

Ausblick 2026: Stabilisierung am Immobilienmarkt eröffnet neue Chancen für Käufer:innen

- Warum 2026 für viele ein guter Zeitpunkt für den Immobilienkauf sein könnte
- Salzburg: Hohe Preise, aber wieder mehr Bewegung am Markt
- Tirol: Keine Überhitzung, aber steigendes Käufervertrauen
- Vorarlberg: Schnelle Kaufentscheidungen bei guter Auswahl

Nach mehreren Jahren tiefgreifender Veränderungen am Immobilienmarkt hat sich das Umfeld zuletzt spürbar beruhigt und entwickelt sich wieder in eine positive Richtung. Moderate Wertsteigerungen und eine wachsende Nachfrage zeigen, dass sich viele Kaufinteressierte nach einer Phase der Zurückhaltung wieder aktiv mit dem Thema Immobilienerwerb auseinandersetzen. Für 2026 sieht der Immobilienvermittler s REAL ein vielversprechendes Window of Opportunity.

„Der Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren große Veränderungen erlebt: Deutlich gestiegene Zinsen, verschärfte Kreditvergaberichtlinien und eine hohe Unsicherheit haben viele Menschen veranlasst, Kaufentscheidungen aufzuschieben“, sagt **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s REAL. „Seit einigen Monaten zeigt sich jedoch eine klare Stabilisierung. Die Zinsen sind wieder auf einem gut kalkulierbaren Niveau, die Einkommen konnten nachziehen und die Leistbarkeit verbessert sich spürbar.“

Gerade diese Kombination schafft laut s REAL ein attraktives Zeitfenster: 2026 trifft ein vergleichsweise großes Angebot an Immobilien auf eine Nachfrage, die zwar wieder anzieht, aber noch überschaubar bleibt. Käufer:innen profitieren damit von mehr Auswahl, realistischeren Preisvorstellungen und deutlich besseren Rahmenbedingungen bei der Finanzierung – ein klassisches Window of Opportunity für den Immobilienerwerb.

Unabhängig von diesen gesamtösterreichischen Trends lohnt sich jedoch ein genauer Blick auf die einzelnen Bundesländer. Der Immobilienmarkt wird auch 2026 ein sehr diverser sein: Während sich viele Entwicklungen österreichweit wiederfinden, unterscheiden sich Angebotslage, Nachfrageintensität und Preisniveaus regional teils deutlich. Wer mit dem Gedanken eines Immobilienkaufs spielt, sollte daher die jeweiligen Besonderheiten der einzelnen Märkte genau analysieren.

Salzburg: Immobilienkäufe steigen an

Martina Hirsch erkennt in Salzburg eine klare Belebung des Markts: „In Salzburg wird wieder mehr gekauft als in den letzten drei Jahren. Eigentum wird nicht nur als bevorzugte Wohnform, sondern auch als wertbeständige Anlage und langfristige Absicherung gesehen – insbesondere im Alter. Nachfrage und Preis sind allerdings von der Lage und der Qualität der jeweiligen Immobilie abhängig.“ Speziell Privatpersonen nützen die aktuelle Zinssituation und das ausreichende Immobilienangebot sowie die neue Salzburger Wohnbauförderung. Die Durchschnittspreise in Salzburg bleiben allerdings aufgrund der steigenden Nachfrage und der gleichzeitig geringen Bautätigkeit auf einem hohen Niveau. „Von fallenden Kaufpreisen ist im Bundesland Salzburg kaum auszugehen und in Salzburg Stadt schon gar nicht“, so **Hirsch**. Die beliebtesten Wohngegenden in der international begehrten Landeshauptstadt sind Aigen, Parsch, Leopoldskron, Morzg, Nonntal und Gneis. „Etwaige Preisunterschiede sind direkt mit der Lage und dem Zustand der Immobilie verknüpft. Der Trend, gebrauchte Eigenheime zu erwerben, wird sich daher 2026 fortsetzen.“

Die steigende Nachfrage und die wenigen Neubauten führen auch dazu, dass es pro Immobilie wieder mehr Interessent:innen gibt. Die Entscheidung zum Kauf wird wieder schneller getroffen als in den vergangenen zwei bis drei Jahren. Besonders begehrt sind Wohnungen im Preissegment bis 600.000 Euro und Wohnflächen bis 80 m².

„Im Vergleich zum Beginn der 2020er-Jahre können sich dennoch nach wie vor weniger Menschen Eigentum leisten. Viele weichen daher in den Mietmarkt aus“, weiß **Hirsch**. „Dieser gerät immer mehr unter Druck. Statt ihn regulativ zu deckeln, könnte eine gezielte Unterstützung beim Eigentumserwerb langfristig Entlastung bringen.“

Tirol: Bezirke wie Imst oder Kufstein nachgefragt

Gesunde und sehr selektive Nachfrage, keine Preisüberhitzung: So präsentierte sich der Tiroler Immobilienmarkt im Jahr 2025. „Für 2026 erwarten wir eine Fortsetzung der Stabilisierung und weiter steigendes Käufervertrauen“, sagt **Ingmar Schwabl**, **Geschäftsführer bei s REAL Tirol**. Da Genehmigungen und Fertigstellungen im Neubau weiter sinken, bleibt das Angebot mittelfristig knapp. Neubauprojekte, die trotz hoher Errichtungskosten marktgerecht kalkuliert sind, haben das größte Potenzial. In diesem Bereich suchen Eigennutzer:innen vor allem kleinere, effizient geschnittene Wohnungen mit niedrigen Betriebskosten.

Daneben sind auch gebrauchte Immobilien stark nachgefragt. In jedem Fall erleichtert der Zinsrückgang die Finanzierbarkeit. „Bei älteren Beständen gibt es außerdem mehr Verhandlungsspielraum“, weiß **Schwabl**. „Für die Tiroler:innen stehen unabhängig vom Immobilientyp Lage, Situierung, Energieeffizienz und Betriebskosten im Fokus. Käufer:innen entscheiden bewusster und vergleichen intensiver. Sie erwarten

transparente Online-Exposés, 360°-Rundgänge, AI-gestützte Suche und schnelle Kommunikation.“

Die Landeshauptstadt Innsbruck und ihr Speckgürtel sind aufgrund guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und stabiler Wertentwicklung weiterhin die gefragtesten Regionen in Tirol. Die Mietpreise in Innsbruck liegen teilweise bereits bei 25 Euro pro Quadratmeter. Bezirke wie Imst oder Kufstein gewinnen ebenfalls an Attraktivität. „Dort sind energieeffiziente Wohnungen und sanierte Häuser mit überschaubarem Instandhaltungsaufwand besonders gefragt“, so **Schwabl**. Gefragt, wenn auch ausgebremst, sind in Tirol die Zweitwohnsitze: Die verschärften Freizeitwohnsitzregelungen verringern deren Neuschaffung. In Gemeinden mit über acht Prozent Zweitwohnsitzanteil werden keine neuen Bewilligungen mehr erteilt. Die Nachfrage konzentriert sich daher auf die wenigen bestehenden, offiziell gewidmeten Freizeitdomizile.

Vorarlberg: Bregenz und Dornbirn weiterhin die gefragtesten Adressen

Gehaltserhöhungen und sinkende Zinsen haben zuletzt auch in Vorarlberg für neue Dynamik gesorgt. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise haben 2025 im Jahresvergleich zwar leicht zugelegt, sind aber – derzeit noch – niedriger als 2023. Diese Gunst der Stunde wollen viele nutzen. Die durchschnittliche Verwertungsdauer hat sich deutlich reduziert: Die Vorarlberger:innen treffen ihre Kaufentscheidungen schneller, wenn eine Immobilie ihren Wünschen entspricht und zum Budget passt. Dabei nehmen sie auch mehr Geld in die Hand: Das durchschnittliche Finanzierungsvolumen hat sich gegenüber 2024 um etwa 20 Prozent erhöht. Gefragt sind vor allem gebrauchte Wohnungen und Einfamilienhäuser in guter Lage. „Das Angebot an Bestandsimmobilien ist vielseitig und ausreichend. Waren gewisse Segmente in den vergangenen Jahren ausverkauft, kann man heute in allen Lagen Immobilien finden“, sagt **Christian Hagspiel, Geschäftsführer bei s REAL Vorarlberg**. „Für gebrauchte Immobilien werden die Preise 2026 moderat weiter steigen.“

Diese Einschätzung deckt sich auch mit dem kürzlich veröffentlichten Immo-Guide 2026 für Vorarlberg, der als Orientierungshilfe für die aktuelle Marktsituation dient.

Bregenz und Dornbirn sind weiterhin die gefragtesten Adressen im Bundesland. Wesentliche Faktoren sind unter anderem die Wirtschaft, eine sehr gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Auch Objekte in nahen Gemeinden wie Schwarzach, Wolfurt und Lauterach sind sehr gefragt. „Diese Lagen sind infrastrukturell sehr gut erschlossen und etwas günstiger als Bregenz oder Dornbirn. Das macht sie sehr attraktiv“, so **Hagspiel**. Neben Einfamilienhäusern sind Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen begehrt. Allerdings hat die Vorarlberger Landesregierung im Neubaubereich die Förderung für Eigentumswohnungen beinahe halbiert, sie beträgt nur mehr maximal 100.000 Euro. „Hier empfehlen wir, sich am Bestandsmarkt umzusehen.“

Ein schlecht gedämmtes und mit alten Heizsystemen ausgestattetes Einfamilienhaus kaufen und sanieren – das ist in manchen Bundesländern beliebt. Die meisten Vorarlberger:innen haben andere Ansprüche: „Die Käufer:innen wollen möglichst energieeffiziente Immobilien, gut gedämmt und im Idealfall schon mit einer sauberen, nachhaltigen Heizung und einer Photovoltaikanlage“, weiß **Hagspiel**. „Sie wollen nicht sanieren, sondern von Anfang an möglichst energieunabhängig wohnen und sicher vor Energiepreisschwankungen sein.“

Fotos (Abdruck honorarfrei):

Foto 01: s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch, Copyright: Monika Saulich

Foto 02: Ingmar Schwabl, Geschäftsführer s REAL Tirol, Copyright: s REAL Tirol

Foto 03: s REAL Vorarlberg Geschäftsführer Christian Hagspiel, Copyright: Dornbirner Sparkasse

Über s REAL Immobilien

s REAL Immobilien wurde Ende 1979 gegründet und ist seither darauf spezialisiert, Menschen in allen Fragen rund um die Immobilie zu unterstützen. s REAL ist ein Tochterunternehmen der Erste Bank und Sparkassen. Damit verfügt das Immobilienunternehmen über ein umfangreiches Netzwerk an Spezialist:innen in ganz Österreich sowie breites Know-how für alle Arten von Immobilienveranlagungen und Finanzierungen. s REAL positioniert sich als hybrides – also analoges und digitales – Immobilienmaklerunternehmen.

Rückfragen an:

s REAL Immobilien | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Am Belvedere 1, 1100 Wien
Philip Haberl, 050100 - 26252, E-Mail: philip.haberl@sreal.at

Himmelhoch GmbH | Text, PR und Event, Wohllebengasse 4, 1040 Wien
Katharina Schüller, MA, +43 (0) 676 440 9970, katharina.schueller@himmelhoch.at