

## Wiener Zinshausmarkt: Stabilisierung setzt sich fort – Nachfrage und Preise ziehen wieder an

- Transaktionsvolumen steigt auf EUR 872 Mio., Anzahl der Transaktionen nimmt um 9 % zu
- Erste Preissteigerungen in zentralen Lagen
- OTTO Immobilien verzeichnet Rekordjahr und starke Pipeline

Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 872 Mio. und 297 Transaktionen im Jahr 2024 zeigt der neueste Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien eine Stabilisierung und steigende Nachfrage im Wiener Markt. Die Anzahl der Gründerzeit-Zinshäuser sinkt hingegen weiter und liegt aktuell bei 13.439 Objekten, was einem Rückgang von 13,5 % seit 2009 entspricht. Hauptursache bleibt die Umwandlung in Wohnungseigentum. *„Der kontinuierliche Rückgang des Bestands an Gründerzeit-Zinshäusern verdeutlicht den anhaltenden strukturellen Wandel auf dem Wiener Immobilienmarkt. Gleichzeitig sehen wir eine Belebung der Marktaktivitäten und eine Stabilisierung der Preise“*, sagt Martin Denner, Leiter der Research-Abteilung bei OTTO Immobilien.

### Transaktionsvolumen legt zu – Steigerungen in zentralen Bezirken

Das Transaktionsvolumen 2024 ist im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf EUR 872 Mio. gestiegen (2023: EUR 831 Mio.). Auf Bezirksebene stechen der 4., 8., 9. und 18. Bezirk mit einer Zunahme von mindestens 50 % hervor. Besonders stark entwickelte sich das zweite Halbjahr 2024, in dem mit EUR 476 Mio. ein Plus von 13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt wurde (2. HJ 2023: EUR 422 Mio.). In diesem Zeitraum hat sich das Transaktionsvolumen in den Wiener Bezirken 1, 4, 8, 9 und 18 verdoppelt, deutliche Rückgänge waren hingegen in den Bezirken 7, 15, 19, 20 und 21 zu verzeichnen.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 297 Transaktionen durchgeführt, was einem Anstieg von 9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht (2023: 273 Transaktionen). Unternehmen stellten sowohl die umsatzstärkste Käufer- als auch die stärkste Verkäufergruppe dar: Gemessen am gesamten Transaktionsvolumen waren 83 % der Käufer:innen bzw. 62 % der Verkäufer:innen Unternehmen. Das entspricht einer Steigerung von 1 %-Punkt auf der Käuferseite und von 6 %-Punkten auf der Verkäuferseite.

*„Der Wiener Zinshausmarkt zeigt eine Erholung. Die steigende Transaktionsanzahl ist ein Signal dafür, dass Investoren ihr Vertrauen zurückgewinnen und auf eine nachhaltige Stabilisierung des Marktes setzen. In der zweiten Jahreshälfte 2024 hat die Entwicklung noch einmal an Dynamik zugelegt. Dieser Trend sollte sich auch im ersten Halbjahr fortsetzen“*, erklärt Philipp Maisel, Leiter des Zinshaus-Teams bei OTTO Immobilien.

### Preisentwicklung: Stabilisierung und erste Anstiege

Nach den teils deutlichen Rückgängen der Vorjahre haben sich die Preise am Wiener Zinshausmarkt stabilisiert, in einigen Bezirken ziehen sie an. Die Mindestpreise haben sich in nahezu allen Bezirken gefestigt, während in den Bezirken 9 und 10 leichte Preissteigerungen von rund 5 % verzeichnet wurden. Der Minimalpreis liegt aktuell bei EUR 1.540 pro m<sup>2</sup>, während die Maximalpreise in Top-Lagen bis zu EUR 10.460 pro m<sup>2</sup> erreichen können. Im Durchschnitt wird ein Preis von EUR 3.287 pro m<sup>2</sup> erzielt, was eine Stabilisierung auf dem Niveau der Vorjahresperiode bedeutet. Die Durchschnittsrendite liegt bei rund 3,13 %.

Auch die Maximalpreise bewegen sich leicht nach oben, mit einer durchschnittlichen Steigerung von 1 %. In den Bezirken 1, 10 und 14 war ein deutlicherer Anstieg von durchschnittlich rund 9 % zu beobachten.

### **Ausblick: Zinshausmarkt in der neuen Normalität**

Nach einer Phase der Preisverwerfungen, ausgelöst durch die Zinswende ab Sommer 2022, befindet sich der Markt seit rund einem Jahr in einer stabilen Seitwärtsbewegung. Punktuelle Preisanstiege in zentralen Lagen signalisieren eine Rückkehr des Vertrauens in den Markt. *„Die Nachfrage konzentriert sich derzeit vor allem auf gute Lagen innerhalb des Gürtels und zusätzlich auf die Bezirke Hietzing, Währing und Döbling. Hier stehen vor allem voll entwickelte Objekte im Fokus eigenkapitalstarker Strukturen wie Family Offices oder Stiftungen. Darüber hinaus verzeichnen wir eine gute Nachfrage nach kleineren Objekten mit einem Verkaufsvolumen bis 3 Millionen Euro“,* sagt Philipp Maisel.

Private Zinshauseigentümer:innen finden aktuell eine gute Marktlage für einen Immobilienverkauf vor, wie sich auch bei OTTO Immobilien an der deutlich steigenden Zahl von Exklusivmandaten von Privaten zeigt. *„Die allgemeine Stabilisierung des Wiener Zinshausmarktes schafft ein ideales Verkaufsumfeld für private Eigentümerinnen und Eigentümer, da kurzfristig keine starken Preisanstiege zu erwarten sind. Die Marktaktivität verstärkt sich und langfristige, wertstabile Anlagen liegen wieder im Trend“,* sagt Geschäftsführer Eugen Otto.

Die Aufwärtstendenz des Marktes spiegelt sich auch bei OTTO Immobilien wider: Das Unternehmen verzeichnete 2024 ein Rekordjahr im Zinshausbereich, mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 186 Mio. und somit rund 21 % Marktanteil. Ausschlaggebend für das Volumen war eine begleitete Portfolio-Transaktion, die größte seit langem am Wiener Zinshausmarkt, die auch ein positives Signal an die Marktteilnehmer gesendet hat. Eugen Otto resümiert: *„Unsere maßgeschneiderten Vermarktungsstrategien haben sich bewährt. Die hohe Nachfrage nach unserer Expertise, unsere gut gefüllte Projektpipeline und neue Exklusivmandate in Top-Lagen lassen uns zuversichtlich ins weitere Jahr 2025 blicken. Wir gehen davon aus, dass wir auch in den kommenden Monaten eine anhaltend erhöhte Marktaktivität sehen werden.“*

**Ausführliche Informationen im Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien:** <https://epaper.otto.at/link/185679/>

**Anlage: Grafiken** (Credit: OTTO Immobilien) Transaktionsvolumen, Maximalpreis-Steigerungen, Marktanteil

### **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](http://www.otto.at)

### **Rückfragen:**

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