



Immobilienpreisspiegel 2026

Pressekonferenz

der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Tirol
anlässlich der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2026

Immobilienpreisspiegel 2026

Ihre Gesprächspartner

- Dr. Ellen Moll, Obfrau der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Tirol
- KR Arno Wimmer, Obfrau Stv der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder Tirol

Die Methode

- ❖ **GRUNDLAGE:**
Eingabedatenblatt des Fachverbandes über Transaktionen für alle Mitgliedsbetriebe gegliedert nach:
 -) Immobilienform
 -) Lagequalität (Mäßig - 1A)
 -) Ausstattungsqualität
 -) Größerd. 45.000 Einzelwerte
- ❖ **KOOPERATION MIT ZT DATENFORUM**
Validierung mit den erhobenen Grundbuchstransaktionen (2025: 91.000 Transaktionen)
- ❖ **ERGEBNIS:**
rd. 11.000 Einzelwerte inklusive der Vergleichsdaten zum Vorjahr

Österreich Trends

Wohnimmobilien - Vergleich Transaktionen PS25/PS26

- **Baugrundstücke** kosten im Durchschnitt **411,36 Euro/m²**.
Plus 1,24 %
- **Neuwertige Mietwohnungen *)** werden im Durchschnitt um **9,49 Euro/m² vermietet (plus 2,04%)**.

*) Einheiten für die die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten

Österreich Trends

Wohnimmobilien - Durchschnittlicher Quadratmeterpreis

- Eigentum-Erstbezug
Ø 3.602,97 Euro/m² **plus 1,23 %**
- Eigentum-Gebraucht
Ø 2.272,78 Euro/m² **plus 1,82 %**
- Reihenhäuser
Ø 2.217,61 Euro/m² **plus 1,23 %**
- Einfamilienhäuser
Ø 2.453,45 Euro/m² **plus 1,12 %**

Immobilienpreisspiegel 2026

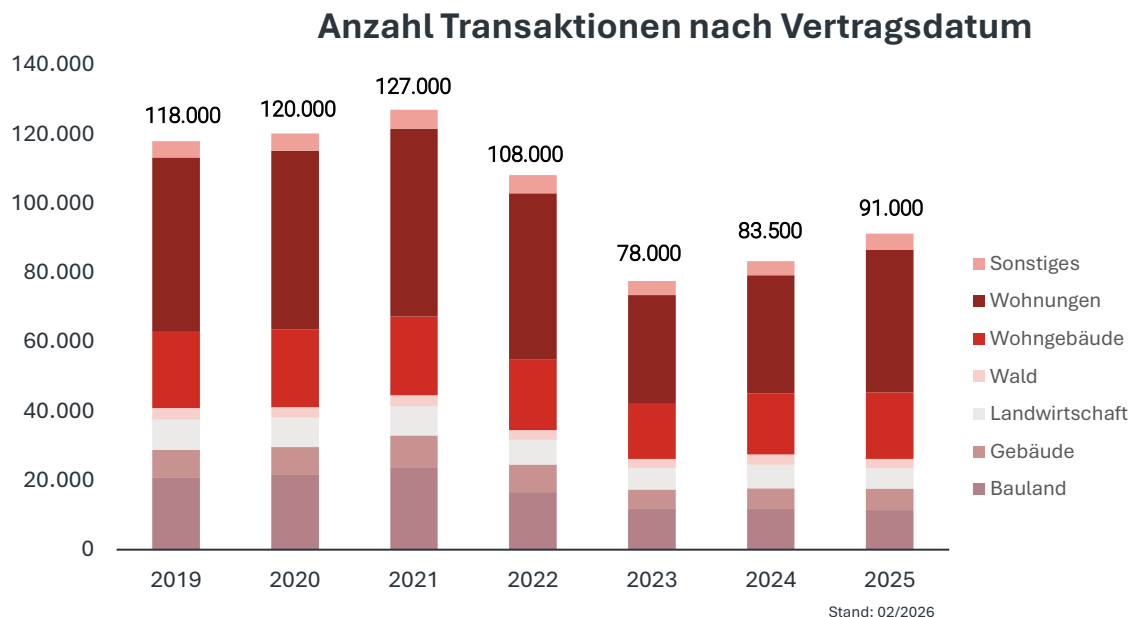


Tirol im Überblick

TIROL	Durchschnitt PS25	Durchschnitt PS26	Veränderung %
Baugrundstücke	600,62	608,30	+ 1,28
Grundstücke Betrieb	292,92	301,26	+ 2,85
Eigentum – Erstbezug	4.194,88	4.256,27	+ 1,46
Eigentum – Gebraucht	2.883,22	2.931,42	+ 1,67
Reihenhäuser	2.601,26	2.640,23	+ 1,50
Einfamilienhäuser	3.044,54	3.086,10	+ 1,37
Mietwohnungen	11,14	11,39	+ 2,24
Büroflächen	10,41	10,62	+ 2,02
Geschäftslokale	14,51	14,46	- 0,34

Immobilienpreisspiegel 2026

Transaktionszahlen Österreich



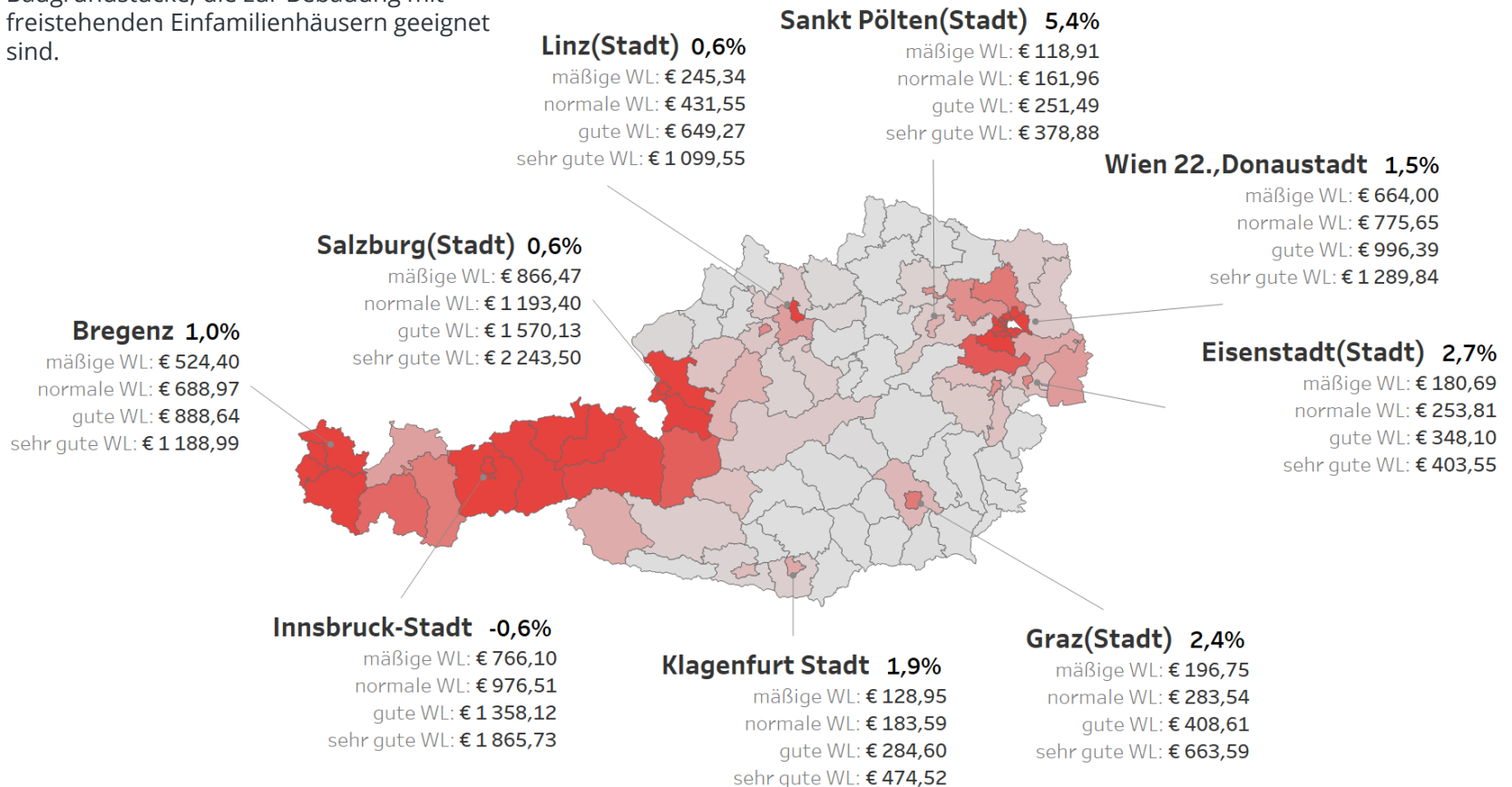
In Summe ergibt sich österreichweit ein Anstieg zwischen
2024 und 2025 von + 8,98 %

Bauland - 3,66 % Wohnungen + 20,96 % Wohngebäude 9,10 %

Immobilienpreisspiegel 2026

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser nach Wohnlage (WL)

Baugrundstücke, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind.



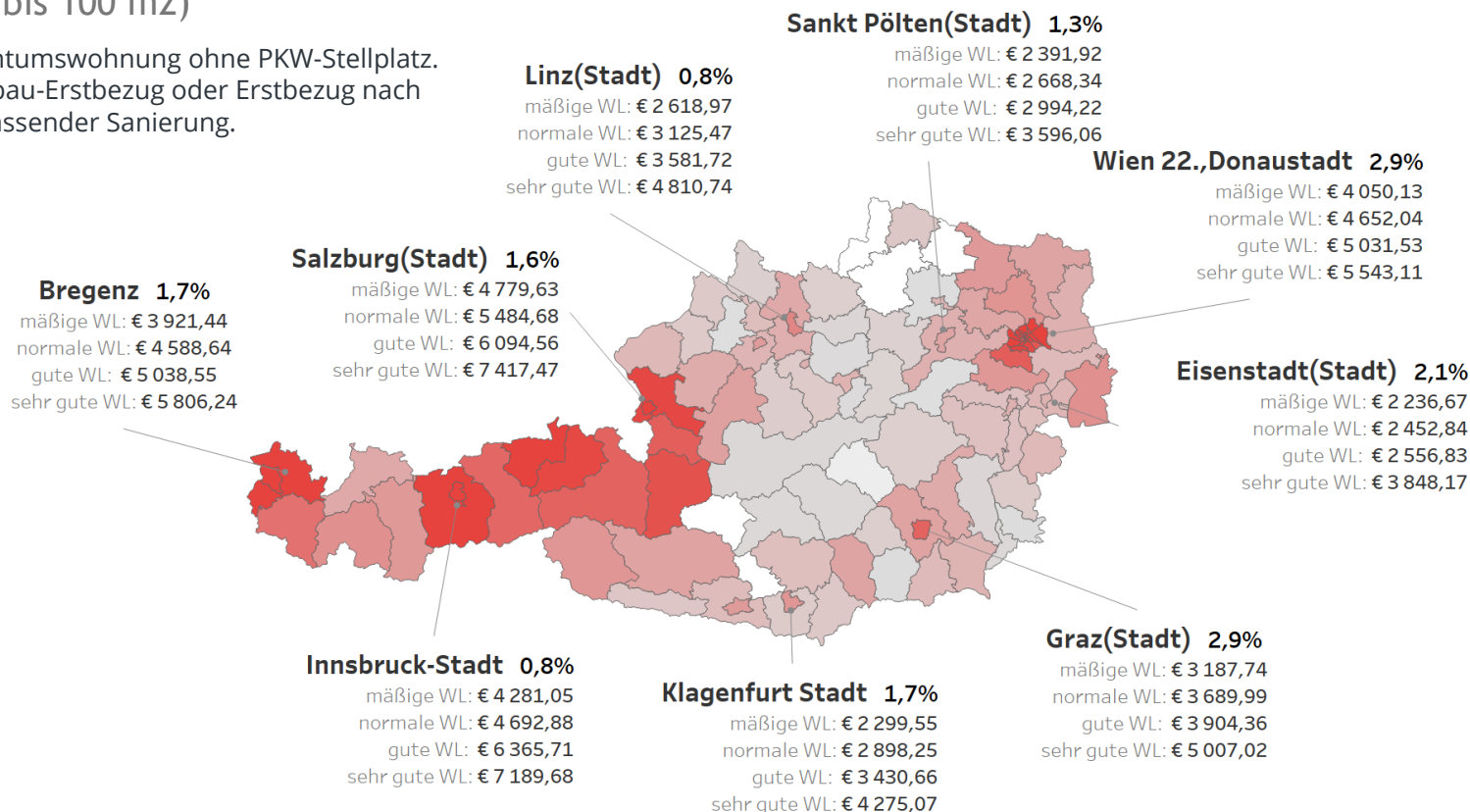
© 2025 ImmoMarktAnalyse

Geht's der Wirtschaft gut, geht's uns allen gut.

Immobilienpreisspiegel 2026 Eigentum-Erstbezug

Durchschnittlicher Wohnwert (50 bis 100 m2)

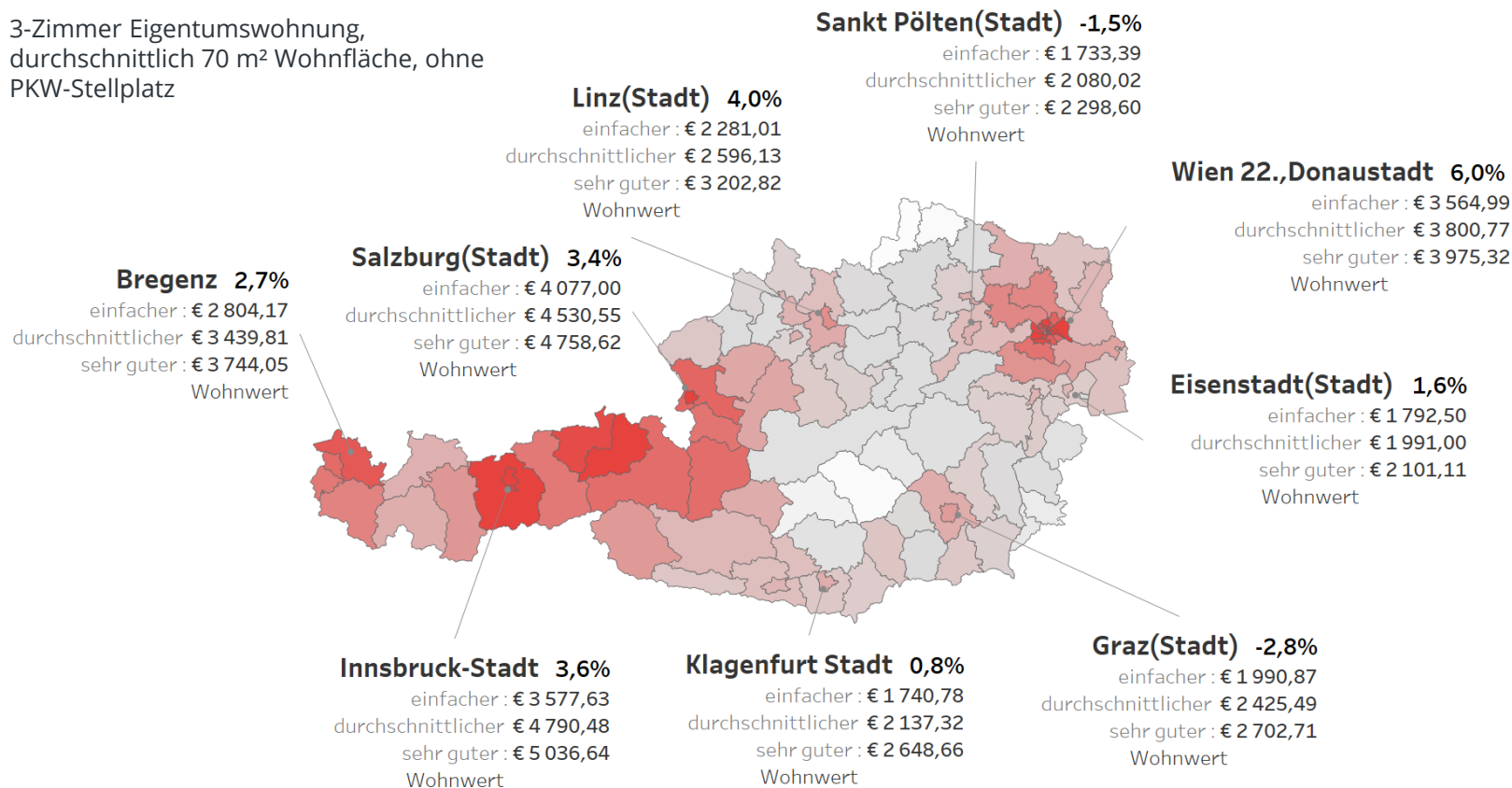
Eigentumswohnung ohne PKW-Stellplatz.
Neubau-Erstbezug oder Erstbezug nach
umfassender Sanierung.



Immobilienpreisspiegel 2026 Eigentum-Gebraucht

gute Wohnlage

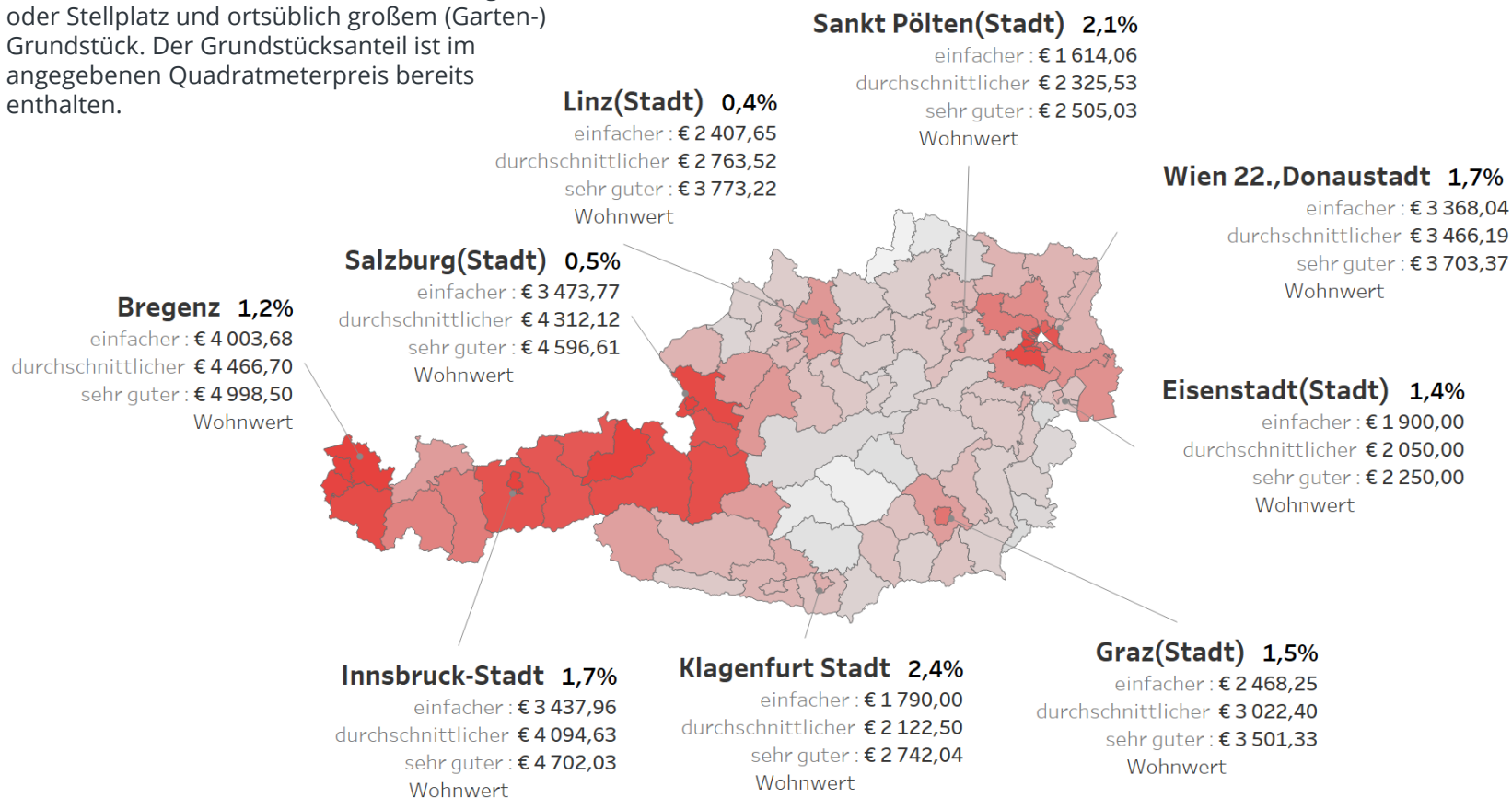
3-Zimmer Eigentumswohnung,
durchschnittlich 70 m² Wohnfläche, ohne
PKW-Stellplatz



Immobilienpreisspiegel 2026

Einfamilienhäuser gute Wohnlage

(Gebrauchte) Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 150 m² Wohnfläche, Garage oder Stellplatz und ortsüblich großem (Garten-) Grundstück. Der Grundstücksanteil ist im angegebenen Quadratmeterpreis bereits enthalten.



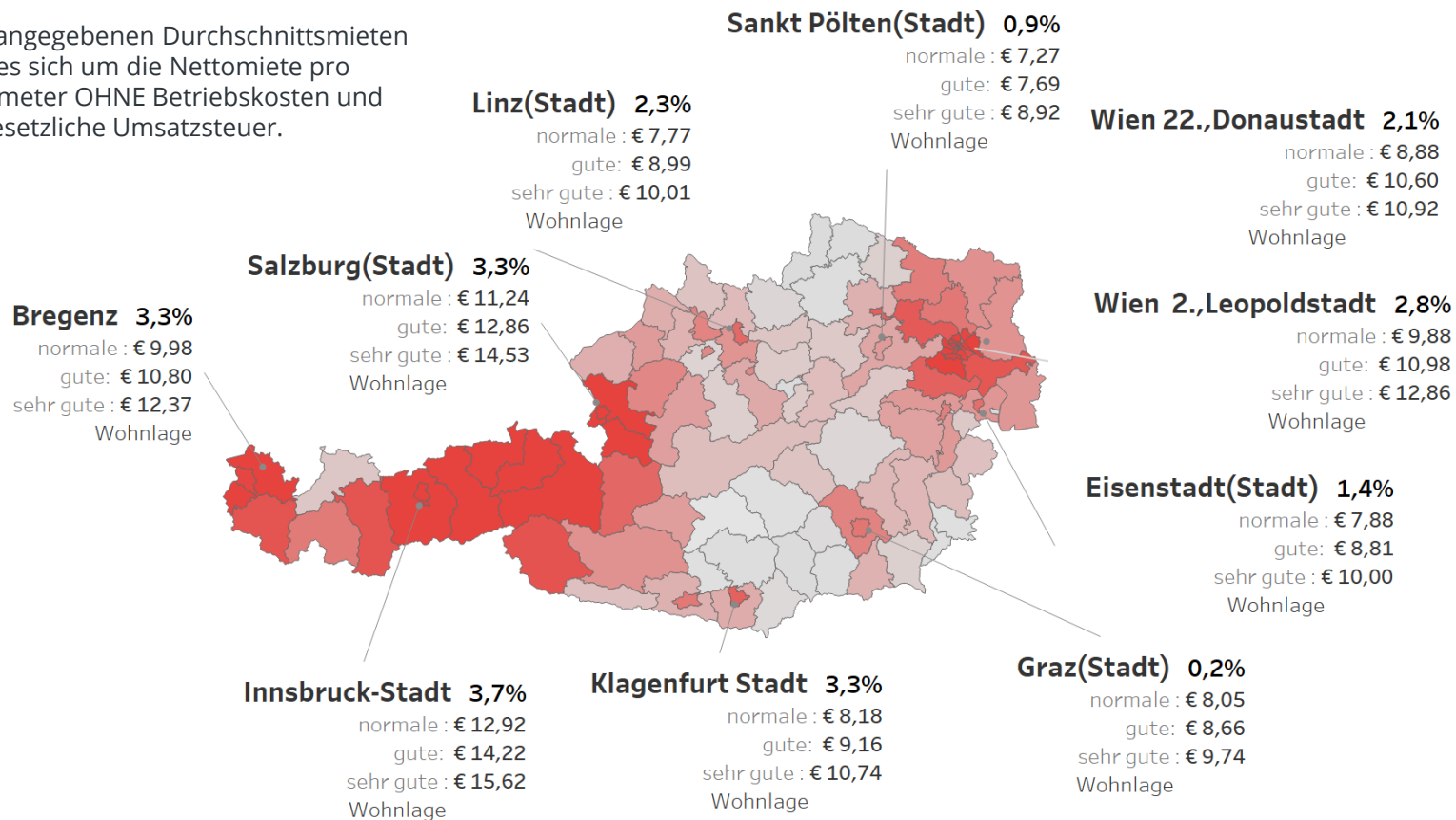
© 2025 ImmoMarktAnalyse

Geht's der Wirtschaft gut, geht's uns allen gut.

Immobilienpreisspiegel 2026 Mietwohnungen

brauchbarer Zustand - über 50 m2

Bei den angegebenen Durchschnittsmieten handelt es sich um die Nettomiete pro Quadratmeter OHNE Betriebskosten und OHNE gesetzliche Umsatzsteuer.



Landeshauptstädte I - Wohnimmobilien

Baugrundstücke - Durchschnitt - Veränderung

Landeshauptstadt	PS25	PS26	%
Linz	601,93	606,43	+ 0,75
Klagenfurt	264,21	267,92	+ 1,40
Salzburg	1.475,42	1.468,38	- 0,48
St. Pölten	215,75	227,81	+ 5,59
Graz	380,18	388,12	+ 2,09
Wien	960,44	970,47	+ 1,04
Eisenstadt	288,99	296,53	+ 2,61
Innsbruck	1.245,08	1.241,62	- 0,28
Bregenz	817,22	822,75	+ 0,68

Landeshauptstädte II - Wohnimmobilien

Eigentum-Erstbezug - Durchschnitt - Veränderung

Landeshauptstadt	PS25	PS26	%
Linz	3.804,89	3.834,25	+ 0,77
Klagenfurt	3.370,11	3.437,21	+ 1,99
Salzburg	6.100,58	6.200,75	+ 1,64
St. Pölten	2.973,44	3.010,17	+ 1,24
Graz	4.110,77	4.228,21	+ 2,86
Wien	5.288,71	5.430,61	+ 2,68
Eisenstadt	2.820,02	2.885,02	+ 2,30
Innsbruck	6.055,13	6.104,80	+ 0,82
Bregenz	4.973,60	5.069,09	+ 1,92

Landeshauptstädte III - Wohnimmobilien

Eigentum-Gebraucht - Durchschnitt - Veränderung

Landeshauptstadt	PS25	PS26	%
Klagenfurt	2.053,91	2.095,49	+ 2,02
Graz	2.247,96	2.339,29	+ 4,06
Wien	3.692,24	3.810,48	+ 3,20
Linz	2.397,73	2.458,57	+ 2,54
Salzburg	4.261,32	4.358,91	+ 2,29
Innsbruck	4.132,61	4.231,76	+ 2,40
Eisenstadt	1.941,17	1.967,10	+ 1,34
St. Pölten	1.880,10	1.897,30	+ 0,91
Bregenz	3.053,84	3.101,38	+ 1,56

Landeshauptstädte IV - Wohnimmobilien

Reihenhäuser - Durchschnitt - Veränderung

Landeshauptstadt	PS25	PS26	%
Linz	2.369,00	2.378,27	+ 0,39
Klagenfurt	1.889,78	1.889,10	- 0,04
Salzburg	3.573,45	3.671,23	+ 2,74
St. Pölten	1.825,63	1.877,45	+ 2,84
Graz	2.066,90	2.101,72	+ 1,68
Wien	3.110,61	3.193,87	+ 2,68
Eisenstadt	2.039,00	2.061,35	+ 1,10
Innsbruck	3.459,23	3.540,94	+ 2,36
Bregenz	2.996,64	3.056,33	+ 1,99

Landeshauptstädte V - Wohnimmobilien

Einfamilienhäuser - Durchschnitt - Veränderung

Landeshauptstadt	PS25	PS26	%
Linz	2.710,22	2.718,37	+ 0,30
Klagenfurt	2.089,48	2.137,35	+ 2,29
Salzburg	4.080,58	4.103,40	+ 0,56
St. Pölten	1.977,34	2.020,30	+ 2,17
Graz	2.757,03	2.806,52	+ 1,80
Wien	3.266,21	3.327,35	+ 1,87
Eisenstadt	2.039,11	2.072,21	+ 1,62
Innsbruck	3.917,13	3.982,22	+ 1,66
Bregenz	4.132,51	4.185,02	+ 1,27

Landeshauptstädte VI - Wohnimmobilien

Mietwohnungen (neuwertig) - Durchschnitt - Veränderung

Landeshauptstadt	PS25	PS26	%
Linz	9,95	10,19	+ 2,41
Klagenfurt	10,07	10,29	+ 2,18
Salzburg	13,67	14,12	+ 3,29
St. Pölten	8,74	8,82	+ 0,92
Graz	10,00	9,95	- 0,50
Wien	11,57	11,81	+ 2,07
Eisenstadt	9,63	9,79	+ 1,66
Innsbruck	15,16	15,70	+ 3,56
Bregenz	12,11	12,28	+ 1,40

Gewerbeimmobilien I

Trends & Tendenzen - Österreich

- Büroflächen/Miete
im Durchschnitt € 9,87/m² Nettomiete
plus 1,44 % gegenüber PS25 (€ 9,73)
- Geschäftslokale/Miete
im Durchschnitt € 12,24/m² Nettomiete,
plus 0,47 % gegenüber PS25 (€ 12,18)
- Grundstücke Betrieb/Kauf
im Durchschnitt € 196,49/m²
plus 0,53 % gegenüber PS25 (€ 195,46/m²)

Gewerbeimmobilien II

Neuwertige Büroflächen in 1a/1b und Nebenlage

Bundesländer	PS25	PS26	%
Salzburg	11,08	11,27	+ 1,71
Burgenland	8,44	8,57	+ 1,54
Kärnten	7,90	8,02	+ 1,52
Wien	14,73	15,08	+ 2,38
Oberösterreich	8,36	8,53	+ 2,03
Niederösterreich	8,68	8,68	+/- 0,00
Vorarlberg	9,76	9,74	- 0,20
Steiermark	8,23	8,32	+ 1,09
Tirol	10,41	10,62	+ 2,02

Gewerbeimmobilien III

Geschäftslokale in 1a/1b und Nebenlage (60 bis 150 m²)

Bundesländer	PS25	PS26	%
Salzburg	15,26	15,37	+ 0,72
Burgenland	9,16	9,27	+ 1,20
Kärnten	8,80	8,90	+ 1,14
Wien	21,61	21,20	- 1,90
Oberösterreich	9,19	9,27	+ 0,87
Niederösterreich	8,19	8,21	+ 0,24
Vorarlberg	11,81	11,85	+ 0,34
Steiermark	9,57	9,67	+ 1,04
Tirol	14,39	14,27	- 0,83

Gewerbeimmobilien IV

Grundstücke Betrieb - Durchschnitt - Veränderung

Bundesländer	PS25	PS26	%
Salzburg	310,19	306,00	- 1,35
Burgenland	80,73	82,81	+ 2,58
Kärnten	74,08	77,37	+ 4,44
Wien	355,36	346,93	- 2,37
Oberösterreich	92,96	95,75	+ 3,00
Niederösterreich	78,35	79,89	+ 1,97
Vorarlberg	380,98	385,36	+ 1,15
Steiermark	93,59	96,54	+ 3,15
Tirol	292,92	301,26	+ 2,85

Gewerbeimmobilien V

Grundstücke Betrieb - Durchschnitt - Veränderung

Landeshauptstadt	PS25	PS26	%
Bregenz	429,80	438,75	+ 2,08
Klagenfurt	118,50	122,61	+ 3,47
Wien	355,36	346,93	- 2,37
Graz	305,78	318,05	+ 4,01
Innsbruck	656,11	672,94	+ 2,57
Eisenstadt	229,56	236,98	+ 3,23
Salzburg	627,33	596,34	- 4,94
Linz	211,89	215,35	+ 1,63
St. Pölten	116,21	121,95	+ 4,94

Gewerbeimmobilien VI

Geschäftslokale - Durchschnitt - Veränderung

Landeshauptstadt	PS25	PS26	%
Wien	22,05	22,12	+ 0,32
Klagenfurt	12,79	12,83	+ 0,31
Eisenstadt	14,61	14,79	+ 1,23
Bregenz	13,59	13,37	- 1,62
Linz	27,55	28,13	+ 2,11
St. Pölten	16,50	16,31	- 1,15
Salzburg	44,72	44,79	+ 0,16
Innsbruck	30,34	29,88	- 1,52
Graz	32,44	31,17	- 3,91

Gewerbeimmobilien VII

Büroflächen - in 1a/1b und Nebenlage (neuwertig)

Landeshauptstadt	PS25	PS26	%
Wien	14,73	15,08	+ 2,38
Klagenfurt	11,28	11,31	+ 0,27
Eisenstadt	11,57	11,71	+ 1,21
Bregenz	10,75	10,69	- 0,56
Linz	10,94	11,56	+ 5,67
St. Pölten	9,62	9,73	+ 1,14
Salzburg	13,26	14,28	+ 7,69
Innsbruck	12,11	12,51	+ 3,30
Graz	13,07	13,24	+ 1,30