

s REAL Halbjahresrückblick 2026

Gesundheitscheck für Österreichs Immobilienmarkt – Halbjahresbilanz zeigt erste Erholung

- Österreichweit mehr Immobilientransaktionen bei moderat steigenden Preisen
- Käufer:innen entscheiden bewusster und preissensibler
- Herausforderungen am Neubaumarkt bleiben noch bestehen

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.

Ausblick auf die Bundesländer:

- 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
- 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
- Salzburger Immobilienmarkt gewinnt nach verhaltenem Start 2026 deutlich an Stabilität und Dynamik
- Tirol: Lage bleibt entscheidender Wertfaktor, Leistbarkeit zentrale Herausforderung
- Mehr Marktbalance und Nachfrage in Vorarlberg, Preisdynamik bei Grundstückspreisen merklich eingebremst

Detaillierte Informationen zu den Entwicklungen pro Bundesland finden Sie unter

<https://www.sreal.at/de/presse-news>

Foto (Abdruck honorarfrei):

s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch, Copyright: Sandra Schartel

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