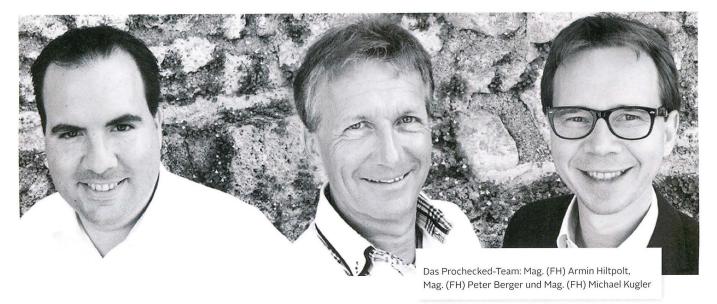




Das hat Auswirkungen auf den Immobiliensektor.



iele Menschen zieht es in die Stadt. Der Trend geht beim Wohnen wie Wirtschaften seit Jahren klar in Richtung Urbanisierung. Das ist zunächst einmal positiv und spricht für die Attraktivität einer Stadt. Da der Raum in Innsbruck allerdings begrenzt ist, finden sich die verschiedenen Nutzungsansprüche in einem intensiven Wettbewerb. Das sorgt folglich auch für Preisdruck - vorrangig beim Thema Wohnen, denn auch hier werden die Preise durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Und so ist Wohnen in der Stadt immer noch eine Frage des Geldes; auch wenn die rege Bautätigkeit der Gemeinnützigen versucht, entgegenzusteuern. Die neue Raumordnung macht es ihnen jedoch nicht unbedingt leichter. Laut dem

PIX (Prochecked Immobilien Index) ist der durchschnittliche Kaufpreis im Erstverkauf von 2006 bis heute um stattliche 73,2 Prozent gestiegen und liegt aktuell bei 4.468

Landeshauptstadt etwas genauer anschaut, und es wird wenig überraschend, aber doch sehr deutlich: In den letzten Jahren zeigt das Preisbarometer in Innsbruck kontinu-

DIE HYPO TIROL BANK RECHNET KURZ-BIS MITTELFRISTIG MIT KEINEM DEUTLICHEN ZINSANSTIEG. ES MACHT ALSO DURCHAUS SINN, SICH DAS NIEDRIGE ZINSNIVEAU NOCH ZU NUTZE ZU MACHEN.

Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich dazu ist der ATX im selben Zeitraum um 34,6 Prozent gefallen. Das Team von Prochecked ist es auch, das sich zum mittlerweile 11. Mal die Immobilientransaktionen der ierlich nach oben. Bereits im Vorjahr wurde die 4.000-Euro-Marke für Neubauwohnungen durchbrochen, nun ging es noch einmal hinauf. Die Zahlen lassen auf eine ungebrochene Nachfrage schließen. Wohnen in Innsbruck ist also nach wie vor attraktiv. Doch was bedeutet das für Anleger? Immobilien sind ein Investment und ein Investment muss sich rechnen. Und das wird es vermutlich auch in Zukunft, wenn auch in kleinerem Ausmaß. Österreichweit sind die Immobilientransaktionen im vergangenen Jahr im Vergleich zu 2014 zahlenmäßig um rund 16 Prozent gestiegen, das Volumen sogar um 18. Im ersten Quartal 2016 ist zwar eine leichte Beruhigung zu verorten, Immobilien sind aber nach wie vor attraktiv. Auch in Anbetracht des niedrigen Zinsniveaus, das den ein oder anderen dazu verleiten mag, sich ein etwas größeres Objekt anzuschaffen als geplant. Die Hypo Tirol Bank, Hauptsponsor des Immobilienmarktberichtes von Prochecked, geht davon aus, dass die Zinsen kurz- bis mittelfristig wohl nicht dramatisch steigen werden. Dennoch sollte man künftig etwas vorsichtiger sein, weil die Entwicklung, dass die Immobilienpreise Jahr für Jahr über die Inflation steigen, den Markt

IMMOBILIENMARKTBERICHT "WOHNEN UND WIRTSCHAFTEN IN INNSBRUCK"



Der Marktbericht ist ein Spiegelbild der aktuellen Wohnpreissituation. Allen Interessierten gibt er eine kompakte und übersichtliche Darstellung und Orientierung des Innsbrucker Wohnungsmarktes. Im Erhebungszeitraum zwischen 1. Jänner und 31. Dezember 2015 konnten 1.388 Transaktionen verzeichnet werden, tatsächlich für den Bericht herangezogen wurden schließlich 1.304 Transaktionen aus dem Primär- und Sekundärmarkt. Zudem wird die Entwicklung seit dem Jahr 2006 (als der

Bericht das erste Mal erschien) bis in die Gegenwart dargestellt und mit dem Aktienindex ATX sowie dem Verbraucherpreisindex verknüpft. Daraus ergibt sich ein spannendes und vielfältiges Bild. Zudem beinhaltet der Marktbericht eine detaillierte Übersicht über die einzelnen Stadtteile samt vorhandener Infrastruktur und den wichtigsten Infos. Damit wird der Prochecked-Immobilienmarktbericht zu einer fundierten Entscheidungshilfe beim Wohnungskauf.

Der Immobilienmarktbericht kann online unter www.prochecked.at bestellt werden.

Tipp: Im Herbst erscheint zusätzlich der Bericht "Wohnen in Tirol", in dem Wohnungen, Einfamilienhäuser und Grundstücke in den Bezirkshauptstädten und ausgewählten Orten durchleuchtet werden.

TROTZ DER WOHNRAUMPROBLEMATIK IST INNSBRUCK NACH WIE VOR EIN ATTRAKTIVER ORT ZUM LEBEN. DEMOGRAPHEN GEHEN DAVON AUS, DASS DIE BEVÖLKERUNG AUCH IN ZUKUNFT WACHSEN WIRD.

zwangsläufig irgendwann in Bedrängnis bringen wird. Hier braucht es auch klare Signale seitens der Politik - nicht nur, was die Anzahl an Wohnungen betrifft. Man wird sich über kurz oder lang überlegen müssen, es zuzulassen, in Innsbruck doch etwas mehr in die Höhe zu bauen. Rückblickend hat man grundsätzlich jedoch nicht wirklich etwas falsch machen können, wenn man in Immobilien investiert hat. Und wird es auch in Zukunft nicht

Innsbrucks Immobilienmarkt

Der Marktbericht "WOhnen und WIrtschaften in Innsbruck" informiert detailliert über die Veränderungen und Tendenzen der Tiro-

ler Landeshauptstadt. Seit 2006, als der erste Bericht erschien, wurden über 10.300 Kauftransaktionen analysiert. Die dynamische Entwicklung am Innsbrucker Immobilienmarkt setzt sich demnach auch weiter fort. Sowohl die Preise im Erst- wie im Wiederverkaufssegment nahmen 2015 zu, ebenso die Zahl der Transaktionen an sich. Was Innsbruck vor allem so spannend macht, sind seine verschiedenen Stadtviertel. In Saggen dominieren großbürgerliche Villen, die Innenstadt ist ein feiner Mix aus Tradition und moderner Baukunst, Dreiheiligen sorgt für ordentlich Kultur. Diese Differenziertheit schlägt sich auch in den

ganz unterschiedlichen Preisen in der Stadt

wieder. So ist der Erstverkauf-Mittelwert von 4.468 Euro zwar ein erster Richtwert. sagt aber relativ wenig über das tatsächliche Preisgefüge aus, dessen Spanne immerhin zwischen 2.247 und 9.869 Euro pro Quadratmeter liegt.

Die meisten Transaktionen wurden im vergangenen Jahr übrigens in Pradl verzeichnet, das damit den Vorjahressieger Höttinger Au überholt. Der Großteil der verkauften Immobilien waren Neubauten, gefolgt von Objekten, die über 25 Jahre alt sind - zurückzuführen vermutlich auch auf die Erbschaftswelle, die so manchem zu Immobilienvermögen verholfen hat, das in Geldwert "umgewandelt" wurde.



Immobilienmarkt Innsbruck in Zahlen



der Verkäufer waren Privatpersonen gewerbliche Bauträger: 39,7 % Unternehmen: 8,4 %

69,6 %

der Käufer haben die Immobilie allein erworben

zwei Privatpersonen: 19,2 % Unternehmen: 11,3 %



durchschnittlicher Quadrat meterpreis im Erstverkauf

> Veränderung zum Vorjahr: +6,7 % Veränderung zu 2006: +73,2 % Min. Kaufpreis: 2.247 Euro/m² Max. Kaufpreis: 9.869 Euro/m²

Neubauwohnungen mit über 100 m² Wohnnutzfläche erzielten im Schnitt 4.764 Euro/ m² und damit die höchsten Kaufpreise.



Immobilientransaktionen gab es im Jahr 2015 in Innsbruck



Der typische Wohnungskäufer ist männlich, Österreicher und alleiniger privater Käufer.

der Käufer einer Immobilie in Innsbruck kommen aus Österreich

Käufer einer. Immobili

5,2%

aus Italien

2,2 %

aus Italien



42,11 %

der verkauften Immobilien waren Neubauten bis 10 Jahre: 8,3 % 10 bis 25 Jahre: 14,7 % über 25 Jahre: 34,9 %



202 Transaktionen im Stadtteil Pradl, der damit im

Erst- und Wiederverkauf die meisten vor der Höttinger Au (195) und Wilten (172) verzeichnet.

ansaktionen



