



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-Stocklerl 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.



SALZBURG

PROGNOSE Immobilienmarkt Salzburg 2023

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

Generell

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

Mietwohnungen

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

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

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

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

Eigentumswohnungen

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

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

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

Wochenendhäuser

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



Baugrundstücke

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

Einfamilienhäuser

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

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

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

KOMMENTAR Salzburg, Stadt

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

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

Für 2023 erwartet der Immobilienexperte eine bessere Finanzierungssituation für Immobilienkäufer.

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

Je nach Zustand, Lage und Attraktivität ist bei gebrauchten Eigentumswohnungen mit Preisen ab 4.500 bis 5.500 Euro pro m² zu rechnen, bei neuen Eigentumswohnungen mit einem Preis ab 7.500 Euro pro m². *„Auch die hohen Baukosten treiben die Preise bei neuen Eigentumswohnungen in die Höhe“*, so der Immobilienexperte. Wohnungen ohne Balkon oder Garten sind seit Covid-19 schwerer zu verkaufen. Die Preise von Luxusimmobilien hängen stark von der Lage ab, sind aber 2022 weiter gestiegen.

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

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



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

KOMMENTAR Salzburg, St. Johann

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

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

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

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

Bei Neuwohnungen liegt der Preis aufgrund der gestiegenen Baukosten zwischen 6.000 bis 7.500 Euro pro m². *„Auf diesem Niveau wird es schwieriger das Objekt zu verkaufen“,* erklärt Maurer. *„Auch Eigentumswohnungen, die vor zehn Jahren errichtet wurden, kosten heute mehr als bei ihrer Fertigstellung.“*

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

Nach Baugrundstücken besteht im Pongau weiterhin rege Nachfrage.

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

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



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

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



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

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

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