

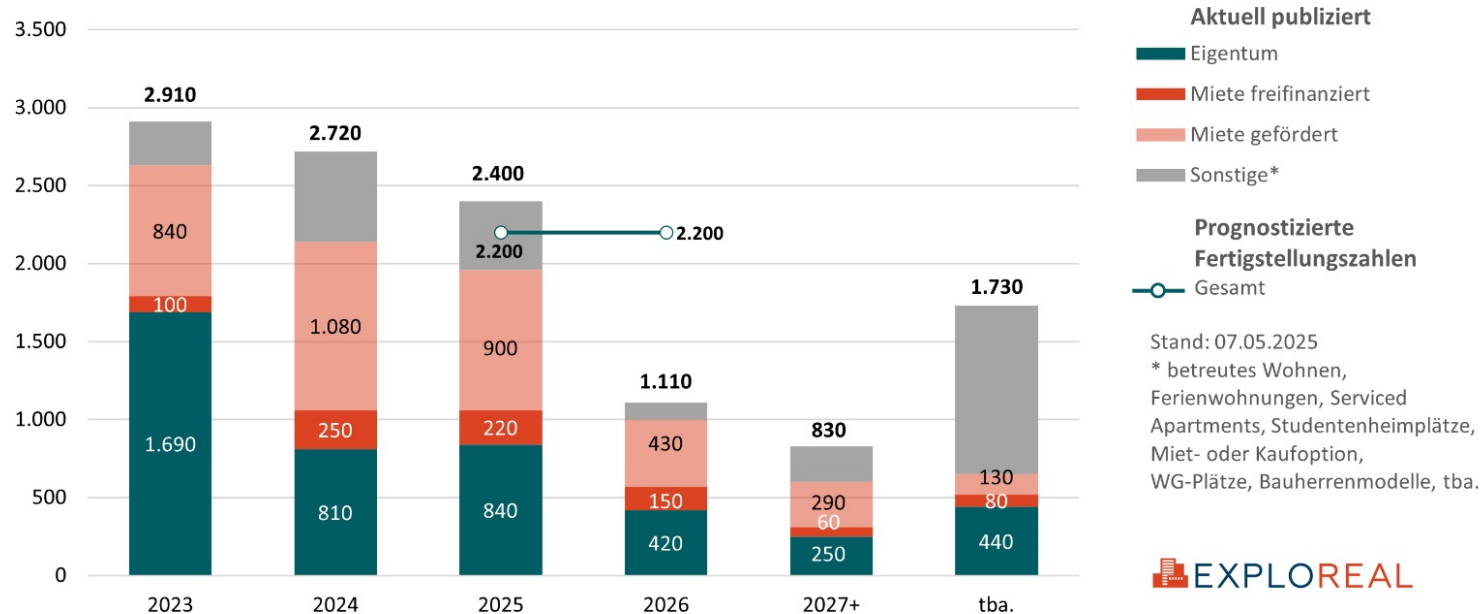
Wohnbauprojekte in der Pipeline Tirol

Mag. Alexander Bosak, MRICS

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

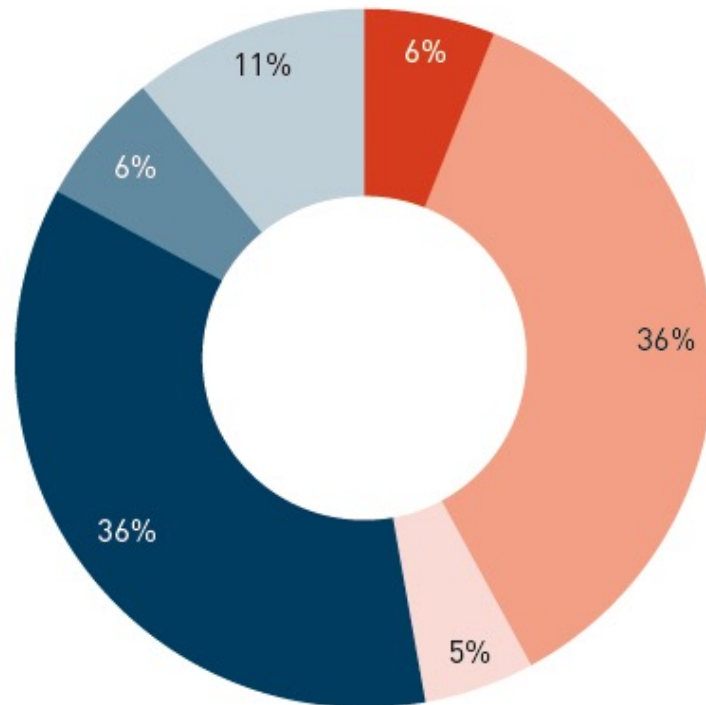
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Tirol

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Tirol werden dieses Jahr rund 2.200 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres (-19%). Für das Jahr 2026 werden ebenfalls rund 2.200 geplante Fertigstellungen prognostiziert. Heuer werden rund 38% der Wohneinheiten als geförderte Mietwohnungen errichtet. Eigentumswohnungen machen hingegen einen Anteil von ca. 35% der Fertigstellungen aus.

Bauträgersegmente und Verwertungsarten Tirol



Fertigstellungsjahre 2023 - 2025

- Gemeinnützige – Eigentum
- Gemeinnützige – Miete
- Gemeinnützige – Sonstige*
- Gewerbliche – Eigentum
- Gewerbliche – Miete
- Gewerbliche – Sonstige*

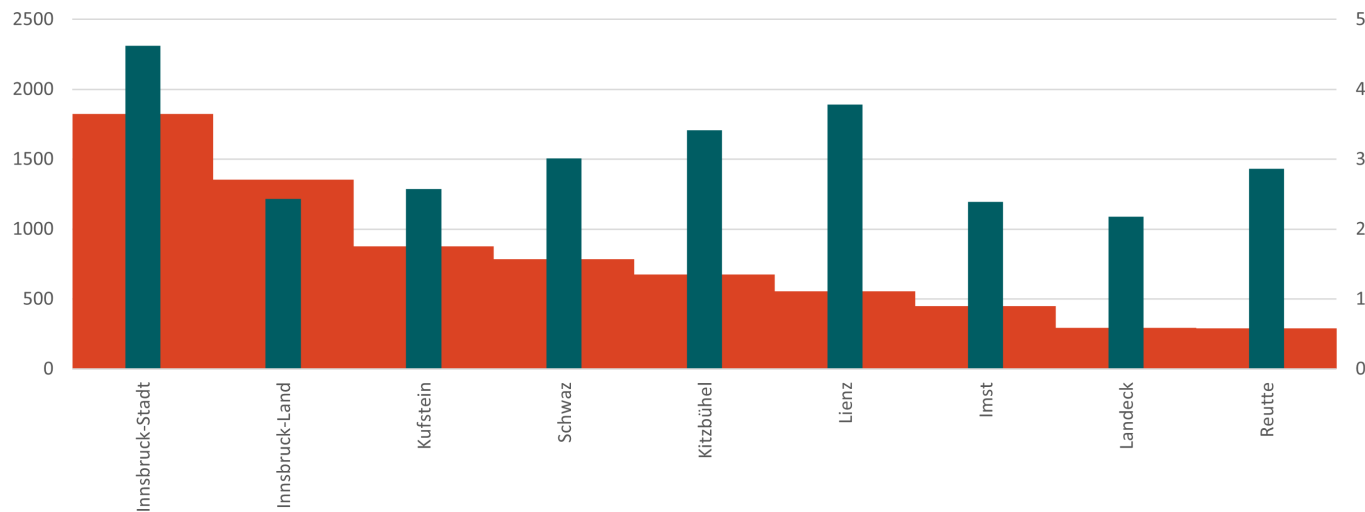
*betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

In Tirol werden je 42% der Projekte im Eigentum und 42% in Miete errichtet. Der Rest von 16% entfällt auf sonstige Projekte.

Im Eigentum entfallen 86% auf gewerbliche und 14% auf gemeinnützige Bauträger. In der Miete werden hingegen 86% von gemeinnützigen und 14% von gewerblichen Bauträgern errichtet.

Wo wird gebaut? Tirol

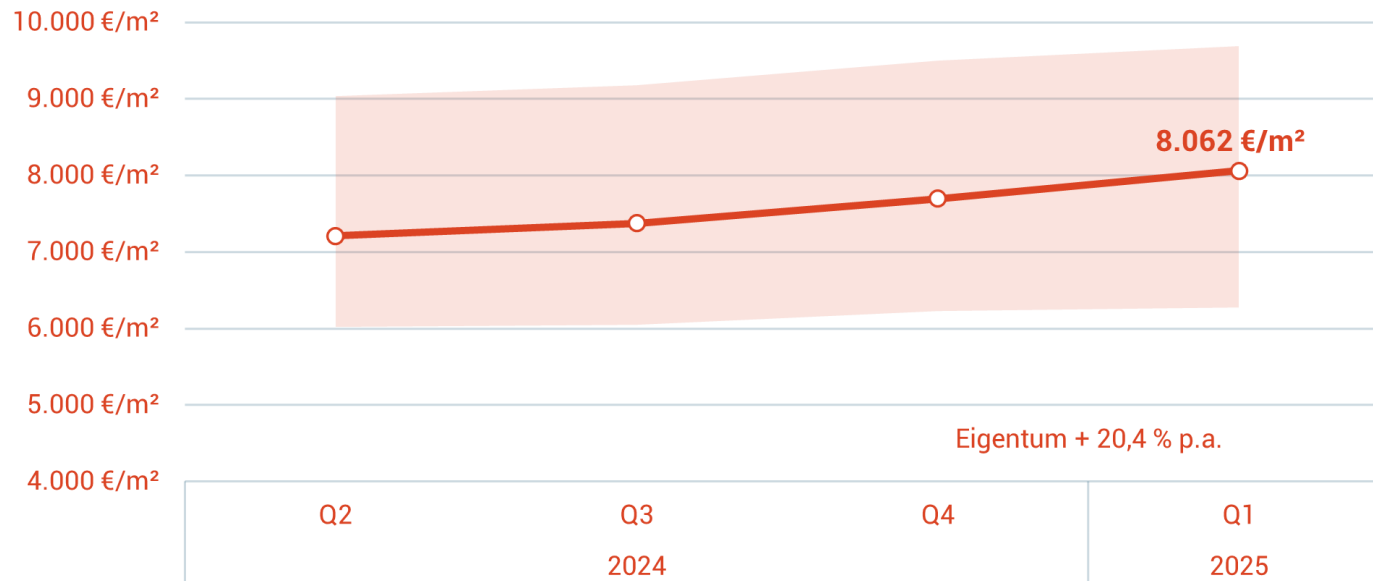
Zuwachs an Wohneinheiten gesamt (rot) pro 1.000 Einwohnern und Jahr (blau) 2023-2025 nach Bezirken



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025
in EXPLOREAL (n = 7.106)

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 4,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen der höchste Wert erzielt. An zweiter Stelle liegt Lienz, mit knapp unter 4 und an dritter Stelle ist Kitzbühel mit 3,4, gefolgt von Schwaz mit 3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen zu finden.

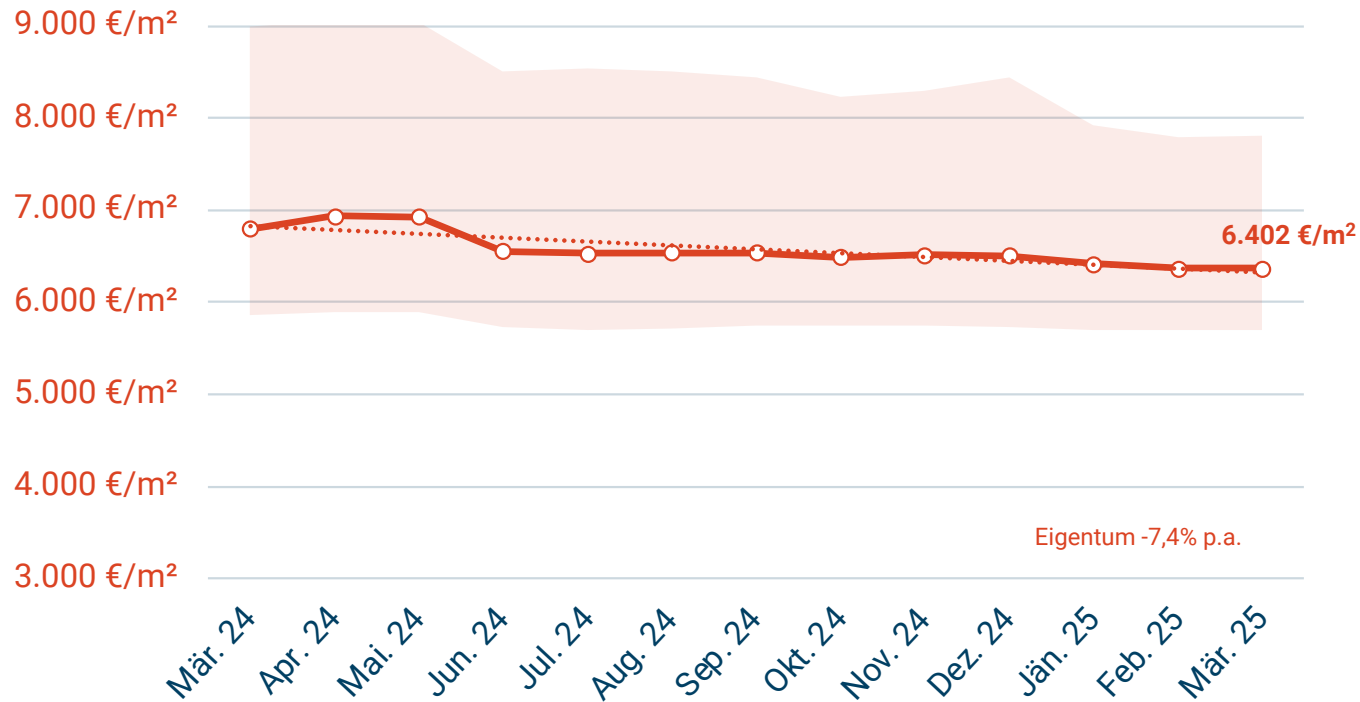
Preisentwicklung Eigennutzer Tirol



n = 3.242 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

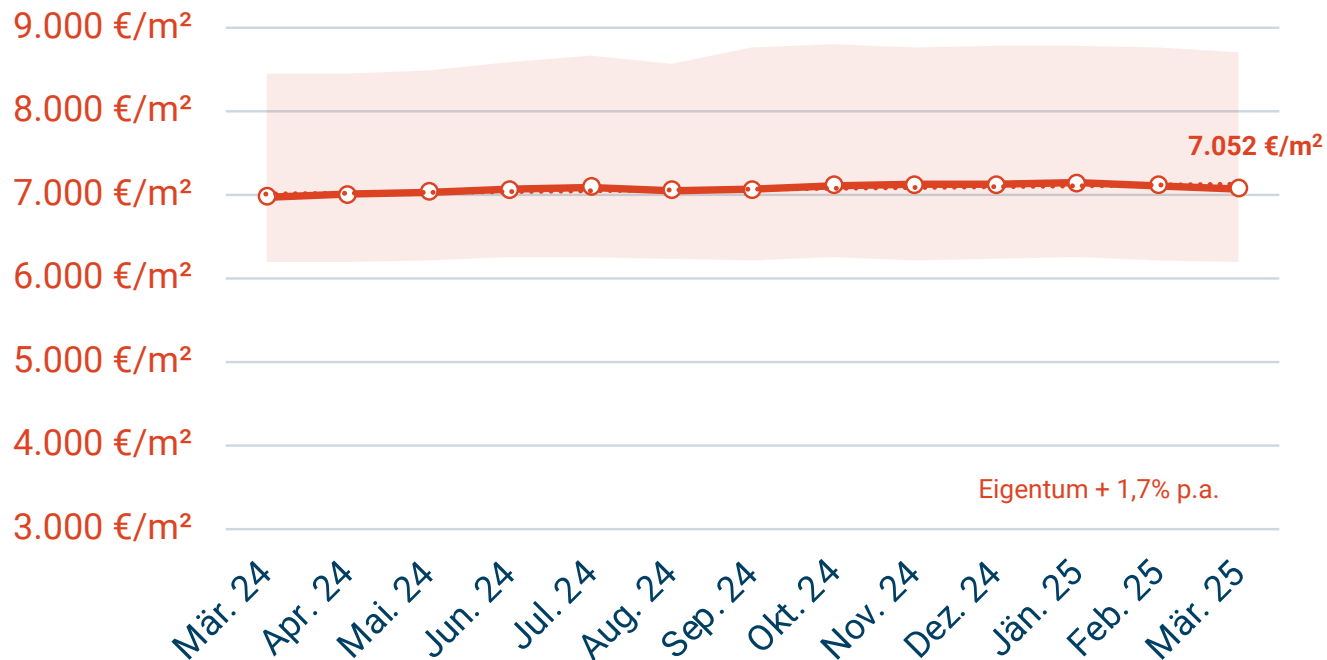
In Tirol überschreiten die Preise teils die 9.000er-Grenze und liegen im Mittel aktuell bei nun rund 8.062 €/m². Nach einem leichten Minus zu Anfang des Jahres bedeutet das im Jahresverlauf ein Plus von 20,4 %.

Preisentwicklung Eigennutzer Salzburg



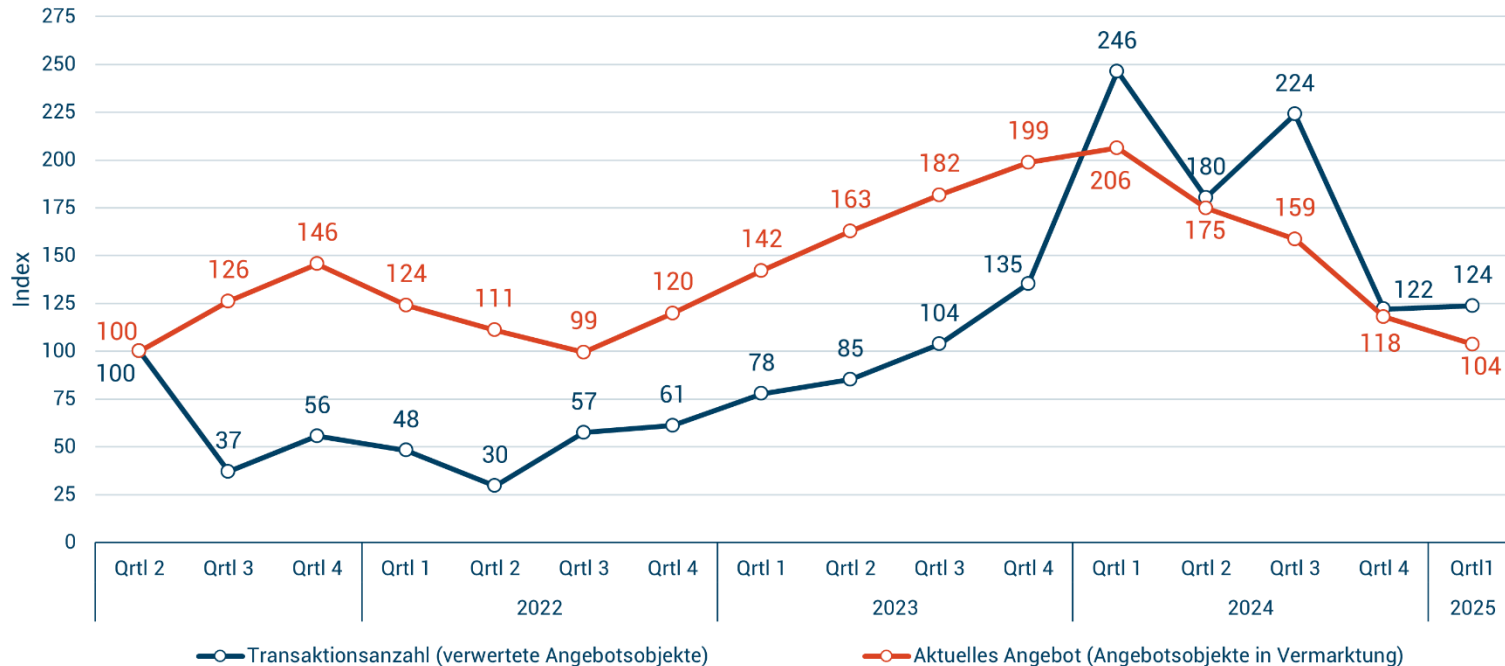
In Salzburg sind die Eigennutzer-Angebotspreise innerhalb des letzten Jahres um -7,4% gesunken und liegen bei 6.402 €/m².

Preisentwicklung Eigennutzer Wien



In Wien zeigen sich derzeit recht stabile Angebotspreise für Eigennutzer mit einem leichten Plus von +1,7% von März 2024 bis März 2025.

Transaktionen und Angebot Tirol

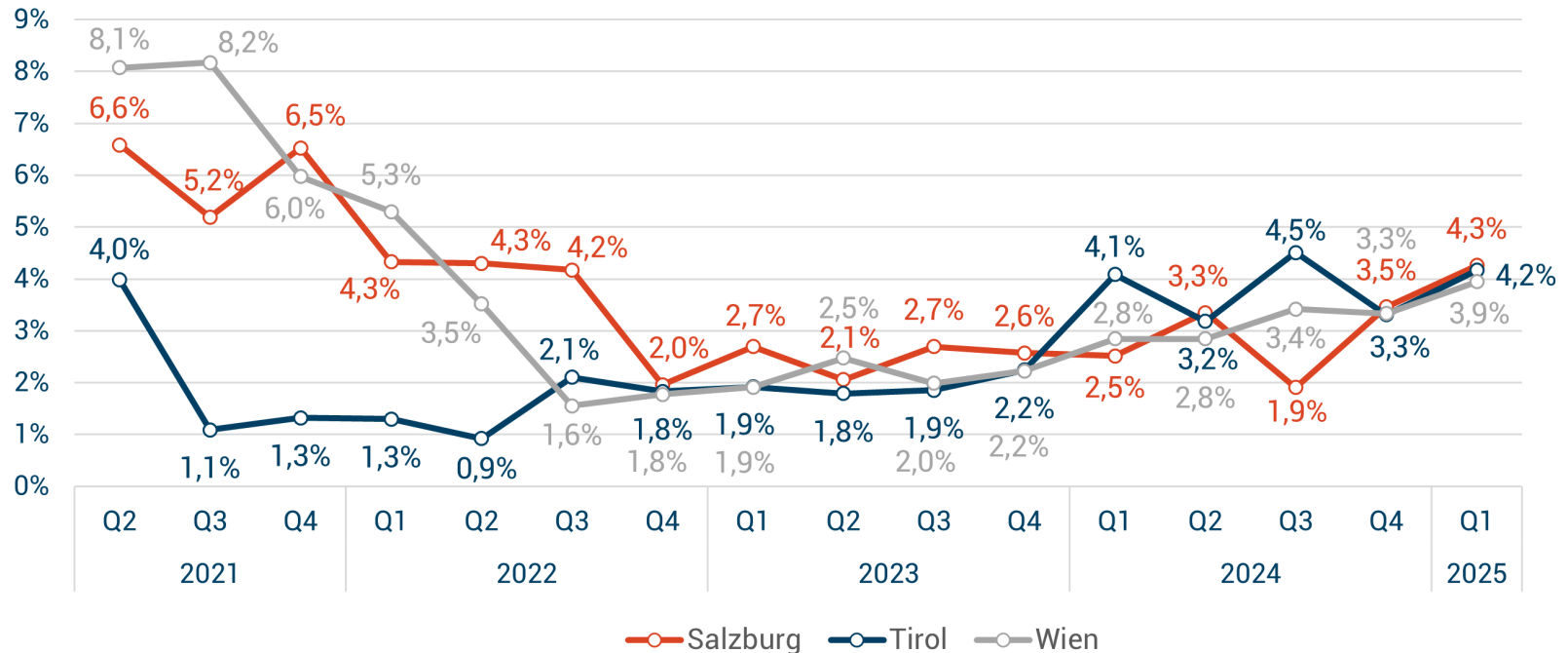


Datenstand: 07.05.2025

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die im Q2 2021 verwerteten Angebotsobjekte; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

In Tirol waren die Verwertungen 2024 deutlich über dem Niveau der letzten Jahre. Dementsprechend hat sich das Angebot im letzten Jahr klar verringert.

Absorptionsrate Salzburg, Tirol, Wien



Stand: 07.05.2025

Die Absorptionsrate ist das Verhältnis der im jeweiligen Quartal durchschnittlich pro Monat verwerteten Wohneinheiten zu jenen, die im jeweiligen Quartal am Markt verfügbar waren.

© EXPLOREAL GMBH
