

# Trendwende

**Die Wohnungspreise** finden ihren Boden: In den Großstädten beginnt die Erholung, Landregionen bleiben schwierig. 2025 beginnt eine holprige Trendwende, in der sich die Spreu vom Weizen trennt.

MICHAEL KORDOVSKY



## Mietbremse der Regierung

In Altbauwohnungen, Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen dürfen die Mieten heuer nicht erhöht werden, 2026 um maximal ein Prozent, 2027 um maximal zwei Prozent. Ab 2028 wird dann noch der Verbraucherpreisindex durch einen neuen Index für alle Mieten, also auch für freie nicht regulierte Mieten, ersetzt. Wenn dieser neue Inflationswert höher als drei Prozent ist, dürfen Vermieter von dem darüberliegenden Wert maximal um die Hälfte erhöhen. Liegt die Inflation beispielsweise bei sechs Prozent, kann der Vermieter um maximal 4,5 Prozent erhöhen. Darüber hinaus soll laut Regierungsprogramm die Mindestbefristungsdauer von Wohnungsmietverträgen von drei auf fünf Jahre ausgedehnt werden.

**D**er Preisrückgang bei österreichischen Wohnimmobilien hat sich zuletzt deutlich abgeschwächt. Vom Höchststand im dritten Quartal 2022 bis Ende 2024 betrug das Minus insgesamt 5,3 Prozent, im Gesamtjahr 2024 noch 2,1 Prozent. Während Neubauwohnungen außerhalb Wiens 2023 und 2024 sogar um 4,1 Prozent bzw. 1,7 Prozent teurer wurden, sanken gebrauchte Wohnungen in Wien um 4,8 Prozent (2023) und 4,3 Prozent (2024). Zuletzt verlangsamte sich der Preisverfall hier jedoch auf -0,3 Prozent (4. Quartal 2024). Der RE/MAX Real Estate Future Index – basierend auf der Einschätzung von 600 Experten – prognostiziert für 2025 moderate Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen in zentralen Lagen (+2,0 %), Stagnation am Stadtrand (+0,1 %) und leichte Rückgänge am Land (-1,5 %).

### Lichtblicke

Lorenz Sigl, Leiter Infina Immobilien, skizziert die vergangenen Monate: „In den

großen Städten, allen voran Wien, Graz und Linz, zieht die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, insbesondere im mittleren Preissegment, wieder an. Projekte mit guter infrastruktureller Anbindung, effizienter Flächenaufteilung und hochwertiger Ausführung zeigen verkürzte Vermarktungszeiten und geringere Preisabschläge“ und ergänzt: „Im Gegensatz dazu stehen periphere Lagen und strukturschwache Regionen, in denen Bevölkerungsrückgang, mangelhafte Nahversorgung oder geringe Arbeitsplatzdichte zu nachlassendem Interesse führen. Dort verlieren Immobilien ohne klare Differenzierung und einer nachhaltigen Logik der Bewirtschaftung zunehmend an Marktliquidität. Besonders Objekte mit hoher Erhaltungsintensität oder eingeschränkter Drittverwendbarkeit sind schwer platzierbar.“

Bernhard Reikersdorfer, Geschäftsführer bei RE/MAX Austria, beschreibt per Anfang März die bisherige Wohnimmobilien-Marktsituation im laufenden Jahr: „Die aktuellen

Trends entsprechen im Wesentlichen den Prognosen. Das Angebot steigt moderat, die Nachfrage legt spürbar zu und die Preise sind über ganz Österreich gesehen stabil bzw. gehen leicht nach oben.“

Aber es gibt auch herausforderndere Segmente: „Altbauten und ältere Gebäude mit niedriger Energieeffizienz stehen oftmals weiterhin unter einem gewissen Druck, insbesondere im Hinblick auf künftige Sanierungen. Die zunehmenden Anforderungen an die Energieeffizienz und die steigenden Energiekosten führen dazu, dass diese Immobilien für viele Interessenten weniger attraktiv sind. Dies wirkt sich oftmals auch auf den Preis aus, vor allem, wenn sich die Immobilien nicht in einer begehrten Wohngegend befinden“, so Reikersdorfer, der auch auf einen strukturell preistreibenden Faktor hinweist: „Aufgrund der geringen Neubautätigkeit im Wohnungsbereich in den letzten Jahren werden wir spätestens im Jahr 2026 eine Angebotsknappheit bei Eigentumswohnungen sehen. Dies wird dazu führen, dass – aus heutiger Sicht – die Preise in diesem Segment in absehbarer Zeit wieder spürbar steigen werden. Mittel- und langfristig gesehen sind Immobilien eine sehr gute Wertanlage.“

### **Mietbremse schwächt Erholungsdynamik**

Immobilientreuhänder Lorenz Sigl betrachtet die jüngsten Maßnahmen der Regierung kritisch: „Die zusätzliche Mietpreisregulierung markiert einen strukturellen Eingriff in die Mechanismen der österreichischen Mietpreisbildung mit weitreichenden Auswirkungen auf Eigentümer, Investoren und Bestandhalter. Von erheblicher Bedeutung sind dabei die Aussetzung der Indexanpassung für Mieten im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sowie die Deckelung der Inflationsweitergabe. Diese Maßnahmen entkoppeln die Mieten in Altbauten vorübergehend von der allgemeinen Preisentwicklung. Für Eigentümer von Altbauten bedeutet das reale Ertragsverluste.“ Die geplante Einführung eines neuen Verbraucherpreisindex für Mieten wird langfristig entscheidende Auswirkungen haben. „Da-

mit wird ein neuer Ordnungsrahmen geschaffen, der das Ziel verfolgt, Mietkosten zu stabilisieren und plötzliche Preissprünge für Mieter abzufedern. Für Investoren und institutionelle Bestandhalter ergibt sich daraus eine grundlegend veränderte Planungsgrundlage, insbesondere bei Bestandsobjekten mit langfristigen Mietverträgen.“

### **Spreu vom Weizen trennen**

Zudem gewinnt die energetische Qualität eines Gebäudes zunehmend an Bedeutung für die Mietpreisbildung. „Künftig soll sie bei Neuverträgen stärker berücksichtigt werden, ein Schritt, der zu einer stärkeren Differenzierung zwischen sanierten und unsanierten Objekten führen kann, so Sigl, der ergänzt: „Die Differenzierung zwischen Richtwertmiete, freier Miete und Genossenschaftsmietbereich wird künftig noch entscheidender für Investitionsentscheidungen sein. Darüber hinaus dürften objektspezifische Merkmale wie Energieeffizienz, Lage und Sanierungsstand stärker in die Bewertung und Ertragsprognosen einfließen.“

Sigl zum Thema Investmentchancen: „Die besten langfristigen Perspektiven bieten derzeit kompakte Eigentumswohnungen in zentralen Stadtlagen. Infrastrukturell gut angebundene Objekte mit effizienten Grundrissen und energetischem Mindeststandard erfreuen sich anhaltender Nachfrage.

Als günstigere Alternative kommen auch gut angebundene Stadtrandlagen und urbane Entwicklungszonen in Frage. Auch sanierungsfähige Altbauten mit solider Bausubstanz bieten attraktive Chancen, vorausgesetzt, sie befinden sich in entwicklungsfähigen Lagen und unterliegen nachvollziehbaren mierechtlichen Rahmenbedingungen. Während regulatorische Unsicherheiten im Bereich Sanierungspflichten und Mietpreisbildung kurzfristig hemmend wirken können, eröffnen sie bei professionellem Asset Management mittelfristige Spielräume für Ertragsoptimierungen. Die Möglichkeit zur Mietanpassung bei Nutzerwechsel sowie eine Aufwertung durch energetische Sanierung machen diese Objekte für langfristig orientierte Investoren besonders interessant.“



„Aufgrund der geringen Neubautätigkeit im Wohnungsbereich in den letzten Jahren werden wir spätestens im Jahr 2026 eine Angebotsknappheit bei Eigentumswohnungen sehen.“

Bernhard Reikersdorfer,  
Geschäftsführer bei RE/MAX  
Austria



„Die besten langfristigen Perspektiven bieten derzeit kompakte Eigentumswohnungen in zentralen Stadtlagen.“

Lorenz Sigl, Leiter Infina  
Immobilien

## **Transaktionspreis – Wie hoch ist der Abschlag vom Verkaufspreis?**

Die Preisvorstellungen zwischen Wohnungskäufern und Verkäufern liegen oft weit auseinander. Weniger Verhandlungsspielraum gibt es bei Neubauobjekten professioneller Bauträger. „Aufgrund hoher Vorleistung, gestiegener Baukosten und erhöhter Finanzierungslasten bleibt häufig wenig Spielraum für echte Preisnachlässe. Rabatte über drei Prozent sind eher selten. Bei gebrauchten Immobilien ist ein Abschlag von fünf bis zehn Prozent auf den Angebotspreis in vielen Fällen realistisch, abhängig von Lage, Objektzustand, Nachfrageprofil und Verkaufsdruck. Mehr Flexibilität beim Preis kann bei Verkaufsgründen wie Scheidung, Erbschaft, laufenden Krediten und geplanten Neuanschaffungen entstehen“, so Sigl.