

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Salzburg

Mag. Alexander Bosak, MRICS

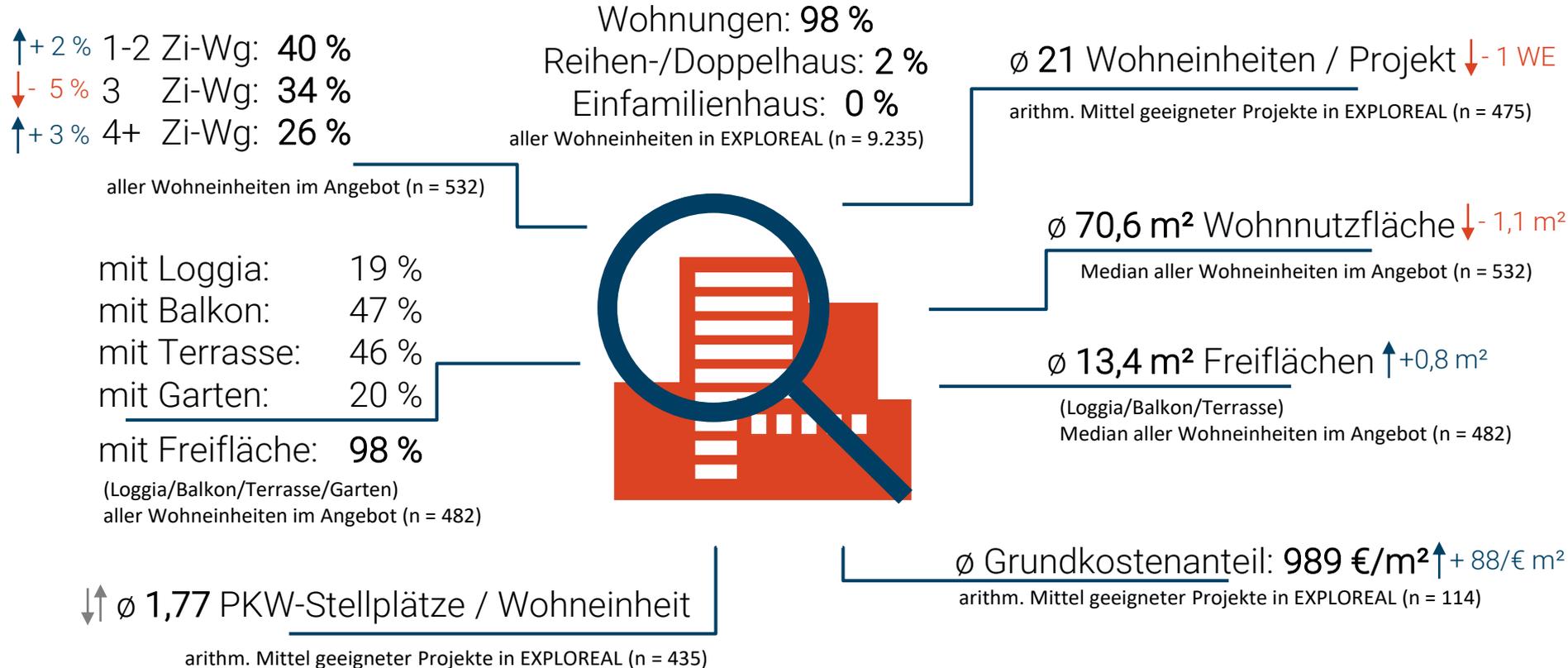
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer

EXPLOREAL GMBH

Stephan Reisinger

# Das „gläserne“ Projekt – Salzburg

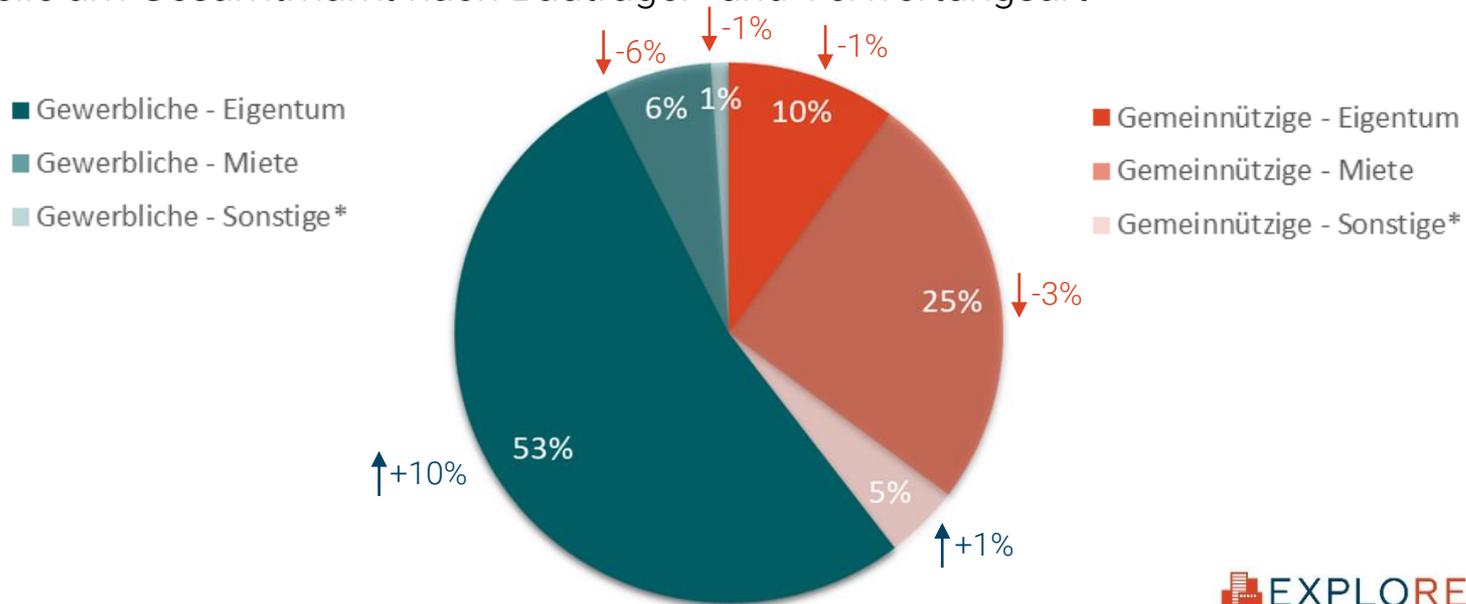


Datenstand: 10.05.2022

In Salzburg wurden rund 470 Projekte mit rund 9.200 Wohneinheiten ausgewertet. Davon wurden rund 500 Wohneinheiten im Detail erfasst und näher analysiert. Die Ergebnisse werden dabei mit der letztjährigen Auswertung (Mai 2021) verglichen. Die durchschnittliche Projektgröße liegt aktuell bei 21 Wohneinheiten und hat sich damit im Vergleich zur letzten Auswertung um etwa 4,5 % verringert. Die Wohnnutzfläche ist ebenfalls gesunken (um 1,5 %) und liegt momentan bei 70,6 m<sup>2</sup>. Der Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Angebot ist um 2, der Anteil der 4-Zimmerwohnungen um 3 Prozentpunkte gestiegen, die 3-Zimmerwohnungen sind um 5 Prozentpunkte gefallen.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Salzburg

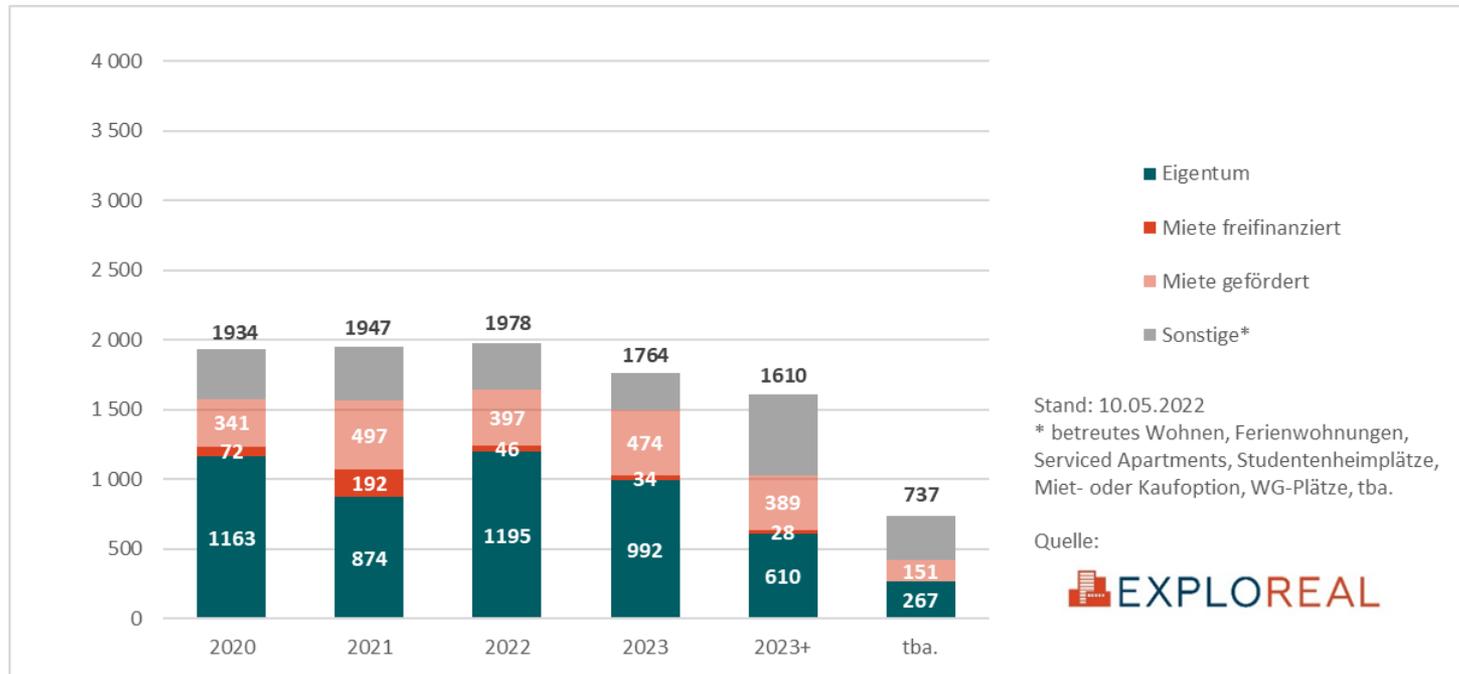
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Salzburg 60 % der neuen Wohneinheiten. Dieser Wert ist seit der letzten Auswertung geringfügig gestiegen, damals wurden 57 % der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet. Es werden auch weiterhin deutlich mehr Wohneinheiten im gewerblichen Eigentum errichtet als in der freifinanzierten Miete.

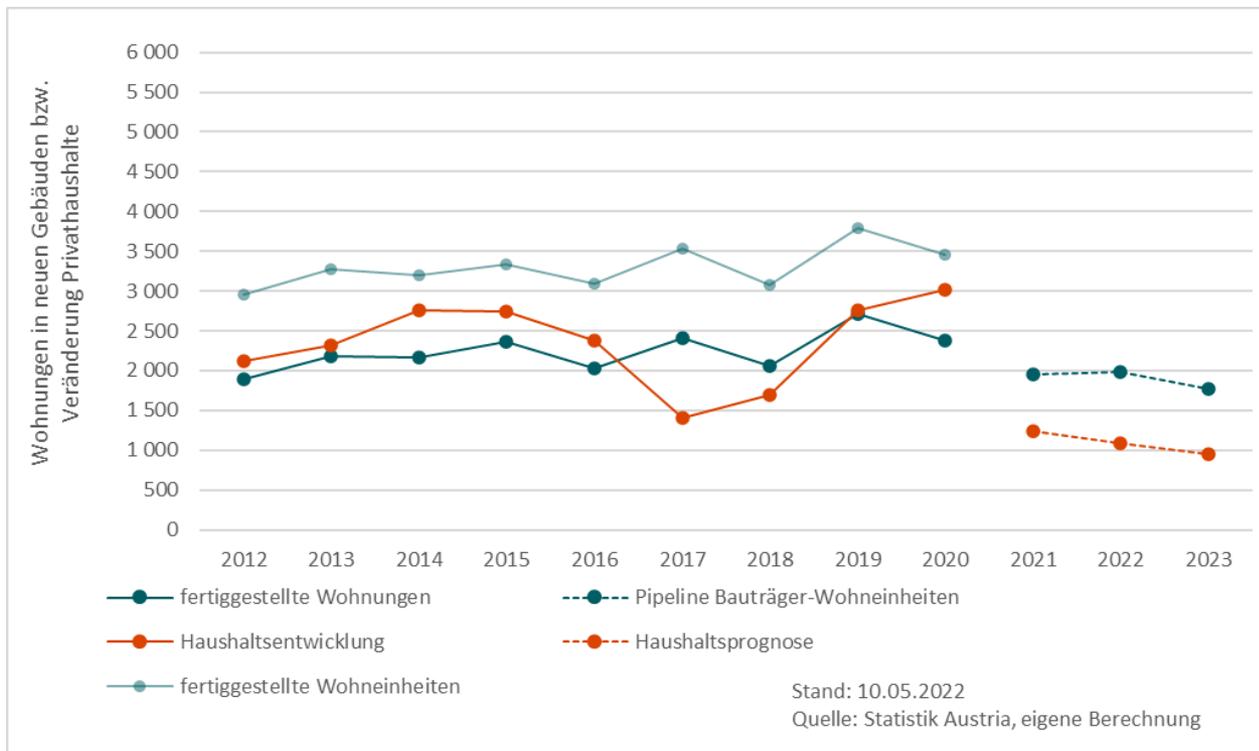
# Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Salzburg

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



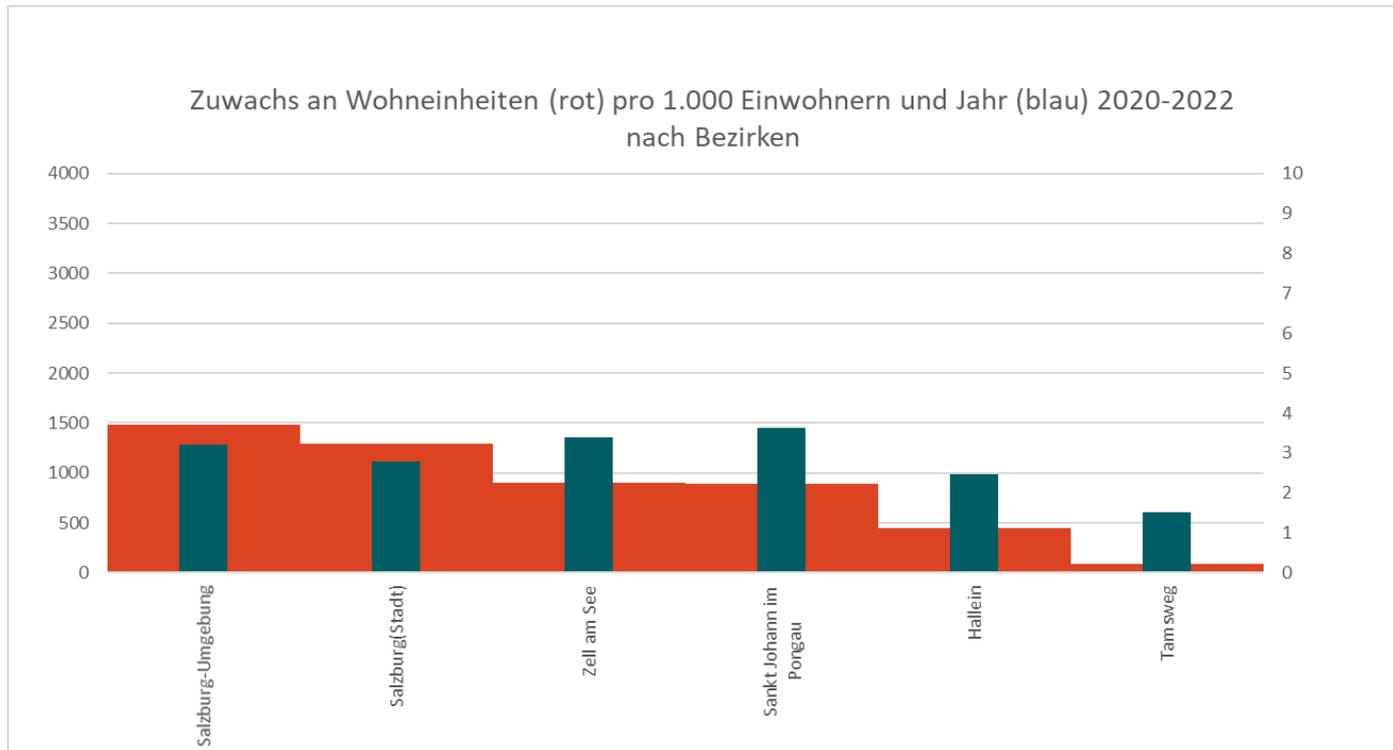
In Salzburg werden dieses Jahr rund 1.900 Fertigstellungen erwartet. Die Fertigstellungen 2021 liegen geringfügig unter jenen von 2022. Für 2023 ist mit rund 1.700 geplanten Fertigstellungen eine niedrigere Anzahl an Projektfertigstellungen bislang bekannt. Der Anteil im Segment Eigentum ist dieses Jahr mit 60 % deutlich höher als jener der Mieten.

# Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Salzburg



Im Vergleich zur Haushaltsentwicklung lag die Neubauleistung an fertiggestellten Wohnungen in den Jahren bis 2016 darunter. 2017 kamen mehr Wohnungen auf den Markt als aufgrund der Bevölkerungsentwicklung benötigt worden wären. Ab 2021 übersteigt das Angebot an Neubauwohneinheiten den aufgrund der Bevölkerungsentwicklung prognostizierten Bedarf für zusätzliche Haushalte leicht.

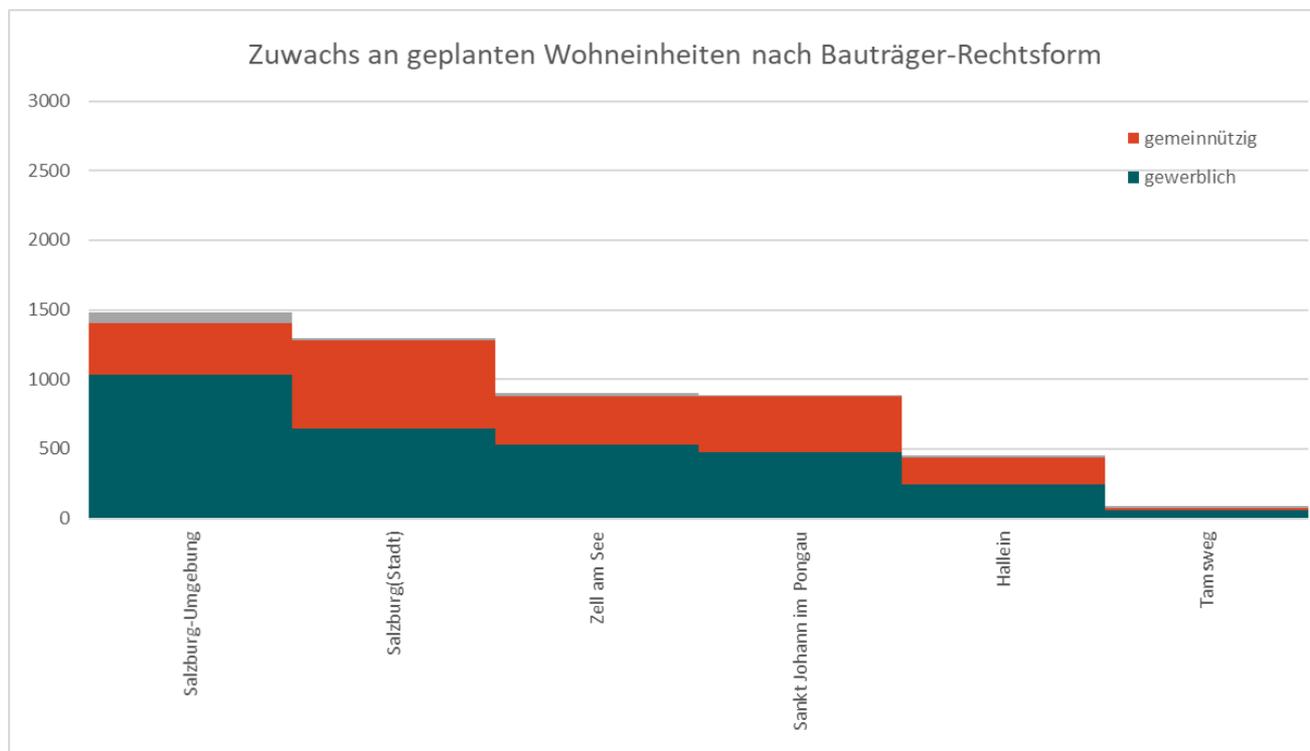
# Wo wird gebaut? Salzburg



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten von 2020 bis 2022  
in EXPLOREAL (n = 5.106)

Regional betrachtet findet der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Salzburg (Stadt) und Salzburg-Umgebung statt. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl werden die meisten Wohnungen in Sankt Johann im Pongau, Zell am See sowie Salzburg-Umgebung realisiert.

# Wo wird von wem gebaut?

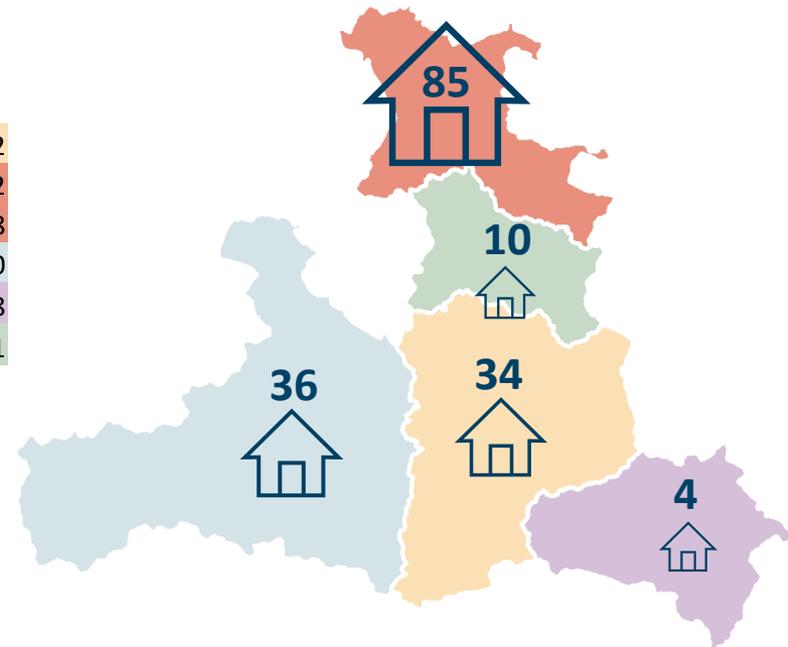


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten von 2020 bis 2022  
in EXPLOREAL (n = 5.106)

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 als in Salzburg (Stadt).

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

Bezirk	Projekte	WE	Bev. Prog.	
			Ø*	2030**
Sankt Johann im Pongau	34	541	6.6	102.2
Salzburg(Stadt)	42	854	5.5	103.2
Salzburg-Umgebung	43	587	3.8	106.8
Zell am See	36	312	3.5	102.0
Tamsweg	4	38	1.9	94.8
Hallein	10	100	1.6	107.1



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Februar 2021  
 in EXPLOREAL (n = 2.432 Wohneinheiten).  
 Einwohner zum 1.1.2021 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. Bezogen auf die Bevölkerung sind momentan in den Bezirken Sankt Johann im Pongau und Salzburg(Stadt) die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen. Hier befinden sich über 5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner in der Vermarktung.

# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen

PKW-Stellplätze

<b>Salzburg</b>	Kaufpreis (€)	437.959	17.500
	Anzahl	353	109
	Fläche (m <sup>2</sup> )	74,2	
<b>Oberösterreich</b>	Kaufpreis (€)	305.900	19.200
	Anzahl	1.202	143
	Fläche (m <sup>2</sup> )	77,0	
<b>Wien</b>	Kaufpreis (€)	417.000	25.000
	Anzahl	4.549	192
	Fläche (m <sup>2</sup> )	66,5	

Stand 10.05.2022

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Salzburg momentan bei rund 438.000 € und ist damit seit der letzten Auswertung um rund 20 % gestiegen (letzte Auswertung rund 364.000 €). Der Preis liegt im Mittel deutlich über dem mittleren Preis von Oberösterreich und etwas über dem Wert von Wien heran. In Oberösterreich ist die mittlere Wohnung größer, in Wien kleiner.

© **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!!