

s REAL Immo-Guide für Wien, Niederösterreich, Burgenland und Salzburg Immobilienpreise zeigen sich aktuell stabil – moderater Anstieg im Laufe des Jahres erwartet

- Stabile Preisniveaus in allen vier Bundesländern
- Preisniveau in Salzburg Stadt, Teilen Wiens und dem südlichen Wiener Speckgürtel traditionell hoch
- Sinkende Preise nur in ländlicheren Gegenden
- Der Immo-Guide Ost ist ab sofort auf www.sreal.at zur Ansicht und zum Download verfügbar

Bereits Anfang des Jahres gab s REAL einen Ausblick auf das Immobilienjahr 2026, das von einer deutlichen Stabilisierung des Markts geprägt ist. Aufgrund der Zinslage, strengeren Kreditvergaberichtlinien und allgemeiner wirtschaftlicher Unsicherheit hatten viele Österreicher:innen abgewartet oder ihren Immobilienkauf verschoben. Seit einigen Monaten sieht die heimische Immobilienvermittlung, dass die Nachfrage wieder anzieht: *„Realistische Preisvorstellungen, bessere Rahmenbedingungen bei der Finanzierung sowie gestiegene Einkommen lassen viele wieder an den Haus- oder Wohnungskauf denken“*, so **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s REAL. *„Schnellentschlossenen steht in den nächsten Monaten noch eine große Auswahl an Immobilien zur Verfügung. Allen, auch jenen, die noch abwarten, geben wir mit dem neuen Immo-Guide Ost 2026 eine Markteinschätzung direkt von unseren Expert:innen in den Regionen an die Hand.“*

Der Blick in die einzelnen Bundesländer:

Stabiles Preisniveau im Burgenland

„Das Burgenland bleibt insgesamt preislich attraktiv, zeigt jedoch klare regionale Unterschiede. Während das nördliche Burgenland höhere Preisniveaus als der günstige Süden aufweist, zählt insbesondere die Region Neusiedl am See zu den stärksten Lagen“, so **Bernhard Klikovits**, Leitung Region NÖ Süd & Burgenland. Die Preise für Eigentumshäuser im Burgenland zeigen sich sehr stabil: In der Wohnkategorie Mittel liegen diese je nach Region etwa zwischen 1.300 und 2.500 Euro pro Quadratmeter. In den Bezirken Mattersburg und Rust sind die Preise für den Hauskauf sinkend.

Während südlichere Regionen des Burgenlands Rückgänge beim Immobilienkauf verzeichnen, sind die Preise in den Bezirken Oberwart und Jennersdorf gestiegen. Besonders Oberwart ist dank guter Infrastruktur und moderaten Preisen attraktiver geworden.

In Niederösterreich sind sinkende Preise rar

„Am niederösterreichischen Immobilienmarkt entwickeln sich vor allem die an Wien angrenzenden sowie gut angebundenen Regionen preislich weiter nach oben. Trotz gestiegener Preise bleibt die Nachfrage hoch“, weiß **Nino Lutz**, s REAL Prokurist und Leiter der Regionen Wien und NÖ

Nord/Mitte/Ost. *„Viele Käufer:innen schätzen die Kombination aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität im Umland von Wien.“*

Die Preise steigen im niederösterreichischen Haussegment, in allen Kategorien von Einfach bis Gut, besonders im Bezirk Bruck an der Leitha, im Bezirk und in der Stadt Wiener Neustadt (Industrieviertel), in St. Pölten Land und im Bezirk Tulln (Mostviertel), in den Bezirken Hollabrunn und Korneuburg (Weinviertel) und in Krems Stadt (Waldviertel). In Mödling, einem der teuersten Bezirke Niederösterreichs, sind die Preise sowohl für Häuser als auch Wohnungen und Baugründe aktuell stabil bis sinkend – hier könnte ein maximaler Preis, den Interessierte bereit sind zu zahlen, erreicht worden sein.

Sinkende Preise sind in Niederösterreich aber nach wie vor selten. Zu finden sind sie meist im Wald- und Weinviertel, der Bezirk Zwettl verzeichnet in fast allen Segmenten und Kategorien Rückgänge. Gmünd, Waidhofen an der Thaya und Mistelbach sind weitere Bezirke, in denen manche Kategorien wieder günstiger werden.

Preisniveau in Salzburg traditionell hoch

Auch in Salzburg ist das Preisniveau stabil bis steigend. In der Stadt Salzburg, dem teuersten Wohnort des Bundeslands, liegen die Preise im Haussegment etwa zwischen 3.900 bis 5.200 Euro pro Quadratmeter und im Wohnungssegment zwischen 3.800 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter, Tendenz ebenso steigend.

Dazu **Martina Hirsch**, s REAL Geschäftsführerin: *„Das Preisniveau in Salzburg bleibt über alle Assetklassen hinweg traditionell hoch. Gleichzeitig sehen wir einen moderaten Anstieg der Kaufpreise sowie eine zunehmende Marktaktivität – ein Zeichen für eine wieder wachsende Nachfrage.“* Eigentum wird auch in Salzburg nicht nur als bevorzugte Wohnform, sondern ebenso als wertbeständige Anlage und langfristige Altersvorsorge gesehen.

Allein bei den Baugrundstücken finden sich zum Teil sinkende Preise: in Hallein, Salzburg Umgebung, Sankt Johann im Pongau und Tamsweg sowie in Zell am See.

Wohneigentum in Wien stark nachgefragt

Zur Immobilienpreisentwicklung in der Bundeshauptstadt weiß s REAL Geschäftsführer **Michael Molnar**: *„Wohneigentum bleibt in Wien stark nachgefragt und die Preise zeigen eine stabile Entwicklung. Besonders der 1. Bezirk sowie Währing und Döbling zählen weiterhin zu den preisstärksten Lagen der Stadt.“* Wohnungen in der Innenstadt kosten aktuell zwischen 6.000 und 8.000 Euro pro Quadratmeter, bei einem Erstbezug der Immobilie belaufen sich die Kosten auf 17.000 Euro. In Währing und Döbling sind die Preise für Wohnungen ähnlich, zwischen 3.000 und 5.000 Euro pro Quadratmeter, wobei Döbling in allen Kategorien etwas teurer ist. Die Kosten für einen Erstbezug liegen im 18. und 19. Bezirk bei rund 9.000 Euro.

Einen Aufschwung erleben sowohl der 20. Bezirk durch die Bebauung des Nordwestbahnhofgeländes als auch der 15. Bezirk durch neue Wohnprojekte entlang der Äußeren Mariahilfer Straße. Aktuell sind

diese Bezirke mit durchschnittlich 3.200 Euro pro Quadratmeter (Brigittenau) bzw. 3.000 Euro pro Quadratmeter (Rudolfsheim-Fünfhaus) Kaufpreis für Wohnungen auf demselben Preisniveau wie die meisten anderen Wiener Bezirke.

Immo-Guide Ost schafft Einordnung

Wie in den letzten Jahren bildet der Immo-Guide Ost einen Immobilienpreisspiegel für Wien, Niederösterreich, das Burgenland und Salzburg ab. Er inkludiert Einschätzungen der regionalen s REAL Expert:innen und hilft so, die eigene Immobilie oder mögliche Kaufoptionen besser einzuordnen. Die Kategorien für Häuser und Wohnungen reichen von Einfach über Mittel bis Gut. Der Guide versteht sich dabei als erste Orientierungshilfe. Der tatsächliche Wert einer Immobilie hängt von weiteren individuellen Faktoren wie Zustand, Ausstattung und Mikrolage ab.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

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

Foto 02: Bernhard Klikovits, Leitung Region Burgenland und Niederösterreich Süd, Copyright: s REAL Immobilien

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

Foto 04: Michael Molnar, Geschäftsführer von s REAL Immobilien, Copyright: Monika Saulich

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