

Wohnbauprojekte in der Pipeline Tirol im Vergleich zu Salzburg

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Tirol

1-2 Zi-Wg: **35 %**
3 Zi-Wg: **43 %**
4+ Zi-Wg: **22 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.193)

mit Loggia: 6 %
mit Balkon: 45 %
mit Terrasse: 46 %
mit Garten: 22 %

mit Freifläche: **94 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.239)

Wohnungen: **97 %**
Reihen-/Doppelhaus: **2 %**
Einfamilienhaus: **1 %**

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 12.465)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 453)



Ø **21** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 600)

Ø **75 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.240)

Ø **13,3 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.239)

Ø **1,67** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 563)

Ø Grundkostenanteil: **943 €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 95)

Datenstand: 17.09.2021

Für das Bundesland Tirol wurden 600 Projekte mit rund 12.500 Wohneinheiten ausgewertet, davon wurden ca. 1.200 Wohneinheiten im Detail erfasst und näher analysiert. Die durchschnittliche Projektgröße beträgt 21 Wohneinheiten und ist damit mit jener von Salzburg vergleichbar (durchschnittlich 22 Einheiten). Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit rund 75 m² geringfügig über jener von Salzburg (Ø 72,3 m² Wohnnutzfläche).

Das „gläserne“ Projekt – Salzburg

1-2 Zi-Wg: **36 %**
3 Zi-Wg: **40 %**
4+ Zi-Wg: **24 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 467)

mit Loggia: 6 %
mit Balkon: 42 %
mit Terrasse: 55 %
mit Garten: 24 %

mit Freifläche: **98 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 453)

Wohnungen: **98 %**
Reihen-/Doppelhaus: **2 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 8.299)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 291)



Ø **22** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 376)

Ø **72,3 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 467)

Ø **13 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 453)

Ø **1,78** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 337)

Ø Grundkostenanteil: **860 €/m²**

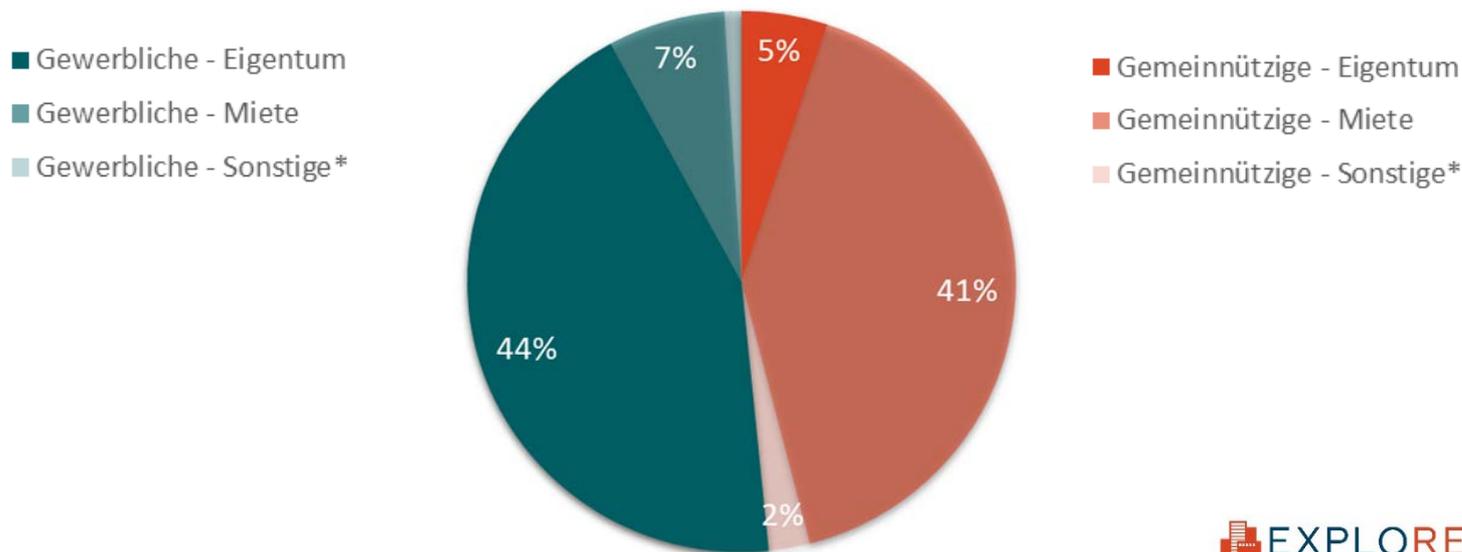
arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 78)

Datenstand: 17.09.2021

Der Freiflächenanteil liegt in Tirol mit 94 % unter jenem von Salzburg (98%). Die durchschnittliche Freiflächengröße ist in Tirol und Salzburg ungefähr gleich groß mit rund 13 m². In Tirol werden mit 43 % etwas mehr 3-Zimmer Wohnungen angeboten als in Salzburg (40 %). Die Verteilung nach Objekttypen ist in Tirol und Salzburg sehr ähnlich, mit einem fast ausschließlichen Anteil an Wohnungen.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Tirol

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



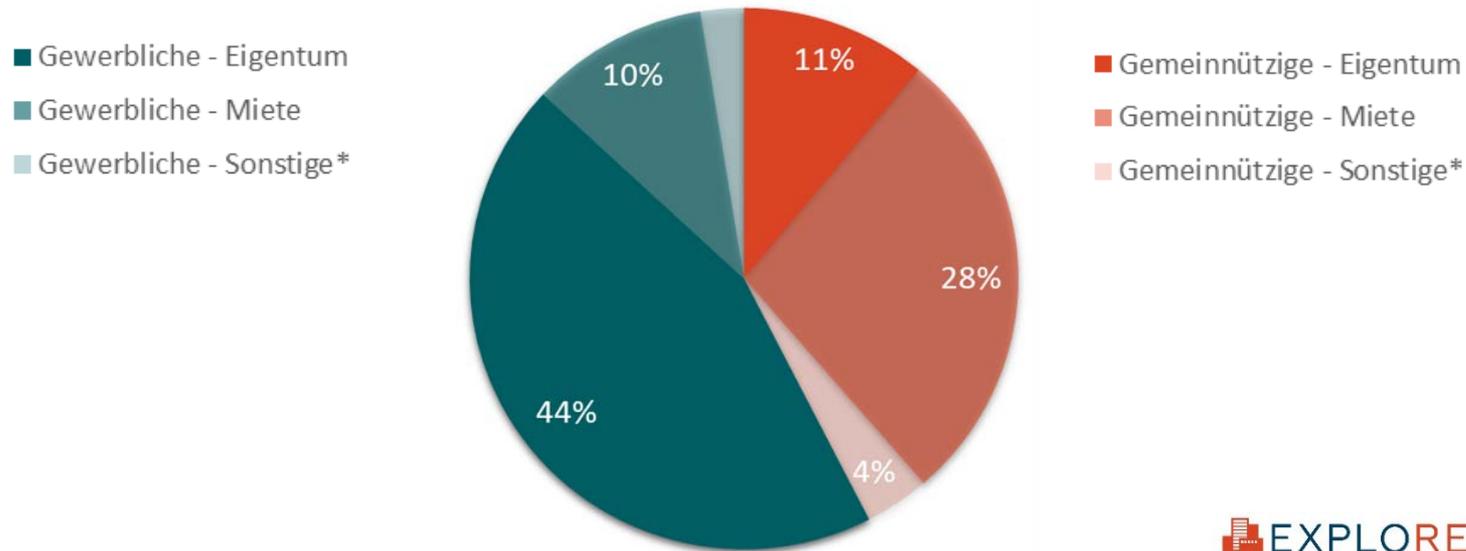
EXPLOREAL
 aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
 in EXPLOREAL (n = 9.423), Stand 17.09.2021
 * Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Tirol mit 52 % etwas mehr als die Hälfte der Neubauwohneinheiten. Diese werden überwiegend im Wohnungseigentum errichtet (mit 44 %). Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt bei 48 %.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Salzburg

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



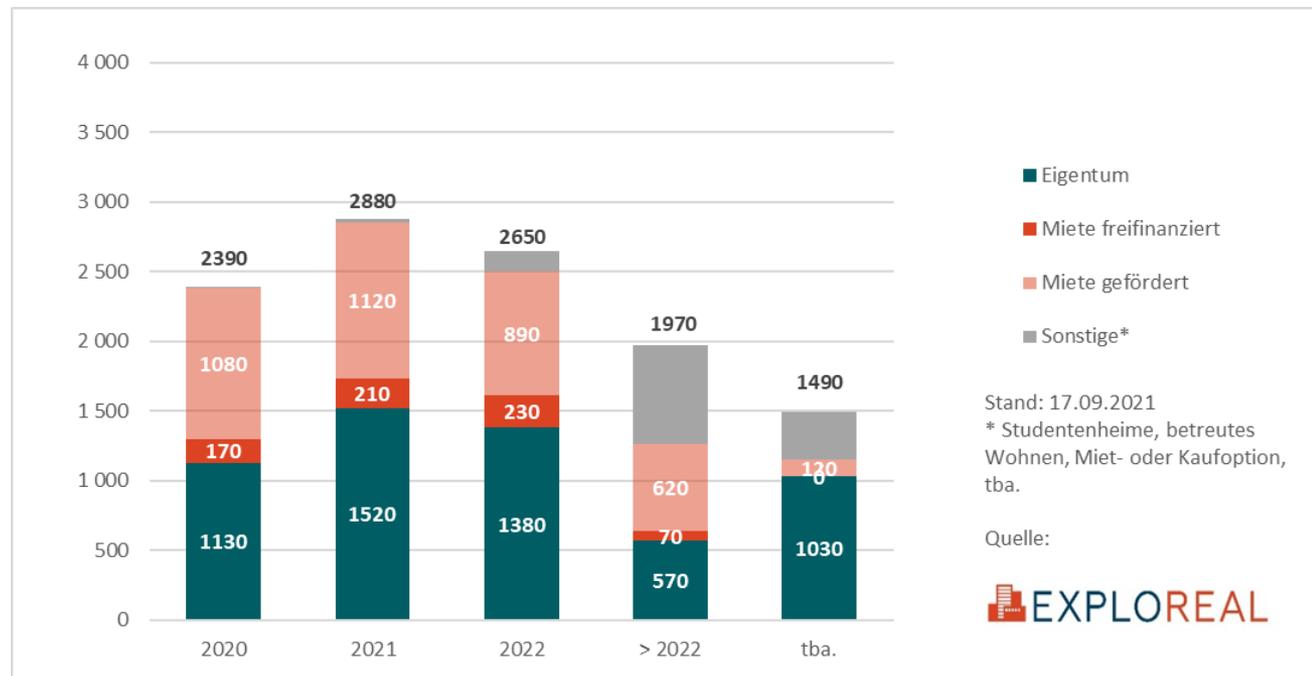
EXPLOREAL
 aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
 in EXPLOREAL (n = 6.140), Stand 17.09.2021
 * Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.



In Salzburg ist der Anteil der gewerblichen Wohnbauträger mit 57 % etwas höher als jener in Tirol. Auch hier wird vorrangig Wohnungseigentum errichtet, jedoch ist der Anteil an Mieteinheiten mit 10 % etwas höher als in Tirol (7 %). Die gemeinnützigen Wohnbauträger errichteten hier 43 % der Neubauwohneinheiten.

Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Tirol

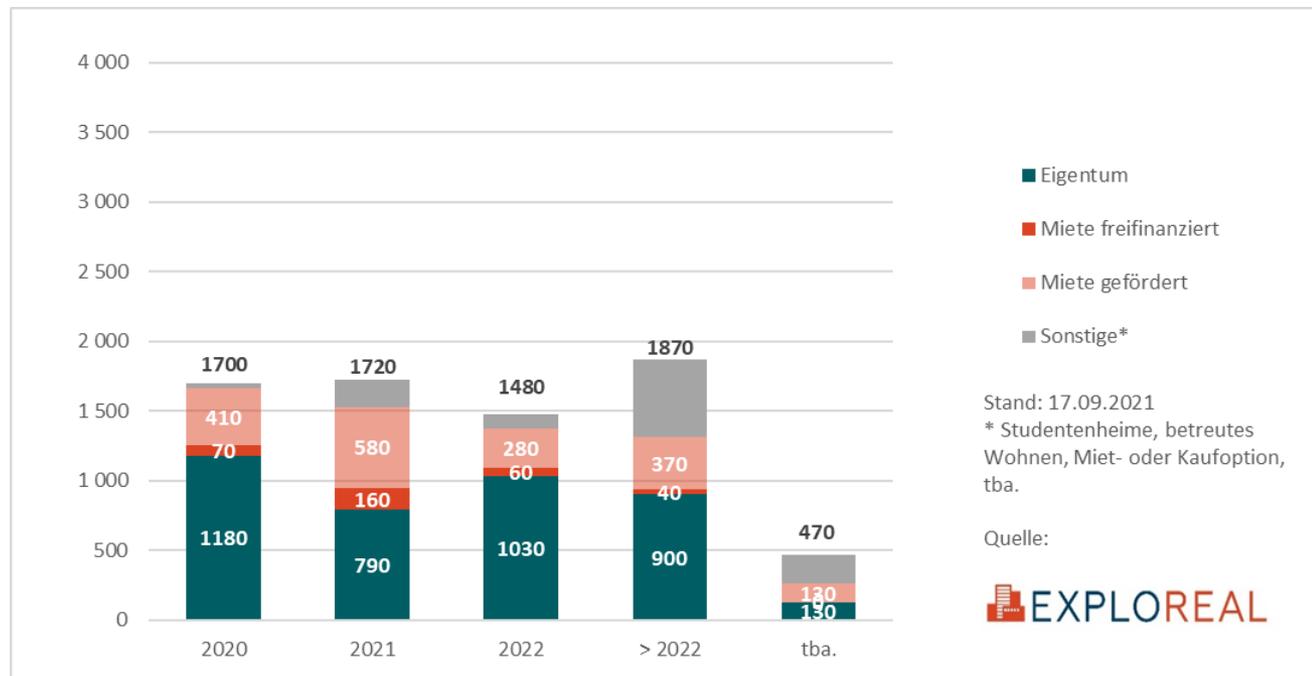
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Tirol werden dieses Jahr ca. 2.900 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Anzahl liegt damit etwas über dem Niveau des Vorjahres. 2022 ist mit ca. 2.600 geplanten Fertigstellungen eine ebenfalls ähnliche Anzahl zu erwarten. Die meisten Wohneinheiten werden im Eigentum errichtet, heuer rund 53%. Geförderte Mietwohnungen machen heuer rund 38 % der Fertigstellungen aus.

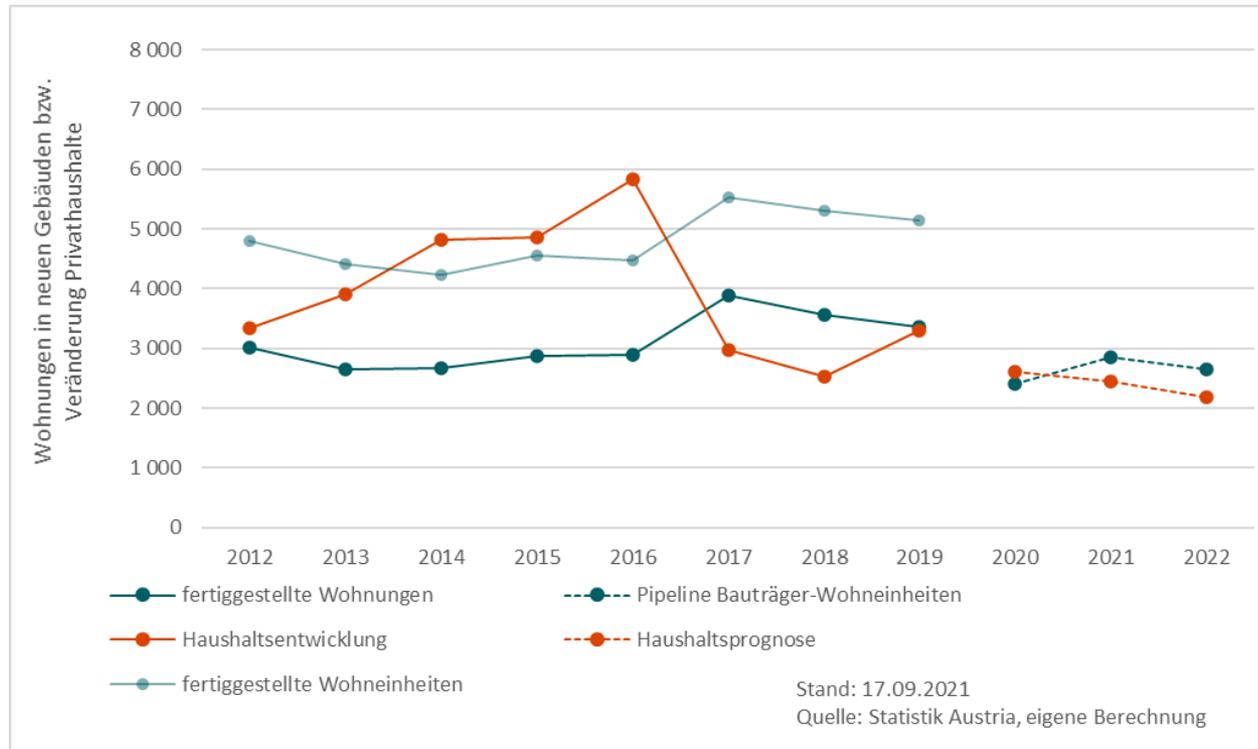
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Salzburg

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



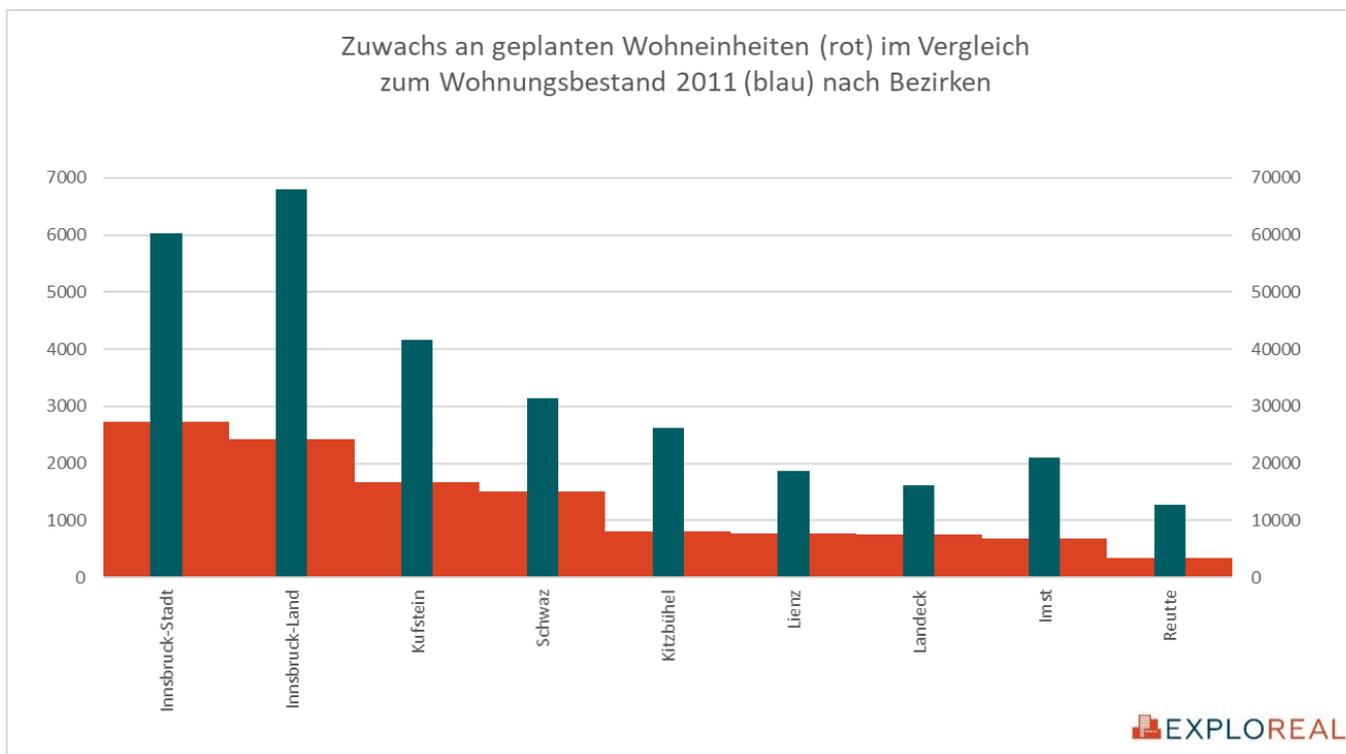
Im Vergleich zu Tirol ist die Neubauleistung in Salzburg um einiges geringer. Dieses Jahr werden mit rund 1.700 Wohneinheiten ungefähr gleich viele Fertigstellungen erwartet wie im Vorjahr. Der Eigentumsanteil liegt dabei in etwa gleich hoch wie der Mietanteil. Für die Folgejahre sind rund 3.800 Wohneinheiten in der Pipeline.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Tirol



Seit 2017 kamen mehr Wohnungen auf den Markt, als aufgrund der Haushaltsentwicklung benötigt worden wären, die Jahre davor verhielt es sich genau umgekehrt. Die aktuelle Haushaltsprognose liegt mit der aktuellen Wohnungsproduktion ziemlich gleich auf und befindet sich somit im Gleichgewicht.

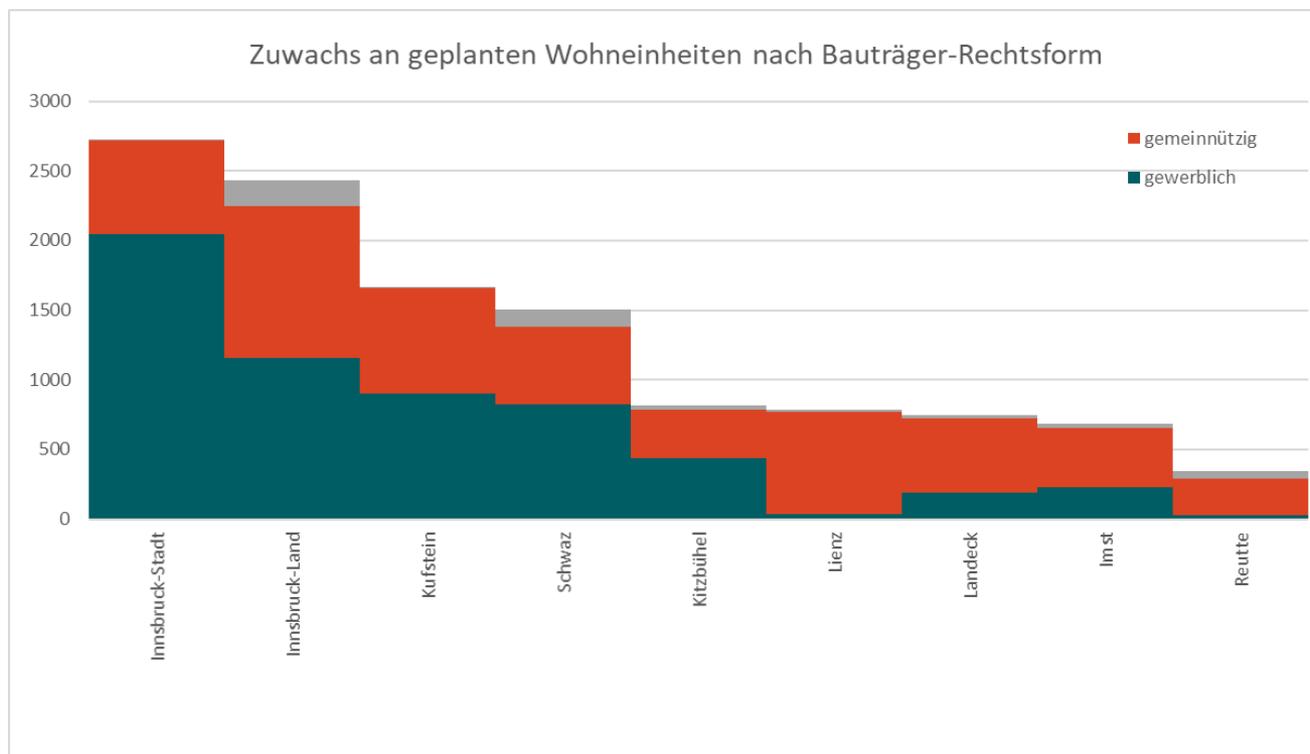
Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 11.710)

Regional betrachtet findet der Großteil der Neubauleistung in Innsbruck und Innsbruck-Land statt. In den übrigen Bezirken liegt die Neubauaktivität bei unter 2000 Wohneinheiten. Die wenigsten Wohneinheiten werden in Reutte errichtet.

Wo wird von wem gebaut?

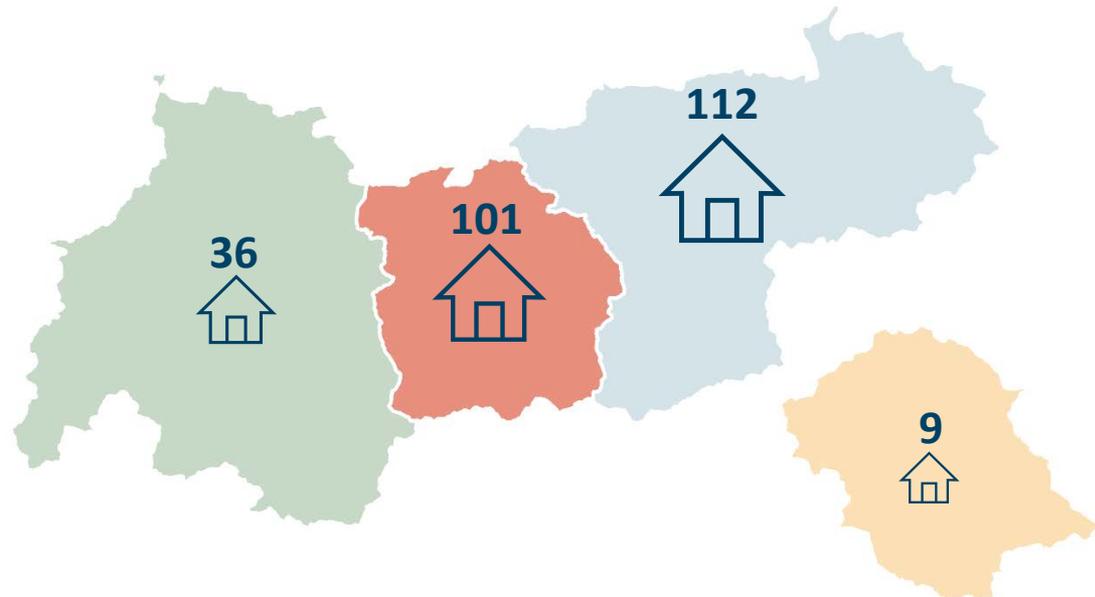


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 11.710)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die gewerblichen Bauträger in der Stadt Innsbruck deutlich mehr Wohneinheiten errichten. In den übrigen Bezirken sind die Anteile etwa gleich groß verteilt, nur in Lienz werden die Wohneinheiten fast ausschließlich von gemeinnützigen Bauträgern errichtet.

Wo wird gebaut? Projekte in der Vermarktung nach Region und Bezirke

Bezirk	Projekte WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Innsbruck-Stadt	41	1208	9.2
Schwaz	47	735	8.7
Kufstein	37	643	5.8
Innsbruck-Land	60	935	5.1
Kitzbühel	28	317	4.9
Imst	25	289	4.7
Lienz	9	125	2.6
Reutte	4	70	2.1
Landeck	7	87	2.0



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab September 2020
in EXPLOREAL (n = 3.180 Wohneinheiten).
Einwohner zum 1.1.2021 gem. Statistik Austria
*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner
**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Aktuell in der Vermarktung befinden sich die meisten Projekte im Bezirk Innsbruck-Land, Innsbruck-Stadt sowie in Schwaz. Bezogen auf die Bevölkerung sind in der Stadt Innsbruck und im Bezirk Schwaz mit rund 9 Wohneinheiten pro 1.000 Einheiten die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen

PKW-Stellplätze

Tirol	Kaufpreis	390 500	25 000
	Anzahl	597	98
	Fläche (m ²)	73,91	
Salzburg	Kaufpreis	381 900	18900
	Anzahl	382	97
	Fläche (m ²)	73,54	
Wien	Kaufpreis	399 000	25 000
	Anzahl	4393	215
	Fläche (m ²)	67,49	

Stand 17.09.2021

Median Kaufpreis und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der durchschnittliche Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Tirol aktuell mit 390.500 € über dem mittleren Preis von Salzburg und knapp unter dem Wert von Wien. Ein Stellplatz kostet rund 25.000 € und ist damit gleich hoch wie in Wien.

© **EXPLOREAL GMBH**

Kooperationspartner

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bedankt sich sehr herzlich für die Umsetzung dieses Projekts bei seinen Kooperationspartnern

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG

Grazer Wechselseitige Versicherung GRAWE

Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV

... DANKE!!