

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 2023 bis 2025 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.explore.at im Einzelnen im Rahmen eines Abomodells abrufbaren Bauträgerdatenbank Neubau-Projekte von Bauträgern mit einer Größe von mindestens 5 neu geschaffenen bzw. geplanten Wohneinheiten sowie umfassende Sanierungen erfasst. Neuerrichtungen im Zuge einer An-, Auf- und Umbautätigkeit, insbesondere Dachgeschossausbauten, werden berücksichtigt, sofern mindestens drei Wohneinheiten neu auf den Markt kommen.

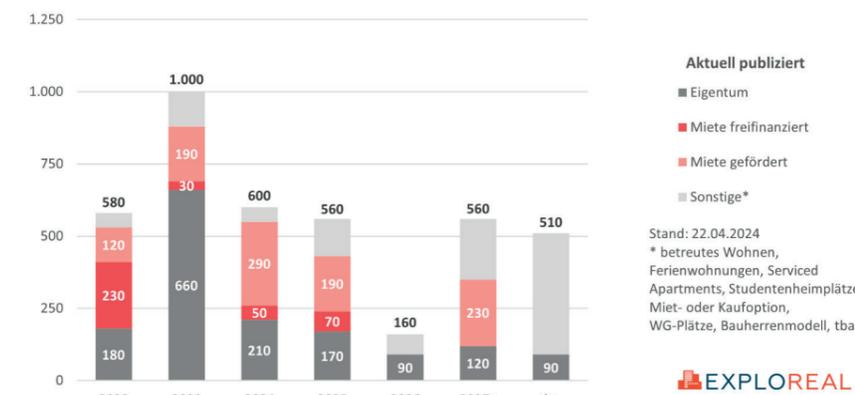
Die Erhebung der Wohneinheiten (Wohnungen, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser) wird durch weitere Objekttypen wie betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoptionen, WG-Plätze ergänzt, sowie der Rechtsform (Miete/Eigentum), Förderungsart (freifinanziert/gefördert) 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 2023 rekordverdächtige 1.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Für heuer ist eine ähnliche Fertigstellung wie 2024 und 2022 geplant. Im Jahr 2026 ist eine deutliche Reduktion der Fertigstellungen zu erwarten. Es bleibt jedoch noch abzuwarten, inwiefern es noch zu Verschiebungen von für 2025 geplanten Fertigstellungen ins Jahr 2026 kommt. 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. Ein gewisser Anteil sind Sonderformen wie betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoptionen, WG-Plätze oder Bauherrenmodelle.

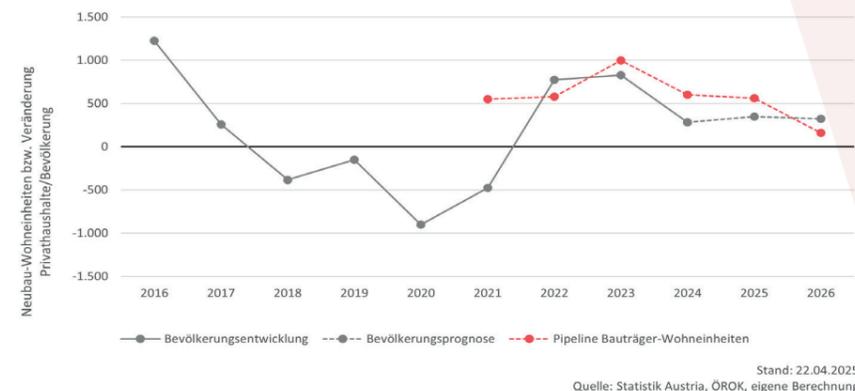
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



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, 2024 ist der Zuwachs der Bevölkerung niedriger ausgefallen. Ein ähnliches Bild zeigt auch die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2025 und 2026. 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 und 2024 über der Nachfrage, was auch für 2025 erwartet wird. 2026 liegt der prognostizierte Bevölkerungszuwachs hingegen unter der erwarteten Fertigstellungszahl.

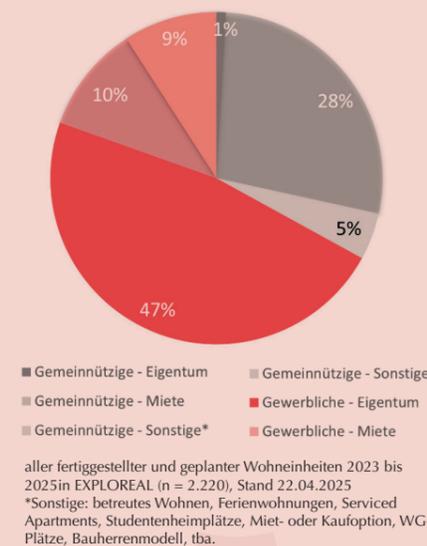
Wer baut was?



In Innsbruck liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger bei 66%. Auf Bundeslandebene beläuft sich dieser deutlich darunter auf derzeit auf 53%.

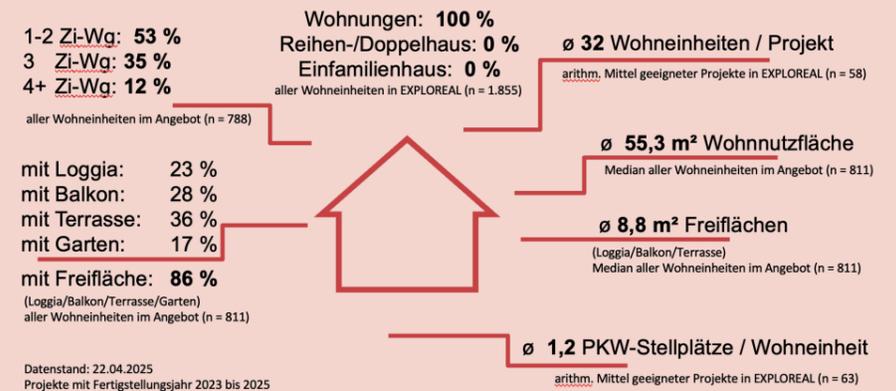
47 % aller Neubauwohneinheiten in Innsbruck werden im gewerblichen Wohnungseigentum errichtet, in Tirol gesamt sind es mit 36% deutlich weniger.

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Landeshauptstadt liegt in Summe nur bei 34%, wobei in diesem Segment die gemeinnützige Miete mit 28% des Gesamtmarkts eindeutig dominiert. Auf Bundeslandebene spielt die gemeinnützige Miete mit 47% eine noch bedeutendere Rolle.



Was wird gebaut? Das Durchschnittsprojekt in Innsbruck

Für die Landeshauptstadt Innsbruck wurden 58 Projekte mit 1.855 Wohneinheiten ausgewertet. Das durchschnittliche Innsbrucker Projekt umfasst 32 Wohnungen, die wiederum eine durchschnittliche Wohnnutzfläche von rund 55,3 m² aufweisen. In Innsbruck 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 8,8 m² beläuft. Jeder Wohneinheit sind im Schnitt 1,2 PKW-Stellplätze zugeordnet. Wie in vielen österreichischen Städ-



ten spielen auch in Innsbruck mit 53% die 1-2 Zimmer-Wohnungen eine zentrale Rolle, gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 35%.

Übersicht Fertigstellungen Tirol und Innsbruck samt Stadtteilen

Eine Analyse der Fertigstellungen der Jahre 2023 bis 2025 zeigt, dass die Stadt Innsbruck bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner mit einem Wert von 4,69 den Durchschnitt auf Bundeslandebene (2,98), sowie den Österreichschnitt (3,6), 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 differenzierteres Bild: obwohl sich die Fertigstellungsquote im Mittelfeld bewegt, liegt Innsbruck nur auf Platz 6 vor Linz und Bregenz sowie dem Schlusslicht Salzburg (2,96).

Auch in Tirol fallen Wohnungen im städtischen Bereich mit rund 54 m² Wohnnutzfläche im arithmetischen Mittel wesentlich kleiner aus als die Durchschnittswohnung auf Bundeslandebene mit fast 71 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 Igls-Vill, Pradl und Dreihiligen-Schlachthof mit mehr als 10 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner hervor. Weitere Stadtteile liegen diesbezüglich ungefähr beim Durchschnitt der Landeshauptstadt oder auch deutlich darunter. In den Stadtteilen Hungerburg, Mentlberg-Siegler und St. Nikolaus-Mariahilf wurden im Betrachtungszeitraum keine Neubauprojekte von Bauträgern identifiziert.

Region	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Ø Wohnnutzfläche	n Wohnnutzflächen	Bevölkerungsstand 2025
Tirol	7.083	2,98	70,80	3.918	776.082
Innsbruck	1.855	4,69	54,10	981	132.594
Amras	57	3,70	54,60	32	5.135
Arzl	26	1,94	50,70	26	4.464
Dreihiligen - Schlachthof	131	10,02	71,90	58	4.358
Hötting	27	1,40	60,00	26	6.442
Höttinger Au	53	1,17	47,20	177	15.039
Hötting West - Allerheiligen	266	7,02	63,10	52	12.625
Hungerburg	-	-	-	-	1.151
Igls - Vill	127	13,35	72,10	53	3.171
Innenstadt	5	0,26	-	-	6.326
Mentlberg - Siegler	-	-	-	-	2.804
Mühlau	21	2,70	73,00	15	2.595
Olympisches Dorf - Neu Arzl	32	1,52	50,30	32	7.022
Pradl	794	12,59	56,80	256	21.029
Reichenau	24	0,61	-	-	13.137
Saggen	21	1,16	-	-	6.045
St. Nikolaus - Mariahilf	-	-	-	-	3.560
Wilten	271	6,02	46,20	254	14.997

Datenstand: 22.04.2025 | Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025 | Die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner sowie die Ø Wohnungsgröße stellen einen Durchschnittswert aus den letzten 3 Jahren (2023-2025) dar.