

Wohnbauprojekte in der Pipeline Salzburg im Vergleich zu Oberösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Salzburg

1-2 Zi-Wg: **38 %**
3 Zi-Wg: **39 %**
4+ Zi-Wg: **23 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 685)

mit Loggia: 6 %
mit Balkon: 51 %
mit Terrasse: 47 %
mit Garten: 27 %

mit Freifläche: **98 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 689)

Wohnungen: **98 %**
Reihen-/Doppelhaus: **2 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 7.982)



Ø **22** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 357)

Ø **71,7 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 698)

Ø **12,6 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 689)

Ø **1,76** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 321)

Ø Grundkostenanteil: **901 €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 40)

Datenstand: 04.05.2021

In Salzburg wurden rund 360 Projekte mit ca. 8.000 Wohneinheiten ausgewertet, davon wurden rund 700 Wohneinheiten im Detail erfasst und näher analysiert. Die durchschnittliche Projektgröße liegt bei rund 22 Wohneinheiten ähnlich wie in Oberösterreich (Ø 24 Einheiten). Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit rund 72 m² etwas unter der von Oberösterreich und kann durch den höheren Anteil an errichteten Wohnungen (98% vs. 94%) und der geringeren Anzahl an Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2% vs. 5%) erklärt werden.

Das „gläserne“ Projekt – Oberösterreich

1-2 Zi-Wg: 30 %
3 Zi-Wg: 43 %
4+ Zi-Wg: 27 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.913)

mit Loggia: 38 %
mit Balkon: 43 %
mit Terrasse: 37 %
mit Garten: 28 %

mit Freifläche: 98 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 4.038)

Wohnungen: 94 %
Reihen-/Doppelhaus: 5 %
Einfamilienhaus: 1 %
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 25.938)



Ø 24 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 943)

Ø 76,7 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 4.098)

Ø 8,5 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 4.038)

Ø 1,68 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 835)

Ø Grundkostenanteil: 485 €/m²

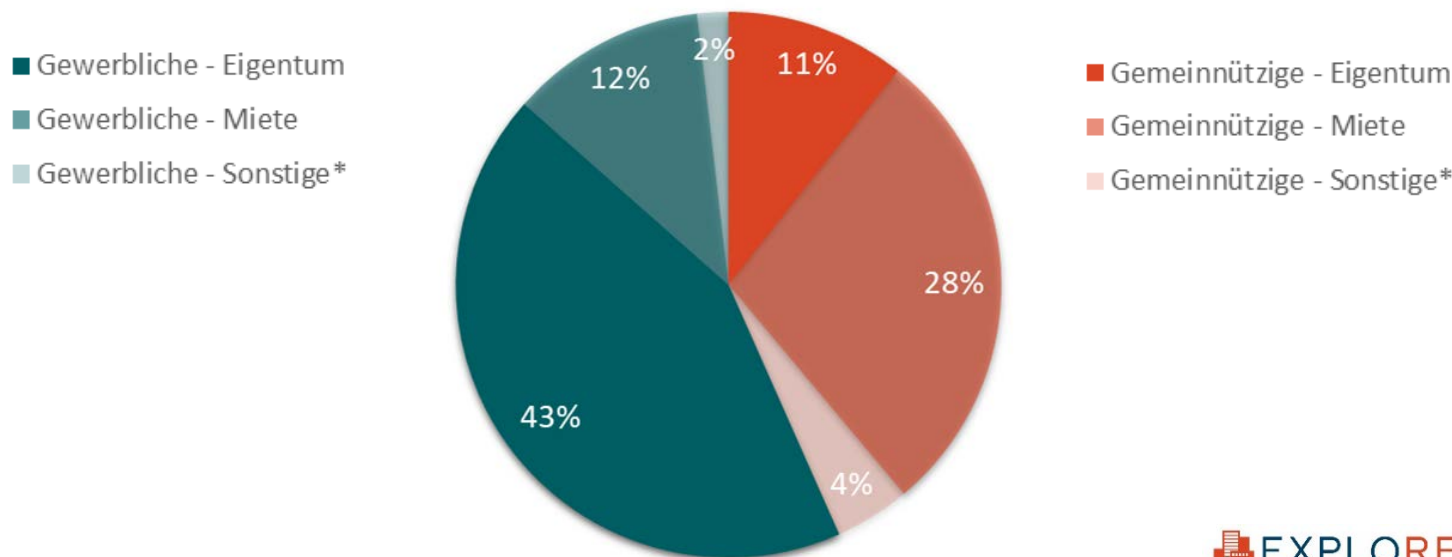
arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 122)

Datenstand: 04.05.2021

Im Vergleich zu Salzburg sind deutliche Unterschiede beim Loggiaanteil auffällig (38 % gegenüber 6 % in Salzburg). Die durchschnittliche Anzahl an PKW-Stellplätzen ist ähnlich wie in Salzburg. In Oberösterreich werden mit 30% weniger 1- oder 2-Zimmer Wohnungen angeboten, in Salzburg liegt der Wert bei 38%. Die Freiflächen sind in Salzburg im Mittel deutlich größer (12,6%).

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Salzburg

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



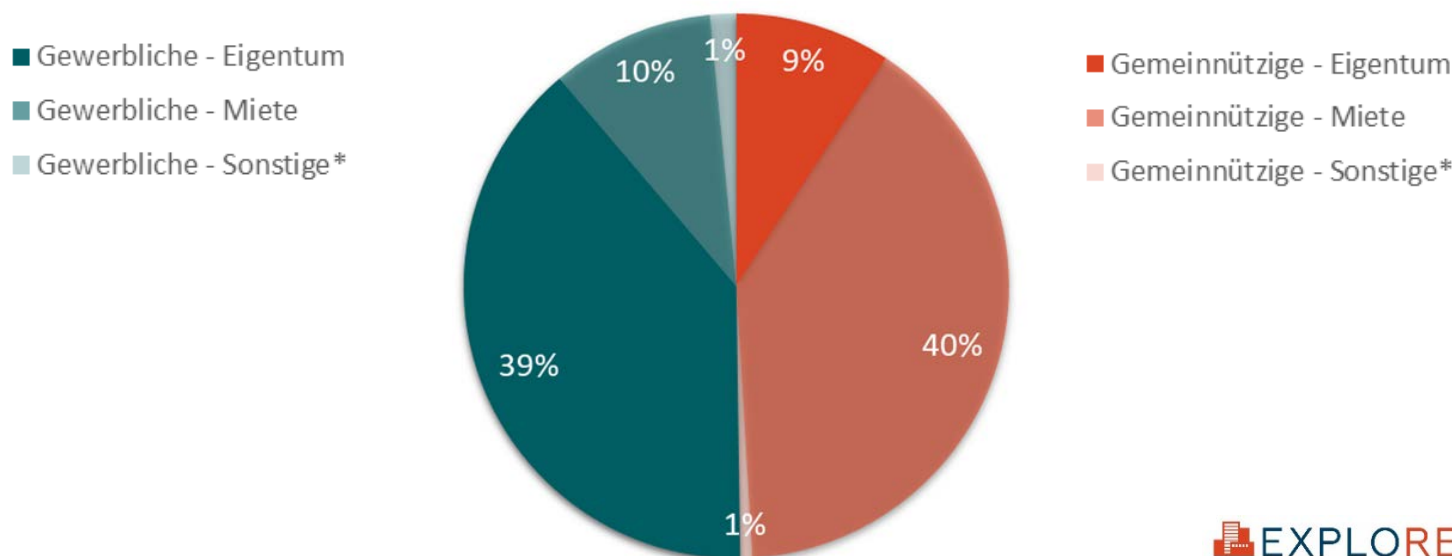
EXPLOREAL
 aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
 in EXPLOREAL (n = 6.073), Stand 04.05.2021
 * Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Salzburg mit 57 % etwas mehr als die Hälfte der Neubauwohnungen, davon überwiegend im Wohnungseigentum. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt demnach bei 43 %.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Oberösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



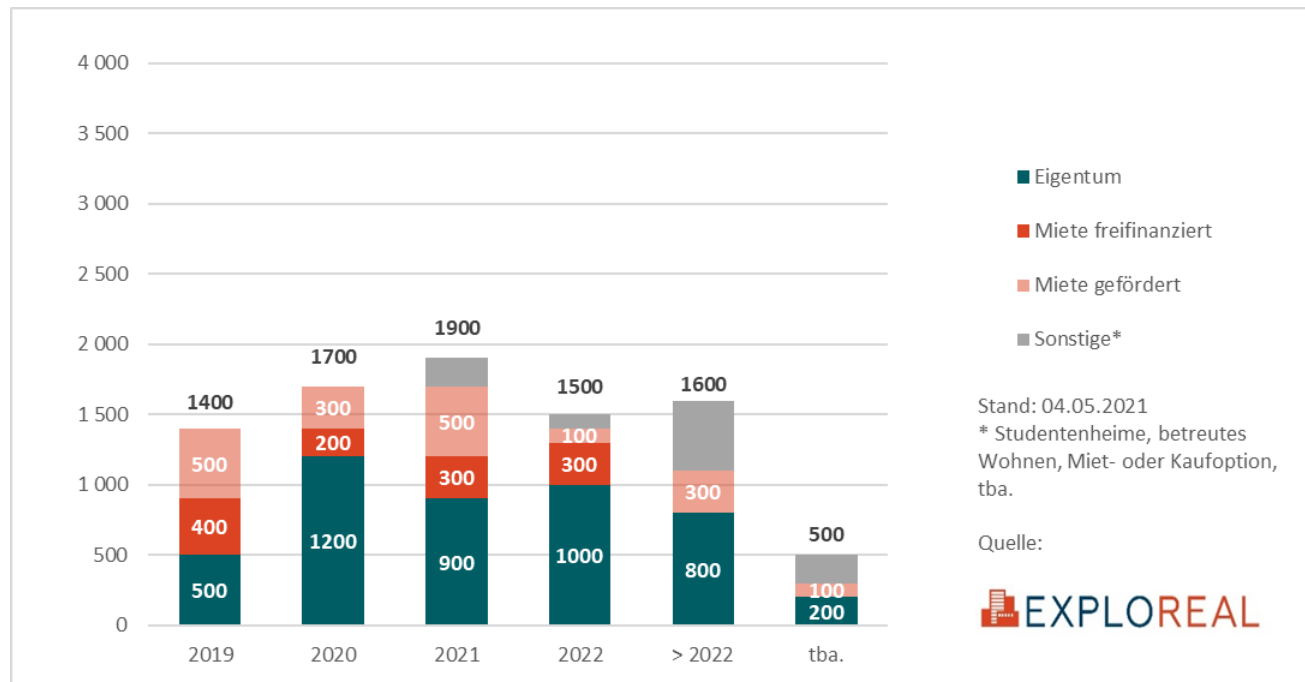
EXPLOREAL
 aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
 in EXPLOREAL (n = 17.953), Stand 04.05.2021
 * Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Oberösterreich genau die Hälfte der Neubauwohnungen, davon überwiegend im Wohnungseigentum. Der Anteil der gemeinnützigen Mietwohnungen liegt bei 40 % des Gesamtmarktes.

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

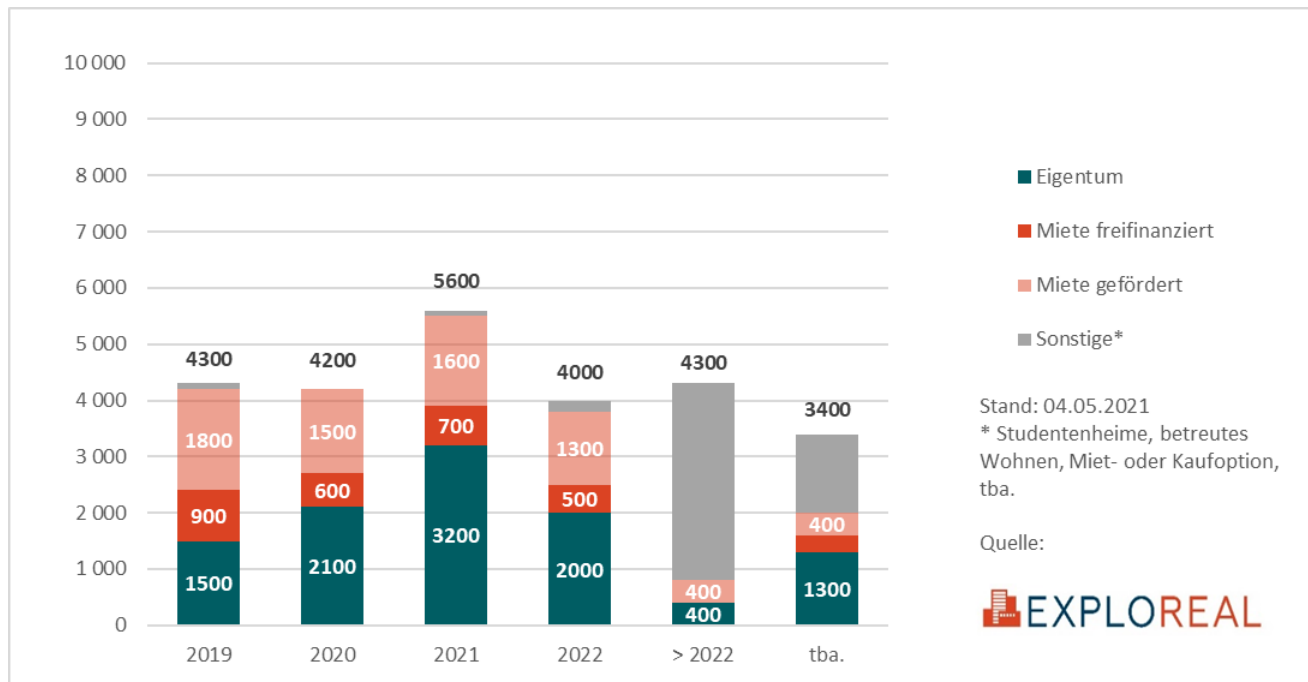
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Salzburg sind dieses Jahr mit ca. 1.900 Wohneinheiten noch mehr Fertigstellungen zu erwarten als im Vorjahr (die Zahlen für 2019 liegen aufgrund der rückwirkenden Erhebungsmethodik nochmal darunter). Danach geht die Neubauleistung wieder etwas zurück. Die meisten Wohneinheiten werden im Eigentum errichtet, heuer nur rund die Hälfte. Für die Folgejahre sind weitere 3.600 Wohneinheiten in der Pipeline.

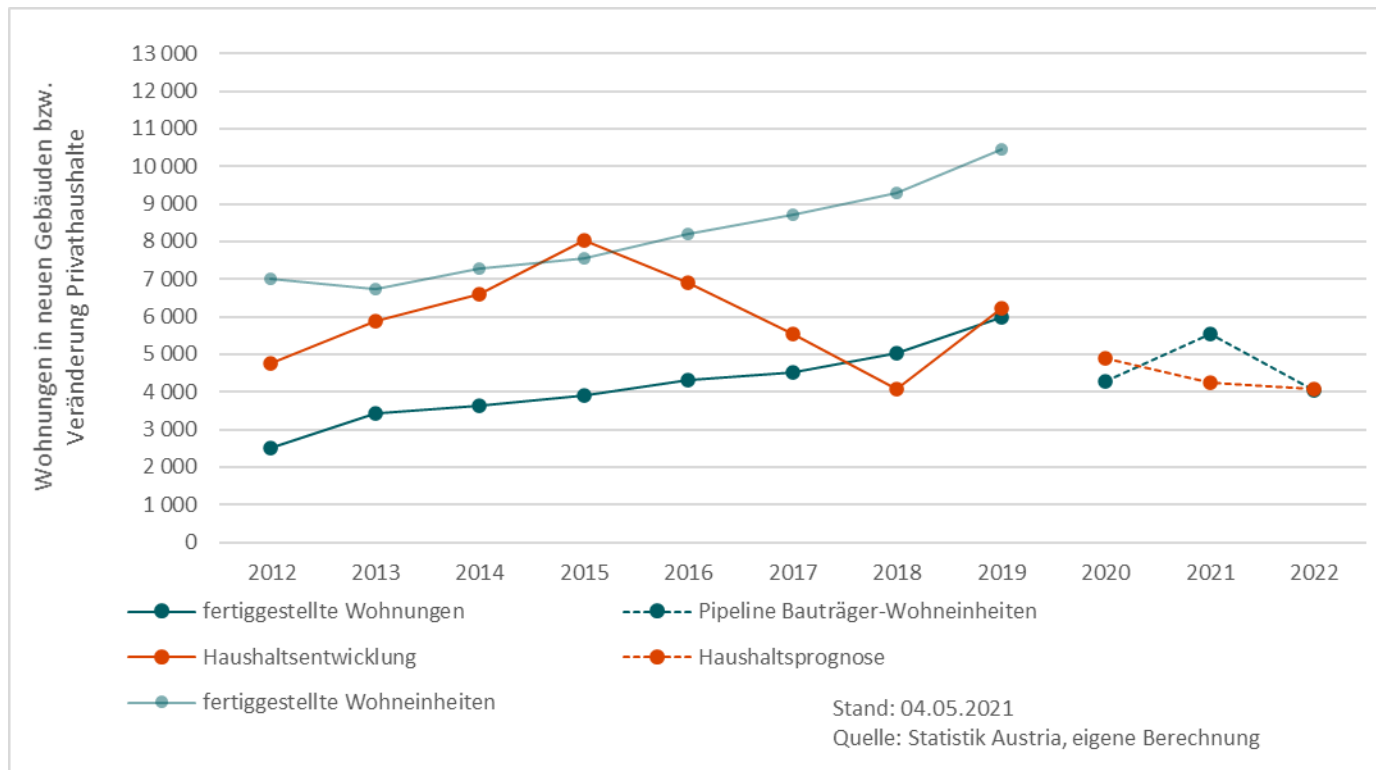
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Oberösterreich

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



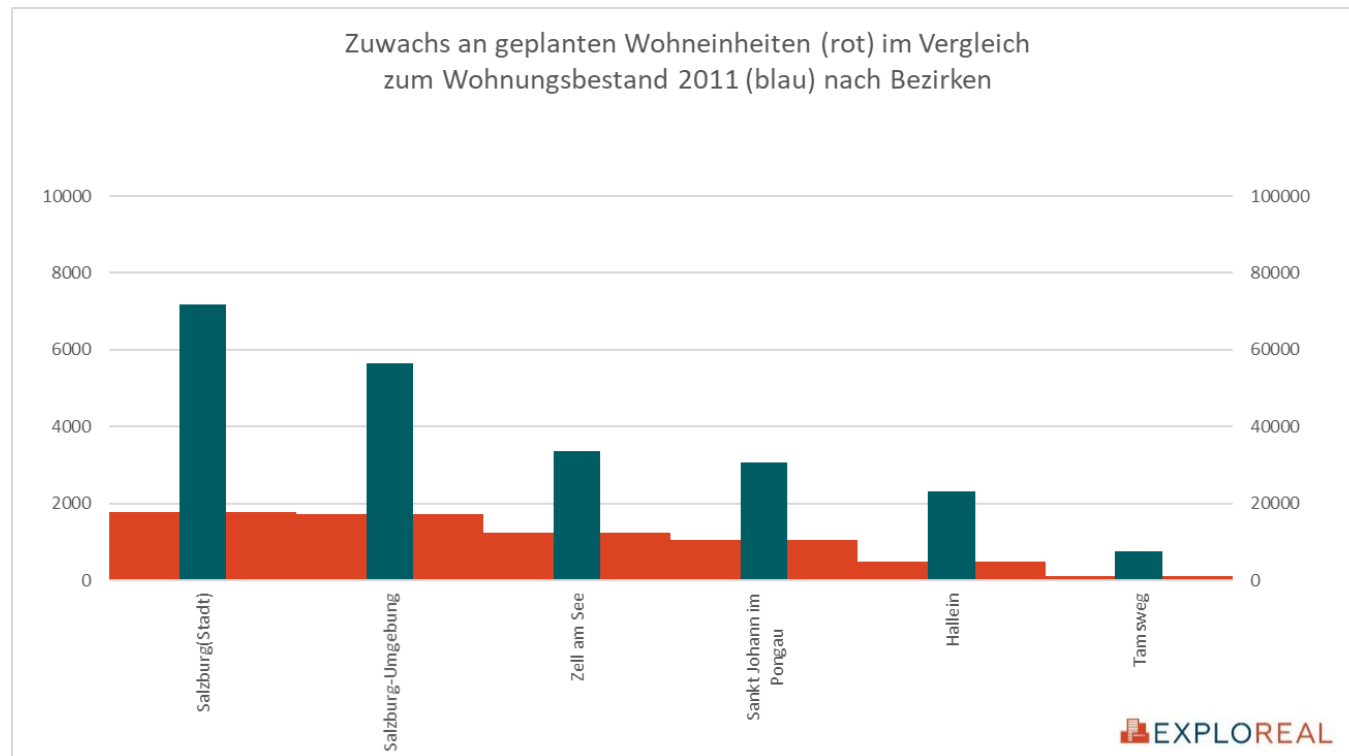
Im Vergleich zu Salzburg ist die Neubauleistung in Oberösterreich um einiges höher. Auch hier werden in diesem Jahr mit rund 5.600 Wohneinheiten mehr Fertigstellungen erwartet als in den vergangenen Jahren. Der Anteil an geförderten Mieten bleibt annähernd konstant, während das Eigentumssegment von 2019 bis 2021 deutlich zugelegt hat. Für die Folgejahre sind über 11.000 Wohneinheiten in der Pipeline.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Salzburg



Im Vergleich zur Haushaltsentwicklung lag die Neubauleistung in den Jahren bis 2016 deutlich darunter. Ab 2017 entwickelt sich der Zuwachs an Wohnungen ähnlich dem der Haushalte. Im Jahr 2021 übersteigt das Angebot an Neubauwohneinheiten den aufgrund der Bevölkerungsentwicklung prognostizierten Bedarf für zusätzliche Haushalte.

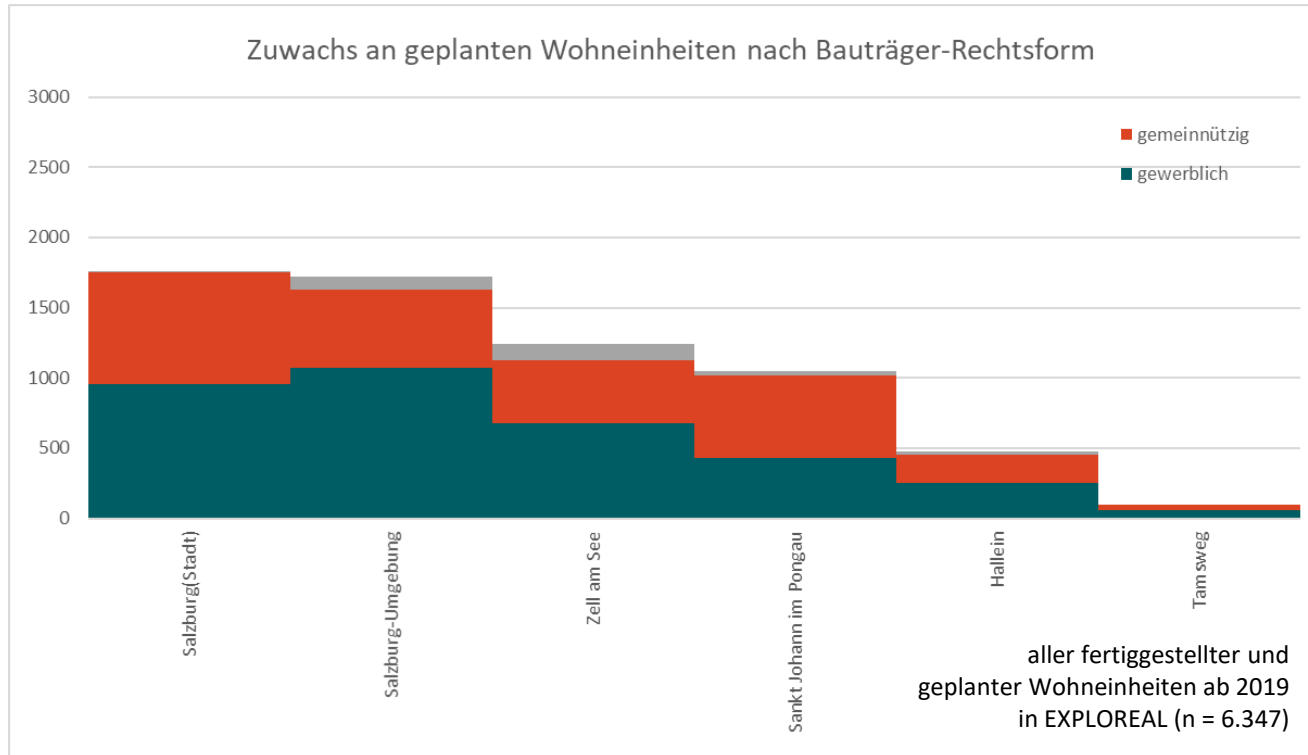
Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohnungen ab 2019
in EXPLOREAL (n = 6.347)

Regional betrachtet findet der Großteil der Neubauleistung im Flachgau, also in der Stadt Salzburg und dem Bezirk Salzburg-Umgebung statt. Die fertiggestellten und geplanten Wohneinheiten ab dem Jahr 2019 liegen in den meisten Bezirken bei 1000 bis 2000 Wohneinheiten, nur Hallein und Tamsweg verzeichnen eine geringere Anzahl.

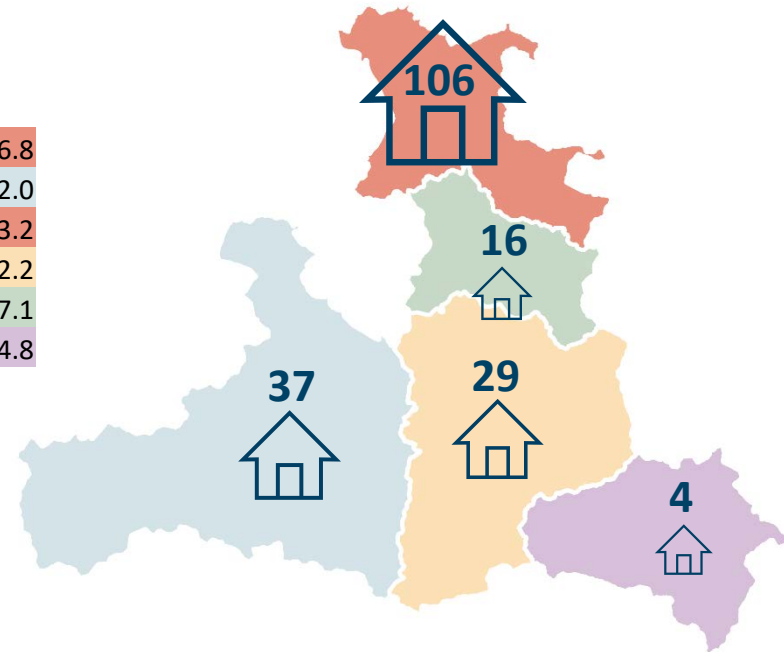
Wo wird von wem gebaut?



Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die Anteile regional etwa gleich verteilt sind. Im Bezirk Salzburg-Umgebung sind die gewerblichen Bauträger etwas stärker präsent, im Bezirk Sankt Johann im Pongau weisen die gemeinnützigen Bauträger einen etwas höheren Anteil auf.

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

Bezirk	Projekte WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Salzburg-Umgebung	60	958	6.2
Zell am See	37	539	6.2
Salzburg(Stadt)	46	917	5.9
Sankt Johann im Pongau	29	439	5.4
Hallein	16	224	3.7
Tamsweg	4	56	2.8



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Mai 2020
 in EXPLOREAL (n = 3.133 Wohneinheiten).
 Einwohner zum 1.1.2020 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner
 **lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Aktuell in der Vermarktung befinden sich die meisten Projekte im Bezirk Salzburg-Umgebung, sowie in der Stadt Salzburg und im Bezirk Zell am See. Bezogen auf die Bevölkerung sind in den Bezirken Salzburg-Umgebung und Zell am See die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen. Hier befinden sich über ca. 6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner in der Vermarktung.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen

PKW-Stellplätze

Salzburg	Kaufpreis (€)	364 006	17 810
	Anzahl	471	113
	Fläche (m ²)	72,8	
Oberösterreich	Kaufpreis (€)	278 400	20 000
	Anzahl	1 643	105
	Fläche (m ²)	76,26	1 643
Wien	Kaufpreis (€)	395 414	25 000
	Anzahl	4 803	228
	Fläche (m ²)	68,32	

Stand 04.05.2021

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Salzburg im Mittel aktuell über dem mittleren Preis von Oberösterreich, aber unter dem von Wien. Ein Stellplatz kostet rund 18.000 € und ist damit billiger als in Oberösterreich und Wien.

© **EXPLOREAL GMBH**

... DANKE!!