

willhaben und Exploreal analysieren, wie die Stadt Salzburg wohnt und (nicht) baut

- **Eine langanhaltend geringe Neubautätigkeit sorgt in der Stadt Salzburg und dem Umland weiterhin für überdurchschnittlich hohe Preise**
- **Die Fertigstellungsquote liegt, vor allem im freifinanzierten Mietbereich, aktuell weit unter dem österreichischen Schnitt**
- **Können geförderte Wohnungen in Salzburg zu einer Trendumkehr führen?**

Salzburg, am 03.07.2023 – Kaum eine Landtagswahl war in den vergangenen Jahren so stark vom Thema Wohnen geprägt, wie jene in Salzburg vergangenen April. Dies betrifft in der Mozartstadt laut Statistik des Magistrats Salzburg rund 160.000 EinwohnerInnen in etwa 90.000 Hauptsitzwohnungen. „Auf Basis unserer hauseigenen Plattformdaten wissen wir, dass die Stadt Salzburg neben Kitzbühel, Innsbruck und der Inneren Stadt in Wien bei den Angebotspreisen pro Quadratmeter Jahr für Jahr zu den exklusivsten Pflastern zählt. Im 1. Quartal 2023 waren die Angebotspreise von Eigentumswohnungen auf willhaben in halb Österreich rückläufig – dem war auch in der Stadt Salzburg so. Doch: Der Rückgang war dort mit nur minus 0,8 Prozent weitaus niedriger, als in anderen Landeshauptstädten“, weiß Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben. willhaben und die ExpertInnen der Bauträgerdatenbank Exploreal haben dies zum Anlass genommen zu analysieren, wie viele Neubau-Fertigstellungen in den kommenden Jahren zu erwarten sind, wie es in der Mozartstadt und Umgebung in diesem Segment um die Angebotspreise pro Quadratmeter bestellt ist und wie sich diese Werte in den vergangenen Jahren entwickelt haben.

8.265 Euro/Quadratmeter: Neubau-KäuferInnen müssen in Salzburg Stadt besonders viel investieren

Heruntergebrochen auf reine Neubauprojekte wird laut aktueller Analyse durch willhaben und Exploreal klar, dass KäuferInnen in Salzburg Stadt derzeit besonders tief in die Tasche greifen müssen – dabei sind, je nach Stadtbezirk, teils massive Unterschiede festzustellen. Mit Blick auf die Medianpreise von Angebotsobjekten von Projekten mit den Fertigstellungsjahren 2021-2023 geht die Salzburger Altstadt mit 13.500 Euro pro Quadratmeter dabei wenig überraschend als exklusivster Bezirk hervor. Im Schnitt müssen Neubau-KäuferInnen in Salzburg jedenfalls 8.265 Euro pro Quadratmeter investieren – fast so viel wie in Innsbruck (8.847 Euro/Quadratmeter) und deutlich mehr als beispielsweise in Bregenz (6.126 Euro/Quadratmeter) oder in Wien (5.949 Euro/Quadratmeter).

Bezirk – Stadtbezirk – Ø Angebotspreis (€/m²)*

- Salzburg (Stadt) – Aigen – 9.876 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Altstadt – 13.485 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Elisabeth Vorstadt – zu geringe Datenlage
- Salzburg (Stadt) – Gnigl – 7.165 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Itzling – 5.037 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Langwied – 7.643 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Lehen – zu geringe Datenlage
- Salzburg (Stadt) – Leopoldskroner Moos – 8.091 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Lieferung – 8.573 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Maxglan – 8.920 Euro/Quadratmeter

- Salzburg (Stadt) – Morzg –11.252 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Neustadt – 9.015 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Nonntal – 11.506 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Salzburg Süd – 10.673 Euro/Quadratmeter
- Salzburg (Stadt) – Schallmoos – 7.497 Euro/Quadratmeter

** Angebotsobjekte (alle Wohneinheiten) von Projekten mit den Fertigstellungsjahren 2021-2023*

Kaum neue Wohneinheiten im freifinanzierten Bereich, hartes Pflaster für InvestorInnen

Auch die im Bundesschnitt vergleichsweise geringe Fertigstellungsquote – sowohl in Salzburg Stadt, als auch in den umliegenden Bezirken – spielt bei der angespannten Wohnbau-Situation eine maßgebliche Rolle. Der durchschnittliche Pro-Kopf-Zuwachs an Wohnungen pro 1.000 EinwohnerInnen in Österreich beträgt laut Exploreal-Daten derzeit 4,81. Salzburg-Stadt liegt hier auf Basis der Jahre 2021-2023 mit 2,66 deutlich unter dem heimischen Schnitt – auch gegenüber anderen Landeshauptstädten wie Innsbruck (5,2), Wien (8,23) oder Graz (12,79). Beinahe verschwindend niedrig ist der Wert in puncto Miet-Neubau. Hier beträgt die Fertigstellungsquote in Salzburg Stadt nur 1,49 bzw. 1,04 unter Einbeziehung des Umlands. Dazu erklärt Alexander Bosak, Geschäftsführer von Exploreal: „Die Anzahl an Fertigstellungen in Salzburg bezogen auf die Einwohnerzahl ist im Vergleich zu den anderen Bundesländern seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Das erklärt auch die Abwesenheit von InvestorInnen in der Landeshauptstadt. Die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken in Salzburg Stadt zeigt sich an der Fertigstellungsquote in Salzburg Umgebung, die mit 3,43 deutlich höher liegt. Diese ist primär auf Eigentumswohnungen zurückzuführen, obwohl hier sicher ein Bedarf an Mietwohnungen gegeben wäre.“

Geförderter Wohnbau als möglicher Schlüssel zur Trendwende

„Vergleicht man die Medianpreise von Angebotsobjekten von Projekten mit den Fertigstellungsjahren 2021-2023 mit jenen der Vorperiode (Fertigungsjahre 2020–2022), so war der Preisanstieg in Salzburg Stadt mit 15,6 Prozent ebenso wesentlich höher, als etwa in Wien mit 10,7 Prozent, Bregenz mit 8,5 Prozent oder in Innsbruck mit 6,1 Prozent“, konstatiert Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben. Doch was müsste passieren, damit sich die angespannte Situation in der Salzburger Landeshauptstadt entspannt? Alexander Bosak, Geschäftsführer von Exploreal, erwartet kurz- und mittelfristig zwar keine Trendumkehr, sieht jedoch Chancen rund um das Thema Wohnbauförderung: „In den Fertigstellungsjahren 2021-2023 betrug der Anteil der geförderten Einheiten an allen fertiggestellten Einheiten in der Stadt Salzburg 46,4 Prozent – die Mozartstadt liegt damit im Landeshauptstädte-Vergleich im guten Mittelfeld. Nur in Eisenstadt (61,9 Prozent), Sankt Pölten (55,7 Prozent) und Linz (47,2 Prozent) ist dieser Wert noch höher. Diesen Hebel auch in Zukunft entsprechend zu nutzen, könnte einer der Schlüssel sein, sodass wieder mehr Teile der Salzburger Bevölkerung ein adäquates Angebot am Wohnungsmarkt vorfinden.“

Pressekontakte

Gerlinde Giesinger
PR Managerin / willhaben
Tel.: 0699/1003 1570
E-Mail: gerlinde.giesinger@willhaben.at

Andreas Pucher
PUCHER communications
Tel.: 0699/1303 1518
E-Mail: presse@willhaben.at