

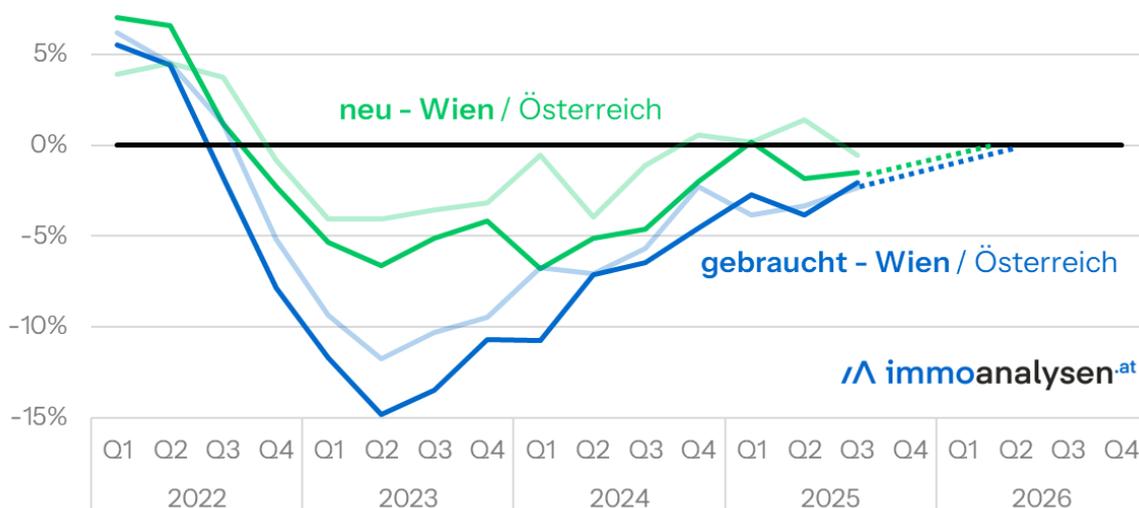
2026: Immo-Preise steigen moderat

Der österreichische Immobilienmarkt bewegt sich langsam nach oben. Die vielzitierte Trendwende hat 2025 eingesetzt, es handelt sich aber vielmehr um einen langgestreckten Aufwärtssbogen.

Nach Analyse der Frühindikatoren für die Preisentwicklung scheint klar: Für die Kaufpreise über alle Wohnimmobilienarten in Österreich erwarten wir ein reales Plus knapp über der Inflation. Diese sollte 2026 nun endlich zurückgehen, aber immer noch bei 2,4% liegen. Nach dem Inflationsschock 2022/23 trägt auch die aktuell immer noch hohe Inflation zur vermehrten Kaufnachfrage nach Wohnimmobilien bei, ebenso wie die nun etwas niedrigeren Zinsen.

Nach realen Wertverlusten insbesondere am Sekundärmarkt (2025 bei rund 3%) ist somit für 2026 erstmalig seit 2022 mit einer Wertbeständigkeit für Wohnimmobilien zu rechnen. Die geöffnete Preisschere zwischen gebrauchten und neuen Wohnungen (2025 realer Wertrückgang von 1%) bleibt gleich, 2026 folgt eine Parallelbewegung leicht nach oben.

Reale Wertveränderung von Wohnungen 2022-2026 (Prognose) in %



Quelle: eigene Berechnung auf Basis Wohnimmobilienpreisindex OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), VPI Statistik Austria

Angebot wird absobiert

Das Angebot an Eigentumswohnungen am Markt ist immer noch vergleichsweise hoch. So werden in Wien rund 20.000 Wohnungen zum Kauf angeboten, bis 2021 waren es durchschnittlich rund 14.000. Insbesondere Bauträger-Wohnungen sind

mit rund der Hälfte des Angebotsmarkts überrepräsentiert. Die Nachfrage in Form von Transaktionen liegt aktuell bei rund 9.000 Wohnungen pro Jahr in Wien, wovon lediglich rund 2.500 Bauträger-Wohnungen betrifft.

Einzelne Lagen oder ganze Ballungsräume Österreichs sind weiterhin von einem deutlichen Angebotsüberhang im Neubaubereich geprägt (zB Wiener Neustadt). Hier liegen die Absorptionsraten immer noch bei über 4 Jahren, während die Zahl für Gesamtösterreich auf rund 2 Jahre zurückgegangen ist.

Fertigstellungen im Tief

Entscheidend für eine positive Weiterentwicklung des Wohnbauwesens in Österreich wird, inwieweit die Vielzahl an gewerblichen Bauträger nach den zahlreichen, medial prominent vertretenen Insolvenzen einzelner Akteure Vertrauen zurückgewinnen. Aktuell dominieren einzelne große finanzstarke Unternehmen den Absatzmarkt. Die am Markt verbliebenen Bauträger haben in den letzten drei Jahren ihre Seriosität und Finanzkraft bereits unter Beweis gestellt. Zusätzliche Stabilitätsvorgaben seitens der Regulatorik setzen zu spät an und erschweren Projektumsetzungen weiter. Ein „Bauturbo“ nach deutschem Vorbild ist ohnehin nicht in Sicht.

Die Fertigstellungszahlen erreichen mit rund 25.000 Wohnungen (Wien: 9.500) im Geschoßwohnungsbau 2025 einen Tiefstand (-42% gegenüber dem Höchststand von 2021), etwa auf dem Niveau von vor 10 Jahren. Für nächstes Jahr ist mit einer Stabilisierung zu rechnen, bevor es 2027 wieder leicht bergauf gehen könnte, sofern Finanzierungshindernisse für aktuelle Bewilligungen und Projektstarts ausgeräumt werden. Insbesondere die hohe Zahl an Baubewilligungen im Bestand (alleine in Wien 7.000 Wohnungen 2024) und ein Plus im Geschoßwohnungsbau im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr von 12,5% geben Grund zur Hoffnung: Hier könnte sinnvoller Weise die Gesetzgebung ansetzen (Stichwort: „Hinaussanieren“ aus dem Mietrechtsgesetz, Kopplung von Mietzinsbeschränkungen an Baulter und/oder Energieeffizienzkennwerte)

Mietenexplosion

In manchen Ballungsräumen haben sich die Mieten im Verlauf des Jahres 2025 angesichts des knappen Angebots und der hohen Nachfrage am Mietmarkt geradezu sprunghaft nach oben entwickelt: In Wien für Neubauten im Schnitt um 7,4% (Quartalsvergleich Q2), im Bestand um 5,3% und somit deutlich über der Inflation; in einzelnen Bezirken auch bis zu knapp 10%. Werden rein die durchschnittlichen Angebotspreise auf Plattformen herangezogen, wurden auch schon mal +41% errechnet. Diese „Explosion“ ergibt sich aber primär aus dem Umstand, dass gerade jetzt vermehrt die teuersten Mietobjekte am Angebotsmarkt verbleiben, während günstigere Wohnungen den Weg dorthin erst gar nicht finden.

Bei genauerer Betrachtung der Zahlen ist aber gerade im Q3 ein deutlicher Anstieg erfolgt. In Wien im Schnitt über alle Bezirke um knapp +14% gegenüber Q2 auf das Jahr gerechnet. Gut möglich, dass der Markt bereits zu diesem Zeitpunkt auf den erstmaligen regulatorischen Eingriff in die freie Mietzinsbildung reagiert hat. Das Ende 2025 schließlich tatsächlich verabschiedete MieWeG führt jedenfalls dazu, dass sich die Angebotsmieten weiter nach oben entwickeln, während Bestandsmieten noch weiter limitiert sind. Die Preisschere zwischen AltmieternInnen und Mietwohnungssuchenden geht drastisch weit auseinander.

Regionale Preisniveaus

So unterschiedlich sich der lokale Immobilienmarkt entwickelt, so unterschiedlich stellen sich auch die absoluten Preisniveaus dar. Nimmt man eine durchschnittlich ausgestattete Wohnung als Grundlage für die Darstellung der regionalen Unterschiede in den Quadratmeterpreisen, so zeigt sich dass klarerweise – abgesehen vom 1. Wiener Gemeindebezirk – die höchsten Preise mit knapp 9.000 Euro/m² im Erstbezug in den Wiener Innenstadtbezirken zu finden sind. Salzburg und Innsbruck liegen mit über 7.000 Euro/m² im Erstbezug und über 5.000 Euro/m² am Sekundärmarkt deutlich über Wien (5.200 Euro/m² bzw. 4.700 Euro/m²), es folgen Linz vor Graz und Klagenfurt, wo mit 2.795 Euro/m² die günstigste Wohnung in dieser Aufstellung zu finden ist.

Der durchschnittliche Verkaufspreis oder Angebotspreis in einer Region mag deutlich über diesen Werten liegen, je nachdem, welche Objekte gehandelt werden. Ein höherer Wert deutet darauf hin, dass vermehrt höherpreisige Wohnungen länger im Angebot bleiben bzw. in diesem Segment verstärkt verkauft wurde.

über immoanalysen.at

Die Immobiliendatenexperten von immoanalysen.at mit Sitz in Wien bieten Immobilienmarktanalysen und Bewertungen von einzelnen Immobilien mit Datentools und Menschlicher Intelligenz von der einfachen Einzelanalyse bis hin zum gerichtsfesten Gutachten.

Rückfragen:

DI Matthias Grosse, MA
Geschäftsführer Grosse Werte GmbH
M: +43 676 91 14 098
grosse@immoanalysen.at

Tabelle: Quadratmeterpreise für eine durchschnittliche Wohnung nach Wiener Gemeindebezirken bzw. Städte > 100.000 Einwohner

	Erstbezug	gebraucht	
1. Bezirk	€ 16 158	€ 11 992	
2. Bezirk	€ 6 037	€ 5 337	
3. Bezirk	€ 6 537	€ 5 529	
4. Bezirk	€ 8 766	€ 6 521	
5. Bezirk	€ 6 684	€ 4 960	
6. Bezirk	€ 8 216	€ 6 089	
7. Bezirk	€ 8 376	€ 6 320	
8. Bezirk	€ 8 938	€ 6 853	
9. Bezirk	€ 7 670	€ 6 128	
10. Bezirk	€ 4 846	€ 3 703	
11. Bezirk	€ 4 459	€ 3 537	
12. Bezirk	€ 5 031	€ 4 183	
13. Bezirk	€ 6 294	€ 4 991	
14. Bezirk	€ 5 596	€ 4 265	
15. Bezirk	€ 5 727	€ 4 342	
16. Bezirk	€ 5 590	€ 4 247	
17. Bezirk	€ 6 120	€ 4 365	
18. Bezirk	€ 7 806	€ 5 427	
19. Bezirk	€ 7 538	€ 5 391	
20. Bezirk	€ 5 244	€ 4 166	
21. Bezirk	€ 4 544	€ 3 587	
22. Bezirk	€ 4 646	€ 3 879	
23. Bezirk	€ 4 900	€ 3 700	
Wien gesamt	€ 5 170	€ 4 703	
Graz	€ 3 961	€ 3 031	
Linz	€ 4 647	€ 3 432	
Salzburg	€ 7 247	€ 5 152	
Innsbruck	€ 7 084	€ 5 390	
Klagenfurt	€ 3 601	€ 2 795	

Quelle: eigene Darstellung nach DataScience Service (DSS)

Als Durchschnittswohnung wurde eine 80 m² große Wohnung in gutem Zustand im 2. Obergeschoß ohne Freiflächen herangezogen, im Erstbezug bis zu 3 Jahre alt, gebraucht ca. 20 Jahre alt mit normaler Abnutzung, und der Wert für das 3. Quartal 2025 ermittelt.