



Presseinformation

RE/MAX ImmoSpiegel: Einfamilienhauspreise legten im Jahresvergleich um +8,8 % zu, Verkäufe rückläufig

Alltäglicher Luxus im Bezirk Kitzbühel: 1,5 Mio. Euro für ein Einfamilienhaus

- Weniger Einfamilienhausverkäufe in allen Bundesländern, in Summe ein Rückgang von -5,4 % im ersten Halbjahr
- Angebot für Einfamilienhäuser stark rückläufig
- Typischer Preis für ein Einfamilienhaus in Österreich liegt bei 270.655 Euro. Preisentwicklung: +38,5 % im Fünfjahresvergleich
- Florierende Märkte in Wien, Burgenland, Kärnten und Salzburg; Mengenrückgänge in Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Tirol und Vorarlberg
- Bundeslandpreise: Wien knapp vor Tirol, Vorarlberg und Salzburg. Am billigsten sind Einfamilienhäuser im Burgenland und in der Steiermark
- Bezirk Kitzbühel: 39 % teurer als Innsbruck-Stadt und 82 % teurer als Salzburg-Stadt
- Preisranking für Einfamilienhäuser in den Landeshauptstädten unverändert: Innsbruck vor Salzburg, Wien, Bregenz, Linz, Graz, Klagenfurt, St. Pölten und Eisenstadt
- Zahlen über Menge, Wert, typischer Preis und Fünfjahresvergleich auf Bezirksbasis sowie Grafiken und Fotos finden Sie unter <https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser>

Gliederung dieser Aussendung: Österreich, Bundesländer, Bezirke, Prognose und Methodik
Datenverwendung nur mit Quellenangabe: RE/MAX-ImmoSpiegel / IMMOUnited

Amstetten, 21. Oktober 2020: Auch im ersten Halbjahr 2020 ist der Markt für Einfamilienhäuser – wie schon im Vorjahr – rückläufig. Mit 5.017 Einfamilienhäusern hat sich die Anzahl der Verbücherungen zum Vorjahr um -5,4 % vermindert, zum Rekordjahr 2018 sogar um -15,2 %. Das erste Halbjahr 2020 ist mengenmäßig nur das fünftstärkste hinter 2019, 2018, 2016 und 2015.

„Bekanntermaßen hat der Einfamilienhausmarkt in den letzten fünf Jahren besonders floriert und die Mengen waren spürbar höher als die Jahre zuvor. Die auch heuer wieder rückläufigen Verkaufszahlen sind in erster Linie auf das aktuell deutlich geringere Angebot



Presseinformation

zurückzuführen. Die Kombination aus einer noch immer sehr guten Nachfrage, einem historisch niedrigen Zinsniveau und einem knappen Angebot hat zu spürbaren Preissteigerungen geführt“, erklärt der Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA. „COVID 19 und die daraus resultierenden Auswirkungen werden im kommenden Jahr auch am Einfamilienhausmarkt nicht spurlos vorbeigehen. Im Moment erwarten wir im ersten Halbjahr 2021 im Bereich der Einfamilienhäuser ein steigendes Angebot und weitestgehend stagnierende Preise. Eine Finanzierung zu bekommen, wird – vor allem für Jungfamilien – noch schwieriger werden. Fakt ist bereits jetzt, dass Fremdfinanzierungen aufgrund höherer gesamtwirtschaftlicher Risiken oftmals nicht mehr so einfach und reibungslos möglich sind, und die erforderliche Eigenkapitalquote höher ist als vor Corona“, sagt Reikersdorfer abschließend.

Gesamtverkaufswert für Einfamilienhäuser über dem Vorjahr

Die Käufer von Einfamilienhäusern investierten im ersten Halbjahr 2020 in Summe 1,56 Mrd. Euro, um +40 Mio. Euro (+2,7 %) mehr als im ersten Halbjahr 2019. Damit liegt das Verkaufsergebnis 2020 um ein Viertel (+26,2 %) über dem von vor fünf Jahren und um zwei Drittel (+64,9 %) über dem vor zehn Jahren.

Die Berechnungen des RE/MAX-ImmoSpiegels für Einfamilienhäuser für das erste Halbjahr 2020 basieren auf der Gesamtauswertung aller im amtlichen Grundbuch von Jänner bis Juni neu verbücherten Immobilien-Kaufverträge. IMMOUnited, die Experten für Immobiliendaten, haben sie ausgelesen und als Kaufvertragssammlung veröffentlicht.

Preissteigerung für Einfamilienhäuser außergewöhnlich hoch

Im ersten Halbjahr 2020 bezahlten die Käufer österreichweit im Durchschnitt 270.655 Euro für ein Einfamilienhaus, um +21.965 Euro oder +8,8% mehr als 2019 oder +38,5 % mehr als noch vor fünf Jahren.

„Während der letzten zehn Jahre lag die Preissteigerung in 12 Monaten (gerechnet vom ersten Halbjahr zum nächsten ersten Halbjahr) für Einfamilienhäuser im Durchschnitt bei exakt 5,0 % pro Jahr. Heuer sind +8,8 % die zweithöchste Steigerungsrate in diesem Zeitraum. Von 2016 auf 2017 sind die Mengen genauso eingebrochen und wir hatten ähnliche Preisveränderungen“, erläutert Mag. Anton Nennung von RE/MAX Austria.



Presseinformation

NIEDERÖSTERREICH: Mehr Einfamilienhäuser als Wien, Burgenland, Tirol, Vorarlberg und Salzburg zusammen

Im ersten Halbjahr 2020 wurden in Niederösterreich 1.417 Einfamilienhäuser verbüchert. Damit fehlen auf das Vorjahresergebnis in Niederösterreich -172 Häuser oder -10,8 %. Weil Niederösterreich 28,2 % aller Einfamilienhaustransaktionen im Bundesgebiet abwickelt und einsam an der Spitze der Bundesländer liegt, erklärt der Rückgang in Niederösterreich den RE/MAX-Experten zufolge 60,4 % vom Einbruch des Bundesergebnisses.

Der Verbücherungswert der niederösterreichischen Einfamilienhäuser betrug im ersten Halbjahr 347 Mio. Euro, um -1,7 % weniger als zuletzt, jedoch um +26,0 % mehr als vor fünf Jahren.

Die Gegend macht den Preis

Der typische Einfamilienhauspreis in Niederösterreich liegt unter dem Bundesdurchschnitt: 223.294 Euro sind um +18.413 Euro mehr als 2019 und um -47.361 Euro weniger als der Österreichwert.

Die Preis-Bandbreite ist allerdings in Niederösterreich enorm. Jedes vierte Einfamilienhaus kostet weniger als 110.000 Euro und am anderen Ende des Preisspektrums kostete jedes vierte Einfamilienhaus mehr als 327.811 Euro. Während sich im unteren Preissegment nur wenig getan hat (+0,9 %), gibt es offensichtlich eine enorme Nachfrage nach hochwertigen Häusern in hochpreisigen Gebieten. Hier haben die Preise um +11,1 % zugelegt.

Niederösterreich: Gürtel um Wien oder Schnäppchen im Wald- und Weinviertel

Am wertvollsten sind Einfamilienhäuser den Verkaufspreisen zufolge in den Bezirken rund um Wien, also Mödling, Baden, Tulln, Bruck/Leitha, Korneuburg und in der Landeshauptstadt St. Pölten samt Umlandbezirk. Die günstigsten Einfamilienhäuser laut RE/MAX-ImmoSpiegel sind, wie auch in den vergangenen Jahren, im Waldviertel zu finden.

Regionale Schere geht heuer signifikant zu

Über Jahre hinweg ist der Preisabstand zwischen dem billigsten und dem teuersten niederösterreichischen Bezirk immer weiter aufgegangen. Im Vorjahr der Rekord: 7,3 Einfamilienhäuser im Bezirk Waidhofen/Thaya ergaben – der Statistik nach – den Wert eines einzigen im Bezirk Mödling. Heuer erstmals eine Trendumkehr, der Wertfaktor ist auf 6,5 gesunken. *„Daraus jetzt zu schließen, dass Corona schon die Landflucht der Wiener ins*



Presseinformation

billige Wein- und Waldviertel ausgelöst hat, ist wohl noch etwas zu früh. Zwar verzeichnen zwei der vier günstigsten Bezirke Niederösterreichs, Waidhofen/Thaya und Zwettl, Preissteigerungen von über +16 %, aber Gmünd und Horn, die beiden anderen im Schnäppchenquartett, verzeichnen Preisrückgänge“, so Reikersdorfer.

Baden vor Mödling, St. Pölten-Land und Wr. Neustadt

Der Bezirk Baden stellt beim Gesamtverkaufswert für Einfamilienhäuser alle anderen in den Schatten: 43 Mio. Euro resultieren aus 119 Verkäufen mit einem typischen Preis von 336.488 Euro. Die Preissteigerung von +21,3 % ist die zweithöchste im Bundesland.

Mödling hat mit 466.442 Euro den höchsten Einfamilienhauspreis in Niederösterreich, die Preissteigerung liegt bei +4,5 %. Aufgrund der geringeren Menge, nämlich 79 (+8,2 %) ergibt der daraus resultierende Gesamtmarkt nur Rang zwei. St. Pölten-Land trumft mit 125 Verkäufen auf, trotz Rückgang um -10,7 %. Die Preise liegen mit 251.553 Euro um +12,7 % über dem Landesschnitt, aber nur +1,6 % über dem Vorjahr.

Wr. Neustadt (Stadt + Land) wiederum brilliert wie 2018 mit 140 Einfamilienhausverkäufen, um ein glattes Viertel mehr als 2019 und mehr als alle anderen Jahre zuvor. Die Preise von 225.365 Euro liegen knapp am Bundesland-Durchschnitt und um +4,6 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. 32 Mio. Euro Transfersumme reichen noch für Platz 4 im Bundesland-Ranking.

Tulln schließt mit 31 Mio. Euro die Gruppe der Top-Fünf und somit jener Bezirke, die mehr als 30 Mio. Euro mit Einfamilienhäusern umsetzen, ab. 81 Einfamilienhäuser im Bezirk Tulln sind um -26,4 % weniger als 2019. Die Preise von 321.082 Euro liegen dagegen um +15,2 % über dem Vorjahr. Ein Lehrbeispiel von Angebot, Nachfrage und Preis. Dass die Stückzahlen zurückgehen, führt Wilhelm Fetscher, Gründer der RE/MAX DCI-Gruppe mit sechs Standorten in Tulln und in und um Wien auf zwei Ursachen zurück: *„Mögliche Verkäufer, die das Geld nicht brauchen, behalten die Immobilie, weil ihnen eine Idee für ein alternatives attraktives Investment fehlt. Manche warten einfach zu, weil sie glauben, dass die Zeit nur für Verkäufer arbeiten kann. Aber in Zukunft wird bei gleicher restriktiver Kreditvergabepolitik der Banken ein wesentlicher Teil der Nachfrage wegbrechen.“*

Gänserndorf teilt sich beim Mengenranking mit 119 Einheiten mit Baden noch den dritten Stockerlplatz, auch wenn in Gänserndorf -17,9 % auf das Vorjahr fehlen. Die typischen Preise ebendort scheinen mit 221.478 Euro relativ moderat, +21,2 % als Steigerungswert innerhalb von 12 Monaten dagegen sicher nicht. Nur Bruck/Leitha verzeichnet noch höhere



Presseinformation

Preissteigerungen: +23,9 % auf 304.418 Euro, die Mengen sind allerdings hier mit -1,2 % nur minimal rückläufig. *„Im Bezirk Gänserndorf hatten wir schon immer viele Käufer aus Wien, denen es in der Stadt zu eng geworden ist. Das hat die Pandemie natürlich verstärkt“,* so Bernhard Rettig, MBA, RE/MAX Eco in Gänserndorf: *„Selber bauen ist nicht nur mit höheren Kosten, sondern auch mit längerem Zeitaufwand verbunden. Das haben viele Interessenten bereits erkannt. Leider ist das Einfamilienhausangebot knapp und das treibt die Preise. Andererseits steht die Politik auch bei Umwidmungen in Bauland auf der Bremse, gleichzeitig passiert aber zu wenig, um Flächen mit unzeitgemäßen Gebäuden in Ortszentren effizient und modern zu nutzen. Und da muss auch Abriss eine Denkvariante sein“, fordert Rettig.*

Hat Corona eine Flucht aus Wien bewirkt?

Diese Frage lässt sich leicht beantworten: Nein, weil das Angebot an Einfamilienhäusern dafür einfach nicht vorhanden ist. Aber es lassen sich in die Zahlen sehr wohl Versuche, auf das Land zu übersiedeln, hineininterpretieren.

„Um die Frage einigermaßen sauber und sicher zu klären, haben wir Bezirke, die direkt an Wien angrenzen (Bruck, Gänserndorf, Korneuburg, Mödling, St. Pölten Land und Tulln) oder ganz nahe sind (Baden, Mistelbach) mit den ‚anderen‘ niederösterreichischen Bezirken verglichen und zwar die Veränderung von 2019 zu 2020 mit der Veränderung ein Jahr zuvor, also vor Corona,“ erklärt Nenning. Im Jahresvergleich von 2018 auf 2019 sind die Einfamilienhaus-Verkäufe „um Wien“ im Durchschnitt um -5,3 % zurückgegangen, in den „anderen“ Bezirken um +7,5 % gestiegen. Die Preise haben sich um Wien um +3,0 % erhöht und in den anderen Bezirken um +2,4 %. Um Wien also ein Mengenrückgang und überall leicht steigende Preise. Beides ohne Corona.

Ein Jahr später beim Jahresvergleich von 2019 auf 2020 zeigen die Bezirke um Wien einen Mengenrückgang im Durchschnitt von -13,8 %, die „anderen“ Bezirke von -7,1 %. Beides ist wohl nicht nur Corona in die Schuhe zu schieben, sondern einem Mangel an Angebot wie von RE/MAX Austria schon mehrfach prognostiziert, und zwar vor allem im Ballungsraum. Die Preise sind daher gestiegen und zwar in den Bezirken nahe Wien um +12,7 % und bei den „anderen“ Bezirken im Durchschnitt um +3,4 %. *„Da mag schon ein wenig mehr Nachfrage dabei sein, aber der Hauptfaktor liegt beim knappen Angebot, nicht bei Corona. Die Pandemie, die Stadtflucht-Ideen und die Preisexplosion sind in den vorliegenden Statistiken noch wie ein Storchenpaar am Hausdach einer schwangeren Frau: Auch wenn*



Presseinformation

sie gleichzeitig vorhanden sind, so besteht derzeit noch keine Ursache-Wirkungsbeziehung“, so Nenning. „Aber das wird sich ändern.“

„Aktuell drängen Menschen, die genügend Kapital haben, von der Großstadt in den Speckgürtel, vor allem in Kommunen mit besonders hoher Lebensqualität“, räumt DI Andreas Hornyik, MBA, von RE/MAX Welcome in Baden ein. „Das wird in Baden die Nachfrage im oberen Segment befeuern.“ Dagegen sieht Hornyik für Menschen, die auf Kreditfinanzierungen bei ihrem Immobilienkauf angewiesen sind, weniger Sicherheit und Vertrauen in die Zukunft. Daher erwartet er Rückgänge bei der Nachfrage und beim Preis.

Wilhelm Fetscher sieht, „dass der Wiener Speckgürtel für ein interessantes Wohnumfeld durch Corona größer wurde“. Er setzt aktuell einen Radius von bis ca. 60 km rund um Wien an, vorher waren es 40 km. „Zum einen ist der Wunsch nach Freifläche/Freiraum gestiegen, zum anderen ist die Distanz zum Stadtbüro aufgrund von Homeworking, egal ob ständig oder teilweise, weniger wichtig und Social-Distancing am Land einfacher als im städtischen öffentlichen Raum und im öffentlichen Verkehr“, so Fetscher.

Auch Zeitfaktor spricht gegen Covid-Auswirkungen in der Halbjahres-Statistik

Die Auswirkungen von Corona in den Verbücherungen im ersten Halbjahr können auch aus zeitlichen Gründen noch nicht massiv schlagend sein, weil im ersten Quartal ja noch fast alles unproblematisch abgelaufen ist und im zweiten aufgrund des Lockdowns ja Kaufabschlüsse, Kaufverträge, Verbücherungen ins Stocken geraten sind. Das könnte den RE/MAX-Experten nach noch ein allfälliges Mengenminus insgesamt erklären, aber keine regionalen Differenzen und keine Preissteigerungen.

Korneuburg verzeichnet mit 291.354 Euro einen um -4,3 % geringeren Preis als zuletzt, die Mengen sind um -16,3 % auf 67 Einheiten zurückgegangen. In Mistelbach bezahlten die Einfamilienhauskäufer im Durchschnitt 151.636 Euro (+17,9 %), die Mengen reduzierten sich von 98 auf 70 Einfamilienhäuser.

Die „anderen“ Bezirke:

Die herausragende Stellung von Wr. Neustadt unter den Bezirken ohne unmittelbare Wien-Nähe wurde bereits unterstrichen. Neunkirchen schließt mit 92 Verkäufen an, auch wenn -30 zum Vorjahr fehlen. Auf der Preisseite bedeutet das ein Plus von 10,1 % und 171.022 Euro. Melk legt um ein gutes Viertel mengenmäßig zu und kommt auf 78 Einfamilienhäuser im Halbjahr mit nahezu unveränderten Preisen von 166.466 Euro. Gmünd bringt mit +34,2 %



Presseinformation

das höchste prozentuelle Mengenwachstum unter den Bezirken in Niederösterreich – auf 51 Objekte. Die Preise, ein Geheimitipp: im Durchschnitt 74.835 Euro.

Krems (Stadt + Land) kommt ebenfalls auf 51 Einfamilienhausverkäufe im Halbjahr, 20 weniger als zuletzt, zu Preisen von 181.127 Euro, die um -9,8 % unter jenen von 2019 liegen. Laut Stefan Tiefenbacher, RE/MAX Balance in Krems, findet sich die Ursache darin, *„dass aufgrund von zu wenig Angebot auch weniger hochpreisige Häuser in der Stadt verkauft wurden und sich das Interesse in die billigeren Randgemeinden verlagert hat. Dort haben die Preise auch leicht zugelegt.“*

Hollabrunn mit 49 Verkäufen ist mit einem Haus im Plus, die Preise sind um +4,4 % auf 114.485 Euro gestiegen. Amstetten mit Waidhofen/Ybbs fehlen -7 Stück auf das Vorjahr, heuer also nur mehr 48. Mit 241.661 Euro ist der typische Preis um +17,0 % höher als 2019. Unverändert präsentiert sich Lilienfeld mit 38 Objekten. Die Preise dort sind allerdings um -8,1 % auf 126.139 Euro gefallen. Für die Bezirke Horn (30), Waidhofen/Thaya (29), Zwettl (28), Scheibbs (26) und die Landeshauptstadt St. Pölten (18) werden aus statistischen Gründen exakte typische Preise erst wieder im Ganzjahresbericht veröffentlicht.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#niederoesterreich>

STEIERMARK: zweites Minus in Folge, Zentralraum rutscht ab

Mit 957 verbücherten Einfamilienhäusern steht die Steiermark exakt auf dem Niveau vom ersten Halbjahr 2015. Die Jahre seither waren bis auf 2017 von höheren Verkaufsaktivitäten geprägt, zum Vorjahr fehlen -2,5 %.

Beim Transaktionswert dagegen hat die Steiermark zugelegt, und zwar um +9,6 %. Der Gegenwert für die im ersten Halbjahr 2020 verbücherten Einfamilienhäuser belief sich nach den Berechnungen der RE/MAX-Experten auf 229 Mio. Euro.

Graz und Graz-Umgebung: Einfamilienhausverkäufe weiterhin im Minus



Presseinformation

In sechs steirischen Bezirken sind die Mengen nach oben gegangen, in sechs nach unten und einmal gleichgeblieben. Die stärksten Einbrüche weisen Graz-Umgebung (-22) bei 146 Verkäufen und Graz (-10) bei 115 Verkäufen auf.

„Der Mengeneinbruch kommt vom fehlenden Angebot und ist kein Nachfrageproblem. Für jedes zu verkaufende Haus haben wir eine Hand voll ernsthafter Kaufinteressenten“, berichtet Mag. Margot Clement, RE/MAX For All in Graz. *„Das treibt die Preise von Haus aus nach oben und wird jetzt noch verstärkt durch COVID-19. Dazu kommen noch vereinzelt Interessenten, die anscheinend nach dem Motto ‚Ein Haus um jeden Preis und zwar jetzt, sofort!‘ agieren, ein Phänomen, das früher völlig unbekannt war.“*

Bruck-Mürzzuschlag (65) und Deutschlandsberg (53) fehlen auf die Vorjahresperiode jeweils -7, Weiz mit 50 Geschäftsfällen sogar -19 und dem Bezirk Südoststeiermark mit 61 jedoch nur ein Einfamilienhaus.

Positive Entwicklungen am Einfamilienhausmarkt verzeichneten die Bezirke Hartberg-Fürstenfeld (85; +14), Murtal (70; +13), Leoben (52; +6), Leibnitz (103; +5) Liezen (83; +2) und Voitsberg (57; +1). Murau verharrt auf der Vorjahresmenge von 17 Einheiten.

Überwiegend steigende Einfamilienhauspreise im Bundesland

Im Vorjahr waren die Einfamilienhauspreise in Graz und Umgebung unter jenen von 2018. Heuer haben sie Versäumtes nachgeholt und noch eins draufgesetzt. Um +26,8 % sind die Preise in der Landeshauptstadt gestiegen, um +24,1 % in Graz-Umgebung. 417.214 Euro bedeuten den RE/MAX-Experten zufolge für Graz den 15. Platz in der Einfamilienhaus-Bezirkspreisliste außerhalb von Wien und 295.621 Euro für Graz-Umgebung den 29. Rang. Alle anderen Bezirke weisen geringere Preise und geringere Preissteigerungen auf: Liezen mit Schladming kommt auf 230.372 Euro je Einfamilienhaus (+3,0 %), Leibnitz auf 220.300 Euro (+1,0 %), Murau auf 208.807 Euro (+10,9 %).

Am günstigsten ist es in der Obersteiermark

Unter der 200.000-Euro-Schwelle je Einfamilienhaus finden sich die Bezirke Weiz mit 192.929 Euro (+8,4 %), Deutschlandsberg mit 170.371 Euro (-1,5 %) und Hartberg-Fürstenfeld mit 163.575 Euro (+22,9 %). In Voitsberg bezahlten Einfamilienhauskäufer im ersten Halbjahr 2020 typischerweise 160.313 Euro für die neue Bleibe (+3,5 %), im Bezirk Murtal 153.574 Euro (-4,8 %) und im Bezirk Südoststeiermark 152.526 Euro (+11,3 %). Die steirischen Einfamilienhaus-Schnäppchen fanden sich in den Bezirken Leoben mit 147.701 Euro (-2,6 %) und in Bruck-Mürzzuschlag mit 146.390 Euro (-17,2 % nach einem



Presseinformation

Rekord im Vorjahr). „In wirtschaftlich boomenden Gegenden haben Menschen in der Regel eine bessere Bonität, bessere Kreditkonditionen und es entwickelt sich mehr Nachfrage mit höheren Preisen. In wirtschaftlich weniger starken Gebieten, wie der Obersteiermark, ist das nicht so der Fall und das spüren wir negativ in der Preisentwicklung“, meint Ernst Maier, RE/MAX Life in Knittelfeld. „Auch wenn der Wunsch vom Einfamilienwohnhaus mit Grünfläche seit Corona größer ist als zuvor, ist die Erfüllung aber noch stärker von der Kreditwürdigkeit der Interessenten abhängig und diese wird sich wohl nicht so schnell verbessern.“

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf:

<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#steiermark>

OBERÖSTERREICH: Einfamilienhausmarkt spürbar rückläufig

Während im Vorjahr Oberösterreich die drittbeste Veränderungsrate unter den Bundesländern vorweisen konnte, ist es heuer nur die drittschwächste – lediglich Vorarlberg und Niederösterreich haben größere Mengenrückgänge zu verzeichnen. 876 Einheiten sind um -103 oder -10,5 % weniger als zuletzt und nur das fünftbeste Ergebnis in der Historie.

Verkaufssumme: nahezu unverändert

Der Gesamtwert der gehandelten Einfamilienhäuser in Oberösterreich ist nur um -1,7 % gefallen. 256 Mio. Euro sind trotz größerem Mengeneinbruch der zweithöchste Wert nach dem Vorjahr.

Oberösterreich: spürbarer Preisanstieg

275.946 Euro war der typische Preis eines Einfamilienhauses im ersten Halbjahr 2020 in Oberösterreich. Dieser Preis ist den RE/MAX-Experten zufolge jener unter den neun Bundesländern, der dem Österreich-Durchschnitt am nächsten liegt.

Zwölf Monate zuvor lag er noch bei 252.135 Euro. Plus 9,4 % beträgt im ersten Halbjahr 2020 der Preisauftrieb nach +12 % in den Jahren 2019 und 2017. Dazwischen, also 2018, lag er nur bei 0,5 %.

Sieben Bezirke mengenmäßig über Vorjahr, aber kein einziger Rekord



Presseinformation

Der Rückgang der Verkaufsmengen ist regional unterschiedlich. Von den 16 Bezirken melden trotzdem sieben mehr Verbücherungen als 2019: Urfahr-Umgebung (62; +6), Ried (53; +6), Rohrbach (45; +5), Freistadt (42; +2), Schärding (34; +4), Perg (33; +10), Linz (33; +8). Diese positiven Beispiele sind nur leider nicht die Schwergewichte unter den Bezirken. Vor Urfahr finden sich fünf Bezirke mit mehr Verkäufen, aber mit rückläufiger Tendenz: Wels (Stadt + Land) führt wie im Vorjahr, aber eben nur mit 94 Einheiten (-26), Braunau verliert ebenfalls -26 Geschäftsfälle und fällt auf 91 zurück. Gmunden mit 87 reduziert um -8, Linz-Land um -34 auf 80. Das ist in absoluten Zahlen der schwerste Rückschlag unter den OÖ-Bezirken. Vöcklabruck fehlen mit 63 Einfamilienhausverkäufen auch -22 auf die Vorperiode, Steyr (Stadt + Land) mit 56 dagegen vergleichsweise wenig (-7) und Grieskirchen mit 46 überhaupt nur eines. Den Bezirk Kirchdorf trifft es prozentuell am härtesten: 33 verbliebene Einfamilienhauskäufe bei einem Rückgang von -17 Stück bedeuten im ersten Halbjahr in Prozenten ein Minus von -34 %, also mehr als einem Drittel. Und Eferding beschließt den Reigen mit 24 Objekten, -3 weniger als zuletzt. *„Sicherlich ist das Angebot im Bezirk Kirchdorf rückläufig, aber ein Teil des Mengeneinbruchs im ersten Halbjahr ist auch auf die Lockdown-Auswirkungen auf das Bezirksgericht zurückzuführen“*, erklärt Mag. Peter Graßegger, RE/MAX-Kirchdorf in Micheldorf. *„So mancher Kaufinteressent hat sein Anbot nachbessern müssen, die Preise sind volatil als noch vor einem Jahr. Kurzfristig ist nicht mit einer Änderung der Situation zu rechnen, da sich das Angebot aktuell noch auf niedrigem Niveau befindet.“*

Einfamilienhauspreise in Linz stark steigend

Im ersten Halbjahr 2018 lag der Einfamilienhauspreis in Linz mit 399.000 Euro schon sehr knapp unter der nächsten Hunderttausender-Schwelle. 2019 wieder eine Verschnaufpause bei knapp 386.000. Heuer ist alles anders. In Linz fallen zwei Preisschwellen für Einfamilienhäuser: 400.000 Euro und eine halbe Million.

Der typische Preis von 502.028 Euro für ein Einfamilienhaus katapultiert Linz – außerhalb von Wien – auf den achten Rang im Bezirks- und Städteranking bei Einfamilienhauspreisen.

Ried und Grieskirchen erstmals über 200.000 Euro

Auch im Bezirk Gmunden steigen die Einfamilienhauspreise erheblich, um +13,5 % auf 345.870 Euro. In Linz-Land sind die Wertzuwächse auf 335.816 Euro vergleichsweise gering (+7,4 %). In Urfahr-Umgebung überschreiten die Einfamilienhauspreise erstmals die



Presseinformation

300.000-Euro-Grenze und landen bei 321.957 Euro (+17,6 %). Auch in Wels erfolgt dieser bedeutsame Schritt mit 304.754 Euro (+10,5 %).

„Schon seit einiger Zeit kommen weniger Einfamilienhäuser auf den Markt, und wenn, dann ist die Nachfrage hoch, insbesondere, wenn sie unter 300.000 Euro kosten“, erklärt Ronald Lechner, RE/MAX Dein Daheim in Wels. „Dagegen sind hochwertige Wohnungen aktuell weniger gefragt, da gibt es wohl einen Abtausch, eine Veränderung der Kundenwünsche.“

Vöcklabruck steigert moderat um +2,2 % auf 297.323 Euro, in Kirchdorf dagegen treibt eine starke Angebotsknappheit den Preis um +21,4 % auf 272.470 Euro.

Für Eferding gibt es aufgrund der geringen Mengen erst am Jahresende einen exakten typischen Preis. Freistadt rangiert mit 257.984 Euro (+9,2 %) auf dem neunten Bezirksrang in Oberösterreich, Braunau mit 247.695 Euro (+5,4 %) auf dem zehnten. Steyr folgt mit 244.828 Euro (+8,2 %). Ried findet sich mit 242.380 Euro erstmals im Club der Bezirke mit Einfamilienhauspreisen über 200.000 Euro, ebenso Grieskirchen mit 219.080 (+12,9 %). Der Bezirk Perg dagegen hatte diesen ominösen Preissprung schon 2017 erstmals absolviert und heuer gegen den Trend auf Verbilligung gesetzt: Eher symbolisch sozusagen, um -0,1 % auf 205.121 Euro. Die günstigsten Ecken für Einfamilienhäuser in Oberösterreich bleiben die Bezirke Schärding mit 181.143 Euro (+6,3 %) und Rohrbach mit 173.705 Euro.

KÄRNTEN: von den Veränderungen unbeeindruckt

Während in den meisten anderen Bundesländern die Einfamilienhausmärkte erhebliche Rückgänge hinnehmen müssen, steigert Kärnten – so die RE/MAX-Analyse – im ersten Halbjahr 2020 seine Verkaufszahlen gegenüber dem Vorjahr und bleibt nur knapp unter dem Rekord von 2018. Stolze 536 Verbücherungen sind zu verzeichnen, um +9 mehr als zuletzt und nur -9 unter dem Allzeithoch.

Einfamilienhausverkäufe im Halbjahr erstmals über einer Achtmilliarde Euro

127 Mio. Euro bezahlten die neuen Eigentümer im ersten Halbjahr für ihre Wunschimmobilien, um +11,2 % mehr als 2019. Das ergibt im Bundesländerranking den siebenten Platz vor Burgenland und Vorarlberg.

Durchschnittspreise erstmals über 200.000 Euro

Auch die Preisentwicklung vollzieht im südlichsten Bundesland einen historischen Schritt, erstmals liegen die Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser im ersten Halbjahr über



Presseinformation

200.000 Euro, ja mit 221.797 Euro sogar deutlich darüber. Der Preisauftrieb von +12,2 % stellt auch den dritthöchsten unter den Bundesländern dar, nur im Burgenland und in Wien war er höher.

Bezirksmengen: Spittal rettet Villach

Im Gegensatz zu einigen anderen Bundesländern sind die Verkaufszahlen weder im Bundesland noch in der oder um die Landeshauptstadt rückläufig. Klagenfurt hält exakt das Vorjahresniveau mit 67 Transaktionen und Klagenfurt-Land steigert um drei auf 71. Ganz ohne Dämpfer geht es aber auch in Kärnten nicht: Villach (Stadt + Land) verliert -17 Einheiten zum starken Vorjahr und kommt auf 94, aber Spittal/Drau fängt das mit +19 wieder auf und meldet 84 Einfamilienhausverkäufe im ersten Halbjahr. St. Veit ordnet sich mit 57 auf dem fünften Bezirksplatz ein (-8), Wolfsberg mit 56 (+3) knapp dahinter. Auch Feldkirchen mit 52 findet sich in Schlagdistanz, aufgrund von +11 mehr an Verkäufen zum Vorjahreshalbjahr. Völkermarkt dagegen fehlen -8 bei verbleibenden 36 Einfamilienhäusern und Hermagor erhöht von 13 auf 19 Stück.

Sechs Kärntner Bezirke mit neuen Höchstpreisen

Sieben von neun Kärntner Bezirken verzeichnen Preissteigerungen, sechs davon neue Rekorde. Während in Klagenfurt mit 272.836 Euro und in Klagenfurt-Land mit 236.956 Euro die Preisentwicklung von +4,2 % und +2,0 % höchst moderat erscheint, zeigen sich andere Bezirke weit dynamischer. In Villach sieht man erstmals Durchschnittspreise über einer Viertelmillion: 266.114 Euro sind um +24,1 % mehr als zuletzt.

„Die Menschen sind bereit, wesentlich mehr für ihr Eigenheim zu bezahlen als in den Jahren zuvor. Das hat sich seit dem Ausbruch der Covid19-Pandemie noch verstärkt. Die Käufer vertrauen darauf, dass ihr Geld in Immobilien gut angelegt ist, die derzeitigen Besitzer aber auch und deswegen gibt es mehr Kaufwillige als Verkäufer“, analysiert Norbert Keuschnig, RE/MAX Idea in Villach.

Ähnlich läuft es im Bezirk Feldkirchen: 255.105 Euro bedeuten ein Plus von 21,3 %. Aber auch Spittal mit 213.132 Euro pro Einfamilienhaus verzeichnet eine Wertsteigerung von +24,6 %. *„Im Bezirk Spittal mit seinen zahlreichen Feriendestinationen, die das ganze Jahr attraktiv sind, steigt in jedem Preissegment die Nachfrage nach Hauptwohnsitzen. Das Angebot ist aber bei weitem nicht im selben Maß gegeben“,* so DI Peter Kleinfercher von RE/MAX Impuls in Seeboden bei Spittal. *„Das sieht man auch an der Preisentwicklung.“*



Presseinformation

In Völkermarkt ziehen die Einfamilienhauspreise um +7,4 % auf 180.825 Euro an. Wolfsberg und St. Veit allerdings wirken dämpfend auf den Landesdurchschnitt: In Wolfsberg sind die Preise vom Vorjahresrekord um -9,0 % auf 164.738 Euro und in St. Veit um -2,7 % auf 150.997 Euro gesunken.

Alle Zahlen aller Bezirke finden Sie auf

<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#kaernten>

BURGENLAND überholt Tirol wieder bei den Einfamilienhausverkäufen

Im ersten Halbjahr des Vorjahres brach der burgenländische Einfamilienhausmarkt gegenüber 2018 um -110 Einheiten ein und Tirol überholte das Burgenland. Heuer konnte dem RE/MAX-ImmoSpiegel zufolge das östlichste Bundesland entgegen dem Bundestrend einen Zuwachs einfahren, mit +38 sogar den höchsten von allen Bundesländern.

Endresultat: 324 Einheiten (+13,3 %) und wieder Rang fünf.

Auch der Verkaufserlös ging wieder nach oben: 52 Mio. Euro sind um +11 Mio. Euro mehr als vor einem Jahr und nach 2018 der zweithöchste bisher erreichte Wert.

Einfamilienhauspreise: Burgenland holt wieder auf

Den Preisrückgang von -3,8 % aus 2019 gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 hat das Burgenland heuer mehr als wettgemacht: +13,5 % im ersten Halbjahr 2020 sind die höchste Steigerungsrate unter den Bundesländern außerhalb von Wien. Nichtsdestotrotz kosten Einfamilienhäuser im Burgenland wie schon 2017 und 2015 nur 56 % des Bundesdurchschnitts. Nur einmal, 2018, war diese Quote bei 58 %, sonst immer darunter.

Mattersburg und Neusiedl geben Gas

Während in drei burgenländischen Bezirken die Einfamilienhausverkaufszahlen nach unten gehen und in einem konstant bleiben, gehen sie in drei Bezirken nach oben: allen voran Mattersburg von – zugegebenermaßen schwachen – 24 Einheiten im Vorjahreshalbjahr auf den zweithöchsten Wert bisher, nämlich 49. Der Bezirk Neusiedl kommt in der RE/MAX-Statistik ebenfalls auf das bisher zweitbeste Resultat mit 56 Verkäufen, +17 mehr als zuletzt. Die Landeshauptstadt samt Umgebung und Rust verbücherte 58 Einfamilienhäuser, ein Zuwachs von +3. Nicht ganz so stürmisch liefen die Verkäufe in den Bezirken Oberwart (55; -



Presseinformation

1), Güssing (39; -3) und Jennersdorf (20; -3). Oberpullendorf wiederholte das 2019er-Rekordergebnis von 47 Verkäufen.

Neusiedl zieht der Landeshauptstadt beim Preis davon

In und um Eisenstadt blieben die Einfamilienhauspreise gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 unverändert, 190.570 Euro statt 190.609 Euro zuletzt. In Neusiedl dagegen sprangen sie erstmals über die 200.000er-Grenze: Mit 224.606 Euro und einem Plus von +18,1 % ist das die teuerste Ecke im östlichsten Bundesland. *„Vermehrt erkannten heuer Einfamilienhaus-Interessenten aus Wien, aus der Slowakei (vor allem aus Bratislava) und aus Ungarn die attraktive Lage der Gemeinden auf der Ostseite des Neusiedlersees. Daher sind die Preise im Bezirk Neusiedl stark angestiegen, aber im Vergleich zu anderen ähnlich attraktiven Gegenden immer noch günstig“*, erklärt Roswitha Knebelreiter von RE/MAX P&I in Neusiedl.

Mattersburg erreicht wie zuletzt den dritten Stockerlplatz, diesmal mit 169.226 Euro aufgrund eines Preisschubes von +21,0 %. Jennersdorf folgt dahinter, aber wegen der statistischen Unsicherheit aufgrund der geringen Menge ohne exakte Wertangabe vor Güssing mit 109.208 Euro (+13,7 %), Oberwart mit 107.795 Euro (+1,7 %) und Oberpullendorf mit 99.502 Euro (-10,0 %).

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#burgenland>

TIROL: Einfamilienhausmarkt geht weiter zurück

Um mehr als ein Fünftel (-21,7 %) sind die Verkaufsmengen an Einfamilienhäusern im ersten Halbjahr seit dem Rekord 2018 zurückgegangen. 278 Stück sind der geringste Wert seit fünf Jahren und ergeben nur mehr den sechsten Rang unter den Bundesländern.

Auch der Transaktionswert hat darunter gelitten: 182 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2020 für Einfamilienhäuser sind um 11 Mio. Euro weniger als zuletzt (-5,5 %). Auf 2018 fehlt jedoch beinahe ein Viertel (-24,5 %).



Presseinformation

Vier Bezirke verkaufen mehr, fünf weniger Einfamilienhäuser

Innsbruck-Land ist aufgrund der Menge von 76 Einfamilienhäusern, die im ersten Halbjahr 2020 verkauft wurden, aber auch aufgrund der Mengensteigerung (+19) ganz vorne zu nennen. In Lienz waren es in Summe 27 (+2), in Landeck 13 mit einem Plus von fünf und in Reutte 12, eine glatte Verdopplung zum schwachen Vorjahr (+6).

Mengenstarke Bezirke im Minus

Weniger rosig schaut es in den anderen Tiroler Bezirken aus: Kufstein liegt mit 50 Einfamilienhauskäufen voran (-4), Kitzbühel, der Vorjahres-Champion, mit 35 Objekten nur mehr auf Rang drei und mit dem seit Beginn des RE/MAX ImmoSpiegels im Jahr 2009 schwächsten Ergebnis, nicht einmal die Hälfte von 2018.

In Schwaz liegt das 2020-Halbjahresresultat bei 29 Verkäufen (-16 zu 2019). Imst, ebenfalls mit 29, hat dagegen nur -9 Kaufakte zum Vorjahreszeitraum verloren. Und in der Landeshauptstadt halbiert sich die ohnehin bescheidene 2019er-Menge von 15 auf 7 Einfamilienhausverkäufe. „Nahezu sämtliche Einfamilienhausverkäufe über eine Mio. Euro in Innsbruck sind an Bauträger erfolgt, die dort in der Regel Mehrfamilienhäuser bauen wollen“, erklärt Arno Wimmer, RE/MAX Immoreal in Innsbruck und Berufsgruppensprecher der Makler für ganz Österreich.

Einfamilienhaus-Durchschnittspreis in Tirol nur scheinbar nahezu unverändert

Weil die günstigeren Bezirke mengenmäßig zugelegt und die teureren, allen voran Kitzbühel, aber auch Innsbruck, mengenmäßig nachgegeben haben, ja regelrecht eingebrochen sind, hat statistisch eine Verbilligung der Tiroler Einfamilienhauspreise stattgefunden, auch wenn in den meisten Bezirken selbst die Preise gestiegen sind.

Und nicht zu vergessen: Kufstein hat als mengenmäßig stärkster Bezirk seine Rekordpreise vom Vorjahr nicht wiederholen können. Auch das dämpft das Landesergebnis.

Kitzbühel knapp unter Rekordpreis

Im Bezirk Kitzbühel kostete ein Einfamilienhaus im Durchschnitt 1.508.589 Euro, um +26,4 % mehr als 2019, aber doch um -7,0 % weniger als 2017. Doch wenn die Menge den RE/MAX-Berechnungen zufolge um -40,7 % zurückgeht, sinkt trotzdem der Landesdurchschnittspreis. Die wenigen Einfamilienhäuser in der Landeshauptstadt lagen im Schnitt bei rund einer Million Euro, auch hier derselbe Effekt: Der Mengenrückgang um -53 % kompensiert die Preissteigerung von +29 % und drückt den Landesschnitt. Auch Kufstein, wie erwähnt mit



Presseinformation

507.297 Euro um -2,4 % unter den Vorjahrspreisen und mit steigenden Mengen, reduziert den Landesschnitt. Reutte liegt etwas unter einer halben Million Euro pro Einfamilienhaus (zu geringe Anzahl). Innsbruck-Land legt um +5,8 % auf 478.943 Euro zu und widerlegt die These, dass in den Bezirken um die Landeshauptstädte die Preise heuer automatisch in die Höhe schießen. In Schwaz kosteten die Einfamilienhäuser heuer 472.504 Euro, im Bezirk Imst 411.076 Euro und in Landeck knapp unter 400.000 Euro. Fehlt nur noch Lienz (Osttirol) mit 279.247 Euro.

Luxus

Ob ein Einfamilienhaus in Tirol mit einem typischen Preis von mehr als einer halben Million Euro schon per se als Luxus anzusehen ist, mag jeder für sich entscheiden. Fakt ist, dass drei Viertel aller Tiroler Einfamilienhäuser mehr als 300.000 Euro kosten und ein Viertel mehr als 688.750 Euro. Diese Untergrenze zum teuersten Viertel ist um +2,8 % gestiegen, aber auch hier gilt die oben erwähnte Statistikfalle, denn in allen Tiroler Bezirken sind die Kosten für gehobenen Wohnkomfort nach oben gegangen, im Durchschnitt der Bezirkswerte um +22,9 %. So beginnt das oberste Preisquartil dem RE/MAX-ImmoSpiegel zufolge in Kufstein und in Innsbruck-Land bei rund 686.000 Euro, in der Landeshauptstadt bei 1,58 Mio. Euro und im Nobelbezirk mit der Gams bei 2,15 Mio. Euro.

„Die generelle Nachfrage nach Einfamilienhäusern in und um Innsbruck wäre ungebrochen gut, allerdings schränkt die tatsächliche Finanzierbarkeit aufgrund der restriktiven Kreditvergabe seitens der Banken die Nachfrage merklich ein“, so Wimmer. „Bei Bauträgerprojekten, auch kleineren, schränken allerdings die Vorgaben der Gemeinden sie oftmals derart ein, dass eine Realisierung manchmal von Haus aus und manchmal faktisch unmöglich wird.“

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#tirol>

SALZBURG: Anzahl der Verkäufe wieder im Aufwind

Der eher volatile Salzburger Einfamilienhausmarkt brach zum Halbjahr 2018 alle Rekorde, um 2019 laut RE/MAX-Statistik wieder auf das Ausgangsniveau von 2017 zurückzukehren. Im ersten Halbjahr 2020 kam es wieder zu einem Anstieg, dem prozentuell höchsten unter



Presseinformation

allen Bundesländern: +10,7 %. Die 258 verbücherten Einfamilienhäuser entsprechen einem Gegenwert von 138 Mio. Euro, um 20 Mio. Euro mehr als zuletzt.

Im Preisranking der Bundesländer eine Stufe tiefer

Obwohl die Preise im Bundesland um +3,0 % zugenommen haben, fiel Salzburg im Bundesländervergleich um einen Platz, auf den vierten Rang, zurück. Verantwortlich dafür ist Vorarlberg. Der typische Preis für ein Einfamilienhaus im Bundesland Salzburg liegt bei 484.353 Euro. Die Preise bewegten sich zwischen 829.057 Euro für ein Haus in der Stadt und 205.048 im Bezirk Tamsweg. Beide verzeichnen hohe Steigerungen, +20,7 % in der Stadt und +19,6 % im Lungau. Die Mengen bleiben in der Stadt mit 38 fast unverändert (-1). Im Lungau legten sie von den 11 im Vorjahreshalbjahr auf heuer 28 zu. *„Einfamilienhäuser der gehobenen Kategorie bleiben ungebrochen attraktiv“*, konstatiert Thomas Aufischer, RE/MAX Premium in Salzburg. *„Eigenschaften wie eine diskrete, uneinsehbare Lage oder die Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit dem Fahrrad, um dem täglichen Stau zu entgehen, stützen die Nachfrage nach diesen Objekten und deren Preisentwicklung.“*

Die Hauspreise in den Gauen

Preislich dazwischen finden sich der Flachgau mit 527.146 Euro (+11,5 %) bei fast rekordverdächtigen 94 Einheiten (+16), ebenso wie der Pongau mit seiner 496.212 Euro Zielpunktlandung beim Vorjahrespreis (+0,1 %) für 40 Einfamilienhäuser (-17). Der Tennengau zeigt als einziger Bezirk Salzburgs seit dem Rekordjahr 2018 eine rückläufige Preistendenz. Knapp über 400.000 Euro ist um -4 % billiger als 2019 und sogar um -11 % weniger als 2018. Die geringe Menge von 21 Stück (+3) empfiehlt, keine exakten Werte anzugeben. St. Johann im Pongau legt um +6,5 % beim Preis und um 23,3 % bei der Menge zu. 378.758 Euro beträgt der Durchschnittspreis für die 37 verbücherten Objekte. *„Derzeit beobachten wir viele ältere sanierungsbedürftige Objekte am Markt, deren Preis vor allem von den hohen Grundstückspreisen herrührt“*, so Hans Maurer, RE/MAX Spirit in St. Johann. *„Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist im Pongau ungebrochen hoch, aber die Hürde der Finanzierung wird größer.“*

Luxuspreise in Salzburg

In der Stadt kostete ein Viertel der Einfamilienhäuser mehr als 1,0 Mio. Euro, im Tennengau eine dreiviertel Million Euro und im Flachgau rund 670.000 Euro.



Presseinformation

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#salzburg>

VORARLBERG: Einfamilienhausmarkt weiter auf sehr hohem Niveau

Erstmals seit 2017 wurden dem RE/MAX-ImmoSpiegel zufolge im ersten Halbjahr 2020 in Vorarlberg weniger Einfamilienhäuser gehandelt als in der Bundeshauptstadt. 181 Stück sind um -35 weniger als im Vorjahr und um -51 weniger als 2018.

Während der Bezirk Feldkirch sogar einen Minimalzuwachs von 56 auf 57 Stück zu vermelden hat, Dornbirn mit 54 und -5 ebenso wie Bludenz mit 34 und -3 noch gut dabei ist, so schlimm hat es Bregenz getroffen: ein Rückgang von langfristig eher durchschnittlichen 64 Einheiten auf 36. Das bedeutet -10 Einfamilienhäuser weniger als im bisher schwächsten der letzten zehn Jahre, dem Jahr 2017.

Preisaufrtrieb wie in keinem anderen Flächenbundesland

Die Preise sind in keinem Bundesland außer Wien derartig nach oben gegangen. Die +8,3 % schauen auf den ersten Blick noch relativ harmlos aus und sind weniger als in fünf anderen Bundesländern, aber bei der exponierten Ausgangsposition bedeutet das den RE/MAX-Berechnungen zufolge dennoch einen Preisanstieg im Durchschnitt von +38.276 Euro und das ist einsame Spitze.

Dämpfend auf die Bundeslandpreistendenz wirkte der Bezirk Bludenz, der seinen Rekordpreis von 2019 nicht halten konnte: 356.237 Euro sind um -14,4 % weniger als im ersten Halbjahr 2019. Auch Feldkirch mit 464.059 Euro lag nur um +4,5 % über dem Halbjahrespreis von 2019.

Jedoch haben die Bezirke Bregenz und Dornbirn, so sieht es zumindest aus, ein Wettrennen um die höchsten Preise und Preissteigerungen gestartet. Bei den Preissteigerungen führt Bregenz mit +21,4 % knapp vor Dornbirn mit +21,3 %. Bei den Preisen in Euro dagegen reüssiert Dornbirn mit 599.836 vor Bregenz mit 569.393. In Bregenz haben sich somit die Einfamilienhauspreise binnen sechs Jahren mehr als verdoppelt, in Dornbirn sogar binnen fünf Jahren.

„In den letzten Monaten merkte man in Vorarlberg ganz klar die Unsicherheit“, erklärt Reinhard Götze, RE/MAX Immowest in Lauterach, „bei den Verkäufern, was sie mit dem



Presseinformation

Geld machen sollen, und bei den Interessenten, ob sie nicht doch auf einen Preiseinbruch warten sollen. Aktuell, mit der zweiten Corona-Welle, wird die Nachfrage verhaltener und es kommen interessanterweise wieder mehr Objekte auf den Markt, möglicherweise aus Angst vor abrupten Preisrückgängen.“

Einfamilienhaus-Luxus im Ländle

Die Oberklasse, also die Top-25-Prozent beginnen in Feldkirch bei 580.000 Euro, im Bregenz bei 651.250 Euro und in Dornbirn bei 783.870 Euro.

Die Obergrenze des unteren (!) Preisviertels, die den Mindestpreis von 75 % aller verkauften Einfamilienhäuser markiert, liegt in Vorarlberg bei 340.000 Euro, im Bezirk Dornbirn sogar bei exakt 400.000 Euro.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#vorarlberg>

WIEN:

Als eines von vier Bundesländern mit Marktwachstum hat Wien die Anzahl der verkauften Einfamilienhäuser im ersten Halbjahr 2020 vergrößern können, nämlich um +3,8 % auf 190 Einheiten. Damit wurde sogar Vorarlberg auf den letzten Rang der Bundesländermengenliste verdrängt.

Der Gesamtverkaufswert belief sich heuer auf 133 Mio. Euro, das ist mehr als in Kärnten und weniger als im Bundesland Salzburg. Auch der Transaktionswert hat sich um +3,8 % gesteigert – das ist das zweithöchste Niveau seit der Einführung des RE/MAX ImmoSpiegels 2009.

Einfamilienhäuser – an den Rändern der Stadt

Die Donaustadt führt wieder die Liste der Verbücherungen an: 58 sind um +6 mehr als 2019. Auf Platz zwei Floridsdorf mit 32 (+4) und ebenfalls noch am Podest Liesing mit 23 Einheiten (-2). Penzing, Hietzing, Hernals melden 15, 14 bzw. 13 Verkäufe, Döbling noch 10, die restliche 25 verteilen sich auf 6 weitere Bezirke.



Presseinformation

Einfamilienhaus in der Stadt

Die Preise für Einfamilienhäuser in der Großstadt können vielerlei abbilden: Kleinere Häuser in einer Häuserzeile in geschlossener Bauweise, die aber überhaupt nicht dem Klischee von „Häuschen mitten im Garten“ entsprechen, Grundstücke mit Abrisskandidaten, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, oder aber auch Kleingartenhäuser und Sommerhäuser sowie in Grün- und Randlagen die Einfamilienhäuser mit klassischem Garten.

Statistisch sauber lassen sich die Preise zu Halbjahr in Donaustadt mit 546.905 Euro (+25,1 %) und in Floridsdorf mit 612.039 Euro (+6,4 %) beziffern. Liesing ist mit etwas über 650.000 Euro aufgrund der geringen Anzahl für Mehrjahresvergleiche schlecht abgesichert. Für alle anderen Bezirke wird wieder Geduld bis zu Ganzjahresauswertung nötig sein.

„Östlich der Donau stützen die Mitarbeiter der internationalen Organisationen in der UNO-City das Preisniveau in der Donaustadt“, findet Wilhelm Fetscher RE/MAX Donaustadt.

„Derzeit läuft das Geschäft noch unbeeindruckt, aber in den kommenden Monaten kann es coronabedingt durchaus wieder zu einer Reduktion der Transaktionszahlen kommen.“

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#wien>

Einfamilienhäuser: Aktuelles Angebot im Internet deutlich rückläufig

Derzeit werden laut RE/MAX Web-Radar in Österreich im Internet rund 7.050 Einfamilienhäuser zum Kauf angeboten. Die Datenbasis dafür liefert die Imabis GmbH – ein Unternehmen der Roland Schmid Group.

Das aktuelle Angebot an Einfamilienhäusern ist im Jahresvergleich (Oktober 2019/2020) nochmals massiv zurückgegangen, nämlich um rund -23,5 % (nach -15 % von Oktober 2018/2019). *„Das geringere Angebot im letzten Jahr ist – neben der weiterhin guten Nachfrage - hauptverantwortlich für die spürbaren Preissteigerungen im ersten Halbjahr 2020. Wir gehen aktuell aber davon aus, dass es sowohl beim Angebot als auch bei den Einfamilienhauspreisen in den nächsten 12 Monaten zu einer Entspannung kommen wird“,* so Reikersdorfer.



Presseinformation

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 drei 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 erfassten Nutzwertgutachten, Zusatzinfos 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.





Presseinformation

Foto: Abdruck honorarfrei, © schwarz-koenig

„Bekanntermaßen hat der Einfamilienhausmarkt in den letzten fünf Jahren besonders floriert und die Mengen waren spürbar höher als die Jahre zuvor. Die auch heuer wieder rückläufigen Verkaufszahlen sind in erster Linie auf das aktuell deutlich geringere Angebot zurückzuführen. Die Kombination aus einer noch immer sehr guten Nachfrage, einem historisch niedrigen Zinsniveau und einem knappen Angebot hat zu spürbaren Preissteigerungen geführt“, erklärt der Geschäftsführer von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA. *„COVID 19 und die daraus resultierenden Auswirkungen werden im kommenden Jahr auch am Einfamilienhausmarkt nicht spurlos vorbeigehen. Im Moment erwarten wir im ersten Halbjahr 2021 im Bereich der Einfamilienhäuser ein steigendes Angebot und weitestgehend stagnierende Preise. Eine Finanzierung zu bekommen wird – vor allem für Jungfamilien – noch schwieriger werden. Fakt ist bereits jetzt, dass Fremdfinanzierungen aufgrund höherer gesamtwirtschaftlicher Risiken oftmals nicht mehr so einfach und reibungslos möglich sind, und die erforderliche Eigenkapitalquote höher ist als vor Corona“,* sagt Reikersdorfer abschließend.

Nähere Informationen unter: www.remax.at oder remax.at/presse/de/immospiegel/haeuser

Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

Tel



Presseinformation

: +43 664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com