

# Wohnungsbedarf Land Salzburg

Prognose bis 2025  
Ausblick bis 2039

# Wohnungsbedarf Land Salzburg

Prognose bis 2025

Ausblick bis 2039

Dr. Josef Fersterer

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. Josef Fersterer  
**Umschlaggestaltung:** Landes-Medienzentrum/Grafik, Landesstatistik und Verwaltungscontrolling  
**Erscheinungsdatum:** Juli 2020  
**Kontakt:** statistik@salzburg.gv.at, Tel: +43 662 8042 3525  
**Downloadadresse:** [www.salzburg.gv.at/statistik/statistik-pub-sa-wohnen](http://www.salzburg.gv.at/statistik/statistik-pub-sa-wohnen)

## **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 2025

Ausblick bis 2040

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Wohnungsbestand, Wohnungserrichtung und -abgang</b>	<b>2</b>
2.1	Wohnungsbestand .....	2
2.2	Wohnungserrichtung und -abgang .....	4
<b>3</b>	<b>Wohnungsbedarf 2021 bis 2025</b>	<b>6</b>
3.1	Bedarf durch Wohnungsdefizit .....	6
3.2	Bedarf durch Haushaltszuwachs .....	7
3.3	Bedarf durch Wohnungsabgang.....	10
3.4	Gesamtbedarf an Wohnungen .....	11
<b>4</b>	<b>Wohnungsbedarf durch Haushaltszuwachs bis 2039</b>	<b>13</b>

# 1 Einleitung

Ziel dieser Studie ist

- die Darstellung des derzeitigen Wohnungsbestandes, der Wohnungerrichtung und des Wohnungsabganges,
- die Ermittlung des bestehenden Wohnungsdefizits und
- die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs für die nächsten fünf Jahre.

Die Prognose des Wohnbaubedarfs basiert dabei im Wesentlichen auf folgenden Komponenten:

- bestehendes Defizit an Wohnungen
  - Bedarf aufgrund von „Haushaltsbildungsrückstau“ (Haushaltsgründung, Scheidung, etc.)
  - Bedarf aufgrund einer inadäquaten Wohnsituation
- + Zuwachs an Haushalten (= Wohnungen)
  - Haushaltsprognose basierend auf Veränderung der Bevölkerung
  - Veränderung der Haushaltsstrukturen (Ein- und Mehrpersonenhaushalte)
- + Abgang an Wohnungen
  - Abbruch alter Wohnungen
  - Zusammenlegung von Wohnungen
  - Umwidmung von Wohnungen
- = **Wohnungs(neubau)bedarf 2021/2025**

Ziel ist die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an **Hauptwohnsitzwohnungen**. Unberücksichtigt bleibt damit bewusst der Bedarf an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitze genutzt werden, d.h. der Bedarf an Zweitwohnsitz- bzw. Ferienwohnungen sowie an Wohnungen, die anderen Zwecken dienen und (un)absichtlich leer stehen. In der vorliegenden Prognose wird daher unter Wohnungsbedarf grundsätzlich der Bedarf an Hauptwohnsitzwohnungen verstanden. Ein (zusätzlicher) Bedarf an Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen ergibt sich lediglich durch eine dem Hauptwohnsitzwohnungszuwachs angepasste Aufstockung der sogenannten „Mobilitätsreserve“.

Bevor der Bedarf an Hauptwohnsitzwohnungen berechnet wird, wird zunächst noch ein Überblick über den derzeitigen Wohnungsbestand und die Wohnbautätigkeit der letzten Jahre gegeben. Während der Wohnungsbestand auf Hauptwohnsitze eingeschränkt werden kann, ist bei der **Wohnbautätigkeit keine Unterscheidung zwischen Hauptwohnsitz- und Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen** möglich.

## 2 Wohnungsbestand, Wohnungserrichtung und -abgang

### 2.1 Wohnungsbestand

Zur Ermittlung des Wohnungsbestandes können mehrere Datenquellen herangezogen werden, die sich in ihrem Aufbau sowie in den jeweiligen Erhebungskonzepten deutlich unterscheiden. Konkret kann auf folgende Informationen oder Datenquellen der Statistik Austria zurückgegriffen werden:

- 2
- a) Wohnungsbestand gemäß **Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011)**: Aus diesem Datenbestand der im 10-Jahresrhythmus durchgeführten Registerzählungen kann die Zahl der Haushalte bzw. Wohnungen, in den Personen mit Hauptwohnsitz leben, zum Stichtag 31.10.2011 auf Gemeindeebene ausgewertet werden.
  - b) Zahl der Haushalte gemäß **Abgestimmter Erwerbsstatistik 2018 (AEST 2018)**: Im Rahmen der jährlichen Registerzählungen zur Abgestimmten Erwerbsstatistik per 31.10. werden die Ergebnisse auch nach Haushalten ausgewertet. Die Ergebnisse werden ebenfalls nach Gemeinden veröffentlicht.
  - c) Wohnungsanzahl gemäß **Arbeitskräfteerhebung 2019 (AKE 2019)**: Die Ergebnisse dieser repräsentativen, auf die Gesamtheit hochge-

rechneten Stichprobenerhebung, bei der über das Jahr verteilt rund 10.000 Hauptwohnsitzhaushalte befragt werden, stellen den Durchschnittswert für das Jahr 2019 dar. Die Ergebnisse der Arbeitskräfteerhebung sind ausschließlich auf Bundeslandebene verfügbar.

- d) Zahl der Haushalte (= Wohnungen) gemäß **Haushaltsprognose 2020 (HHP 2020)**: Basierend auf der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK-Bevölkerungsprognose 2018) und den Haushaltsmitgliederquoten gemäß Abgestimmter Erwerbsstatistik bzw. ÖROK-Haushaltsprognose 2016 wird die Zahl der Haushalte auf Bezirksebene geschätzt.

Tabelle 2.1 und Abbildung 2.1 stellen den Bestand an Wohnungen bzw. Haushalten mit Hauptwohnsitzmeldung der verschiedenen Datenquellen gegenüber. Demnach dürfte es zum Jahresbeginn 2020 in Salzburg etwa 241.700 Wohnungen bzw. Haushalte gegeben haben, wobei mehr als die Hälfte der Wohnungen bzw. Privathaushalte auf die beiden Bezirke Salzburg (Stadt) und Salzburg-Umgebung entfiel.

Tabelle 2.1

Hauptwohnsitzwohnungen bzw. Privathaushalte nach Bezirk und Datenquelle

	GWZ 2011 <sup>1)</sup>	AEST 2018 <sup>2)</sup>	AKE 2019 <sup>3)</sup>	HHP 2020 <sup>4)</sup>
Salzburg (Stadt)	71.614	75.262		75.125
Hallein	23.066	24.852		25.344
Salzburg-Umgebung	56.386	62.359		63.367
Sankt Johann im Pongau	30.700	33.091		33.430
Tamsweg	7.405	7.816		7.816
Zell am See	33.526	36.137		36.654
<b>Land Salzburg</b>	<b>222.697</b>	<b>239.517</b>	<b>242.000</b>	<b>241.737</b>

<sup>1)</sup> Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen in Privathaushalten gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2011 zum Stichtag 31.10.2011

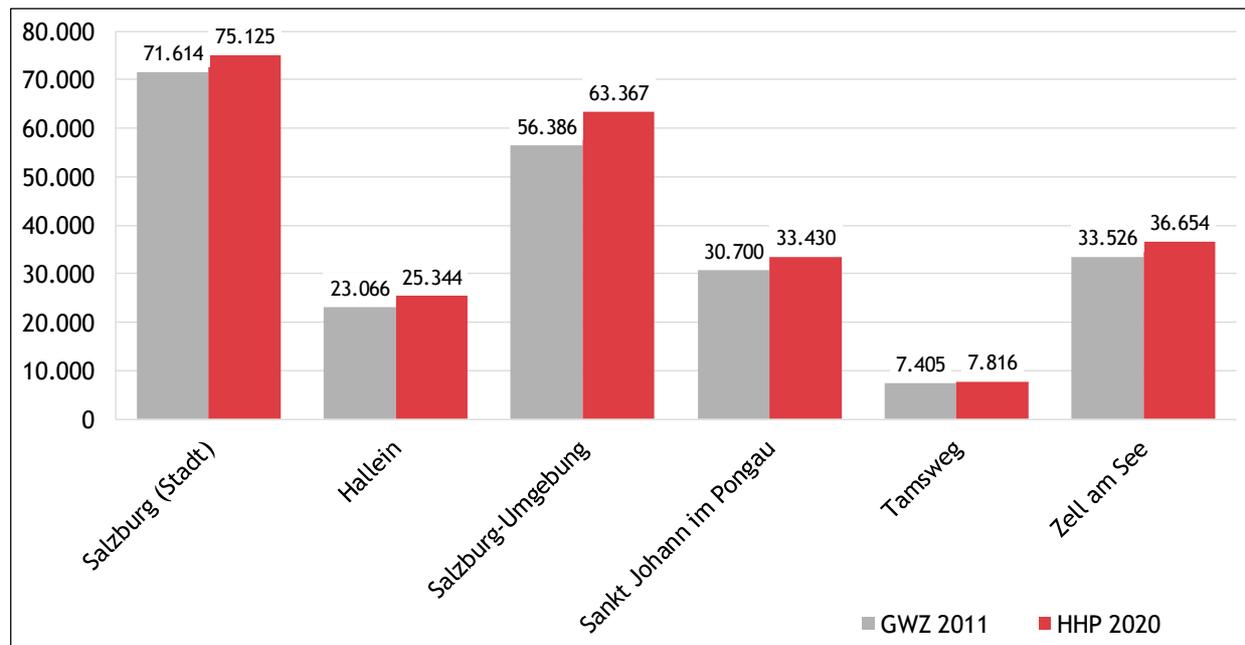
<sup>2)</sup> Privathaushalte gemäß Abgestimmter Erwerbsstatistik 2017 zum Stichtag 31.10.2018

<sup>3)</sup> Hauptwohnsitzwohnungen in Privathaushalten gemäß Arbeitskräfteerhebung 2019 zum Jahresdurchschnitt 2019. Die Daten der hochgerechneten repräsentativen Stichprobenerhebung sind nur auf Landesebene verfügbar.

<sup>4)</sup> Privathaushalte gemäß Haushaltsprognose 2020 zum Stichtag 1.1.2020 basierend auf der kleinräumigen ÖROK-Bevölkerungsprognose 2018. Für die Stadt Salzburg wurde die konstante Variante, für die Landbezirke wurde die Trendvariante herangezogen.

Abbildung 2.1

Hauptwohnsitzwohnungen 2011 und Privathaushalte 2020 nach Bezirk



GWZ 2011 ... Gebäude- und Wohnungszählung 2011, HHP 2020 ... Haushaltsprognose 2020

Quelle: Statistik Austria

Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 können nach Ausstattungskategorie und Bauperiode des Gebäudes ausgewertet werden (Tabelle 2.2). Demnach waren 2011 bereits nahezu alle Wohnungen den Kategorien A (Bad, WC und Zentralheizung) und B (Bad, WC und Einzelofenheizung) zuzuordnen. Lediglich 1.949 Wohnungen,

das sind 0,9 %, fielen damals in die Ausstattungskategorien C (WC und Wasserentnahme in der Wohnung) und D (kein WC oder keine Wasserentnahme in der Wohnung), wobei anzunehmen ist, dass diese Zahl in den letzten Jahren noch gesunken ist.

Tabelle 2.2

Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen in Privathaushalten 2011 nach Bauperiode des Gebäudes und Ausstattungskategorie im Land Salzburg

Bauperiode des Gebäudes	Ausstattungskategorie				gesamt
	A	B	C	D	
vor 1919	13.371	2.546	167	658	16.742
1919 bis 1944	9.833	2.170	163	227	12.393
1945 bis 1960	21.906	4.406	203	231	26.746
1961 bis 1970	32.367	4.383	69	80	36.899
1971 bis 1980	39.421	2.126	38	71	41.656
1981 bis 1990	27.471	3.216	3	23	30.713
1991 bis 2000	28.764	1.508	6	8	30.286
2001 und später	26.974	286	-	-	27.262
<b>gesamt</b>	<b>200.107</b>	<b>20.641</b>	<b>650</b>	<b>1.299</b>	<b>222.697</b>

**Kategorie A (Bad, WC und Zentralheizung):**

Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden. Zentralheizung oder andere gleichwertige, fest installierte Heizung (also auch Fernheizung, Gaskonvektor, Elektroheizung).

**Kategorie B (Bad, WC und Einzelofenheizung):**

Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden. Einzelofenheizung mit anderen Brennstoffen als Gas bzw. Strom, sonstige festinstallierte Heizung oder keine Heizung.

**Kategorie C (WC, Wasserentnahme):**

In der Wohnung ist keine Bade-/Duschgelegenheit vorhanden, WC und Wasserentnahme müssen vorhanden sein, die Heizungsart ist nicht relevant.

**Kategorie D (kein WC oder keine Wasserentnahme in der Wohnung):**

In der Wohnung ist kein WC oder keine Wasserentnahme vorhanden, die Heizungsart ist nicht relevant.

Hinweis: Werte kleiner oder gleich 3 sind aufgrund von Datenschutzmaßnahmen nicht sinnvoll interpretierbar

Quelle: Statistik Austria

## 2.2 Wohnungserrichtung und -abgang

Die folgende Tabelle stellt die Wohnbautätigkeit seit 2012 im Land Salzburg dar. Konkret wurden in den Jahren seit der letzten Registerzählung jährlich 3.635 Baubewilligungen für Wohnungen in neuen Gebäuden (3.218) bzw. für neue Wohnungen durch An-, Auf- und Umbautätigkeit (417) erteilt, und es wurden pro Jahr 3.527 neue Wohnungen in neuen Gebäuden (3.190) bzw. durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten (337)

fertiggestellt. Darüber hinaus weist die Statistik Austria aus, dass im genannten Zeitraum 632 Wohnungen pro Jahr durch Wohnungsabgang verloren gingen.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Wohnbautätigkeit gemäß Baumaßnahmenstatistik nicht nur Hauptwohnsitzwohnungen, sondern alle Wohnungen umfasst.

Tabelle 2.3

Wohnungsbautätigkeit seit 2012 im Land Salzburg

Jahr	Baubewilligungen von Wohnungen			fertiggestellte Wohnungen			Wohnungsabgang
	in neuen Gebäuden	durch An-, Auf- und Umbau <sup>1</sup>	gesamt	in neuen Gebäuden	durch An-, Auf- und Umbau <sup>1</sup>	gesamt	
2012	2.963	448	3.411	2.945	333	3.278	483
2013	3.892	438	4.330	3.242	346	3.588	701
2014	3.078	335	3.413	3.191	319	3.510	523
2015	3.162	371	3.533	3.277	322	3.599	672
2016	3.421	406	3.827	2.953	354	3.307	651
2017	3.220	419	3.639	3.627	342	3.969	671
2018	2.790	502	3.292	3.098	340	3.438	727
<b>Ø 2012 - 2018</b>	<b>3.218</b>	<b>417</b>	<b>3.635</b>	<b>3.190</b>	<b>337</b>	<b>3.527</b>	<b>632</b>

Hinweis: Bei den Baubewilligungen und den fertiggestellten Wohnungen wurden die Meldungen der Gemeinden durch Registerabzüge aufgeschätzt. Der Wohnungsabgang wurde um vermutete Adressbereinigungen korrigiert.

<sup>1</sup> komplett neu durch An-, Auf- und Umbautätigkeit

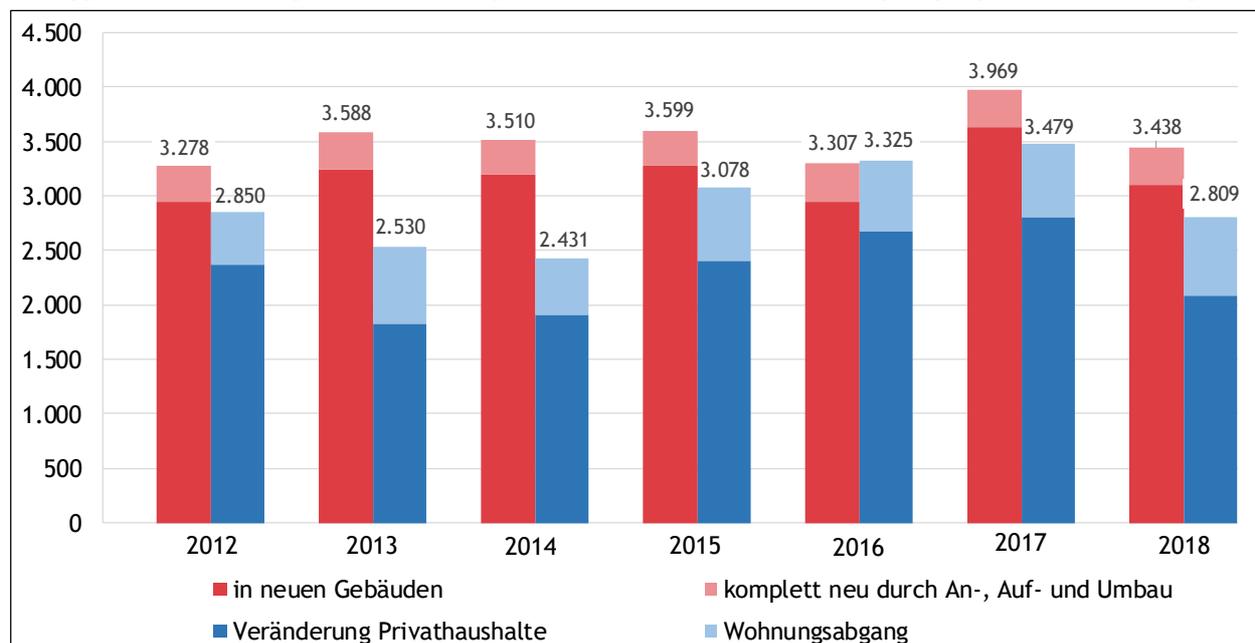
Quelle: Statistik Austria

Abbildung 3.1 stellt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Gebäuden bzw. komplett neu durch An-, Auf- und Umbau der Veränderung der Privathaushalte (Hauptwohnsitze) zuzüglich des Wohnungsabgangs für den Zeitraum 2012 bis 2018 gegenüber. Die Abbildung zeigt, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen den zusätzlichen Wohnungsbedarf durch die höhere Zahl an Privathaushalten und dem Wohnungsabgang in den meisten Jahren übersteigt. Bei der Interpretation der Gra-

fik ist zu beachten, dass die Baumaßnahmenstatistik (fertiggestellte Wohnungen, Wohnungsabgang) alle Wohnungen umfasst, die Veränderung der Privathaushalte hingegen nur auf Haushalte mit Hauptwohnsitzmeldungen abzielt. Darüber hinaus gibt es bei den fertiggestellten Wohnungen einen gewissen Leerstand insofern, als mit der Errichtung von Wohngebäuden bereits begonnen wird, wenn noch nicht alle darin befindlichen Wohnungen verkauft bzw. vermietet wurden.

Abbildung 2.2

Fertiggestellte Wohnungen, Veränderung Privathaushalte sowie Wohnungsabgang im Land Salzburg



Quelle: Statistik Austria

### 3 Wohnungsbedarf 2021 bis 2025

Der Bedarf an Wohnungen wird im Wesentlichen durch drei Komponenten bestimmt:

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

Die erste Komponente beziffert grundsätzlich das Defizit an Wohnungen, das dadurch besteht, dass Personen mangels verfügbarem Wohnraum noch bei ihren Eltern bzw. in einer Wohngemeinschaft wohnen, obwohl sie bereits einen eigenen Haushalt gründen möchten (Defizit durch Haushaltsgründung). Darunter fallen auch Personen, die durch Scheidung bzw. Auflösung von (eingetragenen) Partnerschaften vorübergehend noch im selben Haushalt wohnen bzw. bei ihren Eltern oder in Wohngemeinschaften einziehen. Hinzu kommt noch das sogenannte qualitative Defizit. Darunter werden jene Wohnungen subsumiert, die aufgrund ihrer Ausstattung nicht mehr zeitgemäß sind.

Die zweite Komponente beschreibt den Bedarf an Wohnungen für die im Zeitraum 2021 bis 2025 hinzukommenden Haushalte. Gibt es mehr Haushalte, werden auch mehr Wohnungen benötigt.

Die dritte Komponente ist der Ersatz für den sogenannten „Abgang“. Darunter werden jene Wohnungen subsumiert, die abgebrochen, zusammengelegt oder anderweitig genutzt wurden bzw. werden und aus diesen Gründen ersetzt werden müssen. Im Abgang ist auch eine sogenannte „Mobilitätsreserve“ eingerechnet. Diese umfasst jene Wohnungen, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt nötig sind. Schließlich differieren der Zeitpunkt des Auszugs aus einer Wohnung und der Zeitpunkt des Einzugs durch den Nachfolgehaushalt doch eine gewisse Zeit - und in der Zwischenzeit steht die Wohnung leer.

Ist im Folgenden von Wohnungen, Wohnungsdefizit oder Wohnungsbedarf die Rede, so bezieht sich das ausschließlich auf **Hauptwohnsitzwohnungen**.

#### 3.1 Bedarf durch Wohnungsdefizit

Der Bedarf durch Wohnungsdefizit setzt sich - wie bereits erwähnt - aus dem Defizit durch Haushaltsgründung und dem qualitativen Defizit zusammen. Das Defizit durch Haushaltsgründung ist allerdings auf Basis der aktuellen Datenlage nicht seriös zu erfassen. Es gibt zwar in einige Gemeinden Erhebungen und Vormerklisten für geförderte Wohnungen sowie eine landesweite Erhebung vor einigen Jahren, das Problem dabei ist allerdings, dass nicht unterschieden werden kann, ob damit ein dringendes Wohnbedürfnis oder der Wunsch einer Wohnungsveränderung zum Ausdruck gebracht wird. Zu zählen wären ausschließlich Wohnungen, die zur Deckung eines (dringenden) Wohnbedürfnisses zusätzlich benötigt würden. Der Wunsch nach einer Wohnung in einer anderen Lage bzw. in einer andere Größe ist hingegen nicht zu werten, da die ursprüngliche Wohnung weiterhin dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen würde. Darüber hinaus unterschied sich in letzter Zeit der angemeldete Bedarf einer Wohnung von der tatsächlichen Übernahme einer Wohnung deutlich, so dass

in dieser Studie davon abgesehen wurde, das Defizit durch Haushaltsgründung zu quantifizieren.

Tabelle 3.1  
Qualitatives Wohnungsdefizit 2021 nach Bezirk

	Wohnungen der Kategorien „C“ und „D“
Salzburg (Stadt)	583
Hallein	92
Salzburg-Umgebung	188
Sankt Johann im Pongau	121
Tamsweg	30
Zell am See	140
<b>Land Salzburg</b>	<b>1.154</b>

**Kategorie C (WC, Wasserentnahme):**

In der Wohnung ist keine Bade-/Duschgelegenheit vorhanden, WC und Wasserentnahme müssen vorhanden sein, die Heizungsart ist nicht relevant.

**Kategorie D (kein WC oder keine Wasserentnahme in der Wohnung):**

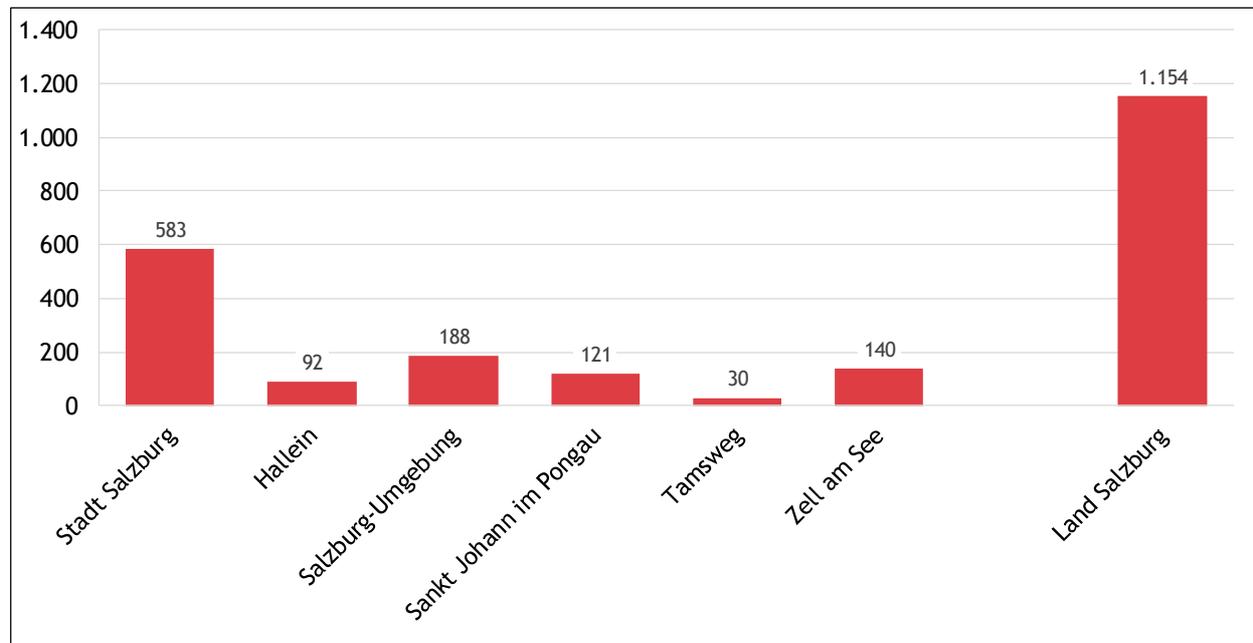
In der Wohnung ist kein WC oder keine Wasserentnahme vorhanden, die Heizungsart ist nicht relevant.

Quelle: Statistik Austria

Das qualitative Defizit, d.h. die Zahl der Wohnungen, die nicht mehr zeitgemäß ausgestattet sind, kann mit Hilfe der Daten der Gebäude- und Wohnungszählungen quantifiziert werden. Dabei wurde die Zahl der Wohnungen der Kategorien „C“ (keine Bade- und Duscheinrichtungen in der Wohnung) sowie „D“ (kein WC oder keine Wasserentnahme in der Wohnung) aus der Gebäude- und

Wohnungszählung 2011 ermittelt, wobei angenommen wurde, dass in der Zwischenzeit anteilig wieder so viele Wohnungen dieser Kategorie verloren gingen wie von 2001 auf 2011. Daraus ergibt sich eine Zahl von 1.150 Wohnungen, die auf Grund unzeitgemäßer Ausstattung zu ersetzen wären, die Hälfte davon in der Stadt Salzburg.

Abbildung 3.1  
Qualitatives Wohnungsdefizit 2021 nach Bezirk



Quelle: Statistik Austria

### 3.2 Bedarf durch Haushaltszuwachs

Der Zuwachs an Haushalten für die kommenden Jahre wird aus der Haushaltsprognose der Statistik Austria errechnet. Basierend auf der kleinräumigen Bevölkerungsprognose, die die Statistik Austria im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) im Jänner 2019 publizierte, wurde für die Stadt Salzburg die Zahl der Privathaushalte mit den Haushaltsmitgliederquoten in 1- bis 6+Personenhaushalten gemäß Abgestimmter Erwerbsstatistik 2017 prognostiziert. Bei den Landbezirken wurde der in der ÖROK-Haushaltsprognose 2016 ermittelte Trend zu kleineren Haushalten berücksichtigt.<sup>1</sup>

Im Mittelteil der Tabelle 3.2 ist die von der Statistik Austria im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (ÖROK-Bevölkerungsprognose 2018) nach Bezirk angeführt. Demnach sollte im Land Salzburg die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren weiter steigen, wobei sich das Bevölkerungswachstum vor allem auf die drei nördlichen Bezirke Salzburg-Umgebung, Salzburg (Stadt) und Hallein konzentriert. Für die Bezirke Sankt Johann im Pongau und Zell am See wird noch ein leichtes Bevölkerungswachstum erwartet, im Bezirk Tamsweg sollte die Bevölkerungszahl hingegen zurückgehen.

<sup>1</sup> Im Gegensatz zu den Landbezirken wurde in der ÖROK-Haushaltsprognose 2016 für die Stadt Salzburg ein Trend zu größeren Haushalten konstatiert, der in der Folge zu einem Rückgang an Haushalten führt. Da sich dieser Trend vermutlich durch die

angespannte Wohnsituation in der Stadt Salzburg ergab, wurde für die Stadt Salzburg jener Haushaltszuwachs übernommen, der sich auf Grund der Haushaltsmitgliederquoten der Abgestimmten Erwerbsstatistik 2017 ergab.

Tabelle 3.2

Bevölkerung in Privathaushalten und Veränderung der Privathaushalte 2021 bis 2025 nach Bezirk

	Bevölkerung in Privathaushalten			Veränderung Privathaushalte
	1.1.2021	31.12.2025	Veränderung 2021 - 2025	
Salzburg (Stadt)	150.392	152.281	1.889	819
Hallein	60.569	62.243	1.674	1.379
Salzburg-Umgebung	152.080	156.192	4.112	3.487
Sankt Johann im Pongau	79.454	80.052	598	1.200
Tamsweg	19.741	19.270	-472	75
Zell am See	86.317	86.896	579	1.291
<b>Land Salzburg</b>	<b>548.553</b>	<b>556.935</b>	<b>8.381</b>	<b>8.251</b>

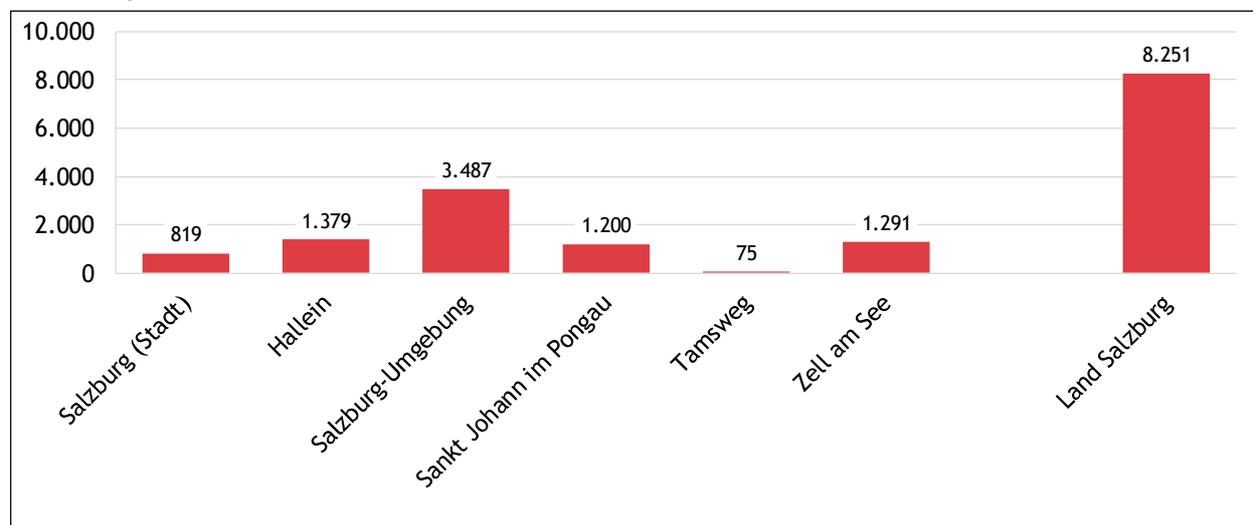
Hinweis: Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen

Quellen: Österreichische Raumordnungskonferenz, Statistik Austria

8

Abbildung 3.2

Veränderung der Privathaushalte 2021 bis 2025 nach Bezirk



Quelle: Statistik Austria

Das unterschiedlich starke Bevölkerungswachstum führt in Kombination mit den bezirkweise differierenden Haushaltsmitgliederquoten zu einem unterschiedlich starken Anstieg der Zahl der Privathaushalte. In der 5-Jahresperiode 2021 bis 2025 sollten landesweit 8.250 Haushalte dazukommen (Tabelle 3.2). Der Großteil der zusätzlichen Haushalte dürfte - der erwarteten Bevölkerungsentwicklung entsprechend - in den drei Bezirken des nördlichen Landesteils gegründet werden, wobei der Zuwachs im Bezirk Salzburg-Umgebung höher sein dürfte als in den Bezirken Hallein und Salzburg

(Stadt) in Summe. Im südlichen Landesteil sollte der Haushaltszuwachs im Bezirk Sankt Johann im Pongau ähnlich hoch ausfallen wie im Bezirk Zell am See. Im Bezirk Tamsweg wird hingegen eine Stagnation erwartet.

In Tabelle 3.3 ist die Veränderung der Privathaushalte differenziert nach Haushaltsgröße dargestellt. Die Gesamtzunahme der Privathaushalte sollte sich laut Prognose zu 60 % auf Einperson- und zu 40 % auf Mehrpersonenhaushalte verteilen.

Tabelle 3.3

Veränderung der Privathaushalte 2021 bis 2025 nach Haushaltsgröße und Bezirk

	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte	gesamt
Salzburg (Stadt)	359	459	819
Hallein	763	617	1.379
Salzburg-Umgebung	1.955	1.532	3.487
Sankt Johann im Pongau	796	405	1.200
Tamsweg	159	-84	75
Zell am See	961	330	1.291
<b>Land Salzburg</b>	<b>4.992</b>	<b>3.259</b>	<b>8.251</b>

Hinweis: Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen

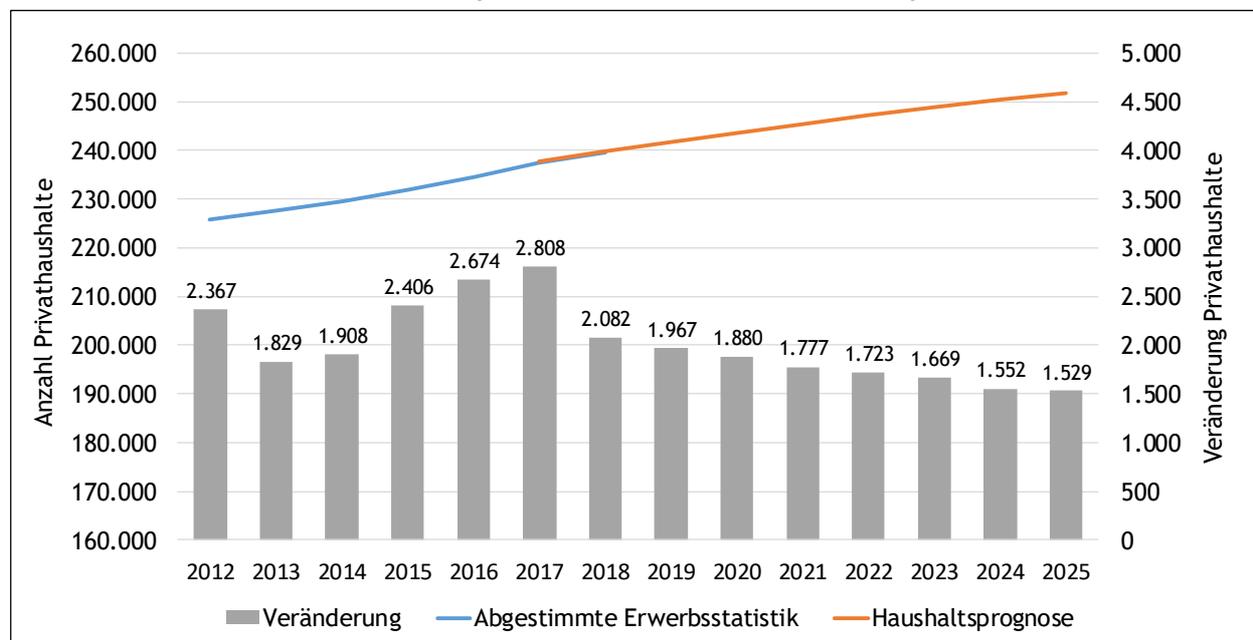
Quelle: Statistik Austria

Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der Privathaushalte sowie deren Veränderung über den Zeitraum 2012 bis 2025 im Land Salzburg, wobei von 2012 bis 2018 die tatsächliche Entwicklung laut Abgestimmter Erwerbsstatistik und danach die erwartete Entwicklung laut Haushaltsprognose dargestellt wird. Es zeigt sich, dass laut Prognose die Zahl der Privathaushalte im Land Salzburg in den nächsten Jahren zwar weiter steigen wird, die Zunahme dürfte sich allerdings

von Jahr zu Jahr abschwächen. Wurden in den Jahren 2012 bis 2018 pro Jahr noch durchschnittlich knapp 2.300 Haushalte gegründet, so sollte sich diese Zunahme auf durchschnittlich 1.650 Privathaushalte pro Jahr im Zeitraum 2021 bis 2025 abschwächen. Das bedeutet, dass der zusätzliche Bedarf an Wohnungen durch Haushaltszuwachs in den nächsten Jahren deutlich geringer ausfallen sollte als in den letzten Jahren.

Abbildung 3.3

Privathaushalte und deren Veränderung von 2012 bis 2025 im Land Salzburg



Quelle: Statistik Austria

### 3.3 Bedarf durch Wohnungsabgang

Unter Wohnungsabgang versteht man den Verlust an Wohnungen durch Abbruch, Zusammenlegung oder Umwidmung.

Der Wohnungsabgang wurde aus einem Datenabzug des Gebäude- und Wohnungsregisters ermittelt, wobei dieser um vermutete Adressbereinigungen korrigiert wurde. Zu beachten ist, dass hierbei alle Wohnungen und nicht nur Hauptwohnsitzwohnungen betrachtet werden. Zusätzlich zum Wohnungsabgang wurde auch der durch die Mobilitätsreserve notwendige Zusatzbedarf berücksichtigt. Dieser wurde mit 2,5 % des Haushaltszuwachses angenommen. Die prognostizierte Zunahme von 8.250 Haushalten in den fünf Jahren von 2021 bis 2025 macht daher landesweit eine Ausweitung der Mobilitätsreserve im Ausmaß von rund 210 Wohnungen erforderlich. Die Ergebnisse der Berechnungen sind in Tabelle 3.4 dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb von fünf Jahren

landesweit 3.370 Wohnungen „verloren“ gehen und zu ersetzen sein werden.

Tabelle 3.4  
Wohnungsabgang einschließlich Mobilitätsreserve 2021 bis 2025 nach Bezirk

	5-Jahres-Wohnungsabgänge 2012 bis 2018 (alle Wohnungen)
Salzburg (Stadt)	1.005
Hallein	321
Salzburg-Umgebung	773
Sankt Johann im Pongau	582
Tamsweg	72
Zell am See	615
<b>Land Salzburg</b>	<b>3.368</b>

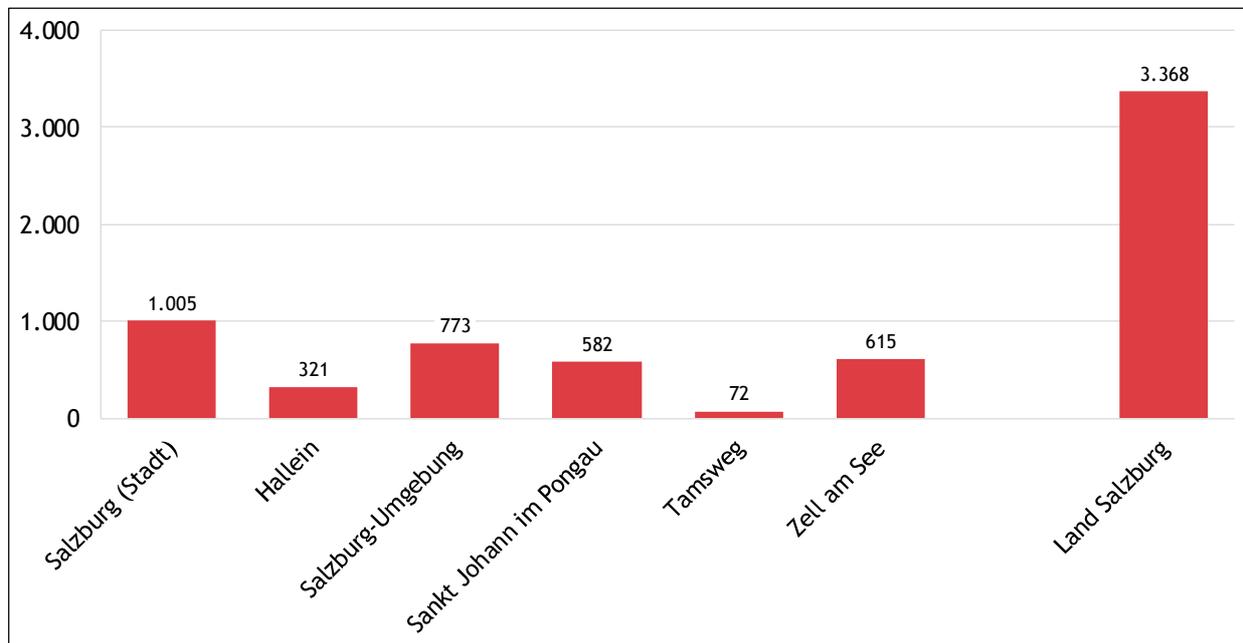
Hinweis: Der von der Statistik Austria ausgewiesenen Wohnungsabgang wurden um vermutete Adressbereinigungen korrigiert.

Quelle: Statistik Austria

10

Abbildung 3.4

Wohnungsabgang einschließlich Mobilitätsreserve 2021 bis 2025 nach Bezirk



Quelle: Statistik Austria

### 3.4 Gesamtbedarf an Wohnungen

Der Gesamtbedarf an Wohnungen, der in Tabelle 3.5 und Abbildung 3.5 dargestellt ist, ergibt sich als Summe aus dem qualitativen Wohnungsdefizit, dem Haushaltszuwachs und dem Wohnungsabgang. Als Ergebnis der obigen Berechnungen ergibt sich für den Zeitraum 2021 bis 2025 ein landesweiter Bedarf von etwa 12.770 Wohnungen, der sich zu knapp zwei Drittel aus dem Haushaltszuwachs (8.250 Wohnungen), zu etwa einem Viertel aus dem Wohnungsabgang (3.370 Wohnungen) und zu etwa 10 % aus dem qualitativen Wohnungsdefizit (1.150 Wohnungen) zusammensetzt.

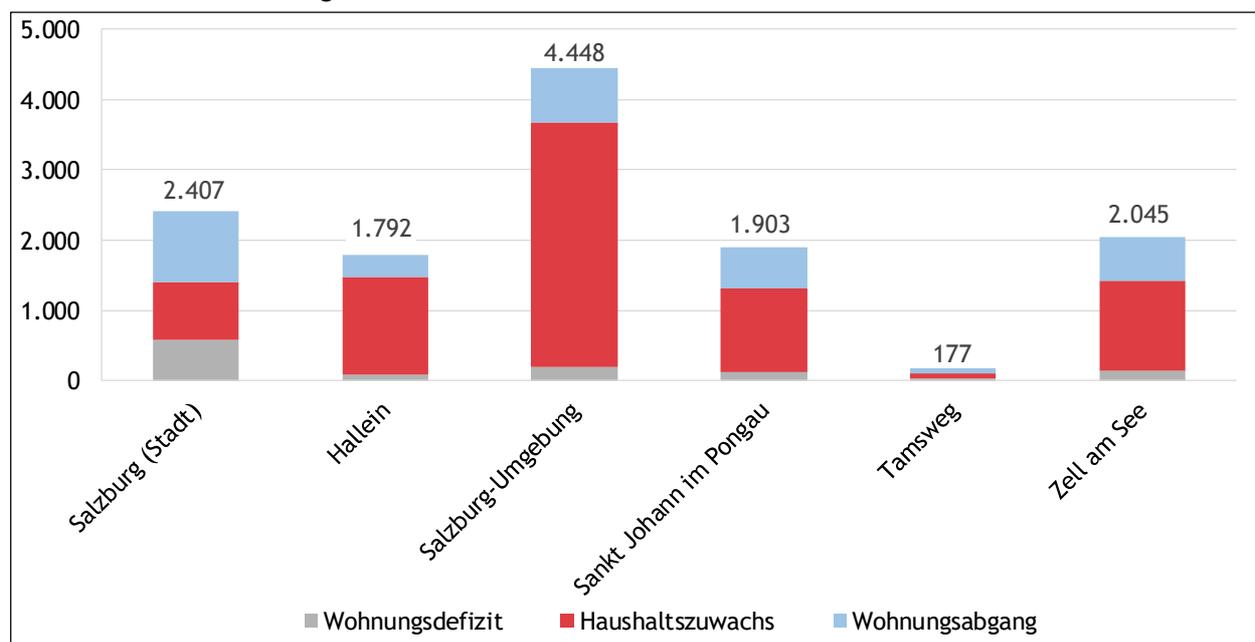
Den größten Wohnungsbedarf gibt es in den nächsten fünf Jahren in den Bezirken Salzburg-Umgebung mit 4.450 und Salzburg (Stadt) mit 2.410 Wohnungen. In den Bezirken Hallein, Sankt Johann im Pongau und Zell am See dürfte der Bedarf an Wohnungen zwischen 1.790 und 2.050 Wohnungen liegen. Im Bezirk Tamsweg wird hingegen kein nennenswerter zusätzlicher Wohnbedarf (+ 180 Wohnungen) ausgewiesen.

Tabelle 3.5  
Gesamtbedarf an Wohnungen 2021 bis 2025 nach Bezirk

	Wohnungsdefizit	Haushaltszuwachs	Wohnungsabgang	Gesamtbedarf	
				2021 - 2025	pro Jahr
Salzburg (Stadt)	583	819	1.005	<b>2.407</b>	481
Hallein	92	1.379	321	<b>1.792</b>	358
Salzburg-Umgebung	188	3.487	773	<b>4.448</b>	890
Sankt Johann im Pongau	121	1.200	582	<b>1.903</b>	381
Tamsweg	30	75	72	<b>177</b>	35
Zell am See	140	1.291	615	<b>2.045</b>	409
<b>Land Salzburg</b>	<b>1.154</b>	<b>8.251</b>	<b>3.368</b>	<b>12.773</b>	<b>2.555</b>

Quelle: Statistik Austria

Abbildung 3.5  
Gesamtbedarf an Wohnungen 2021 bis 2025 nach Bezirk

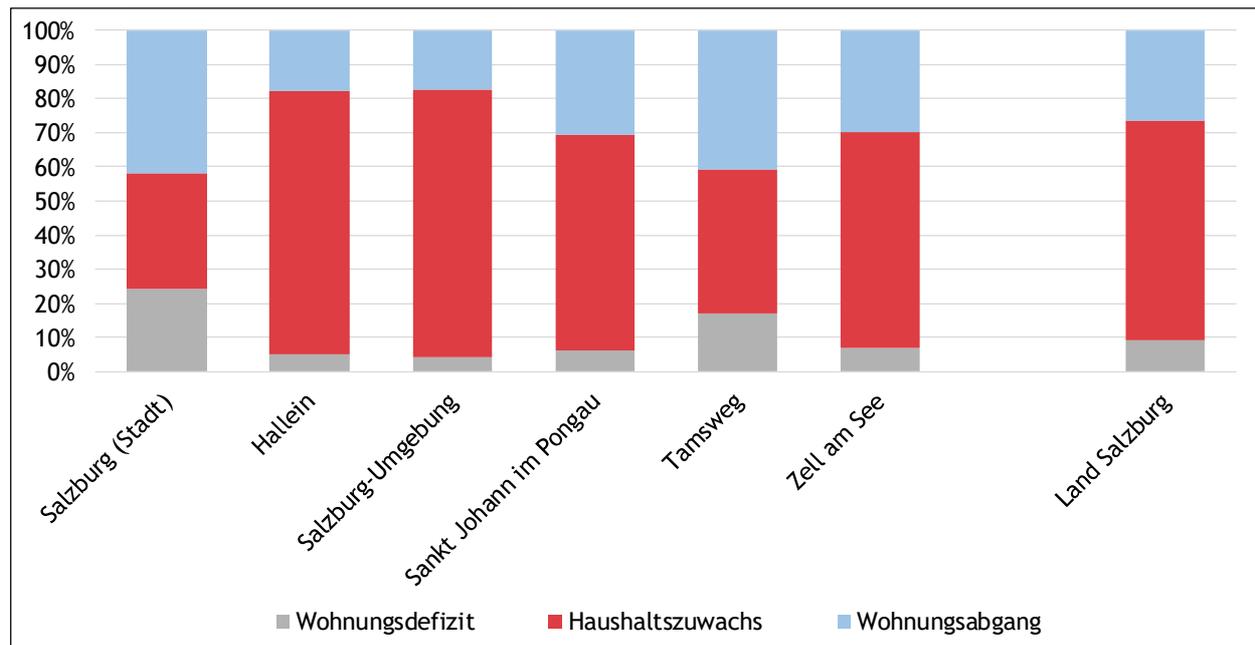


Quelle: Statistik Austria

Abbildung 3.6 zeigt, wie sich in den einzelnen Bezirken der Gesamtbedarf an Wohnungen durch qualitatives Wohnungsdefizit, Haushaltszuwachs und Wohnungsabgang zusammensetzt. Landesweit wurde bereits erwähnt, dass sich der Gesamtbedarf zu knapp zwei Drittel aus dem Haushaltszuwachs, zu etwa einem Viertel aus dem Wohnungsabgang und zu 10 % aus dem qualitativen Wohnungsdefizit zusammensetzt. Zwischen den Bezir-

ken gibt es jedoch deutliche Unterschiede. So begründet sich beispielsweise in den Bezirken Hallein und Salzburg-Umgebung der Gesamtbedarf an Wohnungen zu beinahe 80 % durch den Haushaltszuwachs. In der Stadt Salzburg werden hingegen anteilig betrachtet mehr Wohnungen durch Wohnungsabgang bzw. durch Wohnungsdefizit benötigt als in den Landgemeinden.

Abbildung 3.6  
Verteilung des Gesamtbedarfs an Wohnungen 2021 bis 2025 nach Bezirk



Quelle: Statistik Austria

## 4 Wohnungsbedarf durch Haushaltszuwachs bis 2039

Abschließend wird in diesem Kapitel noch ein Ausblick auf den Wohnungsbedarf durch **Haushaltszuwachs** bis zum Jahr 2039 gegeben. Ausgangsbasis für den Wohnungsbedarf durch Haushaltszuwachs ist die Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken bzw. im Land Salzburg in den nächsten Jahren. Die Österreichische Raumordnungskonferenz geht davon aus, dass die Bevölkerung im Land Salzburg in den nächsten Jahren weiter wachsen wird, wobei sich das Wachstum jedoch abschwächen dürfte. Wird für den Zeitraum 2025 bis 2029 noch von einer Bevölkerungszunahme von 6.350 Personen aus-

gegangen, dürften es zwischen 2030 bis 2034 nur noch 3.760 und von 2035 bis 2039 lediglich 1.540 Personen sein.

Das Bild des im Zeitverlauf abnehmenden Bevölkerungswachstums zeigt sich - mit Ausnahme des Bezirks Tamsweg, wo sich der Bevölkerungsrückgang mit der Zeit verstärken sollte - in allen Bezirken. Es wird jedoch erwartet, dass sich das Bevölkerungswachstum vor allem auf den nördlichen Landesteil konzentrieren dürfte.

13

Tabelle 4.1

Bevölkerung in Privathaushalten 2025 bis 2040 nach Bezirk

	Bevölkerung in Privathaushalten				Veränderung		
	1.1.2025	1.1.2030	1.1.2035	1.1.2040	2025 - 2029	2030 - 2034	2035 - 2039
Salzburg (Stadt)	151.955	153.373	154.317	154.988	1.418	944	670
Hallein	61.943	63.318	64.328	65.018	1.375	1.010	690
Salzburg-Umgebung	155.448	158.766	161.094	162.552	3.318	2.328	1.458
Sankt Johann im Pongau	79.956	80.318	80.322	80.042	362	4	-280
Tamsweg	19.359	18.886	18.409	17.901	-473	-478	-507
Zell am See	86.808	87.159	87.112	86.619	351	-47	-493
<b>Land Salzburg</b>	<b>555.469</b>	<b>561.820</b>	<b>565.582</b>	<b>567.119</b>	<b>6.351</b>	<b>3.762</b>	<b>1.537</b>

Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung dürfte sich in Kombination mit den Haushaltsmitgliedquoten bzw. deren Trends der Haushaltszuwachs gestalten. Demnach sollte sich der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen durch Haushaltszuwachs bis

2040 deutlich abschwächen, wobei der Wohnungsbedarf vor allem im nördlichen Landesteil und hier vor allem im Bezirk Salzburg-Umgebung gegeben ist.

Tabelle 4.2

Wohnungsbedarf durch Haushaltszuwachs 2025 bis 2039 nach Bezirk

	2025 - 2029	2030 - 2034	2035 - 2039
Salzburg (Stadt)	554	293	341
Hallein	1.208	1.000	892
Salzburg-Umgebung	3.017	2.505	2.123
Sankt Johann im Pongau	989	740	547
Tamsweg	27	-9	-42
Zell am See	1.056	818	610
<b>Land Salzburg</b>	<b>6.852</b>	<b>5.347</b>	<b>4.472</b>

Quelle: Statistik Austria

Abschließend sei noch der Wohnungsbedarf durch Haushaltszuwachs nach Haushaltsgröße differenziert. Es zeigt, dass die Zunahme an Einpersonenhaushalten stärker ausfallen dürfte als die Zunahme an Mehrpersonenhaushalten.

Tabelle 4.3

Wohnungsbedarf durch Haushaltszuwachs 2025 bis 2039 nach Haushaltsgröße und Bezirk

	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte		
	2025 - 2029	2030 - 2034	2035 - 2039	2025 - 2029	2030 - 2034	2035 - 2039
Salzburg (Stadt)	199	15	107	355	278	234
Hallein	706	595	605	503	405	287
Salzburg-Umgebung	1.741	1.561	1.467	1.276	944	656
Sankt Johann im Pongau	689	566	470	301	174	78
Tamsweg	121	82	69	-93	-92	-111
Zell am See	827	727	650	229	91	-40
<b>Land Salzburg</b>	<b>4.282</b>	<b>3.547</b>	<b>3.368</b>	<b>2.570</b>	<b>1.801</b>	<b>1.104</b>

Quelle: Statistik Austria