

Halbjahresrückblick 2025

Österreichischer Immobilienmarkt geht gestärkt ins zweite Halbjahr, nachhaltige Gebrauchtoobjekte weiterhin im Fokus

- Entspannung am Markt spürbar, Entwicklung über ganz Österreich stabil
- Sanieren ist kein Tabu: Fokus auf Gebrauchtoobjekte und Nachhaltigkeit
- Längere Vermarktungsdauern bedingen mehr Beratung und Gesamtbetreuung

Der österreichische Immobilienmarkt zeigt sich zur Jahresmitte 2025 stabiler als in den Vorjahren. Bessere Finanzierungsmöglichkeiten durch gesunkene Zinsen und ein rückkehrendes Vertrauen in den Markt haben für mehr Dynamik gesorgt. Die wachsende Zahl an Transaktionen war dabei über alle Bundesländer bemerkbar.

Laut Wohnstudie 2025 von INTEGRAL im Auftrag von s REAL Immobilien und Erste Bank und Sparkasse planen mehr als ein Drittel der Befragten in Zukunft einen Umzug (36 Prozent), dabei liegt Eigentum nach wie vor auf Platz eins der gewünschten Wohnform. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf Gebrauchtoobjekte, die mit guter Lage, solider Substanz und nachhaltiger Ausstattung überzeugen. Das Thema Sanierung – ob schrittweise oder als Argument bei der Preisverhandlung – steht im Mittelpunkt. Die Neubau-Erstbezugsimmobilie weniger, aber auch hier kehrt das Interesse langsam zurück.

Käufer:innen nehmen sich heute bewusst mehr Zeit für ihre Entscheidungen – intensive Beratung seitens Immobilienvermittlung und ein umfassendes Gesamtbetreuungspaket werden dadurch gerade für Verkäufer:innen wichtiger denn je. Diese Entwicklung bietet Chancen für alle Marktteilnehmenden: Verkäufer:innen profitieren von der bestmöglichen Positionierung ihrer Immobilie, während Käufer:innen in einem ruhiger gewordenen Umfeld fundierte Entscheidungen treffen können.

In der zweiten Jahreshälfte wird eine stärkere Nachfrage erwartet, getrieben durch gestiegene Investitionsbereitschaft. „*Wer kaufen will, sollte die derzeit stabile Zinssituation und das gute Angebot am Gebrauchtmrkt nutzen – die Auswahl ist groß, Verhandlungsspielraum gegeben*“, erklärt **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s REAL Immobilien.

Entwicklung nach Bundesländern

Nachfrage am Mietmarkt in Wien weiterhin sehr hoch

Der Wiener Immobilienmarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2025 klar verändert gegenüber den Vorjahren. Bessere Käuferbedingungen, z. B. durch günstigere Zinsen, haben die Stimmung aufgehellt – das spiegelt sich besonders in der wachsenden Zahl an Transaktionen im

Gebrauchtwohnungssegment wider. Auch bei Neubauwohnungen sind die Zahlen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 leicht gestiegen. Während Immobilienkäufer:innen mit Vorsorgeinteresse schrittweise auf den Markt zurückkehren, nachdem sie Marktunsicherheiten in Erwartung sinkender Preise hinter sich gelassen haben, bleiben institutionelle Investor:innen weiter zurückhaltend.

Das Mietsegment steht zunehmend im Fokus: Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt in Wien dauerhaft hoch, während die Fertigstellungszahlen sinken. Langfristig könnte das im freifinanzierten Bereich zu Mietpreissteigerungen über der Inflation führen. Die Angebotsverknappung trifft besonders gut gelegene Bezirke. *„Bei Kaufpreisen ist in Wien von einer stabilen positiven Wertentwicklung auszugehen, wobei die Mikrolage und Ausstattung für die Preisentwicklung besonders ausschlaggebend sind“*, weiß **Michael Molnar**, Geschäftsführer von s REAL Immobilien. *„So ist in besonders gefragten Lagen auch wieder mit stärkeren Preisanstiegen zu rechnen.“*

Niederösterreichischer Speckgürtel wächst

Die Nachfrage am niederösterreichischen Immobilienmarkt ist gestiegen, dennoch bleibt das Umfeld preissensibel: Selbst in Toplagen wird länger verhandelt, transparente Informationen und ein überzeugendes Gesamtpaket sind jetzt ausschlaggebend. Dazu kommt: Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation liegt in Niederösterreich laut Wohnstudie bei 81 Prozent, der Wunsch zu übersiedeln ist seit 2023 sogar leicht gesunken auf 33 Prozent.

Auffällig ist die Ausweitung des Speckgürtels – immer mehr Menschen nehmen längere Pendelzeiten in Kauf, um im Grünen wohnen zu können. Die steigende Nachfrage in diesen Gebieten lässt auf eine moderat positive Marktentwicklung schließen. *„Wer jetzt kauft, profitiert doppelt: von stabilen oder teils sogar leicht gesunkenen Preisen und einer größeren Auswahl. Langfristig sichert man sich damit ein Eigenheim oder eine solide Kapitalanlage sowie Planungssicherheit in einem Markt, der sich wieder Richtung Wachstum bewegt“*, so **Nino Lutz**, s REAL Prokurist und Leitung der Regionen Wien und NÖ Ost/Mitte.

Burgenland bleibt preisgünstigstes Bundesland

Nach schwierigen Bedingungen im vergangenen Jahr ist im Burgenland heuer wieder eine vorsichtige Trendwende erkennbar: Die Nachfrage zieht an, in beliebten Lagen steigen die Preise wieder leicht. Dabei bleibt das Burgenland im Österreichvergleich jenes Bundesland mit den geringsten Wohnkosten. Der Wunsch nach Eigentum (77 Prozent) ist laut Wohnstudie hingegen so hoch wie nirgendwo sonst. Besonders gefragt sind sanierte und energieeffiziente Gebrauchtobjekte, Neubau-Erstbezug tritt in den Hintergrund. Zudem bleibt der Markt zweigeteilt: hohe Preise im nördlichen Burgenland und in städtischeren Lagen wie Neusiedl am See und Eisenstadt, günstigeres Preisniveau und weniger Nachfrage im Süden.

Der Markt befindet sich in einer Übergangsphase, der Boom vor einigen Jahren ist zwar vorbei, aber es gibt eine deutliche Stabilisierung, wobei sich die Region aktuell als klassischer Käufermarkt auszeichnet: viel Angebot und weniger Nachfrage. Auch im zweiten Halbjahr dürfte der Markt weitgehend stabil bleiben, mit leichten Preisanstiegen in Toplagen und bei Einfamilienhäusern. Preissteigerungen bei Neubauten bleiben im Vergleich zu anderen Bundesländern immer noch moderat. **Bernhard Klikovits**, Leitung der Regionen Burgenland und Niederösterreich Süd, erklärt: *„Verkäufer:innen sind 2025 wieder gesprächsbereiter, vor allem bei unsanierten Objekten. Bestandsimmobilien mit guter Energiebilanz bieten eine hohe Wertstabilität und Förderpotenzial.“*

Steiermark: Wohnentscheidungen brauchen Zeit

In der Steiermark ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien zurück, laut Wohnstudie planen mehr als 40 Prozent der Steirer:innen umzuziehen. Käufer:innen nehmen sich jedoch deutlich mehr Zeit für ihre Entscheidungen und vergleichen mehr. Daraus resultieren eine längere Verwertungsdauer und ein höherer Beratungsaufwand. **Roland Jagersbacher**, Geschäftsführer s REAL Steiermark, betont: *„Beim Verkauf einer Immobilie braucht es derzeit ganz besonders ein professionelles Vermarktungskonzept. Die Dienstleistungen kompetenter Makler:innen sind daher stark gefragt, um Verkaufsprozesse erfolgreich abzuschließen.“*

Besonders im Großraum Graz hat sich das Marktgeschehen verändert. Anlegerwohnungen spielen aktuell eine geringere Rolle, könnten jedoch durch das gesunkene Zinsniveau wieder attraktiver werden. Die Preisentwicklung ist in der gesamten Steiermark absolut stabil, und es ist davon auszugehen, dass sich dies im heurigen Jahr auch so fortsetzt. Angebot und Nachfrage halten sich die Waage. Während die Neubautätigkeit auch in diesem Bundesland rückläufig ist, bleibt der Bestand ein gefragtes Segment. Diese Situation wird zukünftig zu einer Verknappung des Wohnungsangebots am Markt führen.

Sanierungen werden in Oberösterreich großgeschrieben

Auch in Oberösterreich ist erfreulicherweise eine leichte Gegenbewegung zu den vergangenen Jahren erkennbar, gepaart mit einem veränderten Interessentenverhalten: Suchende sind wieder motivierter, sich grundsätzlich mit dem Thema Wohnen auseinanderzusetzen, auch in Bezug auf Finanzierungsberatungen. Der Wunsch nach Eigentum ist laut Wohnstudie in diesem Bundesland seit 2023 auf 70 Prozent angestiegen.

Der Trend zum Gebrauchtobjekt ist sowohl beim Einfamilienhaus am Land als auch bei der Wohnung in der Stadt spürbar. Sanierungsbedürftige Objekte sind längst kein Tabu mehr, Eigeninitiativen und Nachbarschaftshilfen gewinnen an Bedeutung und stärken damit das regionale Bau- und Baunebengewerbe. Energiesparende Maßnahmen und moderne Haustechnik werden – je nach finanziellen Möglichkeiten – eingeplant und schrittweise umgesetzt. 47 Prozent der befragten Oberösterreicher:innen heizen bereits mit Pellets, Holz oder Wärmepumpe, weitere 28 Prozent planen auf eine dieser nachhaltigen Heizformen umzusteigen. *„Die Entwicklung, dass Bestandsobjekte vermehrt saniert werden statt gänzlich neu zu bauen, wird den Markt auch im zweiten Halbjahr prägen“*, verdeutlicht **Ernst Mittermair**, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich. In Bezug auf die aktuellen Ergebnisse der Wohnstudie 2025 fasst er zusammen: *„Der Trend zeigt deutlich, dass Oberösterreicher:innen Eigentum schaffen wollen und wieder deutlich engagierter sind, ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen.“*

Kärnten: Günstige Regionen mit hoher Lebensqualität

„Der Immobilienmarkt in Kärnten nimmt langsam an Fahrt auf“, sagt **Robert Haubiz**, Geschäftsführer der s REAL Kärnten, und betont: *„Vom hohen Preisniveau der Spitzenjahre sind wir allerdings noch weit entfernt.“* In Kärnten bleiben die Transaktionszahlen von Bauträgerobjekten niedrig, während der Markt für gebrauchte Immobilien wieder angesprungen ist. Günstige Regionen, wie das Rosental, Köttmansdorf oder Ludmannsdorf, zeichnen sich durch eine hohe Lebensqualität aus und bieten Chancen. Auch aufgrund der reduzierten Bautätigkeit werden gebrauchte Immobilien attraktiv bleiben. Ein guter Energieausweis ist heute entscheidend für die Verhandlungsposition der

Käufer:innen. Das zeigt sich umso deutlicher, da knapp die Hälfte der Befragten laut Wohnstudie 2025 bereits auf Pellets, Holz oder Wärmepumpe als nachhaltige Heizform setzt.

Bessere Finanzierungsmöglichkeiten geben zusätzlichen Antrieb: 71 Prozent können sich vorstellen oder planen, eine Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen. *„Ich erwarte im zweiten Halbjahr leicht steigende Transaktionen aufgrund der besseren Stimmung der Käufer:innen. Dadurch könnten sich auch die Immobilienpreise erhöhen“,* sagt **Haubiz**. *„Immobilien mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis bleiben immer attraktiv.“*

Salzburger Immobilienmarkt bleibt exklusiv und preisstabil

Der Immobilienmarkt in Salzburg ist weiterhin geprägt von hoher Nachfrage, aber einem begrenzten Angebot in den nachgefragten Preis- und Assetklassen. Die Kaufpreise stagnieren auf einem sehr hohen Niveau, die Mietpreise steigen zum Vorjahresvergleich deutlich. Die hohe Nachfrage resultiert auch in höheren Verkaufszahlen. Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Thema, viele haben hier nachgebessert – Heizungsmodernisierungen und Photovoltaik stehen bei gehobeneren Objekten hoch im Kurs, 28 Prozent planen laut Wohnstudie, auf nachhaltige Heizformen, wie Pellets, Holz oder Wärmepumpen, umzusteigen.

Wer Eigentum – bei 71 Prozent der Befragten die gewünschte Wohnform – erwerben will, ist gut beraten, jetzt zu kaufen. *„Wir sehen, dass die Nachfrage wieder anzieht. Das Zinsumfeld und die Lohnabschlüsse der letzten Jahre machen Finanzierungen wieder möglich“,* erklärt s REAL Geschäftsführerin **Martina Hirsch**. Für die kommenden Monate werden moderate Kaufpreisanstiege von 2 bis 4 Prozent in Toplagen, wie der Altstadt, Aigen oder der Mozartgasse, erwartet, von fallenden Kaufpreisen in Salzburg ist nicht auszugehen. Auch in Tourismusregionen wird der Eigentumserwerb wieder dynamischer, in manch ländlichen Gemeinden ist die Möglichkeit des Eigentumserwerbs weniger angespannt und zu günstigeren Preisen möglich. *„Die Käuferzielgruppe ist aufgrund der attraktiveren Zinslandschaft wieder gewachsen. Das freut uns, denn Eigentumserwerb ist eine der besten Formen der Altersvorsorge und des Vermögensaufbaus“,* betont **Hirsch**.

In Tirol fokussiert die Nachfrage auf Qualität und Leistbarkeit

Nach einem von Unsicherheit geprägten Marktumfeld in den Jahren 2023 und 2024 zeigt sich der Tiroler Immobilienmarkt 2025 deutlich stabiler. Die Nachfrage konzentriert sich dabei auf Bestandsimmobilien mit Qualität, fairer Preisgestaltung und langfristiger Wertstabilität. Laut Wohnstudie wünscht sich ein Drittel der Tiroler:innen mehr Wohnfläche – die Leistbarkeit bleibt jedoch die zentrale Herausforderung.

Regionale Unterschiede bleiben deutlich spürbar: Preise in städtischen Lagen wie Innsbruck konsolidieren sich, in ländlicheren Regionen oder B- und C-Lagen sind teils leichte Rückgänge zu beobachten. Käufer:innen sind wählerischer geworden – Qualität, Nutzbarkeit und langfristige Wertstabilität stehen im Vordergrund. *„Der Markt verlangt heute mehr denn je Professionalität bei der Wertermittlung und den Vermarktungsaktivitäten. Ein maßgeschneidertes Gesamtkonzept wird auch in Zukunft zu erfolgreichen Immobilientransaktionen führen. So gelingt es, die richtige Immobilie und die richtigen Käufer:innen zusammenzuführen“,* sagt **Ingmar Schwabl**, Geschäftsführer s REAL Tirol.

Auch im zweiten Halbjahr wird eine starke Nachfrage erwartet. Moderate Preissteigerungen in Teilmärkten sind möglich, insbesondere dort, wo Angebot und Nachfrage in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Hoher Bedarf in Vorarlberg erwartet

Der Immobilienmarkt in Vorarlberg befindet sich nach drei schwierigen Jahren im Übergang und zeigt heuer erstmals eine leichte Erholung. Laut Wohnstudie möchte mehr als die Hälfte der Befragten umziehen. Durch bessere Rahmenbedingungen rückt dies für viele Menschen auch wieder in greifbarere Nähe. „Wir erwarten eine moderate Belebung durch günstigere Finanzierungsbedingungen und eine stabilere Nachfrage“, so s REAL Vorarlberg Geschäftsführer **Christian Hagspiel**.

Ein nach wie vor wichtiger Aspekt für die Vorarlberger:innen ist Nachhaltigkeit und viele Menschen setzen bereits auf Pellets, Holz oder Wärmepumpen als Heizform. Laut Wohnstudie möchte mehr als die Hälfte jener, die derzeit noch nicht nachhaltig heizen, künftig auf eine dieser Lösungen umsteigen. Deutlich wird laut Studie auch, dass eine Wohnbauförderung gerade zum jetzigen Zeitpunkt für viele ausschlaggebend ist: Allein in Vorarlberg planen oder überlegen mehr als 50 Prozent der Befragten, eine solche in Anspruch zu nehmen. Eine Kürzung der Vorarlberger Wohnbauförderung könnte somit die Marktbelebung bremsen.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

Foto 01: s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch, Copyright: Monika Saulich

Foto 02: Michael Molnar, Geschäftsführer von s Real Immobilien, Copyright: Monika Saulich

Foto 03: Nino Lutz, s REAL Prokurist und Leitung der Regionen Wien und NÖ Ost/Mitte, Copyright: s REAL

Foto 04: Bernhard Klikovits, Leitung Region Burgenland und Niederösterreich Süd, Copyright: s REAL Immobilien

Foto 05: Roland Jagersbacher, Geschäftsführer s REAL Steiermark, Copyright: Foto Fischer

Foto 06: Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich, Copyright: mobile fotografie

Foto 07: Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten, Copyright: studiohorst

Foto 08: Ingmar Schwabl, Geschäftsführer s REAL Tirol, Copyright: s REAL Tirol

Foto 09: s REAL Vorarlberg Geschäftsführer Christian Hagspiel, Copyright: Dornbirner Sparkasse

Über s REAL Immobilien

s REAL Immobilien wurde Ende 1979 gegründet und ist seither darauf spezialisiert, Menschen in allen Fragen rund um die Immobilie zu unterstützen. s REAL ist ein Tochterunternehmen der Erste Bank und Sparkassen. Damit verfügt das Immobilienunternehmen über ein umfangreiches Netzwerk an Spezialist:innen in ganz Österreich sowie breites Know-how für alle Arten von Immobilienveranlagungen und Finanzierungen. s REAL positioniert sich als hybrides – also analoges und digitales – Immobilienmaklerunternehmen.

Rückfragen an:

s REAL Immobilien | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Am Belvedere 1, 1100 Wien
Philip Haberl, 050100 - 26252, E-Mail: philip.haberl@sreal.at

Himmelhoch GmbH | Text, PR und Event, Wohllebengasse 4, 1040 Wien
Katharina Schüller, MA, +43 (0) 676 440 9970, katharina.schueller@himmelhoch.at