

## Neubautätigkeit

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 Wohnbau-Neubautätigkeit in Innsbruck auf Basis der Daten aus der Bauträgerdatenbank von EXPLOREAL analysiert.

Betrachtet werden hierzu Bauträgerprojekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024 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](http://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).

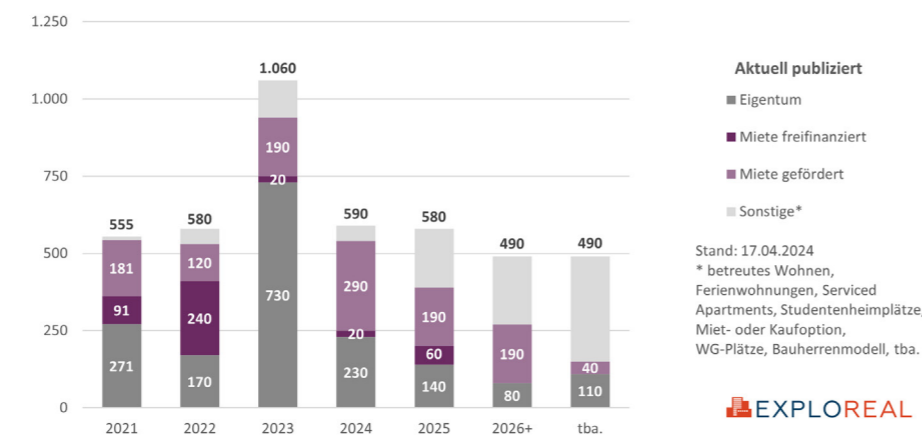
Die Daten geben einen Überblick über das Angebot bzw. die (geplante) Bautätigkeit in Innsbruck und den Innsbrucker Stadtteilen sowie die Nachfrage nach Wohneinheiten in der Landeshauptstadt aufgrund der Bevölkerungszahlen der Statistik Austria. Darüber hinaus wird aufgezeigt, worauf der Fokus der gewerblichen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

### Wann wird wieviel gebaut?

In der Stadt Innsbruck wurden im letzten Jahr rekordverdächtige 1.060 Wohneinheiten fertiggestellt. Für heuer sowie 2025 ist wieder eine Reduktion auf das Niveau der Vorjahre geplant. Es bleibt jedoch noch abzuwarten, inwiefern es noch zu Verschiebungen von für 2024 geplanten Fertigstellungen ins Jahr 2025 oder danach kommen wird.

Rund die Hälfte soll gefördert errichtet werden, der Rest freifinanziert, wobei die freifinanzierte Miete einen zu vernachlässigenden Anteil in Innsbruck darstellt. Je weiter der Blick in die Zukunft reicht, desto weniger ist die Verwertungsart konkretisiert.

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart

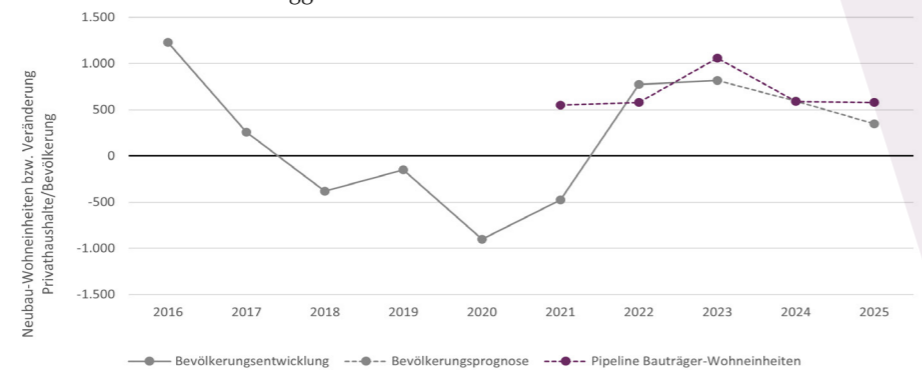


Ein gewisser Anteil sind Sonderformen wie betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoptionen, WG-Plätze oder Bauherrenmodelle.

### Wohnbauprojekte in der Pipeline

Die Bevölkerungsentwicklung in Innsbruck war in den Jahren 2018 bis 2021 negativ. In den Jahren 2022 und 2023 ist die Einwohnerzahl um jeweils rund 800 gestiegen. Im Jahr 2024 und 2025 soll der Zuwachs laut Prognose niedriger ausfallen.

Stellt man dieser Entwicklung die Zahlen der Neubauleistung durch Bauträger gegenüber, zeigt sich folgendes Bild: während im Jahr 2022 der Bevölkerungszuwachs höher als der Zuwachs an fertiggestellten Wohneinheiten war, lag das Angebot 2023 deutlich über der Nachfrage. Für das Jahr 2024 wird exakt für jeden zusätzlichen Einwohner auch eine zusätzliche Wohneinheit fertiggestellt.



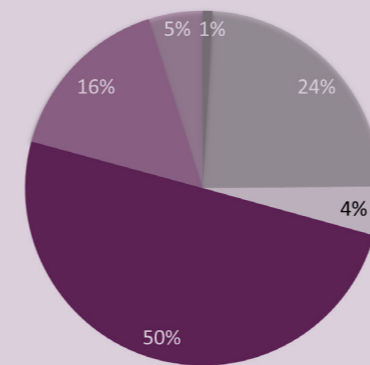
Stand: 17.04.2024  
Quelle: Statistik Austria, ÖROK, eigene Berechnung

### Wer baut was?

In Innsbruck liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger bei 71%. Auf Bundeslandebene beläuft sich dieser derzeit auf 58% und demnach deutlich darunter.

Exakt die Hälfte aller Neubauwohneinheiten in Innsbruck wird im gewerblichen Wohnungseigentum errichtet, in Tirol gesamt sind es mit 43% weniger als die Hälfte der errichteten Wohneinheiten.

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Landeshauptstadt liegt in Summe nur bei 29%, wobei in diesem Segment die gemeinnützige Miete mit 24% des Gesamtmarkts eindeutig dominiert. Auf Bundeslandebene spielt die gemeinnützige Miete mit 32% eine noch bedeutendere Rolle.

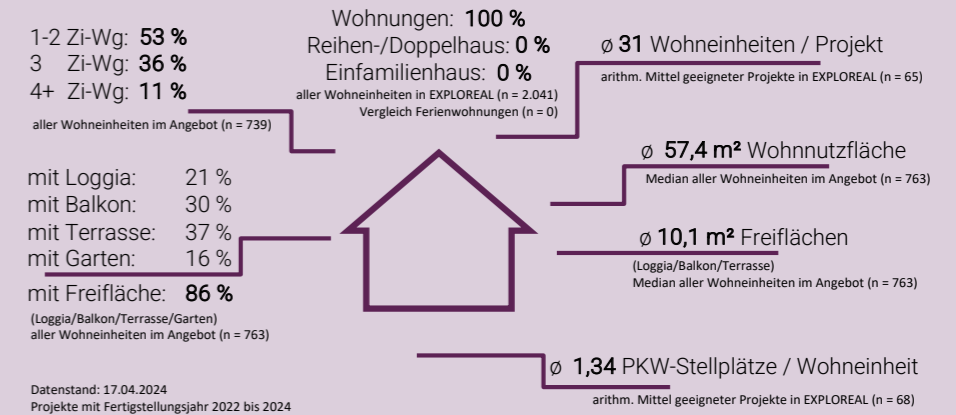


Legend for pie chart:  
 ■ Gemeinnützige - Eigentum  
 ■ Gemeinnützige - Miete  
 ■ Gemeinnützige - Sonstige\*  
 ■ Gewerbliche - Eigentum  
 ■ Gewerbliche - Miete  
 ■ Gewerbliche - Sonstige\*

### Was wird gebaut? Das Durchschnittsprojekt in Innsbruck

Für die Landeshauptstadt Innsbruck wurden 65 Projekte mit 2.041 Wohneinheiten ausgewertet. Das durchschnittliche Innsbrucker Projekt umfasst 31 Wohnungen, die wiederum eine durchschnittliche Wohnnutzfläche von rund 57 m<sup>2</sup> aufweisen. In der Stadt werden ausschließlich Wohnungen errichtet, die weiteren Wohnformen spielen hier aus Bauträgersicht keine Rolle.

Die Wohnungen werden zu 86% mit Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten ausgestattet, wobei sich die durchschnittliche Freifläche im städtischen Bereich auf 10,1 m<sup>2</sup> beläuft.



Jeder Wohneinheit sind im Schnitt 1,34 PKW-Stellplätze zugeordnet. 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%.

### Übersicht Fertigstellungen Tirol und Innsbruck samt Stadtteilen

Eine Analyse der Fertigstellungen der Jahre 2022 bis 2024 zeigt, dass die Stadt Innsbruck bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner mit einem Wert von 5,13 den Durchschnitt auf Bundeslandebene (3,37), sowie den Österreichschnitt (4,4), deutlich 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 auf Platz 4. Betrachtet man jedoch die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, zeigt sich ein deutlich differenziertes Bild: obwohl sich die Fertigstellungsquote im Mittelfeld bewegt, liegt Innsbruck nur auf Platz 6 vor Linz und Bregenz sowie dem Schlusslicht Salzburg (2,48).

Auch in Tirol fallen Wohnungen im städtischen Bereich mit rund 55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im arithmetischen Mittel wesentlich kleiner aus als die Durchschnittswohnung auf Bundeslandebene mit fast 72 m<sup>2</sup>. 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 Pradl vor Dreieihigen-Schlachthof mit mehr als 9 sowie Reichenau und Iglis-Vill mit mehr als 8 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner hervor. Weitere Stadtteile liegen diesbezüglich ungefähr beim Durchschnitt der Landeshauptstadt oder auch deutlich darunter. In den Stadtteilen Hungerburg, Mentlberg-Sieglanger und St. Nikolaus-Mariahilf wurden im Betrachtungszeitraum keine Neubauprojekte von Bauträgern identifiziert.

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
Dreieihigen - 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
Iglis - 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
Sägen	17	0,93	-	-	6.113
St. Nikolaus - Mariahilf	-	-	-	-	3.560
Wilten	309	6,88	47,80	217	14.976

Datenstand: 17.04.2024 | Die Fertigstellungsquote (= Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner) sowie die Ø Wohnungsgröße stellen einen Durchschnittswert aus den letzten 3 Jahren (2022-2024) dar.