

Entscheider treffen
Entscheider

— D R I T T E R —

IMMOBILIEN
STAMMTISCH

Wer will noch Immobilien?

Sonderbeilage in der Tiroler Tageszeitung

P&R

ABC

WAT

Marke. Design. Werbung.



RED DOT
AWARD



TIROLISSIMO
AWARD



CCA VENUS
AWARD



GERMAN DESIGN
AWARD



ALPHA
AWARDS



ADC*E
AWARDS



IF DESIGN
AWARD



JOSEPH BINDER
AWARD

Wer will noch Immobilien?

Im Zuge der dritten Auflage des Immobilienstammtisches der Firmengruppe P&R Verwaltungs GmbH und WAT Bauträger GmbH, haben 160 Gäste und Experten aus der Immobilien-, sowie Finanzwirtschaft, sich mit dem Thema „wer will noch Immobilien“ auseinandergesetzt und diskutiert.

Wohnen in Österreich war ca. 5 Jahre lang die stärkste Assetklasse bei Investoren. Die Assetklassen Büro und Logistik/Industrie sind im Anstieg. 61 Prozent der Investoren am österreichischen Immobilienmarkt kommen aus Österreich und sind am Steigen, da Ausländische Investoren in der bei noch vor kurzem Hauptassetklasse Wohnen, zu geringe Renditen in Zukunft erwarten.

Wohnungsmieten sind in Österreich seit 2018 um ca. 30 Prozent gestiegen. Nunmehr ist Österreich nach Polen zweiter im Europäischen Raum, was die Erhöhung der Mieten betrifft. Es konnte ein starker Wertewachstum, sowie ein Mietwachstum am Immobilienmarkt in Österreich erkannt werden. Durch die Herausforderungen wie Pandemie, Lieferengpass, Anstieg der Baukosten, Ukrainekrieg, Inflation, Zinswende und Energiekrise sind die Wohnungspreise in Europa im Durchschnitt gefallen. Der Boom ist somit vorbei und eine Korrektur

ist eingeleitet. Die verfügbaren Einkommen 2022 in Österreich sind inflationsbedingt gesunken, werden aber auf Grund des zu erwarteten Rückgangs der Inflation und des Facharbeitermangels in Kombination mit hohen Lohnabschlüssen wieder steigen.

Der Baukostenindex hat im Mai 2022 seinen Höhepunkt erreicht und ist im Fallen. Mehr als die Hälfte der Baukosten beziehen sich auf die Lohnkosten. Dies führt dazu, dass trotz sinken der Materialpreise auf mittlerweile vor Ukrainekrieg-Zeiten, der Baukostenindex auf Grund der Lohnabschlüsse nicht in dem Ausmaß fallen wird, wie es zu wünschen wäre. Die Baubewilligungen am Beispiel Wien spiegeln ein wenig die aktuelle Situation wider. 2015 bis 2020 gab es hier ein Plus von 55 Prozent. 2019-2021 gingen die Baubewilligungen um -44 Prozent zurück. Das Wachstum der Haushalte ist am Sinken. Die Neubautätigkeiten fallen.

Investoren sind derzeit schwer zu finden. Der Verkauf von Eigentumswohnungen, auch im Eigentümerbereich, ist seit Sommer 2022 stark zurückgegangen. Da die freifinanzierten Eigentums- und Mietwohnungen stark am Sinken sind, müsste das Ziel für Tirol sein, dass wie am Beispiel Wien und Linz der mit öffentlichen Mitteln geförderte

IMMOBILIEN
STAMMTISCH

Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen forciert wird.

Weiteres konnte beobachtet werden, dass die Wohnungsgrößen pandemiebedingt größer werden.

- Viele potentielle private Käufer von Eigentum strömen in den Mietmarkt, da die hohen Wohnungspreise gekoppelt mit der Zinswende und den Regulatoren der Finanzmarktaufsicht FMA einen Kauf verunmöglichen.

- Indexanpassungen werden zwar durchgesetzt und führen zu steigenden Bestandsmieten. Der Mietlevel auf Quadratmeterebene bei Neuanmietungen steigt auf Grund des Angebotes nicht an.

- Die Mietfluktuation wird voraussichtlich steigen. Das Bestellerprinzip wird dies noch begünstigen.

- Erschwerte Finanzierungssituation auch für Projektentwickler.

- Investoren sind weniger risikofreudig und gehen in andere Anlageformen. Die Immobilientransaktionen gehen zurück.

- Eine energieeffiziente Bauweise wird sowohl für Eigentümer (Wertsteigernd) als auch für Mieter (Kostensenkend) immer wichtiger.

- Grundstückspreise explodierten, weil die Verkaufspreise der Projektentwickler gestiegen sind.

- Eigentumswohnungsverkauf wird in Zukunft schwerer.

- Haushaltswachstum ist am Sinken.

- Investoren haben zukünftig großes Interesse an speziellen Assetklassen wie Studentenwohnungen, da die reine Wohnnutzung im Neubau zu geringe Renditen abwerfen.

Der 10 Jahre Boom im Wohnbau ist vorbei.

Philipp Resl, Nikolaus Resl,
Wolfgang Novak

3. Immobilienstammtisch

5. Februar 2023, Sonderbeilage

Herausgeber und Medieninhaber: P & R Verwaltungs GmbH; Verkauf: P & R Verwaltungs GmbH; verkauf@tt.com; Druck: Schlüsselverlag J. S. Moser GmbH



Spezielle Expertise

Ein eigenes Team für Spezialfinanzierungen im Immobilienbereich setzt sein Know-how seit Herbst des Vorjahres für die Firmenkund:innen der RLB ein.

Philipp Weber und Marco Natterer haben sich vollkommenen Immobilien- und Spezialfinanzierungen verschrieben. Denn seit Herbst 2021 gibt es im Bereich RLB-Firmenkunden ein Team für die Finanzierung von Projekten.

„Gerade im Immobiliensegment ist angefangen bei bautechnischen und -behördlichen Themen bis hin zu Kosteneinschätzungen ein spezielles Know-how gefordert“, so der diplomierte Firmenkundenbetreuer Weber. Zudem machen anhaltend hohe Grundstückspreise, Lieferengpässe und Materialpreiserhöhungen Bauen zur Herausforderung.

Austausch auf Augenhöhe

Die Zusammenarbeit beginnt bereits bei der Grundstücksakquise und deren Entwicklung.

„Wir betreuen sowohl Immobilienprojekte, die in weiterer Folge durch Verkauf verwertet werden, als auch solche, die in die Vermie-

„Auch wenn man privat ein Grundstück entwickeln möchte, sollte man das über Experten machen, um das Projekt erfolgreich zu realisieren.“

Marco Natterer, Firmenkunden-Team Spezialfinanzierungen

tung gehen“, erklärt Weber.

Dabei werden die Durchführbarkeit des Projekts, die angeführten Kosten und die Kalkulation des Bauträgers geprüft. Durch die gute Markt- und Branchenübersicht erkennt der Betreuer sofort, ob Vorhaben wirtschaftlich erfolgreich realisierbar sind.

Bei der Beurteilung hilft die Ausbildung zum Immobilienrentier, die Natterer und Weber hinter sich haben. Sie umfasst die Bereiche Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter.

Damit haben sie dieselbe Ausbildung wie viele ihrer Kund:innen – darunter Bauträger und gemeinnützige Wohnbaugesell-

schaften. „Das ermöglicht einen Austausch auf Augenhöhe“, sagt Natterer.

Zukunftssicher bauen

Das Team arbeitet individuelle Finanzierungsstrukturen aus – je nach Bedarf wird kurzfristig zwischen- oder langfristig ausfinanziert. Eine Patentlösung gebe es nicht. Zu den Herausforderungen gehören neben praktischen Fragen der Durchführbarkeit auch Vorgaben der Behörden. Seit der Immobilienkrise in den USA gibt

„Gerade im Immobiliensegment ist angefangen bei bautechnischen und -behördlichen Themen bis hin zu Kosteneinschätzungen ein spezielles Know-how gefordert.“

Philipp Weber, Firmenkunden-Team Spezialfinanzierungen

es gerade in der Immobilienfinanzierung strenge Regularien, welche die Spezialfinanzierer bei der Kreditvergabe beachten müssen.

Grund zur Sorge bestehe allerdings nicht: „Wir sind der Meinung, dass wir einen nachhaltigen Immobilienmarkt haben und sehen hierzulande keine Immobilienblase“, lässt Weber wissen.

Marco Natterer rät, sich einen finanziellen Puffer zu lassen, und ergänzt: „Auch wenn man privat ein Grundstück entwickeln möchte, sollte man das über Experten machen, um das Projekt erfolgreich zu realisieren.“

Abschließend hält er fest: „Die RLB steht für alle Immobilienprojekte beratend zur Seite, wobei wir den Fokus auf nachhaltige Immobilienentwicklungen in Tirol legen. Getreu dem Motto: Gelder aus der Region sollen in Tirol reinvestiert werden und einen Mehrwert für die heimische Bevölkerung schaffen.“ ●

Text: Theresa Kleinheinz



33 Jahre WAT

33 Jahre Erfahrung in der Baubranche



Die WAT als Bauträger.

Suchen Sie eine neue Wohnung oder ein Anlageobjekt? Seit 33 Jahren schaffen wir wertvollen Lebensraum in ganz Tirol.



Die WAT als Makler.

Sie möchten Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten? Wir unterstützen Sie dabei gerne mit einem umfassendem Leistungspaket.

WAT Bauträger GmbH | 0512 28 63 14 | office@wat.tirol | www.wat.tirol



Zukunftsweisende Projekte mit der WAT

Ihr Partner als Bauträger und Immobilienvermittler mit 33 Jahren Erfahrung. Wir begleiten Sie am Weg zu Ihrem ganz persönlichen Lebensraum. Ob Kauf oder Miete - die WAT verwirklicht Ihren Immobilienwunsch.

Bei uns profitieren Sie von einer persönlichen Ansprechperson während der gesamten Bauphase und drüber hinaus. Mit unserer eigenen Technikabteilung können wir auf Ihre persönlichen Bedürfnisse rasch eingehen. Auf uns können Sie sich verlassen.

Die WAT steht für Professionalität und Qualität, sowohl bei der technischen Ausführung als auch bei der organisatorischen Abwicklung bis zum Einzug. Wir wollen, dass Sie auch morgen noch zufrieden sind. Die 33-jährige Erfahrung rund ums Bauen von Wohnungen und Häusern gibt Ihnen die Sicherheit einen kompetenten und zuverlässigen Partner gefunden zu haben.



Fotos: Bernhard Schösser, WAT

Das Team der WAT (v.l.): GF Mag. Wolfgang Novak, Sabrina Breitler, Lara Danler, Martina Eisele und Marcell Zott.

Leben in Igls

Bei unserem aktuellen Projekt **LEBEN IN IGLS** entstehen 14 stilvolle Wohnungen in gewohnt hochwertiger WAT-Bauqualität. Die gehobene Ausstattung, die nachhaltige Gebäudetechnik und die ausgezeichnete Wohnlage sind nur ein paar der vielen Vorzüge von diesem besonderen Neubauprojekt. Durch die Nähe zum Stadtzentrum und zur Natur haben Sie eine optimale Abwechslung zwischen bester Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Große Balkone, Terrassen und Privatgärten
- Barrierefreies Wohnen mit Lift
- Hochwertige Ausstattung
- Elektrischer Sonnenschutz
- Lichtkonzept
- Großzügige Kellerabteile
- Tiefgaragenabstellplätze
- Versperrbare Radboxen
- Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung)
- Photovoltaikanlage
- Provisionsfrei direkt vom Bauträger

Martina Eisele
Immobilientreuhänderin - Verkauf
0512 28 63 14
m.eisele@wat.tirol
Wir haben mehrere Projekte mit höchstem Qualitätsanspruch in den Startlöchern.
Gerne merken wir Sie dafür vor.



Kontaktieren Sie mich für einen unverbindlichen Beratungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch

WAT Bauträger GmbH | Valiergasse 60 | 6020 Innsbruck | 0512 28 63 14 | office@wat.tirol | www.wat.tirol



Foto: feigl+spielberger

Mitwachsende Lösungen für zuhause oder das Unternehmen.

Mit innovativen Technologien zum Klimaschutz beitragen

Die Elektromobilität wächst kontinuierlich! Die Nachfrage und das Angebot an E-Autos sind weiterhin auf dem Vormarsch.

Laut aktueller Prognosen wird jedes vierte Auto auf österreichischen Straßen elektrisch sein. Der Grund für diese Entwicklung liegt vor allem in den immer strengeren emissionsreduzierenden Zielen, die sich die Staaten beim Pariser Klimaabkommen 2015 gesetzt haben.

CO₂-Reduktionsziele Österreich & EU:

- Green Deal: Klimaneutralität bis 2050
- Zwischenziel 2030: Emissionsreduktion von -55 %
- Emissionsreduktion im Vergleich zu 2005
- Österreich: Klimaneutralität bis 2040

Obwohl die E-Mobilität einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Ziele leisten kann, sind sich Experten jedoch einig, dass die Klima-

ziele nicht allein mit der Elektromobilität erreicht werden können. Vielmehr braucht es einen ganzheitlichen Ansatz, der viele verschiedene Maßnahmen beinhaltet. Um die Klimaziele zu erzielen, muss sowohl der Verkehr reduziert als auch alternative Mobilitätskonzepte unterstützt werden. Dazu gehört etwa der Ausbau von Carsharing-Angeboten und des öffentlichen Verkehrsnetzes. Ebenso sinnvoll ist es, alternative Kühl- und Heizsysteme zu nutzen wie Pellets, Fernwärme oder Wärmepumpen.

Doch was bedeutet das für die Immobilienbranche?

Auch die Immobilienbranche steht vor Herausforderungen, ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten und gleichzeitig die Anpassung an die Folgen des Klima-

wandels zu gestalten. Es gilt, Fragen über energieeffizientes Bauen und Betreiben zu beantworten. Ein wichtiger Lösungsansatz ist die Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden. Durch bessere Dämmung kann viel Energie gespart und so auch der CO₂-Ausstoß verringert werden.

Eine weitere Maßnahme ist die Erneuerung der Steuerungs- und Regeltechnik in Gebäuden. Weiters kann durch Photovoltaik-Anlagen und Speichersysteme die Energieversorgung in Gebäuden gesichert und der Verbrauch reduziert werden. Die E-Mobilität im Immobilienbereich wird immer wichtiger, da immer mehr Menschen ein E-Auto fahren. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf das Klima, sondern kann auch Kosten senken und mehr Kom-

fort für Mieter bieten.

Warum sich die Investition in intelligente Ladeinfrastruktur für Sie lohnt:

- Bedürfnisse/Erwartungen von Mieter:innen und Eigentümer:innen bedienen
- Wert der Immobilie erhalten/steigern
- Nachhaltigkeitsbewertungen der Immobilie verbessern
- Für zukünftige Technologien (z.B.: Vehicle-to-Grid) vorbereitet sein
- Mieterstrom aus PV-Anlage zum Laden nutzen

Das Tiroler Unternehmen da emobil ist Spezialist für individuelle E-Ladelösungen. Mit den eigens auf die Immobilienbranche angepassten Angeboten ist es einfacher denn je, den Weg zu einer nachhaltigeren und umweltfreundlicheren Zukunft einzuschlagen. da emobil bietet drei verschiedenen Modelle an, die natürlich auch noch auf die individuellen Wünsche und Gegebenheiten angepasst werden können:

Modell A: da emobil verwaltet und betreibt Station - Strom wird

vom eigenen Zählpunkt bezogen:

- da emobil verrechnet mit Bewohner:in (festgelegter Tarif in €/kWh oder Zeit)

- monatliche Abrechnung
- zusätzliche Option: Weiterverrechnung mit Arbeitgeber:in:

Modell B: da emobil verwaltet und betreibt Station - bezieht Energie von Bauträger / Hausverwaltung

- da emobil verrechnet mit Bewohner:in (festgelegter Tarif in €/kWh oder Zeit)

- monatliche Abrechnung
- bezogene Energie wird Bauträger / Hausverwaltung refundiert

- zusätzliche Option: Weiterverrechnung mit Arbeitgeber:in

Modell C: Bauträger/Hausverwaltung betreibt Station

- Bauträger/Hausverwaltung erhält Zugang zu Backend-System sowie monatliche

- Bauträger/Hausverwaltung erhält Zugang zu Backend-System sowie monatliche Kosten- und Verbrauchsaufstellung

- Verrechnung mit Partei - automatische Übertragung in Buch-

haltungsprogramm wie SAP, BMD möglich

Ausblick

Die Energiewende ist ein zentrales Thema unserer Zukunft. Durch den Aufbau von Energiegemeinschaften kann diese proaktiv unterstützt werden und auch ihre Teilnehmer:innen können davon profitieren. Durch die gemeinschaftliche Nutzung und das Handeln der Energie werden wirtschaftliche Vorteile erzielt. Der Ausbau von Bidirektionalem

Laden ist ein weiterer wichtiger Punkt. E-Autos können dadurch auch als Speicher agieren und der Strom kann aus der Batterie des E-Autos für die Verwendung im Haus beziehen werden.

Aufgrund des Klimawandels ist es unerlässlich, dass die Immobilienbranche Maßnahmen ergreifen muss, um den Energieverbrauch zu senken und ihre Gebäude energieeffizienter zu gestalten. Durch innovative Technologien können sie langfristig viel Geld sparen und gleichzeitig einen Beitrag zum Schutz des Klimas leisten. ●

da emobil GmbH & Co KG · Langer Weg 28 · A – 6020 Innsbruck



schau her! Mit uns sind Sie in vier Schritten emobil:

01
Analyse



Unser Team analysiert den mit Ihnen definierten Bedarf, entwickelt ein maßgeschneidertes, intelligentes und energiesparendes Konzept und schlägt Ihnen die optimale Elektromobilitätslösung für Ihr Gebäude vor.

02
Projektierung



Wir entwickeln gerne gemeinsam eine Komplettlösung und unterstützen Sie bei der Planung und Projektierung der Netzanschlüsse. Zusätzlich arbeiten wir Photovoltaik oder Speicherlösungen aus und unterstützen Sie beim Förderansuchen.

03
Realisierung



Wir liefern und installieren die auf die Bedürfnisse Ihrer Kund:innen abgestimmte Hard- und Software, nehmen diese in Betrieb und überwachen die reibungslose Funktion. Auf Wunsch können wir Ihre Ladestation auch im individuellen Design gestalten.

04
Betrieb



Nach der Inbetriebnahme erstellen wir eine kostentransparente Monatsabrechnung und leiten diese automatisch an die Bewohner:innen oder die Hausverwaltung weiter. Über unsere Störungshotline sind wir bei Problemen jederzeit für Sie erreichbar.

Ihr Komplettanbieter in Sachen Elektromobilität.

→ www.da-emobil.com
→ +43 (0)50 2277 2277

Das war der 3. Immobilienstammtisch 2023

Interessante Menschen, spannende Vorträge. Der 3. Immobilienstammtisch unter der Moderation von Hausherr Philipp Resl wurde außerordentlich gut angenommen.



DI Paul Lensing (Generali Real Estate), Tom Bauer (so:me Homes), Markus Mendel, EHL / DI Sebastian Beiglböck, GF VÖPE / Arch. DI Markus Tritthart, IFS.



DI Sebastian Beiglböck (GF VÖPE), DI Gerhard Beck, (GF ubm Development Österreich).



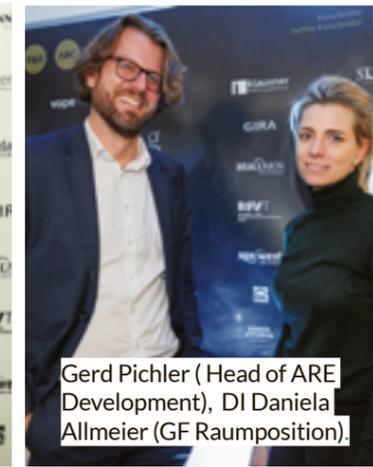
Philipp Resl (P&R), Benedikt Böhm (GF Dynaft Deutschland).



Josef Parigger (Immobilien Network), Sonja Reinalter (Mpreis), Roland Gruber (Singer Sonnenschutz), Gerhard Kirchner (Phillipp Immobilien).



Philipp Weber (RLB Tirol), Wolfgang Span (Hypo Tirol Bank AG), und Marco Natterer (RLB Tirol).

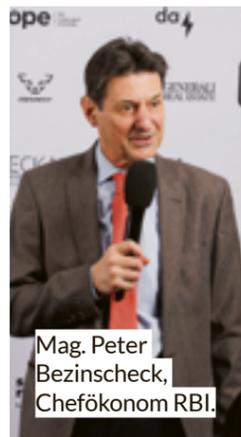


Gerd Pichler (Head of ARE Development), DI Daniela Allmeier (GF Raumposition).



Vbgm. Markus Lassenberger (Stadt Innsbruck), DI Mag. Markus Pollo (GF NHT).

Alle Fotos: Bernhard Schösser



Mag. Peter Bezinscheck, Chefökonom RBL.



Günter Hofbauer, CEO BACA.



Mag. Wolfgang Novak (WAT), DI BM Anton Rieder.



Dr. Daniel Tamerl, Mag. Tanja Mair, Hon.-Prof. Dr. Dietmar Czernich und Dr. Roland M. Wegleiter (alle CHG Rechtsanwälte GmbH).



GF Hannes Geschwandtner (NHT), Benedikt Böhm (GF Dynaft Deutschland), Mag. Wolfgang Novak (GF WAT).



**Wir suchen für
unsere Teams
in Tirol
Kundenbetreuer_innen
(m / w / d)**

Jetzt gleich bewerben:
generali.at/karriere



**UNS GEHT'S
UM SIE**



3. Immobilienstammtisch 2023



Mag. Klaus Burger, Barbara Resl, Michael Berger und Bernold Dörner (alle BSVT).



Sophie Barrezele, Ing. Martin Bauer, Delphine Byl (alle Urban Furniture & Accessories GmbH).



KommR Mag. Hofmeister Cornelia & KommR Hofmeister Friedrich (GF Hofmeister Finanz & Immobilien GmbH), Dr. Moll Ellen, Dr. Lorenz Punt (GFs Immobilienverwaltung Dr. Moll & Punt), Irma Wimmer-Wechsel (RE/MAX Conterra Immobilien GmbH).



Arch. DI Hanno Vogl-Fernheim (Präs. Kammer West), DI Evelyn Achhorner (Abgeordnete zum Tiroler Landtag), Arch. DI Armin Autengruber



Ing. Martin Bauer (GF Urban Furniture & Accessories GmbH), Roland Oberprantacher (Verkauf TT), Ing. Manfred Abenthung (GF Abenthung Holding GmbH), René Oberprantacher (Hypo Tirol Bank AG), Thomas Stern (Firmengruppe Abenthung).



DI Marco Egger (GF IC Immo Concepta GmbH), Angelika Mader (Strauss Property Management), Carina Steiner (GF HausHoch5 GmbH), Mag. Thomas Huber (GF HUZI Beteiligungs GmbH, Marc Schmid.



Ing. Dieter Rödiger und Mattias Zardini (beide GIRA Austria GmbH).



Nicole Kircher (RLB Tirol), Alexander Stark und Benjamin Pranter (beide Generali Versicherung AG), Christine Frei (Public Relations Raiffeisen-Landesbank Tirol AG).



Sorina Gräfe (P&R Vewaltungs GmbH), Sandro Klausner (GF Klausner Wein & Service), Sabrina Breitler (WAT Bauträger GmbH), Daniel Stolz (P&R Verwaltungs GmbH).



cemit
speeding up innovation

Mit unserem Knowhow entwickeln und strukturieren wir Projekte, damit Ihre Ideen rasch, nachhaltig und wirtschaftlich realisiert werden können. Wir agieren dabei als Kümmerer, Vernetzer und Beschleuniger, und begleiten Sie zielgerichtet durch den gesamten Prozess.



Nachhaltigkeit,
Klimaschutz, CSR & SDGS



Digitalisierung &
Industrie 4.0



Medtech &
Life Sciences



Gesellschaftliche &
soziale Innovation



Tourismus & Freizeit,
Invest-Zuschüsse



Forschung &
Entwicklung

CONTACT US:

☎ +43 512 576523

✉ office@cemit.at



Foto: istock

Die Herausforderungen für den Immobilienmarkt

Die Immobilienbranche wurde in kurzer Zeit mit vielen Veränderungen konfrontiert. Den Kopf in den Sand zu stecken, wären allerdings die falsche Strategie und würde der agilen und flexiblen Branche nicht gerecht werden.

Im 1. Halbjahr 2022 ist die Nachfrage gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 nochmals um ca. 4% leicht gestiegen. Ab Beginn des 3. Quartals ist die Nachfrage im erheblichen Maße gefallen. Die Nachfrage gesamt im Jahr 2022 ist nunmehr um ca. 24% geringer als im Vorjahr und liegt nun mehr auf dem Niveau vom Jahre 2019 noch vor der Corona-Krise.

Andererseits zeigt sich, dass mehr Immobilien auf dem Markt angeboten werden. Steigende Zinsen veranlassen nunmehr auch private Anleger, die Kredite mit variablen Zinsvereinbarungen abgeschlossen haben, ihren Immobilienbestand zu evaluieren. Die steigenden Zinsen führen in diesen Fällen vielfach dazu, dass die Nettoanfangsrenditen unter den Kreditzinsen liegen und

somit eine negativer Leverage-Effekt gegeben ist. Inwieweit dies zu weiteren Immobilienverkäufen führen wird, ist allerdings noch abzuwarten.

Für 2023 ist zu erwarten, dass die Nachfrage nochmals um -15,9% geringer und das Immobilienangebot um +10,8 steigen wird. Bei den Preisen wird generell ein Rückgang von -7,1% zu erwarten sein, wobei der

Ein Schmuckstück wie dieses zu einem leistbaren Preis zu finden, steht ganz oben auf Wunschliste der Käufer.

Rückgang sehr differenziert von der Objektart, der Lage, Ausstattung und Sanierungsgrad abhängig sein wird. Bei Neubauprojekten ist eher eine stagnierende Preisentwicklung zu erwarten.

Die verschärften Kreditrichtlinien, die seit 01.08.2022 in Kraft getreten sind, sind neben der allgemeinen wirtschaftlichen Verunsicherung eine wesentliche Ursache für die gesunkene Nachfrage. Die angekündigte Evaluierung der Kreditrichtlinien in den nächsten Monaten wird aller Voraussicht nach nur geringfügig eine Erleichterung für die Kreditnehmer schaffen.

Besondere Herausforderung für Bauträger

Die Preisentwicklung für Baumaterialien, Lieferverzögerungen und die steigenden Lohnkosten, sowie die zunehmend restriktive Haltung der Gemeinden gegenüber den gewerblichen Bauträgern stellen gerade in dem aktuellen Marktumfeld eine besondere Herausforderung für die Bauträger dar.

Voraussichtlich mit 01.07.2023 soll das Bestellprinzip in Kraft treten. Im wesentlichen Kern dieser Änderung zum Maklergesetz ist vorgesehen, dass der Wohnungsmieter zukünftig keine Provision mehr an den Makler zu bezahlen hat.

In Deutschland wurde 2015 eine ähnliche gesetzliche Regelung eingeführt. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass für den Mieter weniger Angebote auf dem Markt sichtbar waren und der Markt intransparenter wurde, dass die Mieter zunehmend irgendwelche Ablösen zu bezahlen hatten und dass der Mieter insbesondere in Ballungsgebieten dem Markt ungeschützt ausgeliefert war, weil sich vielfach Makler aus diesem Marktsegment zurückgezogen haben. Trotz vielfacher Gespräche ist dem Gesetzgeber scheinbar nicht bewusst, dass der Makler in seiner Funktion als Doppelmakler Informations- und Aufklärungspflichten gegenüber dem Mieter hat und dafür auch haftet.

Mit der Einführung des Bestel-

lerprinzips werden Makler und Hausverwalter, die überwiegend im Wohnungsmietensegment tätig sind, eine besondere Herausforderung erfahren.

Die Auswirkung der landesgesetzlichen Regelung der Leerstandsabgabe ab 01.01.2023, die zukünftig von der Landesregierung vorgesehen Baulandmobilisierungsabgabe bleiben abzuwarten.

Das noch in der bundespolitischen Diskussion stehende EWG (Erneuerbare-Wärme-Gesetz) beinhaltet zahlreiche Fragen, wie diese Vorschriften überhaupt umgesetzt werden können und zur Einführung des Gesetzes wären zahlreiche begleitende Änderungen im MRG, WEG, WGG etc. erforderlich.

Die Immobilienbranche ist in sehr kurzer Zeit mit zahlreichen Maßnahmen und Geschehnissen konfrontiert worden. Es zeichnet die Branche allerdings darin aus, dass sie sich den geänderten Situationen entsprechend anpassen kann. ●

KommR Arno Wimmer

RE/MAX
Conterra Immobilien GmbH
Amraserstraße 85 | 6020 Innsbruck
www.remax.conterra.at

Mit Immobilien sind viele Fragen verbunden.
Verkauf? Vermietung? Nutzung?
Preis bei veränderten Marktverhältnissen?
Bewertung? Rechtliche Umstände?
Wir geben Ihnen eine Antwort!

kompetent & unabhängig - lokal - regional - international

KommR. Arno Wimmer

Mobil: +43 676/4171730

Mail: wimmer@conterra.at



ARCHITEKTUR BRAUEREI

www.architekturbrauerei.at

IFS ZIVILTECHNIKER GmbH



A-6020 Innsbruck
Tel : 0512-360320

Eduard-Bodem-Gasse 9
Mail : office@ifs-zt.at

TRAGWERKSPLANUNG - STATIK



CZERNICH
RECHTSANWÄLTE

Wir bewegen Wirtschaft.

Wir bewegen Wirtschaft. Seit 1999.



2020, 2021 und 2022 beste Kanzlei außerhalb Wiens¹ sowie 2021 in Westösterreich erstgereiht und mit 5 von 5 Sternen² ausgezeichnet.

¹Trend-Anwaltsrankings und ²JUVE-Ranking

CHG Czernich Haidlen Gast & Partner Rechtsanwälte GmbH
Innsbruck • St. Johann in Tirol • Wien • Bozen • Vaduz – www.chg.at



1

1. Benedikt Böhm und Prakash Sherpa am 7.126 Meter hohen Gipfel des Himlung Himal. 2. Schneller, höher, weiter – rund 20 Stunden pro Woche trainiert Benedikt Böhm am Berg für seine Speed-Expeditionen



2

Fotos: DYNAFIT, DYNAFIT, Mountain Film Crew (2), DYNAFIT, Andreas Jacob (1)

Von Bergen, Speed und Leidenschaft

Benedikt Böhm ist Extremsportler, Umweltschützer und Manager.

Mit dem Knirschen des Schnees unter den Ski, Höhenmeter für Höhenmeter in Richtung Gipfel. Dort angekommen, absolute Stille. Noch ist es dunkel. Benedikt Böhm steigt aus der Skitourenbindung, hält für einen Moment inne, viel Zeit bleibt ihm nicht. Noch ein tiefer Atemzug der glasklaren Luft, bevor er sich wieder seinem Ski und der anstehenden Abfahrt widmet. Bereits um 3 Uhr klingelte der Wecker. Wenig später saß Böhm im Auto, auf dem Weg von München nach Garmisch, um noch vor dem ersten Arbeitstermin am Gipfel der Alpspitze zu stehen. Bis zu 20 Stunden pro Woche investiert der Manager und Extremsportler in sein Training. Ein Pensum, das als dreifacher Familienvater und Geschäftsführer der Bergsportmarke Dynafit nur mit konsequentem Zeitmanagement und eiserner Disziplin zu bewältigen ist. Es ist die Leidenschaft für die Berge und den Sport, die ihn antreibt, sowie der Wille, immer wieder die eigenen körperlichen und

mental Grenzen auszuloten. Die Extreme ist sein Element, genauso wie die Geschwindigkeit. Mittlerweile hat Böhm einige der höchsten Gipfel der Welt bezwungen – darunter der Manaslu (8.163m), der Gasherbrum II (8.035 hm), der Dhaulagiri (7.246 hm) oder der Broad Peak (8.026) – allesamt im Speed-Modus, versteht sich. Expeditionen, für die geübte Bergsteiger normalerweise mehrere Tage einplanen, bewältigt Böhm in wenigen Stunden und an einem Stück. Die Geschwindigkeit steht stets im Fokus – nicht nur, um persönliche Bestzeiten zu übertreffen, sondern auch zur Sicherheit. Denn wer schneller vorankommt, verbringt weniger Zeit in der Todeszone.

Sein jüngstes Speed-Projekt führte Böhm 2022 nach Nepal – ein Land, dem er seit Jahren eng verbunden ist. Gemeinsam mit seinem Freund und Expeditionspartner, dem einheimischen Bergführer Prakash Sherpa, brach er am 4. September zum Gipfel des 7.126 Meter hohen Himlung Himal auf. Die 2753 Höhenmeter vom

Basecamp bis zum Gipfel und wieder zurück bewältigten sie in nur 9 Stunden und 39 Minuten und lagen damit unter ihrem gesetzten Zeitlimit von zehn Stunden. Doch stand nicht nur die sportliche Leistung im Mittelpunkt dieser Expedition: Um Aufmerksamkeit zu schaffen für die bedrohte Tierwelt und die schützenswerte Natur Nepals, reisten Prakash und Böhm noch vor der Besteigung in die Terai-Region im Süden des Landes. Dort kämpft der WWF unter anderem für den Erhalt gefährdeter Tierarten wie des Bengalischen Tigers oder Panzernashorns.

Seit Frühjahr 2022 setzt sich Böhm als WWF-Themenbotschafter verstärkt für den Schutz der einzigartigen Himalaya-Region und besonders für den dort beheimateten Schneeleoparden ein. Ebenso rief er die Initiative Helping Band (www.helpingband.com) ins Leben – ein Armband, das ihren Träger:innen ermöglicht, ein Statement für den Umweltschutz zu setzen und aktiv einen Beitrag zu leisten. Denn von jedem verkauf-

ten Armband gehen mindestens 50 Cent an den World Wide Fund For Nature (WWF), eine der wichtigsten Umweltorganisationen weltweit. Zudem spendet Helping Band pro Jahr mindestens 60.000 Euro an den WWF, unabhängig vom Verkauf der Bänder. „Ich hatte das große Glück, viele wunderschöne Flecken unserer Erde entdecken zu dürfen. Im Himalaya habe ich als Bergsteiger eine zweite Heimat gefunden und wurde dort immer mit offenen Armen empfangen. Es ist mir eine absolute Herzensangelegenheit und unser aller Aufgabe, dass unsere Kinder und Enkelkinder die Natur auch noch so sehen und erleben können, wie wir das konnten“, so Böhm.

Die Faszination für die Berge sowie die Himalaya-Region spiegeln sich auch im Erscheinungsbild von DYNAFIT wider. So ist besagter Schneeleopard seit über 15 Jahren das Wappentier der Marke. Nicht ohne Grund: Die Raubkatze symbolisiert alle Werte von DYNAFIT und die Art, wie sich Athlet:innen in den Bergen bewegen wollen – schnell, leicht und absolut effizient. Seit 2003 prägt Benedikt Böhm als Geschäftsführer den Weg von DYNAFIT. Die Marke steht für intuitive, effiziente und zuverlässige Produktsysteme, die anspruchsvolle Athlet:innen für jede Herausforderung am Berg rüsten.

Im Dezember 2023 steht nun ein weiterer großer Meilenstein bevor: In Kiefersfelden, am nördlichen Eingangstor zu den Alpen, entsteht

derzeit das neue Headquarter von DYNAFIT – zwei ineinander verschränkte Dreiecke aus Stahl und Glas, inspiriert von den umliegenden Bergen. Das hochmoderne und minimalistisch gestaltete Gebäude wird eine Erlebnis- und Erfahrungswelt zum Thema Geschwindigkeit am Berg beheimaten, einen Markenshop sowie eine Skimanufaktur und ein großzügiges Bistro im Bivac-Stil. Der öffentliche Bereich nennt sich Speed Factory und thematisiert die Kunst der Geschwindigkeit. Rund 100 Mitarbeiter:innen werden in diesem Markenhaus einen neuen Arbeitsplatz finden: lichtdurchflutete Büros mit neuartigen Beschattungssystemen, eine Kleinkinderbetreuung, sowie neuartige Kreativflächen werden zur Geburtsstätte neuer Ideen und Produkte der Marke von Athleten für Athleten.

3. Maximale Geschwindigkeit, absoluter Fokus und der Wille, immer wieder über sich hinauszuwachsen – mit diesen Erfolgsfaktoren wagt sich Böhm regelmäßig an die höchsten Gipfel weltweit.

4. Kleines Band, große Bedeutung: mit der Initiative „Helping Band“ setzt Böhm ein Statement für den Naturschutz. Pro verkauftem Armband gehen mindestens 50 Cent an den WWF. 5. Seit 2003 ist Benedikt Böhm Geschäftsführer der Bergsportmarke DYNAFIT.



3



4



5

„Zukunftsfitte Immobilien haben schon jetzt den KNX-Standard als Gütesiegel“

Was haben das Festspielhaus in Erl, der Wiener Stephansdom und die Hamburger Elbphilharmonie gemeinsam? Intelligente Gebäudetechnik von Smart-Home-Pionier Gira.

Designlieb-linge von Gira: Auch die neue Schaltergeneration wie der Gira Tastsensor 4 in Bronze überzeugt mit anspruchsvollem, elegantem Design und edler Haptik.

Diese ist freilich aber längst nicht nur in bekannten Sehenswürdigkeiten oder Prachtbauten zu finden, sondern kommt immer mehr auch in der Breite an – im privaten Wohnbau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Hotellerie, Luxusimmobilien oder Büro- und Industriebauten. Der Grund dafür? „Mit KNX werden Immobilien zukunftsfit“, weiß Alfred Mölzer, Geschäftsführer von Gira Austria in Salzburg. „Neubauten heutzutage ohne intelligente Gebäudetechnik auf KNX-Basis zu planen beziehungsweise auszustatten, ist schlicht nicht mehr zeitgemäß. Mehr Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz sind überzeu-

gende Argumente genauso wie der Werterhalt einer intelligent ausgestatteten Immobilie und die Flexibilität, für zukünftige Technologien gerüstet zu sein. Auch daher ist der KNX-Standard schon jetzt ein Gütesiegel für zukunftsfitte Immobilien. Und die Bedeutung wird noch zunehmen“, so der Experte.

KNX: Weltweiter Top-Standard

Smart-Home-Pionier Gira baut mit seiner Technologie und seinen Produkten auf den KNX-Standard, ist sogar Gründungsmitglied des heute wichtigsten Technologie-Standards der kabelgebundenen Bus-Systeme. Ein KNX-System im Gebäude eingebaut zu haben bedeutet, dass alle Geräte das gleiche Übertragungsverfahren benutzen und Daten über eine gemeinsame Leitung austauschen und miteinander kommunizieren können.

Produkte von Gira machen sichere Kommunikation möglich – für Heizungs- und Jalousiesteuerung, individuelle Lichtsteuerung mit unterschiedlichen Szenarien, Alarmfunktionen oder Türkommunikationssysteme, die wahlweise von Hand über Sprachbefehl oder per



„Intelligente Gebäudetechnik von Gira bringt Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz.“

Alfred Mölzer,
GF Gira Austria GmbH

App gesteuert werden können. Die Vorteile von KNX für Endverbraucher liegen auf der Hand: KNX ist

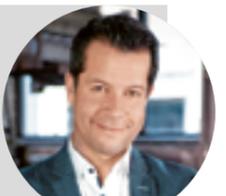
ein herstelleroffenes System, mehr als 500 Hersteller weltweit gehören diesem Netzwerk bereits an – mit zurzeit mehr als 8.000 intelligenten Produkten und zertifizierten KNX-Komponenten. Und genau das garantiert etwa auch die wichtige Kompatibilität für eine Vielzahl unterschiedlicher Produkte und verschiedener Hersteller im smarten Gebäude der Zukunft.

„Wer heute baut, umbaut, saniert oder plant, sollte sich zu den Möglichkeiten intelligenter Gebäudetechnik und KNX auf jeden Fall bei einem führenden Elektrofachbetrieb umfassend beraten lassen“, sagt Alfred Mölzer von Gira. Das garantiere Lösungen, die maßgeschneidert sind und ein Maximum an Sicherheit als auch Wohnkomfort bieten. Gira Produkte gibt es bei den führenden Elektrofachbetrieben Österreichs. www.gira.at

Viel einfacher, als Sie denken

Wie kann ich mein Zuhause mit intelligenter Technik ausstatten und dadurch meine Energiekosten senken? Sie glauben ja gar nicht, wie oft ich das in den letzten Monaten gefragt wurde. Das Thema Energieeffizienz in den eigenen vier Wänden ist präsent wie nie zuvor. Das ist gut so. Wer kann, der versucht, Energiekosten zu sparen. Vieles lässt sich einfach umsetzen. Auch der Umstieg auf smarte Technik in Bestandsbauten ist viel einfacher, als Sie denken. Heute funktioniert das dank modernster Technik, ohne dass Sie bei Ihnen zu Hause die Wände aufstemmen und sich um eine große, staubige Baustelle sorgen müssen. Bei Gira haben wir mit dem Gira System 3000 ein wirklich großartiges Produkt fürs smarte Nachrüsten. Dazu benötigt es weder zusätzliche Kabel oder einen Server. Schließlich befindet sich die smarte

Technik im Schalter selbst. Die nötigen Anschlüsse sind ja bereits in Ihren Wänden vorhanden. Auch genial: Diese Grundlagen reichen schon aus, damit man Licht, Jalousie und Heizung smart steuern kann. Und damit die Energiekosten senkt und bares Geld spart. Noch ein wichtiger Tipp: Wenn Sie sich intelligente Technik für mehr Energieeffizienz ins Haus, die Wohnung oder ins Büro holen wollen, planen Sie das Vorhaben am besten mit einem österreichischen Elektrofachbetrieb Ihres Vertrauens. So stellen Sie auf jeden Fall sicher, dass eine professionelle, sichere und zukunftsfitte Lösung erarbeitet und umgesetzt wird, die auch genau Ihren Bedürfnissen gerecht wird.



Dieter Rödiger, Gira Austria
Key Account Manager
Westösterreich



Fotos: Gira



Firmenkunden Oberland: Mag. Andreas Kleinhansl
Leitung Firmenkunden: Mag. Mario Zangerl
Firmenkunden Unterland: Mag. Stefan Moser



**Pläne in die Tat umsetzen,
Visionen verwirklichen und
Projekten zum Erfolg verhelfen:
Dieser schönen Aufgabe haben
wir uns verschrieben.**

Lassen Sie uns wissen,
was wir für Sie tun können.

***Wir freuen uns auf
Ihre Anfrage.***

hypotiro.com

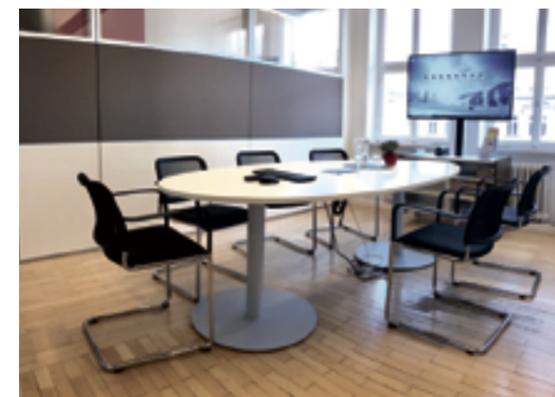
© Innsbruck Tourismus / Christof Lackner



**NOTARIAT
WALSER & PARTNER**



**Kaufverträge § Übergaben § Beglaubigungen
§ Unternehmensrecht § Erb- und Testamentsrecht
§ Personenvorsorge**



**NOTARIAT
WALSER & PARTNER**

Maria-Theresien-Straße 4
6020 Innsbruck

Tel. 0512 / 575 121
E-Mail: kanzlei@notariatwalser.at
www.notariatwalser.at

GRÜNDLICH NACHHALTIG RECHT SCHAFFEN

SORAVIA mit zukunftsweisendem Serviced Co-Living-Konzept für Free & Best Ager

Mit „so. me homes“ bietet SORAVIA ein unbeschwertes Zuhause für einen individuellen, geselligen, gesunden und komfortablen dritten Lebensabschnitt - und das mit höchster Lebens- und Servicequalität.



SORAVIA, ein Immobilienfamilienkonzern mit langjähriger Erfahrung in allen Lebenszyklus-Phasen von Immobilien, entwickelt seit über einem Jahrzehnt auch stark nachgefragte, innovative Hospitality-Lösungen. Bereits letztes Jahr startete SORAVIA mit einem neuen Serviced-Co-Living-Konzept für Free & Best Ager. Unter der Marke „so. me homes“ werden in den kommenden Jahren österreichweit und international auf die Bedürfnisse der wachsenden Zielgruppe maßgeschneiderte Angebote geschaffen. Dabei liegt der Fokus auf Selbstbestimmung, einem aktiven Lebensstil, der Förderung und Erhaltung physischer Mobilität sowie des Communitygedankens – ganz im Sinne des Präventionsgedankens. Der kreative Kopf hinter „so. me homes“ ist Tom Bauer, Managing Partner der so. me homes GmbH und ehemals COO von VAMED Vitality World. Basierend auf seiner internationalen Hospitality- und Health Tourism-Erfahrung wurde ein innovatives Wohn- und Lebensphilosophie-Konzept entwickelt, um den wachsenden Markt für Wohnen im dritten Lebensabschnitt erfolgreich zu erschließen.

„Wir schaffen Lebensräume, die den Alltag von Menschen im dritten Lebensabschnitt bereichern, sie Teil einer aktiven Community werden lassen und sie mit exakt auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Dienstleistungen in ihrer Individualität un-

terstützen. Getreu dem Motto ‚ganz mein’s – so will ich leben!‘, bieten wir unter der zukunftsweisenden Marke ‚so. me homes‘ innovative Lösungen für ein unbeschwertes Zuhause für Free & Best Ager. Mit so viel Eigenständigkeit und Service wie möglich, so viel Begleitung wie notwendig und so viel Raum zur Selbstentfaltung wie gewünscht.

„Aufgrund der demografischen Entwicklung ist die Nachfrage speziell im mittleren und gehobenen-mittleren Segment groß und wird künftig weiter steigen“, erklärt so. me homes-CEO und Hospitality-Experte Tom Bauer in diesem Interview. „Die Menschen werden immer älter und bleiben dabei länger jung. Gesundheit und Wohnqualität haben dabei einen immer größeren Einfluss auf Lebensfreude, soziale Kontakte und das allgemeine Wohlbefinden. Der dritte Lebensabschnitt markiert somit den Übergang von „muss“ zu „kann“. Geleistet hat man genug, nun beginnt die Zeit, um auch ein bisschen egoistisch sein zu dürfen, für Hobbys und Selbstverwirklichung – Stichwort Bucketlist! Barrierefreie Wohnungen sowie Unterstützung bei Haushalt und alltäglichen Herausforderungen sollen den neuen Bedürfnissen Rechnung tragen. Dazu kommt, dass eine aktive Gemeinschaft, mit der man sich austauschen und im Verbund aktiv sein kann, einer sinnerfüllten Lebensgestaltung und der Gesundheit sehr zuträglich

ist. „Diese demografische Entwicklung erkennend, haben wir vorausschauend innerhalb der SORAVIA Gruppe mit den so. me homes ein Wohnkonzept entwickelt, das sich dem Lifestyle und den individuellen Bedürfnissen der künftigen Free & Best Ager verschrieben hat. Die Vision, „ein unbeschwertes Zuhause für den dritten Lebensabschnitt mit höchster Lebensqualität und Freude zu schaffen, begeistert sowohl Bewohner als auch deren Angehörige und Familien. Einfach ein gemütliches, stylisches, barrierefreies Apartment mit Kitchenette und Balkon oder Loggia als persönlichen Rückzugs- und Ruheort. Und dies im Sinne des Präventions-Gedanken gepaart mit liebevoll gestalteten Community-Bereichen für den gemeinsamen Zeitvertreib, zum Entspannen

und zum Kreativsein – beispielsweise im Interaktionsraum oder der Feelgood-Mobilitäts-Lounge sowie auch im Außenbereich in den Gartenanlagen mit Hochbeeten. so.me homes erschafft somit eine neue Heimat in einem vertrauten Lebensumfeld für Bewohner zu Beginn des 3. Lebensabschnittes, also bereits ab ca. 60 bis 65 Jahre.“

„Zusammengefasst stellt man fest, dass unsere so. me homes Liebhaber:innen jede Menge Abwechslung, Herzlichkeit und Unterstützung in ihrem Alltag erwartet. Einsam und allein ist bei uns niemand und HAPPINESS damit als Basis für ein erfülltes Leben garantiert.“ schließt Tom Bauer seine empathischen Erklärungen zu seiner Herzensaufgabe.

Mehr Informationen erhalten Sie unter www.so-me.homes

Über SORAVIA

SORAVIA zählt mit einem realisierten Projektvolumen von über 7 Milliarden Euro zu den führenden Immobilienkonzernen in Österreich und Deutschland. Seit über 140 Jahren steht der Name Soravia für Erfahrung und Kontinuität im Bau- und Immobiliengeschäft. Dabei konzentriert sich SORAVIA auf die Geschäftsfelder Quartiersentwicklung, frei finanzierten und sozialer Wohnbau, Bürogebäude und Hospitality. Das Kerngeschäft der Immobilien-Projektentwicklung ergänzt SORAVIA um Service-Unternehmen in den Bereichen Facility-, Property- und Asset-Management, sowie Investment Management. Weitere Unternehmensbeteiligungen, wie zum Beispiel Dorotheum und Ruby Hotels, runden das Portfolio ab. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 3.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

www.soravia.at

So.me homes – so will ich leben

Brand / Markenname: so. me homes

Betreiber / Ansprechpartner:

so. me homes GmbH; Thomas Bauer, Roland Paar

Standort: National: so. me homes

Verschiedene Bezirke in Wien, sowie in allen Bundesländer in Ö. International: so. me homes

Fokus auf D und CH

Angebot: Serviced Co – Living für den 3. Lebensabschnitt

so. individuell, so. gesellig, so. gesund, so. komfortabel

Wohnen, nach Ihren eigenen Bedürfnissen

Dem Zuhause, in dem Sie die Freiheit haben, ganz Sie

selbst zu sein – in einer Gemeinschaft, die Ihnen diese

Freiheit ermöglicht. Ein Ort, wo Sie leben können, so wie Sie sind.

Modell: Free & Best Ager Serviced Co-Living

Mietpreis: ab 1.500 EUR (inkl. Dienstleistungspaket und Mwst.)

Größe der Apartments: 40 QM- 70 QM

Größe der Einrichtung: Individuell gestaltbare 80-90

Apartments pro Einrichtung

Einrichtungen: Smarte Appartements

- Attraktive Außenbereiche (Dach-Gärten, Balkone, Terrassen)

- Gemeinschaftsküche

- Kreativräume

- Lounge und Bibliothek

- Arbeitsräume

- Multifunktionsräume

- große Lagerräumlichkeiten

- Feelgood Studio

- Wechselnde Pop-Up Stores im Haus

Servicedienstleistungen:

- Concierge-Services für Unterstützungen jeglicher Art

- Technische Services für Unterstützungen bei Wartungs- und

- Reparaturleistungen

- Reinigungsleistungen

- so.me Community App

- Aktive Mitgestaltung der Aktivitäten durch die Member



Vergünstigungen und Kooperationen

- Lehrgänge im Haus

- Yoga- und Meditations-Kurse

- Handwerks- und Kunst-Workshops

- Themen-Reisen – individuell und/oder als Kleingruppe

- Konzerte, Kabarets und Feiern im hauseigenen Eventbereich

- Catering und Organisation von persönlichen Feiern im Eventbereich

Events: Verschiedene Sportangebote, Weinverkostung,

Sprachkurse, Workshops,

Verträge / Bedingungen: Mietverträge

Infrastruktur in der Nähe: Gute Infrastruktur- und Verkehrs-

anbindung (Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Bus, U-Bahn, etc.)

Gesundheitliche Schwerpunkte:

- Barrierefrei; ÖNORM CEN/TS 16118

- Feelgood-Mobilitäts-Lounge für präventive Fitness

- Digitale Arzttermine

- Digitaler Gesundheitsassistent

vope

Die Lebensraumentwickler

Wir schaffen Vertrauen

Mit den „Lebensraumentwicklern“ haben wir eine starke Marke aufgebaut, die die Wahrnehmung der Branche maßgeblich verbessern wird.

Wir zeigen, dass wir ein verlässlicher Partner sind, wenn es um die Schaffung von Lebensräumen geht.

Wir bündeln Expertise

Die VÖPE ist eine unabhängige Kompetenzstelle für die Mitgestaltung neuer Gesetze, Normen und Verordnungen – ob Baurecht, Steuerrecht oder Mietrecht.

Wir sprechen mit einer Stimme

Wir sind die gemeinsame Stimme der Projektentwicklerinnen und Projektentwickler Österreichs und stehen im steten Austausch mit Stakeholdern, um die Interessen unserer Mitglieder zu artikulieren. Durch proaktive Öffentlichkeitsarbeit leisten wir einen maßgeblichen Beitrag zur Bewusstseinsbildung in Öffentlichkeit und Politik.

Jetzt Mitglied werden!

voepe.at/mitglied-werden



In Partnerschaft mit der



Vereinigung Österreichischer Projektentwickler
voepe.at

VÖPE – Die Lebensraumentwickler

Wir Lebensraumentwicklerinnen und Lebensraumentwickler schaffen hochwertige und vielfältige Lebensräume für die gesamte österreichische Bevölkerung. Das reicht von Wohn- und Arbeitsräumen über Bildungsräume wie Kindergärten, Schulen oder Universitäten bis hin zu Infrastruktureinrichtungen. Wir erwerben Grundstücke, kümmern uns um Konzept und Widmung, beauftragen Architekturbüros und Baufirmen, nehmen das finanzielle Risiko auf uns und schaffen wertvolle Arbeitsplätze.

Wie aus einer Studie des Instituts für Höhere Studien hervorgeht, tragen die österreichischen Bauträgerinnen und Bauträger jährlich knapp 10 Milliarden Euro zur Bruttowertschöpfung des Landes bei, schaffen nachhaltige Arbeitsplätze und stärken die österreichische Wirtschaft. Mit einem jährlichen Investitionsvolumen von über 5 Milliarden Euro sichern die Lebensraumentwicklerinnen und Lebensraumentwickler rund 98.000 Arbeitsplätze in Österreich.

Mit der Entwicklung von modernen Wohnbau- und Gewerbepunkten schaffen wir wertvollen Lebensraum in der Stadt und am Land. Hohe qualitative Standards, nachhaltige



Sebastian Beiglböck,
Geschäftsführer
der VÖPE.

haltige Bauweise und der Einsatz zukunftsweisender Technologien bilden die Basis für echte Lebensqualität.

So entsteht hochwertiger und durchdachter Wohnraum, der sich am Bedarf der Menschen orientiert und unterschiedlichste Nutzungskonzepte miteinschließt.

Als Lebensraumentwicklerinnen und Lebensraumentwickler sehen wir es auch als unsere Verantwortung, uns um die Entwicklung einer neuen Wahrnehmung unseres Berufsbildes zu kümmern, und uns für eine Professionalisierung der Ausbildung junger Talente einzusetzen.

www.voepe.at

DEIN



ist unser Projekt.

Die österreichischen Projektentwickler ermöglichen die Schaffung hochwertiger Lebensräume: Wohnräume, Arbeitsräume und Bildungsräume vom Kindergarten bis zur Schule und Universität. Sie erwerben Grundstücke, kümmern sich um Konzept und Widmung, beauftragen Architekten und Baufirmen, nehmen das Risiko auf sich und schaffen wertvolle Arbeitsplätze.

Erfahren Sie mehr auf
lebensraumentwickler.at

[@ /lebensraumentwickler](https://www.instagram.com/lebensraumentwickler)

Eine Initiative der **vope** Die Lebensraumentwickler

vope

DYNAMIT

STEINMAYR & CO
MAYR MITTNER

ATP architekten
ingenieure

RE/MAX
Confiance Immobilien

GIRA

RZ WENIG
TECHNIK

cemit
speeding up innovation

EHL

STORY

g
dingens der

RIEDERBAU
Die Zukunft baut mit.

PECKAL - FLOS

sps-west
über 40 Jahre

klausner
WELF & SEKOVICZ

da

redserve
Real Estate Development Services

BSVT
RECHTLICHE UND
FINANZIELLE BERATUNG
IM IMMOBILIENRECHT

X

RUBEN
STEINER
HOCHZEITENWALT

ICARUS

BRALUNION
ÖSTERREICH

REITELMAYR

INN.PULS

GENERALI
REAL ESTATE

so
me
hennos.

CZERNICH
RECHTSANWÄLTE
im Innsbrucker

Zeitenwende auch am Tiroler Immobilienmarkt

Das Thema Nummer 1 der vergangenen Monate in wirtschaftlichen Belangen war zweifellos die Inflation.

GASTKOMMENTAR VON Peter Brezinschek
Mitautor vom Immobilienreport Tirol Raiffeisen Research

Dass die Teuerung von 2021 in eine Inflationswelle mündete, wie wir sie seit 50 Jahren nicht mehr gesehen haben, hängt auch damit zusammen, dass die verantwortlichen Notenbanken diese Entwicklung lange Zeit falsch eingeschätzt haben. Ihre geldpolitische Reaktion ist daher viel zu spät erfolgt. Dies gilt vor allem für die Europäische Zentralbank EZB, die erst im Sommer 2022 mit Leitzinserhöhungen gegen die Preislawine ankämpfte. Da kletterte die Inflationsrate schon Richtung 10 %. Und damit waren die Realzinsen noch deutlicher negativ als in den vergangenen 15 Jahren.

In dieser Zeit extrem expansiver Geldpolitik entdeckten die Anleger die Immobilie. Für Menschen mit nur mittlerer Risikobereitschaft waren die Aktienmärkte zu riskant, aber Grund und Boden oder eine Wohnung attraktiv.

Preisanstieg versus Ermäßigung

„Grundbuch statt Sparbuch“ war über mehr als 15 Jahre die Devise der Österreicher. Und hierzulande etablierte sich einer der längsten Immobilien-Haussephasen der Geschichte. Die Preisanstiege bei Wohnungen, Einfamilienhäuser und Grundstücken überstieg die jährliche Teuerungsrate von durchschnittlich +2 % bei weitem. Doch die Leistbarkeit blieb lange Zeit auf gleichem Niveau. Denn den Preisanstiegen bei Immobilien standen deutliche Ermäßigungen der Kreditraten von Hypothekarkrediten gegenüber. Dazu kam noch die leichte Reallohnsteigerung, so dass

Herr und Frau Österreicher ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen konnten. Die lange Zeit zunehmenden Transaktionen belegen dies.

Allerdings muss festgehalten werden, dass die Preissteigerungen und damit die Leistbarkeit in Österreich recht unterschiedlich verteilt sind. Tirol zählte nach Wien und neben Vorarlberg und Salzburg stets zu den teureren Bundesländern. In den letzten Jahren – insbesondere in der Pandemie – lag Tirol sogar an der Spitze der jährlichen Immo-Preisanstiege.

Hohe Preisunterschiede in Tirol zwischen den Bezirken

Bei Einfamilienhäusern war der jährliche Preisanstieg die letzten 6 Jahre über 10 %, bei Wohnungen immerhin +8,2 % p.a. Dadurch ist die Leistbarkeit schon seit 2017 gesunken, obwohl die Kreditzinsen noch Ermäßigungen boten. Betrug die Kreditrate für ein Einfamilienhaus im Tirol-Durchschnitt bei 90 % Hypothekendarfinanzierung über variable Zinsen auf 30 Jahre damals von knapp 40 % des Haushalts-Nettoeinkommens, so ist es schon vor den Zinserhöhungen auf über 48 % geklettert. Da Tirol extrem hohe Preisunterschiede zwischen den Bezirken aufweist, einerseits Innsbruck und Kitzbühel, andererseits Reutte und Lienz, ist die Erschwinglichkeit insbesondere im Unterinntal und Alpinregionen noch deutlich geringer als im Landesschnitt.

Mit den Zinserhöhungen und der Umsetzung schärferer Kreditvergaberichtlinien bei Hypothe-



Peter Brezinschek.

karkrediten seit August 2022 hat sich das Bild am heimischen Immobilienmarkt drastisch gewandelt. Zwar waren Preiseinbrüche wie in Deutschland nicht zu sehen, aber im 4.Quartal 2022 musste erstmals seit vielen Jahren ein durchschnittlicher Preisrückgang von knapp 2 % im Immobiliensektor verzeichnet werden.

Für 2023 und 2024 kündigen sich weitere Preisermäßigungen von jeweils 5 % im Österreich-Schnitt ab. Da die EZB bis zum Frühjahr 2023 noch weitere Zinserhöhungen im Köcher hat, wird kreditfinanzierter Immobilienerwerb ziemlich austrocknen. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums bei knappem Bauland, preisresistenten Tourismuszonen sowie rückläufigem Angebot bei Bauprojekten ist der erwartete Preisrückgang für Tirol allerdings gebremst. In jedem Fall, auch in Tirol ist ein Zeitenwechsel bei Immobilien angebrochen. ●

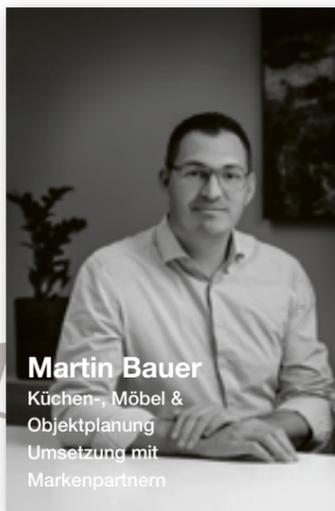
STORY

the interior collective



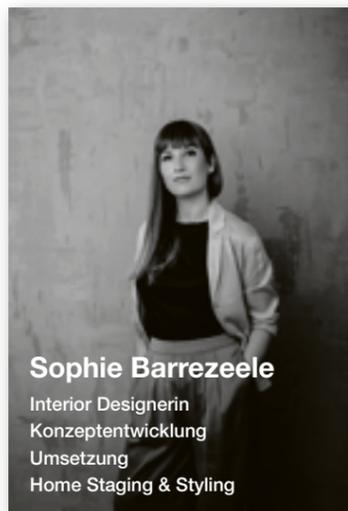
Delphine Byl
Innenarchitektin
Konzeptentwicklung
Raumplanung &
Detailplanung

studiofine.eu



Martin Bauer
Küchen-, Möbel &
Objektplanung
Umsetzung mit
Markenpartnern

story-collective.at



Sophie Barzezele
Interior Designerin
Konzeptentwicklung
Umsetzung
Home Staging & Styling

nook-home.com

STORY ist ein Kollektiv von 3 Partnern aus den Bereichen Planung, Design und Umsetzung.

Dank unserer langjährigen Expertise als innenarchitektonischer Dienstleister sowie unserer Kooperationen mit trendsetzenden Marken und Herstellern aus dem Bereich Interior Design können wir unseren Kunden die Möglichkeit bieten, Projekte von A bis Z abzuwickeln.

sedus

Se:cube

Vier Wände, die Platz für Ideen und Produktivität bieten

Variabel, funktional, stilvoll.
Auffällig unauffällig besticht der se:cube durch sein zeitloses Design.

Die Gestaltungsvarianten und Details des Raum-Moduls ergänzen das moderne Büro optimal.



3 Größen, 12 Konfigurationen und unzählige Möglichkeiten



S: 1500 x 1000 mm

M: 2000 x 1500 mm

L: 2500 x 2500 mm



www.sedus.com

sedus

se:matrix

Modulares Regalsystem
mit mehrerer

Modular mit vielen Möglichkeiten

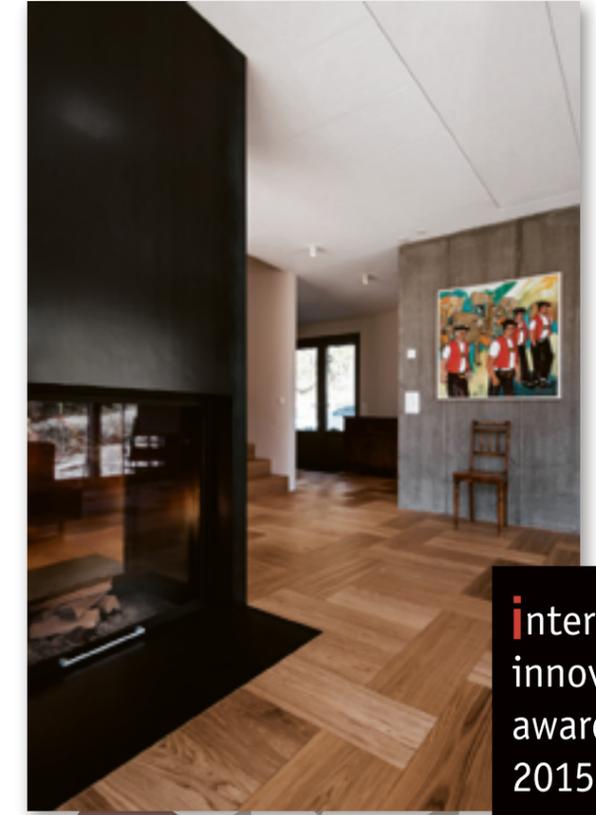
Ob Zonierung von Einzelarbeitsplätzen, Gestaltung von kollaborativen Bereichen oder arrangiert für Bibliothek-Ecken – se:matrix ist nahezu grenzenlos in seinen Anwendungen und ermöglicht individuelle Lösungen. Als funktionales Element sorgt das Regal-system dafür, dass der Raum Struktur bekommt und Arbeitsbereiche gegliedert werden können. Ohne dabei aufdringlich zu wirken.



www.sedus.com

BAUWERK®

Parkett



interior
innovation
award
2015

Winner

Mit «Formpark» wird Parkett neu gedacht

Als einer der führenden Parketthersteller Europas bietet Bauwerk Parkett ein innovatives und wohngesundes Parkett-Sortiment in Schweizer Präzision. Mit grosser Leidenschaft fertigt Bauwerk ästhetische Parkettlösungen mit natürlichem Holz von bester Qualität.

www.bauwerk-parkett.com

NEUNZIG°

BoConcept

E K S T R A O R D I N æ R
SINCE 1952

boconcept.at



Räume brauchen Material. Und uns.

Bespoke Naturholzböden, fugenlos gestaltete Oberflächen, Fliesen & Keramik, parametrische Wandlösungen für den Innenraum. Exzellentes Handwerk mit ästhetischen Materialien.



neunziggrad.at

STORY

the interior collective

STORY ist nicht nur Dienstleister, sondern versteht sich darin seine Kunden mit innovativen Ideen zu begeistern.

Wir glauben an Individualität und neue Raumgeschichten.

www.story-collective.at

www.story-collective.at +43 (0) 512 214 240

6020 Innsbruck

Hallerstrasse 125a

Charity-Partner



Beratungsstelle • Pädagogische Frühförderung
Rehabilitationsdienst • Hilfsmittelzentrale



Sie schenken Mut, Hoffnung und Perspektiven!

Spendenkonto:
Tiroler Sparkasse
IBAN: AT 41 2050 3000 0003 0155
BIC: SPIHAT22XXX
Verwendungszweck: IMMOST23

Online-Spenden:



Danke
www.bsvt.at

Der Blinden- und Sehbehindertenverband Tirol (BSVT) stellt sich vor

Der BSVT ist das Kompetenzzentrum in Tirol, das blinden und sehbehinderten Menschen aller Altersgruppen und deren Angehörigen in allen Belangen, die Blindheit und Sehbehinderung betreffen, beratend, begleitend und fördernd zur Seite steht.

Grundlegendes Ziel unserer Arbeit ist es, blinden und sehbehinderten Menschen einen möglichst hohen Grad an Selbständigkeit und gesellschaftliche Integration zu ermöglichen“, erklärt die geschäftsführende Obfrau Sabine Karrer.

„Von der Kindheit bis ins hohe Alter – alle Betroffenen finden bei uns Rat und Hilfe.“

2.500 Tiroler:innen sind hochgradig sehbehindert oder blind. Über 10.000 Tiroler:innen sind gemäß WHO Studie von einer Sehbehinderung betroffen.

Unsere Kernleistungen

- **Beratungsstelle:** Sehvermögensabklärung, Sozialrecht, Bildung und Beruf
- **Beratung zu Barrierefreiheit:** Bau, Verkehr, öffentliche Einrichtungen
- **Pädagogische Frühförderung und Elternberatung:** Hilfe von Anfang an

- **Rehabilitationsdienst:** Training mit Betroffenen zur Alltagsbewältigung

- **Hilfsmittelzentrale:** über 900 sprechende, taktile und vergrößerte Produkte

- **Mitgliederservice:** Freizeitaktivitäten, Veranstaltungen, Informationsabende

BSVT zu 40% spendenfinanziert

Durch Spendenwerbung finanziert der BSVT 40 Prozent der gesamten Vereinsarbeit. Unsere Dienstleistungen werden nicht oder nur anteilig von den Reha- und Fördertagsätzen finanziert.

Der BSVT führt seit Beginn der Vergabe das Spendengütesiegel mit der Kontrollnummer 5166, das eine jährliche Kontrolle und genaue Prüfung der Betriebsleistung und Mittelverwendung voraussetzt. Spenden an den BSVT können im Rahmen der Arbeitnehmerveranlagung automatisch steuerlich abgesetzt. ●

Seit Juni 2021 ist Sabine Karrer Obfrau des Blinden- und Sehbehindertenverbandes Tirol.



Foto: Carmen Feher

Sie schenken Mut, Hoffnung und Perspektiven! Jeder Euro zählt!

Spendenkonto:
Tiroler Sparkasse
IBAN: AT 41 2050 3000 0003 0155
BIC: SPIHAT22XXX

Oder schnell und unkompliziert online unter www.bsvt.at/unterstuetzen/jetzt-spenden

Verwendungszweck: IMMOST23



GROSSE ZIELE ERREICHT MAN,
INDEM MAN VIELE KLEINE
SCHRITTE GEHT.



... IHR verlässlicher Partner für Architektur / Generalplanung / Projektmanagement...



schaffner.cc
architektur | projektmanagement zt-gmbh



GEFÜHLT
FAMILIE



Wir Swietelskys

Wenn von „Wir Swietelskys“ die Rede ist, meinen wir nicht etwa die Gründerfamilie, sondern alle, die in unserer Unternehmensgruppe mitarbeiten. Denn SWIETELSKY soll sich anfühlen wie eine große Familie, in der wir uns gegenseitig den Rücken stärken, füreinander da sind und in der wir alle zusammenhalten, um unsere wirtschaftliche Zukunft gemeinsam zu gestalten – egal ob Lehrling, Fach- oder Führungskraft.

Die Unternehmensgruppe SWIETELSKY ist ein führendes Bauunternehmen in Zentral- und Osteuropa. Mit der Kraft von rund 12.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, mehr als 3 Milliarden Euro Bauleistung sowie einer dezentralen Organisationsstruktur sind wir internationaler Player, nationaler Winner und regionaler Champion. Nach 85-jähriger Firmengeschichte bietet der Konzern heute das gesamte Leistungsspektrum am Bau, auch als Bauträger und Projektentwickler, mit höchster Qualität, Flexibilität und Termintreue an.

Gleich bewerben auf www.wir-swietelskys.at

Kontakt: Denise Mössmer ▪ Swietelsky Hochbau Tirol/Vorarlberg
Neuraut 1, 6170 Zirl ▪ ÖSTERREICH
E: d.moessmer@swietelsky.at ▪ T: +435238 538 73 6021

*Werde
Teil von
uns!*

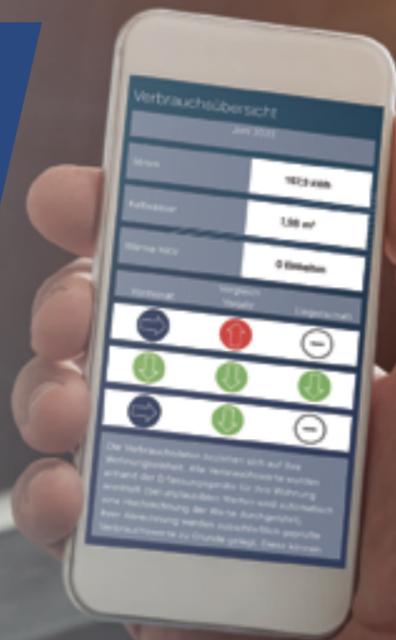
**ENERGIESPAREN
LEICHT GEMACHT!**



Jetzt auch Ihren STROMVERBRAUCH im Blick!

Verbrauchsdaten monatlich einsehen und sofort reagieren. Mit dem **VerbrauchsDatenMonitoring** von ista - die Lösung für Wohnungsnutzer*innen und Hausverwaltungen.

Jetzt auch inklusive **Smart Meter!** So haben Sie Ihren **gesamten Energiehaushalt** von Strom über Wärme bis hin zu Wasser im Blick.



ista

ista Österreich GmbH

www.ista.at

info@ista.at

050 230 230 468

Heroal Zipp aus eigener Produktion!

Textile Sonnenschutzsysteme von heroal
Sonnenschutz für unterschiedliche Anwendungsbereiche



Von höchster Transparenz bis zur vollständigen Verdunkelung.

Die heroal Sonnenschutz Textilien sind optimal auf unterschiedlichste Bedürfnisse und Einsatzzwecke zugeschnitten und bieten Ihnen gleichzeitig vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. So sorgen transparente Gewebe sowohl Blendenschutz vor der Sonne, erhalten aber das natürliche Tageslicht im Raum. Im Schlafzimmer realisieren Block-Out Gewebe 100 % Vollverschattung. Sechs Gewebearten decken dabei die unterschiedlichsten Anforderungen im Hinblick auf Design und Funktionalität ab: von besonders hoher Widerstandsfähigkeit bis leicht zu reinigenden Tüchern.

- Große Beschattungsflächen bis zu 6 m Breite und 18 m² Fläche möglich
- Hohe Systemlebensdauer
- Dauerhaft haltbare Gewebe aus beschichteten Glasfasern oder zugfestem Polyester
- Witterungsbeständige Pulverbeschichtung für Führungen und Kästen
- Geringe Blendkastenhöhe
- Hohe Windlastbeständigkeit bis 145 km/h
- Hohe Designvielfalt
- Große Farb- und Textilauswahl
- Effektiver Hitze-, Sicht- und Blendenschutz
- Flüsterleise Bedienung
- Wetterfest und wartungsarm
- Langlebig und leicht zu reinigen
- Smart Home kompatibel

Service, Wartung und Reparatur
aller Marken!

24h-Notdienstnummer:
0676 91 72 179

Detailinfos auf singer-sonnenschutz.com

Denken sie jetzt schon an die lästigen Insekten im Sommer



Unsere Insektenschutzlösungen aus eigener Produktion bietet Schutz für die unterschiedlichsten Einsatzmöglichkeiten. Egal ob für Türen oder Fenster. In Kombination mit unterschiedlichen Gewebearten findet jeder den für ihn passenden Schutz vor Mücken, Fliegen und anderen unliebsamen Insekten.

Unsere AußendienstmitarbeiterInnen besuchen und beraten Sie gerne!

Sonnenschutz Singer GmbH
Haller Innbrücke 1
6070 Ampass

Tel.: 05223 42468
E-Mail: office@singer-sonnenschutz.com
www.singer-sonnenschutz.com



**SONNENSCHUTZ
SINGER**