

Niederösterreich: Günstiger Wohneigentum-Markt mit neuer Nachfrage!

Niederösterreich erweist sich als günstigster Standort für Wohneigentum. Steigende Nachfrage trotz Preisrückgang und gesunkener Zinsen.

Niederösterreich, Österreich - Niederösterreich präsentiert sich im Bundesländervergleich als ein attraktiver Standort für Wohneigentum. Laut einer aktuellen Studie von Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, Raiffeisen Research und Raiffeisen Immobilien, zeigen sich Anzeichen einer stabilisierten Leistbarkeit auf dem Immobilienmarkt. Die durch eine gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien verstärkte Situation lässt darauf schließen, dass die Talsohle durchschritten ist. Das Wohnbaukreditvolumen der Raiffeisen-Bankengruppe Niederösterreich-Wien ist bis Ende März 2025 um 1% auf 200 Millionen Euro gestiegen, was als positives Zeichen gewertet wird.

Martin Hauer, Vorstandsdirektor der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, betont, dass die gesunkenen Zinsen sowie steigende Realeinkommen zu einer leichten Entspannung in der Leistbarkeit von Wohnraum geführt haben. Diese Entwicklung kommt zum richtigen Zeitpunkt, da die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen wieder ansteigt. Mit einem Gesamtfinanzierungsvolumen von rund 14 Milliarden Euro sind die Raiffeisenbanken die führenden Wohnraumfinanzierer in der Region.

Preisdynamik auf dem Immobilienmarkt

Eine weitere interessante Beobachtung ist der Preisrückgang auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt, der, trotz einer Verlangsamung, auch 2024 fortgesetzt wurde. In diesem Jahr fiel der Rückgang bei Einfamilienhäusern auf 1,1%, nachdem er 2023 bei 2,3% lag. Für 2025 erwartet man jedoch eine leichte Erhöhung der Preise, unterstützt durch die gesunkenen Zinsen und eine Verbesserung der Einkommenssituation. Im vierten Quartal 2024 lag der Quadratmeterpreis eines Einfamilienhauses in Niederösterreich bei etwa 3.370 Euro, was die Region im Vergleich zu anderen Bundesländern günstig erscheinen lässt.

Die Immobilienpreise sind in den letzten zehn Jahren erheblich gestiegen, während die durchschnittlichen Haushaltseinkommen stagnieren. Dies hat die Situation der Leistbarkeit in vielen beliebten Regionen, insbesondere für Einfamilienhäuser, verschärft. Die Gründe dafür sind vor allem die gestiegenen Immobilienpreise und höhere Zinsen, wie Michael Höllerer, Generaldirektor der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, anmerkt. Diese Belastungen können die Kaufentscheidungen potenzieller Käufer negativ beeinflussen.

Wechselnde Trends und Ausblicke

Beobachtungen aus dem Remax-Index zeigen, dass sich der österreichische Immobilienmarkt allmählich erholt. Befeuerte durch steigende Nachfrage und ein wachsendes Angebot, wird eine Aufwärtsbewegung bei Preisen und Käufen prognostiziert. Im Mietsegment sind die Angebote jedoch rar, insbesondere in urbanen Gebieten, wo die Nachfrage deutlich übersteigt. Der Rückgang der Mietangebote um über 13% macht das Finden einer geeigneten Mietwohnung zunehmend schwieriger.

Ein weiterer bemerkenswerter Trend zeigt sich in den Preisdifferenzen innerhalb Niederösterreichs. Während Mödling als einer der teuersten Bezirke gilt, variiert der Quadratmeterpreis in anderen Regionen erheblich. So liegt er in Zwettl bei 1.845 Euro und erreicht in Mödling Spitzenwerte von 5.420 Euro. Diese Preisdifferenz wird von den Marktteilnehmern

als Chance und Herausforderung gleichzeitig wahrgenommen. Käufer sind zunehmend bereit, kleinere Flächen zu akzeptieren und gebrauchte Objekte zu sanieren, was die Anpassung an die veränderten Marktbedingungen erleichtert.

Für die Zukunft wird nach vorsichtigem Optimismus hinsichtlich der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im mittleren Preissegment zwischen 300.000 und 400.000 Euro ausgeschaut. Mit der Auslauf der KIM-Verordnung könnte zudem mehr Flexibilität bei der Wohnraumfinanzierung geschaffen werden, was gerade für Jungfamilien von Vorteil wäre. Insgesamt zeigt sich, dass der Markt in Richtung Normalität tendiert und sich die Bedingungen für Käufer und Verkäufer anpassen.

Zusammenfassend verdeutlicht die derzeitige Marktsituation, dass während der Immobilienmarkt in Niederösterreich Vorteile bietet, auch signifikante Herausforderungen bestehen bleiben, die es zu berücksichtigen gilt. Käufer und Verkäufer sind gefordert, ihre Erwartungen und Strategien in einem sich wandelnden Marktumfeld neu zu überlegen.

Details	
Ort	Niederösterreich, Österreich
Quellen	• www.oe24.at • wirtschafts-nachrichten.at • www.wohnnet.at

Besuchen Sie uns auf: die-nachrichten.at