

## TIROL

### Tirol Prognose 2015:

Die gesamthafte Immobilien-Sicht auf Tirol verspricht für 2015 weniger Nachfrage, mehr Angebot und geringere Preise, meinen die RE/MAX-Immobilien-Experten in Tirol: -1,8% Immobilien-Nachfrage und +1,8% Angebotsüberhang werden eine Preiskorrektur von -1,8% mit sich bringen.

Die Einfamilienhaus-Preise werden minimal, nämlich um +0,6% zulegen. Die zentralen Lagen, die Preistreiber der Vergangenheit, zeigen sich völlig zahm. Zumindest erwarten das die RE/MAX-Experten. Eigentumswohnungen sollen in guten Lagen um moderate +1,8% und Mietwohnungen ebendort um +0,6% an Wert gewinnen. Auch Mietwohnungen am Stadtrand und in Landgemeinden erwarten +0,6% Preissteigerung.

Baugrundstücke sollen um +3,6% zulegen, das ist die höchste Steigerungsrate unter allen Immobilientypen in Tirol.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wird in Tirol ein Plus von +1,3% erwartet.

Für Tiroler Betriebsobjekte, Geschäftsflächen und Büroflächen erwarten die RE/MAX-Makler Preiseinbußen von -3,0% bis -5,4%.

### Kommentar Tirol

Arno Wimmer, Geschäftsführer von RE/MAX Immoreal in Innsbruck, berichtet für 2014, dass die Verkaufstransaktionen im Bundesland Tirol um über +20% gestiegen, aber in Innsbruck um -10% gefallen sind. *„Derzeit normalisiert sich der Immobilienmarkt auf hohem Niveau, vergleichbar mit dem Stand von 2010“*, so Wimmer.

Der Tiroler Immobilien-Experte konstatiert bei den Anlegerwohnungen einen leichten Rückgang und stellt fest, dass *„der wichtigste Kaufgrund nicht mehr die Sicherheit einer Anlage in Immobilien ist, sondern die Rendite einen wesentlichen Faktor für die Kaufentscheidung darstellt.“* Wohnungen außerhalb von Innsbruck finden bei Anlegern weniger Interesse, weil *„dort die Studenten als Mieter fehlen.“*

Die Immobilien-Preise bei Neubauten in und um Innsbruck sind in sehr guten Lagen leicht steigend, in mittleren Lagen stagnierend und bei gebrauchten Immobilien ist mit größeren Preisrückgängen zu rechnen, abhängig von Alter, Zustand, Lage, Ausstattung etc. Die Vermarktungsdauer ist länger geworden *„sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen. Die Entwicklung entspricht zunehmend jener, vor dem Boom“*, so Wimmer weiter.

Bei den Eigennutzern von Immobilien in Tirol ist anzumerken, *„dass sich aufgrund der Preisanstiege und der strengeren Kreditkriterien bei Immobilienfinanzierungen mehr und mehr Kunden Eigentum nicht mehr leisten können und daher in der Miete bleiben müssen.“*

In der Stadt Innsbruck ist das Angebot an gebrauchten Wohnungen etwas geringer als 2013. Der Wohnbedarf für Eigennutzer nimmt aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung aber konstant zu. Im mittleren Preissegment ist die Nachfrage sinkend und das Angebot gleichbleibend. Im unteren Preissegment ist eine wachsende Nachfrage festzustellen. Als Grund ortet Wimmer, dass *„geförderte neue Eigentumswohnungen nur spärlich auf dem Markt sind und kaum leistbare gebrauchte Eigentumswohnungen am Markt zum Kauf angeboten werden.“* Jene, die mittlere Preise nicht zahlen können, müssen auf Landgemeinden ausweichen, wobei *„die Landgemeinden nicht gewillt sind, die Wohnsituation in Innsbruck zu lösen.“*

Für Wohnungen mit guter Ausstattung und sehr guter Lage werden die Quadratmeter-Preise auf dem hohen Niveau bleiben bzw. geringfügig steigen. Bei den anderen, insbesondere älteren und nicht sanierten Wohnungen, sind Preisreduktionen bereits eingetreten.

Für 2015 rechnet Wimmer damit, dass die Preise für Mietwohnungen in Innsbruck stagnieren werden. Aber auch bei den Mietern ist ein Trend in Richtung Innsbrucker Umland festzustellen, da dort die Mietpreise günstiger sind.

Bei Einfamilienhäusern sind Nachfrage, Angebot und Preise grundsätzlich stagnierend.

Bei Baugrundstücken ist das Angebot gleichbleibend und die Preise bei sehr guten Lagen ebenso gleichbleibend bis leicht steigend. Anzumerken ist, je teurer die Grundstücke sind, umso geringer die Nachfrage, weil nur mehr ein eingeschränkter Interessentenkreis die finanziellen Möglichkeiten hat und auch gewillt ist, Preise jenseits von 500,- Euro pro m<sup>2</sup> zu bezahlen. *„Dort, wo die Gefahrenzonenpläne schon geändert wurden und Einschränkungen gegeben sind, sind manche Grundstücke teilweise wesentlich schwerer zu verkaufen“,* so Wimmer.

Der Markt für Geschäftslokale ist in Tirol differenziert. Die Preise für Geschäftslokale außerhalb von 1A-Lagen stagnieren im besten Fall bzw. sind weitere Preisreduktionen zu erwarten.

Bei den Büroflächen ist die Nachfrage gleichbleibend bzw. im Zentrum sogar wachsend. Das Angebot bezeichnet Wimmer als *„ausreichend“* und die Preisentwicklung ist stagnierend. *„Bei Büroflächen, bei denen die Lage, die Ausstattung oder die Funktionalität nicht entsprechend gut sind, werden die Preise weiter sinken“,* so der Experte.

Bei Gewerbegrundstücken ist das Angebot wachsend, dies hängt mit der Errichtung von Gewerbe- bzw. Wirtschaftssparcs durch die Gemeinden zusammen. Die Nachfrage ist hier gleichbleibend und regional sehr unterschiedlich. Die Preise bei Gewerbegrundstücken hängen vom schnellen Zugang zum öffentlichen Verkehrsnetz ab. Bei fehlender Verkehrsanbindung ist auch mit sinkenden Preisen zu rechnen.