

# Wohnungsbedarf Land Salzburg

Prognose bis 2030  
Ausblick bis 2045

# Wohnungsbedarf Land Salzburg

Prognose bis 2030

Ausblick bis 2045

Dr. Stefan Senn

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG

Landesamtsdirektion

Referat 20024: Landesstatistik und Verwaltungscontrolling

## **Impressum**

**Medieninhaber:** Land Salzburg  
**Herausgeber:** HR Dr. Gernot Filipp MBA, Leiter Landesstatistik und Verwaltungscontrolling  
**Redaktion:** Dr. Stefan Senn  
**Umschlaggestaltung:** Landes-Medienzentrum/Grafik, Landesstatistik und Verwaltungscontrolling  
**Erscheinungsdatum:** Februar 2026  
**ISBN:** 978-3-903458-54-3  
**Kontakt:** statistik@salzburg.gv.at, Tel: +43 662 8042 3525  
**Downloadadresse:** [www.salzburg.gv.at/statistik](http://www.salzburg.gv.at/statistik)

## **Rechtlicher Hinweis, Haftungsausschluss**

Wir haben den Inhalt sorgfältig recherchiert und erstellt. Fehler können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhaltes; insbesondere übernehmen wir keinerlei Haftung für eventuelle unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die direkte oder indirekte Nutzung der angebotenen Inhalte entstehen. Eine Haftung der Autorinnen und Autoren oder des Landes Salzburg aus dem Inhalt dieses Werkes ist gleichfalls ausgeschlossen.

# Wohnungsbedarf Land Salzburg

Prognose bis 2030

Ausblick bis 2045

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Wohnungsbestand, Wohnungserrichtung und -abgang</b>	<b>7</b>
2.1	Gebäude- und Wohnungsbestand .....	7
2.2	Wohnungsgrößen, -qualität und Rechtsverhältnisse .....	10
2.3	Wohnungserrichtung und -abgang .....	13
<b>3</b>	<b>Wohnungsbedarf 2025 bis 2030</b>	<b>16</b>
3.1	Bedarf durch Wohnungsdefizit .....	16
3.2	Bedarf durch Haushaltszuwachs .....	17
3.3	Bedarf durch Wohnungsabgang .....	18
3.4	Gesamtbedarf an Wohnungen .....	18
<b>4</b>	<b>Wohnungsbedarf durch Haushaltszuwachs bis 2045</b>	<b>21</b>
<b>A</b>	<b>Anhang - Kartogramme</b>	<b>22</b>

# 1 Einleitung & Executive Summary

## Zweck und Umfang dieses Berichts

Dieser Bericht soll einerseits den Stand und die Entwicklung des derzeitigen Wohnungsbestands im Bundesland Salzburg sowie den Bezirken aufzeigen und andererseits den erwarteten Bedarf an neuen Wohnungen auf Landes- und Bezirksebene in den nächsten fünf Jahren vorausschätzen.

Wohnraum ist ein zentrales Thema des gesellschaftlichen Lebens und valide statistische Datengrundlagen haben daher eine besonders große Bedeutung.

## Datengrundlagen und -quellen

- Der Bestand an Wohnungen wird im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) der Statistik Austria verwaltet und in der Folge von den Gemeinden gepflegt. Altbestände sind allerdings oft fehlerbehaftet.
- Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) der Statistik Austria versucht die Inkonsistenzen des GWR mittels Abgleichen mehrerer Register sowie tatsächlichen Objektüberprüfungen qualitativ aufzuwerten. Die GWZ wurde früher ausschließlich in den Registerzählungsjahren (2001, 2011) veröffentlicht. Seit 2021 wird die GWZ jährlich durchgeführt, wodurch eine genauere zeitliche Entwicklung eine deutliche Anreicherung der Datenlage bietet, welche sich in Zukunft noch weiter verbessern wird. Die GWZ stellt für die folgenden Ausführungen neben den demografischen Informationen der Abgestimmten Erwerbsstatistik die zentrale Datengrundlage dar.
- Baumaßnahmen auf Bundeslandebene (Bewilligungen und Fertigstellungen) werden von der Statistik Austria regelmäßig veröffentlicht.
- Die Österreichische Raumordnungskonferenz erstellt in regelmäßigen Abständen kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen auf Bezirksebene. Die aktuellste Haushaltsprognose stammt aus 2024 und wird in dieser Analyse verwendet.

## Wohnungsbestand und -struktur

- Der Wohnungsbestand stieg 2011 bis 2023 landesweit um 33.317 auf 316.164 (+ 11,8 %); Hauptwohnsitzwohnungen nahmen um 26.291 auf 249.224 zu (+ 11,8 %). Die Stadt Salzburg

verzeichnete den geringsten Zuwachs, Salzburg-Umgebung den stärksten.

- Kennzahlendynamik: Hauptwohnsitzwohnungen je 10.000 Einwohner:innen (nur in Privathaushalten) stiegen landesweit um 3,9 % (2011 bis 2023); in der Stadt Salzburg ging diese Kennzahl um 0,5 % zurück, in Tamsweg stieg sie um 11,0 %.
- Die Wohnungsgrößen unterscheiden sich nach Bezirk teilweise deutlich: In der Stadt Salzburg sind Wohnungen unter 90 m<sup>2</sup> überrepräsentiert, während in Tamsweg fast 36 % der Hauptwohnsitzwohnungen größer als 130 m<sup>2</sup> sind (Stadt: 7,4 %).
- Der Wohnstandard ist sehr hoch: Kategorie A liegt bei 92,1 % (Hauptwohnsitz: 92,9 %). Wohnungen der Kategorien C+D (qualitatives Defizit) betragen landesweit 1.121 (davon 474 Hauptwohnsitz). Der Bestand an C+D-Wohnungen sank seit 2001 um 86 %.
- 53,4 % der Hauptwohnsitzwohnungen werden durch die Eigentümer genutzt, 41,6 % sind gemietet; in der Stadt Salzburg ist der Mietanteil mit 61,7 % am höchsten, in Tamsweg die Eigentümerquote mit 73,2 %.

## Wohnungserrichtung und -abgang

- Im Mittel der letzten zehn Jahre wurden jährlich 3.967 Baubewilligungen erteilt und 3.923 Wohnungen fertiggestellt; gleichzeitig gingen im Mittel 771 Wohnungen pro Jahr durch Abgang verloren. In allen Jahren überstiegen die Fertigstellungen den Bedarf aus Privathaushaltszuwachs und Abgang.
- Wohnungsabgang (Abbruch, Zusammenlegung, Umwidmung) lag 2020-2024 im Mittel bei etwa 700 Wohnungen pro Jahr; die meisten Abgänge entfielen auf die Stadt Salzburg.

## Methodik der Schätzung Wohnungsbedarfs

- Der Bedarf an Wohnungen 2025 bis 2030 wird aus drei Komponenten bestimmt: Wohnungsdefizit (inkl. Substandardwohnungen), Haushaltszuwachs und Wohnungsabgang inklusive „Mobilitätsreserve“ (zeitlich begrenzter Leerstand für Umzüge). Die Bedarfsschätzung basiert ausschließlich auf Wohnungen mit Hauptwohnsitz.

## Zentrale Ergebnisse zum Wohnungsbedarf 2025 bis 2030

- Gesamtbedarf: Bis 2030 werden im Land Salzburg voraussichtlich rund 9.300 Wohnungen benötigt (durchschnittlich rund 1.900 pro Jahr). Davon entfallen ca. 56,2 % auf Haushaltszuwachs, 38,7 % auf Wohnungsabgang (inkl. Mobilitätsreserve) und 5,0 % auf qualitatives Defizit.
- Komponenten:
  - Qualitatives Wohnungsdefizit: - 466 Wohnungen
  - Haushaltszuwachs: + 5.217 Haushalte bis 2030, davon 3.045 Einpersonenhaushalte (58 % der Zunahme)
  - Wohnungsabgang (inkl. Mobilitätsreserve): 3.599 Wohnungen
- Bezirksprofil 2025 bis 2030:
  - Salzburg-Umgebung: Höchster Bedarf mit 3.296 Wohnungen, hauptsächlich getrieben vom Haushaltszuwachs
  - Salzburg (Stadt): 1.964 Wohnungen, überwiegend aufgrund des Wohnungsabgangs

- St. Johann im Pongau: 1.489 Wohnungen (53,8 % durch Haushaltszuwachs)
- Zell am See: 1.291 Wohnungen
- Hallein: 1.133 Wohnungen
- Tamsweg: 109 Wohnungen. Mit 25,7 % der höchste Anteil aus qualitativem Defizit; Haushaltszuwachs trägt nur 4,4 % bei

## Dynamik der Haushalte und Ausblick bis 2045

- Kurzfristig verlangsamt sich der jährliche Haushaltszuwachs deutlich von durchschnittlich rund 2.250 (2012 bis 2023) auf rund 960 pro Jahr bis 2030.
- 2030 bis 2045 werden jährlich 690 bis 880 zusätzliche Haushalte erwartet; Tamsweg dürfte leicht schrumpfen, während die Stadt Salzburg als einziger Bezirk ein verstärktes Wachstum der Zahl der Privathaushalte verzeichnen sollte.
- Einpersonenhaushalte wachsen deutlich stärker als Mehrpersonenhaushalte; in Tamsweg und Zell am See wird ein Rückgang der Mehrpersonenhaushalte prognostiziert.

## 2 Wohnungsbestand, Wohnungserrichtung und -abgang

### 2.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Gebäude- und Wohnungsbestand sowie die Zahl der Haushalte und Personen im Bundesland Salzburg werden seit 2021 jährlich im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) der Abgestimmten Erwerbsstatistik (AEST) von der Statistik Austria zum Stichtag 31. Oktober erhoben. Davor wurden im Rahmen der Volks- bzw. Registerzählungen die Daten der Wohnungs- und

Gebäudebestände im 10-Jahres Rhythmus veröffentlicht.

Die Entwicklung des Bestands der Wohngebäude gemäß den Zählungen ab 2011 ist in Tabelle 2.1 dargestellt, jene des Wohnungsbestands in Tabelle 2.2.

Tabelle 2.1  
Wohngebäude seit 2011 nach Bezirk

Bezirk, Land Salzburg	2011	2021	2022	2023	Veränderung			
					absolut		in Prozent	
					2011 - 2023	2022 - 2023	2011 - 2023	2022 - 2023
<b>Land Salzburg</b>	<b>112.649</b>	<b>118.493</b>	<b>119.266</b>	<b>120.048</b>	<b>7.399</b>	<b>782</b>	<b>6,6</b>	<b>0,7</b>
Salzburg (Stadt)	18.269	18.396	18.432	18.480	211	48	1,2	0,3
Hallein	13.218	13.978	14.025	14.107	889	82	6,7	0,6
Salzburg-Umgebung	37.260	39.921	40.239	40.620	3.360	381	9,0	0,9
St. Johann im Pongau	16.676	17.522	17.651	17.794	1.118	143	6,7	0,8
Tamsweg	5.680	6.064	6.100	6.146	466	46	8,2	0,8
Zell am See	21.546	22.612	22.819	22.901	1.355	82	6,3	0,4

Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2011, 2021, 2022 und 2023

Insgesamt wuchs der Wohngebäudebestand von 2011 bis 2023 im Bundesland Salzburg um etwa 7.400, ein Plus von 6,6 %. In den Bezirken konnten unterschiedliche Entwicklungen beobachtet werden. Am stärksten wuchs der Bestand an Wohngebäuden im Bezirk Salzburg-Umgebung mit ca. 0,8 % jährlich. Absolut kamen hier von 2011 bis 2023 insgesamt 3.360 Wohngebäude dazu, ein Plus von 9,0 % und 45,4 %, aller neuen Wohngebäude im Bundesland.

Die Stadt Salzburg liegt beim Zuwachs an Wohngebäuden am anderen Ende der Skala. Im Betrachtungszeitraum wurden 211 Wohngebäude dazugewonnen (+ 1,2 %). Jährlich wuchs der Bestand in der Landeshauptstadt also um etwa 0,1 %. Hier nahmen vor allem Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen zu (+ 305, 287 davon mit mehr als sechs Wohnungen), während Gebäude mit einer Wohnung stagnierten (+ 10) und jene mit zwei Wohnungen um 104 abnahmen.

Die restlichen Bezirke reihen sich direkt hinter dem Bezirk Salzburg-Umgebung ein, wobei der Bezirk Tamsweg mit einem Wohngebäudezuwachs von 8,2 % von 2011 bis 2023 bei stagnierender Bevölkerung den zweithöchsten prozentualen Gewinn aufweist. Dahinter folgen die Bezirke Hallein und St. Johann im Pongau mit jeweils plus 6,7 % und der Bezirk Zell am See mit plus 6,3 %.

Bei den Wohnungen selbst zeigt sich ein ähnliches Bild (siehe Tabelle 2.2). Die mit großem Abstand meisten Wohnungen kamen in Salzburg-Umgebung mit 11.925 dazu, was einem Zuwachs von 17,5 % über zwölf Jahre entspricht. Der Bestand an Wohnungen mit Hauptwohnsitz nahm um 9.768, bzw. 17,3 % zu. Auch in dieser Zählung liegt die Stadt Salzburg auf dem letzten Rang mit einer Zunahme an Wohnungen um 4.132 (+ 4,8 %). Bei Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe betrug die Zunahme hier allerdings 5.086 (+ 7,1 %). Dies bedeutet einen Rückgang von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe in der Stadt Salzburg von 954 bzw. 6,4 %.

Landesweit nahm die Zahl der Wohnungen um 11,8 % (+ 33.317) zu. Das prozentuelle Wachstum war hier bei allen Wohnungen und Wohnungen mit Hauptwohnsitz gleich. Die Landbezirke liegen beim Zuwachs aller Wohnungen über dem Landeswert: Zell am See (+ 12,3 %), Hallein (+ 13,2 %), St. Johann im Pongau (+ 14,7 %) und Tamsweg (+ 14,8 %). Beim prozentuellen Zuwachs der

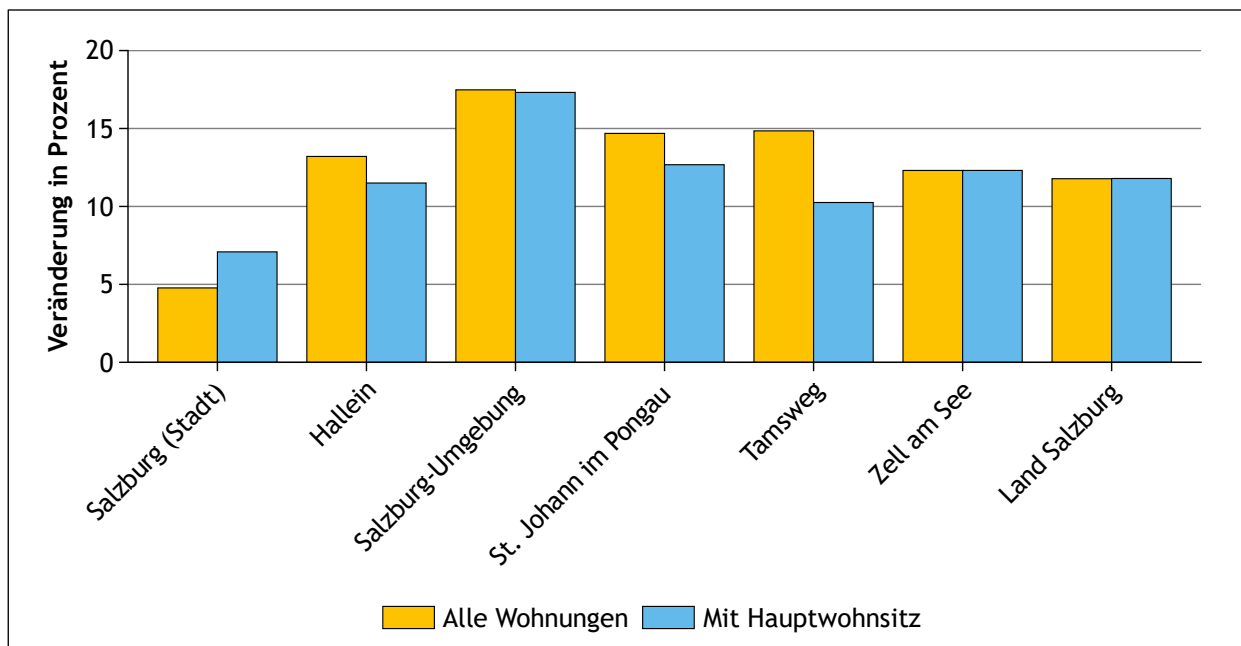
Hauptwohnsitzwohnungen liegen die Bezirke Hallein, Tamsweg und die Stadt Salzburg unter dem Landeswert. Die Zahl der Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitzmeldung und deren Anteile je Gemeinde sind in Tabelle A.1 aufgelistet. Die Anteile der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung sind in Abbildung A.1 je Gemeinde kartographisch dargestellt.

Tabelle 2.2  
Wohnungen seit 2011 nach Wohnsitztyp und Bezirk

	Bezirk, Land Salzburg	2011	2021	2022	2023	Veränderung			
						absolut		in Prozent	
						2011 -	2022 -	2011 -	2022 -
						2023	2023	2023	2023
Wohnungen	<b>Land Salzburg</b>	<b>282.847</b>	<b>309.810</b>	<b>312.719</b>	<b>316.164</b>	<b>33.317</b>	<b>3.445</b>	<b>11,8</b>	<b>1,1</b>
	Salzburg (Stadt)	86.568	89.685	90.020	90.700	4.132	680	4,8	0,8
	Hallein	27.719	30.946	31.173	31.380	3.661	207	13,2	0,7
	Salzburg-Umgebung	68.222	78.244	79.031	80.147	11.925	1.116	17,5	1,4
	St. Johann im Pongau	42.675	47.530	48.124	48.942	6.267	818	14,7	1,7
	Tamsweg	9.227	10.356	10.451	10.597	1.370	146	14,8	1,4
	Zell am See	48.436	53.049	53.920	54.398	5.962	478	12,3	0,9
	<b>Land Salzburg</b>	<b>222.933</b>	<b>244.541</b>	<b>247.112</b>	<b>249.224</b>	<b>26.291</b>	<b>2.112</b>	<b>11,8</b>	<b>0,9</b>
Hauptwohnsitz	Salzburg (Stadt)	71.777	75.979	76.470	76.863	5.086	393	7,1	0,5
	Hallein	23.074	25.497	25.645	25.728	2.654	83	11,5	0,3
	Salzburg-Umgebung	56.412	64.674	65.492	66.180	9.768	688	17,3	1,1
	St. Johann im Pongau	30.716	33.659	34.115	34.610	3.894	495	12,7	1,5
	Tamsweg	7.413	7.966	8.068	8.173	760	105	10,3	1,3
	Zell am See	33.541	36.766	37.322	37.670	4.129	348	12,3	0,9

Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2011, 2021, 2022 und 2023

Abbildung 2.1  
Veränderung des Wohnungsbestandes von 2011 bis 2023 nach Wohnsitztyp und Bezirk



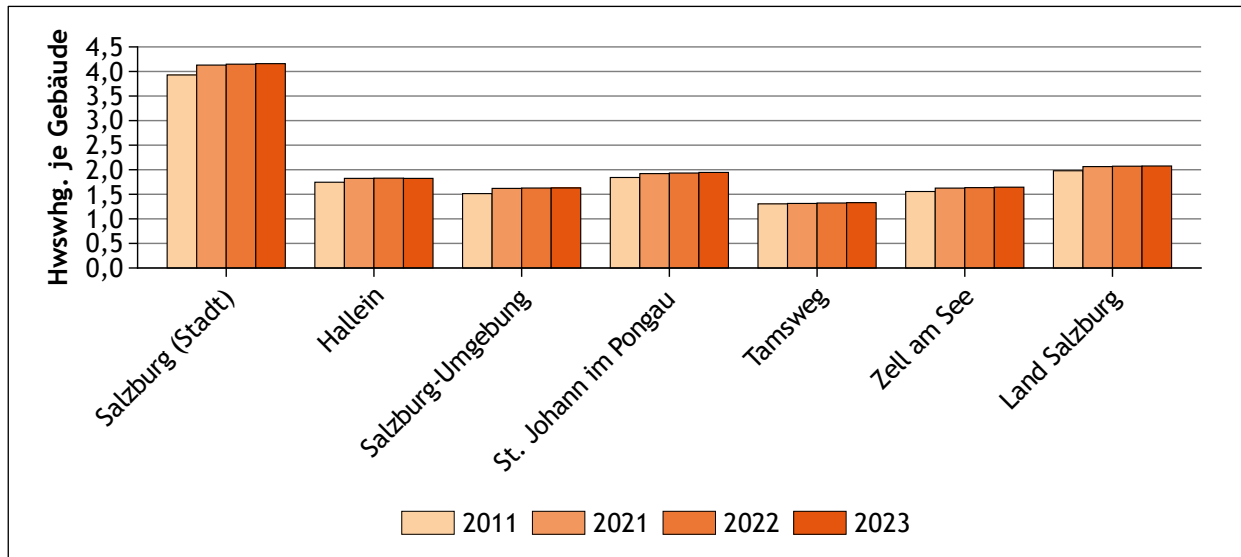
Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2023

In Salzburg (Stadt) gab es 2023 mit 4,2 die meisten Hauptwohnsitzwohnungen je Wohngebäude (siehe Abbildung 2.2). Von 2011 bis 2023 nahm diese Kennzahl in der Stadt um 0,3 zu, was den höchsten Zuwachs im Bezirksvergleich darstellt. Der Trend zu mehr Hauptwohnsitzwohnungen je Gebäude ist in allen Bezirken zu beobachten.

In Salzburg-Umgebung stieg die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen je Wohngebäude von 1,5 auf 1,6. Die niedrigste Zahl an Wohnungen mit Hauptwohnsitz je Gebäude gibt es 2023 in Tamsweg mit 1,3 gefolgt von Zell am See mit 1,6. Hallein kommt auf 1,8 und St. Johann im Pongau auf 1,9 Hauptwohnsitzwohnungen je Wohngebäude.

Abbildung 2.2

Entwicklung der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung je Gebäude nach Bezirk



Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2011, 2021, 2022 und 2023

Eine aussagekräftige Kenngröße ist die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen je 10.000 Einwohner:innen in Privathaushalten (siehe Tabelle 2.3; Gemeindeentwicklung je 1.000 in Abbildung A.2). Der Zuwachs für das ganze Bundesland betrug im Betrachtungszeitraum 167 Wohnungen je 10.000 Einwohner:innen (+ 3,9 %). In der Stadt Salzburg gab es einen Rückgang an Wohnungen je 10.000 Einwohner:innen im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2023 von 0,5 %, das entspricht etwa 26 Wohnungen pro 10.000 Einwohner:innen. Alle anderen Bezirke

zeigen bei dieser Kennzahl einen Zuwachs, den größten gab es im Bezirk Tamsweg von 11,0 %, ein Plus von 404 Hauptwohnsitzwohnungen je 10.000 Einwohner:innen. Dies ist unter anderem durch den leichten Bevölkerungsrückgang und den Trend zu kleineren Haushalten im Betrachtungszeitraum in diesem Bezirk erklärbar. Mit Abstand dazwischen liegen St. Johann im Pongau (+ 5,9 %), Salzburg-Umgebung (+ 6,3 %), Zell am See (+ 5,4 %) und Hallein (+ 4,4 %).

Tabelle 2.3

Hauptwohnsitzwohnungen seit 2011 je 10.000 Einwohner:innen in Privathaushalten nach Bezirk

Bezirk, Land Salzburg	Hauptwohnsitzwohnungen je 10.000 Einwohner:innen				Veränderung			
	2011	2021	2022	2023	Absolut		in Prozent	
					2011 - 2023	2022 - 2023	2011 - 2023	2022 - 2023
Land Salzburg	4.283	4.428	4.435	4.450	167	15	3,9	0,3
Salzburg (Stadt)	5.054	5.041	5.030	5.028	-26	-2	-0,5	0,0
Hallein	4.046	4.221	4.218	4.225	179	7	4,4	0,2
Salzburg-Umgebung	3.991	4.210	4.223	4.242	251	19	6,3	0,4
St. Johann im Pongau	4.003	4.183	4.205	4.239	236	34	5,9	0,8
Tamsweg	3.670	4.001	4.017	4.074	404	57	11,0	1,4
Zell am See	4.034	4.220	4.234	4.252	218	18	5,4	0,4

Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung & Abgestimmte Erwerbsstatistik 2011, 2021, 2022 und 2023

## 2.2 Wohnungsgrößen, -qualität und Rechtsverhältnisse

Die Zusammensetzung des Wohnungsbestands nach qualitativen Merkmalen wie Nutzfläche, Wohnkategorie oder Rechtsverhältnis unterscheidet sich je nach Bezirk deutlich. Die Stadt Salzburg weist deutlich höhere Anteile kleiner Wohnungen und geringere Anteile großer Wohnungen auf (siehe Tabelle 2.4 und Abbildung 2.3). Bei den drei kleinsten Nutzflächengruppen (bis 45 m<sup>2</sup>, 45 bis unter 60m<sup>2</sup> und 60 bis unter 90 m<sup>2</sup>) liegt die Landeshauptstadt deutlich auf Platz 1. Bei den zwei größten Kategorien findet sich die Stadt Salzburg

dann wiederum auf dem letzten Platz wieder. Bei den Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung ist dieser Effekt teilweise noch ausgeprägter. Der größte Bezirksunterschied ist bei den sehr großen Wohnungen (130 m<sup>2</sup> und mehr) zwischen dem Bezirk Tamsweg und der Landeshauptstadt Salzburg zu beobachten. Während fast 36 % aller Hauptwohnsitzwohnungen in Tamsweg in diese Kategorie fallen, sind es in der Landeshauptstadt gerade einmal 7,4 %, ein Unterschied von 28,5 Prozentpunkten.

10

Tabelle 2.4

Wohnungen der Gebäude und Wohnungszählung 2023 nach Wohnsitztyp, Nutzfläche und Bezirk

	Bezirk, Land Salzburg	Wohnungen gesamt	Anteil in Prozent				
			bis 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup> und mehr
Wohnungen	<b>Land Salzburg</b>	<b>316.164</b>	<b>12,2</b>	<b>16,7</b>	<b>32,4</b>	<b>22,0</b>	<b>16,8</b>
	Salzburg (Stadt)	90.700	18,3	21,3	36,9	16,5	7,0
	Hallein	31.380	9,0	15,7	31,8	24,4	19,1
	Salzburg-Umgebung	80.147	6,7	12,4	30,0	27,0	23,9
	St. Johann im Pongau	48.942	13,6	17,5	31,9	20,9	16,2
	Tamsweg	10.597	7,9	11,2	24,2	25,3	31,3
	Zell am See	54.398	11,6	16,2	30,6	22,6	18,9
	<b>Land Salzburg</b>	<b>249.224</b>	<b>8,9</b>	<b>16,0</b>	<b>33,0</b>	<b>23,3</b>	<b>18,9</b>
	Salzburg (Stadt)	76.863	16,1	21,2	38,1	17,1	7,4
	Hallein	25.728	6,7	15,3	31,6	25,3	21,1
	Salzburg-Umgebung	66.180	4,3	11,5	29,3	28,3	26,5
	St. Johann im Pongau	34.610	7,5	16,2	33,2	23,4	19,8
	Tamsweg	8.173	5,3	9,9	22,4	26,4	35,9
	Zell am See	37.670	5,6	14,8	31,8	25,0	22,8

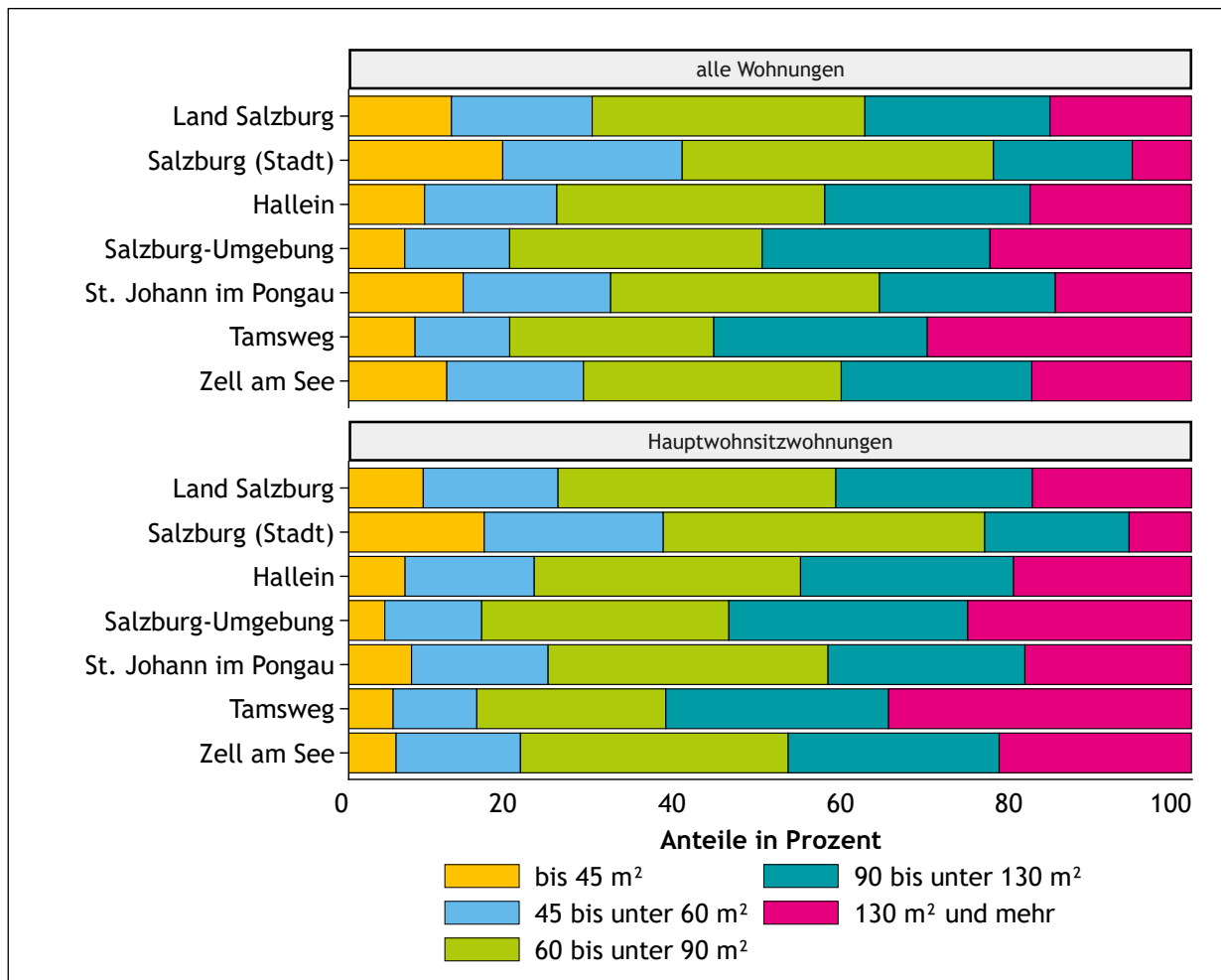
Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2023

Auffällig sind auch die unterschiedlichen Anteile der Nutzflächenklassen beim Vergleich der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen und dem Gesamtbestand. Sehr kleine Wohnungen (bis 45 m<sup>2</sup>) sind im Gesamtbestand demnach anteilig

häufiger als in jenem der Hauptwohnsitzwohnungen. Generell ist zu beobachten, dass große und sehr große Wohnungen anteilig häufiger als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Abbildung 2.3

Verteilung der Nutzfläche gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2023 nach Wohnsitztyp und Bezirk



Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2023

Die Anteile nach Ausstattungskategorien illustrieren das Bild des sehr hohen Wohnstandards im Land Salzburg (siehe Tabelle 2.5). Auf Bundeslandebene liegen Wohnungen der Kategorie A bei 92,1 % und der Kategorie B bei 7,5 %. Die Anteile der Kategorien C und D betragen jeweils 0,2 %. In absoluten Zahlen gibt es im Bundesland 1.121 Wohnungen der niedrigsten Kategorien C und D (teils ohne WC oder Wasserentnahme in der Wohnung). Bei Wohnungen, welche als Hauptwohnsitz genutzt werden, gibt es nur 474 Wohnungen der zwei niedrigsten Kategorien (42,3 % aller Wohnungen der niedrigsten zwei Kategorien werden als Hauptwohnsitz genutzt).

Anteilig die meisten Wohnungen der Kategorie A gibt es in der Stadt Salzburg mit 95,8 %. Schlusslicht ist hier der Bezirk Zell am See mit 87,2 %, der

einzigste Bezirk mit einem Anteil von unter 90 % in der höchsten Wohnkategorie. Die restlichen Bezirke liegen zwischen 91,2 % und 92,3 % Anteil bei Kategorie-A Wohnungen.

Die Zahl der Wohnungen der Kategorien C+D hat sich im Lauf der Zeit deutlich verringert (siehe Abbildung 2.4). Im Bundesland gab es 2001 mit 3.395 noch um 2.921 Hauptwohnsitzwohnungen dieser Wohnstandards mehr als laut GWZ 2023 (474), ein Rückgang um 86,0 %. Der höchste Rückgang war hier im Bezirk Zell am See zu beobachten (-89,4 %), der niedrigste im Bezirk Tamsweg (-73,3 %), allerdings reduzierten sich die C+D Hauptwohnsitzwohnungen dort von 101 auf 27, womit absolut gesehen bereits ein sehr niedriges Niveau dieser Wohnungen bestand.

Tabelle 2.5

Wohnungen der Gebäude- und Wohnungszählung 2023 nach Wohnsitzyp, Ausstattungskategorie und Bezirk

	Bezirk	gesamt	Kategorien							
			Absolut				Anteil in Prozent			
			A	B	C	D	A	B	C	D
Alle	Land Salzburg	316.164	291.334	23.709	508	613	92,1	7,5	0,2	0,2
	Salzburg (Stadt)	90.700	86.909	3.585	106	100	95,8	4,0	0,1	0,1
	Hallein	31.380	28.608	2.622	75	75	91,2	8,4	0,2	0,2
	Salzburg-Umgebung	80.147	74.013	5.859	112	163	92,3	7,3	0,1	0,2
	St. Johann im Pongau	48.942	44.727	3.996	90	129	91,4	8,2	0,2	0,3
	Tamsweg	10.597	9.669	861	31	36	91,2	8,1	0,3	0,3
	Zell am See	54.398	47.408	6.786	94	110	87,2	12,5	0,2	0,2
	Land Salzburg	249.224	231.637	17.113	217	257	92,9	6,9	0,1	0,1
Hauptwohnsitz	Salzburg (Stadt)	76.863	73.765	2.942	89	67	96,0	3,8	0,1	0,1
	Hallein	25.728	23.866	1.804	31	27	92,8	7,0	0,1	0,1
	Salzburg-Umgebung	66.180	61.678	4.381	32	89	93,2	6,6	0,0	0,1
	St. Johann im Pongau	34.610	31.822	2.733	26	29	91,9	7,9	0,1	0,1
	Tamsweg	8.173	7.616	530	9	18	93,2	6,5	0,1	0,2
	Zell am See	37.670	32.890	4.723	30	27	87,3	12,5	0,1	0,1

Kategorie A: Zentralheizung u.Ä., Bad/Dusche, WC in der Wohnung;

Kategorie B: Bad/Dusche, WC in der Wohnung;

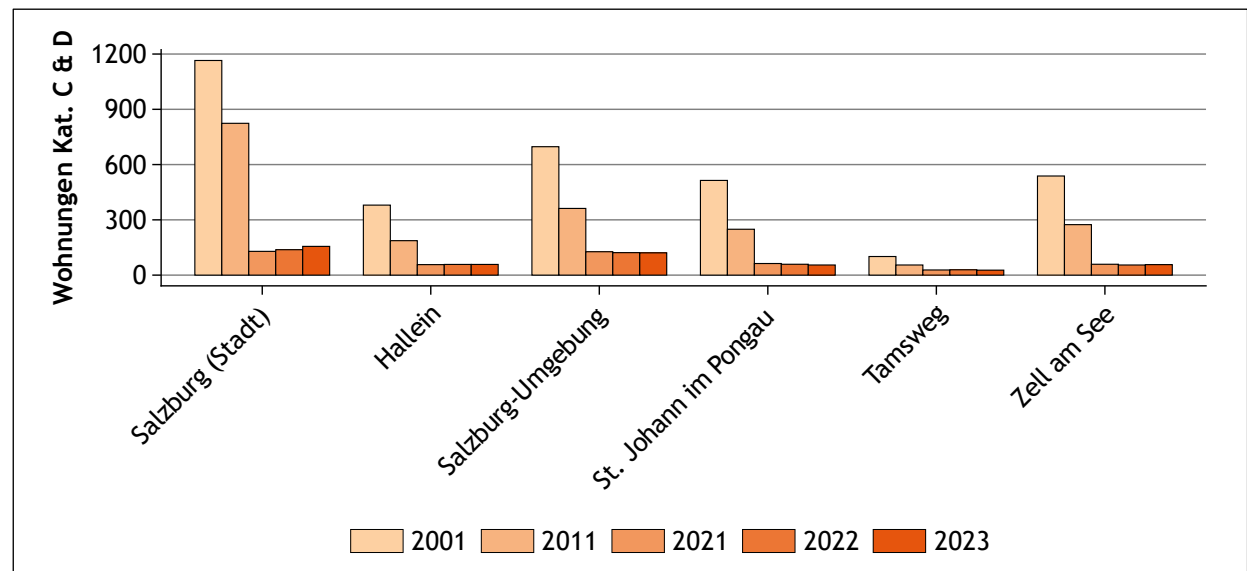
Kategorie C: WC und Wasserentnahme in der Wohnung („C“);

Kategorie D: Kein WC oder keine Wasserentnahme in der Wohnung („D“)

Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2023

Abbildung 2.4

Wohnungen der Kategorien C und D mit Hauptwohnsitzmeldung nach Bezirk



Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2001, 2011 sowie 2021 bis 2023

Auch bei der Gruppierung nach den Rechtsverhältnissen, was nur bei Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung möglich ist, zeigt sich eine bezirksspezifische Differenzierung nach Eigentum und Miete (siehe Tabelle 2.6 und Abbildung 2.5). Im gesamten Bundesland werden 53,4 % der Haupt-

wohnsitzwohnungen von den jeweiligen Eigentümern bewohnt, 41,6 % sind gemietet. Die restlichen 5,0 % sind sonstige Rechtsverhältnisse (z.B.: Dienst-, Natural- und Ausgedingewohnungen, Wohnungen in Seniorenwohnanlagen mit „Wohnrecht auf Lebenszeit“).

Der Anteil der sonstigen Rechtsverhältnisse ist im Bezirksvergleich annähernd konstant und liegt zwischen 4,1 % im Bezirk Hallein und 5,3 % in Salzburg-Umgebung, St. Johann im Pongau und Tamsweg. Die anteilig meisten Hauptwohnsitzwohnungen zur Miete gibt es in Salzburg Stadt mit 61,7 %. Danach folgen mit deutlichem Abstand die Bezirke St. Johann im Pongau und Hallein (38,3 %), Zell am

See (34,2 %), Salzburg-Umgebung (27,9 %) und abschließend Tamsweg (21,5 %). Die höchste Eigentümerquote gibt es korrespondierend in Tamsweg mit 73,2 %, gefolgt von Salzburg-Umgebung (66,8 %), Zell am See (60,7 %), Hallein (57,7 %), St. Johann im Pongau (56,5 %) und der Stadt Salzburg (33,4 %).

Tabelle 2.6

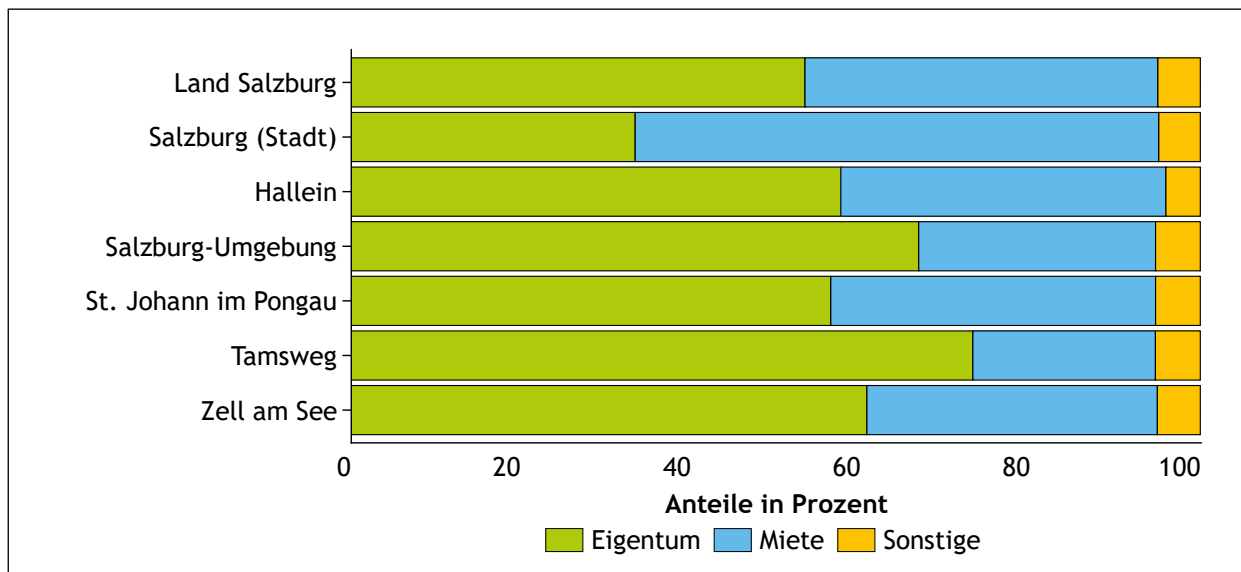
Wohnungen der Gebäude und Wohnungszählung 2023 nach Rechtsverhältnis

Bezirk, Land Salzburg	Wohnungen gesamt	Absolut			Anteil in Prozent		
		Eigentum	Miete	Sonstige	Eigentum	Miete	Sonstige
Land Salzburg	249.224	133.182	103.595	12.447	53,4	41,6	5,0
Salzburg (Stadt)	76.863	25.704	47.403	3.756	33,4	61,7	4,9
Hallein	25.728	14.835	9.851	1.042	57,7	38,3	4,1
Salzburg-Umgebung	66.180	44.233	18.459	3.488	66,8	27,9	5,3
St. Johann im Pongau	34.610	19.548	13.239	1.823	56,5	38,3	5,3
Tamsweg	8.173	5.984	1.757	432	73,2	21,5	5,3
Zell am See	37.670	22.878	12.886	1.906	60,7	34,2	5,1

Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2023

Abbildung 2.5

Verteilung der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung 2023 nach Rechtsverhältnis



Quelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszählung 2023

## 2.3 Wohnungserrichtung und -abgang

Die Statistik Austria stellt in ihrer Baumaßnahmenstatistik jährlich Baubewilligungen und -fertigstellungen auf Bundeslandebene zur Verfügung. In siehe Tabelle 2.7 und Abbildung 2.6 sind Bewilligungen und Fertigstellungen von Wohnungen der letzten zehn Jahre im Bundesland Salzburg illustriert. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 3.967 Baubewilligungen für Wohnungen in

neuen Gebäuden (2.926) bzw. für neue Wohnungen durch An-, Auf- und Umbautätigkeit (1.041) erteilt, und es wurden pro Jahr 3.923 neue Wohnungen in neuen Gebäuden (3.010) bzw. durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten (912) fertiggestellt. Darüber hinaus gingen im betrachteten Zeitraum laut Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) im Mittel 771 Wohnungen pro Jahr durch

Wohnungsabgang verloren. Diese Statistik umfasst Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitzmeldung.

In Abbildung 2.7 sind die fertiggestellten Wohnungen den Veränderungen der Haushalte sowie den abgegangenen Wohnungen gegenübergestellt. In allen betrachteten Jahren übersteigen die fertiggestellten Wohnungen den Wohnungsbedarf aus

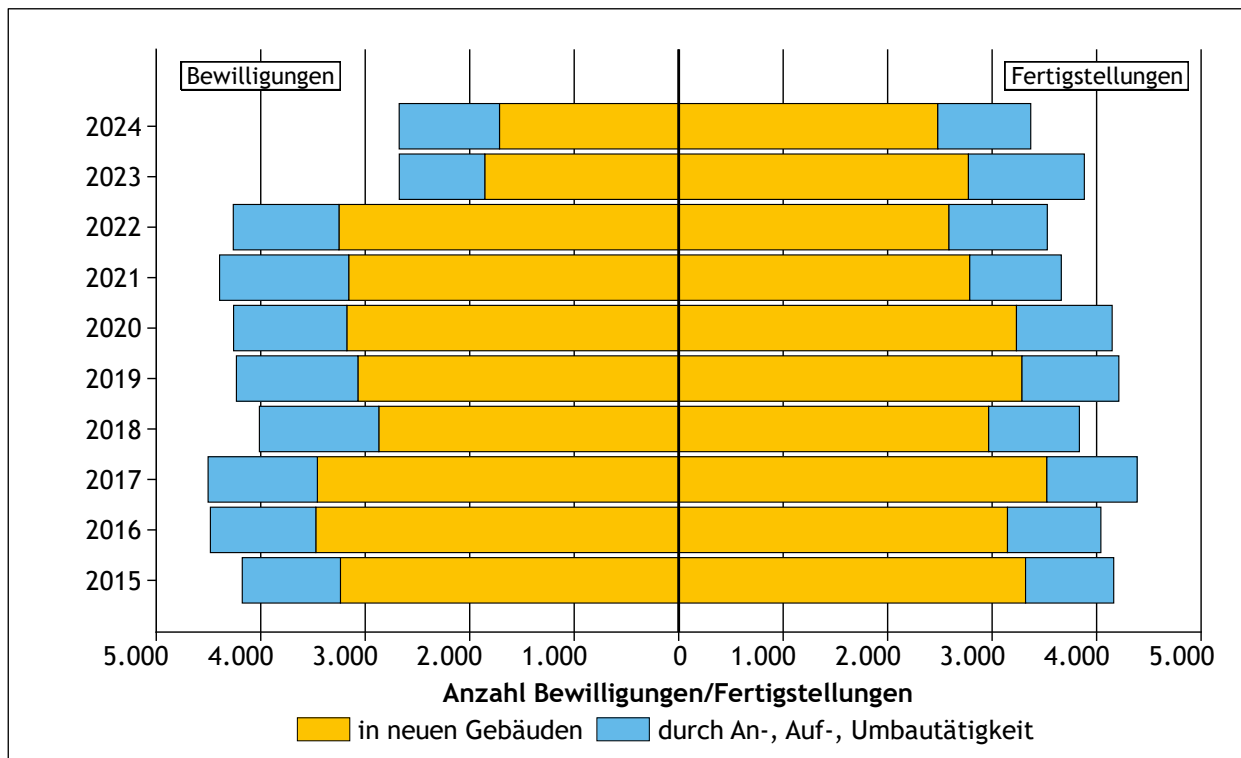
zusätzlichen Haushalten und Wohnungsabgang. Zu beachten ist, dass die Veränderung der Haushalte nur Privathaushalte und somit Haushalte mit Hauptwohnsitz betrifft, die Fertigstellungen aber alle Wohnungen. Ebenso gibt es bei fertiggestellten Wohnungen einen gewissen Leerstand vor einem Verkauf oder einer Vermietung und in Folge dem Bezug.

Tabelle 2.7  
Wohnungsbautätigkeit seit 2015 im Land Salzburg

Jahr	Baubewilligungen			Fertigstellungen			Wohnungsabgang
	in neuen Gebäuden	durch An-, Auf-, und Umbau	gesamt	in neuen Gebäuden	durch An-, Auf-, und Umbau	gesamt	
2024	1.715	960	2.675	2.480	890	3.370	598
2023	1.856	818	2.674	2.773	1.109	3.882	765
2022	3.251	1.012	4.263	2.587	941	3.528	512
2021	3.158	1.236	4.394	2.786	876	3.662	729
2020	3.176	1.084	4.260	3.233	916	4.149	865
2019	3.070	1.163	4.233	3.286	927	4.213	1.531
2018	2.870	1.143	4.013	2.967	868	3.835	570
2017	3.458	1.046	4.504	3.524	864	4.388	459
2016	3.473	1.009	4.482	3.147	894	4.041	851
2015	3.237	940	4.177	3.320	844	4.164	813
Ø 2015 - 2024	2.926	1.041	3.967	3.010	912	3.923	769

Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik; GWR

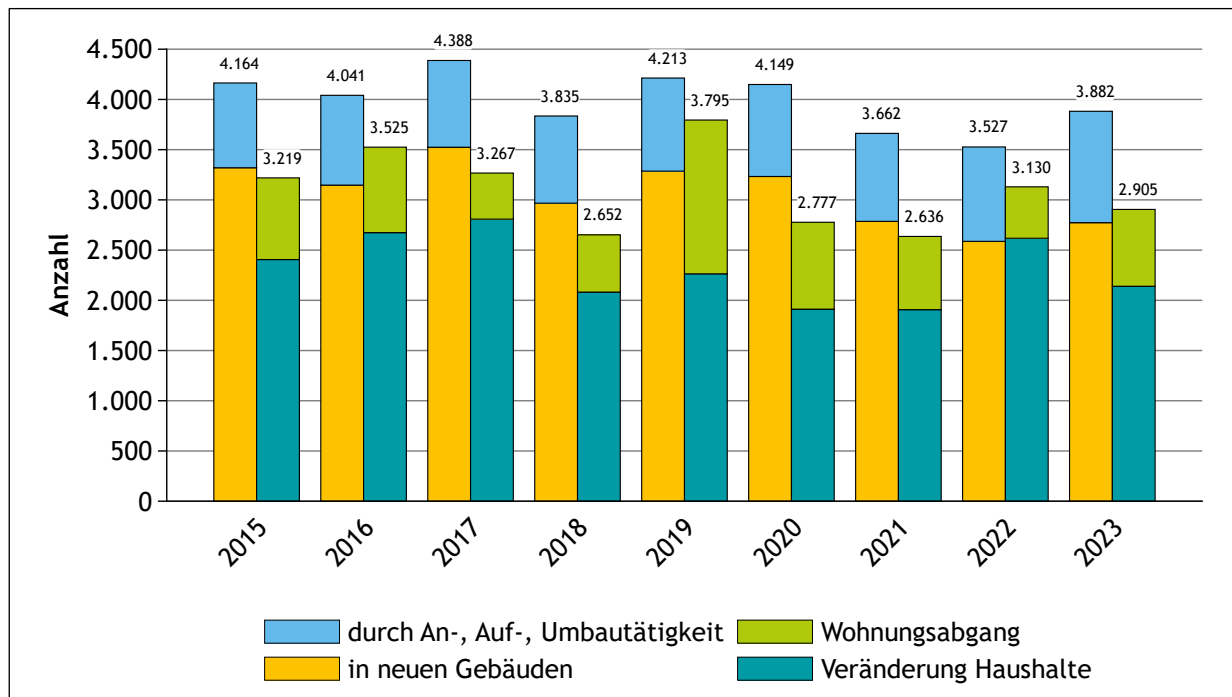
Abbildung 2.6  
Baubewilligungen und -fertigstellungen nach Typ (Neubau oder An-, Auf- oder Umbau) seit 2015



Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik

Abbildung 2.7

Fertiggestellte Wohnungen, Veränderung Privathaushalte sowie Wohnungsabgang seit 2015



Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik; Abgestimmte Erwerbsstatistik; GWR

### 3 Wohnungsbedarf 2025 bis 2030

Der Bedarf an Wohnungen wird hauptsächlich durch drei Komponenten bestimmt:

- das Wohnungsdefizit,
- den Zuwachs an Haushalten,
- den Wohnungsabgang einschließlich der „Mobilitätsreserve“.

Das Wohnungsdefizit resultiert aus dem Wunsch der Haushaltsgründung von Menschen, die noch keinen eigenen Haushalt führen. Dies betrifft etwa junge Erwachsene, die noch im Elternhaus oder in einer Wohngemeinschaft wohnen. Nach einer Auflösung von Lebensgemeinschaften (Ehe oder eingetragene Partnerschaft) besteht ebenfalls häufig die Notwendigkeit der Gründung eines neuen Haushalts. Nicht adäquater Wohnraum bildet das „qualitative Wohnungsdefizit“ (sogenannte „Substandard“ Wohnungen).

16

#### 3.1 Bedarf durch Wohnungsdefizit

Die zwei bereits erwähnten Komponenten des Wohnungsdefizits, Haushaltsgründungswunsch und qualitativer Wohnstandard, werden in dieser Studie unterschiedlich behandelt. Der reine Wunsch nach einer Haushaltsgründung kann ohne eigene Bedarfserhebungen nicht flächendeckend und hinreichend genau datengestützt geschätzt werden. Zwar gibt es einige Erhebungen oder Vormerklisten auf Gemeindeebene, allerdings kann vor allem zwischen „dringendem Bedürfnis“ und „Veränderungswunsch“ nicht klar unterschieden werden. Deshalb wird sie in dieser Studie nicht explizit quantifiziert. Implizit werden Haushaltsgründungsbedürfnisse in der Haushaltsprognose abgebildet, da die Entwicklung der Haushalte aus demographischen Prozessen, welche gewöhnlich zu diesen Bedürfnissen führen, fortgeschätzt wird. Wohnungen, welche nicht mehr zeitgemäß ausgestattet sind, stellen das qualitative Wohnungsdefizit dar. Hier kann angenommen werden, dass aufgrund eines qualitativen Mangels der bereits bestehende Haushalt auf der Suche nach neuem Wohnraum ist oder eine Sanierung der derzeitigen Wohnung anstrebt. Wohnungen der Kategorie „C“ (keine Bade- und Duscheinrichtungen in der Wohnung) und „D“ (kein WC oder keine Wasserentnahme in der Wohnung) werden als „ungewünschter Wohnraum“ betrachtet.

Der Zuwachs an Haushalten im Betrachtungszeitraum (2025 bis 2030) stellt die zweite Komponente der Bedarfsabschätzung dar. Mehr Haushalte bedeuten mehr benötigte Wohnungen.

Zuletzt tragen die „abgegangenen“ Wohnungen zur Bedarfsschätzung bei. Wohnungen, die abgebrochen oder zusammengelegt werden, müssen bei entsprechender Entwicklung der Zahl der Haushalte ersetzt werden. Hier wird auch die „Mobilitätsreserve“ einberechnet, welche notwendig ist, um einen funktionierenden Markt an Wohnungen zu gewährleisten. Diese Wohnungen beschreiben demnach einen zeitlich begrenzten Leerstand während Ein- und Auszügen. Die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs über diese drei Komponenten basiert ausschließlich auf Wohnungen mit gemeldeten Hauptwohnsitzen.

Tabelle 3.1  
Wohnungen der Kategorie C & D seit 2021 nach Bezirk

Bezirk, Land Salzburg	Wohnungen Kategorie C & D			
	2021	2022	2023	Ø 2021 - 2023
<b>Land Salzburg</b>	<b>463</b>	<b>461</b>	<b>474</b>	<b>466</b>
Salzburg (Stadt)	129	138	156	141
Hallein	57	58	58	58
Salzburg-Umgebung	127	122	121	123
St. Johann im Pongau	63	59	55	59
Tamsweg	28	29	27	28
Zell am See	59	55	57	57

Quellen: Statistik Austria;

Die Zahl dieser Wohnungen ging in den Jahren 2001 bis 2021 stark zurück und stagnierte seitdem (siehe Abbildung 2.4 und Tabelle 2.5). Durch die Stabilität dieser Kennzahl über die letzten drei vorhandenen Jahre kann man den Mittelwert als guten Richtwert für das qualitative Wohnungsdefizit 2030 veranschlagen. Dies entspricht 466 Wohnungen, die bis 2030 landesweit aus diesem Grund ersetzt werden könnten, etwa 30 % davon in der Stadt Salzburg.

### 3.2 Bedarf durch Haushaltszuwachs

Um den Haushaltszuwachs auf Bezirksebene abzuschätzen, wird die Haushaltsprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) aus dem Jahr 2024 auf Bezirksebene verwendet. Diese basiert auf der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der ÖROK und berücksichtigt die beobachtete und weiterhin erwartete Entwicklung der Haushaltsgrößen hin zu kleineren Haushalten. Es wird ein Haushaltszuwachs in allen Bezirken außer Tamsweg erwartet (siehe Tabelle 3.2). Insgesamt sollten im Bundesland bis 2030 etwa 5.200 neue Haushalte entstehen, der Großteil davon in Salzburg-Umgebung. Das liegt am erwarteten starken Bevölkerungswachstum in diesem Bezirk. Im Bezirk Tamsweg wird der Haushaltsbestand gemäß Prognose etwa gleichbleiben.

Betrachtet man die Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte getrennt, ergibt sich ein differenziertes Bild. Die gesamte Zunahme von 5.217 Haushalten dürfte im Bundesland Salzburg zu 58 % (3.045) auf Einpersonenhaushalte zurückzuführen sein. In den Bezirken wird in der Landeshauptstadt der niedrigste Veränderungsanteil von Einpersonenhaushalten erwartet (50 %). Im Bezirk Tamsweg wird hingegen angenommen, dass fast der gesamte Haushaltszuwachs durch Einpersonenhaushalte durch den Rückgang der Mehrpersonenhaushalte wettgemacht werden wird.

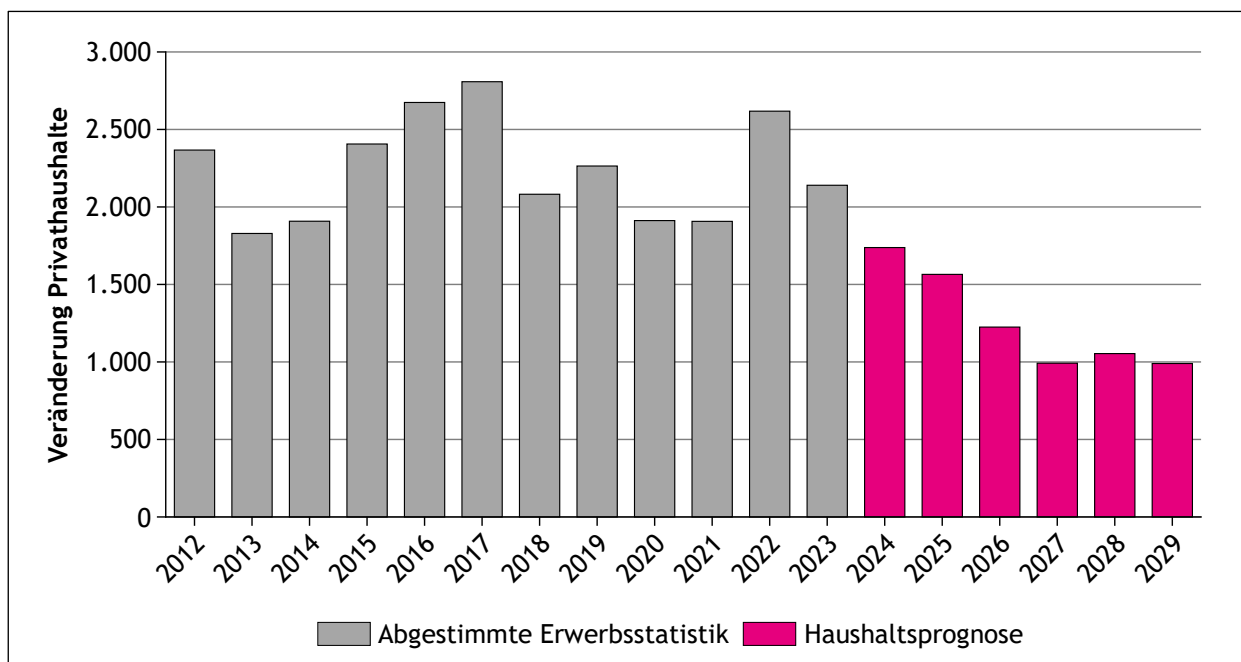
Tabelle 3.2  
Veränderung der Privathaushalte 2025 bis 2030 nach Haushaltsgröße und Bezirk

Bezirk, Land Salzburg	Veränderung Haushalte		
	Gesamt	Einpersonen	Mehrpersonen
<b>Land Salzburg</b>	<b>5.217</b>	<b>3.045</b>	<b>2.172</b>
Salzburg (Stadt)	703	351	352
Hallein	743	412	332
Salzburg-Umgebung	2.298	1.184	1.114
St. Johann im Pongau	801	516	286
Tamsweg	5	81	-76
Zell am See	667	501	165

Quelle: Statistik Austria

Die jährliche Veränderung der Privathaushalte ab 2012 laut abgestimmter Erwerbsstatistik sowie die Prognose der ÖROK bis 2030 im Bundesland Salzburg ist in Abbildung 3.1 dargestellt. Die erwartete Zunahme soll sich über die nächsten fünf Jahre deutlich reduzieren. Die mittlere jährliche Zunahme von 2012 bis 2023 lag bei 2.243 Haushalten und soll bis 2030 auf rund 960 Haushalte pro Jahr zurückgehen. Dies würde auch einen deutlich geringeren Bedarf an Wohnraum bedingt durch Haushaltszuwachs bedeuten.

Abbildung 3.1  
Jährliche Veränderung der Privathaushalte von 2012 bis 2030 im Land Salzburg



Quellen: Statistik Austria; Österreichische Raumordnungskonferenz

### 3.3 Bedarf durch Wohnungsabgang

Unter Wohnungsabgang versteht man den Verlust an Wohnungen durch Abbruch, Zusammenlegung oder Umwidmung. Das Ausmaß dieses Wohnungsabgangs kann aus dem Gebäude- und Wohnungsraster (GWR) der Statistik Austria abgeleitet werden, in dem alle Nutzungseinheiten Österreichs von den jeweiligen Gemeinden verwaltet werden. Alle Änderungen (Bauvorhaben, Auflösungen, Zusammenlegungen) werden hier abgebildet. Hierbei kann nicht zwischen Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitz unterschieden werden, da aufgelöste Wohnungen keine Wohnsitze mehr verzeichnen und die Historie unbekannt ist. Wie in Tabelle 3.3 ersichtlich, wurde über die letzten fünf Jahre

ein mittlerer Abgang von ca. 700 Wohnungen pro Jahr im Land Salzburg beobachtet, das sind insgesamt etwa 3.500 Wohnungen. Die meisten Wohnungen sind in der Stadt Salzburg aufgelöst bzw. abgebrochen worden, nämlich etwa 1.125, also nahezu ein Drittel des Landeswertes. Erwartungsgemäß hat der Bezirk Tamsweg mit 76 (15 pro Jahr) die wenigsten Wohnungen verloren. Grundsätzlich sind die Werte der Wohnungsabgänge über die Jahre betrachtet stabil genug, um für die Schätzung des zukünftigen Wohnungsabgangs den mittleren Abgang der letzten fünf Jahre zu verwenden.

18

Tabelle 3.3  
Wohnungsabgang 2020 bis 2024 nach Bezirk

Bezirk	Wohnungsabgänge						Gesamt	Ø pro Jahr
	2020	2021	2022	2023	2024			
Land Salzburg	865	729	513	786	598	3.491	698,2	
Salzburg (Stadt)	358	155	126	282	203	1.124	224,8	
Hallein	40	71	71	93	38	313	62,6	
Salzburg-Umgebung	132	252	126	135	173	818	163,6	
St. Johann im Pongau	127	146	125	123	88	609	121,8	
Tamsweg	10	27	10	17	12	76	15,2	
Zell am See	198	78	55	136	84	551	110,2	

Quelle: Statistik Austria, GWR

### 3.4 Gesamtbedarf an Wohnungen

Der erwartete Gesamtbedarf an Wohnungen kann aus dem qualitativen Wohnungsdefizit, dem Haushaltszuwachs und dem Wohnungsabgang inklusive Mobilitätsreserve für Umzugsaktivitäten (im Ausmaß von 2,5 % des Haushaltszuwachs, welcher auf die Wohnungsabgänge aufgeschlagen wird) für die nächsten Jahre abgeschätzt werden. In Tabelle 3.4 sowie Abbildung 3.2 ist der Bedarf nach Bezirk dargestellt. Geschätzte 9.282 Wohnungen dürften demnach im Bundesland Salzburg in den nächsten fünf Jahren benötigt werden. Das bedeutet im Schnitt 1.856 pro Jahr. Mehr als die Hälfte des Bedarfs stammt aus dem erwarteten Haushaltszuwachs (56,2 %; siehe Abbildung 3.3), gefolgt vom Wohnungsabgang (38,7 %; inkludiert die Mobilitätsreserve) und zuletzt dem qualitativen Defizit (5,0 %). Vor fünf Jahren trug das qualitative Defizit landesweit noch 10 % zum Wohnungsbedarf bei.

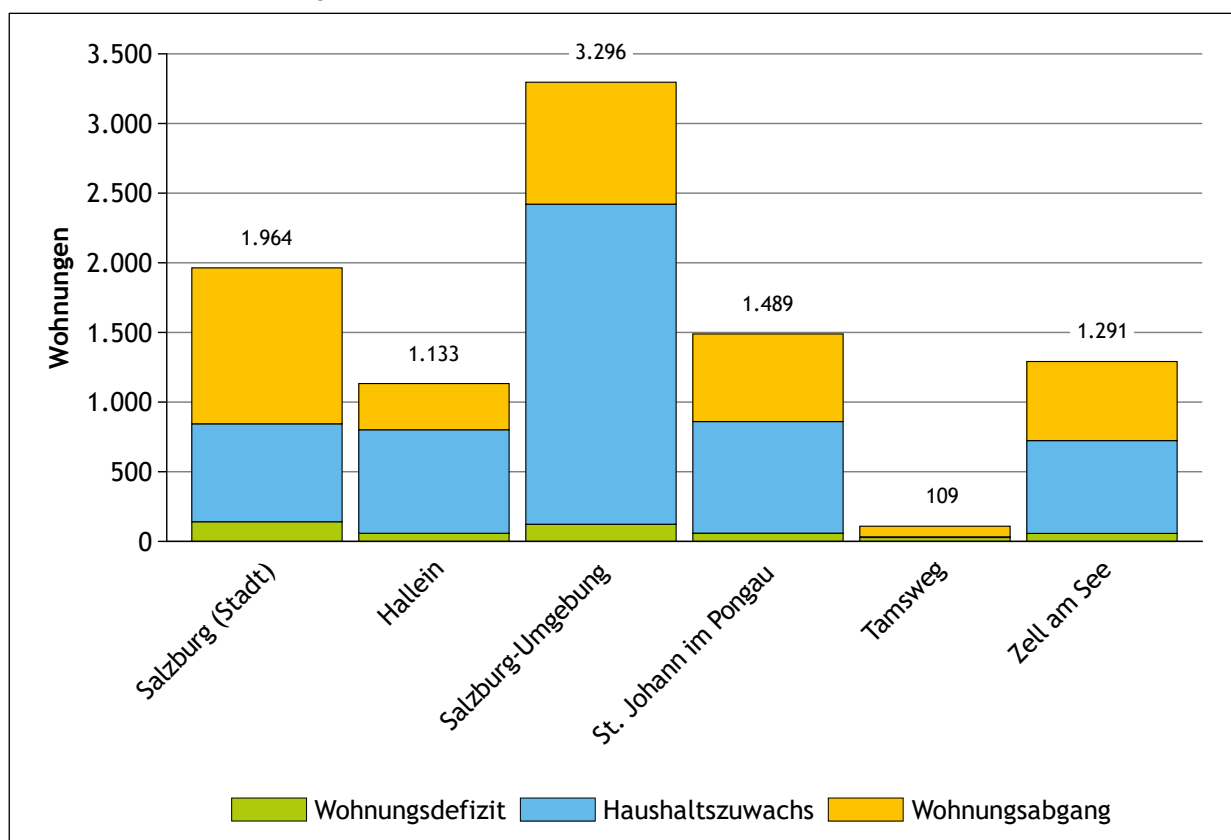
Den höchsten Bedarf weist mit Salzburg-Umgebung der bevölkerungsstärkste Bezirk auf. 3.296 Wohnungen werden dort voraussichtlich benötigt, vor allem aufgrund von Haushaltszuwächsen. Die Stadt Salzburg folgt mit 1.964 Wohnungen, allerdings zum größten Teil auf Grund von Wohnungsabgängen (inkl. Mobilitätsreserve). Der Bezirk St. Johann im Pongau liegt mit 1.489 benötigten Wohnungen bis 2030 dahinter, 53,8 % davon aufgrund des Haushaltszuwachses. Darauf folgen die Bezirke Zell am See (1.291 Wohnungen) und Hallein (1.133 Wohnungen). Der Bezirk Tamsweg wird nur 109 neue Wohnungen benötigen, 25,7 % davon aufgrund des qualitativen Wohnungsdefizits, mit Abstand der höchste Wert. Der Haushaltszuwachs macht im kleinsten Bezirk nur 4,4 % des erwarteten Wohnungsbedarfs aus.

Tabelle 3.4  
Gesamtbedarf an Wohnungen 2025 bis 2030 nach Bezirk

Bezirk	Wohnungsdefizit	Haushaltszuwachs	Wohnungsabgang	Gesamtbedarf	
				bis 2030	pro Jahr
<b>Land Salzburg</b>	<b>466</b>	<b>5.217</b>	<b>3.599</b>	<b>9.282</b>	<b>1.856</b>
Salzburg (Stadt)	141	703	1.120	1.964	393
Hallein	58	743	332	1.133	227
Salzburg-Umgebung	123	2.298	875	3.296	659
St. Johann im Pongau	59	801	629	1.489	298
Tamsweg	28	5	76	109	22
Zell am See	57	667	568	1.291	258

Der Wohnungsabgang beinhaltet die Mobilitätsreserve (geschätzt als 2,5 % des Haushaltszuwachses)  
Quelle: Statistik Austria, GWZ, GWR; Österreichische Raumordnungskonferenz

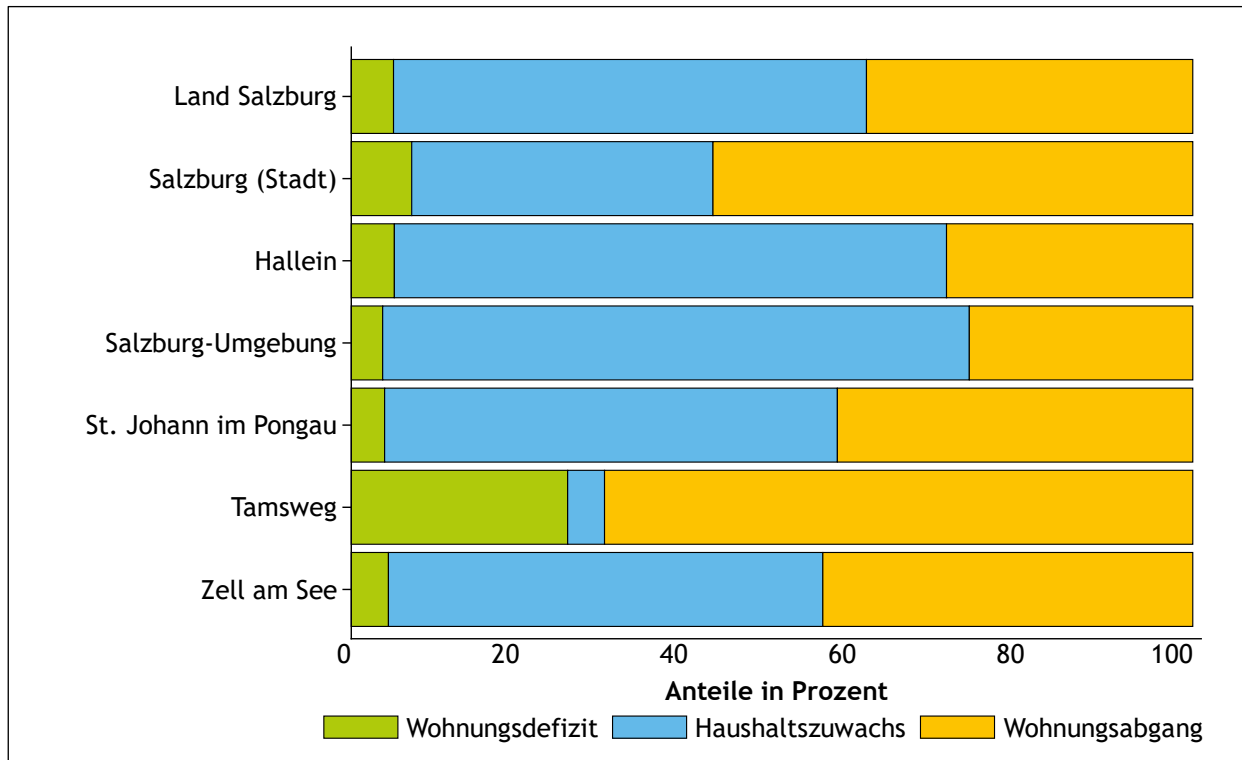
Abbildung 3.2  
Gesamtbedarf an Wohnungen 2025 bis 2030 nach Bezirk



Quelle: Statistik Austria, GWZ, GWR; Österreichische Raumordnungskonferenz

Abbildung 3.3

Verteilung des Gesamtbedarfs an Wohnungen 2025 bis 2030 nach Bezirk



20

Quelle: Statistik Austria, GWZ, GWR; Österreichische Raumordnungskonferenz

## 4 Wohnungsbedarf durch Haushaltszuwachs bis 2045

Der Haushaltszuwachs ist der größte Treiber des Wohnungsbedarfs bis 2030 im Bundesland Salzburg, mit Ausnahme der Bezirke Tamsweg und der Stadt Salzburg (siehe Tabelle 3.4 und Abbildung 3.3). Daher kann die prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte als Richtwert für den längerfristigen Bedarf an Wohnungen herangezogen werden. Die Prognose der Privathaushalte der ÖROK schätzt ein weiteres Wachstum voraus, allerdings deutlich abgeschwächt als noch in den Jahren zuvor. Wurden in den 2010er und frühen 2020er Jahren noch jährliche Zuwächse von 2.200 Haushalten

im Mittel verzeichnet, so werden in Zukunft jährliche Zuwächse von etwa 690 bis 880 Haushalten pro Jahr erwartet (siehe Tabelle 4.1). Im Bezirk Tamsweg wird ein leichter Rückgang der Anzahl der Privathaushalte bis 2045 vorausgesagt. Diese Stagnation/Schrumpfung konnte bereits bisher beobachtet werden und ist auch ein Grund für die gänzlich andere Zusammensetzung der Ursachen des bestehenden Wohnungsbedarfs in diesem Bezirk (siehe Abbildung 3.3). Die Stadt Salzburg ist der einzige Bezirk, in dem sich das Wachstum der Zahl der Privathaushalte in den kommenden Jahren verstärken wird.

21

Tabelle 4.1

Veränderung der Anzahl der Privathaushalte 2030 bis 2045 nach Bezirk

Bezirk, Land Salzburg	2030 - 2035		2035 - 2040		2040 - 2045	
	gesamt	pro Jahr	gesamt	pro Jahr	gesamt	pro Jahr
<b>Land Salzburg</b>	<b>4.396</b>	<b>879</b>	<b>3.987</b>	<b>797</b>	<b>3.439</b>	<b>688</b>
Salzburg (Stadt)	553	111	704	141	820	164
Hallein	647	129	574	115	486	97
Salzburg-Umgebung	1.939	388	1.674	335	1.420	284
St. Johann im Pongau	685	137	597	119	458	92
Tamsweg	8	2	-11	-2	-40	-8
Zell am See	565	113	448	90	294	59

Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz

An der Aufteilung der Haushaltszuwächse nach Personenanzahl ist zu erkennen, dass Einpersonenhaushalte deutlich stärker wachsen werden als solche mit zwei oder mehr Bewohner:innen (siehe Tabelle 4.2). Vor allem in den Innergebirgsbezirken

Tamsweg und Zell am See ist sogar ein Rückgang dieser Haushalte prognostiziert, welcher in Zell am See durch das etwas stärkere Wachstum der Einpersonenhaushalte aber noch mehr als ausgeglichen wird.

Tabelle 4.2

Wohnungsbedarf durch Haushaltszuwachs 2030 bis 2045 nach Haushaltsgröße und Bezirk

Bezirk, Land Salzburg	Veränderung Einpersonenhaushalte			Veränderung Mehrpersonenhaushalte		
	2030 - 2035	2035 - 2040	2040 - 2045	2030 - 2035	2035 - 2040	2040 - 2045
<b>Land Salzburg</b>	<b>2.622</b>	<b>2.746</b>	<b>2.585</b>	<b>1.774</b>	<b>1.241</b>	<b>854</b>
Salzburg (Stadt)	143	277	391	410	427	428
Hallein	381	388	352	266	186	134
Salzburg-Umgebung	1.068	1.060	989	870	615	431
St. Johann im Pongau	472	482	421	213	114	38
Tamsweg	74	65	53	-65	-76	-93
Zell am See	484	475	379	81	-26	-85

Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz

## **A Anhang - Kartogramme**





Tabelle A.1

Wohnungen nach Wohnsitzangabe und Gemeinde/Region gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2023

Gemeinde, Bezirk, Land	Wohnungen gesamt	mit Hauptwohnsitz		ohne Hauptwohnsitz	
		absolut	in %	absolut	in %
Salzburg	90.700	76.863	84,7	13.837	15,3
Abtenau	2.768	2.167	78,3	601	21,7
Adnet	1.880	1.515	80,6	365	19,4
Annaberg-Lungötz	1.178	868	73,7	310	26,3
Golling an der Salzach	2.365	1.833	77,5	532	22,5
Hallein	11.337	9.791	86,4	1.546	13,6
Krispl	450	332	73,8	118	26,2
Kuchl	3.712	2.962	79,8	750	20,2
Oberalm	2.227	1.888	84,8	339	15,2
Puch bei Hallein	2.287	1.931	84,4	356	15,6
Rußbach am Paß Gschütt	506	310	61,3	196	38,7
St. Koloman	839	661	78,8	178	21,2
Scheffau am Tennengebirge	743	579	77,9	164	22,1
Bad Vigaun	1.088	891	81,9	197	18,1
Anif	2.356	1.858	78,9	498	21,1
Anthering	1.920	1.625	84,6	295	15,4
Bergheim	2.836	2.355	83,0	481	17,0
Berndorf bei Salzburg	858	742	86,5	116	13,5
Bürmoos	2.391	2.074	86,7	317	13,3
Dorfbeuern	715	602	84,2	113	15,8
Ebenau	724	584	80,7	140	19,3
Elixhausen	1.610	1.346	83,6	264	16,4
Elsbethen	3.041	2.504	82,3	537	17,7
Eugendorf	3.299	2.925	88,7	374	11,3
Faistenau	1.396	1.175	84,2	221	15,8
Fuschl am See	908	734	80,8	174	19,2
Göming	360	308	85,6	52	14,4
Grödig	3.994	3.361	84,2	633	15,8
Großmain	1.504	1.171	77,9	333	22,1
Hallwang	2.161	1.808	83,7	353	16,3
Henndorf am Wallersee	2.592	2.175	83,9	417	16,1
Hintersee	215	158	73,5	57	26,5
Hof bei Salzburg	1.911	1.520	79,5	391	20,5
Köstendorf	1.236	1.044	84,5	192	15,5
Koppl	1.728	1.454	84,1	274	15,9
Lamprechtshausen	1.804	1.594	88,4	210	11,6
Mattsee	2.029	1.554	76,6	475	23,4
Neumarkt am Wallersee	3.132	2.775	88,6	357	11,4
Nußdorf am Haunsberg	1.135	966	85,1	169	14,9
Oberndorf bei Salzburg	3.067	2.704	88,2	363	11,8
Obertrum am See	2.459	2.095	85,2	364	14,8
Plainfeld	621	551	88,7	70	11,3
St. Georgen bei Salzburg	1.426	1.225	85,9	201	14,1
St. Gilgen	3.276	1.728	52,7	1.548	47,3
Schleedorf	503	428	85,1	75	14,9

Tabelle A.1 (Fortsetzung)

Wohnungen nach Wohnsitzangabe und Gemeinde/Region gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2023

Gemeinde, Bezirk, Land	Wohnungen gesamt	mit Hauptwohnsitz		ohne Hauptwohnsitz	
		absolut	in %	absolut	in %
Seeham	1.090	881	80,8	209	19,2
Straßwalchen	3.725	3.248	87,2	477	12,8
Strobl	2.315	1.520	65,7	795	34,3
Thalgau	2.967	2.474	83,4	493	16,6
Wals-Siezenheim	7.176	6.182	86,1	994	13,9
Seekirchen am Wallersee	5.667	4.732	83,5	935	16,5
Altenmarkt im Pongau	2.824	1.915	67,8	909	32,2
Bad Hofgastein	4.902	3.020	61,6	1.882	38,4
Bad Gastein	3.655	1.911	52,3	1.744	47,7
Bischofshofen	6.082	4.843	79,6	1.239	20,4
Dorfgastein	886	674	76,1	212	23,9
Eben im Pongau	1.308	1.052	80,4	256	19,6
Filzmoos	878	578	65,8	300	34,2
Flachau	2.348	1.220	52,0	1.128	48,0
Forstau	237	193	81,4	44	18,6
Goldegg	1.399	1.074	76,8	325	23,2
Großarl	1.895	1.371	72,3	524	27,7
Hüttau	764	563	73,7	201	26,3
Hüttschlag	473	328	69,3	145	30,7
Kleinarl	428	289	67,5	139	32,5
Mühlbach am Hochkönig	1.204	623	51,7	581	48,3
Pfarrwerfen	1.146	919	80,2	227	19,8
Radstadt	2.792	2.036	72,9	756	27,1
St. Johann im Pongau	6.274	5.026	80,1	1.248	19,9
St. Martin am Tennengebirge	928	716	77,2	212	22,8
St. Veit im Pongau	2.027	1.548	76,4	479	23,6
Schwarzach im Pongau	2.271	1.597	70,3	674	29,7
Untertauern	409	185	45,2	224	54,8
Wagrain	1.727	1.229	71,2	498	28,8
Werfen	1.542	1.312	85,1	230	14,9
Werfenweng	543	388	71,5	155	28,5
Göriach	138	114	82,6	24	17,4
Lessach	248	203	81,9	45	18,1
Mariapfarr	1.169	904	77,3	265	22,7
Mauterdorf	971	681	70,1	290	29,9
Muhr	260	205	78,8	55	21,2
Ramingstein	638	449	70,4	189	29,6
St. Andrä im Lungau	384	305	79,4	79	20,6
St. Margarethen im Lungau	355	278	78,3	77	21,7
St. Michael im Lungau	1.823	1.432	78,6	391	21,4
Tamsweg	3.075	2.498	81,2	577	18,8
Thomatal	176	119	67,6	57	32,4
Tweng	251	104	41,4	147	58,6
Unternberg	440	374	85,0	66	15,0
Weißpriach	161	111	68,9	50	31,1

Tabelle A.1 (Fortsetzung)

Wohnungen nach Wohnsitzangabe und Gemeinde/Region gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2023

Gemeinde, Bezirk, Land	Wohnungen gesamt	mit Hauptwohnsitz		ohne Hauptwohnsitz	
		absolut	in %	absolut	in %
Tamsweg	3.075	2.498	81,2	577	18,8
Thomatal	176	119	67,6	57	32,4
Tweng	251	104	41,4	147	58,6
Unternberg	440	374	85,0	66	15,0
Weißpriach	161	111	68,9	50	31,1
Zederhaus	508	396	78,0	112	22,0
Bramberg am Wildkogel	2.221	1.559	70,2	662	29,8
Bruck an der Großglocknerstraße	2.544	2.029	79,8	515	20,2
Dienten am Hochkönig	508	276	54,3	232	45,7
Fusch an der Großglocknerstraße	416	298	71,6	118	28,4
Hollersbach im Pinzgau	704	523	74,3	181	25,7
Kaprun	2.547	1.478	58,0	1.069	42,0
Krimml	1.016	324	31,9	692	68,1
Lend	747	525	70,3	222	29,7
Leogang	2.201	1.348	61,2	853	38,8
Lofer	1.150	839	73,0	311	27,0
Maishofen	1.997	1.489	74,6	508	25,4
Maria Alm am Steinernen Meer	2.255	878	38,9	1.377	61,1
Mittersill	2.752	2.327	84,6	425	15,4
Neukirchen am Großvenediger	1.197	1.022	85,4	175	14,6
Niedersill	1.495	1.135	75,9	360	24,1
Piesendorf	1.994	1.538	77,1	456	22,9
Rauris	1.658	1.180	71,2	478	28,8
Saalbach-Hinterglemm	2.787	1.237	44,4	1.550	55,6
Saalfelden am Steinernen Meer	9.650	7.716	80,0	1.934	20,0
St. Martin bei Lofer	861	515	59,8	346	40,2
Stuhlfelden	741	610	82,3	131	17,7
Taxenbach	1.345	1.049	78,0	296	22,0
Unken	1.083	844	77,9	239	22,1
Uttendorf	1.627	1.246	76,6	381	23,4
Viehhofen	381	251	65,9	130	34,1
Wald im Pinzgau	1.443	456	31,6	987	68,4
Weißbach bei Lofer	177	147	83,1	30	16,9
Zell am See	6.901	4.831	70,0	2.070	30,0
<b>Salzburg (Stadt)</b>	<b>90.700</b>	<b>76.863</b>	<b>84,7</b>	<b>13.837</b>	<b>15,3</b>
<b>Hallein</b>	<b>31.380</b>	<b>25.728</b>	<b>82,0</b>	<b>5.652</b>	<b>18,0</b>
<b>Salzburg-Umgebung</b>	<b>80.147</b>	<b>66.180</b>	<b>82,6</b>	<b>13.967</b>	<b>17,4</b>
<b>St. Johann im Pongau</b>	<b>48.942</b>	<b>34.610</b>	<b>70,7</b>	<b>14.332</b>	<b>29,3</b>
<b>Tamsweg</b>	<b>10.597</b>	<b>8.173</b>	<b>77,1</b>	<b>2.424</b>	<b>22,9</b>
<b>Zell am See</b>	<b>54.398</b>	<b>37.670</b>	<b>69,2</b>	<b>16.728</b>	<b>30,8</b>
<b>Land Salzburg</b>	<b>316.164</b>	<b>249.224</b>	<b>78,8</b>	<b>66.940</b>	<b>21,2</b>