



Presseinformation

Eigentumswohnungsmarkt 2022:

Konstante Verkaufszahlen, gestiegene Preise

Halbjahreszahlen und Gegenwart klaffen auseinander

RE/MAX-ImmoSpiegel 1. Halbjahr 2022: Gesamtüberblick über den österreichischen Wohnungsmarkt

- Mengen: In Summe nahezu konstant. Zuwächse vor allem in der Steiermark, Niederösterreich und Salzburg, Rückgänge vor allem in Wien, Oberösterreich und Tirol.
- Verkaufswert für Eigentumswohnungen steigt von 6,76 auf 7,55 Mrd. Euro.
- Größter Wertzuwachs (trotz Mengeneinbruch) in Wien: +277 Mio. auf 2,64 Mrd. Euro.
- Wohnungspreise: Steigende Preise in allen Bundesländern, am stärksten in Wien, im Burgenland und in Oberösterreich.
- 257.943 Euro kostete eine typische Wohnung im ersten Halbjahr 2022.
- Ein Viertel aller Wohnungen kostete unter 157.000 Euro, das teuerste Viertel mindestens 345.000 Euro.
- Quadratmeterpreis in Österreich im Durchschnitt bei 4.044 Euro, +9,0 % zum Vorjahr, im Fünfjahresvergleich +32,8 %.
- Erstbezugswohnungen: Anteil sinkt von 37,7 % auf 37,1 %. In Vorarlberg, Oberösterreich und Kärnten liegt er über 40 %.
- Preisaufschlag für Erstbezug auf Bestandswohnung sinkt von +36,2 % auf +34,3 %.

Weitere Informationen, Grafiken und lizenzfreie Fotos finden Sie unter:

www.remax.at und www.remax.at/presse/presseaussendungen

Amstetten, 12. Oktober 2022 – Regional völlig unterschiedliche Entwicklungen glätten sich bundesweit zu einem Mengenergebnis knapp über dem Vorjahresvergleichszeitraum.



Presseinformation

Mit 26.262 Wohnungen wurden im ersten Halbjahr 2022 um +96 Einheiten (+0,4 %) mehr verbüchert als in den Rekordjahren 2021 und 2018. Dabei laufen die Trends in den Bundesländern völlig unterschiedlich.

Die Durchschnittspreise für eine Eigentumswohnung haben österreichweit im ersten Halbjahr 2022 um +9,6 % zugelegt, nach +8,6 % im Vorjahr. Die Bandbreite in den Bundesländern reicht von +7,4 % bis +16,9 %.

Fast zwölf Prozent mehr Wert

Die Analyse des RE/MAX-ImmoSpiegels auf Basis der Kaufvertragssammlung von IMMOUnited, den Experten für Immobiliendaten, die die Daten aus dem Grundbuch als Vollerhebung ausgelesen haben, ergibt für das erste Halbjahr 2022 einen Transaktionswert von 7,55 Mrd. Euro, um +786 Mio. Euro mehr als 2021. Das entspricht einer Steigerung von +11,6 %.

Zwar war die Transaktionswertsteigerung von 2020 auf 2021 mit +20,1 % erheblich höher, hatte aber als Basis auch eine Mengensteigerung von 9,6 %, die 2022 fehlt.

Wohnungswertanteil am Gesamtimmobilienmarkt ziemlich stabil

Die 26.262 Wohnungskäufe bedeuten am Gesamtimmobilienmarkt mit seinen 74.258 Verbücherungen einen Anteil von 35,4 %. Das sind um +1,2 Prozentpunkte mehr als 2021, aber auch um -2,5 Prozentpunkte weniger als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre – der Höhepunkt war 2017 mit einem Anteil von 41,7 %.

Der Wertanteil der Wohnungen am Gesamtmarkt von 21,73 Mrd. Euro entspricht 34,7 % und liegt damit ziemlich exakt bei den Anteilen von 2019 bis 2021, aber doch um -0,7 Prozentpunkte unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

„Der Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Wochen spürbar verändert, das betrifft auch die Eigentumswohnungen. Während im ersten Halbjahr 2022 die Verbücherungszahlen und die Nachfrage weiterhin auf einem sehr hohen Niveau waren und die Preise nochmals deutlich angezogen haben, können sich aufgrund der steigenden Zinsen, der verschärften Kreditvergaberichtlinien, der steigenden Energie- und der höheren Lebenshaltungskosten so



Presseinformation

manche Interessenten, die sich noch vor wenigen Monaten eine Wohnung problemlos hätten kaufen können, dies in der derzeitigen Situation nicht mehr leisten. Sie müssen ihre Pläne bzw. Träume aufschieben oder gänzlich aufgeben“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director von RE/MAX Austria.

„Das Angebot am Eigentumswohnungsmarkt ist seit Juli 2022 spürbar gestiegen, die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist – von einem sehr hohen Niveau ausgehend – in den letzten zwei Monaten um ein Viertel zurückgegangen. Das heißt, es ist damit zu rechnen, dass sich die Preiskurve in den nächsten Monaten deutlich abschwächen wird und in einzelnen Regionen auch mit Preisrückgängen zu rechnen ist“, so Reikersdorfer weiter.

WOHNUNGSPREISE in Österreich

Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 257.943 Euro

Die Eigentumswohnungen haben 2022 im Jahresvergleich zum ersten Halbjahr 2021 laut RE/MAX Austria um +9,6 % zugelegt. Damit ist der Preisauftrieb/Wertanstieg um +0,7 Prozentpunkte über dem des Vorjahres. In den letzten fünf Jahren sind somit Wohnungskaufpreise nominal um +35,3 % gestiegen. Vor zwei Jahren lag dieser Fünfjahreswert noch bei +26,9 %.

Jede vierte Wohnung billiger als 157.000 Euro

Ein Viertel aller im ersten Halbjahr 2022 neu verbücherten Wohnungen kostete in Österreich weniger als 157.000 Euro. Dieser Grenzwert ist statistisch „nur“ um +6,8 % gestiegen. *„In den Bundesländerpreisen spiegelt sich dieser moderate Preisauftrieb nicht wider. Der Österreichwert resultiert wesentlich daraus, dass weniger teure Wiener, Tiroler und Vorarlberger Wohnungen verkauft wurden, aber mehr günstige in der Steiermark und in Niederösterreich“,* stellt RE/MAX-Experte Mag. Anton Nennung klar.

Preissegment im oberen Viertel: ab mindestens 345.000 Euro

Der Trend, dass im oberen Preisquartil die Reise noch nicht aus ist, hat sich bereits 2021 angekündigt, als die Preise um +8,2 % nach oben gegangen sind. 2022 waren es – noch vor Energiekrise, Ukrainetragödie und Kreditbremse – um +10,2 % mehr. *„Wiederum ist der Preisanstieg mit +32.500 Euro pro Wohnung erheblich mehr, als man für die Finanzierung*



Presseinformation

mit Fremdmitteln hätte aufwenden müssen, aber das ist im Nachhinein immer leicht zu diagnostizieren“, tröstet Nenning. „So mancher hat aus seinen Corona-Erfahrungen bezüglich Wohnungsgröße und Wohnqualität in Kombination mit Homeoffice seine Konsequenzen gezogen und gesagt, ich investiere in Lebensqualität, koste es was es wolle.“

Nahezu keine Bewegung bei den Wohnungsgrößen

Selten einmal, dass die Größen der gehandelten Wohnungen sich nicht von Jahr zu Jahr verändern. 2015 und 2016 war so eine Situation bei 66,6 m². 2021 und 2022 liegt die aktuelle Größe im Mittel unverändert bei 68,9 m².

Die Kleinwohnungen (unteres Größenviertel) stehen 2022 fast unverändert mit ihrem Maximum bei 52,0 m² nach 52,1 m² (2021).

Die Mindestfläche für das größere Viertel ist nach zwei Jahren bei 83,9 m² nur um +0,6 % auf 84,5 m² gestiegen.

Quadratmeterpreise moderater im Anstieg

Je weniger sich die Wohnungsgrößen verändern, desto gleichartiger entwickeln sich Wohnungspreise und Quadratmeterpreise: 2022 stiegen die Quadratmeterpreise um +9,0 % auf 4.044 Euro im Mittel. Im unteren Preissegment endet die 25 %-Grenze bei 2.848 Euro/m² (+6,9 %); das Top-25 %-Segment beginnt bei mindestens 5.205 Euro (+10,7 %).

Weitere Details zum Eigentumswohnungsmarkt in Österreich finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise.

WIEN

Größter Markt mit größtem Rückgang

Es war schon einmal mehr: 2021 wurden zum Halbjahr 7.832 Wohnungseinheiten abgerechnet, 2022 waren es 7.379, ein Minus von 453 Wohnungen oder -5,8 % weniger, aber dennoch die dritthöchste Menge nach 2021 und 2018 und 28,1 % vom Gesamtösterreichkuchen.



Presseinformation

Im Fünfjahresvergleich sind dies nur +1,4 % mehr, im Zehnjahresvergleich bedeutet dies dagegen noch eine Steigerung um +54,6 %.

„Wir sehen uns an einer Trendwende, an einem Plateau, von dem aus ein generell größeres Wachstum im Moment wohl kaum zu erwarten ist“, dämpft Nennung die Erwartungen.

Gesamtmarkt-Wertsteigerung preisbedingt

Auch wenn Wien den größten Rückgang unter den Bundesländern zu verzeichnen hat, beim Transaktionswert aller Wohnungskäufe liegt Wien im RE/MAX-ImmoSpiegel vorne, und überraschend: auch beim Zuwachs. 2,64 Mrd. Euro im ersten Halbjahr sind 35,0 % des Gesamtmarktes in Österreich und um +277,0 Mio. Euro mehr als zuletzt.

Preisplus wieder zweistellig

Die Wiener Eigentumswohnungspreise sind im Jahresvergleich 2022 um +16,9 % gestiegen, niemand hatte 2021 mit einem weiteren relevanten Anstieg gerechnet, schon gar nicht mit einem derartigen Preissprung: von 272.093 Euro auf 317.984 Euro. Das ist im Übrigen der prozentuell wie nominal Höchste in Bezug auf das gesamte Bundesgebiet.

Die typischen Quadratmeterpreise stiegen von 2020 mit 4.263 Euro mit +5,5 % noch relativ moderat auf 4.499 Euro im Jahr 2021. 2022 im ersten Halbjahr ergeben die Analysen der RE/MAX Experten aber als typischen Preis 5.291 Euro, um +17,6 % mehr als zuletzt.

„Auf die Gefahr hin, als Pessimist zu gelten: Das in den letzten Wochen steigende Angebot und die geringere Anzahl an Interessenten, die längere Vermarktungsdauer, all das sind starke Zeichen, dass es so nicht weitergeht, wie es viele Jahre gelaufen ist“, warnt Nennung. *„Die Zahlen in der Statistik spiegeln die Ausläufer des letzten Frühlingshochs und nicht die aktuelle Marktsituation wider.“*

Unteres und oberes Viertel

Nach Preissegmenten differenziert zeigt sich folgendes Bild: Im unteren Preisviertel hat sich der Maximalpreis der Wiener Wohnungen von 162.500 Euro (2020) über 180.000 Euro (2021) auf 200.000 Euro (2022) erhöht, also zuletzt um weitere +11,1 %.



Presseinformation

Auf Quadratmeter bezogen bedeutet das im Einstiegssegment einen Anstieg der Maximalpreise von 3.672 Euro auf 4.049 Euro. Damit liegt die Preissteigerungsrate 2022 (+10,3 %) beinahe doppelt so hoch wie zuletzt (+5,9 %).

Die Größen der gehandelten Wohnungen im unteren Größensegment sind von 46,6 m² auf 47,7 m² „gewachsen“, das sind +2,4 %, die allein die Größenveränderung in die Wohnungspreisentwicklung einbringt.

Im oberen Preisviertel, dem „Qualitätssegment“, stieg der Einstiegspreis von mindestens 349.575 Euro auf 414.300 Euro, also um +18,5 %. Ein Jahr zuvor war der Preisauftrieb noch bei damals unvorstellbaren +13,4 %. *„In dieser Preisklassen finden sich natürlich überproportional viele Neubauten und Sanierungen, die von den explodierenden Baukosten stärker betroffen sind“*, erklärt Nenning.

Die Flächenvergrößerung bei den „großen“ Wohnungen von mindestens 80,3 m² auf aktuell 81,8 m² erklärt noch +1,9 % der Preissteigerung.

Die Quadratmeterpreise im Qualitätssegment erhöhten sich um +19,3 % auf mindestens 6.281 Euro.

Wiener Bezirksverkaufszahlen: zwölf im Plus, elf im Minus

In 12 der 23 Bezirke liegen die Verbücherungszahlen gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 im Plus. Diesen Zuwächsen von +739 Einheiten stehen allerdings Rückgänge in elf Bezirken von -1.192 gegenüber, sodass ein Saldo von -453 bleibt.

Das größte Plus konnte die Donaustadt (gesamt 872) mit +197 Wohneinheiten einfahren. Penzing (520) folgt auf Rang zwei mit 152 Wohnungen mehr, Leopoldstadt (618) knapp geschlagen mit +148.

Rudolfsheim-Fünfhaus liegt mit +52 (gesamt 281) nur mehr bei einem Drittel des Zuwachses des zweiten Bezirks. Überraschend stark der Erste mit +44 (gesamt 103), dahinter Hernals mit +37 (225), Wieden (+28; 128) Brigittenau (+23; 310), Döbling (+20; 296), Simmering (+18; 244), Alsergrund (+17; 178) und Josefstadt mit +3 (gesamt 101).

Hinter den Verkaufszahlen von 2021 liegen die Bezirke Neubau (-41; gesamt 106), Währing (-47, 199), Landstraße (-62; 486), Hietzing (-65; 187), Mariahilf (-68; 98) und Ottakring (-70; 407).



Presseinformation

Fünf Bezirke beklagen sogar dreistellige Rückgänge, nämlich Margareten mit -117 (gesamt 218), Favoriten mit -135 (748), Floridsdorf (-170; 477), aber auch Meidling mit -180 (337) und vor allem der Bezirk Liesing, dem nach seinem zweitbesten Ergebnis im Jahr 2021 -49,7 % auf das Vorjahr fehlen: -237 bei verbleibenden 240 Transaktionen.

Wiener Bezirkspreise:

Dynamik zwischen -10 % und +46 %

Trotz der enormen Preistendenz nach oben sind nicht in allen Bezirken die typischen Wohnungspreise gestiegen. Gefallen sind sie in der Inneren Stadt von 1,185 auf 1,066 Mio. Euro, also um -10,1 % – nominal wie prozentuelle der größte Rückgang. *„Der Grund dafür liegt nicht in einer echten Verbilligung, sondern in einer Strukturverschiebung, weil in der eklatant größeren Verbücherungsmenge überproportional mehr kleinere Wohnungen als in der Vergangenheit enthalten sind. Die Durchschnittsgröße ist nämlich von 99,9 m² auf 80,1 m² massiv gesunken und die Quadratmeterpreise sind gestiegen“* beugt RE/MAX-Experte Nennung Fehlinterpretationen und falschen Hoffnungen vor.

Zwei Mal über einer halben Million

Die höchsten Preis- und Wertsteigerungen finden sich in der Josefstadt, wo der Preis pro Wohnung um +138.892 Euro (+36,6 %) auf 518.610 Euro gestiegen ist. Drittteuerster Wohnungsbezirk ist Wieden mit 517.018 Euro (+5,6 %). Erstmals sind damit auch außerhalb der Inneren Stadt in zwei Bezirken Wohnungspreise im Mittel teurer als eine halbe Million.

Fünfmal über 400.000 und fünfmal über 300.000 Euro

Auf Platz vier landet Döbling mit 465.423 Euro (+17,5 %), dahinter Alsergrund mit 447.294 Euro (+9,3 %), Währing mit 435.937 Euro (+18,7 %) fast gleichauf Hietzing mit 435.504 Euro (+31,6 %) und Leopoldstadt mit 408.016 Euro (+44,4 %).

Den höchsten prozentuellen Preisauftrieb stellen die RE/MAX-Experten beim Bezirk Neubau fest: +45,5 % führen zu 392.606 Euro.

Der Bezirk Landstraße kommt auf Wohnungspreise von 388.140 Euro (+23,2 %), Mariahilf auf 359.936 Euro (+19,9 %), Donaustadt auf 341.874 Euro (+20,7 %) und Liesing auf 305.483 Euro (+15,4 %). Erst in Penzing trifft man auf Preise, die Mittel unter 300.000 Euro



Presseinformation

liegen: 278.153 Euro sind um +5,3 % höher als 2021. Im Margareten sind sie jedoch mit 277.918 Euro um -4,5 % niedriger als zuvor. Floridsdorf kommt auf 275.741 Euro (+10,5 %), Hernals auf 271.923 Euro (+17,3 %) und Meidling auf 263.146 Euro (+11,3 %).

Damit bleiben nur mehr fünf Bezirke, in denen eine Wohnung rund eine Viertelmillion Euro oder weniger kostet: Simmering mit 251.630 Euro (+10,8 %), Brigittenau mit 241.713 Euro und +8,7 %. Ebenso +8,7 % verzeichnet Ottakring mit 229.431 Euro. Im Bezirk Favoriten fehlen heuer bei 227.963 Euro um -3,8 % auf den Vorjahrespreis. Mit Rudolfsheim-Fünfhaus verlässt der letzte Wiener Bezirk die Preisrange unter 200.000 Euro. 214.566 Euro sind um +8,5 % teuer als 2021.

Weitere Details zum Wiener Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#wien.

STEIERMARK

Kurswechsel

Nach spürbaren Rückgängen dreimal in Folge, fährt zum Halbjahr 2022 ein Ruck durch den steirischen Wohnungsmarkt. Der Rekordwert von 2018 (4.308) wird zwar nicht erreicht, aber 3.935 Einheiten sind um stolze +625 bzw. +18,9 % mehr gegenüber dem Vorjahr und ist nach Wien die höchste Verbücherungszahl in ganz Österreich.

Auch beim Transaktionswert legt die Steiermark kräftig zu. Nach Wien, Tirol und Oberösterreich liegt sie mit 741 Mio. Euro auf Rang vier, beim Zuwachs mit +29,0 % sogar auf Rang eins.

Bezirksmengen

Graz schießt nach oben – sechs Bezirke liegen hinter den Vorjahresmengen

Mit 2.009 verkauften Wohnungen meldet sich die steirische Landeshauptstadt zurück. 2018 lag der Rekordwert bei 2.351 und insgesamt dreimal waren die Wohnungsmengen höher, aber eine Steigerung um +578 nach dreijährigem Rückgang in Folge kann sich sehen lassen. Immerhin sind die 2.009 Verbücherungen mehr als die Summe aller Verbücherungen der anderen zwölf steirischen Bezirke.



Presseinformation

Im Murtal wurde ein Zuwachs um +71 Wohnungen auf 144 registriert, was beinahe einer Verdoppelung gleichkommt – der Höchstwert von 2012 (175) bleibt aber unangetastet. Auch Leibnitz (+34; 211), Voitsberg (+23; 117), Leoben (+16; 151), die Südoststeiermark (+16; 112) und Liezen (+14; 285) können sich über ein gutes Wachstum freuen – Leibnitz sogar über ein Allzeithoch.

Unter den Vorjahresmengen blieben im ersten Halbjahr die Bezirke Deutschlandsberg (-13; 78), Murau (-15; 32), Hartberg-Fürstenfeld (-20; 84), Weiz (-21; 163) und Graz-Umgebung (-26; 379). Den größten negativen Trend verzeichnet Bruck-Mürzzuschlag und verringert um -32 Einheiten auf insgesamt 170.

Bezirkspreise

Liezen ein Jahr vor Graz Umgebung

Der Bezirk Liezen kann zwar nominell nicht mehr die höchste Preissteigerung für sich verbuchen, aber mit 220.789 Euro (+8,3 %) nach wie vor den höchsten typischen Wohnungspreis der Steiermark. Liezen liegt damit zum zweiten Mal in Folge vor Graz-Umgebung. Dort zahlten 2022 die Wohnungskäufer zum ersten Mal im Schnitt mehr als 200.000 Euro, genauer gesagt 202.592 Euro (+7,9 %), das ist ziemlich der Wohnungspreis, der 2021 in Liezen aktuell war.

Die Stadt Graz kommt auf 194.013 Euro (+8,5 %) und kratzt damit an derselben Marke. Dahinter liegt Weiz mit 167.128 Euro (+4,4 %) pro Eigentumswohnung. Leibnitz konnte seinen Rekord von 2021 nicht wiederholen, die Wohnungspreise gingen auf 163.589 Euro zurück (-7,5 %). Murau ist aufgrund seiner Verkaufsmengen ein extrem volatiler Markt mit starken Ausschlägen nach oben und unten. 2022 schnellen die Preise um +40,2 % auf 153.706 Euro.

Am stärksten gefallen ist der Preis in Deutschlandsberg, er kommt auf 143.956 Euro (-14,8 %). In folgenden Bezirken hingegen steigen die Preise spürbar: Südoststeiermark (143.310 Euro; +12,6 %), Hartberg-Fürstenfeld (130.564 Euro; +9,1 %), Leoben (118.185 Euro; +11,5 %), Voitsberg (107.693 Euro; +14,3 %) und Murtal (94.174 Euro; +30,8 %). Bruck-Mürzzuschlag konnte den Aufwärtstrend von 2019 bis 2021 nicht fortsetzen und bleibt mit 93.495 Euro um -7,1 % unter dem Vorjahreswert.



Presseinformation

Mehr Informationen zum steirischen Wohnungsmarkt finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#steiermark.

OBERÖSTERREICH

Platz zwei war nicht zu halten

Weil die Steiermark ihren Abwärtstrend im ersten Halbjahr 2022 in einen Aufschwung umkehren konnte und Oberösterreich den bundesweit zweitgrößten Rückgang hinnehmen musste, ist auch in der Mengenstatistik aus Silber Bronze geworden. Aber dennoch: 3.310 Wohnungen sind nach 2021 das zweithöchste Ergebnis bisher – trotz Rückgang um -319 Stück oder -8,8 %. In den letzten fünf Jahren ist die gehandelte Wohnungsmenge in Oberösterreich um +18,6 % gewachsen, im Zehnjahresvergleich hat sie sich mit +126,6 % mehr als verdoppelt.

In der Umsatzstatistik kommt Oberösterreich mit 795 Mio. Euro (+1,7 %), wie in den letzten beiden Jahren zusammen mit Wien und Tirol, aufs Podest.

Oberösterreichs Wohnungspreise sind bundesweit in der Mitte

Kein Bundesland hat Wohnungspreise, die näher am Bundesdurchschnitt liegen als Oberösterreich. 229.336 Euro pro Wohnung sind den RE/MAX-Experten zufolge um +11,5 % mehr als 2021 und genau in der Mitte: Vier Bundesländer sind billiger und vier sind teurer.

Unteres und oberes Viertel

Die Wohnungspreisspreizung in Oberösterreich ist groß:

Ein Viertel aller Wohnungen kostete weniger als 157.000 Euro, ein weiteres Viertel mindestens 295.000 Euro. Die Dynamik dahinter bedeutet, dass im Qualitätssegment die Untergrenze um +33.000 Euro oder +12,6 % zugelegt hat, während im Einstiegspreissegment die Obergrenzen um +12.000 Euro oder +8,3 % angezogen haben. Der Preisauftrieb kommt also entgegen den Erfahrungen vieler Jahre nicht vom unteren Ende, sondern vor allem vom teureren Ende der Preistränge.



Presseinformation

In allen Klassen die größten Wohnflächen

Durchschnittlich waren die gehandelten Wohnungen in Oberösterreich im ersten Halbjahr 75,1 m² groß, was einer Vergrößerung von +0,7 % entspricht. Die Flächen der Kleinwohnungen sind um +1,6 % auf maximal 59,3 m² angestiegen, jene der großen Wohnflächen um +3,1 % auf mindestens 89,8 m². Das sind im Bundesvergleich in allen drei Größenklassen die Höchstwerte.

Quadratmeterpreise

Die Quadratmeterpreise ob der Enns haben im Mittel binnen Jahresfrist von 3.038 Euro auf 3.450 Euro zugelegt, also um +13,6 %. Im unteren Preisviertel von 2.475 auf 2.753 Euro (+11,2 %) und im oberen von 3.627 auf 4.115 Euro (+13,5 %).

Bezirksmengen:

Linz poliert Vorjahresschramme aus

Die Landeshauptstadt kommt im ersten Halbjahr 2022 wieder auf das Niveau von 2020, 2019 und 2016. Ein Zuwachs von +94 im Halbjahr auf 697 Wohnungstransaktionen macht es möglich. Trotz dieser Vorbildfunktion sind nur weitere fünf Bezirke gegenüber 2021 im Plus, aber zehn im Minus. Ihren Wohnungsmarkt ausweiten konnten die Bezirke Braunau (um +26 auf 260), Schärding (um +25 auf 70), Eferding (um +19 auf 45), dazu noch Linz-Land (um +15 auf 475) und Grieskirchen (um +4 auf 106) – Braunau, Linz-Land und Grieskirchen sogar mit einem neuen Mengenrekord.

Konsolidierung, nicht Einbruch

Rückläufig war der Wohnungshandel in den Bezirken Rohrbach (-13 auf 31), Kirchdorf (-20 auf 108), Freistadt (-35 auf 45), Gmunden (-37 auf 349), Urfahr-Umgebung (-42 auf 154), und auch in Perg (-45 auf 71). 50 Einheiten und mehr fehlten auf das Vorjahr in Vöcklabruck (-50 auf 301), in Ried (-63 auf 60), aber vor allem in Steyr (Stadt + Land) um -77 auf 170 und in Wels (Stadt und Land) um -120 auf 368.

Um die Rückgänge korrekt einzuordnen: In Rohrbach und Freistadt waren dies die zweithöchsten Mengen bisher, in Kirchdorf, Urfahr-Umgebung, Perg und Vöcklabruck die dritthöchsten.



Presseinformation

Bezirkspreise:

Urfahr-Umgebung übernimmt Führung

Das Wohnungspreisranking in Oberösterreich führt im ersten Halbjahr 2022 den RE/MAX-Experten zufolge der Bezirk Urfahr-Umgebung an: mit 269.673 Euro nach einem Plus von 21,7 %.

Schärding explodiert förmlich

Auf Rang zwei völlig ungewohnt: Schärding mit 263.239 Euro. Den nackten Zahlen zufolge ein Plus von 67,2 %. Dahinter verbergen sich aber Strukturveränderungen: wesentlich mehr Neubauten, was an den Mengen erkennbar und an der exorbitanten Preisentwicklung im oberen Viertel von +91,6 % nachweisbar ist.

Simmeringer Preise in Linz

Der mittlere Wohnungspreis in Linz mit 252.248 Euro kommt erstmals über die Viertelmillion (+17,1 %) und entspricht vergleichsweise jenem von Wien-Simmering.

Vöcklabruck mit seinen 243.011 Euro liegt als einer von drei Bezirken geringfügig unter dem Vorjahrespreis (-1,2 %) aber noch über Linz-Land mit 240.475 Euro (+9,3 %) und Gmunden mit 232.826 Euro (+3,2 %).

Wels, Kirchdorf und Steyr in neuer Wertklasse

In Braunau bezahlten die Wohnungskäufer 226.200 Euro (+10,6 %), in Wels 218.355 Euro (+14,0 %), in Kirchdorf 203.651 Euro (+23,4 %) und in Steyr 201.908 Euro (+9,3 %). Wels, Kirchdorf und Steyr damit erstmals über der 200K-Schwelle.

Nur noch sechs Bezirke unter 200.000 Euro

Grieskirchen wird diesen Club wohl als erstes verlassen: aktuell noch mit 192.350 Euro und +10,9 %. Ried kommt 2022 auf 186.107 Euro (+2,5 %), Freistadt auf 179.992 (+1,7 %).

Knapp darunter und beide mit negativem Vorzeichen: Perg mit 173.739 Euro (-1,4 %) und Eferding mit 173.528 Euro (-11,6 %). Bleibt dann noch Rohrbach mit 163.818 Euro und einem Plus von 1,1 %.



Presseinformation

Weitere Informationen zum oberösterreichischen Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#oberoesterreich.

NIEDERÖSTERREICH

Wieder Vierter, hauchdünn hinter Oberösterreich

Mit einem Plus von 333 Wohnungseinheiten ist das flächengrößte Bundesland jenes mit dem zweitstärksten Zuwachs. Mit der erzielten Gesamtmenge von 3.305 (+11,2 %) verkauften Wohnungen übertrifft Niederösterreich nicht nur sein bisheriges Spitzenjahr 2017 (2.982), sondern durchbricht auch erstmals die 3.000er-Marke. Dennoch reicht es nicht für den dritten Platz – das war zuletzt 2016 der Fall. Hinter Wien reiht die Steiermark auf Rang zwei und Oberösterreich besetzt den dritten Rang, mit einem hauchdünnen Vorsprung von nur +5 Einheiten mehr als Niederösterreich.

Drittstärkstes Umsatzwachstum

Beim Gesamtwert der gehandelten Wohnungen kommt Niederösterreich im ersten Halbjahr 2022 auf 710 Mio. Euro, um 125 Mio. Euro mehr als zuletzt (+21,5 %). Trotz drittstärkster Zuwachsrate reicht es beim Transaktionswert unter allen Bundesländern weiterhin nur für Platz fünf.

Erstmals im Mittel über 200.000

Die Durchschnittspreise lagen im ersten Halbjahr 2022 in Niederösterreich bei 203.034 Euro, um +15.051 Euro (+8,0 %) höher als 2021 und wie zuletzt zwischen Kärnten und der Steiermark auf Rang sieben unter den Bundesländern. Im Fünfjahresvergleich haben sie um +23,7 % zugelegt, nur Kärnten hatte in der Zeit einen geringen Preisauftrieb.

Preisdifferenz zwischen Speckgürtel und Randzonen

Die Preisspreizung ist in Niederösterreich zwischen Wiener Speckgürtel und dem grenznahen Wein- und Waldviertel sowie den Alpenlagen groß. Das schlägt sich auch in den Grenzen zum unteren und oberen Preisviertel durch.



Presseinformation

Der Maximalpreis für das untere Quartil liegt in Niederösterreich im ersten Halbjahr 2022 bei 135.000 Euro. Billiger ist es nur im Burgenland und in Kärnten. Die Preisveränderung zum Vorjahr: +11,0 %.

Im oberen Quartil ist der Minimalpreis von 247.000 Euro auf 266.200 Euro gestiegen (+7,8 %). Dieser Wert wird nur in der Steiermark unterboten.

Am Quadratmeter praktisch gleichauf mit Kärnten

Die Quadratmeterpreise stiegen im ersten Halbjahr in Niederösterreich auf 3.508 Euro. Das sind im Jahresvergleich +14,3 % und im Fünfjahresvergleich +32,8 %. Wohl aufgrund des Wiener Speckgürtel-effektes sind sie höher als in Oberösterreich, und das trotz erheblich geringerem Erstbezugsanteil – und: Sie liegen praktisch gleichauf mit jenen in Kärnten.

Bezirksmengen

Baden verteidigt trotz größter Mengenverluste Rang eins

Die Mengensituation am niederösterreichischen Wohnungsmarkt lässt sich einfach charakterisieren: Rund ein Drittel der Bezirke verliert, ein Drittel stagniert und ein Drittel freut sich über Zuwächse.

Größte Dynamik im Bezirk Wr. Neustadt

Den größten Anstieg (+122) auf insgesamt 279 verzeichnen die RE/MAX-Experten für Wr. Neustadt. Gesteigert haben sich auch Korneuburg um +99 auf 366, Amstetten inkl.

Waidhofen/Ybbs um +75 auf 214 und St. Pölten-Stadt um +59 auf 178. Mödling hat sich wieder ein wenig erholt und bessert sein Minus von 133 zum Halbjahr 2021 wieder auf: 392 Transaktionen sind um +49 mehr als im Vorjahr. Bruck/Leitha verzeichnet +40

Verbücherungen mehr und schafft es insgesamt auf 257, Tulln erhöht um +17 auf 312.

Geringere Zuwächse finden sich immerhin noch in Horn: +11 auf 32 und +10 in Gänserndorf auf 124, Mistelbach wächst um +4 Verkäufe auf gesamt 93, Scheibbs um +2 auf 41, ebenso Lilienfeld um +2 auf 31.

Hollabrunn bleibt auf dem Stand von 2021 und verzeichnet zum Halbjahr 2022 erneut 34 Eigentumsübertragungen.

Bergab ging es mit jeweils -6 Wohnungskäufen weniger in Melk (gesamt 57), ebenso in Waidhofen/Thaya (gesamt 20) und in Zwettl (gesamt 10). Gmünd liegt um -8



Presseinformation

Verbücherungen zurück (gesamt 16), St. Pölten-Land mit 187 um -11 und Krems (Stadt + Land) mit 147 um -28. Neunkirchen fehlen bei 111 Kaufakten -36 und der Verkaufsmengen-Nummer-Eins, dem Bezirk Baden, bei 404 Eigentumsübertragungen ganze -56.

Bezirkspreise

Mödling baut Vorsprung auf Korneuburg und Tulln aus!

Der Bezirk Mödling, der seit 2019 ununterbrochen die Preisrange bei Eigentumswohnungen in Niederösterreich anführt und 2021 die Viertelmillionen Grenze knackte, hat seine Führungsrolle erfolgreich verteidigt und den Abstand zu den Verfolgern vergrößert: 276.709 Euro sind im +8,5 % mehr als 2021 und um +14,5 % mehr als in Korneuburg. Dort waren die Wohnungskäufe im Mittel 241.634 Euro wert (+7,5 %).

Tulln, im Vorjahr die Nummer zwei, schafft 2022 wieder das Podium mit 232.430 Euro, aber einem Minus von 1,1 %. In Bruck/Leitha kosteten die Wohnungen typischerweise 226.715 Euro (+22,9 %), in Krems (Stadt + Land) 221.076 Euro (+16,1 %). Beide Bezirke erstmals im Club der 200.000 Euro, ebenso wie Mistelbach und St. Pölten. Vorher im Ranking kommt allerdings noch der Mengenprimus Baden mit 217.474 (+3,4 %), erst dann Mistelbach mit 212.969 Euro (+25,1 %) und die Landeshauptstadt mit 204.034 Euro je Eigentumswohnung (+35,6 %).

Gänserndorf vor dem Sprung

Am nächsten an der 200.000er-Grenze ist der Bezirk Gänserndorf. Nur mehr 717 Euro fehlen: 199.283 Euro sind um +1,8 % mehr als zuletzt. St. Pölten-Land steht bei 184.854 Euro (+1,5 %) und Wr. Neustadt (Stadt + Land) bei 155.977 (+3,2 %).

Im Bezirk Amstetten samt Waidhofen/Ybbs steigen die Preise um +10.470 Euro (+7,9 %) auf 143.588 Euro, während sie in Hollabrunn um -20.945 Euro (-13,8 %) auf 131.058 Euro nachgeben.

Neunkirchen verzeichnet nach St. Pölten mit +32,0 % den zweithöchsten Anstieg und liegt derzeit bei 129.400 Euro. Der Bezirk Scheibbs dagegen legt mit +1,9 % auf 125.463 Euro nur ganz moderat zu. In Melk wurden die Wohnungen typischerweise um 106.607 Euro gehandelt (+2,3 %), in Horn um 106.338 Euro (+5,1 %) und in Lilienfeld um 74.928 Euro, um -0,8 % billiger als 2021. Lilienfeld ist für österreichweite Wohnungssucher der absolute Schnäppchentipp.



Presseinformation

Für die Bezirke Zwettl, Waidhofen/Thaya und Gmünd können aufgrund der geringen Stückzahlen zum Halbjahr noch keine aussagekräftigen Preise angegeben werden.

Mehr Zahlenmaterial zum Eigentumswohnungsmarkt in Niederösterreich finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#niederoesterreich

TIROL

Wohnungsverkäufe zum Halbjahr bereits knapp eine Mrd. Euro.

Mit 2.701 Wohnungsverkäufen im ersten Halbjahr 2022 schafft Tirol im Transaktions-Ranking bundesweit den fünften Rang hinter Niederösterreich und vor Salzburg. Der Rückgang um -203 Verbücherungen in Tirol und ein starker Zuwachs in Niederösterreich (+333), vergrößern den Abstand wieder – von 68 (2021) auf 604 (2022) Einheiten.

Beim Gesamtwert der Wohnungsverkäufe hält Tirol trotz der Mengenverluste den zweiten Platz hinter Wien. 984 Mio. Euro sind um +59. Mio. Euro bzw. +6,4 % mehr als im Vergleichszeitraum 2021. Die Wohnungsmilliarde im ersten Halbjahr ist damit zum Greifen nah.

Bezirksmengen

Kitzbühel gewinnt

Nur vier der neun Tiroler Bezirke, konnten die Verkaufsmengen gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 steigern, allen voran Kitzbühel. Mit +91 zusätzlichen Kaufakten – 413 insgesamt – knackt der Bezirk zum zweiten Mal die 400er-Marke. Mit etwas Abstand, aber immer noch mit +22 Zuwachs, liegt Landeck bei 128 Einheiten. Reutte erhöht um +21 auf 79 – für beide Bezirke neue Höchstwerte. Lienz kommt als letzter Zuwachsbezirk mit einem Minimalplus von 1 auf 125 Verbücherungen.

Die sechsthöchste Verkaufsmenge liefert Imst mit -11 weniger Kaufakten als 2021, nämlich 209. Auch Innsbruck-Land verzeichnet ein Minus: Es fehlen mit 632 Wohnungskäufen -29 und mehr auf die Vergleichszahlen aus 2021, 2020, 2018, und 2017. Schwaz kommt mit -60 auf 264 und Kufstein mit -72 auf 366.



Presseinformation

Innsbruck verliert

Den größten Verlust melden die RE/MAX-Experten für die Landeshauptstadt. Hatte die Stadt Innsbruck 2021 noch die stärkste Steigerung der Verkaufsmengen im gesamten Bundesland, so gab es 2022 den größten Rückfall. Die auf das erste Halbjahr 2021 fehlenden -166 Wohnungsverkäufe ergeben für heuer 485 Einheiten – ein Wert, der seit 2010 nur im Jahr 2014 unterboten wurde.

Bezirkspreise

Bis auf Landeck, Innsbruck-Land und Reutte überall Allzeithochs

Immer noch der teuerste Bezirk außerhalb Wiens, aber nahezu unverändert liegt Kitzbühel im Mittel bei 455.569 Euro, das sind nur 1.277 Euro (+0,3 %) mehr als ein Jahr zuvor. In Wien verweisen, neben der Inneren Stadt und Wieden, nun auch die Josefstadt und Döbling den Bezirk Kitzbühel österreichweit vom dritten auf den fünften Platz.

Kräftig zugelegt hat dagegen Landeck, das mit 350.401 Euro (+27,9 %) erstmals seit 2019 wieder die 300.000-Euro-Marke überschritten hat. An dritter Stelle rangiert die Stadt Innsbruck mit 344.775 Euro (+8,0 %), dahinter folgen Schwaz mit 301.919 Euro (+15,4 %) und Kufstein mit 291.727 Euro (+19,1 %). Innsbruck-Land dämpft den Landestrend mit einem Minus von 2,6 % und verzeichnet einen typischen Wohnungspreis von 280.838 Euro. Ebenso Reutte, das -1,0 % verliert und auf eine Gesamtsumme von 203.935 Euro kommt. Dazwischen liegt noch Imst mit 264.653 Euro und einem Plus von 6,1 %. Lienz-Osttirol erlebt einen neuen Höchststand mit einem erstmaligen Sprung über die 200.000-Euro-Marke: 202.269 Euro sind um +8,9 % als zuletzt.

Weitere Details zum Tiroler Wohnungsmarkt finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#tirol.

SALZBURG

Bronze beim Wachstum

Mit einem Wachstum der Transaktionen von +137 gegenüber dem Vorjahr liegt Salzburg bundesweit im obersten Drittel. Nur die Steiermark und Niederösterreich verzeichnen



Presseinformation

größere Zuwächse. Auch die Halbjahreshöchstmarke mit 2.109 Einheiten aus dem Jahr 2017 wird 2022 mit 2.089 nur hauchdünn verfehlt.

Damit hält der Salzburger Wohnungsmarkt seit 2015 überaus konstant sein Mengenniveau in einer Bandbreite von +/-5 %.

Im Umsatzranking ist Salzburg mit einem Gesamtwert von 694 Mio. Euro (+15,9 %) vom vierten auf den sechsten Rang gerutscht, wurde von der Steiermark und Niederösterreich knapp überholt.

Erstmals über 300.000 Euro und trotzdem nur Vierter

Im Wohnungspreisranking hat Salzburg seinen Stockerlplatz an Wien übergeben: Vorarlberg und Tirol hatten die höhere Ausgangsbasis und Wien die höhere Steigerungsrate.

306.258 Euro sind um +27.143 Euro oder +9,7 % mehr als zuletzt. Dabei ging jede vierte Wohnung unter 210.000 Euro (+14,1 %) oder über 389.000 Euro (+8,4 %) an neue Eigentümer.

Bezirksmengen

Stärkung durch Pinzgau, Tennengau und die Stadt

Die Mengenstatistik führt wie immer die Stadt Salzburg an, diesmal mit 660 Wohnungsverkäufen – eine Steigerung um +44. Den höchsten Zuwachs verzeichnet jedoch der Pinzgau. Die +48 Transaktionen mehr bedeuten insgesamt 478, nur das Jahr 2019 war mit einer Gesamtmenge von 483 stärker. Den zweithöchsten Zuwachs verzeichnet der Tennengau. Er steigert sich mit +46 auf 145 zu seinem drittbesten Ergebnis nach 2015 und 2016.

Der Lungau erholte sich wieder vom Einbruch 2021, legt um +23 auf 47 zu und übertrifft seinen Durchschnitt der letzten fünf Jahre um eine Wohnung.

Ein leichtes Minus hingegen zeigt Salzburg-Umgebung. Mit -6 Einheiten weniger kommt der Bezirk schließlich auf 472. Auch im Pongau sind die Verbücherungszahlen um -18 gefallen und landeten bei 287, immerhin noch der bisher drittstärkste Wert.



Presseinformation

Bezirkspreise

Stadt Salzburg wieder führend und drei Bezirke über 300.000 Euro

Nach einem Jahr Pause ist die Landeshauptstadt wieder der teuerste Bezirk. Und nicht nur das: Mit 334.119 Euro (+13,9 %) hat somit 2022 auch die Stadt die 300.000-Euro-Marke für den typischen Wohnungspreis wie schon 2021 der Flachgau geknackt.

Das 300.000er-Trio komplett macht der Tennengau. Wer hier eine Wohnung erworben hat, zahlte im Mittel 329.103 Euro, eine Steigerung von +17,7 %. Mit geringeren Preissprüngen geht es im Pinzgau etwas günstiger zu: Der Durchschnittspreis liegt bei 286.117 Euro (+7,1 %). Die geringste Teuerung gibt es aber im Pongau: +2,0 % ergeben in Summe 263.532 Euro. Am wenigsten zahlen Wohnungsinteressenten immer noch im Lungau. Doch der typische Preis von 229.886 Euro kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine Wohnung ein Jahr zuvor in der Statistik noch um -110.088 Euro günstiger war. Der kleine Markt und schwankende Bauträgerverkäufe machen die Preiskurven unruhig.

Weitere Informationen zum Salzburger Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#salzburg.

KÄRNTEN

Wohnungsmarkt so groß wie noch nie

Kärnten hat nach dem Einbruch 2020 den Schwung aus dem ersten Halbjahr 2021 mitgenommen und die neu gewonnene Höchstmarke 2022 weiter nach oben geschoben. 1.592 Wohnungskäufe bedeuten einen Zuwachs von +71. Nur fünf Bundesländer konnten 2022 überhaupt einen Zuwachs zum Vorjahr erzielen. Kärnten ist mit Niederösterreich und Burgenland eines jener drei Bundesländer, die im Halbjahr 2022 sogar in bisher noch nie erreichte Verkaufsmengen vorgestoßen sind.

Vor und hinter Vorarlberg

Gemessen an den Transaktionsmengen hat es Kärnten erstmals seit Beginn des RE/MAX ImmoSpiegel 2009 geschafft, Vorarlberg zu überholen.



Presseinformation

Beim Gesamtwert der gehandelten Wohnungen kommt Kärnten auf 369 Mio. Euro, somit hinter Vorarlberg und vor dem Burgenland auf Platz acht. Plus +16,1 % sind prozentual der drittstärkste Anstieg unter den Bundesländern, nach der Steiermark und dem Burgenland.

Bezirksmengen

Fünf Bezirke wachsen, vier nicht

Nach dem Höhenflug zum Halbjahr 2021, als acht von neun Kärntner Bezirke mengenmäßig im Plus waren, heißt es 2022 „Höhe halten!“ Für fünf Bezirke errechnen die RE/MAX-Experten einen Zuwachs: Spittal erhöht die Vorjahresmenge um +81 auf 244, Völkermarkt um +42 auf 71 – das 2,5-fache gegenüber 2021 –, Hermagor um +30 auf 65 und Villach (Stadt + Land) um +16 auf 451 Verkaufsakte. Alle vier Bezirke kommen damit auf bisher nicht erreichte Verkaufsmengen.

Die Landeshauptstadt rettet mit 443 Verkäufen und +1 die Überzahl der Wachstumsbezirke, hatte aber schon 2015 bis 2019 mehr Wohnungsverkäufe gesehen.

Wolfsberg fehlen wie 2021 auch diesmal Wohnungsverbücherungen auf den Vorjahreszeitraum: -6 ergeben 55 Einheiten. Nachdem Klagenfurt-Land von 2020 auf 2021 sein Halbjahresergebnis mehr als verdoppeln konnte, sinken die Verbücherungen 2022 um -18 auf 149. St. Veit fällt um -35 auf 52 und Feldkirchen um -40 auf 62.

Bezirkspreise

Sechs von neun mit neuem Preislevel

Der Kärntner Wohnungsmarkt ist für seinen turbulenten Charakter bekannt. Das ist zum Halbjahr 2022 nicht viel anders. Bezirke, die ein Jahr zuvor noch im Preisauftrieb waren, reduzierten die Wohnungspreise und umgekehrt. *„Die Ursache liegt oft in vereinzelten Bauprojekten mit Seesicht oder Seenähe und damit mit weit höheren Preisen als sonst wo und in einigen Fällen mit der Größe der Bezirksmärkte, denn je geringer die Stückzahl desto höher der Einfluss von wenigen Objekten,“* rückt Nennung die Statistikzahlen ins rechte Licht. So ist Klagenfurt-Land mit 265.008 Euro zwar immer noch Spitzenreiter beim Wohnungswert, trotz statistisch -24.381 Euro oder -8,4 % zum Vorjahr.

Hermagor hingegen zieht den Preis weiter nach oben, 250.260 Euro sind +18,2 % mehr. Das bedeutet weiterhin Platz zwei und verkürzt den Abstand zu Klagenfurt-Land. Völkermarkt, wo



Presseinformation

2021 die Preise um -18,9 % nach unten gingen, legt ein Jahr später auf mehr als Doppelte zu: +101,5 % auf 236.924 Euro.

Villach treibt den typischen Wohnungspreis um +15,3 % auf 230.730 Euro und beeinflusst mit seiner großen Verkaufszahl wie Klagenfurt massiv den Landespreis.

Spittal schafft mit +33.056 Euro die dritthöchste Wertsteigerung (+17,8 %) und mit 218.685 Euro nach 2017 zum zweiten Mal den Eintritt in den Club der 200.000er:

Klagenfurt bewegt sich unter den Landeshauptstädten nach wie vor im günstigeren Drittel, erhöht aber weiter auf 196.526 Euro (+13,5 %).

Feldkirchen und Wolfsberg bleiben unter den 2021er Preisen: Feldkirchen reduziert auf 190.221 Euro (-9,0 %), Wolfsberg auf 161.756 Euro (-9,7 %).

St. Veit bleibt bei den Wohnungspreisen zum dritten Mal sechsstellig und erhöht weiter um +12,5 % auf 120.272 Euro.

Somit haben sechs der neun Kärntner Bezirke Ihr Preisniveau gegenüber dem Vorjahr erhöht, alle sechs auf neue Höchstwerte.

Weitere Informationen zum Kärntner Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#kaernten.

VORARLBERG

Wohnungsmarkt mit Verschnaufpause?

Nach dem Rekordjahr 2021 sind die Wohnungsverkäufe in Vorarlberg im ersten Halbjahr 2022 wieder etwas gesunken. Das war auch 2017 und 2019 nach den Rekordjahren 2016 und 2018 so.

1.487 Kaufakte bedeuten ein Minus von 119. Im Ranking der Veränderungen ist das Platzsechs, denn Tirol, Oberösterreich und Wien fehlten noch mehr Verkäufe auf 2021.

Bei den Umsatzzahlen ist Vorarlberg das einzige Bundesland mit Rückgängen: Bei 547 Mio. Euro liegt es um -2,7 % unter 2021 – 15 Mio. Euro weniger als zuletzt, aber um +90 Mio. Euro mehr als im bisher drittstärksten Jahr 2019.

Bezirksmengen

Bezengz holt sich die Führung zurück



Presseinformation

Nach einem Rückfall im Vorjahr um -41 Wohneinheiten kann sich Bregenz zum Halbjahr 2022 wieder über eine Steigerung um +73 freuen – die höchste im gesamten Bundesland. Die Gesamtmenge liegt damit bei 548 und bedeutet für den Bezirk einen neuen Rekord. Auch Bludenz konnte um +10 auf 218 zulegen. Weniger gut erging es dem Vorjahresführenden, Feldkirch, (-90, gesamt 396) und Dornbirn, das mit -112 den größten Einbruch hinnehmen muss und mit aktuell 325 Wohnungsverbücherungen zuletzt in den Jahren 2014 und davor geringere Ergebnisse eingefahren hat.

Bezirkspreise

Feldkirch überholt Landeck als viertteuerster Bezirk außerhalb Wiens

Bregenz bleibt preislich gesehen an der Spitze: 369.178 Euro sind um +4,4 % mehr als zuletzt. Auch der Titel „zweitteuerster Bezirk außerhalb Wiens“ kann der Bezirk verteidigen. Die Differenz zu Kitzbühel hat sich sogar auf rund 86.000 Euro verknappt. Auch Dornbirn bleibt mit 362.933 Euro (+7,7 %) auf Platz drei der teuersten Bezirke im Bundesgebiet, direkt gefolgt von Feldkirch, das mit 351.020 Euro diesmal dank einem Plus von 12,4 % sogar Landeck übertrifft. Beständig als siebttteuerster Bezirk erhöht Bludenz um +2,4 % auf einen Wohnungspreis im Mittel von 308.272 Euro.

Weitere Informationen zum Eigentumswohnungsmarkt in Vorarlberg finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#vorarlberg.

BURGENLAND

Verbücherungen gehen zurück, dennoch steigen die Mengen

Das östlichste Bundesland spürt Rückenwind, denn der Wohnungsmarkt bleibt dynamisch und die Transaktionsmengen steigen weiter. 464 sind es zum Halbjahr 2022, um +24 % mehr als 2021 und um rund ein Drittel mehr als 2019 und 2017.

Das schlägt sich auch im Wert nieder: 68 Mio. Euro sind um +22,1 % mehr als 2021. Das ist zwar weniger als der Sprung von 2020 zu 2021 (+35,3 %), aber der Bundesanteil steigt damit kontinuierlich von 0,8 % (2021) auf 0,9 %. Nur zum Vergleich: 2018 war der pannonische Wohnungsmarkt 35 Mio. Euro schwer, 2016 gar nur 25 Mio. Euro.



Presseinformation

Im Gegensatz zum Vorjahr frischt der Wind auch bei den Wohnungspreisen auf: Von 118.881 Euro auf 138.726 Euro bedeuten +16,7 % Preisanstieg, prozentuell den zweithöchsten Preissprung gleich hinter Wien (+16,9 %).

Bezirksmengen

Eisenstadt verliert, führt aber nach wie vor

Trotz insgesamt noch steigender Wohnungsverkäufe – 2022 mit neuer Höchstmenge – ist der Anstieg bei den Verbücherungen im Vergleich zu 2021 auffällig geringer. Plus 24 statt + 116.

Dieses Plus kommt aus Mattersburg mit +24 (gesamt 81), denn die Zugewinne von Oberwart (+20; gesamt 70), Güssing (+7; gesamt 29) und Neusiedl (+2, gesamt 104) decken nur die Rückgänge von Oberpullendorf (-5; gesamt 9), Jennersdorf (-6; gesamt 10) und Eisenstadt (Stadt + Umgebung + Rust) von -18 (gesamt 161) ab.

Zur Rechtfertigung der Landeshauptstadt: 2021 war bei den Wohnungskäufern beinahe doppelt so viel los, wie im Durchschnitt der letzten zehn Jahre und 2022 ist das mit Abstand zweitbeste erste Halbjahr.

Bezirkspreise

Neusiedl überholt wieder Eisenstadt

Seit 2017 lagen in Neusiedl die Wohnungspreise regelmäßig knapp unter 120.000 Euro. Nur 2020 ein Ausreißer mit 158.003 Euro und 2022 wieder einer mit 156.933 Euro. Der Sprung von 2021 auf 2022 beträgt +32,0 %.

Eisenstadt samt Anhang (2021 und 2019 auf der Preis-Pole-Position) liegt diesmal um - 2.081 Euro darunter und kommt auf 154.852 Euro, was zum Vorjahr +10,2 % bedeutet.

Oberwart überbietet im ersten Halbjahr 2022 mit 126.878 Euro seinen Spitzenwert von 2020 um +13,7 %; gegenüber 2021 ist es sogar eine Steigerung um satte +43,9 %. Mattersburg liegt auf einem ähnlichen Preisniveau. Hier müssen Käufer typischerweise 123.396 Euro für ihre neue Immobilien bezahlen, um +8,7 % mehr als ein Jahr zuvor.

Für Jennersdorf und Oberpullendorf sind die Mengen zum Halbjahr noch zu gering, um daraus einigermaßen aussagekräftige Werte ableiten zu können.



Presseinformation

Güssing ist preislich zwar im Burgenland immer noch am günstigsten und im Bundesranking der fünfbeste Schnäppchentipp, 96.829 Euro sind aber auch ein Plus von 8,6 %. Auch hier ist aufgrund der geringen Menge die Preisindikation mit erhöhter statistischer Vorsicht zu betrachten.

Weitere Informationen zum burgenländischen Markt für Eigentumswohnungen finden Sie unter remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise#burgenland.

ERSTBEZUG und BESTANDSWOHNUNGEN

Der Kaufvertragsanalyse von IMMOUnited nach betrug im ersten Halbjahr 2022 der Anteil der ausgewiesenen Bauträgerobjekte (Neubauten oder Generalsanierungen) an den verbücherten Eigentumswohnungen bundesweit 37,1 % (2021: 37,7 %).

Erstbezugsanteil zwischen 28 und 43 %

Die Anteile an verbücherten Erstbezugswohnungen in den verschiedenen Bundesländern bewegen sich dem RE/MAX-ImmoSpiegel zufolge zwischen 28,0 % im Burgenland (2021: 19,5 % und 43,2 % in Vorarlberg (2021: 42,4 %). Dazwischen liegen Oberösterreich mit 41,4 % (2021: 44,4 %), Kärnten mit 40,6 % (2021: 38,5 %) und Salzburg mit 39,3 % (2021: 37,6 %)

In Tirol ist der Erstbezugsanteil von 44,1 % (2020) über 42,4 % (2021) auf 38,1 % (2022) gefallen, in der Steiermark dagegen von 35,0 % auf 36,4 % gestiegen. In Wien wiederum sank er von 37,9 % auf 36,2 % und in Niederösterreich stieg er von 27,6 % auf 30,0 %.

Die Preisunterschiede zwischen gebraucht und neu

Erstbezugswohnungen kosteten im ersten Halbjahr 2022 im Mittel 306.986 Euro, gebrauchte dagegen 228.499 Euro. Der Erstbezugsaufschlag liegt bundesweit bei 34,3 %.

Am niedrigsten ist der Preisaufschlag für neu statt gebraucht in Tirol (+19,1 %) und Salzburg (+19,3 %) gefolgt von Wien (+28,7 %). In der Steiermark, wo der höchste Neubauanteil in Graz ist, treibt der Grundstückspreis den Erstbezugsaufschlag auf +30,9 %. In Oberösterreich liegt er beim Bundesmittel von +34,3 %, im Burgenland (Neubauten vor allen



Presseinformation

in Eisenstadt und Neusiedl) bei +40,0 %. In Niederösterreich finden sich 540 der 991 Neuwohnungen in den teuren Bezirken Baden, Bruck, Korneuburg und Tulln, dementsprechend hoch ist der Preisunterschied zum gesamten Bundesland: +43,1 %. In Vorarlberg beträgt der Aufschlag +46,5 %. Am höchsten ist er in Kärnten mit +66,6 %, getrieben von den hohen Neubauanteilen in Villach (Stadt + Land), Klagenfurt, Klagenfurt-Land und Spittal – weithin bekannten Seengebiete.

Sichere Zahlen aus dem Grundbuch

Die Grundlagen für die verlässlichsten Immobilien-Marktdaten in Österreich liefert das Grundbuch mit seinen öffentlich zugänglichen Kaufverträgen, die von der IMMOUnited GmbH, den Experten für Immobiliendaten, in der Kaufvertragssammlung 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 erhoffter 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 unser Makler-Partnerunternehmen“, sagt Mag. Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH.

Das Immobilienexperten-Netzwerk RE/MAX

betreibt in Österreich 115 Bürostandorte (in allen neun Bundesländern und allen Landeshauptstädten). Über 800 Immobilienvermittlungsexpert:innen betreuten 2021 über 10.000 Immobilien-Transaktionsseiten. Den jährlichen Untersuchungen des Branchenmagazins Immobilienmagazin zufolge ist RE/MAX nicht nur das mit Abstand



Presseinformation

erfolgreichste Immobilien-Franchisesystem in Österreich, sondern auch beim erzielten Honorar die ganz klare Nummer 1.

RE/MAX Austria ist, wie die einzelnen RE/MAX-Büros, rechtlich und wirtschaftlich unabhängig, gleichzeitig aber Teil des weltweit führenden Franchisenetzes RE/MAX.

Drei Besonderheiten begründen den langjährigen Erfolg der Marke in Österreich:

- das unumschränkte Bekenntnis zur Zusammenarbeit unter den Kolleg:innen und damit mehr Auswahl, besseres Service und größere Erfolgchancen für Käufer:innen, Mieter:innen und Eigentümer:innen,
- das einzigartige und für alle Mitglieder:innen laufend verpflichtende Ausbildungs- und Schulungsprogramm der RE/MAX-Akademie und
- der technologische Vorsprung der RE/MAX-Organisation in vielerlei Hinsicht.

Mehr dazu auf remax.at.

Alle Informationen, die Grafiken und lizenzfreie Fotos von Immobiliensituationen finden Sie unter www.remax.at/presse/presseaussendungen



Bild: Abdruck honorarfrei, © RE/MAX Austria, Christian Postl



Presseinformation

Bildtext

„Der Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Wochen spürbar verändert, das betrifft auch die Eigentumswohnungen. Während im ersten Halbjahr 2022 die Verbücherungszahlen und die Nachfrage weiterhin auf einem sehr hohen Niveau waren und die Preise nochmals deutlich angezogen haben, können sich aufgrund der steigenden Zinsen, der verschärften Kreditvergaberichtlinien, der steigenden Energie- und der höheren Lebenshaltungskosten so manche Interessenten, die sich noch vor wenigen Monaten eine Wohnung problemlos hätten kaufen können, dies in der derzeitigen Situation nicht mehr leisten. Sie müssen ihre Pläne bzw. Träume aufschieben oder gänzlich aufgeben“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director von RE/MAX Austria.

Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

Tel: +43 664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com