



Presseinformation

RE/MAX Gesamtüberblick über österreichischen Einfamilienhausmarkt 2021: +13,4 % Preissteigerung, stabile Verkaufsmengen

**Mit Abstand am teuersten: in Wien in Döbling und Hietzing,
in den Bundesländern im Bezirk Kitzbühel, vor Innsbruck und Stadt Salzburg**

Mengen sind 2021 - nach Rückgängen 2019 und 2020 - österreichweit stabil.

- Reihenfolge unverändert: Niederösterreich vor Steiermark und Oberösterreich
- Preise 2021: typischerweise 314.352 Euro, ein Plus von 13,4 %
- Wien, Tirol, Vorarlberg, Salzburg mit Preisen von über einer halben Million Euro
- Preise: +51,0 % im Fünfjahresvergleich, +83,0 % im Zehnjahresvergleich
- Landeshauptstadtpreise: Innsbruck vor Salzburg, Wien und Bregenz
- Kitzbühel, Bregenz, Kufstein, Innsbruck-Land, Dornbirn, Zell/See, Hallein - die glorreichen Sieben beim Einfamilienhauspreis
- Detailzahlen auf Landes- und Bezirksbasis, Grafiken und Fotos finden Sie auf <https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser>

Gliederung dieser Aussendung: Österreich, Bundesländer, Bezirke und Methodik.

Datenverwendung nur mit Quellenangabe: RE/MAX-ImmoSpiegel / IMMOUnited

Amstetten, 11. Mai 2021: Der Einfamilienhausmarkt hatte seinen historischen Mengenhöhepunkt 2018 mit 12.689 Verbücherungsakten. 2019 und 2020 schrumpfte er. Mit 10.722 Einfamilienhäusern fehlte 2021 auf das 2020er Ergebnis nur ein Haus, es herrschte also Stillstand.

Dabei ist die Tendenz nicht in allen Bundesländern gleich: Die Steiermark verzeichnet +64, Burgenland +28 und Wien +26, jedoch Niederösterreich -96 und Oberösterreich -41 Kaufakte.

Dass es nicht an der fehlenden Nachfrage, sondern am fehlenden Angebot gelegen ist, lässt sich leicht an der Preisentwicklung erkennen. In allen Bundesländern sind die typischen Preise nach oben gegangen. Die Bandbreite reicht von +6,9 % im Burgenland bis zu +32,8 % in Tirol.



Presseinformation

Auch der Gesamttransaktionswert der gehandelten Einfamilienhäuser hat sich entsprechend nach oben entwickelt: von 3,48 Mrd. Euro (2020) um +18,2 % auf 4,11 Mrd. Euro im Jahr 2021. Selbst im Mengenrekordjahr 2018, als die Stückzahlen um +15,5 % höher lagen, fehlte auf den heutigen Transaktionswert -13,2 %.

Im Fünfjahresvergleich beträgt die Gesamt-Transaktionswert-Steigerung +43,9 %, im Zehnjahresvergleich +107,4 %.

Der RE/MAX-ImmoSpiegel und weitere Analysen von RE/MAX Austria, Österreichs mit Abstand umsatzstärksten Immobilienexperten-Netzwerk, basieren auf der Gesamtauswertung aller Immobilien-Kaufverträge, die im amtlichen Grundbuch 2021 verbüchert und von IMMOUnited, den Experten für Immobiliendaten, ausgelesen und als Kaufvertragssammlung veröffentlicht wurden.

Grundstückspreissteigerungen, bessere Qualität und pandemiebefeuerte Nachfrage nach Einfamilienhäusern sorgen für stark steigende Preise

„Im letzten Jahr sind die Preise für Einfamilienhäuser aufgrund des deutlich rückläufigen Angebots und der außerordentlich guten Nachfrage überdurchschnittlich gestiegen. Der vermehrte – sicherlich auch pandemiegetriebene – Wunsch nach einem Haus mit eigenem Grün, war zuletzt besonders stark ausgeprägt“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director von RE/MAX Austria. *„Die tendenziell bessere Qualität der auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser und die steigenden Grundstückspreise sind sicherlich auch mitverantwortlich für die spürbaren Preissteigerungen der letzten Jahre“,* ergänzt Reikersdorfer, dessen Immobilienexpertenetzwerk 2021 mehr als jeden zehnten österreichischen Einfamilienhauskauf in Österreich erfolgreich begleitet und abgeschlossen hat.

Für ein Einfamilienhaus in Österreich bezahlten Käufer 2021 den RE/MAX-Experten zufolge typischerweise 314.352 Euro, um +37.081 Euro mehr als 2020. Die Bandbreite der Preise in den einzelnen Bundesländern spannte sich allerdings zwischen 170.233 Euro und 814.931 Euro.



Presseinformation

NIEDERÖSTERREICH:

Der Einfamilienhaus-Spitzenreiter verzeichnet den stärksten Rückgang

Mehr als jedes vierte österreichische Einfamilienhaus wurde 2021 in Niederösterreich gehandelt (26,9 %). Mit 2.881 Einheiten waren es dem RE/MAX-ImmoSpiegel zufolge um -96 weniger als 2020 und um -868 weniger als im Rekordjahr 2018. Dass diese Menge bei der steigenden Nachfrage fehlt, ist leicht zu verstehen. Doch auch der Rückgang zu 2020 ist absolut und relativ (-3,2 %) der stärkste unter allen Bundesländern.

Dem Gesamthandelswert aller verbücherten niederösterreichischen Einfamilienhäuser hat es nicht geschadet, im Gegenteil. Von 745,4 Mio. Euro auf 865,1 Mio. Euro ist er von 2020 auf 2021 gestiegen (+16,1 %).

Innerhalb der letzten fünf Jahre ist der größte Einfamilienhausmarkt unter den Bundesländern wertmäßig um +43,9 % gewachsen, innerhalb eines Jahrzehntes hat er sich mit +107,4 % mehr als verdoppelt.

Über 75 % Wertsteigerung in einem Jahrzehnt

265.617 Euro war Käufers ein „gelb-blaues“ Einfamilienhaus den RE/MAX-Berechnungen nach typischerweise wert, um +37.276 Euro oder +16,3 % mehr als 2020.

Dass Niederösterreich damit das teuerste Bundesland in der billigeren Hälfte ist, also im Preisranking auf Platz sechs rangiert, war auch in den letzten Jahren so. Teurer ist Oberösterreich und billiger ist Kärnten.

Der Preisunterschied zu Wien und Tirol ist dagegen explodiert: Rund drei Einfamilienhäuser in Niederösterreich hätte man 2021 einsetzen müssen, um eines in Wien (x 3,07) oder Tirol (x 2,94) einzutauschen.

Der Wertzuwachs der gehandelten Einfamilienhäuser betrug demnach binnen fünf Jahren in Niederösterreich um +49,4 % und im Zehnjahresschritt +76,9 %.

Die Viertelpreise

Jedes vierte niederösterreichische Einfamilienhaus wurde 2021 um weniger als 130.000 Euro gehandelt. 2020 waren es noch 115.000 Euro. Die prozentuelle Steigerung von +13,0 % war die dritthöchste unter den Bundesländern, der Preis der zweitniedrigste nach dem Burgenland.

Am oberen Preisende, dem vierten Quartil, steigen die Mindestpreise für die Top-25-Prozent von 334.200 Euro um +14,0 % auf 381.000 Euro. Dies ist die vierthöchste Top-25-Prozent-



Presseinformation

Steigerungsrate unter den Bundesländern. Wien und die drei teuren Bundesländer im Westen sind prozentuell gleichauf oder höher, die unmittelbaren Nachbarn Burgenland und Oberösterreich jedoch merklich darunter. *„Diese Situation in der Nachbarschaft stützt die These, dass die Stadtflucht-Gedanken einiger Großstadtbewohner, nämlich Wiener, den Einfamilienhausmarkt in Niederösterreich, insbesondere in den angrenzenden Bezirken angeheizt hätte. Die Preissituation in Westösterreich stützt diese These allerdings nicht“*, meint Mag. Anton Nenning, RE/MAX Austria Head of Communication & Research.

Bezirks-Preis-Schere wie 2020

Die Preissprünge von Mödling und Tulln, den teuersten Bezirken, konnte Waidhofen/Thaya, der günstigste Einfamilienhausbezirk Niederösterreichs, weder in Absolutbeträgen noch in Prozenten mitmachen. Daher ging die Preisschere vom 6-fachen auf das 7-fache auf.

Bezirke in Niederösterreich:

Baden übernimmt Mengen-Führerschaft wieder von Wr. Neustadt

Wie schon 2016 und 2019 führt auch 2021 Baden die Verkaufsliste der Einfamilienhäuser in Niederösterreich an, diesmal mit 249 Einheiten (+4). Gänserndorf, der Rekordmeister (2018, 2017, 2011-2015), folgt auf Rang zwei mit 227 (+21). Wr. Neustadt (Stadt + Land), 2020 auf Platz eins, ist mit 217 Verkäufen (-65) der dritte Bezirk auf dem Podest und jener mit dem höchsten Rückgang. Tulln folgt mit 204 Einfamilienhäusern (+26), Neunkirchen mit 192 (-25). Ebenfalls auf 192 kam St. Pölten-Land mit dem zweitgrößten Einbruch (-49) im Bundesland. Mistelbach legte um +17 auf 159 Verkäufe zu, Mödling um +18 auf 157. Krems (Stadt + Land) verzeichnete 148 neue Einfamilienhausbesitzer, um +6 mehr als 2020. Bruck/Leitha verlor mit 142 Einheiten gegenüber 2020 -10 Stück, gegenüber 2018 sogar -81! Hollabrunn, ebenfalls 142, liegt dagegen um +25 über dem Vorjahreswert.

Die zweite Hälfte der Bezirke eröffnet Korneuburg mit 137 Einheiten (-13). Melk mit 114 und einem Rückgang um -47, Amstetten inkl. Waidhofen/Ybbs mit 109 (+3) und Gmünd mit 101 Verbücherungen (-2) sind die letzten mit dreistelligen Mengenstatistiken. Ein schwaches Drittel der niederösterreichischen Bezirke bleibt zweistellig: Waidhofen/Thaya (85; +4), Horn (80; +7), Lilienfeld (74; +0), Scheibbs mit 61 (+9) und Zwettl (56; -17). Fehlt nur noch die Landeshauptstadt St. Pölten mit 35 verbücherten Einfamilienhausverkäufen (-8).

Die Ausnahmen: St. Pölten und Waidhofen/Thaya



Presseinformation

Zwei NÖ-Bezirke fallen bei den Einfamilienhauspreisen 2021 besonders ins Auge: Die Landeshauptstadt und Waidhofen/Thaya. Der Bezirk im Norden ist der einzige mit einem typischen Einfamilienhauspreis unter 100.000 Euro. 2020 waren auch Zwettl und Gmünd noch fünfstellig. Und St. Pölten-Stadt war 2021 die einzige Auswertungseinheit mit einem geringeren Einfamilienhauspreis als im Jahr zuvor.

Alle anderen Bezirke weisen den RE/MAX-Berechnungen zufolge sechsstelligen Einfamilienhauspreise aus und waren teurer als 2020 und erreichten damit einen neuen Höchststand in ihrem Bezirk.

Mödlinger Preise vor Tulln und Korneuburg

101.000 Euro mehr in Mödling, 91.000 Euro mehr in Tulln

Die drei Bezirke am Preisstockerl zeigen eine gemeinsame Tendenz: Enorme Preis- und Wertsteigerungen bei den verbücherten Einfamilienhäusern. 2020 kratzte Mödling noch an der halben Million, doch die Zeit ist lange vorbei. 585.623 Euro war 2021 der typische Preis in Niederösterreichs teuerstem Einfamilienhaus-Bezirk. Plus 20,9 % oder +101.254 Euro in einem einzigen Jahr. In Tulln war die Situation ähnlich: 439.384 Euro oder +26,2 % oder +91.143 Euro. In Korneuburg gab es die dritthöchste Wertsteigerung mit +81.901 Euro auf 405.948 Euro (+25,3 %).

Mödling findet sich unter den österreichischen Bezirken preislich hinter Hallein auf Platz zehn, Tulln hinter Imst auf Platz 19 und Korneuburg hinter St.Johann/Pongau auf Platz 21.

Moderat dagegen verlief die Entwicklung in Baden mit +8,1 % auf 377.874 Euro und in Bruck/Leitha um +12,9 % auf 335.113 Euro. Für St. Pölten-Land berechneten die RE/MAX-Experten 334.891 Euro (+16,4 %), für die Landeshauptstadt selbst jedoch 280.506 Euro (-2,5 %). Wr. Neustadt (Stadt + Land) lag mit 264.290 Euro um +12,0 % über 2020. Im Bezirk Amstetten (+ Waidhofen/Ybbs) kosteten die Einfamilienhäuser typischerweise 261.411 Euro (+15,9 %) und in Krems (Stadt + Land) 250.121 Euro. Die Preissteigerungsrate von +34,8 % ist die höchste im Bundesland.

Gänserndorf markiert mit 238.134 Euro (+8,1 %) den Medianwert in der Mitte der Bezirkspreisliste. Neunkirchen kommt den RE/MAX-Analysen zufolge auf 227.118 Euro (+28,8 %), Lilienfeld auf 187.488 Euro und den zweitstärksten Preisauftrieb (+31,9 %).



Presseinformation

Melk und Scheibbs sind nicht nur geografische Nachbarn, sondern auch beim Einfamilienhauspreis sehr ähnlich. 174.676 Euro rund um die weithin bekannte Abtei (+4,7 %) und 173.955 Euro (+11,2 %) rund um die weithin bekannte Brauerei.

Tipps für preisbewusste Aussiedler

Die sechs preisgünstigsten Bezirke sind Mistelbach mit typischerweise 158.280 Euro (+13,1 %) pro Einfamilienhaus, Horn mit 143.760 Euro (+21,9 %), Hollabrunn mit 134.760 Euro (+21,9 %), Zwettl mit 111.209 Euro (+13,9 %), Gmünd mit 104.188 Euro (23,8 %) und liegen wie das bereits oben erwähnte Waidhofen/Ybbs (86.115 Euro; +8,7 %) alle im Norden des Bundeslandes.

Wer in dieser Gegend noch dazu eines jener Objekte kauft, die im unteren Preisviertel zu finden sind, kann beim Kaufpreis sparen und für Adaptierung und Sanierung verwenden. Der heißeste Tipp ist wieder der Bezirk Waidhofen/Thaya. Dort kostete jedes vierte Haus weniger als 40.000 Euro. In Zwettl lag diese Grenze bei 44.350 Euro, in Gmünd bei 60.000 Euro, in Mistelbach bei 61.500 Euro, in Hollabrunn bei 70.000 Euro und in Horn bei 73.750 Euro. In allen anderen Bezirken lag die Obergrenze des unteren Preisviertels über 100.000 Euro. In Mödling kosteten drei Viertel aller Einfamilienhäuser sogar mehr als 380.000 Euro.

Das teuerste Viertel in den teureren Vierteln

Die Untergrenze des obersten Preisviertels, also die Eintrittsschwelle zu den Top-25-Prozent, hat RE/MAX Austria statistisch erfasst. Jedes vierte Einfamilienhaus im Bezirk Mödling war den neuen Eigentümern mindestens 757.500 Euro wert (+20,2 %). Im Bezirk Tulln waren es 610.450 Euro (+33,0 %) und in Korneuburg 540.500 Euro (+22,2 %). Auch Baden mit 495.000 Euro (+16,5 %), St. Pölten-Land mit 453.750 Euro (+19,4 %) sowie Bruck/Leitha mit 442.250 Euro (+13,0 %) mischen da noch kräftig mit.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

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

STEIERMARK: Wachstum plus 3 % bei der Anzahl der Verkäufe

Das höchste Wachstum an Einfamilienhausverkäufen unter den Bundesländern verzeichnet laut RE/MAX-ImmoSpiegel die Steiermark. Plus 64 Einheiten waren 2021 um +3,1 % mehr als 2020 und damit das viertbeste steirische Ergebnis bisher, nämlich 2.162 in Summe.



Presseinformation

Damit hat sich der Abstand zu Oberösterreich wieder von 10 (2019) über 137 (2020) auf 242 (2021) vergrößert. Der Wert der verbücherten Einfamilienhäuser stieg im Jahresvergleich um +11,4 % auf 567,2 Mio. Euro und damit auf ein neues Rekordniveau.

Relativ moderat die Preisentwicklung!

Im Vergleich zum Bundestrend und damit zu sieben von acht anderen Bundesländern ist die Preisentwicklung in der Steiermark zurückhaltend und geringer. Auch der Einfamilienhauspreis der zweitgünstigste im Bundesgebiet.

Laut den RE/MAX-Experten kostete 2021 ein steirisches Einfamilienhaus typischerweise 239.912 Euro, um +8,3 % mehr als 2020. Damals war die Steigerungsrate nahezu identisch bei +8,2 %, aber in den letzten zehn Jahren lag die durchschnittliche Teuerung und damit auch der durchschnittliche Wertzuwachs bei +6,1 %.

Die Preis- und Wertsteigerung für Einfamilienhäuser innerhalb von fünf Jahren betrug +40,0 %, in zehn Jahren +80,4 %, beide Werte liegen somit unter dem Bundesdurchschnitt.

Steirische Bezirke:

Graz-Umgebung wächst wieder – Graz mit geringsten Einfamilienhaus-Verkäufen seit 2009

Graz-Umgebung steht wie in den letzten elf Jahren zuvor an der Spitze der Einfamilienhaus-Verkaufsliste: 375 Einheiten 2021 sind nach 357 Einheiten im Jahr 2020 ein Plus von immerhin 5,0 %. Das ist immerhin das viertbeste Ergebnis bisher nach 2018, 2016 und 2017. Die Landeshauptstadt dagegen verliert zwar nur -4 Einfamilienhäuser zum 2020er-Ergebnis, dennoch stellen die 225 Stück die geringste Verbücherungsmenge seit 2009, dem Start des RE/MAX-ImmoSpiegels, dar.

Bezirksmengen: Acht im Plus, fünf im Minus

Die Nummer drei in der Steiermark, Bruck-Mürzzuschlag, feiert entgegen dem Trend sogar ein neues Allzeithoch mit 209 Verbücherungen (+43), ebenso Deutschlandsberg mit 142 (+20) und Leoben mit 137 (+25).

Im Ranking folgen auf Platz vier Liezen (194; +12) und dahinter Leibnitz (184; -31). Gleichauf mit Deutschlandsberg kommt der Bezirk Südoststeiermark ebenfalls auf 142 Einheiten (+18) und unmittelbar dahinter mit 141 Kaufakten folgen Hartberg-Fürstenfeld (-32) und Murtal (-3). Hinter Leoben bilden Weiz mit 123 Verkäufen (+2), Voitsberg mit 120 (-5) und Murau mit 29 (+1) den Abschluss.



Presseinformation

Somit standen acht Bezirke mit höheren Verbücherungszahlen als 2020 fünf gegenüber, die unter den 2020er-Mengen lagen.

Beim Preis wie bei der Menge vorne: Graz und Graz-Umgebung

Mit 448.807 Euro führt die Landeshauptstadt im Ranking (+8,8 %), gefolgt von Graz-Umgebung mit 316.876 Euro (+8,2 %). Mit großem Abstand folgt der große Bezirk Liezen. 247.482 Euro je Einfamilienhaus bedeuten nur +2,6 % zu 2020. Auch Leibnitz auf Rang vier mit 230.977 Euro (+2,1 %) zeigt sich höchst zurückhaltend, was man von Weiz nicht behaupten kann: 227.403 Euro und +13,1 % sind eine andere Dynamik. Auch Deutschlandsberg mit +19,9 % auf 219.004 Euro fährt die Preisspirale mit einem höheren Gang und überschreitet erstmals die 200.000 Euro Grenze, ebenso der Bezirk Murau mit 202.552 Euro, aber nur mit +6,3 % Wertzuwachs. Der Bezirk Südoststeiermark kommt auf 196.165 Euro und mit +23,1 % auf die höchste Preissteigerungsrate im Bundesland. Knapp beisammen liegen die Einfamilienhauspreise in den Bezirken Voitsberg (189.156 Euro +9,2 %) und in Hartberg-Fürstenfeld (188.926 Euro; +20,9 %). Die drei günstigsten steirischen Bezirke bei den Einfamilienhauspreisen waren 2021 Murtal mit 175.076 (+6,9 %), Bruck-Mürzzuschlag mit 172.700 Euro (+7,9 %) und Leoben mit 157.785 Euro (+7,2 %). Der Bezirk der Universitätsstadt war übrigens der einzige im Bundesland für den die RE/MAX-Experten nicht ein neues Allzeithoch errechneten. Leoben war 2019 schon einmal teurer. Jedoch: 2021 lagen in allen steirischen Bezirken die Preise über jenen von 2020.

Graz preislich österreichweit auf Rang 17

Die Top-Drei Bezirke in der Steiermark finden sich im Bundesvergleich nicht an vorderster Stelle. Die Stadt Graz rangiert laut RE/MAX-ImmoSpiegel bei den Einfamilienhauspreisen im österreichweiten Bezirksranking außerhalb Wiens auf Platz 17, Graz-Umgebung auf Platz 33 und Liezen, die steirische Nummer drei im Bundesranking auf Platz 50 von 85.

Ein Einfamilienhaus in Graz war somit um 201.325 Euro teurer als im teuersten „echten“ Flächenbezirk ohne direkte Anbindung an die Landeshauptstadt. Alleine um diesen „Graz-Aufschlag“ hätte man in sechs steirischen Bezirken ein ganzes Einfamilienhaus bekommen.

Der offizielle Schnäppchen-Tipp

Jedes vierte Einfamilienhaus in der Steiermark wurde 2021 unter 140.000 Euro gehandelt. In Leoben und Bruck-Mürzzuschlag sogar unter 100.000 Euro, in Murtal unter 103.000 Euro



Presseinformation

und in Hartberg-Fürstenfeld und Voitsberg immerhin noch unter 110.500 Euro. Nur in Graz lag diese Grenze bei 300.000 Euro – 75 % der Einfamilienhäuser kosteten dort mehr.

Gehobener Wohnkomfort mit deutlich erhöhten Preisen

Im oberen Preissegment lautet das RE/MAX-Ranking nicht viel anders als in der Standardpreisliste. Jeder vierte Einfamilienhausverkäufer in Graz lukrierte mehr als 590.000 Euro beim Verkauf, in Graz-Umgebung noch 397.500 Euro und in Liezen 348.750 Euro. Auch Leibnitz mit 311.250 Euro als Untergrenze für die Top-25-Prozent und Weiz mit 310.000 Euro stechen im Qualitätssegment hervor. Auffallend dabei, dass die Wertsteigerungsraten im oberen Preissegment mit +13,3 % erheblich über dem Standardsegment liegen.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf
<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#steiermark>

OBERÖSTERREICH:

Einfamilienhausmarkt weiter rückläufig

Das dritte Jahr in Folge gehen die Einfamilienhausverkäufe in Oberösterreich zurück. Mittlerweile muss man im RE/MAX-ImmoSpiegel schon bis 2014 zurückblicken, um auf eine kleinere Verbücherungsmenge zu stoßen. 1.920 Einfamilienhäuser sind um -41 (-2,1 %) weniger als 2020 und um -290 (-13,1 %) weniger als im Rekordjahr 2018 – bei gleichzeitig höherer Nachfrage. Das sichert dennoch Rang drei unter den Bundesländern, hinter der Steiermark und weit vor Kärnten.

Gemessen am Transaktionswert erreichte Oberösterreich mit 646,8 Mio. Euro und einem Plus von 10,3 % Rang drei, weil die Tiroler gegenüber 2020 einen Platz gutmachen konnten.

Einfamilienhauspreise in Oberösterreich erstmals über 300.000 Euro

Um 25.964 Euro war der typische Preis eines oberösterreichischen Einfamilienhauses von 2019 auf 2020 gestiegen, um +27.884 Euro von 2020 auf 2021. Damit steigt ob der Enns der typische Einfamilienhauspreis auf über 300.000 Euro, nämlich auf 309.837 Euro (+9,9 %). Der westliche Nachbar, Salzburg, liegt um +268.622 Euro darüber, der östliche, Niederösterreich, um -44.220 Euro darunter. Im Bundesländerranking findet sich Oberösterreich wieder in der goldenen Mitte: Vier sind teurer, vier sind billiger.



Presseinformation

Im Fünfjahresvergleich haben die oberösterreichischen Einfamilienhäuser um +48,6 % zugelegt, im Zehnjahresvergleich um +88,0 %.

Bezirke in Oberösterreich:

Linz-Land mehr als Braunau und Wels

Neun Mal seit 2009 war Linz-Land an der Spitze der RE/MAX-Einfamilienhausverkaufs-Charts. Mit 210 Verbücherungen auch 2021 (+4). Braunau, das 2020 an der Spitze lag, schaffte 2021 mit 194 (-24) nur den Vizemeister. Wels (Stadt + Land), 2018 die Nummer 1, kam 2021 mit 189 Verkäufen (-15) auf Platz drei.

Vöcklabruck stand als erster neben dem Podest dank 161 Verbücherungen (+13). Jeweils 137 Einfamilienhäuser wechselten in Gmunden die Besitzer (-26) und in Urfahr-Umgebung (-14). Die Gmundner Mengeneinbuße war die höchste im Bundesland, jene der Braunauer die zweithöchste. Grieskirchen bringt es dank +22 (dem zweithöchsten Zuwachs) auf 127 Einfamilienhauskäufe und einen neuen lokalen Rekord. Ried/Innkreis kommt auf 115 (+3).

Schärdings Einfamilienhausmarkt wächst am stärksten

Die zweite Hälfte aller Bezirke eröffnet Schärding mit dem höchsten Zuwachs im Bundesland (+40), 110 Verkäufen und einem neuen Allzeithoch. Genauso ist Freistadt erstmals bei der Verbücherungszahl dreistellig: 101 (+12). Steyr, auch mit 101 Einheiten, hat dagegen einen Rückgang um -19 zu verkraften. Rohrbach blieb 2021 mit 95 Einheiten unter der Einhundert-Marke von 2020 (-5).

Erfreulich das Ergebnis in der Landeshauptstadt: 72 Einfamilienhäuser sind um +6 über 2020 und der beste Wert seit 2013. Kirchdorf dagegen stürzt mit 66 Einheiten um -19 ab, gegenüber 2019 sogar um -47 (-41,4 %). Das ist die geringste Verkaufszahl nach 2010. Auch Perg verzeichnet mit -15 einen Rückgang auf 57 Stück, Eferding dagegen nur -4 auf 48 Verkäufe. Gemeinsam haben Perg und Eferding, dass sie 2013 das letzte Mal kleinere Verbücherungszahlen hatten.

Wieder 14 neue Rekordpreise

Die Preisrallye in Oberösterreich läuft weiter. Nach 15 Preishöchstständen 2020 brachten den RE/MAX-Analysen zufolge 2021 wieder 14 der 16 Bezirke neue Allzeithochs. Nur in zwei Bezirken lagen die Einfamilienhauspreise unter dem Niveau von 2020.

Erstmals mehr als eine halbe Million Euro kosteten die Einfamilienhäuser in der Landeshauptstadt selbst. 544.293 Euro waren um 82.504 Euro mehr als 2020 (+17,9 %) und



Presseinformation

ergaben Rang 13 (2020:12) im Gesamtösterreich-Ranking zwischen Feldkirch (Vorarlberg) und Schwaz (Tirol). Dabei muss jedoch festgestellt werden, dass jedes vierte Linzer Einfamilienhaus unter 315.000 Euro gehandelt wurde, andererseits aber für ebenso viele mindestens 707.500 Euro bezahlt wurden.

Seebezirke ganz vorne dabei

Gmundner Einfamilienhäuser kosteten 382.595 Euro (+10,7 %), jene in Linz-Land 376.306 Euro (+13,5 %), in Vöcklabruck 353.545 Euro (+5,7 %) und in Wels (Stadt + Land) 337.873 Euro (+6,5 %). Offensichtlich ein statistischer Ausreißer aufgrund der geringen Menge war 2021 Perg mit 324.065 Euro (+38,5 %). In üblichen Höhen dagegen bewegte sich Urfahr-Umgebung mit 322.638 Euro (+3,3 %).

Noch unter 300.000 Euro

Eferding kratzte an der nächsten Schwelle: 299.678 Euro sind um +10,3 % mehr als 2020 und der billigste Platz in der teureren Hälfte der oberösterreichischen Bezirke. Braunau eröffnet die günstigere Hälfte mit 298.864 Euro (+18,1 %). Steyr (Stadt + Land) folgt mit 293.877 Euro (+14,2 %), dahinter Freistadt mit 288.090 Euro (+16,7 %) und Grieskirchen mit 278.091 Euro (+18,2 %).

Viermal unter einer Viertelmillion

Der Mengeneinbruch in Kirchdorf hat die Preise nicht explodieren lassen: 243.520 Euro (+0,7 %). Auch in Schärding sind die Einfamilienhauspreise gestiegen, nämlich auf 217.910 Euro (+12,7 %). In Ried/Innkreis sind sie dagegen gefallen, nämlich um -2,2 % auf 230.495 Euro, ebenso in Rohrbach, dort um -4,6 % auf 174.431 Euro.

Ried, Schärding und Rohrbach sind den RE/MAX-Experten zufolge ein Geheimtipp für günstige Einfamilienhäuser in Oberösterreich. Wer dort eines aus dem unteren Preisviertel ergatterte, bezahlte in Ried weniger als 145.000 Euro, in Schärding weniger als 126.250 Euro und in Rohrbach sogar weniger als 90.000 Euro.

Wenn ich den See seh'...

Für ein Viertel aller Einfamilienhäuser bezahlten die Käufer in der Landeshauptstadt mehr als 707.500 Euro, um +24,7 % mehr als noch 2020 und damit das Doppelte von 2013. Diese Verdoppelung zu 2013 findet sich auch noch in den Bezirken Vöcklabruck (auf 504.000 Euro) und Gmunden (auf 500.000 Euro). Das legt den Verdacht nahe, dass ein



Presseinformation

außergewöhnlicher Preisschub an besonders begehrten Orten stattgefunden hat. Das werden auch die Einfamilienhauskäufer in Freistadt und Grieskirchen bestätigen, wo dies auch ohne Landeshauptstadtbonus und Seenähe zu beobachten war.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

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

KÄRNTEN

Drei unter Vorjahr

Um ganze drei Einfamilienhäuser weniger als 2020 wurden 2021 in Kärnten verbüchert, das waren den RE/MAX-Experten nach auch -6,6 % weniger als im Rekordjahr 2019. Unter den Bundesländern bedeutet dies Rang vier, -791 Häuser weniger als Oberösterreich, aber +381 mehr als das Burgenland.

Dem Mengenrückgang um -0,3 % steht ein Umsatzplus von 9,4 % gegenüber. 309,7 Mio.

Euro investierten die Käufer in Kärntner Einfamilienhäuser, damit in der Tabelle Platz sieben und ein neuer Höchststand.

Preise wieder über der Steiermark

Wie die Mengen- und Gesamtwertentwicklung erwarten lassen, sind die Preise in Kärnten spürbar nach oben gegangen. +8,6 % ist allerdings „nur“ die drittgeringste Preissteigerung im Bundesgebiet und 244.204 Euro sind ebenso der drittgeringste typische Preis für ein Einfamilienhaus in Österreich. Dennoch bedeutet dies für die Verkäufer eine Wertsteigerung von im Durchschnitt +19.324 Euro.

Im Fünfjahresvergleich legten die Kärntner Einfamilienhäuser um +33,7 % zu – der geringste Wert unter allen Bundesländern – und im Zehnjahresvergleich +79,8 %, der zweitniedrigste.

Kärntner Bezirke:

Fünf Bezirke im Plus, vier im Minus

An der Spitze der Kärntner Mengenstatistik wie immer Villach (Stadt + Land). 206 Verkäufe sind um +2 mehr als 2020, jedoch um -35 unter dem 2019er-Ergebnis. Im RE/MAX-ImmoSpiegel belegte Klagenfurt-Land wie 2019 und 2017 auch 2021 Rang zwei, diesmal mit 179 Verbücherungen aufgrund von +19 Verkäufen. Das ergab mit +11,9 % auch die höchste



Presseinformation

Zuwachsrate im Bundesland. Spittal/Drau rutschte mit 170 Einfamilienhausverbücherungen (-8) von Rang zwei im Jahr 2020 auf Rang drei.

Wolfsberg feiert neuen Mengenrekord

Wolfsberg feiert mit 139 neuen Einfamilienhauseigentümern (+6) ein neues Allzeithoch. Auf 121 kommt die Landeshauptstadt (+4) und auf 107 St. Veit/Glan (-8). Völkermarkt ist zum dritten Mal nach 2014 und 2019 dreistellig mit 101 Verkäufen (+10).

Feldkirchen beendet 2021 dagegen mit dem schwächsten Ergebnis seit 2015. Der Rückgang von 92 auf 66 Einheiten bedeuten ein Minus von 28,3 %.

Hermagor – aufgrund der Größe statistisch mitunter höchst volatil – war 2021 überraschend stabil: 40 Häuser (-2).

Völkermarkt nochmals billiger

Alle Kärntner Bezirke sahen 2021 laut RE/MAX-ImmoSpiegel steigende Einfamilienhauspreise, ja neue Höchststände. Bis auf die Ausnahme Völkermarkt, dort wurden die Einfamilienhäuser wie schon 2020 wieder billiger.

Klagenfurt vor Villach und Klagenfurt-Land

An der Spitze der Preisliste wie üblich die Landeshauptstadt – 2021 mit 316.942 Euro pro Einfamilienhaus und damit erstmals und als einziger Kärntner Bezirk über 300.000 Euro. Plus 29.883 Euro mehr als 2020 bedeuten einen Wertanstieg pro verbüchertem Einfamilienhaus von +10,4 % und den 32. Bezirksplatz außerhalb von Wien.

Villach überholt Klagenfurt-Land. In einem Fotofinish erreicht Villach erst das zweite Mal seit Beginn der RE/MAX-Analysen 2009 wie 2017 den zweiten Platz: 283.730 Euro und +9,4 % zu 2020 und vor allem: +39 Euro vor Klagenfurt-Land, das in elf der zwölf Jahre zuvor vor Villach gelegen war.

Klagenfurt-Land war also mit 283.691 Euro je Einfamilienhaus (+8,0 %) 2021 nur auf Platz 3 im Bezirks-Ranking.

Spittal legt stark zu!

Die Feldkirchner Einfamilienhauskäufer bezahlten typischerweise 264.818 Euro (+9,6 %), die Spittaler diesmal 262.071 Euro, um +45.216 Euro mehr als 2020 (+20,9 %), was den höchsten absoluten und prozentuellen Preisanstieg im Bundesland bedeutete.



Presseinformation

Wolfsberg mit 198.394 Euro je Einfamilienhaus (+5,3 %), Hermagor mit 193.833 Euro (+7,1 %) und St. Veit/Glan mit 167.610 Euro beenden den Reigen der neuen Höchstpreise. Völkermarkt lag mit 163.245 Euro je Einfamilienhaus um -10.503 Euro unter den Preisen von 2020 und sogar um -18.046 Euro unter dem Preis von 2019.

Die günstigsten Bezirke für Einfamilienhäuser in Kärnten

89.500 Euro in St. Veit/Glan, 105.000 Euro in Hermagor und 110.000 Euro in Völkermarkt – ein Viertel aller Einfamilienhäuser in den jeweiligen Bezirken wurde den RE/MAX-Experten zufolge zu Preisen unter diesen Quartilsgrenzen verkauft. Besonders bemerkenswert: In St. Veit ist dieser Maximalwert des unteren Preisviertels gegenüber 2020 sogar um -6.500 Euro gesunken.

Die Oberklasse bleibt vergleichsweise günstig

Das obere Preisviertel für Kärntner Einfamilienhäuser beginnt mit relativ günstigen Preisen: 396.000 Euro in Klagenfurt (+10,0 %), 386.000 Euro in Villach (Stadt + Land), ein Plus von 11,5 %, 379.000 Euro in Klagenfurt-Land und 350.750 Euro in Spittal/Drau. Relativ günstig deswegen, weil in landschaftlich vergleichbaren Gegenden in Oberösterreich die Eintrittspreise in die Top-25-Prozent um mindestens +100.000 Euro höher lagen.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

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

BURGENLAND

Zweithöchstes Mengenwachstum Österreichs

28 Einfamilienhäuser mehr als 2020 klingt nicht spektakulär, sind aber angesichts einer turbulenten Marktphase mit viel mehr Nachfrage als Angebot durchaus bemerkenswert. Sie bringen sowohl den zweitgrößten absoluten Zuwachs als auch die zweitgrößte Wachstumsrate mit sich sowie das zweithöchste Ergebnis im Burgenland bisher.

Der Abstand zu Verfolger Tirol betrug 2021 +126 Einheiten, so viel wie seit 2016 (damals +195) nicht mehr.

Gesamtumsatz in neuen Höhen



Presseinformation

Auch 2021 erreichte das Burgenland im RE/MAX-ImmoSpiegel einen neuen Transaktionswertrekord: 137,6 Mio. Euro sind um +13,5 Mio. Euro mehr als 2020 oder +10,8 %. Wenngleich der Gesamthandelswert an Einfamilienhäusern im Burgenland der mit Abstand geringste unter den Bundesländern war, sind die Zuwachsraten höher als in Oberösterreich und in Kärnten.

Preissteigerung im Burgenland kommt wohl erst

Während im Bund die Einfamilienhauspreise um +13,4 % nach oben gingen und in Wien und Tirol quasi durch die Decke schossen, blieb das Burgenland bis dato davon verschont. Mit +6,9 % Steigerungsrate auf 170.233 Euro sind die Einfamilienhäuser in keinem anderen Bundesland günstiger und die Teuerung geringer. Der Burgenlandpreis würde im nationalen Bezirksranking außerhalb Wiens wie schon 2020 Platz 72 von 85 bedeuten.

Im Fünfjahresvergleich stiegen die Einfamilienhauspreise im Burgenland dennoch um +52,4 % – knapp über dem Österreich-Durchschnitt, im Zehnjahresvergleich waren es +94,4 %. Beide Male ist das der fünfte Platz im Bundesländerranking.

Bezirke im Burgenland

Oberwart übernimmt wieder die Führung

Bis 2016 verzeichnete Oberwart die meisten Verbücherungen bei Einfamilienhäusern im Burgenland. Von 2016 bis 2020 schlug das Pendel in Richtung Eisenstadt und 2021 wieder zurück. 147 Verbücherungen in Oberwart sind um +29 mehr als 2020, der höchste Wert seit 2016 und vor allem: um 8 mehr als in Eisenstadt (Stadt + Umgebung + Rust). In der Landeshauptstadt samt Umland wurde das 2020er Ergebnis wiederholt: 139 Verkäufe. Auch 2019 und 2018 gab es identische Verbücherungszahlen, nämlich 141.

Oberpullendorf mit 107 Kaufakten verfehlte um -1 das Ergebnis des Vorjahres, Neusiedl/See jedoch mit 100 um -19 jenes von 2020 – der stärkste Rückgang im Bundesland. Güssing gewann mit +8 bei 97 neuen Eigentümern, was Mattersburg mit 87 (-8) zurücklag.

Jennersdorf dagegen erreichte mit 71 Einfamilienhäuser (+19) das zweitbeste Resultat bisher.

Neusiedl preislich wieder über Eisenstadt

In sechs der sieben burgenländischen Auswertungsbezirke sind die Einfamilienhauspreise – so die RE/MAX-Experten – von 2020 auf 2021 nach oben gegangen, am stärksten mit +31.839 Euro in Neusiedl/See auf 257.629 Euro. Damit ist Neusiedl wieder der teuerste



Presseinformation

Einfamilienhausbezirk im Burgenland. Im Duell mit Eisenstadt diesbezüglich steht es damit 7:6 für den Seenbezirk.

Eisenstadt mit 229.750 Euro legte um +25.732 Euro zu und belegt Rang zwei. Mattersburg mit 194.147 Euro auf Rang drei verfehlte um -7.059 Euro das Rekordergebnis von 2020.

In Jennersdorf bezahlten die Einfamilienhauskäufer typischerweise 154.420 Euro (+7,7 %), in Güssing 138.419 Euro (+10,8 %), in Oberwart 127.269 Euro (+20,4 %) und in Oberpullendorf 117.138 Euro (+10,9 %). Dies alles sind neue Rekordwerte.

Besonders günstig

Wer räumlich ungebunden ist und Zeit zum Renovieren hat, kann im Burgenland enorm sparen. Die günstigsten Einfamilienhäuser sind vom Kaufpreis her echte Schnäppchen. Jedes vierte Objekt im Bezirk Güssing wechselte für weniger als 90.000 Euro den Besitzer, in Jennersdorf für weniger als 89.191 Euro, in Oberwart unter 63.500 Euro und in Oberpullendorf sogar noch unter 55.000 Euro.

Qualitätssegment: am teuersten in Seenähe

Im Bezirk Neusiedl waren in den RE/MAX-Berechnungen die Einfamilienhäuser der Top-25-Prozent-Klasse am teuersten, nämlich 364.999 Euro und darüber. Auf der anderen Seite des Sees, im Bezirk Eisenstadt, lagen sie bei 325.000 Euro oder mehr.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

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

TIROL:

Tirol überholt Oberösterreich und Steiermark beim Umsatz

Nach zwei Jahren Rückgang ist 2021 dem RE/MAX ImmoSpiegel zufolge die Verbücherungsmenge in Tirol wieder gestiegen, wenngleich nur um +7 Stück oder 1,1 % auf 622. Damit fehlen auf das Ergebnis von 2018 dennoch -93 Einfamilienhäuser. Im Mengenranking bleibt Tirol damit seit 2016 auf dem sechsten Platz.

Beim Umsatz hat Tirol mit einer Steigerungsrate von sensationellen +38,2 % innerhalb von einem Jahr Oberösterreich und die Steiermark überholt. Das Plus von 179,9 Mio. Euro ist mehr als der Jahresumsatz im Burgenland und katapultiert Tirol auf 650,5 Mio. Euro Transaktionswert und auf Platz zwei hinter Niederösterreich.



Presseinformation

Preissteigerung in Tirol höher, als im Burgenland ein Haus kostet

Superlativen sind bei Immobilienpreisentwicklungen immer mit Vorsicht zu genießen. Aber wenn im teuersten Flächenbundesland die typischen Preise in einem Jahr um beinahe ein Drittel nach oben gehen, dann wohl nicht mehr. Die Preissteigerung betrug von 2020 auf 2021 +32,8 %. Der typische Preis eines 2021 verbücherten Einfamilienhauses erreichte 779.770 Euro, um +192.623 Euro mehr als vor zwölf Monaten. Der Preisabstand zu Vorarlberg erhöhte sich binnen Jahresfrist von 60.806 Euro auf 164.430 Euro.

Im Fünfjahresvergleich liegt Tirol mit +90,6 % weit über allen anderen Bundesländern, inklusive Wien, im Zehnjahresvergleich mit +147,1 % nur knapp hinter Wien.

Während man 2020 nach den RE/MAX-Berechnungen noch 2,1 österreichische Durchschnittshäuser für eines in Tirol aufwenden musste, waren es 2021 bereits 2,5. Beim Vergleich mit dem Burgenland erhöhte sich der Tirol/Burgenland-Faktor von 3,7 auf 4,6 Einfamilienhäuser.

Tiroler Bezirke:

Kitzbühel boomt

Einen Teil der Erklärung für diese völlig außergewöhnliche Marktsituation liefert bereits die Mengenstatistik. Drei Tiroler Bezirke im Minus, drei auf Null und zwei gerade noch positiv – und im Bezirk Kitzbühel explodiert quasi die Menge. Acht Jahre lang war der Bezirk Innsbruck-Land ununterbrochen der mengenstärkste in Tirol. 2021 war es Kitzbühel mit einem Plus von 37,5 % auf 143 Einheiten, um +39 mehr als 2020.

Innsbruck-Land fiel um -19 auf 137 Stück zurück, Kufstein um -9 auf 87, Lienz um -8 auf 53. Schwaz blieb wie 2020 bei 63, Imst wie 2020 bei 56 und Innsbruck-Stadt wie 2020 bei 22. Einzig Reutte mit +1 auf 31 und Landeck mit +3 auf 30 konnten neben Kitzbühel minimal wachsen.

Die besseren alten Zeiten

Mit Ausnahme von Kitzbühel ist der Einfamilienhausmarkt in Tirol ins Stocken geraten. Um geringere Verbücherungsmengen zu finden, muss man im RE/MAX-ImmoSpiegel für die Bezirke Schwaz und Reutte bis ins Jahr 2017 zurückblicken, in Lienz bis 2014, in Kufstein



Presseinformation

und Imst bis 2013 und in Landeck und der Landeshauptstadt sogar bis 2010. Einzig Innsbruck-Land lag 2019 schon einmal kurzfristig niedriger.

In Kitzbühel rauf und in Innsbruck runter

Der zweite Teil der Erklärung für die Preis- und Gesamtwertexplosion am Tiroler Einfamilienhausmarkt kommt aus der Preisstatistik. Dass der Bezirk Kitzbühel der teuerste Flächenbezirk in Österreich ist und seit vielen Jahren war, ist bekannt. Wenn dort allerdings die typischen Preise nicht eine halbe Million Euro betragen, sondern um eine halbe Million Euro im Jahr steigen, dann schlägt sich das in jeder Statistik entsprechend nieder. 2,11 Mio. Euro je Einfamilienhaus nach 1,60 Mio. Euro im Jahr 2020. Das ist ein Plus von 31,9 % und das bei gleichzeitig stark steigenden Mengen!

Im Gegenzug sind die wenigen verbücherten Einfamilienhäuser in der Landeshauptstadt zumindest statistisch günstiger geworden: von 1,23 Mio. Euro auf 1,18 Mio. Euro, um -3,7 %. Bei genauer Betrachtung wird wohl der Einfluss von einigen wenigen Objekten diese Schwankung ausgelöst haben.

Dies- und jenseits der halben Million

Auch in einigen anderen Tiroler Bezirken haben sich die Preise mehr als turbulent entwickelt: In Kufstein kletterten nach den RE/MAX-Experten die Einfamilienhauspreise auf 675.541 Euro (+23,2 %), in Innsbruck-Land auf 665.637 Euro (+36,2 %) und in Schwaz auf 516.994 Euro (+12,3 %). Damit lagen in fünf von neun Tiroler Bezirken die typischen Preise jenseits der halben Million Euro.

Darunter fanden sich Reutte mit 454.567 Euro (+10,9 %), Imst mit 441.103 Euro (+12,2 %), Landeck mit 380.322 Euro (+1,1 %) und nicht zuletzt Lienz/Osttirol mit 315.883 Euro (+9,5 %).

Überflüssig zu erwähnen, dass jeder einzelne Tiroler Flächenbezirk ein neues Allzeithoch beim Einfamilienhauspreis verzeichnete.

Schnäppchen in Tirol – eine Seltenheit

In Landeck kostete ein Viertel aller Einfamilienhäuser weniger als 203.500 Euro. In Lienz lag die Grenze bei 207.000 Euro und in Imst bei 261.041 Euro. Zum Vergleich: In Innsbruck-Land wurden drei von vier Einfamilienhäuser teurer als 475.000 Euro gehandelt und im Bezirk Kitzbühel mit mehr als 707.500 Euro.



Presseinformation

Gehobene Qualität – preislich absoluter Luxus

Die Top-25-Prozent in der Tiroler Einfamilienhauspreisliste begannen – so die RE/MAX-Analysen – 2021 bei mindestens 453.000 Euro in Lienz, ging weiter über 479.500 Euro in Reutte, 497.500 Euro in Landeck, überschritt mit 585.000 Euro die halbe Million in Imst und mit 758.500 Euro in Schwaz die Dreiviertelmillion.

Innsbruck-Land steigerte auf 850.900 Euro, Kufstein auf 897.500 Euro und in Innsbruck-Stadt (mit nur 22 Einheiten) auf 1,81 Mio. Euro. Das Ende der Fahnenstange fand sich im Bezirk Kitzbühel bei mindestens 3,37 Mio. Euro und darüber.

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf

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

SALZBURG

Gleiche Anzahl an Verkäufen, aber höherer Verkaufswert

Exakt auf das Einfamilienhaus genau erreichte Salzburg 2021 dieselbe Verbücherungsmenge wie 2020. Diese 506 Stück sind um -6,6 % unter dem Durchschnitt seit 2009 und -123 unter der Rekordmenge von 2018. Damit befindet sich der Salzburger Einfamilienhausmarkt unverändert auf Platz sieben hinter Tirol und vor Wien und Vorarlberg.

326,3 Mio. Euro Gesamtverkaufswert für die Salzburger Einfamilienhäuser sind dem RE/MAX ImmoSpiegel zufolge um +37,4 Mio. Euro mehr (+13,0 %) als 2020 und ist damit ein neuer Spitzenwert. Im Bundesländerranking bedeutet dies dennoch einen Platz weiter hinten, nämlich Platz sechs, weil sich Wien vorgeschoben hat.

Gut 64.000 Euro mehr

Der typische Preis eines Salzburger Einfamilienhauses lag 2020 mit 514.093 Euro erstmals über einer halben Million. 2021 stieg er weiter auf 578.459 Euro, um +64.366 oder +12,5 % mehr als zuletzt. Dieser Preisanstieg ist doppelt so hoch wie beim Nachbarn Oberösterreich, aber nur ein Drittel von jenem in Tirol.

Salzburger Bezirke:

Zell/See machts wieder gut

RE/MAX



Presseinformation

In allen Bezirken Salzburgs gingen die Verkaufszahlen für Einfamilienhäuser nach unten: Im Flachgau um -12 Verkäufe auf 163, im Pongau um -2 auf 73, in der Stadt um -8 auf 72, im Tennengau um -5 auf 39 und im Lungau um -5 auf 38. Nur im Pinzgau kommt der Markt nach dem historischen Einbruch 2020 wieder um +32 auf Normalniveau zurück – mit exakt jener Menge, die bei den anderen Bezirken fehlt.

In der Stadt und in Tamsweg muss man bis 2019 zurückblicken, um geringere Verkaufszahlen zu finden, in Zell/See bis 2018, in Salzburg-Umgebung und St. Johann bis 2017 und in Hallein finden sich in den RE/MAX-ImmoSpiegel-Aufzeichnungen bis 2009 überhaupt keine geringere Handelsmengen.

Stadt nähert sich der Million

In der Landeshauptstadt stiegen die Einfamilienhauspreise um +12,8 % auf 934.107 Euro, das ist ein Zuwachs von +62,4 % in fünf Jahren, in Zell/See um +29,8 % auf 600.294 Euro und in Hallein um +43,8 % auf 588.032 Euro. Damit legten die Preise in diesen drei Bezirken im Schnitt um jeweils mehr als +100.000 Euro zu.

Im Flachgau dagegen betrug der Wertanstieg nur +4,6 % auf 584.485 Euro und in Tamsweg +13,0 % auf 276.493 Euro. In St. Johann konsolidierte sich der typische Einfamilienhauspreis nach einem enormen Preissprung 2020 um -0,6 %. Somit waren die Einfamilienhauspreise aller Salzburger Bezirke mit Ausnahme von St. Johann neue Allzeithöchstwerte.

Wo Salzburg am günstigsten ist

Wie in all den Jahren davor waren die günstigsten Einfamilienhäuser im Lungau zu finden, jedes vierte kostete dort weniger als 158.744 Euro, sogar noch billiger als 2020 (-2,0 %), aber auch im Pongau ist die Obergrenze für die unteren 25 Prozent um -20.000 Euro auf 270.000 Euro gesunken.

Wo die Post abgeht

Im gehobenen Marktsegment, den teuersten 25 Prozent, sind die Preise in der Stadt um +21,3 % nach oben geschneilt, von mindestens 1,05 Mio. Euro auf mindestens 1,27 Mio. Euro. In Zell/ See lagen die Preise im Qualitätssegment 2019 über 736.105 Euro, gingen 2020 auf über 590.000 Euro zurück und stiegen 2021 auf über 975.000 Euro. Damit sind in den letzten fünf Jahren die Eintrittspreise in die Top-25-Prozent in der Stadt um +76,6 % und im Pinzgau um stolze +129,4 % gestiegen.



Presseinformation

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf
<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#salzburg>

VORARLBERG

Mit 14 Verkäufen im Plus

Um -120 Einfamilienhäuser weniger als 2018 und -142 weniger als 2015, aber doch um +14 mehr als 2020. Der Vorarlberger Einfamilienhausmarkt war den RE/MAX-Analysen zufolge schon einmal wesentlich agiler, aber auch schon ein wenig schwächer als 2021. Das führt dazu, dass Vorarlberg 2021 gemeinsam mit Wien die Rote Laterne am Einfamilienhausmarkt trägt, nachdem Vorarlberg seit 2013 ununterbrochen mehr Einfamilienhäuser verbüchert hat als die Bundeshauptstadt.

Plus 45 Mio. Euro Mehrumsatz

Den Gesamtumsatzzahlen tut dies keinen Abbruch, sie steigen – preisbedingt – in neue Höhen: 248,6 Mio. Euro im Jahr 2021 sind laut RE/MAX ImmoSpiegel um +22,1 % mehr als 2020 und um +21,3 % mehr als im Spitzenjahr 2019.

Der Vorarlberger Einfamilienhausumsatz rangiert damit zwischen Kärnten und Burgenland auf Rang acht unter den Bundesländern.

Erstmals über 500.000 Euro

Die Preisentwicklung in Vorarlberg war die zweithöchste außerhalb Wiens, nämlich um +88.998 Euro. Damit haben die Vorarlberger Preise um -38 % stärker angezogen als die Salzburger, aber um -54 % geringer als die Tiroler.

Typischerweise 615.340 Euro für ein Einfamilienhaus im Ländle, ist der zweithöchste Preis außerhalb von Wien und somit um +16,9 % mehr als 2020, und um +72,9 % mehr als 2016 und um +142,4 % mehr als 2011.

Bezirke in Vorarlberg:

Feldkirch und Bregenz im Plus

Feldkirch führte 2018 und 2019 die Mengenstatistik an, 2021 wieder, diesmal mit 118 Einheiten und +20 gegenüber 2020. Auch Bregenz legte zu: Um +12 auf 102. Dornbirn fehlten mit 92 Verbücherungen -11 Einfamilienhäuser auf 2020 und Bludenz mit 65 noch -7. Damit fehlten in allen Bezirken 20 % oder mehr auf die Spitzenjahre.



Presseinformation

Wieder viermal neuer Höchstpreis

Alle vier Vorarlberger Bezirke überschritten mit ihren typischen Einfamilienhauspreisen 2021 die jeweils nächste Hunderttausend-Euro-Marke. Bregenz mit 722.326 Euro um +123.273 Euro oder +20,6 % über 2020. Dornbirn kam mit +9,6 % mehr als 2020 und dem geringsten Vorarlberger Wertanstieg auf 646.770 Euro. Plus 16,8 % mehr bezahlten die Käufer im Bezirk Feldkirch – im Durchschnitt 575.568 Euro. Vergleichsweise günstig sind die Einfamilienhäuser im Bezirk Bludenz mit 505.638 Euro, nach einem Preisanstieg von +21,1 %.

Im nationalen Bezirksranking außerhalb Wiens landete der Bezirk Bregenz den RE/MAX-Experten zufolge unverändert auf Rang vier hinter Kitzbühel, Innsbruck und der Stadt Salzburg; Dornbirn auf Platz sieben (2020: Platz fünf), Feldkirch auf Rang zwölf (2020: Platz acht), und Bludenz unverändert auf dem fünfzehnten Rang.

Günstige Vorarlberger Einfamilienhäuser?

Im Bezirk Bludenz kostete das billigere Viertel aller gehandelten Einfamilienhäuser weniger als 320.000 Euro, um 0,8 % mehr als 2020. In Feldkirch lag diese Quartilsgrenze bei 443.150 Euro (+26,6 %), in Dornbirn bei 461.250 Euro (+8,5 %). Im Bezirk Bregenz kosteten drei von vier Einfamilienhäusern gar mehr als 532.500 Euro (+20,3 %).

Top-25-Prozent in Vorarlberg

Mindestens 612.000 Euro bezahlte jeder vierte Käufer 2021 für eine Einfamilienhaus im Bezirk Bludenz, (+15,5 %). Mindestens 700.000 Euro in Feldkirch (+16,7 %), mindestens 810.100 Euro in Dornbirn (+11,7 %) und mindestens 850.000 Euro im Bezirk Bregenz (+19,5 %).

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf
<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#vorarlberg>

WIEN

Wiener Einfamilienhauspreise stark gestiegen



Presseinformation

Nach sechs Jahren mit mehr als 400 Einfamilienhausverbücherungen und dem Einbruch 2020 auf 351 geht es mit dem Einfamilienhausmarkt in der Bundeshauptstadt wieder nach oben. Der Anstieg um +26 Einheiten auf 377 reicht aus, um nach acht Jahren Schlusslicht die Menge in Vorarlberg einzuholen und mit +7,4 % die höchste Steigerungsrate unter den Bundesländern einzufahren.

In Euro die Nummer drei

Noch viel mehr Aufschwung als bei der Menge verzeichneten die RE/MAX Experten für den Wiener Einfamilienhausmarkt beim Transaktionswert. Er legte um +35,0 % oder +93,5 Mio. Euro auf 361,2 Mio. Euro zu. Der dritthöchste Zuwachs machte den Wiener Einfamilienhäusermarkt zum fünftgrößten in Österreich.

Unschwer zu erahnen, ist der typische Preis eines Wiener Einfamilienhauses stark gestiegen – von 678.908 Euro auf 814.931 Euro (+20,0 %). Platz eins unter den Bundesländern bleibt damit vor Tirol erhalten und auch in der nationalen Bezirkswertung außerhalb von Wien bliebe der vierte Rang hinter Kitzbühel, Innsbruck und Stadt Salzburg unverändert.

Bezirke in Wien:

Donaustadt vor Liesing

Nur in sieben Bezirken wurden dem RE/MAX ImmoSpiegel nach mehr als 20 Einfamilienhausverkäufe ins Grundbuch eingetragen, in zehn Bezirken nicht einmal einer. Die meisten Einfamilienhauskäufe ereigneten sich in Wien-Donaustadt, nämlich 106 (+9). 63 in Liesing (+12), 50 in Floridsdorf (-3). 39 waren es noch in Hietzing (+8), 31 in Penzing (-5), 23 in Döbling (+2) und 21 in Hernals (-2).

Lage, Lage, Lage, Größe und Bebauungsklasse

Der Wert des Einfamilienhauses wird von der Lage bestimmt, von der Grundstücksgröße und der Bebauungsklasse: Sobald die Bebauungsklasse eine entsprechende Kubatur zulässt und das Grundstück für einen Bauträger groß genug ist, wird die Liegenschaft interessant für die Errichtung von Neubauwohnungen bzw. Reihenhäuser. Auch so verschwinden still und heimlich mehr und mehr Einfamilienhäuser für immer vom Wiener Markt.

Die höchsten Preise unter den Bezirken mit 20 oder mehr Verbücherungen wurden 2021 den RE/MAX-Berechnungen nach im Durchschnitt in Döbling bezahlt: 2,67 Mio. Euro (+64,4 %).



Presseinformation

Hietzing folgt mit 1,45 Mio. Euro (+73,3 %), Hernals mit 943.577 Euro (+6,4 %), Penzing mit 645.408 Euro (+11,9 %), Liesing mit 699.597 Euro (+14,5 %), Donaustadt mit 625.367 Euro (+10,1 %) und Floridsdorf mit 563.675 Euro (-15,7 % nach einem Ausreißer nach oben im Jahr 2020).

Unterliga und Oberliga

Die unteren 25 Prozent enden in den erwähnten Bezirken frühestens bei maximal 386.250 Euro in Floridsdorf und bei maximal 1,70 Mio. Euro in Döbling.

Der Eintritt in die Top-25-Prozent beginnt frühestens in Floridsdorf bei mindestens 737.500 Euro (-12,2 %) und endet bei mindestens 1,28 Mio. Euro in Hernals (+16,5 %), mindestens 1,89 Mio. Euro in Hietzing und mindestens 3,18 Mio. Euro in Döbling (+42,4 %).

Mehr Zahlen und Fakten finden Sie auf
<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/haeuser#wien>

Datenbasis bringt die Qualität

Die Datenbasis für die Berechnungen von RE/MAX, Österreichs größtem Immobilienexperten-Netzwerk, lieferte IMMOUnited in Form der Kaufvertragssammlung. Sie besteht aus allen tatsächlich in ganz Österreich verkauften und verbücherten Einfamilienhäusern. *„Wir arbeiten nicht mit Stichproben und Teilmengen, sondern nur mit der Gesamtheit aller tatsächlich verkauften Einfamilienhäuser und das seit 2009. Wir verwenden auch keine Angebotspreise von Online-Plattformen, von denen niemand weiß, zu welchem tatsächlichen Preis die Immobilien – wenn überhaupt – verkauft wurden, sondern nur mit den tatsächlichen Verbücherungspreisen“*, stellt Mag. Anton Nanning, RE/MAX Austria klar.

„Wir erheben Transaktionsdaten aus dem österreichischen Grundbuch und ergänzen diese z. B. um historisch erfasste Nutzwertgutachten, Flächenwidmungs- und Gebäudeinformationen aus dem Grundstücksverzeichnis sowie Daten aus Immobilieninseraten. So entstehen vollständige Transaktionsdatensätze, die für einen transparenten Immobilienmarkt sorgen und für unsere Partnerunternehmen eine wertvolle Entscheidungsgrundlage darstellen“, sagt Mag. Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH.



Presseinformation



„Im letzten Jahr sind die Preise für Einfamilienhäuser aufgrund des deutlich rückläufigen Angebots und der außerordentlich guten Nachfrage stark gestiegen“, erklärt Managing Director von RE/MAX Austria, Bernhard Reikersdorfer, MBA. „Die tendenziell bessere Qualität der auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser und die steigenden Grundstückspreise sind sicherlich auch mitverantwortlich für die spürbaren Preissteigerungen der letzten Jahre. Für das zweite Halbjahr 2022 rechnen wir aufgrund der strengeren Kreditvergaberichtlinien ab Juli und der zu erwartenden Zinserhöhung mit einer leichten Entspannung am Einfamilienhausmarkt.“

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

Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

Tel.: +43 664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com