

Presseaussendung

Wien, 29. Dezember 2021

s REAL Immobilien: Jahresrückblick 2021 und Ausblick auf das Immobilienjahr 2022

- **Rückblick auf das Immobilienjahr 2021**
- **Was erwartet uns im Jahr 2022 ff.**
- **Österreichische Bundesländer-Immobilienmärkte im Überblick**

Insgesamt war 2021 ein sehr intensives und bewegtes Jahr in ganz Österreich, geprägt von starkem Investitionsdruck, hoher Nachfrage bei Wohnungen und vor allem Einfamilienhäusern und Grundstücken. Trotz der steigenden Preise konnten viele Liegenschaften gekauft werden, weil die Finanzierungen immer noch sehr günstig sind, die Zinsen unter der Inflationsrate liegen und somit die Leistbarkeit gegeben war. Es wird da und dort Anpassungen geben, jedoch gibt es keine gravierenden Abweichungen von Bedarf und Angebot, überwiegend gut finanziert und bei knappen Flächen und hohen Baukosten, ist mit einer soliden weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes in Österreich zu rechnen.

Immobilienmarkt im Osten Österreichs: Wien, Niederösterreich, Burgenland

Bei Wohnimmobilien blieb die Nachfrage auch im zweiten Jahr der Pandemie in nahezu allen Regionen von Wien, Niederösterreich und Burgenland ungebrochen hoch. Betrachten wir die einzelnen Bereiche jedoch getrennt voneinander.

Im Neubau/Erstbezug gab es in Wien wieder ein Rekordjahr an Fertigstellungen, Wien verfügt mittlerweile klar über ein ausreichendes Angebot an Wohnungen. Die hohe Bautätigkeit ist unübersehbar, es ist zumindest in den nächsten beiden Jahren mit einer weiterhin hohen Anzahl an Wohnungen, die übergeben werden, zu rechnen. Die Preise haben sich bei Neubauwohnungen weiter nach oben entwickelt, obwohl mittlerweile Angebot und Nachfrage einander treffen. Möglich wird das durch einen Investitionsdruck, der durch die laufend steigende Geldmenge und das historisch niedrige Zinsniveau viele Investor:innen dazu treibt, in Immobilien zu investieren und dabei auch sinkende Renditen in Kauf zu nehmen bzw. sich zunehmend auf sichere Veranlagung bzw. Wertsteigerungen zu fokussieren. Die Renditen sinken, weil die Mieten schon lange nicht mehr den Preisen bei Kauf folgen und auch das große Angebot an Mietwohnungen seine Wirkung nicht verfehlt. Die Preise steigen aber auch in Folge der hohen Grundstückskosten und nun auch der stark steigenden Baukosten – alleine in den letzten eineinhalb Jahren stiegen die Baukosten um mehr als 30%. Die Verknappung an Grundstücken, auch durch die Verordnung der Stadt Wien, Neuwidmungen und große Umwidmungen nur mit 2/3 förderbarem Wohnbau zuzulassen, und die fehlende Mobilisierung von Nachverdichtungen in der gebauten Stadt, lassen mittelfristig keine Entspannung bei den Grundstückskosten erwarten. Daher ist die Frage, ob es jetzt noch sinnvoll ist in Wohnimmobilien zu investieren, so zu beantworten: auch wenn derzeit und für die nächsten 2 Jahre mit einem Angebotsüberhang speziell bei Mietwohnungen zu rechnen ist, so dürfte die Bauleistung auf knappem Grund und mit hohen Baukosten nicht auf dem derzeitigen Niveau bleiben. Dadurch ist ein Investment in Wohnungen mittelfristig und längerfristig weiterhin attraktiv. Der Grund, warum die Anzahl der Mietwohnungen so stark steigt, ist hier zu suchen: Mehr als 60% der Neubau/Erstbezugsimmobilien werden von Investor:innen gekauft und kommen zum größten Teil als Mietwohnungen auf den Markt. Dabei noch nicht mitgezählt sind die vielen Vorsorgewohnungen, die in den letzten Jahren gekauft wurden. Auch das Bevölkerungswachstum hat sich stark ins Umland von Wien verlagert, es ist aber zu erwarten, dass dieser Trend aus verschiedensten Gründen nicht anhält und sich das Wachstum in Wien, das bis 2018 erfolgte, derzeit aber kaum vorhanden ist, in den nächsten Jahren wieder erhöht. Die Wohnungen für Eigennutzer:innen in Wien erfreuen sich trotz steigender Preise einer guten Nachfrage. Das heißt für den Neubau zusammengefasst: Weiterhin attraktiv für Anleger:innen und

Eigennutzer:innen, aber es empfiehlt sich, sehr genau zu prüfen, wo man kauft, um zu vermieten oder selbst dort zu wohnen. Expert:innen zur Rate zu ziehen, ist auf alle Fälle sehr zu empfehlen.

Im Wiener Mietmarkt gibt es ein großes Angebot an kleinen und großen Wohnungen, speziell in den Flächenbezirken, aber auch innerstädtisch. Wenn man etwas exklusiver wohnen möchte und flexibel bleiben will, ist in Miete zu wohnen eine gute Alternative. Gerade bei größeren und luxuriöseren Wohnungen ist eine steigende Nachfrage zu bemerken. Insgesamt ist wichtig festzuhalten, dass die Qualität der Mietwohnungen, auch durch die vielen Neubaumietwohnungen, extrem hoch ist, und das sollte man auch bei den Mietpreisen mitbeachten.

Der Neubaumarkt im Umland von Wien ist sehr nachgefragt, die Wohnungen schnell verkauft, da hier die Nachfrage bei Weitem das Angebot übersteigt. Der Anteil der Eigennutzer:innen ist hier wesentlich höher als in Wien. Im Burgenland ist der mehrgeschossige Wohnbau sehr durch die gemeinnützigen Wohnbauträger geprägt, es gibt kaum gewerbliches Angebot.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bleibt auch 2022 auf sehr hohem Niveau, der Such-Radius hat sich sehr erweitert, umfasst schon fast ganz Niederösterreich und vor allem auch das nördliche und mittlerweile auch das südliche Burgenland. Die Preise sind stark gestiegen, und dieser Aufwärtstrend hält an. Der Wohntraum der Österreicher:innen bleibt das Haus im Grünen, auch wenn dieser Trend den kommenden Herausforderungen, was die Maßnahmen gegen den Klimawandel betrifft, entgegenläuft. Gemeint sind hier die allgemeine Mobilität, der Flächenverbrauch, die Infrastrukturkosten und der Energieverbrauch. Das sind die Themen der kommenden Jahre, und diese sind gekommen, um zu bleiben. Hier wird es spannend, wann diese Entwicklungen und die dadurch anfallenden Kosten in die Immobilien-Verkaufspreise eingepreist werden, und damit eventuell die Preisrallye bei Einfamilienhäusern eine Abflachung erfährt. Was für die Einfamilienhäuser gilt, gilt im Besonderen für Baugrundstücke. Sie sind rar, steigen extrem im Preis und sind zunehmend in der öffentlichen Diskussion, wie hier zukünftig damit umzugehen sein wird.

Im Gewerbebereich war das Jahr 2021 ebenfalls sehr spannend, und wir freuen uns, dass die s REAL auch in diesem Segment immer besser Fuß fassen konnte. Im Zuge des Wirtschaftsaufschwungs kamen zu den sehr nachgefragten Logistikliegenschaften, Produktionsstätten und Lagerhallen als sehr gesucht dazu. Büros blieben durchschnittlich nachgefragt, wobei bei kleineren Flächen durchaus mehr Bedarf als Angebot festzustellen ist. Die Anpassungen in Folge der Covid-19-Pandemie und Home-Office sind in vielen Firmen geplant und werden langsam umgesetzt, daher ist hier mit einer starken Dynamik zu rechnen. Über den Erwartungen war die Nachfrage im Retailbereich und auch bei Fachmarktzentren bis hin zu Shopping-Centern. Nur bei Gastronomie-Immobilien war der Markt sehr gedämpft, in der Beherbergung und bei Hotels beginnt die Dynamik zuzunehmen.

Steiermark

Auch 2021 war die Nachfrage nach Immobilien in der Steiermark sehr hoch. Das gilt sowohl für den Großraum Graz, als auch für nahezu alle anderen steirischen Regionen. Der Zuzug nach Graz, speziell in das Grazer Umland und von dort nach Süden in den Raum Leibnitz bzw. nach Osten Richtung Gleisdorf, ist dabei am stärksten.

Die hohe Nachfrage nach Immobilien gilt sowohl für Eigentumswohnungen, als auch für Grundstücke und Einfamilienhäuser. Vor allem gebrauchte Immobilien sind sehr gefragt. Der Bauboom in Graz hält weiterhin an und sorgt auch laufend für politische Diskussionen. Errichtet werden unverhältnismäßig große Wohnungsanlagen, von denen sehr viele zur Vermietung gebaut werden. Teilweise ist im Mietenbereich das Angebot bereits höher als die Nachfrage. Die Mieten stagnieren daher derzeit, während die Verkaufspreise für Neubaumwohnungen weiterhin ungebrochen steigen. Die Preissteigerungen im Bereich der Eigentumswohnungen sind neben Graz auch in den Bezirksstädten zu spüren, vor allem im Raum Leibnitz und im Raum Gleisdorf. Sehr stark von der großen Nachfrage profitieren weiterhin auch die steirischen Ferienregionen. Die höchsten Preise werden dabei im Raum Schladming erzielt.

Der Trend zu Wohnraum im Grünen wird sich auch 2022 leicht fortsetzen. Einerseits sind in den ländlichen Regionen die Preise noch eher leistbar, andererseits gibt es ein großes Bedürfnis nach

Außenbereichen und Ruhelagen. Stark gefragt sind daher in den ländlichen Regionen Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken.

Kärnten: hohe Preissteigerungen in gefragten Regionen

Auch in Kärnten sind Einfamilienhäuser und Grundstücke besonders stark nachgefragt und erfahren dadurch hohe Preissteigerungen. Insbesondere in den Kärntner Ballungsräumen sind Grundstücke ein sehr gefragtes Gut. Das betrifft nicht nur die, die ein eigenes Haus bauen wollen. Zunehmend suchen nämlich auch Bauträger intensiv nach gut bebaubaren Grundstücken. Diese Nachfrage verstärkt die Dynamik der Preissteigerung weiter, bis zu 30% in den letzten zwei Jahren konnten beobachtet werden.

Eigentumswohnungen bleiben auch weiterhin sehr gefragt: Sowohl gebrauchte, als auch neue Wohnungen stehen auf der Einkaufsliste. Die Nachfrage stammt nicht nur aus Kärnten, sondern zunehmend auch aus dem Osten Österreichs und aus Deutschland. Die Digitalisierung und die Aussicht auf einen Alterswohnsitz erhöhen hier den Wunsch nach einem Wohnsitz im Süden. Randlagen konnten die Preisentwicklung trotz weiterer Digitalisierungsmaßnahmen nicht mitmachen. Regionen außerhalb der Ballungsräume und deren Randzonen bleiben weiterhin günstig. Hier bleibt auch die Bevölkerungsentwicklung negativ.

Oberösterreich

2021 hat dem Immobilienmarkt in Oberösterreich eine gewisse Lockdown-Routine gebracht, egal ob Käufer:innen, Verkäufer:innen oder Makler:innen, man lässt sich nicht mehr so leicht verunsichern, was die Abwicklungsmodalitäten beim Immobilienkauf betrifft. Es werden auch kaum mehr Wohnobjekte zurückgehalten, um das Ende der Pandemie abzuwarten.

Der oberösterreichische Immobilienmarkt ist nach wie vor sehr dynamisch, Wohnobjekte generieren teilweise Preise, die vor der Pandemie nicht vorstellbar waren. Gewerbeimmobilien stagnieren im besten Fall, mit wenigen Ausnahmen. Da ist auch aktuell keine Trendumkehr für 2022 zu erkennen.

Der Trend zum Wohnen in den Speckgürteln mit mehr Platz, mehr Grün, mehr Lebensqualität ist immer noch deutlich spürbar und wird sich sicher ins Jahr 2022 fortsetzen. Die hohe Nachfrage wird auch 2022 anhalten und die Preise dadurch jedenfalls auf einem hohen Niveau bleiben. Eine „Blase“ mit rückläufigen Immobilienpreisen wünscht sich die eine oder andere Kaufinteressent:in, diese ist jedoch auch für 2022 nicht in Sicht.

Salzburg: Wenig Angebot bei sehr großer Nachfrage

In Salzburg war das Jahr 2021 geprägt von einer sehr großen Nachfrage nach Immobilien in allen Segmenten. Besonders in den Ballungsräumen von Anleger:innen gefragt und kaum noch am Markt vorhanden sind kleine Wohneinheiten. Schafft es eine Immobilie noch auf den Markt, dann steigt aufgrund der vielen Interessent:innen der Preis meist über die Erwartungen der Verkäufer:in, besonders wenn das Objekt in Form des digitalen Angebotsverfahrens „immo-live“ von s REAL vermarktet wird. Auch bei größeren Wohneinheiten gibt es eine Vielzahl an Interessent:innen, hier sind es in erster Linie die Eigennutzer:innen mit größerem Platzbedarf oder bei Familienzuwachs. Hier ist spürbar, dass im Neubaubereich in den vergangenen Jahren zu wenige 4-Zimmer-Wohnungen errichtet wurden. In diesen Fällen weichen Wohnungssuchende sehr oft ins benachbarte Bundesland Oberösterreich aus, um ein größeres oder auch preisgünstigeres Eigenheim zu erwerben.

2022 werden Grundstücke oder Einfamilienhäuser wie im vergangenen Jahr einen besonderen Run erleben. Egal, ob im Zentralraum oder auch im ländlichen Einzugsbereich, es gibt in beiden Bereichen eine sehr große Nachfrage und kaum Angebote. Zum einen sind es speziell im städtischen Bereich die Bauträger, die Grundstücke für eine Bebauung benötigen und zum anderen der klassische Eigenheimneubau. Neben der gewünschten Gartenfläche, Terrasse oder Balkon, sind die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, eine gute Infrastruktur, sowie preiswerte Betriebskosten bei der Suche wesentliche Kriterien. Immobilien, die diese Voraussetzungen erfüllen, werden dadurch besonders attraktiv und aufgewertet. Die Preise sind im gesamten Bundesland Salzburg stark gestiegen, und es ist zu erwarten, dass es auch im Jahr 2022 zu keinen Preisrückgängen kommen wird. Einzig im Bereich der Vermietung ist mit einer preislichen Seitwärtsbewegung zu rechnen.

Wohnimmobilienmarkt in Tirol

Hinsichtlich der Preissteigerungsdynamik im Eigentumsbereich ist in Tirol ein stetiger Anstieg mit Unterschieden auf der jeweiligen Bezirksebene zu beobachten. Das Investment in Immobilien erlebte auch in der Krise einen neuerlichen Boom, und es hat sich auch 2021 der Preisanstieg in Abhängigkeit von Lage und Objektart im Vergleich zum Vorjahr weiter fortgesetzt. Die Entwicklung der Immobilientransaktionen hat sich bei der Anzahl auf dem Vorjahresniveau konsolidiert, mit stark unterschiedlichen Werten auf Bezirksebene. Das Volumen weist bei Wohnimmobilien eine deutliche Steigerung von ca. 10% pro m² Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr auf. Aufgrund der Topographie in Tirol sind bebaubare Grundstücksflächen nur begrenzt vorhanden. Alleine diese Tatsache führt dazu, dass sich im Österreichvergleich sehr hohe Grundstückspreise ergeben und sich mehrere bekannte Wintersportorte sowie auch die Landeshauptstadt im Preis-Ranking auf den vordersten Plätzen finden. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen waren in allen Bezirken Preissteigerungen festzustellen, die in Abhängigkeit von Lage und objektspezifischen Details unterschiedlich stark ausfielen. Bei den Bestandsimmobilien im Bereich von Innsbruck und Innsbruck-Land war ein Preisanstieg von ca. 9% zu verzeichnen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauten in Innsbruck-Stadt liegt bei rund 7.180 €. s REAL Tirol konnte 2021 ein neuerliches Rekordjahr erzielen, die Anzahl der vermittelten Immobilien und das vermittelte Volumen deutlich steigern und damit die Marktposition weiter ausbauen.

Auch 2022 wird eine unverändert hohe Nachfrage nach Bestands- und Neubauimmobilien vorhanden sein. Insbesondere kleinere Wohneinheiten bleiben sowohl für den Eigenbedarf, als auch als Kapitalanlage begehrt, wenngleich die Leistbarkeit nunmehr auch von tendenziell restriktiveren Kreditaufgaben zunehmend verschärft wird. Es ist jedoch weiterhin mit moderaten Preissteigerungen im Jahr 2022 zu rechnen.

Vorarlberg: Weiterhin hohes Preisniveau

Betrachtet man die aktuellen Wohnimmobilienpreisentwicklungen, sind aktuell noch keine ungewöhnlichen Tendenzen aufgrund der Pandemie zu erkennen. Aktuell *hätt* es aber den Anschein, dass der Wohnimmobilienmarkt trotz Pandemie preisstabil bleibt. Wohnimmobilien erweisen sich gerade in Krisenzeiten wieder einmal als sichere Geldanlage, zumal es den Anleger:innen an Alternativen fehlt und gerade die unsicheren Börsen sie mehr in Sachwerte drängt.

Das Immobilienangebot in Vorarlberg ist weiterhin knapp, und die stets hohe Nachfrage trieb die Preise auch 2021 wieder nach oben. Grund dafür ist neben der steigenden Bevölkerungsanzahl und dem Trend zu Singlehaushalten auch die alpine Struktur 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, wie z.B. der Walgau oder die angrenzenden Gemeinden im Bregenzerwald.

Damit die Preise für Immobilien nicht einen derartigen Anstieg wie in den vergangenen Jahren erleben, wurden in Vorarlberg 2019 das Grundverkehrs- und Raumplanungsgesetz verändert. In diesen wurde der Erwerb von Baugrundstücken und die Flächenwidmung angepasst und verschärft, in der Hoffnung, das Wohnen leistbarer zu machen. Die gewünschten Resultate diesbezüglich konnten aber noch nicht erreicht werden.

Neu bei s REAL 2021: „immo-live“ und Digitaler Kaufvertrag

Das 2021 installierte digitale Angebotsverfahren der s REAL „immo-live“ ist ein perfektes Tool, um die energische Marktsituation für Immobilienkäufer:innen und –verkäufer:innen transparent zu machen und jeder Interessent:in die gleichen Möglichkeiten einzuräumen. Außerdem hat die Verkäufer:in die Gewissheit, den bestmöglichen Preis erzielt zu haben und sich trotzdem, bei Bedarf, die Käufer:in aussuchen zu können. 2022 wird „immo-live“ noch deutlich mehr zum Einsatz kommen, die Kunden werden aktiv danach verlangen.

Gemeinsam mit der Firma Advoodle bietet s REAL seit 2021 auch die Möglichkeit, Kaufverträge inkl. Abschluss digital zu bearbeiten – rechtskonform und komfortabel. Ein innovatives Service, das Anwälten und allen an der Immobilientransaktion Beteiligten viel Zeit erspart. Alle Kund:innen – private

ebenso wie Bauträger – können nun bei s REAL die gesamte Immobilientransaktion digital abwickeln. Wenn sie das wünschen, denn das neue Service ist eine zusätzliche Option. Den Rechtsanwalt kann und soll es nicht ersetzen, sondern unterstützen. s REAL und Advoodle bieten dafür eine Transaktionsplattform, die die Käufer:in bis ins Grundbuch begleitet und unterstützt, und allen Beteiligten einen innovativeren Workflow ermöglicht.

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