



Barock ist in Salzburg nicht nur die Architektur, auch die Immobilienpreise sind es.

BILD: SIBERHARD SCHREGLMANN

Der Gipfel ist nicht erreicht

2015 gab es weniger Transaktionen, aber viel mehr Umsatz.

Die Preise steigen weiter, in Einzelfällen erreicht der

Quadratmeterpreis in Toplagen der Stadt

Salzburg mehr als 14.000 Euro.

BERNHARD SCHREGLMANN

Der Immobilienmarkt in Österreich ist seit Jahren in Bewegung, bei den Preisen vor allem in Aufwärtsrichtung. Salzburg hat dabei im Bundesvergleich in der oberen Liga mitspielt. Zuletzt war von einer gewissen Stabilisierung die Rede. Bei näherer Betrachtung stellt sich die Situation allerdings einigermaßen differenziert dar.

Das Immobilienbüro Hölzl & Hubner erstellt seit vielen Jahren eine genaue Analyse der Transaktionen, und zwar auf Basis der im Grundbuch ausgewiesenen Daten des Kaufvertrags. Damit erhält das Büro einen Preispiegel, der genau der Marktlage entspricht und sich nicht auf Angebotspreise verlassen muss.

In der Analyse der Kaufverträge der Katastralgemeinden der Stadt Salzburg sowie der Umlandgemeinden ergibt sich folgendes Bild: Das Transfervolumen ist im Vorjahr demnach um 28 Prozent von 740 Mill. Euro auf 952 Mill. Euro gestiegen, die Zahl der Transaktionen ist hingegen um 1,5 Prozent auf 2.749 gesunken. In Kurzform gebracht bedeutet dies: Für weniger Objekte ist viel mehr ausgegeben worden. Allerdings gibt es eine kleine statistische Unsicherheit. Weil 2014 aufgrund einer gesetzlichen Regelung für jeden Parkplatz ein eigener Kaufvertrag abgeschlossen werden musste, hat sich die Zahl der Transaktionen wesentlich erhöht. 2015 wurden die Parkplätze aber wieder in den eigentlichen Wohnraum-Kaufvertrag integriert. Dadurch sanken die Parkplatztransaktionen wieder. In den anderen Segmenten gab es aber Zuwächse, und zwar um je rund 100 Einheiten bei neuen sowie bei gebrauchten Wohnungen und auch bei Häusern.

„Die Preise haben sich in allen Segmenten außer den Grundstücken erhöht“, sagt

Wolfgang Maislinger, Geschäftsführer von Hölzl & Hubner. „Wir haben das auf den Quadratmeter Wohnraum heruntergerechnet und auch hier sieht man, dass sich die Preise sehr wohl erhöht haben.“ Am deutlichsten ist die Zahl der Verkäufe von Häusern (plus 35 Prozent), gewerblichen Immobilien und Neubauwohnungen (je plus 13 Prozent) gestiegen. Grundstücksverkäufe stagnierten bei minus einem Prozent. 84 Prozent aller Kaufverträge entfielen auf Wohnimmobilien, das sind 74 Prozent des Gesamtumsatzes.

Bauland bleibt weiterhin teuer

Einer der Hauptgründe für die hohen Immobilienpreise in Salzburg (und nicht nur hier) sind die hohen Grundstückspreise. Im Vorjahr wurden 198 Grundstücke verkauft, davon wurden 57 als Baugrundstücke identifiziert. Im Mittel kostete ein solches Grundstück 638 Euro pro Quadratmeter (minus 0,6 Prozent). Vor allem aber im Hochpreissegment sind die Preise deutlich um 14 Prozent gestiegen und erreichen schon einmal 1000 Euro/Quadratmeter. Im Niedrigpreissegment hingegen sind sie um zwölf Prozent auf 303 Euro/Quadratmeter gefallen. Die „gute“ Nachricht für Bauträger: Im mittleren Preissegment sind die Preise stabil geblieben. Dass vor allem das Hochpreissegment zugelegt hat, ist auch auf einzelne „Ausreißer“ zurückzuführen. So wurden in Einzelfällen etwa in Morzg Preise von fast 1500 Euro pro Quadratmeter bezahlt, hohe Einzelwerte gab es auch in Aigen (mehr als 1200 Euro), Maxglan und in der Riedenburg (etwa 1100 Euro).

Infolge der Grundpreise sind auch die übrigen Wohnimmobilienpreise weiterhin hoch. Bei den Wohnungen wurden im Neubau im Durchschnitt Preise von 4464 Euro pro Quadratmeter (2014: 4535 Euro) erzielt, bei gebrauchten Wohnungen erreichte der Wert 2899 Euro (2014: 2720 Euro). Maislinger: „Die durchschnittliche Neubauwohn-

nung stieg um vier Prozent auf mehr als 360.000 Euro. Bestandswohnungen wurden im Durchschnitt um 10.000 Euro oder sechs Prozent teurer und kosteten 193.000 Euro.“ Auch bei den Bestandswohnungen gab es Unterschiede, je nach Lage. So erreichte Aigen mit mehr als 8000 Euro pro Quadratmeter Spitzenpreise, während diese in Hallwang oder Elixhausen bei knapp über 200 Euro lagen.

Bei den Neubauwohnungen lag der Durchschnittspreis in der Stadt Salzburg bei 4742 Euro, wobei es hier ebenfalls massive „Ausreißer“ nach oben gibt, etwa am Salzachki mit einem Spitzenpreis von mehr als 14.000 Euro oder auch im Nonntal mit knapp mehr als 13.000 Euro.

Auch das Segment der Einfamilienhäuser erfreut sich in Salzburg nach wie vor hoher Beliebtheit. Durchschnittlich kostete 2015 ein solches Eigenheim 535.516 Euro und damit um zwölf Prozent mehr als 2014 (477.841 Euro). Auch hier ist der Faktor Lage wieder entscheidend: So richtig teuer war es etwa am Heuberg (Durchschnitt 1,2 Mill. Euro) oder in der Riedenburg (1,1 Mill. Euro). Aber auch im Nonntal, in Gnigl oder Aigen erreichten die durchschnittlichen Kaufpreise für ein Einfamilienhaus 770.000 bis eine Million Euro. Vergleichsweise günstig wurden Häuser in Sierzenheim (182.500 Euro) oder in Gais (203.333 Euro).

All die genannten Werte des Salzburger Immobilienmarktes rechnet Hölzl & Hubner seit Jahren in den sogenannten SIX-Immobilienindex ein. Er stieg 2015 um 13 Prozent auf den neuen Spitzenwert von 520. Maislinger: „Dieser Wert ergibt sich trotz der Stagnation an Transaktionen sowie beim Baulandpreis dadurch, dass der durchschnittliche Kaufvertrag um 30 Prozent geteilt ist. Bezahlte man 2014 noch pro Transaktion 265.336 Euro, so waren es 2015 schon 346.514 Euro.“ Zum Vergleich, der SIX lag vor zehn Jahren, 2005, noch bei etwa 290.



Die Preise haben sich in allen Segmenten erhöht.

Wolfgang Maislinger, GF Hölzl & Hubner
BILD: SIBERHARD SCHREGLMANN