

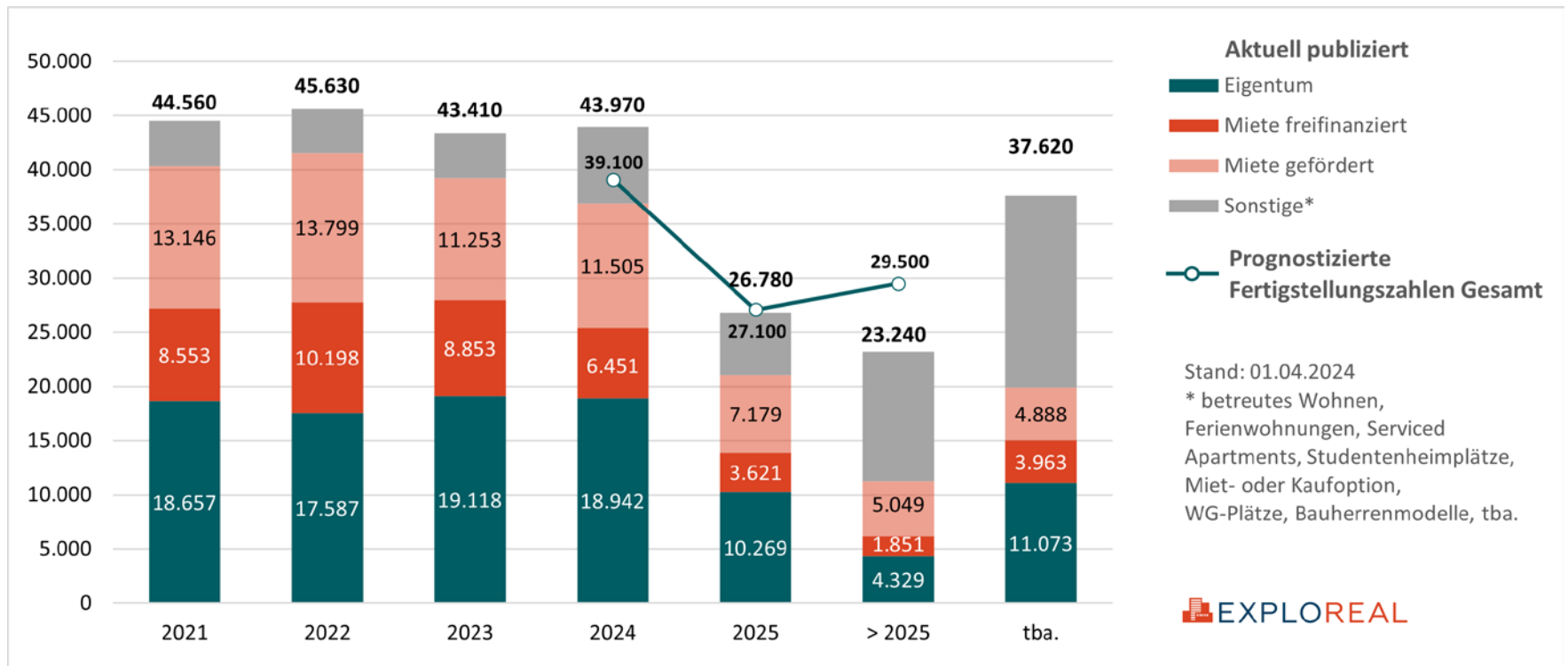
Die Fertigstellung von Innsbrucker Wohnbauprojekten in der Pipeline + VÖPE Nachhaltigkeitsbericht

27.05.2024

DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

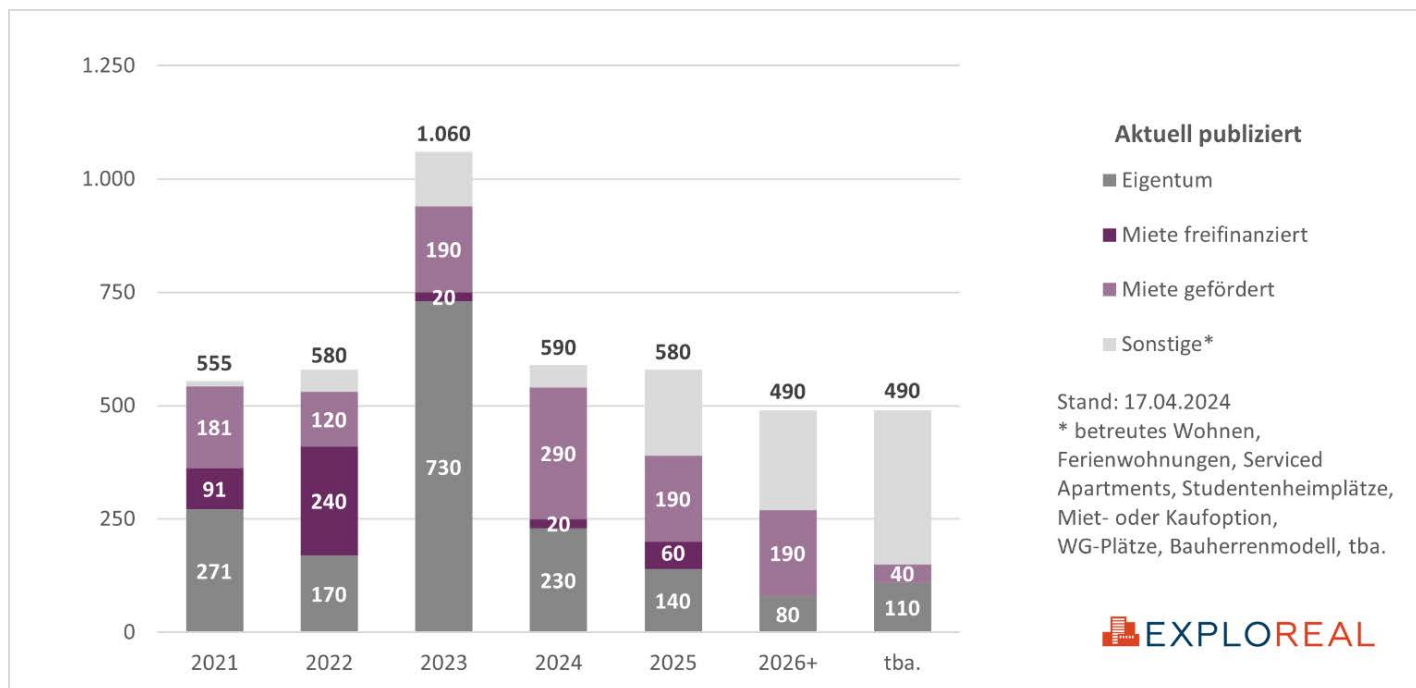
Fertigstellungen Österreich inkl Prognose



Österreichweit sehen wir nach dem Rekordjahr 2022 bereits 2023 einen leichten Rückgang in den Fertigstellungen. Für heuer wird bereits eine deutlich niedrigere Fertigstellungszahl erwartet (-10%), für 2025 sind noch deutlich weniger Wohneinheiten in der Pipeline (- 38% gegenüber 2023).

Fertigstellungen in Innsbruck

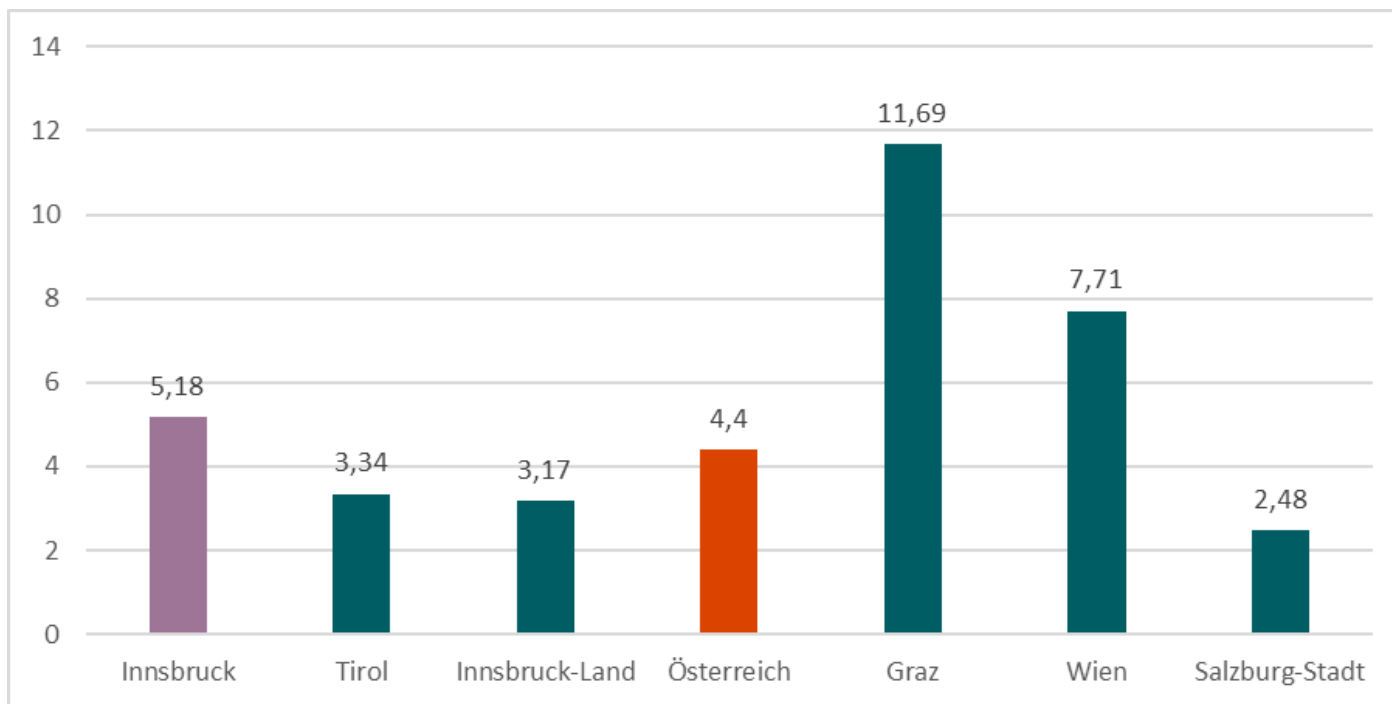
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Stadt Innsbruck wurden im letzten Jahr rekordverdächtige 1.060 Wohneinheiten fertiggestellt. Für heuer sowie 2025 ist wieder eine Reduktion auf das Niveau der Vorjahre geplant.

Fertigstellungsquote

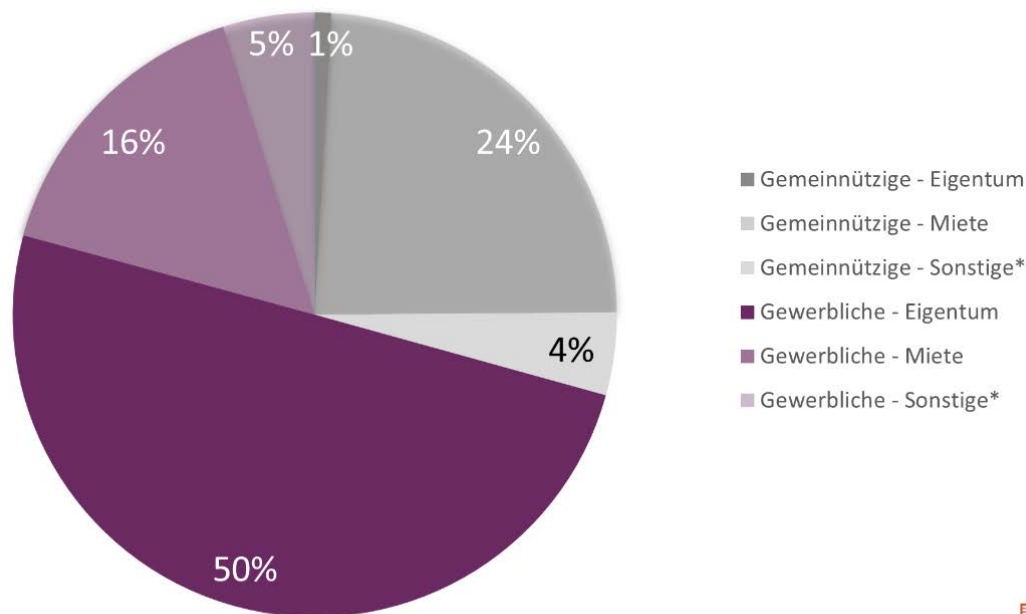
Fertiggestellte Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr für 2022-2024



In Innsbruck wurde mehr als im Österreichschnitt, aber deutlich weniger als in anderen Landeshauptstädten wie etwa Graz oder Wien fertiggestellt. Innsbruck liegt über Tirol und über Innsbruck-Land. Nur in Salzburg-Stadt ist die Fertigstellungsquote noch niedriger.

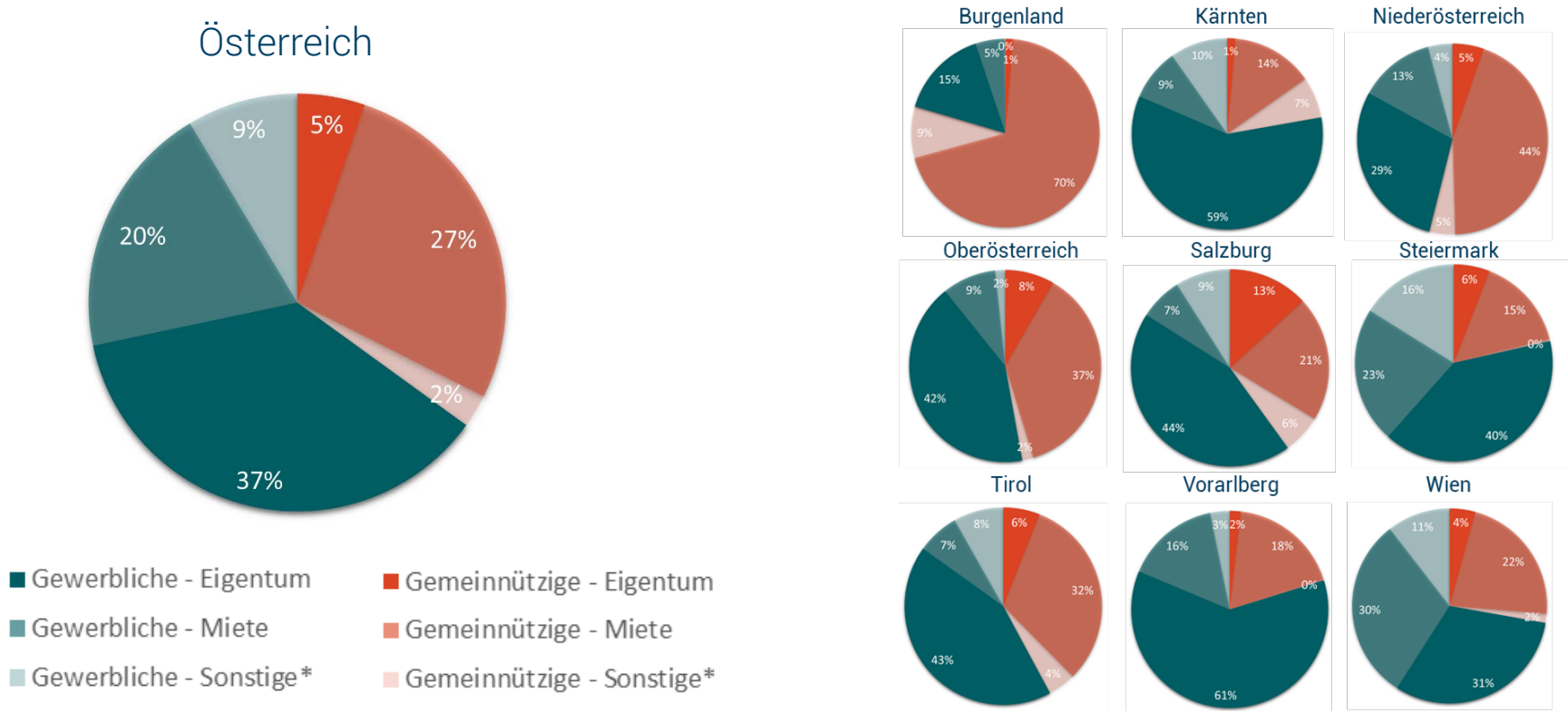
Wer baut?

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Innsbruck liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger bei 71% (vgl Tirol: 58%)
Exakt die Hälfte aller Neubauwohneinheiten in Innsbruck wird im gewerblichen Wohnungseigentum errichtet.

Bauträgersegmente und Verwertungsarten



Österreichweit werden rund 2/3 der Wohnbauleistung durch gewerbliche Wohnbauträger erbracht, vornehmend im Eigentumsbereich (37%). In Niederösterreich und dem Burgenland dominieren die Gemeinnützigen, in Oberösterreich halten sie sich annähernd die Waage mit den Gewerblichen, die in den übrigen Bundesländern die teils deutliche Mehrheit der Wohnbauleistung erbringen.

Was wird gebaut?

1-2 Zi-Wg: **53 %**
3 Zi-Wg: **36 %**
4+ Zi-Wg: **11 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 739)

Wohnungen: **100 %**
Reihen-/Doppelhaus: **0 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 2.041)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 0)

Ø **31** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 65)

mit Loggia: 21 %
mit Balkon: 30 %
mit Terrasse: 37 %
mit Garten: 16 %
mit Freifläche: **86 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 763)

Ø **57,4 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 763)

Ø **10,1 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 763)

Ø **1,34** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 68)

Datenstand: 17.04.2024
Projekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024

Für die Landeshauptstadt Innsbruck wurden 65 Projekte mit 2.041 Wohneinheiten ausgewertet. Wie in vielen österreichischen Städten spielen auch in Innsbruck mit 53% die 1-2 Zimmer-Wohnungen eine zentrale Rolle, gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 36%.

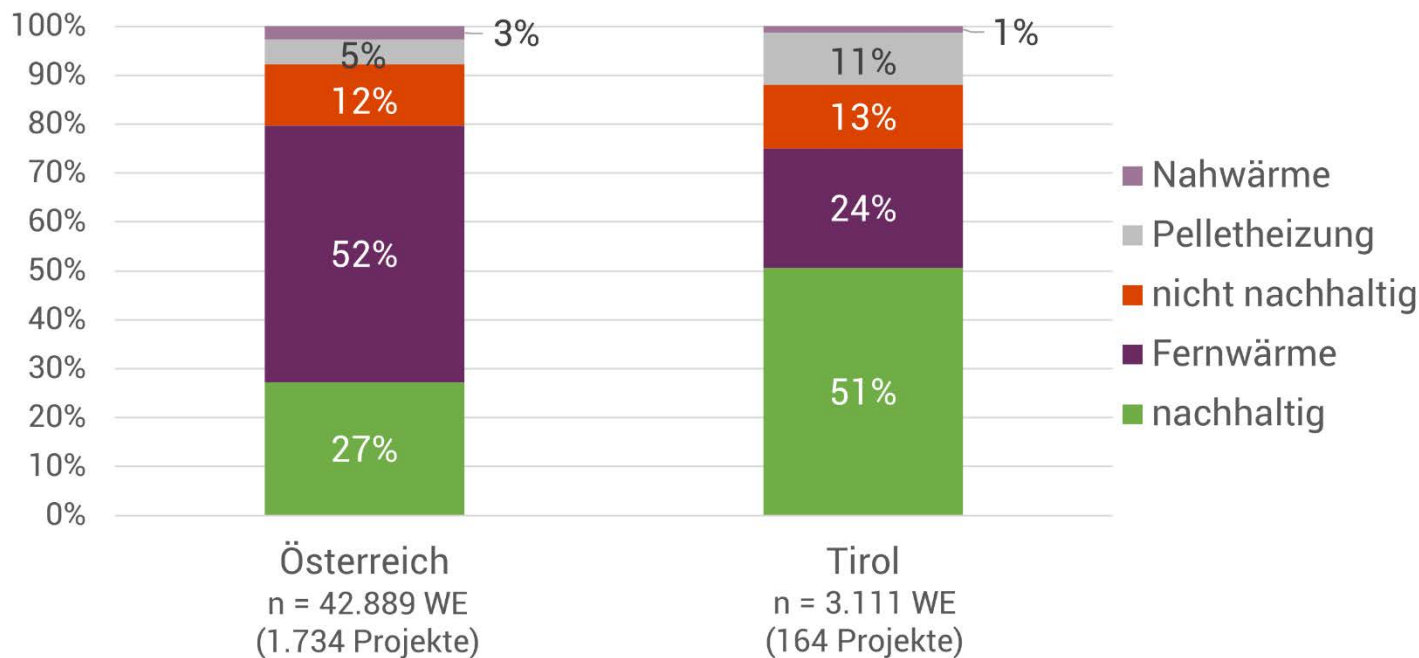
Wo wird gebaut?

Region	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Ø Wohnnutzfläche	n Wohnnutzflächen	Bevölkerungsstand 2024
Tirol	7.835	3,37	71,60	4.532	776.082
Innsbruck	2.041	5,13	55,20	926	132.594
Amras	44	2,83	67,20	27	5.174
Arzl	27	2,00	51,00	25	4.491
Dreiheiligen - Schlachthof	118	9,03	71,90	58	4.358
Hötting	86	4,47	65,70	78	6.410
Hötting West - Allerheiligen	84	2,22	64,70	46	12.625
Höttinger Au	294	6,52	47,10	158	15.023
Hungerburg	-	-	-	-	1.152
Igls - Vill	77	8,09	72,10	53	3.171
Innenstadt	5	0,26	-	-	6.346
Mentlberg - Sieglanger	-	-	-	-	2.804
Mühlau	27	3,39	73,00	23	2.656
Olympisches Dorf - Neu					
Arzl	32	1,52	50,30	32	7.022
Pradl	603	9,82	53,80	209	20.476
Reichenau	318	8,07	-	-	13.141
Saggen	17	0,93	-	-	6.113
St. Nikolaus - Mariahilf	-	-	-	-	3.560
Wilten	309	6,88	47,80	217	14.976

Datenstand: 17.04.2024
 Projekte mit Fertigstellungsjahr
 2022 bis 2024
 Die Wohneinheiten pro 1.000
 Einwohner sowie die Ø
 Wohnungsgröße stellen einen
 Durchschnittswert aus den letzten 3
 Jahren (2022-2024) dar.

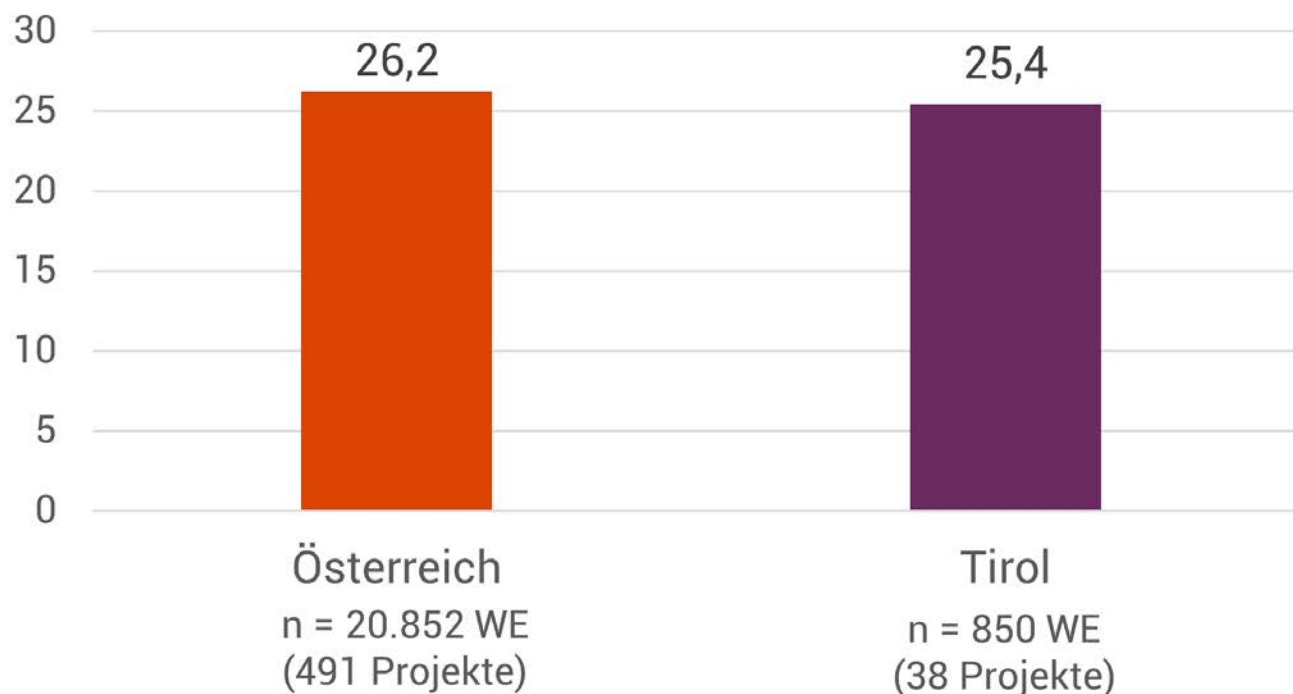
Im Bericht sind die Projekte den Stadtteilen zugeordnet. Am meisten wurde in Pradl gebaut.

Hauptheizsysteme



Bei der Verteilung der Hauptheizsysteme dominiert die Fernwärme am Gesamtmarkt (52%), in Tirol liegt sie nur bei 24%. Nachhaltige Hauptheizsysteme versorgen in Tirol mehr als die Hälfte der Wohneinheiten. Zu den nachhaltigen Hauptheizsystemen zählen beispielsweise Geothermie und Wärmepumpen, zu den nicht nachhaltigen Gas und fossile Brennstoffe.

Energieeffizienz - Heizwärmebedarf



Heizwärmebedarf: gibt an wieviel Energie zur Beheizung des Gebäudes zugeführt werden muss, um eine Temperatur von 20°C zu halten (in Kilowattstunden pro m2 im Jahr).

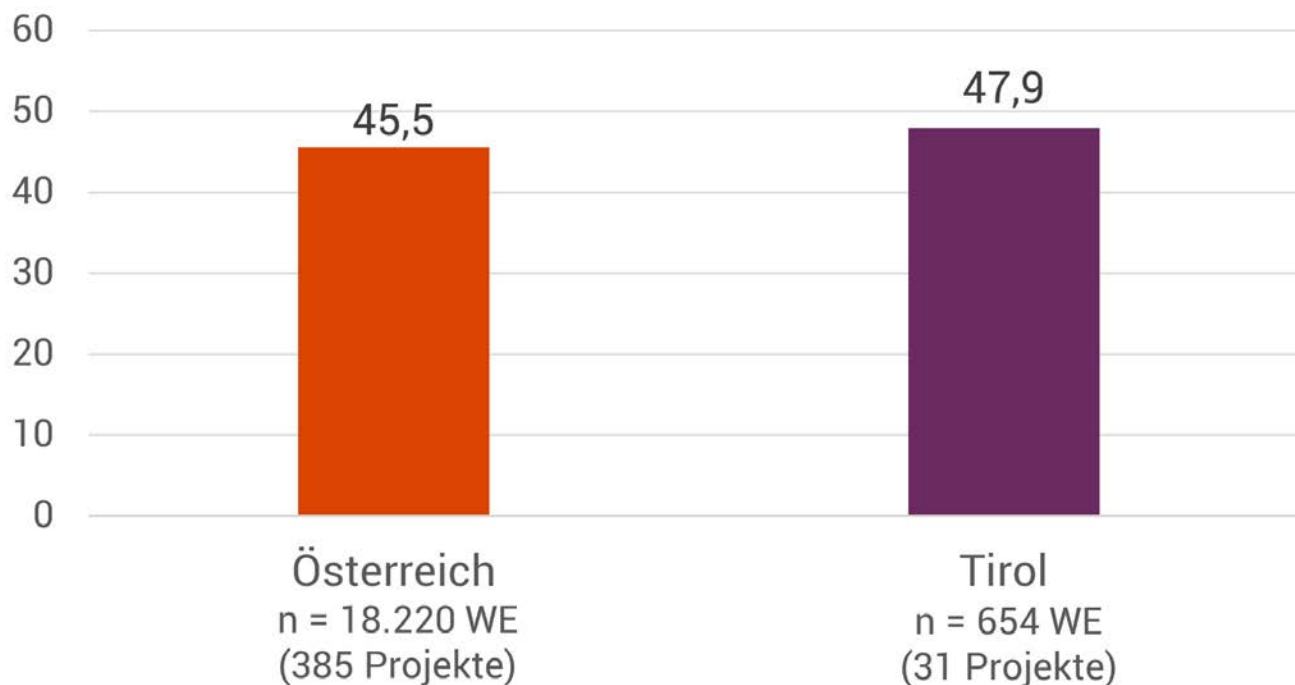
Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich 2022 bis 2024 in EXPLOREAL mit bekanntem HWB, Stand 17.04.2024



Der Heizwärmebedarf liegt mit einem Durchschnittswert von 25,4 kWh/m² pro Jahr bei Wohneinheiten in Projekten in Tirol unter dem Wert am Gesamtmarkt (durchschnittlich 26,2 kWh/m² pro Jahr).

Bei Werten bis 25 kWh/m² handelt es sich laut ÖNORM H 5055 um Niedrigstenergiehäuser, bei Werten zwischen 25 – 50 kWh/m² spricht man von Niedrigenergiehäusern.

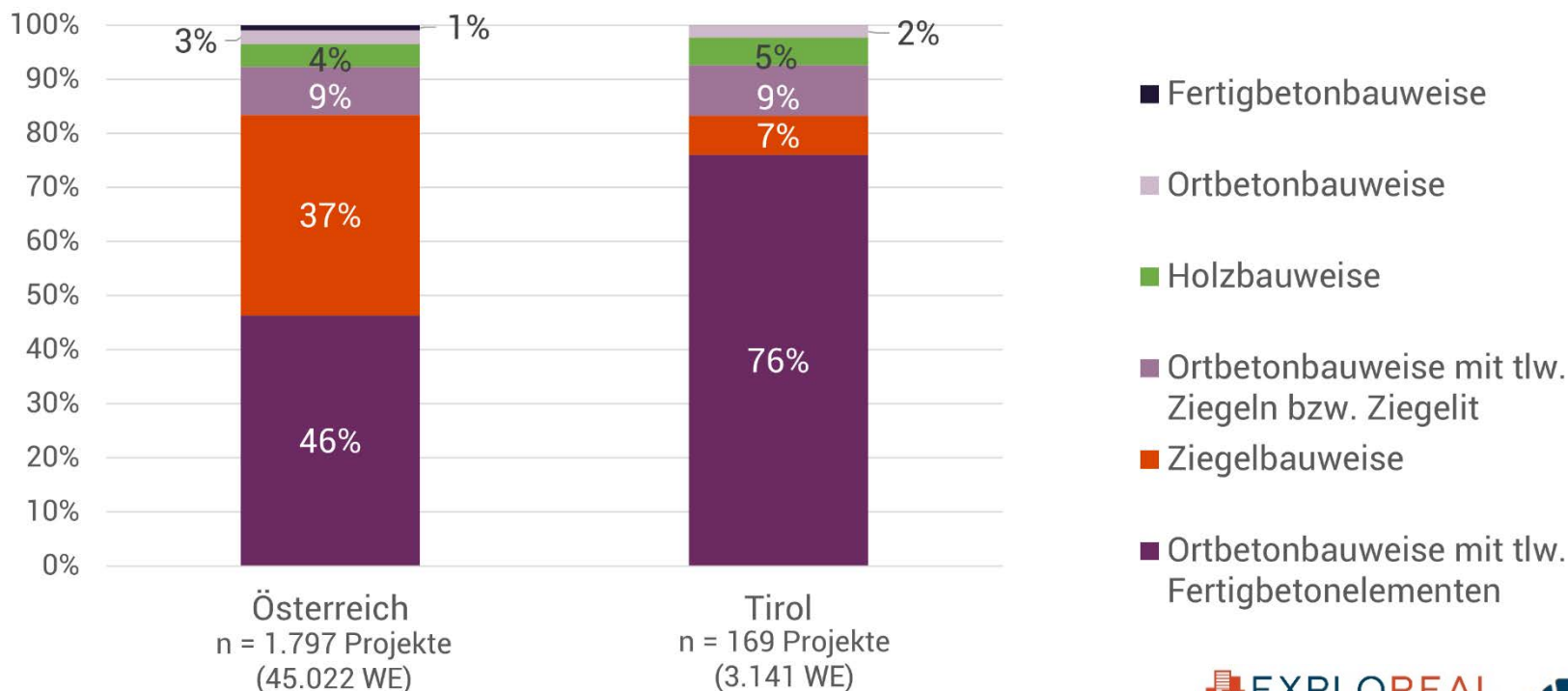
Energieeffizienz - erneuerbarer Primärenergiebedarf



Der erneuerbare Anteil am Primärenergiebedarf liegt in Tirol ebenfalls höher.

Der Primärenergiebedarf beinhaltet den Energiebedarf des Gebäudes für Heizen, Warmwasser und Strom inkl. Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung des jeweiligen Energieträgers. Dieser wird aufgespalten in erneuerbare und nicht erneuerbare Anteile.

Bauweisen



Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich 2022 bis 2024
in EXPLOREAL mit bekannter Bauweise, Stand 17.04.2024



Hinsichtlich der Bauweisen dominiert in Tirol eindeutig die Fertigbetonbauweise. Ziegel spielt anders als in Gesamtösterreich eine untergeordnete Rolle.

Aktuelle Trends am Neubaumarkt

Thesen aus den Zahlen für Innsbruck, Tirol und Österreich

- Österreichweit das Ende des Neubaubooms
 - in Tirol hat Boom kaum stattgefunden
 - in Innsbruck 2023 Rekordfertigstellung
 - 2-Zimmerwohnungen für Anleger überwiegen
 - Tirol baut deutlich nachhaltiger als Österreich
-

© **EXPLOREAL GMBH**

... DANKE!!