

Langsame Erholung für 2025 erwartet

## Zinshausmarkt: ESG-Kriterien und knapper werdender Wohnraum verändern Marktverhalten nachhaltig

- Zinshauspreise auf 2020-Niveau – Wohnraummangel steigert Attraktivität
- Neue Spielregeln am Zinshausmarkt: ESG, Energie und Eigenmittel bestimmen den Kurs
- Investor:innen setzen verstärkt auf Toplagen und langfristige Strategien

Der Zinshausmarkt war auch im aktuellen Jahr geprägt von gesunkenen Quadratmeterpreisen und höheren Finanzierungskosten. Die Schnelligkeit und Intensität bei den Zinserhöhungen der EZB haben Investor:innen zum Teil überrascht. Strengere Kreditvergaben aufgrund der KIM-Verordnung haben den Markt unter Druck gesetzt. Die Transaktionen sind zurückgegangen. All das hat zu einer Neubewertung des Marktes geführt: Neben attraktiven Lagen wirken sich die Energieeffizienz eines Zinshauses sowie der knapper werdende Wohnraum verstärkt auf das Marktverhalten aus.

*„Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass sich spekulative Akteure aus dem Zinshausmarkt zurückziehen und langfristige Werte und Stabilität bei den Investor:innen im Vordergrund stehen. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend 2025 fortsetzen und verstärken wird und zu einer Marktberreinigung führen wird“, sagt **Hubert Fröschl**, Leiter des Bereichs Zinshaus und Investment der s REAL.*

Klar im Vorteil sind aktuell Investor:innen mit starkem Eigenkapital und jene, die nicht auf den raschen Abverkauf angewiesen sind. Zudem sind Zinshäuser in zentraler Lage mit guter Bausubstanz weiterhin gefragt, während Objekte mit Sanierungsbedarf weniger attraktiv sind. Der Zinshausmarkt bleibt ein österreichischer Markt, in dem größtenteils heimische Investor:innen aktiv sind.

### Nachhaltigkeit als Potenzial für Zinshausmarkt

Die KIM-Verordnung, ESG-Kriterien und EU-Taxonomie erschweren die Finanzierungen von Zinshäusern. Käufer:innen sind zum Teil immer noch überrascht, wenn Banken für eine beantragte Finanzierung entsprechende Unterlagen einfordern. Aber auch die mit 2025 steigenden Energiekosten stellen Zinshausbesitzer:innen vor Herausforderungen. Daher ist es wichtig, Awareness für diese Themen zu schaffen und Handlungsoptionen aufzuzeigen: *„Gerade im Bereich Nachhaltigkeit und Energiekosten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wertsteigernde Maßnahmen zu setzen: Dies beginnt bei einem Energieaudit und geht über die Installation von Wärmepumpen oder PV-Anlagen, verbesserte Dämmungen, den Tausch von Fenstern und Türen bis hin zu Dachbegrünung*

oder Balkonzubauten. Denn nur wer das Potenzial seiner Immobilie kennt, kann zum jeweils günstigsten Zeitpunkt handeln“, betont Michael Molnar, Geschäftsführer von s REAL. Zudem ist es empfehlenswert, verfügbare Fördermittel zu nutzen – hier liegt der Ball bei der Bundesregierung, die Rahmenbedingungen ab 2025 so zu setzen, damit sich dieses Window of Opportunity nicht schließt.

„Gerade im Bereich Nachhaltigkeit und Energiekosten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wertsteigernde Maßnahmen zu setzen. Denn nur wer das Potenzial seiner Immobilie kennt, kann zum jeweils günstigsten Zeitpunkt handeln“, sagt s REAL Geschäftsführer **Michael Molnar**.

### Erwartungen für 2025 vorsichtig optimistisch

s REAL geht davon aus, dass sich der Zinshausmarkt in den nächsten zwei Jahren weiter stabilisieren wird. Die Zinsentwicklungen, Herausforderungen aufgrund der wirtschaftlich angespannten Lage und der Rückgang im Wohnbau werden allerdings weiter verlangsamend auf die Entwicklung einwirken. Handlungsbedarf sieht s REAL bei der neuen Regierung, um diesen Gegebenheiten entgegenzuwirken. Besonders mit der Fortsetzung der Förderungen von Sanierungen und Klimaschutzmaßnahmen sowie innovativen Finanzierungsmodellen könnten sowohl Investitionen in den Zinshausmarkt gesteigert als auch die Wohnqualität und Nachhaltigkeit gefördert werden.

### Über s REAL Immobilien

s REAL Immobilien wurde Ende 1979 gegründet und ist seither darauf spezialisiert, Menschen in allen Fragen rund um die Immobilie zu unterstützen. s REAL ist ein Tochterunternehmen der Erste Bank und Sparkassen. Damit verfügt das Immobilienunternehmen über ein umfangreiches Netzwerk an Spezialist:innen in ganz Österreich sowie breites Know-how für alle Arten von Immobilienveranlagungen und Finanzierungen. s REAL positioniert sich als hybrides – also analoges und digitales – Immobilienmaklerunternehmen.

### Foto, Abdruck honorarfrei:

Michael Molnar, Geschäftsführer s REAL Immobilien; Copyright Monika Saulich

Hubert Fröschl, Leitung Zinshaus und Investment s REAL; Copyright ELISABETH CICHON photography

### Rückfragen an:

s REAL Immobilien | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Am Belvedere 1, 1100 Wien  
Philip Haberl, 050100 - 26252, E-Mail: [philip.haberl@sreal.at](mailto:philip.haberl@sreal.at)

Himmelhoch GmbH | Text, PR und Event, Wohllebengasse 4, 1040 Wien  
Katharina Schüller, MA, +43 676 4409970, [katharina.schueller@himmelhoch.at](mailto:katharina.schueller@himmelhoch.at)