

PRESSEKONFERENZ

WOHNBAUPROJEKTE IN DER PIPELINE: Salzburg

WK Salzburg Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
EXPLOREAL GmbH

01.00 Begrüßung und Eröffnung

KommR Dipl.-FM Roman Oberndorfer MSc
FGO Immobilien- und Vermögensstrehändler WK Salzburg



02.00 Vorstellung der Teilnehmer

KommR Dipl.-FM Roman Oberndorfer MSc
FGO Immobilien- und Vermögenstreuhänder WK Salzburg

Ing. Stephan Gröger
GBV – Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Mag. Alexander Bosak MBA
Geschäftsführender Gesellschafter der EXPLORAL GmbH

03.00 Das „gläserne“ Projekt - Salzburg

Erhebungszeitraum

- Zeitraum zwischen 2024 und 2026
- etwa 182 Bauprojekte
- etwa 3.800 Wohneinheiten

04.00 Was wird in Salzburg gebaut?

<u>Was wird gebaut:</u>	<u>Gesamt Salzburg</u>	<u>Stadt Salzburg</u>
Bauprojekte	182	47
Wohneinheiten	3.800	1.150
Wohnungen	95 %	99 %
Reihen-/Doppelhäuser	5 %	1 %
Einfamilienhäuser	0 %	0 %

05.00 Wie wird in Salzburg gebaut?

Was wird gebaut:

ø Wohneinheiten
ø Wohnnutzfläche
ø Freifläche
ø Grundkostenanteil
1 – 2 Zi.-Whg.
3 Zi.-Whg.
4 Zi.-Whg. und mehr

Gesamt Salzburg

21
68,10m²
14,40m²
€ 1.279,00/m²
etwa 43 %
etwa 40 %
etwa 17 %

Stadt Salzburg

25
64,80m²
16,80m²
o.a./m²
etwa 46 %
etwa 42 %
etwa 12 %

06.00 Welches Zubehör wird in Salzburg gebaut?

Was wird gebaut:

Loggia

Balkon

Terrasse

Garten

Freiflächen

PKW-Abstellpl./Wohneinheit

Gesamt Salzburg

etwa 6 %

etwa 47 %

etwa 46 %

etwa 29 %

etwa 97 %

1,25/Einheit

Stadt Salzburg

etwa 4 %

etwa 52 %

etwa 44 %

etwa 24 %

etwa 96 %

1,07/Einheit

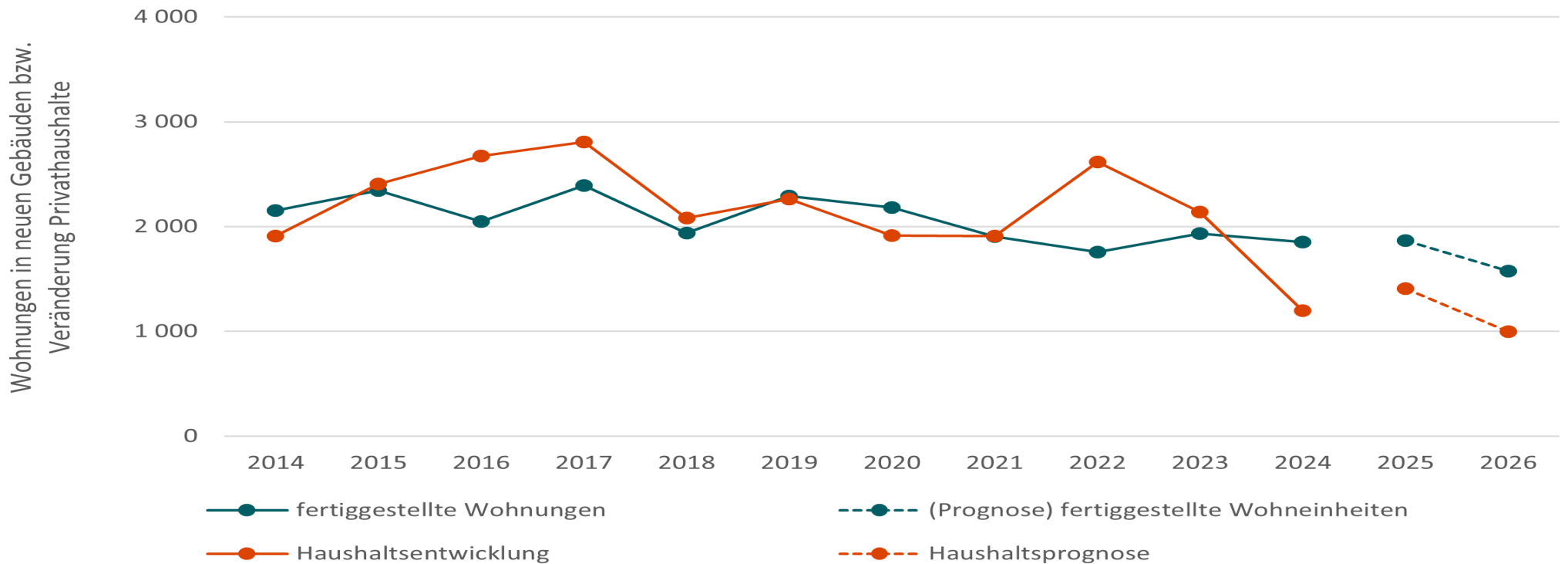
07.00 Anteile am Gesamtmarkt in Salzburg

<u>Gesamtanteile am Markt:</u>	<u>Gesamt Salzburg</u>	<u>Stadt Salzburg</u>
Gewerblich Eigentum	43 %	27 %
Gewerblich Miete	18 %	19 %
Gewerblich Sonstige	2 %	2 %
Gemeinnützig Eigentum	7 %	15 %
Gemeinnützig Miete	30 %	37 %
Gemeinnützig Sonstige	0 %	0 %

08.00 Wann wird wieviel gebaut in Salzburg

09.00 Wann wird wieviel gebaut in Salzburg-Stadt

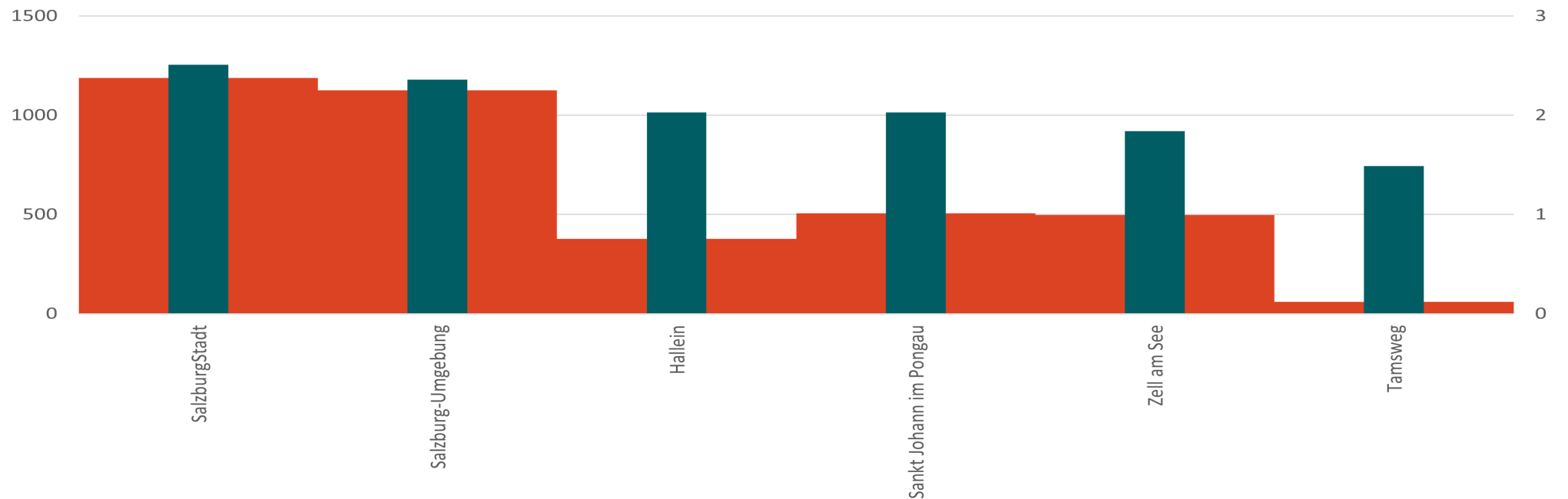
10.00 Bauprojekte in der Pipeline in Salzburg



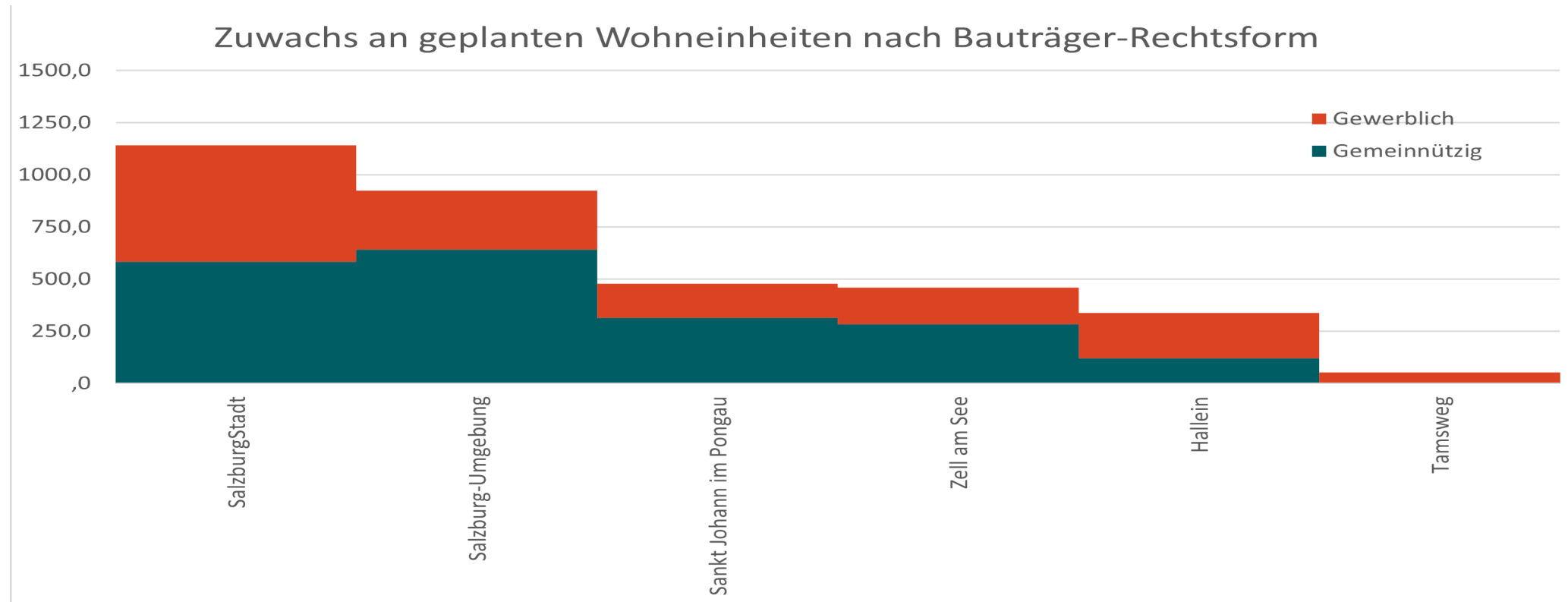
Stand: 11.03.2026 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

11.00 Wo wird gebaut in Salzburg

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

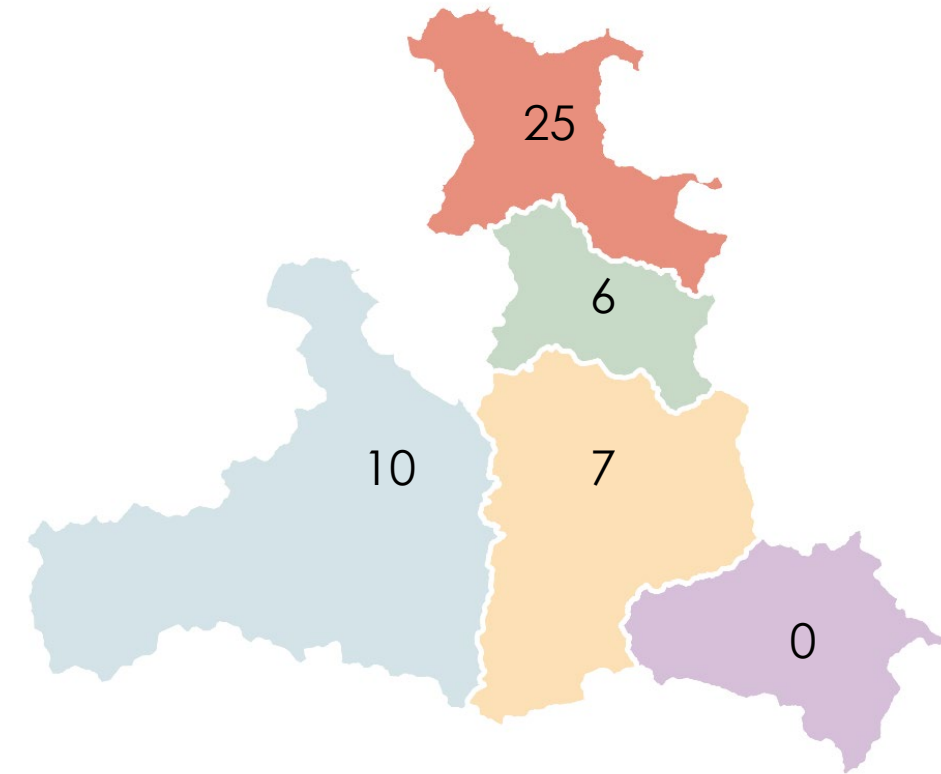


12.00 Wo wird von wem gebaut in Salzburg



13.00 Vermarktung nach Region und Bezirke

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Salzburg(Stadt)	12	446	2,83	102,1
Salzburg-Umgebung	13	339	2,13	104,9
Hallein	2	71	1,14	103,7
Zell am See	6	99	1,1	101,5
Sankt Johann im Pongau	7	71	0,85	102,3
Tamsweg	1	0	0	97,0

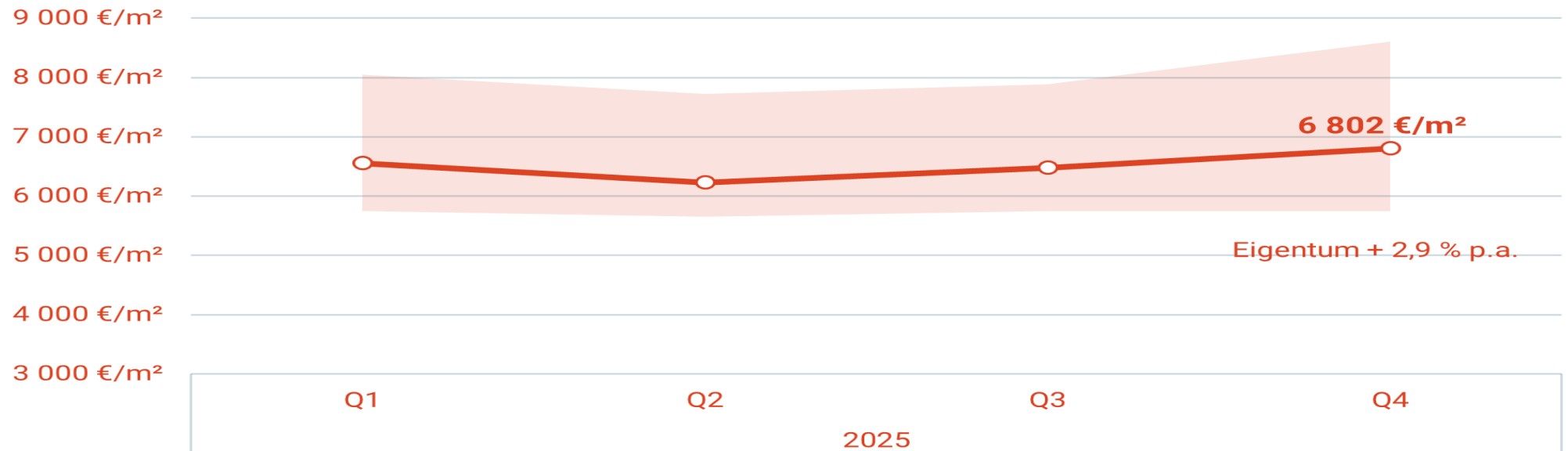


14.00 Wichtige Kennzahlen im Vergleich



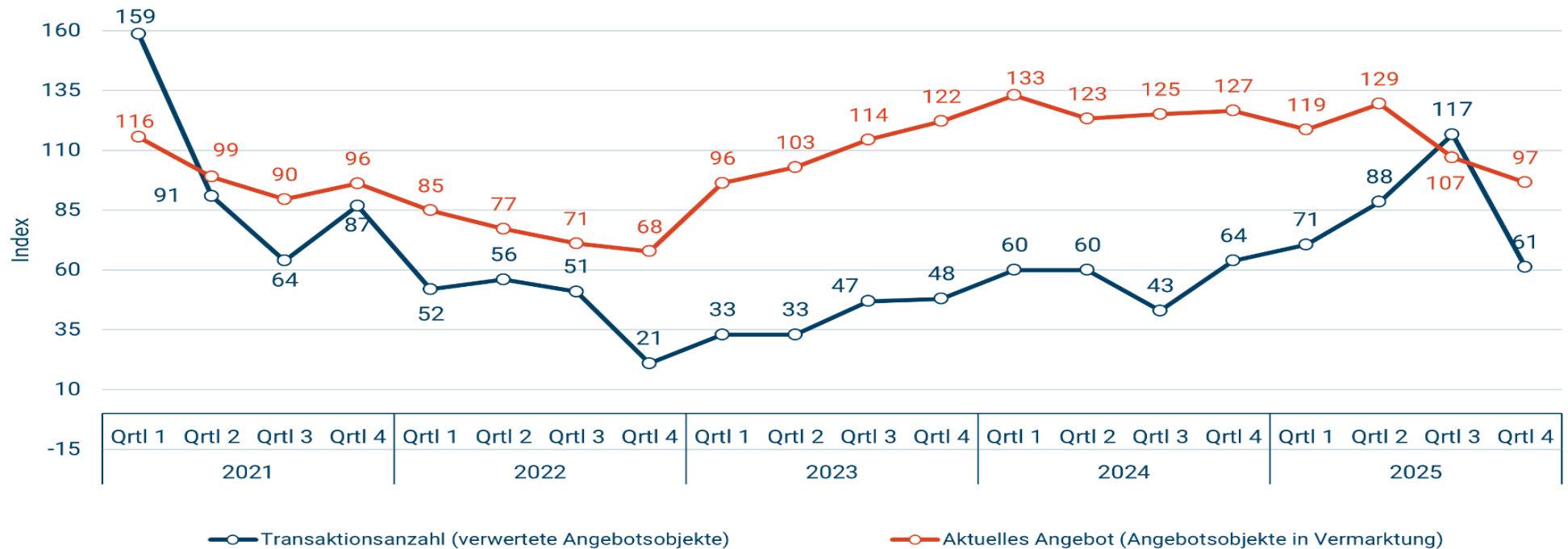
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Salzburg	Kaufpreis (€)	488.998	1.250.000	688.110	694.330	22.950
	Anzahl	1.043	7	22	40	159
	Fläche (m²)	72,48	144,56	111,83	99,08	-
Salzburg (Stadt)	Kaufpreis (€)	640.950	1.250.000	-	-	58.950
	Anzahl	280	3	-	-	38
	Fläche (m²)	67,36	118,31	-	-	-
vgl. Wien	Kaufpreis (€)	435.000	1.385.700	681.950	654.900	30.000
	Anzahl	10.096	49	44	173	281
	Fläche (m²)	63,4	137,57	119,53	116,10	-

15.00 Preisentwicklung Eigennutzer in 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.

16.00 Transaktionen und Angebot in Salzburg



Datenstand: 11.03.2026

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.

17.00 Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

KommR Dipl.-FM Roman Oberndorfer MSc
FGO Immobilien- und Vermögensstreuhänder WK Salzburg

Ing. Stephan Gröger
GBV – Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Mag. Alexander Bosak MBA
Geschäftsführender Gesellschafter der EXPLORAL GmbH