

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

- Immobilienmarkt erholt sich – Nachfrage nach Eigentum steigt
- Stabile Preisentwicklung sorgt für Sicherheit auf dem steirischen Immobilienmarkt
- Leistbare Randlagen im Fokus: Oberösterreichs Immobilienmarkt im Aufschwung
- Kärnten: Generationenwechsel erhöht Angebot an Einfamilienhäusern

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 der 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**.

Stabile Preise und klare Trends am steirischen Immobilienmarkt

Die Erholung des Immobilienmarkts in Österreich zeigt erfreuliche Auswirkungen auch in der Steiermark. Seit der Stabilisierung der Preisentwicklung im dritten Quartal 2024 bietet der Markt wieder mehr Sicherheit und Kalkulierbarkeit für Käufer:innen und Verkäufer:innen.

Besonders gefragt sind in der Steiermark gebrauchte Einfamilienhäuser, bei denen gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung wichtiger sind als Quadratmeterzahl oder Lage in Ballungsräumen. Neubauwohnungen werden aufgrund ihrer verhältnismäßig hohen Preise weniger nachgefragt und der Anlegermarkt hat stark nachgelassen. Beliebt sind stattdessen Bestandswohnungen zur Eigennutzung mit smarten Grundrissen, die sowohl für Paare als auch Familien geeignet sind. Sanierungen werden nach einem Kauf häufig in mehreren Abschnitten und unter Berücksichtigung verfügbarer Förderungen durchgeführt.

Die aktuelle Marktsituation bietet Käufer:innen eine große Auswahl und oftmals Verhandlungsspielräume beim Immobilienpreis. Verkäufer:innen sollten längere Verwertungszeiten einkalkulieren und sich für eine professionelle Vermarktung durch eine Immobilienmakler:in entscheiden, um die besten Voraussetzungen für einen erfolgreichen Verkauf zu schaffen.

„Die Preise entwickeln sich vor allem seit dem dritten Quartal 2024 auf einem klaren, stabilen Niveau. Das gibt Käufer:innen und Verkäufer:innen Sicherheit“, sagt **Roland Jagersbacher**, Geschäftsführer s REAL Steiermark.

Oberösterreich: gebrauchte Einfamilienhäuser im Fokus

In Oberösterreich steigt die Nachfrage nach Wohnimmobilien spürbar an, insbesondere nach gebrauchten Einfamilienhäusern. Dabei erweitern viele Suchende ihren Radius auf

leistbare Randlagen abseits der Ballungsräume, wie etwa in den Bezirken Rohrbach, Freistadt oder Perg. Die Auswahl an verfügbaren Objekten ist in vielen Regionen noch gut, doch die Leistbarkeit bleibt ein entscheidender Faktor bei der Immobiliensuche. Interessent:innen sollten bereits im Vorfeld wissen, welcher Preisrahmen zu ihren finanziellen Möglichkeiten passt, um gezielt nach passenden Objekten suchen zu können.

In traditionell hochpreisigen Regionen wie dem Raum Mattighofen sind die Preise im oberen Segment zuletzt kaum gestiegen, sodass hier gute Chancen für Käufer:innen bestehen. Zudem gewinnt das Thema Sanierung weiter an Bedeutung: Viele Käufer:innen setzen auf etappenweise Sanierungen, um das Objekt ihren Wünschen anzupassen. Ein weiterer Trend ist der Aus- und Umbau des Elternhauses, der nun vermehrt als Option ins Blickfeld rückt und das Gebrauchsegment zusätzlich belebt.

Mit der anziehenden Nachfrage steigen jedoch auch die Preise im mittleren und unteren Segment langsam an. Wer dennoch eine Immobilie zu einem erschwinglichen Preis finden möchte, muss möglicherweise Abstriche bei der Fläche oder Ausstattung in Kauf nehmen.

„Wer bisher abgewartet hat, ist zur Erkenntnis gelangt, dass die Preise nicht weiter fallen werden. Viele Suchende erweitern ihren Radius, leistbare Randlagen sind zunehmend begehrt“, so **Ernst Mittermair**, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich.

Generationenwechsel verändert Ansprüche in Kärnten

Aufgrund hoher Preise im Eigentum gehen viele Immobiliensuchende in den Mietmarkt. Mit steigender Nachfrage und begrenztem Wohnraum ist zu erwarten, dass die Mietpreise auch im nächsten Jahr weiter ansteigen werden. Grundstücke zum Kauf sind in Kärnten ebenfalls sehr begehrt, viele neu gewidmete Grundstücke befinden sich auf hohem Preisniveau und beinhalten oft Bebauungsverpflichtungen. Gemeinden achten verstärkt darauf, dass neu gewidmete Grundstücke auch bebaut werden.

Ein markanter Trend: Die ältere Generation zieht zunehmend in barrierefreie Wohnungen, wobei vor allem Wohnungen zwischen 60 und 90 m² im städtischen Raum sehr gefragt sind. Gleichzeitig steigt das Angebot an sanierungsbedürftigen Häusern aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Abnehmer:innen legen bei diesen Immobilien verstärkt Wert auf Faktoren wie Energieeffizienz, nachhaltige Heizsysteme und Resilienz gegenüber Starkregenereignissen. Viele dieser Anforderungen werden durch Aus- und Umbaumaßnahmen umgesetzt.

Mit sinkenden Zinsen wird Immobilieneigentum für Kärntner:innen wieder erschwinglicher. Eine repräsentative Umfrage der s REAL zeigt, dass niemand in Österreich den Faktor Leistbarkeit so wichtig einstuft wie die Kärntner:innen. Aber auch im Neubausegment gibt es spannende Angebote, z. B. in boomenden Regionen wie Moosburg und in der Nähe des Wörthersees, wo Eigentumswohnungen und Neubauprojekte für Interessierte zur Verfügung stehen.

„Grundstücke sind sehr gefragt und Gemeinden schauen darauf, dass Baugründe entsprechend bebaut werden. Grundstücke ohne Bebauungsverpflichtung sind rar geworden“, sagt **Robert Haubiz**, Geschäftsführer s REAL Kärnten.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

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

Roland Jagersbacher, Geschäftsführer s REAL Steiermark. Copyright: s REAL/Foto Fischer

Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich. Copyright: s REAL/mobile-fotografie.at

Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten. Copyright: s REAL/Horst Bernhard

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