Attraktive Kaufgelegenheiten am österreichischen Immobilienmarkt:

Engel & Völkers sieht bestes Preis-Leistungs-Verhältnis seit Jahren

- **Trotz Marktstabilisierung ist 2027 national mit keinen Preissteigerungen zu rechnen**
- **Realistische Immobilienpreise eröffnen attraktive Kaufchancen in allen Bundesländern**
- **Wien bleibt zentraler Transaktionsstandort in Österreich**
- **Fertigstellungs-Einbruch sorgt für Preisanstiege in Ballungszentren bei Neubau-Eigentum und Miete**
- **Generationenwechsel in Niederösterreich schafft neue Chancen für junge Familien**
- **Mehr Transaktionen dank neuem Preisniveau und trotz bürokratischer Hürden am Salzburger Immobilienmarkt**
- **Alpinregion Tirol und Zell am See bietet äußerst attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis**
- **Leichte Belebung bei stabilen Preisen in Vorarlberg**

Wien, den 17. November 2026. Im Rahmen des heutigen Pressefrühstücks von Engel & Völkers in Wien zeichneten die Expert:innen ein aktuelles Bild des österreichischen Immobilienmarkts: Dieser profitiert von einer soliden Wirtschaftslage, politischer Stabilität und Währungssicherheit. Vor diesem Hintergrund verzeichnet Engel & Völkers im Jahr 2026 eine moderate Stabilisierung der Transaktionen auf dem Niveau der Vor-Corona-Jahre. Nach einem stark befeuerten ersten Halbjahr 2026 – angetrieben durch Vorzieheffekte vor dem Auslaufen der befristeten Gebührenbefreiung für Grundbucheintragungen Ende Juni, die Gewöhnung an das Zinsumfeld sowie Nachholeffekte – verlief die zweite Jahreshälfte aufgrund gestiegener Zinsen, anhaltend restriktiver Kreditvergaben und weltpolitischer Unsicherheiten durchaus verhaltener.

Überregional sind für 2027 keine nennenswerten Preissteigerungen zu erwarten. Die Preise bewegen sich seit rund zwei Jahren auf einem stabilen bis seitwärts gerichteten Niveau. Preistreibend wirkt sich jedoch der anhaltende Mangel im Neubau-Segment aus: Mit nur 47.636 Baubewilligungen im Jahr 2025 wurde ein historischer Tiefstand erreicht, der den strukturellen Wohnungsmangel in den Ballungsräumen weiter verschärft. Der Weg ins Eigenheim führt daher zunehmend über den Kauf von Bestandsimmobilien, die schrittweise modernisiert werden.

„*Verkäufer:innen und Käufer:innen haben verstanden, dass sich der Markt und die Preise nachhaltig gewandelt haben*“, erklärt Johannes von Matuschka, Geschäftsführer von Engel & Völkers Wien. „*Jetzt bietet sich eine hervorragende Möglichkeit für den Kauf einer Bestandsimmobilie zu einem wirklich guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Mittelfristig ist jetzt der optimale Zeitpunkt für den Einstieg auf einem attraktiv verhandelten Preisniveau, während Österreich auf Sicht von 10 bis 15 Jahren ein hochkarätiger Immobilienstandort bleibt und langfristig mit Preissteigerungen zu rechnen ist.*“

Wachstumspotenzial trotz schwieriger Rahmenbedingungen in Wien

Der Wiener Immobilienmarkt zeigte im ersten Halbjahr 2026 eine deutliche Belebung mit Zuwächsen bei den verbücherten Verkäufen von rund 21 % bei Eigentumswohnungen (ETW) und knapp 16 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ ZFH) (ca. 460 Verkäufe bei einem durchschnittlichen Preis von rund 780.000 EUR). Im dritten Quartal kühlte die Dynamik spürbar ab. Bei den ETW-Preisen gab es ein moderates Plus von 3,2 % auf durchschnittlich 6.184 EUR/m², während die Jahresprognose für das Transaktionsvolumen bei rund 3,84 Mrd. EUR (ETW) und ca. 660 Mio. EUR (EFH/ ZFH) liegt. Dennoch dämpft die allgemeine Zinsentwicklung die Preisdynamik. „*Die Verkäufe gingen im 2. Halbjahr zurück und Finanzierungen scheitern oft an gestiegenen Zinsen*“, erklärt Johannes von Matuschka, Geschäftsführer von Engel & Völkers Wien. „*Banken prüfen die Haushaltsrechnung mittlerweile sehr konservativ, sodass Eigenkapital, Einkommen und langfristige Tragbarkeit der Finanzierung im Mittelpunkt stehen*.”

Für das Q3 2026 betrug bei Wohnungen der durchschnittliche Quadratmeterpreis knapp 6.400 EUR/m², was rund 7 % über dem Vorjahresquartal liegt. Bei Häusern betrug der durchschnittliche Verkaufspreis im Q3 888.000 EUR, was 27 % unter dem Vorjahresquartal liegt.

Höheres Angebot an Bestandsimmobilien soll Neubauschwäche abfedern

Mit Blick auf das Jahr 2027 verschärft sich die Situation am Wohnungsmarkt der Bundeshauptstadt: Bei voraussichtlich unter 10.000 Fertigstellungen von Wohnungen steht ein deutlich höherer jährlicher Bedarf gegenüber. Engel & Völkers fokussiert sich daher auf Bestandsimmobilien und erweitert in diesem Segment das Angebot. Dadurch kann bei moderaten Preisen der mangelnde Neubau leicht abgefedert werden.

Weiters belasten rückläufige Käufe den Mietmarkt, da Personen, die nicht kaufen können oder wollen, auf den Mietmarkt ausweichen und dort den Druck auf das knappe Wohnungsangebot weiter erhöhen.

Trotz dieses anspruchsvollen Marktumfelds blickt Engel & Völkers Wien auf ein erfolgreiches Jahr 2026 mit 40 % mehr Abschlüssen im Sales-Bereich zurück und sieht für 2027 weiteres Wachstumspotenzial.

Marktbelebung und Generationenwechsel in NÖ, krisensicherer Speckgürtel

Der niederösterreichische Immobilienmarkt befindet sich auf einem klaren Erholungskurs. Für das Gesamtjahr 2026 wird hochgerechnet mit rund 17.500 Transaktionen und einem Volumen von ca. 4 Mrd. EUR gerechnet. Während ETW mit rund 6.020 Transaktionen und einem Transaktionsvolumen von 1,39 Mrd. EUR Transaktionsvolumen als Wachstumstreiber agieren, bilden EFH/ ZFH mit ca. 4.000 Verkäufen und einem Transaktionsvolumen von 1,33 Mrd. EUR das solide Fundament. Ein prägendes Thema ist aktuell der Generationenwechsel: Viele ältere Objekte mit Sanierungsbedarf kommen auf den Markt. Hier braucht es Fingerspitzengefühl der Makler:innen bei der Vermittlung zwischen älteren Eigentümer:innen und jungen Familien, die energetisch sanieren möchten.

Der Wiener Speckgürtel erweist sich als besonders krisensicher und begehrt. Korneuburg wächst dynamisch auf voraussichtlich 1.600 Transaktionen (543 Mio. EUR Transaktionsvolumen; EFH: +11,5 % Preisanstieg auf 3.538 EUR/m²). „*Vor allem die starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern und stabil hohe Preise im Bauträgersegment unterstreichen das ungebrochene Vertrauen in diese Region*“, erklärt Gerhard Holnsteiner, Geschäftsführer von Engel & Völkers Korneuburg. Klosterneuburg erzielt als Premium-Achse Spitzenpreise (750.000 EUR Durschnitts-Verkaufspreis bei EFH; Bauträger-Reihenhäuser: 6.224 EUR/m²; teuerster Deal von NÖ mit 5,0 Mio. EUR). Im Süden Wiens brilliert Mödling als „Preiskaiser“ (554 Mio. EUR Transaktionsvolumen; Dachgeschosse: 7.627 EUR/m²) und Baden als stärkste Region mit einem Transaktionsvolumen von 526 Mio. EUR und 1.783 Transaktionen.

„*Besondere Lagen haben preislich nicht nachgelassen, sondern profitiert. Käufer:innen suchen gezielt nach hochwertigem Wohnraum, was sich in den starken Zahlen widerspiegelt*“, betont Livia Beirer, Geschäftsführerin von Engel & Völkers Baden & Mödling. Für 2027 prognostiziert Engel & Völkers eine weitere Konsolidierung mit weitgehend gleichbleibenden Preisen.

Salzburg: Stabilisierung der Transaktionen, Herausforderungen beim Grundverkehr

Der Salzburger Immobilienmarkt zeigt im ersten Halbjahr 2026 eine Stabilisierung der Transaktionen bei leicht rückläufigen Preisen in einzelnen Teilbereichen. Im Vorjahresvergleich stiegen sie im ersten Halbjahr 2026 in Salzburg auf 533 Mio. EUR (+19,7 %) und in dessen Umland auf 447 Mio. EUR (+50,4 %). Im Segment der ETW gingen die Kaufpreise in der Mozartstadt auf 5.152 EUR/m² (-4,8 % zu 2025: 5.413 EUR/m²) und im Umland auf 4.694 EUR/m² (-6,2 % zu 2025: 5.006 EUR/m²) zurück. Bei EFH/ ZFH verzeichnete die Landeshauptstadt ca. -6 %, während das Umland um ca. +10 % zulegte. „*Die Transaktionsvolumina stabilisieren sich, während die Immobilienpreise weiterhin stabil bis leicht rückläufig sind*“, erklärt Mark Hüsges, Geschäftsführer von Engel & Völkers Salzburg.

Mit Blick auf das Zinsumfeld zeigt sich Hüsges für 2027 zuversichtlich: „*Mehr Transaktionen bei stabilem Preisniveau – Käufer:innen und Verkäufer:innen akzeptieren zunehmend das neue Preisniveau.*“ Die Transaktionszahlen können dabei steigen, jedoch bei stabilen bis nicht steigenden Preisen.

Kritisch bewertet Engel & Völkers die Praxis beim Grünen Grundverkehr nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023. Trotz des gesetzlichen Zwecks der Flächen- und Agrarstruktursicherung erschweren in der Praxis „nicht öffentliche Sitzungen, lange Entscheidungswege und wenig Transparenz, Planbarkeit und Abschluss von Verkäufen.“ Hüsges betont: „*Staatliche Rahmenbedingungen müssen Verkaufssicherheit fördern – durch klare Fristen, Transparenz und nachvollziehbar begründete Entscheidungen.*“

Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis in Tirol und hohe Innsbrucker Marktdynamik

Der Tiroler Immobilienmarkt hat sich nach den Preisanpassungen der letzten Jahre auf einem attraktiven Niveau stabilisiert, wobei Bestandsimmobilien derzeit ein außergewöhnlich gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten: In Teilen des Bundeslandes liegt das Preisniveau wieder auf dem Stand von 2018/2019 und teils bis zu 30 % unter den Spitzenzeiten. Während die Nachfrage im restlichen Tirol verhalten bleibt, da viele Interessent:innen an den aktuellen

Finanzierungsbedingungen scheitern, zeigt sich Innsbruck als in sich geschlossener Markt mit besonders hoher Dynamik: Begünstigt durch das Umfeld von Universität und Klinik sowie mittlerweile attraktiven Kaufpreisen verzeichnet die Landeshauptstadt einen Zuwachs von rund 30 % bei den Transaktionen. Die Preise verhalten sich stabil bei durchschnittlich 6.600 EUR/m².

In den etablierten Alpinregionen Kitzbühel, Zell am See und Seefeld trifft ein umfangreiches Angebot an hochwertigen Bestandsimmobilien – insbesondere auch mit genehmigtem Freizeitwohnsitz – auf eine selektive Nachfrage. Die typische Käufer:in ist aktuell über 50 Jahre alt, verfügt über ein Budget zwischen 400.000 EUR und 3 Mio. EUR, agiert weitgehend zinsunabhängig und sucht vorrangig Erholung, Gesundheit sowie Lebensqualität zum Kürzertreten statt einer klassischen Anlage- oder Erstwohnsitzimmobilie.

„*Besonders bei Bestandsimmobilien eröffnen sich derzeit Kaufgelegenheiten, wie wir sie seit vielen Jahren nicht mehr gesehen haben, da sich vergleichbare Objekte angesichts der hohen Grundstücks- und Baukosten kaum neu errichten lassen*“, erklärt Florian Hofer, Geschäftsführer von Engel & Völkers Alpenregion Tirol & Zell am See. Für 2027 erwartet Hofer eine weitere Stabilisierung auf dem aktuellen Preisniveau mit guten Chancen auf Preissteigerungen in Innsbruck. Insgesamt bietet der alpine Immobilienmarkt derzeit eines der attraktivsten Preis-Leistungs-Verhältnisse seit vielen Jahren. In den aktuellen Preisen ist vergleichsweise wenig zukünftiges Wertsteigerungspotenzial vorweggenommen. Entscheidend für erfolgreiche Verkäufe bleibt laut Hofer allerdings eine marktgerechte Preisgestaltung.

Vorarlberg: Leichte Belebung trotz selektivem und preisbewussten Kaufverhalten

Der Vorarlberger Wohnimmobilienmarkt zeigt eine leichte Belebung gegenüber dem Vorjahr, wobei sich Kaufinteressent:innen weiterhin sehr preisbewusst und selektiv verhalten. „*Wir verzeichnen etwas mehr Anfragen und Besichtigungen, während sich die erzielbaren Kaufpreise überwiegend seitwärts entwickeln*“, erklärt Richard Jennewein, Geschäftsführer von Engel & Völkers Vorarlberg. Dabei spielen insbesondere die Finanzierbarkeit und ein möglicher Sanierungsbedarf eine wesentliche Rolle bei Kaufentscheidungen. Die Preise im ersten Halbjahr 2026 zeigten sich je nach Bezirk stark differenziert – so lag der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen beispielsweise in Bregenz bei 5.285 EUR (+3,5 %), in Dornbirn bei 5.955 EUR (+10,1 %), in Feldkirch bei 4.921 EUR (+1,8 %) und im Bezirk Bludenz bei 6.831 EUR (+9,9 %).

„2027 rechnen wir mit einer weiterhin verhaltenen, regional unterschiedlichen Marktentwicklung. Trotz einer leichten Belebung werden die schwache Konjunktur und die Entwicklung am Arbeitsmarkt die Nachfrage beeinflussen. Mit flächendeckenden Preissteigerungen rechnen wir nicht. Eine spürbare Verbesserung der Finanzierungsmöglichkeiten oder der Zinsentwicklung ist ebenso nicht zu erwarten. Gut gelegene und marktgerecht eingepreiste Immobilien dürften dennoch die besten Vermarktungschancen haben. Bei sanierungsbedürftigen Objekten bleibt die realistische Berücksichtigung des Investitionsbedarfs in der Kaufpreisgestaltung entscheidend, während das Neubausegment aufgrund hoher Baukosten und der Leistbarkeit weiterhin anspruchsvoll bleibt. Entscheidend ist eine maßgeschneiderte persönliche Beratung“, so Jennewein abschließend.

Quelle: Transaktionszahlen und Preise: eigene Hochrechnungen/Prognosen auf Basis von Zahlen von ImmoService Austria und Exploreal.

Pressekontakt:

skias. strategy+relations
Mag. Beatrix Eder-Skias
Wipplingerstraße 23 I 24-25, 1010 Wien
M: +43 664 434 24 21
beatrix@skias.at

Über Engel & Völkers: Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien im Premium-Segment. Zudem ist Engel & Völkers in der Vermarktung von Yachten und Privatjets tätig. Seit 1977 legt das Unternehmen höchste Priorität auf die Wünsche und Bedürfnisse privater als auch institutioneller Kund:innen und entwickelt das Serviceangebot rund um die Immobilie stetig weiter. Verkauf und Vermietung, aber auch die Beratung diverser Investment- und Anlagemöglichkeiten im Immobiliensegment, gehören heute zu den Kernkompetenzen der über 16.700 Personen, die unter der Marke Engel & Völkers tätig sind. Engel & Völkers ist aktuell mit eigenen und lizenzierten Standorten in mehr als 35 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Das Unternehmen setzt neue Standards in der Realisierung von digitalen Lösungen mit Hilfe von künstlicher Intelligenz für die Vermittlung als auch für alle Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft. www.engelvoelkers.com