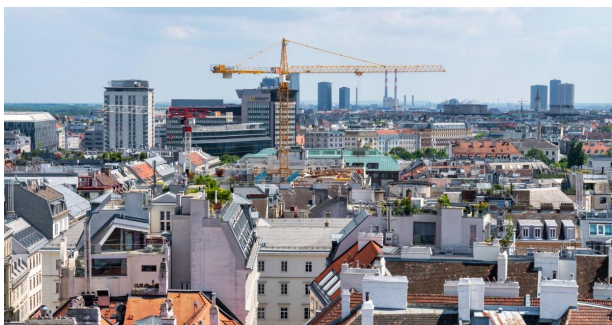


Thema: Daniel Jelitzka, JP Immobilien

Weblink: [Artikel öffnen](#)

## Aufschwung am Wohnmarkt: Warum jetzt der beste Zeitpunkt zum Kaufen ist



Was Häuser und Wohnungen kosten und wie sich Mieten regional entwickeln: Immobilienexperten geben einen Ausblick für 2026.

Nach den tiefgreifenden Veränderungen am österreichischen Immobilienmarkt der vergangenen Jahre entwickelt sich das Umfeld nun wieder in eine positivere Richtung. Einige aktuelle Marktberichte belegen, dass die Vorzeichen für 2026 deutlich besser sind im Vergleich zu den Vorjahren. „Die KIM-Verordnung würgte den Markt im Jahr 2023 ab“, blickt Anton Nennung, Head of Research bei Remax Austria, zurück. „Dies ist in den Insolvenzmeldungen nach wie vor sichtbar.“

2025 sei dann eine Normalisierung eingetreten, 2026 sollen alle Marktsegmente Steigerungen verzeichnen, bei Angebot, Nachfrage und Preis. Preislich rechnet Nennung mit Zuwächsen im Bereich der Inflationsrate. „Leistbarkeit und Finanzierbarkeit stehen aber nach wie vor im Vordergrund“, sagt Nennung und dämpft die Erwartungen leicht: „Die KIM-Verordnung als Empfehlung bremst die Märkte weiterhin.“

Trendumkehr ist da Dennoch zeigen aktuelle Zahlen, dass die Trendumkehr längst da ist. „Seit einigen Monaten zeigt sich eine klare Stabilisierung. Die Zinsen sind wieder auf einem gut kalkulierbaren Niveau, die Einkommen konnten nachziehen und die Leistbarkeit verbessert sich spürbar“, sagt Martina Hirsch, Geschäftsführerin von sReal. „2026 trifft ein vergleichsweise großes Angebot an Immobilien auf eine Nachfrage, die zwar wieder anzieht, aber noch überschaubar bleibt. Käufer profitieren von mehr Auswahl, realistischeren Preisvorstellungen und deutlich besseren Rahmenbedingungen bei der Finanzierung.“

Das Angebot an Wohnimmobilien ist groß, vor allem im Bereich Eigentumswohnungen im Bestand.

„Eigentumswohnungen haben schon 2025 geboomt. Die Flucht in Sachwerte verstärkt diesen Trend noch“, sagt Thomas G. Winkler, CEO des Immobilienentwicklers UBM. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist laut Buwog-Geschäftsführer Andreas Holler ungebrochen hoch. „Die Preise haben sich aktuell auf einem halbwegs stabilen Niveau eingependelt, werden aber so schnell nicht wieder sinken – im Gegenteil. Wer also kaufen kann, sollte dies jetzt tun.“

So entwickeln sich die Preise Remax rechnet für 2026 mit einem Plus von 3,6 Prozent bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die Kaufpreise werden um 3,5 Prozent steigen.

Besonders groß ist 2026 die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, Remax rechnet heuer mit einem Plus von 3,9 Prozent, die Hauspreise sollen um rund drei Prozent steigen. Eine Trendumkehr gibt es bei Baugrundstücken: Weil 2023 und 2024 weniger gefragt, waren die Kaufpreise rückläufig – doch nun ist die Nachfrage wieder da: Die Grundstückspreise sollen heuer um rund 3,5 Prozent zulegen.

Das Interesse an Mietwohnungen ist sehr groß. Die Nachfrage übersteigt meist das vorhandene Angebot. Für neu abgeschlossene, frei zu vereinbarende Mietpreise soll dieser Nachfrageüberhang einen entsprechenden Preisschub nach sich ziehen: In zentralen Lagen in Wien rechnet Remax mit einem Anstieg der Mieten um 4,6 Prozent. Am Stadtrand sollen die Mieten um 3,8 Prozent steigen. Im niederösterreichischen Speckgürtel ziehen frei vereinbarte Mietpreise mit 5,7 Prozent stark an.

Viele neue Wohnungen sind beim Neubau „Lebensraum Muthgasse“ der WBV-GPA in Döbling in Bau.

Große Unterschiede in Bundesländern Unabhängig von den Österreich-Trends lohnt sich für Suchende der Blick auf die einzelnen Bundesländer. Angebotslage, Nachfrageintensität und Preisniveaus unterscheiden sich regional teils deutlich.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen legen heuer laut Remax-Prognose zwischen 1,7 Prozent im Burgenland und 4,2 Prozent in Tirol zu.

Bei den Mietwohnungen soll sich die angespannte Situation in der Bundeshauptstadt mit einem erwarteten Plus von 4,2 Prozent bei den Mietpreisen niederschlagen – damit

**Thema:** Daniel Jelitzka, JP Immobilien

**Weblink:** [Artikel öffnen](#)

steigen die Mieten in Wien abermals stärker als in den Landeshauptstädten.

Bei Baugrundstücken erwartet Remax für die Bundeshauptstadt einen Zuwachs von 4,8 Prozent.

Bei den Einfamilienhäusern sollen die Kaufpreise in Niederösterreich am stärksten steigen, mit einem Plus von rund 3,6 Prozent. In Salzburg wird bei den Hauspreisen nur ein Zuwachs von durchschnittlich zwei Prozent erwartet.

Neubau hinkt hinterher 2025 wurden in Österreich lediglich rund 24.600 Einheiten fertiggestellt. „Das ist um 32 Prozent weniger als im Vorjahr“, bedauert der Chef des Baukonzerns Porr Karl-Heinz Strauss. „Es gibt definitiv keine Baukrise, sondern nur, unter Führungszeichen, eine Wohnbaukrise – wobei der gemeinnützige Wohnbau zu bauen begonnen hat.“ Vor allem im Bereich der frei finanzierten Mietwohnungen sei es zu einem starken Rückgang gekommen. Für 2026 werde im großvolumigen Neubau ein Zuwachs von zehn Prozent auf knapp 27.100 fertiggestellte Wohnungen erwartet. Um den Bedarf zu decken, wären jedoch jährlich 40.000 fertige Einheiten nötig.

Ein Lichtblick beim Wohnungsneubau ist der gemeinnützige Wohnbau. 2024 wurde mehr als die Hälfte aller Wohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) errichtet. Der Marktanteil der 170 gemeinnützigen Bauträger liegt damit bei rund 53 Prozent. 29 Prozent der gesamten österreichischen Wohnbauproduktion entfielen in dem Jahr 2024 auf die gemeinnützigen Bauträger. „2026 bleibt für den Wohnbau herausfordernd, doch ab dem zweiten Quartal ist ein Aufschwung aus der Talsohle zu erwarten“, sagt Isabella Stickler, Vorstandsvorsitzende der Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland. „Hohe Sparquoten und die Erkenntnis von Bauträgern und Kunden, dass Zuwarten keinen Vorteil bringt, beleben den Immobilienmarkt durch neue Projektstarts und steigende Immobilienkäufe.“

Freie Wohnungen gibt es noch im neuen Leopoldquartier Living im 2. Bezirk.

Bauwirtschaft ist skeptisch Andreas Holler sieht ebenfalls das Ende der Durststrecke im Wohnungsneubau erreicht: „2026 wird uns einige neue Baustarts und Fertigstellungen bringen. Das ist gut und wichtig und wird den Markt gewissermaßen ankurbeln, wenngleich wir wissen, dass die Anzahl der Wohnungen, die dadurch entstehen, die starke Nachfrage nach Wohnraum nicht decken wird.“ Pessimistischer sieht Daniel Jelitzka, Geschäftsführer von JP Immobilien, die Lage im Wohnungsneubau:

„Mit günstigeren Finanzierungskonditionen und angepassten Förderungen erwarte ich einen Aufschwung im Hochbau frühestens ab 2027/28. Erst dann dürfte das Wohnungsangebot wieder spürbar ansteigen.“

Ähnlich sieht es der UBM-CEO: „Es gibt keine Anreize – im Gegenteil: Es scheint, als ob die Politik vergessen hätte, dass die Entwickler dem Bau die Aufträge geben.“ Hannes Speiser, Prokurist bei Winegg Realitäten, erwartet, „dass die weiterhin sehr niedrigen Fertigstellungszahlen zu einem strukturellen Angebotsmangel führen wird, der sich voraussichtlich bis 2027 zuspitzen wird. Besonders gefragt bleiben sofort verfügbare Lebensräume – sowohl im nachhaltigen Neubau als auch in hochwertigen Revitalisierungsprojekten in urbanen Bestlagen.“ Auch bei den privaten Häuslbauern herrscht Zurückhaltung, wenn es um den Neubau geht: „Der Ein- und Zweifamilien-Hausbau stagniert“, beobachtet Karl-Heinz Strauss, denn: „Die Banken sind bei privaten Wohnbaufinanzierungen mehr als zurückhaltend.“

kurier.at, ugrü |