

Büromarktanalyse für mehr Transparenz

Lange und oft wurde mangelnde Transparenz auf kleineren Immobilienmärkten bekräftelt. Bereits zum dritten Mal erschien nun eine Marktstudie für Innsbruck.

Neben den aktuellen Zahlen zur Wohnpreissituation in den einzelnen Stadtteilen kann in der

Marktanalyse erstmals ein Preisvergleich über einen längeren Zeitraum gezogen werden. Außerdem werden heuer auch Preisinformationen für Garagen und Abstellplätze zur Verfügung gestellt. Neu sind zudem eine bau-trägerbezogene Analyse sowie Erhebungen zur Käufernationalität.

Der Marktbericht „Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck“ hat sich in den letzten Jahren als wichtiges Analyseinstrument für Experten und interessierte Laien etabliert. Das dritte Jahr in Folge werden neben aktuellen Gesamtdurchschnittswerten die Preise, Preisentwicklungen und Schwankungsbreiten je Stadtteil ge-

trennt dargestellt. Ergänzt wird das Angebot durch die Beschreibung wichtiger Standortfaktoren in den einzelnen Stadtteilen.

678 Verkaufstransaktionen bewertet – Pradl zeigt die größte Verkaufsaktivität

Der Marktbericht verdankt seine große Aussagekraft der Tatsache, dass ausschließlich tatsächlich erfolgte Verkaufstransaktionen die Datenbasis für die Berechnungen bilden. Mithilfe des digitalen Grundbuchs wurden sämtliche im Zeitraum Jänner bis Dezember 2007 in Innsbruck getätigten Verkäufe erfasst. 678 Verträge, in denen der Kaufgegenstand ausreichend beschrie-

ben war, wurden schließlich für die statistischen Berechnungen herangezogen. Damit verzeichnet der Marktbericht 2008 eine immense Datendichte – im Vergleich zum Vorjahr konnte eine Steigerung von 150 Prozent erreicht werden.

Das aktivste Marktgeschehen, und zwar sowohl im Neubaubereich als auch am Wiederverkaufsmarkt zeigte sich im Stadtteil Pradl. Hier machen sich einerseits die Verkäufe aus dem Großprojekt Tivoli bemerkbar. Andererseits war Pradl auch 2007 in Bezug auf gebrauchte Wohnungen die erste Adresse.

Fortsetzung auf Seite 1 8

I 8 DER STANDARD

WIRTSCHAFTS- UND IMMOBILIENSTANDORT TIROL

ANZEIGE

Fortsetzung von Seite 1 7

Weitere besonders verkaufsfähige Stadtteile waren die Hörtinger Au, Reichenau, Wilten und erstmals auch die Innenstadt.

Neubaupreise gestiegen – Wiederverkaufspreise niedriger als im Vorjahr

Die Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet ergeben für den Erstverkaufsmarkt einen Quadratmeterpreis von 2.785 Euro und für den Wiederverkaufsmarkt einen Preis von 1.839 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise für Neubauwohnungen um sieben Prozent gestiegen, jene für gebrauchte Wohnungen hingegen um neun Prozent gesunken.

Die höchsten Neubaupreise wurden in der Innenstadt ermittelt. Im Wiederverkauf erzielt Mühlau den höchsten Durchschnittswert. Am günstigsten sind neue Wohnungen in Pradl, gebrauchte Wohnungen in der Reichenau. Die verschiedenen Wohnungsgrößen wirken sich in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich auf die Preise aus. Bezogen auf den Gesamtmarkt ergeben sich jedoch für beide Marktsegmente durchschnittliche Quadratmeterpreise, die zwischen den Wohnungsgrößen vergleichsweise gering schwanken. Sowohl am Erstverkaufsmarkt als auch am Wiederverkaufsmarkt wurden die günstigsten Wohnungen in der Gruppe 70 bis 100 Quadratmeter verkauft.

Eine Besonderheit des Marktberichts ist auch, dass jeder erfassten Transaktion, Lagekriterien nach den Standortfaktoren Stadtteil und Straße zugewiesen werden. So wird für das gesamte Stadtgebiet ein Preisspiegel in vier Abstufungen sichtbar. Die aktuellen Durchschnittspreise des Erstverkaufsmarkts folgen den Lagewertungen. Auf dem Wiederverkaufsmarkt zeigt sich jedoch einmal mehr, dass neben der Lage vor allem Kriterien wie Alter, Größe und Ausstattung einer Wohnung relevant sind.

Bei der Präsentationsveranstaltung stellte Prochecked auch eine für den Immobilienmarkt Innsbruck einzigartige Statistik vor: Erstmals wurden Durchschnittspreise nach der Altersstruktur

von Wohnungen ermittelt. Dabei kommt es zu überraschenden Ergebnissen. Wohnungen älter als 25 Jahre sind nicht wie vielleicht angenommen die günstigsten, vielmehr entsprechen die durchschnittlich erzielten Preise dem Durchschnittswert für den Wiederverkaufsmarkt 2008. Den niedrigsten Durchschnittspreis verbucht unerwartet die Gruppe der jüngsten Gebrauchtwohnungen (Alter bis zehn Jahre). Hier zeigt sich, dass insbesondere Profi-Investoren vermehrt auf die Lage achten. Vor allem große Einheiten in mäßiger Lage mit unterdurchschnittlichen Renditen wurden abgestoßen. Über den durchschnittlichen Wiederverkaufswert 2008 schafften es zehn bis 25 Jahre alte Wohnungen.

Neu im Bericht: Die Preise im Dreijahresvergleich

Nach dreimaligem Erscheinen wird der Marktbericht „Wohnen & Wirtschaften in Innsbruck“ nach und nach zur Langzeitstudie am Innsbrucker Immobilienmarkt.

Interessenten finden in den jeweiligen Preisübersichten zu den Stadtteilen die direkte Gegenüberstellung zu den beiden vergangenen Jahren. Erstmals wird heuer auch gesamt ein Preisvergleich über drei Jahre angestellt. Auf dem Neubaubereich zeigt sich dabei, dass die Preise 2008 über jenen der vergangenen zwei Jahre liegen. Der Wiederverkaufsmarkt hingegen verhält sich mit sinkenden Quadratmeterpreisen gegenteilig.

Kein „Ausverkauf Innsbruck“ bemerkbar

Erstmals wurde genden Bericht a nalität der Käufe oft geäußerte An „Ausverkauf Tirol“ dest für Innsbruck gelten. Im 1 raum 2007 wurde der Erstverkauf und 95 Prozent Kaufstransaktionen KäuferInnen gehinaus kamen K den anderen Bunk Zug. Ein verschv ger Anteil der Kä Nicht-Österreich tigt, wobei anzun diese nicht aus der wanderernatione