



WIRTSCHAFTSGUT WOHNEN

Wohnen in Innsbruck ist nach wie vor attraktiv, der Zustrom ungebrochen. Und das trotz nach wie vor steigender Preise. Laut dem Prochecked-Immobilien-Index sind die Preise für Wohnungen im Erstverkauf seit 2006 um über 62 Prozent nach oben geklettert, im Wiederverkauf sind es immer noch 46 Prozent. Warum das so ist? Auch beim Wohnen werden die Preise durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Wohnen ist immer noch eine Frage des Geldes. Denn gerade in Ballungszentren bewegen sich die Preise in Sphären, die nicht mehr jeder bezahlen kann. Oder will. Und nach wie vor ist die Tendenz steigend. Vor allem Grundstücke sind vielerorts kaum mehr leistbar. In Tirol liegen die Quadratmeterpreise teilweise bereits bei über 1.000 Euro, vor allem die Gegend um Kitz-

DER TYPISCHE WOHNUNGSKÄUFER IN INNSBRUCK IST ÖSTERREICHER, MÄNNLICH UND EINZELPERSON.

bühl erlebt aktuell einen gewaltigen Preisaufschwung. Generell geht der Trend auch hier weiter nach oben – und das in ganz Österreich. Nur in vereinzelten Gebieten Nie-

derösterreichs werden Gründe wieder billiger.

Und trotzdem: Die Menschen zieht es in die Städte. Auch und vor allem in Tirol. Das Ausweichen in günstigere – aber na-



Das Prochecked-Team Mag. (FH) Armin Hilpolt, Mag. (FH) Peter Berger und Mag. (FH) Michael Kugler

türlich auch abgelegene – Seitentäler findet nicht oder nur wenig statt. Deshalb gehen Experten auch nicht davon aus, dass die Preise in absehbarer Zeit ihren Kurs ändern werden. Nachfrage und Angebot bestimmen den Preis. Auch beim Wohnen. In Innsbruck besteht hier ein klares Missverhältnis. Einen gesetzlichen Eingriff hält Arno Wimmer von der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tirol aber dennoch für falsch und marktverzerrend. Hinzu kommt, dass Geld aktuell einen eher bescheidenen Wert hat: Ein Eldorado für Kreditnehmer, die damit relativ günstig an Kredite kommen und dieses Geld lieber in Realwerten anlegen als in weniger fassbare Investments.

INNSBRUCKER IMMOBILIENMARKT

Innerhalb Tirols übt Innsbruck als Landeshauptstadt natürlich einen besonderen Reiz aus und verfügt über eine ganz eigene Dynamik am Immobilienmarkt. Die Experten von Prochecked, Mag. (FH) Peter Berger, Mag. (FH) Armin Hilpolt und Mag. (FH) Michael Kugler, haben sich den Immobilienmarkt Innsbruck heuer bereits zum zehnten Mal sehr genau angesehen und dafür rund 1.200 Immobilienkäufe des vergangenen Jahres analysiert. Das ist rund ein Drittel mehr als noch im Jahr zuvor.

Was vor zehn Jahren als Experiment begann, ist inzwischen zu einer festen Größe für die Tiroler Immobilienwirtschaft geworden. Seit der ersten Ausgabe hat das Prochecked-Team über 10.000 Datensätze bearbeitet. So ist der Marktbericht ein gutes Tool für Immobilienmakler, aber auch für Kunden, um einen Überblick über das aktuelle Marktgeschehen zu bekommen, eigene Preisvorstellungen zu konkretisieren und gegebenenfalls zu relativieren. Auffallend im vergangenen Jahr: Der Verhältnis von Privat- und Bauträgerverkäufen hat sich erstmals quasi umgekehrt. Erfolgt bis dato rund 60 Prozent der Verkäufe über Privatpersonen, so sind 2014 erstmals über die Hälfte aller Transaktionen

über Bauträger gelaufen. Die Neubauquote ist also um Etliches gestiegen. Rege Kaufvorgänge finden sich seit Jahren dementsprechend in der Höttinger Au. Rund ein Fünftel aller Wohnungen wird hier gekauft – großteils in den zahlreich entstehenden Wohnanlagen. Das hat schlussendlich auch dazu geführt, dass die Erstverkaufspreise im vergangenen Jahr um über 15 Prozent gefallen sind (im Vergleich zu 2006 aber dennoch um über 100 Prozent gestiegen).

Wo man sich eine Immobilie anschafft, sollte man sich in Innsbruck indes ganz genau überlegen, denn die Preisdifferenz in den einzelnen Stadtteilen geht im Erstverkauf um bis zu 94 Prozent auseinander, im Wiederverkauf um 63. Und: Heuer wurde beim Wiederverkauf erstmals die 10.000-Euro-Grenze geknackt. In Hötting lag der höchste Kaufpreis bei 10.529 Euro pro Quadratmeter, in Wilten sogar bei schwindelerregenden 10.796 Euro. Auch wenn diese Preise Ausreißer nach oben sind: Sie zeigen deutlich, dass Immobilienpreise ihren ganz eigenen Gesetzen unterliegen und kaum Grenzen kennen.

Den höchsten prozentuellen Preisanstieg in den letzten zehn Jahren verzeichneten übriges Wohnungen unter 40 Quadratmeter. Sie sind es auch, die im Wiederverkauf die höchsten durchschnittlichen Preise erzielen, während im Erstverkauf Wohnungen jenseits der 100 Quadratmeter im Schnitt am teuersten sind. Vermutlich, weil sich die größten Wohnungen meist am Dach befinden ... Generell hat der Durchschnittspreis im Erstverkaufssegment erstmals die 4.000-Euro-Marke durchbrochen.

Betrachtet man den PIX (Prochecked-Immobilien-Index) über die letzten zehn Jahre, so sind Immobilien – vor allem im Erstverkauf – preislich stets gestiegen, mit teils aufsehenerregenden Sprüngen. Gerade deshalb ist es so wichtig, sich bei Kauf- oder Verkaufsinteresse einen Überblick über das Immobilienmarktgeschehen zu verschaffen. So unterschiedlich wie die Menschen, die in Innsbruck leben, sind auch die Immobilien – und deren Preise. ●



IMMOBILIENMARKTBERICHT WOHNEN UND WIRTSCHAFTEN IN INNSBRUCK

Der Marktbericht ist ein Spiegelbild der aktuellen Wohnpreissituation. Allen am Wohnungsmarkt Interessierten gibt er eine kompakte und übersichtliche Darstellung und Orientierung des Innsbrucker Wohnungsmarktes.

Im Erhebungszeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2014 wurden insgesamt 1.195 Käufe analysiert und die Daten durch ein anerkanntes wissenschaftlich fundiertes statistisches Verfahren aufbereitet, gefiltert und gesondert ausgewertet:

- 17 Stadtteile
- 4 Wohnungsgrößen
- 4 vordefinierte Wohnungskategorien
- Primär- & Sekundärmarkt

Neu sind der Jahresvergleich und die Preisentwicklung auf Basis der Marktberichte seit dem Start im Jahr 2006.

Zudem beinhaltet der Marktbericht Informationen zur historischen Entwicklung der Stadt, eine Übersicht über aktuelle und neue Immobilienprojekte, Factboxen zur Infrastruktur der einzelnen Stadtteile und aktuelle demographische Werte der Stadt Innsbruck. In einem Trendbarometer erhält der Leser außerdem einen Ausblick auf die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Der Immobilienmarktbericht kann via Homepage angefordert werden.

PROCHECKED IMMOBILIEN
Brixner Straße 4, 6020 Innsbruck
www.prochecked.at

Im Wiederverkauf wurden 2014 erstmals über 10.000 Euro pro Quadratmeter erzielt.

WOHNEN & WIRTSCHAFTEN IN INNSBRUCK

Anfang Juni wurde der neue Immobilienmarktbericht des Prochecked-Teams in den Räumlichkeiten des Hauptsponsors Hypo Tirol Bank präsentiert – Rahmenprogramm inklusive. // Fotos: Birgit Pichler



Johannes Haid, Vorstand der Hypo Tirol Bank, Arno Wimmer, Obmann-Stellvertreter der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Tirol, Neue-Heimat-Tirol-Geschäftsführer Hannes Gschwentner, Armin Hilpold, Peter Berger und Michael Kugler (alle drei Prochecked), Buchautor und Seminarveranstalter Gregor Heiss und Moderator Mario Zangerl, Hypo-Leitung Firmenkunden

Der Immobilienmarktbericht von Prochecked zeichnet heuer bereits zum 10. Mal eine detaillierte Landkarte des Innsbrucker Immobilienmarktes und ist Werkzeug und Nachschlagewerk für alle, die wissen wollen, wo und wie Innsbrucks Immobilienwerte stehen. Zur Präsentation der Jubiläumsausgabe lud Prochecked in den Hypo-Saal und umrahmte diese mit Vorträgen von Mag. Florian Weiß, Bereichsleiter Treasury der Hypo Tirol Bank, der über aktuelle Herausforderungen am Bankensektor generell sowie die Chancen des niedrigen Zinsniveaus im Speziellen sprach, sowie Leadershiptrainer Gregor Heiß. Er beschäftigt sich seit über 20 Jahren mit Erfolgsphilosophien, Persönlichkeitsentwicklung und dem Aufbau mentaler Stärke.



1. Michael Kugler und Armin Hilpold, beide Prochecked, mit Immobiliensachverständigem Werner Procksch und Siegfried Resl, P&R VerwaltungsGmbH
2. Johannes Rachl, Hypo Tirol, Nikolaus Resl, WAT, Josef Nocker, Kranebitterhof, und Thomas Hirschmann, Hypo Tirol
3. Thomas Leitner, Hypo Tirol, Anna-Maria Zatura-Rieser, WE Tirol, und Christian Karl, REMAX
4. Andreas Kössler und Gebhard Jenewein, beide Innreal, mit Armin Ennemoser, Cityreal
5. Arno Wimmer, REMAX & Obmann-Stellvertreter in der Wirtschaftskammer Tirol, mit den Weinberg-Ladys Eva Reich und Nadine Zirknitzer

**DER IMMOBILIENMARKTBERICHT KANN UNTER
WWW.PROCHECKED.AT ANGEFORDERT WERDEN!**

