

## Uneinheitlicher Immobilienmarkt

**Der Immobilienmarkt in Innsbruck bietet ein uneinheitliches Bild. Er präsentiert sich sehr dynamisch. Das Preisspektrum hat sich verbreitert. Mehr als 1100 Wohnimmobilien wurden verkauft.**



Innsbruck ist ein hochpreisiger Immobilienmarkt. Die Quadratmeterpreise für Erstverkäufe haben die 3000-€-Schallmauer durchbrochen. Foto: Mühlanger

Foto: Roland Mühlanger

Innsbruck – Über 6000 Datensätze, insgesamt 1135 Verkaufstransaktionen aus dem Grundbuch aus dem Jahr 2010 wurden in der sechsten Auflage des Immobilien-Marktberichts „WOHNEN & WIRTSCHAFTEN IN INNSBRUCK“ von PROchecked verarbeitet.

Und die Experten kommen zum Schluss: Einheitlichkeit ist für den Innsbrucker Immobilienmarkt ein Fremdwort. Insbesondere das Preisspektrum hat sich im aktuellen Untersuchungszeitraum insgesamt verbreitert: Bei Bestandsimmobilien hat der Mindestpreis im Vergleich zu 2010 um 109€ nachgegeben, bei Neubauwohnungen liegt der ermittelte Maximalpreis 2011 um 19% über dem Vorjahreswert. Die Erstverkaufspreise pro Quadratmeter steigen seit Beginn der Erhebungen im Jahre 2006 kontinuierlich an, der Mittelpreis für wiederverkaufte Immobilien ist 2011 hingegen erstmals seit 2008 von einer leicht sinkenden Tendenz gekennzeichnet. Er verminderte sich um 1% auf 2192 €/m<sup>2</sup>.

Einen deutlichen Einfluss auf die tatsächliche Preisgestaltung hat laut PROchecked die Wohnnutzfläche. Mit einem Prozentanteil von insgesamt 37,7% am Gesamtvolumen verzeichnen Wohneinheiten der Kategorie 40 bis 70m<sup>2</sup> in beiden Verkaufssegmenten die höchste Nachfrage. Neubauwohnungen der Kategorie 40 bis 70m<sup>2</sup> erfreuen sich derzeit der größten Nachfrage und haben die letztjährigen Spitzenreiter der Kategorie 70 bis 100m<sup>2</sup> abgelöst.

2011 mussten im Erstverkauf erstmals seit 2006 in sämtlichen Größenkategorien durchschnittlich über 3000€/m<sup>2</sup> hingeblättert werden. Beim Wiederverkauf sind die Durchschnittspreise mit rund 2000€/m<sup>2</sup> in allen Nutzflächenkategorien stabil geblieben.

Wie sieht es nun in den einzelnen Stadtteilen aus? Am aktivsten hat sich 2011 mit insgesamt 189 Transaktionen einmal mehr der Immobilienmarkt in der Höttinger Au präsentiert. Das Vorjahresschlusslicht Hungerburg hat auch heuer die wenigsten Verkäufe zu verzeichnen. Mit einem Quadratmeterpreis von 2077 Euro musste in Amraser Neubauwohnungen am wenigsten investiert werden. Den absoluten Innsbrucker Spitzenwert markieren die 6181€/m<sup>2</sup>, die in Mühlau ermittelt wurden. Bei Bestandsimmobilien hat St. Nikolaus-Mariahilf mit dem Mindestpreis von 583€/m<sup>2</sup> den günstigsten Wohnraum zu bieten, der Höchstpreis wurde in Hötting-West und Allerheiligen mit 4416 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Auch welchen Einfluss die Lage auf die Preisgestaltung hat, zeigt der Immobilien-Marktbericht: Bei Neubauwohnungen liegt die durchschnittliche Preisdifferenz zwischen Immobilien in hochwertiger und solchen in mäßiger Lage bei 1645 Euro/m<sup>2</sup>. Im Wiederverkauf wirkt sich die Lagequalität mit einem Spektrum von maximal 228€/m<sup>2</sup> weniger dramatisch aus. In diesem Segment liegt der ermittelte Durchschnittspreis übrigens in der Kategorie „mäßig“ weit über jenem der „hochwertigen“ Lagequalität. Allerdings haben die besten Lagen ein weit größeres Preisspektrum zu verzeichnen. (TT, ft)

---

Tiroler Tageszeitung, Printausgabe vom Sa, 02.07.2011