

s REAL Halbjahresrückblick 2026: Fokus Salzburg, Tirol, Vorarlberg

Gesundheitscheck für Österreichs Immobilienmarkt – Halbjahresbilanz zeigt erste Erholung

- Österreichweit mehr Immobilientransaktionen bei moderat steigenden Preisen
- Salzburger Immobilienmarkt gewinnt nach verhaltenem Start 2026 deutlich an Stabilität und Dynamik
- Tirol: Lage bleibt entscheidender Wertfaktor, Leistbarkeit zentrale Herausforderung
- Mehr Marktbalance und Nachfrage in Vorarlberg, Preisdynamik bei Grundstückspreisen merklich eingebremst

Nach Jahren, die einer Achterbahnfahrt glichen, verbessern sich die Vitalwerte des österreichischen Immobilienmarkts langsam und stetig: Auf eine Phase stark steigender Preise und hoher Nachfrage folgten Verunsicherung durch gestiegene Energie- und Baukosten sowie erschwerte Finanzierungsbedingungen. Transaktionen gingen zurück, Kaufentscheidungen wurden verschoben und auch Bauträger reagierten mit Zurückhaltung. Das führte zu einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage – mit spürbaren Auswirkungen insbesondere auf den Markt.

„Ein gesunder Immobilienmarkt braucht ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage, leistbare Rahmenbedingungen sowie eine nachhaltige Wertentwicklung. Moderate Preissteigerungen sind dabei ein wichtiges Signal: Sie zeigen Stabilität und Werterhalt, ohne eine erneute Überhitzung zu fördern“, erklärt **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s REAL Immobilien.

Die Halbjahresbilanz des Immobilienunternehmens zeigt, dass der Markt noch nicht ganz fit, aber deutlich stabiler ist. Die Transaktionszahlen steigen in vielen Regionen wieder spürbar an, das heißt, Käufer:innen und Verkäufer:innen finden zunehmend zueinander und das von s REAL prognostizierte „Window of Opportunity 2026“ wird genutzt. Die Preise entwickeln sich überwiegend stabil oder steigen moderat. Lage, Infrastruktur und der Zustand der Immobilie bleiben entscheidend, wobei Nachhaltigkeit und Energieeffizienz deutlich an Bedeutung gewonnen haben. Auch die Finanzierungssituation hat sich verbessert. Dennoch bleibt Leistbarkeit ein zentrales Thema: Käufer:innen agieren bewusst und vergleichen Angebote genau. Diese Preissensibilität trägt dazu bei, dass sich Immobilienpreise wieder stärker am tatsächlichen Wert des jeweiligen Objekts orientieren.

Der Markt ist regional jedoch sehr selektiv. Herausfordernd bleibt es vor allem im Bereich Neubau-Erstbezug: In vielen Regionen wird aktuell zu wenig neuer Wohnraum geschaffen, was langfristig zu Engpässen führen kann. Am Mietmarkt ist die hohe Nachfrage bereits spürbar: Insbesondere in Städten und Ballungsräumen stellt die Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums viele Haushalte vor Herausforderungen.

Der österreichische Immobilienmarkt befindet sich 2026 somit auf dem Weg der Stabilisierung. Er entwickelt sich wieder organischer und weniger geprägt von Überhitzung oder übermäßiger Zurückhaltung. Bis von einem nachhaltig gesunden Markt gesprochen werden kann, braucht es jedoch weitere Entwicklungen, insbesondere beim Neubau und beim leistbaren Wohnraum.

Entwicklung nach Bundesländern

Salzburger Immobilienmarkt gewinnt an Stabilität und Dynamik

Nach verhaltenem Start in den vergangenen Jahren zeigt sich der Salzburger Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2026 wieder deutlich belebt. Vor allem das zweite Quartal brachte spürbar mehr Dynamik, da viele Kaufinteressierte ihre aufgeschobenen Immobilienpläne umgesetzt haben. Zusätzlich sorgte das Auslaufen der Gebührenbefreiung für einen Vorzieheffekt bei Kaufabschlüssen bis Mitte Juni. Bisher deuten die ersten Monate auf einen Aufschwung bei der Transaktionszahl, eine Stabilisierung des Preisniveaus und weniger Preissprünge hin.

Eigentum bleibt angesichts weiter steigender Mietpreise eine attraktive Alternative. Besonders gefragt sind in Salzburg Wohnungen und Stellplätze, gefolgt von Grundstücken und Einfamilienhäusern. Bei Familien erfreuen sich vor allem der Flachgau und der Bezirk Hallein großer Beliebtheit, auch die Stadt Salzburg zählt trotz ihres hohen Preisniveaus weiterhin zu den begehrtesten Wohnstandorten.

Für die zweite Jahreshälfte wird eine Fortsetzung dieser stabilen Entwicklung erwartet: Nach dem Tiefststand der Kaufpreise im Jahr 2024 bewegen sich diese mittlerweile stabil bis leicht steigend, insbesondere bei gebrauchten Eigentumswohnungen. Im ersten Halbjahr wechselten bereits mehr als 1.200 Wohnungen und rund 160 Einfamilienhäuser im Bundesland Eigentümer:in. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung liegt aktuell bei rund 4.800 Euro pro Quadratmeter, im Neubau-Erstbezug bei etwa 6.500 Euro pro Quadratmeter.

„Der Salzburger Immobilienmarkt hat wieder an Stabilität und Dynamik gewonnen. Wer langfristig plant, findet derzeit kalkulierbare Finanzierungsbedingungen und ein Marktumfeld vor, das sowohl Käufer:innen als auch Verkäufer:innen gute Perspektiven bietet. Gerade angesichts der hohen Nachfrage am Mietmarkt bleibt der Eigentumserwerb eine attraktive Option“, sagt **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin s REAL Immobilien.

In Tirol bleibt die Lage der entscheidende Wertfaktor

Der Tiroler Immobilienmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2026 weiter stabilisiert. Viele Kaufinteressierte setzen ihre aufgeschobenen Pläne wieder um – allerdings bewusster, selektiver und preissensibler. Trotz des Auslaufens der Gebührenbefreiung und leicht gestiegener Zinsen bleiben die Rahmenbedingungen insgesamt positiv. Die Immobilienpreise haben sich auf einem stabilen Niveau eingependelt und entwickeln sich in gefragten Lagen wieder moderat nach oben. Während die Neubautätigkeit aufgrund hoher Grundstücks- und Baukosten weiterhin zurückhaltend ist, steigt die Nachfrage nach Bestandsimmobilien spürbar an. Neben gestiegenen Transaktionen tragen wirtschaftlich starke und etablierte Bauträger langfristig zu einem gesunden Markt bei, indem sie ihre Projekte weiterhin umsetzen.

Eine zentrale Herausforderung bleibt jedoch die Leistbarkeit von Wohnraum, insbesondere für junge Haushalte und Familien. Hohe Kaufpreise, gestiegene Finanzierungskosten und der weiterhin angespannte Mietmarkt führen dazu, dass Wohnentscheidungen noch bewusster getroffen werden.

„Für Eigentümer:innen, die einen Verkauf planen, sind mehr denn je eine fundierte Bewertung und ein maßgeschneidertes Vermarktungskonzept entscheidend. Für die zweite Jahreshälfte erwarten wir eine stabile, klar nach Lage und Qualität differenzierte Marktentwicklung mit moderaten Preissteigerungen in gefragten Lagen“, sagt **Ingmar Schwabl**, Geschäftsführer von s REAL Tirol.

Die alpine Topografie begrenzt in Tirol das Angebot an bebaubaren Flächen, wodurch insbesondere gute Mikrolagen nachhaltig gestützt werden. Zusätzliche Impulse liefern Aufwertungsprojekte wie die Neugestaltung des Bozner Platzes oder weitere Entwicklungen entlang des Inns in Innsbruck. Gleichzeitig rücken auch attraktive Standorte im Tiroler Umland aufgrund eines guten Preis-Leistungs-Verhältnisses und interessanter Renditechancen stärker in den Fokus.

Mehr Marktbalance und Nachfrage in Vorarlberg

Der Vorarlberger Immobilienmarkt präsentiert sich 2026 in einem spannenden und ausgewogenen Marktumfeld. *„Kaufinteressent:innen profitieren jetzt von einem attraktiven Angebot. Während in den vergangenen Jahren die Auswahl begrenzt war, stehen heute wieder zahlreiche relevante Immobilien zur Verfügung. Angebot und Nachfrage treffen also auf einem ausgewogenen Niveau zusammen“*, weiß s REAL Vorarlberg Geschäftsführer **Christian Hagspiel**.

Besonders gefragt sind gebrauchte Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser in guten Wohnlagen der Bezirke Dornbirn, Feldkirch und Bregenz. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich die Nachfrage spürbar erhöht, was auf das gestiegene Interesse vieler Eigennutzer:innen und Kapitalanleger:innen zurückzuführen ist.

Auch bei den Grundstückspreisen zeigt sich eine deutliche Veränderung. Die jahrelang starke Preisdynamik hat sich merklich eingebremst. Was vor fünf Jahren im mittleren Rheintal nahezu unmöglich erschien – der Kauf eines attraktiven Baugrundstücks –, ist heute wieder deutlich realistischer geworden. In vielen Gemeinden werden attraktive Bauparzellen angeboten. Als besonders interessant gelten derzeit hochpreisige Gemeinden zwischen Feldkirch und Dornbirn, wie etwa Götzis, Weiler oder Sulz. Diese Standorte überzeugen durch ihre hohe Lebensqualität, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zur Schweiz. Entsprechend stark ist die Nachfrage sowohl von heimischen Käufer:innen als auch von Vorarlberger:innen, die in der Schweiz arbeiten und ihren Lebensmittelpunkt bewusst in der Region behalten möchten.

Fotos (Abdruck honorarfrei):

Foto 01: s REAL Geschäftsführerin Martina Hirsch, Copyright: Sandra Schartel

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