

s REAL Halbjahresrückblick 2024

Ausblick und Trends zum Immobilienmarkt

- Immobilienanfragen steigen wieder, Immobilienmakler:innen vermehrt nachgefragt
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Fokus. Sanierung zunehmend attraktiv. Sanierungsförderungen werden genutzt
- Eigentum nach wie vor begehrt
- Der Immobilienmarkt ist wieder optimistisch

Der s REAL Halbjahresrückblick 2024 zeigt: Die Nachfrage nach Immobilien steigt. Der Service von Immobilienmakler:innen wurde im ersten Halbjahr 2024 verstärkt nachgefragt. **Die Geschäftsführenden von Tirol, Vorarlberg und der Steiermark ziehen Bilanz. Der Ausblick für das zweite Halbjahr 2024 ist gut, s REAL erwartet eine positive Entwicklung des Immobilienmarkts.** Ob Stadtwohnung in Innsbruck oder Haus am Land: Die gefragteste Immobilie ist überall die gebrauchte. Jüngster Trend: Vor allem die ältere Generation ist auf der Suche nach altersgerechten Wohnungen, die möglichst auch barrieregerecht ausgeführt sind. Junge Menschen suchen nach wie vor nach Eigentum, nehmen dafür auch leistbarere Lagen außerhalb der Ballungszentren in Kauf. Sanierungen sind flächendeckend attraktiv. Die Sanierungsförderungen werden angenommen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz beeinflussen die Werteentwicklung stark

Im ersten Halbjahr 2024 zeigte sich in Tirol wieder eine deutlich gestiegene Nachfrage, besonders bei Bestandsimmobilien, sagt Ingmar Schwabl, Geschäftsführer s REAL Tirol. Lage, Größe, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit beeinflussen die Wertentwicklung stark. Nachhaltigkeit prägt den Markt zunehmend. Energieeffiziente Bauweisen und CO₂-neutrale Konzepte gewinnen an Bedeutung.

Der zuletzt durchgeführte Zinssenkungsschritt führte zu einer positiven Signalwirkung für den Markt, wenngleich die Kreditvergaberichtlinien herausfordernd bleiben. Das Angebot von Immobilien war schon seit Jahren nicht mehr so umfangreich und attraktiv.

Die Preisentwicklung ist auch in der zweiten Jahreshälfte sehr abhängig von Objekt und Lage. In urbanen Gebieten konsolidieren sich die Preise, während B-Lagen stagnieren oder leicht rückläufig sind. Die reduzierte Bautätigkeit und somit die Verknappung des Angebots bei gleichzeitig steigenden Mieten könnte mittelfristig, in Abhängigkeit der Zinsentwicklung, wieder zu moderaten Preissteigerungen führen.

In Tirol hat im ersten Halbjahr das fixverzinsten Darlehen der Bundesregierung aufgrund der aktuellen förderungsrechtlichen Voraussetzungen kaum Menschen mobilisiert. Hier erwarten wir im zweiten Halbjahr eine Verbesserung.

*„Das Angebot von Immobilien sowohl am Neubau- wie am Bestandsmarkt war schon seit Jahren nicht mehr so umfangreich und attraktiv“, sagt **Ingmar Schwabl**, Geschäftsführer s REAL Tirol.*

In Vorarlberg sinkt der durchschnittliche Verkaufspreis, doch Eigentum bleibt weiterhin begehrt

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 zeigt sich, dass im Vergleichszeitraum heuer Toplagen und Immobilien bis zu einem Kaufpreis von 500.000 Euro bei den Transaktionen vorne lagen. Während insgesamt weniger Investitionen in Erstbezüge stattfanden, gab es eine Steigerung beim Verkauf gebrauchter Wohnungen. Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL, sieht in Vorarlberg die gleiche Entwicklung wie in den anderen Bundesländern: Der Bestandsmarkt hat für die Käufer:innen ganz klar Vorrang vor dem Neubau-Erstbezug.

Die Bezirke zeigen regional abhängige Preisentwicklungen im Vergleich zu 2023. Während sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis unterschiedlich entwickelt hat und in Dornbirn am höchsten liegt, zeigt sich in allen Bezirken, dass der durchschnittliche Gesamtkaufpreis beim Immobilienverkauf im Vergleich zum Vorjahr nochmals rückläufig ist und je nach Immobilienart unter 400.000 Euro liegt. Verkäufer:innen entscheiden sich also vermehrt für günstigere Immobilien.

Der Immobilienmarkt wird sich in Vorarlberg im zweiten Halbjahr weiterhin positiv entwickeln, im Bestandsmarkt werden Verkäufe und Vermietungen im Vergleich zum ersten Halbjahr eine Steigerung erfahren, da weitere Zinsschritte nach unten zu erwarten sind, die ein positives Stimmungsbild formen, so Hirsch. Einzig der Neubau-Erstbezug wird noch eine längere Erholungsphase brauchen, was Verwertungsdauer und Nachfrage betrifft. Die Gebührenbefreiung wird im Laufe des zweiten Halbjahres Auswirkungen am Markt zeigen. Diese Maßnahme gemeinsam mit den Darlehen der Bundesregierung, weiteren Zinsreduktionen und der Landesförderung können dem Markt möglicherweise zusätzlichen Auftrieb beschern. Eigentum als Zukunftsvorsorge und Vermögensaufbau wird in Vorarlberg daher weiterhin hohes Gut bleiben.

*„Ob in Bregenz am See oder in Dornbirner Toplage – eines zeigt sich deutlich: die gefragteste Immobilie ist überall die gebrauchte Immobilie“, sagt s REAL Geschäftsführern **Martina Hirsch**.*

Die Zeit der Verunsicherung ist in der Steiermark vorbei, die Preise haben sich eingependelt

„Die größte Verunsicherung der letzten zwei Jahre war die Entwicklung der Kaufpreise“, sagt Roland Jagersbacher, Geschäftsführer s REAL Steiermark. Inzwischen lässt sich für Suchende und Verkaufende die Entwicklung der Preise gut einschätzen und somit trauen sich die Kund:innen wieder mehr, ihre Immobiliengeschäfte abzuwickeln. Die Preise haben sich mittlerweile auf ein stabiles Niveau eingependelt. Die größte Herausforderung für Käufer:innen ist derzeit die Leistbarkeit. Aufgrund dessen revidieren viele ihre Wohnwünsche, entscheiden sich für günstigere ländliche Lagen oder schränken sich bei der Wohnfläche ein. Der eigene Wohnbedarf wird genau analysiert, um die richtige Kaufentscheidung zu treffen.

In der zweiten Jahreshälfte werden die Immobilienpreise in der Steiermark ungefähr auf dem aktuellen Niveau bleiben und Angebot und Nachfrage werden sich annähern, sagt Jagersbacher. Das gilt vor allem für den Sekundärmarkt. Für den Bauträgermarkt bzw. für den Erstbezug lassen sich derzeit kaum Prognosen erstellen. Hier konkurrieren zwei aktuelle Trends: zum einen ein starker Rückgang der Bautätigkeit – und damit ein abnehmendes Angebot – und zum anderen eine relativ geringe Nachfrage.

Für die zweite Jahreshälfte wichtig sind Informationen dazu, wie die Bundesländer das fixverzinsten Darlehen der Bundesregierung zur Verfügung stellen werden, damit die Maßnahme den Markt ankurbelt und nicht zu Verunsicherung und Zögern bei den Käufer:innen führt.

„Die große Verunsicherung über die Entwicklung der Kaufpreise haben wir hinter uns. Sie haben sich auf einem stabilen Niveau eingependelt“, so Roland Jagersbacher, Geschäftsführer s REAL Steiermark.

Über s REAL Immobilien

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 hybrides – also analoges und digitales – Immobilienmaklerunternehmen.

Rückfragen an:

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