

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

- Warum 2026 für viele ein guter Zeitpunkt für den Immobilienkauf sein könnte
- Wien: Stabiler Markt mit neuen Impulsen in einzelnen Bezirken
- Niederösterreich: Gute Verkehrsanbindung wird zum zentralen Entscheidungskriterium
- Burgenland: Regionale Unterschiede prägen die Marktentwicklung

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.

Wien: 20. Bezirk erlebt Aufschwung

Stabilität und steigende Nachfrage bestätigt **s REAL Geschäftsführer Michael Molnar** auch für Wien: „Für 2026 sehe ich eine ‚neue Stabilität‘ auf dem Wohnungsmarkt und der Begriff ‚immobil‘ passt wieder besser. Es zeigen sich keine massiven Sprünge. Sowohl bei Miete als auch bei Eigentum sind wir wieder bei stabilen, linearen Preisentwicklungen angekommen. Nachhaltige Erträge und nicht kurzfristige Gewinne stehen im Fokus.“

Mit der Stabilisierung des Markts geht eine Werthaltigkeit einher und somit können die Akteur:innen am Immobilienmarkt wieder mit mehr Sicherheit rechnen. Bei Miete und auch Eigentum sind langfristige lineare Entwicklungen sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Investor:innen von Vorsorgewohnungen und Verkäufer:innen ideal. Bei den Mieten sind es eher die Betriebskosten (z. B. Inflation, Energiekosten, Entsorgung), die sich preislich stärker auswirken als weitere Mietanpassungen.

„Wenn der Angebotspreis und die Größe passen, sehen wir eine gute Nachfrage in allen Regionen in Wien“, weiß **Molnar** über die Marktlage in der Bundeshauptstadt. „Sicherlich interessant wird in den kommenden Jahren der 20. Bezirk.“ Brüttelau wird durch die Bebauung des Nordwestbahnhofgeländes einen starken Aufschwung erleben. Auch die Region entlang der Äußeren Mariahilfer Straße im 15. Bezirk zeigt aufgrund zahlreicher neuer Wohnprojekte eine für s REAL spannende Entwicklung.

Niederösterreich: Öffentliche Verkehrsanbindung wichtiger Faktor

„Qualität, Lage und Energieeffizienz haben sich als entscheidende Faktoren am Immobilienmarkt in Niederösterreich etabliert. Bei Einfamilienhäusern und frei finanzierten Wohnbauprojekten beobachten wir wieder eine deutlich gestiegene Nachfrage, wobei der Markt regionale Differenzierungen aufweist“, weiß **Nino Lutz**, s REAL Prokurist und Leiter der Regionen Wien und NÖ Nord/Mitte/Ost.

Die Nachfrage röhrt auch von den gesunkenen Preisen, die im Durchschnitt wieder auf dem Niveau der Jahre 2022/23 sind. Aufgrund der geringen Neubauleistung, wie auch in vielen anderen Teilen von Österreich, ist jedoch mit einem weiteren moderaten Wachstum der Preise zu rechnen. **Lutz**: „Daher sind Bestandsimmobilien gerade sehr beliebt. Dabei raten wir, auf die Qualität der Häuser zu achten und etwaige Sanierungskosten jedenfalls bei den Finanzierungsplänen zu berücksichtigen.“

Der Stellenwert einzelner Entscheidungskriterien hat sich laut dem Experten verschoben: Die Größe der Immobilie allein ist nicht ausschlaggebend. Zentral sind die Lage mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung (nach Wien), ausgebauter Infrastruktur für die täglichen Erledigungen sowie die Nachhaltigkeit der Immobilie bzw. deren energetischer Fußabdruck (z. B. Art der Energieversorgung, Dämmung). Aufgrund der

Nähe zur Bundeshauptstadt und der Verkehrsanbindung dorthin liegt das südliche Wiener Umland weiterhin im Trend, weshalb die Preise dort sowohl im Miet- sowie im Eigentumssegment auf hohem Niveau liegen und teilweise noch steigen werden.

Burgenland: Bezirk Oberwart hat an Attraktivität gewonnen

Zum östlichsten Bundesland sagt **Bernhard Klikovits, Leitung Region NÖ Süd & Burgenland**: „Der Markt verlässt die Talsohle und bewegt sich in Richtung Erholung – diese erfolgt aber eher langsam und ist regional entsprechend unterschiedlich. Die Standortwahl wird wichtiger denn je und die guten Lagen profitieren, Randlagen können hinterherhinken.“

So zeigt der nördliche Teil des Burgenlands deutliche Zuwächse bei den Verkaufszahlen – insbesondere der Bezirk Neusiedl am See, der – wie auch andere Orte im Nordburgenland – durch die Nähe zu Wien, eine gute Infrastruktur sowie ein vielseitiges Freizeitangebot punktet. Südlich gelegene Regionen verzeichnen hingegen Rückgänge. Ein Ausreißer ist der Bezirk Oberwart, der aufgrund seiner Infrastruktur mit Schulen, Nahversorgung und Arztpraxen bei gleichzeitig moderaten Preisen an Attraktivität gewonnen hat. Auch wenn durch die Nachfrageunterschiede der Norden teurer ist als der Süden, gehört das Burgenland insgesamt weiterhin zu den preisgünstigen Regionen des Landes, besonders bei Häusern im Grünen.

Neben günstigen Einstiegspreisen findet man im Burgenland außerdem eine gute Bauqualität. Für Käufer:innen spielen auch hier die Art des Heizsystems sowie alternative Energieformen und Dämmmaßnahmen eine wesentliche Rolle, um die Betriebskosten zu senken und die Nachhaltigkeit zu erhöhen. Die Wohnungspreise sind im Burgenland im ersten Halbjahr leicht gesunken, Angebot und Nachfrage haben je nach Lage und Objektqualität stark variiert. Im Wohnungssegment werden laut s REAL immer größere Einheiten gesucht, Vier-Zimmer-Wohnungen sind jedoch nach wie vor rar. Auf diesen Bedarf muss der Markt reagieren.

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

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