

Presseausendung

Wien, 27. Dezember 2022

s REAL Immobilien: Das war 2022. Und: Branchentrends 2023

- **Unsicherheiten am österreichischen Immobilienmarkt dauern an**
- **Interessent:innen haben wieder mehr Zeit zu überlegen**
- **Immobilienmarkt-Entwicklung in den Bundesländern im Detail**

Das Jahr 2022 hat in ganz Österreich zahlreiche Veränderungen in einem seit Jahren dynamischen Immobilienmarkt gebracht. Während zu Jahresbeginn kriegsbedingte Lieferengpässe, Bauverzögerungen und steigende Baukosten bestimmende Faktoren waren, entwickelten sich in der zweiten Jahreshälfte die steigende Inflation, Zinserhöhungen, Energieversorgung und geänderte Kreditvergabebedingungen zu zusätzlichen Hürden.

Dies führte in vielen Bereichen zu Verunsicherung. Im gesamten Bundesgebiet verschoben Bauträger bereits geplante Bautätigkeiten oder sagten diese ab. In den nächsten 3 Jahren ist daher in ganz Österreich mit weniger Fertigstellungen im Neubau-Erstbezug zu rechnen. Deshalb ist aber auch davon auszugehen, dass ein knappes Gut bei steigenden Herstellungskosten nicht billiger werden kann.

Wien, Niederösterreich, Burgenland: Wohnen als sicheres und langfristiges Investment

Private Immobiliensuchende überlegen derzeit länger, prüfen genauer, haben aber wegen der sinkenden Nachfrage und der höheren Zinsen auch wieder mehr Zeit, den Immobilienkauf zu überlegen, die passende Immobilie zu finden und eine Finanzierung zu klären.

Bei Bestandsimmobilien im Wohnbereich ist bei der Verwertung ebenfalls weniger Geschwindigkeit zu sehen. Hohe Preisvorstellungen der Verkäufer:innen treffen auf abwartende Kaufinteressierte. Insgesamt braucht es in dieser veränderten Marktsituation sicherlich ein wenig Zeit, bis alle Teilnehmer:innen sich an die neuen Gegebenheiten angepasst haben.

Die geänderten Kreditvergaberichtlinien bewirken, dass nicht alle, die kaufen wollen, auch kaufen können bzw. dies tun. Viele entscheiden sich im Moment für die Miete, da es vor allem im städtischen Bereich hier ein großes Angebot und hohe Wohnstandards gibt. Für den Angebotsmarkt in der Miete ergibt sich dadurch eine Chance.

In ländlichen, von Einfamilienhäusern geprägten Märkten gilt die Energieversorgung und Energieeffizienz als verwertungs- und preisrelevant. Was im städtischen Bereich, vor allem in Wien, durch die vorrangige Versorgung durch Gasthermen nicht wählbar scheint, ist beim Haus kritischer Moment. Um das Investieren in Wohnimmobilien ist es momentan ruhiger geworden. Die rein ertragsorientierten Investor:innen legen ebenfalls eine Pause ein. Eltern, die für die Zukunft ihrer

Kinder an ein Wohninvestment denken, tun dies weiterhin. Denn Wohnen gilt als sicheres und langfristiges Investment.

Salzburg: Deutlich mehr Angebot erwartet

Im Jahr 2022 waren die ersten 8 Monate geprägt von einer extrem großen Nachfrage nach Immobilien in allen Segmenten. Im letzten Drittel des Jahres war eine deutliche Trendumkehr festzustellen. Die Kaufinteressent:innen wurden weniger, das Kaufverhalten hat sich geändert, und Immobilieneigentümer mit Verkaufsüberlegungen wurden wieder deutlich mehr. Dieser Trend ist auch 2023 zu erwarten. Es wird generell wieder ein größeres Angebot an Immobilien am Markt geben, wobei die Nachfrage zwar weniger, aber weiterhin gut sein wird. Gefragt werden Objekte in einem technisch guten Zustand sein, das heißt zeitgemäßes Heizsystem, kein Sanierungsrückstand und geringe bzw. moderate Betriebskosten. Bei Immobilien in guten Lagen oder mit besonderem Alleinstellungsmerkmal wird die Nachfrage ebenfalls weiterhin gut sein. Eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, gute Infrastruktur, Barrierefreiheit, sowie Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon spielen zukünftig in einer Kaufüberlegung eine sehr große Rolle. Weiterhin stark nachgefragt, da kaum am Markt, sind Baugrundstücke im gesamten Bundesland Salzburg. Die Nachfrage nach Familien- oder Reihenhäusern ist ebenfalls weiterhin gut, jedoch werden diese von Interessierten einer sehr kritischen Prüfung bezüglich möglicher Investitionskosten unterzogen. Auch hier gilt: je jünger, desto moderner und je günstiger die laufenden Kosten, desto besser und attraktiver die Immobilie am Markt. Dies gilt auch für Wohnungen, da gerade Wohnungswechsler:innen aufgrund von Platzbedarf dies zum Anlass nehmen, ihre Wohnsituation zukünftig zu verbessern.

Ein Immobilienverkauf in Salzburg wird also zukünftig wieder etwas länger dauern, der Faktor Zeit daher bei der Entwicklung der Verkaufspreise im kommenden Jahr eine große Rolle spielen.

Oberösterreich

Das Jahr 2022 war in Oberösterreich bis in den Sommer insgesamt ein sehr dynamisches Jahr, das in den Herbst hinein dann durch verschiedene Umstände plötzlich von starker Zurückhaltung geprägt wurde: Die Entwicklung der Zinsen, aber auch das Bewusstsein der Energiepreisentwicklung, sowie sonstige Faktoren (Ukrainekrieg, Inflation) haben die Kaufinteressierten dazu bewogen, die Kaufentscheidung im Herbst kurzfristig aufzuschieben.

Käufer:innen, die einen wesentlichen Teil fremdfinanzieren müssen, realisieren, dass frühere Finanzierungsangebote nicht mehr gültig sind und aktuelle Modelle nicht mehr das Volumen zulassen, das ursprünglich geplant war. Interessent:innen, die ohne wesentliche Fremdmittel kaufen könnten, warten ab, wie sich die Preise entwickeln, und hoffen auf Rückgänge. In Oberösterreich erwartet die s REAL daraus über den Winter ein Vakuum am Immobilienmarkt und empfiehlt den Verkaufsauftraggeber:innen, das kommende Frühjahr abzuwarten.

Darüber hinaus erwartet s REAL Oberösterreich keine pauschalen und groben Preisreduktionen für 2023 in ihrem Bundesland. Die aktuelle Zurückhaltung wird im Frühjahr zu einer gesteigerten Nachfrage nach leistbaren Wohnimmobilien im Gebrauchtsegment führen. Finanzierungen werden

natürlich auch 2023 möglich sein, die Anforderungen an das Haus oder die Wohnung werden den Möglichkeiten angepasst werden müssen. Die Preise für gebrauchte Wohnimmobilien in Oberösterreich werden 2023 relativ stabil bleiben. Auch die Zurückhaltung der Bauträger wird 2023 die Nachfrage bei Wohnimmobilien im Eigentum am Sekundärmarkt stärken.

Das übliche Stadt-/Landgefälle in Oberösterreich wird sich nicht markant verändern, unter Umständen profitieren Lagen „am Land“ und weiter weg vom urbanen Markt von einem attraktiveren Preis-/Leistungsverhältnis. Der weitere Weg an den Arbeitsplatz wird teilweise durch den Trend zu Homeoffice entschärft. Grundsätzlich sieht s REAL für 2023 in Oberösterreich eine gewisse Normalisierung im positiven Sinn dahingehend, dass es wieder mehr Zeit für Immobiliensuchende geben wird, Details zu klären und eine Kaufentscheidung zu treffen. 2023 wird es kaum Chancen für Schnäppchenjäger geben, die Dynamik der letzten Jahre ist aber vorbei.

Steiermark: Wohnungsmarkt stark geprägt von Graz und Umgebung

Die Nachfrage nach Immobilien hat in der Steiermark bis September ihren Höhepunkt erreicht. Dies gilt vor allem für den Kauf von Eigentumswohnungen in zentralen Lagen – allen voran in Graz. Im 4. Quartal ist nun auch in der Steiermark ein starker Rückgang der Nachfrage spürbar. Der Markt dreht sich nun vom Verkäufer- zum Käufermarkt. Daraus resultiert, dass in Summe die Transaktionszahl am Wohnungsmarkt gegenüber 2021 rückläufig ist. Der Wohnungsmarkt in der Steiermark ist stark geprägt von Graz, da dort ein über Verhältnis großes Angebot an Neubauten entstanden ist. Die Wohnungspreise in Graz sind im Neubausegment in den letzten Jahren jährlich um ca. 5-7 Prozent gestiegen. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Baugründen ist in der gesamten Steiermark konstant auf relativ hohem Niveau. Auch die Preise steigen in diesem Segment moderat. Die Preise für Grundstücke sind hingegen leicht gesunken. Das lässt sich unter Umständen damit erklären, dass mehr Grundstücke in ländlichen Lagen aufgeschlossen bzw. gekauft wurden, in denen das Preisniveau grundsätzlich noch sehr niedrig ist. Im Segment Miete verzeichnet Graz ein Überangebot an Wohnungen. Trotz einer großen Zahl an Leerständen sind die Mieten im Durchschnitt immer noch sehr hoch. Das liegt vor allem an den Kalkulationen der Investor:innen, die mit hohen Baukosten konfrontiert waren. Hier ist für 2023 eine Reduktion der Mietpreise zu erwarten. Die Preisentwicklung im Neubau-Eigentum wird auf hohem Niveau konstant bleiben, während die Preise im Gebrauchtsegment weiterhin moderat steigen werden.

Kärnten: Käufer:innen warten ab und treffen auf ein größeres Angebot

Im 3. Quartal haben sich die Transaktionszahlen auch in Kärnten reduziert. Damit geht der Kärntner Markt im Gleichschritt mit der Entwicklung, die österreichweit festzustellen ist. Wohnungs- und Hausverkäufer:innen sind nunmehr zunehmend bereit, ihre Immobilien zu normalen Marktpreisen anzubieten. Es ist in Kärnten auch ein erhöhter Verkäufermarkt feststellbar. Die damit einhergehende Vergrößerung des Angebots hat die Preissteigerungsdynamik aus dem Immobilienmarkt genommen, eine Reduktion der Preise kann bisher allerdings nicht festgestellt werden. Überhöhte Preisvorstellungen der Verkäufer:innen sind in vielen Immobiliensegmenten nun nicht mehr erzielbar. Für diese, aber auch für Käufer:innen ist dadurch ein faires Umfeld entstanden.

Ein Wohnsitz in Kärnten bleibt aber auch weiterhin für viele internationale Kund:innen und solche aus dem ostösterreichischen Raum sehr gefragt. Speziell in Deutschland ist die Nachfrage nach Immobilien im Süden Österreichs ungebrochen.

Tirol

Tirol ist aufgrund seiner Topografie und der geografischen Lage immer schon ein hochpreisiger Standort, und dies wird er auch in Zukunft bleiben. Die hohen Quadratmeterpreise werden sich vor allem in Ballungsräumen und speziell rund um Innsbruck weiter halten und eventuell noch weiter anziehen. Trotz aller Krisen war das Jahr 2022 für s REAL Tirol sehr erfolgreich, und der Aufwärtstrend der letzten Jahre sowohl beim Transaktionsvolumen, als auch bei den vermittelten Immobilien konnte weiter fortgesetzt werden. Gerade im städtischen Bereich, sowie in den touristischen Regionen hat ein zunehmend knappes Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage dazu geführt, dass das Preisniveau insbesondere innerhalb der ersten drei Quartale 2022 signifikant gestiegen ist. So waren auch in diesem Jahr Grundstücke, Einfamilienhäuser und Wohnungen im urbanen Raum stark nachgefragt. Auch im neuen Jahr wird sich die Preisentwicklung in den genannten Regionen fortsetzen, wenngleich die derzeitigen Unsicherheiten samt restriktiverer Kreditvergabe und derzeit steigenden Zinsen auch zu einer Verknappung der Nachfrage und somit zu einer Dämpfung der Preissteigerungsdynamik führen wird. Für etwaige B- und C-Lagen wird von einer Stagnation und – in Abhängigkeit objektspezifischer Details – von einem leichten Rückgang der Kaufpreise ausgegangen.

Vorarlberg: Preisobergrenze erreicht

2022 dürfte zum Jahr der Trendwende am Vorarlberger Immobilienmarkt werden. Während noch in den ersten sechs Monaten die Nachfrage nahtlos an den Boom der Vorjahre anschloss und die Preise nach oben trieb, zeigte sich beides im zweiten Halbjahr 2022 deutlich rückläufig. Steigende Darlehenszinsen, die Inflation und verschärfte Eigenkapitalvorschriften für Kreditnehmer:innen verunsichern auch in Vorarlberg. Im Umfeld gestiegener Lebenshaltungskosten wird die Realisierung so mancher Immobilienräume erst einmal auf später verschoben und es wird abgewartet. Zusätzlich verdichteten sich bereits im vergangenen Jahr die Anzeichen für eine gewisse Sättigung des Immobilienmarktes. s REAL Vorarlberg geht daher für 2023 von stagnierenden Preisen aus. So muss man aber auch im kommenden Jahr beispielsweise bei gebrauchten, sehr gut ausgestatteten Eigentumswohnungen im Bezirk Dornbirn mit durchschnittlich 5.000 Euro pro Quadratmeter rechnen.

Neu bei s REAL 2022: Die Kundenplattform my-sreal.at

Seit Oktober 2022 steht my-sreal.at Immobilienverkäufer:innen und Immobiliensuchenden zur Verfügung und wird laufend durch viele Funktionen erweitert. Das neue Kundenportal reagiert auf die Entwicklungen am Markt und die Kundenbedürfnisse, die durch eine umfassende Kundenbefragung im Auftrag von s REAL herausgearbeitet wurden. Nutzer:innen sind es mittlerweile gewohnt, Updates sofort und digital zu erhalten, ob beim Onlinebanking, auf Social Media oder bei der Paketnachverfolgung. Und dies erwarten sie sich auch bei ihrem Immobilienverkauf und -kauf. **my-sreal.at** wird als erste Plattform eines Maklerunternehmens Verkäufer:innen über ein Dashboard,

die Makleraktivitäten und Anfragesituation live abbilden. Einzusehen bequem am Rechner und natürlich auch mobil über Tablet oder Smartphone. Gibt es eine Frage, kann direkt in der Oberfläche mit der Makler:in Kontakt aufgenommen werden.

Im Jahr 2021 bereits etabliert, wird das digitale Angebotsverfahren **immo-live** mit dem neuen Kundenportal verknüpft, damit Verkäufer:innen auch bequem aus dem Urlaub die aktuellen Höchstgebote überwachen können. Dank implementierter digitaler Kaufvertragsabwicklung kann der Verkauf dann sogar aus der Hängematte am Strand erledigt werden, denn es ist nicht mehr notwendig, zur Kaufvertragsunterzeichnung vor Ort zu sein. Eine gute Internetverbindung reicht aus. Eine weitere Neuerung: **immo-drive** – die digitale Datenablage in my-sreal.at sorgt für Übersicht und Sicherheit bei allen kaufrelevanten Unterlagen. So können Verkäufer:innen und Käufer:innen jederzeit alle notwendigen Dokumente, vom Grundriss bis zum Energieausweis, bequem online abrufen.

s REAL bietet mit diesen Neuerungen den Kund:innen aber nicht nur mehr Flexibilität, es informiert auch über den Immobilienmarkt. In Zeiten von Preisschwankungen und Veränderungen entsteht ein erhöhter Bedarf nach tagesaktuellen Informationen. Die Newsplattform auf my-sreal.at ist die Antwort auf diesen Bedarf. Denn hier kommen die wichtigsten Nachrichten und hilfreiche Tipps zum Thema Immobilien zusammen. Wie sich der Wert der eigenen Immobilie als Folge von Marktentwicklungen verändert, kann direkt und unverbindlich abgefragt werden. Zum einen über den Wohnwert Light Rechner, oder mit Bezug zur Lage durch eine kostenfreie Marktanalyse, ebenfalls digital.

„Mit my-sreal.at wollen wir auf die Kundenbedürfnisse reagieren“, sagt s REAL Immobilien Geschäftsführerin Martina Hirsch und das bedeutet auch, jenen einen guten Service zu bieten, die es lieber analog bevorzugen. Deshalb wird s REAL ihre Serviceleistungen natürlich auch weiterhin analog zur Verfügung stellen. Die Plattform my-sreal.at ist für niemanden obligatorisch, und Makler:innen sind weiterhin telefonisch erreichbar bzw. kommen gerne zu einem Beratungsgespräch zur Kund:in nach Hause. Das Konzept liegt in der hybriden Dienstleistung, und damit geht s REAL einen neuen Weg für besseren Service online und offline.

Rückfragen an:

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

Mag. Eveline Bottesch, Himmelhoch PR, Tel. +43 676 920 48 88, E-Mail: evi.bottesch@himmelhoch.at