

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Innsbruck-Stadt



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A photograph of two men standing side-by-side in front of a modern building with a textured facade. The man on the left is older, with grey hair and a beard, wearing a blue suit jacket over a light blue shirt. The man on the right is younger, with dark hair, wearing a dark pinstriped double-breasted suit jacket over a light blue shirt. Both are smiling at the camera.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Markus Auernigg & Christopher Schnell
Geschäftsführer

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Innsbruck

Die Stadt



Innsbruck, die Hauptstadt des Bundeslandes Tirol, besticht durch ihre einzigartige Kombination aus urbanem Flair und beeindruckender alpiner Kulisse. Mit einer Bevölkerung von rund 132.000 Einwohnern und einer Fläche von knapp 105 km² bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität, die sowohl Einheimische als auch Zuzügler anzieht. Die wirtschaftliche Stärke Innsbrucks wird durch renommierte Bildungseinrichtungen, eine florierende Tourismusbranche und internationale Unternehmen unterstrichen.

Innsbruck-Stadt auf einen Blick



Einwohner: **132.188**
Bevölkerungsdichte: **1.262 / km²**



Kaufpreisfaktor
29,3



Fläche
104,71 km²



Durchschnittsalter
30 - 49 Jahre



Wohneigentumsquote
35,0 %



Wohnungsquote
96,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Besonders hervorzuheben ist die stabile Nachfrage am Immobilienmarkt, die durch die begrenzte Fläche der Stadt und die hohe Lebensqualität begünstigt wird. Für Selbstnutzer bietet Innsbruck eine attraktive Umgebung, die sowohl berufliche als auch Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vereint. Investoren profitieren von einem Preisniveau, das trotz hoher Kaufpreise im Trend der letzten Jahre eine zuverlässige Wertsteigerung verspricht. Die Mietpreise, die zu den höchsten in Österreich zählen, spiegeln die Exklusivität des Marktes wider und schaffen ein solides Fundament für Kapitalanlagen.

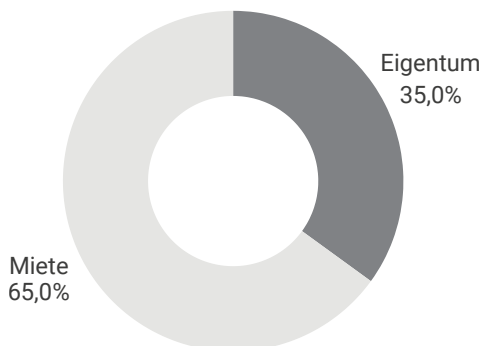
Wohneigentumsquote Innsbruck-Stadt



In Innsbruck dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 65 %, was auf die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Der hohe Anteil an Mehrparteienhäusern (96,2 %) unterstreicht das Potenzial für Investoren, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren können. Für Eigennutzer sind Eigenheime rar, was den Marktwert von Eigentumswohnungen steigert. Die bestehende Struktur bietet Kapitalanlegern Chancen, da der Mietmarkt lebhaft bleibt. Insgesamt zeigt sich ein attraktiver Markt, der sowohl für Investoren als auch Eigennutzer interessante Möglichkeiten bietet.

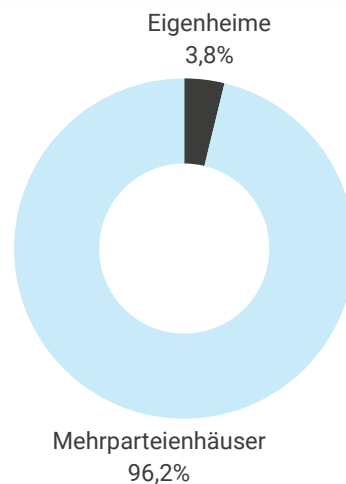
Häufigste Wohnform:

Miete



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

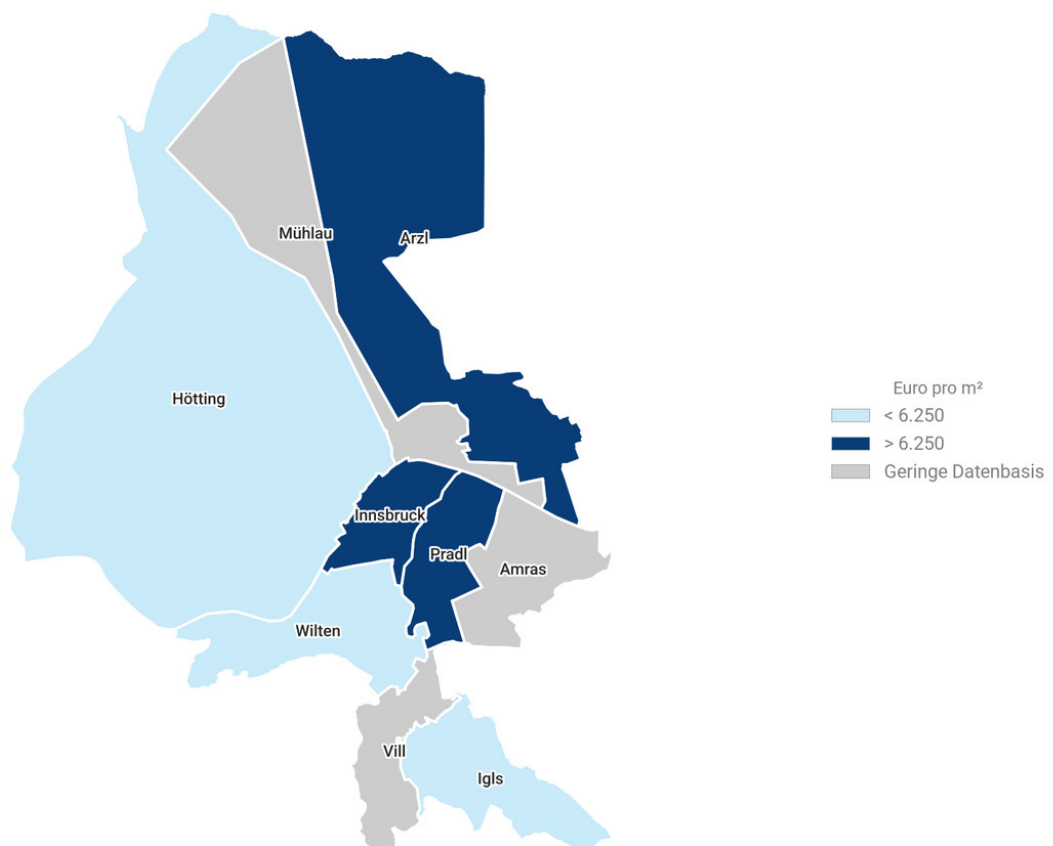


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Innsbruck verzeichnete Ende 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis für Häuser von 6.488 €/m², was zu den höchsten in Österreich zählt. Der Trend für 2026 zeigt eine Preissteigerung von 5,9 %, was auf die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum hinweist. Die Lage innerhalb der Stadt ist ein wesentlicher Preistreiber, wobei signifikante Unterschiede zwischen den Stadtteilen bestehen. Besonders die zentrumsnahen Gebiete und jene mit bester Aussicht auf die umliegende Bergwelt sind äußerst gefragt und spiegeln das exklusive Preisniveau wider. Diese Dynamik unterstreicht Innsbrucks Position als stabiler und wertbeständiger Immobilienmarkt, der sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv bleibt.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	6.488 €/m²
Trend 2026	+5,9 %

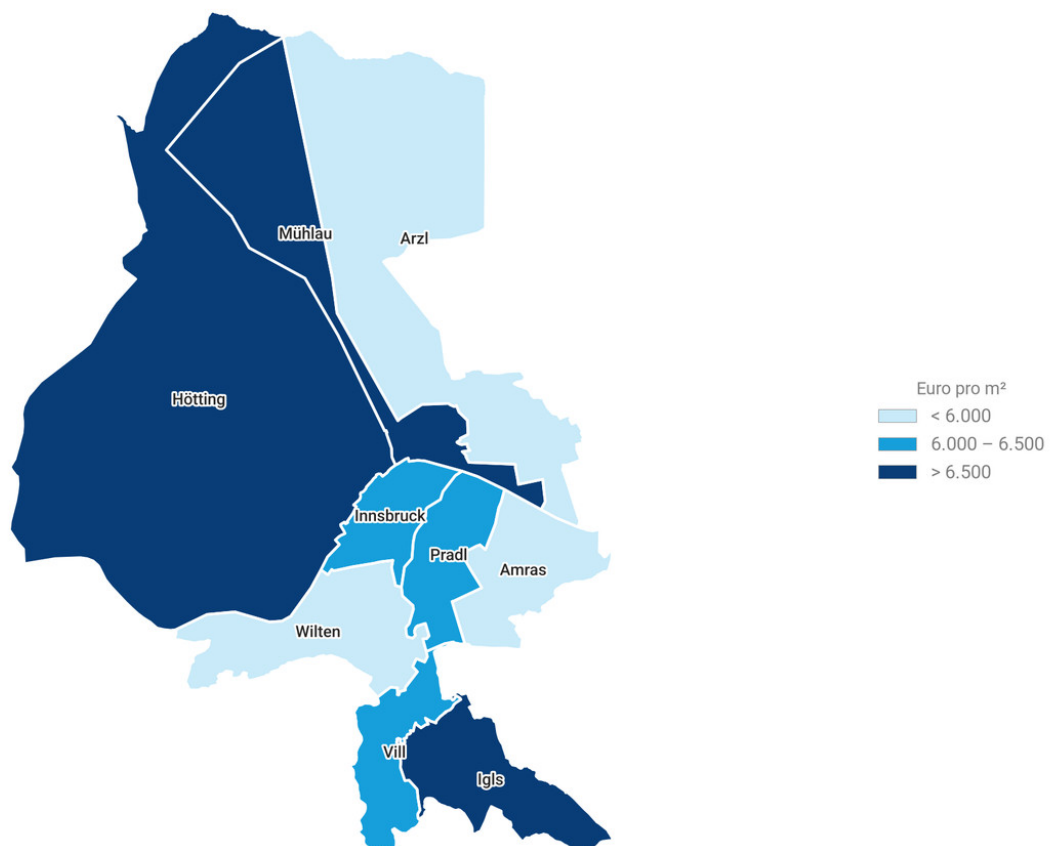


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Innsbruck lag Ende 2025 bei 6.634 €/m², was Innsbruck im Vergleich zu anderen Städten in die Spitzengruppe katapultiert. Der Trend 2026 deutet auf eine weitere Preissteigerung von 4,5 % hin, was die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt widerspiegelt. Die Lage innerhalb Innsbrucks spielt eine entscheidende Rolle für die Preisgestaltung. Besonders zentrale Stadtteile und jene mit hervorragender Aussicht auf die Alpen sind gefragt und treiben die Preise in die Höhe. Diese Unterschiede verdeutlichen die exklusive Natur des Immobilienmarktes in Innsbruck. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die ebenfalls hoch sind, zeigt sich, dass Wohnungen eine attraktive Option für Investoren darstellen, da sie ein solides Preiswachstumspotenzial bieten. Die Kombination aus hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage macht den Wohnungsmarkt in Innsbruck sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	6.634 €/m²
Trend 2026	+4,5 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Innsbruck präsentiert sich mit einem durchschnittlichen Preis von 12,01 €/m², was im oberen Mittelfeld liegt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 11,0 %, was die Attraktivität für Investoren unterstreicht. Der hohe Kaufpreisfaktor von 45,0 deutet auf ein starkes Preisniveau hin, was auf die Mietrendite mit 2,2 % drückt. Dies reflektiert die exklusive Natur des Marktes und die stabile Nachfrage nach Wohnraum in dieser alpinen Stadt.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,01 €/m²
Trend 2026	+11,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Innsbrucks Mietmarkt für Wohnungen zeigt sich Ende 2025 mit einem durchschnittlichen Preis von 19,30 €/m², was im Spitzenfeld liegt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 8,8 %, was das Potenzial für Investoren unterstreicht. Der Kaufpreisfaktor von 28,6 reflektiert ein moderates Renditeniveau von 3,5 %. Mit einem deutlichen Preisunterschied zu den Hausmieten, die bei 12,01 €/m² liegen, sind Wohnungen besonders für Kapitalanleger eine solide Option. Insgesamt bietet der Wohnungsmarkt in Innsbruck stabile Ertragschancen bei hoher Nachfrage.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	19,30 €/m²
Trend 2026	+8,8 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Innsbrucks Hauspreise zeigen ein Preisgefälle mit Spitzenwerten in zentralen Stadtteilen wie Pradl. Diese Gebiete sind durch urbanen Lebensstil und Nähe zu wichtigen Einrichtungen geprägt, was sie für Eigennutzer attraktiv macht.



Am unteren Ende der Preisskala bieten Stadtteile wie Hötting günstigere Einstiegsmöglichkeiten. Diese Lagen sind aufgrund ihrer Ruhe und Nähe zur Natur bei Familien und Kapitalanlegern beliebt, die von Wertsteigerung profitieren möchten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Innsbruck 7.605 €

Pradl 6.726 €

Arzl 6.502 €

Wilten 6.221 €

Igls 5.383 €

Hötting 5.201 €

Trend 2026

6,1 %

6,1 %

6,1 %

5,9 %

5,7 %

5,7 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Innsbrucks Wohnungspreise zeigen ein deutliches Preisgefälle. Hötting liegt mit 8.048 €/m² an der Spitze, während Arzl mit 4.979 €/m² das untere Ende markiert. Diese Spanne reflektiert die Attraktivität der zentrumsnahen Lagen und die Nachfrage nach alpiner Lebensqualität.



Die Top-Stadtteile wie Hötting und Igls sind besonders für Eigennutzer attraktiv, die exklusive Lagen schätzen. Kapitalanleger finden in günstigeren Stadtteilen wie Arzl Potenzial für Wertsteigerung, bedingt durch den kontinuierlichen Nachfragezuwachs in Innsbruck.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Hötting	8.048 €
Igls	7.249 €
Mühlau	6.665 €
Pradl	6.467 €
Vill	6.372 €
Innsbruck	6.229 €
Wilten	5.755 €
Amras	5.657 €
Arzl	4.979 €

Trend 2026

9,2 %
4,6 %
4,5 %
8,3 %
4,5 %
2,4 %
3,9 %
4,5 %
3,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Innsbrucks Immobilienmarkt zeichnet sich durch hohe Kaufpreise und eine dynamische Mietentwicklung aus. Ende 2025 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser bei 6.488 €/m² und für Wohnungen bei 6.634 €/m², was Innsbruck zu einer der teuersten Städte Österreichs macht. Der Mietmarkt ist ebenfalls stark ausgeprägt, mit Wohnungsmieten von durchschnittlich 19,30 €/m². Die Eigentumsquote ist mit 35 % vergleichsweise niedrig, was auf eine hohe Mieternachfrage hinweist. Der Markt bleibt stabil, unterstützt durch die hohe Lebensqualität und die begrenzte Verfügbarkeit von Baugrund.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Innsbruck beträgt 6.634 €/m².
- Innsbruck weist eine Mietrendite von 3,5 % für Wohnungen auf.
- Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 5,9 % für Häuser und 4,5 % für Wohnungen.

Ausblick:

Der Immobilienmarkt in Innsbruck bleibt auch 2026 vielversprechend. Der Trend zeigt weiter steigende Preise, getrieben von stabiler Nachfrage und begrenztem Angebot. Neubauten sind rar, was den Druck auf bestehende Immobilien hoch hält. Für Eigennutzer bietet Innsbruck weiterhin eine attraktive Umgebung mit hoher Lebensqualität. Investoren können von der Exklusivität des Marktes profitieren, obwohl hohe Kaufpreisfaktoren auf moderate Renditen hindeuten.

- Der Trend 2026 deutet auf Preisanstiege, was das Marktinteresse weiter stützen dürfte.
- Das begrenzte Neubauangebot verstärkt den Druck auf den bestehenden Immobilienbestand.
- Innsbruck bietet für Investoren solide Chancen, auch wenn hohe Kaufpreisfaktoren moderate Renditen bedeuten.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer PlanetHome Immobilien Austria GmbH

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Innsbruck verbinde ich mit alpiner Lebensqualität, Internationalität und stabiler Nachfrage. Besonders im Eigentumsbereich ist die Stadt sehr gefragt, nicht zuletzt wegen ihrer touristischen Bedeutung. Für mich ist Innsbruck ein exklusiver Markt mit hohem Wertbestand. Die Kombination aus Stadt und Natur macht den Standort besonders reizvoll.

Christopher Schnell und Markus Auernigg, PlanetHome Geschäftsführung PlanetHome Immobilien Austria GmbH



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist ein Immobiliendienstleister mit integrierter Immobilien- und Finanzierungsvermittlung. Mit einem erfahrenen Team aus Maklerinnen und Maklern sowie Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen an insgesamt über 100 Standorten in Österreich und Deutschland vertreten.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

eNNA – Drurygasse 1/2 | Stiege B
| Top 4.2
1030 Wien
Telefon: +43 800 201161
E-Mail: info@planethome.at

100+ Standorte in Deutschland und Österreich
www.planethome.at

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

