

willhaben Immobilien-Trends: Worauf es 2026 ankommen wird

- **Interesse an Eigentumswohnungen und Häusern zum Kauf wieder leicht im Aufwind**
- **Wirtschaftsentwicklung, Rechtssicherheit und KI-Innovationen als wesentliche Faktoren des kommenden Jahres**
- **Nachhaltigkeit weiter stark präsent, für 73,5 Prozent bei der Immobiliensuche sehr wichtig bzw. wichtig**

Österreich, am 12. Jänner 2026 - das Jahr 2025 hatte für die Immobilien-Welt in Österreich eine große Bandbreite an Entwicklungen, aber grundsätzlich auch Stabilität parat. Der aktuelle Grundtenor hinsichtlich der bevorstehenden Marktentwicklung ist in der Branche vorsichtig zuversichtlich. "Wir hören beim ständigen Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen unterschiedlichste Erwartungen und Prognosen. Viele Bereiche sind bereits wieder angesprungen, andernorts fehlen aber vielfach noch die Impulse. In Summe ist die Stimmung bereits wieder spürbar positiver geworden", berichtet Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben. Gemeinsam mit ihrem Team hat sie zusammengefasst, worauf es 2026 besonders ankommen wird:

Eigentum langsam wieder im Aufwind

Für ein positives und erfolgreiches Immobilienjahr ist ganz allgemein eine stabile politische und wirtschaftliche Entwicklung des Landes die wesentliche Grundlage. Elementar berühren die Menschen dabei insbesondere die Entwicklung von Inflations-Kennzahlen sowie Finanzierungs-Möglichkeiten und damit ihr Interesse bzw. ihre Investitions-Aktivität.

„Die Ausgangslage für 2026 ist vielversprechend, denn bereits 2025 ist der Anteil jener, die aktiv nach Eigentum suchen, wieder gestiegen: In Spitzenmonaten legte die durchschnittliche Anzahl an Anfragen bei Kauf-Objekten auf willhaben um bis zu 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Auch gemäß einer Studie von willhaben und dem Markt- und Meinungsforschungsinstitut marketagent, bei der 1.560 Personen, die auf Immobiliensuche waren, befragt wurden, hat sowohl das Interesse an Eigentumswohnungen als auch an Häusern zum Kauf wieder höhere Werte als 2024 erzielt“, fasst Kössner zusammen. Angesprochen darauf, ob und wie sich die Art ihrer Immobiliensuche verändert hat, sagten 13,4 Prozent, dass sich ihre Suche ‚zusätzlich auf den Hauskauf‘ und 13,2 Prozent, dass sie sich ‚auf den Wohnungskauf‘ erweitert hat. Auch der Anteil jener, die ihre Suche auf „größere bzw. teurere Immobilien“ ausgeweitet haben, ist von 9,3 Prozent (2024) auf 11,1 Prozent (2025) gestiegen.

Auf der anderen Seite wird der Mietmarkt aller Voraussicht nach von der anhaltenden Angebotsknappheit und weiter steigenden Quadratmeterpreisen bei Neuvermietung geprägt sein. Da man davon ausgehen kann, tiefer in die Tasche greifen zu müssen, sind die Menschen im Durchschnitt derzeit - insbesondere im Mietbereich - eher abwartend und somit weniger wechselfreudig. Hier zeigte sich im Oktober 2025, gemäß einer weiteren Studie von willhaben und marketagent, bereits klar: Noch nie suchten österreichweit so viele Menschen eine Mietwohnung oberhalb der 900 Euro pro Monat-Marke, wie im Jahr 2025.

Für etwas Entspannung könnte, insbesondere in größeren Städten, beispielsweise ein wieder anspringen der Neubautätigkeit sorgen. Die Fertigstellungszahlen in diesem Bereich sind in der jüngeren Vergangenheit bekanntlich deutlich unter den Durchschnitt früherer Jahre gefallen und verstärkten diese Verknappungs-Dynamik naturgemäß weiter.

Vertrauen und Rechtssicherheit nach unterschiedlichsten Novellen

Für viel Anspannung und Unruhe haben sowohl die 2025 auf den Weg gebrachten bzw. wirksam gewordenen Gesetzes-Novellen, als auch gerichtliche Urteile, beispielsweise des Verfassungsgerichtshofes zur Wertsicherungsklausel, gesorgt. Hier wird es 2026 besonders wichtig sein, mit Bedacht das Vertrauen und unvoreingenommene Miteinander aller Akteure wiederherzustellen. Ohne Stabilität und Verlässlichkeit sind seriöse Kalkulationen im Bestandsbereich - von Sanierung bis hin zur Vermarktung - ebenso schwer möglich, wie ein nachhaltiger Aufschwung im Wohnbau.



Künstliche Intelligenz als vielseitiger Motor in der Immobilienwirtschaft

Die Einflüsse von AI werden auch in der Immobilienwelt immer spürbarer, ob in der Datenanalyse, um Kundenverhalten und Wettbewerbssituationen besser einschätzen zu können, oder auch im Immobilienmanagement. Automatisierte Verwaltung von Bestandsverträgen werden ebenso einfacher, als auch die vorausschauende Optimierung von Energieverbrauch und Betriebskosten, bis hin zu präzisen Prognose-Tools für die Instandhaltung. Durch die allgemein stärker ins öffentliche Interesse rückenden Technologien offenbaren sich zudem Chancen für besondere Nischenmärkte bzw. Anlageklassen. Insbesondere Bereiche wie der Energiesektor sowie spezialisierte Immobilien wie Data-Center, etc. gewinnen immer stärker an Bedeutung und könnten vielfach attraktive Chancen bieten.

ESG - wie die Reise weiter geht

Im Bereich ESG gab es zuletzt allgemein eine etwas nachlassende Dynamik. Verschiedene Vorgaben rund um Berichtspflicht und Gebäudeeffizienz werden jedoch für mehr und mehr Marktteilnehmer relevant. Ein wesentlicher Fokus gilt hier 2026 der konsequenten Umsetzung von bereits konkretisierten Zielen, etwa der Emissionsvermeidung im Bau- und Sanierungsbereich.

„Insbesondere im Wohnbereich ist der Umwelt-Aspekt für Konsumentinnen und Konsumenten jedenfalls ungebrochen präsent: In einer von willhaben gemeinsam mit marketagent 2025 durchgeführten repräsentativen Befragung gaben 73,5 Prozent an, das Thema Nachhaltigkeit sei ihnen bei der Immobiliensuche sehr wichtig bzw. wichtig“, so Kössner abschließend.

Foto

Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben

Foto-Credit

willhaben / Daniel Waschnig Photography

Pressekontakt

Andreas Pucher

PR Manager / willhaben

Tel.: 0699 / 1303 1518

E-Mail: presse@willhaben.at