

FRANK TSCHONER

Das Team „Prochecked“ präsentierte die neuesten Zahlen zum Innsbrucker Immobilienmarkt. Wo werden die meisten Wohnungen verkauft? Wo sind sie am billigsten?

Innsbruck - „Für die Beratung brauchen wir entsprechende Daten“, erklärt Hannes Gruber, Vorstandschef der Hypo Tirol Bank, bei der Präsentation des Immobilienmarktberichtes „Wohnen und Wirtschaften in Innsbruck“.

Erarbeitet wurde der Bericht vom Team „Prochecked“. Insgesamt 678 Verkaufstransaktionen in Innsbruck des vergangenen Jahres wurden analysiert. Und daraus Schlüsse für die einzelnen Innsbrucker Stadtteile gezogen.

Tivoli bringt Aktivität

Das aktivste Marktgeschehen - sowohl im Neubaubereich als auch im Wiederverkaufsmarkt zeigte sich in Pradl. Hier machen sich laut dem Projektleiter Peter Berger die Verkäufe aus dem Großprojekt „Wohnen am Tivoli“ bemerkbar. Besonders verkaufsaktiv waren auch die Stadtteile Höttinger Au, Reichenau, Wilten und die Innenstadt.

Die Durchschnittspreise

Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen im gesamten Stadtgebiet von Innsbruck liegt bei 2785 €/m². Damit sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr um 7% gestiegen. Hier zeigt sich, dass die Preise 2008 über jenen der vergangenen zwei Jahre liegen. Die Quadratmeterpreise für gebrauchte Wohnungen sind hingegen um 9% auf 1839 Euro gesunken.

Die höchsten Neubaupreise wurden in der Innenstadt ermittelt. Verkäufer von gebrauchten Wohnungen in Mühlau erzielten den höchsten Durchschnittswert. Am günstigsten sind gebrauchte Wohnungen in der Reichenau.

Bei neuen Wohnungen ist Pradl am billigsten. So kosten dort Wohnungen unter 40 m² rund 2082 Euro/m², Die eigenen vier Wände in einer Größe zwischen 40 und 70 m² schlagen sich mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2463 € zu Buche.

Größe mitentscheidend

Generell ist für Innsbruck zu sagen, dass sowohl am Erstverkaufs- als auch am Wiederverkaufsmarkt die günstigsten Wohnungen zwischen 70 und 100 Quadratmetern verkauft wurden. Für Neubauten liegt hier der Quadratmeterpreis im Schnitt bei 2670 € bei gebrauchten Wohnungen bei 1672 €.

Alter drückt Preis nicht

Schon allein die beiden letzten Zahlen zeigen, dass das Alter

einer Wohnung nicht unbedingt ausschlaggebend für den Preis ist: Wohnungen, die älter als 25 Jahre sind, sind nicht die günstigsten. Vielmehr entsprechen die durchschnittlich erzielten Preise dem Durchschnittswert für den Wiederverkaufsmarkt 2008. Den niedrigsten Durchschnittspreis verbuchten Gebrauchtwohnungen mit einem Alter von bis zu 10 Jahren (1760 €/m²). Grund sei, dass 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 10 bis 25 Jahre alte Wohnungen.

Der Immomarktbericht 2008 kann unter www.prochecked.at bestellt werden.

Pradl ist der aktivste Stadtteil bei Immos



Wohnen am Tivoli brachte Pradl eine große Verkaufsaktivität am Immobilienmarkt. Foto: Böhm