

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
- Der Trend geht in Richtung Leistbarkeit
- Vor allem am Land „boomt“ der Aus- und Umbau im Elternhaus

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 Oberösterreich, Salzburg, Kärnten und Steiermark ziehen Bilanz. Der Ausblick für das zweite Halbjahr 2024 ist gut, s REAL erwartet eine positive Entwicklung des Immobilienmarkts.** Ob Stadtwohnung in Salzburg 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 barrierefrei ausgeführt sind. Junge Menschen suchen nach wie vor nach Eigentum, nehmen dafür auch leistbarere Lagen außerhalb der Ballungszentren in Kauf. Sanierungen sind attraktiv. Die Sanierungsförderungen werden angenommen. Die Notwendigkeit der Leistbarkeit verändert die Nachfragestruktur.

Der Trend geht in Salzburg Richtung Leistbarkeit und raus aus dem städtischen Hochpreissegment

Die Zahl der Immobilientransaktionen in der ersten Jahreshälfte 2024 ist in Salzburg ähnlich zu jener im Vorjahreszeitraum. Dennoch gibt es hinsichtlich der Verwertung Verschiebungen, sagt s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch. Es finden kaum Neubau-Erstbezugsverkäufe statt und nur sehr wenige Grundstückstransaktionen, denn auch in Salzburg zeigt sich der bundesweite Trend zu wenig Bautätigkeit. Allerdings haben die Verkäufe von Einfamilienhäusern im Bestand zugenommen. Der Trend geht Richtung Leistbarkeit und daher meist raus aus dem städtischen Hochpreissegment.

Auch die zweite Jahreshälfte wird sich stabil zeigen. Wohnen in Salzburg ist attraktiv. Bei den Preisen zeigt sich schon jetzt, dass, während der durchschnittliche Quadratmeterpreis steigt, die Kaufsumme, die für eine Immobilie ausgegeben wird, im Vergleich zu 2023 gesunken ist. Es ist davon auszugehen, dass sich der durchschnittliche leistbare Kaufpreis bei 400.000 Euro pro Immobilie einpendelt. Die Miete in Salzburg Stadt ist sehr begehrt, hier trifft wenig Angebot auf hohe Nachfrage. Im Neubau-Erstbezug wird in der zweiten Jahreshälfte durch weitere Zinsschritte ein positiver Ausblick wahrscheinlich.

*„Sucher:innen haben aktuell gute Chancen, besondere Immobilien zu erwerben, die man in den Boomjahren aufgrund starker Nachfrage vielleicht nicht bekommen hätte“, sagt s REAL Geschäftsführerin **Martina Hirsch**.*

Maßnahmen wie das fix verzinste Darlehen der Bundesregierung gemeinsam mit der Gebührenbefreiung, der Zinsreduktion und der Landesförderung geben für die zweite Jahreshälfte ein positives Stimmungsbild ab. Eigentum als Zukunftsvorsorge und Vermögensaufbau wird in Salzburg interessant bleiben.

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

„Die größte Verunsicherung der letzten zwei Jahre war die Entwicklung der Kaufpreise“, sagt Roland Jagersbacher, Geschäftsführer der 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.

*„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.*

In der zweiten Jahreshälfte werden die Immobilienpreise in der Steiermark ungefähr auf dem aktuellen Niveau bleiben und Angebot und Nachfrage werden sich annähern, prognostiziert 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 fixverzinste Darlehen der Bundesregierung zur Verfügung stellen werden, damit die Maßnahme den Markt ankurbelt und nicht zu Verunsicherung und Zögern bei den Käufer:innen führt.

Das Thema Sanierung ist in Oberösterreich für viele zunehmend attraktiv

Das erste Halbjahr 2024 brachte eine vorsichtig positive Entwicklung im Bereich der gebrauchten Wohnimmobilien, sagt Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich. Während viele Immobiliensuchende ihre Kaufentscheidungen vor sich hergeschoben haben, werden nun immer mehr aktiv.

Die Erkenntnis der tatsächlichen Leistbarkeit und der individuelle Wunsch nach Veränderung bringen wieder eine leichte Steigerung bei der Nachfrage. Gekauft wird nun eine Preisliga unter dem bisherigen Wunsch, die Rate

gibt den Rahmen vor, so Mittermair. Die aktuellen großzügigen Förderungen für Sanierungen empfinden viele als attraktiv und kurbeln den Markt an. Aus- und Umbau im Elternhaus war lange kein Thema, jetzt wird auch dieses Segment des Wohnens wieder belebt. Das gebrauchte Objekt, egal, ob Haus oder Wohnung, wird mangels Neubaus, immer mehr an Bedeutung gewinnen. Die Preise werden auch im zweiten Halbjahr stabil bleiben, im Zweifelsfall mit Tendenz nach oben. Die Förderungen der öffentlichen Hand sind aus unserer Sicht noch nicht am Markt angekommen.

„Aus- und Umbau im Elternhaus waren lange kein Thema, jetzt wird dieses Segment des Wohnens wieder belebt“, so Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich.

Leistbarkeit von Eigentum bleibt auch im zweiten Halbjahr das zentrale Thema in Kärnten

Die erste Jahreshälfte 2024 war weiterhin geprägt von einem sehr starken Käufermarkt, sagt Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten. In einem Marktumfeld der tendenziell sinkenden Preise stand den Suchenden eine größere Auswahl an Immobilien zur Verfügung. „Die beherrschenden Themen beim Kauf waren nach wie vor die hohen Zinsen sowie die strengen Kreditvergaberichtlinien der Banken“, sagt Haubiz.

Um hier eine echte Trendumkehr zu schaffen, bleibt die Leistbarkeit das zentrale Thema für das zweite Halbjahr. Nach wie vor sind die Preiserwartungen der Verkäufer:innen noch nicht in allen Bereichen marktkonform. Hier wird es noch eine weitere Anpassung benötigen.

Weiters ist ein Generationenwechsel wahrnehmbar. Die ältere Generation ist auf der Suche nach altersgerechten Wohnungen, die möglichst auch barrierefrei ausgeführt sind. Diese Art der Wohnungen mit einer Fläche zwischen 60 und 90 Quadratmetern ist stark nachgefragt. Damit verbunden ist ein erhöhtes Angebot an teils sanierungsbedürftigen Häusern, die in den 1960er- und 1970er-Jahren gebaut wurden.

In der Erwartung von sinkenden Zinsen sollten sich auch die Transaktionszahlen im zweiten Halbjahr wieder erhöhen. Deshalb ist von stabilen Preisen für die zweite Jahreshälfte 2024 auszugehen.

Die Ankündigung eines fixverzinsten Darlehens hatte im ersten Quartal einen hemmenden Einfluss auf den Immobilienmarkt. Dies hat im ersten Halbjahr manche verunsichert und Interessent:innen mit ihrer Kaufentscheidung zuwarten lassen. Das könnte und sollte sich im zweiten Quartal jetzt ändern.

„Es findet ein Generationswechsel statt. Die ältere Generation zieht in barrierefreie Wohnungen, das Angebot an sanierungsbedürftigen Häusern aus den 1960er- und 1970er-Jahren wächst“, sagt Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten.

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:

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