Medieninformation

willhaben präsentiert die Immobilien-Trends für 2025

- **Sich ankündigende Zinswende und Auslaufen der KIM-Verordnung sorgen für positive Stimmung in der Branche – wie viel greifbarer wird damit der Traum vom Eigenheim?**
- **Neubautätigkeit bleibt in Österreich auch 2025 weiter rückläufig**
- **Innovative PropTech-Lösungen sind wesentlich, um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern**
- **Nachhaltigkeit ist unerlässlich, um Immobiliensuchende und InvestorInnen zu überzeugen**

Österreich – am 15.01.2025 – 2024 war für den heimischen Immobilien-Markt einmal mehr von einer Reihe an komplexen Herausforderungen geprägt. Als eine der größten Immobilienplattformen Österreichs steht willhaben im fortwährenden Austausch mit der Branche und setzt sich dabei immer wieder mit der großen Frage auseinander, wie sich der Markt in den kommenden Monaten entwickeln wird. Zum Jahreswechsel beleuchtet Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben, einige dominierende Trends, mit denen 2025 zu rechnen ist und stellt dazu fest: „Statt aufgrund der aktuellen Situation zu erstarren, findet die heimische Immobilienbranche neue Wege und Lösungsansätze, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Als konstanter, verlässlicher Partner der Branche ist willhaben überzeugt davon, dass der Immobilienmarkt die Herausforderungen des neuen Jahres bestmöglich meistern wird."

1. Der Traum vom Eigenheim wird zum Teil wieder greifbarer
Ob kleine, aber feine Stadtwohnung oder großzügiges Anwesen mit Garten und Pool - der Traum vom Eigenheim steht bei vielen Immobiliensuchenden trotz herausfordernder Marktbedingungen hoch im Kurs, wie eine repräsentative willhaben-Marktforschung in Zusammenarbeit mit Marketagent 2024 ergeben hat (mehr dazu hier). Nicht zuletzt aufgrund verschärfter Kreditvergaberichtlinien, steigender Kreditzinsen, hoher Baukosten und der anhaltenden Inflation ist dieser Lebenstraum für viele ÖsterreicherInnen in den vergangenen Jahren in weite Ferne gerückt. Auch wenn sich einige der genannten Herausforderungen nicht sofort in Wohlgefallen auflösen werden, bedeuten die aktuelle Zinsentwicklung und das Auslaufen der so genannten Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen (KIM)-Verordnung ab Mitte 2025 für viele zwei wesentliche Hürden weniger auf dem Weg zur Traumimmobilie. „Die Entscheidung, die 2022 eingeführte KIM-Verordnung auslaufen zu lassen, sorgt für positive Stimmung in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Wie schnell sich diese Entwicklung tatsächlich positiv auf den Markt auswirken wird, bleibt noch abzuwarten", so Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben.

2. Rückläufige Neubautätigkeit bleibt eine wesentliche Herausforderung
Für weniger positive Stimmung sorgt indes eine Entwicklung, die schon in der Vergangenheit rege diskutiert wurde. Die Fertigstellungszahlen im Neubau sind bereits seit 2022 rückläufig und sollen bis 2026 weiter drastisch sinken, wie unter anderem im „Ersten österreichischen Neubaubericht" auf Basis von Exploreal-Daten nachzulesen ist. Der Hauptgrund dafür liegt in den hohen Bau- und Personalkosten, wobei sich die Lage zahlreichen BranchenteilnehmerInnen zufolge durch strenge regulatorische Auflagen und die derzeit noch aufrechte KIM-Verordnung zusätzlich verschärft habe. Besonders betroffen sind dabei freifinanzierte Neubauten, deren Angebot in den kommenden Jahren stark schrumpfen dürfte. Die dadurch ausgelöste Verknappung und die damit einhergehenden Preissteigerungen sind in dabei in bestimmten Lagen bzw. Regionen schon jetzt spürbar.

3. Digitalisierungs-Schub wird weiter befeuert
„In den vergangenen Jahren hat die Immobilienbranche einen bedeutenden Digitalisierungsschub erfahren, der nachhaltige Veränderungen mit sich bringt. Besonders innovative PropTech-Lösungen haben sich erfolgreich etabliert und überzeugen durch kreative, disruptive und zukunftsweisende Ansätze", betont Kössner und ergänzt: „So wichtig es ist, die aktuellen Herausforderungen der Branche zu diskutieren, so wichtig ist es auch, bemerkenswerte Ideen und Erfolge zu feien. Denn: Insbesondere in wirtschaftlich volatilen Zeiten sind intelligente Technologien und mutige Innovationen unerlässlich, um die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu sichern und den Herausforderungen des Marktes mit Resilienz zu begegnen."

willhaben selbst wurde gemeinsam mit seinem Kooperationspartner, dem namhaften Wiener PropTech-Startup Shadowmap im Herbst 2024 bei den Austrian PropTech Initiative (apti) Awards 2024 als Gewinner des Publikumsvotings ausgezeichnet. „Die Visualisierung von Sonnenlicht- und Schattenverläufen auf einer interaktiven 3D-Karte bietet sowohl NutzerInnen, als auch AbgeberInnen und MaklerInnen einen erheblichen Mehrwert. Sie ist dabei nur eines von unzähligen Beispielen, wie Digitalisierung dafür sorgen kann, Entscheidungsprozesse zu erleichtern, Transparenz zu fördern und den Vermarktungsprozess von Immobilien smart weiterzuentwickeln“, sagt Kössner.

4. Die Bedeutung nachhaltiger Lebensraumgestaltung nimmt stetig zu
Nachhaltigkeit ist längst kein Nischenthema mehr, sondern hat sich als entscheidender Faktor bei der Immobiliensuche und in der Bauwirtschaft bzw. bei Sanierungen etabliert. Eine repräsentative Marktforschung von willhaben in Zusammenarbeit mit dem Markt- und Meinungsforschungsinstitut marketagent hat 2024 ergeben, dass rund 80 Prozent der Befragten Nachhaltigkeit bei der Wahl ihrer Immobilie als wichtig erachten (mehr dazu hier). Der grüne Gedanke hat in der Bau- und Immobilienwirtschaft viele Gesichter und reicht von der Revitalisierung von Altbeständen über energieeffizientes Bauen und Wohnen bis hin zur Wahl langlebiger, umweltfreundlicher Baustoffe. „Österreich ist hier auf einem guten Kurs und hat in den vergangenen Jahren mit einer Vielzahl herausragender Immobilienprojekte eindrucksvoll unter Beweis gestellt, wie nachhaltige Lebensräume gestaltet werden können“, so die Beobachtung von Judith Kössner. 2025 werden Unternehmen in der Bau- und Immobilien-Branche hier weitere Schritte vornehmen, um in puncto Emissionen, Energieverbrauch und Abfallaufkommen weiter einzusparen.
„Unternehmen und Projekte, die Environmental, Social & Governance (ESG)-Faktoren in ihre Entscheidungen miteinbeziehen, werden sich künftig vom Mitbewerb abheben können und damit den Erwartungen der Immobiliensuchenden gerecht werden, aber auch die Anforderungen von InvestorInnen und auch dem Gesetzgeber erfüllen“, so Kössner abschließend.

Bild
Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben

Bildcredit
willhaben

Pressekontakte
Gerlinde Giesinger
PR Managerin / willhaben
Tel.: 0699/1003 1570
E-Mail: gerlinde.giesinger@willhaben.at

Andreas Pucher
PUCHER communications
Tel.: 0699/1303 1518
E-Mail: presse@willhaben.at