Engel & Völkers Innsbruck feiert 10-jähriges Bestehen:

Preise am Immobilienmarkt verdoppelten sich, Nachfrage bleibt stark

- **10-Jahres-Vergleich: Preisverdoppelung am Immobilienmarkt Innsbruck**
- **Innsbrucker Eigentumswohnungen kosten aktuell rund 7.900 €/m², im Umland 4.700 bis 5.000 €/m²**
- **Käuferspektrum reicht von Familien im Umland über Anleger:innen bis zu Zweitwohnsitzkäufer:innen in Tourismusregionen**
- **Trotz höherer Zinsen bleibt der Markt stabil – getragen von Knappheit, hoher Lebensqualität und Nachfrage nach energieeffizienten Objekten**

Wien, den 20. Oktober 2025. Vergangenen Donnerstag feierte Engel & Völkers in Innsbruck mit zahlreichen Kund:innen und Wegbegleiter:innen sein 10-jähriges Bestehen. Dabei blickten die Immobilienexpert:innen auf ein Jahrzehnt voller Veränderungen zurück, in der sich der Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt, im Umland sowie in den beliebten Freizeitregionen Zillertal und Achensee dynamisch weiterentwickelt hat. „*Diese Dekade war geprägt von deutlichen Preissteigerungen, neuen Käufer:innenmotiven sowie veränderten Rahmenbedingungen, einem hohen Zinsniveau und steigenden Baukosten. Dennoch zählt Innsbruck heute zu den gefragtesten Standorten im alpinen Raum*“, betont Florian Höll, Büroleiter Engel & Völkers Innsbruck.

„*Wir sehen derzeit sehr günstige Finanzierungsmöglichkeiten am Markt. Nach acht EZB-Zinssenkungen seit 2024 scheint die Talsohle erreicht – günstigere Kreditkonditionen sind in den kommenden Monaten kaum zu erwarten. Während Fixzinssätze zuletzt wieder leicht gestiegen sind, gibt es österreichweit weiterhin attraktive Aktionsprodukte, die Sicherheit und Flexibilität vereinen*,“ ergänzt Bernd Ebner, Geschäftsführer realfinanz Immobilienfinanzierung.

Preiseanstiege: Verdoppelung binnen einer Dekade

Während der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in Innsbruck Stadt vor zehn Jahren noch bei etwa 3.500 EUR/ m^2 lag, kostet eine vergleichbare Wohnung in diesem Segment heute rund 7.900 EUR/ m^2 – die Preiseentwicklung steigt somit auf das Zweifache innerhalb von zehn Jahren.

Tirolweit liegt der Preisdurchschnitt aktuell bei 4.700 EUR pro Quadratmeter, wobei Innsbruck die Spitze im Bundesland einnimmt. „*Besonders stark nachgefragt sind Wohnungen zwischen 60 und 100 Quadratmetern, die derzeit zwischen 7.100 und 7.900 EUR pro Quadratmeter gehandelt werden*“, erklärt Höll. Auch im Innsbrucker Umland zeigt sich ein deutlicher Anstieg der Immobilienpreise: In Innsbruck Land, am Achensee und im Zillertal zahlen Käufer:innen inzwischen 4.700 bis 5.000 EUR pro Quadratmeter – bis zu 80 Prozent mehr als noch im Jahr 2015.

Vom Hauptwohnsitz bis zur Anlegerwohnung

Seit der Eröffnung im Jahr 2015 hat Engel & Völkers Innsbruck ein Marktvolumen von knapp 100 Mio. EUR umgesetzt. Besonders dynamisch zeigten sich die Jahre 2019 bis 2021, in denen das niedrige Zinsniveau eine außergewöhnlich hohe Nachfrage nach Immobilien auslöste. Mit dem Zinsanstieg ab 2022 kühlte der Markt wieder ab, dennoch blieb die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien auf hohem Preisniveau bestehen.

Der Immobilienmarkt in Innsbruck und Umgebung spricht heute ein breites Spektrum an unterschiedlichen Käufer:innengruppen an. „*Junge Familien orientieren sich zunehmend ins Umland, wo mehr Wohnfläche zur Verfügung steht und ein familienfreundliches Umfeld geboten wird. Anleger:innen konzentrieren sich hingegen vor allem auf kleinere bis mittlere Wohnungen in zentraler Lage, die sich ideal zur Vermietung eignen. Freizeitsuchende und Zweitwohnsitzkäufer:innen wiederum zieht es in Regionen wie den Achensee oder das Zillertal, die durch ihren hohen Freizeitwert attraktive Alternativen bieten*“, fasst Höll zusammen.

Regionale Unterschiede und relevante Einflussfaktoren: Zinsen, Baukosten und Nachhaltigkeit

Die Zinserhöhungen der letzten Jahre haben die Entscheidungsprozesse verändert weiß der Immobilienexperte: „*Käufer:innen kalkulieren genauer und achten stärker auf langfristige Werthaltigkeit. Parallel dazu haben steigende Baukosten den Neubausektor belastet, während Bestandsobjekte mit guter Energiebilanz stärker in den Fokus gerückt sind. Kriterien wie Energieeffizienz, Sanierungspotenzial und Nachhaltigkeit gewinnen zunehmend an Bedeutung.“*

Auch regional zeigen sich in Tirol deutliche Nachfrageunterschiede, beispielsweise zwischen Stadt und Land: Während Innsbruck Stadt durch die hohe Dichte an Arbeitsplätzen, Bildungsinstitutionen und urbaner Infrastruktur dauerhaft eine starke Nachfrage verzeichnet, hat das Umland in den vergangenen Jahren spürbar aufgeholt. Gemeinden rund um Innsbruck sowie die Achensee-Region überzeugen mit einer Mischung aus Naturnähe und guter Erreichbarkeit. Das Zillertal punktet vor allem mit seinem hohen Freizeitangebot und internationaler Bekanntheit – preislich liegt es jedoch noch unterhalb der Landeshauptstadt oder des Achensees.

Ausblick: Kontinuität trotz neuer Rahmenbedingungen

Trotz steigender Zinsen und vorsichtigerer Käufer:innen rechnen die Immobilienexpert:innen von Engel & Völkers mit einem stabilen Markt auf hohem Preisniveau. Gründe dafür sind die begrenzte Verfügbarkeit von Baugrund, die wirtschaftliche Bedeutung des Standortes Innsbrucks sowie die unverändert hohe Lebensqualität. Besonders sanierte Bestandsobjekte bleiben auch künftig stark nachgefragt.

„*Innsbruck und seine Umlandregionen gehören zu den dynamischsten Immobilienmärkten im Alpenraum. In den letzten zehn Jahren haben wir nicht nur enorme Preissteigerungen, sondern auch eine klare Veränderung der Käuferprofile erlebt. Unser Jubiläum ist für uns Anlass, auf diese Entwicklung zurückzublicken – und gleichzeitig mit Zuversicht in die Zukunft zu schauen*,“ resümiert Höll abschließend.

Bildmaterial finden Sie hier. Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Bilder unbedingt die angegebenen Copyright-Hinweise.



Florian Höll, Büroleiter Engel & Völkers Innsbruck & Seefeld
© Engel & Völkers



v.l.n.r.: Florian Hofer (Geschäftsführer E&V Tirol & Zell am See), Maria Rauscher (Geschäftsführerin E&V Tirol & Zell am See), Florian Höll (Büroleiter Engel & Völkers Innsbruck & Seefeld)
© skias

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