

## Wohnungs-Preisrausch in Innsbruck

Jahr für Jahr ein satter Aufschlag: 2016 wurden Wohnungen in Innsbruck laut neuer Studie um mehr als sieben Prozent teurer. In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Neuwohnungspreise fast verdoppelt.

Von Max Strozi

**Innsbruck** – Von wegen Entspannung, Verharren auf hohem Niveau oder Seitwärtsbewegung. In Innsbruck sind die Immobilienpreise im vergangenen Jahr abermals in die Höhe geschossen, wie aus dem jährlichen Immobilienmarktbericht von prochecked Immobilien ersichtlich wird. Die Experten haben sich die tatsächlichen Verkaufspreise von 1253 Immobilienverkäufen in der Landeshauptstadt aus dem Vorjahr angeschaut – das entspricht 88 % aller Innsbrucker Immobilienverkäufe.

**1 Wie sieht die Preissituation konkret aus?** Im Schnitt waren im Vorjahr neue Wohnungen um 7,5 % teurer als 2015. Konkret stieg der Quadratmeterpreis von 4468 Euro auf 4803 Euro. Gebrauchte Wohnungen wurden im Schnitt um 7,1 % teurer – nämlich von 3206 Euro auf 3432 Euro je Quadratmeter.

**2 Welche Innsbrucker Stadtteile sind besonders teuer?** Hungerburg ist der teuerste Stadtteil. Die Neuwohnungspreise bewegen sich im Mittel um die 6200 Euro je Quadratmeter, bei gebrauchten bei 4800 Euro. Dahinter folgt Hötting (5776 € bzw. 3867 €). Am günstigsten ist es in der Reichenau mit Quadratmeterpreisen von 3144 Euro (Neubau) bzw. 2800 (gebraucht).

**3 Welche Stadtteile waren besonders beliebt?** Die meisten Wohnungen (neu und gebraucht) wurden im Stadtteil Hötting West/Allerheili-



Teures Pflaster: Der enorme Immobilien-Preisschub in Innsbruck setzte sich auch im vergangenen Jahr fort.

Foto: Böhm

gen (268), in der Höttinger Au (266) und in Wilten (207) verkauft. Betrachtet man nur die Gebrauchtwohnungen, liegt Wilten (133) vorne. Schlusslichter: Hungerburg, Mentlberg und Igls/Vill.

**4 Welche Wohnungsgrößen wurden gekauft?** Knapp 60 % der verkauften Neubauwohnungen in Innsbruck waren zwischen 40 und 70 Quadratmeter groß. 33 % waren größer als 70 Quadratmeter.

Bei gebrauchten Wohnungen sieht die Situation etwas anders aus: 40 % hatten zwischen 40 und 70 Quadratmeter, jede vierte Wohnung war kleiner als 40 m<sup>2</sup>.

**5 Wer hat gekauft?** 92 % der Käufer sind Österreicher, 3,8 % Italiener, 2,2 % sind Deutsche. Fast 70 % der Wohnungen wurden von Einzelpersonen erworben. Jede zehnte Wohnung wurde von Unternehmen gekauft.

**6 Wer hat verkauft?** Knapp die Hälfte der Wohnungen wurde durch gewerbliche Bauträger verkauft, rund 44 % von Privatpersonen, der Rest von Unternehmen.

**7 Wie haben sich die Innsbrucker Immobilienpreise im Lauf der Jahre entwickelt?** Seit 2005 wurden Neubauwohnungen in Innsbruck im Schnitt um 86 % teurer. Kostete eine neue Wohnung im Jahr 2005 noch 2579 Euro je

Quadratmeter, so waren es im vergangenen Jahr bereits 4803 Euro. Gebrauchte Wohnungen waren im Vergleich zu 2005 um genau zwei Drittel (66,6 %) teurer. Konkret zahlte man 2005 in Innsbruck für eine gebrauchte Wohnung im Schnitt 2060 Euro je Quadratmeter, 2016 waren es bereits 3432 Euro.

**8 Wie hat sich der tatsächliche Wert einer Wohnung in Innsbruck entwickelt?** Die prochecked-Experten errechneten für die vergangenen

zehn Jahre eine nominelle Wertsteigerung von jährlich 5,82 %. Abzüglich Inflation und der jährlichen Wertminderung durch Abnutzung kommen die Experten auf eine Wertsteigerung von 2,47 % pro Jahr.

**9 Welche interessanten Aspekte zeigt die Studie noch?** Die Zahl der Erstverkäufe – also im Prinzip der verkauften neuen Wohnungen – ist in den letzten drei Jahren explodiert. Zwischen 2014 und 2016 wurden jährlich 550 bis 690 Erstverkäufe verzeichnet. Zum Vergleich: Von 2010 bis 2013 war es nur knapp die Hälfte – jährlich zwischen 300 und 370. 2007 wurden nur 58 Neubauwohnungen verkauft.

**10 Wohin geht die Reise der Innsbrucker Wohnungspreise?** „Eine Überhitzung des Marktes sehe ich nicht, dafür sind es zu wenig Transaktionen“, sagt Michael Kugler von prochecked. Er rechnet heuer mit gleichbleibenden Preisen. Das hieß es allerdings zuletzt immer wieder, bis die Realität ständig neue Preisrekorde zu Tage brachte. Kugler begründet seine Einschätzung mit den Signalen der Europäischen Zentralbank (EZB). „Die EZB hat Zinserhöhungen in den Raum gestellt. Anleger und Investoren könnten sich damit aus Immobilien zurückziehen“, glaubt Kugler. Zwar sickerten aus der EZB Überlegungen durch, die Billigged-Politik zurückzufahren, über eine konkrete Zinsanhebung lässt sich derzeit allerdings nur mutmaßen.