

Rascher. Besser. Fundierter. Entscheiden

Neben der fundierten Analyse des Transaktionsgeschehens lohnt es auch einen Blick auf die aktuelle sowie die geplante Bautätigkeit in Innsbruck zu werfen, um die Entwicklungen am lokalen Immobilienmarkt noch besser einschätzen zu können. Zu diesem Zweck wurde die Wohnbauneubautätigkeit in Innsbruck auf Basis der Daten aus der Bauträgerdatenbank von EXPLOREAL analysiert. Betrachtet werden hierzu Bauträgerprojekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023 in Hinblick auf fertiggestellte Wohneinheiten, Größen, Flächen und Freiflächen, Wohnungstypen sowie die Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner und Jahr („Fertigstellungsquote“) als regional ausdifferenzierte zentrale Kenngröße.

Durch das Research-Team von EXPLOREAL werden in der unter www.exploreal.at im Einzelnen abrufbaren Bauträgerdatenbank Neubauprojekte von Bauträgern mit einer Größe von mindestens 5 neu geschaffenen bzw. geplanten Wohneinheiten sowie umfassende Sanierungen erfasst. Neuerichtungen im Zuge einer An-, Auf- und Umbautätigkeit, insbesondere Dachgeschossausbauten, werden berücksichtigt, sofern mindestens drei Wohneinheiten neu auf den Markt kommen.

Die Erhebung der Wohneinheiten (Wohnungen, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser) wird durch weitere Objekttypen wie betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze und WG-Plätze ergänzt, sowie der Rechtsform (Miete/Eigentum), Förderungsart (freifinanziert/gefördert) und Bauträgerrechtsform (gewerblich/gemeinnützig) zugeordnet, sofern diese bereits bekannt sind (bzw. mit ‚tba.‘ – to be announced gekennzeichnet).

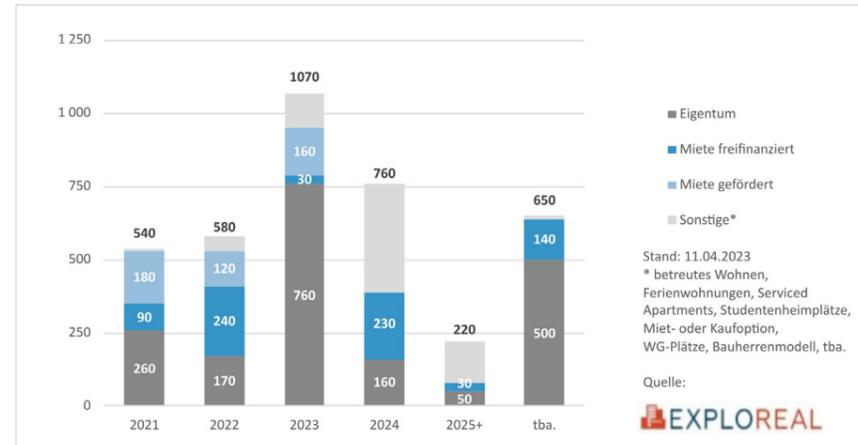
Die Daten geben einen Überblick über das Angebot bzw. die (geplante) Bautätigkeit in Innsbruck und den Innsbrucker Stadtteilen sowie die Nachfrage nach Wohneinheiten in der Landeshauptstadt aufgrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung. Darüber hinaus wird aufgezeigt, worauf der Fokus der gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger gelegt wird und wie sich deren Marktanteil in Innsbruck zusammensetzt.

Wann wird wieviel gebaut?

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.

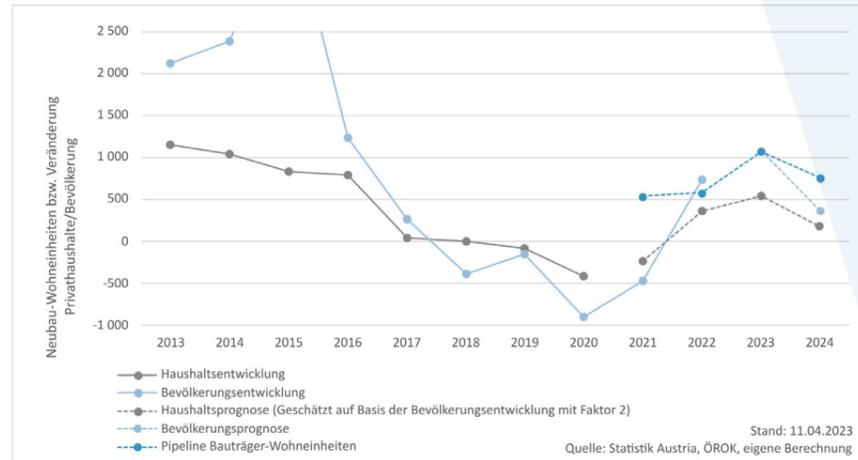
Es bleibt jedoch noch abzuwarten, inwiefern es aufgrund von Bauverzögerungen oder den allgemeinen Marktentwicklungen noch zu Verschiebungen von für 2023 geplanten Fertigstellungen ins Jahr 2024 oder danach kommen wird. Fast ¾ der geplanten Wohneinheiten sollen in Form von Eigentumswohnungen errichtet 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.

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



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.

Wer baut was?

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.

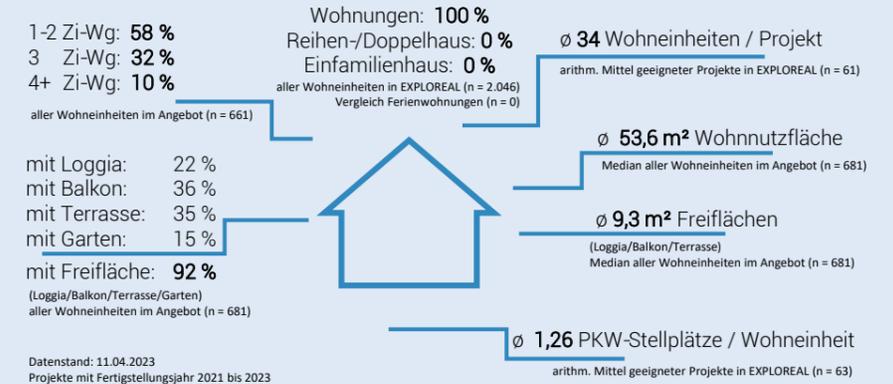
Mit 53% wird mehr als die Hälfte der Neubauwohneinheiten in Innsbruck (Stadt) im gewerblichen Wohnungseigentum errichtet, in Tirol gesamt sind es ebenfalls rund die Hälfte der errichteten Wohneinheiten (49%).

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.

Was wird gebaut? Das Durchschnittsprojekt in 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 Innsbruck mit 58%



die 1-2 Zimmer-Wohnungen eine zentrale Rolle, gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 32%.

Übersicht Fertigstellungen Tirol und Innsbruck samt Stadtteilen

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 Dreieiheligen-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-Sieglander und St. Nikolaus-Mariahilf wurden im Betrachtungszeitraum keine Neubauprojekte von Bauträgern identifiziert.

Region	Wohneinheiten	WE/1.000 EW	Ø Wohnnutzfläche	n Wohnnutzflächen	Bevölkerungsstand 2022
Tirol	8 276	3.61	72.10	4 894	764 102
Innsbruck	2 046	4.27	52.90	956	159 734
Amras	10	0.58	43.80	10	5 704
Arzl	48	3.14	52.50	42	5 100
Dreieiheligen - Schlachthof	118	8.02	71.90	58	4 904
Hötting	85	3.59	69.60	73	7 882
Hötting West - Allerheiligen	129	2.80	52.30	84	15 357
Höttinger Au	250	4.32	46.20	120	19 286
Hungerburg	-	-	-	-	1 324
Igls - Vill	33	3.03	71.30	30	3 635
Innenstadt	38	1.25	61.10	33	10 129
Mentlberg - Sieglander	-	-	-	-	3 343
Mühlau	27	2.91	73.00	25	3 094
Olympisches Dorf - Neu Arzl	89	3.94	61.00	52	7 529
Pradl	445	6.41	52.40	110	23 153
Reichenau	308	7.22	-	-	14 211
Saggen	35	1.57	107.30	14	7 437
St. Nikolaus - Mariahilf	-	-	-	-	4 716
Wilten	431	7.34	46.90	319	19 578

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.