

Presseaussendung

Wien, 30. Dezember 2020

s REAL Immobilien: Der Jahresrückblick 2020. Und: Was erwartet uns 2021?

- **Das war das Immobilienjahr 2020**
- **Immobilien-Chancen 2021**
- **Die österreichischen Bundesländer-Immobilienmärkte im Überblick**

Das Jahr 2020: So hatte es sich wohl niemand vorgestellt! Die Corona-Pandemie stürzte nicht nur die heimische Wirtschaft in die schwerste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg, die gesamte Weltwirtschaft erlitt einen selten dagewesenen Einbruch. Trotz in Rekordzeit entwickelter Impfstoffe wird uns Covid-19 noch in den nächsten Monaten, wirtschaftlich voraussichtlich sogar Jahren, begleiten und dramatisch beeinflussen.

Vor diesem Hintergrund ist Österreichs Immobilienwirtschaft bisher im Vergleich zu anderen Sektoren einigermaßen gut durch die Krise gekommen, denn auch in Krisenzeiten bleiben Immobilien als Anlage- und Investitionsobjekte begehrt, besonders bei Wohnimmobilien ist das Interesse nach wie vor hoch – und das Wohnen an sich hat einen neuen, noch wichtigeren Stellenwert gewonnen. Andere Asset-Klassen wie Retail-, Hotel- und Gastro-Immobilien haben hingegen mit Corona und den damit verbundenen Schließungen – wir befinden uns zurzeit im mittlerweile dritten Lockdown in Österreich – an Attraktivität verloren, während Büroimmobilien stabil geblieben und Logistik-Immobilien in und um die Ballungszentren heiß begehrt sind.

Neue Wohnwünsche

Wie Lockdown, Ausgangsbeschränkungen, Homeoffice, Homeschooling und die generelle Unsicherheit die Wohnwünsche der ÖsterreicherInnen prägen, zeigten im Jahr 2020 zwei Wohnumfragen von s REAL und Wohnnet aus dem Sommer sowie aus dem Herbst: An Attraktivität verloren hat demnach die Bundeshauptstadt: Wollten vor Corona noch 34 % unbedingt in Wien wohnen, waren es danach nur noch rund ein Viertel. Die Landeshauptstädte haben etwas weniger an Beliebtheit eingebüßt, kleinere Bezirksstädte sind begehrtere Wohnsitze als vor der Krise. Betrachtet man die Bedeutung einzelner Immobilien-Features, so sind Gärten, Balkone und Terrassen noch mehr gefragt als vor Corona. Bestätigt werden diese Umfrageergebnisse durch Online-Suchanfragen: Auf www.sreal.at zeigte sich seit dem Frühjahr 2020 ein gesteigertes Interesse an Freiflächen. Im April 2020 war der Anteil der Besuche mit Suchen nach Freiflächen um 20 % höher als im April des Vorjahres, im Mai 2020 um 64 % höher als im Mai 2019. Ein Zuhause mit Freiräumen und Grünflächen liegt bundesweit voll im Trend – das bestätigen die s REAL Immobilien-ExpertInnen in ganz Österreich. Gute Infrastruktur und schnelles Internet sind dabei wichtige Voraussetzungen für Objekte in ländlichen Regionen.

Immobilienmarkt im Osten Österreichs: Wien, Niederösterreich, Burgenland

Wie viele haben auch in den östlichen Bundesländern die Menschen Corona-bedingt ihre aktuelle Wohnsituation hinterfragt und sich über Verbesserungspotenziale Gedanken gemacht. Wohnqualität kommt jetzt eindeutig vor Rendite-Überlegungen. Investition in Sachwerte und Werterhalt geben persönliche Sicherheit in unsicheren Zeiten. Bei Wohnungen wurde ein zusätzliches Zimmer, etwa für das Homeoffice, wichtiger. Die Nachfrage bei Eigentumswohnungen wurde etwas schwächer und konzentriert sich immer mehr auf kleinere Wohnungen, die sich als Vorsorgewohnungen eignen. Statt der großen Wohnung mit Terrasse in Wien suchen immer mehr Familien ein Einfamilienhaus im Umland der Stadt oder auch noch weiter entfernt, hier bleibt die Nachfrage auf hohem Niveau, wobei das Angebot knapper wird.

Investments erfolgen im Gewerbebereich sehr spezifisch und werden auch in Wohnimmobilien umgeschichtet. Das treibt die Preise. Aufgrund der stagnierenden bzw. maximal um die Inflationsrate steigenden Mieten erwartet s REAL dennoch nur leicht steigende Preise bei Neubau-Wohnungen. Gebrauchte Wohnungen haben wegen des geringen Angebots vor allem in Wien weiter steigende Preistendenz. Die Preise für Einfamilienhäuser sind bereits in den letzten Jahren gestiegen und werden aufgrund der Nachfrage weiter anziehen, ebenso die für Baugrundstücke. Das Angebot an Häusern und Grundstücken wird zusehend knapper, da viele VerkäuferInnen ihre Entscheidung zu verkaufen aufgrund der allgemeinen Unsicherheit und Krisensituation verschieben.

Arbeiten im Homeoffice, Online Einkaufen: Diese gesellschaftlichen Entwicklungen bringen Dynamik in den Gewerbe-Markt in der Ostregion - und eröffnen neue Chancen für Investoren. 2020 wird als das Jahr in Erinnerung bleiben, in dem der Trend zu Homeoffice verstärkt und die Digitalisierung der Arbeitswelt weiter vorangetrieben wurden. Durch diese beiden Faktoren gewinnen Flächeneffizienz, sowie moderne Büronutzungskonzepte wie etwa Desk-Sharing langfristig an Bedeutung. Im Vergleich zum 5-Jahres-Durchschnitt ist die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt im ersten Quartal 2020 um rund 60 % zurück gegangen. Grund dafür ist neben der Corona-Krise auch das geringe Neuflächenangebot, im zweiten Halbjahr 2020 hat sich die Nachfrage am Büroimmobilienmarkt wieder stabilisiert. Anders stellt sich aufgrund des wachsenden Onlinehandels die Entwicklung bei Lager- und Logistik-Immobilien dar. In diesem Segment kann eine hohe Nachfrage nach effizienten und bestens an das Verkehrsnetz angebundenen Flächen verzeichnet werden.

Speziell im Süden Niederösterreichs sind Grundstücke extrem nachgefragt, die Quadratmeterpreise bewegen sich hier bereits zwischen € 600 und € 1.000. Als Anlage werden Grundstücke hier besonders in Gemeinden ohne Bauzwang und mit guter öffentlicher Anbindung gesucht, für den Eigenbedarf ist dies eher zweitrangig. Sehr gute Nachfrage gibt es in dieser Region auch für Einfamilienhäuser bis zu Kaufpreisen knapp unter € 1 Mio, sowie für Eigentumswohnungen mit attraktiver Außenfläche bis zu € 800.000. Je nach Lage sind auch Reihenhäuser und Doppelhäuser zwischen € 400.000 und knapp über € 1 Mio gefragt.

Im Bereich der exklusiven Immobilien kann s REAL seit Herbst eine verstärkte Nachfrage bei Kaufpreisen zwischen € 1,5 und € 2,5 Mio verzeichnen, wobei die KundInnen sehr wählerisch sind, weil in diesem Segment eher kein dringender Bedarf besteht und jetzt doch mehr Auswahl vorhanden ist. Liegt der Kaufpreis hingegen über € 2,5 Mio, gibt es weniger Nachfrage, außer bei absoluten Alleinlagen, Wienblick oder Ähnlichem. Generell ist spürbar, dass solche Liegenschaften gerne etwas teurer sein dürfen, dafür soll aber alles fertig sein, denn die KundInnen wollen die Zeit für Sanierungen und das Risiko, das diese mit sich bringen, sowohl zeitlich als auch finanziell, tunlichst vermeiden, ansonsten wollen sie besser gleich neu bauen.

In Niederösterreich sind speziell Einfamilienhäuser und besonders gut ausgestattete neue Häuser nachgefragt, das Bundesland wächst entlang der Bahnlinien. Mobiles Arbeiten ermöglicht hier mittlerweile auch das Wohnen in weiterer Entfernung vom Arbeitsplatz, und davon profitieren auch weiter abgelegene Gebiete wie das Waldviertel. Im Raum St. Pölten wird zwar nach wie vor kräftig gebaut, der Zuzug in die Landeshauptstadt ist jedoch immer noch zögerlich und entspricht nicht dem Potenzial der Stadt und der umliegenden Region. Niederösterreich ist insgesamt geprägt von extrem hohem Flächenverbrauch für Einfamilienhäuser, Fachmarktzentren und Parkplätzen an den Ortsrändern, viele Ortskerne laufen damit Gefahr, sich zu leeren und zu veröden, oder es hat sie dieses Schicksal bereits ereilt.

Das nördliche Burgenland als Wohnregion boomt, speziell entlang der A4 und in der Region Neusiedler See, aber auch entlang der A3 in Richtung Eisenstadt. Das Burgenland ist einerseits geprägt von einer sehr hohen Anzahl an geförderten Mietwohnungen, andererseits ist es aber auch das Bundesland mit dem höchsten Immobilieneigentumsanteil in Österreich. Wünschenswert wäre der Ausbau von öffentlichen Verkehrsmitteln, besonders in die mittleren und südlichen Landesteile.

Steiermark: Angebot & Nachfrage wieder stark

Nach einer etwas verhaltenen Stimmung zurzeit des ersten Corona-Lockdowns hat sie sich auch in der Steiermark im zweiten Halbjahr deutlich aufgehellt. Der Bauboom in den Ballungszentren hält weiterhin an, das Angebot ist groß, die Nachfrage hoch. Das gilt vor allem für Graz und für die Bezirksstädte mit einer guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Generell sind die Gebiete rund um Graz und im Süden von Graz Zuzugsgebiete, während große Teile der Obersteiermark mit Abwanderung konfrontiert sind. Die Errichtung von Wohnraum hat sich in Graz noch stärker hin zu Großinvestoren verlagert, die vor allem sehr große Wohnanlagen zur Vermietung errichten. Sowohl die Mieten, als auch die Kaufpreise für Wohnungen steigen in den Städten. In den ländlichen Regionen werden eher Einfamilienhäuser gesucht, wobei auch in diesem Segment von den Interessenten eine entsprechende Infrastruktur erwartet wird, damit tatsächlich Nachfrage besteht. Die Preise in diesen Regionen sind gegenüber den Vorjahren nur leicht gestiegen. Im Wohnungssegment steht für die Interessenten bei der Suche nach neuem Wohnraum die Erstbezugswohnung an erster Stelle, gefolgt von gut ausgestatteten Gebrauchtwohnungen im mittleren Preissegment. In diesem Bereich ist das Angebot am Markt jedoch aufgrund der hohen Nachfrage sehr gering. Bei der Suche nach Einfamilienhäusern sind auch Sanierungsobjekte sehr gefragt, allerdings nur dann, wenn die Lage und das Entwicklungspotenzial der Immobilie passen.

Kärnten: Große Nachfrage, wenig Angebot

Der Immobilienmarkt in Kärnten war 2020 geprägt von einer starken Nachfrage an Immobilien in guten und sehr guten Lagen. Insbesondere in diesen Lagen kam es auch zu größeren Preissteigerungen. Besonders begehrt sind nach wie vor Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen mit Freiflächen. Der Wunsch nach einem eigenen Garten war besonders ausgeprägt, während Wohnungen ohne Balkon oder Garten derzeit wenig nachgefragt werden. Die VerkäuferInnen trennen sich zurzeit nur zu sehr hohen Preisen von ihren Immobilien. Das führt oft zu unterschiedlichen Erwartungshaltungen und treibt die Preissteigerungen noch zusätzlich an. Der Neubau-Boom hält in zentralen Lagen ebenfalls an. Einige Bauträger sind aktuell auf der Suche nach gut bebaubaren Grundstücken. Aus dieser Situation heraus kommt es vielfach zur Umsetzung von Bauprojekten, die etwas außerhalb von zentralen Lagen realisiert werden. Davon können speziell die Regionen rund um die Städte Klagenfurt und Villach profitieren.

Oberösterreich

Das Jahr 2020 war auch in Oberösterreich so nicht geplant. Im Frühjahr gab es trotz sehr viel Unsicherheit durch den ersten Lockdown viele Transaktionen in etwa auf dem Vorjahresniveau und krisenbedingt hohe Nachfrage und damit steigendes Preisniveau bei Wohnimmobilien. Im Gewerbe-Immobilienbereich leiden Büroflächen, Gastro-Immobilien und Retail-Geschäftsflächen. Diese sind schwer zu realisieren, während Lager- und generell Logistik-Immobilien vom Boom im Onlinehandel profitieren. Wichtig war 2020 die Möglichkeit, die Wohnimmobilie digital zu präsentieren, mit perfekten Fotos und 360° Rundgängen. Trotzdem war klar, dass keine InteressentIn ihre Wohnimmobilie online kauft, ohne sie tatsächlich besichtigt zu haben. Der persönliche Termin vor Ort war und wird auch in Zukunft nie digital ersetzbar sein – auch das eine interessante Erkenntnis für die Immobilienmakler-Branche.

Generell war auch schon ohne Corona-Pandemie die „Stadtflucht“ spürbar, nun ist der Trend noch ausgeprägter und wird sich 2021 fortsetzen. 2020 wurde die jeweilige Wohnimmobilie dem Corona-Stresstest ausgesetzt, viele Objekte haben „bestanden“, andere nicht. Da wird es auch 2021 noch zu krisenbedingten Käufen kommen. Die Immobilie mit einem oder zwei Zimmern mehr, endlich Freiraum (Garten, Terrasse, Balkon) gewinnen noch mehr an Bedeutung. Aus Gründen der Leistbarkeit wird in vielen Fällen die Stadt verlassen und auf Bezirksstadtebene und deren Speckgürtel gekauft.

Unverändert hohe Nachfrage in Salzburg

Die Nachfrage nach Immobilien in Salzburg war im Jahr 2020 ungebremsst hoch, besonders ab Juni war ein richtiger Run auf die Immobilien spürbar, und dieser ist auch im Jahr 2021 zu erwarten. Sehr gefragt sind weiterhin kleinere Objekte als Immobilieninvestment zur Vermietung. Eigennutzer wünschen und benötigen oft mehr Wohnfläche und bevorzugen Wohnimmobilien mit großem Balkon, Terrasse oder auch Gartenflächen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, eine gute Infrastruktur sowie preiswerte Betriebskosten sind bei der Suche nach einer neuen Immobilie wesentliche Kriterien. Immobilien mit diesen Voraussetzungen werden zukünftig weiterhin

aufgewertet, und Preissteigerungen sind daher auch zu erwarten. Es wird auch 2021 bei Kaufobjekten generell zu keinen Preisrückgängen kommen, einzig im Bereich der Vermietung ist mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen.

Tirol mit nach wie vor steigenden Preisen

Der Stellenwert der eigenen vier Wände ist in der Corona-Krise weiter gestiegen. Diese scheint dem Wohnimmobilienmarkt in Tirol nicht geschadet zu haben - im Gegenteil: Der Preisanstieg hat sich zuletzt, abhängig von Lage und Objektart, im Vergleich zum Vorjahr weiterhin verstärkt.

Hinsichtlich der Preissteigerungsdynamik im Eigentumsbereich ist in Tirol ein stetiger Anstieg mit Unterschieden auf der jeweiligen Bezirksebene zu beobachten. Insbesondere die Preise für Neubauwohnungen sind 2020 im Ballungsraum Innsbruck und Umgebung in Relation der letzten Jahre weiterhin stark gestiegen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauten in Innsbruck-Stadt liegt bereits bei rund €6.950. Zudem ist angebotsseitig in fast allen Bezirken Tirols die Anzahl der Immobilienverkäufe, sowohl im Neubaubereich, als auch bei den Bestandsobjekten im Vergleich zum Vorjahr tendenziell rückläufig bis unverändert. Zuletzt verhielten sich ImmobilienverkäuferInnen eher zurückhaltend. Gerade im Raum Innsbruck-Land reduzierten sich 2020 die Transaktionszahlen sowohl bei Erstbezug, als auch bei Bestandsobjekten, was zu einer Verknappung des Angebots bei gleichzeitigem Zuzug und entsprechend starker Nachfrage geführt hat. Es war somit auch bei den Bestandsimmobilien im Bereich von Innsbruck und Innsbruck-Land ein Preisanstieg von ca. 9 % zu verzeichnen, was wiederum zu einer zusätzlichen Verschärfung bei der Leistbarkeit führte.

Der Markt für Gewerbe- und Büroflächen, erkennbar an Leerständen und Mietpreisstundungen, wirkt hingegen preisdämpfend und erfährt eine geringere Nachfrage. Im Gewerbe- und Kommerzbereich, insbesondere der Gastronomie, der Hotellerie und auch im Einzelhandel sind derzeit vermehrt Leerstände zu verzeichnen, und diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Es gibt bereits verstärkt Verkaufsanfragen bei gleichzeitig geringerem Kaufinteresse. Hier könnte es künftig stärker zu einer Umwidmung in Wohnnutzung kommen, was insbesondere für Kapitalanleger neue Investitionsmöglichkeiten schaffen würde. Die Immobilie als sichere Anlageform bleibt begehrt. Trotz der unsicheren Zeiten und der konjunkturellen Situation wird auch 2021 im Bereich der Tiroler Wohnimmobilien mit Preissteigerungen von ca. 2 - 3 % gerechnet.

Vorarlberg: Preisniveau bleibt stabil

Betrachtet man die aktuellen Wohnimmobilien-Preisentwicklungen in Vorarlberg, sind aktuell noch keine ungewöhnlichen Tendenzen auf Grund der Corona-Krise zu erkennen, aktuell scheint es, dass der Wohnimmobilienmarkt trotz Pandemie preisstabil bleibt. Wohnimmobilien erweisen sich gerade in Krisenzeiten wieder einmal als sichere Geldanlage, zumal es den AnlegerInnen an Alternativen fehlt und es gerade die unsicheren Börsen mehr in Sachwerte drängt. Das Immobilienangebot in Vorarlberg ist weiterhin knapp, und die stets hohe Nachfrage trieb die Preise auch im letzten Jahr wieder nach oben. Geschuldet ist dies, neben der steigenden Bevölkerungsanzahl und dem Trend zu Singlehaushalten, auch der alpinen Struktur des Bundeslandes mit Bodenknappheit. Am meisten nachgefragt sind Immobilien in zentralen Lagen im gesamten Rheintal. Diese sind aber aufgrund der hohen Baugrundstückspreise kaum mehr leistbar, und es werden immer mehr Randlagen zum Rheintal nachgefragt, da diese noch günstiger sind, beispielsweise der Walgau oder die angrenzenden Gemeinden im Bregenzerwald. Damit die Preise für Immobilien nicht einen derart großen Anstieg wie in den vergangenen Jahren erleben, wurde in Vorarlberg 2019 das Grundverkehrs- und Raumplanungsgesetz geändert. In diesem wurden die Spielregeln für den Erwerb von Baugrundstücken und die Flächenwidmung angepasst und verschärft, in der Hoffnung, Wohnen leistbarer zu machen. Die gewünschten Resultate diesbezüglich konnten aber noch nicht erreicht werden.

Ausblick 2021 ff

Auch mit und in der Coronakrise: Nach wie vor steht die Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren vor vielen anderen, großen Herausforderungen:

- Es gibt noch nie dagewesene Rekordzahlen in der Neubauleistung, allen voran in Wien und Graz.
- Gleichzeitig ist zukünftig der übergroße Flächenverbrauch drastisch zu reduzieren.

- Dies kann vor allem durch die Nachverdichtung erreicht werden, schon um das Problem der sterbenden Ortskerne zu entschärfen, aber auch um bestehende Infrastruktur und Gebäude besser und umweltschonender zu nutzen.
- Im Sinne der Umweltverträglichkeit müssen auch Sanierungen bestehender Gebäude wesentlich gesteigert werden.
- Neu errichtete Gebäude müssen multifunktionell angelegt und für mehrere Zwecke nutzbar gemacht werden. Anforderungen, die heute an Immobilien gestellt werden, ändern sich meist rasch, die Gebäude müssen sich an diese schneller anpassen können, als dies bisher der Fall war.
- Immobilien sind wesentliche Faktoren für die Erreichung der Ziele in der Umweltpolitik. Daher wird sich die Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren stärker darauf konzentrieren müssen, mit welchen Maßnahmen sie dazu entscheidend beitragen kann bzw. welche Rahmenbedingungen seitens Bund und Länder dafür erforderlich sind.

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

floorfour – Agentur für Kommunikation, Mehrdokht Tesar, Tel. +43 (0)699 17131621, E-Mail: tesar@floorfour.at