



Innsbruck ist zum Wohnen „in“

IMMOBILIEN. Auf dem Wohnungsmarkt der Tiroler Landeshauptstadt, die durch landschaftliche Schönheit und ein attraktives Kulturangebot besticht, ist die Nachfrage größer als das Angebot.

Der vierte Teil unserer Serie befasst sich mit dem Wohnungsmarkt in der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck. Im BANK EXKLUSIV 4/ 2005 werden wir Ihnen dann das Markt- und Objektrating der Immobilien Rating GmbH vorstellen.

Rahmenbedingungen

Innsbruck ist der kulturelle und wirtschaftliche Mittelpunkt Tirols. Die landschaftliche Schönheit und die kulturgeschichtliche Bedeutung machen die Universitätsstadt zu einem beliebten Ziel für Touristen aus aller Welt. Die Bevölkerungszahl ist seit 2001 um rund 2.600 gewachsen und liegt heute bei rund 116.000

Einwohnern (Erstwohnsitz). Die Arbeitslosenquote ist mit 4,6 Prozent gering und liegt weiterhin unter dem Bundeslanddurchschnitt von 5,6 Prozent. Seit dem Jahr 2000 ist jedoch eine leichte Steigerung zu beobachten. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist die Stadt in ihren baulichen Erweiterungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Das derzeit größte Bauvorhaben wird auf einem 70.000 m² großen Areal beim alten Tivoli-Stadion realisiert. Hier entstehen bis 2007 bzw. 2008 unter anderem rund 400 Miet- und Eigentumswohnungen sowie ca. 130 Seniorenwohnplätze. Die Kosten belaufen sich auf rund 120 Mio. Euro.

Der Wirtschaftsstandort Innsbruck wird von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Auch heute profitiert die Stadt wirtschaftlich von ihrer zentralen Lage zwischen den Industriezonen in Norditalien und Süddeutschland. International bekannte Architekten wie Zaha Hadid, Dominique Perrault & Reichert Pranschke Maluche sowie Florian Riegler & Roger Riewe haben in den letzten Jahren zum architektonischen Stadtbild beigetragen.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

Der Wohnungsmarkt in Innsbruck kann derzeit als Verkäufermarkt bezeichnet werden; die Nachfrage ist größer als das Angebot. Sehr gut ausgestattete Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen sind nur in begrenztem Umfang vorhanden. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen war bis 2002 rückläufig. 2003 konnte jedoch bereits wieder eine Zunahme verzeichnet werden.

Markt für Eigenheime

Im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten hat Innsbruck aufgrund des Flächenmangels die höchsten Baulandpreise für Einfamiliengrundstücke. Ein Markt für Eigenheime ist deshalb im Stadtgebiet nur in wenigen Stadtteilen vorhanden. Eine Abwanderung in die preisgünstigeren Nachbargemeinden findet nicht mehr im selben Ausmaß statt wie in den letzten Jahren.

Markt für Eigentumswohnungen

Nachfrage besteht insbesondere nach sehr gut ausgestatteten Wohnungen in sehr guten und guten Lagen. Das Angebot der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist je-

INNSBRUCK IN ZAHLEN

	aktuelle Zahlen	Trend
Einwohnerstand (per 1. 2. 2005)	115.982	↗
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2004, Innsbruck-Stadt inklusive Innsbruck-Umgebung)	4,6%	↗
Kaufkraftkennziffer (Durchschnitt Land Tirol = 98,3)	119,2	↘
Fertig gestellte Wohnungen (2003)	765	↘

Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Tirol, AMS Tirol, Stadt Innsbruck (Lokales Melderegister), Markt Unternehmensberatung

doch aufgrund der hohen Grundstückspreise gering. 2003 wurden mehr als 55 Prozent der fertig gestellten Wohnungen von privaten Bauträgern errichtet. In sehr guten Lagen ist das Preisniveau weiterhin sehr hoch. Eigentumswohnungen in guter Lage kosten im Neubau 2.180 bis 2.540 Euro/m², im Wiederverkauf 1.450 bis 1.890 Euro/m².

Markt für Mietwohnungen

Das Preisniveau ist stabil und der Druck auf die Preise hat sich reduziert. In guter und sehr guter Lage ist sogar ein Anziehen der Mieten erkennbar. Gefragt sind weiterhin kleine Wohnungen in Uni-Nähe. In sehr guter Lage betragen die Mieten bei freier Mietzinsbildung derzeit 6,5 bis 8 Euro/m², in mittlerer bis guter Wohnlage 4,4 bis 6,5 Euro/m².

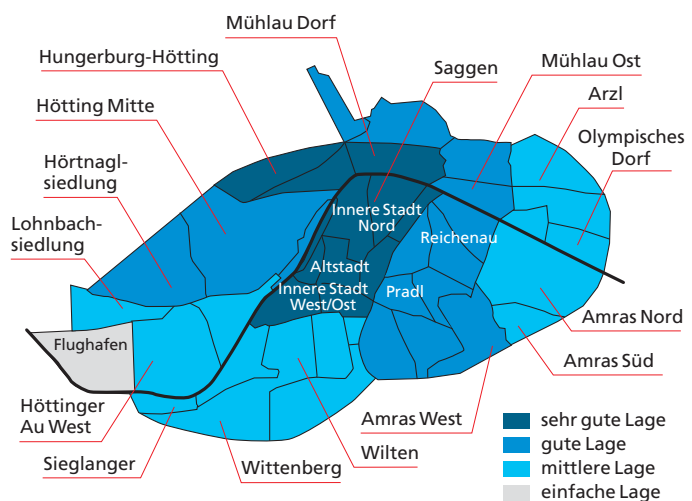
Perspektiven

Das Überangebot auf dem Sekundärmarkt konnte weitgehend abgebaut werden, sodass ein stabiles Preisniveau im mittleren Segment vorherrscht. In guten bis sehr guten Lagen werden die Preise weiter anziehen. Bei konjunktureller Erholung kann mit einer leichten Zunahme der Bautätigkeit gerechnet werden. ■

Im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten hat Innsbruck aufgrund des Flächenmangels die höchsten Baulandpreise für Einfamiliengrundstücke.

MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Wohnimmobilienmarkt Innsbruck (Stand: März 2005)



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Erstvermietung)/m² Wohnfläche zzgl. Nebenkosten, kalt¹⁾				
EUR	6,5–8,0	5,1–6,5	4,4–5,1	3,6–4,4
Trend	↗	↗	→	↘
Kaufpreise Eigentumswohnung (Erstverkauf, Neubau)/m² Wohnfläche²⁾				
EUR	2.540–3.500	2.180–2.540	1.740–2.180	k.A.
Trend	↗	↗	→	–
Kaufpreise Eigentumswohnung (Wiederverkauf), unvermietet/m² Wohnfl.³⁾				
EUR	1.890–2.180	1.450–1.890	1.160–1.450	730–1.160
Trend	→	→	↘	↘
Kaufpreise Einfamilienhäuser (Erstverkauf)/m² Wohnfläche				
EFH ⁴⁾	3.080–3.620	2.500–3.080	1.960–2.500	k.A.
RH ⁵⁾	2.230–2.810	1.700–2.230	1.390–1.700	k.A.
Bauland ⁶⁾	510–700	435–510	290–435	ab 290

Die Preise in der Tabelle und die Lageinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und die Preise erheblich differieren. Gleiches gilt für die Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage entsprechenden Ausstattung ausgegangen. Die örtlichen Objektgrößen können von den hier verwendeten Definitionen abweichen. Dementsprechend sind die Kaufpreise zu relativieren.
 Die Mieten beziehen sich auf eine angemessene oder freie Mietzinsbildung. Stand: März 2005
 1) Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche
 2) Neubau mit ca. 70 m² Wohnfläche
 3) Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m² Wohnfläche
 4) Einfamilienhaus mit ca. 130 m² Wohnfläche
 5) Reihenhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche
 6) durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene und baureife Einfamilienhaus-Baugrundstücke (mit ca. 600–800 m² Grundstücksfläche)

Quelle: Immobilien Rating GmbH

KONTAKT

Immobilien Rating GmbH
 1020 Wien, Taborstraße 1–3/9060,
 Tel.: 05 05 05 DW 51805,
 Fax: 05 05 05 DW 51669,
 E-Mail: ulrike.tax@irg.at,
www.irg.at