

Wiener Wohnimmobilienmarkt erholt sich, Transaktionszahlen steigen

- **Belebung nach zwei schwachen Jahren gestartet**
- **Transaktionsvolumen nimmt - von niedrigem Niveau ausgehend - um über 40 % zu**
- **Preise für Neubauwohnungen steigen erstmals seit 2023**

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt zeigt im ersten Halbjahr 2025 Erholungstendenzen. Sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Anzahl der Verkäufe stiegen in fast allen Marktsegmenten deutlich an, wenn auch von einem niedrigen Niveau ausgehend. Research-Leiter Martin Denner zu den Ergebnissen des neuen Wiener Wohnmarkt-Berichts von OTTO Immobilien: *„Die aktuelle Entwicklung zeigt eine Trendumkehr am Wiener Wohnimmobilienmarkt. Nach zwei Jahren rückläufiger Zahlen sehen wir nun in allen Kernsegmenten eine Belebung. Die Transaktionen sind flächendeckend angestiegen, was nicht nur auf Einzeleffekte, sondern auf eine breitere Marktstabilisierung zurückzuführen ist.“*

Eigentumswohnungen: Belebung nach zwei sehr schwachen Jahren

Der Markt für Eigentumswohnungen in Wien hat im ersten Halbjahr 2025 spürbar an Dynamik gewonnen. Das Transaktionsvolumen kletterte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 417 Mio. auf insgesamt EUR 1,35 Mrd., ein Anstieg von 45 % (1. HJ 2024: EUR 928 Mio.), aber noch immer 23 % unter dem Vergleichszeitraum im Jahr 2022. Auch die Zahl der Verkäufe zog wieder an: Mit 3.645 Transaktionen wurden um 39 % mehr Wohnungen verkauft als im ersten Halbjahr 2024. Diese aktuellen Werte liegen, nach drei starken und den vergangenen beiden sehr schwachen Jahren, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Auf gleichem Niveau wie im Vorjahr lagen Neubauwohnungen direkt vom Bauträger – auf diese entfielen 34 % des Transaktionsvolumens und 25 % der Transaktionen, insgesamt 898.

Fertigstellungen bleiben auf niedrigem Niveau

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Wien erreicht 2025 mit der Prognose von rund 9.400 Einheiten (Quelle: Exploreal) den niedrigsten Stand der vergangenen zehn Jahre. Steigende Baukosten, Materialengpässe und verschärfte Finanzierungsbedingungen haben viele Projekte verzögert oder gestoppt. Erst 2026 wird mit einer leichten Erholung auf rund 10.700 Wohneinheiten gerechnet, das liegt jedoch weiterhin deutlich unter dem Schnitt der Jahre 2022 bis 2024 mit rund 16.000 Einheiten pro Jahr.

Während der Anteil der Eigentumswohnungen zwischen 2022 und 2027 stabil bei etwa 35 % bleibt, sinkt der Fertigstellungs-Anteil freifinanzierter Mietwohnungen drastisch: von über 30 % in den Jahren 2022 und 2023 auf nur noch 20 % im Jahr 2026, und nach aktueller Prognose auf lediglich 5 % im Jahr 2027. Stabiler sollte sich hingegen der Bereich geförderter Mietwohnungen zeigen, der in den kommenden Jahren sogar leicht zulegen könnte, getragen von den kontinuierlichen Investitionen der öffentlichen Hand und gemeinnütziger Bauträger. *„Diese Verknappung im Neubau wird mittelfristig alle Marktsegmente beeinflussen. Umso wichtiger ist es, künftige Wohnbauprojekte sehr sorgfältig auf den Bedarf abzustimmen und die vorhandenen Bestände effizient zu nutzen“*, so Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien.

Wohnungspreise ziehen erneut an

Preislich zeigt sich eine leichte Bewegung nach oben: Neubauwohnungen erzielten im Schnitt EUR 7.236 pro Quadratmeter, was gegenüber dem 2. Halbjahr 2024 einem Anstieg von 5 % entspricht. Bestandswohnungen haben sich auf einem Niveau von EUR 4.416 pro Quadratmeter stabilisiert. Die durchschnittlichen Mietpreise sind in allen Wiener Bezirken gestiegen, im Mittel

verteuerten sie sich um mehr als 5 % auf aktuell EUR 15,87/m² – damit setzt sich der seit Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort.

„Die Mietpreise ziehen weiterhin an. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und das seit Jahren geringe Angebot zeigen ihre Wirkung. Vor allem neue Projekte mit hoher Ausstattungsqualität in guten Lagen erzielen Höchstwerte, die vor einigen Jahren kaum jemand am Wiener Wohnungsmarkt für möglich gehalten hätte. Damit nähert sich Wien an internationale Niveaus an“, sagt Maximilian Peter, Leiter Wohnen.

Einfamilienhäuser & Villen: Erholung bei Transaktionen und leichter Preisanstieg

Auch der Markt für Einfamilienhäuser und Villen in Wien zeigt im ersten Halbjahr 2025 ein Comeback. In den betrachteten Bezirken (13., 14., 16.-19. und 21.-23. Bezirk) stieg das Transaktionsvolumen um 42 % auf EUR 207 Mio., nach EUR 145 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Verkäufe kletterte um 54 % von 146 auf 225 Transaktionen. Mit 82 % entfiel der überwiegende Anteil des Volumens auf private Käuferinnen und Käufer, 17 % auf Unternehmen, während sonstige Käufergruppen wie Stiftungen oder Vereine lediglich 1 % ausmachten. Auf Bezirksebene wurden besonders starke Zuwächse in Währing (+140 %), Floridsdorf (+250 %) und Donaustadt (+90 %) verzeichnet. Letzterer Bezirk weist traditionell bis auf wenige Ausnahmen das höchste Transaktionsvolumen und die meisten Verkäufe auf, aktuell jedoch auf deutlich niedrigeren Niveaus als 2022.

Preislich legte das Segment im Median um knapp 7 % auf EUR 680.000 zu (2024: EUR 637.000). *„Die Preiskorrekturen der vergangenen Jahre haben im Segment der Einfamilienhäuser und Villen ein Preisniveau geschaffen, das wieder zu mehr Transaktionen führt. Die Prüfungen sind zwar detaillierter und Verkaufsprozesse dauern länger, aber im Unterschied zu 2023 und 2024 finden sie wieder in einem Umfang statt, der potenzielle Verkäufe etwas planbarer macht“,* so Maximilian Peter.

Ausblick: Stabilisierung mit positiver Tendenz

Nach dem dynamischen ersten Halbjahr 2025 erwarten die Expertinnen und Experten von OTTO Immobilien für den weiteren Jahresverlauf eine Fortsetzung der Erholung, sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern und Villen. Das derzeitige Marktumfeld, geprägt von stabilisierten Preisen, moderateren Finanzierungsbedingungen und einer gewissen Entspannung bei der KIM-Verordnung, schafft für Käuferinnen und Käufer attraktive Rahmenbedingungen.

Gleichzeitig haben sich Verkäufer:innen nach den Preiskorrekturen der vergangenen Jahre zwar auf realistischere Preisspannen eingestellt, diese müssen jedoch weiterhin nach Qualität differenziert ermittelt werden. Im Mietmarkt bleibt der Druck hoch: Das knappe Angebot trifft auf unverändert starke Nachfrage, vor allem im Neubausegment mit hoher Ausstattungsqualität. Eine Entspannung ist hier vorerst nicht in Sicht.

„Wir sehen aktuell eine Marktphase, in der realistische Preiserwartungen und fundierte Marktkenntnis kombiniert mit erstklassiger Vermarktung den Ausschlag geben. Wer die Entwicklungen genau analysiert und die vorhandenen Chancen nützt, kann in diesem Umfeld sehr solide Ergebnisse erzielen“, schließt Eugen Otto.

E-Paper: Details im Wiener Wohnmarktbericht von OTTO Immobilien: <https://epaper.otto.at/link/303401/>

Anlage: Grafiken Transaktionsvolumen Eigentumswohnungen sowie Villen & Häuser, Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Credit: OTTO Immobilien)

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, Presse und Kommunikation

OTTO Immobilien

M +43 660 3211107

presse@otto.at