



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.

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 65m² sind preisstabiler, sie fallen preislich um -11,9 %P auf -4,2 %. Dagegen wird für größere Wohnungen, also jene über 65m², 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.



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 %P über jener für 2021.

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 **Nachfragegunst** 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 m², in den durchschnittlichen Lagen sind es rund 4.500 Euro pro m². *„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 m² ist eine Nettomiete von 8 Euro pro m² erzielbar, bei größeren Wohnungen 6 bis 7 Euro pro m².

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 m², neue Eigentumswohnungen von Bauträgern rund 4.000 Euro pro m². 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 m² 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 m². Für exklusive Penthouse-Wohnungen in Bestlagen sind im Schnitt rund 15.000 Euro pro m² zu erzielen.“

Die Nachfrage nach Baugrundstücken bleibt weiterhin ungebrochen. Je nach Lage ist mit Preisen zwischen 200 bis 1.000 Euro pro m² 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 Finanzierungsengpässe 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 m², *„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 m².

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 m² 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.

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

Presseinformation



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



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

Bildtext: *„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.

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