



2024 bietet Chancen für Immobilienkäufer – Preiskorrektur und steigende Einkommen erleichtern Leistbarkeit

Raiffeisen Immobilien mit Angebotsplus von 43%

2024 wird ein gutes Jahr für Immobilienkäufer. Sinkende Kaufpreise und ein großes Angebot bei gebrauchten Immobilien sowie steigende Einkommen machen den Markt für potentielle Käufer:innen wieder attraktiver. Diese Einschätzung lässt sich auch an konkreten Zahlen festmachen. Raiffeisen Immobilien, der größte heimische Makler-Verbund, konnte ihren Kund:innen im Dezember 2023 rund 3.100 Objekte anbieten, was einer Steigerung von 43% zu Dezember 2022 entspricht.

Raiffeisen Immobilien bietet monatlich ca. 3.000 Objekte

Raiffeisen Immobilien durfte im vergangenen Jahr insgesamt rund 117.000 Angebote versenden sowie über 5.300 Transaktionen erfolgreich abschließen. Im Schnitt können Kund:innen von Raiffeisen Immobilien aus monatlich ca. 3.000 attraktiven Immobilien wählen, deutlich mehr als noch in den Vorjahren.

„Wir sehen aktuell einen klaren Käufermarkt. Die Preise für Gebrauchtimmobilen sind in vielen Regionen gesunken. Erstmals seit Jahren sind wieder deutlich mehr Objekte am Markt. Vor allem bei Zweitimmobilien stellen wir fest, dass aufgrund der höheren Energie- und Betriebskosten Leerstände vermieden werden und Objekte in den Verkauf kommen. Mehr Auswahl heißt für unsere Kund:innen höhere Chancen auf schöne Objekte. Diese sollten aber möglichst zeitnah genutzt werden. Wer etwas Passendes gefunden hat sollte zugreifen. Auf sinkende Preise zu hoffen, macht wenig Sinn, denn die Preise werden bestimmt nicht ins Bodenlose fallen“, analysiert der Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich, Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger.

Sein Kollege, Prok. Peter Mayr ergänzt: „Infolge der Finanzierungsklemme weichen viele Kauf-Interessenten auf Mietobjekte aus. 2024 wird der Mietmarkt daher weiter unter Druck kommen und Mieten generell steigen. Ein Grund mehr, alles daran zu setzen, die Schaffung von Immobilieneigentum für die Bevölkerung zu erleichtern. Österreich hat beim Eigentumsanteil im EU-Vergleich noch starken Aufholbedarf“.

Konsolidierung am Wohnimmobilienmarkt

Die Experten von Raiffeisen Research beobachten eine Konsolidierung am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. „Nach fast eineinhalb Jahren Zinswende und regulatorischer Zeitenwende kann ein Wetterumschwung, aber kein preisliches Gewitter festgestellt werden“, erklärt Matthias Reith, Senior Ökonom für den österreichischen Wohnimmobilienmarkt bei Raiffeisen Research. Nach einem ersten und durchaus prononcierten Preiserutsch Ende 2022 hat sich die Preiskorrektur 2023 deutlich verlangsamt, in den ersten drei Quartalen des Jahres sanken die Immobilienpreise österreichweit



insgesamt lediglich um 1%. Die Finanzierungsklemme infolge der KIM Verordnung führte jedoch zu einem deutlichen Nachfragerückgang: In den ersten drei Quartalen 2023 wechselten fast 30% weniger Wohnimmobilien den Besitzer als 2022.

Moderate Preiskorrektur erwartet

Auch im laufenden Jahr rechnet Raiffeisen Immobilien bei Wohnimmobilien mit moderaten Preisrückgängen. 2023 sanken die Preise im Österreich-Schnitt um rund 2%. 2024 könnte die Korrektur deutlicher ausfallen, ein Preissturz ist aber auch heuer nicht zu erwarten. Wohnimmobilien werden also wohl nicht billiger werden als vor der Pandemie, denn in den Jahren zwischen 2019 und 2022 legten die Preise in Summe um rund 25% zu. Hinzu kommen starke regionale Unterschiede. So zeigten sich 2023 beispielsweise in Salzburg noch Preissteigerungen, während Wien und das Burgenland rückläufig waren und in anderen Bundesländern, wie etwa Niederösterreich oder Kärnten, die Preise stagnierten.

Preisrückgänge sind vor allem bei gebrauchten Immobilien zu erwarten. Anders im Neubau-Segment: Angesichts reduzierter Bauleistung, steigender Löhne und weiterhin hoher Materialkosten ist eine Entspannung hier kurz- und mittelfristig wenig wahrscheinlich. Die Neubaupreise dürften daher auch 2024 stagnieren oder sogar leicht zulegen.

Steigende Einkommen verbessern Leistbarkeit

Zum Thema Leistbarkeit zeichnet sich laut Raiffeisen Research ein Hoffnungsschimmer ab: „In Zukunft sollten weniger die nur leicht sinkenden Zinsen, und auch nicht die - im Vergleich mit den Preiszuwächsen während der Pandemie nur moderaten - Preisrückgänge die Leistbarkeit von Immobilien verbessern. Vielmehr sind es die steigenden Einkommen: Die nominalen Haushaltseinkommen dürften 2023, 2024 und 2025 in Summe um 21% ansteigen. Die gestiegene Zinsbelastung ist dadurch leichter zu schultern“, so Reith abschließend.

2024 als Chance sehen - Immobilieneigentum wichtig für Altersvorsorge

Eigentümer:innen von Immobilien haben deutlich weniger Probleme, ihren Lebensstandard im Alter zu finanzieren, als Mieter:innen. Denn ist ein allfälliger Kredit für die Immobilie erst einmal abbezahlt, bleibt in fortgeschrittenem Alter nur mehr die Belastung der Betriebskosten. Mieter:innen hingegen bezahlen auch in der Pension noch monatlich Miete. „Für die Altersvorsorge ist deshalb sehr wichtig, bereits in jungen Jahren Wohneigentum zu schaffen. 2024 kann am Immobilienmarkt als das Jahr der Chancen gesehen werden. Aktuell besteht ein sehr großes Angebot an attraktiven Objekten. Eigennutzern und Anlegern bietet sich also die einzigartige Gelegenheit, Bestandsimmobilien zu Preisen von gestern für die Mieten von morgen zu erwerben“, so die Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich, Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger und Prok. Peter Mayr unisono.



Über Raiffeisen Immobilien Österreich

Unter dem Dach der Marke „Raiffeisen Immobilien“ arbeiten die Immobilienmakler- und Immobilientreuhandgesellschaften der österreichischen Raiffeisenbanken zusammen. Ziel ist es, Kund:innen bundesländerübergreifend zu betreuen sowie gemeinsam am Markt aufzutreten und so Synergien zu heben.

Die Gruppe ist Markt- und Kompetenzführer in Österreich und bietet umfassenden Service in allen Fragen rund um Immobilien – von der Objektsuche über Verkauf/Vermietung bis zu Bewertungsgutachten und Investmentimmobilien. Mit einem Honorarumsatz von rund 31 Mio. EUR (2023) ist Raiffeisen Immobilien Österreichs führender Maklerverbund. Auch in den Kategorien "Wohnen" (Wohnobjekte wie Häuser, Eigentumswohnungen), "Grundstücke" und "Gewerbe" ist Raiffeisen Immobilien die Nummer Eins.¹

Rückfragen:

Mag. Anita Köninger

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@ri-treuhand.at

www.raiffeisen-immobilien.at

¹ Quelle: Makler-Ranking des Branchen-Fachmediums Immobilien Magazin, 05/2023