

Zinshausmarkt 2024: Leichte Erholung nach einem schwierigen Jahr

- Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2024 stabil bei EUR 367 Mio.
- Bestand schrumpft weiter: Seit 2009 Rückgang um 13 % bei Gründerzeit-Zinshäusern
- Preise stabilisieren sich, erster Anstieg bei Maximalpreisen in zentralen Bezirken

Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 367 Mio. und 122 Transaktionen im ersten Halbjahr 2024 zeigt der neueste Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien, der mit der aktuellen Ausgabe sein 15-jähriges Jubiläum feiert, eine Stabilisierung nach einem schwierigen Jahr. Die Preise geben in vielen Bezirken nicht mehr nach, der Durchschnittspreis liegt wieder auf dem Niveau des Jahres 2020. Die Marktteilnehmer suchen nach einem neuen Gleichgewicht.

Weiterhin Rückgang bei Gründerzeit-Zinshäusern

Der Bestand an Gründerzeit-Zinshäusern in Wien – definiert nach klaren OTTO-Kriterien – ist auch 2024 weiter gesunken. Seit dem Beginn der OTTO-Marktanalyse im Jahr 2009 sind 2.034 Gebäude verschwunden, was einem Rückgang von etwa 13 % entspricht. Hauptgrund für diese Entwicklung ist die Umwandlung in Wohnungseigentum sowie die Umnutzung, beispielsweise in Hotels. *„Der kontinuierliche Rückgang des Bestands an Gründerzeit-Zinshäusern verdeutlicht den anhaltenden Wandel auf dem Wiener Immobilienmarkt“*, so Martin Denner, Leiter der Research-Abteilung bei OTTO Immobilien. Das Research-Team hat erhoben, wie viele Wiener Zinshäuser in den letzten 15 Jahren verkauft wurden: Es gab insgesamt rund 10.841 Änderungen in Eigentumsverhältnissen, was einem Transaktionsvolumen von EUR 21,6 Mrd. entspricht. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter in diesem Zeitraum belief sich auf EUR 3.507.

Transaktionsvolumen erholt sich leicht

Nach einem markanten Rückgang im Gesamtjahr 2023 zeigt sich im ersten Halbjahr 2024 eine leichte Erholung. Das Transaktionsvolumen war mit EUR 367 Mio. auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahreszeitraum (1. HJ 2023: EUR 366 Mio.). Auch wenn die Anzahl der Transaktionen mit 122 fast unverändert blieb, sehen Marktteilnehmer Potenzial für eine langfristige Erholung. Philipp Maisel, Leiter des Zinshaus-Teams bei OTTO Immobilien, kommentiert: *„Wir beobachten eine leichte Erholung, die uns optimistisch stimmt. Investoren zeigen verstärktes Interesse an langfristigen Investitionsmöglichkeiten in guten Lagen.“*

In 14 Bezirken nahm das Transaktionsvolumen zu, besonders stark in den Bezirken 3, 6, 14, 15, 17 und 18 mit mindestens einer Verdopplung. Im 1. Bezirk wurde hingegen erstmals seit dem Start der OTTO-Analysen kein Zinshaus verkauft. Bei Kauf und Verkauf sind Unternehmen die stärkste Gruppe, 85 % des Transaktionsvolumens entfallen auf Käufer und 53 % auf Verkäufer dieser Gruppe.

Preisentwicklungen: Neue Dynamiken sichtbar

Bei den Preisen öffnete sich im ersten Halbjahr eine Schere: Während die Mindestpreise in einigen Bezirken weiterhin sinken – am stärksten im 2. Bezirk mit 12 % –, ist bei den Maximalpreisen in zentralen Bezirken ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Der Durchschnittspreis liegt mit EUR 3.266 mittlerweile wieder auf dem Niveau von 2020. *„Die gegenwärtigen Entwicklungen zeigen, dass sich der Markt auf der Suche nach einer neuen Mitte befindet. Die starken Preisrückgänge der vergangenen Quartale sind ein Stück weit durchbrochen, wir sehen erstmals wieder Preissteigerungen in guten Lagen“*, so Philipp Maisel. *„Die Talsohle scheint damit erreicht.“*

Eigenkapitalstarke Investoren kommen jetzt wieder zurück auf den Markt, sichern sich sanierte, gut vermietete, ästhetische Häuser und stützen dadurch das Gesamtvolumen. Der Treiber für Investments ist aktuell aber nicht der Substanzwert eines Hauses, sondern gute Renditen.“

Suche nach Stabilität und Marktbereinigung am Horizont

Die Unsicherheiten am Markt bleiben bestehen, jedoch gibt es erste positive Signale. Nach mehreren Jahren der Krisen und Marktverwerfungen zeigt sich, dass Marktakteure verstärkt nach einem neuen Preisniveau suchen. Viele Zinshaus-Entwickler sehen sich mit kumulierten Ankaufs- und Projektierungskosten konfrontiert, die einen Verkauf zu aktuellen Marktwerten erschweren. Banken, die während der Boomphase Kredite unter optimistischen Annahmen vergeben haben, müssen nun entscheiden, ob sie Immobilien auf ihre Bücher nehmen, zwangsversteigern oder auf eine Markterholung warten sollen. Ein neues Phänomen zeigt sich: Immer öfter nehmen finanzierende Banken die Verwertung selbst in die Hand, um Projekte voranzutreiben.

Die über zehn Jahre andauernde Spekulationsphase, die den Markt der Wiener Zinshäuser in der Zeit der Nullzinspolitik geprägt hat, neigt sich ihrem Ende zu. Viele kurzfristig orientierte Investoren, die auf schnelle Gewinne setzten, ziehen sich aus dem Markt zurück. Stattdessen kehrt das Zinshaus zu seiner Rolle als langfristige, wertstabile Investition zurück – ein Kulturgut, das das Wiener Stadtbild seit über 175 Jahren prägt. Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien, kommentiert: *„Der Wiener Zinshausmarkt befindet sich in einer Phase der Marktbereinigung. Spekulative Investoren haben sich zurückgezogen, und wir sehen eine Rückbesinnung auf die langfristigen Werte dieser einzigartigen Immobilien. Die kommenden Monate werden entscheidend sein, um ein neues Marktgleichgewicht zu finden. Wir erwarten, dass sich der Markt auch in 2025 stabil hält – vorausgesetzt, die Zinspolitik der EZB bleibt günstig für die Immobilienwirtschaft.“*

15 Jahre „Erster Wiener Zinshaus Marktbericht“ – Jubiläumsausgabe

Diese Ausgabe markiert das 15-jährige Jubiläum des „Ersten Wiener Zinshausmarkt Bericht“. Seit der ersten Ausgabe im Jahr 2009 ist der Bericht zu einer unverzichtbaren Quelle für Marktbeobachtungen und Analysen geworden. Mit insgesamt rund 1.500 Seiten an Daten und Interpretationen sowie einer durchschnittlichen Verbreitung von 5.000 Exemplaren (Print und Online) pro Ausgabe ist der Bericht eine etablierte Größe in der Immobilienbranche. *„Unser Marktbericht ist zu einem festen Bestandteil des Wiener Immobilienmarkts geworden. In den letzten 15 Jahren hat er sich laufend weiterentwickelt – von zehn Grafiken in der ersten Ausgabe auf heute 80. Wir sind stolz darauf, unsere Kunden seit so langer Zeit mit fundierten Analysen und umfassenden Informationen zu versorgen“*, schließt Eugen Otto.

Ausführliche Informationen im Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien: <https://epaper.otto.at/view/564424277/>
Anlage: Grafik (Credit: OTTO Immobilien) *Durchschnitts-Preisentwicklung und Renditen im Wiener Zinshausmarkt*

Über OTTO Immobilien

OTTO Immobilien zählt mit mehr als 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den großen privaten, unabhängigen und vom Eigentümer geführten Immobilienberatern Österreichs. Das Unternehmen ist seit mehr als 65 Jahren am Wiener Markt und bietet sämtliche Bereiche der Immobiliendienstleistung an: den Verkauf und die Vermietung, die Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit Knight Frank hat OTTO Immobilien seit 2011 einen starken internationalen Kooperations-Partner.

www.otto.at

Rückfragen:

Ildiko Füredi-Kolarik, Presse und Kommunikation
M +43 660 3211107
i.fueredi@otto.at