

s REAL Rückblick 2024 und Ausblick 2025: Trends und Entwicklungen am Immobilienmarkt

- Immobilienmarkt erholt sich – Nachfrage nach Eigentum steigt
- Vorsorgewohnungen in Wien gewinnen 2025 wieder an Attraktivität
- Hochwasserrisiko für Immobiliensuchende in Niederösterreich ein präsenteres Thema
- Im Burgenland starke Präferenz für gebrauchte, nachhaltige Immobilien

Die letzten zwei Jahre auf dem Immobilienmarkt waren von herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt: Verschärfte Kreditvergaberichtlinien, steigende Kreditzinsen, hohe Baukosten und die anhaltende Inflation führten zu großer Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung von Kaufpreisen und Leistbarkeit. Die Folge war ein deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Kaufimmobilien, sodass viele Menschen in die Miete auswichen. Im Jahr 2024 zeichnete sich jedoch eine positive Wende ab: Eine Befreiung von Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr bis zu 11.500 Euro bei privaten Immobilienkäufen, sinkende Zinsen ab dem zweiten Halbjahr und zuletzt die Ankündigung, dass die KIM-Verordnung Mitte 2025 auslaufen wird, sorgen für spürbare Erleichterungen. Immer mehr Menschen verfolgen ihre Wohnträume wieder aktiv und die Anfragen nach Eigentumsimmobilien steigen.

Der Zeitpunkt für die Immobiliensuche ist gut, denn die Auswahl an Immobilien ist so groß wie lange nicht. Kund:innen haben die Möglichkeit, sich ihre Investition in Ruhe zu überlegen und die Finanzierung abzuklären. Der Verhandlungsspielraum bei den Verkäufer:innen ist besser als in der Vergangenheit. Rückläufige Bautätigkeiten bei den Entwickler:innen werfen aber ihren Schatten voraus: Bis 2026 wird ein Rückgang der Fertigstellungen von über 50 Prozent erwartet. Das betrifft sowohl das Neubausegment im Eigentum als auch die Miete. Somit wird das aktuell große Angebot erst einmal absorbiert werden müssen.

Laut einer repräsentativen Umfrage von TQS Research & Consulting in Auftrag von s REAL Immobilien ist der Faktor Leistbarkeit bei der Suche nach Eigentum in Österreich auf Platz 1 und für 95 Prozent der Befragten sehr oder eher ausschlaggebend. Entsprechend hoch ist österreichweit aktuell auch die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien. Die Faktoren Wertentwicklung und Nachhaltigkeit der Immobilie sind für mehr als 60 Prozent der Befragten sehr bis eher wichtig. Das gestiegene Preisbewusstsein spiegelt sich auch darin wider, dass Sanierungskosten eingepreist

oder Renovierungen etappenweise durchgeführt werden. Der Wunsch nach einem Erstbezug ist hingegen nur für 27 Prozent der Österreicher:innen entscheidend bei der Wahl einer Immobilie.

„Wir sehen ein stärkeres Preisbewusstsein, gepaart mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit. Die Wohnbauproduktion ist weiterhin rückläufig. Daher ist jetzt ein ausgezeichneter Zeitpunkt für einen Immobilienkauf, da es noch viel Angebot am Markt gibt“, sagt s REAL Geschäftsführerin **Martina Hirsch**.

Wien fokussiert stärker auf Wertsteigerung und langfristige Investments

Aktuell hat sich der Markt nach einem herausfordernden Start 2024 mit genereller Verunsicherung und weniger Bausleistung stabilisiert. „Nach Auslaufen der KIM-Verordnung kann man in Wien mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnimmobilien ab dem Sommer rechnen“, sagt Nino Lutz, Prokurist der s REAL und Leiter des Bereichs Wohnimmobilien Wien und Niederösterreich Ost. Diese Dynamik könnte die Kaufpreise wieder ansteigen lassen. Daher ist vor allem die erste Jahreshälfte ein guter Zeitpunkt, um sich auf Wohnungssuche zu begeben. Dennoch sollten vor Beginn der Immobiliensuche in jedem Fall die persönlichen finanziellen Rahmenbedingungen abgeklärt sein.

Neben den klassischen Lagen in den Bezirken innerhalb des Gürtels spielt eine gewisse Grätzelstruktur mit guter Infrastruktur und Nahversorgung eine immer wichtigere Rolle bei der Wahl einer Immobilie in Wien. Auch das Interesse an Vorsorgewohnungen hat im letzten halben Jahr zugenommen: Investor:innen legen verstärkt Wert auf langfristige Renditen. Aufgrund der aufkommenden Wohnraumknappheit infolge sinkender Fertigstellungszahlen ist von einer guten Vermietungsquote auszugehen. Das Kriterium der Rendite und Wertsteigerung hat für den Wiener Raum besonders hohe Relevanz, wie mehr als 60 Prozent der Befragten laut repräsentativer Umfrage angeben.

„Neben Toplage spielt die Grätzelstruktur eine immer wichtigere Rolle bei der Wahl einer Immobilie in Wien“, sagt **Nino Lutz**, Prokurist der s REAL und Leiter Wohnimmobilien Wien und Niederösterreich Ost.

Verstärkter Fokus auf Einfamilienhäuser und Risikozonen-Bewertungen in Niederösterreich

„Den niederösterreichischen Immobilienmarkt konnte man trotz erschwerter Rahmenbedingungen 2024 als lebhaft bezeichnen“, sagt Martina Gruber, Leitung

Region Niederösterreich Mitte und Niederösterreich Nord. Die Preise in ländlichen Regionen sind weiterhin vergleichsweise leistbar und haben die Nachfrage in diesem Preissegment bedient. Einfamilienhäuser bis zu etwa 350.000 Euro waren und sind weiterhin nachgefragt. Bei Wohnungen und Grundstücken reduzierte sich die Anzahl der Verkäufe jedoch spürbar. Die schwache Nachfrage spiegelte die allgemeine Verunsicherung am Immobilienmarkt wider. Für 2025 und 2026 wird in Niederösterreich, wie in anderen Bundesländern, eine deutliche Verknappung des Wohnraums erwartet.

Das Thema Leistbarkeit bleibt jedoch das entscheidende Argument bei der Immobilienwahl. In Kombination mit der Diskussion um Bodenversiegelung gewinnen verdichtete Bauweisen sowie die verstärkte Konzentration auf die Sanierung des Bestands zusehends an Bedeutung.

Eine weitere Entwicklung wird durch die Extremwetterereignisse der jüngsten Vergangenheit beeinflusst: Diese haben das Bewusstsein für Risikozonen geschärft – ein Faktor, der sich auch bei der Suche und Auswahl von Wohnimmobilien bemerkbar macht.

„Was in letzter Zeit spürbar war, sind die Auswirkungen der Hochwasserereignisse vom letzten September. Es herrscht ein verstärktes Bewusstsein für Risikozonen“, so **Martina Gruber**, Leitung Region Niederösterreich Mitte und Niederösterreich Nord.

Großes Angebot und klare Präferenzen im Burgenland

Im Burgenland haben sich die Immobilienpreise nach unten entwickelt. Die Verkäufer:innen haben sich an die neuen Marktgegebenheiten angepasst, was zu einer spürbaren Belebung des Angebots geführt hat. Damit ist die Leistbarkeit in diesem Bundesland vergleichsweise gut gewährleistet. Ein Käufermarkt dominiert, die Preise sind attraktiv und die Auswahl ist groß. Ein deutliches Preisgefälle zwischen dem Norden und dem Süden des Landes bleibt bestehen.

Die burgenländische Bevölkerung zeigt bei der Immobilienwahl eine klare Tendenz: Laut der repräsentativen Umfrage von s REAL Immobilien legt sie von allen Bundesländern den geringsten Wert auf Neubau oder Erstbezug. Stattdessen liegt der Fokus auf Gebrauchtimmobilen, wobei Nachhaltigkeit und Energieeffizienz entscheidende Kriterien darstellen. Diese Anforderungen können nicht nur durch Neubauten erfüllt werden, sondern auch durch umfassende Sanierungsmaßnahmen – ein Ansatz, der im Burgenland besonders geschätzt wird.

Trotz des großen Angebots stehen auch im Burgenland die Themen Leistbarkeit und Betriebskosten an oberster Stelle. Käufer:innen achten vermehrt auf die langfristigen Kosten einer Immobilie und prüfen daher Investitionen in Sanierungen oder den Einbau alternativer Energieträger genau. Die gestiegene Sensibilität trägt zu längeren Verwertungszeiträumen bei. Die Aussichten für 2025 sind jedoch positiv: Die Entwicklung der Zinsen sowie die gesunkene Inflation werden voraussichtlich für mehr Stabilität sorgen und den Markt beleben.

„Nach einem Rückgang der Preise hat sich der Markt im Burgenland stabilisiert. Wer Immobilien sucht, der sollte jetzt kaufen“, sagt **Bernhard Klikovits**, Leitung Region Burgenland und Niederösterreich Süd.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL Immobilien. Copyright: s REAL/Studio Huger

Nino Lutz, Prokurist der s REAL und Leiter Wohnimmobilien Wien und Niederösterreich Ost.

Copyright: s REAL

Martina Gruber, Leitung Region Niederösterreich Mitte und Niederösterreich Nord. Copyright: s REAL

Bernhard Klikovits, Leitung Region Burgenland und Niederösterreich Süd. Copyright: s REAL

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.

Rückfragen an:

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

Himmelhoch GmbH | Text, PR und Event, Wohllebengasse 4, 1040 Wien
Katharina Schüller, MA, +43 (0) 676 440 9970, katharina.schueller@himmelhoch.at