



## Gesamtüberblick über österreichischen Einfamilienhausmarkt 2022:

# Erstmals seit 2013 weniger als 10.000 Einfamilienhausverkäufe

## Preise in Wien und Tirol im Minus, über ganz Österreich deutliches Plus – rückläufige Preise für 2023 erwartet

- Verbücherungsmengen brechen 2022 um -8,2 % ein und fallen mit 9.838 Stk. erstmals nach 2013 unter die 10.000er-Grenze.
- Alle Bundesländer im Mengenminus, Reihenfolge unverändert: Niederösterreich vor Steiermark, Oberösterreich und Kärnten, aber Wien wie 2017 und 2012 vor Vorarlberg.
- Preise: Österreich-Mittel bei 352.485 Euro, Bandbreite: von 202.398 Euro im Burgenland und 277.688 Euro in der Steiermark bis 766.230 Euro in Tirol und 796.153 Euro in Wien.
- Zweiteilung Österreichs: Wien, Tirol, Vorarlberg und Salzburg im Mittel über 675.000 Euro, dagegen Oberösterreich, Niederösterreich, Kärnten, Steiermark und Burgenland unter 356.000 Euro.
- Pro Haus im Mittel über eine Million Euro: Bezirk Kitzbühel mit 2,4 Mio. Euro, knapp vor Döbling (2,3 Mio. Euro). Nur mehr halb so teuer: Innsbruck sowie Hernals (1,2 Mio. Euro), Hietzing (1,1 Mio. Euro) und Stadt Salzburg (1,0 Mio. Euro) (Basis: mehr als zehn Verbücherungen/Bezirk)
- Preisdynamik: national +12,1 % Wertzuwachs, Bandbreite von -2,3 % in Wien und -1,7 % in Tirol bis zu +18,5 % in Kärnten und +18,9 % im Burgenland.
- Preise im Fünfjahresvergleich +56,1 %, im Zehnjahresvergleich +100,9 %.
- Top-13-Bezirke außerhalb Wiens: Kitzbühel, Innsbruck, Salzburg-Stadt, Kufstein, Salzburg-Umgebung, Feldkirch, Innsbruck-Land, Dornbirn, Bregenz, Zell/See, Hallein, Linz, Mödling.



## Presseinformation

Detailzahlen auf Landes- und Bezirksbasis, Grafiken und Fotos finden Sie auf [www.remax.at/de/presse/pressearchiv](http://www.remax.at/de/presse/pressearchiv)

Gliederung dieser Aussendung: Österreich, Bundesländer, Bezirke und Methodik.

Quellenangabe: RE/MAX-ImmoSpiegel Gesamtjahr 2022 auf Basis der Kaufpreissammlung von IMMOUnited aus dem Amtl. Grundbuch (Vollerhebung).

**Amstetten, 10. Mai 2023:** Seit dem Jahr 2018 mit 12.689 Einfamilienhäusern schrumpft der Einfamilienhausmarkt kontinuierlich. Aber der Rückgang von 2021 auf 2022 war mit -8,2 % schon ein außergewöhnliches Ereignis, das seit dem Start des RE/MAX ImmoSpiegels 2009 nur 2020 (-10,1 %) und 2013 (-11,6 %) negativ übertroffen wurde. In den 14 Analysejahren ist es erst das vierte Mal, dass die 10.000-Grenze nicht erreicht wurde (2009, 2011 und 2013). Auf das Allzeithoch von 2018 fehlen -22,5 %, also fast ein Viertel.

### Mengentrückgänge in allen Bundesländern

Die größten Mengeneinbrüche verzeichneten dabei die Bundesländer Steiermark (-237), Oberösterreich (-166), Niederösterreich (-157) und Kärnten (-103). Prozentuell hat es allerdings Tirol (-15,3 %) und Salzburg (-13,4 %) am stärksten getroffen. Wien mit -1,6 % und Vorarlberg mit -2,9 % können aufgrund ihrer Marktgröße das nationale Ergebnis nicht retten.

### Bundesländerspitzenpreise 2022 nicht gehalten

War es 2021 noch das geringe Angebot, das bei stark steigenden Preisen (+13,4 %) zu „Lieferengpässen“ geführt hat, sind es 2022 zumindest in den beiden teuersten Bundesländern, Wien und Tirol, die hohen Preise in Verbindung mit Unsicherheit und Finanzierungserschwernissen, die den Markt massiv belasteten: Dort bleiben die Preise 2022 unter jenen von 2021.

### National zweistelliger Preisanstieg, befeuert im unteren Preissegment

Österreichweit betrachtet sind die Einfamilienhauspreise jedoch um +12,1 % gestiegen: Die mengenstarken und günstigen Bundesländer Nieder- und Oberösterreich samt Steiermark tragen das ihre (mit +9,5 %, +14,8 % und +15,7 %) dazu bei.



## Presseinformation

### Preise im Osten und Süden

Statistisch betrachtet bezahlten die Käufer für ein Einfamilienhaus in Österreich den RE/MAX Experten zufolge 2022 im Mittel 352.485 Euro, um +38.134 Euro mehr als 2021. Allerdings divergieren sowohl die Preise als auch die Wertentwicklungen von Bundesland zu Bundesland erheblich. Das Burgenland hatte die billigsten Einfamilienhauspreise und die höchste Preissteigerung (202.398 Euro, +18,9 %), dann kamen mit einigem Abstand die Bundesländer Steiermark (277.688 Euro, +15,7 %), Kärnten (289.344 Euro, +18,5 %) und Niederösterreich (290.922 Euro, +9,5 %) und wieder mit Respektabstand Oberösterreich mit 355.789 Euro und +14,8 %.

### Das Doppelte im Westen

Damit sind die günstigen Bundesländer aufgezählt. Denn in den anderen vier Bundesländern kosteten Einfamilienhäuser rund das Doppelte: Salzburg mit 675.253 Euro (+16,7 %), Vorarlberg mit 709.310 Euro (+15,3 %) und vor allem Tirol (766.230 Euro, jedoch -1,7 %) und Wien mit 796.153 Euro und -2,3 % Preisrückgang.

### Gesamttransaktionswert knapp unter Rekord

Der Gesamttransaktionswert der gehandelten Einfamilienhäuser balanciert den Mengeneinbruch und die Preissteigerung nahezu aus: -0,5 % fehlen bei 4,09 Mrd. Euro auf das historische Rekordergebnis von 2021.

Der RE/MAX ImmoSpiegel und weitere Analysen von RE/MAX Austria, Österreichs mit Abstand klare Nummer 1 in der Immobilienvermittlung, basieren auf der Gesamtauswertung aller Immobilien-Kaufverträge, die im amtlichen Grundbuch 2022 verbüchert und von IMMOUnited, den Experten für Immobiliendaten, ausgelesen und als Kaufvertragssammlung veröffentlicht wurden.

*„Im ersten Halbjahr 2022 war die Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf einem Rekordniveau, das Angebot hingegen auf einem historischen Tiefstand. Die Preise haben speziell in dieser Zeit nochmals massiv zugelegt. In der zweiten Jahreshälfte gab es bereits eine merkbare Entspannung – die Nachfrage ging zurück, das Angebot wurde wieder mehr. Dieser Trend setzte sich auch in den ersten Monaten des Jahres 2023 weiter fort – mittlerweile liegt das Objektangebot für Wohnimmobilien um rund 40 % über dem*



## Presseinformation

*Vergleichszeitraum des Vorjahres und die Nachfrage bewegt sich, aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, im Vergleich zu den Vorjahren auf einem überschaubaren Niveau. Die Preiskurve flachte bereits in den letzten Monaten spürbar ab, für 2023 rechnen wir aus heutiger Sicht mit rückläufigen Preisen“,* erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director von RE/MAX Austria, dessen Immobilienexpertenetzwerk 2022 mehr als jeden zehnten österreichischen Einfamilienhauskauf in Österreich erfolgreich begleitet hat.

### **NIEDERÖSTERREICH:**

#### **Der Einfamilienhaus-Spitzenreiter verzeichnet den stärksten Rückgang**

Mehr Einfamilienhauskäufe als in Vorarlberg, Wien, Salzburg, Tirol und im Burgenland, zusammen, so viel wie Oberösterreich (Nr. 3) plus Kärnten (Nr. 4) und um fast die Hälfte (+42 %) mehr als bei der Nummer zwei, der Steiermark. Das ist die Marktposition von Niederösterreich im Einfamilienhausmarkt 2022. Und dennoch, lag der Anteil 2016 bis 2019 noch bei rund 30 %, so waren 2023 nur mehr 21,7 % des österreichischen Einfamilienhaushandels in Niederösterreich beheimatet.

2.724 Einheiten sind „nur“ um -157 weniger als 2021, aber um -1.025 weniger als im Spitzenjahr 2018. „Nur“ deswegen, weil in der Steiermark der Einbruch doppelt so hoch und in Oberösterreich immerhin um die Hälfte höher war als in Niederösterreich. Da hat der Rückgang nur -5,4 % betragen.

Mit 888,1 Mio. Euro verzeichnete der Transaktionswert aller 2022 in Niederösterreich verbücherten Einfamilienhäuser einen neuen Höchststand: +2,7 % über 2021.

In den letzten zehn Jahren ist damit der Handelswert um +83,4 % gestiegen, davon um +26,6 % im den letzten fünf Jahren.

#### **Doppelter Wert nach zehn Jahren**

Den RE/MAX Analysen zufolge bezahlten die Einfamilienhaus-Interessenten in Niederösterreich im Mittel 290.922 Euro nach 265.617 Euro im Jahr 2021 – ein Zugewinn von +9,5 %.

Wie in den Jahren zuvor bringt dieser Bundeslandpreis Rang sechs, billiger als Oberösterreich und teurer als Kärnten.



## Presseinformation

Im Vergleich zu Tirol und Wien sind die Preisunterschiede etwas abgemildert worden: Nur mehr 2,7 Einfamilienhäuser in Niederösterreich kosten gleich viel wie eines in Wien (2021: 3,1 x) und gegenüber Tirol sind es aktuell 2,6 nach 2,9 im Jahr 2021.

Über die Jahre haben sich Investitionen in Einfamilienhäuser in Niederösterreich gerechnet: Seit 2017 ist der Handelswert pro Stück im Schnitt um +52,9 % und seit 2012 um +102,6 % gestiegen.

### **Am unteren und oberen Ende**

Die günstigsten Einfamilienhäuser kosteten 2022 um +11,5 % mehr als 2021. Jedes vierte Einfamilienhaus unter der Enns wurde dennoch um weniger als 145.000 Euro verkauft – billiger war das untere Preisviertel nur im Burgenland.

Die Mindestpreise für die Top-25-Prozent am oberen Preisende stiegen von 381.000 Euro um +10,2 % auf 420.000 Euro im Jahr 2022. Damit ist die blau-gelbe Wertentwicklung im Qualitätssegment die viertniedrigste unter den Bundesländern und um -2,6 Prozentpunkte unter dem Bundesschnitt.

### **Bezirks-Preisschere wie 2020**

Weil die günstigsten Bezirke Gmünd und Waidhofen/Thaya mit +18,9 % und +19,6 % mehr als doppelt so hohe Preissteigerungen verzeichnen wie die zwei teuersten (Mödling +7,9 % und Tulln +10,6 %), geht die Preisschere wieder etwas zu. 2021 kostete ein Einfamilienhaus in Mödling gleich viel wie 6,8 in Waidhofen/Thaya. 2022 sank diese Relation auf 6,1.

### **Baden behält Führung, Wr. Neustadt rückt von Platz drei auf zwei vor**

Die 2021 hart erkämpfte Führungsposition im Mengenranking kann Baden erfolgreich verteidigen. 207 Einheiten reichten 2022 zur Nummer eins. Dagegen waren es 2019 – damals auch im Bezirk Baden – 324 Häuser. Der Rückgang von 2021 auf 2022 mit -42 war der höchste unter den blau-gelben Bezirken.

Wr. Neustadt, 2020 noch in der Führungsrolle und 2021 auf Rang drei, kommt mit 206 Verbücherungen (-11) auf Platz zwei. Mit 200 Kaufakten (-27) folgt der siebenfache Rekordmeister (2011-2015, 2017-2018), Gänserndorf, der 2018 mit 364 Einheiten den absoluten niederösterreichischen Rekord für sich verbuchte.



## Presseinformation

### Elf Bezirke bewegten zwischen 100 und 200 Einfamilienhäuser

Allen voran Neunkirchen, wie 2021 mit 192 Einheiten, gefolgt vom Bezirk Mödling mit 187 Häusern und dem höchsten absoluten Plus (+30) aller NÖ-Bezirke (+19,1 %). St. Pölten-Land notiert 180 (-12), Tulln 175 (-29) und Mistelbach 169 (+10).

Auf Rang neun findet sich der Bezirk Melk mit 134 Kaufakten, um +20 mehr als 2021. Auf 128 kommen Korneuburg (-9) und Hollabrunn (-14), auf 124 Bruck/Leitha (-18) mit Minimalabstand vor Krems (Stadt + Land; 123; -25). Gmünd komplettiert den Club der 100+ mit 107 Verbücherungen (+6).

### Sieben Mal unter 100

Waidhofen/Thaya eröffnet den Reigen mit 90 Einfamilienhäusern und einem Plus von 5. Amstetten mit Waidhofen/Ybbs fällt mit -22 Häusern zu 2021 auf 87 und erstmals seit 2013 unter die 100er-Marke – der fünftstärkste absolute Rückgang unter den Bezirken, aber der drittgrößte in Prozenten. Zwettl kann dagegen um +19 auf 75 zulegen, +33,9 % ist die positivste Ausnahme im allgemeinen Rückgang. Horn meldet 73 (-7), Scheibbs 58 (-3) und Lilienfeld 56 mit dem prozentuell zweitgrößten Rückgang von -24,3 %. Zu guter Letzt noch die Landeshauptstadt St. Pölten: 25 verbücherte Einfamilienhäuser, um -10 weniger als 2021 und somit mit -28,6 % prozentuell am schwersten in Niederösterreich betroffen.

Damit hat 2022 kein einziger niederösterreichische Bezirk sein bisher bestes Mengenergebnis erreicht oder übertroffen. Im Vergleich zu 2021 lagen 14 Bezirke unter den Verbücherungszahlen von 2021, nur sechs darüber, und einmal unverändert.

### 99.999 Euro oder weniger: war einmal

Von den 21 niederösterreichischen Auswertungsbezirken lagen in dreien die Einfamilienhauspreise 2022 unter jenen von 2021, in den anderen 18 darüber. Eine Ära ging 2022 zu Ende, nämlich Einfamilienhäuser im Bezirksmittel unter 100.000 Euro. Das gab es noch bis 2020 in Zwettl und Gmünd und bis 2021 in Waidhofen/Thaya, 2022 aber nicht mehr.

Dafür fand eine ebenso markante Veränderung am oberen Preisende statt: Für den Bezirk Mödling ergeben die RE/MAX Berechnungen erstmals in Niederösterreich einen Bezirksmittelpreis für ein Einfamilienhaus von über 600.000 Euro.



## Presseinformation

### Spitzenquartett unverändert

Mödling führt mit einem neuen Landesrekordpreis das Ranking an: 631.626 Euro (+7,9 %) und somit um +147.256 Euro teurer als 2020. Auch in Tulln sind seit Pandemieausbruch 2020 die Preise in die Höhe geschossen: um +137.891 Euro auf 486.132 Euro (+10,6 % zu 2021). Korneuburg legt +105.053 Euro in zwei Jahren drauf und kommt auf 429.100 Euro (+5,7 % zu 2021). Dagegen fällt die Zweijahresentwicklung in Baden mit +73.176 Euro noch bescheiden aus: 422.755 Euro sind um +11,9 % mehr als 2021.

### Das 300.000-Euro-Plus-Trio

St. Pölten Land überholt 2022 mit 387.851 Euro (+15,8 %) den Bezirk Bruck/Leitha (347.767 Euro; +3,8 %). Wr. Neustadt (Stadt + Land) kommt mit +15,3 % auf 304.823 Euro pro Einfamilienhaus und damit erstmals in das Trio der Bezirke mit Durchschnittspreisen von über 300.000 Euro und mehr.

### Sieben auf einen Streich

Knapp unter der 300.000-Euro-Marke liegt Amstetten inkl. Waidhofen/Ybbs: Mit 297.051 Euro um +13,6 % teurer als 2021. Auch im Bezirk Gänserndorf legen die Preise erheblich zu: +19,0 % auf 283.393 Euro. Für eine Landeshauptstadt zeigt St. Pölten mit 260.785 Euro moderate Preise, auch dank einem Preisrückgang von -7,0%. Krems (Stadt + Land) überspringt zum zweiten Mal die Viertelmillion: 258.753 Euro (+3,5 %). Scheibbs registriert den höchsten Preisanstieg aller NÖ-Bezirke: +39,8 % auf 243.130 Euro, Neunkirchen verliert mit 221.393 Euro um -2,5 % auf 2021 und Melk überspringt mit 207.495 Euro erstmals die 200.000-Euro-Grenze (+18,8 %).

### Weitere Sieben folgen gleich

Unter 200.000 Euro finden sich 2022 die Bezirke Lilienfeld (175.356 Euro; -6,5 %), Horn (169.806 Euro; +18,1 %), Mistelbach (160.305 Euro; +1,3 %) und Hollabrunn mit 150.180 Euro (+11,4 %).

Die drei Schnäppchentipp-Bezirke sind Zwettl mit 138.212 Euro (+24,3 %), Gmünd mit 123.878 Euro (+18,9 %) und Waidhofen/Thaya mit 102.955 Euro (+19,6 %).

Dass die Preis- und Wertsteigerungen nicht nur in den Hochpreisbezirken am Stadtrand von Wien stattfinden, sondern auch in entfernteren Gebieten illustriert folgender Vergleich:



## Presseinformation

Die Top-6-Bezirke bei den Preisen – allesamt Wien-Nachbarn – hatten von 2021 auf 2022 eine durchschnittliche Teuerung von +9,3 %, die sechs günstigsten jedoch einen von +15,6 %.

### STEIERMARK

#### Platz zwei trotz großem Mengeneinbruch

2021 verzeichnete die Steiermark laut RE/MAX ImmoSpiegel noch das höchste Wachstum an Einfamilienhausverkäufen unter den Bundesländern. 2022 ist der prozentuale Verlust mit -11,0 % der drittstärkste, in absoluten Zahlen sogar der stärkste, womit die Grüne Mark mit -237 auf 1.925 Verbücherungen kommt. Unter 2.000 lagen die Verbücherungszahlen zuletzt im Jahr 2013. Aufgrund der Tatsache, dass auch Oberösterreich an Mengen verlor, bleibt der Steiermark mit einem Abstand von +171 Einheiten Rang zwei erhalten.

#### Umsatz-Bronze wieder zurückerobert

Beim Transaktionswert sieht die Lage besser aus: +2,3 % mehr Umsatz ergibt eine Gesamtsumme von 580,1 Mio. Euro, was den bisherigen Rekordwert von 2021 um +13,0 Mio. Euro übertrifft. Rang drei hinter Oberösterreich und wieder vor Tirol.

#### Moderate Preisentwicklung

In sieben Bundesländern haben sich die Preise nach oben entwickelt, darunter befindet sich auch die Steiermark, wo sich der typische Einfamilienhauspreis um +15,7 % auf 277.688 Euro erhöhte. Auch wenn dies ein fast doppelt so hoher Preisanstieg wie von 2020 auf 2021 (+8,3 %) ist, so bleibt die Steiermark dennoch das zweitbilligste Bundesland. Auch im Jahresrückblick zeigt sich die Preissteigerung eher verhalten und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt: im Fünfjahresvergleich +52,3 % (Bundes-Durchschnitt: 56,1 %) und im Zehnjahresvergleich +84,8 % (Bundes-Durchschnitt: 100,9 %).

#### Verkaufsmengen in Graz-Umgebung und Graz-Stadt schrumpfen

Nach einem leichten Plus von 5,0 % im Jahr 2021 verliert Graz-Umgebung analog zum nationalen Trend um -10,1 % und landete somit bei 337 (-38) Kaufakten. Nur zweimal in den





## Presseinformation

letzten zehn Jahren lagen dort die Verkaufsmengen noch tiefer, nämlich 2015 (326) und 2012 (305).

Einen neuen Negativrekord stellte die Stadt Graz auf: 210 Verbücherungen nach einem Minus 15 Einheiten (- 6,7 %), ist seit 2009, dem Beginn des RE/MAX ImmoSpiegels, die geringste Verbücherungsmenge.

Unverändert bleibt hingegen, dass beide Bezirke die steirische Mengenstatistik anführen, mit Graz-Umgebung erneut auf Platz eins.

### Bezirksmengen: Zehn im Minus, drei im Plus

Die Nummer drei in der Steiermark, Bruck-Mürzzuschlag, fiel ebenfalls unter das Vorjahresergebnis von 2021 zurück und verzeichnete 186 und damit -23 Einheiten weniger – exakt dieselbe Anzahl wie 2019 und um -3 weniger als 2012.

Dahinter reihen sich die Bezirke Leibnitz mit 158 (-26), Hartberg-Fürstenfeld mit 156 und einem Zuwachs von +15, sowie Liezen, das mit -51 – dem größten Mengeneinbruch des Bundeslandes – auf 143 Verbücherungen zurückfiel. Deutschlandsberg reduzierte auf 132 (-10), Weiz steigerte um +5 auf 128.

Rückgänge auch in den Bezirken Südoststeiermark (118; -24), Murtal (114; -27), Leoben (106; -31) und Voitsberg (103; -17). Zu guter Letzt konnte Murau um +5 auf 34 Verbücherungen wachsen.

### Preise gestiegen: keine steirischen Einfamilienhaus-Bezirke unter 200.000 Euro

483.368 Euro für eine Einfamilienhaus sind ein Plus von 7,7 %, womit die Landeshauptstadt in puncto Preisentwicklung klar unter dem Bundesland-Durchschnitt von +15,7 % geblieben ist. Ähnlich stark, nämlich um +7,2 % sind die Preise in Graz-Umgebung gewachsen, wo ein Einfamilienhaus 2022 durchschnittlich um 339.710 Euro zu erwerben war.

Wesentlich dynamischer ging es in den weiteren Bezirken zu: in Liezen mit +33,9 % auf 331.501 Euro, in Leibnitz mit +24,7 % auf 287.957 Euro und in Deutschlandsberg mit +21,0 % auf 264.956 Euro. Weiz erhöhte um +4,8 % auf 238.291 Euro und Murau um +15,1 % auf 233.190 Euro.

Erstmals die 200.000-Euro-Grenze überschritten haben die Bezirke Bruck-Mürzzuschlag (mit der zweitstärksten Preissteigerungsrate von +32,9 %) auf 229.509 Euro, gefolgt von Voitsberg (227.300 Euro; +20,2 %), Hartberg-Fürstenfeld (207.382 Euro; +9,8 %), Leoben (205.875 Euro, +30,5 %), und Murtal (203.533 Euro, +16,3 %). Am preisstabilsten



## Presseinformation

präsentierte sich der Bezirk Südoststeiermark, der nur um +2,7 % minimal teurerer wurde und auf 201.445 Euro je Einfamilienhaus erhöhte.

Damit verzeichneten alle steirischen Bezirke 2022 ein historisches preisliches Allzeithoch.

### **Schnäppchentipps für Einfamilienhaussuchende in der Steiermark**

Jedes vierte Einfamilienhaus in der Steiermark wurde 2022 unter 168.500 Euro gehandelt.

Die Obergrenze im unteren Preisviertel hat sich um +20,4% nach oben verschoben. Am günstigsten war es in Hartberg-Fürstenfeld mit unter 120.000 Euro bzw. in Leoben mit unter 123.125 Euro und im Bezirk Murtal mit weniger als 130.000 Euro.

### **Gehobene Preisklasse mit immer höheren Mindestpreisen**

Jeder vierter Einfamilienhausverkäufer in Graz lukrierte 2022 mehr als 613.500 Euro beim Verkauf, in Graz-Umgebung noch 440.000 Euro und in Liezen 407.500 Euro.

Mindestpreise für das obere Preisviertel über 300.000 Euro fanden sich auch in Leibnitz (380.000 Euro), in Deutschlandsberg (362.000 Euro), in Weiz (321.250 Euro) und neuerdings auch in Voitsberg (304.500 Euro).

Die Wertsteigerungsraten im oberen Preissegment mit +10,3 % waren 2022 nur halb so hoch wie im unteren Preissegments. 2021 war es umgekehrt: +7,7 % im unteren und +13,3 % im oberen.

## **OBERÖSTERREICH**

### **Mengenrückgang wird noch deutlicher**

Seit 2018 ist in Oberösterreich ein Abwärtstrend bei den verbücherten Einfamilienhäusern zu erkennen und bisher sind alle zwei Jahre die Rückgänge etwas deutlicher ausgefallen. 1.754 Einfamilienhäuser sind um -166 (-8,6 %) weniger als 2021 und damit der zweitstärkste Abfall in Österreich. Gegenüber dem Rekordjahr 2018 waren es um -456 Stück weniger.

Bei steigenden Preisen wirkt sich eine geringere Transaktionsstückzahl aber nicht unbedingt negativ auf den Transaktionswert aus: Oberösterreich erreichte 666,9 Mio. Euro, ein Plus von 20,1 Mio. Euro (+3,1 %). Das bedeutet den Aufstieg von Rang drei auf Rang zwei unter den Bundesländern – nicht zuletzt, da Tirol massive Einbußen zu verzeichnen hatte.



## Presseinformation

### Österreichs mittelpreisige Häuser

Mit einem typischen Einfamilienhauspreis von 355.789 Euro liegt Oberösterreich weiterhin in der goldenen Mitte, vier Bundesländer sind teurer, vier günstiger. Wie bereits oben angedeutet, sind die Preise nach oben geklettert, genauer gesagt um +45.952 Euro (+14,8 %). Nach Niederösterreich (+9,5 %) ist das der geringste prozentuale Preissprung, nur in Tirol (-1,7 %) und Wien (-2,3 %) ist es günstiger geworden.

Im Fünfjahresvergleich haben die oberösterreichischen Einfamilienhäuser um +59,4 % zugelegt, im Zehnjahresvergleich um +99,8 %.

### Braunau wieder ganz vorne

Zum ersten Mal im Jahr 2016, danach erst wieder 2020 und nun erneut 2022 ist Braunau der mengenstärkste unter den oberösterreichischen Bezirken. 212 Einträge ins Grundbuch sind 2022 um +18 mehr als 2021, wenn auch kein Rekordwert – der lag bei 232 Vertragsabschlüssen im Jahr 2019.

25 Verkäufe weniger als Braunau schaffte der Spitzenreiter aus 2021, Linz-Land, nämlich 187 (-23), dahinter folgt Wels (Stadt + Land) auf Rang drei mit 176 Verkäufen (-13).

Unter jenen Bezirken, die ebenfalls über 100 Verkäufe erzielten, reihen sich Vöcklabruck (125; -36), Ried im Innkreis (122; +7), Gmunden (112; -25) und Urfahr-Umgebung (111; -26) ein. Steyr wiederholt sein Ergebnis 1:1 aus dem Jahr 2021 und verzeichnet erneut 101 Einfamilienhausverkäufe.

### Grieskirchen mit größtem Mengenverlust

Die übrigen acht Bezirke verzeichneten zweistellige Transaktionszahlen. Darunter führend sind Freistadt mit 98 (-3) Verbücherungen, Grieskirchen mit 92 (-35) und Schärding mit 89 (-21). Alle drei Bezirke lagen 2021 noch über der 100er-Marke.

Kirchdorf hat nach Braunau mit +16 Einheiten zwar das zweitstärkste Mengenwachstum, liegt mit 82 Einfamilienhausverkäufen jedoch um 31 Einheiten unter seinem Rekord von 2019 (113).

Deutlich hinter dem Vorjahresergebnis liegt auch Rohrbach, das 2022 auf 69 (-26) Verbücherungen kommt. Knapp dahinter folgt die Landeshauptstadt Linz mit 68 (-4) Verbücherungen. 63 (+6) Verkäufe werden in Perg registriert, 47 (-1) sind es in Eferding.



## Presseinformation

### **(Fast) Überall Rekordpreise**

Wie schon 2020 bringen es auch 2022 wieder 15 Bezirke auf neue Preishöchststände (2021 waren es 14). Nur ein Bezirk fällt unter das Niveau von 2021. Besonders auffällig gestiegen ist der Preis in Linz-Stadt: 642.018 Euro und damit +97.725 Euro (+18,0 %) mehr als 2021 mussten Käufer hier im Durchschnitt zahlen. Im Gesamtösterreich-Ranking bedeutet dies dennoch einen Abstieg von Rang 13 auf Rang 21 vor Mödling (Niederösterreich) und hinter Hallein (Salzburg).

### **Neunmal neue 100.000-Euro-Marke übersprungen**

2021 knackte Oberösterreichs Hauptstadt erstmals die halbe-Million-Euro-Marke für ein Einfamilienhaus. 2022 sind es bereits 642.018 Euro. Auf über 400.000 Euro schaffte es 2022 erstmals Linz-Land mit 439.315 Euro (+16,7 %). Ebenso die Bezirke Vöcklabruck mit 436.538 Euro (+23,5 %), Wels (Stadt + Land) mit 408.459 Euro (+20,9 %) und Urfahr-Umgebung mit 402.270 Euro (+24,7 %).

Mehr als 300.000 Euro zahlen Kaufinteressenten neuerdings in Eferding, wo ein Einfamilienhaus durchschnittlich 368.650 Euro (+23,0 %) kostete. Dieselbe Hürde übersprang auch Freistadt: 351.921 Euro sind +22,2 % mehr. Ebenso in Braunau, wo ein Einfamilienhaus 342.507 Euro (+14,6 %) wert war und Steyr (Stadt + Land) mit 320.973 Euro (+9,2 %).

Bereits im Vorjahr in derselben Preisklasse befanden sich Perg, heuer mit 341.808 Euro und einem Plus von 5,5 % sowie Gmunden, welcher als einziger Bezirk ein negatives Vorzeichen aufweist und mit -4,1 % auf 366.905 Euro zurückfällt.

### **Fünf Bezirke im Mittel noch unter 300.000 Euro**

Weniger als die Hälfte des Linzer Preises war in Kirchdorf für ein Einfamilienhaus zu zahlen, nämlich 296.367 Euro (+21,7 %). Günstiger war es noch in Grieskirchen (289.547 Euro, +4,1 %), in Ried (262.721 Euro, +14,0 %), Schärding (232.989 Euro, +6,9 %) und in Rohrbach, dem letzten Bezirk, der mit 198.351 Euro (+13,7 %) noch unter der 200.000-Euro-Marke liegt.



## Presseinformation

### Drei Bezirke als Geheimtipp

Auch wenn die Preise zwischen +12,4 % und +33,3 % zu 2021 gestiegen sind, bleiben Ried, Schärding und Rohrbach den RE/MAX Experten zufolge immer noch Geheimtipps für günstige Einfamilienhäuser in der Einstiegspreisklasse, statistisch dem unteren Quartil. Jeder vierte Käufer bezahlte in Ried weniger als 163.000 Euro, in Schärding weniger als 160.000 Euro und in Rohrbach weniger als 120.000 Euro für seine neue Bleibe.

### Große Preisdifferenzen im gehobenen Segment

Für ein Viertel aller Einfamilienhäuser bezahlten Käufer in der Landeshauptstadt mindestens 807.500 Euro, um +14,1 % bzw. exakt +100.000 Euro mehr als 2021. Im Vergleich dazu mutet Linz-Land sehr günstig an, wo Einfamilienhäuser der Top-25-Prozent-Klasse ab 562.100 Euro zu haben waren. Die günstigsten Einfamilienhäuser innerhalb der gehobenen Preisklasse fanden sich aber wieder in Rohrbach – ab 285.000 Euro.

## KÄRNTEN

### 103 Verkäufe weniger als 2021

Waren es von 2020 auf 2021 nur drei verbücherte Einfamilienhäuser weniger, so fehlten 2022 laut den REMAX Experten bei insgesamt 1.026 Verbücherungen -103 bzw. -9,1 % auf das Ergebnis von 2021. Rang vier unter den Bundesländern ist gut abgesichert: -728 weniger als Oberösterreich und +319 mehr als im Burgenland.

Dem Kärntner Mengenrückgang steht ein Umsatzplus von 4,3 % gegenüber. 322,9 Mio. Euro investierten Käufer in Einfamilienhäuser, was Kärnten in der Tabelle ebenfalls gleichbleibend auf Rang sieben hält.

### Fast so teuer wie Niederösterreich

Ein kräftiges Preisplus – das zweithöchste im Bund – ließ die Einfamilienhauspreise in Kärnten zu jenen in Niederösterreich wieder knapp aufschließen. 289.344 Euro bzw. +18,5 % mehr, das sind um 6,4 Prozentpunkte mehr als der bundesweite Durchschnitt – mussten Kaufinteressenten bereit sein zu zahlen. Im rund 230 km Luftlinie entfernten Niederösterreich lag der Durchschnittspreis nur um +1.578 Euro höher (fünf Jahre davor, 2017, lag die



## Presseinformation

Differenz gar nur bei 696 Euro). Trotz des starken Preisanstieges ist Kärnten immer noch das drittgünstigste Bundesland.

Im Fünfjahresvergleich legten die Kärntner Einfamilienhäuser um +52,6 % zu – der drittgeringste Wert unter den Bundesländern – und im Zehnjahresvergleich um +91,6 %, der zweitniedrigste.

### **Villach, Klagenfurt Land und Spittal bleiben Top-3**

Wie bisher noch jedes Jahr führte auch 2022 Villach (Stadt + Land) die Mengenstatistik an, auch wenn 187 Verkäufe ein Minus von 19 Einheiten bedeutet und der Bezirk damit seit 2013 erstmals wieder unter 200 fällt. Nach den Jahren 2017, 2019 und 2021 belegt Klagenfurt-Land nun direkt im Folgejahr wieder Platz zwei mit 157 (-22) Grundbucheintragungen. 144 (-26) Verkäufe reichen für Spittal/Drau erneut für eine Platzierung an dritter Stelle.

### **St. Veit und Feldkirchen mit höchstem Wachstum**

Um +13 Einfamilienhausverbücherungen mehr als 2021 verzeichnete St. Veit/Glan mit insgesamt 120 Einheiten. 114 (-7) Verkäufe waren es in der Stadt Klagenfurt, nur mehr 104 in Wolfsberg. Ein Rückgang von -35 ist nicht nur der höchste innerhalb des Bundeslandes, sondern lässt auch den jüngsten Mengenrekord von 2021 wieder auf das Niveau von 2010 (102) schmelzen. Dagegen konnte Feldkirchen mit +13, wie St. Veit /Glan, eine Gesamtmenge von 79 erzielen.

Weit unter dem Vorjahreswert bleibt auch Völkermarkt mit 72 Verkäufen (-29). Den Abschluss bildet wie gewohnt der recht volatile Bezirk Hermagor, der sich um +9 als einziger Bezirk auf ein neues Allzeithoch (49 Einheiten) steigern konnte.

### **Ausnahmslos teurer**

2022 gab es in Kärnten laut RE/MAX ImmoSpiegel keine Ausnahme mehr: Alle Bezirke sahen steigende Einfamilienhauspreise und neue Höchstwerte. Im Gegensatz zu 2020 und 2021 diesmal auch mit dabei: Völkermarkt, 2022 mit dem zweithöchsten prozentualen Preisanstieg im Land.



## Presseinformation

### Villach und Klagenfurt-Land ebenfalls über 300.000 Euro

2021 lag die Landeshauptstadt erstmals und als einziger Kärntner Bezirk über 300.000 Euro pro Einfamilienhaus im Mittel. 2022 sind es bereits drei Bezirke. An der Spitze steht aber wie gewohnt die Stadt Klagenfurt, die mit 395.926 Euro (+24,9 %) aber bereits Richtung 400.000 Euro schießt. Klagenfurt-Land tauscht wieder Platz mit Villach und holt sich Platz zwei zurück: 354.259 Euro bei exakt demselben Wertanstieg wie die Landeshauptstadt von +24,9 %. Villach war mit einem Plus von 10,5 % zwar nicht einmal halb so stark, 313.597 Euro je Einfamilienhaus sind dennoch neuer lokaler Rekord.

### Hermagor wird teurer

Kaum zu glauben, aber nach Villach folgt bereits Hermagor im Kärntner Preisranking. Möglich machte dies ein Preisanstieg von +44,8 % auf 280.578 Euro, was bedeutet, dass Einfamilienhauskäufer im Schnitt +86.745 Euro mehr bezahlen mussten als noch 2021. Wesentlich moderater war das Preisplus in Feldkirchen, wo der durchschnittliche Preis bei 278.312 Euro (+5,1 %) lag sowie in Spittal/Drau bei 271.457 Euro (+3,6 %). Neu war 2022 auch, dass es in Kärnten keine Bezirksdurchschnittspreise für Einfamilienhäuser unter 200.000 Euro mehr gab. 2021 waren Wolfsberg, Völkermarkt und St. Veit noch Kandidaten dafür. Doch in Wolfsberg stieg der Preis um +19,4 % auf 236.881 Euro, in Völkermarkt um +34,1 % auf 218.840 Euro und in St. Veit/Glan um +27,7 % auf 214.016 Euro.

### Schnäppchentipps in Kärnten

Ein Viertel aller Einfamilienhäuser wurde den RE/MAX Experten zufolge in diesen drei Bezirken zu Preisen unter diesen Quartilsgrenzen verkauft. in St. Veit/Glan unter 109.750 Euro, Völkermarkt unter 133.750 Euro und – trotz einem Plus von 28,6 % – in Hermagor unter 135.000 Euro.

## BURGENLAND

### Verkaufsmenge sinkt – Umsatz steigt

Mit einer Handelsmenge von 707 im Jahr 2022 liegt das Burgenland im bundesweiten Mittelfeld, verliert aber um -41 Einheiten. Zum Vergleich: Der Spitzenwert lag 2018 bei 825



## Presseinformation

Einheiten. Unter 707 Verbücherungen lag das Burgenland zuletzt 2017 (676) bzw. 2015 (692) und die Jahre davor. Der Abstand zum Vordermann Kärnten verringerte sich von 381 Einheiten im Jahr 2021 auf 319 – knapper war es zuletzt nur 2011 (damals 196).

Auch 2022 erreichte das Burgenland einen neuen Einfamilienhausumsatzrekord: 153,7 Mio. Euro sind um +16,1 Mio. Euro mehr als 2021 oder +11,7 %. Wenngleich der Gesamthandelswert an Einfamilienhäusern im Burgenland der mit Abstand geringste unter den Bundesländern war, war die absolute Zuwachsrate höher als in Salzburg, der Steiermark und Kärnten.

### Höchste Preissteigerung unter den Bundesländern

Im Bund gingen die Einfamilienhauspreise um +12,1 % nach oben, im Burgenland um +18,9 %, so hoch wie sonst in keinem anderen Bundesland. Offensichtlich, weil das Burgenland 2021 noch von einer Preissteigerung verschont blieb, folgte diese 2022 dafür umso heftiger: auf insgesamt 202.398 Euro. Damit lagen die Burgenländischen Einfamilienhauspreise laut RE/MAX ImmoSpiegel erstmals über 200.000 Euro, womit es nun kein Bundesland unterhalb dieser Preisgrenze mehr gibt.

Im Fünfjahresvergleich stiegen die Burgenland-Einfamilienhaus-Preise um +56,8 %, was beinahe exakt dem Österreich-Durchschnitt entspricht (+56,1 %), und im Zehnjahresvergleich um +125,7 % (also ein Stück über dem Österreich-Durchschnitt von +100,9 %).

### Eisenstadt und Oberwart anzahlmäßig ex aequo

Bis 2016 führte regelmäßig Oberwart. Danach wechselte die Führung beinahe jährlich mit Eisenstadt (Stadt, Umgebung und Rust). 2022 dann die Doppelspitze mit jeweils 137 Verbücherungen. Eisenstadt lag dabei um -2 Verkäufen unter dem Vorjahr, Oberwart um -10. Als einziger Bezirk Burgenlands konnte sich Neusiedl am See steigern und erzielte mit 104 Kaufverträgen um +4 mehr als 2021 – exakt derselbe Wert wie 2016, aber -28 hinter dem Spitzenwert von 2018. Oberpullendorf mit 93 Verbücherungen verfehlte um -14 das Ergebnis des Vorjahres, Güssing fiel um -5 auf 92, Mattersburg um -2 auf 85 und Jennersdorf um -12 auf 59.





## Presseinformation

### **Größte Preissteigerung in Oberwart**

2022 sind die Einfamilienhauspreise ausnahmslos in allen burgenländischen Bezirken nach oben geklettert und sorgten durchwegs für neue Spitzenpreise. Am stärksten diesmal im Bezirk Oberwart, der - sowohl absolut als auch in Prozenten - die höchsten Preissprünge verzeichnete. In Zahlen: +43.805 Euro bzw. +34,4 % ergeben einen typischen Einfamilienhauspreis von 171.074 Euro – mehr als eine Verdoppelung gegenüber von 2017, als der Preis noch bei 84.831 Euro lag.

### **Neusiedl bleibt an der Preisspitze**

Seit 2020 führt Neusiedl bei den Einfamilienhauspreisen. 286.295 Euro waren es 2022, ein Plus von 11,1 %. Eisenstadt legte mit 263.738 Euro um +14,8 % zu und belegt weiterhin Rang zwei. Unverändert auf Rang drei hält sich Mattersburg mit 208.857 Euro (+7,6 %). In Jennersdorf bezahlten Einfamilienhauskäufer typischerweise 173.561 Euro (+12,4 %), wie erwähnt in Oberwart 171.074 Euro, in Güssing 162.156 Euro (+17,1 %) und in Oberpullendorf 140.784 Euro (+20,2 %).

### **Unter 80.000 Euro**

Das Burgenland ist bekannt für die günstigsten Einfamilienhäuser. Nichtsdestotrotz erhöhte sich auch hier der Durchschnittspreis und auch der Maximalpreis im unteren, günstigsten Viertel. Bundeslandweit wurde jedes vierte Objekt unter 110.500 Euro gehandelt, nach 90.000 im Jahr 2021.

Dennoch, Preise im fünfstelligen Bereich sind noch zu finden: jedes vierte Einfamilienhaus in Güssing kostete unter 92.250 Euro, in Jennersdorf unter 85.000 Euro und in Oberpullendorf unter 80.000 Euro.

### **Qualitätssegment: am teuersten nach wie vor in Seenähe**

In der Top-25-Prozent-Klasse waren in den RE/MAX Berechnungen die Einfamilienhäuser im Bezirk Neusiedl am teuersten, nämlich 382.250 Euro und darüber. Auf der anderen Seite des Sees, im Bezirk Eisenstadt, lagen sie im Qualitätssegment bei 365.000 Euro oder mehr.



## Presseinformation

### TIROL

#### Gipfel war 2018

Seit dem Rekordjahr 2018 sinken die Tiroler Einfamilienhausverkäufe Jahr für Jahr. Nur 2021 war ein einmaliges Intermezzo mit einem Plus von sieben Verkäufen. 2022 ist dem RE/MAX ImmoSpiegel zufolge die Verbücherungsmenge wieder weiter, nämlich um -95, auf 527 gesunken. Zum siebten Mal in Folge verweilt Tirol damit auf Rang sechs im bundesweiten Mengenranking.

#### Stärkstes Minus beim Umsatz

Auch bei den Umsatzzahlen kann Tirol an die Steigerungsrate von +38,2 % im Jahr 2021 nicht anschließen. 530,8 Mio. Euro markieren einen Rückgang um -119,7 Mio. Euro bzw. -18,4 %, was sowohl absolut als auch in Prozenten den größten Umsatzrückgang unter den Bundesländern bedeutet. Der neue Jahresumsatz versetzt Tirol wieder zurück von Rang zwei auf den bisher gewohnten Rang vier hinter die Steiermark.

#### Tropf-Stein-Preissenkung

Im österreichischen Durchschnitt stieg 2022 der typische Einfamilienhauspreis um +12,1 % an. Da scheint es fast paradox, dass ausgerechnet die beiden teuersten Bundesländer – Wien und Tirol – Preisrückgänge verzeichneten. Zwar ist ein Minus von 1,7 % für Tiroler Einfamilienhaus-Kaufinteressenten eine gute Nachricht, da sie statistisch um -13.540 Euro weniger zahlen müssen als zwölf Monate zuvor. Das ist jedoch nur der sprichwörtliche Tropfen auf dem heißen Stein, denn Tirol bewegt sich mit seinem typischen Preis von 766.230 Euro nach wie vor auf allerhöchstem Niveau.

Beim Blick zurück in die Vergangenheit liegt Tirol dennoch nicht mehr ganz so weit vorne: Im Fünfjahresvergleich mit +61,5 % statt an erster Stelle nun auf Rang drei und im Zehnjahresvergleich mit +127,4 % rutscht Tirol von Rang zwei auf Rang vier.

#### Die Gams ist schuld!

Gegenüber dem Jahr davor zeigte sich 2022 der Einfamilienhausmarkt in Kitzbühel von einer völlig anderen Seite: Steigerte sich die Menge 2021 noch um +39 (+37,5 %), reduzierte sie sich 2022 um -63 (-44,1 %) auf insgesamt 80 und trägt damit zwei Drittel zum gesamten



## Presseinformation

Mengenrückgang in Tirol bei. Der Kitzbühler Mengenrückgang beeinflusst auch die statistische Preisentwicklung, weil die mit Abstand teuersten Objekte in großer Zahl fehlen. Generell meldeten mehr Tiroler Bezirke Mengenrückgänge als Zuwächse. So auch Innsbruck-Land, das mit 120 (-17) Verbücherungen dennoch mengenstärkster Bezirk bleibt. Kufstein wächst hingegen am stärksten um +11 auf 98 Vertragsabschlüsse und verkürzt damit den Abstand zu Innsbruck-Land auf 22 Verkäufe. Leicht steigern konnten sich auch Lienz (61, +8) und Imst (60, +4).

### **Schwaz und Landeshauptstadt auf neuen Tiefstständen**

Hinter den Vorjahreswerten zurück blieben auch Schwaz, das auf 47 (-16) Einheiten fiel, Reutte reduzierte auf 28 (-3) und Landeck auf 23 (-7). Die Landeshauptstadt verringerte die Menge sogar um mehr als die Hälfte und verbücherte 2022 nur mehr zehn (-12) Einfamilienhäuser.

Schwaz, Innsbruck-Stadt und Innsbruck-Land ist gemein, dass alle drei Bezirke seit Beginn des RE/MAX ImmoSpiegels noch nie so wenige Einfamilienhausverbücherungen hatten.

### **Ein Haus in Kitzbühel oder acht in Lienz**

Dass die Tiroler Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser 2022 ein wenig gesunken sind, lag mit Sicherheit nicht an der Preisentwicklung in Kitzbühel (+11,8 % auf 2,36 Mio. Euro), wohl aber an der Kitzbüheler Mengenentwicklung: Wenn im Bundesland rund 60 Häuser um rund 2 Mio. Euro fehlen, dämpft das den Landesumsatz um rund 120 Mio. Euro. Da können die anderen Bezirke, in denen die Einfamilienhäuser nur ein Drittel kosten, auch spürbare Preissteigerungen haben, der Bundeslandschnitt fällt trotzdem.

Erwähnenswert ist auch, dass noch vor drei Jahren ein Einfamilienhaus in Kitzbühel im Schnitt um eine Million Euro günstiger zu haben war.

### **Landeshauptstadt preislich stabil**

Halb so teuer oder halb so luxuriös wie in Kitzbühel – je nach Blickwinkel – wohnte es sich in der Landeshauptstadt. Die Preise blieben im Jahresvergleich von 2021 zu 2022 recht stabil und sind mäßig um +1,8 % auf 1,2 Mio. Euro nach oben geklettert. Wesentlich mehr zugelegt hat Kufstein, wo ein Einfamilienhaus 2021 noch um 675.541 Euro zu haben war. 2022 kratzt dieser Bezirk an der 800.000-Euro-Marke und kommt auf 798.974 Euro, ein Plus von 18,3 %.



## Presseinformation

Dynamische Preisbewegungen gab es auch in Innsbruck-Land, das sich innerhalb von zwei Jahren von der halbe-Million-Grenze auf die dreiviertel-Million-Grenze gesteigert hat. 750.703 Euro (+12,8 %) war hier ein Einfamilienhaus 2022 wert. Mit +88.632 Euro ähnlich stark stieg der Durchschnittspreis auch in Schwaz, nämlich auf 605.626 Euro (+17,1 %). Einfamilienhäuser im Mittel unter einer halben Million Euro fanden sich in Imst (486.007 Euro; +10,2 %), Landeck (473.129 Euro; +24,4 %), Reutte (406.039 Euro; -10,7 %) sowie im bereits genannten Lienz.

Bis auf Innsbruck-Stadt, Reutte und Lienz verzeichneten alle Tiroler Bezirke neue preisliche Allzeithochs.

### **Schnäppchen: Einfamilienhaus in Tirol für maximal 168.000 Euro: Gibt es wirklich!**

In Lienz kostete ein Viertel aller Einfamilienhäuser weniger als 168.000 Euro und entspricht damit in etwa dem Kärntner Durchschnittspreis im unteren Preisquartil. Relativ nah darüber lagen Landeck mit 170.000 Euro sowie Reutte mit 219.228 Euro. Zum Vergleich: In Kufstein wurden drei von vier Einfamilienhäuser teurer als 481.250 Euro gehandelt und in Kitzbühel mit mehr als 1,0 Mio. Euro.

### **Gehobene Qualität bleibt insgesamt preisstabil**

Auffällig ist, dass es 2022 sowohl am untersten als auch am obersten Preisende gegenüber 2021 günstiger wurde und der Preisauftrieb in der Mitte stattfand (+6,7%).

Die Top-25-Prozent in der Tiroler Einfamilienhauspreisliste wurden laut den RE/MAX Analysen 2022 prozentuell verhältnismäßig gering, nämlich um +1,4 % teurer.

Im obersten Preisquartil war jedes vierte Einfamilienhaus in Lienz ab mindestens 390.000 Euro zu haben, in Innsbruck-Land ab 950.000 Euro und in Kufstein ab 1,0 Mio. Euro.

Moderat gefallen ist die Preisgrenze auch im teuersten Bezirk Kitzbühel, wo das Ende der Fahnenstange bei mindestens 3,2 Mio. Euro (-3,6 %) lag.



## Presseinformation

### SALZBURG

#### Weniger Verkäufe, aber mehr Verkaufswert

Wie in allen anderen Bundesländern, blieb auch Salzburg 2022 unter den Verkaufszahlen von 2021. 2022 sind es mit 438 verbücherten Einheiten um -68 (-13,4 %) weniger und damit so wenige wie noch nie seit Beginn des RE/MAX ImmoSpiegels 2009. Der bisherige Tiefstand lag bei 465 Verbücherungen im Jahr 2013 (also um +5,8 % über 2022). Davon unberührt bleibt die bundesweite Platzierung des Salzburger Einfamilienhausmarkts auf Platz sieben, hinter Tirol und vor Wien und Vorarlberg.

Beim Transaktionswert liegt Salzburg aber nach wie vor hinter Tirol und Wien, konnte aber – im Gegensatz zu diesen beiden Bundesländern und entgegen den Mengeneinbußen – einen Zuwachs beim Umsatz verbuchen: 332,4 Mio. Euro Gesamtverkaufswert für die Salzburger Einfamilienhäuser sind um +1,9 % mehr als 2021 und erneut ein neuer Spitzenwert.

#### Nahezu 100.000 Euro mehr für ein Salzburger Einfamilienhaus

2020 lag der Preis eines Salzburger Einfamilienhauses im Mittel erstmals über einer halben Million Euro. Schon 2022 erfolgte der nächste 100.000er-Sprung mit einem durchschnittlichen Preis von 675.253 Euro, ein Plus von 16,7 % zu 2021 und der Grund für die positiven Umsatzwerte trotz Mengeneinbruchs.

Im Fünfjahresvergleich legten die Einfamilienhauspreise um +66,2 % zu (Rang zwei unter den Bundesländern), im Zehnjahresvergleich um +136,9 % (Rang drei).

#### Mengenplus nur im Tennengau

In beinahe allen Bezirken Salzburgs gingen die Verkaufszahlen für Einfamilienhäuser nach unten: Am stärksten im Pinzgau, mit einem Minus von 24 auf 97 Verbücherungen.

Ebenfalls ein negatives Vorzeichen fand sich im Flachgau mit -22 auf 141, im Lungau mit -15 auf 23, in der Landeshauptstadt mit -13 auf 59 und im Pongau um -1 auf 72. Einzig der Tennengau konnte um +7 verbücherte Einheiten auf 46 zulegen und gleicht damit den Verlust von 2020 auf 2021 (-5) wieder aus.

#### Stadt Salzburg erstmal über einer Million

Laut den RE/MAX Experten lag der durchschnittliche Preis für ein Einfamilienhaus in der Landeshauptstadt 2022 erstmals bei 1,04 Millionen Euro, ein Zuwachs von +11,6 % gegenüber dem Vorjahr und +161,0 % im Zehnjahresvergleich.



## Presseinformation

Auch der Flachgau vollzog einen mehr als spürbaren Preissprung auf 763.117 Euro (+30,6 %) und ist damit doppelt so teuer wie der Lungau.

Preislich an dritter Stelle liegt der Pinzgau: 661.669 Euro (+10,2 %) kostete dort ein Einfamilienhaus typischerweise. Es folgen der Tennengau, der auf 643.964 Euro (+9,5 %) zulegte, der Pongau (451.868 Euro, +6,3 %) und der Lungau (356.029 Euro, +28,8 %).

Damit erzielten alle Bezirke Salzburgs 2022 neue Allzeithochs bei den Einfamilienhauspreisen.

### **Wo gibt's im Salzburgischen die günstigsten Einfamilienhäuser?**

Auch im untersten Preisviertel sind die Preise in allen Salzburger Bezirken gestiegen. Im Schnitt um +21,9%, was vor allem im Lungau zu bemerken war: Jedes vierte Einfamilienhaus kostete dort weniger als 220.000 Euro und das trotz +38,6 %. Den geringsten prozentuelle Preisanstieg gab es hingegen im Pongau, wo jedes vierte Einfamilienhaus unter 300.000 Euro (+11,1 %) zu haben war.

### **Qualitätssegment im Flachgau deutlich teurer**

Weniger steil als 2021 gingen die Preise im gehobenen Marktsegment in der Stadt nach oben, nämlich um +7,9 % (2021: +21,3 %), von mindestens 1,27 Mio. Euro auf mindestens 1,38 Mio. Euro.

Schlagartig nach oben geschnellt sind hingegen die Preise für die teuersten 25 Prozent im Flachgau: 980.000 Euro waren 2022 der untere Startpreis für ein Einfamilienhaus im Qualitätssegment (+28,1%). Billiger wurde es im Bezirk Zell/See, wo der Eintrittspreis in die Top-25-Prozent bei 878.000 Euro (-9,9 %) lag und im Pongau mit 587.000 Euro (-0,5 %).

## **WIEN**

### **Wien überholt Vorarlberg**

Da Wien von Haus aus keine hohe Dichte an Einfamilienhäusern hat, zählt jede einzelne Verbücherung, um im Ranking zu bleiben. 2022 kommt die Bundeshauptstadt auf 371 Kaufakte, um -6 weniger als 2021, aber um +20 mehr als 2020.

Nichtsdestotrotz überholt Wien damit Vorarlberg und verweist das Ländle zum ersten Mal seit fünf Jahren wieder auf den letzten Platz im bundesweiten Mengenranking.



## Presseinformation

### **Umsatz: Wien ist fünftgrößter Einfamilienhausmarkt**

Die verlorenen Verbücherungsmengen, machen sich beim Transaktionswert bemerkbar: Der Wiener Einfamilienhausmarkt sank um -5,8 % oder um -20,8 Mio. Euro auf 340,3 Mio. Euro. Noch so ein Rückgang und Salzburg und Kärnten ziehen an Wien vorbei – die Abstände betragen nur 7,9 und 17,4 Mio. Euro.

Neben Wien gingen nur noch in Tirol ebenfalls die Zahlen nach unten, dort allerdings mit -18,4 % mehr als dreimal so stark.

### **Typischer Preis leicht im Minus**

Dasselbe Bild zeigt sich auch beim typischen Einfamilienhauspreis, der nur in diesen beiden Bundesländern gefallen ist. 2022 waren für ein Wiener Einfamilienhaus durchschnittlich 796.153 Euro und damit -2,3 % weniger zu zahlen. Nichtsdestotrotz liegt dieser Betrag um +125,9 % über dem Bundesdurchschnitt. Platz eins unter den Bundesländern vor Tirol bleibt damit erhalten.

### **Donaustadt führt, Floridsdorf und Liesing ex aequo**

Dem RE/MAX ImmoSpiegel zufolge wurden in neun Bezirken mehr als zehn Einfamilienhausverkäufe ins Grundbuch eingetragen, nur bei sechs Bezirken waren es mehr als zwanzig, in zehn Bezirken war es nicht einmal einer.

Die meisten Einfamilienhauskäufe ereigneten sich in der Donaustadt, nämlich 99 (-7). 54 waren es sowohl in Floridsdorf (+4) als auch in Liesing (-9). Stark dazugewonnen hat vor allem Penzing, das sich auf 52 (+21) Verkäufe steigerte. Nennenswert sind zudem noch Hietzing mit 41 Einheiten (+2) und Döbling mit 21 (-2).

### **Döbling fast gleichauf mit Kitzbühel**

Die höchsten Preise unter den Bezirken mit 20 oder mehr Verbücherungen wurden 2022 den RE/MAX Berechnungen nach im Durchschnitt in Döbling bezahlt: 2,3 Mio. Euro (-12,7 %). Es folgen Hietzing mit 1,1 Mio. Euro (-23,3 %), Penzing mit 756.213 Euro (+17,2 %), Liesing mit 727.643 Euro (+4,0 %), die Donaustadt mit 699.695 Euro (+11,9 %) und Floridsdorf mit 548.787 Euro (-2,6 %).



## Presseinformation

### Unterliga und Oberliga

Die unteren 25 Prozent enden in den erwähnten Bezirken in Floridsdorf bei maximal 386.250 Euro und bei maximal 1,3 Mio. Euro in Döbling.

Der Eintritt in die Top-25-Prozent beginnt frühestens in Floridsdorf bei mindestens 650.000 Euro (-11,9 %) und endet erneut in Döbling bei mindestens 2,97 Mio. Euro (-6,6 %).

## VORARLBERG

### Mengen beinahe stabil

Mit -11 Einfamilienhäusern weniger als 2021 auf insgesamt 366 fällt Vorarlberg beinahe auf dieselbe Menge wie 2020 (363). Damit sind das Ländle und die Bundeshauptstadt nicht mehr gleichauf wie im Jahr zuvor, wobei auch Wien zurückfällt – allerdings nur im -6 auf 371. Damit lässt Vorarlberg zum ersten Mal seit 2017 wieder Wien den Vortritt.

### Höchster Umsatzanstieg im Bund

Den leichten Mengenrückgang macht Vorarlberg durch Preissteigerungen mehr als wett. Der Gesamtumsatz stieg von 248,6 Mio. Euro auf 277,6 Mio. Euro, ein Plus von +29,0 Mio. Euro oder +11,7 % – der höchste absolute Transaktionswertanstieg Österreichs. Im Umsatz-Ranking verweilt Vorarlberg auf Rang acht hinter Kärnten und vor dem Burgenland.

### Erstmals über 700.000 Euro

Auch 2022 vollzog Vorarlberg in absoluten Zahlen die zweithöchste Preisentwicklung, diesmal allerdings nicht hinter Wien, sondern hinter Salzburg, nämlich um +93.970 Euro. Typischerweise 709.310 Euro für ein Einfamilienhaus ist der zweithöchste Preis außerhalb von Wien und somit um +15,3 % mehr als 2021, um +87,0 % mehr als 2017 und um +181,3 % mehr als 2012.

### Bregenz und Bludenz erhöhen Mengen

Mit Ausnahme von 2020 führt Feldkirch die Mengenstatistik seit 2018 an. 2022 mit 116 Einheiten, um -2 weniger als 2021. Mit nur drei Einheiten weniger liegt Bregenz knapp dahinter, das sich um +11 Verbücherungen auf 113 steigern konnte.





## Presseinformation

Mit einigem Abstand folgt Dornbirn, was daran liegt, dass der Bezirk um -22 zurück auf insgesamt 70 Kaufakte fiel – so wenige wie seit Beginn des RE/MAX ImmoSpiegels 2009 nicht. Der bisherige Tiefstand lag bei 78 Einheiten im Jahr 2017, der Höchststand 2015 bei 146. Minimal steigern konnte sich Bludenz mit +2 Vertragsabschlüssen auf 67.

### Feldkirch überspringt zwei 100.000-Euro-Marken

754.792 Euro waren 2022 ein Einfamilienhaus im Bezirk Feldkirch durchschnittlich wert. Das entspricht einem Preishöhenflug von +31,1 % bzw. +179.223 Euro.

Seit 2017, 2019, 2021 und 2022 überspringt Dornbirn jeweils eine 100.000-Euro-Marke und landete 2022 bei 730.208 Euro, ein Plus von 12,9 % gegenüber 2021. 708.671 Euro und damit um -1,9 % weniger zahlten Bregenzer Einfamilienhauskäufer. Plus 24,2 % jedoch wiederum in Bludenz – im Durchschnitt 627.940 Euro.

Im nationalen Bezirksranking außerhalb Wiens landete der Bezirk Feldkirch den RE/MAX Experten zufolge auf Rang sechs hinter Kitzbühel, Innsbruck-Stadt, Salzburg-Stadt, Kufstein und dem Flachgau; Dornbirn auf Rang acht (2021: Rang sieben), Bregenz auf Rang neun (2021: Rang vier) und Bludenz stieg um eine Position von Rang fünfzehn auf Rang vierzehn.

### Günstig ist relativ

Während ein Viertel aller Einfamilienhäuser in Österreich unter 180.000 Euro gehandelt wurden (beginnend mit maximal 110.500 im Burgenland und endend mit maximal 518.000 in Wien) kosteten drei Viertel aller Einfamilienhäuser in Vorarlberg mindestens 483.875 Euro. Da sind die 420.000 Euro in Salzburg und die 360.000 Euro in Tirol noch günstig dagegen. Resümee: Billige Einfamilienhäuser gibt es in Vorarlberg nicht, zumindest nicht in nennenswerter Anzahl.

Im Bezirk Bludenz kostete das billigere Viertel aller gehandelten Einfamilienhäuser weniger als 445.000 Euro, weil um +39,1 % mehr als 2021. In Bregenz lag diese Quartilsgrenze bei 490.000 Euro (-8,0 %), in Dornbirn bei 516.250 Euro (+11,9 %). Im Bezirk Feldkirch kosteten drei von vier Einfamilienhäusern mehr als 495.000 Euro (+11,7 %).

### Top-25-Prozent in Vorarlberg

Mindestens 785.000 Euro bezahlte jeder vierte Käufer 2022 für ein Einfamilienhaus im Bezirk Bludenz (+28,3 %). Mindestens 880.000 Euro in Bregenz (+3,5 %), mindestens 891.250 Euro in Dornbirn (+10,0 %) und mindestens 927.500 Euro im Bezirk Feldkirch (+32,5 %).



## Presseinformation

### Zuverlässigkeit der Berechnungen aufgrund der einzigartigen Datenbasis

Für die Berechnungen des RE/MAX ImmoSpiegels liefert die Datengrundlage IMMOUnited in Form der Kaufvertragssammlung. Sie besteht aus allen tatsächlich in ganz Österreich verkauften und verbücherten Wohnungen.

*„Wir arbeiten nur mit der Gesamtheit aller tatsächlich verkauften Wohnungen und nicht mit Stichproben und Teilmengen, und das seit 2009. Wir verwenden auch keine Angebotspreise von Online-Plattformen, von denen niemand weiß, zu welchem tatsächlichen Preis die Wohnungen – wenn überhaupt – verkauft wurden“, stellt Nenning klar, „sondern nur mit den tatsächlichen Verbücherungspreisen.“*

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





## Presseinformation

**Bildtext:** „Im ersten Halbjahr 2022 war die Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf einem Rekordniveau, das Angebot hingegen auf einem historischen Tiefstand. Die Preise haben speziell in dieser Zeit nochmals massiv zugelegt. In der zweiten Jahreshälfte gab es bereits eine merkbare Entspannung – die Nachfrage ging zurück, das Angebot wurde wieder mehr. Dieser Trend setzte sich auch in den ersten Monaten des Jahres 2023 weiter fort – mittlerweile liegt das Objektangebot für Wohnimmobilien um rund 40 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres und die Nachfrage bewegt sich, aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, im Vergleich zu den Vorjahren auf einem überschaubaren Niveau. Die Preiskurve flachte bereits in den letzten Monaten spürbar ab, für 2023 rechnen wir aus heutiger Sicht mit rückläufigen Preisen“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director von RE/MAX Austria, dessen Immobilienexpertennetzwerk 2022 mehr als jeden zehnten österreichischen Einfamilienhauskauf in Österreich erfolgreich begleitet hat.

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

### Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

Mobil: +43 664 828 40 76

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

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Mag. Joachim Helmchen

Mobil: +43 (0) 664 859 58 36

E-Mail: [joachim.helmchen@reichlundpartner.com](mailto:joachim.helmchen@reichlundpartner.com)