



Immobilienmarkt: Leistbares Burgenland

Raiffeisen Immobilien, Raiffeisen Research und die Raiffeisenlandesbank Burgenland haben den Immobilienmarkt im Burgenland analysiert. Er weist ein starkes Nord-Süd-Preisgefälle auf. Verglichen mit dem Rest Österreichs sind Immobilien aller Kategorien im Burgenland preiswert und die Leistbarkeit folglich weniger angespannt als in den übrigen Bundesländern. Infolge der Finanzierungsklemme sinken die Verkaufspreise vor allem bei gebrauchten Immobilien. Suchende profitieren von einem gestiegenen Angebot.

Haus, Wohnung und Grund sind in Österreich nirgendwo günstiger als im Burgenland. Das zeigt eine aktuelle Marktanalyse von Raiffeisen Research. So kostete der Quadratmeter Bauland 2022 im Schnitt nur etwa 80% dessen, was in den ebenfalls preisgünstigen Bundesländern Kärnten und Steiermark bezahlt wurde. Auch Einfamilienhäuser sind mit weniger als € 2.000/m² österreichweit am günstigsten.

Verglichen mit anderen Bundesländern ist Wohnen im Burgenland folglich immer noch leistbarer. So lag der durchschnittliche Preis eines burgenländischen Einfamilienhauses lt. Raiffeisen Research mit € 280.956 im Vorjahr um nicht weniger als ein Drittel unter dem Österreich-Schnitt. Gleichzeitig rangierten die Haushaltseinkommen burgenländischer Immobilienbesitzer:innen etwa (3%) über den österreichweiten Einkommen. Diese Kombination führt dazu, dass die Leistbarkeitssituation im Burgenland weniger angespannt ist als im Rest Österreichs. Denn wer 2022 ein durchschnittliches burgenländisches Einfamilienhaus kreditfinanziert hat, musste mit einer anfänglichen Kreditbelastung von 23% des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens rechnen, im Österreich-Schnitt waren es 36%. Natürlich ist die Kreditbelastung mittlerweile auch im Burgenland gestiegen. Dennoch bleibt das Burgenland jenes Bundesland, in dem der kreditfinanzierte Eigentumserwerb die geringste monatliche Belastung verursacht. „Niedrigere Kaufpreise sorgen dafür, dass im Burgenland die Leistbarkeit weniger angespannt ist als andernorts, was in diesem schwierigen Umfeld einen „Wettbewerbsvorteil“ für das Bundesland darstellt“, folgert Matthias Reith, Senior Ökonom von Raiffeisen Research.

„Wir waren und sind seit jeher bemüht unseren Kund:innen in umfassenden Beratungsgesprächen die Erfüllung ihrer Wohnträume zu ermöglichen. Und auch wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für unsere Kund:innen und potentielle Interessenten aktuell sehr herausfordernd sind, sind unsere Berater:innen sehr daran interessiert möglichst viele Wohnträume zu realisieren. Möglicherweise lassen sich nicht gleich alle Wünsche in die Tat umsetzen, aber umso mehr schätzen unsere Kund:innen die realistische Zugangsweise und Empfehlungen unserer Expert:innen“, erklärt Dr. Rudolf Könighofer, Generaldirektor der Raiffeisenlandesbank Burgenland.

Nachfragerückgang und sinkende Preise

Der Umbruch auf dem Wohnimmobilienmarkt hat auch im Burgenland seine Spuren hinterlassen. Die Finanzierungsklemme infolge gestiegener Zinsen und strengerer Kreditvergabe-Regeln (Stichwort KIM-Verordnung) führte zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage. Die Verkaufspreise für gebrauchte Immobilien sind folglich rückläufig und sanken 2023 im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 20%. Die Regionen im Mittelburgenland sind noch stärker betroffen, hier verzeichnen die Makler:innen und Bewerter:innen von Raiffeisen Immobilien Rückgänge bis zu 25%. Das Mittelburgenland war in der Vergangenheit vor allem bei Familien mit geringerem Einkommen beliebt, die derzeit nur schwer Zugang zu Immobilienfinanzierungen erhalten.

Relativ stabil entwickeln sich die Immobilienpreise in Eisenstadt, da wenig Angebot auf dem Markt ist und die Landeshauptstadt aufgrund ihrer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung nach wie vor gefragt ist. Und die Gemeinden am Neusiedler See spielen immobilientechnisch gesehen ohnehin in einer eigenen Liga: Objekte in Wassernähe und direkt am Wasser sind beliebt wie eh und je. „Selbst die öffentliche Diskussion über ein mögliches Austrocknen des Neusiedler Sees scheint die Interessent:innen nicht zu beeindrucken.“, meint Prok. Martina Jankoschek, Teamleiterin NÖ Süd, Wien Umgebung und Burgenland bei Raiffeisen Immobilien.

Nähe zu Wien und zum Neusiedler See bestimmt die Preise

Generell ortet man bei Raiffeisen Research im Burgenland ein starkes Preisgefälle zwischen dem Norden (Neusiedl am See, Eisenstadt, Eisenstadt-Umgebung, Rust und Mattersburg) und den übrigen Bezirken. „Die Nähe zu Wien und zum Neusiedler See ist hier bestimmend für das Verhältnis von angebotenen und nachgefragtem Wohnraum.“ merkt Reith dazu an. Durch einen preislichen Aufholprozess der südlichen Bezirke während der Pandemiejahre konnte dieses Gefälle zuletzt etwas verringert, wenngleich nicht grundsätzlich verändert werden. Dazu haben demographische Entwicklungen während der Pandemie-Jahre beigetragen. So waren gerade in den Bezirken Oberpullendorf, Jennersdorf und Güssing in den Jahren 2020 bis 2022 neben Eisenstadt die größte Verbesserung des Binnenwanderungssaldos zu sehen. Reith: „Dass in Zeiten von Home-Office auch etwas abgelegene Bezirke an Attraktivität gewonnen haben, wird somit von der Demographie bestätigt.“ Im Österreich-Vergleich ist das Burgenland der Profiteur der Binnenwanderung schlechthin – in keinem anderen Bundesland ist die inner-österreichische Migration eine so starke Stütze des Bevölkerungswachstums. Trotz des beträchtlichen Umfangs reichen diese innerösterreichischen Bevölkerungsgewinne aber lediglich aus, um die demografischen Auswirkungen der Überalterung auszugleichen. In Summe wuchs die Bevölkerung im Burgenland zwischen 2013 und 2022 jährlich um 0,5% (Österreich gesamt: 0,7% p.a.).

Wichtiger denn je: die richtige Verkaufsstrategie

Bei den Verkäufer:innen gebrauchter Immobilien ist der Umbruch am Markt noch nicht ganz angekommen. Nach wie vor bieten viele über dem Marktwert an. Seriöse Beratung, objektive Preiseinschätzung durch kompetente Makler:innen oder Liegenschaftsbewerter:innen und die richtige Verkaufsstrategie sind daher in der

aktuellen Marktsituation wichtiger denn je. Denn wer zu lange an zu hohen Preisvorstellungen festhält riskiert sein Objekt zum Ladenhüter zu machen. „Für Verkaufswillige ist es daher erfolgsversprechender sich flexibel zu zeigen und die neue Preisrealität zu akzeptieren.“, rät Jankoschek.

Mehr gebrauchte Immobilien am Markt

Immobilien suchende können von der aktuellen Marktsituation profitieren: Das Angebot an gebrauchten Immobilien ist auch im Burgenland stark gestiegen. Ungenutzte Objekte, etwa aus Erbschaften, und Zweitwohnsitze kommen auf den Markt, weil sich die Besitzer:innen die Erhaltung in Zeiten steigender Energiekosten nicht länger leisten wollen oder können. Interessent:innen dürfen sich also über eine größere Auswahl freuen.

Rückfragen:

Mag. Anita Köninger

Leitung Marketing & PR

Raiffeisen Immobilien NÖ Wien Burgenland

F.-W.-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien

Tel. +43-(0)517 517-33

E-Mail: anita.koeninger@riv.at

www.raiffeisen-immobilien.at

Bildtext zum beiliegenden Foto, v.l.n.r.: Generaldirektor Dr. Rudolf Könighofer (RLB Burgenland), Senior Ökonom Matthias Reith (Raiffeisen Research), Prok. Martina Jankoschek (Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland), Vorstandsdirektor Mag. Rudolf Suttner (RLB Burgenland)

Über Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland

Die Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. (RIV) ist als Immobilienmakler-Organisation der Raiffeisen Bankengruppe für Niederösterreich, Wien und das Burgenland zuständig. Sie bietet umfassenden Service in allen Fragen rund um Immobilien – von der Objektsuche über Verkauf/Vermietung bis zu Bewertungsgutachten und Investmentimmobilien. 2022 wickelten die 62 Mitarbeiter:innen rund 1.825 Immobilientransaktionen ab. Der Wert der dabei vermittelten Immobilien betrug rund 160 Mio Euro. Unter der Dachmarke Raiffeisen Immobilien arbeitet die RIV eng mit den Raiffeisen-Maklergesellschaften aus den anderen Bundesländern zusammen und ist somit Teil des erfolgreichsten Immobilienmakler-Verbundes Österreichs: 296 Mitarbeiter:innen, davon rund 170 Makler:innen und Bewerter:innen, sind an 99 Standorten in ganz Österreich für Raiffeisen Immobilien Österreich tätig. Für ihre Beratungsqualität wurde Raiffeisen Immobilien vor kurzem vom SZ Institut der renommierten Süddeutschen Zeitung als Immobilienmakler mit der besten Beratung in Österreich gerankt, und im Rahmen des aktuellen Immobilienmakler-Markttests des österreichischen Market Institutes mit dem Gütesiegel „wichtigster Makler Österreichs“ und „krisensicherster Makler Österreichs“ ausgezeichnet.

Über Raiffeisen Research

Raiffeisen Research ist der etablierte Research-Provider für den Raiffeisen Sektor Österreich. Das Research Team analysiert sowohl die Eurozone als auch die Volkswirtschaft Österreich sowie alle internationalen und am Kapitalmarkt relevanten Themen wie Notenbanken, Benchmarkzinsen oder Währungen. Zudem werden zirka 100 internationale/westeuropäische Aktien-Einzeltitel für den österreichischen Raiffeisensektor analysiert. Im institutionellen Aktiengeschäft sind es rund 100 Titel aus Österreich und Zentral- und Osteuropa (CEE). Darüber hinaus wurde in den letzten Jahren ein Immobilien-Research Österreich (inkl. der Bundesländer) etabliert. Zum Analysespektrum von Raiffeisen Research gehört auch die gemeinsame Analyse der Gesamtregion CEE bzw. der Märkte der Raiffeisen Bank International mit den Analystenkollegen vor Ort in 12 CEE-Ländern. Raiffeisen Research fungiert als erster Ansprechpartner österreichischer, deutschsprachiger und internationaler Medien bei Österreich- und CEE-Themen.

Über die Raiffeisenlandesbank Burgenland

Die Raiffeisenlandesbank Burgenland ist das Spitzeninstitut der burgenländischen Raiffeisenbanken mit Bankstellen in den Bezirken Eisenstadt, Mattersburg und Neusiedl. In Eisenstadt befindet sich neben dem Raiffeisen Finanz Center die Stadtfiliale Eisenstadt. Weitere Bankstellen sind in den Orten Steinbrunn, Siegendorf, Wulkaprodersdorf, Hornstein, Leithaprodersdorf, Neufeld, Bad Sauerbrunn, Neudörfel, Pötttsching, Neusiedl am See, Breitenbrunn und Gols zu finden.

Die Raiffeisenlandesbank Burgenland legt den Fokus der Geschäftstätigkeit auf das Privat- und Firmenkundengeschäft mit Kund:innen aus dem Einzugsgebiet der Bankstellen. Mit maßgeschneiderten Lösungen werden Kund:innen durch alle Lebensphasen begleitet und durch bestens ausgebildete Raiffeisenberater:innen betreut.