aber hinter den Mietwohnungen in zentralen Lagen die zweitbeste Prognose unter den 17 Kategorien.

### **Land- und forstwirtschaftliche Flächen: Gedämpfte, aber relativ gute Aussichten**

Agrarflächen waren in den letzten Jahren nicht im Fokus für Veränderungen. Erstmals in der Prognose für 2022 war Bewegung in Sicht – mit +1,8 % Nachfrage und +3,8 % beim Preis. Für 2023 sind die Aussichten für Land- und Forstwirtschaften – wie in fast allen anderen Immobilienkategorien – gedämpft, aber auf einem bemerkenswert hohen Niveau:

Die **Nachfrage** für Agrarflächen soll 2023 um -3,3 % zurückgehen, das ist mit Ausnahme der Mieten optimistischer als für alle anderen Kategorien, daher Rang 4. Auch der Nachfragetrendumschwung hält sich mit -5,2 %P in Grenzen.

Das **Angebot** geht wie in der Vergangenheit zurück (-1,2 % für 2020, -0,5 % für 2021, -1,3 % für 2022), für 2023 um -4,2 %. Nur bei drei Kategorien insgesamt wird ein Angebotsrückgang erwartet, die Agrarflächen sind jene mit dem stärksten erwarteten Einbruch.

Die **Preistendenz** (für 2020: +0,7 %, 2021: +0,3 % und 2022: +3,8 %) knickt knapp unter null mit -0,3 % – wiederum nach den Mietwohnungen die positivste Aussicht und Rang vier bei den Preiserwartungen.

### **Stadt- und Zinshäuser: Einfach mau**

Die **Nachfragekurve** für Stadt- und Zinshäuser bricht nach +1,7 % für 2020, +1,4 % für 2021 und +2,9 % für 2022 auf -7,6 % für 2023 ein. Das bedeutet -10,5 %P Trendänderung und Rang acht.

Das **Angebot** bleibt stabil: +2,1 % für 2023 sind mehr als in den Jahresprognosen zuvor (2020: -1,3 %, 2021: -0,8 %, 2022: -0,6 %), jedoch ist die Veränderung im Vergleich zu anderen Kategorien minimal. Nur die Wochenendhäuser und Grundstücke zeigen sich angebotsseitig noch stabiler.

Auch der Preistrend der Stadt- und Zinshäuser soll 2023 um -11,1 %P drehen, die Aussichten sind daher für 2023 um -6,2 % geringere Preise als 2022.

### **Gewerbeimmobilien insgesamt: Knicken am stärksten ein**

Die Trendveränderungen der vier Gewerbeimmobilientypen Betriebsgrundstücke, Gewerbeobjekte, Geschäftslokale und Büroflächen sind geringer als bei den meisten Wohnimmobilien. Das ist auch schon die einzige positive Nachricht dazu.



### Betriebsgrundstücke

Für sie spricht das Argument vom unvermehrbares Gut Land, dagegen allfällige wirtschaftliche Schwierigkeiten der Betriebe.

Die **Nachfrage** bröseln nach -4,1 % (2021) und -0,9 % (2022) auf -8,2 % für 2023, somit -7,3 %P im Trendverlauf.

Das **Angebot** soll von +0,9 % (2021) und -1,1 % (2022) auf -0,6 % für 2023 wechseln. Das heißt, es kommen 2023 weniger Objekte als 2022 auf den Markt. Aber der Rückgang ist geringer als jener in der Prognose von 2021 für 2022.

Die **Preistendenz** geht nach unten: Nach -2,6 % für 2021 und +2,1 % für 2022 sollen die Betriebsgrundstückspreise um -3,8 % sinken, also ein Trendknick von nur -5,9 %P.

### Gewerbeobjekte

Die **Nachfrage** für 2023 wird den RE/MAX Experten zufolge um -9,2 % gegenüber der tatsächlichen 2022er Nachfrage nachlassen. Die Prognose für 2022 lag bei -2,1 % und für 2021 bei -6,1 %.

Das **Angebot** soll um +4,6 % steigen, nach +3,6 % für 2021 und +1,5 % für 2022.

Die **Preiserwartung** liegt knapp beim Durchschnitt für alle Kategorien: -6,7 % nach -4,5 % (2021) und -0,1 % (2022).

Sowohl bei der Nachfrage wie beim Preis ergibt das Rang 14 unter 17 Kategorien.

### Geschäftslokale

sind in der Gunst der Immobilieninteressenten ganz unten angesiedelt. „*Pandemie, Lockdowns, Onlinehandelsboom, Downsizing und Händlersterben sind die Ursachen für viele nicht gebrauchte Quadratmeter Ladenlokale*“, führt Nennung aus.

Schon die **Nachfrage**prognose für 2022 war mit -4,0 % kein Publikumshit, aber besser als -7,2 % für 2020. Für 2023 ist ein Minus von 10,6 % an Interessenten zu befürchten.

Das **Angebot** soll nach +5,4 % (2021) und +2,6 % (2022) auf +6,1 % wachsen.

Bei den Preisen lautet die **Prognose** für 2023 auf -8,1 % nach -5,9 % (2021) und -1,7 % (2022). Das ist der 17. Platz von 17.

### Büroflächen

Sie kommen im Vergleich zu den Handelsflächen noch mit einem blauen Auge davon, auch wenn Homeoffice und Desksharing die **Nachfrage** dämpfen. Minus 10,5 % sind die Aussichten für 2023, nach -4,4 % für 2022 und -7,0 % für 2021.

Dem steht +5,1 % mehr an **Angebot** gegenüber, nach +2,1 % für 2022.

Die **Preiserwartung** für 2023 kommt auf -7,7 %, das ist um -5,8 %P weniger als für 2022.

## **Presseinformation**



*„In der Vergangenheit wurden für Gewerbeimmobilien insgesamt oft wenig zuversichtliche Zukunftsaussichten abgegeben. Die Prognose für 2021 war aufgrund der Coronaerfahrungen aus 2020 ziemlich negativ, jene für 2022 dagegen wesentlich euphorischer. Die Vorschau für 2023 liegt bei den Preisen um rund zwei Prozentpunkte unter jener für 2021, also so tief wie noch nie“, erläutert Nenning.*



# PROGNOSEN und KOMMENTARE für die **BUNDESLÄNDER**

## WIEN

### PROGNOSE Immobilienmarkt WIEN 2023

Für die Bundeshauptstadt erwarten die Wiener RE/MAX Experten im Jahr 2023 **generell** eine weniger aufgeregte Situation als für Gesamtösterreich:

#### Generell

Die **Nachfrage** insgesamt soll nach +2,9 % für 2020, +1,9 % für 2021 und +5,5 % für 2022 auf -9,0 % für 2023 fallen. Die Trendwende in Wien beträgt -14,5 %P im Bund dagegen -17,9. Das Wiener Immobilien**angebot** soll 2023 um +7,2 % wachsen, somit um -0,4 %P geringer als in Gesamtösterreich.

Die **Preisaussichten** fallen von +4,1 % für 2020, +1,5 % für 2021 und +5,4 % für 2022 auf -5,3 % für 2023 zurück. Das bedeutet also, dass der prognostizierte Preis- und Wertanstieg von 2022 wieder wegschmelzen wird.

#### Eigentumswohnungen

In **zentralen Lagen** sollen 2023 die Preise für Eigentumswohnungen fallen, nämlich um -5,0 % (2020: +5,3 %, 2021: +2,8 %, 2022: +4,9 %), am **Stadtrand** um -6,6 % (2020: +2,7 %; 2021: +1,6 %, 2022: +4,2 %). Die Trendumkehr ist mit -10,8 %P um 2 %P geringer als auf nationaler Ebene.

#### Mietwohnungen

Neu abgeschlossene Mieten mit freier Mietzinsbildung sollen in **zentralen Lagen** 2023 um -0,9 % nachgeben (2020: +2,7 %, 2021: 0,0 %, 2022: +0,9 %). Das ist um 1,9 %P negativer als die Bundesprognose.

Am **Stadtrand** sollen Mietneuabschlüsse (freier Mietzins) um -2,9 % fallen (2020: +0,8 %, 2021: -0,2 %, 2022: +0,5 %).

#### Einfamilienhauspreise

sollen in Wien den RE/MAX Experten zufolge 2023 um -4,7 % nachgeben (2020: +4,0 %, 2021: +3,6 %, 2022: +5,6 %); jene von **Zinshäusern** um -4,1 % (2020: +4,4 %, 2021: +2,4 %, 2022: +4,7 %). Somit werden die für 2022 erwarteten Zugewinne 2023 wieder aufgebraucht.

#### Baugrundstückspreise

halten sich in Wien um einen Prozentpunkt besser als auf Bundesebene: +1,4 % im Jahr 2023, nach +6,8 % (2022), +4,9 % (2021) und +6,5 % (2020).



### **Maisonettes, Lofts und Penthouses**

werden 2023 voraussichtlich um -5,5 % im Preis nachgeben. Für 2022 waren noch +2,3 % angesagt, für 2021 -0,1 % und für 2020 +1,9 %.

### **KOMMENTAR Wien, innere Bezirke**

*„Aufgrund der geänderten Finanzierungsbedingungen, wie die gestiegenen Kreditzinsen und die strengere Kreditvergabe, ist die Nachfrage bei Immobilien spürbar zurückgegangen“,* erklärt Ing. Mag. Christian Probszt, Geschäftsführer von RE/MAX Solutions in Wien. *„Derzeit muss der Käufer entweder mehr Eigenkapital aufbringen oder günstigere Objekte kaufen. Als Folge dieser veränderten Situation haben sich die Marktverhältnisse deutlich verschoben. Fakt ist, dass angesichts der unsicheren Wirtschaftslage eine Marktbestimmung schwieriger durchzuführen ist.“* Der Immobilienexperte erwartet, dass der Gap zwischen arm und reich, bzw. zwischen jenen, die sich Immobilien leisten und jenen, die nicht die finanziellen Mittel dafür aufbringen können, immer größer wird.

In den inneren Wiener Bezirken sind die Preise von Eigentumswohnungen mittlerweile schon auf über 6.000 Euro pro m<sup>2</sup> angestiegen. Die Immobilienpreise führen dazu, dass viele Österreicher an ihre finanziellen Grenzen geraten. Probszt betrachtet Wien im Vergleich zu anderen Städten, wie London und Paris, nicht als Markt für Luxusimmobilien. *„Immobilien des gehobenen Bedarfs werden in Wien sehr häufig für den Eigenbedarf gekauft, während die wenigen, echten Luxusimmobilien, oftmals zu Anlage- und Spekulationszwecken erstanden werden.“*

Bei Zinshäusern steigt aufgrund der schwierigeren Finanzierungssituation die Herausforderung Käufer zu finden. *„Die Marktanpassung ist am Zinshausmarkt ganz deutlich erkennbar. Kaufbereite Investoren schlagen nur bei perfekter Einpreisung zu und der ist oft unter dem Vorjahresniveau“,* sagt Zinshausspezialist Probszt und wertet dies als Signal für den gesamten Immobilienmarkt.

### **KOMMENTAR Wien, innere und Nord-West Bezirke**

*„In den inneren Bezirken von Wien ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiterhin gut“,* analysiert DI Milla Mouhu, MSc, Geschäftsführerin von RE/MAX Together in Wien 15, *„während in den anderen Bezirken die Nachfrage nachlässt.“* Die Immobilienexpertin ortet in den letzten Monaten einen Rückgang bei den Preisen. Mit Ausnahme des 21. und 22. Wiener Gemeindebezirks ist das Angebot in Wien noch überschaubar. *„Insbesondere gebrauchte Eigentumswohnungen in den Bezirken 1. bis 9. und 12. bis 19. sind doch rar“,* erklärt Mouhu.

Für die nächsten Jahre erwartet sie gleichbleibende Preise und eine stabile Nachfrage. Auffallend ist, dass neue Anlegerwohnungen in den letzten Monaten weniger gesucht werden und daher die Preise geringfügig sinken. *„Der Grund dafür sind die geringeren Renditen von Anlegerwohnungen“,* erkennt Mouhu.



Ein Kauftipp sind sanierungsbedürftige Eigentumswohnungen in Wien: *„In dieser Immobilienkategorie lassen sich von den Käufern mit relativ geringem Aufwand wahre Schmuckstücke anfertigen.“* Die Anzahl der errichteten Wohnungen von Bauträgern ist derzeit geringer, weil wenige passende Baugrundstücke in Wien erhältlich sind.

### **KOMMENTAR Wien Außenbezirke**

*„Wie jede Branche hat auch die Immobilienbranche Zyklen, nämlich den Verkäufermarkt mit viel Nachfrage und wenig Angebot und den Käufermarkt mit viel Angebot und wenig Nachfrage“,* erklärt Wilhelm Fetscher, Geschäftsführer von RE/MAX DCI in Wien. *„Diese Zyklen wiederholen sich meistens so alle sieben bis zehn Jahre. De facto hatten wir ab 2008 einen nie dagewesenen anhaltenden Verkäufermarkt, der quasi einen Zyklus übersprungen hat.“*

Fetscher ergänzt: *„Die EZB hat wohl sehr spät auf die rasch ansteigende Inflation reagiert und mehrmals die Zinsen stark angehoben. Gleichzeitig haben die Banken in Österreich die Finanzierung von Eigentum deutlich erschwert, indem sie die EU-Vergaberichtlinie zur Verhinderung einer Immobilienblase in Europa doch unnötig streng umsetzten.“*

Bis zum Sommer 2022 wurden Grundstücke an Bauträger, Neubauwohnungen an Jungfamilien und Anleger sowie Gebrauchtimmobilien an Investoren verkauft. Aktuell ist die Nachfrage geringer und das Kaufinteresse zumindest schaumgebremst. *„In 12 bis spätestens 24 Monaten wird sich der Markt aber wieder normalisieren“,* lautet der optimistische Ausblick von Fetscher.

Ein Überangebot beim Neubau konstatiert der Immobilienexperte nicht, *„denn es fehlt nach wie vor leistbarer Wohnraum, de facto wurde oft am Markt vorbei gebaut.“*

Fetscher erwartet, dass es zukünftig mehr Alternativen bei Eigentumswohnungen geben wird: *„In jüngster Vergangenheit wurde ja fast nur der Wohnungstyp mit 55 bis 75 m<sup>2</sup> für Anleger gebaut, weil sich dieser am einfachsten vermieten ließ. Es ist daher wieder mit mehr Vielfalt zu rechnen, allein schon als notwendiges Alleinstellungsmerkmal für die Bauträger.“*

### **KOMMENTAR Wien, Außenbezirk Hietzing**

*„Im 13. Wiener Gemeindebezirk ist das Immobilienangebot gestiegen“,* erklärt Johanna Prosenik, Geschäftsführerin von RE/MAX First in Wien Hietzing, *„im Gegenzug ist die Nachfrage geringer geworden. Das gegenwärtige Angebot entspricht mengenmäßig jenem von 2018 – was einem guten Niveau entspricht.“* Besonders gefragt sind im 13. Bezirk weiterhin Wohnungen mit Freiflächen wie Balkon und Terrasse. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen beträgt der durchschnittliche Preis 6.600 Euro pro m<sup>2</sup>, bei neuen Eigentumswohnungen rund 8.400 Euro pro m<sup>2</sup> und bei neuen Dachgeschoßwohnungen 9.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Prosenik erwartet am gesamten Wiener Markt aufgrund des gestiegenen Angebots einen Preisrückgang. *„Die Preise am Hietzinger Markt werden stagnieren bzw. eventuell leicht sinken“,* prognostiziert die Immobilienexpertin. Ein Grund für das gestiegene Angebot sind auch die Vergaberichtlinien für Kredite. *„Letztlich hängt die Preisentwicklung*





*von sehr vielen gesamtwirtschaftlichen Faktoren ab, wie beispielsweise die Entwicklung der Energiepreise oder dem Krieg in der Ukraine. Grundsätzlich sind Immobilien noch immer die beste Geldanlage.“*

### BURGENLAND

#### PROGNOSE Immobilienmarkt Burgenland 2023

##### Generell

sind die burgenländischen RE/MAX Experten nicht von übermäßiger Euphorie für 2023 geplagt. Sie sehen für ihr Bundesland den bundesweit dritthöchsten Einbruch in der **Nachfrage** mit -15,5 % und einer Trendwende um -22,8 %P. Nach +4,6 % Nachfrageplus für 2020, +4,9 % für 2021 und gar +7,3 % für 2022 ist das ein spürbarer Rückgang.

Bei der **Angebotsausweitung** soll das Burgenland mit +8,6 % den dritten Platz einnehmen, nur die Steiermark und Tirol kommen da noch drüber. In den letzten Jahren gab man sich zurückhaltend positiv: -0,8 % für 2020, -0,3 % für 2021 und +2,3 % für 2022.

Die **Preisentwicklung** soll von +2,8 % (2020), +3,6 % (2021) und +6,0 % (2022) im neuen Jahr um -8,5 % zurückgehen.

##### Einfamilienhäuser

Die Preiserwartung für 2023 sackt im Burgenland um -7,2 % ab. Damit ist der prognostizierte Zuwachs der letzten beiden Jahre beinahe wieder weg (2020: +1,6 %, 2021: +3,3 % und 2022: +5,3 %).

##### Eigentumswohnungen

In sehr **guten Lagen** soll ihre Preiskurve nach +2,6 % (2020), +4,9 % (2021) und +4,5 % (2022) für das Jahr 2023 auf -7,5 % drehen. Ebenso auf -7,5 % am **Stadtrand**.

**In Landgemeinden** wird ein Preisrückgang um -7,3 % erwartet, nachdem für 2021 +2,7 % und + 4,2 % für 2022 prognostiziert wurden.

##### Mietwohnungen

Neu abzuschließende **Wohnungsmieten** mit freier Mietzinsbildung **in Top-Lagen** sollen im Burgenland entgegen dem Bundestrend um -1,9 % nachgeben. Für 2022 lautete die Vorschau noch +2,7 %, (2021: +3,3 % und 2020: +1,4 %).

**Am Stadtrand** wird mit einer Mietzinsreduktion um -4,6 % gerechnet und am **Land** mit -3,9 %, wo zuletzt für 2022 +1,4 % prognostiziert wurde (2021: +2,0 %; 2020: -0,5 %).



### **Baugrundstücke**

Die Preisprognose für 2020 lag bei +3,5 %, für 2021 bei +4,5 %, für 2022 bei +8,5 % und für 2023 nur mehr bei -1,7 %.

### **KOMMENTAR Burgenland, Eisenstadt und Neusiedl am See**

*„Bis Juni gab es eine hohe Nachfrage bei Immobilien im Burgenland, dementsprechend sind die Preise stark gestiegen. Gegenwärtig ist aber die Nachfrage wesentlich kleiner als in der ersten Jahreshälfte“,* erklärt Mag.a Daniela Weiss, Bürobetreiberin von RE/MAX P&I mit Immobilienbüros in Neusiedl am See, Eisenstadt, Mattersburg und Bruck an der Leitha.

*„Die Gründe für das zurückhaltende Kaufverhalten sind einerseits die neuen Kreditrichtlinien, andererseits die unsichere wirtschaftliche Gesamtlage aufgrund der Inflation. Der Markt verändert sich von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt – auch, weil sich viele Käufer die Finanzierungsraten nicht mehr leisten können und daher verkaufen müssen. Es wird also 2023 mehr Angebot und weniger Nachfrage zu erwarten sein“,* sagt Weiss.

Das Interesse von Jungfamilien an Einfamilienhäusern in der Preisklasse von 300.000 bis 600.000 Euro ist rückläufig, da es diese Gruppe besonders schwer hat, ihre Projekte zu finanzieren. Insbesondere jüngere Kaufinteressierte tendieren zu gebrauchten Häusern bzw. Reihenhäusern – auch weil es schwierig ist, Baugrund zu erwerben.

Moderate Preise für Einfamilienhäuser finden sich noch im Seewinkel mit Preisen von 180.000 bis 270.000 Euro. Groß ist weiterhin die Nachfrage bei günstigen, renovierungsbedürftigen Immobilien, *„gleich ob Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser“,* ergänzt die Immobilienexpertin. Häufig weichen Familien in kleinere Gemeinden im Seewinkel aus, zumal in den letzten Jahren ein Trend zum Homeoffice zu bemerken ist. Im Luxussegment, also bei Häusern über 600.000 Euro, ist die Nachfrage weiterhin vorhanden.

Bei Mietwohnungen ist festzustellen, dass verstärkt auf die Energiekosten geachtet wird. Baugrundstücke sind – wie schon in den vergangenen Jahren – weiterhin rar.

## **KÄRNTEN**

### **PROGNOSE Immobilienmarkt Kärnten 2023**

Die Erwartungen der Kärntner RE/MAX Experten scheinen für das Jahr 2023 in Relation zu den übrigen **Bundesländern** überaus optimistisch.



### Generell

Die Immobiliennachfrage soll in Kärnten zwar um -6,8 % zurückgehen – das ist aber dennoch um +4,4 %P geringer als bundesweit. Natürlich ist man von den letzten Kärntner Aussichten für 2021 mit +7,1 % und 2022 mit sogar +13,3 % weit entfernt.

Das Angebot wird dem Trend entsprechend wachsen: Nach -1,0 % (für 2020), +0,9 % (für 2021) und +1,6 % für 2022 sollen es 2023 +5,1 % werden, um -2,5 %P weniger als im Bund.

Die Preistendenz für 2023 klingt moderat: -4,7 % ist um +2,1 %P optimistischer als im Bund. Jedoch ist dies in Relation zu den Aussichten für 2022 (+12,4 %) eine Trendwende von -17,1 %.

### Eigentumswohnungen

In Top-Lagen sollen 2023 die Preise um nur -1,1 % nachgeben. Die Hoffnung für 2022 lag bei +12,5 %, nach +2,3 % für 2021.

Am Stadtrand rechnen die RE/MAX Experten mit Preisrückgängen von -3,1 %, nach +10,4 % für 2022 und +2,6 % für 2021.

In Landgemeinden werden 2023 den Einschätzungen der RE/MAX Experten zufolge -5,8 % auf die 2022er Kaufpreise fehlen. Für 2021 galt noch +1,5 % und für 2022 +8,7 %.

### Mietwohnungen

In guten Lagen mit freier Mietzinsbildung sollen Neuabschlüsse um +3,6 % über den Abschlüssen von 2022 liegen, am Stadtrand um +2,6 % und Landgemeinden um +1,4 %. Das ist um -1,9 %P, -2,2 %P und -2,5 %P unter den Prognosen für 2022.

### Einfamilienhäuser

Sie hatten laut den Kärntner RE/MAX Experten für 2020 eine Preisprognose von +3,1 %, für 2021 +4,4 % und für 2022 sogar einen Preissprung von +12,2 %. Für 2023 soll es ein Rückgang um -5,1 % werden, was eine Trendwende um -17,3 %P bedeutet.

### Baugrundstücke

Auch wenn die Nachfrage gegenüber 2022 im neuen Jahr um -1,7 % nachlassen soll, und das Angebot um -1,7 % schrumpfen wird, erwarten die Kärntner RE/MAX Experten für 2023 eine Preissteigerung von +4,4 %. Das bedeutet nach +13,7 % für 2022 im Trend eine Abkühlung um -9,3%P.

### KOMMENTAR Kärnten, Klagenfurt und Klagenfurt Land

„Bis August war der Immobilienmarkt im Vergleich zu heute ein gänzlich anderer“, erläutert Daniel Lobnik, MSc, Geschäftsführer von RE/MAX Pro in Klagenfurt. „So sind noch im ersten Halbjahr die Preise von Eigentumswohnungen in der Stadt Klagenfurt um rund +13 % gestiegen.“ „Die wichtigsten Gründe für die sinkende Nachfrage sind die restriktivere



*Kreditvergabe der Banken, die Inflation sowie die unsichere Wirtschaftslage wegen des Ukraine-Krieges“, erklärt Peter Dohr, Geschäftsführer von RE/MAX Friends in Klagenfurt. „Aufgrund der strengen Vergaberegulungen der heimischen Banken weichen manche Immobilienkäufer auf deutsche Banken aus.“*

Dohr fügt hinzu: *„Seit September ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen noch weiter gesunken und das Angebot an Immobilien ist um rund +40 % gestiegen - mit steigender Tendenz.“* Bei Baugrundstücken ohne Bauverpflichtung ist das Angebot geringer als 2021. *„Der Wert von Eigentumswohnungen in Toplagen hat sich seit 2013 fast verdoppelt“,* erklärt Lobnik. *„Generell fehlen in Klagenfurt aber Wohnungen“,* ergänzt Dohr. *„Gründe hierfür sind beispielsweise die Zuwanderung, vorwiegend von deutschen Staatsbürgern, und Studierende an der Universität Klagenfurt, die ihren Hauptwohnsitz nach Klagenfurt verlegen, oder das Gesundheitspersonal der KABEG sowie Mitarbeiter der Infineon, die ebenfalls Wohnungen benötigen.“*

*„In der Klagenfurter Innenstadt ist für Top-Eigentumswohnungen in Toplagen mit einem Preis von rund 10.000 Euro pro m<sup>2</sup> zu rechnen“,* so Lobnik. Eigentumswohnungen außerhalb der Toplagen mit rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche hatten bisher einen höheren Preisanstieg als Wohnungen mit 80 m<sup>2</sup>. Lobnik merkt an, dass vor einiger Zeit beim Smart-City Projekt Harbach, das von der Stadt Klagenfurt initiiert wurde, die ersten 95 Wohnungen fertiggestellt wurden. Insgesamt entsteht neben dem Schloss Harbach bis 2023 Wohnraum für 1.700 Bewohner. *„Begehrt sind auch Eigentumswohnungen in den Klagenfurter Stadtteilen St. Martin-Kreuzbergl, Waidmannsdorf und Feschnig beim Landeskrankenhaus.“* 2023 erfolgt der Baustart für ein Projekt in Waidmannsdorf für 106 Eigentumswohnungen. Außerdem sind weiterhin Klein- und Gartenwohnungen gesucht. Dohr stellt fest, dass *„Eigentumswohnungen mit rund 50 m<sup>2</sup> häufig von Anlegern erworben werden.“*

Bei Einfamilienhäusern im Wert von 300.000 bis 450.000 Euro ortet Dohr keinen Nachfrageeinbruch, *„weil der Kauf eines Einfamilienhauses oftmals günstiger ist als die Errichtung eines neuen.“*

### **KOMMENTAR Kärnten, Spittal an der Drau/Seeboden**

Wie bereits seit Jahren stehen im Bezirk Spittal an der Drau auch 2022 die Seeregionen Millstätter See und Weißensee als Haupt- und Freizeitwohnsitzdestinationen an der Spitze der begehrten Immobilienstandorte. Und wie bisher ist das Angebot bei weitem nicht im selben Maß gegeben.

*„Bis Sommer 2022 stieg die Nachfrage bei Immobilien in der Region fast exponentiell an, während seit September plötzlich ein starker Nachfragerückgang festzustellen ist“,* sagt Erna Kleinfurher-Heu von RE/MAX Impuls in Seeboden. *„Parallel dazu hat sich das Immobilienangebot im Bezirk Spittal aber kaum erhöht.“* Kleinfurher-Heu vergleicht die aktuelle Marktsituation mit 2020/21.



Einer der Gründe für das geringe Angebot in der Region ist, dass *„deutsche Staatsbürger schon 2020/21 stärker denn je begannen, Immobilien in der Oberkärntner Region zu erwerben.“* Die hohe Lebensqualität und der Wohnwert Oberkärntens schaffen zudem die Tatsache, dass Immobilieneigentümer kaum den Wunsch verspüren, sich zu verändern. Kleinfurher-Heu merkt an, dass 2022 mehrere hochpreisige Einfamilienhäuser im Wert von 600.000 bis 900.000 Euro, vor allem in den Seeregionen, sehr rasch verkauft wurden. Kennzeichen dieser Immobilien sind, dass sie ziemlich neu waren, in guter Lage und häufig mit Seeblick. Preise von bis zu 1,4 Mio. Euro sind in diesem Segment möglich. Bei besonders hochpreisigen Objekten, wie Villen, ist aber die Vermarktungszeit länger. *„Der regionale Markt ist sehr sensibel bei zu hohen Preisen“*, erklärt Kleinfurher-Heu. Als ebenso hochpreisig erweisen sich Bergchalets und Almhütten in den Almsresorts und Schigebieten, die meist die begehrten Freizeitwohnsitzwidmungen aufweisen. Immobilienangebote am Weissensee sind sehr selten, am Millstätter See sind sie ein wenig größer. Bei Baugrundstücken ist das Angebot grundsätzlich gering, dementsprechend sind deren Preise gestiegen. Begehrte sind Grundstücke bis 800 m<sup>2</sup>, *„die auch noch finanzierbar sind“*. In Tälern (Mölltal, Drautal, Lieser-Maltatal) ist mit Preisen von 50 bis 100 Euro pro m<sup>2</sup> zu rechnen, an den Seen bewegen sich die Preise von 130 bis 500 Euro pro m<sup>2</sup> bei Seeblick. Direkt am See können die sehr raren Grundstücke bis zu 10.000 Euro pro m<sup>2</sup> kosten. Die restriktive Kreditvergabe durch die Banken erschwert es den Käufern, Eigentum zu erwerben. *„Viele potenzielle Kunden benötigten für ihren Immobilienkauf Zwischenfinanzierungen, die von Banken aber nicht genehmigt werden, weshalb aktuell dann oftmals kein Kauf zustande kommt“*, sagt Kleinfurher-Heu. Im Fokus junger Familien steht häufig der Erwerb eines Einfamilienhauses. Wohl sind Objekte um 300.000 Euro erhältlich, aber dann ist mit Renovierungs-Investitionen von rund 200.000 Euro zu rechnen. Bei neuen Eigentumswohnungen in dezentralen Lagen bewegen sich die Preise zwischen 2.500 bis 4.500 Euro pro m<sup>2</sup>, in Seenähe bei rund 7.000 Euro pro m<sup>2</sup> und in Toplagen in sehr guter Seenähe ist mit rund 8.000 bis 9.000 Euro pro m<sup>2</sup> zu rechnen. *„Derzeit sind am Millstätter See auch Eigentumswohnungen mit direktem Seezugang um rund 15.000 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erhältlich“*, berichtet Kleinfurher-Heu. In Spittal/Drau kosten gebrauchte Eigentumswohnungen bis 4.000 Euro pro m<sup>2</sup>, Bauträgerwohnungen zwischen 2.600 und 6.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Baugrundstücke kosten in der Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau ab 180 Euro pro m<sup>2</sup>, in sehr guten Lagen bis 300 Euro pro m<sup>2</sup>. Im gesamten Bezirk, so auch in den großen Tälern wie Drautal, Mölltal, Liesertal und Maltatal, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Grundstücken besonders stark. Generell ist in den Tälern das Angebot bei Eigentumswohnungen wesentlich kleiner, dies hat mit den örtlichen Grundstrukturen zu tun. Der Bau von Einfamilienhäusern steht stark im Vordergrund.



Immobilienbesitz wird nach wie vor als attraktiv und als Chance für eine sicherere Lebensbasis angesehen. Aufgrund der Kreditgegebenheiten sind die Kunden beim Kauf jedoch wesentlich zurückhaltender, die Nachfrage nach Mietobjekten steigt dafür sichtlich an.

### NIEDERÖSTERREICH

#### PROGNOSE Immobilienmarkt Niederösterreich 2023

Die Summe der Prognosen der RE/MAX Experten in Niederösterreich ist der nationalen Vorschau nicht unähnlich, weil es als größtes Flächenbundesland, zusammen mit Oberösterreich und der Steiermark, entsprechend den Trend stark mitbestimmt.

#### Generell

Die **Nachfrage** soll 2023 um -11,3 % zurückgehen. Für 2022 lautete sie noch +5,9 %, für 2021 +4,0 % und für 2020 noch vorpandemisch +2,5 %.

Das **Angebot** soll im neuen Jahr um +7,4 % wachsen, nach +1,5 % für 2022 und +1,1 % für 2021. Das ist angesichts des vielerorts knappen Angebots eine Verbesserung um +6,0 %.

Die **Preiserwartung** bleibt beinahe, sie wechselt jedoch das Vorzeichen: Von +6,0 % für 2022 auf -6,8 % für 2023. Eine Trendwende von -12,8 %.

#### Einfamilienhäuser

Im Land der Einfamilienhäuser – kein anderes Bundesland hat und handelt mehr – soll die **Nachfrage** in dieser Immobiliengruppe 2023 von +7,6 % im Jahr 2022 (nach +5,0 % für 2021 und +4,0 % für 2020) auf -10,0 % kippen.

Das **Angebot** wird sich, nach +1,5 % für 2021 und 2022, im Jahr 2023 um +7,8 % erweitern. Für die **Preise** war für 2022 ein Plus von 6,3 % angesagt (nach +3,4 % für 2021) – für 2023 soll es ein Minus von 5,9 % werden.

#### Baugrundstücke

Bei der unverzichtbaren Basis für jedes neue Eigenheim erwarten die RE/MAX Experten einen Rückgang bei der **Nachfrage** um -5,7 %, nach +10,9 % für 2022, somit eine Trendumkehr um -16,6 %.

Das **Angebot** wird eher raumordnungsbedingt als marktbedingt um -2,0 % kleiner. Damit wird die **Preiskurve** nach +6,0 % für 2021 und +9,8 % für 2022 auf -0,3 % für 2023 scharf abgebremst und stabilisiert.



### **Einzellagen**

Wohnobjekte in Einzellagen waren in den Aussichten für 2022 bei der **Nachfrage** auf Rang drei. Die +7,1 % haben sich auf -9,4 % für 2023 gedreht. Die **Preisentwicklung** soll von +7,0 % – immerhin 2022 Rang zwei – auf -6,2 % sinken.

### **Wochenendhäuser**

Das **Nachfrageinteresse** an diesen Kurzzeitdomizilen verliert 2023 um -10,7 %. Man darf nicht vergessen, Wochenendhäuser sind per se ein Luxusgut und kein Must-have. Wenn das **Angebot** mit nur +3,8 % relativ stabil bleibt, so gehen die **Preise** dennoch um -7,4 % in die Knie.

### **Eigentumswohnungen**

In **zentralen Lagen** rutschen sie bei der Nachfrage von Rang fünf auf Rang 13. Um -10,0 % weniger Nachfrage drückt die Preiserwartung um -5,7 %, bei +5,6 % mehr Angebot. An den **Stadträndern** ein ähnliches Bild: Eine Nachfrageminus von -9,1 % trifft auf ein Angebotsplus von 5,8 % und ergibt für 2023 einen um -6,5 % geringeren Preis als für das Jahr 2022. In **Landgemeinden** ist die Erwartungshaltung mit um -6,7 % billigeren Eigentumswohnungen nahezu deckungsgleich.

### **Mietwohnungen**

Für neu abgeschlossene Mieten mit freier Mietzinsbildung steigt in **zentralen Lagen** die Nachfrage um +1,4 %. Klingt nach nicht viel, ist aber die beste Aussicht unter den 17 Kategorien in Niederösterreich. Das soll sich im Preis mit -0,4 % auswirken und das ist immerhin noch Rang zwei.

Bei Mietwohnungen am **Stadtrand** sinkt die Nachfrage von +0,2 % für 2022 auf -1,1 % für 2023. Trotz +5,0 % mehr an Angebot sinkt der Preis nur um -1,5 %.

In **Landgemeinden** herrscht mit -2,2 % Nachfrage immerhin noch gute Stimmung (Rang 3), die auf die neuen, frei zu vereinbarenden Mietzinse mit -2,1 % durchschlagen soll.

### **KOMMENTAR Speckgürtel**

*„Während anfangs die hohen Preise dafür verantwortlich waren, dass sich die Österreicher kaum Immobilien leisten konnten, ist es mittlerweile die Darlehensproblematik, die viele Menschen beunruhigt. Die Folge ist, dass Menschen ohne Eigentum dem Mietmarkt ausgesetzt sind. Das Problem vieler Mieter ist jedoch, dass die Hälfte ihres Verdienstes auf Wohnkosten entfallen. Durch Arbeit allein lässt sich demnach kaum ein Vermögen aufbauen, weswegen Immobilien oft nur mehr durch Erben oder Unterstützung der Eltern/Großeltern leistbar werden“,* erklärt Wilhelm Fetscher.

Derzeit sind im Speckgürtel viele Planungen rückgestellt, aktuelle Projekte laufen auf Sparflamme. Anzumerken ist, dass viele hochpreisige Wohnungen leer stehen. *„Leistbare*



*Wohnungen hingegen sind zu wenige auf dem Markt, geförderten Wohnbau gibt es kaum noch, weil die Wohnbauförderung zweckentfremdet wurde und auch Genossenschaften von den sehr hohen Baustoffpreisen betroffen sind“, so der Immobilienexperte.*

Bei den Einfamilienhäusern erwartet er, dass deutlich mehr Objekte als zuletzt auf den Markt kommen, *„auch weil viele unfreiwillig ihre Immobilie veräußern müssen“.*

Fetscher abschließend: *„Generell ist derzeit schwer vorherzusagen, wie sich der Immobilienmarkt 2023 entwickeln wird, es ist jedoch ein eher verhaltenes Jahr 2023 im Vergleich zu den letzten Jahren zu erwarten.“*

### **KOMMENTAR Niederösterreich, St. Pölten**

*„Derzeit ist das Angebot von neu errichteten Eigentumswohnungen, aber auch von gebrauchten Eigentumswohnungen groß“, sagen unisono die Geschäftsführer von RE/MAX Plus in St. Pölten, Mag. Bernhard Baumgartner, MBA, akad. IM und Armin Kogler, „und die Vermarktungszeiten haben sich verlängert. Dies zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnungen gesunken ist. Auf die Preise haben sich diese Entwicklungen bisher nicht stark ausgewirkt.“*

Auch bei den Vorsorgewohnungen ist die Nachfrage zurückgegangen. Ein Grund dafür sind die gestiegenen Kreditzinsen.

Aktuelle Neubauwohnungen kosten rund 4.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Bei durchschnittlich großen Neubauwohnungen, die 2023 bis 2024 übergeben werden, ist mit einem Preis von 4.000 bis 4.400 Euro pro m<sup>2</sup> zu rechnen. 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 m<sup>2</sup> und 2.300 Euro pro m<sup>2</sup>.

Bei Mietwohnungen besteht in St. Pölten ein großes Angebot. Die Nettomietpreise betragen für Neubauwohnungen 9 bis 10 Euro pro m<sup>2</sup>, für gebrauchte 5 bis 7 Euro pro m<sup>2</sup>.

Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage höher als das Angebot, *„aber höhere Verkaufserlöse im Vergleich zu den letzten Jahren, werden nicht mehr erwartet“,* teilen Baumgartner und Kogler mit.

Baugrundstücke sind in St. Pölten rar, außerhalb der Landeshauptstadt ist das Angebot etwas höher.

Für 2023 erwarten Baumgartner und Kogler bei Wohnungen ein steigendes Angebot und eine sinkende Nachfrage, bei Einfamilienhäusern wird die Finanzierung auch im kommenden Jahr weiterhin herausfordernd bleiben.

### **KOMMENTAR Niederösterreich, Donautal, Krems**

*„Seit August 2022 hat sich in der Stadt Krems und Umgebung die Nachfrage nach Immobilien um ein Drittel verringert“,* erklärt Stefan Tiefenbacher, MBA, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Balance in Krems. *„Andererseits ist bei den Preisen eine Seitwärtsbewegung festzustellen.“* In der Stadt Krems liegen die Preise für freifinanzierte Eigentumswohnungen bei 6.000 bis 7.000 Euro pro m<sup>2</sup>. In den nächsten ein bis eineinhalb Jahren, werden viele Projekte auf den Markt kommen und das Angebot vergrößern. *„Bei*





*Top-Neubauwohnungen in der gehobenen Preisklasse besteht noch immer eine hohe Nachfrage“, führt der Immobilienexperte aus. „Bei anderen neuen Wohnungen ist die Nachfrage geringer, weil viele Käufer aufgrund der restriktiven Kreditvergabe keine Finanzierung erhalten.“*

Außerhalb von Krems sind die Quadratmeterpreise geringer. Beispielsweise kosten die Wohnungen eines Kremser Bauträgerprojekts, im ca. zehn Kilometer entfernten Senftenberg, rund 4.500 Euro bis 5.000 Euro pro m<sup>2</sup>. *„Da die Baugrundstücke in der weiteren Umgebung weniger kosten, wird sich der Trend verstärken, dass außerhalb der Stadt mehr gebaut wird“,* so Tiefenbacher.

Der Markt für Neubauwohnungen stagniert derzeit, während gebrauchte Wohnungen, mit einem Durchschnittspreis von 3.000 Euro pro m<sup>2</sup>, für Käufer immer interessanter werden. Eigentumswohnungen um 2.000 Euro pro m<sup>2</sup> finden sich keine mehr in Krems und Umgebung. Gebrauchte Eigentumswohnungen können, je nach Ausstattung und Lage, bis zu 4.500 Euro pro m<sup>2</sup> erreichen. *„Immer mehr Verkäufer reduzieren aber jetzt ihre Preisvorstellungen bei Eigentumswohnungen“,* meint Tiefenbacher, *„denn bei der Finanzierung für den privaten Immobilienerwerb, sind die Banken sehr restriktiv. Wer Eigentum günstig erwerben will, sollte zehn Kilometer außerhalb der Stadt investieren, dort sind die Preise weit niedriger als in der Stadt“,* ergänzt Tiefenbacher.

Obwohl die Nachfrage in Krems gesunken ist, *„muss man sich keine Sorgen machen“,* beruhigt Tiefenbacher. *„Die Preise von Einfamilienhäusern haben sich im Vergleich zu 2021 nicht verändert. Ein eigener Garten ist den Käufern weiterhin besonders wichtig.“*

Baugrundgrundstücke sind in Krems rar. In ausgewählten Lagen liegen die Preise bei bis zu 1.250 Euro pro m<sup>2</sup>, im Umland von nur sechs Kilometern jedoch bei rund 300 Euro pro m<sup>2</sup>. In der Stadt Krems besteht aktuell ein sehr gutes Angebot an Mietwohnungen.

Für 2023 erwartet Tiefenbacher, dass mehr Immobilien auf den Markt kommen werden und sich der Vermarktungsdauer erhöhen wird.

### **KOMMENTAR Niederösterreich, Melk-Scheibbs**

*„Aufgrund der restriktiven Kreditvergabe ist die Nachfrage nach Immobilien in der Region gesunken, aber weiterhin auf hohem Niveau“,* erläutert Martin Zehetner, Geschäftsführer von RE/MAX Immo-Service mit Büros in Wieselburg und Melk. *„Die ersten Anzeichen einer Veränderung des Markts waren schon in der ersten Jahreshälfte festzustellen. Einerseits hat sich in den letzten Monaten die Dauer für eine Finanzierungsfreigabe verlängert, andererseits erhalten Interessenten mit zu geringem Eigenkapital oder Einkommen keine Kredite mehr.“*

Käufer von Anlegerwohnungen achten wegen der steigenden Betriebskosten vermehrt auf ihre möglichen Mieteinnahmen. *„Daraus resultiert die Frage, ob für die Anlegerwohnungen noch Mieter gefunden werden können“,* erklärt der Immobilienexperte. Zehetner geht davon aus, dass der Markt für Eigentumswohnungen auch zukünftig gut sein wird, da die Wohnungen in der Region hauptsächlich von Eigennutzern und zu einem geringeren Teil von



Anlegern erworben werden. *„Die Preise von Eigentumswohnungen werden aber sicherlich nicht so stark steigen, wie in der Vergangenheit, eher wird sich die Preiskurve abflachen“*, ergänzt Zehetner.

Bei neuen Eigentumswohnungen sind zudem die erhöhten Baukosten ein Kaufhemmer, *„dies rückt natürlich die gebrauchten Eigentumswohnungen wieder in den Fokus“*.

Gebrauchte Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen wie Wieselburg, Purgstall, Melk, Ybbs und Pöchlarn kosten ca. 1.500 bis 2.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Zehetner erwartet, dass bei gebrauchten Eigentumswohnungen die Preise nicht weiter steigen werden: *„Generell zeichnen sich die guten Lagen der Region durch vorhandene Arbeitsplätze und eine starke Infrastruktur aus.“* Bei neuen Eigentumswohnungen ist mit Preisen ab 3.000 Euro pro m<sup>2</sup> zu rechnen.

Bei Einfamilienhäusern von 100.000 bis 300.000 Euro besteht noch immer eine hohe Nachfrage, bei Einfamilienhäusern ab 300.000 Euro ist die Finanzierung für viele Käufer aber schwieriger geworden und damit die Anzahl der Kaufinteressenten zurückgegangen. Baugrundstücke ohne Bauzwang sind bei Anlegern weiterhin gefragt. Die Preise von Baugrundstücken bewegen sich, je nach Region, zwischen 40 und 200 Euro pro m<sup>2</sup>.

### **KOMMENTAR Niederösterreich, Amstetten, Waidhofen/Ybbs**

*„Im ersten Halbjahr 2022 herrschte am Immobilienmarkt eine große Nachfrage und ein überschaubares Angebot, seit Jahresmitte besteht eine geringere Nachfrage“*, sagt Stefan Altenecker, Geschäftsführer von RE/MAX Immo-Team in Amstetten, Waidhofen/Ybbs, St. Valentin und Experte für das westliche Mostviertel. *„Ein wesentlicher Grund für den Wandel besteht in der restriktiven Vergabe von Krediten, nach Einführung der Kreditvergaberichtlinien sind die Anfragen um ein Drittel zurückgegangen.“* Die Verkäufer haben zudem oftmals einfach überzogene Preisvorstellungen, die kaufhemmend sind. *„Bei Einfamilienhäusern im mittleren Preissegment ist wegen der geringeren Nachfrage ein Rückgang bei den Preisen zu beobachten“*, erklärt der Immobilienexperte. Einfamilienhäuser bis 300.000 Euro sind preislich relativ stabil, ab 300.000 Euro verlängert sich der Vermarktungsdauer.

*„Eigentumswohnungen sind die Immobilienkategorie, die derzeit am stärksten von den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen tangiert ist“*, erläutert Altenecker. *„Bisher wurden Eigentumswohnungen bis 60 m<sup>2</sup> vorwiegend als Anlageform gekauft. Aufgrund der gestiegenen Bankzinsen nimmt die Nachfrage allerdings ab. Fakt ist, dass die Preise von Eigentumswohnungen aktuell nachgeben.“* Bei neuen Eigentumswohnungen in der Region ist mit einem Preis von 3.300 bis 3.500 Euro pro m<sup>2</sup> zu rechnen, in der Stadt Amstetten bewegen sich die Preise von 3.800 bis 4.000 Euro pro m<sup>2</sup>.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind viele Mietwohnungen am Markt. Die Mietpreise von Neubauwohnungen liegen bei 7 bis 8 Euro pro m<sup>2</sup>.

Das Angebot bei den Baugrundstücken ist gering. *„Die gestiegenen Baukosten veranlassen aber viele potenzielle Käufer dazu darüber nachzudenken, ob sie sich überhaupt noch ein*



*Baugrundstück leisten wollen“, analysiert Altenecker. Für 2023 erwartet er keinen Preisanstieg bei Baugrundstücken.*

## OBERÖSTERREICH

### PROGNOSE Immobilienmarkt Oberösterreich 2023

Wie auch in Niederösterreich finden sich die Prognosen für Oberösterreich meist recht nahe den Österreicherwartungen.

#### Generell

erwarten die oberösterreichischen RE/MAX Immobilienexperten für 2023 einen Rückgang auf das Niveau von vor zwei bis drei Jahren.

Die **Nachfrage** soll 2023 um -10,0 % einknicken, nach einem Plus für 2022 von +4,6 %, +1,0 % für 2021 und +2,2 % für 2020.

Das **Immobilienangebot** soll 2023 um +6,6 % zunehmen. Für 2022 waren nur +0,9 % mehr erwartet worden, für 2021 waren es noch +2,1 %, für 2020 +0,6 %.

Die **Preisentwicklung** kippt von +2,6 % für 2020, +1,1 % für 2021 und +4,6 % für 2022 auf -6,6 % für 2023.

#### Mietwohnungen

Sie sind 2023 die Stars unter den Immobilienkategorien. In **zentralen Lagen** steigt die Nachfrage um +4,2 % (nach +1,8 % für 2022 und -0,6 % für 2021), somit Rang eins.

Das Angebot soll um +4,3 % zulegen und die neuen freien Abschlüsse um +1,9 % gegenüber 2022 anziehen – wiederum Platz eins in Oberösterreich.

Am **Stadtrand** zieht die Nachfrage von -1,1 % (2021) und +1,2 % (2022) für 2023 auf +3,4 % an. Neue, freie Mietabschlüsse gehen 2023 mit: +1,7 %.

Selbst in **Landgemeinden** ist 2023 mit +0,2 % mehr Mietinteresse zu rechnen (nach -2,0 % für 2021 und +0,6 % für 2022). Die neuen freien Mietabschlüsse sollen 2023 um +0,4 % über den Mietpreisen von 2022 liegen. Dennoch bedeutet dies Platz drei von 17.

#### Baugrundstücke

Platz vier bei der Preisentwicklung kommt nicht von ungefähr:

Die **Nachfrage** soll 2023 aller Voraussicht nach um -6,4 % zurückgehen, nach +8,8 % in der Vorschau für 2022 und +5,6 % für 2021.

Das **Angebot** schrumpft um -0,8 % und liegt damit um +4,2 % über der Vorschau für 2022 und +2,1 % über jener für 2021.



## Presseinformation

Dies sollte den Markt entspannen und die **Preise** um -1,4 % verringern, nach Prognosen von +9,9 % für 2022 und +5,6 % für 2021.

### Einzellagen

Immobilien ohne unmittelbare Nachbarn sind in Oberösterreich noch relativ hoch im Kurs. Auch wenn die Nachfrage 2023 um -6,4 % nachgibt, halten die **Preise** mit -4,4 % eigentlich stabil dagegen.

### Einfamilienhäuser

Das **Angebot** an Einfamilienhäusern wird – so die RE/MAX Experten – massiv nach oben gehen, nämlich um +6,9 % mehr als 2022. Keine andere Immobilienkategorie zeigt in Oberösterreich derartige Auswirkungen beim Angebot. Zum Vergleich: Für 2022 lautete die Prognose für das Angebot nur magere +0,5 %.

Der **Nachfrageknick** von -8,2 % soll die Einfamilienhaus**preise** für 2023 um -6,5 % gegenüber 2022 drücken – nach +5,5 % (2022) und +1,2 % (2021).

### Wochenendhäuser

rutschen in der **Nachfrage**gunst in Oberösterreich entgegen dem Bundestrend ganz nach unten – von Rang sechs auf Rang 17. Nach +2,6 % (2022) werden sie für 2023 mit -12,3 % bewertet. Beim **Preis** bedeutet das nach +1,2 % für 2021 und +5,2 % für 2022 einen Rückgang um -4,7 %.

### Eigentumswohnungen

In **zentralen Lagen** waren sie jahrelang die Kategorie mit den höchsten Steigerungsraten. Für 2023 wird ein Rückgang bei der Nachfrage um -6,8 % erwartet, ein Trendbruch von -10,3 %. Während das Angebot um +4,8 % wachsen soll, werden die Preise um -5,4 % runtergehen und die Aussichten von +5,1 % für 2022 egalisieren.

Am **Stadtrand** soll die Nachfrage um -8,3 % nachlassen, das Angebot um +4,7 % zulegen. Das reduziert die Preise nach einem Plus von 4,3 % (2022) für 2023 um -5,5 %.

In **Landgemeinden** erwartet man um -9,0 % weniger Interesse (2022: +0,7%), aber um +4,7 % mehr Angebot. Die Preise sollen 2023 um -6,1 % nachgeben nach +2,9 % für 2022.

### KOMMENTAR Oberösterreich, Linz

„Der Immobilienmarkt hat sich innerhalb kürzester Zeit, von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt gewandelt“, registriert Kurt Gattringer, MBA, akad. IM von RE/MAX Linz-City.

„Die Zeiten mit einem jährlichen Preisanstieg und einem unbegrenzten Marktwachstum sind vorbei. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich am Markt weniger bewegt und das Angebot von Immobilien hoch ist.“



Als Gründe ortet Gattringer die steigenden Kreditzinsen und die strengen Vergabekriterien: *„Bei der Kreditvergabe ist oftmals nicht der Eigenkapitalanteil hemmend, sondern die Deckelung der laufenden Belastung mit 40 %. Insbesondere für junge Familien mit einem Kleinkind ist der Erwerb von Eigentum kaum leistbar. Der Gesetzgeber sollte sich rasch konkrete Maßnahmen überlegen, damit auch diese Personengruppe Immobilienwerte erwerben kann.“*

Bei Neubauwohnungen in Toplagen werden die Preise nicht zurückgehen, *„während in mittleren Lagen, im Vergleich zu den vergangenen Jahren, mit einem Preisrückgang zu rechnen ist“*. In Linz liegen die Preise für Neubauwohnungen in begehrter Lage aktuell zwischen 5.500 und 6.000 Euro pro m<sup>2</sup>, in den durchschnittlichen Lagen sind es rund 4.500 Euro pro m<sup>2</sup>. *„Derzeit werden in Linz über 700 Eigentumswohnungen angeboten. Wichtig wäre, dass Preis und Leistung übereinstimmen, um neue Käufer zu gewinnen.“*

Zum jetzigen Zeitpunkt werden in Linz ca. 1.000 Mietwohnungen angeboten. Der Immobilienexperte geht davon aus, dass sich eine hohe Anzahl von Mietern die Wohnung nicht mehr leisten werden können, wenn die Eigentümer von der Indexanpassung Gebrauch machen, zumal auch die Betriebskosten aufgrund der steigenden Energiekosten im nächsten Jahr wesentlich höher ausfallen werden.

Bei gebrauchten Kleinwohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> ist eine Nettomiete von 8 Euro pro m<sup>2</sup> erzielbar, bei größeren Wohnungen 6 bis 7 Euro pro m<sup>2</sup>.

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**

*„Die Nachfrage bei Immobilien ist seit dem Sommer wesentlich geringer – im Gegenzug steigt das Angebot“*, erklärt DI Christian Pranzl, Geschäftsführer von RE/MAX Panorama mit Bürostandorten in Ansfelden und Sattledt. *„In den letzten Monaten wurden in der Region eher größere Einfamilienhäuser verkauft als in der Vergangenheit.“* Gesucht werden von den Käufern eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur, sowie eine perfekte Verkehrsanbindung mit ein wenig Grünfläche. 2022 fanden im Bezirk Linz-Land fast 40 % aller Verkäufe von Einfamilienhäusern in den Gemeinden Traun, Leonding und Asten statt.

Sowohl Angebot als auch Nachfrage sind bei Einfamilienhäusern wesentlich größer als bei Eigentumswohnungen.

Ältere Eigentumswohnungen erzielen einen Durchschnittspreis von rund 3.000 Euro pro m<sup>2</sup>, neue Eigentumswohnungen von Bauträgern rund 4.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Damit sind die Preise von älteren Eigentumswohnungen mit den südlichen Bezirken der Linzer Stadtteile Pichling und Ebelsberg vergleichbar. *„Eindeutig geht der Trend zu kleineren Eigentumswohnungen, dies ist auch den laufend steigenden Betriebskosten geschuldet“*, ergänzt Pranzl. Bei Immobilien von Bauträgern ortet Pranzl seit Jahresmitte einen starken Rückgang.



Grundstücke sind in vielen Gemeinden rar. Als einen wesentlichen Grund für das geringe Angebot ortet Pranzl, dass Baugrundstücke ohne Bauzwang häufig als Kapitalanlage genutzt werden. *„Damit wird auch das Angebot von Baugrundstücken für die Erbauer von Einfamilienhäusern noch knapper“*, sagt Pranzl.

Bei Mietwohnungen im Linzer Speckgürtel besteht eine große Nachfrage. Pranzl: *„Das Angebot ist wesentlich gefragter als in den Landgemeinden.“*

### **KOMMENTAR Oberösterreich, Traunsee**

*„Die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen war bis zum Sommer noch hoch“*, sagt Philip Steinkogler akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Traunsee, *„im dritten und vierten Quartal ist sie jedoch deutlich zurückgegangen.“* Darüber hinaus sinkt die Nachfrage nach Zweitwohnungen in Gmunden, weil demnächst die Region - wie beispielsweise Altmünster - zum Vorbehaltsgebiet wird. Aus diesem Grund haben einige Bauträger aktuelle Projekte auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Einer der Hauptgründe für den Nachfragerückgang ist die Verunsicherung in der Bevölkerung aufgrund der multiplen Krisen, die zusammen mit steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten auftreten.

Die Preise für gebrauchte Wohnungen sind derzeit etwas rückläufig. 2021 war, je nach Lage und Region, noch mit 2.000 bis 5.500 Euro pro m<sup>2</sup> zu rechnen. *„Neubauwohnungen halten aber den Preis“*, stellt Steinkogler fest. *„Die Preise für neue, durchschnittliche Eigentumswohnungen liegen aktuell bei 4.000 bis 7.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Für exklusive Penthouse-Wohnungen in Bestlagen sind im Schnitt rund 15.000 Euro pro m<sup>2</sup> zu erzielen.“*

Die Nachfrage nach Baugrundstücken bleibt weiterhin ungebrochen. Je nach Lage ist mit Preisen zwischen 200 bis 1.000 Euro pro m<sup>2</sup> zu rechnen, bei Seegrundstücken beginnt der Quadratmeterpreis bei 1.400 Euro. Aufgrund der geringen Anzahl von Baugrundstücken erwartet Steinkogler eine Verdichtung des Altbaubestands.

Viele Interessenten an Einfamilienhäusern zwischen 300.000 bis 600.000 Euro haben Schwierigkeiten mit der Finanzierung, während Interessenten von Einfamilienhäusern ab einem Kaufpreis von 600.000 Euro oftmals finanziell besser dastehen, wobei das Angebot in dieser Klasse nach wie vor klein ist. Steinkogler rechnet damit, dass angesichts der Finanzierungspässe im Frühjahr mehr Einfamilienhäuser auf den Markt kommen werden. Für die nächsten Jahre prognostiziert Steinkogler, dass es bei Mietwohnungen zu Umschichtungen kommen wird: *„Viele Mieter werden versuchen, infolge der gestiegenen Betriebskosten, auf kostengünstigere Wohnungen umzusteigen.“*

### **KOMMENTAR Oberösterreich, Attersee/Mondsee**

*„Bis August 2022 ist die Nachfrage sehr groß gewesen und die Preise sind gestiegen, danach sind die Kreditzinsen erhöht und die Kredite restriktiver vergeben worden“*, erklärt Andreas Reindl, akad. IM, Geschäftsführer RE/MAX ImmoCenter in Vöcklabruck/Attersee und Mondsee. *„Dadurch ist die Nachfrage gesunken und die Preise sind fallend. Viele*



*Käufer, die noch vor einem halben Jahr von den Banken eine Finanzierung für Immobilien bekommen hätten, erhalten derzeit keine.“*

Für gute, exklusive Lagen, beispielsweise an Seen oder mit Seeblick, erwartet Reindl kaum einen Rückgang bei den Preisen.

Bauträger werden in Zukunft schwerer ihre Immobilien verkaufen können, da die Anzahl der Interessenten mit ausreichenden Mitteln nicht mehr in dem Ausmaß vorhanden ist. Ein Grund für die zuletzt stark gestiegenen Verkaufspreise sind auch die hohen Baupreise. Bei Anlegerwohnungen geht Reindl davon aus, dass die Nachfrage wesentlich geringer werden wird, *„da vor allem bei Neubauwohnungen die Preise zu hoch und die Renditen zu gering sind. Aber auch die Inflation und die steigenden Energiekosten sind entscheidende Dämpfer. Nicht zuletzt ist der Anstieg der Betriebskosten ein wesentlicher Faktor, der das Interesse der Anleger verkleinert.“*

Die Angebotspreise von Neubauwohnungen lagen in Vöcklabruck noch im August 2022 bei knapp 6.000 Euro pro m<sup>2</sup>, *„zukünftig werden diese Preise wohl wieder sinken“*, so Reindl. Wohnungen mit Seeblick auf den Mondsee und Attersee, auch teurere, sind weiterhin besonders gefragt. Wegen der höheren Immobilienpreise in Salzburg suchen gegenwärtig viele Interessenten aus dem Nachbarbundesland in der Region. *„Je luxuriöser die Immobilie, desto mehr Nachfrage kommt aus Wien, Deutschland sowie fast der gesamten EU“*, so Reindl.

Das Angebot an Mietwohnungen in der Region ist sehr gut, die Preise stagnieren.

Die Nachfrage ist sowohl bei neuen als auch renovierungsbedürftigen Einfamilienhäusern immer noch gut, *„es ist aber zu erwarten, dass die Preise moderat fallen werden“*.

Die Verkaufspreise von Baugrundstücken mit Seeblick lagen zuletzt bei knapp 1.000 Euro pro m<sup>2</sup>.

### **KOMMENTAR Oberösterreich, Braunau, Mattighofen, Ried**

*„Bei gebrauchten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern ist die Nachfrage weiterhin gut“*, erklärt Ing. Christian Haidinger, MBA, Bürobetreiber und Gründer von RE/MAX Innova mit Standorten in Braunau, Mattighofen und Ried. *„Leider ist es aber immer weniger Interessenten möglich, aufgrund der restriktiven Kreditvergabe, eine Finanzierung zu erhalten. Daher fallen potenzielle Immobilienkäufer aus.“*

Der Immobilienexperte ortet eine *„Beruhigung des Markts“*. Bei den Preisen stellt Haidinger eine Seitwärtsbewegung fest, *„damit ist der Preisanstieg der letzten Jahre wohl gebrochen.“* Bei manchen Verkäufern hat sich die restriktive Kreditvergabe noch nicht herumgesprochen, daher haben diese noch überzogene Preisvorstellungen. I

n den letzten Jahren war das Angebot an Immobilien deutlich zu gering für das vorhandene Käuferpotenzial. Haidinger erwartet, *„dass bisherige Interessenten an Neubauten jetzt ihr Interesse auf gebrauchte Immobilien fokussieren“* und ergänzt, dass die Marktentwicklung aus den unterschiedlichsten Gründen schwer einzuschätzen ist.



Der Preis bei gebrauchten Eigentumswohnungen von 1.800 bis 2.300 Euro pro m<sup>2</sup> bleibt aufrecht, „zu erwarten ist, dass die Käufer zukünftig die Betriebskosten der Wohnungen mehr beachten werden.“

Bei Anlagewohnungen rechnet Haidinger mit sinkenden Renditen, ein wesentlicher Grund dafür sind die steigenden Betriebskosten.

Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage noch immer etwas größer als das Angebot.

Gebrauchte Einfamilienhäuser von 350.000 bis 400.000 Euro sind eine gute Alternative zu einem Neubau, der derzeit schon deutlich über 500.000 oder sogar 600.000 Euro kostet. Baugründe in der Region sind rar und jene Immobilienart, bei der noch ein weiterer, aber moderater Preisanstieg möglich ist.

## SALZBURG

### PROGNOSE Immobilienmarkt Salzburg 2023

Im Bundesland Salzburg sind die Veränderungen für 2023 gegenüber dem Bundestrend ein wenig abgemildert.

#### Generell

Mit -9,8 % **Nachfragerückgang**, +7,2 % **Angebotserweiterung** und -6,7 % beim **Preis** liegen in der generellen Aussicht alle drei Indizes niedriger als der Österreichschnitt. Aber auch hier werden die Veränderungen zu den Aussichten für 2022 (+6,1 % Nachfrage, -2,9 % Angebot und Preise +4,6 %) spürbar sein.

#### Mietwohnungen

Nach den Einschätzungen der RE/MAX Experten im Bundesland Salzburg werden die Mietwohnungen 2023 die großen Gewinner im Bundesland sein.

Mietwohnungen in **zentraler Lage** sollen 2023 um +0,6 % mehr nachgefragt werden. Das Angebot soll um +4,0 % mehr werden und die Mietpreise (freier Mietzins und Neuabschluss) dennoch voraussichtlich um +4,2 % anziehen (nach +3,3 % Preisprognose für 2022).

Für den **Stadtrand** lautet die Vorschau für 2023: +2,8 % mehr Nachfrage, +0,8 % mehr Objekte und ein Preisplus wie in der Vorjahresprognose (2022) von +4,0 %.

In **Landgemeinden** steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen nur um +0,4 %. Das Angebot soll aber um -4,5 % zurückgehen und somit neue, frei zu vereinbarende Mieten um +2,2 % steigen.





### Eigentumswohnungen

In **zentraler Lage** standen sie 2022 bei der Nachfrage mit +6,6 % noch an erster Stelle. Für 2023 sind sie mit -5,0 % auf Rang acht abgerutscht. Weil +4,3 % mehr an Angebot auf den Markt kommen soll, wird für die Preisentwicklung nach einem Plus für 2022 von 6,1 % ein Minus von 4,4 % erwartet.

**Am Stadtrand** rechnet man für 2023 um -6,4 % weniger Interesse und um +3,7 % mehr Angebot. Bei den Preisen soll sich das mit einem Rückgang um -5,9 % niederschlagen, nachdem für 2022 noch +5,7 % erwartet wurden.

In **Landgemeinden** ist die Erwartungshaltung ähnlich: -6,3 % an Nachfrage, +4,8 % mehr Objektangebot und ein Preisrückgang um -5,0 %, nach einer Prognose für 2022 von +2,6 %.

### Wochenendhäuser

sind im Bundesland Salzburg höchst volatil: Für 2022 rechnete man mit den höchsten Preissteigerungen, nämlich +8,4 %, für 2023 dagegen mit einem Rückgang um -5,2 % und Rang neun.

### Baugrundstücke

stehen im Bundesland Salzburg in der **Nachfrage** mit +0,1 % unvermindert hoch im Kurs, nämlich auf Rang fünf. Obwohl das **Angebot** um -2,3 % weniger werden soll, werden -3,8 % beim **Preis** erwartet.

### Einfamilienhäuser

Nach +5,6 % mehr **Nachfrage** für 2022, +3,1 % für 2021 und +5,2 % für 2020 ist der Einbruch auf -5,3 % für 2023 entsprechend heftig. Das bedeutet Rang 11.

Das **Angebot**, für das 2020 ein Rückgang um -0,4 %, 2021 um -1,2 % und 2022 um -2,1 % erwartet worden war, soll 2023 um +2,7 % steigen und für leichte Entspannung sorgen.

Die **Preise** – nach Prognosen von +5,2 % für 2020, +2,5 % für 2021 und +6,1 % für 2022 sollten sich mit -6,1 % konsolidieren.

### KOMMENTAR Salzburg, Stadt

„*Eigentumswohnungen sind derzeit aufgrund der restriktiven Finanzierungsregelungen schwerer zu verkaufen*“, beschreibt Thomas Aufischer, Geschäftsführer der RE/MAX Premium Group in der Stadt Salzburg, die Lage. „*Es hat den Anschein, als ob einige Banken schon lange vor Jahresende 2022 das Budget für Finanzierungen gänzlich vergeben hätten.*“

Aber auch 2022 hatten vereinzelte Banken noch Handlungsspielraum und einige Finanzdienstleister boten oftmals auch kurzfristige Lösungen an.

Für 2023 erwartet der Immobilienexperte eine bessere Finanzierungssituation für Immobilienkäufer.



Die Nachfrage nach Immobilien ist seit September spürbar gefallen und das Angebot gestiegen. *„Anzumerken ist, dass die Gruppe jener Verkäufer, die nach wie vor an überzogene Preismöglichkeiten glaubt, kleiner wird.“*

Je nach Zustand, Lage und Attraktivität ist bei gebrauchten Eigentumswohnungen mit Preisen ab 4.500 bis 5.500 Euro pro m<sup>2</sup> zu rechnen, bei neuen Eigentumswohnungen mit einem Preis ab 7.500 Euro pro m<sup>2</sup>. *„Auch die hohen Baukosten treiben die Preise bei neuen Eigentumswohnungen in die Höhe“*, so der Immobilienexperte. Wohnungen ohne Balkon oder Garten sind seit Covid-19 schwerer zu verkaufen. Die Preise von Luxusimmobilien hängen stark von der Lage ab, sind aber 2022 weiter gestiegen.

*„Stadtteile wie Morzg und Leopoldskron werden immer beliebter, was spürbare Preissteigerungen zur Folge hat“*, berichtet Aufischer. *„Die Anziehungskraft von Salzburg-Süd – von Aigen und Elsbethen und weiter über die Stadtgrenze hinaus – ist ungebrochen und die Nachfrage weiterhin hoch.“*

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist steigend, *„da sehr viele Menschen zurzeit lieber Wohnungen mieten oder mieten müssen. Egal, ob Kauf oder Miete, Wohnungen mit Balkon oder Garten sind besonders gesucht.“*

Für die Zukunft geht Aufischer davon aus, dass Immobilienverkäufer aufgrund des schwierigeren Marktumfeldes vermehrt die Professionalität von Maklern in Anspruch nehmen werden.

### **KOMMENTAR Salzburg, St. Johann**

*„Im ersten Halbjahr 2022 war noch ein merkbarer Anstieg an verkauften Immobilien zu erkennen, ab Mai wurde die Finanzierung der Immobilien aber immer herausfordernder“*, resümiert Hans Maurer, akad. IM, Geschäftsführer von RE/MAX Spirit in St. Johann im Pongau. Als wesentlichen Grund für das Finanzierungsproblem ortet der Immobilienexperte den hohen Eigenmittelbedarf der Käufer.

Bei der Preisentwicklung stellt Maurer in der Region eine Seitwärtsbewegung fest: *„Gefallen sind die Preise aber noch nicht.“* In den weniger bekannten Landgemeinden sind – wie schon im vergangenen Jahr – die Preise leicht gestiegen. Zwar befinden sich die Preise generell weiterhin auf hohem Niveau, dennoch setzen viele Verkäufer den Wunschpreis bei gebrauchten Immobilien zu hoch an. *„Die Preise werden sich in den nächsten Jahren sicherlich einpendeln“*, ist Maurer überzeugt.

Beim Neubau seien die Baukostenpreise im letzten Jahr explodiert, *„daher werden Neubauprojekte auch in guten Lagen schwerer verkäuflich sein.“*

Bei Einfamilienhäusern verkleinern die Käufer ihre Ansprüche, auch weil die Banken auf der Kreditbremse stehen. *„So wird dann oft aus dem Einfamilienhaus ein Reihenhaus oder aus einer Vierzimmerwohnung eine Dreizimmerwohnung und jene, die bisher ein kleines Eigentum kaufen wollten, bleiben eher in der Miete.“*

Bei Neuwohnungen liegt der Preis aufgrund der gestiegenen Baukosten zwischen 6.000 bis 7.500 Euro pro m<sup>2</sup>. *„Auf diesem Niveau wird es schwieriger das Objekt zu verkaufen“*, erklärt



Maurer. „Auch Eigentumswohnungen, die vor zehn Jahren errichtet wurden, kosten heute mehr als bei ihrer Fertigstellung.“

Auffallend sei, dass mehrere gemeinnützige Bauträger de facto ihre Bautätigkeit eingestellt haben. Den Grund hierfür sieht Maurer in der Preisentwicklung.

Nach Baugrundstücken besteht im Pongau weiterhin rege Nachfrage.

Derzeit finden sich in der Bezirkshauptstadt St. Johann über 60 Mietwohnungen, was daran liegt, „dass im vergangenen Jahr viele Anlegerwohnungen verkauft wurden.“

Für 2023 erwartet Maurer eine rückläufige, aber gute Nachfrage bei Immobilien, „aber die Dauer des Verkaufsprozesses wird sich verlängern.“

## STEIERMARK

### PROGNOSE Immobilienmarkt Steiermark 2023

In der Steiermark werden die Auswirkungen der Trendwende im Immobilienmarkt ein wenig stärker spürbar sein als im Bundesschnitt.

#### Generell

Die RE/MAX Experten im Bundesland erwarten für 2023 in der Steiermark eine um -11,3 % nachlassende **Nachfrage** (Ö: -11,2 %), ein um +8,7 % größeres **Angebot** (Ö: +7,6 %) und um -7,3 % niedrigere **Preise** (Ö: -6,8 %). Eben diese sollten 2022 noch um +9,6 % (2020: +3,4 %, 2021: +1,3 %) steigen.

Damit verändern sich die Aussichten für 2023 zu jenen für 2022 in der grünen Mark erheblich: Der Nachfragetrend reduziert sich um -18,9 %P, der Preistrend um -17,0 %, während der Angebotstrend um +7,0 % steigt.

#### Mietwohnungen

In **zentralen Lagen** wird 2023 ein Anstieg der Nachfrage um +1,1 % erwartet, dazu um +6,7 % mehr Angebot. Aufgrund dessen sollen die Mietpreise (frei vereinbarte Neuabschlüsse) um -0,2 % sinken (2022: +4,1 %).

Am **Stadtrand** trifft 2023 um +1,0 % mehr Nachfrage auf +4,9 % mehr Auswahl und somit -0,6 % niedrigere Mieten (frei vereinbarte Neuabschlüsse), nach +1,8 % für 2022.

In **Landgemeinden** sinkt das Mietinteresse jedoch: -1,8 % bei unverändertem Angebot (0,0 %) – daher eine leicht negative Mietzinsentwicklung für freie Neuabschlüsse um -0,4 % nach +3,5 % für 2022.

#### Eigentumswohnungen

Sie rutschen in der Interessentengunst auf die Ränge neun bis zwölf ab.



In **zentralen Lagen** rechnen die Experten der steirischen RE/MAX Büros mit einem Rückgang der Nachfrage um -9,5 %, nach +5,4 % für 2022. Das Angebot soll 2023 um +8,6 % wachsen (2022: +0,4 %) und die Preise um -5,7 % sinken. Für 2022 lautete die Vorausschau noch +8,7 %.

Am **Stadtrand** ist der Nachfragetrendumschwung mit -17,0 % am größten: Für 2023 werden um -10,2 % niedriger Nachfragewerte erwartet, nach +6,8 % für 2022. Sie treffen auf +8,8 % mehr Angebot und führen zu -5,6 % geringeren Preisen (2022: +7,0 %).

In **Landgemeinden** ist nach +7,0 % Preisaufrtrieb für 2022 ein Einbruch auf -7,2 % zu erwarten. Die Ursachen für die zu erwartende Preisentwicklung im Jahr 2023 sind -9,2 % weniger Nachfrage und +9,8 % mehr Angebot.

### **Einfamilienhäuser**

Während für 2022 noch mit +8,5 % mehr Nachfrage, einem unveränderten Angebot (+0,1 %) und um +9,6 % höhere Preisen gerechnet wurde, dreht sich für 2023 das Bild diametral: Um -10,0 % weniger **Nachfrage**, um +9,6 % mehr **Angebot** und demzufolge um -6,6 % niedrigere **Preise**.

### **Wohnobjekte in Einzellagen**

Der für 2022 erwartete Hype mit +11,5 % Nachfrageplus und +11,8 % Preisanstieg wird für 2023 nicht weiter prolongiert: Die **Nachfrage** geht 2023 um -2,8 % zurück, das **Angebot** soll um +10,7 % zunehmen und der **Preis** um -1,3 % sinken.

### **Baugrundstücke**

Entspannung ist für 2023 angesagt: Während für 2022 noch ein **Preisaufrtrieb** von +12,3 % erwartet wurde, sind es für 2023 nur mehr +1,2 %. Die **Nachfrage** implodiert von +11,4 % auf -4,8 % zurück. Da macht es wenig, dass auch das **Angebot** weiter zurückgehen soll (nach -4,7 % für 2022 auf -5,4 % für 2023).

### **KOMMENTAR Steiermark, Graz und Umgebung**

*„In der ersten Jahreshälfte 2022 war in Graz die Nachfrage bei Immobilien sehr groß und das Angebot zu gering“, sagt Mag. Margot Clement, MBA, akad. IM, Geschäftsführerin RE/MAX For All. „Als Folge der ersten Zinserhöhungen und neuen Vergaberichtlinien bei Krediten, nahm ab Jahresmitte die Nachfrage ab.“*

Es ist eine generelle Verunsicherung bei potenziellen Käufern gebrauchter Immobilien zu bemerken, die sich auch im steigenden Angebot widerspiegelt. *„Die Nachfrage hat sich auf das Niveau vor Corona eingependelt“, ergänzt Ing. Alois Marchel, Geschäftsführer von RE/MAX Classic mit Immobilienbüros in Graz und Gleisdorf. „Ab dem zweiten Halbjahr haben sich die Transaktionszeiten merklich erhöht, die Preise sind aber noch nicht gesunken.“*



Eine Ausnahme sind Wohnungen mit hohen Energiekennzahlen, bei denen ein Rückgang bei den Preisen festzustellen ist. *„Grundstücke, Einfamilienhäuser und moderne Eigentumswohnungen sind aber weiterhin preisstabil“*, erläutert Clement.

Bei neuen Eigentumswohnungen liegen die Durchschnittspreise zwischen 4.500 Euro bis 6.500 Euro pro m<sup>2</sup>. Sowohl bei Kauf als auch bei Miete sind die wesentlichen Entscheidungsfaktoren die Heizungsart der Wohnung sowie die Höhe der Betriebskosten. Der Markt von Bauträger-Immobilien ist sehr zurückhaltend bzw. steht derzeit und viele Bauträger versuchen schon ausverhandelte Projekte zu veräußern und nicht umzusetzen. *„Zu den begehrten Lagen in Graz zählen die Innere Stadt, Herz-Jesu, St. Leonhard und Geidorf“*, erklärt Clement. *„Stark ist weiterhin die Nachfrage nach Reihenhäusern und Gartenwohnungen am Stadtrand von Graz.“*

Bei Mietwohnungen besteht in Graz ein sehr großes Angebot, auch stehen sie länger leer als in der Vergangenheit. *„Mietwohnungen müssen eine gute Qualität aufweisen, um vermietbar zu sein“*, so Marchel.

Für 2023 erwarten die RE/MAX Experten ein höheres Angebot und eine geringere Nachfrage. Dem Gesamtzustand einer Liegenschaft wird zukünftig von den Käufern mehr Bedeutung beigemessen.

*„Im ersten Halbjahr 2022 war die Nachfrage in Graz-Umgebung sehr gut, während im dritten und vierten Quartal ein merkbarer Rückgang zu verzeichnen war“*, sagt Erich Sixt, Bürobetreiber von RE/MAX Nova in Graz, *„dennoch ist das Nachfrageniveau dort noch immer hoch.“*

Fakt ist, dass in der Steiermark 55 % der Transaktionen von Eigentumswohnungen in Graz/Graz-Umgebung stattfinden. Im Jahr 2019 waren es noch fast 70 %. Außerhalb von Graz nimmt die Bedeutung der Eigentumswohnungen zu, was das Grazer Einzugsgebiet vergrößert. *„Von Käufern dieser Objekte werden mittlerweile Fahrzeiten zur Grazer Stadtgrenze von bis zu 45 Minuten eingeplant“*, erklärt Sixt. 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 besseren Preise, die rund 25 % geringer sind als im Stadtgebiet, sowie das gute Arbeitsangebot.

Die Durchschnittspreise von Einfamilienhäusern in Graz-Umgebung liegen bei rund 330.000 Euro, dies entspricht jenen von 2021. *„Auch bei Einfamilienhäusern ist derzeit keine Steigerung bei den Preisen zu erkennen“*, sagt Sixt.

Bei Mietwohnungen besteht in Graz-Umgebung ein Überangebot, vor allem gebrauchte Mietwohnungen sind zeitnah nicht einfach zu vermieten. Bei neuen Mietwohnungen werden die Preise stabil bleiben bzw. sogar etwas nachgeben.

Die Nachfrage bei Baugrundstücken ist groß, das Angebot hingegen eher gering. Sixt erwartet, dass die Preise von Baugrundstücken leicht steigen werden, obwohl *„sie schon auf einem hohen Niveau sind.“*



### **KOMMENTAR Steiermark, Liezen-Schladming**

„2022 war ein dreigeteiltes Jahr“, erklärt Ing. Gerhard Zechmann, akad. IM, von RE/MAX Nature mit Bürostandorten in Liezen und Schladming. „Der Jahresanfang war noch von Covid-19 beeinflusst, im zweiten Quartal stiegen die Anzahl und der Preis der verkauften Immobilien und im dritten Quartal ist bei der Nachfrage nun ein deutlicher Rückgang festzustellen.“

Ausreichendes Angebot ist wohl vorhanden, so Zechmann, „aber viele Verkäufer wollen derzeit ihr Angebot aufgrund der Marktlage nicht adaptieren und warten ab. Ebenso warten Kaufinteressenten – gezwungenermaßen bzw. aus strategischen Überlegung - auf für sie bessere – sprich günstigere – Zeiten.“

Auch sind viele Bauträger wegen der gestiegenen Baupreise extrem zurückhaltend. „Besonders das sogenannte ‚leistbare Wohnen‘ ist oft nicht mehr finanzierbar“, ergänzt Zechmann. Die restriktive Kreditvergabe stellt ein Kaufhemmnis dar.

Interesse an Immobilien in Randlagen – insbesondere bei Einheimischen – besteht weiterhin. Während die Nachfrage in den Zentren bzw. größeren Gemeinden bei einem Großteil der Interessenten weiterhin anhält, wird von den Einheimischen eher leistbarer Wohnraum gesucht.

In der Großregion zwischen Gröbming und den westlich liegenden Fremdenverkehrsgebieten um Schladming liegen die Preise von Eigentumswohnungen im Neubau bei rund 4.500 bis 7.000 Euro pro m<sup>2</sup>, in Schladming in attraktiven Lagen bei 7.000 bis 9.000 Euro pro m<sup>2</sup>, aber es finden sich auch Eigentumswohnungen von bis zu 12.000 Euro pro m<sup>2</sup> und darüber. Hochpreisige Eigentumswohnungen werden oftmals als Anlagewohnungen angeboten, die auch zur Eigennutzung verwendet werden können. Oft bewegen sich neue Objekte – gerade in der Schiregion – in einem Preissegment, das die finanziellen Mittel der heimischen Bevölkerung übersteigt. Derzeit übersteigen die Wohnungspreise in der Region sogar teilweise jene von Graz. Zechmann erwartet nicht, dass 2023 die Preise in seiner Region wesentlich fallen werden.

Die Preise der Einfamilienhäuser im Neubau bewegen sich zwischen 600.000 und 700.000 Euro Gesamtkosten, inklusive Baugrund. „Für junge Paare ist es daher fast unmöglich, ein Einfamilienhaus zu errichten“, konstatiert der Immobilienexperte.

## **TIROL**

### **PROGNOSE Immobilienmarkt Tirol 2023**

Berge und Täler, das ist Tirol. Anscheinend auch beim Immobilienmarkt.



### Generell

Die allgemeine Erwartungshaltung der Tiroler RE/MAX Experten geht massiv nach unten: Die **Nachfrage** stürzt von +7,2 % auf -15,9 %. Das ergibt eine Trendänderung von -23,1 %. Das **Angebot** ändert die Trendrichtung um +12,7 %P und legt nach -1,9 % für 2022 im Jahr 2023 um +10,8 % zu und die Preise – nach +6,2 % für 2022 – korrigieren 2023 um -13,3 %P nach unten auf -7,1 %.

### Baugrundstücke

Die stärksten positiven Preisveränderungen warten den RE/MAX Experten zufolge auf Baugrundverkäufer. Aufgrund des eklatanten Mangels verändert ein Nachfragerückgang von +11,3 % (2022) auf -4,2 % (2023) und ein Mehr an Angebot um +2,1 % (2022 -5,7 %) wenig: Die Preise sollen dennoch nach +10,2 % für 2022 im Jahr 2023 um +5,2 % weiter steigen.

### Mietwohnungen

In **zentralen Lagen** werden die Tiroler und alle, die es werden wollen, die Nachfrage nach Mietwohnungen um +2,1 % erhöhen (2022: +0,8 %). Das Angebot soll 2023 breit und groß sein mit +8,0 % (2022: +1,5 %) und die neu zu vereinbarenden freien Mieten um +2,8 % (2022: +0,8 %) steigen.

**Am Stadtrand** ist die Erwartungshaltung für 2023 ähnlich: +2,1 % mehr Nachfrage (2022: 0,0 %), +7,9 % mehr Angebot (2022: +0,5 %) und +3,2 % für höhere neue frei vereinbarte Mieten (2022: +0,8 %).

In **Landgemeinden** wird ein mit +1,9 % relativ starkes Nachfrageinteresse erwartet (2022: +2,3 %), dazu ein Angebot um +4,9 % über dem Vorjahr (2022: +0,2 %) und die neu zu vereinbarenden freien Mieten werden um +2,5 % höher sein als zuletzt. (2022: +0,5 %).

### Eigentumswohnungen

Sie halten sich trotz erheblichem Nachfragerückgang und starker Angebotsverengung überraschend gut beim Preis:

In **zentralen Lagen**, wo die Nachfrage voraussichtlich um -11,8 % sinken wird (2022: +5,8 %) und das Angebot um +9,3 % steigt, werden die Preise um -6,9 % nach unten korrigieren. Für 2022 war eine ebensolche Steigerungsrate (+7,0 %) angesagt.

Am **Stadtrand** war für 2022 ein Nachfrageplus von 10,0 % erwartet worden. Für 2023 ist es ein Minus von 12,1 %, das heißt eine Trendumkehr von -22,1 %. Das Angebot soll 2023 um +9,8 % zulegen, nach -0,9 % zuletzt. Bei den Preisen soll sich das mit -8,3 % bemerkbar machen. Für 2022 waren noch +6,6 % erwartet worden.

In den **Landgemeinden** sollen Eigentumswohnungen den RE/MAX Experten zufolge um -10,3 % an Attraktivität einbüßen (2022: +6,9 %). Bei steigendem Angebot um +8,5 % werden die Preise um -8,1 % nachgeben, nachdem für 2022 ein Preisanstieg um +6,9 % vorhergesagt worden war.



### Einfamilienhäuser

Sie waren in der Vorschau für 2022 mit +7,6 % die Nummer drei bei der Preisentwicklung, angetrieben von +8,8 % mehr Nachfrage und bei -2,1 % weniger Angebot.

Für 2023 wendet sich das Blatt: -9,8 % weniger **Nachfrage** und +7,5 % mehr **Objekte** am Markt sollen die **Preise** im Land Tirol wieder um -6,7 % nach unten drücken.

### Einzellagen

Sie entwickeln sich ähnlich zu den Einfamilienhäusern: **Nachfrage**knick auf -8,2 % (2022: noch um +11,0 % mehr), **Angebotszuwachs** um +6,0 % (2022: -3,3 %) und **Preise** mit -8,7 % (2022: +9,1 %).

### KOMMENTAR 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 für viele, die eine Immobilie zur Eigennutzung verwenden wollen, nicht mehr leistbar. Daher suchen Kaufinteressierte vielfach nach Möglichkeiten, um im Umkreis der Stadt Innsbruck eine Immobilie zu erwerben.“

Laut Wimmer hat sich die Entwicklung der letzten Jahre bis zum 1. Halbjahr 2022 fortgesetzt:

„Ab Juli 2022 ist dann eine merkbare Marktveränderung eingetreten.“ Es werden mehr Immobilien angeboten und die Nachfrage ist um ein Viertel zurückgegangen.

„Weniger Nachfrage ist sowohl bei den Kunden, die eine Immobilie zur Eigennutzung anschaffen wollen, als auch bei Immobilienanlegern zu bemerken“, beschreibt Bernd Senn, Geschäftsführer von RE/MAX ImmoPartner mit Büros in Telfs und Schwaz, die Marktlage.

„Sowohl bei Käufern als auch Verkäufern ist eine abwartende Haltung festzustellen.“

„Die neuen Kreditrichtlinien für Banken, welche mit 01.08.2022 in Kraft getreten sind, führen dazu, dass gerade Kaufinteressierte für Immobilien zur Eigennutzung nur erschwert oder gar keine Immobilienfinanzierung erhalten“, erläutert Wimmer.

„Insbesondere die maximale Schuldendienstquote mit 40 % vom Haushaltsnettoeinkommen für Zins und Tilgung unter Einbeziehung bestehender Kredite stellt oft ein unüberwindbares Hindernis dar.“ Die steigenden Zinsen führen zudem dazu, dass Anleger nunmehr überwiegend höhere Renditen erwarten.

Diese Entwicklungen bewirken, dass der bisherige Verkäufermarkt tendenziell abnimmt und eine Beruhigung auf dem Preissektor stattfinden wird. Insbesondere ältere Objekte, welche nicht saniert sind, hohe Betriebskosten haben und eine schlechte energetische Bilanz aufweisen, werden von den Markt- und Preiskorrekturen am stärksten betroffen sein. Senn vermerkt bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen die Tendenz zu einem geringfügigen Preisrückgang.





„Trotz erhöhtem Angebot sind aufgrund der Marktlage im 3. Quartal in Innsbruck-Stadt um ca. 7 % weniger Wohnungsverkäufe zu verzeichnen“, so Wimmer. Das Angebot von geförderten sowie von preiswerten Eigentumswohnungen ist allerdings weiterhin gering.

„Auch ist beim Neubau von Eigentumswohnungen eine Zurückhaltung bei den Bauträgern festzustellen“, sagt Senn. Der Grund liegt darin, dass Bauträger derzeit die Preisentwicklung abwarten. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen bemerkt Senn auf Seiten der Verkäufer oftmals noch überzogene Preisvorstellungen.

Die Mietpreise stagnieren schon seit geraumer Zeit. Inwieweit die Indexierung auf dem Mietenmarkt, insbesondere auch aufgrund der erhöhten Betriebskosten, in vollem Ausmaß im Markt durchsetzbar ist, gilt noch abzuwarten.

In Innsbruck-Land sind im 3. Quartal um rund 22 % weniger Objektverkäufe im Grundbuch ersichtlich, obwohl auch in diesem Bezirk das Angebot leicht zugenommen hat.

Das Angebot von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist weiterhin sehr bescheiden.

„Demgegenüber besteht weiterhin eine Nachfrage“, sagt Wimmer. „Preissteigerungen in sehr guten Lagen sind in diesem Bereich auch weiterhin nicht ausgeschlossen. In mittleren und schlechteren Lagen ist die Preisentwicklung noch abzuwarten.“ Senn fügt hinzu: „Dies erklärt sich aus der Topografie und den Regularien der Gemeinden, denn das Land hat Interesse, die Anzahl der Bebauung durch größere Objekte zu verringern.“

Bei Baugrundstücken für Wohnbauprojekte sind die Bauträger mittlerweile sehr sensibel geworden. „Die stark steigenden Baukosten und die restriktiven Bebauungsvorschriften führen dazu, dass Bauträger nicht mehr bereit sind, Grundstücke zu hohen Preisen einzukaufen“, schließt Wimmer.

### **KOMMENTAR Tirol, Region Kitzbühel, St. Johann**

„Der Immobilienmarkt von 2022 unterscheidet sich gravierend von jenen der vergangenen Jahre“, erklärt Christian Pfurtscheller, MBA, Geschäftsführer RE/MAX Premium mit Büros in Kitzbühel und St. Johann in Tirol, der auf ein erfolgreiches Jahr 2022 verweisen kann. Das Büro in Kitzbühel ist auf Luxusimmobilien spezialisiert, das in St. Johann auf den klassischen Immobilienmarkt.

„Bei A-Lagen im gehobenen Preissegment, also in bester Lage und mit hoher Bauqualität, ist weiterhin eine sehr starke Nachfrage sowie ein Wertanstieg festzustellen“, erläutert der Immobilienexperte. Die Preise von A-Lagen bewegen sich ab 1 Mio. Euro aufwärts.

Pfurtscheller weiter: „Bei den B- und C-Lagen flachen die Preise ab und die Nachfrage geht deutlich zurück. Der Grund ist, dass die Mittelschicht derzeit Schwierigkeiten hat, die Finanzierung für Immobilienprojekte zu erhalten. Teilweise wurden Finanzierungszusagen vom ersten Halbjahr seitens der Banken im zweiten Halbjahr nicht mehr eingehalten.“

Ferienimmobilien mit Freizeitwidmung sind rar und wenn vorhanden, dann nur zu extrem hohen Preisen. Bei Ferienimmobilien existiert kein Neubaumarkt. Hauptsächlich kommen Objekte auf den Markt, bei denen sich die Lebensumstände der Besitzer geändert haben.



„In der Stadt Kitzbühel flachen die Preise in B- und C-Lagen ab“, erläutert Pfurtscheller, „während in A-Lagen weiterhin eine große Nachfrage besteht.“ Bei Einfamilienhäusern bewegen sich die Preise auf demselben hohen Niveau wie 2021.

Wesentlich für die heimische Bevölkerung ist das Engagement der Gemeinden im Wohnungsbau. „All jene, die den Hauptwohnsitz in der Region annehmen, werden automatisch zu Einheimischen. Dies gilt auch für alle ausländischen Staatsbürger“, merkt Pfurtscheller an.

Bei den Bauträgern ist wegen der Zweifachproblematik durch Baupreisentwicklung und Kreditfinanzierung eine Verunsicherung festzustellen, erklärt Pfurtscheller abschließend.

### **KOMMENTAR Imst**

„Das Jahr 2022 war für die Immobilienbranche in der Region Tiroler Oberland/Imst nach wie vor sehr gut. Dennoch können wir beobachten, dass die Nachfrage spürbar zurückgegangen ist“, erklärt Luca Scoppetta, Immobilienexperte RE/MAX Residence Group in Imst. Die Zahlen sind aber weiterhin auf hohem Niveau. „Ein Hauptgrund für die gesunkene Nachfrage ist die restriktive Vergabe bei Krediten. Hauptproblem der Käufer ist, dass die Kredite nicht mehr als 40 % vom Nettohaushaltseinkommen ausmachen dürfen. Für eine Familie mit geringerem Einkommen ist das kaum leistbar“, so Scoppetta weiter.

„Um den Immobilienmarkt in Tirol mache ich mir keine Sorgen. Menschen aus Deutschland und dem restlichen EU-Raum kaufen gerne ein schönes Haus in Tirol, weil sie die Vorteile des Homeoffice nützen und genießen und gerne in den Tiroler Bergen arbeiten“, räumt der Immobilienexperte ein.

„Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus ist bei in der Bevölkerung weiterhin groß. In Imst bewegen sich die Preise zwischen 400.000 und 450.000 Euro. Die Preisentwicklung von 2021 auf 2022 hat eine Wertsteigerung von +10 % und mehr ergeben“, stellt Scoppetta fest. Seit August 2022 haben sich die Preise für Einfamilienhäuser leicht erhöht. Dieser Immobilientyp ist weiterhin sehr gefragt, da wenig Angebot am Markt vorhanden ist. De facto ist trotz Krisen die Nachfrage nach Einfamilienhäusern als gut zu bewerten. Preiswertere Einfamilienhäuser werden gesucht, sind jedoch heutzutage kaum noch auf dem Markt zu finden.

Der Mietmarkt ist aktuell stagnierend. „Die Höhe der Mieten ist noch immer auf demselben Niveau wie vor einigen Jahren“, sagt Scoppetta. „Verantwortlich dafür ist das Überangebot an Mietwohnungen. Höherpreisige Mietwohnungen ab 1.300 Euro sind momentan schwer zu vermitteln.“

In der Region ist die Anzahl der Neubauten aufgrund der gestiegenen Baupreise und der hohen Grundstückspreise gering. Neue Eigentumswohnungen sind um durchschnittlich 6.000 Euro pro m<sup>2</sup> erhältlich. Gebrauchte Eigentumswohnungen sind nach wie vor sehr gefragt, vor allem in guten Lagen. Sie liegen preislich bei 4.500 Euro pro m<sup>2</sup>.

Baugrundstücken sind rar und schwer erhältlich.



### VORARLBERG

#### PROGNOSE Immobilienmarkt Vorarlberg 2023

Vorarlberg ist mit keinem anderen Flächenbundesland zu vergleichen: Die Neubauquote ist so hoch wie in keinem anderen Bundesland, der Platzmangel allgegenwärtig, die Wirtschaftskraft enorm stark und somit das Preisniveau im Bundesländervergleich am absoluten Plafond und daher ein volatiler, sensibler, kleiner, aber hochpreisiger Markt.

**Generell** werden die Veränderungen in Vorarlberg sensibler gesehen und/oder früher wahrgenommen. In keinem anderen Bundesland werden größere Rückgänge in der generellen Nachfrage und beim Preis erwartet. Man spricht von einer Trendänderung von fast einem Drittel nach unten.

Am besten halten sich bei der **Nachfrage** die Mietobjekte, sie legen 2023 zu. Alle anderen Objektkategorien bleiben auf dem Vorjahresniveau oder verlieren, am stärksten Eigentumswohnungen am Land, aber auch Baugrundstücke, Stadt- und Zinshäuser sowie Einfamilienhäuser.

Bei den **Preisen** ist mit Ausnahme der drei Mietkategorien, welche 2023 preislich zulegen sollen, mit negativen Vorzeichen zu rechnen. Am stärksten betroffen werden im Privatbereich die Einfamilienhäuser, Einzellagen und Eigentumswohnungen am Stadtrand und auf dem Land sein.

#### KOMMENTAR Vorarlberg

*„Seit dem Sommer 2022 hat sich der Immobilienmarkt aufgrund der restriktiven Kreditvergabe, den mehrmaligen Zinserhöhungen der EZB, der steigenden Inflation und dem Krieg in der Ukraine verändert“,* erläutert **Reinhard Götze**, Geschäftsführer von RE/MAX Immowest und vergleicht die derzeitige Situation mit jener nach 9/11 und 2008, *„mit dem Unterschied, dass zum jetzigen Zeitpunkt viele unterschiedliche Unsicherheitsfaktoren gleichzeitig vorliegen.“*

*„Dass die Nachfrage nach Immobilien seit dem Sommer gesunken und das Angebot gestiegen ist, verbunden mit stagnierenden bis fallenden Preisen, wird noch nicht von allen Verkäufern erkannt“,* so Götze. Dagegen werden viele Projekte von Bauträgern neu bewertet bzw. sind Bauträger bei Grundstückskäufen aktuell sehr restriktiv. *„Erstmals seit vielen Jahren herrscht in Vorarlberg wieder ein großes Angebot an Grundstücken“,* ergänzt Götze. Als Anlass für den vermehrten Verkauf von Grundstücken sieht der Immobilienexperte den Umstand, dass viele Verkäufer mit einem Preisrückgang rechnen.

Für die nächsten vier bis sechs Monate erwartet Götze bei Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern oder Baugrundstücken eine Stagnation der Preise auf dem Niveau von 2020/2021. *„Derzeit ist es ein Käufermarkt und kein Verkäufermarkt“,* beschreibt Götze die



Lage. Liquide Käufer, die Immobilien erwerben, wollen so ihr Vermögen vor der Inflation absichern.

Bei neuen Eigentumswohnungen bewegen sich in Vorarlberg die Preise zwischen 6.500 bis 8.000 Euro pro m<sup>2</sup>, in Ballungszentren steigen die Preise auf bis zu 10.000 Euro pro m<sup>2</sup>.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen erwartet Götze einen leichten Rückgang der Preise. Leistbares Wohnen wird von den gemeinnützigen Bauträgern abgedeckt.

## RE/MAX EMPFEHLUNGEN für 2023

- Tipps für Käufer:
  - Unbedingt die finanziellen Möglichkeiten vor Beginn der Immobiliensuche abklären!
  - Konditionen und einmalige Gebühren bei der Finanzierung vergleichen!
  - Vormerkerservices für die Immobiliensuche nutzen!
- 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, hat dann in der Pension erheblich mehr frei verfügbares 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.
- Bei Mietwohnungen gibt es weiterhin ein gutes Angebot, auch in vielen Ballungsräumen. Beim Preis gab es zuletzt vielfach eine Seitwärtsbewegung. Mietkosten vergleichen lohnt sich, ebenso ein Blick auf die Energiekosten.
- Wer an den Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung denkt, findet zwar noch immer einen guten Markt vor, allerdings sind die Rahmenbedingungen (Zinsniveau, Nachfrage, Angebot) nicht mehr so außergewöhnlich gut wie im ersten Halbjahr 2022. Das wirkt sich auch entsprechend auf die Preise aus.

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

Auch im März 2023 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

## Presseinformation



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, Head of Communication & Research, RE/MAX Austria.

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



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

**Bildtext:** „Die steigenden Zinsen, die restriktiveren Kreditvergaberichtlinien, die hohe Inflation und die allgemeine Verunsicherung haben im zweiten Halbjahr zu einer deutlich niedrigeren Nachfrage geführt, gleichzeitig ist das Angebot – speziell im Bereich der Wohnimmobilien – seit Jahresmitte um mehr als 30 % gestiegen. All diese Faktoren führen dazu, dass die hohen Preissteigerungen der letzten Jahre vorerst zu Ende sind“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director von RE/MAX Austria.

## *Presseinformation*



### **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](mailto:wolfgang.wendy@reichlundpartner.com)