

Presseaussendung

Wien, 27. Dezember 2018

s REAL Immobilien: Die Bilanz 2018, der Ausblick auf 2019

- **Rückblick auf das Immobilienjahr 2018**
- **Immobilien-Chancen 2019**
- **Bundesländer-Newsticker**
- **2018: Neu bei s REAL**

Die Preiskurve für Wohn-Immobilien kannte auch 2018 österreichweit fast nur eine Richtung: Es ging mehr oder weniger nach oben. In Verbindung mit den derzeit noch niedrigen Zinsen werden Immobilien-Käufe daher meist lieber heute als morgen finalisiert – zumal sich vielerorts bereits eine Verknappung des Angebots bei kleinen und mittelgroßen Neubauwohnungen in den Ballungszentren, sowie gut ausgestatteten Einfamilienhäusern abzeichnet.

Im Osten Österreichs viel Neues

In Wien sind leistbare Eigentums-Wohnungen vor allem in den Bezirken 21, 22, 23 zu haben. Am Mietmarkt ist die Nachfrage im Segment bis maximal € 700 besonders groß – kleine 2-Zimmer-Wohnungen in U-Bahn-Nähe sind daher ideale Vorsorge-Immobilien. Generell wird sich das Angebot in der Bundeshauptstadt künftig eher verhalten entwickeln. „Der Gebrauchtmarkt ist sehr angespannt. Neubauprojekte kommen unter Druck, weil die Baukosten seit dem Ankauf des Grundstücks und der Planung des Bauprojekts so stark gestiegen sind, dass Gesamtpreise entstehen, die kaum mehr marktgerecht sind“, sagt s REAL Geschäftsführer Michael Pisecky. „Auch aufgrund der Bauordnungs-Novelle rechnen wir mit einem starken Rückgang der erforderlichen Neubautätigkeit in Wien, die in 2 bis 4 Jahren spürbar wird.“ Das wird Lagen entlang der Bahnen und Autobahnen im Umland von Wien, in Niederösterreich und dem Burgenland, weiter aufwerten.

Steiermark: Angebot & Nachfrage stark

Vom Land in die Stadt, vom Haus in die Wohnung: Diese Wohngewohnheiten prägen die steirischen Immobilienmärkte. Der Großraum Graz mit dem Bezirk Graz/Umgebung boomt ungebrochen, vor allem im Süden der Landeshauptstadt. Die Fülle von Neubauprojekten bleibt aufgrund großer Nachfrage nie lange am Markt. Auch in Bezirksstädten mit guter Verkehrsanbindung und vielfältiger Infrastruktur ist Wohnraum begehrt. Im Zentrum werden kleine Wohneinheiten gesucht, in den umliegenden Stadtteilen Einfamilienhäuser. Die Preise steigen stetig, aber moderat. Für neue Wohnungen zahlt man in Graz in guten Lagen € 2.800/m² – 3.600/m², für Toplagen bis zu € 4.800/m². Sanierungsbedürftige bzw. erweiterbare Einfamilienhäuser sind ab € 120.000 zu haben. Lage, Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind auch in diesem Segment wichtige Entscheidungskriterien.

Die „2 Gesichter“ Kärntens

In Kärnten sind die Preise 2018 überdurchschnittlich stark gestiegen. Besonders gefragt: Häuser in gutem Zustand um rund € 300.000 im Großraum Klagenfurt. Diese Preisklasse zeigt: Im Österreichvergleich sind Immobilien in Kärnten immer noch relativ günstig. In den Bezirksstädten stehen leistbare Wohnmöglichkeiten in großer Anzahl zur Verfügung. Anders die Situation in den Tourismus-Hotspots: Vor allem in der exklusiven Wörthersee-Region zeigt die Preiskurve steil nach oben. Andere Tourismusregionen wie Millstättersee, Faaker See und Ossiachersee folgen dem Trend. Zunehmend gefragt ist die touristische Nutzung der Almen. Zweitwohnsitze in den Bergen sind ebenfalls sehr beliebt, das lässt die Preise nach oben klettern.

Rekord in Oberösterreich

In Oberösterreich haben 2018 noch mehr Immobilien die Besitzer gewechselt, als in den starken Jahren davor. Vor allem in der Landeshauptstadt stieg die Transaktionsanzahl am Wohnungsmarkt – und die Preise stiegen mit. Entsprechend begehrt waren günstige, gebrauchte Wohnungen. Der Durchschnittswert für eine Wohnung in Linz beträgt ca. € 230.000,- bzw. € 3.200/m² – Tendenz steigend. Anders die Entwicklung im Umland: In Linz-Land sinken Transaktionsvolumina und Preise. Deutlich zugenommen hat im gesamten Bundesland der Kauf von Einfamilienhäusern. Erfreulich für alle, die ihren Traum vom eigenen Haus verwirklichen wollen: Noch hält das große Angebot das Preisniveau trotz starker Nachfrage relativ konstant. Durchschnittspreis: € 250.000. Die meisten Einfamilienhaus-Transaktionen gab es in Linz-Land, Wels Stadt/Land, Braunau und Vöcklabruck.

Salzburg sorgt vor

Im Bundesland Salzburg war das Interesse an Wohnimmobilien auch 2018 groß und wird auch 2019 anhalten. Sehr beliebt sind kleinere Wohneinheiten als Vorsorgeobjekte. Eigennutzer wünschen sich oft mehr Wohnfläche, speziell viele Jungfamilien stoßen dabei an ihre finanziellen Grenzen. Ganz oben in der Beliebtheitsskala: Lagen in der Nähe von Öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Verkehrssituation in den Salzburger Ballungsräumen wird Immobilien, die staufreies Weiterkommen bieten, weiterhin aufwerten. Preisrückgänge sind im ganzen Bundesland auch 2019 kaum zu erwarten, einzig das oberste Preissegment kommt zunehmend unter Druck.

Teures Pflaster Tirol

Der Immobilienmarkt in Tirol hat sich auf hohem Preisniveau konsolidiert. Kompakte Wohneinheiten in zentralen Lagen sind als Vorsorgeobjekte begehrt. Aufgrund des knappen Angebots kann sich der Mittelstand nur schwer Wohnraum leisten. In Innsbruck gibt es kaum Neubauprojekte unter € 6.000/m², auch die Preise von Bestandsobjekten haben sich massiv erhöht. Folglich ziehen Familien und junge Menschen zunehmend in die Umlandgemeinden der Ballungsräume. In Verbindung mit Bauvorgaben und eingeschränkten Möglichkeiten zur Nachverdichtung führt das, etwa im Innsbrucker Speckgürtel, zu einer Verknappung des Angebots. Vor allem Baugründe werden stetig teurer. s REAL rechnet in Tirol weiterhin mit Preissteigerungen von 2% bis 3 % im Jahr 2019.

Vorarlberg: Teuerung in allen Lagen

Ein knappes Angebot und große Nachfrage trieben die Vorarlberger Immobilienpreise auch 2018 weiter nach oben – und zwar in allen Regionen, Lagen und Segmenten. Am stärksten stiegen die Preise in Toplagen. Auch ältere Menschen wollen zunehmend in innerstädtischen Wohneinheiten vielfältige Infrastruktur, die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie Freizeit- und Gesundheitsangebote nutzen. Leistbare Mietwohnungen sind jedoch nur sehr begrenzt vorhanden. Vor allem junge Erwachsene und Familien tendieren daher stärker zum Einfamilienhaus, die Preise ziehen auch in diesem bisher vergleichsweise konstanten Markt an. Für etwas Entlastung sorgen sanierungsbedürftige Häuser und Wohnungen, die innerhalb der Familie vererbt werden und danach auf den Markt kommen.

Neu bei s REAL: Premiumservice, 360° Rundgänge, neue Website www.sreal.at

Eine Reihe von Neuerungen bei s REAL, die zum Teil schon 2017 initiiert worden waren, haben sich heuer sowohl in der s REAL Mannschaft, als auch bei Kundinnen und Kunden etabliert. Dazu gehört das s REAL Premiumservice, das für Interessenten den entscheidenden Informationsvorsprung bietet: Sie bekommen zu ihren Suchwünschen passende Angebote, bevor diese öffentlich beworben werden. Gut angenommen werden mittlerweile auch die zahlreichen 360° Rundgänge, mit denen man Immobilien virtuell besichtigen und schon vorab eine gute Auswahl treffen kann. Rundum erneuert und modernisiert wurde 2018 schließlich die Website www.sreal.at: Immobilien noch einfacher suchen und finden, unbürokratische Kontaktmöglichkeiten für Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mietinteressenten, viele Services und wichtige Informationen rund um die Immobilie. „Die Digitalisierung macht auch vor der Immobilienbranche nicht Halt“, weiß Michael Pisecky. „Im Unternehmen s REAL sind wir aber gut dafür gerüstet und werden auch 2019 Innovationen in diesem Bereich weiter vorantreiben.“

Rückfragen an:

s REAL Immobilienvermittlung GmbH, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Mag. (FH) Ulrike Klinger, Tel. +43 (0)5 0100 - 26217, E-Mail: ulrike.klinger@sreal.at