

Comeback des Wohnimmobilienmarktes

Der österreichische Wohnimmobilienmarkt zeigt 2025 erste klare Erholungstendenzen. Steigende Mieten, verbesserte Renditen und eine wachsende Zahl von Transaktionen signalisieren das Ende der Stagnationsphase.

MICHAEL KORDOVSKY

„Wir beobachten wieder stärkere Zuwächse bei privaten Anlegern, befeuert durch die hohe Mietnachfrage, die niedrigen Leerstände und die kräftigen Mietpreissteigerungen.“

Karina Schunker,
Geschäftsführerin
EHL Wohnen



Der Immobilienmarkt hat sich 2025 stabilisiert. Laut Wohnimmobilienpreisindex der OeNB stiegen die Preise bundesweit im ersten Quartal um 0,4 Prozent, im zweiten Quartal blieben sie im Jahresvergleich nahezu unverändert. In Wien legten gebrauchte Wohnungen über das erste Halbjahr um 0,8 Prozent zu. Der OeNB-Fundamentalpreisindikator wich im April 2022 noch um 35,7 Prozent vom Trend ab, im Jänner 2025 nur noch um 5,6 Prozent. Die Leistbarkeit von Kreditkäufen ohne Eigenkapital verbesserte sich durch sinkende variable Immobilienkreditzinsen infolge der Halbierung des EZB-Einlagenzinses auf zwei Prozent binnen eines Jahres sowie durch

steigende Nettoeinkommen. Karina Schunker, Geschäftsführerin bei EHL Wohnen, beobachtet: „Nach zwei Jahren Stagnation stabilisieren sich die Preise für Eigentumswohnungen und verzeichnen in guten und sehr guten Lagen bereits im ersten Halbjahr 2025 Zuwächse, da hier ein äußerst knappes Angebot auf eine wieder deutlich stärkere Nachfrage trifft.“ Konkret bedeutet dies: „Stärkste Zuwächse verzeichnen Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Lagen Wiens, insbesondere in den innerstädtischen Bezirken, mit Anstiegen von rund 2,4 Prozent im Jahresverlauf. In diesen Lagen war das Angebot bereits in den vergangenen Jahren sehr knapp.“

In Stadtentwicklungsgebieten an der Peripherie fällt die Preisentwicklung hingegen schwächer aus, dort bleiben die Anstiege moderater“, so Schunker. Und Lorenz Sigl, Leiter Infina Immobilien, beschreibt die Hotspots in Tirol: „In Tirol sind die stärksten Preissteigerungen im Zeitraum 2. Quartal bis August 2025 in Gemeinden mit hoher Lebensqualität, ausgeprägtem touristischen Potenzial oder besonders guter Verkehrsanbindung zu verzeichnen. Der Großraum Innsbruck, aber auch Orte wie Seefeld, Schwaz, Kufstein oder Hall in Tirol zeigen eine hohe Preisstabilität bei gleichzeitig wachsender Nachfrage.“

Belegung der Nachfrage

„Die Zahl der Verbücherungen hat sich insbesondere im Bereich der Eigentumswohnungen stabilisiert. Wesentliche Ursachen hierfür sind eine Entspannung an der Zinsfront, sowie eine zunehmende Preisrealität

Darauf sollten Immobilienkäufer achten

- **Finanzierung:** „Eine frühzeitige Finanzierungszusage und professionell aufbereitete Unterlagen verschaffen einen klaren Verhandlungsvorteil und verkürzen die Abwicklung signifikant“, so Sigl. Wichtig ist, eine Finanzierungszusage durch die Bank oder einen seriösen Kreditvermittler auf das besichtigte Objekt abstimmen. Dazu Sigl: „Der Zuschlag geht nicht zwingend an den Höchstbieter, sondern an jenen Käufer, der durch Verlässlichkeit, Vorbereitung und rasche Abwicklungsfähigkeit überzeugt.“ Selbstverständlich spielt aber der Preis eine zentrale Rolle.
- **Rechtliche Aspekte:** „Das Kaufanbot sollte inhaltlich und formal gut vorbereitet sein: schriftlich, mit einem realistischen Angebotspreis, einem abgestimmten Übergabetermin und einer rechtssicheren treuhänderischen Abwicklung durch einen erfahrenen Vertragsrichter. Rücktrittsklauseln, etwa bei Nichterhalt der Finanzierung, sind zulässig, sollten jedoch transparent und ausgewogen formuliert sein, um keine Irritationen auf Verkäuferseite zu erzeugen“, rät Sigl.
- **Energieeffizienz:** „Besonders gefragt sind kompakte, gut vermietbare Wohnungen in attraktiven Lagen, die über geringe Betriebskosten und gute Energiekennzahlen verfügen“, so Sigl.



„Besonders gefragt sind kompakte, gut vermietbare Wohnungen in attraktiven Lagen, die über geringe Betriebskosten und gute Energiekennzahlen verfügen.“

Lorenz Sigl,
Leiter Infina Immobilien

auf Verkäuferseite. Während sich institutionelle Investoren weiterhin zurückhaltend zeigen, kehren vor allem Eigennutzer mit stabilem Haushaltseinkommen schrittweise auf den Markt zurück“, skizziert Sigl die aktuelle Entwicklung und ergänzt: „Was sich zeigt, ist keine Rückkehr zur früheren Marktdynamik, sondern eine neue Marktphase: Weiterhin weniger Nachfrage, aber qualitativ fundierter, getragen von realistischeren Preisvorstellungen und mit einem klaren Fokus auf langfristige Nutzung und eine solide Finanzierbarkeit.“ Sigl beobachtet eine starke regionale Differenzierung: „In Zentren und gut angebundenen Umlandgemeinden wie Wien, Linz, Graz oder Salzburg ist die Transaktionsaktivität hoch, in peripheren Lagen hingegen verhalten.“

Zum Wiener Wohnimmobilienmarkt meint Karina Schunker: „In grundsätzlich allen Segmenten verzeichnen wir eine deutlich stärkere Nachfrage. Vor allem ist die Zahl jener Personen gestiegen, die mit sehr konkreten Kaufabsichten auftreten. Zudem beobachten wir wieder stärkere Zuwächse bei privaten Anlegern, befeuert durch die hohe Mietnachfrage, die niedrigen Leerstände und die kräftigen Mietpreissteigerungen. Die Zahl der verbücherten Transaktionen ist im Jahresvergleich um mehr als 20 Prozent gestiegen. Verhandlungsspielräume haben sich spürbar reduziert und Preisnachlässe bewegen sich nur noch im niedrigen einstel-

ligen Prozentbereich.“ Die Motive der Kunden skizziert Schunker folgendermaßen: „Sinkende Zinsen verbessern die Leistbarkeit. Viele Käufer erwarten ein rückläufiges Angebot und sichern sich frühzeitig ihre Immobilie. Die höhere Nachfrage und leichte Preiszuwächse beschleunigen die Kaufentscheidungen.“

Ausblick für Wien und Umgebung

„Die Baubewilligungszahlen haben sich seit 2019 mehr als halbiert. Daher sind die Fertigstellungszahlen auch über die letzten Jahre deutlich zurückgegangen. Auch für dieses Jahr sowie 2026 ist mit weiteren Rückgängen zu rechnen, wodurch die Neubauleistung unter dem Bedarf bleiben wird. Der Wohnungsmangel ist bereits im Mietwohnungsbereich seit über einem Jahr spürbar, mit Folgen wie deutlichen Preissteigerungen. Auch im Eigentumsbereich rechnen wir ab 2026 mit einer spürbaren Angebotsverknappung, in Lagen mit bereits wenig Angebot beginnen die Preise bereits wieder anzuziehen. Bis 2027 erwarten wir die größten Preissteigerungen in zentralen und etablierten Lagen Wiens sowie in nachgefragten Umlandregionen Niederösterreichs. Geringere Preiszuwächse sind hingegen in peripheren und weniger gut angebundenen Lagen mit derzeit noch ausreichender Angebotsreserve zu erwarten, da hier das Angebot noch vielfältiger ist“, so Schunker. <

Wiener Anlegerwohnungen werden wieder attraktiver

In Wien haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 stabilisiert. Laut Wohnimmobilienpreisindex (OeNB) stiegen die Preise für neue Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2025 um 0,9 Prozent. Mieten steigen stärker als die Wohnungspreise und die Renditen verbessern sich: Dazu folgende Daten des EHL-Vorsorgewohnungsberichtes 2025: Die Mieten für Vorsorgewohnungen im Erstbezug sind in Wien von durchschnittlich 13,90 Euro/m² im Jahr 2023 auf 14,87 Euro/m² im Jahr 2024 gestiegen; 2025 wird ein weiterer Anstieg auf fast 16 Euro/m² erwartet. Haupttreiber sind hoher Zuzug, eine gestiegene Nachfrage sowie der rückläufige Neubau. Parallel dazu legten die Verkaufspreise moderat um knapp 3,9 Prozent zu, wodurch die Mietrenditen nun wieder attraktiver geworden sind: Während Renditen über drei Prozent früher selten waren, sind diese heute auch in Bestlagen erzielbar, an durchschnittlichen Standorten sogar bis zu vier Prozent. Unterstützt wird die Entwicklung von historisch niedrigen Leerständen und stabiler Vermietbarkeit – so die Einschätzung von EHL.