

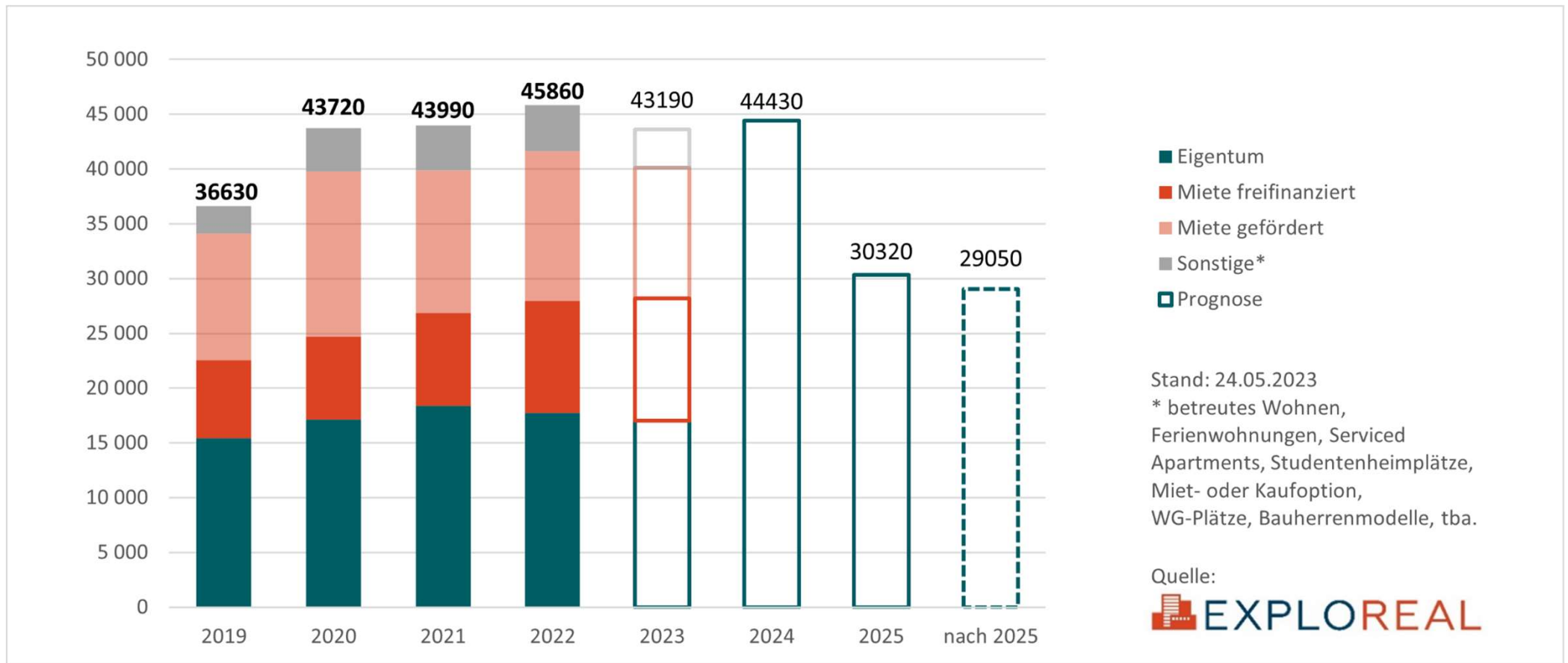
Die Fertigstellung von Innsbrucker Wohnbauprojekten in der Pipeline

05. Juni 2023

DI Matthias Grosse, MA

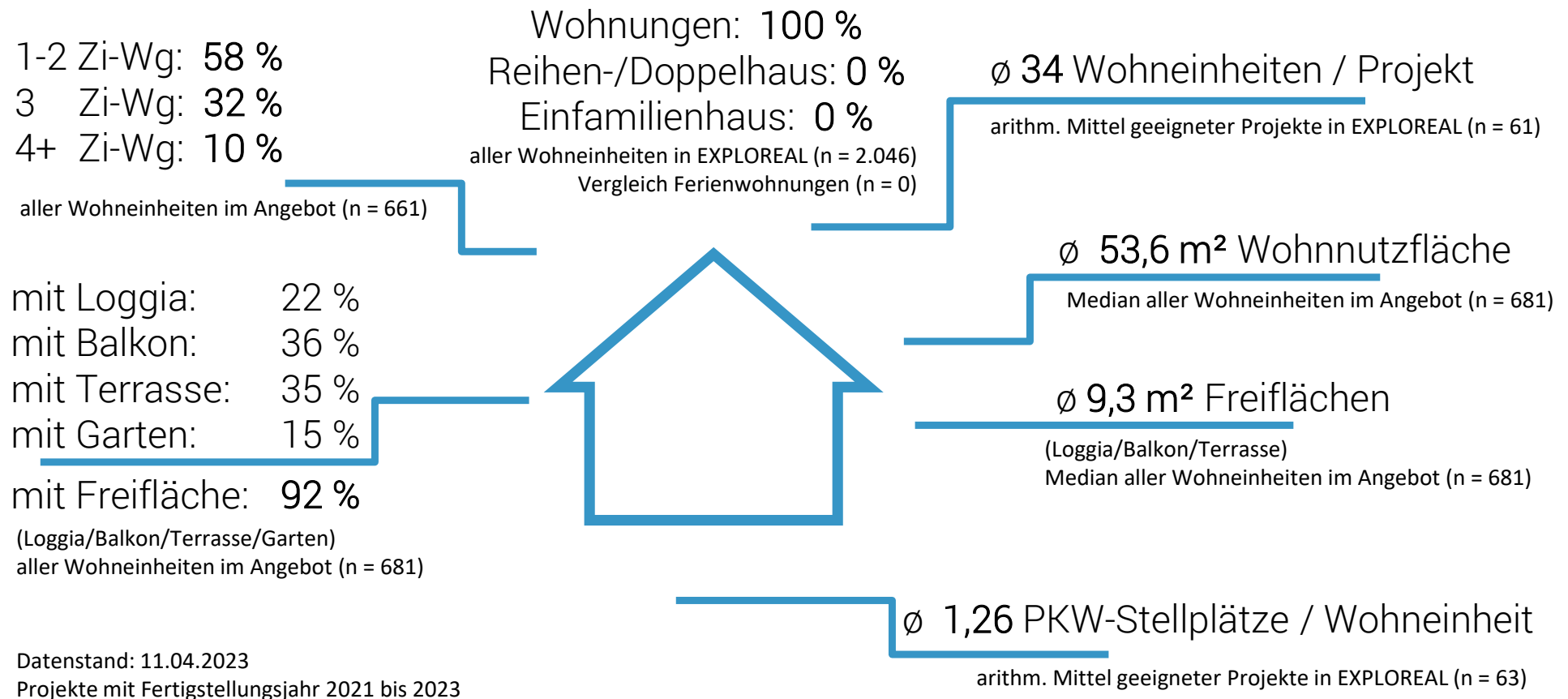
Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Prognose Fertigstellungen Österreich



Kommt es auch weiterhin zu ähnlichen Veränderungen in der Publikmachung der Fertigstellungen wie schon in der Vergangenheit, so geht die Neubauleistung ab 2025 massiv zurück. Die aktuellen Höchstzahlen setzen sich noch 2023 und 2024 fort. Österreichweit brechen die Fertigstellungen von aktuell rund 45.000 Wohneinheiten auf 30.000 Wohneinheiten 2025 ein.

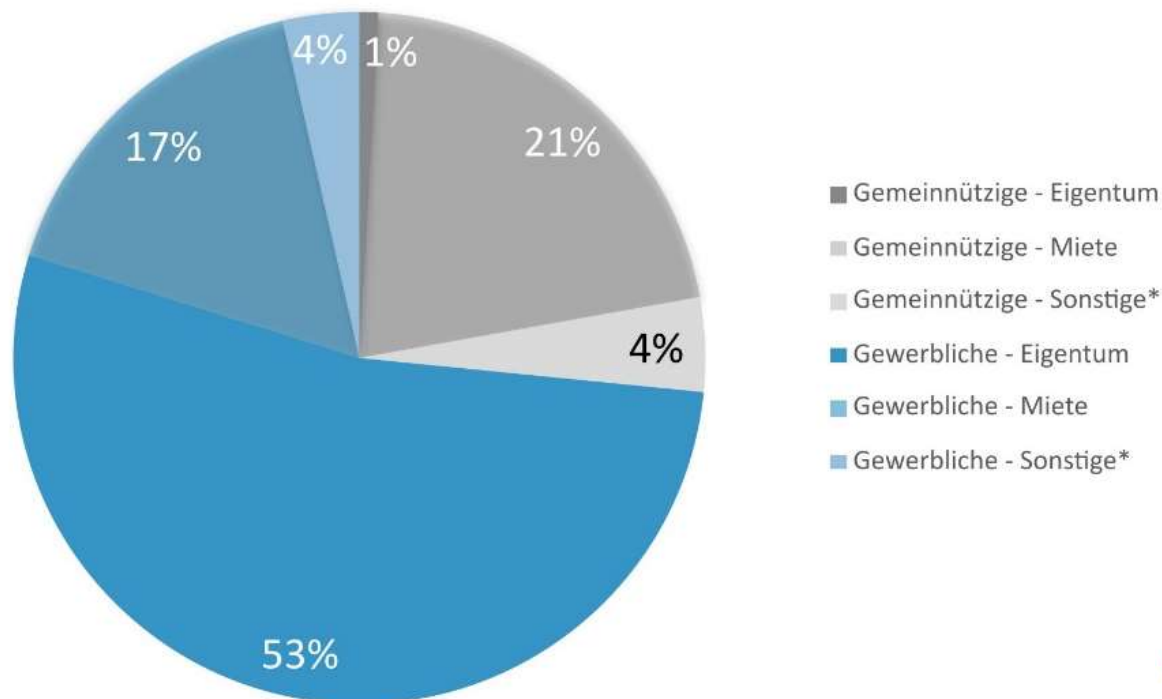
Das „gläserne“ Projekt – Innsbruck



Für die Landeshauptstadt Innsbruck wurden 61 Projekte mit 2.046 Wohneinheiten ausgewertet. Das durchschnittliche Innsbrucker Projekt umfasst 34 Wohnungen, die wiederum eine durchschnittliche Wohnnutzfläche von rund 54 m² aufweisen. In der Stadt werden lediglich Wohnungen errichtet, die weiteren Wohnformen spielen hier aus Bauträgersicht eine untergeordnete Rolle. Die Wohnungen werden zu 92% mit Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten ausgestattet, wobei sich die durchschnittliche Freifläche im städtischen Bereich auf 9,3 m² beläuft. Jeder Wohneinheit sind im Schnitt 1,26 PKW-Stellplätze zugeordnet. Wie in vielen österreichischen Städten spielen auch die Innsbrucker mit 58% die 1-2 Zimmer-Wohnungen eine zentrale Rolle, gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 32%.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut?

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



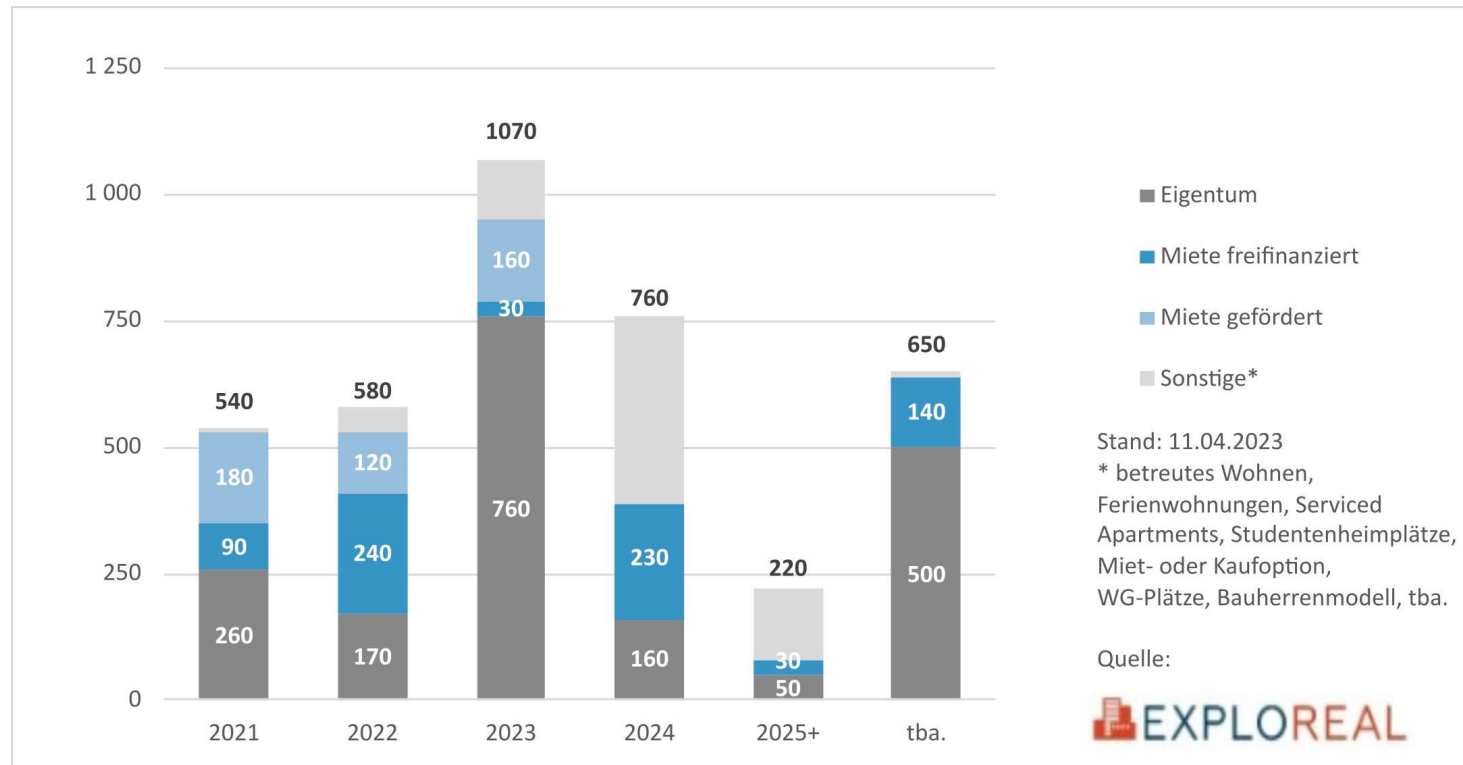
In der Stadt Innsbruck stieg der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger in den letzten Jahren stetig an und liegt mittlerweile bei insgesamt 74%. Auf Bundeslandebene beläuft sich dieser derzeit auf 61% und demnach deutlich darunter.

Mit 53% wird mehr als die Hälfte der Neubauwohneinheiten in Innsbruck (Stadt) im gewerblichen Wohnungseigentum errichtet, in Tirol gesamt sind es ebenfalls rund die Hälfte der errichteten Wohneinheiten (49%).

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Landeshauptstadt liegt mittlerweile in Summe nur noch bei 26%, wobei in diesem Segment die gemeinnützige Miete mit 21% des Gesamtmarkts eindeutig dominiert. Auf Bundeslandebene spielt die gemeinnützige Miete mit 30% eine noch bedeutendere Rolle.

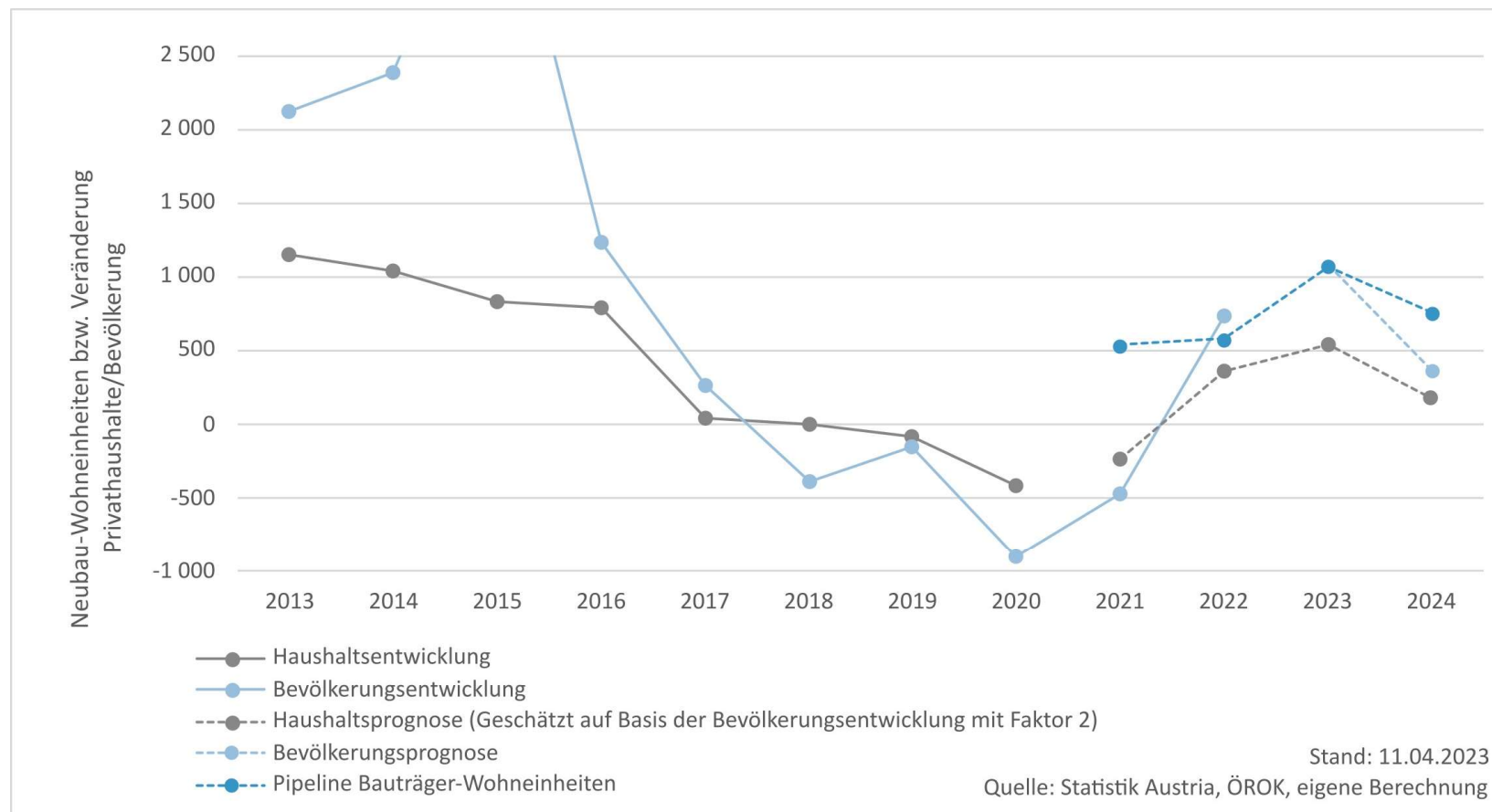
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut?

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Stadt Innsbruck ist dieses Jahr die Fertigstellung von ca. 1.070 Wohneinheiten geplant. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen fast doppelt so hoch wie jene der Vorjahre, während für die folgenden Jahre wieder eine deutliche Reduktion zu erwarten ist. Es bleibt jedoch noch abzuwarten, inwiefern es aufgrund von Bauverzögerungen oder den allgemeinen Marktentwicklungen noch zu Verschiebungen von für 2023 geplanten Fertigstellungen ins Jahr 2024 oder danach kommen wird. Fast $\frac{3}{4}$ der geplanten Wohneinheiten sollen in Form von Eigentumswohnungen errichtet werden, einen zu vernachlässigenden Anteil stellen in Innsbruck die freifinanzierten Mieten dar. Knapp 15% beträgt der Anteil der geplanten gefördert errichteten Wohneinheiten. Der Rest ist zum Teil hinsichtlich seiner Verwertungsart noch nicht konkretisiert oder fällt in die Kategorie betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze oder Bauherrenmodell.

Wohnbauprojekte in der Pipeline



Die Haushaltsentwicklung für Innsbruck zeigt bereits seit dem Jahr 2013, die Bevölkerungsentwicklung seit 2015 einen stetigen Abwärtstrend. Für die Jahre 2021 bis 2023 weisen die Prognosen wiederum auf eine Steigerung in der Entwicklung der Bevölkerungs- und der Haushaltszahlen hin. Im Jahr 2024 sollen sich diese auf einem etwas geringeren Niveau einpendeln. Stellt man dieser Entwicklung die aktuelle Prognose der Neubauleistung durch Bauträger gegenüber, zeigt sich dieses Bild: während sich die Neubauleistung im Jahr 2022 an die geplante Entwicklung der Haushalte annähert, liegt das Angebot an geplanten Neubauwohneinheiten ab 2023 wieder deutlich über der erwarteten bevölkerungsinduzierten Nachfrage.

Übersicht Fertigstellungen Tirol und Innsbruck samt Stadtteilen

Region	Wohneinheiten	WE/1.000 EW	Ø Wohnnutzfläche	n Wohnnutzflächen
Tirol	8 276	3,61	72,10	4 894
Innsbruck	2 046	4,27	52,90	956
Amras	10	0,58	43,80	10
Arzl	48	3,14	52,50	42
Dreiheiligen - Schlachthof	118	8,02	71,90	58
Hötting	85	3,59	69,60	73
Hötting West - Allerheiligen	129	2,80	52,30	84
Höttinger Au	250	4,32	46,20	120
Hungerburg	-	-	-	-
Igls - Vill	33	3,03	71,30	30
Innenstadt	38	1,25	61,10	33
Mentlberg - Siegländer	-	-	-	-
Mühlau	27	2,91	73,00	25
Olympisches Dorf - Neu Arzl	89	3,94	61,00	52
Pradl	445	6,41	52,40	110
Reichenau	308	7,22	-	-
Saggen	35	1,57	107,30	14
St. Nikolaus - Mariahilf	-	-	-	-
Wilten	431	7,34	46,90	319

Datenstand: 11.04.2023
 Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021
 bis 2023
 Die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
 sowie die Ø Wohnungsgröße stellen einen
 Durchschnittswert aus den letzten 3 Jahren
 (2021-2023) dar.

Eine Analyse der Fertigstellungen der Jahre 2021 bis 2023 zeigt, dass die Stadt Innsbruck bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen mit einem Wert von 4,27 den Durchschnitt auf Bundeslandebene (3,61), welcher wiederum ungefähr dem österreichweiten Schnitt entspricht, überschreitet. Im Vergleich zu den anderen österreichischen Landeshauptstädten liegt die Stadt Innsbruck vor allem hinsichtlich der Gesamtanzahl der in dem Betrachtungszeitraum fertiggestellten bzw. geplanten Wohneinheiten nach Wien, Graz und Linz (Stadt) auf Platz 4. Betrachtet man jedoch die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen, zeigt sich ein deutlich differenziertes Bild: obwohl sich die Fertigstellungsquote im Mittelfeld bewegt, liegt Innsbruck (Stadt) nur auf Platz 7 vor den Schlusslichtern Bregenz und Salzburg (Stadt).

Auch in Tirol fallen Wohnungen im städtischen Bereich mit rund 53 m² Wohnnutzfläche im Durchschnitt wesentlich kleiner aus als die Durchschnittswohnung auf Bundeslandebene mit rund 72 m². Betrachtet man die durchschnittlichen Wohnungsgrößen jedoch auf Ebene der Stadtteile, zeigt sich, dass durchaus ein guter Mix an Wohnungsgrößen in der Stadt angeboten wird. Hinsichtlich der Neubauleistung stechen vor allem Dreiheiligen-Schlachthof, Reichenau und Wilten, allesamt mit mehr als 7 sowie Pradl mit mehr als 6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen hervor. Die weiteren Stadtteile liegen diesbezüglich ungefähr bei oder unter dem Durchschnitt der Landeshauptstadt. In den Stadtteilen Hungerburg, Mentlberg-Siegländer und St. Nikolaus-Mariahilf wurden im Betrachtungszeitraum keine Neubauprojekte von Bauträgern identifiziert.

Aktuelle Trends am Neubaumarkt

Thesen aus den Zahlen für Innsbruck, Tirol und Österreich

- Das Ende des Neubaubooms
 - in Tirol kaum stattgefunden
 - in Innsbruck heuer Rekordfertigstellung
 - 2-Zimmerwohnungen für Anleger überwiegen
 - gleichzeitig Bevölkerungszuwachs
 - Preise stabil
-

© **EXPLOREAL GMBH**

... DANKE!!