

Wo ist das Ende?

Der Salzburger Immobilienmarkt bleibt unverändert attraktiv.

Transaktionen und Volumen haben im Vorjahr wieder deutlich zugenommen. Wie lang geht das noch gut?

BERNHARD SCHREGLMANN

Salzbürger Immobilien sind nach wie vor ein heißer Renner. Das zeigt auch heuer die jährliche Analyse des Immobilienbüros Hölzl & Hubner auf Basis der im Grundbuch eingetragenen Kaufverträge, die den SN exklusiv vorliegt. Demnach sind in der Stadt Salzburg und im Umland im Vorjahr sowohl die Zahl der Transaktionen (plus 13 Prozent auf 3102 Kaufverträge) als auch das Transaktionsvolumen (plus 27 Prozent auf 1,2 Mrd. Euro) gestiegen.

„Ein großer Anteil ist auf Preissteigerungen zurückzuführen“, erklärt Wolfgang Maislinger, Geschäftsführer von Hölzl & Hubner, „die beiden Kennzahlen bedeuten ein neues Rekordniveau.“ Der aus allen Parametern errechnete Salzburger Immobilien Index (SIX) ist demnach 2016 um zehn Prozent auf 573 Punkte gestiegen. Der SIX bildet nicht nur generell die Veränderungen

der Transaktionszahl und des Transaktionsvolumens ab, sondern reagiert auch auf Preisänderungen in ausgewählten Marktsegmenten. Damit ist er ein allgemein gültiges Maß für den Salzburger Immobilienkaufmarkt. Dementsprechend stellt sich aber die Frage, wohin die Entwicklung führen wird? Eines der Grundprobleme sind die Baulandpreise. Grundstücke sind extrem rar, was zu einem wahren Höhenflug geführt hat. Im Vorjahr wurden 238 Grundstücke verkauft, wovon 66 als Baugrundstücke zu werten sind. Darunter fallen auch Verkäufe mit Altbestand, der dann abgerissen wird. Maislinger: „Flächen unter 300 Quadratmetern sind nicht mehr bebaubar, Flächen unter 100 Quadratmetern sind meist Grünflächen, die etwa im Zuge von Bereinigungen den Besitzer wechseln, oder auch bei Straßenabtretungen.“ Im Durchschnitt stiegen die Baulandpreise in der Stadt Salzburg um 20 Prozent auf 767 Euro pro Quadratmeter. Im Hochpreissegment erreichten



Immobilienexperte Wolfgang Maislinger: „Irgendwann geht für Bauträger die Rechnung nicht mehr auf.“

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

die Grundstücke Spitzenpreise von bis zu 1150 Euro (plus 14 Prozent). Interessant: Im Niedrigpreissegment sind die Preise am deutlichsten gestiegen, und zwar um 32 Prozent auf durchschnittlich 400 Euro pro Quadratmeter. Maislinger: „Das ist eine logische Entwicklung. Weil ganz oben die Preise noch teurer wurden, greifen viele Interessenten zu mittleren und schlechten Lagen, was dort zu klaren Steigerungen führt.“

Erst wenn es bei den Baulandpreisen zu einer Beruhigung kommt, wird es auch bei den Immobilienpreisen zu einer ähnlichen Entwicklung kommen. „Damit der Markt in Bewegung bleibt, braucht es Grundstücke quasi als Manövriermasse, damit der Markt nicht an den hohen Preisen erstickt“, umschreibt der Experte die Situation. „Bei den Spitzenpreisen hat sich deshalb nicht mehr

so viel geändert. Bei 1500 Euro ist eine Grenze erreicht. Darüber hinaus geht für Bauträger die Rechnung nicht mehr auf.“ Schließlich müssten etwa die Abrisskosten auch noch in den Neubau hineingerechnet werden. Dadurch werden Wohnungen aber so teuer, dass kein Käufermarkt mehr da ist. Übermäßig hohe Grundstückspreise zahlen nur jene Interessenten, die selbst bauen und dort leben wollen. Das erklärt auch die vereinzelt Spitzpreise, die im Vorjahr etwa in Anif mit 1500 Euro pro Quadratmeter erreicht wurden. Der Durchschnittspreis liegt in Anif hingegen bei 900 Euro. Einzelne Ausreißer nach oben gab es auch in Morzg mit 1400 Euro, in Aigen mit 1350 Euro, aber auch in Lieferung oder Maxglan, wo Einzelspitzen um die 1200 Euro erreicht wurden.

SALZBURGER WOHNUNGSMARKT 2016

Wohnungspreise

Die Wohnungspreise in der Stadt Salzburg und in den Umlandgemeinden sind auch 2016 gestiegen, vor allem im Bestandsbereich. In der Stadt Salzburg wurden 1774 Wohnungen verkauft, im Umland weitere 343, gesamt sind das 2117 Wohnungen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Neubauwohnungen in der Stadt erreichte einen Wert von 4740 Euro, gebrauchte Wohnungen kosteten im Durchschnitt 3175 Euro pro Quadratmeter. Im Umland erreichte der Wert für Neubauwohnungen 3772 Euro, jener für Bestandswohnungen 3158 Euro.

Marktanteile

Insgesamt wurden in der Stadt und im Umland 805 Neubauwohnungen (plus 4,3 Prozent) verkauft, das ist ein Anteil von 26 Prozent am gesamten Immobilienmarkt. Damit wurde ein Transaktionsvolumen von 294 Mill. Euro erzielt, das bedeutet einen Marktanteil von 24 Prozent. Bei den gebrauchten Wohnungen wurden im Vorjahr 1312 Einheiten (plus neun Prozent) verkauft, das ist ein Marktanteil von 42 Prozent. Der Transaktionswert erreichte 285 Mill. Euro, das sind rund 24 Prozent am Gesamtmarkt.

Spitzenpreise

Neben den Durchschnittswerten sind es vor allem einzelne Spitzenwerte, die aus der Statistik herausragen. So wurde etwa in der inneren Stadt eine Bestandswohnung um rund 9000 Euro pro Quadratmeter verkauft, der Durchschnittswert liegt hier bei etwa 3100 Euro. Einen weiteren Ausreißer gab es in Aigen mit einem Quadratmeterpreis von etwa 8600 Euro, gefolgt von einem Objekt in der Riedenburg mit 8500 Euro. Die Durchschnittswerte liegen hier in der Regel bei der Hälfte, in der Riedenburg etwa bei 4200 Euro, in Aigen bei 3500 Euro. Die genannten Spitzenwerte werden in der Regel bei Wohnungen erzielt, die faktisch neuwertig sind, auch wenn sie schon bewohnt wurden. „Es ist in Salzburg kein Geschäftsmodell, Wohnungen noch in der Bauphase

zu kaufen und dann bei Bezug schon wieder zu verkaufen“, so Wolfgang Maislinger, Geschäftsführer des Immobilienbüros Hölzl & Hubner, das die Marktdaten auf Basis der im Grundbuch eingetragenen Kaufverträge erhoben hat.

Neue Obergrenze

Bei den Neubauwohnungen stagnierten die Quadratmeterpreise 2016 mit durchschnittlich 4740 Euro auf dem Niveau des Vorjahrs. Doch auch hier gab es einige, teils wirklich markante einzelne Ausreißer nach oben. So wurden in der Riedenburg und in Aigen Spitzenwerte von rund 11.500 Euro erzielt. Auch in der inneren Stadt und in Morzg wurden Werte von 10.200 bis 10.500 Euro pro Quadratmeter bezahlt. „Noch vor zwei Jahren galt eine Schwelle von 10.000 Euro als Hürde“, sagt Maislinger, „2016 waren wir schon in vier Katastralgemeinden darüber.“ Jetzt gilt als neue Schwelle 12.000 Euro. Wobei auch hier betont werden muss, dass es sich um besondere Einzelobjekte handelt. In der Riedenburg und in Aigen liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei 5200 bis 5400 Euro, die Ausreißer erzielten also mehr als das Doppelte des Durchschnittspreises.

Preise verdoppelt

Bei Hölzl & Hubner ist bezüglich der Preisentwicklung vor allem der Zehnjahres-Vergleich relevant, da Immobilieninvestments nur auf lange Sicht betrachtet werden dürfen. Maislinger: „Gerade in diesem Vergleich sieht man aber deutlich, dass sich die Neubau- und Bestandswohnungspreise innerhalb von zehn Jahren de facto verdoppelt haben.“ Kostete ein Quadratmeter Neubauwohnungen 2006 noch im Durchschnitt 2700 Euro, lag der Wert 2016 wie erwähnt bei 4740 Euro. Bei Bestandswohnungen erhöhten sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von 1700 Euro im Jahr 2006 auf 3175 Euro im abgelaufenen Jahr.

Lassen Sie Ihre Wohnträume wahr werden.

Raiffeisen Bausparkasse



Für viele Österreicher ist es ein Traum: die eigenen vier Wände zu finanzieren statt monatlich Miete zu zahlen. Starten Sie jetzt und erfüllen Sie sich Ihren Traum.

Gerade jetzt sind die niedrigen Kreditzinsen für viele Österreicher der letzte entscheidende Vorteil, um den Traum von den eigenen vier Wänden – sei es ein Haus im Grünen oder eine Eigentumswohnung – zu verwirklichen.

Mischen Sie die Vorteile aus zwei Welten.

Mit der neuen FixFlex Bausparfinanzierung* von Raiffeisen geben Sie die Richtung vor. Sie wählen selbst den fixen bzw. flexiblen Anteil zwischen 40% und 60%. Mit dem neuen Produkt nutzen Sie nicht nur die Vorteile von zwei Finanzierungsprodukten, sondern auch zahlreiche andere Vorzüge:

- **Profitieren Sie doppelt.** Der fixe Anteil Ihrer Finanzierung bietet Ihnen Sicherheit durch einen langfristig günstigen Fixzinssatz. Zusätzlich profitieren Sie dank des flexiblen Anteils vom aktuellen Niedrigzinsniveau.
- **Günstige Kontoführung.** Das Entgelt für die Kontoführung wird nur einmal verrechnet, obwohl die FixFlex Bausparfinanzierung aus zwei Darlehen besteht.
- **Kostenlose Zinssatzobergrenze.** Ihre Finanzierung bleibt dank einer kostenlosen Zinssatzobergrenze sicher und kalkulierbar. Diese gilt bis 20 Jahre ab Zuteilung des Bauspardarlehen.

Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Raiffeisenberater oder unter

bausparan.at/fixflex

*Die FixFlex Bausparfinanzierung (ab EUR 100.000,-) besteht aus zwei grundbücherlich besicherten Darlehen. Die fixe Verzinsung kann für 10 oder 20 Jahre gewählt werden. Die Laufzeit der beiden Darlehen ist gleich lang.