

s REAL Rückblick 2024 und Ausblick 2025: Trends und Entwicklungen am Immobilienmarkt

- Immobilienmarkt erholt sich – Nachfrage nach Eigentum steigt
- Kauflaune in Salzburg hält trotz steigender Preise an
- Renovierungsobjekte in Tirol immer stärker nachgefragt
- Vorarlberger:innen setzen auf leistbare Gebrauchtimmobilien

Die letzten zwei Jahre auf dem Immobilienmarkt waren von herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt: Verschärfte Kreditvergaberichtlinien, steigende Kreditzinsen, hohe Baukosten und die anhaltende Inflation führten zu großer Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung von Kaufpreisen und Leistbarkeit. Die Folge war ein deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Kaufimmobilien, sodass viele Menschen in die Miete auswichen. Im Jahr 2024 zeichnete sich jedoch eine positive Wende ab: Eine Befreiung von Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr bis zu 11.500 Euro bei privaten Immobilienkäufen, sinkende Zinsen ab dem zweiten Halbjahr und zuletzt die Ankündigung, dass die KIM-Verordnung Mitte 2025 auslaufen wird, sorgen für spürbare Erleichterungen. Immer mehr Menschen verfolgen ihre Wohnträume wieder aktiv und die Anfragen nach Eigentumsimmobilien steigen.

Der Zeitpunkt für die Immobiliensuche ist gut, denn die Auswahl an Immobilien ist so groß wie lange nicht. Kund:innen haben die Möglichkeit, sich ihre Investition in Ruhe zu überlegen und die Finanzierung abzuklären. Der Verhandlungsspielraum bei den Verkäufer:innen ist besser als in der Vergangenheit. Rückläufige Bautätigkeiten bei den Entwickler:innen werfen aber ihren Schatten voraus: Bis 2026 wird ein Rückgang der Fertigstellungen von über 50 Prozent erwartet. Das betrifft sowohl das Neubausegment im Eigentum als auch die Miete. Somit wird das aktuell große Angebot erst einmal absorbiert werden müssen.

Laut einer repräsentativen Umfrage von TQS Research & Consulting in Auftrag von s REAL Immobilien ist der Faktor Leistbarkeit bei der Suche nach Eigentum in Österreich auf Platz 1 und für 95 Prozent der Befragten sehr oder eher ausschlaggebend. Entsprechend hoch ist österreichweit aktuell auch die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien. Die Faktoren Wertentwicklung und Nachhaltigkeit der Immobilie sind für mehr als 60 Prozent der Befragten sehr bis eher wichtig. Das gestiegene Preisbewusstsein spiegelt sich auch darin wider, dass Sanierungskosten eingepreist oder Renovierungen etappenweise durchgeführt werden. Der Wunsch nach einem Erstbezug ist hingegen nur für 27 Prozent der Österreicher:innen entscheidend bei der Wahl einer Immobilie.

„Wir sehen ein stärkeres Preisbewusstsein, gepaart mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit. Die Wohnbauproduktion ist weiterhin rückläufig. Daher ist jetzt ein ausgezeichneter Zeitpunkt für einen Immobilienkauf, da es noch viel Angebot am Markt gibt“, sagt s REAL Geschäftsführerin **Martina Hirsch**.

Salzburg: Nachfrage weiterhin vorhanden

Salzburg zählt neben Wien weiterhin zu den hochpreisigsten Immobilienmärkten. Preise haben sich trotz geringerer Nachfragen kontinuierlich nach oben entwickelt. Dennoch zeigen sich Eigennutzer:innen wieder in Kauflaune, was auf einen gewissen Gewöhnungseffekt zurückzuführen ist: Suchende haben die Zinshöhe akzeptiert und es zeigt sich, dass die Preise nicht weiter sinken werden. Alternativ gelten Mietwohnungen als äußerst begehrt, auch wenn diese im Neubau verhältnismäßig teuer sind.

Der Wunsch, in Salzburg Stadt zu wohnen, ist groß, aber gerade für Familien oft nicht leistbar. Diese weichen in die Umgebung der Landeshauptstadt oder in die benachbarten Bundesländer Kärnten und Oberösterreich aus. Das allseits dominierende Thema Leistbarkeit führt auch in Salzburg zu längeren Entscheidungsprozessen. Hinzu kommen Nachhaltigkeitsaspekte, die für 53,1 Prozent der Befragten in Salzburg ausschlaggebend sind: So werden Preisabschläge bei sanierungsbedürftigen oder nachzurüstenden Liegenschaften eingepreist und Betriebskosten genau hinterfragt.

„Eigentum wird nach wie vor bevorzugt, da es langfristig für Absicherung, Vermögensaufbau und Vorsorge spricht. Um dies zu ermöglichen, wird vermehrt auf leistbare Lagen geachtet“, sagt s REAL Geschäftsführerin **Martina Hirsch**.

Verhandlungsspielraum aufgrund längerer Verwertungszeiten in Tirol

Das Angebot in Tirol ist so umfangreich wie schon lange nicht mehr. Besonders in urbanen Gebieten, wie etwa Innsbruck, haben sich die Preise konsolidiert, während sie in Randlagen leicht gesunken sind. Besonders nachgefragt sind nach wie vor Immobilien, die Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen – ein zentrales Thema am Tiroler Immobilienmarkt. Energieeffiziente Bauweisen, umweltfreundliche Heizsysteme und CO₂-neutrale Konzepte sind für viele Käufer:innen entscheidend. Auch die Nachfrage nach renovierungsbedürftigen Objekten nimmt zu. Diese bieten nicht nur Potenzial für Wertsteigerung, sondern auch die Möglichkeit, preiswerter zu kaufen und nach den eigenen Vorstellungen zu sanieren.

Am Neubaumarkt tragen das wenig verfügbare Bauland, hohe Grundstückspreise und gestiegene Baukosten zu sehr hohen Immobilienpreisen bei. Jedoch eröffnet diese Situation finanzstarken Interessent:innen die Chance, bei länger unverkauften Projekten Preisnachlässe oder Sonderwünsche zu verhandeln. Das Angebot ist gut, allerdings ist aufgrund rückläufiger Projektierungen mit einer Verknappung in den kommenden Jahren zu rechnen.

Gerade jetzt nutzen Kund:innen verstärkt das Netzwerk von Immobilienmakler:innen, um die Immobilie mit den richtigen Käufer:innen zusammenzubringen. Denn maßgeschneiderte Gesamtkonzepte führen schneller und zielgerichtet zu erfolgreichen Immobilientransaktionen.

„Energieeffiziente Bauweisen, umweltfreundliche Heizsysteme und CO₂-neutrale Konzepte sind für die Kaufentscheidung heute ausschlaggebend“, sagt **Ingmar Schwabl**, Geschäftsführer s REAL Tirol.

Vorarlberg: Bestand hat Vorrang vor Neubau

Die durchschnittlichen Verkaufspreise von Wohnimmobilien sind in Vorarlberg 2024 leicht gesunken, Investitionen in Erstbezüge sind zurückgegangen. Der Bestandmarkt hat klar Vorrang vor dem Neubauerstbezug, da leistbare Preise in Vorarlberg eine zentrale Rolle spielen. Interessent:innen sollten die Gunst der Stunde und das große Angebot am Gebrauchtmakrt nutzen.

Am Neubaumarkt nimmt das zukünftige Angebot aufgrund der geringen Bautätigkeit ab – Nachschub ist vielerorts Mangelware. Auch die hohen Baukosten bleiben ein wesentlicher Faktor, der die Kaufpreise hochhält. Es gibt vereinzelt noch attraktive Erstbezugswohnungen, etwa im Rheintal, aber das Angebot im Neubausegment ist eingeschränkt. Daher nivellieren viele Interessierte ihre Ansprüche nach unten und verzichten auf Fläche, um sich leistbare Wohnungen zu sichern. Besonders gefragt sind kleinere Neubauwohnungen mit im Schnitt 68 m² aufgeteilt auf drei Zimmer, während größere Wohnungen mit 90 m² Wohnfläche weniger Nachfrage erfahren.

Nach dem Kostenfaktor wird Nachhaltigkeit in Vorarlberg von 68 Prozent der Befragten als eher wichtig bis sehr wichtig eingestuft. Ausstattungsmerkmale wie gute Dämmungen, umweltfreundliche Heizsysteme oder Photovoltaikanlagen sind für viele Käufer:innen entscheidend und werden auch bei den langfristigen Fixkosten berücksichtigt.

„Kaufinteressierte sollten die Gunst der Stunde nutzen. Aufgrund des breiten Angebots haben sie am Gebrauchtmaklermarkt aktuell eine gute Auswahl“, sagt s REAL Vorarlberg Geschäftsführer **Christian Hagspiel**.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL Immobilien. Copyright: s REAL/Studio Huger

Ingmar Schwabl, Geschäftsführer s REAL Tirol. Copyright: s REAL

Christian Hagspiel Geschäftsführer s REAL Vorarlberg. Copyright: s REAL/Elisabeth Cichon

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
Katharina Schüller, MA, +43 (0) 676 440 9970, katharina.schueller@himmelhoch.at