

s REAL Halbjahresrückblick 2026: Fokus Wien, Niederösterreich, Burgenland

Gesundheitscheck für Österreichs Immobilienmarkt

– Halbjahresbilanz zeigt erste Erholung

- Österreichweit mehr Immobilientransaktionen bei moderat steigenden Preisen
- Wien: Nachfrage nach Mietwohnungen ungebrochen, Angebot gerät zunehmend unter Druck
- Niederösterreicher:innen fokussieren auf gute Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität
- Burgenland: Gutes Entwicklungspotenzial, Fokus auf gebrauchte, sanierte und nachhaltige Immobilien

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

Nachfrage nach Mietwohnungen in Wien ungebrochen

Die Halbjahresbilanz bestätigt die Entwicklung vom Jahresbeginn: Der Markt ist deutlich in Bewegung, die Zahl der Kaufabschlüsse steigt, die Preise ziehen in zentralen und besonders gefragten Lagen moderat an.

Während in vielen Bundesländern vor allem der Eigentumsmarkt im Fokus steht, befindet sich Wien aufgrund seiner hohen Mietquote von knapp 80 Prozent in einer besonderen Situation. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist ungebrochen hoch, während das Angebot zunehmend unter Druck gerät. Das schlägt sich in gestiegenen Suchanfragen und der schnellen Vermittlung verfügbarer Wohnungen nieder. Steigende Mietkosten führen dazu, dass Eigentum für viele wieder mehr in den Fokus rückt.

„Wir sehen, dass das Interesse an Neubau-Erstbezugswohnungen langsam zunimmt. Kaufargumente sind vor allem nachhaltige Bauweisen und kluge Grundrisse, gepaart mit guter Lage“, weiß **Michael Molnar**, Geschäftsführer von s REAL Immobilien. Der Markt profitiert derzeit noch von den in den vergangenen Jahren fertiggestellten Neubauprojekten. Dieser Überhang wird sich in den kommenden ein bis zwei Jahren voraussichtlich deutlich reduzieren. Stadtentwicklungsprojekte gewinnen künftig weiter an Bedeutung: Quartiere wie der Nordwestbahnhof oder das Nordbahnviertel schaffen dringend benötigten Wohnraum. Gleichzeitig tragen Aufwertungen bestehender Stadtteile – etwa entlang der äußeren Mariahilfer Straße – dazu bei, die Attraktivität ganzer Grätzler nachhaltig zu steigern.

Niederösterreicher:innen fokussieren auf gute Erreichbarkeit

Auch der niederösterreichische Immobilienmarkt setzt im ersten Halbjahr 2026 seine positive Entwicklung fort: Die Nachfrage bewegt sich auf einem guten und stabilen Niveau, gleichzeitig steigt die Zahl der tatsächlichen Transaktionen deutlich an. Besonders gefragt sind Bestandsimmobilien, allen voran Einfamilienhäuser bis rund 400.000 Euro. Im Neubau-Erstbezugssegment ist das Angebot in vielen Regionen Niederösterreichs jedoch weiterhin begrenzt. Bestandsimmobilien sind gerade für Familien finanziell deutlich besser kalkulierbar und der Eigentumswunsch kann hier leichter umgesetzt werden.

Die Einschätzung des s REAL Immo-Guide Ost zu Jahresbeginn bestätigt sich: Besonders Regionen mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität entwickeln sich weiterhin überdurchschnittlich positiv. *„Aktuell profitieren vor allem jene Gemeinden, die eine gute Verkehrsanbindung mit hoher Wohn- und Lebensqualität verbinden. Für Käufer:innen ist die Kombination aus guter Erreichbarkeit, urbaner Infrastruktur und gleichzeitig attraktiver Wohnqualität das entscheidende Kriterium bei der Immobiliensuche“,* so **Nino Lutz**, s REAL Prokurist und Regionalleiter Wien und NÖ Ost/Mitte.

Zu besonders attraktiven Regionen mit gut ausgebauter Infrastruktur zählen etwa Krems und das Umland, Korneuburg und Hollabrunn, Wiener Neustadt und Bruck an der Leitha sowie die Regionen rund um Tulln und St. Pölten.

Gutes Entwicklungspotenzial am burgenländischen Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt im Burgenland zeigt sich Mitte 2026 wieder deutlich stabiler als in den beiden Vorjahren. Bessere Finanzierungsbedingungen und gesunkene Baukosten haben zu einer höheren Nachfrage geführt. Die Preisrückgänge aus den Jahren 2023 und 2024 scheinen überwunden, die

damaligen Höchstpreise wurden allerdings noch nicht wieder erreicht. Im Fokus der Käufer:innen stehen gebrauchte, sanierte und nachhaltige Immobilien.

Generell bleibt der Markt im Burgenland weiterhin zweigeteilt: Im teureren Norden profitieren besonders die Bezirke rund um Neusiedl am See und Eisenstadt von der Nähe zu Wien. Die Nachfrage ist hoch, viele geförderte Neubauprojekte werden errichtet. Der günstigere Süden bietet mit Regionen wie Güssing, Jennersdorf und Oberwart Chancen für preisbewusste Käufer:innen.

Bernhard Klikovits, Leitung der Regionen Burgenland und Niederösterreich Süd, erklärt: „*Wer eine passende Immobilie findet und sie sich leisten kann, sollte 2026 nicht mehr zu lange zögern.*“ In gefragten Lagen und bei Einfamilienhäusern sind leichte Preisanstiege zu erwarten, während die Preise in weniger attraktiven Regionen stagnieren könnten.

Weitere Faktoren, die für eine weiterhin gute Entwicklung sprechen, sind die steigende Einwohnerzahl im Nordburgenland, der zunehmende Pendlerverkehr Richtung Wien und das begrenzte Angebot an Baugrundstücken in beliebten Gemeinden. Das größte Wertsteigerungspotenzial besteht zurzeit in den Gemeinden rund um den Neusiedler See – insbesondere Weiden, Jois und Podersdorf – sowie in Parndorf.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

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

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