

Das Tor zu den Dolomiten: Immobilienkauf in Bozen und Umgebung

3. FEBRUAR 2026

- *Da Wohnraum in Südtirol knapp ist und nur wenig Neubauf Flächen nachkommen, bleibt das Preisniveau auch 2026 hoch*
- *Internationale Kunden zieht es meist ins Burggrafenamt – speziell nach Bozen, Meran, Dorf Tirol oder Schenna – sowie in die Dolomiten, etwa ins Gadertal, Gröden oder ins Hochpustertal*
- *Durch die „Konventionierung“ sind viele Wohnungen Einheimischen vorbehalten und dürfen nicht als Ferien- oder Zeitwohnsitz genutzt werden, weshalb sich die Beratung durch einen kompetenten Immobilienexperten vor Ort empfiehlt*

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 3. FEBRUAR 2026 – Wer die nördlichste Provinz Italiens bereist, wird sich dem einzigartigen Charme Südtirols kaum entziehen können – denn hier trifft mediterranes Flair auf alpine Naturlandschaften. In einem geschützten Talkessel umringt von Weinbergen befindet sich die Südtiroler Landeshauptstadt Bozen. Die atemberaubende Berglandschaft in und um Bozen bietet dabei ideale Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung – egal zu welcher Jahreszeit. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) geben Einblicke in den hiesigen Immobilienmarkt und zeigen, was gerade die internationale Klientel beim Erwerb einer Immobilie dort beachten sollte.

„Der Markt in Bozen und Umgebung hat sich spürbar entschleunigt, das Preisniveau bleibt allerdings hoch. Der größte Unterschied zum Vorjahr ist sicherlich die Zurückhaltung seitens der Käufer. Durch die gestiegenen Zinsen müssen insbesondere Familien oft mehrfach abwägen, ob sie den Erwerb stemmen können. Dadurch sind auch die Transaktionen um etwa 10 Prozent bis 20 Prozent zurückgegangen. Das Paradoxe ist aber: Die Preise sinken kaum“, erklärt Christian Weissensteiner, Lizenzpartner bei VON POLL REAL ESTATE Bozen, Salò und Mailand. Er führt weiter aus: „In Bozen zahlen Interessenten für Bestandswohnungen oft immer noch über 4.500 Euro pro Quadratmeter, bei Neubauten sind es teilweise bis zu 8.000 Euro pro Quadratmeter. Verkäufer halten also an den Preisen fest, während Kaufinteressenten die nötige Finanzierung nicht mehr darstellen können. Die Folge: Immobilien verweilen länger auf dem Markt – statt weniger Wochen dauert es aktuell oft zwischen vier und sechs Monaten bis zum Kaufabschluss.“

Region überzeugt durch hohe Wertstabilität

Auch 2026 ist nicht mit einer Entspannung bei den Immobilienpreisen zu rechnen. Da Wohnraum in Südtirol knapp ist und nur wenig Neubauf Flächen nachkommen, werden die Immobilienpreise im laufenden Jahr voraussichtlich weiter leicht anziehen – mit einem Plus von rund drei Prozent. Ab Februar 2026 greifen zudem neue Landesförderungen, die den Immobilienerwerb für Einheimische wieder etwas

greifbarer machen sollen. Der Mietmarkt bleibt hingegen angespannt: Weil viele Interessenten den Kauf derzeit aufschieben und sich eher nach Mietobjekten umschaun, schnellen die Mietpreise in die Höhe. Kaufinteressenten sollten daher nicht weiter auf sinkende Immobilienpreise in Bozen und Umgebung spekulieren.

„Südtirol zeichnet sich durch eine äußerst hohe Wertstabilität aus – echte Preisstürze gab es bisher kaum – eher eine Stagnation in weniger gefragten, peripheren Lagen. Zu den wertstabilsten Regionen mit weiterhin hohem Wertsteigerungspotenzial zählen ganz klar die exklusiven A-Lagen. Dazu gehören unter anderem das Bozener Zentrum und Gries. Hier wird oft mit Eigenkapital bezahlt, Zinsen spielen eine eher untergeordnete Rolle. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch“, weiß Immobilienexperte Weissensteiner. Und weiter: „Ebenfalls seit jeher begehrt – vor allem bei kaufkräftiger Klientel – sind Meran und Obermais, die sich als extrem krisenfest bewährt haben. Des Weiteren äußerst wertstabil sind Gröden, Badia und Seis in den Dolomiten. Durch die touristische Zugkraft und die strenge Limitierung von Zweitwohnungen bleiben die Preise hier auf absolutem Top-Niveau.“

Die Renditen aus Vermietung liegen hingegen mit circa drei Prozent deutlich unter Südtalien oder anderen europäischen Städten. Was Bozen und Umgebung so attraktiv macht, ist die Substanz: Die Immobilienpreise sind sehr stabil und auch ein hohes Maß an Rechtssicherheit ist – vor allem dank des österreichischen Grundbuchsystems nach Katastern – gegeben.

„Wer hier kauft, ist nicht auf der Suche nach schneller Rendite, sondern nach Sicherheit. Südtirol ist ein ‚Safe Haven‘. Hinzu kommt der Lifestyle: Käufer erwerben hier ein Stück Lebensqualität, das seinen Wert behält beziehungsweise sogar noch steigert,“ fasst Weissensteiner von VON POLL REAL ESTATE Bozen zusammen.

Internationale Käufer in Bozen und Umgebung

Auch bei der internationalen Klientel ist die Region beliebt. Die Immobiliengesuche lassen sich dabei in zwei Kategorien aufteilen – diejenigen, die einen entschleunigten Lebensstil suchen und diejenigen, die einen aktiven Lebensstil suchen. Erstere zieht es ins Burggrafenamt – speziell nach Bozen, Meran, Dorf Tirol oder Schenna. Interessenten suchen hier das mediterrane Flair bei perfekter Infrastruktur. Zweitere wiederum wollen zumeist in die Dolomiten, etwa ins Gadertal, Gröden oder ins Hochpustertal.

Wichtig ist aber fast immer: Ländliche Lage ja, aber nicht ohne Infrastruktur. Eine gute Anbindung an Restaurants, Lifte und Geschäfte ist für internationale Käufer meist Pflicht. Die abgeschiedene Berghütte ohne Zufahrt ist eher ein Nischenprodukt.

Ganz oben auf der Wunschliste stehen Immobilien, die das typische Alpengefühl vermitteln, aber dennoch modernen Komfort bieten – also Chalets und hochwertige

Penthouses mit viel Holz und Naturstein. Entscheidend ist der Zustand: Die meisten internationalen Käufer bevorzugen schlüsselfertige Immobilien. Denn eine Baustelle aus der Ferne zu betreuen, ist meist nicht gewünscht. Auch historische Höfe sind begehrt, aber durch die strengen Gesetze für Nicht-Landwirte nur schwer zu bekommen.

„Die meisten internationalen Kunden erwerben Immobilien hier eindeutig zur Eigennutzung als Zweit- beziehungsweise Ferienwohnsitz. Das Motiv hinter einem Immobilienkauf in der Region ist eher die emotionale Rendite – der eigene Rückzugsort in den Bergen. Reine Investoren, die nur auf Mieteinnahmen aus sind, sehen wir hier eher selten, da sich das bei den hiesigen Kaufpreisen kaum rechnet und die Gesetze die touristische Vermietung oft stark einschränken“, erläutert Weissensteiner von VON POLL REAL ESTATE Bozen.

Anforderungen an internationale Käufer

Ein Begriff, den internationale Kaufinteressenten kennen sollten, ist „Konventionierung“. Diese besagt, dass viele Wohnungen Einheimischen vorbehalten sind und demnach nicht als Ferien- oder Zeitwohnsitz genutzt werden dürfen. Hier passieren meist die größten Fehler, wenn sich Interessenten vorab nicht ausreichend informieren. Nicht-Ansässige müssen folglich gezielt nach frei verfügbaren Wohnungen suchen – und die sind rar und dementsprechend teurer. Außerdem sollten Interessenten die Nebenkosten nicht unterschätzen: Die Gemeindeimmobiliensteuer für Zweitwohnungen in Südtirol ist mittlerweile sehr hoch, da die Gemeinden Leerstand vermeiden wollen. Des Weiteren ist eine italienische Steuernummer – also die „codice fiscale“ – verpflichtend, denn nur mit ihr lässt sich ein Immobilienkauf in Südtirol realisieren.

Darüber hinaus ist es für internationale Kunden zwar machbar, eine Finanzierung in Südtirol zu erhalten, wenn auch deutlich komplizierter. Südtiroler Banken finanzieren bei Nicht-Ansässigen – also den „non-residenti“ – meist maximal 50 Prozent bis 60 Prozent des Immobilienschätzwertes, der oft geringer ist als der Kaufpreis. Käufer müssen demnach also einen hohen Eigenkapitalanteil leisten – mindestens die Hälfte des Kaufpreises inklusive der Nebenkosten, die zwischen 10 Prozent und 15 Prozent liegen, sollte vorhanden sein. Zudem ist die Bürokratie deutlich aufwendiger – angefangen bei Übersetzungen bis hin zur Erlangung einer Steuernummer.

Immobilienexperte Weissensteiner hat diesbezüglich einen Ratschlag: „Wir empfehlen gerade unseren internationalen Kunden, wenn möglich eine Immobilie im Heimatland zu beleihen, um an das nötige Eigenkapital zu kommen – das ist meist deutlich unkomplizierter.“

Unterstützung durch lokale Immobilienexperten

Christian Weissensteiner und sein multilinguales Team aus Immobilienberatern bieten ihren Kunden einen einzigartigen Service in Kombination mit tiefgreifendem Know-how. „Ich selbst bin seit 1998 als Immobilienmakler in Südtirol tätig – ich kenne den Markt, die Behörden und die Fallstricke seit über 25 Jahren bestens und persönlich. 2019 haben wir uns mit VON POLL REAL ESTATE zusätzlich professionalisiert und die Reichweite an Kunden deutlich vergrößert. Wir verstehen die Mentalität unserer Kunden aus dem Norden und sprechen die Sprache des Südens. Das gibt internationalen Kunden Sicherheit in einem fremden Markt“, erklärt der Immobilienexperte von VON POLL REAL ESTATE Bozen.

Für Kunden bedeutet das: Sie bekommen die Südtiroler Handschlagqualität und das lokale Insiderwissen, gepaart mit der Professionalität und dem Netzwerk eines der größten Maklerunternehmen in Europa.

Und auch mit jahrzehntelanger Erfahrung hält der Maklerberuf noch Überraschungen bereit, wie Christian Weissensteiner berichtet: „Wir hatten kürzlich ein Penthouse im Bozener Zentrum in der Vermarktung. Ein Amerikaner kam zur Besichtigung und wollte sofort unterschreiben. Wir waren extrem skeptisch – in Südtirol dauern solche Entscheidungen oft mehrere Monate. Als er dann noch meinte, die Anzahlung käme erst in zwei Wochen, wenn er wieder in den USA sei, erschien es rasch wie ein Bluff. Aber wir sollten uns täuschen. Pünktlich zwei Wochen später war das Geld da, einen Monat später saßen wir beim Notar. Trotz der bürokratischen Hürden für US-Bürger beim Immobilienkauf in Südtirol haben wir die Transaktion erfolgreich beendet. Das war der wohl schnellste Verkauf des Jahres – manchmal ist die amerikanische ‚Just do it‘-Mentalität eben doch erfrischend anders verglichen mit unserer alpinen Entschleunigung.“

Weitere Informationen zum Team um Christian Weissensteiner von VON POLL REAL ESTATE Bozen sowie das aktuelle Immobilienangebot vor Ort, Kontaktdaten und vieles mehr gibt es unter <https://www.von-poll.com/de/immobilienmakler/bozen>

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.