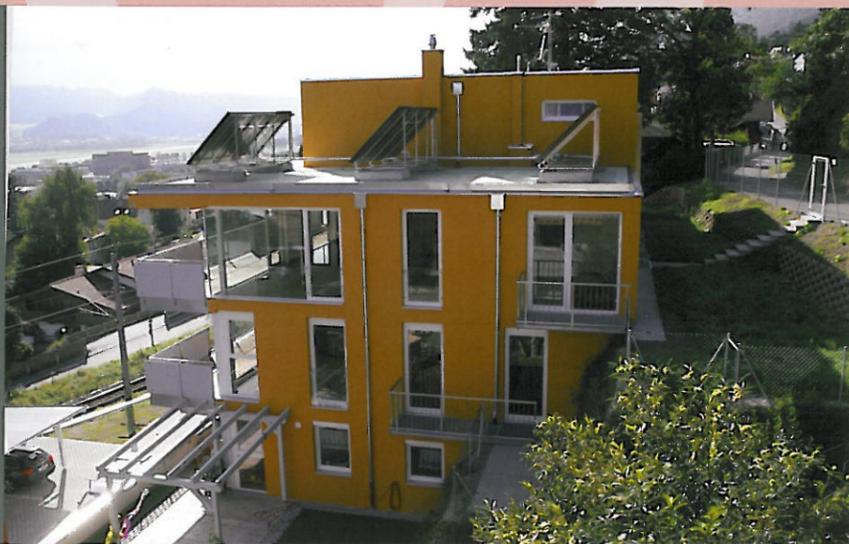


WO hnen & WI rtschaften in Innsbruck...



Der Marktbericht 2010 zeichnet eine detaillierte Landkarte des Innsbrucker Immobilienmarktes.
Werkzeug & Nachschlagewerk für alle, die wissen wollen, wo & wie Innsbrucks Immobilienwerte stehen.

»hötting west - allerheiligen«
»hötting west«



INSIDE Hötting West

„Urbanität muss als gesellschaftliches Moment betrachtet werden, gleich einer Reibungswärme, die es braucht, damit die Städter nicht erfrieren“ (Ritter 2008, S. 6). Nach Jahren der quantitativ beachtlichen Neubautätigkeit in Hötting West, tritt nun die gesellschaftliche Interpretation und Gestaltung des Lebensraums in den Mittelpunkt.

Das Kerngebiet des Stadtteils Hötting West (Peergründe und Siedlungsgebiet Lohbach) steht für eine dichte städtische Lebenswelt, die dennoch Landschaft in ihre Mitte nimmt. Allein das gemeinnützige Wohnbauprojekt „Wohnen am Lohbach“ brachte in den vergangenen zehn Jahren 540 neue Wohnungen in den Westen von Innsbruck. Lohbach I und II gilt international als innovatives Beispiel einer Stadterweiterung, die höchste Dichte bei gleichzeitiger „Vermittlung zwischen Landschaft und Stadt“ ermöglicht. Innovativ ist auch die Ausführung als Niedrigenergieanlage, vor allem aber die „Optimierung des Verhältnisses von Volumen und Inhalt, von Nutzflächen und Außenflächen“ (stadteschichten 2008, S. 65).

Mit den Wohnungsbauten konsequent mitgewachsen sind neue Begegnungsorte und wichtige gesellschaftliche Institutionen: Geschäfte, Lokale, Kindergarten, Schulen, Hort, Jugendzentrum und seit wenigen Monaten auch das neue Wohnheim Lohbach bilden Zentren



Über einen alten Exerzierplatz zum Tiergarten, vorbei am Pulverturm und weiter über die Ulfiswiese auf Feldwegen nach Kranebitten – so flanierte man Mitte der 30iger Jahre durch einen noch nicht vorhandenen Stadtteil.

Christoph W. Bauer, Schriftsteller

17 LITERARISCHE SCHRITTE DURCH INNSBRUCK

für ein vielfältiges Miteinander der BewohnerInnen.

Zurückgezogener und kleingliedriger sind die Wohn- und Lebensräume in Sadrach/Allerheiligen und Kranebitten gestaltet – beides begehrte Wohngegenden in südorientierter Hanglage, die dem Stadtteil Innsbruck West zugerechnet werden. Aktuelle Neubauvorhaben betreffen vorwiegend exklusive Kleinanlagen in guter Lage, ausgeführt mit großzügigen Balkonen, Terrassen oder Privatgärten. Sowohl in Sadrach/Allerheiligen als auch in Kranebitten werden derzeit schön gelegene Nischen mit Kleinanlagen bis maximal sechs Einheiten erschlossen. Ein für dieses Umfeld „größeres“ Projekt entsteht am Leonhardweg, wo die Tebau GmbH eine Anlage mit 12 Wohnungen errichtet. In Kranebitten erschließt die Raiffeisen Bau das Grundstück bei der „Klammstubb“ mit 15 behaglichen Wohnungen in einem ansprechenden Baukörper. Die Firma Umfeld wird am Lohbachufer mit insgesamt 10 Dachterrassenwohnungen und Gartenmaisonetten stilvolle Akzente setzen.

INTERPRETATION Daten

Der starke Rückgang der Transaktionen im Erstverkauf (101 Verkäufe weniger als im Vorjahr) zeigt, dass die letzte große Besiedlungswelle – unter anderem in der Wohnsiedlung „Lohbach“ – abgeschlossen ist. Immer noch spielt sich aber ein nicht unwesentlicher Teil der Verkaufsaktivitäten in Hötting West ab. 7% der Verkaufszahlen im Erstverkauf und 8% im Wiederverkauf stammen aus dem weitläufigen Stadtteil im Westen des Stadtgebiets. Der Bereich Wiederverkauf bleibt damit summenmäßig in etwa gleich stark wie vor einem Jahr.

Erstverkauf

Knapp über dem Stadtdurchschnitt bewegt sich der durchschnittliche Erstverkaufspreis (€ +35,-/m²). Die Preissteigerung im Vergleich zum Vorjahr fällt mit 15% beachtlich aus. Ein Grund dafür liegt darin, dass im aktuellen Erhebungszeitraum weniger wohnbauförderungsfähige Objekte erfasst sind. Zudem befinden sich aktuell einige hochpreisige Projekte in sehr guten Lagen am Markt, die den Durchschnittspreis



»hötting west - allerheiligen«
hötting west«

EinwohnerInnen

EinwohnerInnen: 13.899
Veränderung Vorjahr: +0,62%
Kinder und Jugendliche: 2.555 (18%)
Altersgruppe 20 - 60 J: 8.816 (64%)
Generation 60+: 2.528 (18%)

1, 2, 3..

Nahversorgung

Ausgezeichnete Nahversorgung im Gebiet Lohbach / Technik mit Geschäften, Bank, Apotheke, etc.; in Kranebitten kaum Nahversorgungseinrichtungen

Verkehrsverbindungen

Buslinien: LK (bis Kranebitten), O (Technik, Allerheiligen), T, Nightliner 2 (Technik), Nightliner 8



Bildung & Kinderbetreuung

vier städt. Kindergärten, priv. Kinderspielgruppen, Integrationshort, zwei Volksschulen, HS Hötting-West, städt. Schülerhort, Berufsschule „Lohbachufer“, HBLA „West“, BHAK/BHAS „Innsbruck“, Technische Universität

Umwelt

Kranebitten inmitten weiter Grünlandschaft, Allerheiligen in sonniger Aussichtslage; mancherorts flughafenbedingter Lärm, nachts beruhigt. Hötting West derzeit keine Großbaustelle



Freizeit & Sport

Erholungsraum im angrenzenden Waldgebiet, Waldlehrpfade, Strände am Inn, Nähe zu Klettergebiet Martinswand etc.

Sporttipp: Hikingtour „Rauschbrunnen – Aspachhütte“, bei ausreichender Kondition weiter über Durrachsteig zum Achselboden.



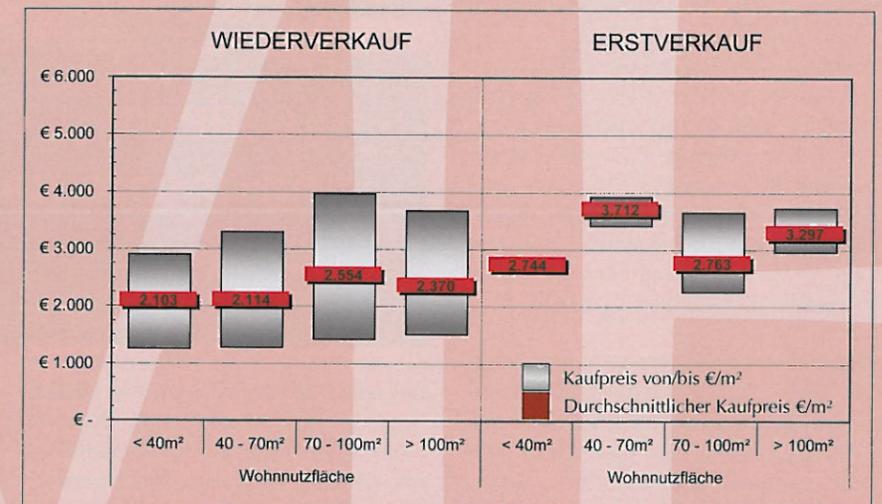
nach oben korrigieren. Im Erhebungszeitraum 2009 sind vor allem in der Kategorie 70 - 100 m² große Preisunterschiede zu beobachten.

Wiederverkauf

Auch die Preise für gebrauchte Wohnungen haben sich knapp über dem städtischen Mittelwert eingependelt, das Bestandsobjekt kostet im Schnitt € 40,-/m² mehr. Im Vergleich zu den Daten des Vorjahres bedeutet das eine massive Steigerung von 19%. Der Stadtteil hat also zuletzt im Bereich der gebrauchten Wohnungen deutlich an Attraktivität gewonnen.

Erstverkauf	AKTUELL	2009	2008	2007	2006
Transaktionen	24	125	23	1	9
Anteil an Gesamttransaktionen	7%	27%	7%	2%	2%
min. Kaufpreis €/m ²	2.253	1.936	1.676	1.916	2.478
gew. Mittelwert €/m ²	2.970	2.593	2.965	1.916	3.217
max. Kaufpreis €/m ²	3.928	4.428	3.939	1.916	3.543

Wiederverkauf	AKTUELL	2009	2008	2007	2006
Transaktionen	51	56	28	25	2
Anteil an Gesamttransaktionen	8%	9%	8%	12%	2%
min. Kaufpreis €/m ²	1.244	947	776	723	2.809
gew. Mittelwert €/m ²	2.263	1.901	1.932	1.991	3.135
max. Kaufpreis €/m ²	3.976	2.866	3.353	3.144	3.460



Wohnungpreise in Abhängigkeit der Größe



INSIDE Pradl

Der städtebauliche Schulterchluss von Tradition und Moderne ist geglückt. Die neue Wohn-, Handels- und Gewerbesiedlung am Tivoliareal hat mit ihren Wohn- und Bürogebäuden, mit Kinderhort, Jugendzentrum, Seniorenwohnheim sowie Grün- und Freizeitanlagen die Vitalität moderner Lebensanschauung ins historisch gewachsene Pradl gebracht. Am Tivoli ist weit mehr entstanden als Wohnraum für über 1.500 Menschen aller Altersstufen. Hier ist Lebensraum gewachsen, der als „Paradebeispiel für eine gelungene Realisierung von Multifunktionalität, Freiräumen, Kommunikationsplätzen und Infrastruktur in einem Stadtteil“ gilt (Innsbruck informiert 10/09, S. 14). Fehlt nur noch, Gäste herzlich willkommen zu heißen! Deshalb wird bald schon ein Kongresshotel der „Drei-Sterne-Plus“ Kategorie die verbliebene Baulücke am Kreisverkehr schließen. Die Investoren ZIMA und Porr-Solutions konnten bereits einen Betreiber gewinnen, der das Haus im Dezember 2011 als „Ramada-Encore Hotel“ eröffnen wird. (vgl. TT, 28.4.10)

Auch an anderen Stellen erfährt das historisch gewachsene, bevölkerungsreichste Wohnviertel Innsbrucks einen baulichen Generationenwechsel. Während im Kern von Alt-Pradl noch der Dorfbrunnen und alte Bauernhäuser an die Anfänge erinnern, setzt moderne Baukunst an zahlreichen Orten frische Akzente ins Stadtbild. Dabei konkurrieren die neuen Anlagen nicht



Der Torbogen zum „Leopardischlössl“ in der Egerdachstraße 13 – hier war wohl ein Türling am Werk. Das Bild der Stadt Innsbruck ohne die Baumeisterfamilie Türling – undenkbar!

Christoph W. Bauer, Schriftsteller

17 LITERARISCHE SCHRITTE DURCH INNSBRUCK

mit den Häuserzeilen ehrwürdiger Stadtansichten, sondern fügen neue Sichtweisen hinzu. So verwirklichte zum Beispiel die Jenewein Wohnbau GmbH 2009 eine stilvolle Kleinanlage in der Lindenstraße. Der Bauträger „Umfeld“ errichtet derzeit in der Beda-Weber-Gasse durch Umbau eines Altbestandes 11 moderne Wohnungen. Ein wichtiges Projekt der IIG konnte nach Abriss der sogenannten „Kaufmannblöcke“ in der Premstraße in Angriff genommen werden. Der erste Baukörper mit 48 Wohnungen wurde bereits übergeben, nun folgen die zweite und dritte Baustufe des Niedrigenergiehaus-Projektes mit 100 Einheiten. Am Privatmarkt ist es die MK Immobilien GmbH, die für einen größeren Neubau am Wetterherrenweg sorgt. In lockerer Verbauung des Areals südlich der Burgenlandstraße entsteht der Wohnpark Pradl, bestehend aus sieben frei stehenden Baukörpern mit insgesamt 60 attraktiven Wohnungen.

INTERPRETATION Daten

Im bedeutenden Wohnviertel Pradl gibt es eine rege Verkaufsaktivität in beiden Marktsegmenten. Mit insgesamt 166 er-

fassten Verkäufen belegt der Stadtteil Platz zwei im Ranking. Einerseits beleben die großen Bauprojekte der jüngsten Vergangenheit den Markt, andererseits beweist Pradl einmal mehr seine Attraktivität als gefragte Adresse für interessante Bestandsobjekte.

Erstverkauf

10% aller im Stadtgebiet erfassten Erstverkaufstransaktionen stammen aus dem Stadtteil Pradl. Im Neubausegment ist seit dem letzten Marktbericht ein markanter Preissprung zu beobachten. Mit durchschnittlich € 3.249,-/m² ist die neue Wohnung seit dem Vorjahr um 12% bzw. € 357,-/m² teurer geworden. Derzeit befindet sich der Pradler Durchschnittspreis auch deutlich über dem Mittelwert des Gesamtmarktes, er notiert 11% bzw. € 314,-/m² höher. Vor allem kleine Wohnungen < 40 m² erzielten mit einem Durchschnittswert von € 3.570,- die höchsten Preise. In Pradl wurde mit einem Preis von € 4.431,-/m² die teuerste Kleinstwohnung der Stadt verkauft. Alle vier Wohnungsgrößen liegen im Schnitt über der € 3.000,- Marke. Der starke Aufwärtstrend

EinwohnerInnen

EinwohnerInnen: 21.948
Veränderung Vorjahr: -0,75%
Kinder und Jugendliche: 3.571 (16%)
Altersgruppe 20 - 60 J: 13.002 (59%)
Generation 60+: 5.375 (25%)

1, 2, 3..

Nahversorgung

Ausgezeichnete Nahversorgung: zahlreiche Fachgeschäfte, Einkaufszentrum Sillpark, Banken, Postamt, Apotheken, etc.

Verkehrsverbindungen

Buslinien C, F (nördl. Stadtteil), J (Nord-Süd und weiter Richtung Igls), T, S (Südring, Tivoli), Tram 3 (Zentrum u. Richtung Amras), Nightliner 1 (Pradl) und 2 (Reichenau), Nightliner 3



Bildung & Kinderbetreuung

städt. und priv. Kindergärten, Kindergruppen, Eltern-Kind-Zentrum, Volksschulen, Neue Mittelschule „Pembaurstraße“ sowie die „Gabelsbergerstraße“, Montessori Schule (Primaria und Sekundaria)

Umwelt

Dicht besiedelter, aber im Inneren ruhiger Stadtteil; erhöhtes Verkehrsaufkommen am Südring und entlang der Amraserstraße;



Freizeit & Sport

Tivoli-Anlagen mit Laufbahn, Kletterhalle etc., Hallenbad, Fußballplätze, Squash- und Tenniscenter etc.

Sporttipp: Laufstrecke „Sill/Inn-Schleife“ 10,9 km: quer durch den Rapoldipark, an Sill und Inn entlang, vorbei an Baggersee und Olympiaworld.

der Pradler Durchschnittspreis liegt unter anderem auch darin begründet, dass die wohnbauförderten Verkäufe aus dem Großprojekt Tivoli abgeschlossen sind und im aktuellen Erhebungszeitraum vorwiegend frei finanzierte Projekte den Markt bedienen.

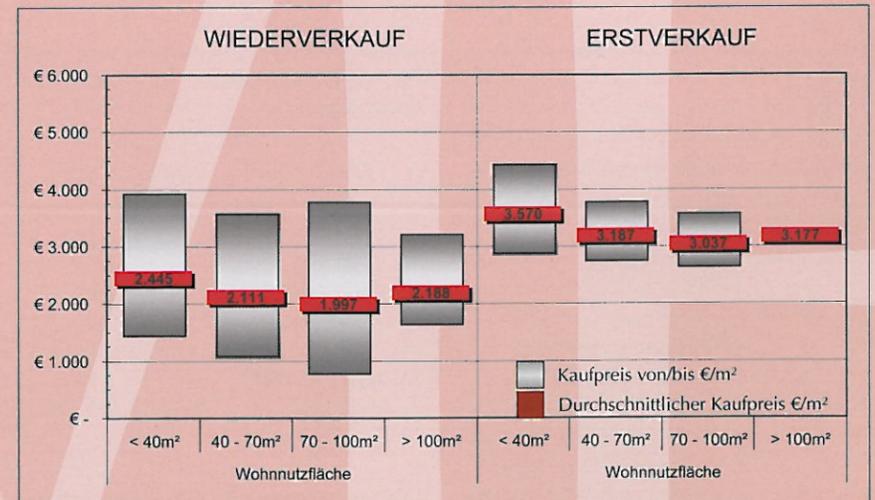
Wiederverkauf

Mit 131 Transaktionen sind 20% aller Wiederverkäufe allein in Pradl getätigt worden. Damit belegt der historisch gewachsene Stadtteil Platz eins der Transaktionsstatistik in diesem Verkaufssegment. Bereits im Vorjahr zeichnete sich ein starker Aufwärtstrend ab, die aktuellen Transaktionszahlen bedeuten aber eine nochmalige Steigerung um 49%.

Das Preisgefüge im Stadtteil orientiert sich am Stadtdurchschnitt, der Mittelwert für die gebrauchte Wohnung weist lediglich eine Abweichung von € -43,-/m² auf. Wie im Erstverkaufssegment erzielen auch am Wiederverkaufsmarkt die kleinsten Wohnungen die besten Preise. Auffallend ist die große Bandbreite, zwischen der billigsten und teuersten Wohnung liegt eine Differenz von € 3.163,-/m². Dieser Umstand zeugt von einem breit gefächerten Angebot, das sehr unterschiedliche Bewertungen je nach Lage, Ausstattung und Alter bringt.

Erstverkauf	AKTUELL	2009	2008	2007	2006
Transaktionen	35	64	77	5	15
Anteil an Gesamttransaktionen	10%	14%	23%	9%	4%
min. Kaufpreis €/m ²	2.619	1.915	1.943	2.362	1.956
gew. Mittelwert €/m ²	3.249	2.892	2.412	2.657	2.065
max. Kaufpreis €/m ²	4.431	3.724	3.053	3.055	3.000

Wiederverkauf	AKTUELL	2009	2008	2007	2006
Transaktionen	131	88	54	5	19
Anteil an Gesamttransaktionen	20%	15%	16%	2%	22%
min. Kaufpreis €/m ²	759	802	729	1.691	1.379
gew. Mittelwert €/m ²	2.180	1.892	1.831	2.103	1.890
max. Kaufpreis €/m ²	3.922	3.445	2.929	2.947	3.289



Wohnungspreise in Abhängigkeit der Größe