

Ausblick 2026: Stabilisierung am Immobilienmarkt eröffnet neue Chancen für Käufer:innen

- Warum 2026 für viele ein guter Zeitpunkt für den Immobilienkauf sein könnte
- Oberösterreich: Nachfrage nach leistbarem Eigentum steigt
- Steiermark: Selektiver Markt mit wachsendem Angebot
- Kärnten: Regionen entlang der Koralmbahn gewinnen an Attraktivität

Nach mehreren Jahren tiefgreifender Veränderungen am Immobilienmarkt hat sich das Umfeld zuletzt spürbar beruhigt und entwickelt sich wieder in eine positive Richtung. Moderate Wertsteigerungen und eine wachsende Nachfrage zeigen, dass sich viele Kaufinteressierte nach einer Phase der Zurückhaltung wieder aktiv mit dem Thema Immobilienerwerb auseinandersetzen. Für 2026 sieht der Immobilienvermittler s REAL ein vielversprechendes Window of Opportunity.

„Der Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren große Veränderungen erlebt: Deutlich gestiegene Zinsen, verschärzte Kreditvergaberichtlinien und eine hohe Unsicherheit haben viele Menschen veranlasst, Kaufentscheidungen aufzuschieben“, sagt **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s REAL. „Seit einigen Monaten zeigt sich jedoch eine klare Stabilisierung. Die Zinsen sind wieder auf einem gut kalkulierbaren Niveau, die Einkommen konnten nachziehen und die Leistbarkeit verbessert sich spürbar.“

Gerade diese Kombination schafft laut s REAL ein attraktives Zeitfenster: 2026 trifft ein vergleichsweise großes Angebot an Immobilien auf eine Nachfrage, die zwar wieder anzieht, aber noch überschaubar bleibt. Käufer:innen profitieren damit von mehr Auswahl, realistischeren Preisvorstellungen und deutlich besseren Rahmenbedingungen bei der Finanzierung – ein klassisches Window of Opportunity für den Immobilienerwerb.

Unabhängig von diesen gesamtösterreichischen Trends lohnt sich jedoch ein genauer Blick auf die einzelnen Bundesländer. Der Immobilienmarkt wird auch 2026 ein sehr diverser sein: Während sich viele Entwicklungen österreichweit wiederfinden, unterscheiden sich Angebotslage, Nachfrageintensität und Preisniveaus regional teils deutlich. Wer mit dem Gedanken eines Immobilienkaufs spielt, sollte daher die jeweiligen Besonderheiten der einzelnen Märkte genau analysieren.

Oberösterreich: Region Braunau/Mattighofen nachgefragt

Die Preise für Immobilien sind in Oberösterreich 2025 leicht gestiegen, inflationsbereinigt aber gesunken. Gleichzeitig haben sich viele Einkommen erhöht. Zusammen mit gesunkenen Zinsen ermöglicht das wieder mehr Oberösterreicher:innen, sich den Traum vom Immobilieneigentum zu erfüllen. Gekauft werden dabei vor allem leistbare Einfamilienhäuser. Im Wohnungssegment liefern Bauträger wenig Angebot, auch mangels Nachfrage. 2026 sollen neue Förderungen auf Landesebene die Neubautätigkeit ankurbeln. Bis ausreichend neue, leistbare Objekte verfügbar sind, konzentriert sich die Nachfrage auch bei Wohnungen auf Bestandsimmobilien.

„Altbauten werden seltener abgerissen, der Trend geht zum Sanieren und Modernisieren. Eigenleistung spielt dabei eine immer größere Rolle“, weiß **Ernst Mittermair, Geschäftsführer bei s REAL Oberösterreich**. Ältere Generationen ziehen aus ihren Häusern, die sie in den 1960er- und 1970er-Jahren gebaut haben, in barrierefreie Wohnungen und die Jüngeren nutzen das große Angebot an sanierungsbedürftigen Häusern. „Es ist wichtig, den Umfang der erforderlichen Sanierung vorab realistisch einzuschätzen. Dabei helfen seriöse Makler:innen: Sie unterstützen, wenn es darum geht, Professionist:innen oder Sachverständige beizuziehen, bevor man verbindlich unterschreibt.“ Wichtige Faktoren zur Bestimmung des Werts sind – neben der Lage – Energieeffizienz und nachhaltige Heizsysteme. „Das Bewusstsein für die Energiekosten ist spürbar gestiegen“, so **Mittermair**.

Die Wohnräume werden in Oberösterreich zunehmend am Land verwirklicht, auch preisbedingt. Beliebt sind vor allem Regionen rund um Ballungszentren und Bezirkshauptstädte. Im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Linz sind hauptsächlich Objekte im Umkreis von etwa 30 Autominuten oder an einer attraktiven Öffi-Linie gefragt. So steigt etwa die Nachfrage in der Region rund um Braunau/Mattighofen.

Steiermark: Familien ziehen von Graz nach Leibnitz und Gleisdorf

In der Steiermark sind die Immobilienpreise 2025 relativ stabil geblieben. Auch hier spielen bestehende Immobilien eine große Rolle. „Die Nachfrage steigt, ist aber deutlich selektiver geworden. Wir haben derzeit außerdem wesentlich mehr gebrauchte Häuser und Wohnungen im Portfolio als vor einem Jahr“, berichtet **Roland Jagersbacher, Geschäftsführer bei s REAL Steiermark**.

Das niedrigere Zinsniveau macht den Wunsch nach Eigentum auch in der Steiermark für viele wieder erschwinglicher. Die langfristig stabilen Preise geben Immobiliensuchenden sowie -verkaufenden Sicherheit. Für 2026 geht s REAL Steiermark daher von einem voraussichtlich wachsenden Transaktionsvolumen aus, wobei sich eine markante Entwicklung fortsetzen dürfte: „Eilig haben es viele Käufer:innen nicht“, so **Jagersbacher**. „Die meisten wollen detailliert über bautechnische Details und andere

Daten informiert werden, bevor sie sich entscheiden.“ Trotzdem ist die Kompromissbereitschaft vieler Interessent:innen groß: „Vor wenigen Jahren war die Devise: Mein Haus muss mein Traumhaus sein! Jetzt kaufen viele lieber günstig und verbessern ihr Zuhause in den folgenden Jahren sukzessive.“

Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Graz war lange stark von Anleger:innen geprägt. Inzwischen konzentriert sich die Nachfrage fast ausschließlich auf den eigenen Bedarf. Die Neubautätigkeit in der Landeshauptstadt stagniert zwar, das Angebot an bestehenden Wohnungen ist jedoch groß – zumindest für Singles und Paare. Familienwohnungen ab 80 m² sind rar, da zuletzt hauptsächlich Kleinwohnungen für Anleger:innen errichtet worden sind. Viele Familien weichen daher in den Großraum Graz-Umgebung und das weitere Umland aus. Das sorgt für steigende Nachfrage in Regionen wie Leibnitz oder Gleisdorf.

Kärnten: Koralmbahn wertet angeschlossene Regionen auf

Im südlichsten Bundesland sind die Preise für Immobilien gesunken und zwar nicht nur in Relation zur allgemeinen Teuerung, sondern vielerorts auch nominal. „Die meisten Eigentümer:innen haben erkannt, dass die Preise der vergangenen Jahre nicht mehr realisierbar sind“, analysiert **Robert Haubiz, Geschäftsführer von s REAL in Kärnten und Osttirol**. „Ab 400.000, fallweise 450.000 Euro, sind die meisten Objekte kaum zu vermitteln. Es sei denn, sie bieten einen absoluten Mehrwert.“ Niedrigere Preise haben, in Verbindung mit gesunkenen Zinsen und steigenden Einkommen, neuen Schwung in den Kärntner Immobilienmarkt gebracht. Diese Bewegung setzt sich 2026 fort. „Die Nachfrage ist groß und das Angebot ausreichend. Viele Eigenmittel, die zurückgehalten wurden, werden nun wieder in den Markt eingebracht“, so **Haubiz**. Für 2026 rechnet er mit stabilen Preisen.

Die neue Koralmbahn, eine 130 Kilometer lange Zugverbindung zwischen Klagenfurt und Graz, wertet einige Regionen kräftig auf, z. B. St. Paul im Lavanttal: Die Preisrange bei Grundstücken beträgt 45 bis 100 Euro pro Quadratmeter, Tendenz stark steigend. Ähnlich dynamisch bewertet **Haubiz** die Entwicklung in St. Kanzian am Klopeiner See: „Der Unterkärntner Bereich profitiert sehr von der Anbindung an Graz. Bauträger kaufen Grundstücke, auch im privaten Bereich tut sich hier sehr viel.“ Wolfsberg dürfte im Zuge des Bahnausbaus ebenfalls einen Aufschwung erleben. Gleichzeitig gehen die Preise in weniger gut angebundenen Abwanderungsregionen – etwa Gurktal, Mölltal, Metnitztal – nach unten.

Der Kärntner Wohnungsmarkt ist von geringer Bautätigkeit, aber weiterhin hohen Preisen geprägt. Gute, leistbare Eigentumswohnungen sind vor allem am Sekundärmarkt zu haben, etwa in den Ballungsräumen Klagenfurt und Villach. Am gefragtesten sind Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und knapp 80 m². Die Nachfrage nach

Eigentumswohnungen ist hoch, da die Mieten stark gestiegen sind und diese Entwicklung noch weiter anhalten kann.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

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

Foto 02: Roland Jagersbacher, Geschäftsführer s REAL Steiermark, Copyright: Foto Fischer

Foto 03: Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich, Copyright: mobile fotografie

Foto 04: Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten, Copyright: studiohorst

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