

Neubau-Immobilien in Innsbruck sowie in und um Bregenz – eine willhaben-Bestandsaufnahme

- **Fertigstellungsquoten: Pro-Kopf-Zuwachs an Wohnungen in Innsbruck-Stadt über, im Bezirk Bregenz unter dem heimischen Schnitt**
- **Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten geht deutlich zurück - 2025 so gut wie kein geförderter Wohnbau in Bregenz**
- **Günstigste Neubaupreise pro Quadratmeter: Innsbruck-Dreiheiligen-Schlachthof (€ 6.656) und Langenegg im Bezirk Bregenz (€ 4.418)**

Österreich, am 13. Juni 2024 - Vergangene Woche hat die EZB nach langer Zeit eine Zinssenkung beschlossen. Weniger die Reduktion um 0,25 Prozent an sich, aber das grundsätzliche Signal, dass die Zinsen wieder sinken, sind ein wichtiger Faktor für die Wirtschaft. Die Bauwirtschaft, allem voran Neubau-Kalkulationen, sind davon stark geprägt.

Eine Fülle an Faktoren brachte die Neubau-Finanzierung in Österreich zuletzt vielerorts in Bedrängnis. Die Anzahl an fertiggestellten Wohneinheiten wird daher in den nächsten Jahren österreichweit stark zurückgehen. Bereits heuer entstehen weniger Wohnungen als im Schnitt der vergangenen Jahre. Gemeinsam mit den Immobiliendatenexperten von Exploreal hat sich willhaben die derzeitige Situation im Westen Österreichs genauer angesehen und nach bereits erfolgten Analysen der Neubaumärkte Graz ([hier nachzulesen](#)), Wien ([hier nachzulesen](#)) und Salzburg ([hier nachzulesen](#)), nun die Landeshauptstädte Innsbruck und Bregenz - samt Bezirk - unter die Lupe genommen.

Fertigstellungsquoten: Innsbruck-Stadt über, Bezirk Bregenz unter dem Schnitt

Die Fertigstellungsquote, also der durchschnittliche Pro-Kopf-Zuwachs an Wohnungen pro 1.000 EinwohnerInnen in Österreich, beträgt laut Exploreal-Daten (auf Basis der Betrachtungsjahre 2022-2024) derzeit 4,58. Mit 65 Projekten und etwas mehr als 2.000 Wohneinheiten liegt Innsbruck-Stadt in diesem Betrachtungszeitraum mit 5,18 leicht über dem heimischen Schnitt. Im Bezirk Bregenz stehen 63 Projekte und mehr als 1.500 Wohneinheiten zu Buche. Dies entspricht einer Quote von 3,7 und somit österreichweit einem unterdurchschnittlichen Wert.

Zukunftsbaustelle Wohnbauförderung

In der jüngeren Vergangenheit wurden die Rufe seitens der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs immer lauter, die Mittel der öffentlichen Hand für den geförderten Wohnbau entsprechend zu forcieren. Ein Appell, der sich auch in den vorliegenden Zahlen ablesen lässt: Entsteht in Innsbruck 2024 noch jede zweite Wohnung unterstützt durch Fördermittel, wird dies aus derzeitiger Sicht 2025 nur mehr jede dritte Wohnung betreffen. Die Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten geht nach mehr als 1.000 im Jahr 2023 bereits heuer um voraussichtlich rund die Hälfte zurück, 2025 zeigt die Prognosekurve weiter nach unten. Ein ähnliches Bild offenbart sich im Bezirk Bregenz, wo aus heutiger Sicht im Jahr 2025 so gut wie keine geförderte Wohneinheit entstehen wird.

Die Preise für Neubau

Im Durchschnitt haben Wohneinheiten, die heuer fertiggestellt werden, gegenüber den Vorjahren preislich weiter angezogen. Die Steigerungen blieben mit 2,8 Prozent in Innsbruck und 3,8 Prozent in Bregenz jedoch unter der Inflationsrate. Bei den Medianpreisen von Angebotsobjekten (alle Wohneinheiten) in den Fertigstellungsjahren 2022-2024 stechen im Westen Österreichs – dort wo eine entsprechende Menge an neugebauten Objekten realisiert wird – der Innsbrucker Stadtteil Mühlau mit mehr als 11.800 Euro pro Quadratmeter sowie Lochau im Bezirk Bregenz mit einem Quadratmeterpreis von mehr als 10.400 Euro hervor. Die günstigsten Neubaupreise pro Quadratmeter waren hingegen im Innsbrucker Stadtteil Dreiheiligen-Schlachthof (€ 6.656) und in der Gemeinde Langenegg im Bregenzerwald (€ 4.418) zu finden.



Die Angebotspreise in Innsbruck-Stadt im Detail

- Innsbruck-Stadt Amras: € 10.700
- Innsbruck-Stadt Arzl: € 8.906
- Innsbruck-Stadt Dreiheiligen-Schlachthof: € 6.656
- Innsbruck-Stadt Gewerbegebiet Mühlau: € 7.721
- Innsbruck-Stadt Hötting: € 8.504
- Innsbruck-Stadt Höttinger Au: € 9.696
- Innsbruck-Stadt Hötting West: € 9.545
- Innsbruck-Stadt Igls: € 8.699
- Innsbruck-Stadt Innenstadt: € *
- Innsbruck-Stadt Mühlau: € 11.757
- Innsbruck-Stadt Olympisches Dorf: € *
- Innsbruck-Stadt Pradl: € 8.792
- Innsbruck-Stadt Reichenau: € 7.661
- Innsbruck-Stadt Saggen: € 9.567
- Innsbruck-Stadt Wilten: € 9.757

Die Angebotspreise im Bezirk Bregenz im Detail

- Bregenz Alberschwende: € 6.021
- Bregenz Au: € 6.602
- Bregenz Bregenz: € 6.144
- Bregenz Egg: € 4.900
- Bregenz Fußach: € 5.629
- Bregenz Gaißau: € 4.642
- Bregenz Hard: € 6.174
- Bregenz Höchst: € 6.050
- Bregenz Hörbranz: € 5.872
- Bregenz Krumbach: € *
- Bregenz Langen bei Bregenz: € *
- Bregenz Langenegg: € 4.418
- Bregenz Lauterach: € 5.893
- Bregenz Lochau: € 10.413
- Bregenz Mellau: € 5.547
- Bregenz Schwarzach: € *
- Bregenz Schwarzenberg: € 6.492
- Bregenz Wolfurt: € 6.301

**Keine oder nicht ausreichend Daten im Untersuchungszeitraum vorhanden.*

Geldanlage Wohnraum in Bregenz und Innsbruck

Wird in einem Kaufvertrag die Umsatzsteuer ausgewiesen, fällt die betreffende Wohneinheit im Rahmen der Erhebung in die Kategorie Anlegerwohnung. Betrachtet man diesen Aspekt von 2019 bis heute, war der durchschnittliche Anlegeranteil, gemäß vorliegender Zahlen, in der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck mit 35 Prozent besonders hoch. Gegenüber dem Höchststand im Jahr 2021 - mit 46 Prozent - ist die Innsbrucker Quote im Jahr 2023 mit 24,2 Prozent allerdings deutlich zurückgegangen. Österreichweit lag der Anteil an Anlegerwohnungen von 2019 bis zum heutigen Tag bei 23,2 Prozent. In und um die Landeshauptstadt Bregenz spielten Anleger mit rund acht Prozent eine eher untergeordnete Rolle.



Methodik

Die Erhebung erfolgte für die Jahre 2022, 2023 und 2024 auf Basis der Datenbank von Exploreal (Datenstand: Mai 2024). Ausgewertet wurden dabei die Preise und Anzahl der im jeweiligen Jahr fertiggestellten geförderten Einheiten sowie die Gesamtanzahl der Einheiten. Projekte mit nicht durchgängig öffentlich zugänglicher Datenerfassungsmöglichkeit fanden keinen Eingang in die Auswertung.

Rückfragehinweis

Gerlinde Giesinger
PR Managerin / willhaben
Tel.: 0699/1003 1570
E-Mail: presse@willhaben.at

Andreas Pucher
PR Manager / willhaben
Tel.: 0699/1303 1518
E-Mail: presse@willhaben.at