Immobiliensuche 2026:

Mehr Bewegung, aber weiterhin ein anspruchsvoller Markt

- Mehr Druck am Mietmarkt – besonders in Ballungszentren
- Beim Kauf gibt es mehr Auswahl und bessere Vergleichsmöglichkeiten
- In Wien nimmt die Suchaktivität deutlich zu

Bei der Immobiliensuche stehen die Österreicher:innen 2026 weiterhin vor einem anspruchsvollen Markt, allerdings mit interessanten Wahrnehmungsunterschieden zwischen einzelnen Gruppen. Dies zeigt eine repräsentative Umfrage von TQS im Auftrag von s REAL Immobilien unter 1.000 Österreicher:innen.

Nach einer deutlichen Belebung des österreichischen Immobilienmarkts im ersten Halbjahr 2026 hat die Transaktionsdynamik seit dem Sommer wieder an Tempo nachgelassen. Die starken Zuwächse zu Jahresbeginn dürften dabei teilweise auch auf zuvor aufgeschobene Kaufentscheidungen und das Auslaufen der Grundbuchgebührenbefreiung zurückzuführen sein. Insgesamt hat sich der Markt gegenüber den schwächeren Vorjahren teilweise erholt, die weitere Entwicklung verläuft jedoch nicht geradlinig und unterscheidet sich je nach Region und Segment.

Bei den zentralen Herausforderungen bei der Immobiliensuche zeigt sich gegenüber 2025 im österreichischen Durchschnitt ein weitgehend stabiles Bild auf hohem Niveau:

- 56 Prozent der Befragten nehmen einen starken Wettbewerb um Immobilien wahr, im Vergleich zu 53 Prozent im Jahr 2025 (siehe Grafik 1).
- 51 Prozent sehen im vorhandenen Angebot am Markt ihre Wohnwünsche nicht erfüllt. 2025 waren es noch 49 Prozent (siehe Grafik 2).
- Das Finden einer leistbaren Immobilie bleibt ebenfalls für viele eine zentrale Herausforderung: Rund 84 Prozent stimmen dieser Aussage zu, 2025 waren es rund 82 Prozent (siehe Grafik 3).

In Wien zieht die Immobiliensuche deutlich an

In Wien ist der Anteil jener, die sich in den vergangenen zwölf Monaten intensiv nach einer Immobilie umgesehen haben, von 21,7 auf 32,9 Prozent gestiegen – ein Plus von 11,2 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. Diese deutliche Veränderung zeigt, dass das Interesse am Markt wieder anzieht. Die aktivste Altersgruppe österreichweit sind dabei die 30- bis 39-Jährigen: Hier haben rund 31 Prozent angegeben, sich intensiv nach einer Immobilie umgesehen zu haben.
„Wir sehen, dass sich wieder mehr Menschen aktiv mit dem Immobilienmarkt beschäftigen. Gleichzeitig ist der Markt sehr differenziert: Je nach Region, Lage und Segment erleben Suchende die Situation ganz

unterschiedlich. Umso wichtiger sind ein guter Überblick und eine fachliche Beratung“, so **Martina Hirsch**, s REAL Geschäftsführerin.

Herausforderungen besonders in Städten spürbar

Auch der Vergleich zwischen Stadt und Land zeigt deutliche Unterschiede. 28 Prozent der Städter:innen haben sich in den vergangenen zwölf Monaten intensiv nach einer Immobilie umgesehen, am Land sind es 22 Prozent. Gleichzeitig nehmen 60,7 Prozent in Städten einen starken Wettbewerb wahr, gegenüber 51,7 Prozent im ländlichen Raum. Auch das vorhandene Angebot erfüllt in Städten häufiger nicht die Wohnwünsche: 54,5 Prozent stimmen dieser Aussage zu, am Land sind es 47,7 Prozent.

Gerade in Ballungsräumen zeigt sich, dass hohe Nachfrage und stark gefragte Lagen die Immobiliensuche zusätzlich erschweren können. Besonders am Mietmarkt wird dieser Druck deutlich spürbar.

Miete versus Kauf: Deutliche Unterschiede bei Suche, Angebot und Konkurrenz

Ein merkbarer Unterschied zeigt sich zwischen Menschen, die Miete gegenüber Kauf bevorzugen, und jenen, die dies nicht tun. Laut aktueller Umfrage ist die Suchintensität bei Mietpräferierenden im Vergleich zum Vorjahr höher. Personen, die Miete bevorzugen, suchen mit 35,8 Prozent zudem häufiger intensiv als Kaufpräferierende (21,4 Prozent).

Unterschiede gibt es auch bei dem zu den Wohnwünschen passenden Angebot: Bei Mietpräferierenden sind es fast zwei Drittel (64,5 Prozent), bei Kaufpräferierenden unter der Hälfte (48,1 Prozent), die es als Herausforderung sehen, ein Angebot entsprechend den Wohnwünschen zu finden. Zudem nehmen Mietpräferierende den Wettbewerb mit 67,8 Prozent stärker wahr als Kaufpräferierende (54,4 Prozent).

„Der Miet- und Kaufmarkt entwickeln sich derzeit unterschiedlich. Bei attraktiven Mietwohnungen ist häufig rasches Handeln gefragt, was sich im intensiven Wettbewerb unter den Wohnungssuchenden widerspiegelt. Beim Immobilienkauf hingegen stehen eine sorgfältige Marktanalyse, ein fundierter Preisvergleich sowie eine realistische Einschätzung der eigenen Möglichkeiten im Vordergrund“, so s REAL Prokurist **Nino Lutz**.

Je stärker Suchintensität, Wettbewerb und ein nicht passendes Angebot wahrgenommen werden, desto aufwendiger kann die Immobiliensuche für Interessierte werden. Gute Marktkenntnis und eine realistische Einschätzung der eigenen Anforderungen helfen deshalb dabei, die Suche gezielter anzugehen.

„Wer intensiv sucht, gleichzeitig viel Konkurrenz erlebt und nicht sofort das passende Angebot findet, braucht vor allem einen guten Überblick über den Markt. Genau dabei helfen Information und persönliche Beratung. Mit Immobilienangeboten, Markt-Know-how und Finanzierungsexpert:innen an

einem Ort bietet die Erste Wohnmesse dafür eine zentrale Anlaufstelle“, so **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s REAL Immobilien.

Die Erste Wohnmesse am 8. November 2026 am Erste Campus in Wien bringt Immobilienangebote, Beratung und Finanzierung zusammen und ermöglicht Interessierten, offene Fragen direkt mit Expert:innen zu klären – egal, ob es um eine Suche im Bestands- oder Neubaubereich geht oder um eine Veräußerung.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

Foto 01: s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch, Copyright: Roman Hajek

Foto 02: Nino Lutz, s REAL Prokurist und Leitung der Regionen Wien und NÖ Ost/Mitte, Copyright: s REAL

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.

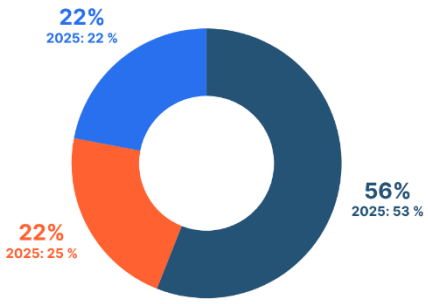
Rückfragen an:

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

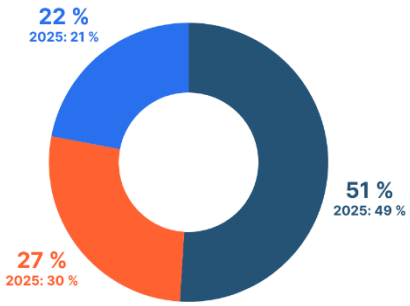
Grafiken (Abdruck honorarfrei), Quelle TQS/s REAL

“Eine Schwierigkeit bei der Suche ist, dass viele andere Interessierte dieselbe Immobilie wollen (starker Wettbewerb).“



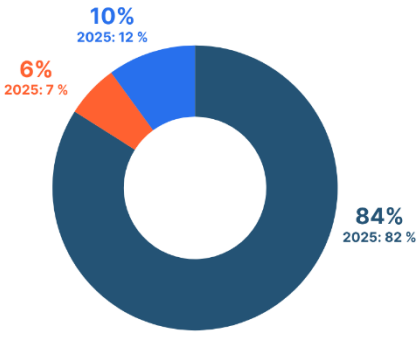
2026 n=1000

“Eine Schwierigkeit bei der Suche ist, dass das Angebot meine Wohnwünsche nicht erfüllt.“



2026 n=1000

“Eine Schwierigkeit bei der Suche ist, eine leistbare Immobilie zu finden. Die meisten Angebote sind zu teuer.“



2026 n=1000

stimme voll oder eher zu | stimme weniger oder überhaupt nicht zu | weiß nicht oder keine Angabe

2026: Herausforderungen bei der Immobiliensuche, s REAL Immobilien & TQS Research & Consulting