

4. Immobilien-Stammtisch CHEFSTABLE

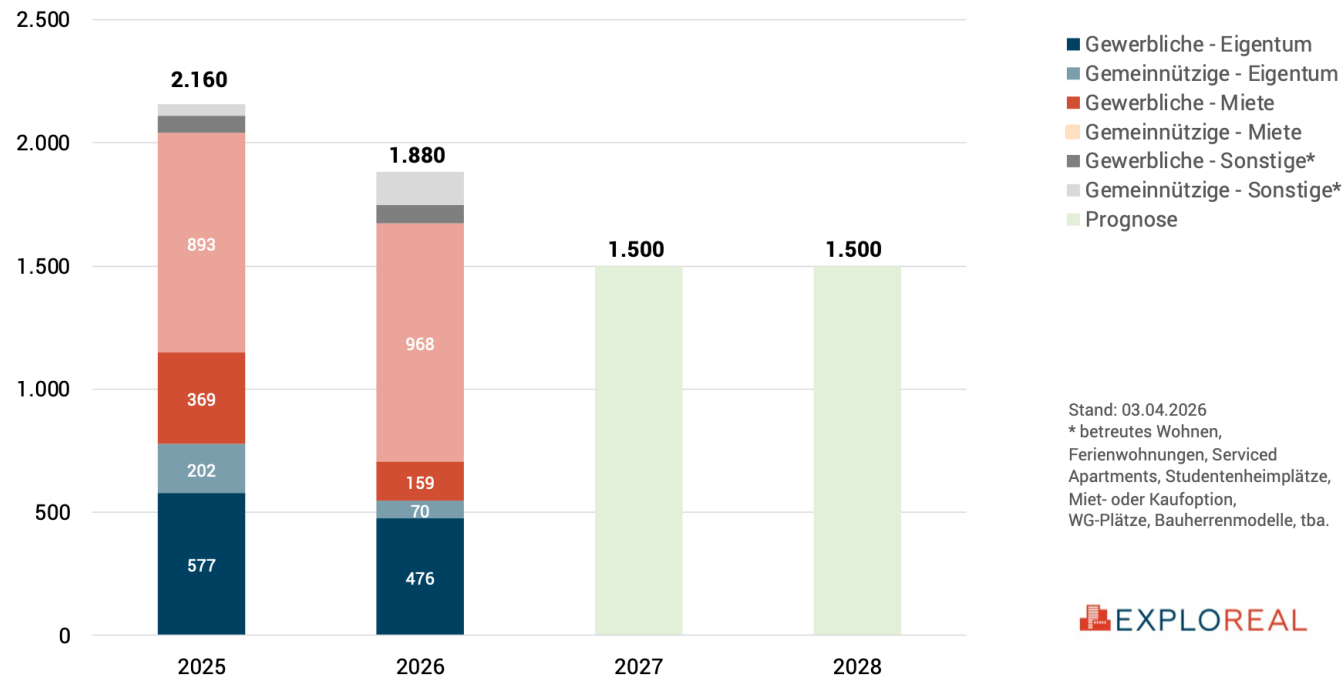
Einblick-Ausblick-Weitblick Tiroler Immobilienmarkt

Mag. Alexander Bosak, MBA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

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

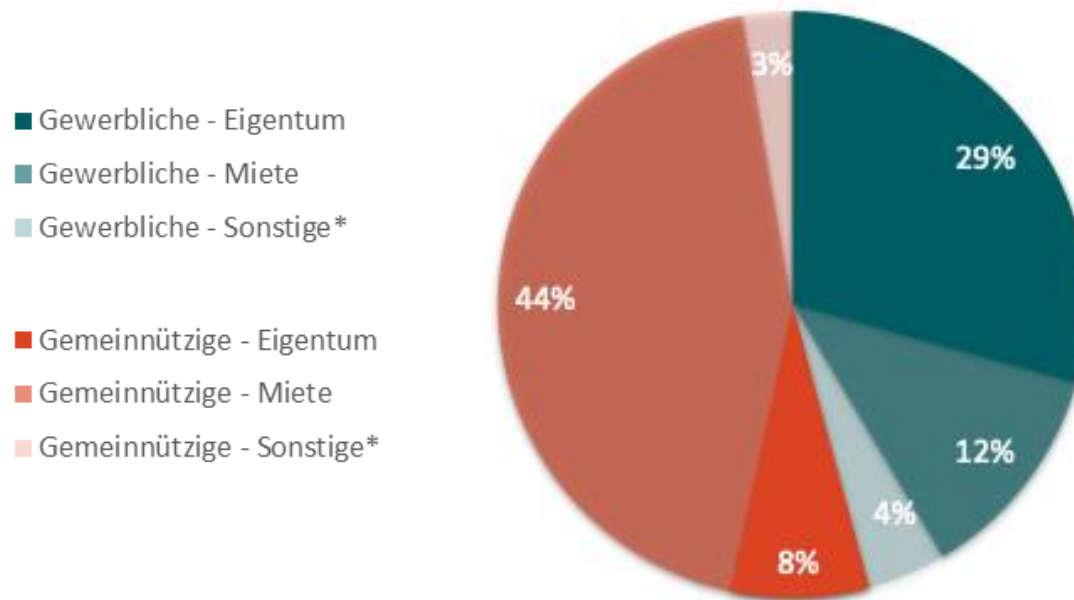
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Tirol wurde für 2026 die Fertigstellung von rund 1.880 Wohneinheiten publiziert, das entspricht einem Rückgang von -13% gegenüber dem Vorjahr. Für das Jahr 2027 wird mit rund 1.500 Fertigstellungen ein weiteres leichtes Minus prognostiziert. Dieses Niveau wird auch für das Jahr 2028 erwartet.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Tirol

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 6.097), Stand 08.04.2026

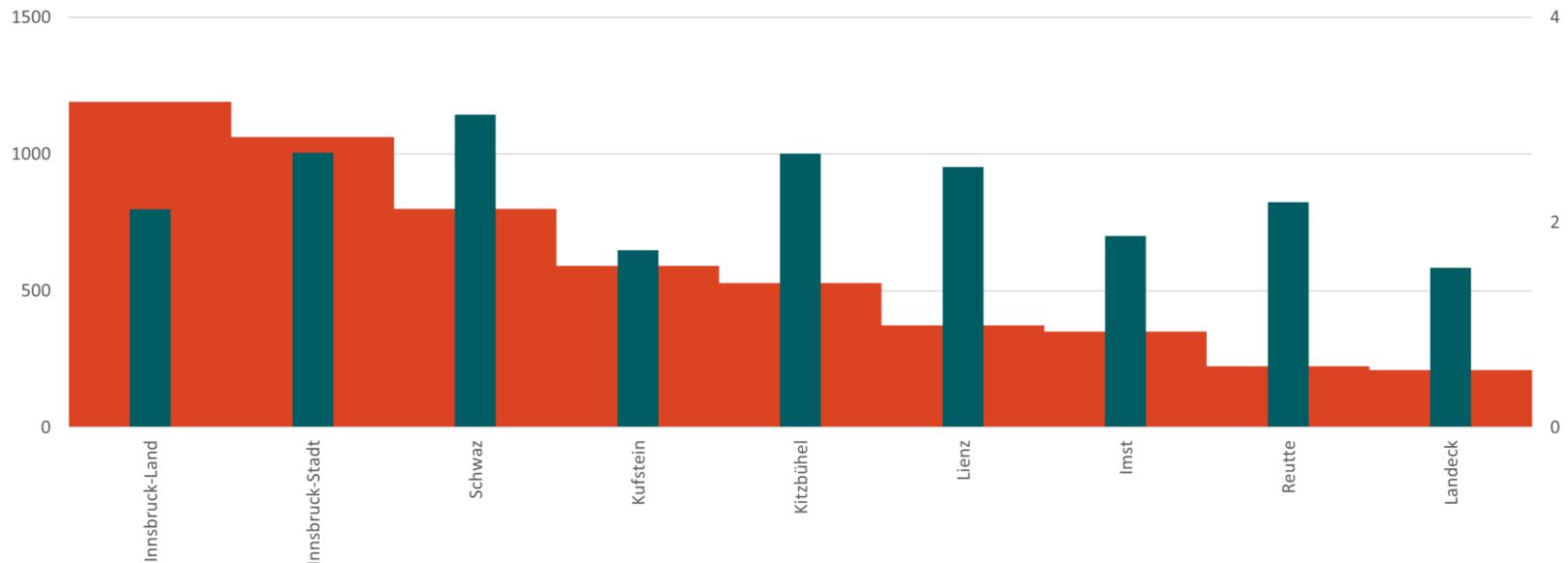


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger sind im Beobachtungszeitraum 2024 bis 2026 für 45% der publizierten Wohnungsproduktion in Tirol verantwortlich. Die gemeinnützigen Bauträger sind für 55% der Neubauwohnungen in Tirol verantwortlich, wobei das gemeinnützige Mietsegment mit einem Anteil von 44% an der Gesamtleistung ganz klar dominiert, gefolgt vom freifinanzierten Eigentumssegment der gewerblichen Bauträger.

Wo wird gebaut? Tirol

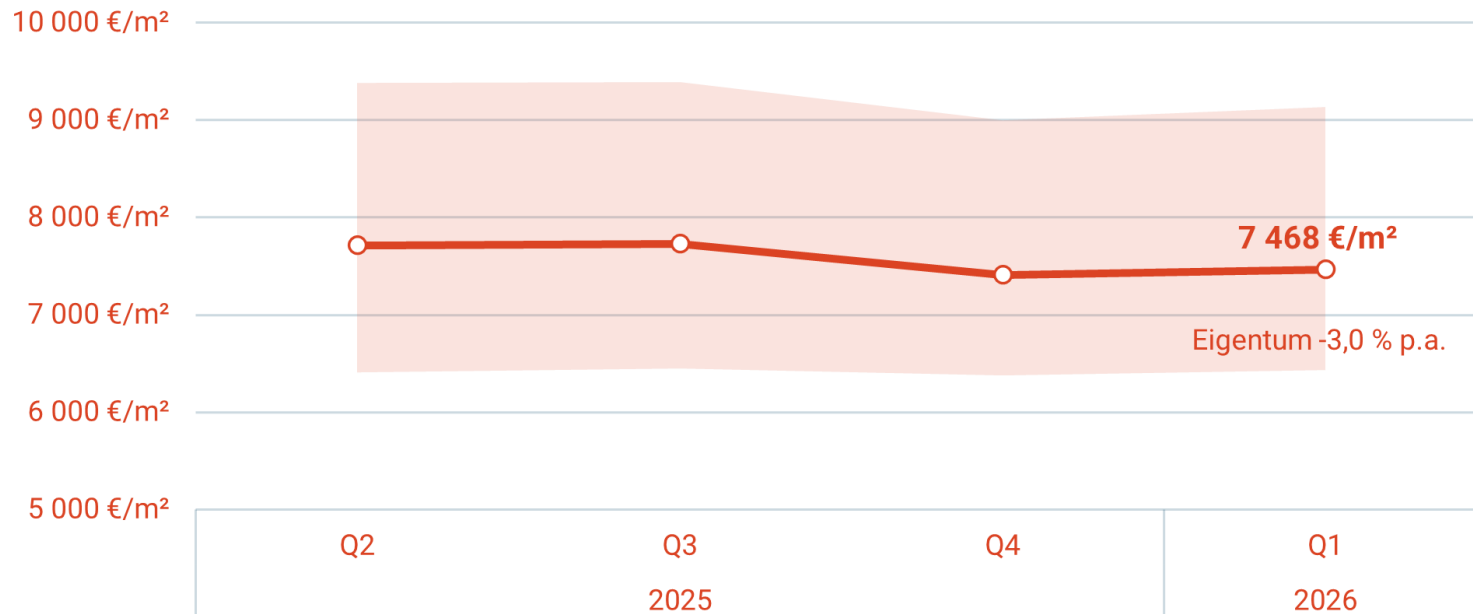
Zuwachs an Wohneinheiten gesamt (rot) pro 1.000 Einwohnern und Jahr (blau) 2024-2026 nach Bezirken



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 5.333)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Innsbruck-Land und Innsbruck(Stadt), gefolgt von Schwaz, statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen werden in Schwaz mit 3,05 und in Innsbruck(Stadt) mit 2,68 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen die höchsten Werte erzielt.

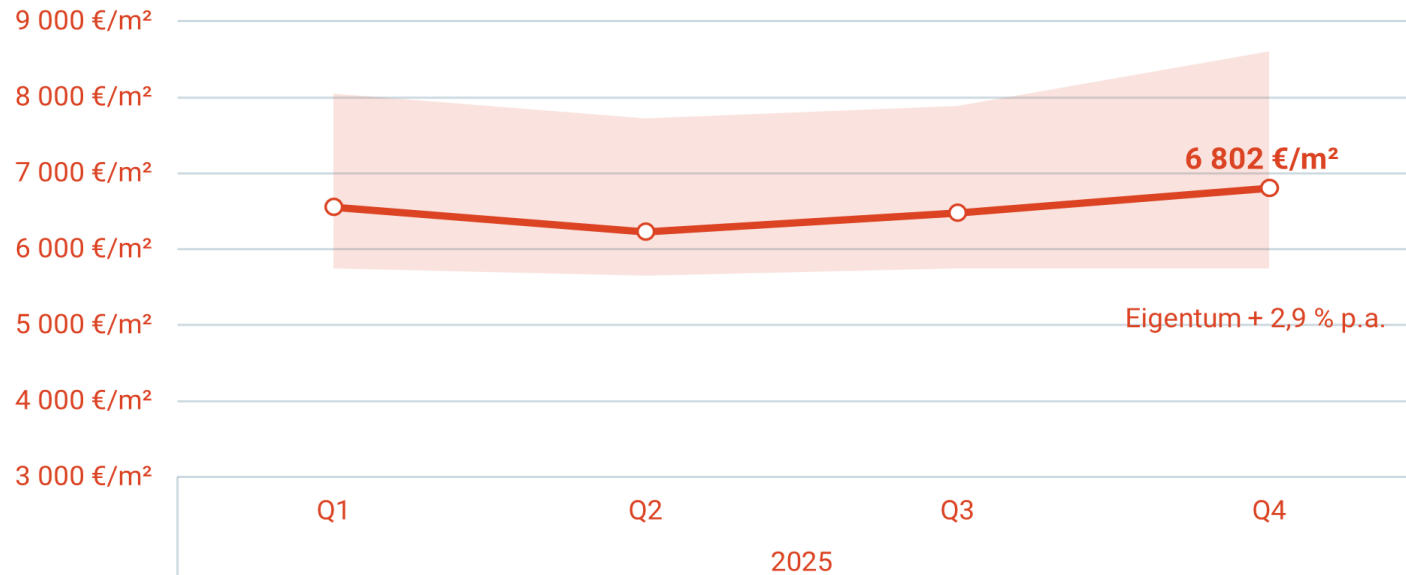
Preisentwicklung Eigennutzer Tirol



n = 2.572 | 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 7.468 €/m². Im Trend des letzten Jahres sind die Eigennutzerpreise um -3,0% gesunken.

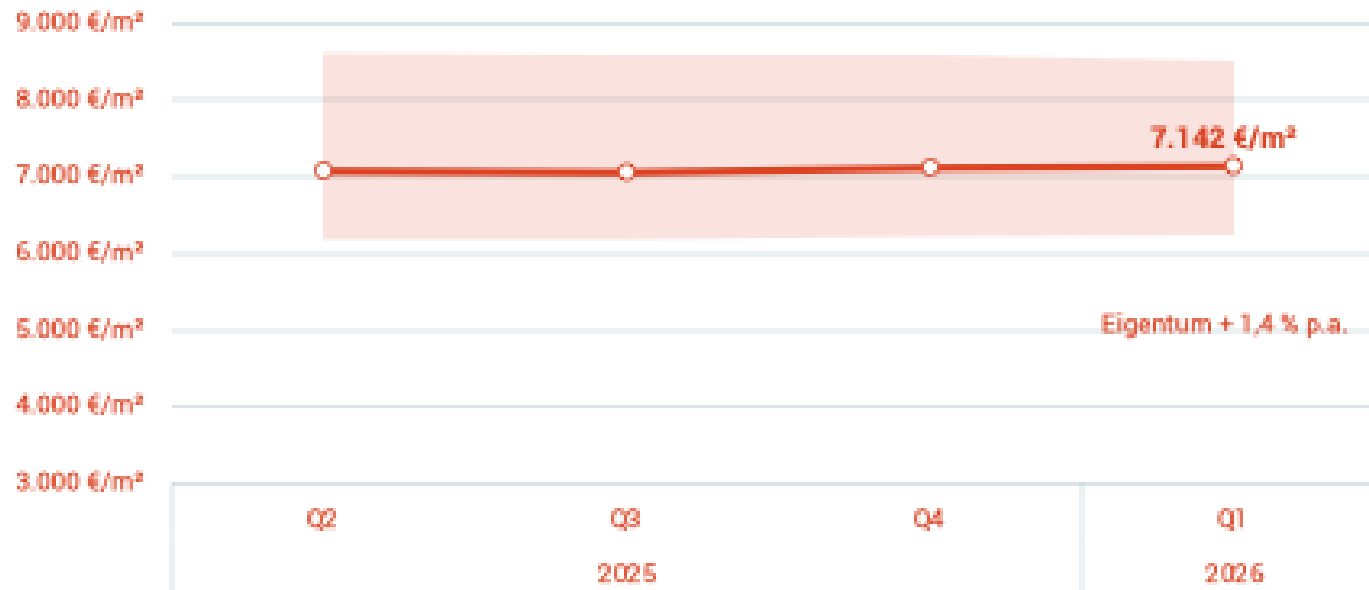
Preisentwicklung Eigennutzer Salzburg



n = 2.356 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Nach einer negativen Preisentwicklung im Jahr 2024 (-4,4%), kam es im Jahr 2025 wieder zu einem leichten Preisanstieg um +2,9% auf 6.802 €/m².

Preisentwicklung Eigennutzer Wien

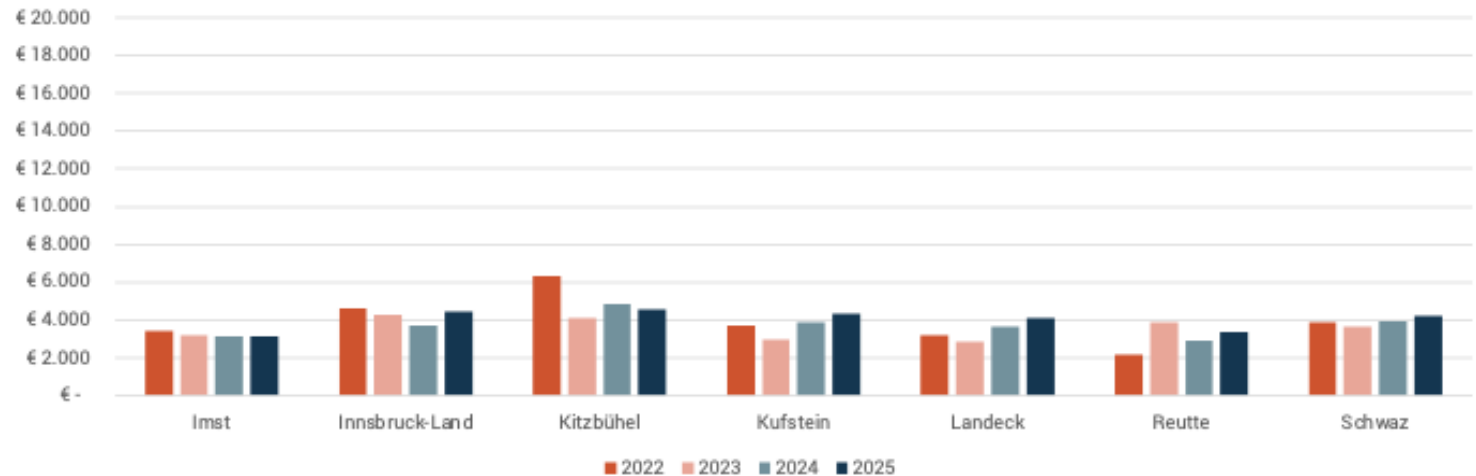


n = 25.485 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

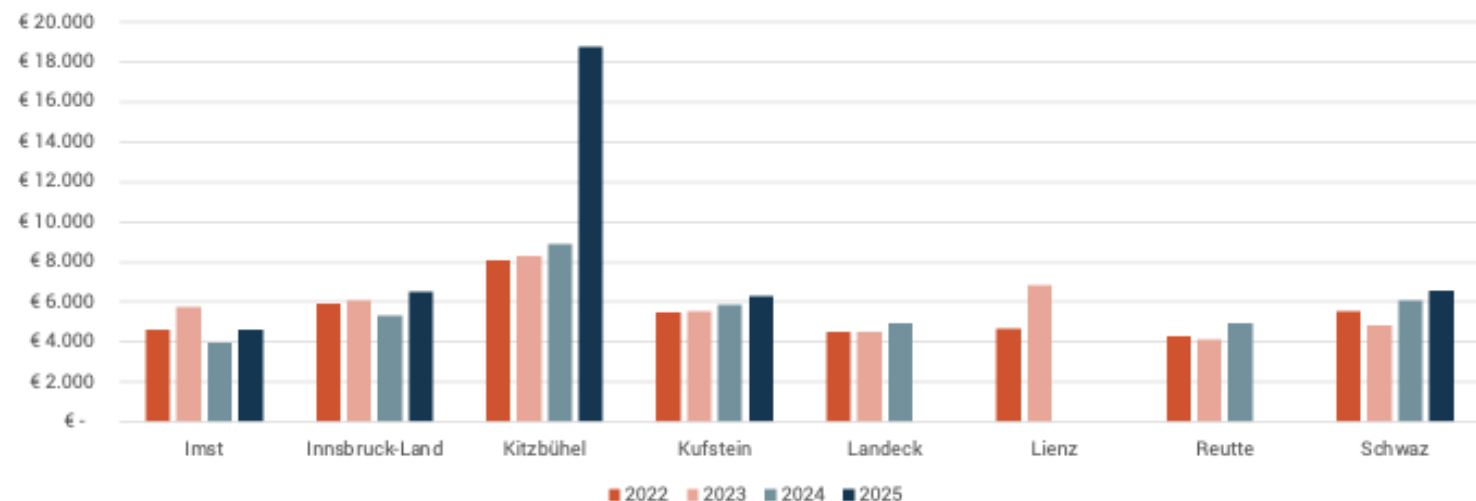
In Wien blieben die Preise für Eigennutzer im letzten Jahr mit einem leichten Anstieg von +1,4% relativ stabil. Im Q1 2026 lagen sie im Mittel bei 7.142 €/m².

Preisentwicklung Tiroler Bezirke Median

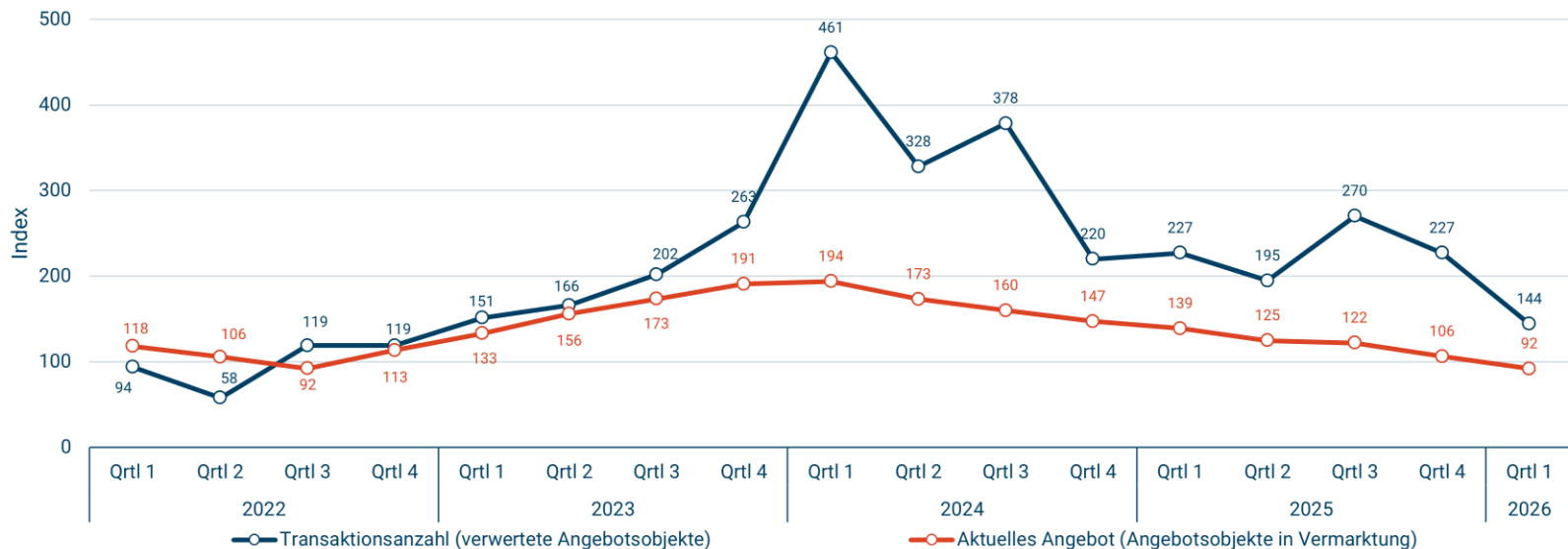
Bestand



Neubau



Transaktionen und Angebot Tirol

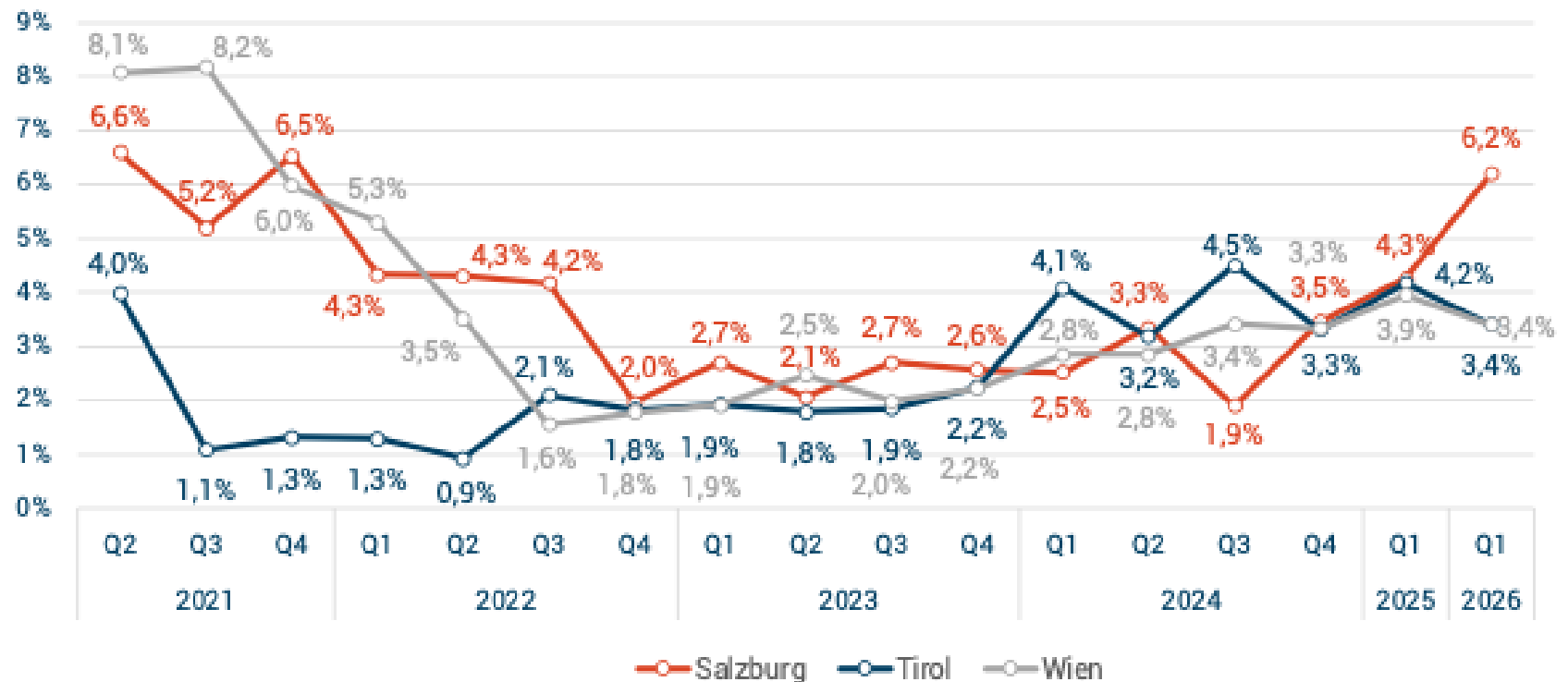


Datenstand: 03.04.2026

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Quartal verwerteten Angebotsobjekte 2021; 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. 2025 blieben die Transaktionszahlen auf weiterhin sehr hohem Niveau, wenn auch nicht mehr so ausgeprägt. Das Angebot am Markt hat sich Anfang 2024 kontinuierlich verringert.

Absorptionsrate Salzburg, Tirol, Wien



Stand: Juni 2026

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

... DANKE!!

Zusammengestellt für Immobilien-Stammtisch CHEFSTABLE