



Bundesländer-report 2026

Der österreichische Immobilienmarkt
im Überblick – Analysen der s REAL
Expert:innen aus allen Bundesländern

BUNDESLÄNDER-REPORT

Zu Jahresbeginn lohnt sich ein klarer Blick auf den österreichischen Immobilienmarkt. Mit dem s REAL Bundesländerreport, der heuer bereits zum dritten Mal als Teil des WOHNEN Magazins erscheint, bündeln wir das Know-how unserer Expert:innen aus allen Bundesländern. Sie analysieren Zahlen, Regionen und Trends und fassen die wichtigsten Entwicklungen zusammen – von Wien bis Vorarlberg, vom Neubau bis zum Bestandsmarkt.

Wer eine Immobilie erwerben möchte, für den ist 2026 ein guter Zeitpunkt. Derzeit bietet sich ein „Window of Opportunity“: Einem breiten Angebot steht eine wieder anziehende, aber noch gut dosierte Nachfrage gegenüber. Käufer:innen können aus vielen Objekten wählen – und haben im Unterschied zu den vergangenen Jahren wieder mehr Zeit, Entscheidungen sorgfältig zu treffen.

Rückblick auf bewegte Jahre

Der Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren mehrere gegensätzliche Phasen durchlaufen. Die Pandemie veränderte Wohnbedürfnisse, danach sorgten extrem niedrige Zinsen für eine außergewöhnlich hohe Nachfrage und stark steigende Preise. 2022 führten steigende Zinsen und strengere Finanzierungsrichtlinien zu einer deutlichen Abkühlung – viele Kaufentscheidungen wurden verschoben, die Leistbarkeit war eingeschränkt, und auch die Immobilienpreisentwicklung wurde stark gebremst. Inzwischen hat sich das Umfeld stabilisiert: Die Zinsen sind gesunken, Finanzierungen wieder darstellbarer, und österreichweit ziehen die Transaktionen erneut an.

Neubau: Talsohle mit Perspektive

Besonders deutlich zeigte sich die Zurückhaltung im Neubau. 2024 wurden wesentlich weniger Wohneinheiten fertiggestellt als im Vorjahr, und für 2025 wird ein noch niedrigeres Niveau erwartet – das geringste seit langer Zeit. Ab 2026 dürfte die Neubauleistung jedoch von einer

niedrigen Basis erstmals wieder leicht steigen. Diese zunächst moderate Erholung markiert den Beginn eines längerfristigen Aufwärtstrends, der durch zahlreiche aufgeschobene Projekte gestützt wird. Die Pipeline ist gut gefüllt, und mittelfristig ist mit einer Belebung der Bauaktivität zu rechnen. Ein Fertigstellungs niveau wie in den Jahren 2024 und davor ist aber nicht zu erwarten.

Regionale Vielfalt – ein Markt, viele Facetten

Österreich zeigt ein vielschichtiges Bild: In Niederösterreich bestimmen Qualitätsansprüche und das Umland in der Nähe von Wien die Nachfrage. Oberösterreich erlebt einen Trend zu leistbaren Einfamilienhäusern und mehr Wohnwünschen im ländlichen Raum. In der Steiermark gewinnt das günstige Segment an Dynamik, während Graz ein großes Angebot am Sekundärmarkt bietet. Tirol sieht eine stabile, aber sehr selektive Nachfrage in guten Lagen. Vorarlberg punktet mit hoher Lebensqualität und schnellen Kaufentscheidungen. In Kärnten bringt die Koralm bahn neue Impulse, Salzburg verzeichnet steigende Nachfrage nach Eigentum – besonders nach kompakteren Wohnungen. Und das Burgenland bleibt eines der leistbarsten Bundesländer, geprägt von klaren Unterschieden zwischen dem Norden und dem Süden.

Diese Vielfalt macht den österreichischen Markt spannend – und zeigt, wie wichtig regionale Expertise ist. Der Bundesländerreport beleuchtet die Entwicklungen jedes Bundeslands im Detail und zeigt, wo sich 2026 besonders interessante Chancen für Käufer:innen und Verkäufer:innen ergeben.

Mit unserer österreichweiten Präsenz, zahlreichen Standorten und erfahrenen regionalen Expert:innen begleiten wir Sie gerne – bis in die kleinste Ortschaft – bei allen Fragen rund um Ihre Immobilie. Eine fundierte, persönliche Beratung bleibt dabei unverzichtbar.

VORARLBERG



„Das Angebot an gebrauchten Einfamilienhäusern und Wohnungen ist vielseitig und ausreichend. Wo gewisse Segmente ausverkauft waren, kann man heute in allen Lagen Immobilien finden.“

Christian Hagspiel, Geschäftsführer s REAL Vorarlberg

Vorarlberger:innen kaufen schneller

Gehaltserhöhungen und sinkende Zinsen haben neue Dynamik in den Vorarlberger Immobilienmarkt gebracht. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise haben 2025 im Jahresvergleich zwar leicht zugelegt, sind aber – derzeit noch – günstiger als 2023. Diese Gunst der Stunde wollen viele nutzen: Die durchschnittliche Verwertungsdauer hat sich deutlich reduziert, sprich: Die Vorarlberger:innen kaufen schneller, wenn eine Immobilie ihren Wünschen entspricht und zum Budget passt. Dabei nehmen sie auch mehr Geld in die Hand: Das durchschnittliche Finanzierungsvolumen hat sich gegenüber 2024 um etwa 20 % erhöht. Gefragt sind vor allem gebrauchte Wohnungen und Einfamilienhäuser in guter Lage. „In diesem Segment werden die Preise 2026 moderat weiter steigen“, analysiert Christian Hagspiel, Geschäftsführer bei s REAL Vorarlberg.

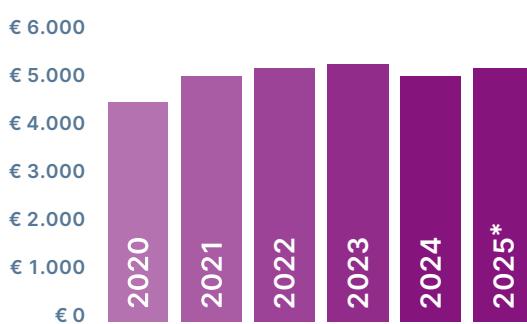
Hybride Beratung

Immer mehr Vorarlberger:innen nutzen die digitalen Services von s REAL. „Manche stehen so darauf, dass sie am liebsten alles digital abwickeln wollen“, berichtet Christian Hagspiel. „Aber der Großteil schätzt doch die persönliche Beratung und unsere Nähe in der Region.“ my-sreal.at ist eine beliebte Möglichkeit, den persönlichen Kontakt auf digitaler Ebene zu ergänzen. „Es ist toll, dass das so gut funktioniert. Ob sie großteils digital oder mehr im persönlichen Umgang von uns serviciert werden – das können sich unsere Kund:innen aussuchen.“ Die meisten wollen eine Mischung: hybride Beratung.

Attraktive Gemeinden

Bregenz und Dornbirn sind weiterhin die gefragtesten Adressen in Vorarlberg. „Diese Regionen verzeichnen auch den größten Anstieg an Grundbuchtransaktionen“, sagt Christian Hagspiel. Wesentliche Faktoren sind unter anderem die Wirtschaft, eine sehr gute Infrastruktur – und eine hohe Lebensqualität. Auch Objekte in nahen Gemeinden wie Schwarzach, Wolfurt, Lauterach sind sehr gefragt. „Diese Lagen sind infrastrukturell sehr gut erschlossen und etwas günstiger als Bregenz oder Dornbirn. Das macht sie sehr attraktiv.“

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



* Erklärung auf Seite 4

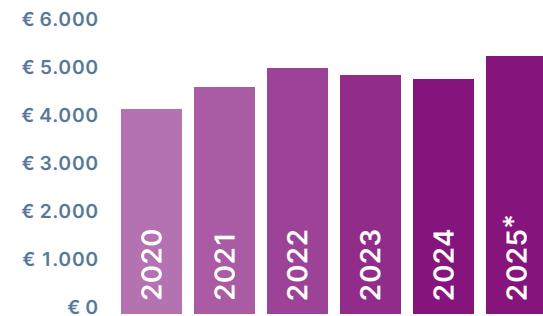
Stabile Preise

Gesunde und sehr selektive Nachfrage, keine Preisüberhitzung: So präsentierte sich der Tiroler Immobilienmarkt 2025. Die Stabilisierung der Preise setzt sich heuer fort, das Vertrauen der Käufer:innen steigt weiter. Besonders der Sekundärmarkt – also gebrauchte Immobilien – gewinnt stark an Bedeutung. Die Transaktionen haben hier 2025 wieder stärker angezogen. Der Zinsrückgang erleichtert die Finanzierbarkeit. Aufwärtstrends sind vor allem bei qualitativ hochwertigen Objekten in A-Lagen möglich. Die Nachfrage ist solide, jedoch selektiver geworden: Lage, Situierung, Energieeffizienz und Betriebskosten stehen im Fokus. Dabei zeigt sich eine Preisstabilisierung mit leichtem Aufwärtstrend bei qualitätsvollen Objekten. Bei älteren Beständen bleiben Verhandlungsspielräume. „Für 2026 erwarten wir eine Fortsetzung der Stabilisierung und steigendes Käufervertrauen“, sagt Ingmar Schwabl, Geschäftsführer bei s REAL Tirol. Da Genehmigungen und Fertigstellungen im Neubau weiter sinken, bleibt das mittelfristige Angebot knapp. Neubauprojekte, die trotz hoher Errichtungskosten marktgerecht kalkuliert sind, gewinnen an Dynamik. Investments als sichere Kapitalanlage werden wieder interessanter.

Sekundärmarkt und digitale Services

Bestandsobjekte bleiben nach wie vor stark nachgefragt. Lagequalität, Situierung, Energieeffizienz und Gesamtbetriebskosten sind wichtige Faktoren für die Attraktivität dieser Immobilien. Am Neubaumarkt suchen Eigennutzer:innen vor allem kleinere, effizient geschnittene Wohnungen mit niedrigen Betriebskosten. Da wie dort gilt: „Käufer:innen entscheiden be-

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



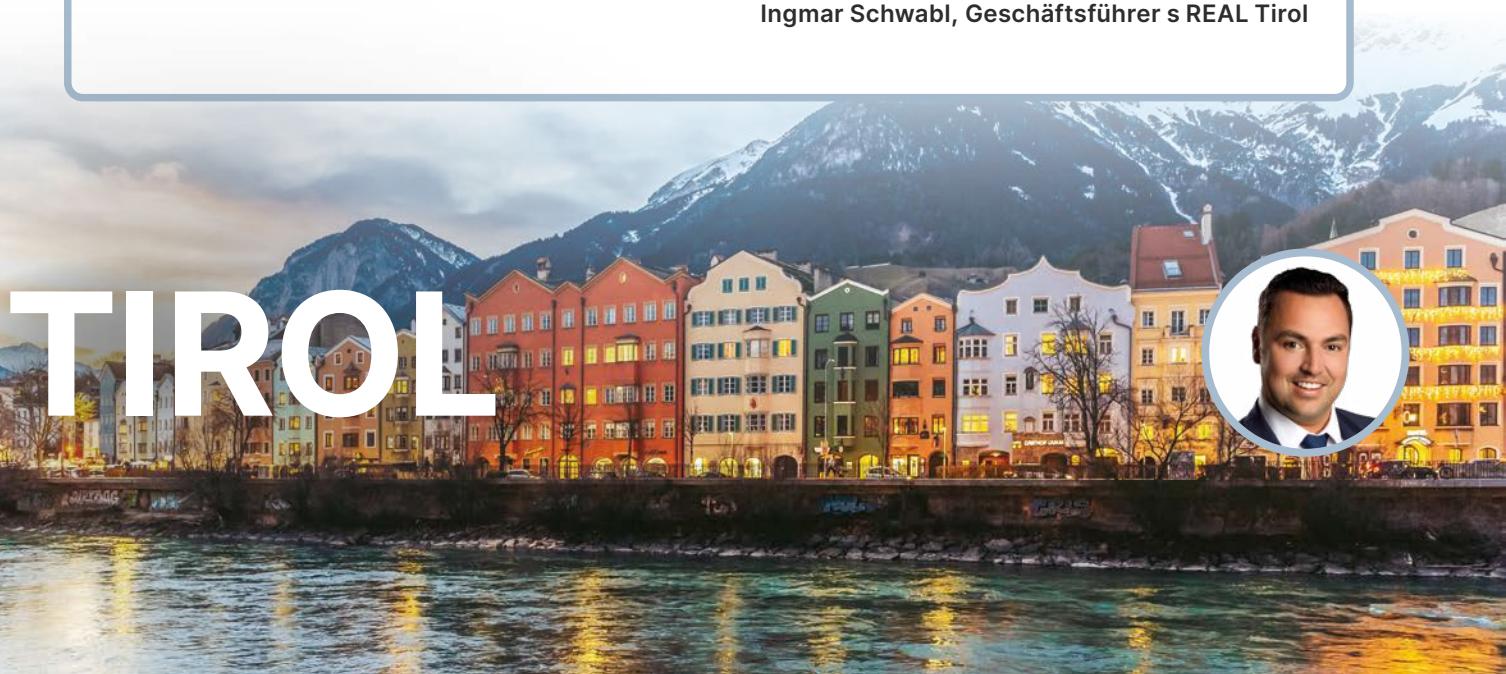
wusster und vergleichen intensiver“, berichtet Ingmar Schwabl. Informationen und Transparenz gewinnen dadurch an Bedeutung – und damit auch Beratung und digitale Unterstützung. „Käufer:innen erwarten transparente Online-Exposés, 360°-Rundgänge, KI-gestützte Suche und schnelle Kommunikation. Unser Kundenportal my-sreal.at bietet hier einen deutlichen Mehrwert, schafft Transparenz und Vertrauen.“

Topregion Innsbruck

Innsbruck und der Speckgürtel sind weiterhin die gefragtesten Regionen in Tirol. Hier verbindet sich gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und stabiler Wertentwicklung. Die Mietpreise in Innsbruck liegen teilweise bereits bei 25 Euro pro m². Bezirke wie Imst oder Kufstein gewinnen ebenfalls an Attraktivität. „Dort sind energieeffiziente Wohnungen und sanierte Häuser mit überschaubarem Instandhaltungsaufwand besonders gefragt“, weiß Ingmar Schwabl.

„Insgesamt hat sich der Markt wieder deutlich stabilisiert – mit gesunder Nachfrage, aber ohne Preisüberhitzung. Besonders die Bestandsimmobilie hat stark an Bedeutung gewonnen.“

Ingmar Schwabl, Geschäftsführer s REAL Tirol



SALZBURG



„In Salzburg wird wieder mehr gekauft als in den letzten drei Jahren. Eigentum wird nicht nur als bevorzugte Wohnform, sondern auch als wertbeständige Anlage und langfristige Absicherung gesehen – insbesondere im Alter. Nachfrage und Preis sind allerdings von der Lage und der Qualität der jeweiligen Immobilie abhängig.“

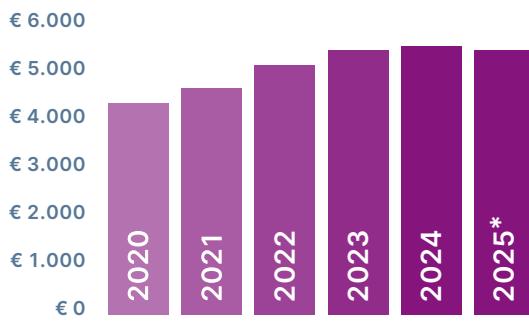
Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL Immobilienvermittlung

Entwicklungen und Preise

Geht es nach den Wünschen der Salzburger:innen, so würden laut einer Umfrage im Auftrag von s REAL 71 % am liebsten im Eigentum wohnen. Das Einfamilienhaus ist mit 48 % die präferierte Wohnform, gefolgt von der Eigentumswohnung mit 24 %. Die eigenen vier Wände werden klar favorisiert und in Salzburg wird im Vergleich zum Vorjahr wieder mehr gekauft. Speziell Privatpersonen nützen die aktuelle Zinssituation und das ausreichende Immobilienangebot sowie die neue Salzburger Wohnbauförderung.

Die steigende Nachfrage und der geringe Bau sind auch dafür verantwortlich, dass die Durchschnittspreise in Salzburg weiterhin auf hohem Niveau sind. Die Preisunterschiede sind allerdings mit der Lage und dem Zustand der Immobilie direkt verknüpft. Der Trend, gebrauchte Eigenheime zu erwerben, die zur Altersvorsorge und dem Vermögensaufbau dienen, wird sich 2026 fortsetzen. Eine ähnliche Entwicklung erwarten wir auch bei den fertiggestellten Neubauwohnungen. Von fallenden Kaufpreisen ist in Salzburg kaum auszugehen und in Salzburg Stadt schon gar nicht.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



* Erklärung auf Seite 4

Wohnwünsche

Die wichtigsten Kriterien der Käufer:innen für den Immobilienerwerb sind Sicherheit, Leistbarkeit und Nachhaltigkeit – genau in dieser Reihenfolge. Aufgrund des geringen Bauvolumens und der verstärkten Nachfrage gibt es wieder mehr Interessent:innen für eine Immobilie. Das führt dazu, dass die Entscheidungswege wieder kürzer sind als in den vergangenen zwei bis drei Jahren. Dieser Markttrend ist aber von der Region und der Immobilienart bzw. Preis und Größe abhängig. Besonders begehrt sind Wohnungen im Preissegment bis 600.000 Euro und Wohnflächen bis 80 m².

Die Stadt und ihr Umland

Auch die Stadt Salzburg hat seine beliebten Wohngegenden. Dazu gehören die Stadtteile Aigen, Parsch, Leopoldskron, Morzg, Nonntal und Gneis. Hier zeigt sich weiterhin eine hohe Nachfrage und die Preise sind entsprechend hoch. Die Suchenden wissen warum: Salzburg Stadt ist international ein begehrtes Pflaster und Toplagen werden auch in Zukunft immer wertvoll bleiben. Geht man ins Umland, so sind jene Regionen begehrt, die eine gute Infrastruktur haben und über eine entsprechende Anbindung mit dem Nahverkehr in die Landeshauptstadt verfügen. In einer eigenen Liga spielen die Ferien- und Zweiwohnsitzdestinationen, wie z. B. die Salzburger Seenlandschaft. Die Region Salzkammergut mit dem Wolfgangsee, Mondsee oder Traunsee zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Österreichs. Immobilien mit direktem Wasserzugang oder eigenem Bootshaus sind hier besonders gefragt.

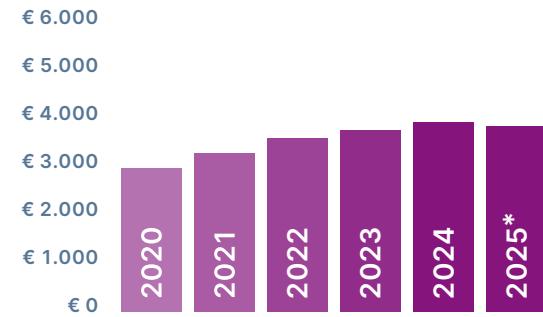
Neue Dynamik

Die Preise für Immobilien sind in Kärnten 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. Das hat, in Verbindung mit niedrigen 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 verflüssigt“, berichtet Haubiz. Für 2026 rechnet er mit stabilen Preisen.

Gebrauchtmobilien im Fokus

Im Einfamilienhausbereich sind vor allem gebrauchte Immobilien gefragt. Der Großteil der Interessent:innen hat eine gemeinsame Preisobergrenze: „Ab 400.000, fallweise 450.000 Euro, sind die meisten Objekte kaum zu vermitteln. Es sei denn, sie bieten einen absoluten Mehrwert“, erklärt Robert Haubiz. Für Nachschub an gebrauchten Objekten ist jedenfalls gesorgt: In vielen Regionen Kärntens findet ein Generationenwechsel statt. Die ältere Generation zieht in barrierefreie Wohnungen, das Angebot an sanierungsbedürftigen Häusern aus den 1960er- und 1970er-Jahren wächst. Entscheidend für die Attraktivität eines in die Jahre gekommen Hauses sind, neben der Verkehrsanbindung, auch die Faktoren Energieeffizienz und Betriebskosten.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Nahe der Koralmbahn wohnen

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 m² – Tendenz stark steigend. Ähnlich dynamisch ist die Entwicklung in St. Kanzian am Kloepener See. „Der Unterkärntner Bereich profitiert sehr stark von der Anbindung an Graz. Bauträger kaufen Grundstücke, auch im privaten Bereich tut sich hier sehr viel“, berichtet Robert Haubiz. Auch Wolfsberg dürfte im Zuge des Bahnausbau einen Aufschwung erleben. Gleichzeitig gehen die Preise in weniger gut angebundenen Abwanderungsregionen – etwa Gurktal, Mölltal, Metnitztal – nach unten: schöne, ruhige Regionen zum Wohnen, in denen man relativ günstig Immobilien erwerben kann.

„Suchende und Verkaufende haben eine gemeinsame Preisebene gefunden.“

Robert Haubiz, Geschäftsführer s REAL Kärnten und Osttirol

KÄRNTEN/ OSTTIROL



STEIERMARK



„Die Nachfrage steigt, ist aber deutlich selektiver geworden. Transparenz und Professionalität werden am Immobilienmarkt immer wichtiger.“

Roland Jagersbacher, Geschäftsführer s REAL Steiermark

Preissicherheit auf stabilem Markt

Am steirischen Immobilienmarkt sind die Preise 2025 relativ stabil geblieben. Gleichzeitig ist das Angebot am Sekundärmarkt gewachsen. „Wir haben derzeit 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 für viele wieder erschwinglicher, die Nachfrage steigt. Die langfristig stabilen Preise geben Immobiliensuchenden wie auch -verkaufenden Sicherheit. 2026 wird das Transaktionsvolumen voraussichtlich wachsen, wobei sich eine markante Entwicklung fortsetzen dürfte: Eilig haben es viele Käufer:innen nicht. „Die meisten wollen detailliert über bautechnische Details und andere Daten informiert werden, bevor sie sich entscheiden. Seriöse, professionelle Vermarktung ist daher ein entscheidendes Asset.“

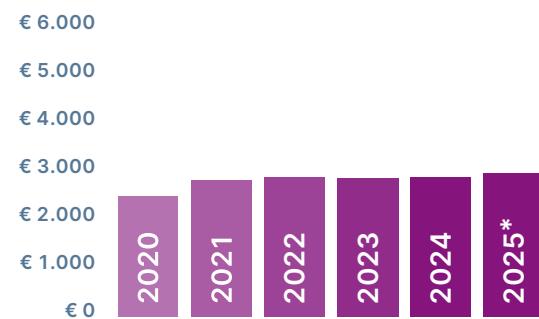
Heiß begehrte: Leistbarkeit

Besonders stark steigt die Nachfrage in den günstigen Preissegmenten. So sind beispielsweise in günstigen steirischen Lagen gebrauchte Einfamilienhäuser ab 200.000 Euro zu haben – und heiß begehrte. Schlüsselfaktoren sind dabei die laufenden Betriebskosten und die Energieeffizienz. Abgesehen davon 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“, weiß Jagersbacher. Vergleichsweise verhalten ist dagegen die Nachfrage bei sehr hochwertigen Immobilien. Interessent:innen haben also gute Chancen, exklusive Architektenhäuser und spektakuläre Wohnungen zu attraktiven Preisen zu erwerben.

Wandel am Grazer Markt

Der Grazer Wohnungsmarkt war lange stark von Anleger:innen geprägt. „Inzwischen konzentriert sich die Nachfrage fast ausschließlich auf den eigenen Bedarf, Anleger:innen sind in Graz kaum mehr aktiv“, so Roland Jagersbacher. Die Neubautätigkeit in der Landeshauptstadt stagniert zwar, das Angebot an Sekundärmarktwohnungen 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.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



* Erklärung auf Seite 4

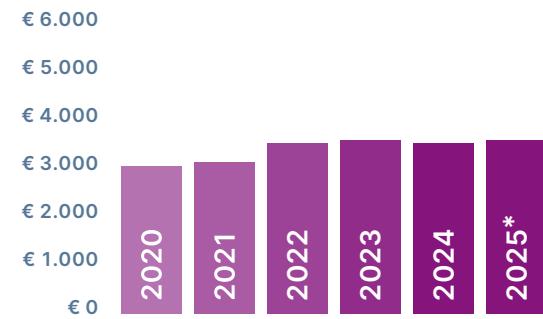
Steigende Nachfrage

Die Preise für Immobilien sind in Oberösterreich 2025 numerisch leicht gestiegen, inflationsbereinigt aber gesunken. Gleichzeitig haben sich viele Einkommen erhöht. Zusammen mit niedrigen Zinsen ermöglicht das wieder mehr Oberösterreicher:innen, sich den Traum vom Immobilieneigentum zu erfüllen. Gekauft werden 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 den Sekundärmarkt.

Energieeffizienz im Fokus

Wichtige Faktoren für den Wert von Gebrauchtmobilien sind, neben der Lage, Energieeffizienz und nachhaltige Heizsysteme. „Das Bewusstsein für die Energiekosten ist spürbar gestiegen“, sagt Ernst Mittermair, Geschäftsführer bei s REAL Oberösterreich. Eine weitere Entwicklung: „Altbauten werden seltener abgerissen, der Trend geht zum Sanieren und Modernisieren. Eigenleistung spielt dabei eine immer größere Rolle.“ Ein Tipp des erfahrenen Immobilienexperten für alle, die sich für gebrauchte Objekte interessieren: „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.“

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



Landleben im Trend

Wo verwirklichen die Oberösterreicher:innen ihre Wohnträume? Die Tendenz geht, auch preisbedingt, „aufs Land“. Beliebt sind vor allem Regionen rund um Ballungszentren und Bezirkshauptstädte. Im Einzugsbereich der Landeshauptstadt sind hauptsächlich Objekte im Umkreis von etwa 30 Autominuten oder an einer attraktiven Öffi-Linie gefragt. Dynamisch ist die Entwicklung in der Region rund um Braunau/Mattighofen: „Dort gibt es neue Perspektiven, die Nachfrage steigt“, berichtet Ernst Mittermair. Zwar sei die Preisvorstellung mancher Verkäufer:innen noch auf Vorkrisenniveau, doch: „Der Markt wird das nivellieren.“ In die Jahre gekommene Häuser sind eine beliebte, oft relativ günstige Variante, sich den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen. In vielen Regionen Oberösterreichs kommt es dabei zu einem „Generationenwechsel“: Die ältere Generation zieht in barrierefreie Wohnungen, ihre sanierungsbedürftigen Häuser kommen auf den Markt. So bleibt das Angebot an sanierungsbedürftigen Häusern aus den 1960er- und 1970er-Jahren trotz der großen Nachfrage attraktiv.

„Seriöse Makler:innen empfehlen die Beiziehung von Sachverständigen oder Professionist:innen, wenn es darum geht, den Sanierungsbedarf richtig einzuschätzen.“

Ernst Mittermair, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich

OBER-ÖSTERREICH



NIEDER-ÖSTERREICH



„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.“

Nino Lutz, Prokurist und Leitung Region Wien und NÖ Nord/Mitte/Ost

Die aktuelle Lage

Niederösterreichs Immobilienmarkt weist im Durchschnitt wieder die Preise aus 2022 und 2023 auf, und wir stellen fest, dass sich die Nachfrage verstärkt. Dies beobachten wir besonders bei Einfamilienhäusern und frei finanzierten Wohnbauprojekten vor allem in guten Lagen mit guter Anbindung an Wien. Aufgrund der geringen Neubauleistung, wie auch in vielen anderen Teilen von Österreich, ist mit einem weiteren moderaten Wachstum der Preise zu rechnen – in den meisten Fällen blieben sie zumindest stabil. Bei den Einfamilienhäusern, von denen es regional unterschiedlich ein gutes Angebot gibt, ist auf die Qualität der Häuser zu achten und die Sanierungskosten sind in jedem Fall einzupreisen.

Qualität vor Quantität

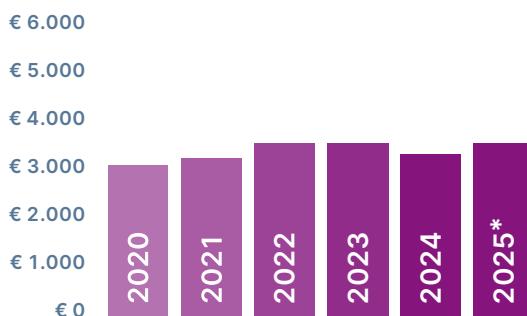
Der Trend geht eindeutig in Richtung Qualität vor Quantität. Die Käufer:innen haben ihre Präferenzen substanzial angepasst – allein auf die Größe der

Immobilie wird kaum mehr gesetzt. Eine Lage mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung und täglicher Infrastruktur sowie die Nachhaltigkeit der Immobilie bzw. ihr energetischer Fußabdruck (Energieversorgung und Dämmung) haben sich als entscheidende Faktoren am Immobilienmarkt etabliert. Die monatlichen Betriebskosten bei Wohnungen, aber vor allem bei Häusern werden von den Suchenden hinterfragt. Besonders kritisch sind diese bei Immobilien aus den 1960er-, 1970er- und 1980er-Jahren, die derzeit vermehrt auf den Markt kommen. Für Verkäufer:innen empfiehlt sich daher eine realistische Preisgestaltung sowie eine professionelle Vermarktung, da sich die Immobilien sonst zu lange am Markt befinden.

Zweigeteilter Markt

In Niederösterreich zeigt sich weiterhin eine Zweiteilung des Immobilienmarkts. Während die Nachfrage in den urbanen und infrastrukturell gut angebundenen Regionen weiter zunimmt, bleibt der Markt in den peripheren Lagen verhaltener. Damit lässt sich auch das Preisgefälle erklären zwischen den südlich von Wien gelegenen Regionen zu den Gebieten im nördlichen Wald- und Weinviertel. Hier zeigen sich teilweise deutliche Unterschiede. Für Menschen, denen Wien zu teuer ist und die deshalb im Umland suchen, wird daher das südliche Wiener Umland weniger infrage kommen, auch wenn diese Region weiterhin voll im Trend liegt. Der sogenannte Speckgürtel rund um Wien profitiert von seiner Nähe zur Bundesstadt, einer bereits hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bahn, Autobahn oder S-Bahn und einer hohen Lebensqualität. Er gilt aber auch gleichzeitig als die teuerste Region im Bundesland. Die starke Nachfrage sorgt hier für stabile bis steigende Preise – sowohl im Eigentum – als auch im Mietsegment.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



* Erklärung auf Seite 4

Aktuelle Marktsituation

Das Burgenland gehört in Österreich weiterhin zu den preisgünstigen Bundesländern. Das betrifft vor allem Häuser im Grünen. Wobei regionale Unterschiede zu beachten sind. So zeigt der nördliche Teil deutliche Zuwächse bei den Verkaufszahlen – insbesondere der Bezirk Neusiedl am See –, während südlich gelegene Regionen eher Rückgänge zu verzeichnen haben. Ähnlich stellt sich auch die Situation bei den Preisen dar. Der Norden ist teurer als der Süden.

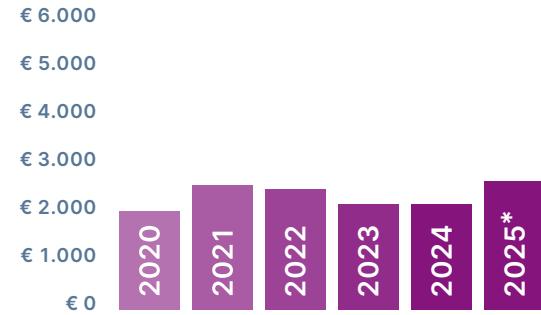
Aktuell zeigt sich eine Entspannung am Markt, die langsam steigende Preise bringt, aber keine schnellen drastischen Anstiege, weder im nördlichen noch im südlichen Teil des Burgenlands, wobei die Preisentwicklung von Lage und Objekt abhängig ist. Die guten Lagen, die durch die Nähe zu Wien gekennzeichnet sind sowie gute Infrastruktur, aber auch See- bzw. Freizeitlage, könnten überdurchschnittlich profitieren. Die Nachfrage nach gebrauchten Einfamilienhäusern ist im gesamten Bundesland sehr stark, da diese im Burgenland noch leistbar sind.

Günstige Preise

Die Wohnungspreise im Burgenland sind im ersten Halbjahr leicht gesunken, Angebot und Nachfrage variieren je nach Lage und Objektqualität stark. Die Finanzierungskosten, Mietrechtsregulierungen und Baukosten bleiben relevante Einflussfaktoren. Vor allem bei Wohnungen merkt man, dass immer größere Einheiten gesucht werden, Vier-Zimmer-Wohnungen sind nach wie vor sehr knapp am Markt.

Wer heute in eine Immobilie im Burgenland investieren will, findet weiterhin günstige Einstiegspreise – und

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



diese auch in Kombination mit einer guten Bauqualität. Für Käufer:innen spielen Heizsysteme sowie alternative Energie und Dämmmaßnahmen eine wesentliche Rolle. Der Fokus liegt nach wie vor besonders auf den Betriebskosten sowie Nachhaltigkeitskriterien. Anstehende Sanierungskosten werden vom Kaufpreis abgezogen.

Rund um den See

Das nördliche Burgenland, insbesondere die Region Neusiedl am See, ist besonders gefragt. Einerseits ist die Nähe zu Wien gegeben und andererseits lockt das Naherholungsgebiet sowie das Naturschutzgebiet Pannonia mit seinen weitläufigen Radwegen. Zusätzlich lockt der Neusiedler See nicht nur Tourist:innen an, um Urlaub zu machen, sondern immer mehr Menschen, die ihren Zweit- oder Hauptwohnsitz hierher verlegen. Interessant ist auch zu beobachten, dass der Bezirk Oberwart an Attraktivität gewinnt. Hier trifft eine gute Infrastruktur mit Schulen, Nahversorgung oder ärztlichen Praxen auf moderate Preise.

„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 eher, Randlagen können hinterherhinken.“

Bernhard Klikovits, Leitung Region Burgenland und NÖ Süd

BURGENLAND



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 Entwicklungen angekommen. Nachhaltige Erträge und nicht kurzfristige Gewinne stehen im Fokus.“

Michael Molnar, Geschäftsführer s REAL Immobilienvermittlung

Stabilisierung des Markts

Der Immobilienmarkt in Wien hat sich stabilisiert – eigentlich fast beruhigt – und hat die großen Auf- und Abwärtsbewegungen hinter sich. Das tut dem Markt gut, denn das Pendel sollte nicht auf eine Seite ausschlagen, das ist eines der wesentlichen Merkmale eines stabilen, nachhaltigen, langfristig attraktiven und nicht zu dynamischen Immobilienmarkts. Diese „neue Stabilität“ wird auch 2026 erhalten bleiben. Die Werthaltigkeit ist auf einer neuen Basis wieder gegeben und damit auch die Sicherheit. Sowohl bei Miete als auch bei Eigentum sind langfristige lineare Entwicklungen sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Investor:innen von Vorsorgewohnungen und Verkäufer:innen die beste Basis. Bei den Mieten sind es eher die Betriebskosten (Inflation/Energiekosten/Entsorgung), die sich preislich stärker auswirken als weitere Mietanpassungen.

Ruhe und mehr Zeit

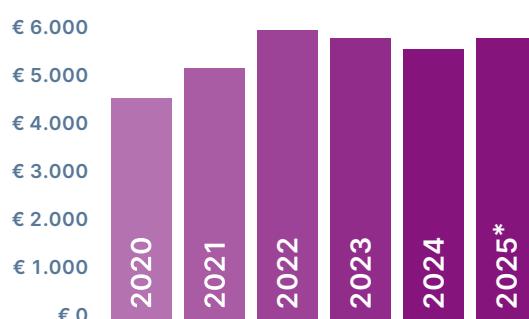
Eine gewisse Ruhe im Markt führt auch dazu, dass Suchende wieder mehr Zeit für ihre Entscheidungsfin-

dung haben. Bei der Vermarktung von Immobilien ist die durchschnittliche Verweildauer der Angebote am Markt wieder bei dem Niveau angekommen, welches vor 2018/19 gegeben war – das sind rund drei bis vier Monate im Gegensatz zu drei bis vier Wochen bei manchen Immobilien. Allerdings hängt die Vermarktungsdauer von den Projekten und der Wohnungsgröße ab. In den letzten Jahren wurde der Fokus der Bauträger stark auf Anleger:innen gelegt, die zumeist kleinere Einheiten erwarben, weshalb jetzt größere Grundrisse für Eigennutzer:innen fehlen, was diese Wohnungen besonders begehrt macht. Anleger:innen können derzeit aus einem großen Angebot auswählen und machen davon auch Gebrauch. Wir sehen, dass vom Vorsorgemarkt starke Signale kommen. Die Menschen wollen wieder in sichere Sachwerte wie Immobilien investieren. Gebrauchte Wohnungen sind immer eine spannende Alternative, doch sollte man sich beim Kauf von Profis beraten lassen.

Spannende Lagen

Interessante Regionen in Wien definieren sich nicht durch die Bezirke, sondern vielmehr durch Grätzl. Wenn der Angebotspreis und die Größe passen, sehen wir eine gute Nachfrage in allen Regionen in Wien. Sicherlich interessant wird in den kommenden Jahren der 20. Bezirk. Brigittenau wird durch die Bebauung des Nordwestbahnhofgeländes einen starken Aufschwung erleben. Auch die Region entlang der Äußen Marihilfer Straße zeigt eine spannende Entwicklung mit zahlreichen neuen Wohnprojekten – und damit einer Aufwertung der Gegend. Allgemein muss man aber sagen, dass in Wien zu wenig Wohnraum errichtet wird. Sowohl für Verkäufer:innen als auch Käufer:innen gilt somit für 2026: Es ist ein gutes Jahr für Immobilienentscheidungen.

m²-KAUFPREISE NACH JAHREN



* Erklärung auf Seite 4



Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber:
s REAL Immobilienvermittlung GmbH
Landstraßer Hauptstraße 60, 1030 Wien
Tel: 05 0100 - 26200
www.sreal.at

Fotos: AdobeStock