Medieninformation

Zinswende und KIM-Ende machen Hoffnung: Wer jetzt laut willhaben-Marktforschung Immobilien kaufen will – und warum

- **Aktuelle, repräsentative Marktforschung von willhaben und Marketagent ergibt: Mehr als 20 Prozent nehmen die Suche nach Eigentum wieder auf oder intensivieren sie**
- **Großteil der Immobiliensuchenden beobachtet Zinswende und Auslaufen der aktuellen KIM-Verordnung mit Spannung**
- **Jüngere und männliche Befragte besonders interessiert an Eigentum**
- **Häuser in Salzburg, Oberösterreich und Burgenland gefragter als vor zwei Jahren; Wohnungen in Tirol, Vorarlberg und Niederösterreich höher im Kurs**
- **Immobilien gelten als gute Kapitalanlage: Besonders überzeugt zeigen sich 40- bis 49-Jährige, Frauen sowie Personen in Oberösterreich, Tirol und der Steiermark**

Österreich, am 13. Mai 2025. In den vergangenen Jahren ist der Traum vom Eigenheim – unter anderem bedingt durch verschärfte Kreditvergaberichtlinien, hohe Baukosten und Zinsen sowie die anhaltende Inflation – für viele in Österreich lebende Menschen in weite Ferne gerückt. Die aktuelle Zinsentwicklung und das Auslaufen der so genannten Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen (KIM)-Verordnung ab Mitte 2025 sorgen derzeit für hoffnungsvolle Stimmung in der Branche – auch wenn die Finanzmarktaufsicht (FMA) nun bereits zwei Nachfolgeregelungen angekündigt hat, um Kreditvergaben weiterhin streng zu begrenzen.
Aber empfinden in Österreich lebende Menschen die Investition in eine Immobilie damit tatsächlich wieder als greifbarer? Ja, zumindest teilweise, wie eine aktuelle Marktforschung von willhaben und dem Markt- und Meinungsforschungsinstitut Marketagent, bei der 1.560 Personen, die aktuell bzw. in den letzten sechs Monaten auf Immobiliensuche waren, ausweist (Quelle: Marketagent Immobiliensuche 04/25).

Drei Viertel der Immobiliensuchenden haben Zinsentwicklung und KIM-Verordnung am Schirm
Auf die Frage, welchen Einfluss die aktuelle Zinsentwicklung und das Auslaufen der KIM-Verordnung auf die Immobiliensuche haben zeigt sich, dass sich nur knapp ein Viertel „noch nicht mit diesen Faktoren beschäftigt hat“. „Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein Großteil der Befragten die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt durchaus mit Interesse verfolgt und gut informiert ist“, sagt Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben, und ergänzt: „In Summe gibt etwa ein Fünftel an, die Suche nach Eigentum (wieder) aufzunehmen oder zu intensivieren, da sich die Finanzierungsmöglichkeiten verbessern könnten. Ein weiteres Fünftel möchte noch abwarten, um zu sehen, wie sich die Bedingungen entwickeln.“ 16,1 Prozent der Immobiliensuchenden geben an, dass die „Änderungen keinen Einfluss auf ihre Immobiliensuche“ haben, alle verbleibenden Anteile entfallen auf jene, die an einem Kauf aus diversen Gründen derzeit ohnehin wenig oder gar kein Interesse haben.

Eigentum sowie größere und exklusivere Immobilien stehen 2025 wieder höher im Kurs
Unabhängig von den aktuellen Entwicklungen zeichnet die Marktforschung zur Immobiliensuche ein tendenziell hoffnungsvolles Bild, was den Traum vom Eigenheim betrifft. Denn: Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil jener, die aktiv nach Eigentum suchen, wieder gestiegen. „Dies betrifft sowohl Wohnungen als auch Häuser. Angesprochen darauf, ob und wie sich die Art ihrer Immobiliensuche in den vergangenen zwei Jahren verändert hat, sagen 13,4 Prozent, dass sich ihre Suche ‚zusätzlich auf den Hauskauf‘ und 13,2 Prozent, dass sie sich ‚auf den Wohnungskauf‘ erweitert hat. Das ist in beiden Kategorien ein – wenn auch um wenige Prozentpunkte – höherer Wert als 2024“, fasst Kössner zusammen. Auch der Anteil jener, die ihre Suche in den vergangenen zwei Jahren „auf größere bzw. teurere Immobilien ausgeweitet haben“, ist von 9,3 Prozent (2024) auf 11,1 Prozent (2025) gestiegen.

Ein Blick auf die demografischen Detailergebnisse der Studie ergibt: Vor allem männliche Immobilieninteressenten sowie jüngere Personen zwischen 18 und 39 Jahren konstatieren, ihre Suche verstärkt auf Eigentumsobjekte ausgeweitet zu haben. Besonders deutlich ist der Anstieg jener, die nach Einfamilienhäusern suchen, in den Bundesländern Salzburg, Oberösterreich und Burgenland. Ein überdurchschnittlich häufig gestiegenes Interesse an Eigentumswohnungen zeigt sich hingegen in Tirol, Vorarlberg und Niederösterreich.

ÖsterreicherInnen empfinden Immobilien großteils als sinnvolle Kapitalquelle
Woher das Geld kommt, mit dem in Österreich lebende Menschen in eine Immobilie investieren, erheben willhaben und Marketagent ebenso seit bereits einigen Jahren. An erster Stelle rangiert – wobei Mehrfachnennungen möglich waren – „Erspartes“ (64,1 Prozent), gefolgt von einer „Fremdfinanzierung (Kredit)“ (57,1 Prozent) und weit abgeschlagen „geliehenem Geld von Familie und FreundInnen“ (19,3 Prozent) an dritter Stelle. Dicht beieinander liegen Kapitalquellen vier und fünf, „Geld aus einem Erbe“ (10,9 Prozent) und „Verkauf von Eigentum (z.B. Auto, Motorrad etc.)“ (9,1 Prozent). Im Vergleich zur Vorjahreserhebung haben sich diese Werte kaum verschoben – einzig und allein das geliehene Geld aus dem Umfeld scheint heuer mit 19,3 Prozent etwas verbreiteter zu sein als 2024 (17 Prozent).

„Als sinnvolle Kapitalanlage betrachten die Immobiliensuchenden den Kauf von Eigentum allemal“, fasst Judith Kössner von willhaben zusammen und führt aus: „In Summe finden 81,5 Prozent, dass Immobilien ‚das beste‘ (15,2 Prozent), ‚eine der besten‘ (36,9 Prozent) oder ein ‚unter bestimmten Marktbedingungen gutes‘ (29,4 Prozent) Investment sind. Lediglich in Summe 9,7 Prozent würden dies eher verneinen, die verbleibenden 8,8 Prozent meinen, dies nicht einschätzen zu können.“ Interessant: Zu den überzeugtesten BefürworterInnen der Immobilie als Kapitalanlage zählen vor allem 40- bis 49-Jährige, Personen aus Oberösterreich, Tirol und der Steiermark – sowie tendenziell eher Frauen als Männer.

Langfristig günstiger und wertbeständig: Gründe für – und gegen – die Suche nach Eigentum
Zu guter Letzt stellt sich die Frage, was für die Suche nach einer Eigentumsimmobilie spricht. Der „Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben“ (39,2 Prozent) steht hier an erster Stelle, gefolgt von der Einschätzung, dass es „langfristig günstiger ist, in einer eigenen Immobilie zu wohnen“ (37,5 Prozent) und „dass es eine vergleichsweise wertbeständige Geldanlage ist“ (35,2 Prozent) – auch hier waren Mehrfachnennungen möglich. Auf der anderen Seite des Spektrums – die Gründe, die gegen den Erwerb von Wohneigentum sprechen – geht es, auch wenn sich die Marktbedingungen aktuell etwas entspannen, in erster Linie um Finanzielles: „Keine (Eigen-)Mittel für den Kauf einer Immobilie“ ist mit 33,7 Prozent der am häufigsten genannte Grund. Aber: Auch die „hohen Nebenkosten“ (18,5 Prozent) und dass die Befragten „keinen Kredit bekommen“ (16,6 Prozent) wurden häufig genannt.

Methodik
Das Markt- und Meinungsforschungsinstitut Marketagent hat im Auftrag von willhaben im März/April 2024 insgesamt 1.560 Interviews zum Thema „Immobiliensuche“ durchgeführt. Befragt wurden Personen im Alter zwischen 18 und 59 Jahren, die in den letzten sechs Monaten auf Immobiliensuche waren bzw. aktuell sind. Das Sample steht repräsentativ für die österreichische Bevölkerung.

Bild
Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben

Bildcredit
willhaben

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

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