



Shutterstock

Newsletter 4/2026

Gratis Information für Mitglieder und Freunde der HGKV

Diesmal etwas aus dies und das um Immobilien

Die neue Wohnbaustadträtin Elke Hanel-Torsch (SPÖ) will den Neubau von Wohnungen in Wien forcieren und Maßnahmen gegen Leerstand setzen.

Der Wohnungsneubau sei eine Maßnahme, um die Mietpreise im privaten Bereich wieder einzudämmen. „Vor allem der leistbare Neubau, das wirkt sich natürlich preisdämpfend auf das gesamte Wohnungssegment aus. Auf der anderen Seite braucht es eine Reform des Mietrechtsgesetzes. Da kann Wien leider nichts machen in dieser bundesgesetzlichen Materie.

Dass der Neubau im Vergleich zu vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen ist, begründete sie mit „äußeren Umständen“, wie der Inflation: „Allein durch die Bauträgerwettbewerbe sind derzeit 17.800 Wohnungen in Planung bzw. im Bau.“

Leerstehende Wohnungen sollen verfügbar werden

Als Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung hatte sich Hanel-Torsch für eine Leerstandsabgabe ausgesprochen, diese Forderung hält sie nicht aufrecht: „Mir geht es darum, dass man den Wohnraum mobilisieren und den Wienerinnen und Wiener wieder zur Verfügung stellen. Städte, die eine Leerstandsabgabe eingeführt haben, rudern bereits ein bisschen zurück, weil es nicht den gewünschten Effekt bringen wird.“

Immobilienmakler Bestellerprinzip: Klare Kritik und erhöhter Druck

mehr als 300 Teilnehmende unserer Umfrage zeichnen ein eindeutiges Bild: Das Bestellerprinzip wird von einer Mehrheit kritisch gesehen und verändert die Wahrnehmung der Immobilienmakler grundlegend.

Eine deutliche Mehrheit von fast 70 Prozent bewertet die Auswirkungen des Bestellerprinzips als negativ oder sehr negativ. Positive Einschätzungen bleiben selten, während ein Anteil von 22 Prozent zumindest von gemischten Effekten spricht. In vielen Rückmeldungen wird deutlich, dass sich das Angebot reduziert hat und Prozesse komplexer geworden sind. Wohnungssuchende berichten von weniger Auswahl und gleichzeitig weniger Betreuung. Eigentümer agieren zurückhaltender, während sich die Vermarktung stärker auf Geschwindigkeit und Effizienz konzentriert. Das verweist auf eine zentrale Konsequenz des Bestellerprinzips: Wer die Leistung bezahlt, hinterfragt sie stärker. Gleichzeitig entsteht aufseiten der Wohnungssuchenden ein Spannungsfeld zwischen Erwartung und tatsächlicher Leistung.

Der „Immobilienpreisspiegel 2026“ und seine Kernaussagen

Bereits zum 37. Mal führte der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder die Erhebung durch. Erfreulich: 2025 stieg die Zahl der bundesweiten Immobilientransaktionen im Vergleich zum Jahr davor um fast neun Prozent auf 91.000.

Der Immobilienmarkt erholte sich 2025 langsam wieder von den Tiefen der vergangenen Jahre“, „Der Immobilienpreisspiegel des Fachverbands erscheint mittlerweile zum 37. Mal und ist für Unternehmen, den gesamten Immobiliensektor sowie die interessierte Öffentlichkeit eine zuverlässige, faktenbasierte Grundlage zur Preisbeobachtung am österreichischen Immobilienmarkt.“ „2025 stieg die Zahl der bundesweiten Immobilientransaktionen im Vergleich zum Jahr davor um erfreuliche 8,98 Prozent auf 91.000.“ Besonders deutlich war der Anstieg beim Erwerb von Wohnimmobilien. Dieser betrug satte 20,96 Prozent. „Das ist für den Markt und unsere Unternehmen ein durchweg erfreulicher Prozess“, so Zoidl. Lediglich beim Kauf von Bauland gab es einen leichten Rückgang von 3,66 Prozent zu verzeichnen.

Steigende Nachfrage nach Bestandsimmobilien

Mit einem Preisanstieg von rund 1,23 Prozent bei Eigentumswohnungen im Erstbezug und einer Preissteigerung von 1,82 Prozent bei gebrauchten Immobilien blieben Bestandsimmobilien mit einem durchschnittlichen Preis von 2.278,72 Euro pro Quadratmeter günstiger als Neubauten. Diese erzielten einen Quadratmeterpreis von 3.602,97 Euro.

„Bei neuwertigen Mietwohnungen stiegen die Preise im Schnitt um 2,04 Prozent. Wohnungen dieser Kategorie wurden bundesweit im Durchschnitt um 9,49 Euro pro Quadratmeter vermietet.“ Der Fachverbandsobmann konstatierte: „Wir befinden uns daher 2025 in einem durchweg gesunden Immobilienmarkt, da Angebot und Nachfrage noch in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Das zeigen die Zahlen sehr deutlich.“

Die Bekämpfung von Cybercrime ist für Immobilientreuhänder hochrelevant. Schließlich arbeiten sie mit sensiblen Informationen wie Treuhandkonten, Grundbuchauszügen, Bau oder Vertragsunterlagen etc.

Mit der nationalen Umsetzung der EU-Richtlinie NIS2 wird Cybersicherheit erstmals systematisch und verbindlich auf eine deutlich breitere Basis gestellt. „Die NIS-2 erweitert den Kreis der verpflichteten Organisationen deutlich und standardisiert Cybersecurity nicht nur als reines IT-Thema, sondern vor allem auch als betriebswirtschaftliches Resilienzthema“, betont Georg Schwondra, Partner im Bereich Cyberrisk bei Deloitte Österreich.

Sie verpflichte zu risikobasierten Sicherheitsmaßnahmen, ziehe die Geschäftsleitung in die Verantwortung und mache Lieferkettensicherheit zu einem festen Bestandteil, sodass Anforderungen auch an Dienstleister weitergereicht würden. Hinzu kämen verpflichtende Meldeprozesse bei erheblichen Vorfällen mit einer Frühwarnung binnen 24 Stunden und einer Meldung binnen 72 Stunden. Innerhalb definierter Fristen müssten zudem weitere Berichte abgegeben werden.

Wie sinnvoll ist das NIS2-Regelwerk? „Sinnvoll wirkt es dort am stärksten, wo es proaktives Risikomanagement, überprüfbare Wirksamkeit und Security-by-Design in Beschaffung und Betrieb tatsächlich erzwingt und damit den bisherigen Flickenteppich reduziert“, so Schwondra. „In Summe ist NIS2 sinnvoll, weil sie Cybersicherheit aus der Freiwilligkeit heraushebt und zu einer unternehmerischen Kernaufgabe macht“, sagt Gottfried Tonweber, Leiter der Cybersecurity der Ernst & Young Management Consulting GmbH.

**Obmann: Wilhelm Ossmann, 4300 St. Valentin
Tel.: 0664-211 8926, E-Mail: wilhelmossmann382@gmail.com**

Falls Sie eine E-Mail Adresse besitzen bitte bekanntgeben.

www.hgv-noe-west.at

Zum richtigen Vermieten brauche ich:

- Mietvertrag neueste Fassung
- Plan 1:100 leserlich
- Energie Ausweis max. 10 Jahre
- Elektro Befund max. 10 Jahre
- Mieter und Schlüsselübergabe erst nach Bonität Prüfung

Stammtisch HGV

(Sprechtage 2026)

Gasthaus Philipp, 4300 St. Valentin, Hauptplatz 19

Kostenlose Auskunft für unsere Mitglieder in Haus-, Grund- u.
Wohnungsangelegenheiten

jeden 2. **Dienstag** im Monat von 17 bis 19 Uhr

Dienstag, 14. April

Dienstag, 12. Mai

Dienstag, 9. Juni

Dienstag, 14. Juli

August kein Sprechtag

Dienstag, 8. September

Dienstag, 13. Oktober

Dienstag, 10. November