



Pressekonferenz  
des

**Fachverbandes der Immobilientreuhänder**

anlässlich der

**Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2023**  
mit

KommR Ing. **Gerald GOLLENZ**, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und Fachgruppenobmann Steiermark

FVO-Stv. KommR **Michael PISECKY**, Obmann-Stv. des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und Fachgruppenobmann Wien

FVO-Stv. **Johannes WILD**, MSc MRICS, Obmann-Stv. des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und Fachgruppenobmann Niederösterreich

Dr. **Eugen OTTO**, Eigentümer von OTTO Immobilien

Mittwoch, 12. April 2023, 9 Uhr,  
WKÖ, Saal 5 und MS-Teams-Meeting

## Der Immobilienpreisspiegel

Heuer erscheint der Immobilienpreisspiegel bereits zum 34. Mal und wird - wie schon in den Jahren zuvor - wieder durch den „Wiener Zinshausbericht“ und dieses Jahr zum fünften Mal auch von Daten über landwirtschaftliche Grundstücke ergänzt.

Der Immobilienpreisspiegel 2023 ist zum Preis von 39 (für WKO-Mitglieder: 29) € zzgl. USt und Versandkosten beim Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien, erhältlich. Bestellungen per E-Mail an [bestellung-immo@wko.at](mailto:bestellung-immo@wko.at) oder telefonisch unter 0590900-5522 oder per Fax 0590900-115522. Alle Infos unter [www.wkimmo.at](http://www.wkimmo.at)

## WKÖ-Immobilientreuhänder präsentieren den Immobilienpreisspiegel 2023

Bei der heutigen Präsentation des Preisspiegel 2023 der WKO zeigte sich, dass die Dynamik der Preisanstiege in den vergangenen Jahren - vor allem von 2021 auf 2022 - merklich nachgelassen hat.

Im März 2023 befindet sich der Immobilienmarkt in einer außergewöhnlichen Situation. In den letzten Jahren konnte ein kontinuierliches Wachstum beobachtet werden, das in einige Immobiliensegmenten und Bundesländern eine enorme Dynamik angenommen hat. Diese hat sich jedoch aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten verlangsamt. „Seit Herbst 2022 ist zum ersten Mal seit 10 Jahren ein erheblicher Rückgang bei Immobilientransaktionen zu sehen“, sagt KommR Ing. Gerald Gollenz, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ. Nach wie vor gibt es aber eine starke Nachfrage nach Immobilien, sowohl bei privaten als auch bei gewerblichen Investoren. Die Maklerunternehmen haben nach wie vor Aufträge und Besichtigungen, aber die Abschlüsse kommen nicht zustande. Die Entscheidungen werden verschoben. VerkäuferInnen und KäuferInnen warten, wie sich die Preise entwickeln werden.

Gerald Gollenz: „Ich habe in meiner beruflichen Laufbahn schon sehr viele Hoch und Tiefs in der Immobilienwirtschaft erlebt, aber die derzeitigen Umstände verunsichern die Menschen.“ Der Fachverbandsobmann spricht damit die Vielzahl an Faktoren an, die auf die Immobilienwirtschaft wirken. Sie kommen von außerhalb und lassen sich daher schwer einschätzen: Inflation, steigende Zinsen, verschärfte Kreditvergaben und die Energiekosten.

### Preise stagnieren

„Die dynamischen Preisentwicklungen der letzten Jahre gehören vorerst der Vergangenheit an“, so Gerald Gollenz: „Durch die gesunkene Nachfrage, werden die Preise im laufenden Jahr mit ganz wenigen Ausnahmen stagnieren. Ein Zurückgehen der Preise oder gar ein Preisverfall am Wohnungsmarkt ist allerdings nicht zu erwarten.“ Aktuell trifft die zurückgehende Nachfrage auf Grund der Kreditrichtlinien, Verunsicherung, Inflation und Energiekosten auf ein nach wie vor knappes Angebot.

Die Bautätigkeit der Projektentwickler hat sich verlangsamt, weshalb in den kommenden Jahren weniger Wohnungen auf den Markt kommen werden. Und, die hohen Errichtungskosten sorgen dafür, dass ein Rückgang nicht zu erwarten ist.

## Weniger Neubau

Beim Wohnungsneubau ist in den kommenden Jahren mit einer Verknappung von Wohnraum zu rechnen. Nachdem in den letzten drei Jahren in alle Bundesländer die Wohnbauleistung enorm gestiegen ist, werden in der kommenden Zeit weniger Wohnbauten errichtet. Laut Studie der EXPLOREAL in Auftrag der WKO wurden in den Jahren 2020 bis 2022 rund 138.600 Wohneinheiten errichtet, allein 2022 waren es 51.550 sein.“ FVO-Stv. KommR Michael Pisecky und Fachgruppenobmann Wien: „Es lässt sich jetzt schon sagen, dass die Werte der letzten Jahre in den kommenden sicher nicht mehr erreicht werden.“ Auf Grund der wirtschaftlichen Unsicherheiten, haben doch zahlreiche Bauträger ihre nächsten Projekte vorerst eingestellt. „Diejenigen, die in Bau sind werden fertiggestellt, neue Projekte werden aber derzeit weitaus weniger begonnen, als man vor einiger Zeit noch erwartet hätte“, so Gerald Gollenz.

Wie stark durch diesen Stopp die Verknappung sein wird, zeigen die Daten von Wien. „2024 rechnen wir mit 12.000 Wohneinheiten und 2025 kommen nur noch 7500 Wohnungen auf den Markt“, erklärt Michael Pisecky. Ausrechnen lässt sich dieses Szenario bereits anhand der baubewilligten Wohnungen in der Bundeshauptstadt. 2019 war mit 22.189 bewilligten Wohneinheiten der Zenit erreicht, seitdem sinken sie kontinuierlich und 2022 war es nicht einmal mehr die Hälfte.

## Der Preisspiegel

Der aktuelle Preisspiegel zeigt ebenfalls den Rückgang der rasanten Preisanstiege. FVO-Stv. Johannes Wild und Fachgruppenobmann Niederösterreich: „Durchgehend sind in allen Bundesländern die Preissteigerungen nicht mehr so hoch und die Dynamik hat sich abgeschwächt.“ Ein gutes Beispiel sind die Baugrundstücke in Österreich. Während zum Beispiel im letzten Preisspiegel für das Jahr 2022 noch faktisch alle Bundesländer Steigerungen im zweistelligen Prozentbereich bei den Baugrundstücken hatten, betrifft das im aktuellen Preisspiegel lediglich Wien. Ein interessanter Aspekt allerdings beim Vergleich der Landeshauptstädte. So verzeichnete Klagenfurt im vorangegangenen Preisspiegel als einzige Stadt nur einen einstelligen Prozentanstieg, war aber im heurigen Jahr der Spitzenreiter mit 12,48 Prozent. Dennoch zählen die Grundstücke in der Landeshauptstadt nach St.Pölten (186,02 Euro pro Quadratmeter) mit 247,08 zu den günstigsten. Die erschwinglichen Preise haben auch diesen Anstieg mit sich gebracht, da der Run auf leistbare Flächen groß war. Ein ähnliches Bild zeigt sich übrigens auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen.

„Prognosen für das laufende Jahr und darüber hinaus, lassen sich derzeit nur schwer treffen“, so Michael Pisecky: „Die zahlreichen Variablen lassen keinen wirklich zielgerichteten Blick in das kommende Jahr zu.“ Vor allem sind es externe Faktoren wie Inflation und Zinsanstieg und auch deren Dauer lässt sich nicht vorsagen. Zu der durchaus angespannten Situation kommen zusätzliche Regulatorien, die den Markt stark betroffen haben und auch weiterhin werden.

## Die KIM-Verordnung

Mit dem etwas sperrigen Titel „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung“ - kurz KIM-Verordnung die am 1. Juli 2022 in Kraft trat, wurden strengere Regeln für die Finanzierung bei Immobilieneigentum eingeführt. Die Preissteigerungen für Grund und Bauen, die Inflation, die Unsicherheit im Allgemeinen, vor allem aber steigende Zinsen haben davor bereits die Nachfrage reduziert. Die neue Verordnung kam zum ungünstigsten Zeitpunkt und die Immobilienkäufe sind wesentlich zurückgegangen. Vor allem ab dem 4. Quartal 2022.

Mit dem 1. April 2023 wurde die Verordnung etwas gelockert und die Entschärfung hat das Thema Zwischenfinanzierung betroffen. „Wer also schon eine Immobilie hat und eine neue kaufen will, wird damit wieder leichter einen Kredit bekommen können.“, erklärt Johannes Wild. Klassiker ist der Erwerb eines Hauses, während die alte Eigentumswohnung, die bei der Finanzierung der neuen Immobilie helfen soll, noch nicht verkauft ist. Die zweite Erleichterung betrifft die Vorfinanzierungen. Die Vorfinanzierungen von nicht-rückzahlbaren Zuschüssen durch Gebietskörperschaften in Höhe dieser Zuschüsse für einen Zeitraum von zwei Jahren werden ebenfalls vom Anwendungsbereich der KIM-V ausgenommen, da diese Form der öffentlichen Zuschüsse die Verschuldung von KreditnehmerInnen nur vorübergehend erhöht. „Wie sehr die Erleichterung bei der Finanzierung die Nachfrage und Käufe wieder anspringen lässt, wird sich vermutlich erst im Sommer, beziehungsweise im Herbst des heurigen Jahres weisen“, vermutet Johannes Wild.

## Das Bestellerprinzip - eine loose/loose Situation

Ab 1. Juli 2023 tritt in Österreich die nächste Regelung in Kraft, die für den heimischen Immobiliensektor wesentlich ist: das sogenannte Bestellerprinzip. In Zukunft darf von Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler nur eine Provision verlangt werden, wenn MieterInnen aktiv an die MaklerInnen herantreten und eine Vermittlungsprovision vereinbart haben. Weiters darf bei Mietwohnungen, die per Aushang inseriert werden, keine Vermittlungsprovision verlangt werden. „Auch wenn man versucht, den Nutzen für die MieterInnen groß zu reden und die Nachteile für die Maklerunternehmen und den Markt zu verniedlichen, so ist leider genau das Gegenteil der Fall“, erklärt Michael Pisecky.

Für die MieterInnen bedeutet das Bestellerprinzip eine finanzielle Entlastung bei der Wohnungssuche - so die gängige Meinung. „Die finanzielle Entlastung ist marginal“, rechnet Michael Pisecky vor: „Bei einer Maklerprovision von zum Beispiel 2500,- Euro, umgerechnet auf fünf Jahre, die jemand in der Wohnung bleibt, sind das 41 Euro pro Monat.“ Demgegenüber verlieren die zukünftigen MieterInnen jegliche Beratung bei ihrem neuen zu Hause. Michael Pisecky: „In Österreich vertritt der Makler bisher als Doppelmakler die Interessen beider Seiten. Oftmals liegen die Vorstellungen zwischen den beiden Vertragsparteien weit auseinander. Der Makler kann in diesem Fall durch seine Doppelmaklerschaft für einen fairen Interessenausgleich sorgen, was zu einem Vertragsabschluss führt, der von beiden Parteien akzeptiert wird.“ Durch das Aufbereiten der Objekte schafft er einen transparenten Immobilienmarkt, der Vergleichbarkeit und unkompliziertes Suchen ermöglicht.

Außerdem gibt es eine Gewährleistung und Haftung für seine Beratung. Ein Makler hat nicht nur eine umfassende Informationsverpflichtung, sondern auch eine Vermögenshaftpflichtversicherung. Vermögensschäden, die ein Kunde oder eine Kundin durch falsche Beratung erleidet, sind mit dieser Versicherung abgedeckt. Das ist mit dem 1. Juli 2023 vorbei.

Es ist zu befürchten, dass ein Wildwuchs am Markt entsteht – wie es in Deutschland (vor allem in Berlin) bereits eingetreten ist. „Viele negative Aspekte, welche wir in den letzten Jahren aus dem Weg geräumt haben, werden wieder Einzug in den Markt halten, ist Michael Pisecky überzeugt: „Intransparenz des Angebotes, das Ablöseunwesen, Verknappung des Angebotes oder Massenbesichtigungen.“ Ein Großteil der Immobilien wird von „Privat an Privat“ vergeben und damit erscheinen die Objekte gar nicht mehr auf den Immobilienportalen und werden zum Teil zu falschen Preisvorstellungen vermietet. „Es wird viele Streitereien geben, von denen auch ein Teil bei Gericht landet und den Vertragsparteien damit mehr kostet als die Provision für eine ordentliche Beratung“, erklärt Michael Pisecky. Vor allem bei der Höhe des Mietzinses erwartet er eine Vielzahl an Unstimmigkeiten.

Das Bestellerprinzip ist daher nicht nur ein schwerer Schlag gegen Mieter und Vermieter, wie die Erfahrungen aus Deutschland zeigen, sondern gefährdet auch viele tausende Arbeitsplätze bei Maklerunternehmen, was nicht nur den Unternehmen, sondern auch in der Wertschöpfungskette (finanzielle) Nachteile und Kaufkraftverluste bringt.

Michael Pisecky abschließend: „Das Bestellerprinzip wird den Markt verändern, aber leider nicht zum Positiven.“

## Indexierung der Mieten

Ab 1. April stiegen die Richtwertmieten um 8,6 Prozent. Schon die Wochen davor war die Indexierung der Mieten ein Thema in den Medien und letztendlich wurde suggeriert, dass die Mieten einfach unkontrolliert angehoben werden. „Tatsächlich aber war es die ganz normale regelmäßige Anpassung an die Inflation“, erklärt Gerald Gollenz. Warum die Indexierung so hoch war, hat damit zu tun, dass die Mieten gesetzlich an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt sind. Die Höhe der jeweiligen Anpassung ergibt sich aus der Jahresinflationsrate des Vorjahres. „Die für die Sanierung und in weiterer Folge für die Dekarbonisierung im Immobilienbereich notwendigen Finanzmittel müssen auch durch die Mieteinnahmen gedeckt sein“, erklärt Gerald Gollenz: „Die Immobilienbranche muss daher die Preissteigerungen, die durch die Inflation im Bereich Energie, Baumaterialien und Personal entstanden sind, durch ebenfalls angepasste Mieteinnahmen abdecken können.“

Zum Abschluss wirft der Fachverbandsobmann noch einen Blick in die Zukunft: „Es ist schwer zu sagen, wie sich der Markt kurzfristig verändern wird. Eines glaube ich schon, dass die Auftragsbücher der Baufirmen in der 2. Jahreshälfte nicht mehr so voll sind, wie zuletzt und dadurch der Wohnbau wieder angekurbelt wird. Was die KIM Verordnung betrifft hoffe ich nach wie vor noch auf weitere Anpassungen, so wie sich auch der Finanzminister fordert, das ist dringend nötig, damit auch junge Leute sich wieder Eigentum schaffen können. Es wird ein spannendes Jahr 2023.“

# Bundesländer-Trends

## BURGENLAND

Mag. Ludwig Bresich, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhandler in der Wirtschaftskammer Burgenland

Die Preise bei Baugrundstücken zeigen im Burgenland nicht mehr so eine starke Dynamik wie zuletzt. Aufwärts ging es aber weiterhin. 9,18 Prozent sind es in Eisenstadt und damit kostet der Quadratmeter 267,2 Euro. In zwei Bezirken war sogar ein Rückgang der Preise zu verzeichnen. Oberwart mit -4,8 und Oberpullendorf mit -1,1 weisen ein Minus auf. Damit gehören sie neben Völkermarkt und Wolfsberg in Kärnten und Lilienfeld in Niederösterreich zu den fünf Bezirken in Österreich bei denen dies der Fall ist. Während das Burgenland bei den Preissteigerungen von Bauland mit 5,6 Prozent im Schnitt an letzter Stelle in Österreich rangiert ist die Landeshauptstadt mit 9,18 Prozent im oberen Mittelfeld.

Auch die Betriebsgrundstücke in Burgenland haben zwar im Vergleich zum letzten Preisspiegel an Dynamik verloren, dennoch ist der Anstieg mit 10,49 Prozent sehr hoch. Im österreichweiten Durchschnitt ist das Burgenland damit an 1.Stelle. Das Land Salzburg hat als Zweiter 8,77 Prozent Steigerung. Dennoch bietet das Burgenland nach Kärnten und Niederösterreich mit 77,08 Euro pro Quadratmeter sehr günstige Grundstücke für Betriebsansiedelungen.

Bei Eigentumswohnungen/Erstbezug reiht sich das Burgenland mit einem Anstieg von 5,95 Prozent wieder in die durchschnittliche Entwicklung in Österreich (5,77 Prozent) ein. Am teuersten ist derzeit der Quadratmeter in Neusiedl am See mit 3250,58 Euro, gefolgt von der Landeshauptstadt mit 2774,75 Euro, Eisenstadt (Umgebung) mit 2465,66 Euro und Rust (Stadt) mit 2466,73 Euro.

Reihenhäuser und Einfamilienhäuser sind - betrachtet man die Quadratmeterpreise - günstiger als Eigentum/Erstbezug. 1391,07 Euro kostet der Quadratmeter für ein Reihenhaus in Jennersdorf, während für eine Eigentum/Erstbezug 2008,67 Euro pro Quadratmeter zu zahlen sind. Ähnliche Abstände bei den Preisen finden sich im gesamten Burgenland. Bei Einfamilienhäusern werden sie sogar noch etwas größer. Im Landesschnitt kosten Einfamilienhäuser 1545,54 Euro pro Quadratmeter, Reihenhäuser 1620,16 Euro und Eigentum/Erstbezug 2428,51 Euro.

## KÄRNTEN

Mag. Paul Perkonig, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhandler in der Wirtschaftskammer Kärnten

Der Markt hat sich auch in Kärnten beruhigt. Die Dynamik ist vorüber und damit auch die hohen Preissprünge vor allem von 2021 auf 2022. Wobei das Bundesland Preissteigerungen von teilweise zweistelligen Prozentsätzen - wie es in manchen Bundesländern in Österreich der Fall war - nicht erlebt.

Auf Grund der teilweise günstigen Preisen - von einigen Destinationen wie zum Beispiel rund um den Wörthersee einmal abgesehen - blieb die Nachfrage weiterhin hoch. Auch aus den angrenzenden Bundesländern mit teilweise teureren Immobilienpreisen kommt die Nachfrage. Dennoch sind die Immobilientransaktionen gesunken, vor allem im vierten Quartal war der Rückgang besonders deutlich zu spüren.

In Kärnten ist der Rückgang nicht so dramatisch wie in anderen Bundesländern. Die Preise stiegen weiterhin moderat. In einigen Immobilienklassen war sogar von einem Anstiegstopp nur wenig zu spüren. So haben die Baugrundstücke im gesamten Land um 7,67 Prozent angezogen. Besonders auffällig die Preisentwicklung in Villach (Land) mit einem Plus von 18,67 Prozent und Klagenfurt Stadt mit (12,48) Prozent. Die teuersten Baugrundstücke haben weiterhin Klagenfurt (Stadt) mit 247,08 Euro pro Quadratmeter vor Villach (Stadt) mit 197,93.

In der Kategorie Eigentum/Erstbezug haben die Preisanstiege ebenfalls nachgelassen. Mit 6,53 Prozent sind sie relativ moderat ausgefallen. Vor ein paar Jahren wären das noch ein verhältnismäßig hoher Prozentsatz gewesen, aber nach den letzten Jahren, haben sich die Einschätzungen geändert. Klagenfurt und Villach haben weiterhin die höchsten Preise, am unteren Ende der Skala finden sich Völkermarkt, Hermagor und Villach (Land).

Auffällig ist allerdings, dass in der Kategorie „Eigentum gebraucht“ die Preise doch stärker angezogen haben als in den letzten Jahren. Zurückzuführen ist das auf die größere Nachfrage bei gebrauchten Immobilien, da sie doch um einiges günstiger, als die Neubauten sind. Betrachtet man nämlich den Durchschnittspreis über ganz Kärnten, so liegt die Preisdifferenz zwischen neuen und gebrauchten Immobilien bei rund 1000,- Euro pro Quadratmeter. 2681,41 Euro pro Quadratmeter zahlt man derzeit für eine neue Wohnung, bei den gebrauchten sind es durchschnittlich 1550,83. Am teuersten in beiden Kategorien ist die Landeshauptstadt mit 3219,01 Euro pro Quadratmeter bei Erstbezug und 1937,25 Euro bei gebrauchten Immobilien.

In Klagenfurt-Land und bei Immobilien am See blieb die Nachfrage weiterhin sehr hoch. Für die Entwicklung in der ersten Region war die Nachfrage aus der Landeshauptstadt verantwortlich. Die Käuferinnen und Käufer zogen die günstigeren Preise im Umland vor. 800,- Euro Unterschied bei einem Erstbezug machen einen Immobilienkauf schon um einiges günstiger. Das gleiche gilt für die Baugrundstücke. Während in der Stadt Klagenfurt der Quadratmeter 247,08 Euro kostet, sind es im Umland 116,67 Euro. Bei den „Immobilien am See“ war die Tendenz zu mehr Natur und die Suche nach Zweitwohnsitzen eine die treibende Kraft. In diesem Segment wird auch in der kommenden Zeit eine relativ hohe Nachfrage bleiben.

## **NIEDERÖSTERREICH**

Johannes Wild, MSc. MRICS, Obmann-Stv. des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und Fachgruppenobmann in der Wirtschaftskammer Niederösterreich

Betrachtet man Niederösterreich, so zeigt sich augenscheinlich, dass auch in diesem Bundesland die Nachfrage einen Einbruch zu verzeichnen hat. Dies spiegelt sich vor allem in den prozentuellen Veränderungen zum Vorjahr wider. Egal ob es sich um Baugrundstücke handelt, neue Wohnungen, Reihen- oder Einfamilienhäuser. Der Preisdruck hat stark nachgelassen. Die Steigerungen haben sich im Vergleich zum letzten Preisspiegel faktisch halbiert. Dennoch sind sie, wenn man die letzten Jahre betrachtet, relativ hoch geblieben. Die Steigerung liegt zwischen 5,56 Prozent bei den Einfamilienhäusern bis hin zu 8,53 Prozent für Baugrundstücke.

Betrachtet man allerdings einzelne Regionen, so zeigt sich hier doch ein differenziertes Bild. Eindeutig lässt sich am Preisspiegel auch erkennen, dass speziell die niederösterreichischen Bezirke, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln direkt an Wien angebunden sind, an Beliebtheit kaum verloren haben. In Mödling, Baden, Bruck, Tulln, Korneuburg und Gänserndorf ist die Nachfrage weiterhin hoch und der prozentuelle Rückgang bei der Preissteigerung weitaus nicht so hoch wie im Schnitt des gesamten Bundeslandes.

Bei den Baugrundstücken in Niederösterreich zeigt sich eine durchschnittliche Preisveränderung von plus 8,53 Prozent (im Vergleich zum Vorjahr mit 16,94), in Baden oder Bruck/Leitha sind es aber knapp über 16 Prozent.

Bei den Baugrundstücken hat weiterhin Mödling mit 588,77 Euro pro Quadratmeter die höchsten Preise und die prozentuale Veränderung betrug 10,23 Prozent, im Vergleich zum letzten Preisspiegel, wo es 20,33 Prozent waren. Auf jeden Fall könnte man um diesen Quadratmeterpreis in Horn oder in Waidhofen/Thaya bereits 10 Quadratmeter Baugrund erwerben. Die Nähe zu Wien, die Beliebtheit und die knappen Flächenressourcen machen in Mödling diese hohen Preise möglich.

Das gilt auch für die Wohnungspreise. Mödling und Baden blieben bei Eigentum/Erstbezug unangefochten an der Spitze, wobei Mödling um fast 1000,- Euro pro Quadratmeter teurer ist. 4043,05 Euro kostet der Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zu Baden mit 3074,22. Die günstigsten Preise gibt es in Gmünd, Horn und Krems (Land).

Ein Unikat bleibt Niederösterreich auf jeden Fall erhalten: Gmünd und Waidhofen/Thaya blieben neben den steirischen Bezirken Murau und Murtal die einzigen Bezirke in Österreich, in denen bei gebrauchten Wohnungen der Quadratmeter noch um einen dreistelligen Betrag zu haben ist. 936,12 Euro pro Quadratmeter sind es im Bezirk Gmünd, in Waidhofen/Thaya liegt der Preis bei 961,28 Euro. Die kaum gestiegenen Preise liegen daran, dass es im Umfeld einfach zu viele Möglichkeiten für günstigen Baugrund und damit für ein eigenes Haus gibt.

Bei den Reihenhäusern stiegen die Preise in Gänserndorf im Vergleich zum vorjährigen Preisspiegel am stärksten mit 10,15 Prozent auf 2054,28 Euro pro Quadratmeter, knapp dahinter Mistelbach mit 9,24 Prozent auf 1509,22. Die teuersten Quadratmeter hat Gänserndorf aber dennoch nicht, die befinden sich weiterhin in Mödling 2612,20 Euro. Mit größerem Abstand folgt Tulln mit 2130,49 Euro.



Um rund 5,6 Prozent sind die Einfamilienhäuser landesweit gestiegen, wobei es auch hier Unterschiede bei den Bezirken gibt. 10,9 Prozent sind es in Bruck/Leitha und 9,9 Prozent in Horn oder 9,08 in Neunkirchen. Von den Preisen gar nicht zu reden. Für einen Haus in Mödling (Quadratmeterpreis 3308,79) bekäme man in Waidhofen/Thaya oder in Gmünd drei Häuser in der gleichen Größe.

## OBERÖSTERREICH

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Oberösterreich

Ist Oberösterreich anders? Zumindest kann man das behaupten, wenn man die Entwicklung der Grundstückspreise für Bauland betrachtet. Während es in vielen Bundesländern teilweise Halbierungen der Preissteigerungen gab, sah es in Oberösterreich anders aus. Zwar gingen die hohen Steigerungen, wie sie im letzten Preisspiegel ersichtlich waren, ebenfalls zurück – aber marginal. Von einer Steigerung von 11,73 Prozent im Preisspiegel 2022 zu einer Steigerung von 9,54 Prozent. Damit liegt Oberösterreich bei der Dynamik nach Wien an zweiter Stelle.

Geht man noch etwas ins Detail, so lässt sich feststellen, dass sich zwar in einigen Regionen die prozentuelle Steigerung sich halbiert hat (Linz Stadt oder Wels Land, Steyr Land) aber in sehr vielen Regionen die Veränderung geringer war, oder sogar höher als im Preisspiegel 2022. Steigerungen verzeichneten zum Beispiel Braunau am Inn, Schärding oder Wels Stadt. Mit 510, 48 Euro pro Quadratmeter ist die Landeshauptstadt weiterhin am teuersten und damit auch doppelt so teuer, die wie die nachfolgenden Bezirke Wels (Stadt) oder Linz (Land).

Die Betriebsgrundstücke haben sich in Oberösterreich sogar unter der Inflation entwickelt mit Preissteigerungen von 4,52 Prozent über das gesamte Bundesland. Am stärksten fielen die Anstiege in Ried im Innkreis und in Wels (Land) aus mit 10,67 Prozent beziehungsweise 9,61.

Die Preissteigerungen bei Eigentum / Erstbezug sind ähnlich wie im Vorjahr mit 6,18 Prozent, womit Oberösterreich nur knapp hinter Kärnten und Niederösterreich liegt. das gleiche gilt für die gebrauchten Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 6,62 Prozent – ebenfalls hinter Kärnten und Niederösterreich. In beiden Assetklassen ist Linz weiterhin der teuerste Boden, gefolgt vom Bezirk Gmunden. Eigentum/Erstbezug kommt in der Landeshauptstadt im Durchschnitt auf 3643,08, in Gmunden sind es 3103,64. Bei den gebrauchten Wohnungen zahlt man in Linz 2242,7 Euro pro Quadratmeter, in Gmunden sind es 2067,83. Wobei in Gmunden die Preise sogar noch stärker angezogen haben als im Preisspiegel 2022. Das gleiche gilt auch noch für einige andere Bezirke wie zum Beispiel Braunau am Inn, Schärding, Steyr (Land) oder Freistadt.

Reihenhäuser als Alternative zu Einfamilienhäusern blieben in Oberösterreich sehr gefragt, was sich auch anhand der Preissteigerungen zeigt. Tatsächlich hielten sich die Bezirke mit prozentuellem Anstieg mit denjenigen die Waage, in denen die Preissteigerungen zurückgingen. Neben Linz (Stadt) hat mittlerweile auch im Bezirk Linz (Land) der Quadratmeter mit 2044,12 Euro die 2000er Marke überschritten. Am günstigsten sind die Reihenhäuser im Ried im Innkreis mit 1072,08 Euro pro Quadratmeter und damit nur halb so teuer wie in der Landeshauptstadt und ihrer Umgebung.

Die Preisdynamik hat auch bei den Einfamilienhäusern nachgelassen. Die Steigerung betrug 6,9 Prozent im Vergleich zu 9,26 aus dem letzten Preisspiegel. Die günstigsten Häuser gibt es in Ried im Innkreis mit 1218,42 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Grieskirchen mit 1351,43, Freistadt mit 1390,24 und Schärding mit 1399,73.

## **SALZBURG**

Dipl.-FM Roman Oberndorfer, MSc., Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhandler der Wirtschaftskammer Salzburg, Berufsgruppensprecher-Stv. Immobilienverwalter im Fachverband

Auf dem Salzburger Immobilienmarkt hat die Dynamik ebenfalls nachgelassen. Dennoch bleiben die prozentuellen Steigerungen in den einzelnen Segmenten mit wenigen Ausnahmen sehr hoch. Ein Niveau, bei dem wir vor einigen Jahren noch gestaunt hätten, ist jetzt schon fast „Normalität“. Nur 8,84 Prozent Steigerung im gesamten Bundesland bei den Baugrundstücken sind Dimensionen, die wir aus dem letzten Preisspiegel nicht kannten. Da sah die Lage noch ganz anders aus und der Anstieg war zweistellig mit 14,09 Prozent. Der Markt hat sich beruhigt, und auf einem relativ hohen Niveau eingependelt.

Blickt man über die einzelnen Immobilien-Klassen, so zeigt sich, dass Grundstücke - sowohl für den Wohnbau als auch für Betriebe - am stärksten gefragt waren. Mit einer prozentuellen Steigerung von 8,84 für Baugrundstücke und 8,77 für gewerbliche Liegenschaften führen sie die Preisanstiege im Bundesland an. Immer noch zweistellige Zuwachsraten mit 10 bis 11 Prozent sind in Hallein, Salzburg (Umgebung) und St. Johann im Pongau bei den Baugrundstücken zu verzeichnen. In Salzburg (Stadt) haben sich die Preissteigerung faktisch halbiert, was aber auch mit dem bereits extrem hohen Niveau bei den Grundstücken zu tun hat. 1264,- Euro sind es aktuell pro Quadratmeter und damit um ein Vielfaches teurer als der Zweitplatzierte Bezirk Zell am See mit 539,83 Euro pro Quadratmeter.

Eigentum/Erstbezug ist immer noch am teuersten in der Stadt Salzburg mit mittlerweile 5370,67 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Salzburg Umgebung, das mit 4200,94 Euro pro Quadratmeter um mehr als 1000,- Euro günstiger ist. Mehr als 2000 Euro pro Quadratmeter ist der Abstand zum günstigsten Bezirk Tamsweg. Hier beträgt der durchschnittliche Preis für Neubau/Erstbezug 3056,01 Euro. Um diesen Preis würde man in der Stadt Salzburg nicht einmal eine gebrauchte Eigentumswohnung bekommen. Durchschnittlich 4050,81 Euro pro Quadratmeter schlagen zu Buche und Salzburg (Stadt) hat auch bei den gebrauchten Wohnungen im gesamten Bundesland mit 8,57 Prozent die höchsten Steigerungen zu verzeichnen.

Der Durchschnitt beträgt 6,28 Prozent. Die Nachfrage war hoch, da die Erstbezugspreise viele Suchende in den günstigeren Markt der gebrauchten Immobilien gedrängt haben. Weniger als die Hälfte kosten die günstigsten Quadratmeter in Tamsweg mit 1882,45 Euro.

Eingebremst hat sich die Preisentwicklung bei den Reihen- und Einfamilienhäusern. Das hat natürlich auch mit den bereits sehr hohen Preisen zu tun, der zahlreiche Menschen (unabhängig von der Kreditverschärfung) abgehalten hat, in diesem Segment zu suchen. Hier lag die Preissteigerung unter der Inflation. Interessanterweise ist der Preisdifferenz zwischen Reihenhäusern und Einfamilienhäusern im gesamten Bundesland eher gering. Die Durchschnittspreise bei Reihenhäusern liegen bei 2772,07 Euro, bei Einfamilienhäusern kostet der Quadratmeter 3063,73 Euro.

Die Mietpreise für Büroflächen zogen im gesamten Land durchschnittlich stärker an als im vergangene Preisspiegel. 6,34 Prozent waren es im Schnitt, in Hallein fiel mit 9,17 Prozent die Steigerung überproportional hoch aus.

## STEIERMARK

KommR Ing. Gerald Gollenz, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und Fachgruppenobmann in der Wirtschaftskammer Steiermark

Am Steirischen Immobilienmarkt gab es auch 2022 durchwegs Preissteigerungen, die teilweise auch im zweistelligen Prozent Bereich lagen. Sowohl Wohnbau - als auch Betriebsgrundstücke sind gestiegen, einzige Ausnahmen sind die Bezirke Deutschlandsberg und Leoben bei den Betriebsgrundstücken.

Bei den Eigentumswohnungen Erstbezug als auch bei gebrauchten Wohnungen fiel die Steigerung quer durch das gesamte Bundesland im einstelligen Prozentbereich aus, Ausreißer sind 2022 nicht erkennbar. Natürlich sind nach wie vor die Preise in Graz und Graz Umgebung am höchsten, bei den Neubauwohnungen kommen die Bezirke Leibnitz und Weiz näher heran, wobei Graz (Stadt) mit 3750,55 Euro pro Quadratmeter teilweise um mehr als 1000,- Euro teuer ist. Bei den gebrauchten Wohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild und auf die Landeshauptstadt folgen Leibnitz und die Südoststeiermark. Auch bei den Preisen für Einfamilien- und Reihenhäuser sehen wir weitere Anstiege und weiterhin keine Rückgänge. Am günstigsten kauft man Einfamilienhäuser wie schon im Vorjahr in den Bezirken Murau und Murtal, die teuersten Reihenhäuser gab es neben den Bezirken Graz und Graz Umgebung in der Südoststeiermark.

Bei den Mietwohnungen gibt es quer durch alle Kategorien und Bezirke mit Ausnahme Leoben (hier gingen die Preise zurück) moderate Steigerungen. Die Höhe der Mieten befindet sich in der Steiermark nach wie vor auf einem guten und auch leistbaren Niveau.

Abschließend kann zusammenfassend gesagt werden, dass der Wohnungsmarkt in der Steiermark doch auf einem höheren Niveau als in den Vorjahren agiert, speziell in Graz und Großraum Graz ist die Nachfrage auch nach größeren Projekten ungebrochen, obwohl die Haushaltentwicklung doch etwas rückläufig ist. Auch das Angebot hat durch die wirtschaftliche Situation etwas stagniert, neue Projekte werden aber ab der 2. Hälfte 2023 wieder erwartet. Diese werden den Markt sicherlich wieder nachhaltig beeinflussen. Und in den Bezirken ist doch eine klare Tendenz nach oben durch die gesteigerte Nachfrage zu erkennen.

## TIROL

KommR Philipp Reisinger, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhandler in der Wirtschaftskammer Tirol

In einer Gesamtschau wird deutlich, dass bei leichtem Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr doch Wertzuwächse, abgebildet durch höhere Verkaufspreise, zu erzielen waren. Wermutstropfen allerdings, dass sich diese weitgehend unterhalb der zweistelligen Inflation bewegten, sodass Verkäufer real doch einen Wertverlust hinnehmen mussten. Bedeutsam und verlustreich bei dem Abverkauf von Bauträgerprodukten, weil diese noch dazu mit gestiegenen Zinsen, höheren Gestehungskosten und unangepassten Förderungsmitteln behaftet waren. Zudem unterlagen viele dieser im Jahr 2022 fertiggestellten Projekte Vertrags- und Kalkulationsmodellen, welche noch vor der Zinserhöhung angestellt und fixiert wurden. Am Mietsektor zeigt sich hingegen eine doch deutliche Entspannung, sieht man von dem urbanen Bereich Innsbruck und Innsbruck Land ab. Allerdings hielten sich auch dort die Mietsteigerungen, im Bereich der Mietwohnungen aber auch der Geschäftsraummiete, deutlich unter der Inflationsmarke.

Im Detail:

Baugrundstücke sind nach wie vor rar und daher gefragt, bzw. höchst umworben. Das zeigt sich in den Hotspots (Innsbruck Land, Kufstein und Schwaz) an Preisen, welche im Rahmen der Inflation gestiegen sind. Betriebsgrundstücke legten speziell in Kufstein zu. Ein deutliches Zeichen mehr, dass dieser Region ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum widerfährt. Eigentumswohnungen im Neubau legten - schmerzlich für gebeutelte Bauträger - jedoch nur um lediglich 2,8% in Kitzbühel bis 6,07% in Kufstein zu. Dort allerdings, auf Grund des Preisgefüges, auf hohem Niveau.

Gebrauchte Eigentumswohnungen, wohl auf Grund des Bedarfsdruckes, stiegen im Preis vor allem in Kufstein. Offensichtlich weichen hier Wohnungssuchende - ob des hohen Preisniveaus - mehr auf den Sekundärmarkt aus. Der Reihenhausmarkt in Tirol ist quantitativ durchaus zu vernachlässigen und zeitigen die Daten daher hier kaum repräsentative Ergebnisse.

Ebenfalls „Spitzenreiter“ ist Kufstein im Bereich der Einfamilienhäuser, mit einer Steigerung der Verkaufspreise von 8,29% gegenüber dem Vorjahr. Eben ein prosperierender Bezirk.

Im Mietwohnungsneubau lagen die höchsten Steigerungen von eben mal 6,07 bis 6,69% in den Bezirken Innsbruck, Innsbruck Land und Landeck. Keine Verwunderung, weil Wohnungssuchende, mangels Alternativen am Eigentumsmarkt vielfach gezwungen sind, auf den Mietwohnungsmarkt auszuweichen. Leider sind davon viele Jungfamilien betroffen.

Die weiteren Ergebnisse zeigen einen vielerorts stagnierenden Markt an Geschäftsraummiete, sowohl am Büromarkt als auch im Handel. Ausreißer nach oben sind, wie kaum verwunderlich, Innsbruck und auch Landeck und Imst, wenngleich diese Bezirke, aufgrund der niederen Transaktionszahl, kaum von Bedeutung sind.

Natürlich sind die minderen Preiserhöhungen am Mietsektor zunächst ein positives Signal für Konsumenten, jedoch ist die absehbare Entwicklung auch ein Warnsignal. Das in der laufenden Periode deutlich verringerte Angebot im Wohnungsbau (sowohl Eigentum als auch Miete), gepaart mit einem weiterhin prognostiziertem Haushaltszuwachs, verheißt nichts Gutes. Ein künftighin geringeres Angebot führt zwangsläufig zu höheren Preisen. Es ist hier sicher Sache der Politik, die Rahmenbedingungen so wirtschaftlich positiv zu verändern, dass der Wohnungsbau nicht gebremst wird und der Wohnungserwerb, wenngleich er jetzt schon schwer ist, dann doch nicht gänzlich unerschwinglich wird.

KommR Arno Wimmer, Fachgruppenobmann-Stv. der Immobilien- und Vermögenstreuhandler der Wirtschaftskammer Tirol, Berufsgruppensprecher der Immobilienmakler im Fachverband

Der Immobilienmarkt in Tirol hat seit Mitte des Jahres 2022 eine erhebliche Änderung erfahren. Im ersten Halbjahr war noch eine zunehmende Nachfrage und steigende Preise bei durchwegs allen Objektarten zu verzeichnen. Ab Mitte des letzten Jahres ist die Nachfrage um ca. 30% zurückgegangen und es wurden mehr Immobilien angeboten. Zudem wurden mit 01.08.2022 die Kreditrichtlinien für Wohnimmobilienfinanzierungen erheblich verschärft. Im 2. Halbjahr 2022 sind daher bei vielen Objektarten die Preise gesunken. Auf das gesamte Jahr haben sich die Immobilienpreise daher sehr unterschiedlich entwickelt. Im gesamten Jahr 2022 wurden 12.763 Immobilienverkäufe grundbücherlich eingetragen. Im Vergleich zum Vorjahr sind 9,4% weniger Objekte verkauft worden. Das Verkaufsvolumen ist um 6,8% auf 4,60 Mrd. Euro gesunken.

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind weiterhin gefragt und stehen nur beschränkt zur Verfügung. Ergänzend sei dazu bemerkt, dass ausreichend gewidmetes Bauland vorhanden wäre, allerdings die Eigentümer auf Grund der allgemeinen Markt- und Zinslage derzeit noch wenig bereit sind, die Grundstücke zu verkaufen. In einigen Bezirken, abhängig von der Lage, liegen die Preissteigerungen unter der Inflationsrate in manchen Bezirken geringfügig über der Inflationsrate.

Die Preise für Betriebsgrundstücke haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Von geringen Preissteigerungen bis zu erheblichen Preissteigerungen, beispielsweise über 13% in Kitzbühel, 9,84% in Innsbruck - Stadt. Das Angebot an Betriebsgrundstücken ist erheblich geringer als die Nachfrage. Vielfach werden Betriebsgrundstücke nicht mehr verkauft, sondern in Baurecht vergeben.

Gesamt wurden im Jahre 2022 4.919 Wohnungen verkauft, das entspricht einem Anteil von 38,5% aller Immobilienverkäufe. Der Anteil der Wohnungsverkäufe im Erstverkauf beträgt davon 38,9% und der Anteil der gebrauchten Eigentumswohnungen beträgt davon 61,1%.

Die Preise für Wohnungen im Erstbezug sind vielfach nur mehr geringfügig gestiegen, nur vereinzelt waren Preissteigerungen über der Inflationsrate ersichtlich. Die Steigerungsraten für das gesamte Jahr sind vielfach auf die starken Preissteigerungen noch im 1. Halbjahr 2022 zurückzuführen.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind sehr unterschiedlich gestiegen. Von sehr geringen Preissteigerungen bis zu Preissteigerungen über der Inflationsrate. Allerdings ist zu bemerken, dass im 2. Halbjahr 2022 insbesondere für gebrauchte Immobilien, die bereits älter sind und schlechte Energiewerte aufweisen, die Preise bereits gesunken sind.

Bei den Reihenhäusern sind die Preise vielfach nur geringfügig gestiegen und nur vereinzelt waren Preissteigerungen über der Inflationsrate zu bemerken.

Bei der beliebtesten Wohnform der TirolerInnen - dem Einfamilienhaus - sind ausnahmslos höhere Preise zu verzeichnen. Auf Grund des beschränkten Angebots und der höheren Nachfrage nach einem Haus im Grünem sind die Preise in allen Lagen und bei allen Wohnwerten landesweit im Durchschnitt um 8,21%, zum Teil überproportional gestiegen. Auch hier gilt, dass im 2. Halbjahr, abhängig vom Alter und vom Bauzustand bereits Preissenkungen stattgefunden haben.

Die Mietpreise für Wohnungen sind in allen Bezirken gestiegen. Die Preissteigerungen fielen allerdings in den Bezirken sehr unterschiedlich aus. Auch die Preise für die jeweiligen Wohnlagen und für die Ausstattung sind in den Bezirken, aber auch im jeweiligen Bezirk sehr unterschiedlich gestiegen.

Die mangelnde Kreditvergabe für Wohnimmobilien führt leider dazu, dass ein erheblicher Anteil von Wohnungskäufern kein Eigentum mehr erwerben kann und daher weiterhin auf dem Mietmarkt angewiesen ist. Davon sind leider vielfach auch Jungfamilien betroffen.

Bei den Büromieten sind noch durchwegs Preissteigerungen in sehr differenzierter Ausprägung zu bemerken.

Bei den Geschäftsmieten sind noch vielfach Preissteigerungen erkennbar, in wenigen Bezirken sind allerdings mittlerweile auch Preissenkungen festzustellen. Die weitere Entwicklung der Mietpreise sowohl für Büro- als auch für Geschäftsflächen ist von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig.

Die Zukunftsprognose fällt, gemessen an den Vorjahren, noch schwerer. Wir haben es nämlich neben den bekannten Parametern, wie - nicht beliebig vermehrbaren Grund und Boden, bzw. Tirol als lebenswerter und attraktiver Standort - zusätzlich mit momentan schwer bewertbaren Variablen zu tun.

Auf Grund der geringen Renditen bei Immobilien und der steigenden Zinsen sind andererseits Investoren immer weniger bereit in Immobilien zu investieren. Die Restriktionen bei der Immobilienfinanzierung erschwert bzw. verhindert den Kauf von Eigentum bei bestimmten Bevölkerungsgruppen. Beide Effekte werden die Nachfrage eindämmen, wobei zu erwarten ist, dass eine bestimmte Nachfrage auch weiterhin gegeben sein wird. Es ist zu erwarten, dass sich daher die Preisentwicklung der letzten Jahre in der Form nicht mehr fortsetzen wird, Preiskorrekturen erfolgen werden und eine Konsolidierung des Marktes eintreten wird.

Ergänzend sei bemerkt, dass aktuelle Bauträger-Projekte auf Grund der Baukostenentwicklung und der Lieferverzögerungen nur mit Aufpreisen fertig gestellt werden können. Manche Bauvorhaben können derzeit gar nicht realisiert werden. Andererseits haben wir aber weiterhin mit einem Haushaltswachstum zu rechnen. Es ist Aufgabe der Politik die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, dass es zukünftig zu keiner Verknappung von Wohnungen kommt. Ein zu geringes Angebot würde zwangsläufig höhere Preise zur Folge haben und dass Wohnen weniger leistbar machen.

## VORARLBERG

Mag. Günther Ammann, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Vorarlberg

Die großen Preissprünge, wie wir sie die letzten Jahre erlebt haben, sind vorbei. Tatsächlich gingen im Jahr 2022 die Verkäufe von Wohnimmobilien in Vorarlberg auffällig stark zurück. Zugleich zeigte sich aber auch eine Abschwächung der Preise - eher eine Seitwärtsbewegung. Der Markt hat sich definitiv beruhigt, was auch an dem vergleichsweisen niedrigen prozentuellen Anstieg der Preise ersichtlich ist. Diese war bereits im 3.Quartal spürbar, aber vor allem im 4.Quartal. Die unterschiedlichen Unsicherheitsfaktoren machen eine Einschätzung der Lage derzeit nicht leichter. Die betrifft alle Immobilienarten und das gesamte Bundesland.

Am auffälligsten war die nachlassenden Preisdynamik bei den Baugrundstücken und den gebrauchten Eigentumswohnungen. Stiegen die Preise in der Kategorie „Eigentum gebraucht“ zuletzt um 12,95 Prozent, so zeigt der Preisspiegel 2023 eine Steigerung von 4,24 Prozent. Am teuersten sind gebrauchte Wohnimmobilien weiterhin in Bregenz mit durchschnittlich 2945,66 Euro pro Quadratmeter, am günstigsten in Bludenz mit 2395,62. In Vorarlberg liegt der Durchschnittspreis bei 2673,99 Euro.

Baugrundstücke zeigten im Jahr 2022 einen Anstieg der durchschnittlichen Preise um 8,11 Prozent im Land. Zum Vergleich: Im letzten Preisspiegel waren es noch 21,72 Prozent. Am stärksten stieg Bludenz mit 11,69 Prozent. Dennoch sind hier die Preise mit 523,8 Euro pro Quadratmeter noch am günstigsten in ganz Vorarlberg. Am teuersten bleibt nach wie vor Bregenz mit 818,6 Euro pro Quadratmeter.

Auch bei Eigentum Erstbezug und bei den Einfamilienhäusern wurde sehr viel Druck aus dem Markt genommen. Bei Eigentum Erstbezug ist der Preis im Vorarlberger Durchschnitt 4573,26 Euro und damit um 4,24 Prozent teurer als im Jahr davor.

Einfamilienhäuser notieren bei 3666,57 Euro pro Quadratmeter und verzeichneten einen mäßigen Anstieg von 4,82 Prozent, während im Preisspiegel 2022 noch 13,29 Prozent Steigerung ausgewiesen wurden.

Die Verringerung der Nachfrage nach Immobilien wird auch 2023 anhalten. Damit reiht sich das Bundesland in die österreichweite Entwicklung ein.

## WIEN

KommR Michael Pisecky, FVO-Stv. und Fachgruppenobmann in der Wirtschaftskammer Wien

Die Dynamik in Wien lässt nach, aber die Preise blieben weiterhin auf einem hohen Niveau. Das betrifft alle Assetklassen und wird sich auch in der kommenden Zeit kaum verändern.

Es war für Wien nicht anders zu erwarten. Das Gut, das am knappsten ist, steigt im Preis am höchsten. Die Baugrundstücke. 10,77 Prozent sind es in Wien und nur in Klagenfurt war die durchschnittliche Steigerung mit 12,48 Prozent höher. Allerdings sind die Preise in der Kärntner Landeshauptstadt weitaus günstiger. Dennoch hat Wien mit 881,69 Euro pro Quadratmeter nicht die teuersten Baugrundstücke im Vergleich mit den Landeshauptstädten. Salzburg (Stadt) mit 1.264,6 und Innsbruck mit 1.193,44 liegen noch vor der Bundeshauptstadt. In beiden Städten macht sich die Begrenztheit von Grund und Boden noch stärker bemerkbar als in Wien.

Betrachtet man die Baugrundstücke über die Bundesländer, so ist Wien mit seinen Preisen an erster Stelle. An zweiter Stelle liegt Vorarlberg mit 726,42 Euro pro Quadratmeter. Für einen Quadratmeter Baugrund in Wien könnte man in der Steiermark acht bekommen - so viel zu den Preisunterschieden in den Bundesländern.

Geht man allerdings ins Detail, so sieht man, dass es in Wien Bezirke gibt, in denen die Preisveränderung im Vergleich zum Preisspiegel 2023 um einiges höher ausfällt als der Durchschnitt. Dazu zählen unter anderem Floridsdorf mit einem Plus von 16,55 Prozent, Meidling mit 15,49 Prozent oder Liesing mit 15,11. Auch die Grundstückspreise variieren sehr. 499,41 Euro sind im Schnitt pro Quadratmeter im billigsten Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus zu zahlen, 1.741,35 sind es in Döbling.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist mit 18 Prozent relativ klein - Wien ist eine Stadt der MieterInnen. Trotz der geringeren Nachfrage - da viele potentielle KäuferInnen auf Grund der KIM-Verordnung in die Miete abgewandert sind - sehen wir einen stabilen Preisverlauf, da das Angebot in den kommenden Jahren knapp bleiben wird. Ein Großteil der Projektentwickler plant auf Grund der wirtschaftlichen Unsicherheit, der hohen Grund und Baukosten und der extrem langen Dauer für die Baugenehmigung keine neuen Wohnbauten in Angriff nehmen.

Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich im Landeshauptstadt-Vergleich ein ähnliches Bild wie bei den Baugrundstücken. Aber nicht nur Innsbruck und Salzburg sind teurer, sondern auch noch Bregenz. Wien liegt mit seinen durchschnittlich 4.791,16 Euro pro Quadratmeter an vierter Stelle.



Dafür waren aber die Preissteigerungen mit 7,01 Prozent österreichweit am höchsten. 11.918,49 Euro kostet der Quadratmeter im 1. Bezirk, nur ein Drittel so hoch ist der Preis in Simmering mit 3.805,93 Euro.

Auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen gab es eine Entwicklung nach oben, aber längst nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren. Die höchsten Anstiege gab es im 9. Bezirk mit 10,2 Prozent auf mittlerweile 4.044,37 Euro pro Quadratmeter. Höher sind die Preise nur noch in 3. Bezirk und natürlich auch im 1. Bezirk, wo die Preise bei 5.632,22 Euro pro Quadratmeter liegen. Ohne die Innere Stadt liegt der Durchschnittspreis bei 3.389,3 Euro pro Quadratmeter und im Vergleich der Landeshauptstädte hinter Salzburg und Innsbruck.

Die Entwicklung der Mieten liegt unter der Inflation und beträgt in Wien 3,26 Prozent. Die bekannten „Preissteigerungen“ bei den Mieten - wie sie oftmals kolportiert wird - sind vor allem auf die stark gestiegenen Betriebskosten zurückzuführen.

Bei Reihen- und Einfamilienhäusern kommen in Wien nur die Bezirke 10 bis 23 in Frage. Die Steigerungen sind mit 4,77 bei Reihenhäusern mit Blick auf die Inflation eher eine Seitwärtsbewegung, bei den Einfamilienhäusern ist es ähnlich, mit der einen oder anderen Ausnahme. 5,31 Prozent sind es im Durchschnitt, die Bezirke Meidling mit 9,86 Prozent und Simmering mit 10,12 stechen hervor. Die teuersten Häuser gibt es in Döbling mit 4.687,04 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Hietzing mit 4.193,23 Euro.

Rückfragehinweise:

Für Detailinformationen zum **Immobilienpreisspiegel** betreffend unterschiedliche Lagen, Kategorien etc. steht Ihnen der Fachverband der Immobilienreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich, unter der Telefonnummer 0590900-5523 oder per E-Mail an [immobilienwirtschaft@wko.at](mailto:immobilienwirtschaft@wko.at) gerne zur Verfügung.