



Erstes Halbjahr 2018: Gesamtüberblick über den österreichischen Einfamilienhausmarkt

Einfamilienhaus-Preise um +6,1% gestiegen, im 5-Jahresvergleich +27,1%

Ein Fünftel mehr Einfamilienhaus-Verkäufe, steigender Verkaufswert (+24,4%)

- Typischer Einfamilienhaus-Preis liegt österreichweit bei 236.898 Euro
- Steigende Preise in allen Bundesländern außer in Tirol
- Die teuersten Bundesländer: Wien vor Tirol, Vorarlberg überholt Salzburg
- Teuerstes Pflaster auf Bezirksebene ist der Bezirk Kitzbühel: Im Schnitt 1,3 Mio. Euro für ein Einfamilienhaus, gefolgt von Innsbruck Stadt mit 1,0 Mio. Euro, der Stadt Salzburg mit 718.013 Euro und Wien mit 585.037 Euro
- 28% aller gehandelten Einfamilienhäuser stehen in Niederösterreich
- Landeshauptstädte: beim Preis Innsbruck vor Salzburg, Wien, Bregenz, Linz und Graz
- Alle Zahlen über Anzahl der Verkäufe, typischer Preis und Fünf-Jahresvergleich auf Bezirksebene auf remax.at/presse/immospiegel abrufbar
- Grafiken und Fotos unter remax.at/presse/presseaussendungen

Amstetten, am 2. Oktober 2018: Nach einem leichten Durchhänger 2017 steigt der Einfamilienhausmarkt im ersten Halbjahr 2018 auf ein neues All-Time-High: Ein Plus von +19,9% zum Vorjahr und +12,5% zum bisherigen Rekordjahr 2015 zeigt der aktuelle RE/MAX ImmoSpiegel. Das bedeutet im Fünf-Jahresvergleich eine Steigerung bei den gehandelten Einfamilienhäusern von +52,2%.

5.919 Einfamilienhäuser, um +983 mehr als von Jänner bis Juni 2017, wechselten im amtlichen Grundbuch die Eigentümer. Die Käufer bezahlten dafür in Summe 1,66 Mrd. Euro, um 325 Mio. Euro (+24,4%) mehr als im Vergleichszeitraum 2017.

Das meldet RE/MAX, Österreichs größtes Immobilien-Experten-Netzwerk, im RE/MAX ImmoSpiegel für das Halbjahr 2018. Diese Statistik-Daten beruhen auf der Gesamtauswertung aller Immobilien-Kaufverträge, die im amtlichen Grundbuch im ersten Halbjahr



2018 neu eingetragen, also verbüchert wurden, und von IMMOUnited, den Experten für Immobiliendaten, ausgelesen und als Kaufvertragssammlung veröffentlicht werden.

Der Kaufpreis im Österreichschnitt und somit der Gegenwert für ein Einfamilienhaus lag heuer typischerweise bei 236.898 Euro und damit um +6,1% höher als im ersten Halbjahr 2017. *„Dieser Preisanstieg liegt damit deutlich unter dem des Vorjahres. Es besteht zwar weiterhin eine sehr gute Nachfrage, aber im Gegensatz zum Vorjahr hat sich die Angebotssituation für Einfamilienhäuser in vielen Regionen leicht entspannt. Die aktuell noch immer einmalig niedrigen Kreditzinsen werden genutzt und in optimale Lebensqualität investiert. Denn ein eigenes Haus ist noch immer der Wohntraum der meisten Österreicherinnen und Österreicher“*, sagt der Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA.

NIEDERÖSTERREICH:

Größter Markt, spürbar steigende Preise

Niederösterreich verbuchte mit 1.662 Einfamilienhauskäufen einen neuen Rekord. Die Steigerung von +6,1% lag aber deutlich unter denen der restlichen Bundesländer. Dort waren Wachstumsraten zwischen +18% und +48% angesagt. Trotzdem liegt Niederösterreich im Fünf-Jahresvergleich mit der dritthöchsten Steigerungsrate hinter Wien und Burgenland bei +57,2%. So kommt es, dass der Österreich-Anteil von Niederösterreich am Einfamilienhausmarkt von 32% auf 28% gesunken ist. Trotzdem: Wien setzt, gemeinsam mit dem Burgenland, Salzburg, Tirol und Vorarlberg, weniger Einfamilienhäuser um als Niederösterreich.

Der Gesamtwert der im ersten Halbjahr 2018 verbücherten niederösterreichischen Einfamilienhäuser beträgt 363 Mio. Euro. Dieser Wert bedeutet um +17,1% mehr als 2017 und mehr als doppelt so viel wie vor 5 Jahren (+107,7%).

Bezirk Gänserndorf mit den meisten Verkäufen in Niederösterreich

Die meisten Einfamilienhäuser im ersten Halbjahr 2018 wurden im Bezirk Gänserndorf verbüchert, nämlich 180 Stück. 140 neue Einfamilienhauseigentümer waren es in Wiener Neustadt (Stadt & Land), 135 in Baden, 122 in St. Pölten Land, 111 in Mistelbach, 108 in Bruck und 101 in Neunkirchen.



Wohnung in Wien teurer als Einfamilienhaus in Niederösterreich

Wie aus den Gesamtdaten zu erwarten war, sind die Preise in Niederösterreich ungewöhnlich stark gestiegen, nämlich um +11,9% auf 199.256 Euro für ein typisches Eigenheim. Trotz dieses deutlichen Sprungs zeigt sich die Fünf-Jahres-Wertentwicklung mit +32,8% deutlich moderater. Eine Wohnung in Wien ist demzufolge um +22.000 Euro teurer als ein Haus im Grünen in Niederösterreich. Dass dies nicht für Einfamilienhäuser im Viertelstunden-Umkreis von Wien gilt, soll allerdings nicht unerwähnt bleiben, denn je kürzer die Anfahrtszeit nach Wien, desto höher sind meistens die Preise.

Ein Viertel aller verkauften Einfamilienhäuser in Niederösterreich kostete weniger als 100.000 Euro (+17,6%), ein Viertel allerdings auch mehr als 290.000 Euro (+11,5%).

Mödling ist Spitze

Die Spitze der typischen Preise für Niederösterreichs Einfamilienhäuser führt der Bezirk Mödling mit 419.784 Euro (-6,4%) an, quasi in einer eigenen Klasse. Denn der Bezirk Tulln, der erstmals auf Rang 2 liegt und Korneuburg (281.862 Euro, +9,0%) und Baden (279.198 Euro, +1,4%) überholt hat, liegt mit seinen 292.646 Euro (+20,3%) pro Einfamilienhaus deutlich darunter. Der Preisabstand zwischen Mödling und der Dreiergruppe Tulln, Korneuburg bzw. Baden beträgt rund 130.000 Euro – um diese Differenz kann man sich im Waldviertel, genauer gesagt im Bezirk Waidhofen/Thaya, schon zwei Häuser kaufen.

Auf Rang 5 folgt der Bezirk Bruck/Leitha mit 241.495 Euro pro Einfamilienhaus, dahinter St. Pölten Land mit 227.745 Euro. Weitere 20.000 Euro billiger sind die Einfamilienhäuser im Bezirk Wiener Neustadt (Stadt & Land) mit 207.473 Euro. Knapp über der 200.000-er Euro Schwelle liegen auch Gänserndorf (201.295 Euro) und die Landeshauptstadt. St. Pölten ist zwar mit dem Zug keine halbe Stunde von Wien entfernt, aber trotzdem mit rund 200.000 Euro je Einfamilienhaus unter den Landeshauptstädten nur um +0,7% teurer als die billigste, nämlich Eisenstadt. Scheibbs mit 196.321 Euro und Amstetten inkl. Waidhofen/Ybbs mit 190.826 liegen in ähnlichen Preisregionen.

Schnäppchenmarkt Waldviertel

Im Bezirk Krems dagegen, landschaftlich wunderbar gelegen, kostet ein Einfamilienhaus im Schnitt von Stadt und Land nur 163.194 Euro, ähnlich wie im Bezirk Melk (161.878 Euro). Weiter unten in der Preisskala finden sich die Bezirke Lilienfeld (rund 155.000 Euro), Neunkirchen (148.262 Euro), Hollabrunn (113.613 Euro) und Mistelbach (112.964 Euro). Danach wieder ein Preissprung zu den Bezirken Horn (97.868 Euro) und Zwettl (90.197



Euro). Die blau-gelben Schnäppchen finden sich in den Bezirken Gmünd (78.450 Euro) und Waidhofen/Thaya mit 65.191 Euro. Die Preisspreizung in Niederösterreich ist demzufolge so hoch wie in keinem anderen Bundesland: Um den Preis von einem Haus im teuersten Bezirk Mödling bekommt man im günstigsten Bezirk Waidhofen/Thaya eine halbe Straßenseite mit 6½ Einfamilienhäusern.

In vier Bezirken gingen die Preise nach unten: am stärksten in Mödling (-6,4%), aber auch in St. Pölten Land (-3,7%), Krems (-3,2%) und Mistelbach (-1,5%). Alle anderen Bezirke zeigen steigende Preistendenzen beginnend bei Neunkirchen mit +0,3% bis zu Scheibbs und Melk mit über +40%. Es ist davon auszugehen, dass sich die Preise in Melk und Scheibbs bis Jahresende wieder einpendeln und in Richtung mehrjährigen Schnitt weiterentwickeln.

Im Fünf-Jahresvergleich haben die Einfamilienhaus-Preise in Niederösterreich um +32,8% zugelegt.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf remax.at/presse/immospiegel/haeuser#niederoesterreich.

STEIERMARKE:

Anzahl der Verkäufe explodiert

Mit 1.183 neu verbücherten Einfamilienhäusern haben die Steirer auch heuer wieder Oberösterreich hinter sich gelassen und den Abstand vergrößert. Der steirische Einfamilienhaus-Markt explodierte laut den RE/MAX-Experten im ersten Halbjahr 2018 fast um ein Drittel (+32,8%), dagegen legte der oberösterreichische „nur“ um ein Viertel (+25,6%) zu. Im Vergleich zu 2013 und 2014 bedeutet das in der Steiermark eine um die Hälfte größere Handelstätigkeit.

In Summe bezahlten die Käufer für die Einfamilienhäuser 249 Mio. Euro, dies entspricht einem Wertanteil von 15,0% aller in Österreich gehandelten Einfamilienhäuser.

In allen Bezirken mehr Einfamilienhausverkäufe

Während in der Landeshauptstadt mit 144 Einfamilienhäusern nur um +5,1% mehr als im Jahresvergleich verkauft wurden, waren es im Bezirk Graz-Umgebung in Summe 207 bzw. +25,5%. Weil aber alle anderen Bezirke zumindest zweistellig zugelegt haben, haben Graz und Umgebung etwas an Gewicht verloren. Der Anteil der verkauften Einfamilienhäuser in



Graz Stadt und Umgebung am steirischen Gesamtmarkt ging von 33,9% auf 29,7% zurück und der Wertanteil von 47,8% der Landessumme auf 43,3%.

Der Bezirk Hartberg liegt mit 109 Einfamilienhaus-Verbücherungen im ersten Halbjahr (+118,0%) weit über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres, aber nur +20% über 2014 und liefert sich mit Leibnitz mit 107 und dem Bezirk Südoststeiermark mit 104 verkauften Einfamilienhäusern ein knappes Rennen um den dritten Podestplatz. Österreichs flächengrößter Bezirk, Liezen, verbucht 96 Einfamilienhauskäufe, Bruck-Mürzzuschlag 82, Deutschlandsberg 73, Voitsberg 64, Murtal 61, Leoben und Weiz je 60 und Murau 16.

Einfamilienhauspreise in der Steiermark: Plus 5% im Vergleich zum Vorjahr

Ein steirisches Einfamilienhaus kostete den Käufern im ersten Halbjahr 2018 im Schnitt 193.335 Euro und damit im Jahresvergleich um +5,0% bzw. im Fünf-Jahresvergleich um +23,8% mehr.

Am teuersten war ein Einfamilienhaus in der Landeshauptstadt mit im Schnitt 353.428 Euro (+13,9%). Damit liegen die Grazer Preise unter jenen von Innsbruck, Salzburg, Wien, Bregenz und Linz, aber über allen anderen Landeshauptstädten. Graz-Umgebung liegt bei 252.865 Euro je Einfamilienhaus (+9,2%). Die Dreiergruppe Liezen mit 187.458 Euro je Einfamilienhaus, Voitsberg mit 185.416 Euro und Leibnitz mit 183.567 Euro fast ex aequo auf Platz 3 aber doch mit einem großen Abstand zu den Preisen in und um die Landeshauptstadt. In Deutschlandsberg war ein Einfamilienhaus jeweils 168.694 Euro wert, in Murau rund 165.000 Euro, in Weiz 152.278 Euro und in Hartberg-Fürstenfeld 150.764 Euro. Den Abschluss im Reigen bilden die Einfamilienhauspreise im Bezirk Südoststeiermark (143.211 Euro), Murtal (142.093 Euro), Bruck-Mürzzuschlag (137.753 Euro) und Leoben mit 131.166 Euro. Somit bekommt man um den Wert von einem Einfamilienhaus in Graz 2,7 Einfamilienhäuser im günstigsten Landbezirk Leoben.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf remax.at/presse/immospiegel/haeuser#steiermark.



OBERÖSTERREICH:

stabile Preise aber deutlich mehr Verkäufe

Ein Viertel mehr verkaufte Einfamilienhäuser im Jahresvergleich und damit so viel wie noch nie zuvor! Das ist das Rekordergebnis an Einfamilienhauskäufen in Oberösterreich in Zahlen: 1.051 im ersten Halbjahr 2018, um +214 Einheiten oder +25,6% mehr als zuletzt. Damit hat Oberösterreich seinen 3. Platz im Bundesländerranking gut behauptet, denn Kärnten, die Nummer 4, meldet nur gut halb so viele Verbücherungen. Der Gesamt-Verkaufswert legte im Jahresvergleich von 197 Mio. Euro auf 256 Mio. Euro. (+29,8%) zu.

Nach den Berechnungen der RE/MAX-Experten liegt der typische Preis für ein Einfamilienhaus in Oberösterreich bei 225.469 Euro und damit nur um +0,5% über 2017. *„Trotz dieser enormen Mengensteigerung in Oberösterreich ging der typische Verkaufspreis für den Wohntraum im Grünen nur unmerklich nach oben. Offensichtlich stand der sehr guten Nachfrage in Oberösterreich ein entsprechend großes Angebot gegenüber“, sagt Mag. Anton Nennung, RE/MAX Austria.*

Auch der Fünf-Jahresvergleich mit +26,7% fällt wesentlich moderater aus als in den meisten anderen Bundesländern.

Braunau wieder hinter Linz-Land und Wels

Linz verzeichnet die wenigsten Einfamilienhaus-Verkäufe (30) aber die höchsten Preise (398.947, +12,4%), Linz-Land dagegen mit 113 Verkäufen die meisten – um durchschnittlich 289.217 Euro (+2,2%).

Wels (Stadt & Land) folgt mit 105 Häusern um durchschnittlich 256.548 Euro (+0,6%).

Urfahr-Umgebung liegt mit 248.334 Euro (-4,7%) preislich knapp darunter, mengenmäßig bei 63 Einheiten.

Der Bezirk Gmunden folgt mit 246.947 Euro je Einfamilienhaus, die 92 verkauften Einfamilienhäuser ergeben Rang 5 im oberösterreichischen Bezirks-Ranking. Ziemlich genau 233.000 Euro kostete ein Einfamilienhaus im Bezirk Eferding bzw. im Bezirk Perg, dagegen 227.161 Euro im mit 97 Einfamilienhäusern mengenmäßig drittstärksten Bezirk Braunau. Vöcklabruck bei der Menge wie beim Preis dicht dahinter: 96 Häuser zu je 213.737 Euro. An der Grenze zu Niederösterreich im Bezirk Steyr Land und der Statutarstadt Steyr wurden 76 Einfamilienhäuser verkauft, Preis im Schnitt jeweils 211.454 Euro. Für die 41 Einfamilienhäuser im Bezirk Kirchdorf wurden statistisch jeweils 204.702 Euro bezahlt, für die 46 in Freistadt jeweils 185.494 Euro. Je 60 Verbücherungen wurden in den Bezirken



Ried im Innkreis und Grieskirchen getätigt, die Preise für ein typisches Einfamilienhaus lagen bei 183.522 Euro in Ried und 177.608 Euro in Grieskirchen. Es folgten der Bezirk Schärding mit 44 Einheiten um jeweils 161.390 Euro und der Bezirk Rohrbach mit 58 verkauften Einfamilienhäusern zu je 158.998 Euro.

Zehn von sechzehn Bezirks-Preis-Tendenzen zeigen mehr oder weniger stark nach oben: Braunau (+11,7%), Eferding (+24,5%), Freistadt (+16,6%), Grieskirchen (+24,5%), Kirchdorf (+8,1%), Linz, (+12,4%), Linz-Land (+2,2%), Perg (+1,7%), Schärding (+11,8%) und Wels (+0,6%).

Nach unten zeigt das Preisbarometer in Gmunden (-16,6%), Ried (-5,3%), Rohrbach (-2,9%), Stadt und Land Steyr (-3,3%), Urfahr-Umgebung (-4,7%) und Vöcklabruck (-7,2%).

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

remax.at/presse/immospiegel/haeuser#oberoesterreich.

KÄRNTEN:

deutlich mehr Einfamilienhaus-Verkäufe

Kärnten verbüchert im ersten Halbjahr 2018 die stolze Zahl von 545 Einfamilienhäusern, um +21,1% mehr als im ersten Halbjahr 2017 und mehr als jemals zuvor, sogar um +20 mehr als im bisherigen Rekordjahr 2015.

Mit Ausnahme von Stadt und Land Villach (-4,3%) wurde in allen Bezirken mehr Einfamilienhäuser gehandelt als zuletzt, ja sogar in der Regel neue Allzeitrekorde aufgestellt. Einzig Feldkirchen und Völkermarkt, beide mengenstärker als im Vorjahr, hatten in der Historie schon einmal noch größere Verkaufsmengen in der Statistik. Besonders hervorzuheben sind der Bezirk Spittal/Drau mit der größten Verkaufszahl (105) in Kärnten und dem höchsten Wachstum (+69,4%) und der Bezirk Hermagor mit einer Steigerung von 6 auf 25 verkaufte Häuser.

„Die landschaftliche Schönheit, das kulturelle Angebot und der Ganzjahreswohnerwert im Bezirk Spittal sind perfekt, aber das Preisniveau ist doch noch geringer als in Klagenfurt, Villach und den dazugehörigen Land-Bezirken. Die bunte Geografie des Bezirks mit Landgemeinden und Bergdestinationen, Seen-Regionen und stadtnahen Wohngebieten bieten ein breites Angebot an Einfamilienhäusern. Das ist – neben dem aktuell guten Angebot – sicherlich mit ein Grund für die steigenden Verkaufszahlen bei Einfamilienhäusern. Wer jedoch unter 250.000 Euro fündig werden möchte, muss aufgrund



der sehr guten Nachfrage schnell sein“, erklärt Susanne Pertl von RE/MAX Impuls in Seeboden.

Dem Verkaufswert nach liegt Kärnten mit 116 Mio. Euro auf Rang 7, wieder hinter Salzburg aber vor Vorarlberg und dem Burgenland. Die Wertsteigerung aller Kärntner Einfamilienhausverkäufe betrug 24 Mio. Euro oder +25,7%.

Kärntner Preistendenz: je nach Bezirk sehr unterschiedlich

4 Bezirke zeigen laut RE/MAX-Experten kräftige Preisanstiege, 5 dagegen liegen unter dem Vorjahr.

Der Bezirk Feldkirchen verbücherte ein Einfamilienhaus im Durchschnitt jeweils um 232.228 Euro, um +10,6% teurer als im Vorjahr, Spittal um 204.146 Euro und St. Veit um 175.169 Euro, beide um +29% teurer als zuletzt. Villach ist mit +9,3% noch vergleichsweise bescheiden im Wertzuwachs, mit 224.825 Euro aber auf Rang 3 im Kärntner Bezirksranking.

Die Landeshauptstadt Klagenfurt schreibt den höchsten Einfamilienhaus-Preis in die Kärntner Kaufverträge: jeweils 256.336 Euro, das ist allerdings um -2,9% weniger als zuletzt. Klagenfurt-Land liegt mit 211.010 Euro deutlich darunter, in der Preistendenz aber positiver: -1,6%. Für den Bezirk Völkermarkt ergibt sich aus den Berechnungen des RE/MAX ImmoSpiegels ein Kaufpreis von 148.943 (-4,7%) und für Wolfsberg 144.427 Euro (-7,0%). Hermagor lag heuer im ersten Halbjahr bei rund 160.000 Euro pro Einfamilienhaus.

Im Fünf-Jahresvergleich für Einfamilienhäuser lautet die Preissteigerung für das Bundesland Kärnten +20,5%.

Die Zahlen aller Bezirke finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/haeuser#kaernten.

BURGENLAND:

mit höchster Preissteigerung im Fünf-Jahresvergleich

Exakt 396 Einfamilienhäuser ist die Registrierungs-Ausbeute der burgenländischen Grundbücher im ersten Halbjahr 2018, eine Steigerung von +19,6% und damit knapp am Bundesschnitt. Die burgenländischen Anteile am nationalen Einfamilienhauskuchen blieben zum Vorjahreszeitraum unverändert: 6,7% der nationalen Einfamilienhaus-Verkaufsmenge und 3,5% des österreichischen Einfamilienhaus-Investments.



Der Preis pro pannonischem Einfamilienhaus lag bei 138.158 Euro und damit um -42% unter dem Bundesschnitt. Aber das Burgenland holt kontinuierlich auf: Denn vor 5 Jahren kostete ein Haus nur die Hälfte des Bundesschnitts. Die Preissteigerung im Fünf-Jahresvergleich ist im Burgenland auch die höchste im ganzen Bundesgebiet, nämlich +47,5%.

Oberwart vor Eisenstadt

Güssing mit 60 Häusern und Mattersburg mit 42 liegen zum Halbjahr mit -3,2% und -26,3% noch hinter den Vorjahrmengen, aber alle anderen Bezirke um mindestens ein Fünftel über dem Vorjahr: Jennersdorf verbüchert 38 neue Eigentümer (+40,7%), Oberpullendorf 45 (+32,4%), Neusiedl 60 (+20,0%), Eisenstadt und Umgebung samt Rust 61 (+41,9%) und Oberwart als Spitzenreiter 90 (+55,2%).

Landeshauptstadt doch wieder vor See

Seit 2009 wechselt in den Halbjahresauswertungen Jahr für Jahr die Führungsposition bei den Einfamilienhauspreisen zwischen Neusiedl und Eisenstadt. Während im Vorjahr Neusiedl den Preisreigen angeführt hat, ist es heuer wieder die Landeshauptstadt samt Eisenstadt Umgebung. Dies auch deshalb, weil der Einfamilienhaus-Wert in Eisenstadt um +9,6% zugelegt hat und in Neusiedl nach dem Ausreißer im Vorjahr wieder um -14,4% zurückgefallen ist.

„Es ist kurios, dass die Höchstpreise für Einfamilienhäuser im Jahrestakt zwischen Neusiedl und Eisenstadt pendeln. Ein Jahr ist es die Einmaligkeit des Sees und seine touristische Hochburg in und um Neusiedl, das andere Jahr wieder der Bonus einer Landeshauptstadt mit ihren vielfältigen Verwaltungseinrichtungen, die den Ausschlag geben. Unbestritten ist auf jeden Fall, dass das Haus im Grünen im Burgenland ein immer stärkerer Wirtschaftsfaktor wird und ständig an Wert gewinnt,“ erklärt Mag. Daniela Weiß, RE/MAX P&I in Neusiedl, Eisenstadt und Bruck/Leitha.

199.891 Euro war den Käufern in und um Eisenstadt ein Einfamilienhaus wert, 180.864 Euro waren es im Bezirk Neusiedl am See, 176.511 Euro (+21,7%) in Mattersburg, 115.626 Euro (+24,1%) in Jennersdorf, 112.953 Euro (+30,0%) im Bezirk Güssing, in Oberpullendorf 105.189 Euro (+16,6%) und in Oberwart 101.251 Euro (+2,9%) je Einfamilienhaus.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf remax.at/presse/immospiegel/haeuser#burgenland.



TIROL:

Kitzbühel bei der Anzahl der Verkäufe und bei Preis an der Spitze

Zum dritten Mal seit dem Start des RE/MAX ImmoSpiegels meldet Tirol mehr als 300 verbücherte Einfamilienhäuser im Halbjahr. 2010 waren es 306 Liegenschaften, 2015 dann 320 und heuer sogar 355. Das entspricht einem Zuwachs zum Vorjahr von +18,7% und bringt in der Bundesländerwertung den 6. Rang.

Beim Wert dieser Einfamilienhausverkäufe sieht die Sache anders aus: 241 Mio. Euro, um +2,8% mehr als 2017, bedeuten Rang 4, hinter Oberösterreich und der Steiermark, die heuer knapp vorbeigezogen sind.

Aus diesen Zahlen lässt sich leicht ableiten, dass die Tiroler Einfamilienhäuser erstens wesentlich teurer sind als der Bundesschnitt und zweitens heuer billiger gehandelt wurden als zuletzt.

Nur Wien ist teurer

Im Durchschnitt war ein zwischen Jänner und Juni 2018 in Tirol verbüchertes Einfamilienhaus 520.751 Euro wert, rund 1,3 mal so viel wie eines im Bundesland Salzburg oder in Vorarlberg und 3,8 mal so viel wie im Burgenland, allerdings um 11% billiger als in Wien.

Kitzbühel: doppeltes Schwergewicht

Auch wenn der typische Preis eines Innsbrucker Einfamilienhauses erstmals knapp über einer Million Euro liegt, die 11 Einheiten fallen statistisch nicht sonderlich ins Gewicht. Jedoch die 83 Einfamilienhäuser im Bezirk Kitzbühel um jeweils mehr als 1,3 Mio. Euro, sie treiben den Bundesländerwert enorm nach oben. Da nützt es wenig, wenn der Kitz-Schnitt von 1,62 Mio. Euro auf 1,30 Mio. Euro um -19,7% gesunken ist. Nach dem phänomenalen Ausreißer 2017 ist der heurige Kitzbüheler Marktpreis für Einfamilienhäuser immer noch der zweit teuerste der Geschichte, +13,3% über 2016 und +68,2% über dem Wert vor 5 Jahren.

„Für viele Einheimische ist aufgrund der Preise auch außerhalb der Stadt Kitzbühel der Traum vom eigenen Einfamilienhaus schwerer erschwinglich. Die gesteigerte Nachfrage und der Preisdruck sind sehr groß, da sich die Region immer mehr als Ganzjahres-Touristendestination entwickelt“, so Christian Pfurtscheller, MBA, Geschäftsführer von RE/MAX Premium in Kitzbühel.



Kitzbüchel hat aber nicht nur den höchsten Preis, sondern auch die größte verkaufte Menge im Bundesland.

Innsbruck-Land nicht mehr Einfamilienhausmarkt Nr. 1

Erstmals seit 2012 liegt Innsbruck Land mengenmäßig auf Rang 2 mit 75 neu verbücherten Einfamilienhäusern. Schwaz folgt mit 48, Kufstein mit 43, Lienz-Osttirol mit 33, Imst und Reutte jeweils mit 22 und Landeck noch mit 18. Außer in Imst und in Innsbruck wurden in allen Bezirken mehr Einfamilienhäuser als im Vergleichszeitraum des Vorjahres verkauft.

5 von 9 Bezirken mit Preissteigerungen

Die typischen Preise für Einfamilienhäuser gingen wie erwähnt in Kitzbüchel und Innsbruck durch die Decke. Dagegen lagen sie in Kufstein bei 481.155 Euro (+6,2%), in Schwaz bei 421.269 Euro (+12,6%), in Innsbruck-Land bei 409.931 Euro (-10,5%) und in Lienz bei 228.377 Euro (+2,9%). Aufgrund der geringeren Mengen sind die Statistikwerte in den anderen Bezirken weniger aussagekräftig: Imst landet bei rund 305.000 Euro, Landeck bei 230.000 Euro und Reutte bei zirka 320.000 Euro pro Einfamilienhaus.

„Das Angebot an Einfamilienhäusern ist in Innsbruck generell gering und auch in Innsbruck-Land zu wenig. Günstige Einfamilienhäuser sind Mangelware. In der Stadt ist der Kauf eines Einfamilienhauses ohnedies außer jeder Reichweite, aber auch in Innsbruck-Land kann sich die überwiegende Mehrzahl der Bevölkerung ein Haus im Grünen nicht mehr leisten. Nach den wenigen verkaufbaren Einfamilienhäusern in der Stadt besteht – Preis hin oder her – zwar dennoch ein starkes Interesse. Allerdings ist die Bereitschaft, ein Einfamilienhaus dann doch um jeden Preis zu kaufen, mittlerweile sehr gering. Meist ist bei einem gebrauchten Einfamilienhaus ein Kompromiss zu machen und sind allenfalls noch Umbauarbeiten einzurechnen. Dann stellt sich oft die Frage, ob nicht Grundstücks-Kauf und Bauen nach eigenen Vorstellungen gleich wirtschaftlicher ist“, sagt Arno Wimmer von RE/MAX Immoreal in Innsbruck.

Im Fünf-Jahresvergleich sind die Preise in Tirol um +41,1% gestiegen, im Bezirk Kitzbüchel um 68,2% und in Innsbruck haben sie sich fast verdoppelt.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf remax.at/presse/immospiegel/haeuser#tirol.



SALZBURG:

Neuer Rekord bei der Anzahl an verkauften Einfamilienhäusern

Für das Bundesland Salzburg ermittelten die RE/MAX-Experten für das erste Halbjahr 2018 die Verbücherung von 290 Einfamilienhäusern, um +26,1% oder 60 Einheiten mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum 2017. Der Gegenwert belief sich in Summe auf 130 Mio. Euro, um +26,2% mehr als zuletzt. Damit rangiert Salzburg mengenmäßig auf Platz 7 und wertmäßig auf Platz 6 der Bundesländerliste.

Beim typischen Preis rangieren die Salzburger hinter Wien und Tirol auf Rang 4, denn Vorarlberg ist heuer knapp vorbeigezogen. Für ein typisches Salzburger Haus im Grünen legten die Käufer 411.281 Euro auf den Tisch, um +3,5% mehr als 2017.

Die Mengensteigerung kam vor allem aus dem Flachgau (+22 Einfamilienhäuser auf 97), dem Tennengau (+17 auf 37) und dem Pinzgau (+13 auf 69 Häuser). Der Pongau trug noch +10 Verbücherungen (in Summe 41) bei, „die Stadt“ +3 (auf 34). Der Lungau konnte sein Rekordergebnis von 2017 nicht wiederholen und lag bei 12 (-5).

„Noch nie wurden im Halbjahr in Salzburg so viele Einfamilienhäuser verbüchert. In den Jahren 2015 und 2010 lag die Anzahl der Verbücherungen mit jeweils 283 knapp aber doch unter dem heurigen Rekordwert. Man sieht, dass in beinahe allen Landesteilen der Bedarf nach Einfamilienhäusern steigt“, so Rudolf Egger von RE/MAX Servus in Salzburg und RE/MAX Spirit in St. Johann.

Der Traum von einem Einfamilienhaus in der Festspielstadt war den Käufern heuer im Schnitt 718.013 Euro wert, um -2,2% weniger als 2017. Im Bezirk Salzburg Umgebung reichten typischerweise 56% dieses Wertes, nämlich 399.865 Euro für ein Eigenheim im Grünen. Die Wertentwicklung war dort mit +8,6% positiver. In den anderen Landesteilen dagegen erreichten die Preise nicht das Vorjahresniveau: Zell/See meldet den zweithöchsten Wert der Geschichte: 391.361 Euro, aber minus 1,5%. St. Johann liegt mit 328.853 Euro hinter 2016, 2015 und 2012: (-15,0% zu 2017). Tamsweg rangiert zum Halbjahr noch bei rund 250.000 pro Eigenheim.

Ein Sonderfall ist der Bezirk Hallein: Er verzeichnet die höchste prozentuelle Mengensteigerung, nämlich +85%, also fast eine Verdoppelung. Die Preise haben im Durchschnitt um +55% auf 453.578 Euro angezogen. Beides deutet auf Neubauten hin, bei denen die Käufer nicht nur das Haus, sondern auch das Grundstück vom Bauträger miterworben haben.



Im Fünf-Jahresschnitt hat sich die Transaktionsmenge im Bundesland Salzburg um +46,5% erhöht. Der Durchschnittspreis ist im selben Zeitraum nur um +18,4% gestiegen, weil 2013 das drittteuerste Einfamilienhausjahr in Salzburg war.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf remax.at/presse/immospiegel/haeuser#salzburg.

VORARLBERG:

Einfamilienhaus-Verkäufe: erstmals 100 Mio. Euro Verkaufswert

Vorarlberg hat den Rekord-Einbruch am Einfamilienhaus-Markt von 2017 mehr als nur überwunden: 232 verbücherte Häuser sind um +75 mehr als im Vorjahr und ein Plus von 47,8%. Kein anderes Bundesland hat nur annähernd so eine Steigerungsrate aufzuweisen.

Der Boom umfasst alle Bezirke: 46 Einfamilienhäuser in Bludenz (+2,2%), 54 in Dornbirn (+80,0%), 62 in Feldkirch (+72,2%) und 70 in Bregenz (+52,2%).

„Während wir im letzten Jahr aufgrund des geringen Angebotes einen regelrechten Einbruch bei den Verkaufszahlen zu verzeichnen hatten, haben wir heute mehr Einfamilienhaus-Verkäufe als in den Jahren zuvor. Man sieht, wie volatil und sensibel der Markt im Ländle ist“, so Reinhard Götze, Geschäftsführer von RE/MAX Immowest in Vorarlberg.

Außer in Bludenz überall neue Rekordpreise

Erstmals einen Durchschnittspreis über der 400-Tausender-Grenze pro Einfamilienhaus zeigt der RE/MAX ImmoSpiegel für Vorarlberg im Halbjahr 2018. Das schlägt sich auch im Gesamtverkaufswert nieder: Zum ersten Mal 100 Mio. Euro im Halbjahr. Zum Vergleich: 2017 lag der Halbjahres-Transaktionswert für Einfamilienhäuser bei 67 Mio. Euro und im bisherigen Rekordjahr 2015 bei 81 Mio. Euro.

Die Preise in den einzelnen Vorarlberger Bezirken waren so homogen wie in keinem anderen Bundesland: Während andere Bundesländer zwischen dem teuersten und dem billigsten Bezirk Preisspreizungen von 1:2 im Burgenland oder 1:2,5 in Oberösterreich und 1:2,7 in der Steiermark aufweisen – von Niederösterreich mit 1:6,7 ganz zu schweigen - liegt dieser Homogenitätsindikator in Vorarlberg bei 1:1,4.



Der günstigste Vorarlberger Bezirk für ein Haus im Grünen war im ersten Halbjahr Bludenz mit 326.153 Euro pro Haus. Nach einem Rückgang um -9,5% vom Rekordniveau 2017 ist dies der zweithöchste Bludener Preis seit Beginn der Aufzeichnungen.

Feldkirch kommt mit einem Plus von +6,7% auf 416.768 Euro; Dornbirn auf 438.700 Euro, um 0,5% über dem Vorjahr. Der Spitzenreiter ist erwartungsgemäß Bregenz mit 453.368 Euro und einem stolzen Plus von +25,2%. Somit kostet ein Bregenzer Haus um +39% mehr als ein Bludener. Alle 4 Bezirke sind unter den Top 20 Bezirken in Österreich. Ein Ausweichen in einen billigeren Bezirk wie in allen anderen Bundesländern ist in Vorarlberg nicht möglich.

Im Fünf-Jahresvergleich summieren sich Preis- und Wertsteigerungen für Vorarlberger Einfamilienhäuser auf +46,2%. Das ist nach dem Burgenland der höchste Wert unter den 9 Bundesländern.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf remax.at/presse/immospiegel/haeuser#vorarlberg.

WIEN

Preis für ein typisches Einfamilienhaus bei 585.000 Euro

In der Bundeshauptstadt Wien wurden 2018 im ersten Halbjahr 205 Einfamilienhäuser verbüchert, weniger als in jedem anderen Bundesland, aber um 31 Liegenschaften oder +17,8% mehr als 2017. Als Gesamtverkaufswert stand die Summe von 146 Mio. Euro in den Büchern, um +40,6% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Nennenswerte Verkaufsmengen an Einfamilienhäusern erreichten nur die Bezirke Donaustadt (63), Floridsdorf (36), Liesing (22), Penzing (20) und Favoriten (14).

Die Preise lagen in der Donaustadt bei 492.116 Euro (+20,3%) und in Floridsdorf bei 520.780 Euro (-10,8%), in Liesing und Penzing bei rund 490.000 Euro.

Über alle Bezirke hinweg ergibt sich aus der Gesamtmenge der 205 Verbücherungen ein typischer Mittelpreis von 585.037 Euro, das ist um +14,0% mehr als im Vergleichszeitraum zuvor und ein neuer Höchstwert.

Im Fünf-Jahresvergleich sind die Einfamilienhauspreise in Wien im Durchschnitt um +37,0% nach oben gegangen.



Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf remax.at/presse/immospiegel/haeuser#wien.

Einfamilienhäuser im Internet: STATUS QUO und PROGNOSE:

Derzeit werden laut RE/MAX Web-Radar in Österreich im Internet rund 10.750 Einfamilienhäuser zum Kauf angeboten. Die Datenbasis dafür liefert die Imabis GmbH – ein Unternehmen der Roland Schmid Group.

Aktuell liegt die Anzahl der angebotenen Einfamilienhäuser in Österreich mengenmäßig um rund 8,3% über dem Wert des Vorjahres.

„Die Anzahl der am Markt verfügbaren Einfamilienhäuser in Österreich ist in den letzten Monaten deutlich gestiegen. Dies hat dazu geführt, dass die Preissteigerungen wesentlich geringer ausgefallen sind als im Vorjahr. Aufgrund der starken Nachfrage ist in vielen Regionen aber weiterhin mit zumindest moderat steigenden Preisen zu rechnen“, so Reikersdorfer.

Sichere Zahlen aus dem Grundbuch

Die Grundlagen für die verlässlichsten verfügbaren Immobilien-Marktdaten in Österreich liefert das Grundbuch mit seinen öffentlich zugänglichen Kaufverträgen, die von der IMMOUnited GmbH, den Experten für Immobiliendaten, in der Kaufvertrags-Sammlung vollständig erfasst und von RE/MAX Austria ausgewertet und analysiert werden. Nur diese Kombination erfüllt die 3 wesentlichen Kriterien für sichere, valide Daten:

- Lückenlose Erfassung aller Verkäufe und nicht nur eines verzerrten Teils
- Tatsächliche Verkäufe statt angebotener Immobilien
- Tatsächliche Verkaufspreise statt Angebotspreise

„Perfekte Transaktionsdatensätze generiert IMMOUnited nicht nur mit der Erfassung der Immobilienkaufverträge aus dem Grundbuch, sondern auch durch Ergänzungen wie historisch erfasste Nutzwertgutachten, Zusatzinformationen aus vorangegangenen Immobilieninseraten, Flächen- und Gebäudeinformationen aus dem österreichischen Grundstücksverzeichnis und Flächenwidmungen aus Flächenwidmungsplänen. Das zusammen ergibt letztendlich wertvolle Informationen für unsere Makler-



Partnerunternehmen“, sagt Mag. Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH.



Foto: Abdruck honorarfrei, © schwarz-koenig

„Die Preise für Einfamilienhäuser haben zwar weiter spürbar angezogen, das steigende Angebot hat aber zu einer deutlichen Abflachung der Preiskurve im Vergleich zum Vorjahr geführt. Fakt ist, dass vor allem aufgrund der aktuell sehr niedrigen Zinsen die Nachfrage weiterhin sehr gut sein wird und viele auch in Zukunft in einen Hauskauf und damit in maximale Lebensqualität investieren werden“, sagt der Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA.

Nähere Informationen unter www.remax.at!

Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

Tel: +43 664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com