

s REAL Halbjahresrückblick 2026: Fokus Oberösterreich, Steiermark, Kärnten

Gesundheitscheck für Österreichs Immobilienmarkt

– Halbjahresbilanz zeigt erste Erholung

- Österreichweit mehr Immobilientransaktionen bei moderat steigenden Preisen
- Preissensibilität in der Steiermark gestiegen, Kaufinteressierte profitieren von ausgewogenem Angebot
- Oberösterreicher:innen setzen auf Eigentum – Kompromissbereitschaft bei den Wohnwünschen gefordert
- Kärnten: Bestandswohnungen bringen neue Impulse, Randlagen als geheime Schätze

Nach Jahren, die einer Achterbahnfahrt glichen, verbessern sich die Vitalwerte des österreichischen Immobilienmarkts langsam und stetig: Auf eine Phase stark steigender Preise und hoher Nachfrage folgten Verunsicherung durch gestiegene Energie- und Baukosten sowie erschwerte Finanzierungsbedingungen. Transaktionen gingen zurück, Kaufentscheidungen wurden verschoben und auch Bauträger reagierten mit Zurückhaltung. Das führte zu einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage – mit spürbaren Auswirkungen insbesondere auf den Markt.

„Ein gesunder Immobilienmarkt braucht ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage, leistbare Rahmenbedingungen sowie eine nachhaltige Wertentwicklung. Moderate Preissteigerungen sind dabei ein wichtiges Signal: Sie zeigen Stabilität und Werterhalt, ohne eine erneute Überhitzung zu fördern“, erklärt **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s REAL Immobilien.

Die Halbjahresbilanz des Immobilienunternehmens zeigt, dass der Markt noch nicht ganz fit, aber deutlich stabiler ist. Die Transaktionszahlen steigen in vielen Regionen wieder spürbar an, das heißt, Käufer:innen und Verkäufer:innen finden zunehmend zueinander und das von s REAL prognostizierte „Window of Opportunity 2026“ wird genutzt. Die Preise entwickeln sich überwiegend stabil oder steigen moderat. Lage, Infrastruktur und der Zustand der Immobilie bleiben entscheidend, wobei Nachhaltigkeit und Energieeffizienz deutlich an Bedeutung gewonnen haben. Auch die Finanzierungssituation hat sich verbessert. Dennoch bleibt Leistbarkeit ein zentrales Thema: Käufer:innen agieren bewusst und vergleichen Angebote genau. Diese Preissensibilität trägt dazu bei, dass sich Immobilienpreise wieder stärker am tatsächlichen Wert des jeweiligen Objekts orientieren.

Der Markt ist regional jedoch sehr selektiv. Herausfordernd bleibt es vor allem im Bereich Neubau-Erstbezug: In vielen Regionen wird aktuell zu wenig neuer Wohnraum geschaffen, was langfristig zu Engpässen führen kann. Am Mietmarkt ist die hohe Nachfrage bereits spürbar: Insbesondere in Städten und Ballungsräumen stellt die Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums viele Haushalte vor Herausforderungen.

Der österreichische Immobilienmarkt befindet sich 2026 somit auf dem Weg der Stabilisierung. Er entwickelt sich wieder organischer und weniger geprägt von Überhitzung oder übermäßiger Zurückhaltung. Bis von einem nachhaltig gesunden Markt gesprochen werden kann, braucht es jedoch weitere Entwicklungen, insbesondere beim Neubau und beim leistbaren Wohnraum.

Entwicklung nach Bundesländern

Preissensibilität in der Steiermark gestiegen

Das gesamte steirische Landesgebiet, also auch der Großraum Graz und die ländlichen Regionen, kann im ersten Halbjahr eine positive Entwicklung verzeichnen. *„Der steirische Immobilienmarkt hat sich im ersten Halbjahr deutlich belebt. Die Transaktionszahlen sind spürbar gestiegen, während die Preise nur moderat gestiegen sind“*, sagt **Roland Jagersbacher**, Geschäftsführer s REAL Steiermark.

Weiterhin wenig Bewegung gibt es beim Neubau, also im Bauträgerbereich. Die Nachfrage ist aufgrund der anhaltend hohen Preise sehr gering, das betrifft auch Anlegerwohnungen. Eine steigende Nachfrage hingegen gibt es für die eigene Wohnversorgung am Sekundärmarkt, für gebrauchte Einfamilienhäuser und Wohnungen, und dies ist mit einer leichten Steigerung der Verkaufspreise verbunden. Aktuell werden Wohnimmobilien vorwiegend im Preissegment zwischen 150.000 Euro und 450.000 Euro gesucht. Auffallend ist dabei die sehr hohe Preissensibilität der steirischen Käufer:innen: Ist eine Immobilie auch nur leicht über dem Verkehrswert am Markt, gibt es so gut wie keine Nachfrage. Sobald der Preis leicht korrigiert wird, ist auch die Nachfrage sehr hoch.

Zusammengefasst ist der steirische Immobilienmarkt derzeit sowohl hinsichtlich der Nachfrage als auch hinsichtlich der Preisentwicklung stabil. Für Verkäufer:innen bedeutet die aktuelle Situation allerdings etwas längere Vermarktungszeiten, während Kaufinteressierte von einem ausgewogenen Angebot profitieren können. Aus heutiger Sicht ist zu erwarten, dass die Marktsituation auch im zweiten Halbjahr unverändert bleibt.

Oberösterreicher:innen setzen weiterhin auf Eigentum

Im Wohnimmobilienmarkt in Oberösterreich sind Eigentumsobjekte nach wie vor gefragt. Egal, ob das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung, die Oberösterreicher:innen wollen irgendwann in den eigenen vier Wänden leben. *„Die Investition ins Eigentum ist auch in krisenbetroffenen Zeiten eine der sichersten Anlagen und beschert eine bessere Wohn- und Lebensqualität“*, verdeutlicht **Ernst Mittermair**, Geschäftsführer s REAL Oberösterreich.

Kauf und Sanierung eines Bestandsobjekts bleiben eine bewährte Strategie, um zu einer leistbaren Wohnimmobilie zu kommen. Das Preisniveau ist attraktiv, ein breit gefächertes Angebot steht in nahezu allen Preislagen und Regionen zur Verfügung. Die Ansprüche werden an die Möglichkeiten angepasst, Pool oder Garage kommen, je nach Leistbarkeit, erst zu einem späteren Zeitpunkt. Sensibilität herrscht – auch im Altbau – für energiesparende Maßnahmen.

Die klassischen Hausbauer:innen gibt es wieder, aber nur auf niedrigem und regional unterschiedlichem Niveau. Wenig Nachfrage besteht nach klassischen Baugrundstücken mit Bauverpflichtung. Ohne Verpflichtung werden solche Grundstücke gern als Geldanlage oder für die nächsten Generationen gekauft. Auch im mehrgeschoßigen Wohnbau im Eigentum gibt es nach wie vor spürbare Zurückhaltung der gewerblichen Bauträger, abgesehen von Nischen oder dem Hochpreissegment. Deshalb ist der freifinanzierte Wohnbau derzeit kein Lieferant von Alternativen zur gebrauchten Eigentumswohnung, egal, ob innerstädtisch oder an der Peripherie.

Die Lage ist und bleibt einer der wichtigsten Entscheidungsfaktoren: Innerstädtisch wird die ruhige, kühle Grün-oase gesucht, der kurze Weg zur Arbeit und die Angebote der Stadt. Das ideale Landleben will im nahen Umfeld der Bezirkshauptstädte mit entsprechender Infrastruktur wie Schulen,

Ausbildungsstätten, medizinischer Versorgung, Einkaufs- und Kulturangeboten gefunden werden. Kompromisse sind da wie dort notwendig.

Bestandswohnungen bringen in Kärnten neue Impulse

Mehr Immobilientransaktionen prägen den Immobilienmarkt in Kärnten. Diese Dynamik spiegelt sich allerdings nur zum Teil bei den Preisen wider, die im südlichsten Bundesland moderat gestiegen sind. „Hohe Lebensqualität und intakte Natur sind nach wie vor die Haupttreiber für den Zuzug nach Kärnten, das gilt sowohl für ländliche als auch für urbane Gebiete“, weiß **Robert Haubiz**, Geschäftsführer s REAL Kärnten.

Bestandswohnungen bringen neue Impulse: Gebrauchte Wohnungen in gutem Zustand und guter Lage sind durchaus ab 3.000 Euro pro Quadratmeter zu finden. Besonders nachgefragt sind gebrauchte Wohnungen in den Ballungsräumen Klagenfurt und Villach. Trotzdem bleiben die Preise in diesem Segment stabil und steigen langsam.

Unverändert schwierig ist die Lage für neu errichtete Wohnungen. Dieses Segment verzeichnet nach wie vor eine sehr niedrige Nachfrage. Grund dafür sind gestiegene Baukosten sowie mangelnde Grundstücke zu markttauglichen Preisen. Ebenso spürbar sind hier noch die strengeren Finanzierungsvorgaben.

Randlagen sind am Kärntner Immobilienmarkt nach wie vor geheime Schätze. In einigen Tallagen mit eingeschränkter Infrastruktur können Grundstücke ab 25 Euro pro Quadratmeter gefunden werden – optimal nutzbar für Menschen, die im Homeoffice arbeiten.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

Foto 01: s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch, Copyright: Sandra Schartel

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