

Wohnbauprojekte in der Pipeline Salzburg

Mag. Alexander Bosak, MRICS

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Salzburg

1-2 Zi-Wg: 42 %
 3 Zi-Wg: 37 %
 4+ Zi-Wg: 21 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.152)

mit Loggia: 11 %
 mit Balkon: 45 %
 mit Terrasse: 48 %
 mit Garten: 31 %
 mit Freifläche: 97 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
 aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.169)

Ø 1,78 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 232)

Wohnungen: 97 %
 Reihen-/Doppelhaus: 3 %
 Einfamilienhaus: 0 %

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 4.513)



Ø 20 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 223)

Ø 69,5 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.165)

Ø 14,4 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
 Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.169)

Ø Grundkostenanteil: 1.340 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 92)

Datenstand: 17.03.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Für das Bundesland Salzburg wurden 223 Projekte mit rund 4.500 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2023 bis 2025. Das durchschnittliche Projekt in Salzburg umfasst 20 Wohneinheiten (+1 im Vergleich zum Vorjahr) und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Salzburg mit durchschnittlich 25 Wohneinheiten pro Projekt geringfügig kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche ist mit rund 69,5 m² gegenüber dem Vorjahr um 0,4 m² zurückgegangen, aber immer noch deutlich über jener der Landeshauptstadt (Ø rund 63,5 m² Wohnnutzfläche).

Das „gläserne“ Projekt – Salzburg (Stadt)

1-2 Zi-Wg: 51 %
 3 Zi-Wg: 37 %
 4+ Zi-Wg: 12 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 536)

mit Loggia: 17 %
 mit Balkon: 43 %
 mit Terrasse: 39 %
 mit Garten: 25 %
 mit Freifläche: 92 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
 aller Wohneinheiten im Angebot (n = 536)

\varnothing 1,65 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 60)

Wohnungen: 100 %
 Reihen-/Doppelhaus: 1 %
 Einfamilienhaus: 0 %
 aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 1.397)

\varnothing 25 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 57)

\varnothing 63,5 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 532)

\varnothing 15,2 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
 Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 536)

\varnothing Grundkostenanteil: 2.325 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 25)

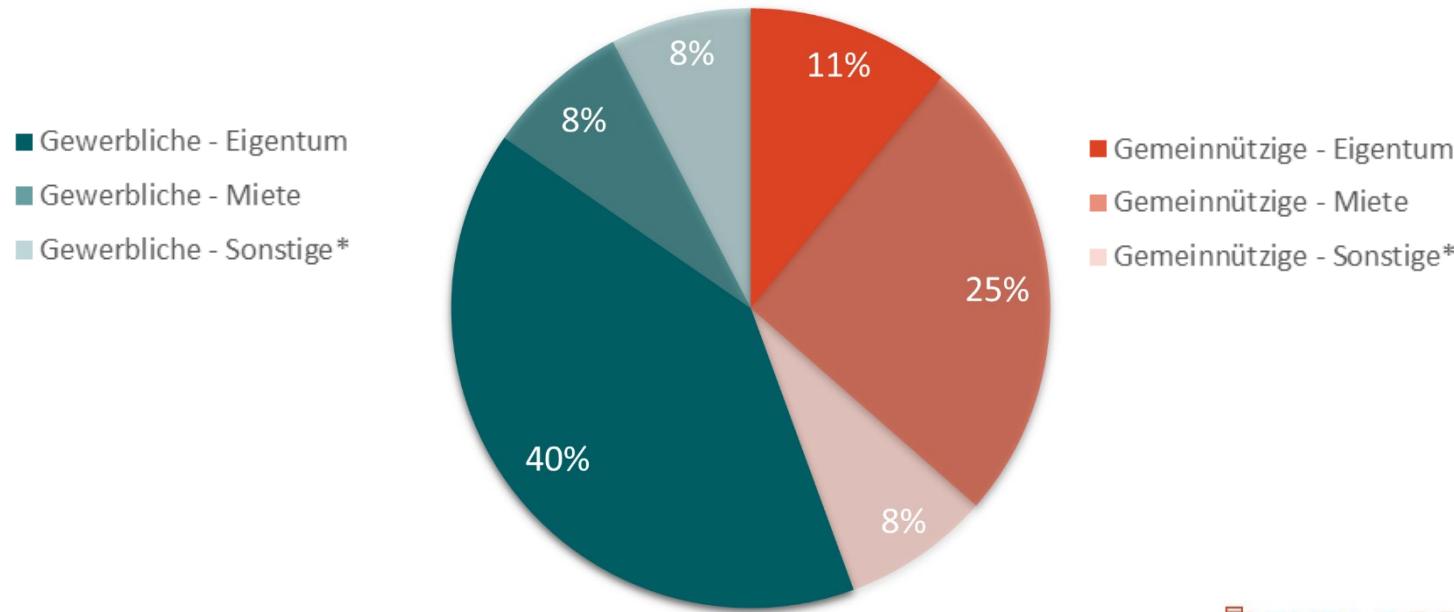
Datenstand: 17.03.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Für die Landeshauptstadt Salzburg wurden 57 Projekte mit knapp 1.400 Wohneinheiten ausgewertet. Während der Freiflächenanteil mit 92% unter jenem des Bundeslandschnitts liegt (97%), ist die durchschnittliche Freiflächengröße mit 15,2 m² größer als im Bundeslandvergleich (\varnothing 14,4 m²). Der im Bundesland nach Wien und der Steiermark dritthöchste Anteil an 1-2 Zimmerwohnungen sticht hervor, weil dieser in der Landeshauptstadt bei 51% und damit noch über dem Bundesland (42%; +1% im Vergleich zum Vorjahr) liegt.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Salzburg

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



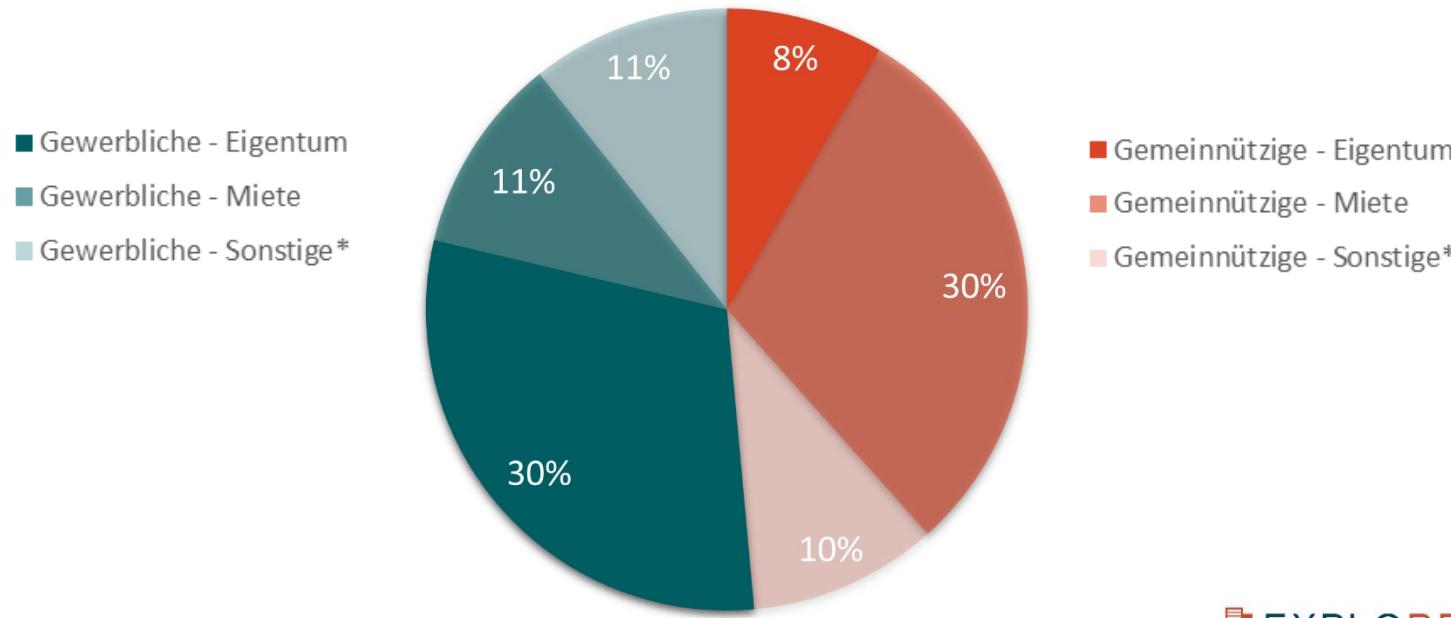
* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.



In Salzburg errichten die gewerblichen Wohnbauträger mit 56% weiterhin mehr als die Hälfte der Neubauwohneinheiten. Der Anteil ist gegenüber der Auswertung aus dem Vorjahr allerdings gesunken (-4%). Es werden auch weiterhin deutlich mehr Wohneinheiten im gewerblichen Eigentum errichtet als in der freifinanzierten Miete. Der Anteil der gemeinnützigen Miete ist in Salzburg gegenüber der Vorjahresauswertung um 4 % gestiegen und liegt nun bei 25 %.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Salzburg-Stadt

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart

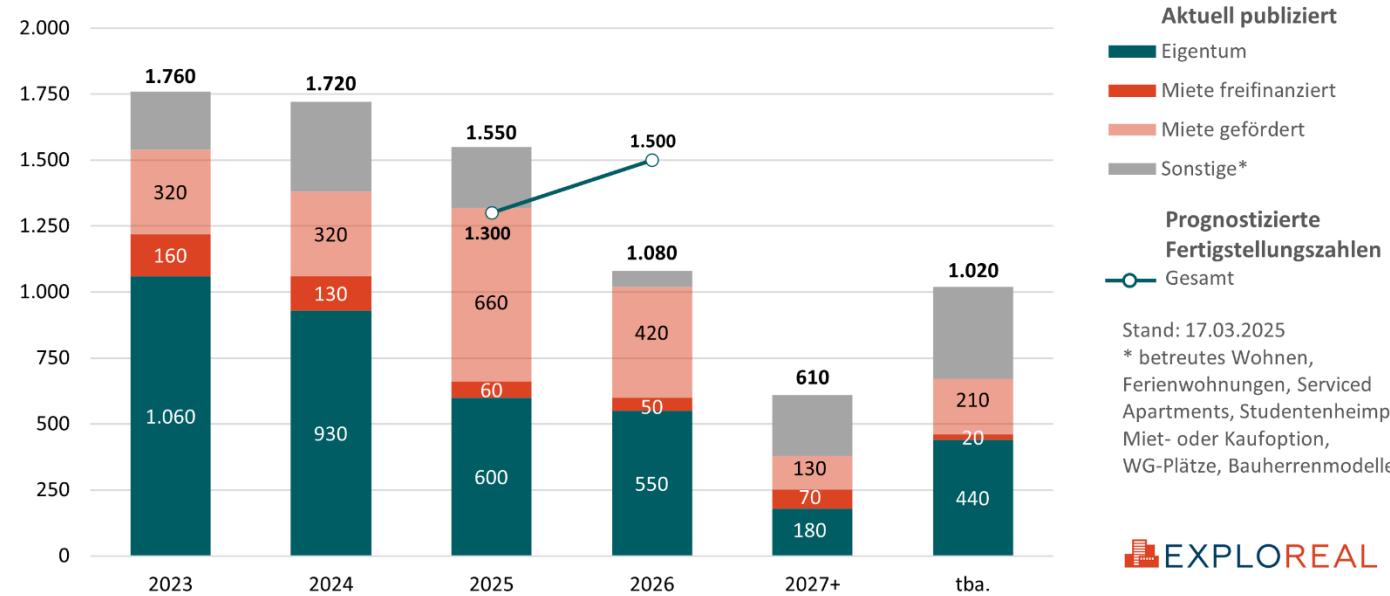


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.



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

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart

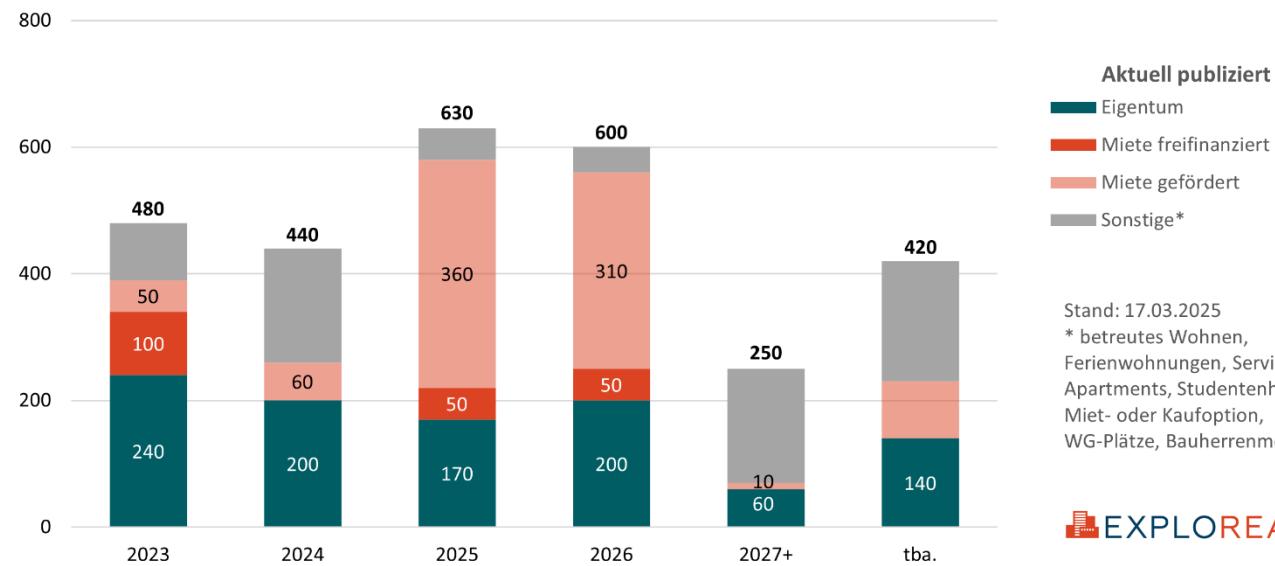


Dieses Jahr wird mit der Fertigstellung von ca. 1.300 Wohneinheiten gerechnet. Die Anzahl liegt damit unter dem Niveau der beiden Vorjahre mit ca. 1.700 Wohneinheiten. Aufgrund der Veränderungen in der Pipeline bzw. den Verschiebungen in den Fertigstellungen in der Vergangenheit wurde ein Prognosewert für die geplanten Fertigstellungen ermittelt. Dementsprechend ist für 2026 davon auszugehen, dass deutlich mehr als die aktuell publizierten Wohneinheiten fertiggestellt werden und die Fertigstellungszahl 2026 gegenüber 2025 wieder ansteigt.



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

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



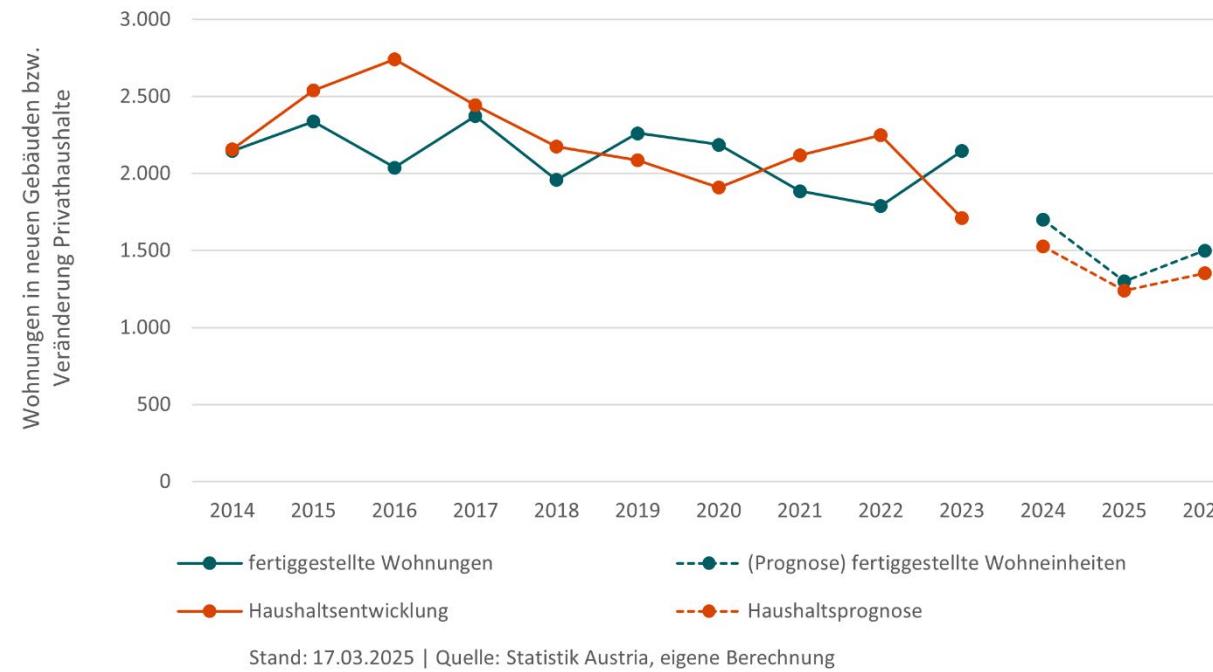
Aktuell publiziert
 Stand: 17.03.2025
 * betreutes Wohnen,
 Ferienwohnungen, Serviced
 Apartments, Studentenheimplätze,
 Miet- oder Kaufoption,
 WG-Plätze, Bauherrenmodelle, tba.


EXPLOREAL


In der Stadt Salzburg ist für heuer die Fertigstellung von 630 Wohneinheiten publiziert, mehr als im Vorjahr und mehr als 2023. Für 2026 ist bereits eine ähnlich hohe Fertigstellungszahl publiziert, für die Jahre danach befinden sich aktuell hingegen noch sehr wenige konkret geplante Projekte in der Pipeline.



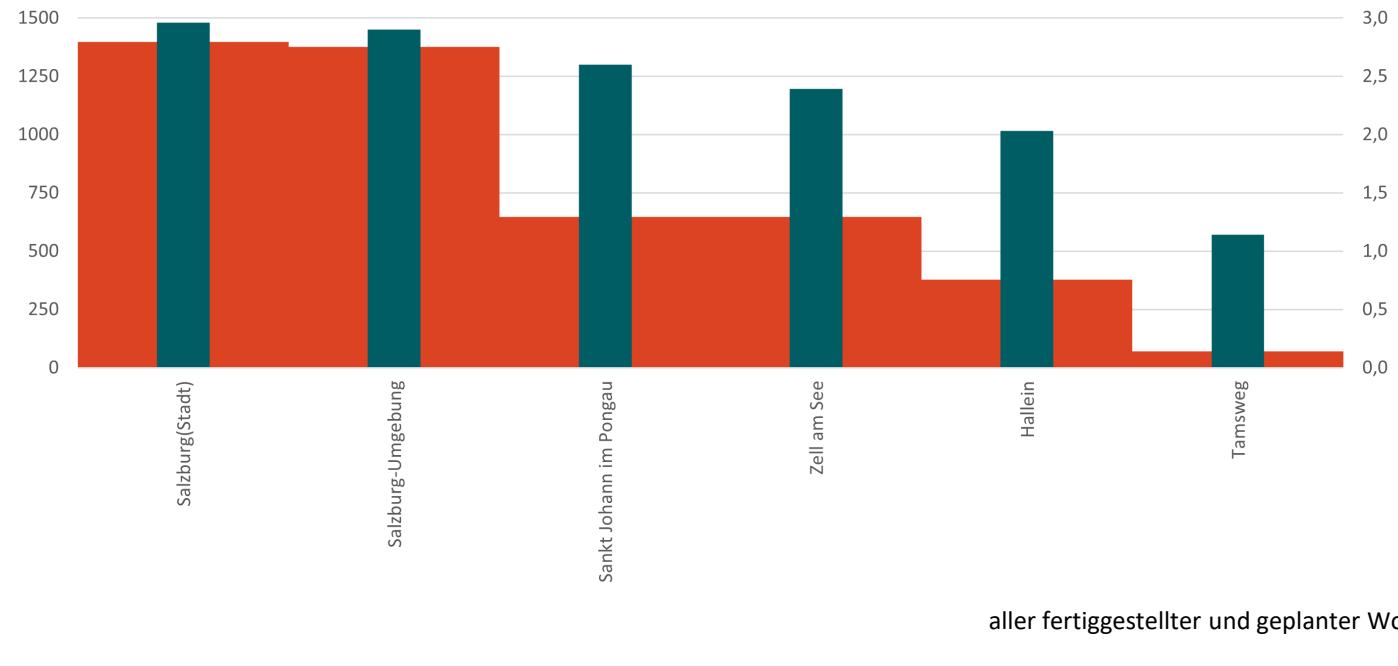
Wohnbauprojekte in der Pipeline Salzburg



In Salzburg zeigte sich im letzten Jahrzehnt eine relativ konstante Entwicklung der Neubauleistung mit 2.000 bis 2.500 fertiggestellten Wohneinheiten im mehrgeschoßigen Wohnbau. In den letzten Jahren lag der Wert, mit Ausnahme von 2023, etwas darunter. Der anderenorts zu beobachtende Wohnbauboom fand in Salzburg nicht statt. Damit konnte die bevölkerungsinduzierte Nachfrage (zusätzliche Haushalte) kaum gedeckt werden.

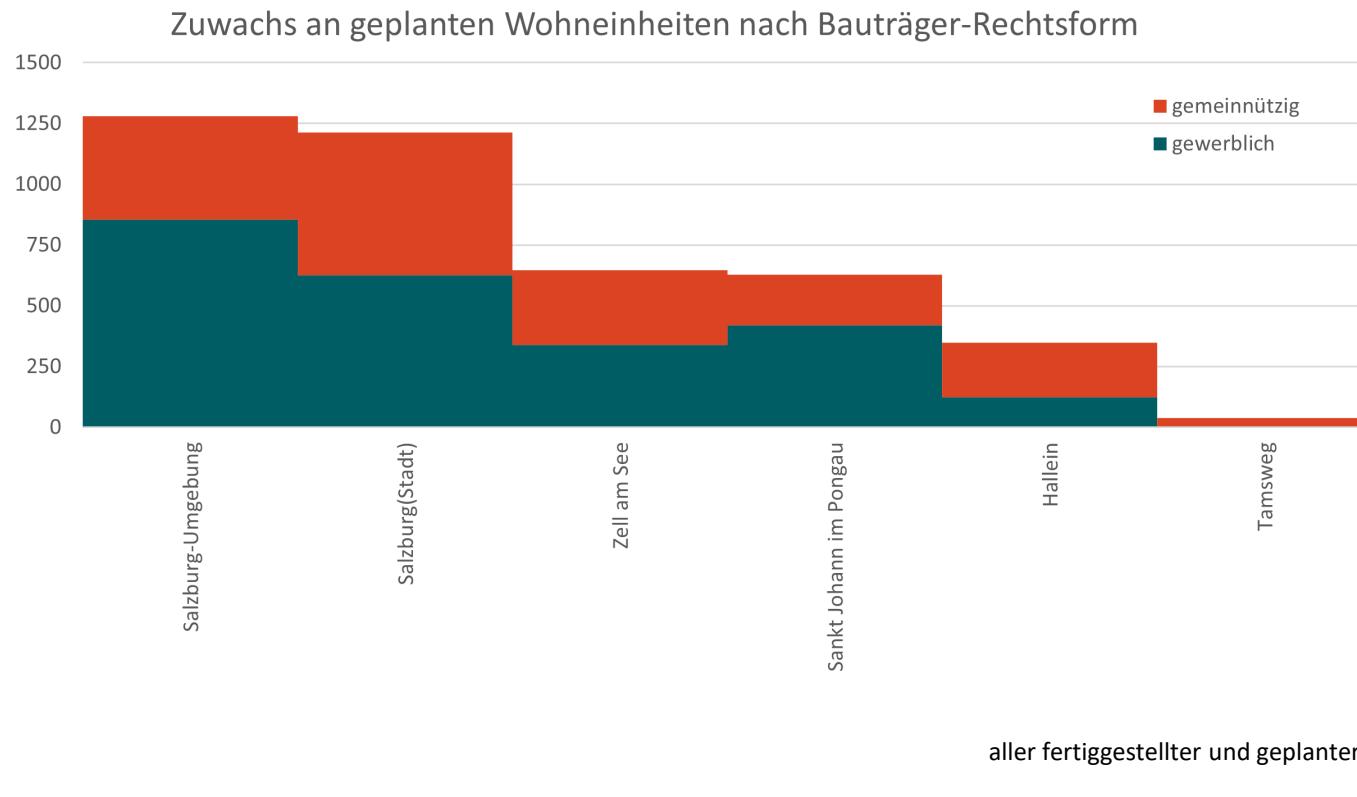
Wo wird gebaut? Salzburg

Zuwachs an Wohneinheiten gesamt (rot) pro 1.000 Einwohnern und Jahr (blau) 2023-2025 nach Bezirken



Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung nach wie vor in der Stadt Salzburg und Salzburg-Umgebung statt. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl wird mit knapp 3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern ebenfalls in diesen beiden Bezirken, gefolgt von Sankt Johann im Pongau mit 2,6 Einheiten, der höchste Wert erzielt.

Wo wird von wem gebaut? Salzburg

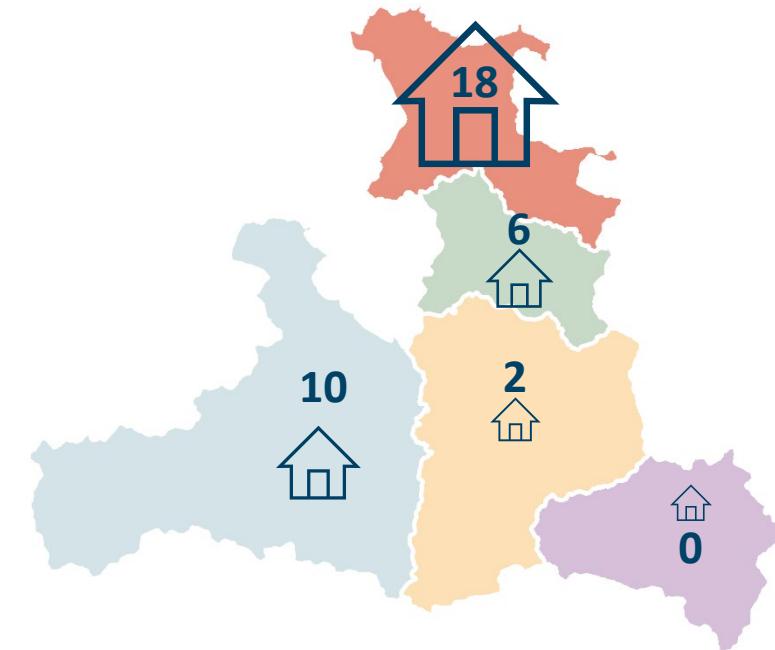


Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass sich die Bauträger in Salzburg(Stadt) und Zell am See ungefähr die Waage halten, im Tennengau und Lungau dominieren die gemeinnützigen Bauträger. In Salzburg-Umgebung und im Pongau überwiegen die gewerblichen Bauträger.



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

Bezirk	Projekte	WE	\varnothing^*	Bev. Prog. 2030**	
				2030**	2030**
Zell am See	10	129	1,4	101,5	
Hallein	6	81	1,3	103,7	
Salzburg-Umgebung	10	174	1,1	104,9	
Salzburg(Stadt)	8	124	0,8	102,1	
Sankt Johann im Pongau	2	28	0,3	102,3	
Tamsweg	0	0	0,0	97,0	



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab März 2025
in EXPLOREAL (n = 536 Wohneinheiten).

Einwohner*innen zum 1.1.2025 gem. Statistik Austria

* \varnothing Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen

**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Aktuell befinden sich mit Abstand die meisten Projekte in und rund um die Landeshauptstadt Salzburg in Vermarktung (18). Bezogen auf die Quote pro 1.000 Einwohner kamen in Zell am See 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



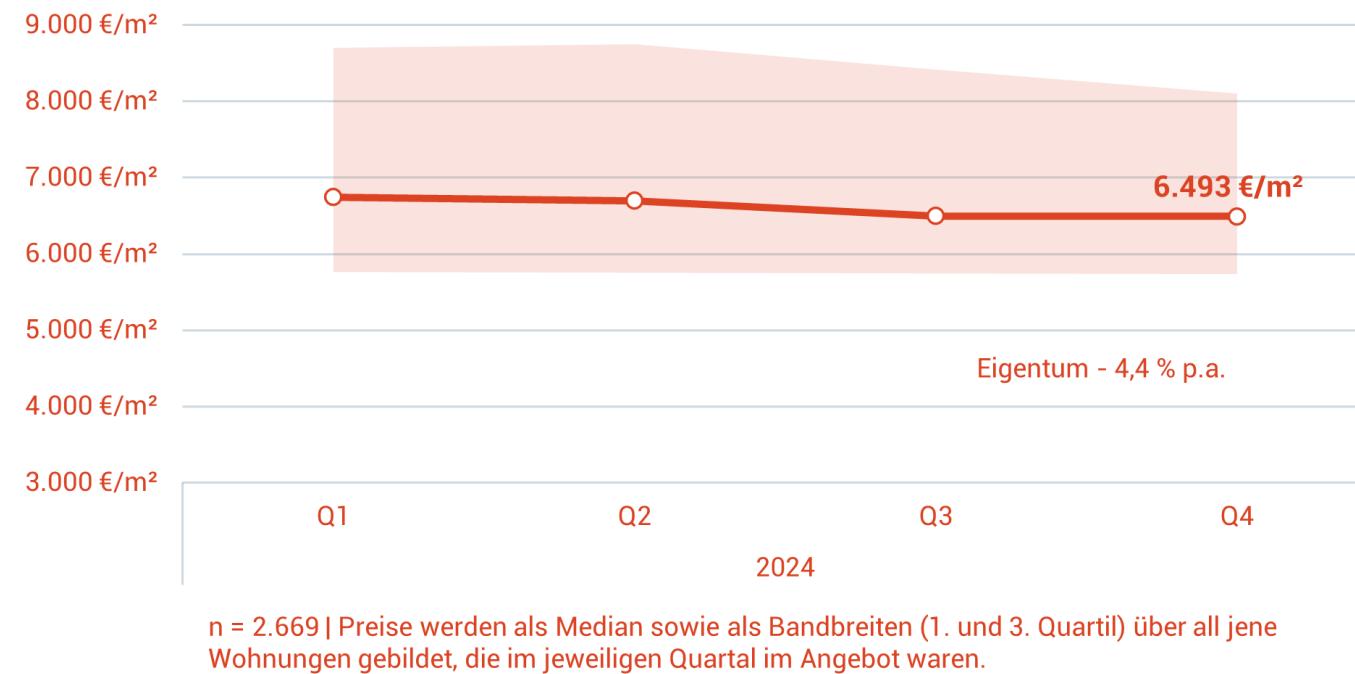
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Salzburg	Kaufpreis (€)	488.091	1.150.000	975.000	663.480	24.000
	Anzahl	938	5	12	34	145
	Fläche (m ²)	73,44	144,56	133,33	99,08	-
Salzburg (Stadt)	Kaufpreis (€)	722.800	1.150.000	-	-	34.000
	Anzahl	219	1	-	-	35
	Fläche (m ²)	68,02	104,57	-	-	-
vgl. Wien	Kaufpreis (€)	431.244	1.495.000	660.000	651.900	30.000
	Anzahl	10.206	57	46	204	277
	Fläche (m ²)	62,65	130,20	113,35	115,85	-

Stand 17.03.2025

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

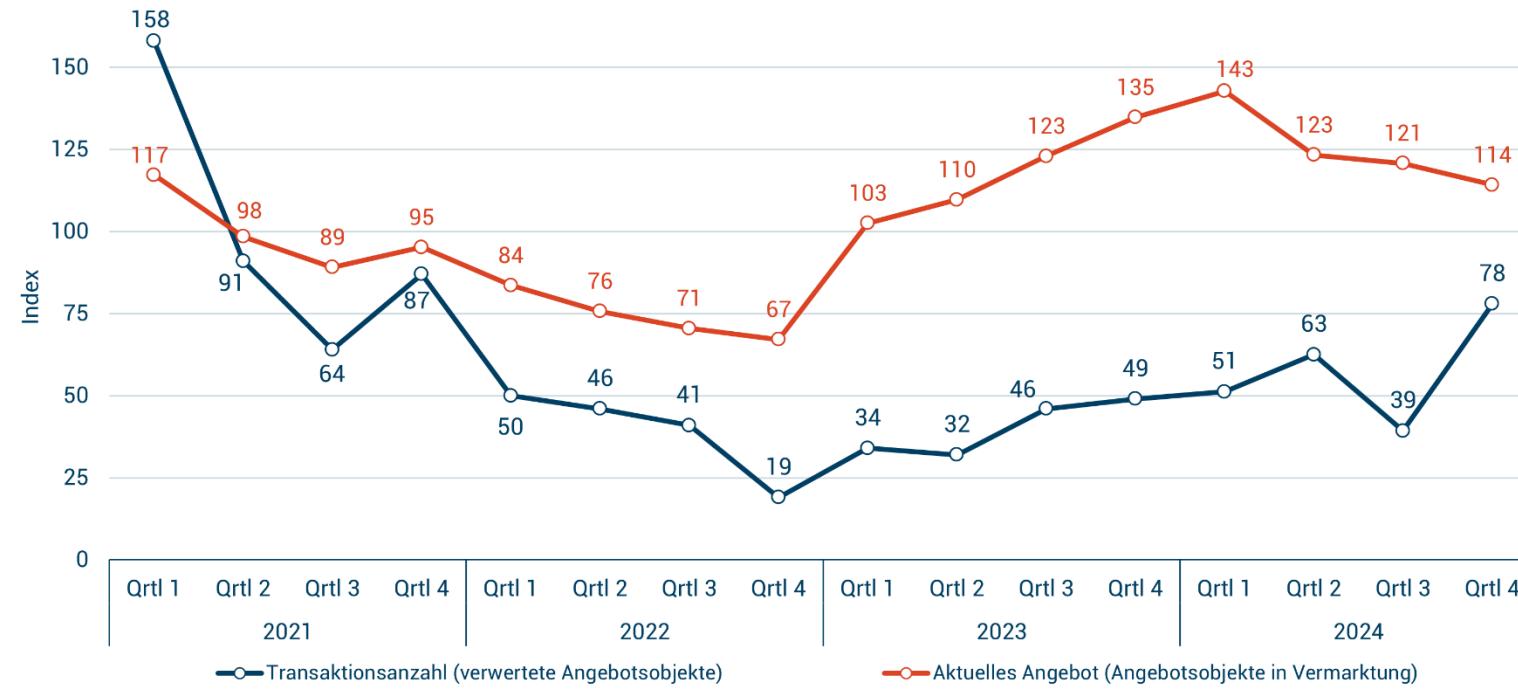
Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Salzburg aktuell bei durchschnittlich rund 488.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um ca. 4% gesunken, bei etwas kleinerer durchschnittlicher Fläche. In der Stadt Salzburg betragen die Kosten für eine Neubauwohnung, wie sie aktuell im Schnitt angeboten wird, rund 723.000 €.

Preisentwicklung Eigennutzer Salzburg



Nach einer starken Preissteigerung 2023 (+13,1% vgl. PK 2024), zeigten die Preise 2024 einen negativen Trend von -4,4% .

Transaktionen und Angebot Salzburg



Datenstand: 17.03.2025

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. 2024 zeigten die Transaktionen eine steigende Tendenz. Das Angebot ist, nach einem starken Anstieg 2023, im letzten Jahr stetig gesunken.

© EXPOREAL 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!!