

# 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: 41 %  
3 Zi-Wg: 38 %  
4+ Zi-Wg: 20 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.797)

mit Loggia: 12 %  
mit Balkon: 44 %  
mit Terrasse: 44 %  
mit Garten: 25 %

mit Freifläche: 97 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.871)

Wohnungen: 97 %  
Reihen-/Doppelhaus: 3 %  
Einfamilienhaus: 0 %

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 8.265)  
Vergleich Ferienwohnungen (n = 398)



Ø 19 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 431)

Ø 71,9 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.870)

Ø 13,6 m<sup>2</sup> Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.871)

Ø 1,70 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 450)

Ø Grundkostenanteil: 1.131 €/m<sup>2</sup>

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 190)

Datenstand: 19.01.2023

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023

Für das Bundesland Tirol wurden 431 Projekte mit rund 8.200 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2021 bis 2023. Das durchschnittliche tiroler Projekt umfasst 19 Wohneinheiten und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Innsbruck mit durchschnittlich 36 Wohneinheiten pro Projekt wesentlich kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit rund 72 m<sup>2</sup> deutlich über jener der Landeshauptstadt (Ø rund 53 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche).

# Das „gläserne“ Projekt – Innsbruck

1-2 Zi-Wg: 59 %  
3 Zi-Wg: 32 %  
4+ Zi-Wg: 10 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 624)

mit Loggia: 23 %  
mit Balkon: 37 %  
mit Terrasse: 33 %  
mit Garten: 13 %

mit Freifläche: 91 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 647)

Wohnungen: 100 %  
Reihen-/Doppelhaus: 0 %  
Einfamilienhaus: 0 %  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 1.991)  
Vergleich Ferienwohnungen (n = 0)



Ø 36 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 55)

Ø 52,6 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 647)

Ø 8,6 m<sup>2</sup> Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 647)

Ø 1,19 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 57)

Ø Grundkostenanteil: 2.215 €/m<sup>2</sup>

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 32)

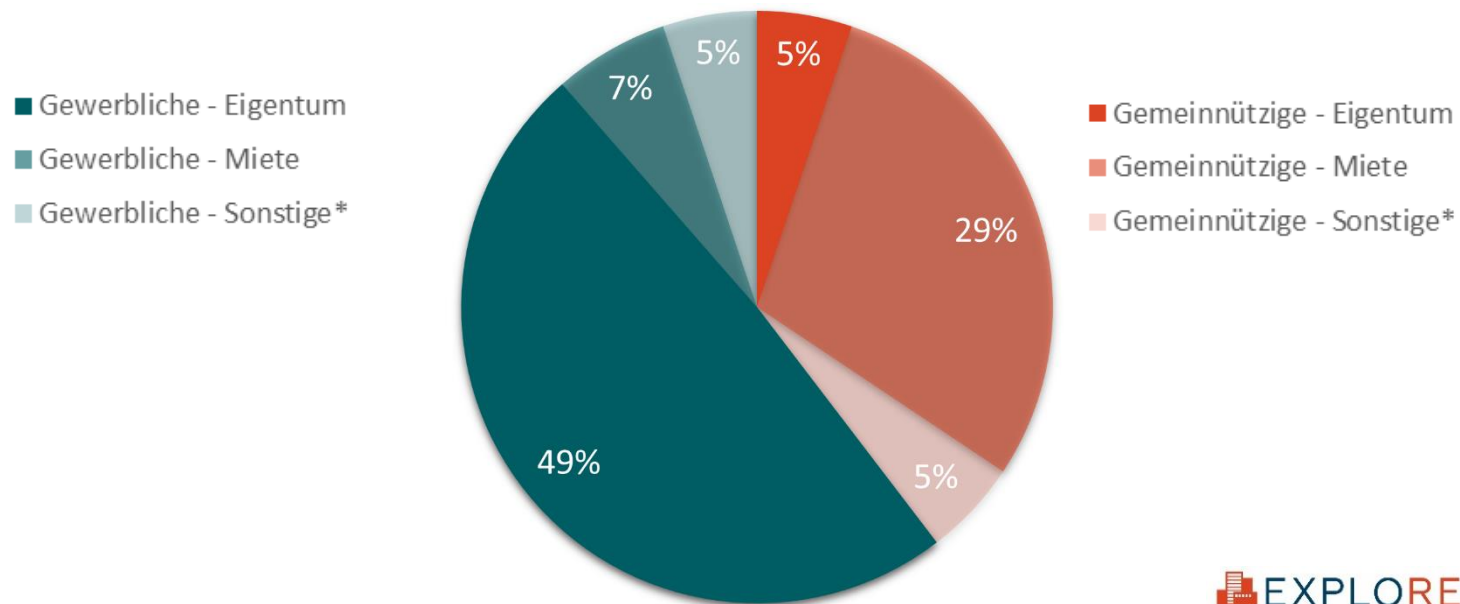
Datenstand: 19.01.2023

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023

Für die Landeshauptstadt Innsbruck wurden 55 Projekte mit ca. 1.200 Wohneinheiten ausgewertet. Der Freiflächenanteil liegt mit 91% unter jenem von Tirol (97%). Auch die durchschnittliche Freiflächengröße ist mit 8,6 m<sup>2</sup> geringer als jene des Bundeslandes (Ø 13,6 m<sup>2</sup>). Der Anteil der 1-2 Zimmerwohnungen ist hingegen in der Landeshauptstadt mit 59% höher, als jener des gesamten Bundeslandes Tirol (41%).

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Tirol

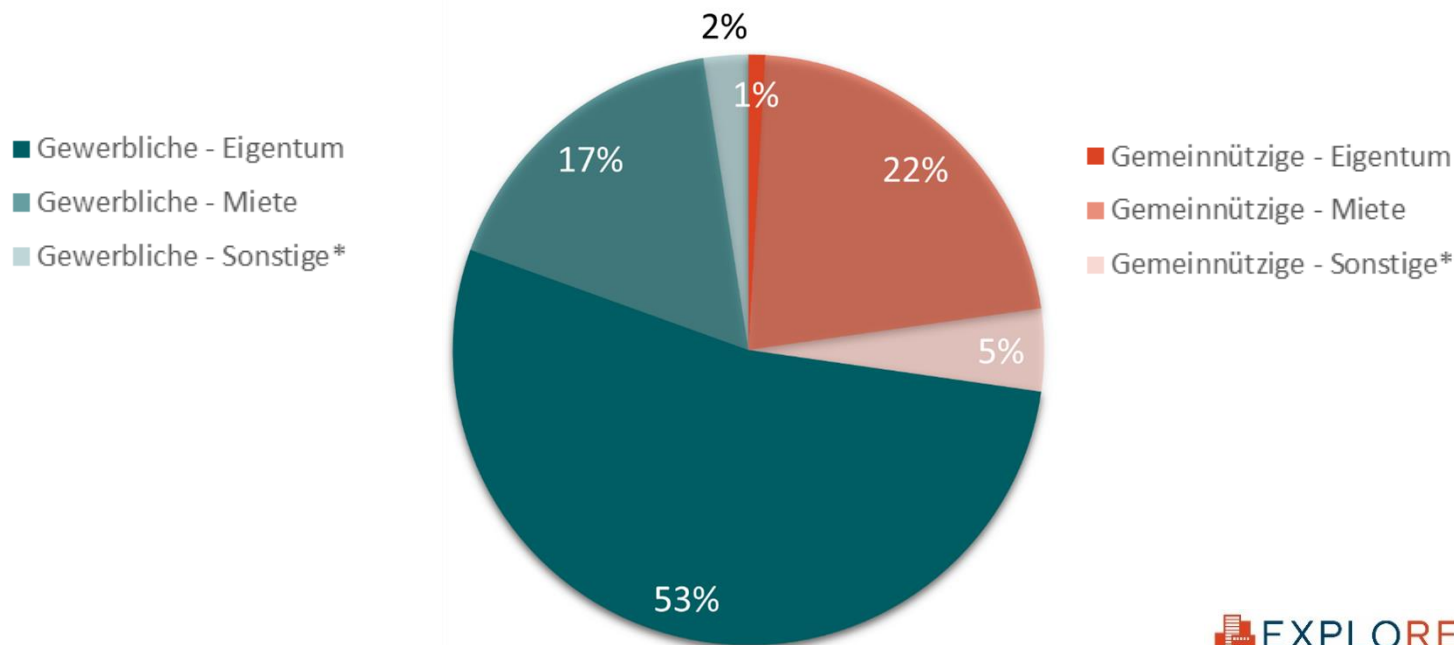
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Tirol mit 61% mehr als die Hälfte der Neubauwohneinheiten. Der Anteil von gewerblichem Eigentum übersteigt jenen von gewerblicher Miete um ein Vielfaches. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger, in dem die gemeinnützige Miete klar dominiert, liegt bei etwas mehr als einem Drittel am Gesamtmarkt (39%).

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Innsbruck

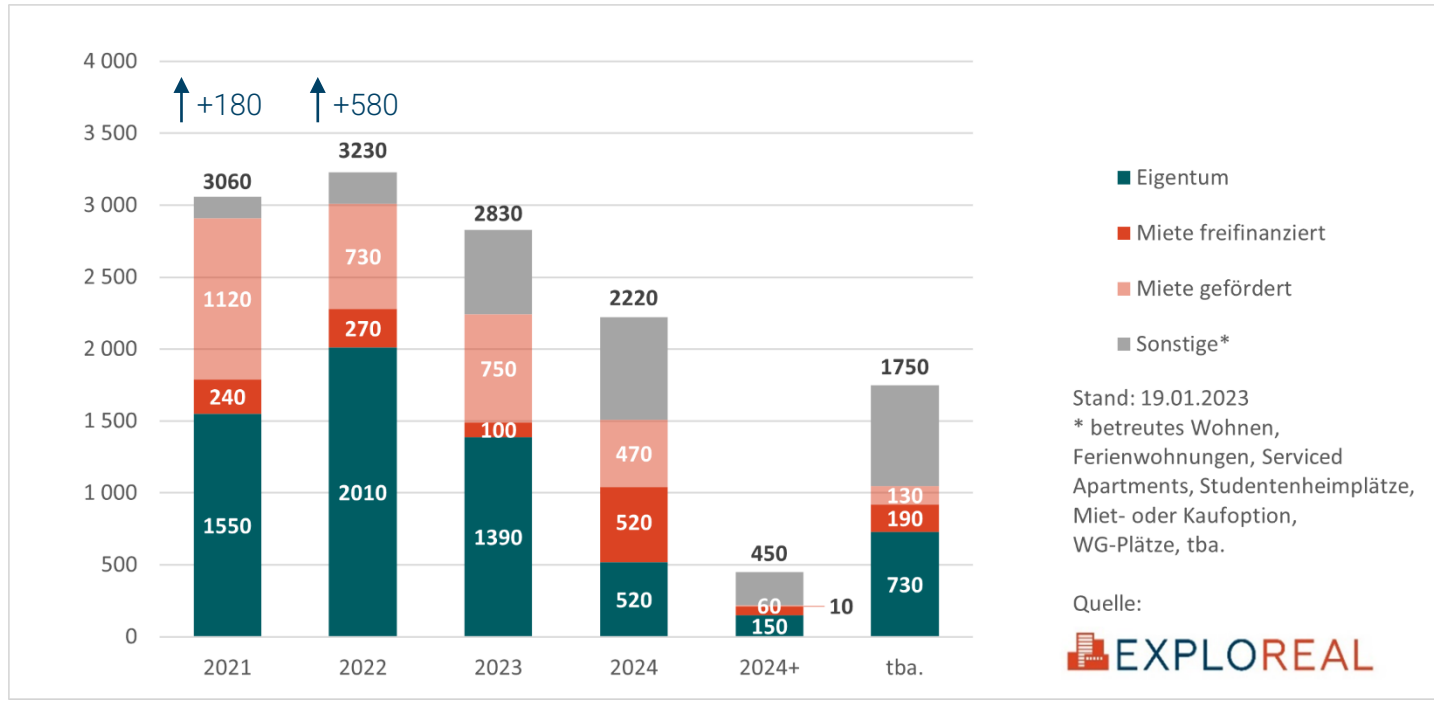
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Innsbruck liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerblichen Wohnbauträger bei 72 %. Im Vergleich zum Bundesland Tirol ist dieser Anteil damit um 11% höher. Mit 53% 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 (28%).

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

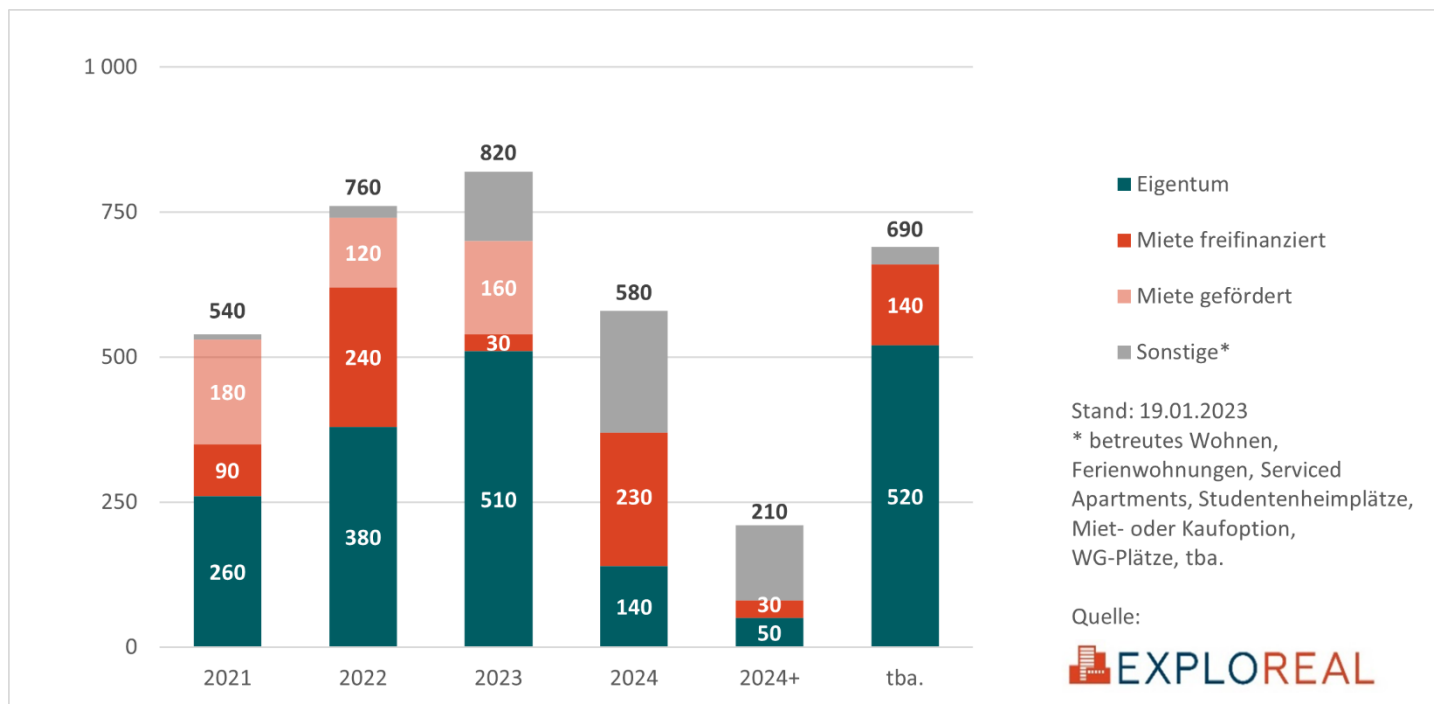
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Tirol werden dieses Jahr ca. 2.800 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Anzahl liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres. Für das folgende Jahr ist mit rund 2.200 geplanten Fertigstellungen eine ebenfalls geringere Anzahl prognostiziert. Heuer werden rund 49 % der Wohneinheiten im Eigentum errichtet, geförderte Mietwohnungen belaufen sich in diesem Jahr auf rund 27 % der Fertigstellungen.

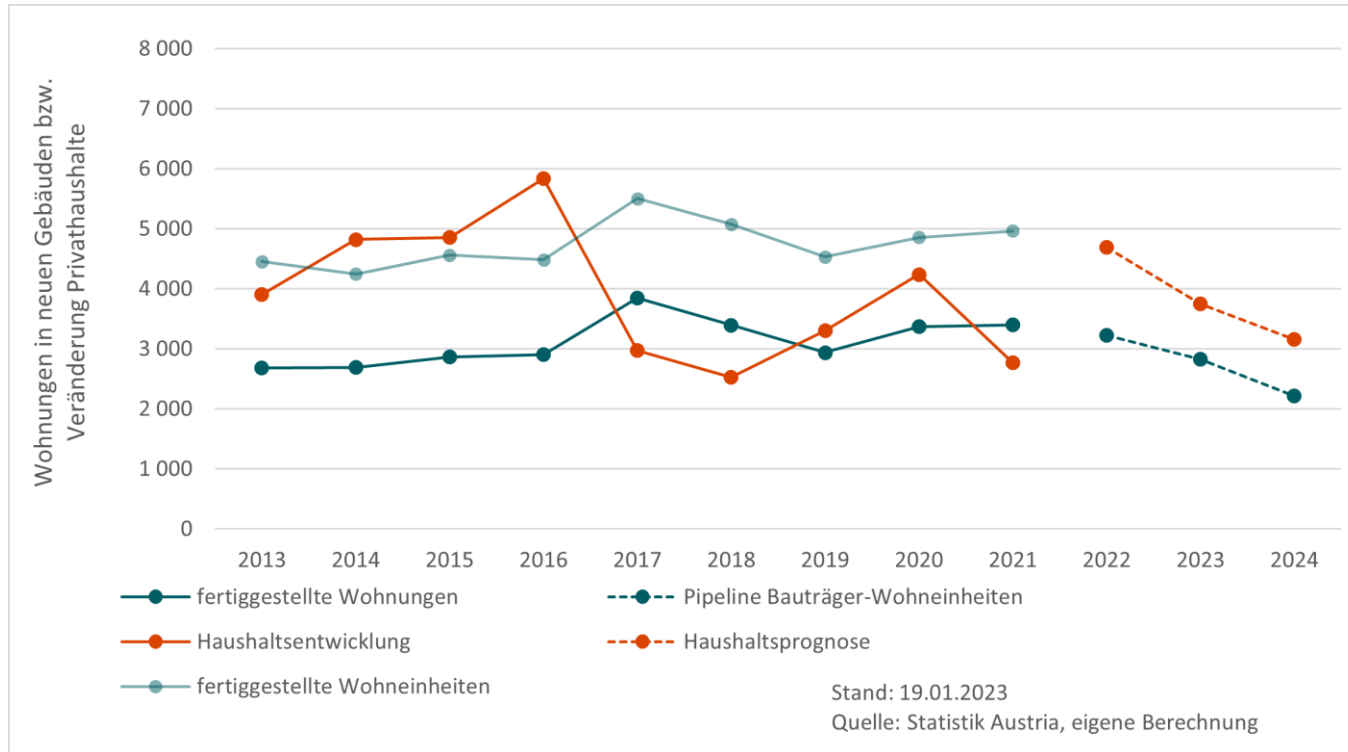
# Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Innsbruck

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Stadt Innsbruck werden dieses Jahr ca. 800 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen etwas höher als jene der Vorjahre. Für das folgende Jahr ist mit rund 600 geplanten Fertigstellungen eine etwas geringere Anzahl zu erwarten. Für das Jahr 2023 sind mit ca. 500 Eigentumswohnungen rund 62 % der Neubauleistung in diesem Segment geplant.

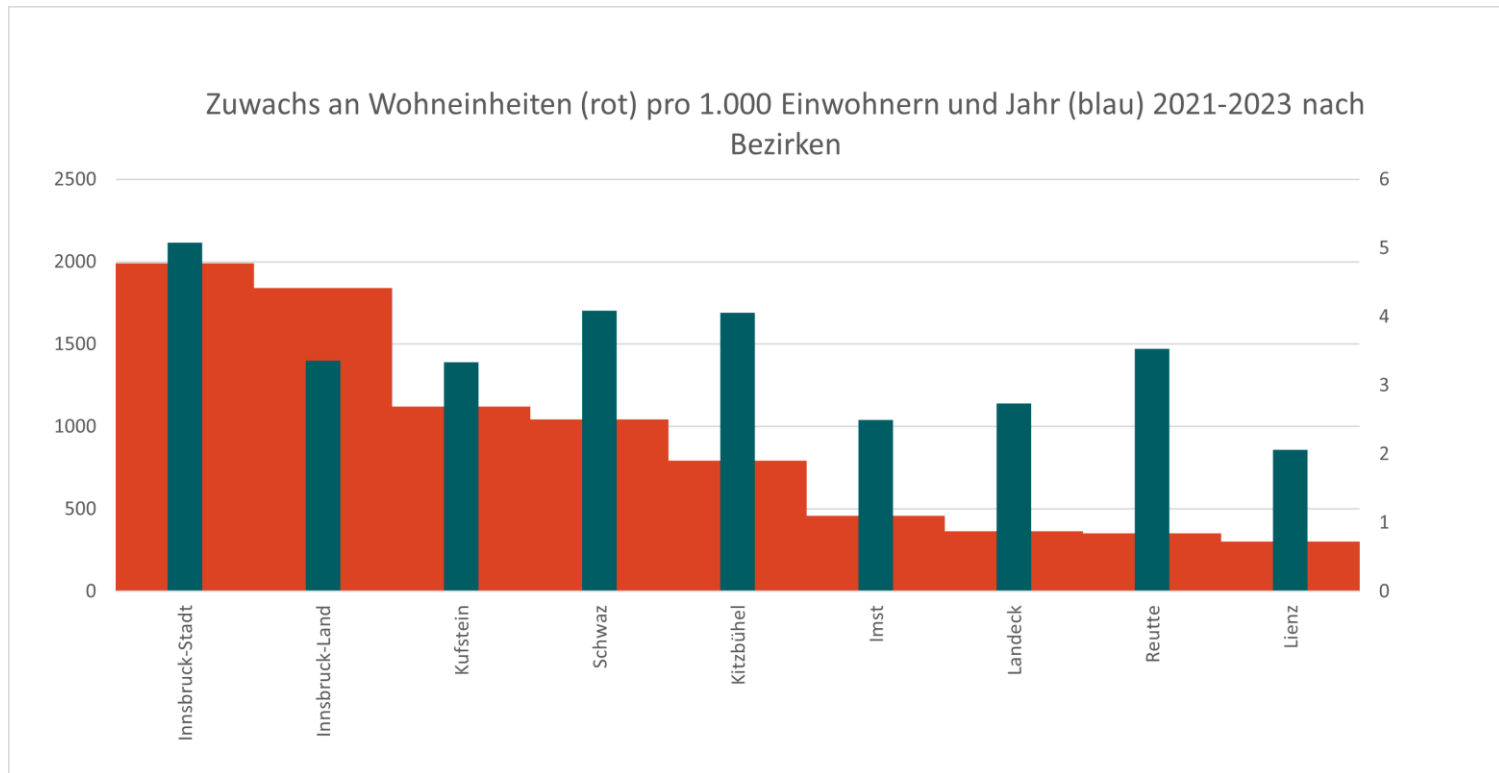
# Wohnbauprojekte in der Pipeline Tirol



Die aktuelle Haushaltsprognose für Tirol liegt über der aktuellen Wohnungsproduktion.



# Wo wird gebaut? Tirol

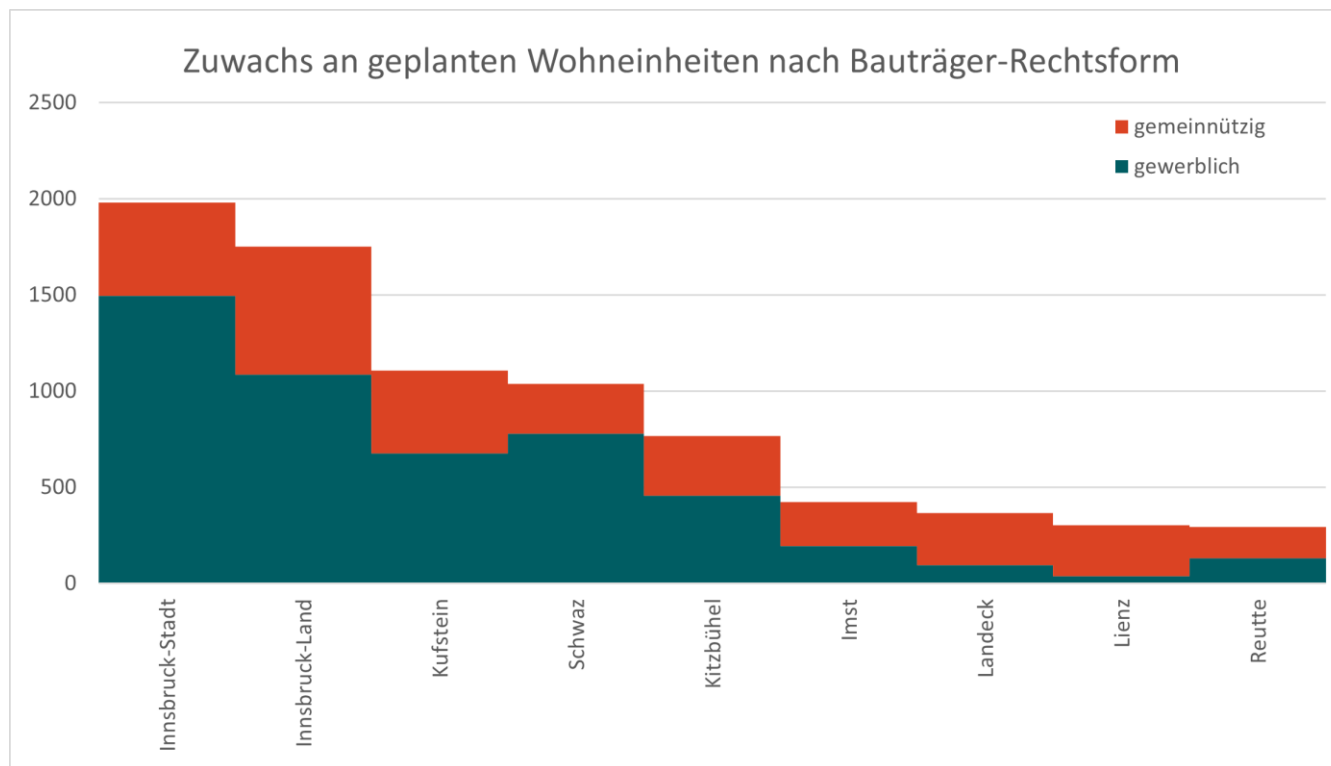


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023  
in EXPLOREAL (n = 8.265)

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 und dritter Stelle sind Schwaz und Kitzbühel mit jeweils rund 4 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen zu finden.

# Wo wird von wem gebaut?

## Tirol

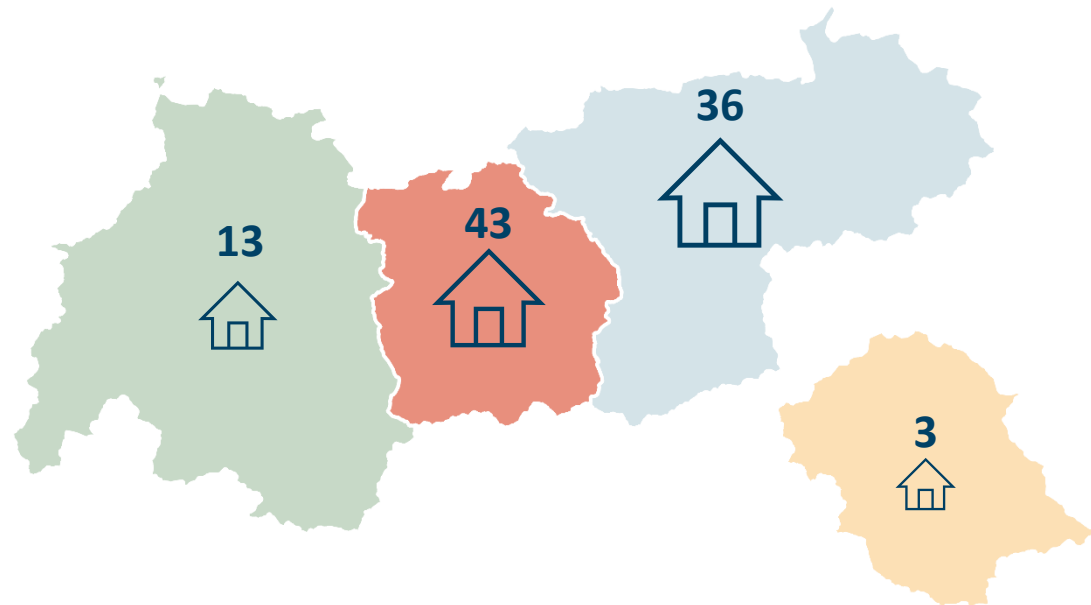


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023  
 in EXPLOREAL (n = 8.023)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die gewerblichen Bauträger in der Stadt Innsbruck deutlich mehr Wohneinheiten errichten. Auch in den Bezirken Innsbruck-Land, Kufstein, Schwaz und Kitzbühel errichten diese den Großteil der Einheiten. In Bezirken mit einer geringeren Wohnbauproduktion wird ein höherer Anteil von gemeinnützigen Bauträger errichtet.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Innsbruck-Stadt	17	309	2.4	102.5
Schwaz	13	165	1.9	104.0
Kufstein	11	148	1.3	105.6
Innsbruck-Land	26	296	1.6	106.3
Kitzbühel	12	123	1.9	101.8
Imst	8	96	1.6	103.9
Lienz	3	66	1.4	98.2
Reutte	3	41	1.2	101.3
Landeck	2	22	0.5	99.6



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Jänner 2022  
 in EXPLOREAL (n = 1.266 Wohneinheiten).

Einwohner\*innen zum 1.1.2022 gem. Statistik Austria

\*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen

\*\*lt. 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 Schwaz. Bezogen auf die Bevölkerung sind in der Stadt Innsbruck und im Bezirk Schwaz mit rund 2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen.

# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen

PKW-Stellplätze

<b>Tirol</b>	Kaufpreis	475 000	26 500
	Anzahl	613	107
	Fläche (m <sup>2</sup> )	72,34	
<b>Innsbruck</b>	Kaufpreis	534 600	35 000
	Anzahl	216	18
	Fläche (m <sup>2</sup> )	56,28	
<b>Wien</b>	Kaufpreis	422 100	30 000
	Anzahl	4940	157
	Fläche (m <sup>2</sup> )	63,34	

Stand 19.01.2023

Median Kaufpreis und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot in Tirol liegt aktuell bei durchschnittlich rund 470.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um rund 21% gestiegen, bei ungefähr gleich bleibender Flächengröße. Dabei ist anzumerken, dass letztes Jahr keine Auswertung im Zuge einer Pressekonferenz erfolgt ist. In Innsbruck betragen die Kosten für eine Wohnung rund 530.000 €, dieser Wert liegt damit mit 11% über jenem von Tirol.

© **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

Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV

---

... DANKE!!