

Tirol verzeichnete im Vorjahr durchgängige Preissteigerungen in allen Immobilienklassen. Speziell in Innsbruck ist der Markt sehr dynamisch.



AUF KLETTERKURS

Tirol liegt sowohl bei den Mieten als auch bei den Kaufpreisen momentan weit über dem österreichischen Durchschnitt. Dieser Befund wird von verschiedenen Preisindizes gleichlautend bestätigt, wenn auch die konkreten Werte variieren. Ebenso sind die Grundstückspreise zum Teil markant gestiegen. Eine Trendumkehr ist noch lange nicht in Sicht. »



Innsbruck gehört zu den beliebtesten Wohnorten Österreichs. Der Angebotsmangel an freien Wohnungen sorgt seit vielen Jahren für ein sehr hohes Preisniveau.

Im Vorjahr lag der Durchschnittspreis für bebaubare Grundstücke in Österreich bei 86 Euro pro Quadratmeter, für Eigentumswohnungen lag er bei 2.812 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und für Häuser bei 1.458 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist das Ergebnis des von der Statistik Austria im Jahr 2018 berechneten Durchschnittspreises für das gesamte Bundesgebiet. Dabei wurden allerdings beträchtliche regionale Preisunterschiede bei Mieten und Kaufpreisen festgestellt. Laut Statistik Austria lagen die westlichen Bundesländer sowohl bei Mieten als auch bei Kaufpreisen weit über dem österreichischen Durchschnitt.

Ein weitgehend zuverlässiger Indikator für die Situation am heimischen Immobilienmarkt ist der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, welcher Tirol im Bundesvergleich ebenfalls sehr hohe und auch steigende Preise attestiert.

UNGEBROCHENER AUFWÄRTSTREND

Ein allgemeiner Trend nach oben lässt sich in vielen Regionen Österreichs feststellen, jedoch bei stark variierten Preisniveaus unter den Bundesländern beziehungsweise den jeweiligen Landeshauptstädten. Einen



„IN SÄMTLICHEN VON UNS AUSGEWERTETEN TIROLER BEZIRKEN UND STÄDTEN WURDEN DIE ANGEBOTSPREISE FÜR MIETWOHNUNGEN LEICHT ANGEHOHEN. DIE HÖCHSTE STEIGERUNG GAB ES DABEI IN SCHWAZ. NUR IN LIENZ IN OSTTIROL ZEIGTE SICH EIN LEICHT RÜCKLÄUFIGER TREND.“

JUDITH KÖSSNER,
HEAD OF IMMOBILIEN BEI WILLHABEN.AT

Gesamtüberblick zeigen auch die Tabellen auf Seite 16. „Ein Ende der Fahnenstange der Preise ist zwar zu sehen, aber erst in weiterer Ferne“, fasst KommR Mag. Georg Edlauer, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ die Situation am österreichischen Immobilienmarkt zusammen: „Die Preise sind dort am stärksten gestiegen, wo der Wohnraum entweder schon sehr knapp oder auch sehr günstig ist.“

„Natürlich gibt es Regionen, in denen die Entwicklung nicht so stark oder teilweise sogar rückläufig war, aber wir haben im Preisspiegel ganz Österreich und alle Immobilienkategorien erfasst und hier zeigt sich ein eindeutiges Bild“, so Edlauer. Am stärksten waren die Steigerungen im Bereich „Wohnen“. Die Nachfrage nach Immobilien lässt vor allem in diesem Segment kaum nach. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser haben mit 6,9 Prozent plus die stärkste Veränderung erfahren. Die gesteigerte Nachfrage nach Bauland habe aber nicht nur mit dem unmittel-



Trotz sehr hoher Grundstückspreise in Innsbruck Stadt und Umgebung wird momentan sehr viel gebaut. Diese Entspannung hinsichtlich des sehr knappen Angebots betrifft jedoch vorrangig das gehobene Segment.

baren Wunsch, ein Haus zu errichten, zu tun. Viele Käufer nutzen die Gelegenheit des „günstigen Geldes“, um sich vorsorglich ein Grundstück zuzulegen.

MARKANTE ANSTIEGE IN TIROL

In Tirol waren laut Wirtschaftskammer Österreich durchgängig Preissteigerungen im gesamten Bundesland und in fak- »



Neuer Lebensraum für deinen Lebensraum!

Tel. 0512/286314
www.wat.tirol

**BAUGRUND
GESUCHT!**

Bebaut oder unbebaut!

WAT steht für Professionalität und Qualität in der technischen und organisatorischen Realisation von attraktiven Bauprojekten. Ihr kompetenter und zuverlässiger Partner rund ums Bauen. Seit über 30 Jahren Bauträger aus Leidenschaft.

Lebensraum.





„DIE DURCHSCHNITTLICHE NUTZFLÄCHE VON WOHNUNGEN IN DER LANDESHAUPTSTADT INNSBRUCK LIEGT BEI 64 QUADRATMETERN UND DAMIT DEUTLICH UNTER DEM MITTELWERT DES BUNDESLANDES.“

ROLAND SCHMID, CEO IMMOUNITED

» tisch allen Immobilienklassen zu beobachten. Mit Ausnahme des Bezirks Lienz sind die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser ebenfalls gestiegen. Allerdings wechselten weniger Grundstücke ihre Besitzer. Besonders ausgeprägt sei dieser Trend in Innsbruck-Stadt. Dort wurden um 23 Prozent weniger Grundstücke verkauft als im Vorjahr. Gestiegen sind auch die Preise für Grundstücke zur Betriebsansiedlung.

PREISENTLASTUNG DURCH NEUBAUTEN

Mit 2,4 Prozent leicht rückläufig sind die Preise für Eigentumswohnungen-Erstbezug in Innsbruck-Stadt. Ein Grund dafür ist die rege Bautätigkeit in der Tiroler Landeshauptstadt. In den vergangenen vier Jahren wurden um 70 Prozent mehr Neubauwohnungen angeboten als in den neun Jahren davor, was letztendlich zur Preisentlastung führte. Im Gegensatz dazu sind die Preise für Bestandswohnungen um teilweise mehr als zehn Prozent gestiegen. In Innsbruck Land waren laut Wirtschaftskammer Österreich die Preissteigerungen mit wenigen Ausnahmen in allen Lagen und bei allen Wohnwerten gegeben. Ähnliches gilt für gebrauchte Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäusern.

ANGEBOTSPREISE

Das Portal „willhaben“ analysiert – anders als die Erhebungen der Wirtschaftskammer Österreich – reine Angebotspreise. Diese weisen zwar einen ähnlichen Trend auf, zeigen aber oftmals höhere Werte und auch Steigerungen. „Am deutlichsten schnellten die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Kitzbühel (30,3 Prozent), Landeck (24,4 Prozent) und

Schwaz (17,4 Prozent) in die Höhe. Auch die Angebotspreise in Imst (10,7 Prozent), Kufstein (9,6 Prozent), Innsbruck (5,1 Prozent) und Innsbruck-Land (4,9 Prozent) zogen an“, weiß Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben. In sämtlichen von willhaben.at ausgewerteten Tiroler Bezirken und Städten wurden die Angebotspreise für Mietwohnungen leicht angehoben. Die höchste Steigerung gab es dabei in Schwaz (5,7 Prozent). Nur in Lienz in Osttirol zeigte sich

ein minimal rückläufiger Trend (minus 0,1 Prozent).

HOHE NACHFRAGE BEI HIGH END IMMOBILIEN

Für Bernd Gabel-Hlawa, ist der Tiroler Höhenflug nicht weiter verwunderlich: „Innsbruck zählt schon seit langem zu den Top fünf Premium Locations Österreichs. Eine tolle Architektur mit einer Mischung aus Historie und Moderne, die perfekte Lage sowohl wirtschaftlich, bildungstechnisch, infrastrukturell als auch von den vielseitigen Freizeitaktivitäten her und der Angebotsmangel an freien Wohnungen sorgen für ein stetiges Wertwachstum am Immobilienmarkt in Innsbruck“, sagt der Geschäftsführer der Immobilienplattform FindMyHome.at. Innsbruck habe es geschafft, jung dynamisch und gleichzeitig gediegen zu sein – dies spiegle sich auch in der Zielgruppe der Einwohner wider.

Bei FindMyHome.at Premium Living hat »



Auch im Innsbrucker Umland herrscht rege Bautätigkeit. Der Bauträger WAT errichtet beispielsweise in Sistrans das Projekt „Sissi“.

Neuer Standort in Tirol

Die Rustler Gruppe setzt die Expansion am Heimatmarkt konsequent fort und eröffnete Ende 2017 einen neuen Standort im Innsbrucker Zentrum. Durch diese Präsenz ist es nun möglich, die Dienstleistungen Gebäudeverwaltung, technische Objektbetreuung und Immobilienvermittlung in Tirol anzubieten. Neben Wien ist Rustler bereits in Graz, Klagenfurt, Linz und Mödling vertreten. Im Interview beschreibt Standortleiter Dr. Lukas Bodner das Leistungsangebot vor Ort.



RUSTLER DAS MAGAZIN: Welche Vorteile bietet der neue Rustler Standort in Innsbruck?

Dr. Lukas Bodner: Die Nähe zu den betreuten Objekten und Kunden ist unbedingt notwendig, um eine hohe Qualität und Schnelligkeit in der Abwicklung zu gewährleisten. Sämtliche Mitarbeiter kommen aus der Region Innsbruck und sind mit den örtlichen Gegebenheiten und dem Markt gut vertraut. Rustler bietet auch am Standort Innsbruck sämtliche innovativen Produkte an, wie beispielsweise das Rustler Net Service. Dieses Service ermöglicht den Kunden, rund um die Uhr in Echtzeit auf alle Daten zuzugreifen, die auch dem Verwalter oder Facility Manager vorliegen, und schafft damit höchste Transparenz in der Bewirtschaftung der Objekte.

Wie sieht ihre aktuelle Bilanz aus?

Sowohl die Gebäudeverwaltung Rustler als auch das Immobilien Facility Management sind sehr gut an den Start gegangen und verzeichnen eine erfreuliche Entwicklung. Das Portfolio 2018 umfasst Wohnungseigentums- und Mietanlagen sowie Gewerbeimmobilien im gesamten Tiroler Inntal. 2019 werden neue Objekte in der Peripherie dazukommen. Wir konnten heuer Vermittlungsgeschäfte im Bereich Verkauf und Vermietung von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen und Gewerbeimmobilien durchführen.

Was sind die besonderen Herausforderungen und Charakteristika des Immobilienstandorts Tirol?

Obwohl der Markt keine Konkurrenz scheut, sind neue Anbieter, vor allem mit

attraktiven Leistungen, für den Kunden interessant, für den Wettbewerb oft aber eine Herausforderung. Der Kunde verdient die beste Leistung, unabhängig ob in Wien oder in Tirol, das ist unsere Devise.

Welche Synergien werden am Standort Innsbruck genutzt?

Die Erfahrung früher gegründeter Standorte kommt den jüngeren Niederlassungen zugute, wie beispielsweise Tirol und Salzburg. Auf der anderen Seite profitieren unsere Kunden von der Möglichkeit, ein und denselben Immobiliendienstleister in beinahe schon jedem Bundesland anzutreffen und die gewohnte Praxis des Unternehmens gleichermaßen nutzen zu können. Dies ist wichtig, da zunehmend mehr Kunden Liegenschaften in verschiedenen Bundesländern im Portfolio haben. ■



Dr. Lukas Bodner: „Die Nähe zu den Kunden und den betreuten Objekten ist unbedingt notwendig.“

„BEI BAULAND KANN DER PRIVATE INVESTOR – SOFERN ES ÜBERHAUPT VERKAUFT WIRD – NUR ÜBER DEN PREIS GEHEN, WELCHER SICH SCHLUSSENDLICH AUF DIE KAUFPREISE DER WOHNUNGEN AUSWIRKT.“

MAG. WOLFGANG NOVAK, WAT BAUTRÄGER



angebotenen Neubauwohnungen wird als Anlagewohnungen gekauft.

Bei den gebrauchten Wohnungen seien die Preise in fast allen Bezirken und in allen Wohnlagen und bei allen Wohnwerten in die Höhe gegangen. Die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser sind mit Ausnahme vom Bezirk Lienz gestiegen, in einzelnen Bezirken sogar markant.

Die Mietpreise für Wohnungen, bei denen Mietzinsobergrenzen nicht gelten, haben sich unterschiedlich entwickelt. Sie sind in verschiedenen Bezirken moderat in die Höhe gegangen, in den Bezirken Imst, Kufstein und Reutte sind sie teilweise überproportional gestiegen.

Durch die Beschränkung des Angebotes und der bebaubaren Flächen werde sich in Innsbruck auch nichts am steigenden Wert von Immobilien ändern. „Die Politik ist daher mehr denn je gefordert, Maßnahmen zu treffen, die Region für die Menschen leistbar und lebenswert zu machen. Es braucht dazu den wirklichen politischen Willen, im Wohnbau zu verdichten“, fordert Vorauer.

Da die Grundstückskosten einen wesentlichen Teil des Wohnungskaufpreises

» Kitzbühel und Umgebung neben Wien nach wie vor bei High End Immobilien die höchste Nachfrage. Und zwar „nicht nur aus den Nachbarländern Deutschland und Schweiz, sondern seit einem Jahr auch verstärkt aus Bulgarien, Großbritannien und der Ukraine“, weiß Gabel-Hlawa. Auch in Kufstein, Lienz und Wörgl sei die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern sowohl in Miete als auch in Eigentum wieder gestiegen.

HOTSPOT INNSBRUCK

Für Makler Werner Vorauer von Rustler Tirol ist die flotte Konjunktur für die Verteuerung des Wohnens verantwortlich. „Regional gesehen sind im gesamten Bundesland Tirol bei allen Immobilienklassen Preissteigerungen zu beobachten.

Wohnraum zu erwerben ist in Tirol sehr teuer. Vor allem wegen der hohen Grundstückspreise durch die topografische Lage Tirols, welche durch den eingeschränkten Siedlungsraum zu mangelnder Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke führt. Zuletzt kam aber noch ein weiterer massiver Preistreiber dazu, indem die Baukosten infolge der guten Konjunktur deutlich gestiegen sind. Der Zuzug nach Tirol ist ungebrochen, allein in Innsbruck wollen jedes Jahr 2.000 Menschen mehr leben“, sagt Vorauer.

In der Tiroler Hauptstadt gibt es einen eklatanten Mangel an Angeboten von geförderten Eigentumswohnungen sowie an Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment, denn ein hoher Anteil der

REGIONALE UNTERSCHIEDE bei Mietkosten und Kaufpreisen, pro m² Wohnnutzfläche in Euro

WOHNUNGEN ERSTBEZUG & MIETWOHNUNGEN KATEGORIE A GESAMTDURCHSCHNITTE

	Wien	St. Pölten	Eisenstadt	Graz	Klagenfurt	Linz	Salzburg	Innsbruck	Bregenz
Kauf 2017	3.973,76	1.940,40	1.990,40	2.922,30	2.350,00	2.734,60	4.160,80	3.799,50	3.537,30
Kauf 2016	3.817,90	1.865,00	1.904,30	2.846,70	2.276,40	2.654,70	4.131,50	3.718,90	3.474,20
Kauf 2015	3.771,70	1.812,80	1.838,80	2.793,20	2.226,00	2.601,90	4.104,50	3.651,90	3.348,50
Miete 2017	9,76	7,20	7,70	8,20	7,40	8,30	10,00	11,30	10,20
Miete 2016	9,57	7,00	7,50	8,10	7,40	8,10	10,00	11,00	9,70
Miete 2015	9,44	6,60	7,10	7,90	7,20	8,00	9,90	10,80	9,30

WOHNUNGEN ERSTBEZUG & MIETWOHNUNGEN KATEGORIE A SEHR GUTE WOHNLAGE, SEHR GUTER WOHNWERT

	Wien	St. Pölten	Eisenstadt	Graz	Klagenfurt	Linz	Salzburg	Innsbruck	Bregenz
Kauf 2017	5.582,76	2.590,25	2.908,05	4.079,40	3.510,90	4.216,20	6.465,30	5.928,40	4.800,50
Kauf 2016	5.507,65	2.441,75	2.653,33	3.984,27	3.268,20	4.105,30	6.155,33	5.586,10	4.516,67
Kauf 2015	5.272,14	2.367,00	2.526,70	3.820,00	3.192,00	3.933,30	6.079,30	5.520,00	4.300,00
Miete 2017	10,97	8,00	8,50	8,90	8,90	9,10	11,60	12,70	11,30
Miete 2016	10,84	7,80	8,30	8,80	8,80	9,10	11,90	12,20	10,80
Miete 2015	10,65	7,40	8,00	8,90	8,60	9,00	11,80	12,10	10,40

Quelle: Preisspiegel Wirtschaftskammer Österreich

ausmachen, sind auch die gewerblichen Bauträger fast gezwungen, sich auf den exklusiven Wohnbau zurückzuziehen. Es gilt, neues Bauland zu mobilisieren und preislich attraktiver zu machen. Die Werkzeuge der Tiroler Raumordnung wie Höherzonung, Nachverdichtung, Vertragsraumordnung und die Widmung von förderbarem Wohnbau tragen zu einer Mobilisierung von Bauland bei, aber: „Die Raumordnungskonzepte müssten den mehrgeschoßigen Wohnbau erleichtern“, so Vorauer. Die Wohnbauförderung komme nur den gemeinnützigen Wohnbauträgern zugute. Hier wäre aus Sicht Vorauers das Modell angebracht, welches in Salzburg gilt: „Dort gibt es keine Deckelung bei den Preisen. Der Kunde bekommt Wohnbauförderung, unabhängig vom Grundstückspreis.“

ÖSTERREICHISCHES SPITZENNIVEAU

Nach der Einschätzung von Roland Schmidt, CEO IMMOUnited, entwickeln sich auch die Preise von Einfamilienhäusern konstant nach oben und weisen österreichische Spitzenwerte auf. Das habe jedoch zur Folge, dass die Transaktions-



„DIE PREISE SIND DORT AM STÄRKSTEN GESTIEGEN, WO DER WOHNRAUM ENTWEDER SCHON SEHR KNAPP ODER AUCH SEHR GÜNSTIG IST.“

KR MAG. GEORG EDLAUER, WKÖ OBMANN DES FACHVERBANDES DER IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHÄNDER

anzahl bei bereits geringem Niveau weiter absinkt.

Die konstant steigenden Preise aller Immobilienkategorien weisen für Schmid darauf hin, dass der Innsbrucker Immobilienmarkt auch in Zukunft nicht an Beliebtheit verlieren wird. Der Zuzug in die Stadt dürfte auch in Zukunft anhalten. Die deutlichen Unterschiede im Quadratmeterpreis zwischen neuen und gebrauchten Wohnungen seien zudem eine mögliche Erklärung für den Anstieg an Gebrauchtwohnungs- bei gleichzeitigem Absinken der Neuwohnungs-Transaktionen. Die (noch) billigeren gebrauchten Wohnungen würden wohl den teuren neuen Wohnungen vorgezogen werden.

„Die teils recht großen Preisspannen zeigen auch, dass das Immobilienangebot in den jeweiligen Objektkategorien sehr heterogen ist. Das sorgt natürlich für ein vielfältiges Angebot, das für jeden etwas bereithält – vorausgesetzt, das Budget stimmt“, meint Schmid.

Die Analysen von IMMOUnited zeigen, dass die durchschnittliche Nutzfläche von Wohnungen in Tirol je nach Region variiert: Wohnungen in Innsbruck sind im Durchschnitt 64 Quadratmeter groß und liegen somit deutlich unter dem Mittelwert des gesamten Bundeslandes. Dies kann jedoch nicht alleine auf die hohen Quadratmeterpreise der Stadt zurückzuführen sein, weil sich auch die Preise der anderen Regionen auf ähnlichem Niveau bewegen. Einzig die Bezirke Reutte und Lienz weisen Quadratmeterpreise deutlich unter dem Mittelwert des Landes auf. „Trotz alledem liegen die Nutzflächenwerte in den Bezirken außerhalb der Landeshauptstadt bei durchschnittlich 83 Quadratmetern, in Imst sogar bei 118 Quadratmetern. Auch das begehrte Kitzbühel weist bei ähnlichem Quadratmeterpreis wie in der Stadt Innsbruck eine »

„IN KITZBÜHEL UND UMGEBUNG HABEN HIGH END IMMOBILIEN DIE HÖCHSTE NACHFRAGE. AUCH IN KUFSTEIN, LIENZ UND WÖRGL IST DIE NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN UND HÄUSERN SOWOHL IN MIETE ALS AUCH IN EIGENTUM WIEDER GESTIEGEN.“

BERND GABEL-HLAWA , FINDMYHOME.AT



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

**AM FUSSE DES KITZBÜHELER HORNS
2-FAMILIEN-LANDHAUS IN
WUNDERSCHÖNER SONNENLAGE**

**Werner Vorauer
0676 834 34 482
vorauer@rustler-tirol.eu**

www.rustler.eu





Eine Herausforderung für Innsbruck ist die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Hier ist die Politik in Zusammenhang mit der Tiroler Raumordnung gefragt, dies zu erleichtern beziehungsweise zu ermöglichen.

» deutlich größere Durchschnittsfläche von 89 Quadratmetern auf“, sagt Schmid.

GEWERBEMARKT

Im Tourismusland Tirol spielen natürlich Hotel- und Gastgewerbeimmobilien eine besondere Rolle. Da die Nächtigungen seit 2011 kontinuierlich ansteigen, kann der Tiroler Tourismus-Immobilienmarkt wohl auch weiterhin positiv in die Zukunft blicken. Hier bieten sich somit auch immer noch rentable Investment-Optionen.

Parallel zum starken Zuzug in die Landeshauptstadt gibt es auch einen Trend hinaus auf's Land. Das lässt auch dort die Preise steigen. Die Preissteigerungen sind in den Bezirken und in den einzelnen Nutzwerten allerdings unterschiedlich. Die Entwicklung in den Bezirken reichen von markanten Preisminderungen, wie zum Beispiel im Bezirk Kitzbühel, bis zu erheblichen Preissteigerungen, wie im Bezirk Imst. Gleiches gilt bei Mieten für Geschäftslokale. In allen Bezirken sind Preisreduktionen als auch Preissteigerungen zu verzeichnen.

STARKE BAUTÄTIGKEIT IN TIROL

Trotz sehr hoher Grundstückspreise in Innsbruck Stadt und Umgebung wird momentan sehr viel gebaut. In den Umlandgemeinden rund um Innsbruck ist allerdings ein Rückgang von Neubauprojekten mit mehr als sechs Wohneinheiten zu beobachten. „Dies dürfte aufgrund eines gewissen Baustopps der Gemeinde-

politik herrühren. Die Zusammenlegung von Grundstücken wird immer schwieriger. Der Wunsch, Wohnungen nur noch an Gemeindebürger zu vergeben, welche möglichst wohnbaufördernd sind, wird immer stärker, kann aber aufgrund der hohen Grundstückspreise nur sehr selten von privaten Bauträgern realisiert wer-



Die Gemeinde Wattenberg schafft leistbaren Wohnraum vor beeindruckender Gebirgskulisse.

den“, glaubt Mag. Wolfgang Novak, Geschäftsführer der WAT Bauträger GmbH. Für die WAT steht in Kürze, neben einer aktuellen Wohnanlage in Innsbruck, der Spatenstich in Kooperation mit der Gemeinde Wattenberg bevor. Dabei wird leistbarer Wohnraum für die Bevölkerung in Wattenberg geschaffen. Die Vergabe läuft direkt über die Gemeinde. Weitere Projekte der WAT sind in Igls und Thaur geplant. In Innsbruck Stadt sieht Novak einen anhaltenden, ungebrochenen Trend zu Single- und Kleinwohnungen. „Auch die Wohnungsgrößen im Umland von Innsbruck übersteigen derzeit bei zum Beispiel Vierzimmerwohnungen die 100 Quadratmeter nur sehr selten. Der Wunsch nach hochwertiger Ausstattung ist momentan für viele nur sehr schwer leistbar. Ein Kompromiss von einer soliden Grundausstattung und Sonderwünschen als Paketbausteine wie es die Autoindustrie vorlebt, ist sicherlich ein Trend, welchen die Immobilienbranche vertieft verfolgen wird beziehungsweise dies bereits umgesetzt“, meint der WAT-Chef.

„AUFGRUND DER ALLGEMEIN SEHR GUTEN KONJUNKTUR IST AUCH DIE BAUTÄTIGKEIT IN INNSBRUCK UND UMGEBUNG WEITERHIN SEHR GUT. WIR SEHEN ABER, DASS AUFGRUND DER KNAPPEN BAULANDRESERVEN IMMER MEHR AUF UMLANDGEMEINDEN AUSGEWICHEN WIRD.“

THOMAS HUSSL, RAIFFEISEN WOHNBAU TIROL



Im Hinblick auf die notwendige Verdichtungsstrategie der Stadt Innsbruck meint Novak: „Georg Willi, der neue Bürgermeister der Stadt ist sicherlich bemüht, hohe Dichten und leistbaren Wohnraum im Einklang mit der Stadtentwicklung und privaten Investoren zu ermöglichen. Es wird sich zeigen, welche Verdichtungsstrategien in den nächsten Monaten von Seiten der Politik präsentiert werden.“



„DIE WERKZEUGE DER TIROLER RAUMORDNUNG TRAGEN ZU EINER MOBILISIERUNG VON BAULAND BEI, ABER DIE RAUMORDNUNGSKONZEPTE MÜSSTEN DEN MEHRGESCHOSSIGEN WOHNBAU ERLEICHTERN.“

WERNER VORAUER, RUSTLER TIROL

AUSWEICHEN INS UMLAND

Thomas Hussl, Geschäftsführer von Raiffeisen WohnBau Tirol, schätzt die Situation ähnlich ein: „Aufgrund der allgemein sehr guten Konjunktur ist auch die Bautätigkeit in Innsbruck und Umgebung weiterhin sehr gut. Wir sehen, dass aufgrund der knappen Baulandreserven aber immer mehr auf Umlandgemeinden ausgewichen wird. Dazu zählen unter anderem die Gemeinden Absam, Aldrans, Hall in Tirol, Mils oder Mutters.“

Aktuell realisiert Raiffeisen WohnBau in Innsbruck in der Hörtnagelstraße, in der Hinterwaldnerstraße sowie am Leonhardweg Wohnbauprojekte unter dem Branding „Quality Living“. Darüber hinaus entstehen in der Andechsstraße frei finanzierte Wohnungen im Rahmen des Projekts „Wohnen am Park in Pradl“.

Der Trend bei den Wohnungsgrößen geht laut Hussl hin zu kleineren, kompakten Grundrissen mit hochwertiger Ausstattung. Auch die Lage der Immobilie und die Infrastruktur sowie die Anschließung an den öffentlichen Verkehr seien wichtige Entscheidungskriterien für die Raiffeisen WohnBau Kunden. „Wir beschäftigen uns auch mit

dem Thema ‚Smart Home‘, um hier den Anforderungen unserer zukünftigen Bewohner gerecht zu werden. Gleichzeitig werden aber – vor allem in den obersten Etagen unserer Wohnbauprojekte – größere Wohneinheiten nachgefragt. Es gibt wohl kaum eine Stadt, die so wie Innsbruck, mit einem derart atemberaubenden Bergpanorama überzeugen kann und diese beson-

dere Aussicht wissen Kunden zu schätzen“, sagt Hussl. Als Bauträger im freifinanzierten Wohnbau spricht Raiffeisen WohnBau sowohl Eigennutzer als auch Anleger an. Letztere hätten besonderes Interesse an den kleineren Wohneinheiten, die sich hervorragend als Starterwohnungen eignen – und in einer Universitätsstadt wie Innsbruck natürlich auch sehr beliebt sind. ■



Parallel zum Run auf Innsbruck gibt es auch einen Trend hin zur Peripherie.



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

**6020 INNSBRUCK, MARIAHILFSTR. 34
NEUBAUPROJEKT ZU VERMIETEN
18 WOHNUNGEN UND 1 GF-LOKAL**

**Werner Vorauer
0676 834 34 482
vorauer@rustler-tirol.eu**

www.rustler.eu

