

Wiener Wohnungsmarkt nähert sich mit einem Transaktionsvolumen von 1,62 Mrd. Euro dem Rekordniveau von 2022

- Transaktionsvolumen von EUR 1,62 Mrd. bei Eigentumswohnungen nur 8 % unter 2022
- Bestandswohnungen verteuern sich auf EUR 4.645/m², Erstbezug bei EUR 7.395/m²
- Anteil gewerblicher Mietwohnungen an Fertigstellungen bricht 2027 auf 3 % ein

Der Wiener Wohnungsmarkt hat im ersten Halbjahr 2026 weiter an Dynamik gewonnen: Das Transaktionsvolumen bei Eigentumswohnungen kletterte auf EUR 1,62 Mrd. und liegt damit nur noch 8 % unter dem Rekordniveau des ersten Halbjahres 2022. *„Nach der Erholung 2025 zieht der Markt heuer noch einmal spürbar an und nähert sich wieder dem Niveau der Spitzenjahre. Käuferinnen und Käufer greifen wieder zu, bei Eigentumswohnungen genauso wie bei Häusern und Villen“*, sagt Geschäftsführer Eugen Otto. Parallel dazu verschärft sich laut dem aktuellen Wiener Wohnmarktbericht von OTTO Immobilien ein anderes Problem: Der Anteil von gewerblichen Bauträgern errichteten Mietwohnungen an den Fertigstellungen sinkt bis 2027 auf ein historisches Tief.

Eigentumswohnungen: Nachfrage zieht in allen Segmenten an

Sowohl beim Transaktionsvolumen als auch bei der Anzahl der Verkäufe setzte sich die Erholung des Wiener Eigentumswohnungsmarkts im ersten Halbjahr 2026 fort. Mit EUR 1,62 Mrd. übertraf der Markt das Ergebnis des Vergleichszeitraums (EUR 1,35 Mrd.) um 21 %, die Zahl der Transaktionen stieg von 3.644 auf 4.290 (+18 %). Der Anteil von Bauträgerwohnungen (Erstbezug) am Transaktionsvolumen liegt mit knapp 33 % weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt vor der Zinswende (45 %), hat sich aber seit 2023 stabil auf diesem Niveau gehalten. Bei der Anzahl der Transaktionen entfielen 1.038 bzw. 24 % der 4.290 Verkäufe auf Bauträgerwohnungen (2025: 23 %).

Preise: Bestand zieht an, Erstbezug pendelt sich ein

Der Quadratmeterpreis bei Bestandswohnungen hat sich im ersten Halbjahr 2026 auf durchschnittlich EUR 4.645/m² erhöht (2. HJ 2025: EUR 4.519/m², +2,8 %). Erstbezugswohnungen von Bauträgern kosteten im Schnitt EUR 7.395/m² (2. HJ 2025: EUR 7.376/m²) und bewegen sich damit seit der ausgeprägten Abwärtsbewegung ab dem zweiten Halbjahr 2023 erstmals wieder auf einem stabilen Niveau. *„Bei Bestandswohnungen sehen wir seit Jahresbeginn einen Preisauftrieb. Beim Erstbezug hat sich der Markt dagegen nach Zeiten rückläufiger Preise nun eingependelt – ein Zeichen dafür, dass Bauträger und Käufer:innen wieder zu einer gemeinsamen Preisbasis gefunden haben“*, so Sonja Kaspar, Leiterin Wohnen bei OTTO Immobilien.

Fertigstellungen: Gewerbliche Mietwohnungen fallen 2027 auf rund 3 %

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Wien bleibt insgesamt niedrig¹: Nach 11.016 fertiggestellten Einheiten 2025 werden für 2026 aktuell 12.092 und für 2027 9.608 Einheiten prognostiziert¹. Deutlich schärfer fällt die Entwicklung innerhalb des Marktes aus: Der Anteil der von gewerblichen Bauträgern errichteten Mietwohnungen an den Fertigstellungen sinkt von rund 18 % (2025) und 21 % (2026) auf nur noch etwa 3 % im Jahr 2027. Das entspricht insgesamt rund 260 Einheiten. *„Kein anderer Wert in unserem Bericht zeigt einen so starken Einbruch. Die*

¹ Quelle: WKO Quartalsupdate 02/26 (Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder) und Exploreal, 02.07.26

Rahmenbedingungen der Bau- und der Finanzbranche haben private Bauträger und institutionelle Investoren aus diesem Segment weitgehend verdrängt“, sagt Sonja Kaspar. Diese Verknappung im gewerblichen Mietsegment verschärft die Lage am Wiener Mietmarkt zusätzlich und lenkt die Nachfrage wieder verstärkt in Richtung Eigentumswohnungen. „Noch ist am Eigentumsmarkt genug Angebot aus den vergangenen Jahren vorhanden, das die zusätzliche Nachfrage auffängt. Wir gehen aber davon aus, dass dieses Polster Anfang 2027 aufgebraucht ist – danach kommt spürbar weniger nach. Durch diese Verknappung des Angebots werden Anlagewohnungen für Private wieder deutlich interessanter“, so Sonja Kaspar.

Einfamilienhäuser & Villen: Erholung setzt sich fort

Auch im Segment der Einfamilienhäuser und Villen in den Wiener Gemeindebezirken 13, 14, 16 bis 19 und 21 bis 23 setzte sich die Erholung fort. Das Transaktionsvolumen stieg im ersten Halbjahr 2026 auf rund EUR 217 Mio. (1. HJ 2025: EUR 207 Mio., +5 %), die Zahl der Transaktionen kletterte von 225 auf 245 (+9 %). Auf Bezirksebene zeigt sich ein heterogenes Bild: Während das Transaktionsvolumen in vier der neun untersuchten Bezirke zurückging, am stärksten im 16. Bezirk (-54 %), verzeichneten fünf Bezirke Zuwächse, allen voran der 13. Bezirk (+183 %). Der 22. Bezirk bleibt trotz des Rückgangs mit 87 Transaktionen weiterhin der mit Abstand aktivste Markt. Käufer:innen sind mit einem Anteil von 95 % am Transaktionsvolumen nach wie vor überwiegend Privatpersonen.

Der mittlere Kaufpreis (Median) blieb mit EUR 610.000 gegenüber dem Vorjahr (EUR 606.000) nahezu unverändert. Je nach Bezirk und Lage entwickelten sich die Preise jedoch uneinheitlich – der 17. Bezirk verzeichnete etwa ein Plus von rund 66 %, während sich beispielsweise die Preise im 14. Bezirk stabil entwickelten. *„Der Häuser- und Villenmarkt besteht aus einer Vielzahl kleiner, eigenständiger Teilmärkte. Wer hier verkauft oder kauft, muss die Lagen genau kennen“,* sagt Eugen Otto.

Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2026 erwartet OTTO Immobilien eine Fortsetzung der positiven Entwicklung, allerdings ohne sprunghafte Marktbewegungen. Im Bauträgersegment gehen die Expert:innen von weitgehend stabilen Preisen aus: Hohe Kosten für Grundstücke, Errichtung und Finanzierung bereits fertiggestellter Projekte lassen kaum Spielraum für Preissenkungen. Die Nachfrage nach gut geplanten, qualitativ hochwertigen Wohnungen in guten Lagen bleibt solide. Im Bestand zeichnet sich eine weitere moderate Preissteigerung ab. Gefragt sind vor allem Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung, guten Grundrissen und hoher Energieeffizienz, Objekte mit Sanierungsbedarf oder unrealistischen Preisvorstellungen lassen sich dagegen schwerer vermarkten.

Die größte Herausforderung bleibt die schwache Fertigstellungstätigkeit im gewerblichen Mietsegment: Zahlreiche Projekte befinden sich weiterhin in Vorbereitung oder wurden zurückgestellt, für viele Vorhaben gibt es noch kein konkretes Fertigstellungsdatum. Die bestehende Angebotsknappheit dürfte sich dadurch weiter verschärfen und sowohl den Eigentums- als auch den Mietmarkt beeinflussen. *„Die Nachfrage ist da, was fehlt, ist das Angebot. Solange kaum neue Mietwohnungen von gewerblichen Bauträgern fertiggestellt werden, bleibt der Druck auf beiden Seiten des Marktes hoch, bei Miete wie bei Eigentum“,* schließt Eugen Otto.

E-Paper: Der vollständige Wohnmarktbericht von OTTO Immobilien mit detaillierten Analysen, Markt- und Bezirksdaten ist hier abrufbar: <https://epaper.otto.at/link/786170/>

Grafiken: Transaktionsvolumen Eigentumswohnungen, Transaktionsvolumen Villen & Häuser, Preisentwicklung Eigentumswohnungen (© OTTO Immobilien)

Über OTTO Immobilien

OTTO Immobilien zählt mit mehr als 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den großen privaten, unabhängigen und vom Eigentümer geführten Immobilienberatern Österreichs. Das Unternehmen ist seit 70 Jahren am Wiener Markt und bietet sämtliche Bereiche der Immobiliendienstleistung an: den Verkauf und die Vermietung, die Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit Knight Frank hat OTTO Immobilien seit 2011 einen starken internationalen Kooperations-Partner. www.otto.at

Rückfragen:

Ildiko Füredi, Presse und Kommunikation

M +43 660 3211107

presse@otto.at