

Wohnbauprojekte in der Pipeline Tirol

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Tirol

1-2 Zi-Wg: 39 %
3 Zi-Wg: 40 %
4+ Zi-Wg: 21 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.609)

mit Loggia: 13 %
mit Balkon: 42 %
mit Terrasse: 44 %
mit Garten: 25 %
mit Freifläche: 96 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.678)

Wohnungen: 97 %
Reihen-/Doppelhaus: 2 %
Einfamilienhaus: 0 %
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 7.834)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 610)



Ø 20 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 391)

Ø 71,8 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.678)

Ø 13,8 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.678)

Ø 1,73 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 415)

Ø Grundkostenanteil: 1.247 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 189)

Datenstand: 11.01.2024

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024

Für das Bundesland Tirol wurden 391 Projekte mit rund 7.800 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2022 bis 2024. Das durchschnittliche Tiroler Projekt umfasst 20 Wohneinheiten (+1, 2023) und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Innsbruck mit durchschnittlich 32 Wohneinheiten pro Projekt wesentlich kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit rund 72 m² deutlich über jener der Landeshauptstadt (Ø rund 58 m² Wohnnutzfläche).

Das „gläserne“ Projekt – Innsbruck

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

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 717)

mit Loggia: 21 %
mit Balkon: 29 %
mit Terrasse: 38 %
mit Garten: 17 %

mit Freifläche: **86 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 741)

Wohnungen: **100 %**
Reihen-/Doppelhaus: **0 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 2.013)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 0)



Ø 32 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 63)

Ø 57,7 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 741)

Ø 10,3 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 741)

Ø 1,26 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 66)

Ø Grundkostenanteil: 2.188 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 35)

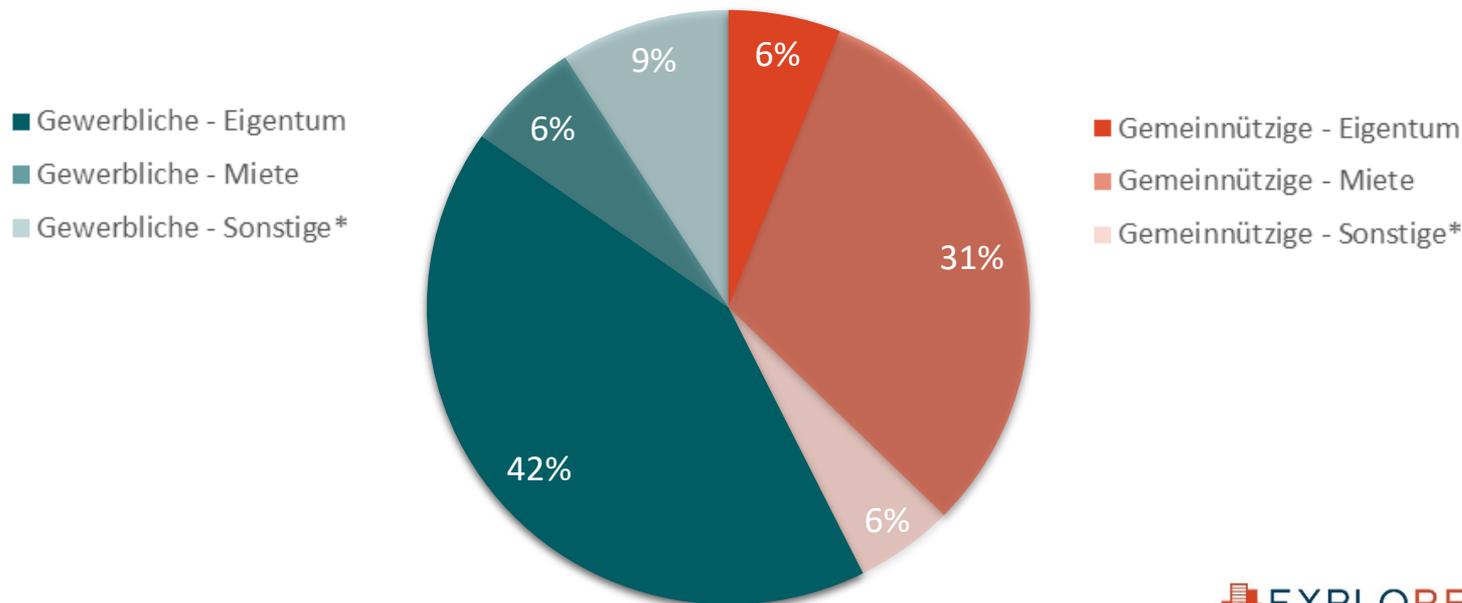
Datenstand: 11.01.2024

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024

Für die Landeshauptstadt Innsbruck wurden 63 Projekte mit ca. 2.000 Wohneinheiten ausgewertet. Die durchschnittliche Projektgröße hat um 4 Einheiten zugelegt. Der Freiflächenanteil liegt mit 86% unter jenem von Tirol (96%). Auch die durchschnittliche Freiflächengröße ist mit 10,3 m² geringer als jene des Bundeslandes (Ø 13,6 m²). Der Anteil der 1-2 Zimmerwohnungen ist hingegen in der Landeshauptstadt mit 53% höher, als jener des gesamten Bundeslandes Tirol (39%) und hat im Vergleich zum Vorjahr um 6%-Punkte zugunsten der 3 und 4+ Zimmerwohnungen abgenommen.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Tirol

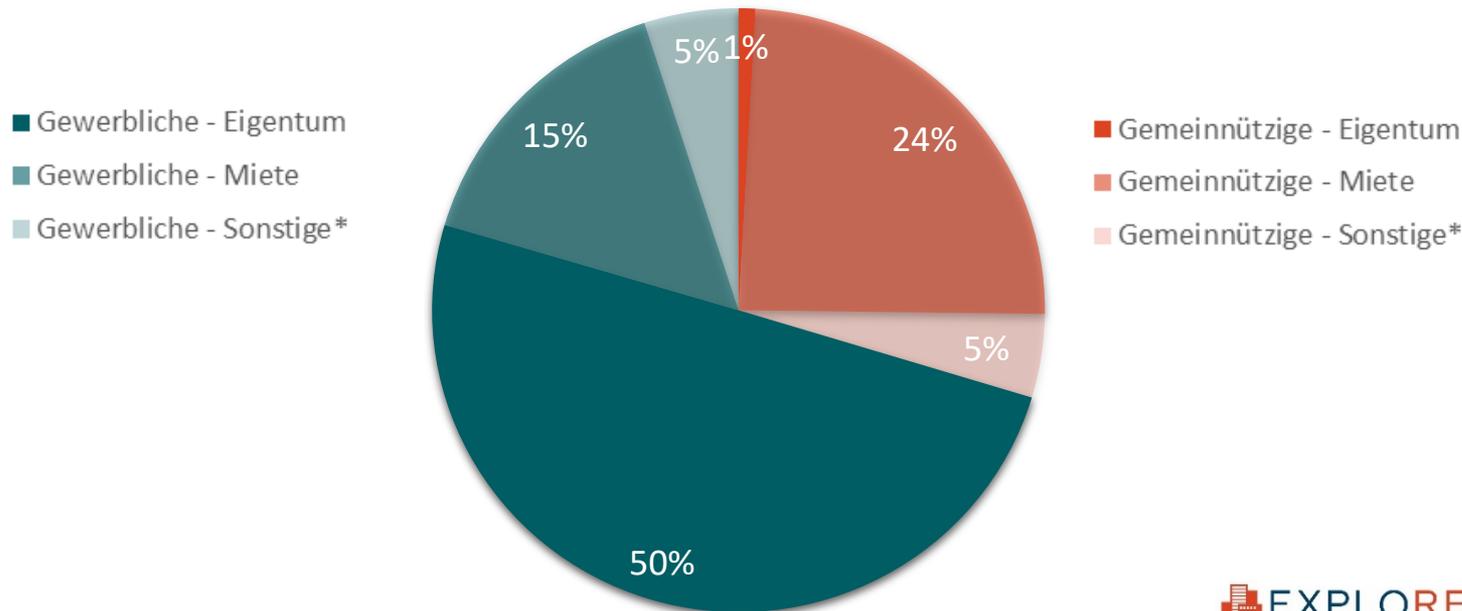
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger sind für 87,5% der Eigentumswohnungsproduktion in Tirol verantwortlich und errichten mit 57% (-5%-Punkte, 2023) mehr als die Hälfte der Neubauwohneinheiten. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger, in dem die gemeinnützige Miete klar dominiert, liegt aktuell bei 43% am Gesamtmarkt.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Innsbruck

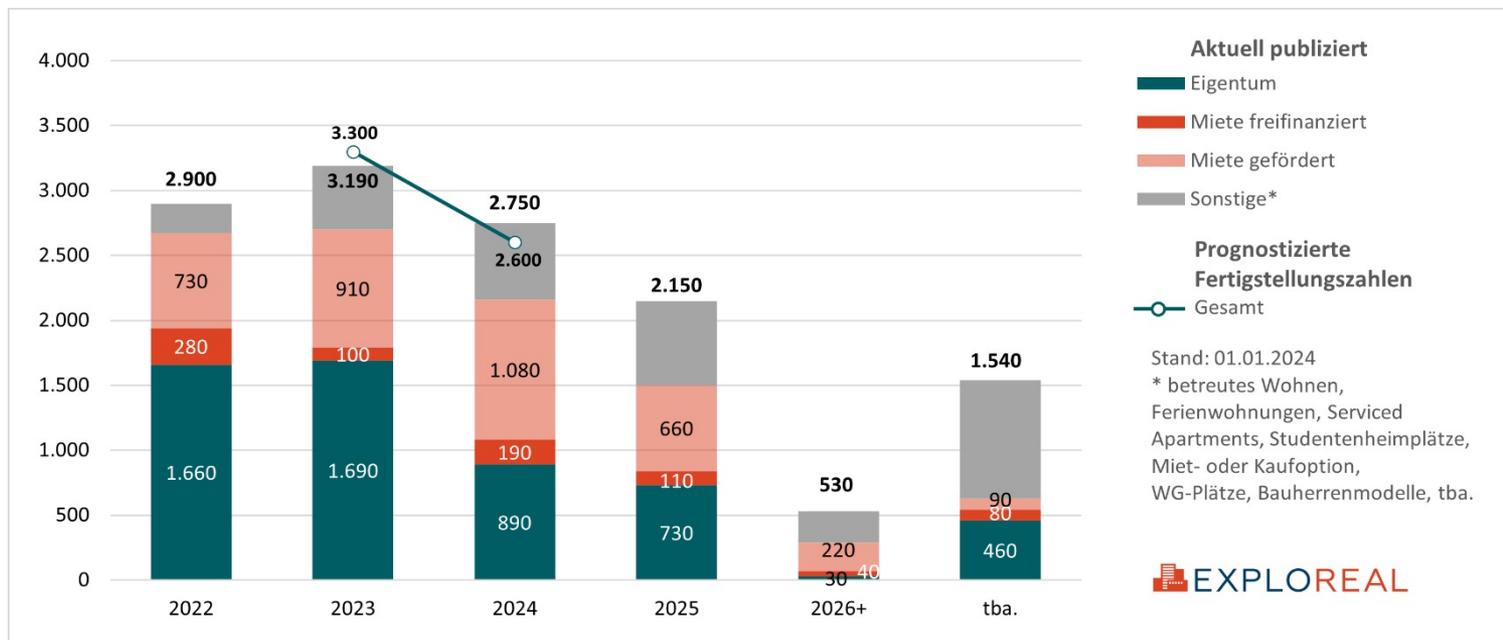
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Innsbruck liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerblichen Wohnbauträger bei 70 %. Im Vergleich zum Bundesland Tirol ist dieser Anteil damit um 13% höher. Mit 50% werden auch in Innsbruck der Großteil der gewerblichen Neubauwohneinheiten im Wohnungseigentum errichtet, wenngleich hier die gewerbliche Miete eine wichtigere Rolle spielt als auf Bundeslandebene. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt hier bei nicht einmal einem Drittel des Gesamtmarkts (30%).

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

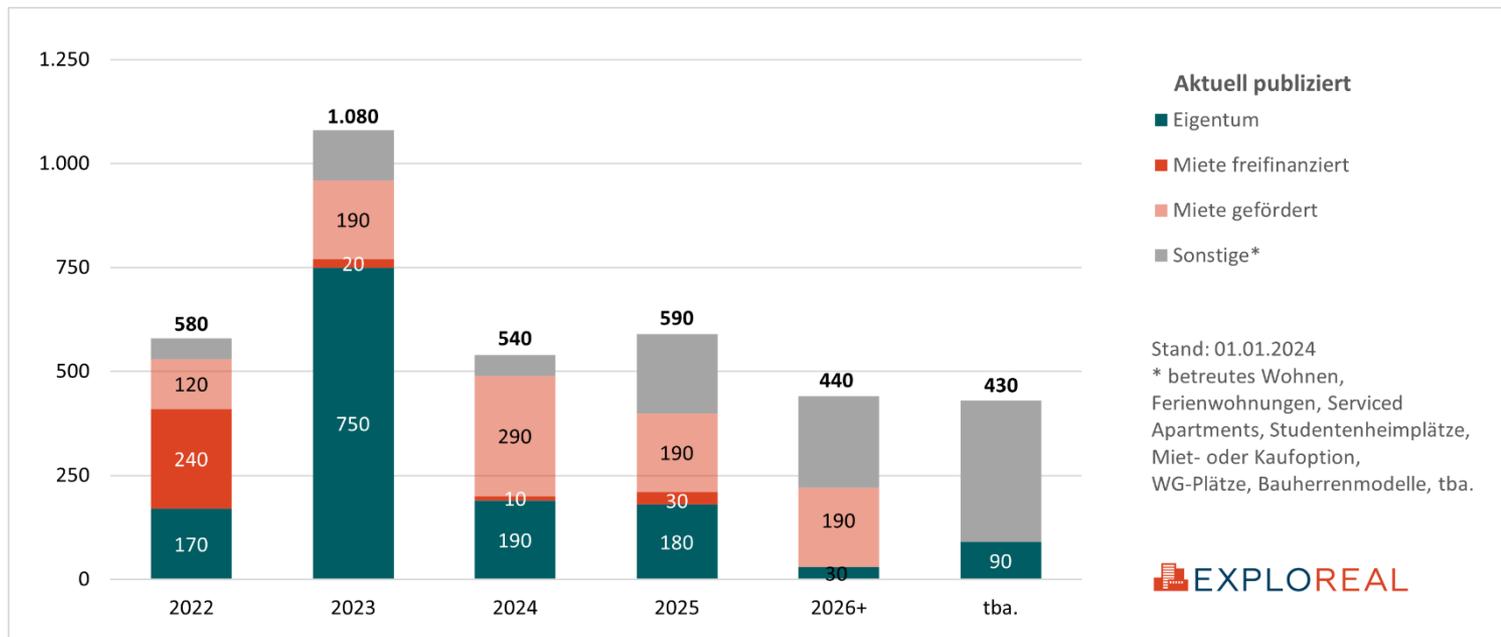
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Tirol werden dieses Jahr rund 2.600 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres. Für das Jahr 2025 ist mit rund 2.200 geplanten Fertigstellungen eine ebenfalls geringere Anzahl zu erwarten. Heuer werden rund 41% der Wohneinheiten im Eigentum errichtet. Absolut betrachtet beträgt der Rückgang von 1.690 Eigentumswohnungen im Vorjahr auf 890 Wohnungen heuer einen Rückgang von 47%. Die geförderten Mietwohnungen machen in diesem Jahr rund 50 % der Fertigstellungen aus.

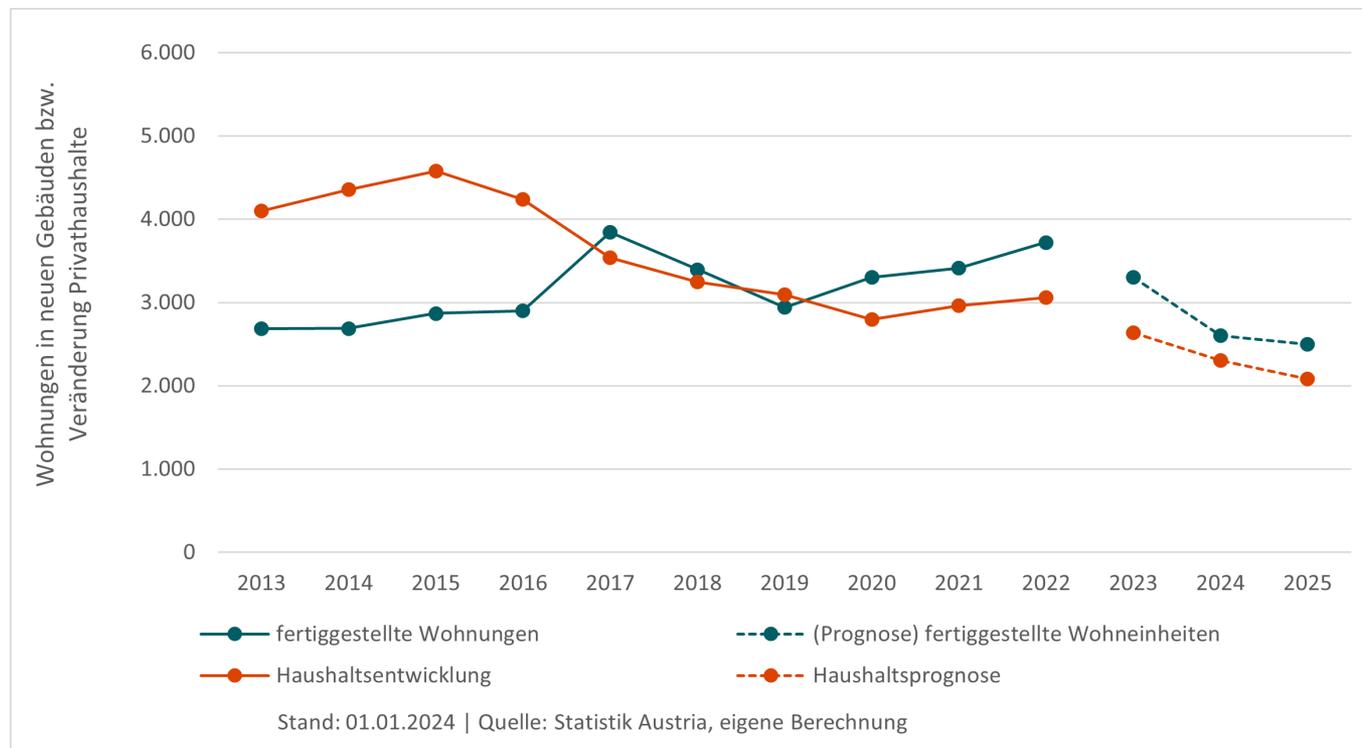
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Innsbruck

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



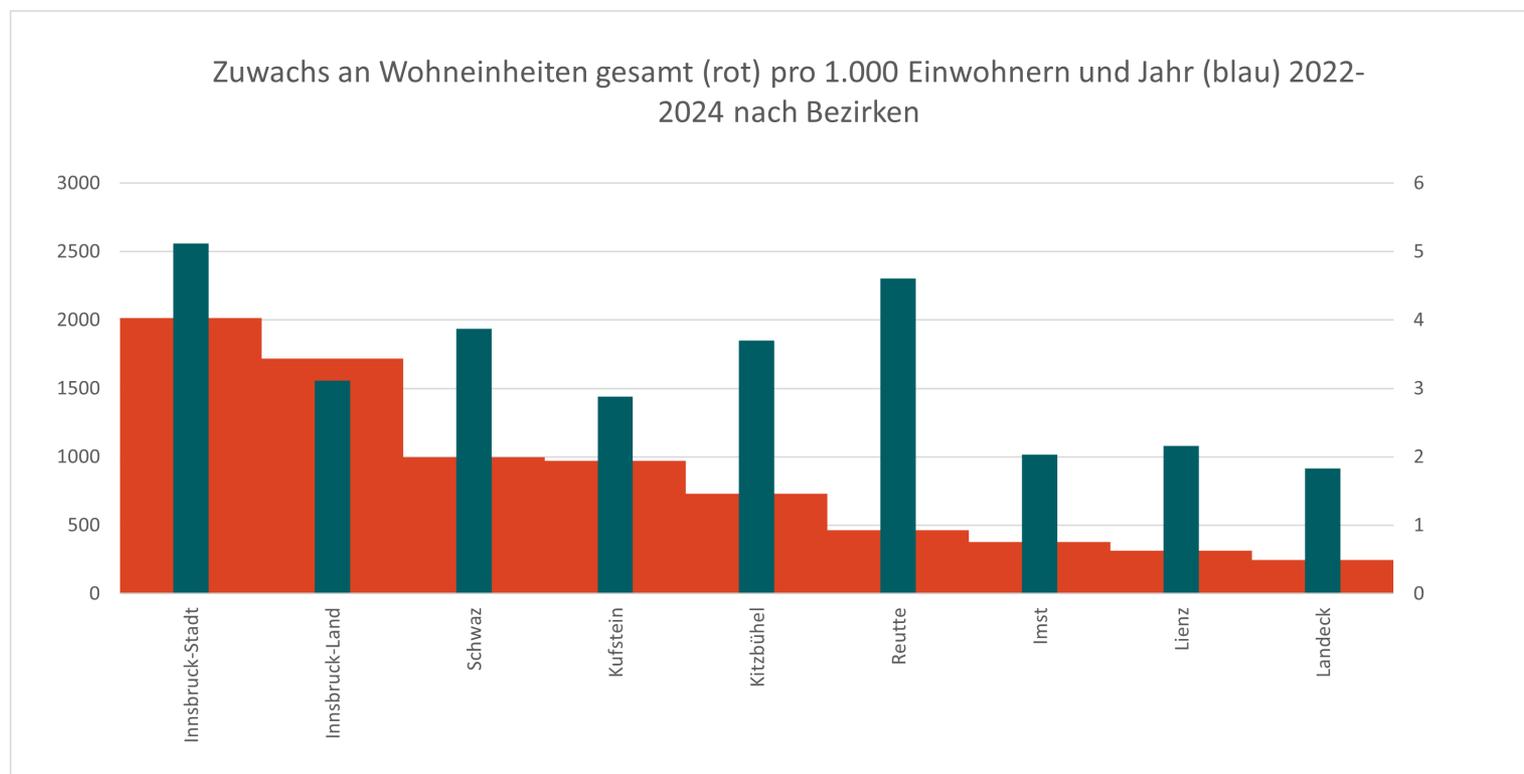
In der Stadt Innsbruck werden dieses Jahr ca. 540 Wohneinheiten fertiggestellt, die Anzahl liegt damit nach einem außerordentlich starken Fertigstellungsjahr 2023 in etwa auf dem Niveau von 2022. Die Anzahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen wird 2024 im Vergleich zum Vorjahr deutlich sinken (-75%). Für 2025 liegen die geplanten Fertigstellungen mit rund 590 Wohneinheiten auf dem gleichen Niveau wie 2024.

Wohnbauprojekte in der Pipeline Tirol



Die aktuelle Haushaltsprognose für Tirol liegt nur knapp unter der aktuellen Wohnungsproduktion.

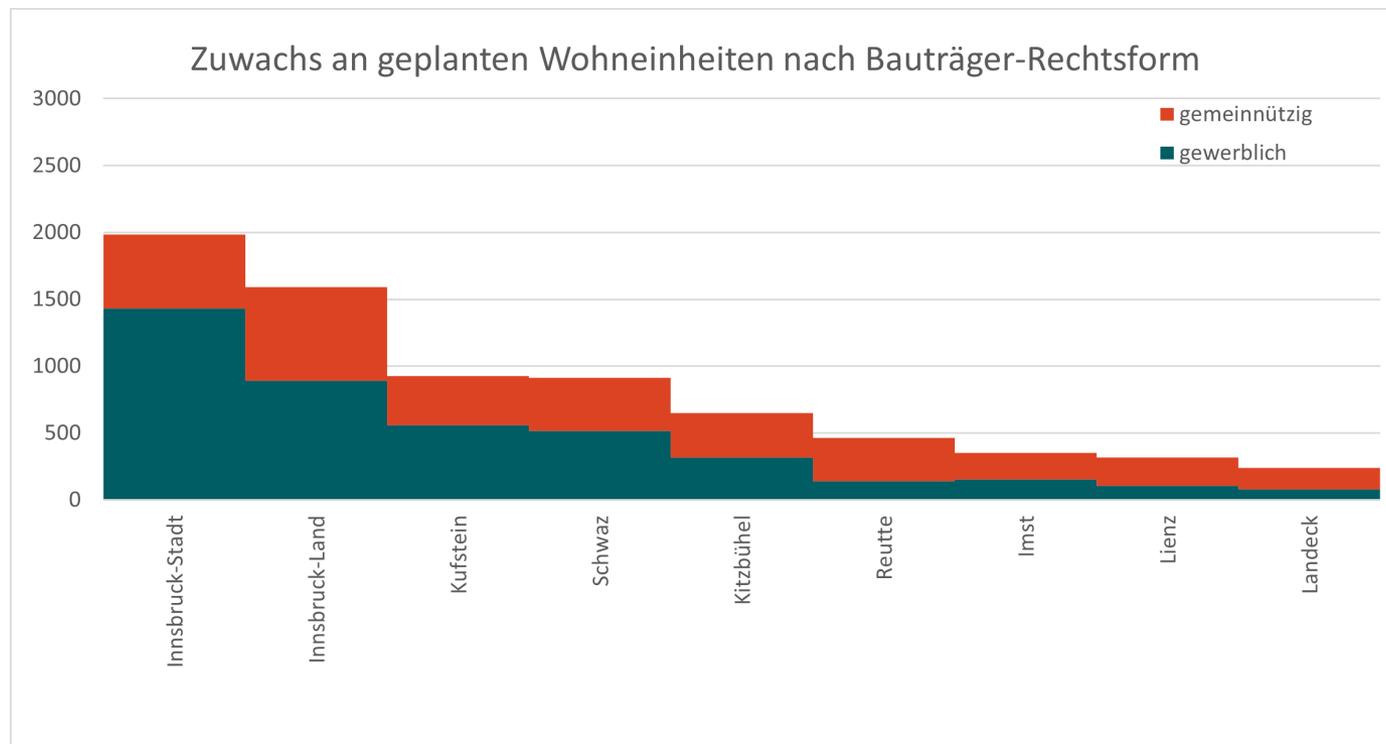
Wo wird gebaut? Tirol



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024
 in EXPLOREAL (n = 7.834)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Innsbruck(Stadt) und Innsbruck-Land statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird in Innsbruck(Stadt) mit rund 5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen der höchste Wert erzielt. An zweiter Stelle liegt Reutte, mit knapp unter 5 und an dritter Stelle sind Schwaz gefolgt von Kitzbühel mit jeweils knapp unter 4 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen zu finden.

Wo wird von wem gebaut? Tirol

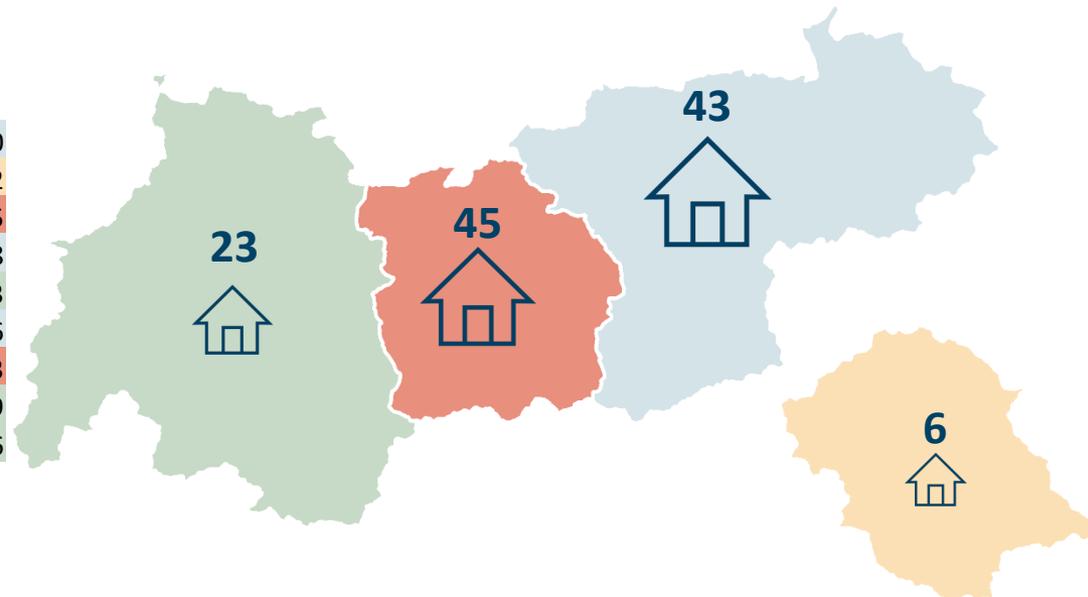


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024
in EXPLOREAL (n = 7.431)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die gewerblichen Bauträger in der Stadt Innsbruck deutlich mehr Wohneinheiten errichten, ebenso im Bezirk Kufstein. In Innsbruck-Land, Schwaz und Kitzbühel ist der Anteil in etwa ausgeglichen.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Schwaz	12	242	2,8	104,0
Lienz	6	130	2,7	98,2
Innsbruck-Stadt	19	346	2,6	102,5
Kitzbühel	12	163	2,5	101,8
Reutte	7	78	2,3	101,3
Kufstein	19	255	2,3	105,6
Innsbruck-Land	26	338	1,8	106,3
Imst	11	108	1,7	103,9
Landeck	5	37	0,8	99,6



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Jänner 2023
 in EXPLOREAL (n = 1.697 Wohneinheiten).
 Einwohner*innen zum 1.1.2023 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
 **It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Aktuell in der Vermarktung befinden sich auch weiterhin die meisten Projekte im Bezirk Innsbruck-Land, Innsbruck-Stadt sowie in Kitzbühel und Schwaz. Bezogen auf die Bevölkerung sind in der Stadt Innsbruck und im Bezirk Schwaz mit rund 2,8 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



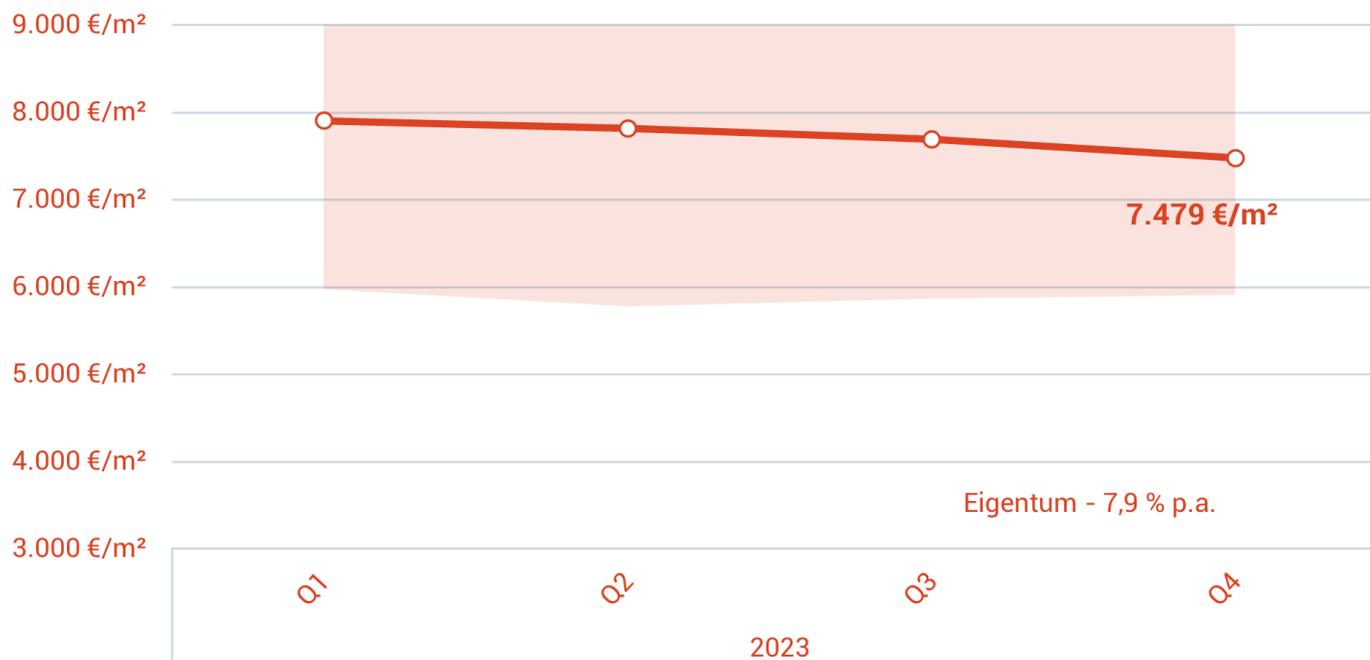
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Tirol	Kaufpreis (€)	479.900	925.000	980.000	629.000	28.500
	Anzahl	1.162	4	22	31	151
	Fläche (m ²)	71,32	130,13	120,03	118,44	
Innsbruck	Kaufpreis (€)	539.300	-	-	-	35.000
	Anzahl	327	-	-	-	27
	Fläche (m ²)	56,28	-	-	-	
Wien	Kaufpreis (€)	426.940	1.520.000	639.000	636.900	30.000
	Anzahl	7.791	52	40	190	235
	Fläche (m ²)	62,84	130,20	114,77	121,98	

Stand 11.01.2024

Median Kaufpreis (gerundet) und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Tirol aktuell bei rund 479.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung vor einem Jahr um rund 2 % gestiegen. Die Flächengröße einer Wohnung ist dabei um 1 m² geringer geworden. Im Vergleich dazu liegen die aktuellen Preise für eine Wohnung in Innsbruck bei rund 539.000 €, statt 534.000 € und in Wien rund 427.000 € statt 422.000 € und sind damit ebenfalls leicht im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

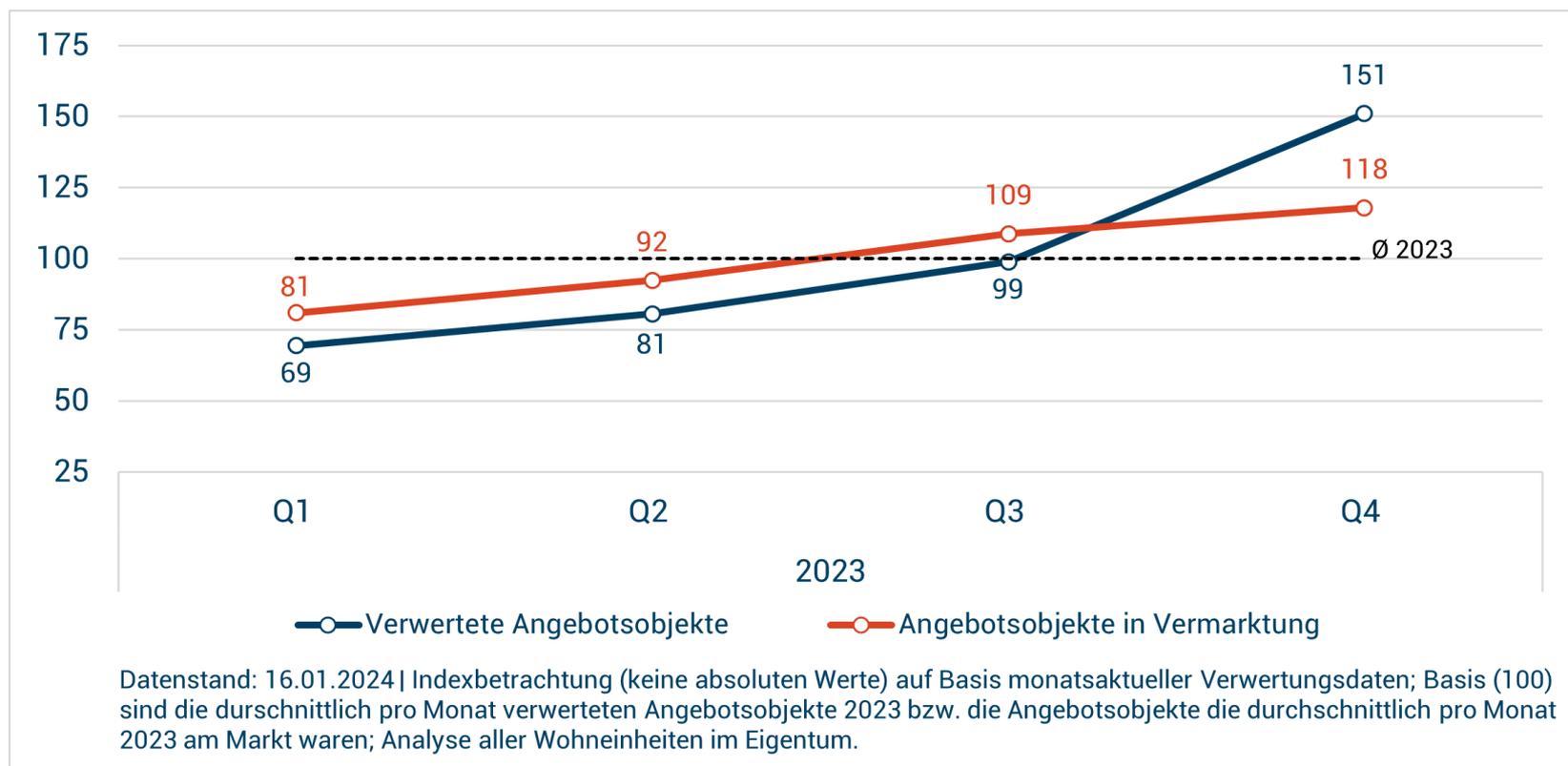
Preisentwicklung Eigennutzer Tirol



n = 3.588 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Tirol überschreiten die Preise teils die 9.000er-Grenze und liegen im Mittel aktuell bei nun rund 7.500 €/m². Nach einem Höchststand Anfang des Jahres bedeutet das im Trend ein Minus von 8% und damit den größten Rückgang im Bundesländervergleich.

Transaktionen und Angebot 2023



In Tirol haben im Verlauf des letzten Jahres sowohl die Verwertungen als auch das Angebot deutlich zugelegt.

© **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

... DANKE!!