



6

IMMOBILIEN
STAMMTISCH

Dialog, Mut und Zusammenarbeit als Schlüssel für die Zukunft des Wohnens

www.immobilien-stammtisch.at

Sonderbeilage in der Tiroler Tageszeitung

DAHEIM IST, WO SICH IHR INVESTMENT AUSZAHLT

*ZIMA baut Zukunftswerte –
für Sie und Ihre Kinder.*



+43 512 348178 | innsbruck@zima.at

zima.at

„Dialog, Mut und Zusammenarbeit als Schlüssel für die Zukunft des Wohnens“

Sehr geehrte Leserinnen und Leser!

Der Immobilienstammtisch hat sich in den vergangenen Jahren von einem Branchentreffen zu einer zentralen Plattform der Bau- und Immobilienwirtschaft entwickelt – mit starker Verankerung in Tirol und wachsender Strahlkraft über die Landesgrenzen hinaus. Was einst als Initiative für fachlichen Austausch begann, ist heute ein österreichweit beachtetes Forum für Dialog, Vernetzung und gemeinsamer Lösungsansätze.

Die aktuellen Entwicklungen am Wohn- und Immobilienmarkt führen uns deutlich vor Augen, wie eng politische Entscheidungen, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, industrielle Wertschöpfung und gesellschaftliche Verantwortung miteinander verbunden sind. Leistbares Wohnen ist längst kein Schlagwort mehr, sondern eine der drängendsten Herausforderungen unserer Zeit. Umso wichtiger ist es, dass Politik, Wirtschaft und Industrie noch enger zusammenarbeiten – auf Basis von Sachlichkeit, Offenheit und gegenseitigem Verständnis.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt folgt grundlegenden ökonomischen Prinzipien. Angebot und Nachfrage stehen dabei in einem sensiblen Gleichgewicht. Ein angespannter Markt lässt sich langfris-

tig nicht durch zusätzliche Hürden oder Einschränkungen entspannen, sondern vor allem durch die Schaffung von mehr Wohnraum. Ein höheres Angebot bedeutet Entlastung, Stabilität und neue Perspektiven für Wohnungssuchende.

Dafür müssen jedoch die richtigen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Baukosten können nur dann nachhaltig gesenkt werden, wenn Normen, gesetzliche Vorgaben und Genehmigungsprozesse praxisnah weiterentwickelt werden. Ebenso entscheidend ist eine ausgewogene Kreditvergabe: Wenn Eigentum politisch gewünscht ist, müssen auch die Finanzierungsbedingungen so gestaltet sein, dass Menschen realistisch Zugang dazu erhalten. Sicherheit im Finanzsystem ist essenziell – sie darf jedoch nicht zum Ausschluss breiter Bevölkerungsschichten vom Eigentum führen.

Eigentum bedeutet Sicherheit, Vorsorge und Stabilität – besonders in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten. Umso wichtiger ist es, Vertrauen zu schaffen. Vertrauen entsteht durch transparente Rahmenbedingungen, verlässliche politische Entscheidungen und eine sachliche öffentliche Diskussion. Die Immobilienbranche braucht Differenzierung statt Pauschalurteilung und



Auf dem Bild (von links): Nikolaus Resl, Peter Brezinschek, Matthias Reith und Philipp Resl.

Foto: Bernhard Schösser

mehr Raum für positive Beispiele, die zeigen, welchen Beitrag sie zur Entwicklung von Lebensraum und wirtschaftlicher Stabilität leisten.

Unser gemeinsames Ziel ist klar: nachhaltige, realistische und wirtschaftlich tragfähige Lösungen für den Wohn- und Immobilienmarkt zu entwickeln. Dafür braucht es weiterhin den Mut von Politik, Wirtschaft und Industrie, Verantwortung zu übernehmen, Entscheidungen mit Weitblick zu treffen und gemeinsam an praktikablen Rahmenbedingungen zu arbeiten. Denn nur durch dieses Miteinander kann langfristig Lebensraum für die Bevölkerung geschaffen und gesichert werden.

Nikolaus Resl
Geschäftsführer
P&R Verwaltungs GmbH

Immobilienstammtisch

22. März 2026, Sonderbeilage

BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT



DAS
3

DAS 3 - KUFSTEIN

- ⊕ 3 Baukörper | 42 Zwei- bis Vier- Zimmerwohnungen
- ⊕ Sonnige Freiflächen | hochwertige Innenausstattung
- ⊕ 60 kWp PV-Anlage | kontrollierte Wohnraumlüftung
- ⊕ Zentrumsnahe Lage - Top Infrastruktur
- ⊕ Baubeginn bereits erfolgt - Mitgestaltung noch möglich

LEBEN IN IGLS - SONNE, AUSSICHT, NATUR

- ⊕ Hochwertige Zwei- bis Vier- Zimmerwohnungen
- ⊕ Großzügige Garten- und Terrassenflächen
- ⊕ Sonnenschutz und Badezimmermöbel bereits inkludiert
- ⊕ Nachhaltige Luftwärmepumpe und PV-Anlage
- ⊕ Bereits bezugsfertig

BEREITS BEZUGSFERTIG



LEBEN IN
IGLS

COMING SOON

REIHENHAUSANLAGE VOMP | WOHNANLAGE WATTENBERG | KLEINWOHNANLAGE RANGGEN

Jetzt vormerken lassen und frühzeitig informiert sein!



BERATUNG & VERKAUF

WAT Bauträger GmbH
Markus Buresch

+43 512 | 28 63 14
@ office@wat.tirol
Valiergasse 60 | 6020 Innsbruck
www.wat.tirol



WAT Bauträger GmbH – Wohnraum mit Handschlagqualität

Seit über 35 Jahren steht die WAT Bauträger GmbH für nachhaltige Projektentwicklung und hochwertige Wohnbauprojekte in Tirol. Als regional verwurzeltes Familienunternehmen kennen wir die Bedürfnisse des Marktes genau und setzen auf Qualität, Verlässlichkeit und eine langfristige Wertbeständigkeit unserer Immobilien. Unser Anspruch ist es, Lebensräume zu schaffen, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger überzeugen.

Aktuelle bieten wir zwei moderne Wohnbauprojekte an. Während unser Neubauprojekt „LEBEN IN IGLS“ bereits bezugsfertig ist, haben die Bauarbeiten zum Projekt „DAS 3“ in Kufstein bereits begonnen.

DAS 3 – Wohnen in Kufstein

Mit „DAS 3“ entsteht in attraktiver Lage nahe dem Kufsteiner Stadtkern ein modernes Wohnprojekt mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ein klarer Vorteil für zukünftige Bewohner. Der Baustart ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist für das 2. Halbjahr 2027 geplant. Die hervorragende Infrastruktur und Stadtnähe sowie die durchdachten Grundrisse der 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen machen das Projekt für Singles, Paare und Familien, aber auch für Anleger*innen interessant: Vorsteuerabzug (8,5 %), hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Kufstein und solide Vermietbarkeit machen „DAS 3“ zu einer zukunftssicheren Investition.

Leben in IglS

In sonniger Aussichtslage verbindet dieses Projekt naturnahes Wohnen mit stadtnaher Infrastruktur. Die Wohnungen sind bereits bezugs-

fertig und bieten modernen Wohnkomfort in einem der gefragtesten Wohnlagen Innsbrucks. Aktuell stehen noch attraktive 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung.

Blick nach vorne

Parallel dazu arbeiten wir im Hintergrund bereits an der Entwicklung weiterer Wohnbauprojekte - einer Reihenanlage in Vomp, einer Wohnanlage in Wattenberg sowie einer Kleinwohnanlage in Ranggen. Damit sichern wir auch künftig qualitativsten Wohnraum in attraktiven Tiroler Lagen.

Information & Kontakt

Alle Informationen zu unseren Projekten finden Sie unter:
www.wat.tirol

Kontakt:
WAT Bauträger GmbH
Tel. +43 512 286314
E-Mail: office@wat.tirol



Mit „DAS 3“ entsteht in attraktiver Lage nahe dem Kufsteiner Stadtkern ein modernes Wohnprojekt.



Die Wohnungen in IglS sind bereits bezugsfertig und bieten modernen Wohnkomfort.

Fotos: WAT

Hypo Tirol: 125 Jahre Wohnbaukompetenz für Tirol



Als Landesbank wurde die Hypo Tirol 1901 gegründet, um der Tiroler Bevölkerung faire und leistbare Bodenkredite zu ermöglichen. Dieser Verantwortung sind wir bis heute verpflichtet. Wohnraumfinanzierungen sind daher mehr als ein Wachstumsfeld, sie sind Teil unserer DNA. Deshalb widmen wir uns dem Thema Wohnbau ganzheitlich: privat, gewerblich und gemeinnützig.

Für private Bau- und Kaufvorhaben bieten wir ein Rundum-Paket aus persönlicher Betreuung und digitalen Services, die Orientierung geben und den Weg zur Hypo Tirol Wohnraum-Finanzierung unkompliziert gestalten.

Für gewerbliche Bauträger schaffen wir als erfahrener Partner verlässliche Rahmenbedingungen und begleiten Projekte, die regionale Entwicklung nachhaltig stärken. Im gemeinnützigen Wohnbau fördern wir Vorhaben, die sozialen Mehrwert stiften und leistbaren Wohnraum schaffen. Dafür nutzen wir unser renommiertes Standing am internationalen Kapitalmarkt aktiv, um durch moderne Refinanzierungsformen attraktive Angebote für gemeinnützige Projekte bereitzustellen. Seit 2021 wirkt unser 500 Millionen Euro Social Bond im Land, indem er die Entstehung geförderter Wohneinheiten ermöglicht.



„Mit Expertise und Kapitalkraft begleiten wir Wohnraum, der Perspektiven bietet und Tirol nachhaltig stärkt. Damit bleiben wir unserem Gründungsgedanken treu und leisten unseren Beitrag für ein lebenswertes Tirol. Gestern. Heute. Morgen.“

Markus Hildmann, MBA
Vorstand Vertrieb & Treasury

Verlässlicher Finanzierungs- partner für Bauträger

Professionelle Bauträger und Immobilienentwickler profitieren von unserer Projekterfahrung und maßgeschneiderten Finanzierungslösungen, die von der Planung bis zur Fertigstellung auf Projektgröße, Zielgruppe und Marktbedingungen abgestimmt sind. Unsere Marktkenntnis und Expertise ermöglichen

es, komplexe Vorhaben sicher zu strukturieren, Risiken realistisch zu bewerten und stabile Finanzierungsbedingungen zu gewährleisten.

Starke Impulse für den gemeinnützigen Wohnbau

Die Hypo Tirol Bank ist untrennbar mit der Entstehung von sozialem Wohnraum in Tirol verbunden. Gemeinnützige Wohnbauträger

zählen daher zu unseren wichtigsten Partnern. In den vergangenen Jahren wurden durch unseren Social Bond bereits über 1.500 geförderte Wohneinheiten realisiert. 2025 kamen nochmals rund 500 Einheiten hinzu und stärken damit die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum in Tirol.

Wir freuen uns, Sie und Ihr Projekt kennenzulernen!



Mag. Andreas Kleinhansl
Leitung Großkunden Oberland
andreas.kleinhansl@hypotiroil.com



Mag. Henning Appel
Leitung Großkunden Innsbruck
henning.appel@hypotiroil.com



Thomas Erber, M.A.
Leitung Großkunden Unterland/Osttirol
thomas.erber@hypotiroil.com

innreal.at

Der kurze Weg für lange Beziehungen.

Vermittlung. Verwaltung. Innreal.



InnReal

Auszug Neubauprojekte



Telfs	TRIA	37 Einheiten	QR Code
	Drei Häuser. Ein Statement. Null Ausreden.	36 - 118 m ²	
	gepl. Baustart 2026		



Innsbruck	K²⁹	9 Einheiten	QR Code
	Stadt. Land. Leben.	46 - 58 m ²	
	gepl. Baustart 2026		

innreal.at



Kontakt

Thomas Holzmann, MSc.
Geschäftsführung
T +43 (0)512 - 574 600
E office@innreal.at



innreal-verwaltung.at



Bauen für die Zukunft?

Angesichts von Klima- und Biodiversitätskrise

Ein Kommentar des Biodiversitätsforschers Johannes Rüdissler von der Universität Innsbruck.

Wenn wir heute bauen – Häuser, Straßen, Kraftwerke und Industrieanlagen – bauen wir dann für die Zukunft? Oder zementieren wir eine Lebensweise, die unsere eigenen Lebensgrundlagen weiter untergräbt? Welche Zukunft wollen wir für uns und unsere Kinder? Eine mit energieeffizienten Fassaden, aber schmetterlingslosen Wiesen? Mit perfekten Grundrissen, aber verstummten Vogelstimmen? Was nützt das schönste Haus in einer zerstörten Umwelt?

Tirol ist ein Hotspot der Biodiversität. In unseren Bergen und Tälern kommen beinahe so viele Tagfalterarten vor wie in ganz Deutschland. Diese Vielfalt ist kein romantisches Beiwerk, sondern die Grundlage unseres Lebens und Wirtschaftens.

Und sie verpflichtet. Gebirgsregionen tragen eine besondere Verantwortung, weil sie viele hochspezialisierte, oft weltweit einzigartige Arten beherbergen. Doch was passiert, wenn diese Arten verschwinden? Dann verlieren wir nicht nur einzigartige Wunder der Natur, sondern die Natur auch vielfältige Möglichkeiten um auf sich ändernde Bedingungen zu reagieren.

Während die biologische Vielfalt abnimmt, nehmen die vom Menschen verursachten CO₂-Emissionen weiter zu. Wollen wir diese Entwicklung tatsächlich umkehren – oder begnügen wir uns mit kosmetischen Korrekturen? Reichen uns Lippenbekenntnisse und die Hoffnung, dass es vielleicht doch nicht so schlimm wird? Die Wissenschaft spricht zunehmend eine

deutliche Sprache: Ein „transformativer Wandel“ ist nötig. Doch sind wir bereit, das ernst zu nehmen? Oder wählen wir lieber jene Marktschreier, die uns einreden, dass früher alles besser war und sich nichts ändern muss?

Noch immer wird Naturschutz oft als Gegenspieler wirtschaftlicher Interessen dargestellt. Doch dieser Gegensatz ist konstruiert. Eine intakte Natur ist kein Luxus, sie ist die Voraussetzung für Wohlstand, Lebensqualität und nachhaltiges Wirtschaften. Ohne funktionierende Ökosysteme gibt es keine Bestäubung, keine fruchtbaren Böden, kein sauberes Wasser und kein Schutz vor Naturgefahren. Ohne Biodiversität gibt es keine Schokolade – und keine funktionierende und unabhängige Landwirtschaft. Warum



Foto: Maximilian Frey

„Eine intakte Natur ist kein Luxus, sie ist die Voraussetzung für Wohlstand, Lebensqualität und nachhaltiges Wirtschaften.“

Johannes Rüdissler,
Biodiversitätsforscher

behandeln wir den Schutz unserer Lebensgrundlagen dann wie ein Randthema?

Gerade in Tirol sehen wir die Widersprüche deutlich. In höheren Lagen sind große Flächen geschützt. Diese Schutzgebiete sind trotz unzureichender Budgets oft ausgezeichnet gemanagt. Darauf können wir stolz sein. Tirol hat hier – auch im Vergleich zu anderen Bundesländern – durchaus eine Vorreiterrolle übernommen. Doch in den Tallagen, wo der Nutzungsdruck am größten ist, fehlen ausreichende Schutzgebiete. Wollen wir weiter zusehen, wie die letzten artenreichen Lebensräume im Tal verschwinden, während wir stolz auf unsere Schutzgebietsstatistik verweisen?

Warum gelingt es uns bisher nicht, den Erhalt unserer natürlichen Lebensgrundlagen genauso strategisch zu planen wie Verkehrsinfrastruktur oder Stadtteilentwicklungen? Das Konzept der grünen oder ökologischen Infrastruktur ist nicht neu: Es umfasst ein Netzwerk aus strategisch geplanten Schutzgebieten, die durch biodiversitätsfreundlich bewirtschafteten Landwirtschafts-, Wald- und Wasserflächen verbunden sind. Warum wurde es bisher kaum an-



gewandt? Mit der EU-Wiederherstellungsverordnung liegt erstmals ein Instrument vor, das einen verbindlichen Rahmen bietet, um ökologische Infrastruktur strategisch zu planen und auf nationaler Ebene zu verankern. Dafür braucht es eine sektorübergreifende Erstellung des nationalen Wiederherstellungsplans unter Einbindung der Wissenschaft und der betroffenen Stakeholder. Ist das zu viel verlangt – oder nicht vielmehr das Minimum dessen, was angesichts der Krise notwendig ist? Warum tun wir uns so schwer, ambitionierte Ziele als Chance zu begreifen, statt als Bedrohung?

Sind wir bereit, der Natur wieder mehr Raum zu geben – auch in unserem Alltag? Weniger Fläche zu verbrauchen? Unsere Gärten etwas wilder werden zu lassen, seltener zu mähen und auf Pestizide zu verzichten? Weniger, aber hochwertiger zu konsumieren? Oder erwarten wir die Lösung ausschließlich in Form von „technischen Innovationen“, während wir an unseren

Gewohnheiten festhalten? Bauen für die Zukunft bedeutet mehr, als energieeffizient zu planen. Es bedeutet, Lebensräume mitzudenken. Es bedeutet, Flächenverbrauch zu reduzieren, und Beiträge zur grünen Infrastruktur zu leisten. Es bedeutet auch, den Mut aufzubringen, systemische Fragen zu stellen. Kann ein auf permanentes Wachstum ausgerichtetes Wirtschaftssystem auf Dauer funktionieren ohne unsere Lebensgrundlagen zu zerstören? Wollen wir wirklich immer mehr – oder wäre „besser“ nicht das erstrebenswertere Ziel?

Die Antworten auf all diese Fragen entscheiden darüber, wie lebenswert unsere Heimat in wenigen Jahrzehnten sein wird. Wir stehen an einem Scheideweg. Noch ist es nicht zu spät. Die Natur besitzt eine beeindruckende Regenerationskraft – wenn wir ihr die Möglichkeit und den Raum geben. Die eigentliche Frage ist also nicht, ob wir uns mehr Naturschutz leisten können. Sondern: Können wir es uns leisten, darauf zu verzichten?

Klimaschutz und Biodiversität dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Fotos: Rüdissler

6. Immobilien-Stammtisch 2026

Über 300 Gäste, packende Vorträge und eine begeisternde Podiumsdiskussion. Der 6. Immobilien-Stammtisch von P&R und WAT in der Wirtschaftskammer Tirol stieß auch heuer wieder auf viel positives Echo bei den Besuchern.



Anton Ruech, Ellen Moll und Philipp Resl.

Fotos: Bernhard Schösser, Agentur INN.PULS



Maximilian Guschlbauer und Philipp Branscheid.

war wieder sehr gut besucht



Josef Liegl und Daniel Stern.



Kathrin Reitz und Nicole Hanser.



Delphine Byl und Stephanie Mark.



Manfred Abenthung und Roland Oberprantacher.



Gerald Beck, Richard Huber, Peter Lorenz und Wolfgang Novak.



Team Würth Hohenburger.



Roland Wegleiter, Gerald Beck und Janine Becks.



SCHAFFERER natürlich Massivholzhaus

Fotos: Christian Flatscher/Mahore Architekten, Philipp Huber, WE-Tiroler Wohnbau/ Schafferer Holzbau GmbH

SCHAFFERER
HOLZBAU ■ HOLZHAUS



6. Immobilienstammtisch 2026



Markus Tollinger, Matthias Reith und Norbert Sieber.



Alexander Wolf, Harald Gohm und Josef Feichtner.



Christoph Achammer und Gerald Beck.



Roland Wegleiter.



Johannes Mayr.



Hannes Hess, Barbara Kohla und Martin Wetscher.



Michael Zentner, Helmut Tomac und Thomas Zerlauth.



Stefan Majer und Lukas Ginther.



Andrea Leifert, Marcus Emhofer und Marie-Helene Mössmer.



Georg Schlachter, Nikolaus Resl und Johann Schlachter.

Steinmayr & Co
Insurance Brokers GmbH
Meraner Straße 1
6020 Innsbruck
Mahlerstraße 14
1010 Wien
+43 (0)512 239280
info@steinmayr.co

www.steinmayr.co
@


steinmayr & co
Insurance Brokers

Seit 1970 stabil

Ihr Tiroler Versicherungspartner für die
Bauträger- und Immobilienwirtschaft.



6. Immobilienstammtisch 2026



Florian Unterberger und Andreas Köttl.



Andrea Sigwart, Sylvia Ainetter und Georg Gridling.



Johannes Endl, Elisa Stadlinger und Rainer Kutschera.

Unsere Hauptsponsor:innen



Unsere Kooperationspartner:innen



Unsere Gastropartner:innen



Unsere Medienpartner:innen



Extrem-
wetterfestes
Tirol

Stell ma uns auf!

Schützt, was euch wichtig ist.
Risiken erkennen und vorsorgen.

Mir haltn zamm.
Gegenseitig versichert. Seit 1821.

firoler.at



Barrieren abbauen – in Lebensräumen und im Kopf

Gemeinsam mit Philipp und Nikolaus Resl setzt sich Marianne Hengl dafür ein, Barrierefreiheit stärker ins Bewusstsein zu bringen – denn ein gutes Miteinander beginnt dort, wo wir Barrieren zuerst in unseren Köpfen abbauen.

Seit mehr als drei Jahrzehnten gibt Marianne Hengl mit RollOn Austria Menschen mit Behinderung ein Gesicht und eine Stimme. Ihr Ziel ist klar: Barrieren abbauen – in Gebäuden, im Alltag und vor allem in den Köpfen der Menschen. Denn echte Teilhabe beginnt dort, wo Menschen selbstbestimmt leben können.

Marianne Hengl, Obfrau von RollOn Austria: „Viel zu oft werden Barrieren gedankenlos errichtet – und plötzlich sind Menschen vom Leben ausgeschlossen.“

Durch Veranstaltungen, Projekte und den Dialog mit Politik, Wirtschaft und Gesellschaft setzt sich RollOn Austria dafür ein, Barrieren sichtbar zu machen und konkrete Verbesserungen für Betroffene zu erreichen.



Marianne Hengl, Obfrau von RollOn Austria

Gemeinsam mit **Philipp und Nikolaus Resl** von der **P&R Verwaltungs GmbH** entsteht nun ein Dialog zu diesem Thema. Die Zusammenarbeit befindet sich noch am Anfang, doch bereits jetzt ist klar, dass beide Seiten ein gemeinsames Ziel verfolgen: das Bewusstsein für Barrierefreiheit zu stärken und neue Perspektiven für zugängliche Lebensräume zu schaffen.

Dabei geht es nicht nur um bauliche Lösungen, sondern auch um einen offenen Austausch über Erfahrungen aus der Praxis.

Marianne Hengl: „Wenn man sein gewohntes Umfeld verlässt und oft lange nach einer barrierefreien Toilette suchen muss, zeigt das, wie schnell Hürden im Alltag zu Ausgrenzung werden können.“

Ein Schritt in diesem Austausch wird auch der kommende Immobilienstammtisch sein. Dort wird Marianne Hengl ihre Perspektive einbringen und gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Branche über das so wichtige Thema sprechen.

Denn eines ist für Marianne Hengl klar: Der erste Schritt zu weniger Barrieren ist ein offener Blick. Denn echte Teilhabe beginnt dort, wo Räume entstehen, die für alle Menschen zugänglich und selbstverständlich nutzbar sind.



Wer im Rollstuhl sitzt oder mit einer Einschränkung lebt, begegnet täglich Situationen, die für andere selbstverständlich sind.

Ein Gebäude ohne Lift, ein schmaler Eingang oder eine schwer zugängliche Wohnung können darüber entscheiden, ob jemand am Leben teilhaben kann oder nicht.

Deshalb betont Marianne Hengl immer wieder, wie wichtig es ist, Barrierefreiheit früh mitzudenken – in der Gesellschaft, in Unternehmen und bei der Planung von Gebäuden. Denn wenn Lebensräume so gestaltet werden, dass möglichst viele Menschen sie nutzen können, profitieren letztlich alle davon.

Barrierefreiheit bedeutet dabei nicht nur Unterstützung für Menschen mit Behinderung. Sie erleichtert auch älteren Menschen, Familien mit Kinderwagen oder Menschen mit temporären Einschränkungen den Alltag. Inklusion beginnt dort, wo Räume entstehen, die für alle Menschen selbstverständlich zugänglich sind.



www.rollon.at



Das Team von RollOn Austria

Seit mehr als 35 Jahren setzt sich RollOn Austria für die Anliegen von Menschen mit Behinderung ein. Die von Marianne Hengl geführte Initiative macht auf Herausforderungen im Alltag aufmerksam, gibt Betroffenen eine starke Stimme und setzt sich für mehr Selbstbestimmung, Chancengleichheit und Barrierefreiheit in allen Lebensbereichen ein.

Die neue Stimme der Immobilienbranche! Erste Ausgabe im Juni 2026

Mit dem Magazin *Die FLÄCHE* entsteht eine neue Plattform für die Immobilien- und Baubranche – für Austausch, Einblicke und spannende Projekte aus der Praxis.

Mehr zum Magazin:



ein Produkt von **innphima**

www.innphima.at



Mehr als Immobilien:
Lebensraum für Tirol.



Ihr zuverlässiger Bauträger für hochwertige
Wohn- und Immobilienprojekte in Tirol.
Ein Unternehmen der Swietelsky AG.

Entdecken Sie unsere Eigentumswohnungen
in Toplagen.



+ 43 5238 538 73 - 6021 | SWIETELSKY.IMMO

#immerbesserbauen
#buildingeverbetter
in Tirol



Swietelsky AG,
Zweigniederlassung West
Hochbau / Generalunternehmer
Standort Zirl
Neuraut 1
6170 Zirl
+43 5238 53 873 6061

[swietelsky.com](https://www.swietelsky.com)

Einfach mal fragen!

Statement von Anton Rieder, Vizepräsident WK Tirol und Bauunternehmer.

Immobilien sind und bleiben ein stabiler Wert. Gerade in Tirol, wo Grund und Boden begrenzt und die Lebensqualität hoch sind, hat Immobilienbesitz Substanz. Gleichzeitig gibt es nichts zu beschönigen: Immobilien sind und bleiben teuer. Dennoch empfehle ich, den Ankauf einer Immobilie – sei es zur Eigennutzung oder als Anlage – nicht von vornherein auszuschließen. Vielleicht ist mehr möglich, als man zunächst denkt.

Einiges spricht dafür: Die Preise haben sich stabilisiert. Nach den Jahren der Kostenexplosion sind sie 2023/24 sogar leicht zurückgegangen, während Löhne und Gehälter in Österreich gestiegen sind. 2025 war die Preisentwicklung im Neubau moderat, für den Altbestand ist sie schwer einzuschätzen. Deutlich gesunken sind die Finanzierungskosten. Das Auslaufen der KIM-Verordnung 2025 und niedrigere Zinsen erlauben heute wieder eine ganz andere Budgetplanung als noch vor wenigen Jahren.

Das stärkste Argument aber liefert jeder Blick in die Nachrichten: Krieg und Leid, wohin man schaut. In Österreich dürfen wir Frieden genießen, doch auch hier sorgen schwache Wirtschaftsdaten und angespannte öffentliche Haushalte für Verunsicherung. In dieser Weltlage zählt alles, was Sicherheit gibt – und Wohneigentum steht genau dafür.

Wer langfristig denkt, sollte das Thema Wohneigentum früh genug in den Blick nehmen. Die erste eigene Wohnung muss nicht jene sein, in der man fünfzehn Jahre später mit Kindern lebt. Eine sogenannte Starterwohnung kann später die finanzielle Basis für größeren Wohnraum bilden. Auch in Generationen zu denken, und zwar in beide Richtungen, bleibt sinnvoll.

So kann die Starterwohnung der Jungen später genau richtig für den Lebensabend der Älteren sein. In Familien oder in anderen Ver-



„In dieser Weltlage zählt alles, was Sicherheit gibt – und Wohneigentum steht genau dafür.“

Anton Rieder,
Bauunternehmer

sorgungsgemeinschaften flexibel zu bleiben, schenkt Lebensqualität und bietet Schutz vor Inflation. Ich empfehle daher gerade jungen Menschen, in ihrem Umfeld offen über Wohneigentum zu sprechen.

Immobilien bleiben aber auch als Anlageform interessant. Die Nachfrage nach Mietobjekten ist in Tirol konstant hoch. Wer in eine Immobilie investieren möchte, sollte besonders auf deren Lage und die Energieeffizienz des Gebäudes achten. Insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wichtig geworden. Da die Heiz- und Betriebskosten zu den Preistreibern im Mietsektor zählen, hat Energieeffizienz an Bedeutung gewonnen.

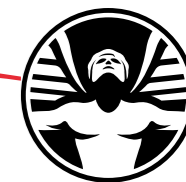
Aus meiner Sicht ist der Immobilienmarkt in Tirol insgesamt stabil. Daher empfehle ich allen, die vor drei, vier Jahren vergeblich versucht haben, eine Finanzierung zu erhalten, es jetzt neu zu wagen: Sprechen Sie mit einem Bauträger oder Ihrer Bank! Ich sehe auf allen Seiten großes Bemühen, passende Angebote zu schaffen und die Finanzierung von Wohneigentum realistisch zu ermöglichen.



Projekte wie der Clarapark von RIEDERBAU in Kufstein bieten in einer gesunden Mischung Starterwohnungen, frei finanzierte und Wohnungen für den Mietkauf an. Fotos: RIEDERBAU/Christoph Ascher

AUSGEZEICHNET AUS GUTEM GRUND.

ICARUS entwickelt Marken mit Wirkung
für Unternehmen mit Haltung.



Innsbruck · 0512.890400 · www.icarus-creative.com

ICARUS

2 für 1

Jetzt zwei Jahre VÖPE-Mitgliedschaft
sichern und nur ein Jahr bezahlen!



QR-Code scannen und
Mitgliedschaft beantragen.

www.voepe.at

„Wir entwickeln Lebensräume.“

VÖPE: Ohne Innovation kein Fortschritt

Mit weniger Regulierung und Bürokratie und einer niedrigeren Steuerbelastung würde die Baubranche belebt und Wohnen billiger werden, sagt die VÖPE – Vereinigung Österreichischer Projektentwickler. VÖPE-Präsident Andreas Köttl im Interview.

Wie kann Österreichs Bauwirtschaft nachhaltig angekurbelt werden?

Andreas Köttl: Dafür braucht es ein Zusammenspiel aus politischen Maßnahmen, Finanzierung, Planungssicherheit und Innovation. Als VÖPE sehen wir es aufgrund der Fachexpertise unserer Mitgliedsunternehmen als Aufgabe, Lösungen für die Branche aufzuzeigen. Klar ist: Weniger Regulierung und Bürokratie sowie eine niedrigere Steuerbelastung würden die Baubranche beleben und gleichzeitig Wohnen leistbarer machen.

Welche Rolle spielen Projektentwickler bei der Gestaltung von Lebensräumen?

Projektentwickler gestalten die Strukturen unserer Lebensräume maßgeblich mit. Mit jeder Quartiersentwicklung und jedem Wohn- oder Gewerbepjekt werden langfristige Weichen für räumliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Entwicklungen gestellt. Dabei geht es nicht nur um Bebauungsdichte, Nutzungsmischung, Freiraumgestaltung oder Erschließung. Auch Bauweise, Energieeffizienz und Flächennutzung beeinflussen unseren ökologischen Fußabdruck entscheidend.

Wie arbeitet die VÖPE konkret an Lösungen für die Branche?

In unseren fünf Ausschüssen arbeiten die besten Köpfe der Branche zusammen – breit repräsentiert, multidisziplinär und divers. Dort werden faktenbasierte und zukunftsorientierte Lösungen für



Fotos: ALBA Communications

„Wenn Projekte nachweislich hohe ökologische oder innovative Standards erfüllen, sollten sie schneller genehmigt werden.“

Andreas Köttl
VÖPE-Präsident

die aktuell drängenden Themen erarbeitet. Diese bringen wir nicht nur in unsere Mitgliedsunternehmen ein, sondern auch aktiv in den politischen Diskurs. Ein Beispiel ist die jüngste Ankündigung der Bundesregierung, UVP-Verfahren zu vereinfachen – ein Anliegen, für das wir uns seit vielen Jahren einsetzen.

Sie sprechen auch immer wieder von einer „Fast Lane“. Was ist darunter zu verstehen?

Die Idee der „Fast Lane“ ist ein beschleunigtes Genehmigungsverfahren für besonders nachhaltige oder innovative Bauprojekte. Wenn

Projekte nachweislich hohe ökologische oder innovative Standards erfüllen, sollten sie schneller genehmigt werden. Das schafft Anreize für nachhaltiges Bauen, stärkt die Wirtschaft, schützt die Umwelt und kann letztlich auch die Preise für Wohnraum senken.

Welche Rolle spielt die Steuerbelastung bei Immobilien?

Auch bei Immobilien ist der Staat ein großer Profiteur. Rund 37 Prozent der Kosten einer fertigen Wohnung entfallen auf Steuern, Gebühren und Abgaben – etwa Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragsgebühr, Krediteintragsgebühr oder die Mehrwertsteuer auf die Errichtung. Wenn Wohnen günstiger werden soll, muss auch der Staat seinen Beitrag leisten und diese Abgaben reduzieren.



VÖPE-Herbstkonferenz mit u. a. Thomas Hofer, Isabella Stickler, Andreas Köttl, Thomas Drozda und Manfred Haimbuchner.

Weil jede Vision Raum braucht

Mit Erfahrung, Kompetenz und regionalem Verständnis gestalten die Expert:innen der Volksbank Tirol die Immobilienlandschaft in Innsbruck und Umgebung mit.

Wer in Tirol baut, entwickelt oder investiert, weiß: Immobilienprojekte sind Vertrauenssache. Gerade in einem dynamischen Markt zählt fundierte Beratung mehr denn je. Bei der Volksbank Tirol steht dafür ein eingespieltes Expert:innenteam mit Herz, Verstand und regionalem Weitblick bereit. Es begleitet Bauträger:innen, Unternehmen und private Kund:innen mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen – kompetent, verlässlich und partnerschaftlich.

Mit seiner langjährigen Erfahrung im Immobilien- und Bauträger:innengeschäft und einem tiefen Verständnis der Tiroler Marktbedingungen bietet das Team weit mehr

als klassische Finanzierungen: Es entwickelt individuell strukturierte Modelle, die genau auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Kund:innen abgestimmt sind – vom Grundstücksankauf über Projektentwicklung bis zur Fertigstellung. Dabei zählt sich die enge regionale Vernetzung ebenso aus wie der kurze Entscheidungsweg innerhalb der Volksbank Tirol.

Höhere Anforderungen an Finanzierungsstrukturen, Eigenmittelbedarf sowie Kosten- und Risikosteuerung machen eine ganzheitliche Betrachtung unverzichtbar. Genau hier setzt das Team an – mit einem 360-Grad-Finanzierungsansatz, der jedes Projekt von der ersten Idee bis zur erfolgreichen Umset-

zung begleitet. „Unsere Kundinnen und Kunden schätzen die persönliche Betreuung, die hohe Qualität bei Strukturierung und Abwicklung und das ehrliche Interesse an ihrem Erfolg“, betont Stephan Steiner, Leiter Firmenkunden in Innsbruck. Mit dieser Haltung stärkt die Volksbank Tirol die regionale Immobilienwirtschaft, trägt zur nachhaltigen Entwicklung von Wohnraum bei und schafft stabile Rahmenbedingungen für zukünftige Bauprojekte in Tirol. Eine verlässliche Partnerin – für heute, morgen und weit darüber hinaus.



Terminvereinbarung unter 050 566 oder direkt bei den Berater:innen. Wir freuen uns auf Sie!



Carina Unterkircher
Firmenkundenberatung
Bauträger, Projektfinanzierung
carina.unterkircher@volksbank.tirol



German Haider
Firmenkundenberatung,
Bauträger, Projektfinanzierung
german.haider@volksbank.tirol



Stephan Steiner
Leiter Firmenkundenberatung
Region Innsbruck/Innsbruck Land
stephan.steiner@volksbank.tirol



Nina Tunjic
Wohnbauberatung
nina.tunjic@volksbank.tirol



Viktoria Markart
Wohnbauberatung
viktoria.markart@volksbank.tirol



Bettina Harm
Wohnbauberatung
bettina.harm@volksbank.tirol



WO STADT AUF NATUR TRIFFT - UND LEBENSQUALITÄT ENTSTEHT

Innsbruck, Schützenstraße 35 a, b, c



- Modernes Wohnen in zentraler Lage in Neu-Arztl
- 3 Baukörper, 37 Wohnungen, Gewerbefläche EG
- 2- bis 4-Zimmer Wohnungen mit 39 bis 78 m² Wohnfläche
- barrierefrei für jede Lebensphase, hochwertige Ausstattung
- nachhaltige Fernwärmeheizung, Photovoltaik Anlage
- Parkplätze in der TG, schlüsselfertig & provisionsfrei



für Anleger
ca. 3%
Rendite

EIN ZUHAUSE DAS BLEIBT ein Wert der wächst!



AUF DREI ZUM WOHNGLÜCK

Bahnhofstraße 24 a, b und c, 6121 Baumkirchen

NUR NOCH WENIGE EINHEITEN VERFÜGBAR

- 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen, zur Sonne hin ausgerichtet
- barrierefrei für jede Lebensphase
- heizen und kühlen mittels nachhaltiger GW-Wärmepumpe
- Stromerzeugung mit Hilfe der Photovoltaik-Anlage



PREMIUM WOHNEN IM HERZEN VON MILS

Jagdweg 1, 6068 Mils bei Hall in Tirol

WILLKOMMEN IN DER RUHEZONE.

- Grundstück in absoluter Ruhelage
- Wohnfläche ca. 50 bis ca. 120 m²
- Tiefgaragenparkplätze, Personenlift
- schlüsselfertig & provisionsfrei

schon ab
€ 550.000,-

KONTAKTIEREN SIE UNS UNTER:

Telefon: +43 5223 90 909, E-Mail: office@realbau.at



REALBAU GmbH, Brockenweg 2, A-6060 Hall in Tirol
T: +43 5223 90 909 | office@realbau.at
www.realbau.at

Der Abwärtstrend am Immobilienmarkt sollte durchschritten sein

Die Nachfrage für Kaufimmobilien ist im Jahre 2025 wieder leicht steigend, jedoch das Angebot am Neubaumarkt ist nicht vorhanden.

In Tirol wurden 10.094 Immobilienverkäufe mit einem Volumen von 3,66 Mrd. Euro verbüchert. Das entspricht einem Zuwachs von 10,3 % bei der Anzahl und 13,6 % beim Volumen gegenüber dem Vorjahr, bleibt jedoch unter dem Rekordjahr 2021 mit rund 5 Mrd. Euro. Regional verlief die Entwicklung sehr unterschiedlich – von +41,2 % in Innsbruck-Stadt bis -18,7 % im Bezirk Landeck.

Mietmarkt bleibt angespannt

Seit 2022 haben sich die Rahmenbedingungen leicht verändert: Die Preise für gebrauchte Immobilien sind gesunken, während sich die Hypothekenzinsen auf einem stabilen Niveau eingependelt haben. Die KIM-Verordnung wurde mit 1. Juli 2025 aufgehoben, Banken orientieren sich jedoch weiterhin an deren Vorgaben. Die Kreditvergabe ist dadurch etwas weniger restriktiv. Der Mietmarkt bleibt angespannt, da viele Haushalte weiterhin keine Finanzierung für Eigentum erhalten und das Angebot an Mietwohnungen sinkt.

Neubau-Wohnpolitik

Die Wohnpolitik in Tirol braucht eine klare Neuordnung: sozialer Mietwohnbau und Eigentum im freien Markt müssen getrennt werden. Der geförderte Mietwohnbau bleibt zentrale Pfeiler und soll dauerhaft im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben, um leistbaren Wohnraum langfristig zu sichern. Problematisch ist hingegen der Verkauf



Anton Ruech, Ellen Moll und Arno Wimmer (von links).

Foto: WKO Tirol

von Eigentum zu künstlich niedrigen Preisen, der nur durch Zuschuss von Steuergeldern möglich wird.

Eigentum sollte im freien Marktsegment entstehen. Eine einmalige Förderung beim Erwerb einer Eigentumswohnung kann unterstützen – jedoch zu marktkonformen Grund- und Baukosten. Zusätzlich braucht es längere Kreditlaufzeiten bzw. Generationenkredite sowie den Entfall von Nebenkosten beim erstmaligen Erwerb eines Hauptwohnsitzes. Ziel ist eine klare Wohnpolitik: sozialer Mietbau für leistbares Wohnen und ein funktionierender

freier Markt, damit Eigentum wieder erreichbar wird.

Sowohl die (Mit-)Eigentümer als auch Vermieter brauchen von der Planung bis zur Durchführung von energetischen Sanierungen ihrer Liegenschaften Rechtssicherheit. D.h. z. B. Förderungen, die auch noch in ein bis zwei Jahren abrufbar sind, Gesetzesänderung bei den Duldungspflichten von Mietern und Eigentümern, uvm. Die Bundesregierung muss diese Gesetzesänderungen in die Hand nehmen, damit endlich der Sanierungsturbo gestartet werden kann.

Wohnen ist ein Grundwert.

Wir kümmern uns darum!

Die Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Kontakt & Information:
T +43 5 90905 1323

immobilien@wktirol.at
www.wko.at/tirol/immobilien

BAUEN SIE AUFS BESTE NETZ

Glasfaser, Digitalisierung, Gebäudekonnektivität: Planen Sie von Beginn an Ihre digitale Infrastruktur und steigern Sie nachhaltig den Wert Ihres Projekts – mit dem besten Netz von Magenta.



Jetzt beraten lassen.



Connecting
your world.