

Marktwandel und Zukunftsperspektiven: Immobilienbranche im Umbruch. Das war 2023. Und: Branchentrends 2024

- Nachfrage nach Eigentum gesunken
- B- und C-Lagen unter Druck
- Sanierte, gebrauchte Häuser mit guter Infrastruktur gefragt
- Für Interessent:innen wieder mehr Zeit zu überlegen
- Wer es sich leisten kann, sollte 2024 kaufen
- 2024: Trend „Zurück zur Normalität“ absehbar

Immobilienmarkt-Entwicklung in den Bundesländern im Detail

Der Wohnungsmarkt hat sich 2023 komplett verändert. Das abgelaufene Jahr war geprägt von einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Eigentum. Dies lag vor allem an der hohen Inflation, wirtschaftlichen Unsicherheiten und strengeren Kreditbedingungen durch die KIM-Verordnung. Vor allem Personen im Alter bis zu 35 Jahren tendieren vermehrt dazu, sich gegen den Kauf von Eigentum zu entscheiden.

„In Zeiten steigender Zinsen und wirtschaftlicher Turbulenzen schien es 2023 für viele Privathaushalte nahezu unmöglich, ein finanziell sicheres Fundament für die Zukunft zu schaffen“, sagt **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s Real.

2023 hat das Thema Nachhaltigkeit, besonders wegen höherer Energiekosten, stark an Bedeutung gewonnen. Nachhaltige Energiesysteme, Wärmedämmung und der Austausch alter Heizungen sind wichtiger geworden. Für Käuferinnen und Käufer neuer Wohnungen spielt Nachhaltigkeit eine große Rolle. Zudem werden gebrauchte Immobilien öfter energetisch verbessert, um ihren Wert zu erhöhen. Inwiefern die jetzt neuen, hohen Förderungen 2024 für den Tausch von Öl- und Gasheizungen zu einer Aufwertung der Immobilien führen, bleibt abzuwarten.

Neu gebaut wurde 2023 weniger. Zahlreiche Bauträger haben aufgrund der gestiegenen Baukosten ihre Projekte auf „on hold“ gestellt. Das wird sich in Zukunft auswirken. In den nächsten Jahren ist mit einer Verringerung des Wohnungsangebots zu rechnen. Fachleute prognostizieren für das Jahr 2025 eine zunehmende Wohnungsknappheit in Wien.

Markterholung: Trend zurück zur Normalität: Ausblick auf den Immobilienmarkt 2024

2024 wird sich das Marktgeschehen wieder einpendeln. Viele Veränderungen, wie steigende Zinsen, schwankende Baukosten und eine hohe Inflation, haben für Unsicherheit auf dem österreichischen Immobilienmarkt gesorgt. „Es ist davon auszugehen, dass sich 2024 ein Gewöhnungseffekt einstellen wird. Wir werden mit den Gegebenheiten leichter und besser umgehen und damit werden sich wieder neue Möglichkeiten

des Eigentumserwerbs aufturn. Der Markt 2024 wird somit ein anderer sein als 2023. Es ist ein klarer Trend ‚Zurück zur Normalität‘ absehbar“, so **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s Real.

„Wer es sich leisten kann, sollte sich auf jeden Fall überlegen, jetzt zu kaufen. Die aktuelle Situation hat nämlich einen enormen Vorteil für diejenigen, die eine Immobilie kaufen wollen und können: Sie haben wieder mehr Zeit, um sich auf dem Markt umzusehen und müssen nicht vorschnell eine Entscheidung treffen“, fügt **Martina Hirsch** an.

Durch die wenigen Verkäufe steigt der Druck am Mietmarkt. „Viele Interessent:innen, die derzeit nicht kaufen können oder wollen, verwenden die monatlich einkalkulierte, aber nicht benötigte Kreditsumme für die Miete. Sie beobachten den Markt und warten auf bessere Rahmenbedingungen. Besonders gefragt sind daher größere Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Von diesen gibt es allerdings zu wenige“, unterstreicht **Martina Hirsch**.

Wien und Niederösterreich: Wohnen als sicheres und langfristiges Investment

Die hohen Preise in Wien – und die verstärkten Möglichkeiten für Homeoffice – haben auch 2023 dazu geführt, dass sich viele Suchende im Speckgürtel von Wien nach einer Eigentumsimmobilie umsehen. Gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto nach Wien machen diese Lagen äußerst attraktiv. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnungen in Neubauprojekten, z.B. im Tullnerfeld, in St. Pölten, in Krems oder in Wiener Neustadt.

Allerdings werden wegen der stark gestiegenen Baupreise in Niederösterreich wenige neue Häuser errichtet. Die wirtschaftliche Unsicherheit führt dazu, dass viele Menschen abwarten. Derzeit bevorzugen Hauskäufer:innen gebrauchte Immobilien, besonders im Norden des Bundeslands. Dort sind Einfamilienhäuser bis zu einem Preis von 400.000 Euro verfügbar.

„Niederösterreich rückt als Alternative zu Wien verstärkt in den Fokus der Suchenden. Das Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück ist allerdings derzeit kaum ein Thema. Weiterhin groß ist das Preisgefälle zwischen dem günstigeren Norden und dem teureren Süden in Niederösterreich“, so **Martina Hirsch**.

Preisrückgang und Marktunterschiede im burgenländischen Immobiliensektor

Der Immobilien-Durchschnittspreis im Burgenland ist das zweite Jahr hintereinander rückläufig. Im Burgenland gibt es österreichweit gesehen das beste Preis-Leistungs-Verhältnis. Für 2.000 Euro pro Quadratmeter erhält man im Burgenland ungefähr die doppelte Wohnfläche im Vergleich zu den westlichen Bundesländern Vorarlberg, Tirol oder Salzburg.

„Im Burgenland haben die Inflation, die wirtschaftlichen Unsicherheiten und vor allem die erschwerten Kreditbedingungen zu einer Verlangsamung des Eigentumsmarkts geführt. Dabei zeigt sich, dass die gebrauchten Häuser und Wohnungen stärker von einem Preisrückgang betroffen sind als die neu errichteten Wohnprojekte im Norden“, so **Bernhard Klikovits**, s REAL Leitung Burgenland und NÖ Süd.

Generell bleibt der Immobilienmarkt im Burgenland zweigeteilt: in einen teureren Norden und einen günstigeren Süden. Die höheren Preise im Norden hängen sowohl mit der meist guten Anbindung an Wien als auch mit vielen modernen Neubauprojekten der letzten Jahre in dieser Region zusammen.

Salzburg: Preise auf hohem Niveau stabil

In Salzburg, wie auch in Tirol und Vorarlberg, sind die Immobilienpreise weiterhin sehr hoch, was zu einem starken Rückgang der Verkäufe führte.

„Die Preise in Salzburg bleiben trotz einer geringeren Nachfrage auf einem relativ stabilen Niveau. Am ehesten sind noch gebrauchte Immobilien von einem Rückgang betroffen. Die hohen Preise in der Stadt, aber auch im Umland führen dazu, dass sich viele Suchende abwartend verhalten oder sich in den benachbarten Bundesländern umsehen“, so **Martina Hirsch**.

Im Umland von Salzburg sind Regionen mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz beliebt. Verkäufer:innen von gebrauchten Immobilien aus den 1990er bis 2000er Jahren müssen oft Preisabschläge hinnehmen, da diese Häuser meistens nicht den aktuellen Nachhaltigkeitskriterien entsprechen. Die hohen Immobilienpreise bewegen viele Salzburgerinnen und Salzburger dazu, nicht nur aus der Landeshauptstadt, sondern auch aus dem Bundesland wegzuziehen. In den Nachbarbundesländern Kärnten und Oberösterreich finden sie vergleichsweise günstigere Eigentumsimmobilien. So weist Oberösterreich nach Auswertungen der s REAL Datenbank einen durchschnittlichen Preis bei Wohnungen von 3.774 Euro pro Quadratmeter auf, Kärnten liegt mit 3.725 Euro knapp darunter. In Salzburg dagegen beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnungen bei 5.000 Euro pro Quadratmeter.

Oberösterreichs Immobilienmarkt: Steigende Preise und die Suche nach Bezahlbarkeit

In Oberösterreich ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Immobilien um 4,6 Prozent auf 3.725 Euro gestiegen, hauptsächlich bedingt durch die erhöhte Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien.

„Der klassische Häuslbauer ist in Oberösterreich zum Exoten geworden“, weiß **Ernst Mittermair**, Geschäftsführer von s REAL Oberösterreich.

Die Kluft zwischen Baukosten und Zinsen einerseits und den verfügbaren Budgets andererseits ist zu groß geworden. Auf dem Land gibt es in Oberösterreich mehr Bewegung im Markt, und Interessierte finden dort eher bezahlbare Immobilien. Bei gebrauchten Wohnungen und Einfamilienhäusern gilt oft: je preiswerter, desto besser.

„Nach dem Kauf modernisieren und sanieren viele peu à peu ihr neues Zuhause“, so **Ernst Mittermair**.

Für die Beliebtheit gebrauchter Immobilien sind neben der Energieeffizienz auch gute Verkehrsanbindungen entscheidend. Besonders begehrt sind Regionen wie das Eferdinger Becken und der Norden von Linz bis Freistadt. Auch im Süden, in Richtung Kirchdorf, zeigt sich eine positive Entwicklung.

Beruhigung des steirischen Immobilienmarkts: Rückkehr zur Preisstabilität und Erschwinglichkeit

2023 war der steirische Immobilienmarkt in einer Konsolidierungsphase:

„Die Überhitzung ist vorbei, der Normalisierungsprozess ist weitgehend geschafft. Immobilien werden wieder für mehr Menschen erschwinglich“, weiß **Roland Jagersbacher**, Geschäftsführer s REAL Steiermark zu berichten.

Das dritte Quartal brachte Preissicherheit: Seither reagieren in der Steiermark immer mehr Verkäufer:innen auf die veränderten Rahmenbedingungen und passen ihre Preise nach unten an – gleichzeitig erkennen Interessent:innen, dass die Preise nun stabil bleiben. Der Wohnungsmarkt in der Steiermark ist aber weiterhin stark geprägt von Graz und Umgebung. Attraktive gebrauchte Einfamilienhäuser und Wohnungen mit Preisen bis zu 400.000 Euro bleiben sehr gefragt und gut verwertbar. Im Neubaumarkt sind Prognosen schwierig: Die Nachfrage ist gesunken, die Bautätigkeit hat abgenommen. Eine verminderte Nachfrage trifft also auf ein schrumpfendes Angebot.

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

Gebrauchte Immobilien auf dem Land wurden günstiger. Viele ältere Häuser und Wohnungen haben hohe Heizkosten, was sich bei steigenden Energiepreisen nachteilig auf den Verkaufserlös auswirkt. Die Preise für neues Eigentum bleiben hingegen stabil, jene für Baugrundstücke entwickeln sich stabil bis steigend.

In Kärnten ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Immobilien um mehr als 100 Euro auf 3.725 Euro gestiegen. Dieser leichte Anstieg kommt teilweise von der Inflation und dem stabilen Markt für Luxusimmobilien an den großen Seen. Die meisten Immobilien sind jedoch günstiger als 2022. Kärnten bleibt für internationale Käufer:innen und Käufer, besonders aus Ostösterreich und Deutschland, beliebt. Was bleibt:

„Verkäufer:innen und Käufer:innen werden sich 2024 wieder vermehrt auf einer gemeinsamen Preisebene treffen. Diese wird etwas niedriger sein als in den Vorjahren“, so **Robert Haubiz**, Geschäftsführer s REAL Kärnten.

Tirol: Wandel vom Verkäufer- zum Käufermarkt

Immobilien in Tirol sind sowohl für ausländische Interessentinnen und Interessenten als auch für solche aus den angrenzenden Bundesländern sehr attraktiv. Dies steht im Kontrast zur reduzierten Bautätigkeit und der Tatsache, dass Bauland in Tirol knapp ist.

„Der Verkäufermarkt wird in Tirol zum Käufermarkt. Die Neuaufnahmen von Immobilien waren seit Jahren nicht mehr so hoch wie aktuell. Lage, Größe und Energiebeschaffenheit sind wichtiger denn je und haben auch einen erheblichen Einfluss auf die Stabilität und künftige Wertentwicklung“, so **Ingmar Schwabl**, Geschäftsführer s REAL Tirol.

Die Nachfrage von Investorinnen und Investoren im städtischen Bereich ist rückläufig. Bei Anlageobjekten liegt der Fokus stärker auf der Rentabilität als im Jahr 2022. 2023 fiel der durchschnittliche Quadratmeterpreis um etwa 220 Euro auf 4.803 Euro. Nach Jahren steigender Preise war das eine Trendumkehr. Gleichzeitig stiegen die Mieten, da viele Interessentinnen und Interessenten ihren Kauf von Eigentum aufgeschoben haben und vorläufig in Mietwohnungen leben.

Vorarlberg: Hohe Preise schmälern Nachfrage

In Vorarlberg sind 2023 Immobilien vermehrt günstiger als letztes Jahr. Dies gilt besonders bei gebrauchten Wohnungen und Häusern, die zunehmend auf den Markt kommen. Käuferinnen und Käufer haben dadurch Vorteile. Am meisten Bewegung ist im Markt bei hochpreisigen Immobilien und bei preiswerten, gebrauchten Wohnungen und Häusern bis 350.000 Euro. Anders stellt sich die Situation für Familien dar, die primär im mittleren Preissegment suchen: „Die klassischen Drei-Zimmer-Wohnungen, sind für viele Interessenten unerschwinglich geworden“, weiß **Christian Hagspiel**, Geschäftsführer von s REAL Vorarlberg.

„Bei hohen Energiepreisen und hohen Lebenskosten sind gebrauchte Immobilien mit guter Dämmung und einem sparsamen Heizsystem eindeutig im Vorteil. Die Preise werden jedoch weiter sinken müssen, damit Immobilien für mehr Interessent:innen erschwinglich werden“, analysiert Christian Hagspiel. „Ich erwarte mir bei Preisnachlässen ab etwa zehn Prozent neue Dynamik im Markt“, sagt **Christian Hagspiel**.

Deutlich günstiger zu haben waren bereits im Herbst 2023 vielerorts Grundstücke, etwa in Dornbirner Spitzenlagen. „Bauträger nehmen kaum neue Grundstücke ins Portfolio auf, das drückt die Preise“, weiß **Hagspiel**.

Der Wunsch nach Eigentum ist weiter ungebrochen – Familien benachteiligt

Gemäß Wohnbaustudie 2023 von s REAL in Zusammenarbeit mit Erste Bank und Sparkasse ist der Wunsch nach Eigentum weiter ungebrochen. 64 Prozent der Österreicherinnen und Österreicher wollen im Eigentum leben. Nach ihrer bevorzugten Wohnform gefragt, geben 64 Prozent der Österreicher:innen an, Eigentum der Miete vorzuziehen. Zum Vergleich: Aktuell wohnen laut Studie 53 Prozent in Eigentum. Besonders ausgeprägt ist mit 72 Prozent der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bei Familien. Doch die Immobiliensuche ist gerade für Familien ein Geduldspiel. Jede zweite Familie sucht länger als ein Jahr. Bei der Vermietung ist Österreich nicht kinderfreundlich: Vorrangiger Grund für Benachteiligung bei der Immobiliensuche sind die Kinder, wie die s Real Familien-Spezialauswertung 2023 ergab.

s REAL gibt Orientierung

Aufgrund der starken Marktveränderungen im Jahr 2023 wünschen viele Immobiliensucher:innen, aber auch Eigentümer:innen einen übersichtlichen Marktüberblick. Einen solchen Status Quo veröffentlicht s REAL mit dem Bundeslandreport im s REAL Magazin im Jänner 2024.

Martina Hirsch: "Wir wollen damit auch eine Antwort auf die Unsicherheiten am Immobilienmarkt bieten."

Das s REAL Magazin wird ab Jänner österreichweit in Filialen der Erste Bank und Sparkassen aufliegen. Darin kommen die Expert:innen der s REAL aus den Bundesländern zu Wort und geben einen Überblick über die Immobilientrends aus den Regionen.

Bilder: Abdruck honorarfrei, Fotohinweis

Foto 1: Martina Hirsch, Studio Huger © s Real

Foto 2: Cover Bundeslandreport des s REAL Magazins © s Real

Über s REAL Immobilien

Die s REAL Immobilien wurde Ende 1979 gegründet und ist seither darauf spezialisiert, Menschen in allen Fragen rund um die Immobilie zu unterstützen. s REAL ist ein Tochterunternehmen der Erste Bank und Sparkassen. Damit verfügt das Immobilienunternehmen über ein umfangreiches Netzwerk an Spezialist:innen in ganz Österreich, sowie breites Know-how für alle Arten von Immobilienveranlagungen und Finanzierungen. s REAL positioniert sich als hybrider – also analoger und digitaler – Immobilienmakler.

Rückfragen an:

s REAL Immobilien | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Am Belvedere 1, 1100 Wien
Philip Haberl, 050100 - 26252, E-Mail: philip.haberl@sreal.at

Himmelhoch GmbH | Text, PR und Event, Wohllebengasse 4, 1040 Wien
Mag. Martin Aschauer, +43 (0) 676 3501889, martin.aschauer@himmelhoch.at