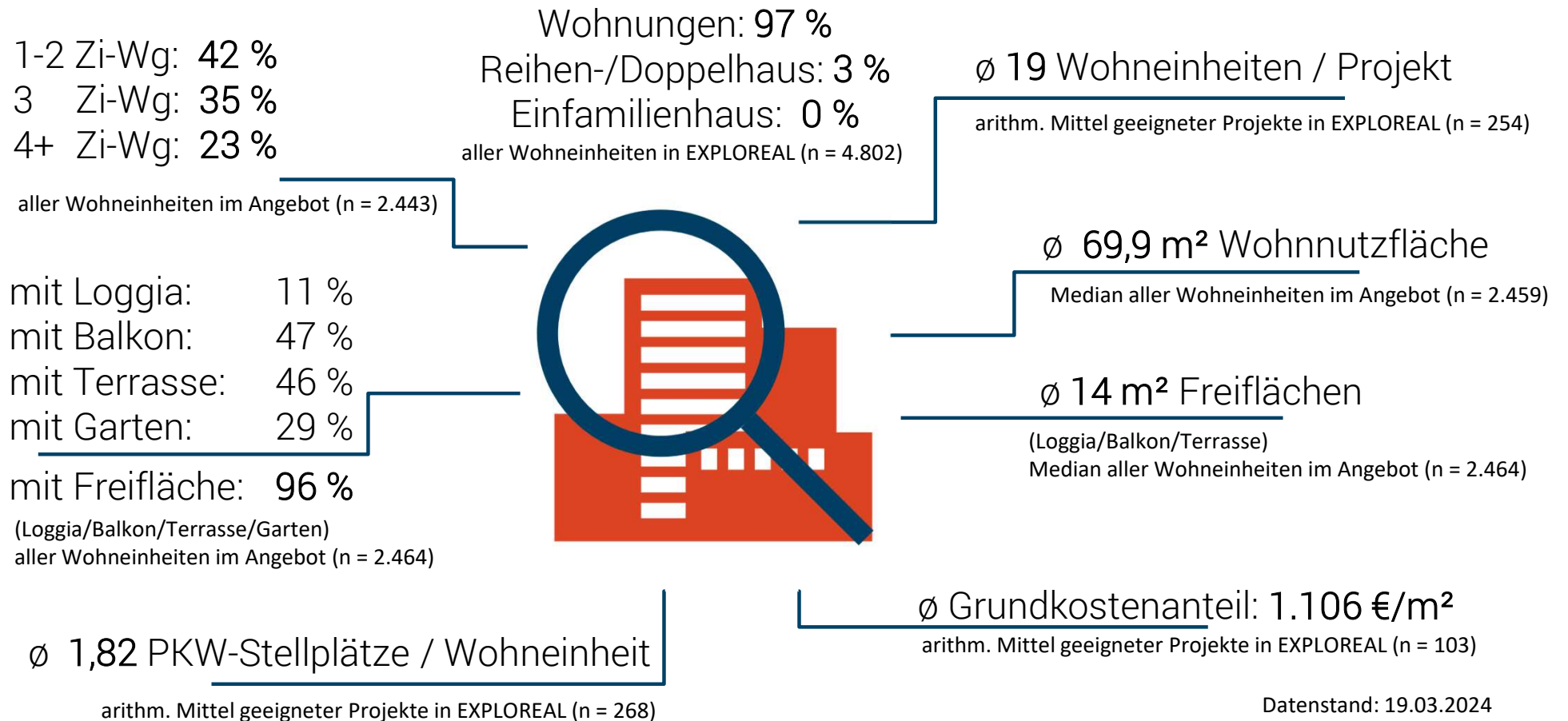


# Wohnbauprojekte in der Pipeline Salzburg

DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Das „gläserne“ Projekt – Salzburg

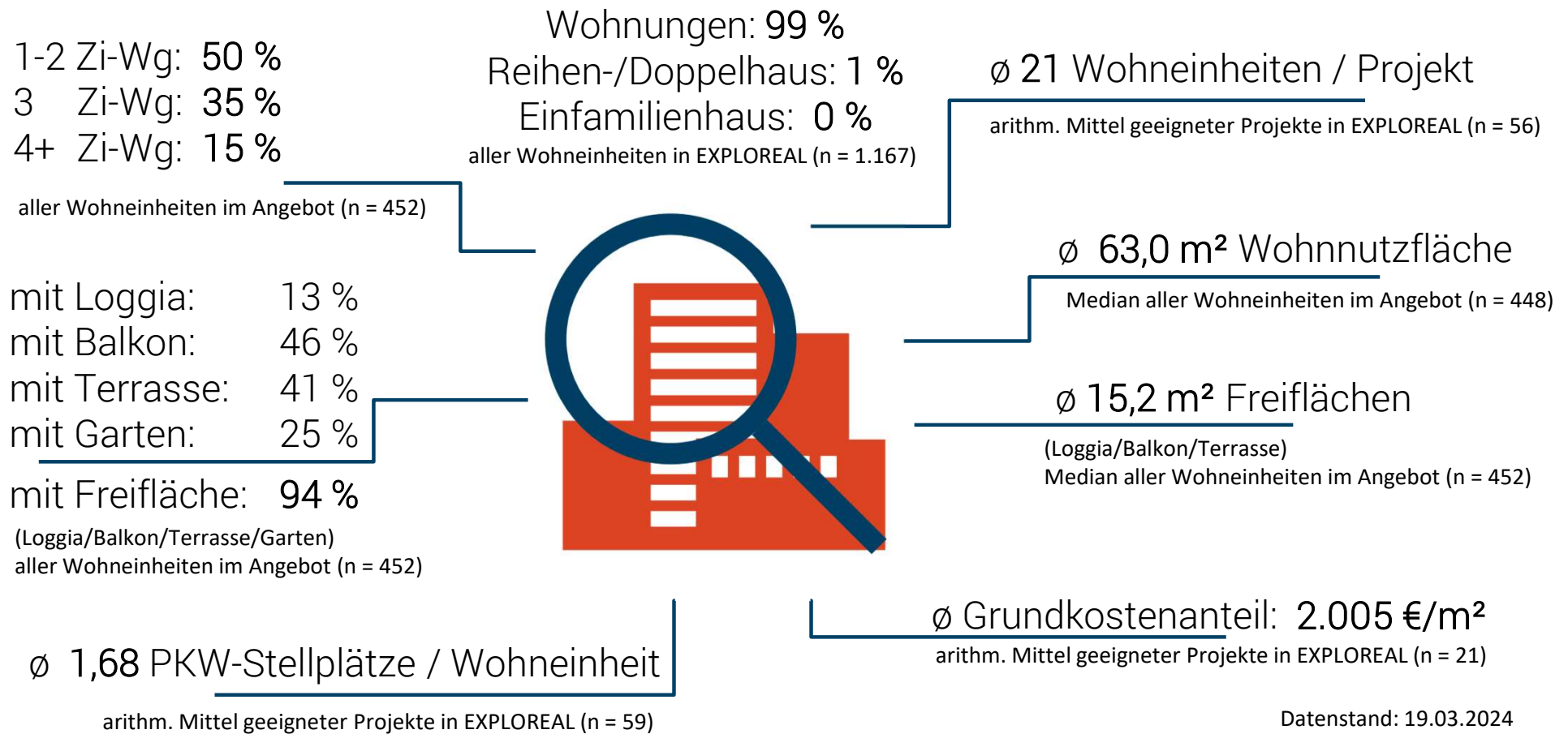


Datenstand: 19.03.2024

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024

Für das Bundesland Salzburg wurden rund 250 Projekte mit knapp 5.000 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2022 bis 2024. Das durchschnittliche Projekt in Salzburg umfasst 19 Wohneinheiten (+1 im Vergleich zum Vorjahr) und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Salzburg mit durchschnittlich 21 Wohneinheiten pro Projekt geringfügig kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche ist mit rund 70 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um 1,4 m<sup>2</sup> zurückgegangen, aber immer noch deutlich über jener der Landeshauptstadt (Ø rund 63 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche).

# Das „gläserne“ Projekt – Salzburg (Stadt)



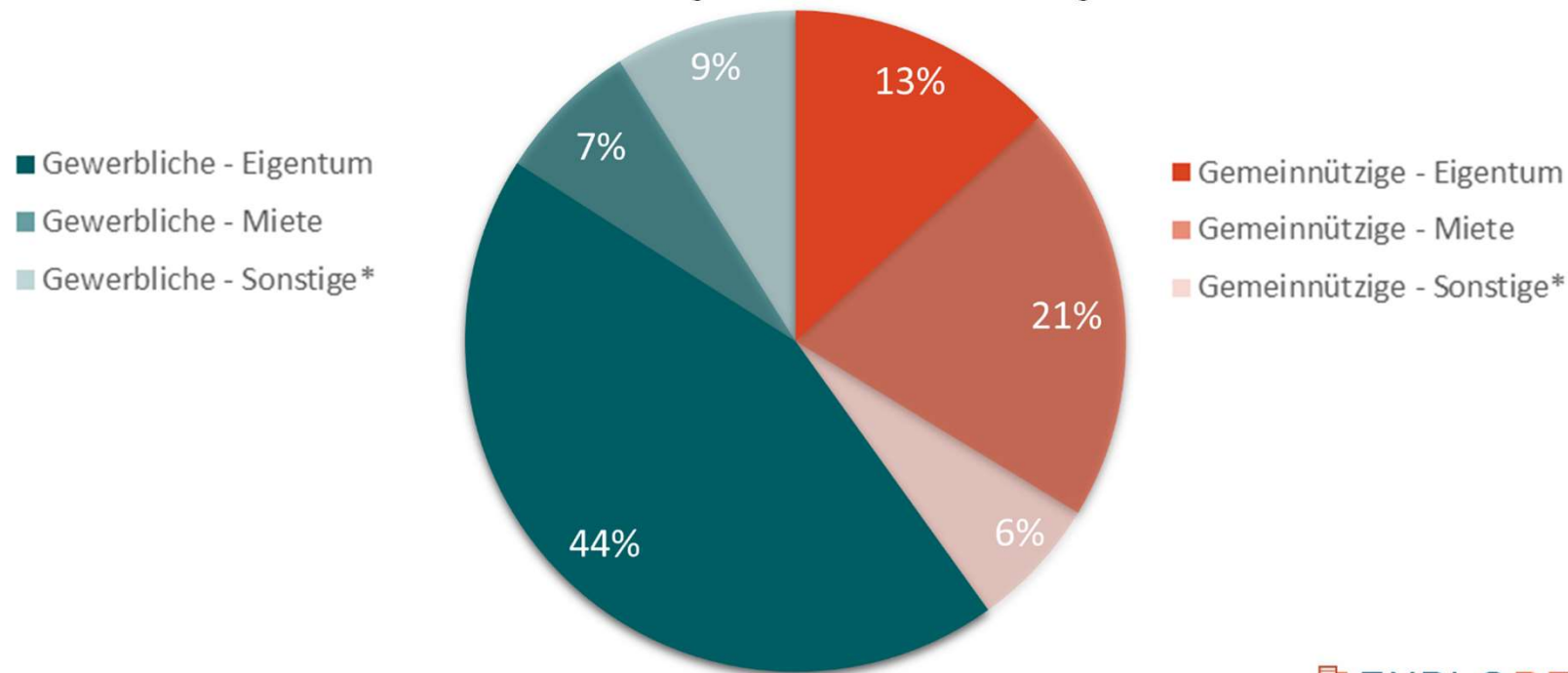
Datenstand: 19.03.2024

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024

Für die Landeshauptstadt Salzburg wurden 56 Projekte mit ca. 1.150 Wohneinheiten ausgewertet. Während der Freiflächenanteil mit 94% unter jenem des Bundeslandschnitts liegt (96%), ist die durchschnittliche Freiflächengröße mit 15,2 m<sup>2</sup> größer als im Bundeslandvergleich (Ø 14 m<sup>2</sup>). Der im Bundesland nach Wien und der Steiermark dritthöchste Anteil an 1-2 Zimmerwohnungen sticht hervor, wobei dieser in der Landeshauptstadt bei 50% und damit noch über dem Bundesland (42%; +2% im Vergleich zum Vorjahr) liegt.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Salzburg

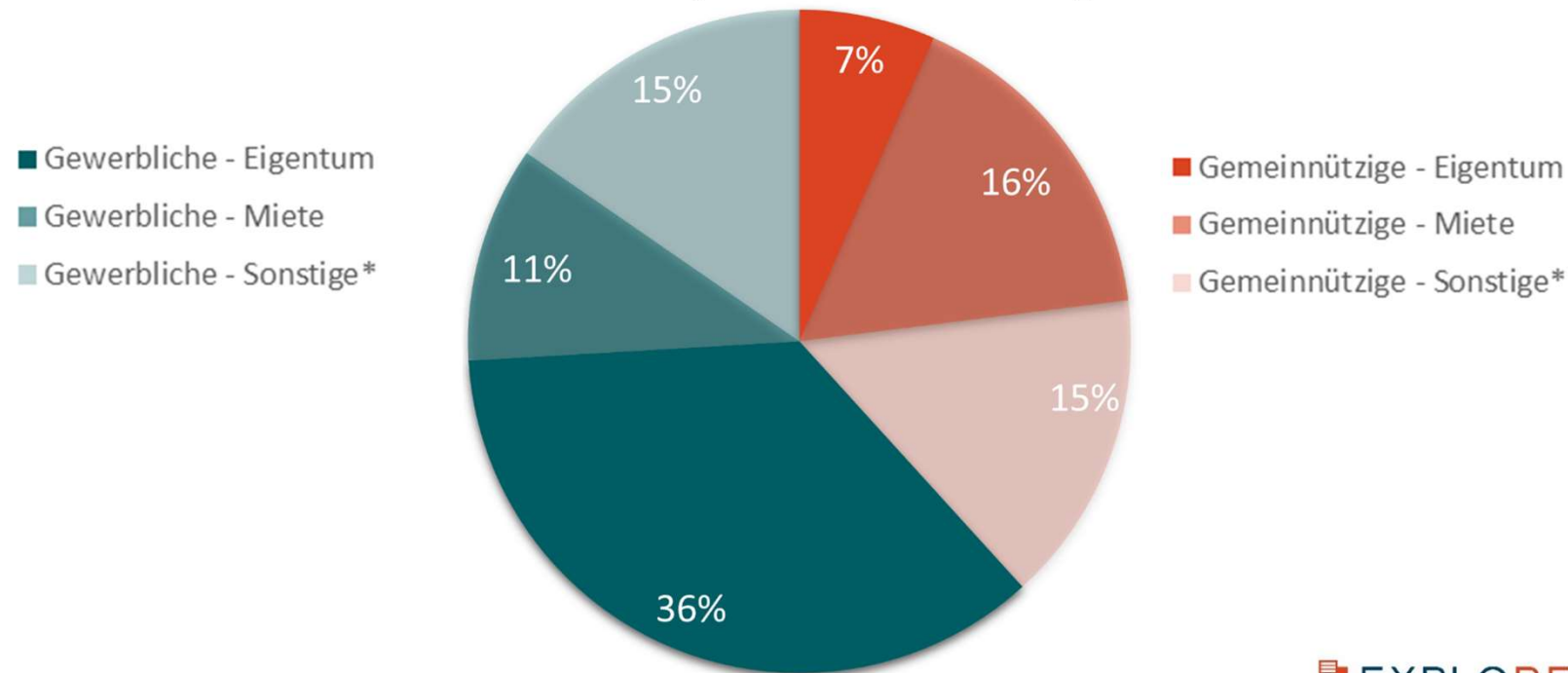
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Salzburg errichten die gewerblichen Wohnbauträger mit 60% weiterhin mehr als die Hälfte der Neubauwohneinheiten. Der Anteil ist gegenüber der Auswertung aus dem Vorjahr noch weiter gestiegen (+2%). Es werden auch weiterhin deutlich mehr Wohneinheiten im gewerblichen Eigentum errichtet als in der freifinanzierten Miete. Hier liegt Salzburg deutlich unter dem Österreichschnitt (20%), ebenso bei der gemeinnützigen Miete (21% gegenüber 27% im Österreichschnitt; -4% gegenüber der Vorjahresauswertung).

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Salzburg (Stadt)

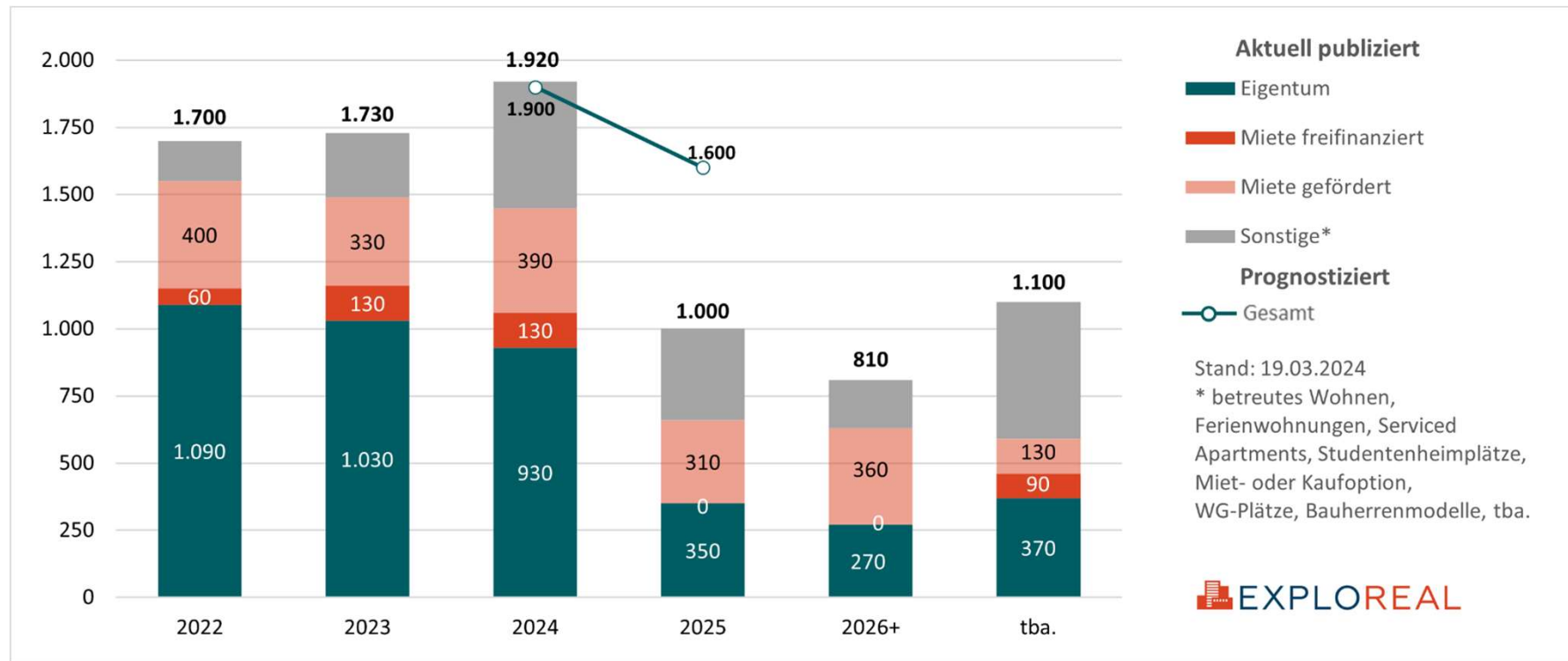
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Auch in der Stadt Salzburg hat der Anteil der Gewerblichen mit 62% gegenüber dem Vorjahr (57%) zugelegt, wobei ein hoher Anteil an „Sonstigen“ aktuell noch keiner Kategorie zuordenbar war und voraussichtlich als Mietwohnungen auf den Markt kommen wird.

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

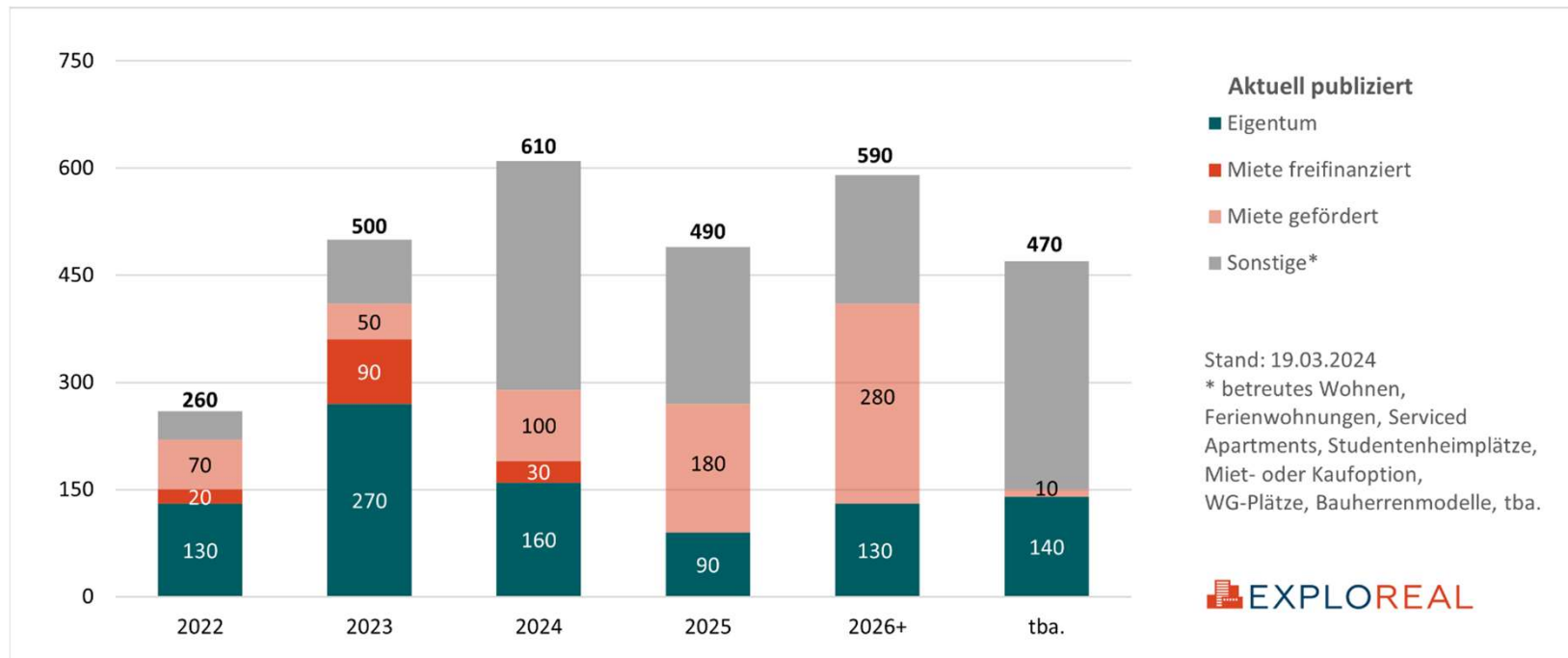
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Dieses Jahr wird mit der Fertigstellung von ca. 1.900 Wohneinheiten gerechnet. Die Anzahl liegt damit über dem Niveau des Vorjahres. Aufgrund der Veränderungen in der Pipeline bzw. den Verschiebungen in den Fertigstellungen in der Vergangenheit wurde ein Prognosewert für die geplanten Fertigstellungen ermittelt. Dementsprechend ist für 2025 davon auszugehen, dass deutlich mehr als die aktuell publizierten Wohneinheiten fertiggestellt werden. Nichtsdestotrotz wird der Wohnungsneubau wie in ganz Österreich zurückgehen.

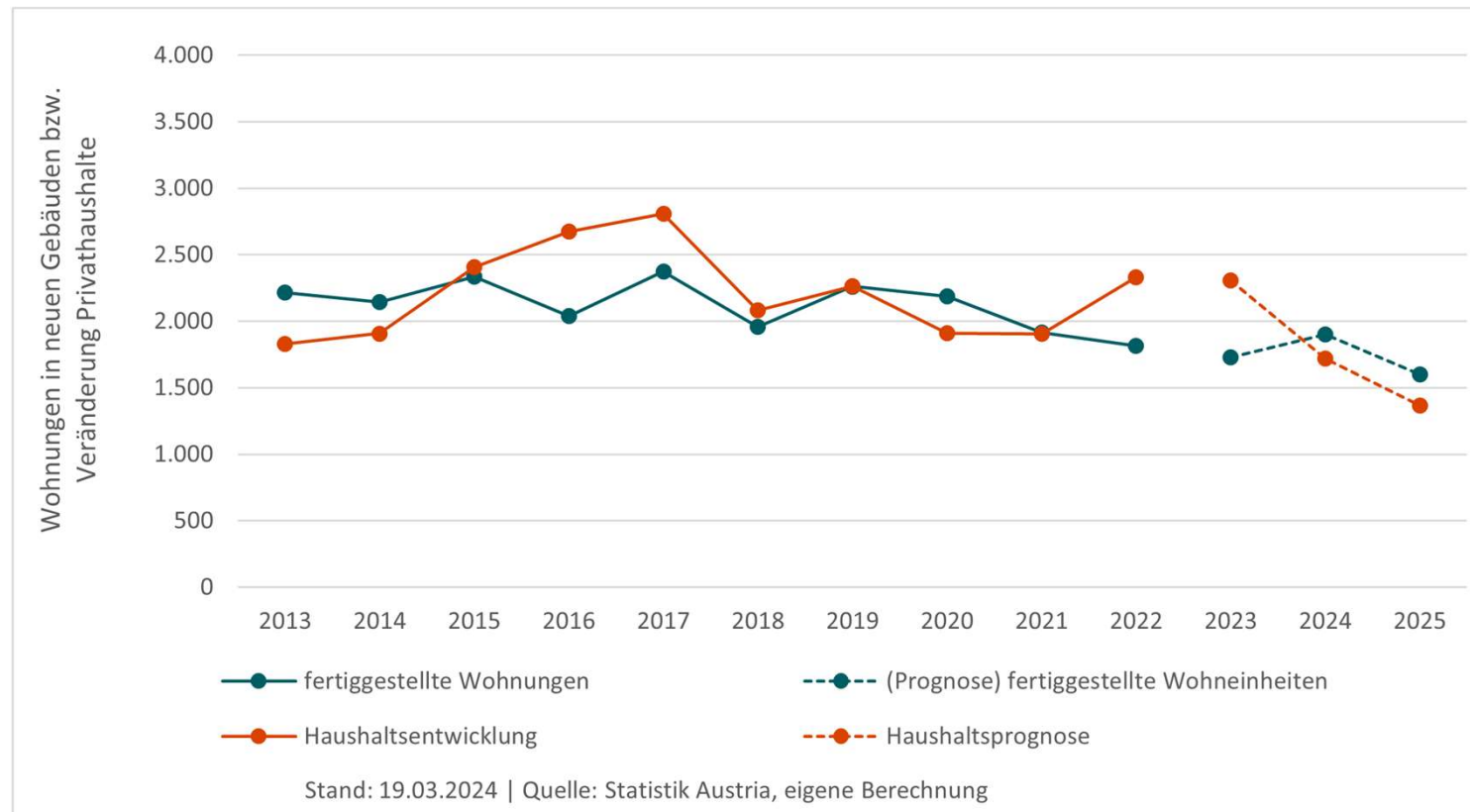
# Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Salzburg (Stadt)

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Stadt Salzburg ist für heuer die Fertigstellung von 610 Wohneinheiten publiziert, mehr als im Vorjahr und deutlich mehr als 2022.

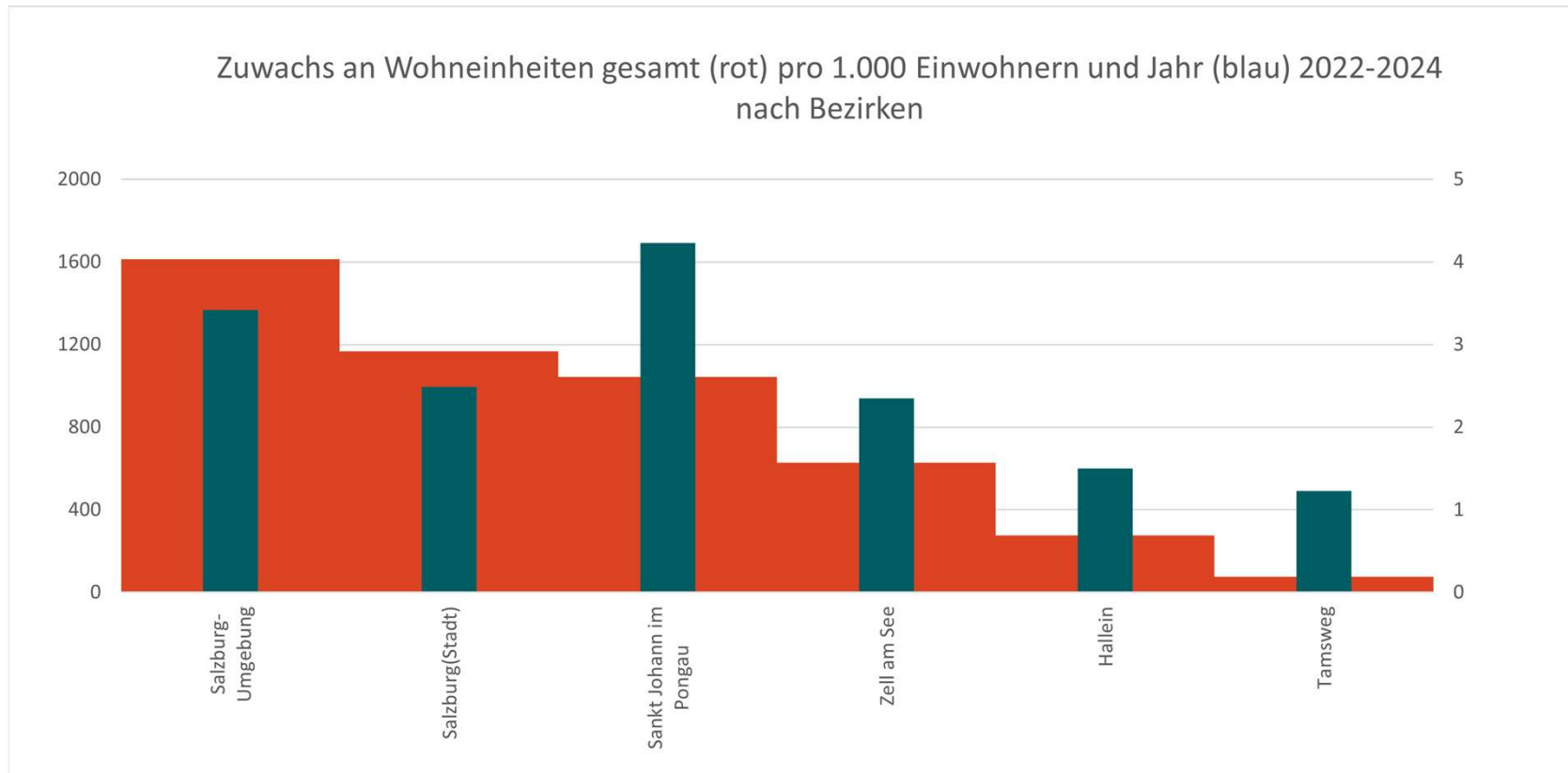
# Wohnbauprojekte in der Pipeline Salzburg



In Salzburg zeigte sich im letzten Jahrzehnt eine relativ konstante Entwicklung der Neubauleistung an fertiggestellten Wohnungen mit 2.000 bis 2.500 fertiggestellten Wohneinheiten im mehrgeschoßigen Wohnbau. In den letzten Jahren lag der Wert etwas darunter. Der anderenorts zu beobachtende Wohnbauboom fand in Salzburg nicht statt. Damit konnte die bevölkerungsinduzierte Nachfrage (zusätzliche Haushalte) kaum gedeckt werden.



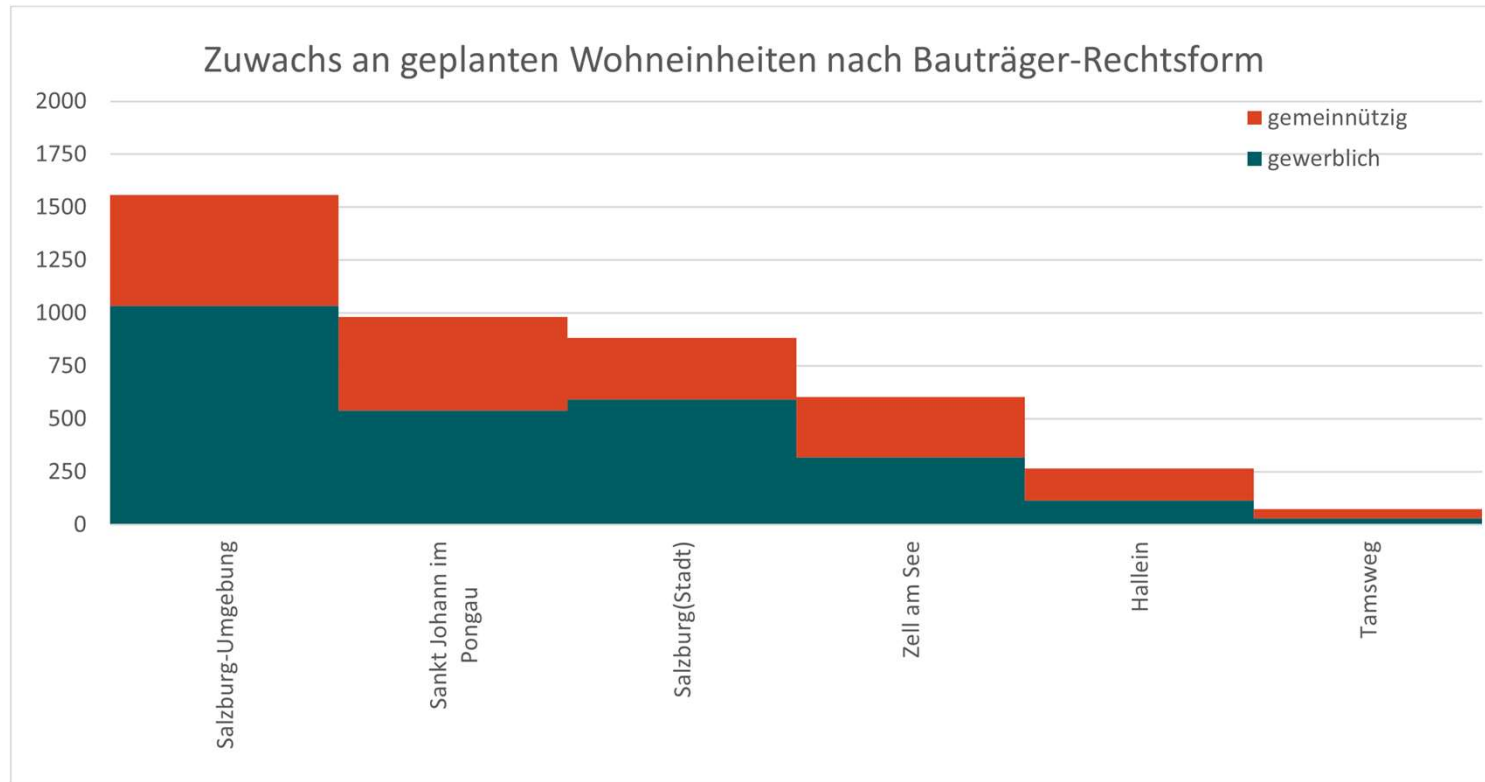
# Wo wird gebaut? Salzburg



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024  
in EXPLOREAL (n = 4.802)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung nach wie vor in den Bezirken Salzburg-Umgebung und der Stadt Salzburg statt. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl wird jedoch mit 4,23 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern in Sankt Johann im Pongau der höchste Wert erzielt, gefolgt von Salzburg-Umgebung mit 3,42 an zweiter Stelle. Österreichweit liegt die Fertigstellungsquote deutlich höher bei 4,40.

# Wo wird von wem gebaut? Salzburg

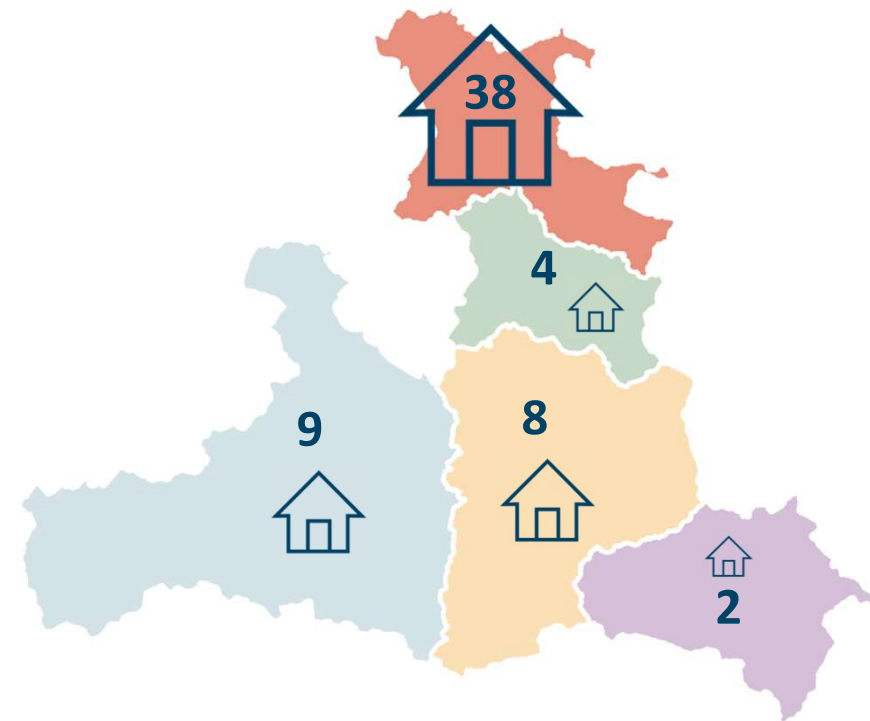


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024  
in EXPLOREAL (n = 4.366)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass sich die Bauträger im Pinzgau und im Pongau ungefähr die Waage halten, im Tennengau und Lungau dominieren die gemeinnützigen Bauträger. In Salzburg Stadt und Umgebung überwiegen die Gewerblichen mit einem Anteil von jeweils 2/3 der Neubauleistung.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Salzburg-Umgebung	21	388	2,5	104,9
Sankt Johann im Pongau	8	155	1,9	102,3
Zell am See	9	118	1,3	101,5
Hallein	4	74	1,2	103,7
Salzburg(Stadt)	17	162	1,0	102,1
Tamsweg	2	0	0,0	97,0



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab März 2023  
in EXPLOREAL (n = 897 Wohneinheiten).

Einwohner\*innen zum 1.1.2023 gem. Statistik Austria

\*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen

\*\*It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Aktuell befinden sich mit Abstand die meisten Projekte in und rund um die Landeshauptstadt Salzburg in Vermarktung (38). Auch bezogen auf die Quote pro 1.000 Einwohner kamen in Salzburg-Umgebung die meisten Wohneinheiten auf den Markt. Im Lungau, wo auch die Bevölkerungsprognose rückläufig ist, wurden im Betrachtungszeitraum keine Wohneinheiten auf den Markt gebracht.

# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



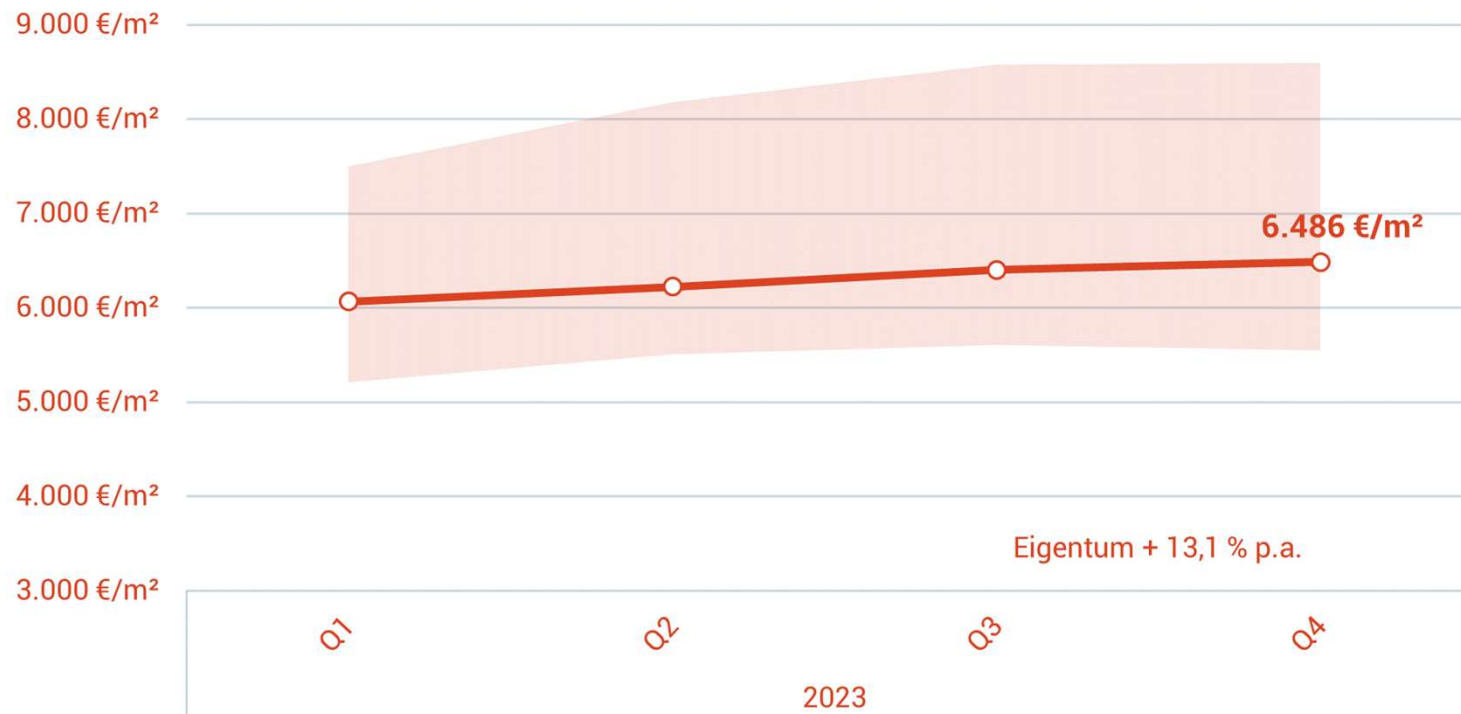
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
<b>Salzburg</b>	Kaufpreis (€)	508.988	975.500	939.000	609.000	22.950
	Anzahl	753	6	16	14	121
	Fläche (m <sup>2</sup> )	73,93	144,56	117,45	103,50	-
<b>Salzburg (Stadt)</b>	Kaufpreis (€)	722.665	1.050.000	-	-	30.000
	Anzahl	194	1	-	-	26
	Fläche (m <sup>2</sup> )	71,15	101,02	-	-	-
<b>vgl. Wien</b>	Kaufpreis (€)	429.900	1.365.188	649.000	634.900	30.000
	Anzahl	7.974	56	39	189	243
	Fläche (m <sup>2</sup> )	62,85	130,20	115,92	119,14	-

Stand 19.03.2024

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot in Salzburg liegt aktuell bei durchschnittlich rund 510.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um noch einmal ca. 11,5% gestiegen, bei etwas kleiner werdender durchschnittlicher Fläche. In der Stadt Salzburg betragen die Kosten für eine Neubauwohnung, wie sie aktuell im Schnitt angeboten wird, rund 720.000 €. Die Wohnungen am Markt sind aktuell deutlich größer, als die Gesamtheit der fertiggestellten Einheiten (vgl. Salzburg Stadt: 63 m<sup>2</sup>).

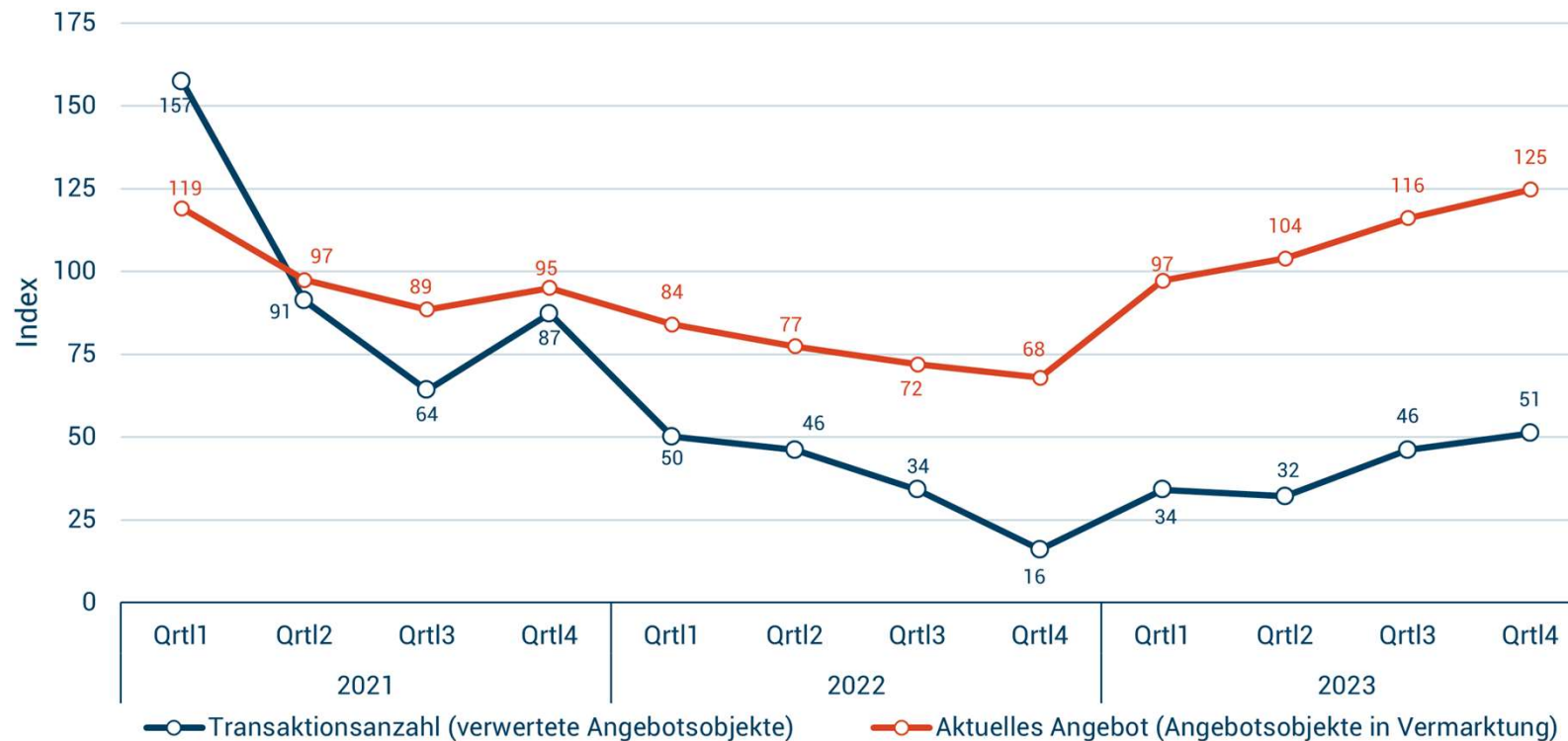
# Preisentwicklung Eigennutzer Salzburg



n = 2.307 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Die Preisentwicklung lag in Salzburg im Jahr mit einem deutlichen Plus von 13,1% im Trend des letzten Jahres über dem Österreichschnitt (rund 9%).

# Transaktionen und Angebot 2021-2023



Datenstand: 19.03.2024

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.

Gegenüber dem Höhepunkt der Transaktionstätigkeit in der Corona-Zeit ist der Markt Ende 2022 eingebrochen und hat sich im Jahr 2023 auf rund die Hälfte der Transaktionen erholt. Das Angebot ist deutlich gestiegen.

© **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

---

... DANKE!!