

DIFFERENZIIERTE

Wie entwickelt sich der Tiroler Immobilienmarkt in diesem Jahr?
Zwei Immobilienexperten analysieren aktuelle Preistrends,
Marktveränderungen und beleuchten Chancen und Risiken für
Käufer*innen und Investor*innen.

TEXT: MICHAEL KORDOVSKY

L

aut Statistik Austria hat sich der Rückgang des Häuserpreisindex in Österreich von 2023 auf 2024 von –2,9 auf –0,2 Prozent verlangsamt. Neuer Wohnraum verteuerte sich 2024 bereits um 2,7 Prozent nach –0,3 Prozent im Jahr 2023, während sich bestehender Wohnraum noch immer rückläufig entwickelte. Die Wohnungspreise in Tirol stiegen indes leicht an. Wie es in Tirol heuer weitergeht, dafür beschreibt Ingmar Schwabl, Geschäftsführer s REAL Tirol, eine durchwachsene Entwicklung: „In urbanen Gebieten wie Innsbruck haben sich die Preise konsolidiert, während in B- und C-Lagen leicht fallende Preise zu beobachten sind. Die stärkere Nachfrage konzentriert sich auf Bestandsimmobilien, wobei Lage und Situierung der Immobilie sowie die Größe und das jeweilige Preissegment entscheidend sind. Die demografische Entwicklung, das begrenzte Angebot und die Zinsentwicklung spielen dabei eine entscheidende Rolle. Auch Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gewinnen zunehmend an Bedeutung.“ Er zeigt dazu folgende regionale Unterschiede: „Auf der regionalen Ebene zeigt sich ein durchaus gemischtes Bild für Tirol. **In innerstädtischen Lagen bleiben die Preise für Wohnungen stabil bzw. steigen derzeit schon wieder leicht an. In den ländlichen Regionen ist mit einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang der Preise zu rechnen.** Bauträgerfähige Grundstücke sind derzeit nur mit wesentlich längeren Vermarktungszeiträumen zu veräußern, auch ist der Grundanteil pro Quadratmeter Wohnfläche gesunken. Trotzdem bleibt Bauland, allein anhand der Topografie, ein rares Gut und die Preise bleiben auf hohem Niveau – in Abhängigkeit der möglichen Bebauungsdichten.“

BETRACHTET MAN DEN KAUF VON SEITEN DER ANLEGER*INNEN, DANN SIND KLASSISCHE ANLEGERWOHNUNGEN IN INNSBRUCK DERZEIT ALLES ANDERE ALS GÜNSTIG.

Auf „ein differenziertes Bild, das sowohl von makroökonomischen Rahmenbedingungen als auch von regionalen und lokalen Gegebenheiten geprägt ist“, verweist Lorenz Sigl, Leiter Immobilien Infina: „Besonders auffällig ist die immer noch verlängerte Vermarktungsdauer, die aktuell im Durchschnitt zwischen drei und sechs Monaten liegt. Bei speziellen oder hochpreisigen Immobilien kann sich dieser Zeitraum auch auf mehr als sechs Monate erstrecken. In städtischen Ballungsräumen wie Innsbruck bleibt die Nachfrage nach gut erhaltenen Bestandswohnungen in zentralen Lagen hoch, was zu moderaten Preissteigerungen führt. Neubauobjekte hingegen sind aufgrund des anhaltend hohen Zinsniveaus für langfristige Zinsabsicherungen, politischer Unsicherheiten und der eingeschränkten Leistbarkeit weniger gefragt. Interessent*innen prüfen Finanzierbarkeit und laufende Belastungen zunehmend kritisch, wobei die Gesamtkosten inklusive Betriebskosten und zukünftiger Sanierungsbedarf den Ausschlag geben. Die Bedeutung professioneller Finanzierungsberatungen und individuell zugeschnittener Strategien nimmt weiter zu.“

Ein wichtiger Marktindikator sind zudem die Transaktionszahlen, aus denen sich entsprechend der Preisentwicklung Kauf- oder Verkaufsdruck ablesen lässt. Hier zeigt sich ein deutlicher Rückgang. „Die Zahl der Verbücherungen für Einfamilienhäuser und Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um rund 15 Prozent gesunken. Besonders stark betroffen ist der Neubaubereich, während sich der Markt für Bestandsimmobilien bereits stabilisiert“, so Sigl. Bezüglich Baugründe vermerkt er, dass die Preisvorstellungen vieler Grundstückseigentümer noch geprägt von den Rahmenbedingungen der Niedrigzinsphase angesichts gestiegener Baukosten und Finanzierungskosten zunehmend unrealistisch erscheinen. Ein spürbarer Verhandlungsdruck zwischen Käufer*innen und Verkäufer*innen ist die Folge. Zusätzlich kann in einigen Gemeinden eine zunehmend restriktive Auslegung der Bebauungsbestimmungen die Nutzbarkeit von Grundstücken erschweren. Die Folge: „Im ersten Quartal 2025 verzeichnete der Markt für Baugrundstücke in Tirol einen Rückgang der Verbücherungen um über 30 Prozent, was die angespannte Marktstimmung verdeutlicht“, so Sigl. ►

ENTWICKLUNG

LANGFRISTIG SICHER

Betrachtet man den Kauf von Seiten der Anleger*innen, dann sind klassische Anlegerwohnungen in Innsbruck derzeit alles andere als günstig. Zu genauen Zahlenangaben sagt Schwabl: „Die Mietpreise für Wohnungen im Neubausegment liegen bei etwa 20 Euro pro Quadratmeter und mehr exklusive Betriebskosten. Bei Kaufpreisen von im Schnitt von über 8.500 bis 9.000 Euro pro Quadratmeter ergibt sich eine Mietrendite von ca. 2,5 bis 2,7 Prozent. Die reine Anlegerwohnung, die eine hohe Mietrendite verspricht, wird aktuell im Neubausegment im urbanen, städtischen Gebiet von Innsbruck sehr schwer zu finden sein. Dennoch ist eine Investition in der Hauptstadt von Tirol langfristig eine sichere Sache.“

Auch der Innsbrucker Bestandsmarkt (Sekundärmarkt, gebrauchte Wohnungen) hat seine Preise: „Die Mietpreise für Bestandswohnungen liegen bei ca. 16 bis 20 Euro pro Quadratmeter exklusive Betriebskosten abhängig von Lage und Größe. Bei Kaufpreisen im Durchschnitt von ca. 5.800 Euro pro Quadratmeter ergibt sich eine Mietrendite von etwa 2,5 bis 3,0 Prozent. Allerdings kann durch eine entsprechende Renovierung/Sanierung hier eine höhere Mietrendite erzielt werden“, quantifiziert Schwabl und ergänzt: „Generell kann man sagen, dass Tirol am Immobilienmarkt auch in Zukunft interessante Möglichkeiten für Investoren bieten wird. Aufgrund der demografischen und topografischen Situation ergeben sich hier diverse Möglichkeiten, ein wertstabiles Investment zu tätigen.“

VERHANDLUNGSSPIELRÄUME

Die Angebotspreise für Immobilien, die in diversen Immobilienportalen, Aushängen und Zeitungen zu finden sind, sind in der Regel nicht in Stein gemeißelt. Je nach Marktsituation bestehen unterschiedliche Verhandlungsspielräume, so Sigl: „Der Verhandlungsspielraum auf dem Tiroler Immobilienmarkt ist 2025 spürbarer als in den Jahren der Hochkonjunktur, bleibt bei marktgerecht bewerteten Immobilien jedoch überschaubar. In städtischen Lagen wie Innsbruck sind Preisnachlässe von bis zu fünf Prozent teilweise realistisch. Höhere Abschläge treten in der Regel nur bei deutlich überhöhten Angebotspreisen oder erhöhtem Verkaufsdruck auf.“ Größere Preisnachlässe ließen sich insbesondere bei Immobilien mit erheblichem Sanierungsbedarf oder bevorstehenden Modernisierungsmaßnahmen erzielen. In weniger gefragten ländlichen Regionen



© S REAL

„MAN KANN DAVON AUSGEHEN, DASS EINE WERTSTEIGERUNG IN TIROL VOR ALLEM DORT ZU ERWARTEN SEIN WIRD, WO EINE STRUKTURELLE HOHE NACHFRAGE EXISTIERT UND DAS ANGEBOT LIMITIERT IST.“

Ingmar Schwabl

oder Randlagen seien Abschläge von bis zu zehn Prozent möglich, insbesondere bei älteren Objekten oder Grundstücken mit eingeschränkter Nutzbarkeit. „Der tatsächliche Verhandlungsspielraum wird maßgeblich beeinflusst durch die Makro- und Mikrolage, das Verhältnis zwischen Angebotspreis und realisiertem Marktwert sowie die Verhandlungsbereitschaft des Eigentümers. Verkäufer zeigen sich zunehmend bereit, Preiszugeständnisse zu machen, um Transaktionen zeitnah abzuschließen, insbesondere bei renovierungsbedürftigen Immobilien oder eingeschränkter Infrastruktur-Anbindung. Bei Baugrundstücken sind Abschläge in gut erschlossenen Gemeinden geringer. In peripheren Lagen oder bei problematischen Grundstücken, etwa mit starker Hanglage oder fehlender Aufschließung, sind auch Preisnachlässe von über zehn Prozent durchsetzbar“, glaubt Sigl.

ENDE DER KIM-VERORDNUNG

Die KIM-Verordnung, die am 1. August 2022 in Kraft trat und eine maximale Loan-to-Value-Ratio von 90 Prozent (inklusive Nebenkosten rund 20 Prozent Mindesteigenmittel beim Wohnungskauf), einen maximalen Schuldendienst von 40 Prozent des Nettoeinkommens und eine maximale Kreditlaufzeit von 35 Jahren vorsieht und

dabei zuletzt den Banken eine Ausnahmequote von 20 Prozent des in einem Halbjahr neu vergebenen Immobilienkreditvolumens zugestand, läuft heuer am 30. Juni aus. Zu möglichen Auswirkungen äußert sich Sigl: „Das offizielle Auslaufen der KIM-Verordnung sollte einen positiven Impuls auf den Tiroler Immobilienmarkt ausüben. Die bis dahin geltenden strengen Kreditvergaberichtlinien, insbesondere hinsichtlich Eigenkapitalquote, Haushaltsbelastung und maximaler Kreditlaufzeiten, hat vor allem junge Käufer*innen und Familien erheblich eingeschränkt.“ Nach der Lockerung können Banken wieder etwas flexibler agieren, wenngleich sich interne Risikostandards laut Oesterreichischer Nationalbank und FMA weiterhin an den bisherigen Regelungen der KIM-V orientieren sollten. Insbesondere in städtischen Regionen wie Innsbruck sei laut Sigl ein Anstieg der Nachfrage und der Finanzierungsanfragen bereits deutlich spürbar: „Die Marktbelebung durch das Ende der KIM-V ersetzt jedoch keine nachhaltige Wohnbaupolitik. Politische Maßnahmen, die leistbares Eigentum und geförderte Wohnmodelle unterstützen, bleiben unerlässlich.“

MIETZINSBREMSE DER REGIERUNG

In Altbauwohnungen sowie in Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen dürfen die Mie-

ten heuer nicht angehoben werden. Im Jahr 2026 ist eine Erhöhung von höchstens einem Prozent zulässig, 2027 sind maximal zwei Prozent erlaubt. Ab dem Jahr 2028 wird der bisherige Verbraucherpreisindex für alle Mietverhältnisse – also auch für frei vereinbarte, nicht regulierte Mieten – durch einen neuen Index ersetzt. Übersteigt dieser neue Inflationswert drei Prozent, dürfen Vermieter*innen nur die Hälfte des übersteigenden Wertes weitergeben. Beträgt die Inflation etwa sechs Prozent, darf die Miete somit höchstens um 4,5 Prozent steigen. Dazu Schwabl: „Die Mietzinsbremse, die nun eingeführt wurde, soll dazu beitragen, die steigenden Wohnkosten zu stabilisieren und eine Verteuerung zu bremsen. Es bleibt abzuwarten, ob diese neuen Regularien hinsichtlich Mietpreisbremse den gewünschten Effekt erreichen können. Vermieter*innen im regulierten Sektor können Mieten nicht entsprechend der Inflation anpassen, was zu geringeren Einnahmen führt. Dies könnte Investitionen in Instandhaltung und Sanierung von Wohngebäuden beeinträchtigen. Auch könnte dieser Umstand zu einer nicht zweckmäßigen Nutzung von Wohnbedarf sowie mittelfristig zur zusätzlichen Verknappung am Mietmarkt führen.“ Und Sigl kommentiert: **„Die beschlossene Mietzinsbremse hat im Tiroler Immobilienmarkt bislang nur begrenzte Auswirkungen entfaltet, da ein erheblicher Teil der Mietverträge in den Bereich der freien Mietzinsbildung fällt. Kurzfristig könnte die Mietzinsbremse eine leichte Entlastung im Bereich der Richtwertmieten sowie bei gemeinnützigen Wohnbauträgern bewirken. Langfristig besteht jedoch das Risiko, dass**



TIROLER WOHNHANDBUCH

Alles rund ums Wohnen zusammengefasst in einem Buch: Die zehnte Auflage des Tiroler Wohnhandbuchs liegt vor und präsentiert sich 2025 in einem neuen, erweiterten Umfang – nicht nur inhaltlich, sondern auch optisch. Unter der redaktionellen Leitung von Hannes Gschwentner, Gerda Embacher und Georg Gridling wurde das traditionsreiche Nachschlagewerk umfassend überarbeitet. Enthalten sind Statistiken zum Wohnbau und der Tiroler Wohnbauförderung, Analysen, Hintergrundberichte und zukunftsgerichtete Bewertungen.

**Erschienen im Linde Verlag,
128 Seiten, EUR 36,-**

IMMOWISSEN KOMPAKT

DER RICHTIGE KAUFPREIS

Für die Veräußerung einer Immobilie ist der Kaufpreis entscheidend – dieser muss klar fundiert und gut recherchiert sein. Nur dann kann man mit der richtigen Strategie den höchstmöglichen Gewinn am Immobilienmarkt erzielen. Ist der Kaufpreis zu hoch angesetzt, finden sich keine Interessenten und das Objekt bleibt monatelang am Markt. Potenzielle Käufer haben den Markt genau im Auge und bekommen den Eindruck, dass mit dem Objekt etwas nicht stimmt. Setzt man den Kaufpreis zu niedrig an, verschenkt man bares Geld. Mit dem richtigen Preis gewinnt man innerhalb kürzester Zeit viele Interessenten und kann so den höchstmöglichen Preis lukrieren. Sie möchten wissen, ob und wie das für Ihre Immobilie funktionieren kann? Melden Sie sich noch heute bei uns für einen unverbindlichen Beratungstermin.

Geschäftsführerin
Anna Jenewein



© Anja Ruetz



IMMOBILIE DES MONATS



BAUGRUNDSTÜCK 800 m² IN VÖLS

Sonnige Lage | Zentrumsnähe | KP € 700.000,-
Optional halbes Grundstück: € 340.000,-

Kontakt: Peter Jenewein, +43 664 110 8 200

Jenewein
IMMOBILIENMANAGEMENT



office@immobilien-jenewein.at
www.immobilien-jenewein.at



© INFNA

„DER TIROLER IMMOBILIENMARKT ZEIGT SICH 2025 IN EINER PHASE DER KONSOLIDIERUNG. DER MARKT ENTWICKELT SICH ZUNEHMEND IN RICHTUNG EINER AUSGEWOGENEN VERHANDLUNGSBASIS, AUF DER KÄUFER UND VERKÄUFER INFORMIERTE ENTSCHEIDUNGEN AUF AUGENHÖHE TREFFEN.“

Lorenz Sigl

private Vermieter und Investoren zurückhaltender agieren, wenn die Renditechancen durch regulatorische Eingriffe sinken.

Die Reduktion der Investitionsbereitschaft könnte insbesondere im unteren und mittleren Mietpreissegment zu einer weiteren Angebotsverknappung führen.“

CHANCEN UND RISIKEN AM TIROLER WOHNIMMOBILIENMARKT

Als Gebiete mit dem größten Wertsteigerungspotential sieht Schwabl Innsbruck inklusive Speckgürtel (Igls, Rum, Hall): „Innsbruck und die umliegenden ‚Vororte‘ werden auch in den nächsten Jahren stark nachgefragt sein. Wohnungen in innerstädtischen A-Lagen werden weiterhin ein großes Potential der Wertsteigerung bieten. Hier speziell im Neubausegment bzw. im sanierten Altbau. In den nächsten Jahren wird der Faktor der Energieeffizienz (z. B. Energieausweis) weiter an Bedeutung gewinnen.“ Er weist außerdem auf „Einfamilienhäuser und Wohnungen mit Freizeitwohnsitzwidmung“ als „besonders gefragt“ hin und resümiert: „Man kann davon ausgehen, dass

eine Wertsteigerung in Tirol vor allem dort zu erwarten sein wird, wo eine strukturell hohe Nachfrage existiert und das Angebot limitiert ist. Zusätzliche Faktoren wie Lagequalität, Infrastruktur und Freizeitwert spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.“

In die gleiche Kerbe schlägt auch Sigl in einer zeitnahen Betrachtung: „Stärkere Preissteigerungen sind derzeit vor allem bei kleinen Eigentumswohnungen in zentralen Lagen wie Innsbruck zu beobachten. Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot führt zu stärkeren Preiserhöhungen. In touristischen Regionen wie Kitzbühel, Seefeld und im Zillertal ist ebenfalls eine Preissteigerung zu verzeichnen, besonders bei Immobilien mit Freizeitwohnsitzwidmung.“ Bezogen auf die Zukunft äußert sich Sigl: „Innsbruck bleibt ein attraktiver Markt für Anleger*innen, vor allem für kleinere, gut vermietbare Einheiten. Die stabile Nachfrage durch Studierende, junge Berufstätige und Familien sorgt für verlässliche Renditen, auch wenn die Einstiegspreise im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen sind. Im ländlichen Raum hängt die Attraktivität von der Lage und der Nutzungsmöglichkeit

der Immobilie ab. In touristisch relevanten Gebieten, die über eine Freizeitwohnsitzwidmung oder die Möglichkeit der Kurzzeitvermietung verfügen, bieten sich interessante Perspektiven für Anleger*innen.“

Doch es gibt auch sogenannte „Problemimmobilien“: „Größere Korrekturen betreffen insbesondere sanierungsbedürftige Altbauobjekte und in Eigenregie renovierte Häuser. Käufer*innen sind hier zunehmend preissensibler; insbesondere bei denkmalgeschützten Immobilien oder Objekten mit Ortsbildschutz, da die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zusätzliche Kosten verursachen. Auch Einfamilienhäuser in entlegenen Tälern, die mit einer eingeschränkten Infrastruktur und einer niedrigeren Nachfrage zu kämpfen haben, zeigen größere Preisrückgänge. Grundstücke mit Einschränkungen wie Hanglagen oder solche mit Infrastruktureinschränkungen erfahren ebenfalls stärkere Korrekturen, da potenzielle Käufer*innen den hohen Wert des Grundstücks in Anbetracht der Nutzungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Investitionen nur noch bedingt erkennen können“, erklärt Sigl.

Für Anleger*innen indes ist die Vermietbarkeit eines Objekts ein zentraler Aspekt. Hier spielen neben der Mikro- und Makrolage auch der Grundriss, die Ausstattung und das Mietniveau eine Rolle. Wesentlich ist zudem, dass die Mietpreisentwicklung sowie die langfristige Rentabilität der Immobilie gewährleistet sind. „Rechtliche Aspekte wie die Widmung der Immobilie und das Mietrecht, insbesondere ob es sich um einen freien oder gebundenen Mietzins handelt, sind entscheidend für die langfristige Rentabilität. Auch steuerliche Rahmenbedingungen und die Finanzierungsstrategie müssen sorgfältig geprüft werden, da eine solide Finanzierung und langfristige Kostenplanung die Grundlage für eine erfolgreiche Investition bilden“, so Sigl. „Darüber hinaus ist es wichtig, die laufenden Kosten wie Instandhaltung, Verwaltung und Rücklagenbildung richtig einzuschätzen. Ein stabiler Mieterbestand mit langfristigen Mietverhältnissen ist wertvoller als kurzfristige, hohe Mieteinnahmen.“ Deshalb sollte von Anfang an eine Exitstrategie mitgeplant werden, um im Fall eines Verkaufs oder einer späteren Eigennutzung eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung der Immobilie zu ermöglichen. „Auch wenn sie nicht Teil der primären Investitionsstrategie ist, stellt sie eine wichtige Option dar, um auf veränderte Rahmenbedingungen flexibel reagieren zu können“, so Sigl abschließend.

