



## Presseinformation

# Immobilienmarkt 2021: Mehr Auswahl, geringere Preissteigerungen

## RE/MAX 2020: Vorjahresergebnis beinahe gehalten

RE/MAX Pressekonferenz, 5. Jänner 2021

Die aktuellen 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).

## Erwartungen für 2021: Stabiler Immobilienmarkt trotz Covid-19

Der RE/MAX Real Estate Future Index, kurz RREFIX, ist die Summe der Expertenmeinungen von rund 560 Immobilien-Experten in ganz Österreich.

Er prognostiziert für 2021:

- Das Angebot an Immobilien steigt spürbar.
- Die Nachfrage nimmt nur marginal zu.
- Trendknick bei den Preisen: Bei Wohnimmobilien steigen sie in Summe weiterhin, allerdings nur mehr halb so stark wie zuvor.
- Die frei vereinbarten Mieten sollen 2021 eher fallen als steigen.
- Die Preise für Eigentumswohnungen dagegen legen generell noch geringfügig zu.
- Baugrundstücke unverändert im Nachfrage-Hoch, gefolgt von Wohnobjekten in Einzellagen, Einfamilienhäusern, und Wochenendhäusern. Das ist die sogenannte „Stadtflucht“, der Trend „Hinaus auf's Land“.
- Eigentumswohnungen in zentralen Lagen erst auf Rang fünf bei Preissteigerungen
- Gewerbeimmobilien: Aussichten 2021 so schlecht wie 2015

## RE/MAX 2020: Honorar-Umsatz trotz Lockdowns beinahe gehalten

- Über 10.000 Transaktionsseiten erfolgreich abgeschlossen
- Der Transaktionswert belief sich auf 1,725 Mrd. Euro
- Umsatz-Steigerungen in den Bundesländern Burgenland, Kärnten und Oberösterreich
- 1.200 digitale Angebotsverfahren „DAVE“ (exklusiv bei RE/MAX) kontaktlos, transparent und fair abgewickelt
- Expansion: Interessante Karriere-Chancen beim Marktführer
- Auszeichnungen 2020: Superbrands-Award zum vierten Mal in Folge



## Presseinformation

### Gesamt-Immobilienmarkt 2020

**Amstetten, 5. Jänner 2021** – 2020 war, trotz aller Herausforderungen rund um COVID-19, wie auch die vergangenen Jahre, wieder ein gutes Immobilienjahr. Die RE/MAX-Hochrechnung erwartet für 2020 rund 135.000 Immobilien-Verbücherungen. Die Rekorde aus dem Jahr 2019 werden aber wohl nicht ganz erreicht werden, vor allem nicht im Bereich der wichtigen Objektgruppen Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Grundstücke. Hier gab es bereits zu Jahresmitte ein Minus von 6,5 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019. Die endgültigen Zahlen wird der RE/MAX ImmoSpiegel 2020 im März 2021 präsentieren. Das Immobilienangebot war 2020 in mehreren Objektgruppen sehr knapp und deutlich geringer als im Vorjahr. Dies führte in vielen Regionen, und hier in erster Linie bei Einfamilienhäusern, zu spürbaren Preissteigerungen. *„Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind weiterhin gut und das Zinsniveau ist anhaltend historisch niedrig. Dies und die ungebremst gute Nachfrage, sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern und fehlende alternative Geldanlagemöglichkeiten sowie ein in vielen Regionen knappes Angebot prägten das Jahr 2020. Die Auswirkungen von COVID-19 wird der Immobilienmarkt erst im Jahr 2021 richtig spüren. Eine Finanzierung zu bekommen, wird – vor allem für Jungfamilien – noch schwieriger werden. Fakt ist bereits jetzt, dass Fremdfinanzierungen aufgrund höherer gesamtwirtschaftlicher Risiken oftmals nicht mehr so einfach und reibungslos möglich sind, und die von den Banken geforderte Eigenkapitalquote höher ist als vor Corona“*, so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

### RE/MAX 2020: COVID-19 gemeinsam sehr gut gemeistert

RE/MAX, mit großem Abstand die Nummer 1 in der Immobilienvermittlung in Österreich, konnte den Umsatz des Vorjahres beinahe wieder erreichen, das Minus beträgt nur -4,8 %. Im Vergleich zum Jahr 2018 bedeutet das ein Plus von +5,3 %. *„Es ist erst das zweite Mal in der Geschichte von RE/MAX Austria, dass wir den Vorjahrjahresumsatz nicht egalisieren konnten. In Anbetracht der Herausforderungen im vergangenen Jahr sind wir mit dem Ergebnis aber sehr zufrieden.“* Im Jahr 2020 hat das RE/MAX-Netzwerk mehr als 10.000 Transaktionsseiten (das sind mehr als 40 Transaktionsseiten an jedem Arbeitstag) mit einem Transaktionswert von 1,725 Mrd. Euro abgewickelt.

*„Unsere Anstrengungen in den letzten Jahren im Bereich der Digitalisierung sind uns dieses Jahr sehr entgegengekommen. Für unser Netzwerk, sprich die Bürobetreiber und Makler, konnten wir die Kommunikation mit dem ersten Lockdown umgehend auf online umstellen, es gab vom ersten Tag an täglich Impulse bzw. Webinare zu den verschiedensten Themen. Die Kunden wiederum profitierten von unseren zahlreichen Tools wie z.B. 360 Grad Rundgängen, Objekt-Videos und Online-Besichtigungen, von Beratungen über Video-Calls, der Online-Terminbuchung zu jeder Tages- und Nachtzeit, der Bekanntgabe punktgenauer*



## Presseinformation

*Immobilienadressen für MyRE/MAX-User und natürlich auch von DAVE, unserem Digitalen Angebotsverfahren. Alles bestehende Services, die gerade in diesen Zeiten einen unmittelbaren, echten Mehrwert bieten und die auch sensationell gut angenommen werden”, erläutert Reikersdorfer.*

Die deutlichsten Umsatzsteigerungen erreichte das RE/MAX-Netzwerk 2020 in den Bundesländern Burgenland (+38,7 %) und Kärnten (+22,8 %).

## DAVE: kontaktlose Abgabe von Kaufanboten als spürbarer Mehrwert

Das RE/MAX-Netzwerk war bereits vor COVID-19 digital sehr gut gerüstet und hat eine Vorreiterrolle in der Immobilienbranche eingenommen. *„In den Lockdowns wurde uns und unseren Kunden aber erst so richtig bewusst, wie wertvoll es ist, wichtige Beratungsgespräche, Besichtigungen oder auch den Verkauf völlig kontaktlos und trotzdem höchst professionell abwickeln zu können“, erläutert Reikersdorfer.* Gerade DAVE, das digitale Angebotsverfahren, war und ist ein großer Mehrwert für RE/MAX-Kunden. Es garantiert eine für Verkäufer und Käufer faire Preisfindung und zwar schneller, transparenter, einfacher, sicherer und vor allem kontaktlos. Im Jahr 2020 wurden rund 1.200 digitale Angebotsverfahren durchgeführt, in Summe wurden beinahe 12.000 Kaufangebote abgegeben. Das teuerste Objekt wechselte dabei um 3.6 Mio. Euro die Besitzer. *„Mit DAVE haben wir den Nerv der Zeit getroffen, das hat sich eindrucksvoll bestätigt“, freut sich Reikersdorfer.*

## 200 neue Arbeitsplätze: RE/MAX bietet für Quereinsteiger und Branchenkollegen interessante Karriereperspektiven

Wer vertriebsaffin, erfolgshungrig, ausdauernd, lokal verwurzelt und immobilieninteressiert ist, bringt die Basis für eine Karriere beim Branchenleader mit. Wer mit „Menschen kann“, gerne hilft, unterstützt, berät und die Lebenssituation seiner Mitmenschen verbessern will, ebenso. Dank der RE/MAX-Akademie wird eine grundsolide und praxisorientierte Ausbildung geboten. Die kontinuierliche Weiterbildung ist ebenso sichergestellt. *„Viele Quereinsteiger konnten im RE/MAX Netzwerk in den letzten Jahren ihre Karriereträume verwirklichen und sind im Verbund der Nummer 1 sehr erfolgreich geworden, aber auch zahlreiche, vor allem bestens etablierte Branchenkolleginnen und -kollegen, haben sich für den Weg mit dem Branchen-Leader entschieden“, sagt Reikersdorfer.* Unter dem Motto „Wir geben Ihren Karriereträumen ein Zuhause“, lädt RE/MAX Austria am 13. Jänner 2021 um 18.30 Uhr alle Interessierten zu einem Live-Webinar ein, um einen Blick hinter die facettenreichen Karriereperspektiven des Marktführers der heimischen Immobilienvermittlung zu werfen. In den nächsten Jahren will RE/MAX Austria das Team um 200 Maklerinnen und Makler signifikant wachsen lassen. Nähere Informationen finden sich unter [www.remax.at/karriere](http://www.remax.at/karriere).



## Presseinformation

### Neuerliche Auszeichnung für RE/MAX

2020 erhielt RE/MAX Austria bereits zum vierten Mal in Folge den Superbrands-Award 2020. Diese Auszeichnung bestätigt klar, dass die Marke RE/MAX in Österreich bekannt ist, geschätzt wird und Kunden und Geschäftspartnern die Sicherheit bietet, eine hervorragende Dienstleistung zu erhalten.

### RE/MAX-Ziele für 2021

*„Das Wichtigste für uns alle ist wohl, dass sich die aktuelle Corona-Situation wieder entspannt, und wir Vieles, worauf wir jetzt verzichten müssen, wieder zurückbekommen.“* Für das Jahr 2021 hat RE/MAX Austria erneut ambitionierte Ziele. *„Wir haben auch die herausfordernde Zeit 2020 genutzt und speziell im Bereich der Technologie weiter massiv investiert. Das hat sich für das gesamte Netzwerk bereits in den letzten Monaten des Jahres 2020 positiv ausgewirkt. Ins Jahr 2021 starten wir voller Zuversicht und Tatendrang und sind überzeugt, dass wir gemeinsam mit unseren RE/MAX-Kolleginnen und -Kollegen in ganz Österreich unsere hochgesteckten Ziele erreichen werden. Das bedeutet in erster Linie ein perfektes Kundenerlebnis, ein zweistelliges Plus beim Honorarumsatz, weitere Büro-Standorte mit Schwerpunkt in Wien und Salzburg und eine Makleranzahl von zumindest 600 bis zum Ende des Jahres,“* legt Reikersdorfer dar.

### PROGNOSE IMMOBILIENMARKT 2021:

#### **Grundstimmung: Wachstumskurve positiv, aber viel moderater als in der Vergangenheit!**

Österreichweit erwarten die 560 RE/MAX-Experten auch für 2021 ein grundsätzlich durchaus positives Immobilienjahr, allerdings mit einigen Veränderungen zu den Vorjahren. Konkret erwarten sie im Immobilienbereich insgesamt leichte Anstiege bei Nachfrage, Angebot und Preis. Die Unterschiede zu den Vorjahren liegen allerdings in der Intensität:

Während die Nachfrage von +3,0 % über +2,6 % unmerklich auf +2,8 % wandert, springt das Angebot von +0,4 % auf +1,9 %. Ein derartige Angebotsausweitung war zuletzt in den Jahren 2015 bis 2017 prognostiziert worden.

Das wiederum entspannt die Preiskurve von zuletzt +3,3 % auf +1,8 %, also beinahe auf die Hälfte.

Das heißt, die Grob-Indizes liegen im Wachstumsbereich, allerdings viel gedämpfter als in den Jahren zuvor.



## Presseinformation

### Immobilienmarkt in 17 Hauptsegmenten analysiert

Separat nach Angebot, Nachfrage, Preis und Bundesland getrennt wurden für den RE/MAX Real Estate Future Index 2021 wieder die 17 wichtigsten Kombinationen aus Lage und Immobilientyp analysiert.

*„Die Grundstimmung ist positiv, aber nicht ausgelassen euphorisch. Ob das in erster Linie Corona mit seinen vielfältigen Auswirkungen auf das Leben der Menschen und die Wirtschaft zuzuschreiben ist, oder doch eher die Fortsetzung der bereits in den letzten Jahren beobachtbaren Trends, lässt sich in manchen Segmenten schwer, in einigen dagegen ganz klar auseinanderhalten.*

*Von den 17 Preisindikatoren zeigten für 2020 noch 13 nach oben. Das hat sich für 2021 insofern geändert, dass nur mehr 9 nach oben weisen. Bezeichnend ist aber der Vergleich der aktuellen Prognose mit der für das vergangene Jahr. Nur 2 der 17 Preisindikatoren liegen über denen des Vorjahres, aber 15 darunter. Noch vor einem Jahr hat die Marktlage als stabil und gut einschätzbar gegolten. Jetzt hat sie einen Preisknick,“* meint Mag. Anton E. Nenning, Managing Director bei RE/MAX Austria.

### Die Trends in den PREISSEGMENTEN

**Im oberen Preissegment** der Immobilien wird die Nachfrageentwicklung in der RREFIX-Prognose geringfügig schwächer eingeschätzt als in den Vorjahren. Von -0,4 % für 2019 über -0,3 % für 2020 gibt sie auf -0,6 % für 2021 nach.

Die Angebotsprognose für die gehobene Preisklasse pendelt von +1,2 % für 2019 über +0,6 % für 2020 wieder auf +1,1 % für 2021.

Der leicht positive Preistrend im oberen Preissegment von +1,5 % für 2020 ist verflogen und landet 2021 bei +0,1 %.

**Im mittleren Preissegment** bleibt die gute Nachfragedynamik wie für 2020 auch für 2021 bei +2,7 % (2019 bei +3,3 %). Das Angebot soll wachsen, und zwar stärker als in den beiden anderen Preissegmenten – um +2,4 %.

Die Erwartungshaltung hinsichtlich Preissteigerung im Mittelpreissegment halbiert sich von +3,4 % für 2019 und 2020 auf +1,7 % für 2021.

**Auch für das untere Immobilien-Preissegment** entspannt sich der Preisdruck. Zwar soll die Nachfrage noch anziehen, aber das Angebot wächst erheblich schneller:

Die Nachfrageprognose im unteren Preissegment kommt für 2021 auf +5,2 %. Sie lag vergleichsweise für 2020 bei +4,7 %, für 2019 bei +5,7 % und für 2018 bei +7,8 %.

Das Angebot im unteren Preissegment soll 2021 seit langem erstmals wieder merkbar wachsen, nämlich um +1,5 %. Für die drei Jahre zuvor lagen die Aussichten nur um +0,3 %.



## Presseinformation

Die Preise werden im unteren Segment weiterhin stärker wachsen als in den anderen Preissegmenten, allerdings langsamer als zuvor. Lautete die Vorschau für 2018 noch +5,6 %, für 2019 +4,2 % und für 2020 +4,0 % so kommen sie für 2021 auf +3,2 %.

*„Der Trend zur Marktberuhigung setzt sich also fort. Das Interesse am unteren Preissegment, in das natürlich auch viele kleine Wohnungen fallen, verstärkt sich zwar ein wenig stärker als in der Vorjahresprognose. Bezeichnend ist aber, dass in allen Preissegmenten das Angebot größer wird, vor allem im unteren aber auch im mittleren Segment. Darüber werden sich sowohl Anleger als auch Eigennutzer freuen“,* findet Nenning.

### Die Trends: IMMOBILIENTYPEN und LAGEN

#### **Eigentumswohnungen in Top-Lagen: begehrt, aber kein Hype mehr**

Eigentumswohnungen in zentralen Lagen sind in der Nachfrageentwicklung vorne dabei, aber von Rang drei auf Rang fünf unter den 17 Kategorien zurückgefallen.

Plus 2,7 % Nachfrage ist um -0,9 % weniger als in der Prognose für 2020 und um -1,9 % weniger als für 2019.

Das Angebot steigt 2021 um +1,3 %, immerhin doppelt so schnell wie vor einem Jahr.

Damit bleiben die Aussichten auf die Preisentwicklung positiv, aber gedämpfter: Sie halbieren sich gegenüber 2020 auf +1,9 %. Damit setzt sich der Trend der Beruhigung der letzten drei Jahre nach fort: 5,6 % für 2018, +4,5 % für 2019, +4,0 % für 2020 und für 2021 eben davon nur mehr schwach die Hälfte.

Was sich schon bei den Preissegmenten andeutungsweise gezeigt hat, nämlich das Interesse an kleinen Einheiten, manifestiert sich beim Split in Wohnungen über und unter 65 m<sup>2</sup>: Während die kleineren mit Wertsteigerungen von +3,3 % rechnen können, werden die größeren mit +0,6 % Vorlieb nehmen müssen. Damit sind beide Vorschauen um erheblich vorsichtiger als für 2020.

#### **Mietwohnungen in Top-Lagen: attraktiv, aber nicht mehr so heiß umkämpft**

Für 2017 lag die Nachfrageentwicklung für Mietwohnungen in zentralen Lagen bei +7,6 %, für 2019 bei +4,1 % und für 2021 bei +0,9 %.

Unter den 17 untersuchten Immobilientypen ergibt das bei der Nachfrage nur mehr den achten Rang.

Die Angebotsprognose läuft in die Gegenrichtung: Von +1,1 % für 2020 auf +2,6 % für 2021.

Das kann die Preiskurve nicht kalt lassen: Von +2,7 % für 2019 über +2,1 % für 2020 auf minus 0,2 % für 2021. *„Das heißt im Klartext für Mietinteressenten: In zentralen Lagen mehr Auswahl und keine steigenden Mieten im Bereich der Neuvermietung mit frei zu vereinbarendem Mietzins“,* so Nenning.





## Presseinformation

### **Eigentumswohnungen am Stadtrand: begehrter als anderswo**

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am Stadtrand entwickelt sich besser als für Eigentumswohnungen an anderen Standorten und besser als bei allen Mietwohnungen. Plus 3,7 % ist schon beinahe eine Verdoppelung zur Vorjahresprognose. Im Nachfrage-Ranking der 17 Immobilientyp- und Standortkombinationen bedeutet dieses Nachfrageplus Platz vier für 2021 nach zweimal Rang sechs für 2020 und 2019.

Das Angebot soll sich dagegen eher unvermindert weiterentwickeln. Plus 1,5 % sind nur jeweils +0,2 % über der 2020er-Vorschau und unter der 2019-Prognose.

Interessanterweise sehen die RE/MAX-Experten die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen am Stadtrand zwar mit +1,2 % positiv, aber trotzdem nur auf halbem Niveau von 2020 und 2019.

### **Mietwohnungen am Stadtrand: Entwicklung 2021 schwächer als 2020**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen am Stadtrand wird 2021 gegenüber 2020 und 2019 zwar geringfügig steigen, aber mit +0,8 % weniger als zuvor: Das Angebot dagegen soll um +2,0 % zulegen, nach +0,8 % zuletzt. Das hinterlässt seinen Eindruck bei den Mietzinsen. Die Neuvermietungen im Bereich der frei zu vereinbarenden Mietzinse werden wohl niedriger sein als die Abschlüsse der Jahre zuvor, nämlich um -0,5 %.

### **Eigentumswohnungen in Landgemeinden: Stabilität ist 2021 alles.**

Die Nachfrage-Erwartung nach Eigentumswohnungen in Landgemeinden verbessert sich von -0,2 % auf unspektakuläre +0,4 %.

Die Angebotskurve wiederum soll den RE/MAX-Experten zufolge von +0,3 % auf +0,5 % zulegen und die Preiserwartung von -0,5 % auf +0,2 % ins Positive drehen.

*„Die Marktverbesserung der letzten Jahre für Eigentumswohnungen am Stadtrand und in Landgemeinden verfestigen sich offensichtlich. Weder sind weitere Attraktivitätsgewinne noch Rückschritte erkennbar“,* meint Nennung.

### **Mietwohnungen in Landgemeinden: werden wohl günstiger**

Die Prognosen für Mietwohnungen in Landgemeinden sind traditionell sehr zurückhaltend, aber für 2021 noch ein wenig vorsichtiger als für die Jahre zuvor.

Für 2021 wird mit freundlicher, gleichbleibender Nachfrage (+0,1 %) gerechnet. Bei Angebot entsteht nach Jahren des Stillstands etwas Bewegung, es wächst um +1,3 %.

Die Mietpreisentwicklung spiegelt dies eins zu eins mit um -1,2 % günstigeren Neuvermietungen.

### **Penthouses, Lofts und Maisonetten: kleines Zwischenhoch vorbei**

Die Nachfrage für Penthouses, Lofts und Maisonetten wird für 2021 um -0,9 % zurückgehen und sich auch im Vergleich zum Trend 2019 und 2020 abschwächen. Das Angebot dagegen soll um +0,3 % zulegen, was die Preiskurve minimal um -0,2 % abschwächen soll.



## Presseinformation

### Einfamilienhäuser bleiben im Trend

Die Einfamilienhäuser bleiben in der Nachfrage-Erwartung wie 2020 auf Rang zwei. Zwar werden mit +4,0 % für 2021 die Nachfrageerwartungen für 2018 (+4,8 %) und 2019 (+4,3 %) nicht erreicht, wohl aber jene für 2020 mit +3,8 % überboten.

Das Angebot an Einfamilienhäusern soll 2021 nach dem Stillstand der Vorjahre wieder größer werden. Während die Prognose für 2019 und 2020 von +0,3 % bzw. 0,0 % Angebotserweiterung ausging, sind es für 2021 +1,5 %.

Damit verliert die Preiskurve etwas an Spannkraft: Statt +3,7 % und +3,5 % für die Vorjahre sind es für 2021 vergleichsweise geringe +2,8 %. Nichtsdestotrotz bedeutet dies in der Preiserwartung den dritten Rang unter den 17 Kombinationen.

*„Wer ein Haus mit Garten besitzt und es verkaufen möchte, weil z.B. die Kinder bereits ausgezogen sind und die Pflege und Instandhaltung beschwerlich wird, der hat aktuell sehr gute Chancen. Die Nachfrage ist gut, die Finanzierbarkeit ebenso und die Konkurrenz am Markt überschaubar. Mit einer realistischen Verkaufspreis-Einschätzung und einer professionellen Vermarktungsstrategie können mit Sicherheit sehr gute Preise erzielt werden“*, erklärt Nenning.

### Wohnobjekte in Einzellagen: Aufwind verstärkt sich erheblich

Für Wohnobjekte in Einzellagen, also in der Regel einfache Häuser ohne direkte Nachbarn, liegen die Erwartungen für 2021 ein Stück über denen des Vorjahres: Die Nachfrageprognose zieht von +2,6 % auf +3,9 % an, die Angebotsmenge verändert sich nur unmerklich (+0,3 %) und die Preiserwartung bleibt nahezu unverändert bei +3,0 %. Das ist die zweithöchste Wertsteigerung unter den 17 Kombinationen.

*„Bei Einzellagen geht es oft weniger um das Haus als um das Grundstück und die Genehmigung, eben dort ein Haus oder auch ein Haus mit Nebengebäuden errichten zu dürfen. Die Kommunalverantwortlichen sehen Einzellagen oft mit gemischten Gefühlen, weil die Infrastruktur und ihre Erhaltung erheblich mehr Kosten verursacht als bei Bauten im Siedlungsgebiet. Das nett sanierte Bauernsacherl am Waldrand mit schier endlos Grün ringsum ist eine Seite der Medaille, die Entfernung zum Ortskern mit Schulen, Kindergarten bzw. Einkaufsmöglichkeiten und das Angewiesensein auf Fahrzeuge die andere.“*

### Wochenendhäuser

Die im Vorjahr gestellte Frage: „Kommt eine Renaissance der Wochenendhäuser?“ findet für 2021 eine einfache Antwort: „Ja!“ Über viele Jahre waren Wochenendhäuser bei den Wohnimmobilien das Schlusslicht in der Nachfrageentwicklung. Für 2021 wird allerdings eine Steigerung um +2,1 % vorhergesagt. Das ist um rund 3 Prozentpunkte positiver als für 2019 und 2020.

Bei eher gleichbleibendem Angebot (+0,2 %), ziehen die Preise um +2,1 % an. Das ist um +1,6 Prozentpunkte optimistischer als 2020 bzw. um +2,4 % besser als 2019 und die vierthöchste Steigerung im 17er Ranking.





## Presseinformation

### Hinaus aufs Land

*„Wenn Einfamilienhäuser, Wochenendhäuser und Wohnobjekte in Einzellagen die preisdynamischsten Immobilientypen mit der höchsten Preisdynamik 2021 sein werden, und erst dann Eigentumswohnungen im Zentrum und Eigentumswohnungen am Stadtrand folgen, dann kann man darin einen Trend hinaus aus der Stadt sehen. Profiteure werden allerdings weniger das obere Mühl-, Wald und Weinviertel, die Südsteiermark oder das Südburgenland sein, sondern alles, was sich noch in einer halben, maximal in einer Stunde Wegzeit von einer Bundes- oder Landeshauptstadt erreichen lässt, die „erweiterten“ Speckgürtel also“, erläutert Nennung.*

### Baugrundstücke: Bleiben auch 2021 das Maß aller Immobilienwünsche

Ein Haus im Grünen! Wer keines hat, und nicht umbauen und sanieren will, muss neu bauen (lassen) und dazu braucht es einen Baugrund. Diese sind höchst begehrt und – weil nicht beliebig vermehrbar – auch immer wertvoller.

Baugrundstücke liegen unverändert und unangefochten auf Rang eins bei der Nachfrage, auf Rang 17 von 17 beim Angebot und auf Rang eins bei der Preisentwicklung.

Die Grundstücks-Nachfrage-Steigerung soll 2021 sogar +6,6 % betragen nach +5,1 % für 2020 und +5,5 % für 2019.

Das Angebot soll um -2,1 % zurückgehen, das ist auch 2021 der pessimistischste Wert unter allen Kategorien.

Der Preis für Baugrundstücke wird spürbar weiter steigen und die Steigerungsrate auf hohem Niveau bleiben. Plus 5,4 % für 2021 nach +5,3 % für 2020 und +5,5 % für 2019.

### Land- und forstwirtschaftliche Flächen: etwas freundlicher

Agrarflächen werden auch 2021 keine großartigen Veränderungen sehen: Die Nachfrage pendelt von -0,1 % auf +0,1 %, das Angebot zeigt erste Erholungsanzeichen, weil sich der Rückgang verlangsamt (von -1,2 % auf -0,5 %) und die Preisetendenz sich sichtbar von -0,4 % auf +0,3 % verbessert.

### Luxusimmobilien: verhalten, weil internationale Kundschaft fehlt

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

Die Erwartung für die Nachfrage liegt bei -0,9 %, jene für das Angebot und für die Preisentwicklung bei +0,2 %. Ein wesentlicher Grund für vorsichtig-pessimistische Einschätzung sind den RE/MAX-Experten zufolge unter anderem auch die Reisebeschränkungen für das internationale Klientel.



## **Presseinformation**

### **Stadt- und Zinshäuser: ziehen wieder an**

Für die Stadt- und Zinshäuser erwarten die RE/MAX-Experten eine leichte Verflachung der Nachfragekurve von +1,7 % für 2020 auf +1,4 % für 2021.

Das Angebot soll um -0,8 % zurückgehen, diese Prognose ist allerdings um einen halben Prozentpunkt optimistischer als für 2020.

Die Preise werden den Einschätzungen zufolge um +0,9 % anziehen, das wiederum ist nicht einmal die Hälfte der erwarteten Wertsteigerung für 2020.

### **Gewerbeimmobilien: wie 2015**

Im Österreich-Durchschnitt sehen die RE/MAX-Experten für Betriebsgrundstücke eine Preisentwicklung von -2,6 % (2020: +0,4 %), für Betriebsliegenschaften -4,5 % (2020: -1,1 %), für Handelsflächen und Ladenlokale -5,9 % (2020: -1,6 %) und für Büroflächen -5,4 % (2020: -1,1 %). Damit sind die Preiserwartungen im Gewerbeimmobilienbereich um mindestens drei Prozentpunkte pessimistischer als vor dem erstmaligen Auftauchen von COVID-19. Die einzige Ausnahme im Bereich der Gewerbeimmobilien sind aktuell die Logistikflächen. Aufgrund der Lockdowns boomt der Onlinehandel und der benötigt Umschlagflächen, die jetzt entsprechend weiter an Attraktivität gewinnen.



## Presseinformation

### PROGNOSEN und KOMMENTARE für die **BUNDESLÄNDER**

- **Bundeshauptstadt WIEN** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Burgenland** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Kärnten** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Niederösterreich** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Oberösterreich** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Salzburg** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Steiermark** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar
- **Tirol und Vorarlberg** – Immobilienmarkt-Prognose und -Kommentar

### TIROL, VORARLBERG

#### PROGNOSE Immobilienmarkt Tirol, Vorarlberg 2021

In Tirol und Vorarlberg, so die Tiroler und Vorarlberger RE/MAX-Experten, steht das Immobilienstimmungsbarometer für 2021 auf „sehr vorsichtig“.

Die Nachfrage lässt 2021 **generell** um -0,8 % nach, für 2020 war noch ein Plus von 3,0 % erwartet worden. Das im Vorjahr noch als schrumpfend angesehene Angebot wird 2021 um +1,7 % wachsen.

Die Preisdynamik wird nach den Erwartungen von +3,6 % für 2020 auf -0,1 % für 2021 herunterrasseln. Das Preisniveau, das viele Einheimischen ohnehin schon stöhnen lässt, und das coronabedingte Ausbleiben der internationalen Kundschaft verschaffen der Preiskurve eine für viele willkommene Verschnaufpause. Ausnahmslos alle Preisindizes der 17 Immobilienkategorien liegen unter jenen des Vorjahres.

In **zentralen Lagen** werden die Eigentumswohnungspreise um +2,6 % gewinnen, die Mieten jedoch um -1,9 % sinken. Am **Stadtrand** knicken die Preise für Wohnungen um -1,4 % ein, die Mieten sogar um -2,2 %. In **Landgemeinden** sollen die Eigentumswohnungspreise um +2,0 % steigen, die Neumieten jedoch um -2,6 % billiger werden.

Für **Einfamilienhäuser** halbiert sich der Wertzuwachs von +3,6 % auf +1,8 %, weil sich die Angebotskurve zwar noch im negativen Bereich nach oben und Nachfragekurve im positiven Bereich nach unten drehen.

Einzig **Baugrundstücke** liegen mit 5,9 % beim Preis im Plus. Aufgrund der relativ geringen Anzahl schlagen sie allerdings nicht so massiv durch.

#### KOMMENTAR Tirol, Innsbruck Stadt und Land



## Presseinformation

*„Seit 2017 ist die Bevölkerungszahl in der Region geringfügig rückläufig“, meldet Arno Wimmer, Geschäftsführer von RE/MAX Immoreal in Innsbruck und bundesweiter Berufsgruppensprecher für die Immobilienmakler. „Mit Ende 2019 hatte Innsbruck 132.000 Einwohner. Die Entwicklung der Studentenzahlen für das Wintersemester 2020/21 liegen noch nicht vor, aufgrund der Corona-Krise ist allerdings damit zu rechnen, dass die Zahl der lokal anwesenden Studenten abgenommen hat.“*

Derzeit ist in Innsbruck das Angebot von geförderten sowie von preiswerten Eigentumswohnungen gering. Bei den freifinanzierten Eigentumswohnungen liegen die Preise zwischen 6.000 bis 12.000 Euro m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in Neubauten beträgt derzeit rund 6.900 Euro pro m<sup>2</sup>. Bei den Anlagewohnungen, wo auch Preise jenseits von netto 7.500 Euro pro m<sup>2</sup> bezahlt wurden, scheinen die Preise eher ausgereizt zu sein, zumal die Mietpreise in den letzten beiden Jahren überwiegend stagnierten bzw. mittlerweile leicht fallen. *„Fakt ist aber, dass für einen großen Teil der Bevölkerung diese Preise nicht mehr leistbar sind“,* erläutert Wimmer. *„Aus diesem Grund suchen viele Menschen leistbaren Wohnraum in den Umlandgemeinden von Innsbruck. Aber auch dort sind die Preise in den letzten Jahren überproportional gestiegen. Im freifinanzierten Bereich werden für Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise ab 6.000 Euro bezahlt. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen in Innsbruck-Land betrug 2020 fast 4.600 Euro pro m<sup>2</sup>.“*

Bei Wohnungen in sehr guten Lagen werden die Preise weiterhin leicht steigen. *„Das Angebot ist sehr gering, die passende Kundenschicht ist zum einen von der Corona-Krise am geringsten betroffen und hat andererseits die notwendigen Mittel zum Erwerb zur Verfügung.“*

Im mittleren und unteren Preissegment ist die Nachfrage derzeit auf sehr hohem Niveau, wengleich etwas rückläufig. Grund dafür sind die Finanzierungsbedingungen der Banken, die wegen der Corona-Krise restriktiver wurden. Zudem wartet ein Teil der Kunden noch ab, um die weitere wirtschaftliche und auch persönliche Entwicklung zu beobachten.

Bei den gebrauchten Wohnungen scheint die Preissteigerung der letzten Jahre abzuflachen. Der durchschnittliche Preis liegt in der Stadt Innsbruck bei fast 4.800 pro m<sup>2</sup> und in Innsbruck-Land bei 3.500 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Preise für gebrauchte Immobilien hängen sehr stark von der Lage, der Höhe der Betriebskosten, vom Sanierungszustand, von der Ausstattung und dem Umfeld ab.

Bei den Mietwohnungen stagnieren die Preise überwiegend, mittlerweile sind auch leichte Mietpreistrükgänge festzustellen. *„Es kommen derzeit mehr Mietwohnungen auf den Markt, weil einerseits Wohnungen, die bisher für Tagesvermietungen genutzt wurden, jetzt vermehrt für eine Dauervermietung zur Verfügung stehen“,* sagt Wimmer. *„Andererseits ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Studenten-Wohnungen etwas geringer wird.“*



## Presseinformation

Das Angebot von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist in der Region weiterhin sehr gering, demgegenüber besteht eine starke Nachfrage. Ein Preisanstieg in diesem Bereich ist daher nicht ausgeschlossen. Bei Baugrundstücken für Wohnbauprojekte wurden politische Maßnahmen beschlossen, die die Preise einbremsen sollen. Bisweilen sind die Effekte noch nicht nachhaltig eingetreten. Allerdings verlaufen in den Gemeinden die Entwicklungen sehr unterschiedlich: Sie sind davon abhängig, welche Bebauung seitens der jeweiligen Gemeinde zugelassen wird und welche zusätzlichen Auflagen zu erfüllen sind.

Die genaue Entwicklung ist aktuell schwer einzuschätzen, weil diese sehr stark von der weiteren Entwicklung der Corona-Krise abhängt, insbesondere welchen Einfluss diese auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung und auf die Beschäftigungsentwicklung haben wird.

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

*„Der Markt in der Region Kitzbühel wird einerseits bestimmt von Käufern, die nach Immobilien im Standardpreissegment suchen, andererseits von Interessenten von Luxusimmobilien“,* erklärt Christian Pfurtscheller, MBA, Geschäftsführer RE/MAX Premium mit Büros in Kitzbühel und St. Johann in Tirol. *„Das Angebot bei Immobilien ist für die aktuell hohe Nachfrage viel zu klein.“* Einen Wachstumsbereich ortet der Immobilienexperte bei Wohnungen mit einer Freizeitwohnsitzwidmung, also Wohnungen, die als Ferienwohnungen genutzt werden können. Deren Preise sind derzeit stark gestiegen. *„Hier gilt es darauf zu achten, dass eine korrekte rechtliche Widmung vorhanden ist.“* Bei den Preisen für Eigentumswohnungen in der Stadt Kitzbühel wurde die Marke von 10.000 Euro pro m<sup>2</sup> überschritten, der Durchschnittspreis außerhalb der Stadt liegt bei 5.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Im Bezirk Kitzbühel errichten Bauträger mehrere Objekte, die auch den Immobilienkauf für durchschnittliche einheimische Geldbörsen leistbarer gestalten sollen.

Einfamilienhäuser erzielen einen Durchschnittspreis von einer Million Euro, damit liegt Kitzbühel in der allerobersten österreichischen Preisklasse. Die Gemeinden in der Region versuchen, bei Grundstücksumwidmungen durch Preisdeckelung auch der regionalen Bevölkerung ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen.

Besonders gesucht sind in Kitzbühel die klassischen Chalets in Altholzoptik, kombiniert mit modernen Elementen. Käufer von derlei Objekten kommen vorwiegend aus dem Münchner Raum.

Pfurtscheller kann 2019 für sein Unternehmen auf ein mehrstelliges Wachstum verweisen. Besonders freut ihn, dass es gelungen ist, mit DAVE, dem digitalen Angebotsverfahren von RE/MAX, auch Immobilien im obersten Preissegment erfolgreich zu vermitteln.

### KOMMENTAR Vorarlberg

*„Die Preise von Eigentumswohnungen bei Bauträgerprojekten sind aufgrund der Grundstücks- und Baukosten weiter gestiegen, ebenfalls die Kosten für Anlegerwohnungen,*



## Presseinformation

*die gut vermietet werden können, also in der Größe von 50 bis 70 m<sup>2</sup>“, berichtet Reinhard Götze, Geschäftsführer von RE/MAX Immowest. Eine durchschnittliche Eigentumswohnung kostet zwischen 5.000 und 6.000 Euro pro m<sup>2</sup>, herausragende Objekte bis zu 10.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Preise bei gebrauchten Eigentumswohnungen zwischen 400.000 bis 600.000 Euro sind marginal gestiegen. „Auffallend ist, dass die Finanzierung durch Banken länger dauert“, ergänzt der Immobilienspezialist. Leistbares Wohnen wird in Vorarlberg weiterhin ein wichtiges Thema sein. Das Land Vorarlberg baut daher in den Städten viele Sozialwohnungen.*

*Für 2021 erwartet Götze, dass die Mietpreise nachgeben werden. „Zudem nimmt durch die Bautätigkeit des Landes im sozialen Wohnbau der Druck auf den Vermietungsmarkt ab, da der gemeinnützige Wohnbau geringere Mietkosten bieten kann als der von privaten oder institutionellen Vermietern.“*

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Wert von 400.000 bis 600.000 Euro ist sehr hoch, das Angebot dagegen sehr klein.

Bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist die Nachfrage ebenso sehr groß und die Preise steigen weiterhin. Damit wird es für junge Familien immer schwieriger, ihren Traum für ein „Hütle mit Gärtle“ zu verwirklichen.





## Presseinformation

### RE/MAX-EMPFEHLUNGEN für 2021

- Attraktiv kalkulierte Vorsorgewohnungen (40 - 65 m<sup>2</sup>), Baugrundstücke ohne Bauverpflichtung, aber auch land- und forstwirtschaftliche Flächen bleiben für langfristige Geldanlagen mangels Alternativen weiter begehrt.
- Tipps für Käufer: Aufgrund der guten Nachfrage und auch bei leicht wachsendem Angebot am Immobilienmarkt wird empfohlen, bereits vor Beginn der Immobiliensuche die finanziellen Möglichkeiten auszuloten. Kaufinteressenten, die ihre finanziellen Möglichkeiten bei der Bank vorab klären, sind im Vorteil.
- Weiters macht aktuell eine Fixzinsvereinbarung über einen längeren Zeitraum Sinn - Tipp Konditionen und einmalige Gebühren vergleichen!
- Vor dem Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung ist unbedingt auf den Erhaltungszustand des Gebäudes, die Höhe der monatlichen Betriebskostenvorschreibung und das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung zu achten.
- Die Schaffung von Wohnungseigentum ist seit mehreren Jahren ein wesentlicher Teil der Pensionssicherung – Tendenz weiter steigend. Wer die Möglichkeit hat, sich während seiner Berufszeit rechtzeitig Wohneigentum zu schaffen bzw. eine Immobilie zur Vorsorge zu erwerben, hat dann in der Pension erheblich mehr frei verfügbares Einkommen oder sogar ein zusätzliches Einkommen. Wohnungseigentum ist in jedem Fall eine Altersabsicherung, weil die Mietkosten in Zeiten mit geringerem Einkommen wegfallen.
- Der Traum von den eigenen vier Wänden lässt sich unverändert in jeder Form – egal ob als Eigentumswohnung oder Mietwohnung, Reihenhaus oder Einfamilienhaus – am Stadtrand und vor allem in Landgemeinden noch immer wesentlich günstiger verwirklichen als in der Stadt.
- Speziell bei Mietwohnungen gibt es aktuell ein sehr großes Angebot und beim Preis in vielen Regionen eine Seitwärtsbewegung, sprich die Mietkosten sind mittlerweile sogar leicht rückläufig. Mietkosten vergleichen lohnt sich jetzt ganz besonders.
- Wer an den Verkauf eines Einfamilienhauses, einer Wohnung oder eines Baugrundstückes denkt, sollte die aktuell überwiegend gute Marktsituation nutzen. Die Rahmenbedingungen (Preisniveau, Nachfrage) sind für Verkäufer noch immer sehr attraktiv.

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

Wie schon in den vergangenen Jahren wird RE/MAX im März mit dem RE/MAX ImmoSpiegel umfassendes Zahlenmaterial aller tatsächlich verkauften und verbücherten Immobilien in ganz Österreich zur Verfügung stellen, basierend auf der Kaufvertrags-Sammlung von



## Presseinformation

IMMOUnited – den Experten für Immobiliendaten. „Der RE/MAX-ImmoSpiegel ist traditionell die schnellste wie auch die zuverlässigste Quelle, die Kaufpreisdaten über alle Immobilienkäufe – und zwar flächendeckend für ganz Österreich (seit dem Jahr 2009) – veröffentlicht“, erklärt Mag. Anton E. Nenning, Managing Director von RE/MAX Austria.

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



**Bildtext:** „Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt sind weiterhin gut und das Zinsniveau ist anhaltend historisch niedrig. Dies und die ungebremst gute Nachfrage, sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern und fehlende alternative Geldanlagemöglichkeiten sowie ein in vielen Regionen knappes Angebot prägten das Jahr 2020. Die Auswirkungen von COVID-19 wird der Immobilienmarkt erst im Jahr 2021 richtig spüren,“ so Bernhard Reikersdorfer, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Austria.

### **Ansprechpartner für die Medien:**

Dr. Wolfgang Wendy

Reichl und Partner

Public Relations

Tel: +43 (0)664 828 40 76

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

**RE/MAX**