

KAUFFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Wien

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



# STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Wien



## Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

[Markus Auernigg](#)  
[Managing Director Austria](#)



# DIE STADT WIEN

Wien, die charmante Hauptstadt Österreichs, beeindruckt mit ihrer reichen Kultur, historischen Architektur und einer florierenden Wirtschaft. Mit einer Bevölkerung von über 2 Millionen Menschen und einer bemerkenswerten Bevölkerungsdichte gehört Wien zu den am dichtesten besiedelten Städten Europas. Diese urbane Dynamik zieht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an, die von der Vielfalt und Stabilität des Marktes profitieren möchten.

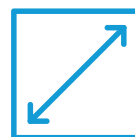
## Wien auf einen Blick



Einwohner: 2.005.760  
Bevölkerungsdichte:  
4.837 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
32,9



Fläche: 414,64 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
30 - 49 Jahre



Wohneigentumsquote:  
19,6 %



Anteil Eigenheime:  
5,5 %

Die Stadt bietet eine einzigartige Lebensqualität, geprägt von einem umfangreichen kulturellen Angebot, hervorragender Infrastruktur und hoher Sicherheit. Dies macht Wien nicht nur zu einem begehrten Wohnort, sondern auch zu einem attraktiven Investitionsziel. Die solide Mietrendite und der starke Eigentumsmarkt sind klare Indikatoren für das Potenzial dieser Metropole.

Für Eigennutzer bietet Wien ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten in urbaner Umgebung, während Investoren von stabilen Marktbedingungen profitieren können. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und die beeindruckende Planbarkeit des Marktes unterstreichen Wiens Position als sicherer Hafen für Immobilieninvestitionen.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2024; \* Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



# WIEN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

Der Wiener Immobilienmarkt ist stark vom Mietsektor geprägt, mit beeindruckenden 80,4 % der Wohnformen in Miete. Dies macht Wien zu einem idealen Standort für Investoren, die stabile Mietrenditen suchen. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen bietet eine attraktive Chance für Kapitalanleger, da die Stadt ein konstant hohes Nachfragepotenzial aufweist.

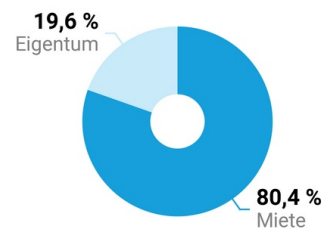
Mit 94,5 % dominieren Mehrparteienhäuser den Markt, was für Investoren bedeutet, dass insbesondere der Kauf von Wohnungen in solchen Gebäuden vielversprechend ist.

Diese Struktur ermöglicht es, von einer hohen Planbarkeit und Sicherheit zu profitieren. Für Investoren empfiehlt es sich, in Mietobjekte zu investieren, um das volle Potenzial des wachsenden Marktes zu nutzen. Der starke Eigentumsmarkt und die solide Mietrendite machen Wien zu einem erstklassigen Investitionsziel.

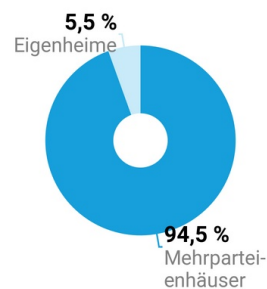
## Wien

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**+0,9 %p**



Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



# WIEN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

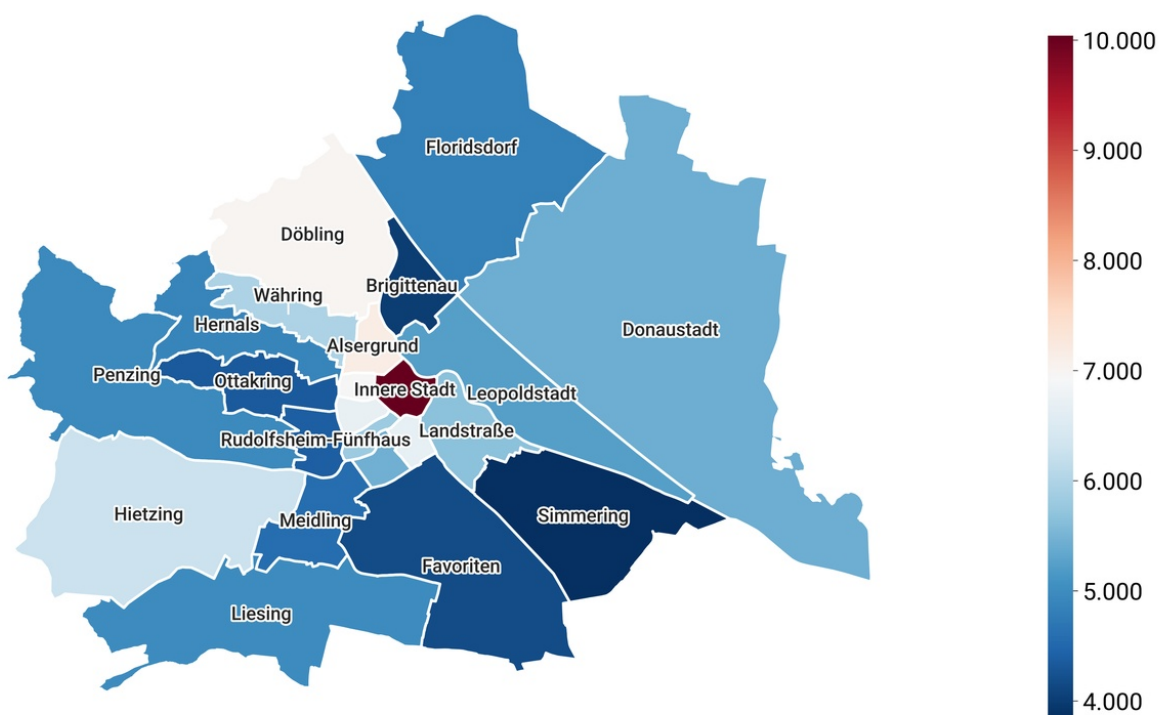
Die Lage bleibt der entscheidende Faktor bei der Preisbildung in Wien, wobei auch die Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung gewinnt. Hochpreisige Stadtteile wie Pötzleinsdorf und Innere Stadt führen mit Quadratmeterpreisen von über 9.000 Euro. In günstigeren Gegenden wie Simmering und Brigittenau liegen die Preise unter 4.000 Euro pro Quadratmeter. Der Markt zeigt eine stabile Entwicklung, unterstützt durch Wiens Attraktivität als internationaler Immobilien-Hotspot.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Wien

5.006 €  
+5,3 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



# WIEN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

## Einfamilienhäuser

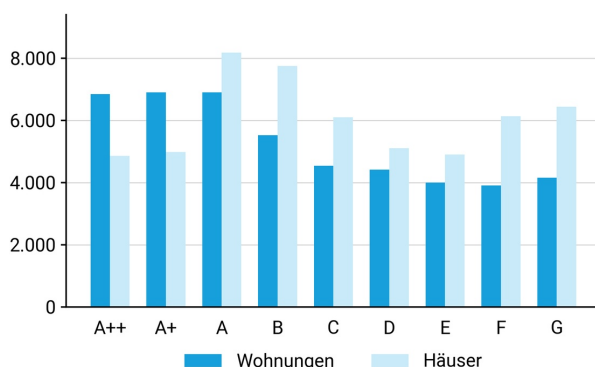
Energieeffizienz gewinnt bei Einfamilienhäusern in Wien zunehmend an Bedeutung. Preisunterschiede zwischen den Effizienzklassen verdeutlichen das Potenzial für Wertsteigerungen durch gezielte Sanierungen. Trotz nicht immer klarer Korrelation zwischen Energieklasse und Preis zeigt der Markt eine steigende Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien. Investitionen in Sanierungen können langfristig sowohl Eigennutzer als auch Investoren begünstigen.

## Wohnungen

Energieeffizienz bei Wohnungen in Wien spielt eine zunehmende Rolle, jedoch sind Preisunterschiede nicht immer klar erkennbar. Höhere Effizienzklassen erzielen oft höhere Preise, wobei ältere, zentrale Lagen oft weniger effizient sind. Für Investoren bieten energieeffiziente Immobilien dennoch Potenzial für Renditestärkungen und langfristige Wertbeständigkeit.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

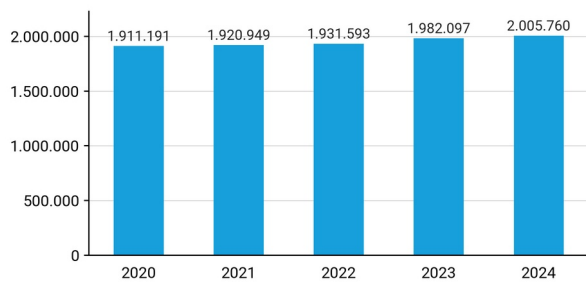


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung

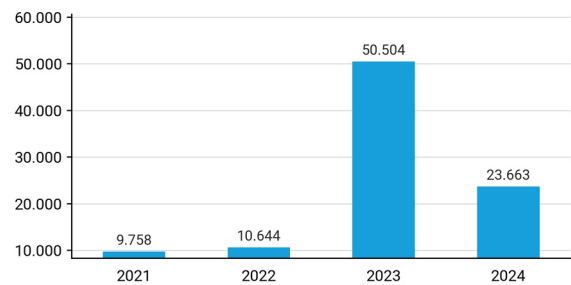
# WIEN - SOZIODEMOGRAFIE

Wiens Bevölkerungswachstum beeindruckt mit einem Anstieg von 4,9 % seit 2020, was die Nachfrage nach Immobilien weiter anheizt. Die Kaufkraft variiert jedoch stark zwischen den Stadtteilen, was zu unterschiedlichen Preisdynamiken führt. Diese Trends stärken Wiens Ruf als internationaler Immobilien-Hotspot und bieten Investoren vielseitige Chancen in einem stabilen Marktumfeld.

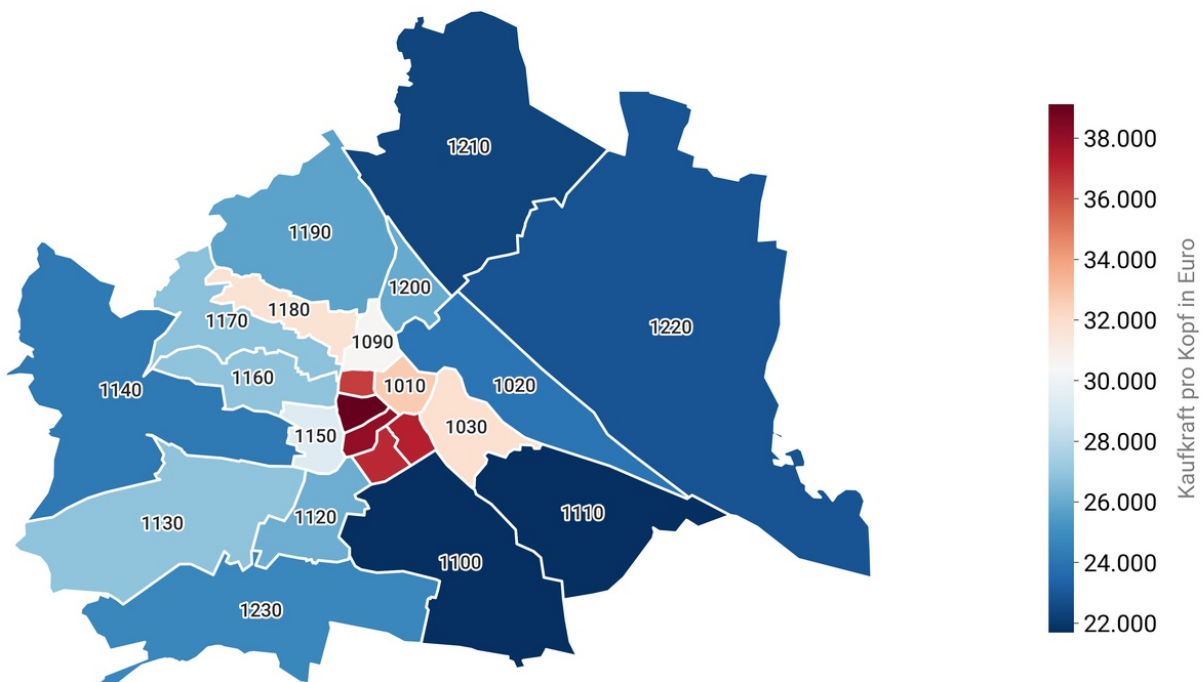
## Bevölkerungsentwicklung



## Bevölkerungsveränderung



## Kaufkraft in den Stadtteilen von Wien



Quelle Daten: PriceHubble, Infas360

# ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

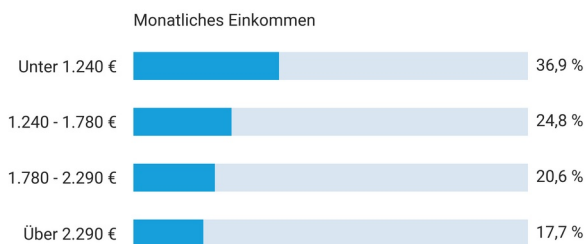


Wien zeichnet sich durch eine dynamische Wirtschaftsstruktur und ein vielfältiges Einkommensspektrum aus. Die größte Einkommensgruppe verdient unter 1.240 €, was auf eine hohe soziale Durchmischung hinweist. Diese Vielfalt zieht verschiedene Altersgruppen an, wobei die 30- bis 49-Jährigen mit 32,6 % dominieren und maßgeblich die Nachfrage nach Wohneigentum beeinflussen. Die breite Einkommensverteilung und das Vorhandensein von Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichen Preisklassen fördern die Quartiersentwicklung und machen Wien sowohl für junge Berufstätige als auch für etablierte Haushalte attraktiv. Dies stärkt Wiens Position als stabiler Immobilienmarkt mit langfristigem Potenzial.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**Unter 1.240 €**

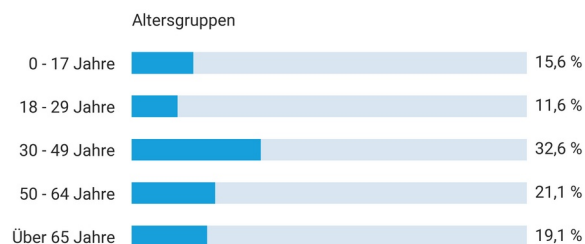
Entwicklung seit 2020  
**+3,5 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**30 - 49 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**+1,2 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

| Stadtteil   | Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup> | Entwicklung seit 2020 |
|-------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Alsergrund  | 7.167 €                               | +16,6 %               |
| Josefstadt  | 6.946 €                               | +16,2 %               |
| Margareten  | 5.455 €                               | +15,7 %               |
| Donaustadt  | 5.420 €                               | +15,3 %               |
| Liesing     | 5.000 €                               | +15,2 %               |
| Hietzing    | 6.273 €                               | +11,6 %               |
| Penzing     | 4.971 €                               | +10,5 %               |
| Meidling    | 4.568 €                               | +10,3 %               |
| Döbling     | 7.000 €                               | +10,0 %               |
| Floridsdorf | 4.825 €                               | +10,0 %               |

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

## Philipp Aschinger, PlanetHome Vertriebsleiter Wien

Wien ist für mich ein internationaler Immobilien-Hotspot mit hoher Nachfrage, solider Mietrendite und starkem Eigentumsmarkt. Die Stadt bietet Lebensqualität, Sicherheit und Urbanität auf höchstem Niveau. Für mich ist Wien ein sicherer, wertbeständiger Markt mit vielfältigen Zielgruppen. Die hohe Planbarkeit spricht klar für langfristige Investments.



# PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

## SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.  
Wir sind immer gerne für Sie da.



**Telefon: +43 800 201161**

**Email: [info@planethome.at](mailto:info@planethome.at)**

**Website: [www.planethome.at](http://www.planethome.at)**



## MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

# planethOme