

Engel & Völkers: Stabilisierung des Wohnungsmarkts in Tirol, Preissteigerungen in Zell am See

- 2024 erhöhtes Transaktionsvolumen und -anzahl im Vergleich zum Vorjahr
- Leicht rückläufige Preisentwicklung bei Innsbrucker Wohnimmobilien
- Seelagen sorgen in der Region Achensee-Zillertal weiterhin für eine hohe Nachfrage
- In Spitzenregion Kitzbühel steigt Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen über 10.000 EUR/m²
- Weiterhin hohe Preisstabilität in Region Seefeld
- Diverse Käuferschicht und steigende Preise in der Region Zell am See

Innsbruck/ Wien, den 16. Juli 2024. Der Engel & Völkers Marktreport 2024 für Wohnimmobilien in der Alpenregion Tirol und Zell am See zeigt: Trotz deutlicher Nachfrage- und Preisrückgänge im Vorjahr stabilisiert sich der Tiroler Markt für Wohnimmobilien zunehmend. „Ein Blick auf das Jahr 2024 zeigt einen Transaktionsanstieg. Langsam sinkende Kreditzinsen und vereinzelte Preiskorrekturen machen sich bemerkbar. Gefragt sind weiterhin Top-Immobilien mit einer guten Ausstattung in sehr guten Lagen. Spitzenregionen wie Kitzbühel bleiben weiterhin ein sicherer Hafen für KäuferInnen“, erklärt Florian Hofer, Geschäftsführer Engel & Völkers Alpenregion Tirol & Zell am See.

Innsbruck: Nachfrage trotz begrenzter Verfügbarkeit ungebrochen

Der vergleichsweise hochpreisige Wohnimmobilienmarkt der Landeshauptstadt Innsbruck hat im vergangenen Jahr vor allem bei Einfamilienhäusern nachgegeben, während sich der Wohnungsmarkt stabil zeigt. Der durchschnittliche Verkaufspreis im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser lag im ersten Halbjahr 2024 bei 720.000 EUR, was im Vergleich zu 2023 mit 967.000 EUR eine deutliche Preiskorrektur nach unten erkennen lässt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen lag im Q2 2024 bei 6.700 EUR, was im Vorjahresvergleich mit 6.869 EUR ebenfalls einem leichten Preisrückgang entspricht.

„Innsbruck bietet derzeit eine seltene Gelegenheit, hochwertige Immobilien in Toplagen zu erwerben“, erklärt Florian Höll, Engel & Völkers Office Manager Innsbruck und Seefeld. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt sich der Höchstpreis in sehr guten Lagen, wie der Innenstadt und Igls auf max. 2,1 Mio. EUR und in einfachen Lagen mit 700.000 EUR im Vorjahresvergleich gleichbleibend. Auch im Segment der Innsbrucker Eigentumswohnungen bleiben die Kaufpreise in sehr guten Lagen mit max. 9.000 EUR/m² und max. 6.600 EUR/m² in mittleren Lagen, wie in Amras, in allen Bezirken durchwegs stabil.

Seit Jahresbeginn verzeichnet der Innsbrucker Immobilienmarkt zudem einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens. Für Eigentumswohnungen erwartet das Team von Engel & Völkers heuer im Vorjahresvergleich ein deutlich höheres Transaktionsvolumen von 250 bis 330 Mio. EUR (2023: 255 Mio. Euro). Auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird 2024 mit einem Transaktionsvolumen von 21 Mio. bis 35 Mio. EUR gerechnet (2023: 21 Mio. EUR). Die Transaktionsanzahl für Ein- und Zweifamilienhäuser wird sich laut den Prognosen von 25 (2023) auf 28 bis 37 im Jahr 2024 steigern, während am Markt für Eigentumswohnungen ebenfalls mit

einer Steigerung von 658 (2023) auf 720 bis 850 gerechnet wird.

Die Innsbrucker Mietpreise haben sich im vergangenen Jahr teilweise rückläufig entwickelt. Während man 2023 für eine 60 m²-Wohnung durchschnittlich noch 15,99 EUR/m² zahlte, liegt der Preis 2024 nur bei 14,09 EUR/m². Einen leichten Anstieg verzeichnet hingegen die Mietpreisentwicklung im Segment der 100 m²-Wohnungen. Hier stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 15,15 EUR/m² im Jahr 2023 auf 15,40 EUR/m² im Jahr 2024.

Zillertal und Achensee bleiben beliebtes Urlaubsziel und begehrte Wohngegenden

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Achensee-Zillertal zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage und entsprechend hohe Preise aus. Nach starken Preissteigerungen 2022 sank der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen 2023 im Bezirk Schwaz nur leicht auf 3,2 % auf 4.785 EUR/m². Der mittlere Verkaufspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg durch einige hochpreisige Verkäufe sogar auf rund 702.000 EUR. „Die Region wird auch in Zukunft beliebt bleiben. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird daher voraussichtlich auch 2024 noch zunehmen“, prognostiziert Höll.

Besonders attraktiv sind Einfamilienhäuser am Achensee mit direkter Seelage. In diesem Segment ist 2024 in sehr guten Lagen mit Höchstpreisen von 3 Mio. EUR zu rechnen, während bei Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen Spitzenpreise von 8.500 EUR/m² möglich sind. Für 2024 prognostiziert Engel & Völkers in allen Lagen eine moderate Preisentwicklung.

Durchschnittspreis für Kitzbüheler Wohnungen steigt auf über 10.000 EUR/m²

Die Immobilienpreise in Kitzbühel sind die höchsten in Österreich und mit denen in anderen internationalen Luxus-Destinationen vergleichbar. Besonders Immobilien in und um die Stadt Kitzbühel sowie in den angrenzenden Dörfern wie Kirchberg, Jochberg und Reith erzielen nach wie vor Spitzenpreise. Der durchschnittliche Verkaufspreis im Bezirk Kitzbühel lag 2023 bei knapp über 2,2 Mio. EUR und damit etwas unter den beiden Vorjahren. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen stieg 2023 im Vorjahresvergleich hingegen um 15,1 % und damit erstmals auf über 10.000 EUR/m². Dies unterstreicht die konstant hohe Nachfrage im Premiumsegment. Besonders gefragt sind Immobilien mit alpinem Charme und hochwertigen Ausstattungen sowie mit direktem Zugang zu den Skipisten oder einzigartigem Bergblick. Für das laufende Jahr werden beispielsweise für Neubauchalets im Luxussegment in sehr guten Lagen bis zu 30 Mio. EUR möglich sein, was einem deutlichen Preisanstieg in diesem Segment entspricht. Für mittlere Lagen werden maximale Preise von 5 Mio. EUR erwartet, was im Vorjahresvergleich (max. 6 Mio. EUR) einen leichten Preisrückgang beobachten lässt.

„Trotz verlängerter Vermarktungsdauer wird Kitzbühel seine Position als Spitzenregion in Tirol halten. Das Premium- und Luxussegment bleibt weiterhin ein bedeutender Markt und Immobilien in Spitzenlagen werden auch künftig Höchstpreise erzielen“, betont Maria Rauscher, Geschäftsführerin Engel & Völkers Alpenregion Tirol und Zell am See.

Preisstabilität in Region Seefeld bleibt auf hohem Niveau

Der Immobilienmarkt in der Region Seefeld zeigt sich im Segment der Wohn- sowie der Ferien- und Zweitwohnsitze äußerst robust. Trotz leichter Preisrückgänge im Vergleich zu den Anstiegen im Vorjahr 2022 blieb das Preisniveau in gefragten Lagen hoch. Der mittlere Preis für Ein- und Zweifamilienhäuser lag 2023 bei 646.670 EUR. Für Eigentumswohnungen beläuft sich der Durchschnittspreis auf rund 5.000 EUR/m². 2024 werden für Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guten Lagen bis zu max. 1,8 Mio. EUR erwartet und für Eigentumswohnungen bis zu max. 7.000 EUR/m², was in beiden Bereichen dem Vorjahresniveau entspricht.

„Wir rechnen mit einer positiven Entwicklung und einer zunehmenden Handelsdynamik in der Region Seefeld, was das Gebiet weiterhin zu einem attraktiven Wohn- und Investitionsstandort macht. Besonders kleine Orte wie Leutasch, Scharnitz oder Reith bei Seefeld haben in den vergangenen Jahren durch eine neu geschaffene Infrastruktur und attraktive Freizeitangebote großen Zuspruch erfahren“, erklärt Florian Höll.

Vielseitiger Immobilienmarkt in Zell am See spricht diverse Käuferschicht an

„In der Region Zell am See ist besonders die Vielseitigkeit des Immobilienmarktes hervorzuheben. Das Angebot reicht von luxuriösen Chalets und Villen mit Seeblick über moderne Apartments bis hin zu traditionellen Bauernhäusern, wodurch eine diverse Käuferschicht angesprochen wird“, so Manuel Riedlsperger, Office Manager Engel & Völkers Zell am See. Für 2024 erwartet Riedlsperger weiterhin eine positive Entwicklung mit stabilen bis steigenden Preisen in Toplagen.

„Die Spitzenpreise werden heuer in sehr guten Lagen auf bis zu 5 Mio. ansteigen. Die Preissteigerung stellt vor dem Hintergrund der Zinsdynamik eine Ausnahme dar und unterstreicht die hohe Nachfrage in der Region“, schließt Riedlsperger ab.

Quellen: Immoservice Austria/Terravistor GmbH, ZT datenforum, Engel&Völkers Residential

Den Marktbericht als PDF für die Alpenregion Tirol & Zell am See entnehmen Sie bitte [hier](#). Bildmaterial von ausgesuchten Objekten sowie von Maria Rauscher, Florian Hofer, Florian Höll und Manuel Riedlsperger finden Sie [hier](#).

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

Bildunterschrift:

(Bildquelle: Engel & Völkers Alpenregion Tirol & Zell am See)



Maria Rauscher,
Geschäftsführerin
Engel & Völkers
Alpenregion Tirol & Zell am



Florian Hofer,
Geschäftsführer
Engel & Völkers
Alpenregion Tirol & Zell am



Florian Höll, Office
Manager Innsbruck &
Seefeld



Manuel Riedlsperger,
Office Manager Zell am
See

Pressekontakt Engel & Völkers:

skias. strategy+relations
Beatrix Eder-Skias
Hasnerstraße 123, 1160 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 sowie von Yachten und Flugzeugen im Premium-Segment. Seit über 45 Jahren haben die Wünsche und Bedürfnisse der privaten als auch institutionellen Kund:innen oberste Priorität, sodass unser Serviceangebot rund um die Immobilie stetig weiterentwickelt wird. Verkauf und Vermietung, aber auch die Beratung diverser Investment- und Anlagemöglichkeiten im Immobiliensegment, gehören heute zu den Kernkompetenzen der über 16.500 Personen, die unter der Marke Engel & Völkers tätig sind. Das Unternehmen ist in mehr als 35 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Die Grundlage des Erfolgs basiert auf intensiver Aus- und Fortbildung in einer eigenen Akademie sowie auf einer hohen Qualitätssicherung der Beratungsleistungen für unsere Kund:innen in allen Bereichen. Das Unternehmen setzt neue Standards in der Realisierung von digitalen Lösungen für die Vermittlung als auch für alle Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft. In Österreich ist das renommierte Maklerunternehmen seit über 15 Jahren mit derzeit 17 Wohnstandorten (Residential) und 4 Gewerbebüros (Commercial) in insgesamt sieben Bundesländern erfolgreich am Markt vertreten. www.engelvoelkers.com/at.