

Das Ende der Fahnenstange?

In der Stadt Salzburg gibt es kaum mehr Grundstücke und neue Wohnungen.

Minus 51 Prozent bei Neubauwohnungen – Gewerbeimmobilien sind Mangelware. Die Preise steigen weiter.

BERNHARD SCHREGLMANN

Der Verkauf von neuen Wohnungen in der Stadt Salzburg ging im Vorjahr um 51 Prozent zurück. Der Grund? „Mangelnde Verfügbarkeit“, weiß Wolfgang Maislinger von der Immobilienkanzlei Hölzl & Hubner. Das Unternehmen erstellt seit Jahrzehnten jährlich eine Marktanalyse auf Basis der im Grundbuch des Bezirksgerichts Salzburg eingetragenen Transaktionen. Die Daten sind also real und nicht aus irgendwelchen Angeboten errechnet.

Ein zentrales Ergebnis: Der Verkauf von Neubauwohnungen ist 2018 um 51 Prozent zurückgegangen, es kamen konkret 454 Wohnungen weniger als im Jahr zuvor (Gesamt: 431) auf den Markt. Das schlägt auch auf den Gesamtmarkt durch. So verringerte sich im Vorjahr die Gesamtzahl der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt um 16 Prozent auf 2262, das Transfervolumen ging um fünf Prozent auf 958 Mill. Euro zurück. Die Preise steigen also weiter an.

Betrachtet man nur den Wohnungssektor, bietet sich folgendes Bild: Im Jahr 2018 wurden am Bezirksgericht Salzburg 1468 Wohnungskäufe verbüchert, das ist ein Rückgang um 21 Prozent. Während sich der Neubauwohnungsmarkt wie erwähnt halbierte, gab es bei gebrauchten Objekten einen leichten Zuwachs um 73 Objekte oder plus acht Prozent.

Das schlägt sich natürlich auf die Preise nieder. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Bestandswohnungen erhöhte sich um sieben Prozent auf 3602 Euro, bei den Neubauten stieg er um elf Prozent auf 5303 Euro. „In begehrten Lagen ziehen die Preise stark an, Mittelwerte von mehr als 4000 Euro bei Bestandsobjekten sind dort die Regel“, betont Maislinger. Einzelne Ausreißer erreichten sogar 9000 Euro pro Quadratmeter. „Preise unter 2000 Euro sind sehr selten, die Ausreißer nach oben häufen sich hingegen“, weiß der Experte.

Auch bei den Neubauwohnungen sind die Preise entsprechend gestiegen. „Unter 4000 Euro pro Quadratmeter gibt es wenig Neubau und wenn, dann stark gefördert“, ergänzt Maislinger. Dagegen sind in begehrten Lagen 8000 Euro erzielbar, was im Vorjahr



Dem Salzburger Zentralraum geht stetig das Immobilienangebot aus.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

in acht Katastralgemeinden passierte. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter im Neubau in der Stadt Salzburg 5630 Euro, im Umland 4175 Euro. Ein Ausreißer in Nonntal erreichte sogar 11.600 Euro pro Quadratmeter. Beim Bestand liegt der Durchschnitt in der Stadt bei 3632 Euro, im Umland bei 3389 Euro. Maislinger: „Die Preise im sogenannten Speckgürtel gleichen sich jenen in der Stadt Salzburg schon bald an.“ Eine andere Angleichung ist generell auch zwischen Neubau- und Gebrauchtwohnungen zu erkennen.

Eines der „Grundübel“ für diesen Zustand sind die kaum mehr verfügbaren Grundstücke und die dadurch ausgelöste Preisexplosion bei Baugründen. Von den 88 als Baugrundstücke definierten Flächen (mindestens

300 Quadratmeter) lagen 52 im Stadtgebiet. Der Mittelwert der Baulandpreise aller Katastralgemeinden stieg um 27 Prozent auf 713 Euro. Maislinger: „Im Hochpreissegment stiegen die Preise um 25 Prozent auf 1000 Euro pro Quadratmeter, im Niedrigpreissegment um 43 Prozent auf 400 Euro. Unter 300 Euro ist praktisch nichts vorhanden.“ Wird nur die Stadt Salzburg betrachtet, liegt der generelle Preisdurchschnitt bei 875 Euro, im Hochpreissegment bei 1140 Euro, im Niedrigpreissegment bei 584 Euro (plus 67 Prozent). In der Stadt ist unter 450 Euro überhaupt nichts mehr zu bekommen. „Der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre hat alle Lagen erfasst. Die besten Grundstücke erzielten Preise von weit mehr als 1000 Euro und sogar die 4000er-

Marke wurde geknackt“, erklärt der Immobilienexperte. Konkret waren es 4420 Euro beim „Cassco-Projekt“ am Franz-Rehrl-Platz.

Wie rar die Flächen im Zentralraum schon sind, zeigen die Zahlen ebenfalls. 2018 wurden in der Stadt Salzburg 85.301 Quadratmeter verkauft, 2015 waren es noch 190.495. Über alle Katastralgemeinden gerechnet waren es im Vorjahr 139.168 Quadratmeter, gegenüber 251.140 drei Jahre zuvor.

Dieses Fehlen an Grundstücken macht auch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu schaffen. Nach den „Verschnaufpausen“ durch die Kasernenareale sind die Gemeinnützigen jetzt wieder dort, wo sie vor einigen Jahren schon waren: Es gibt für sie keine passenden Flächen in der Stadt mehr, wie GBV-Obmann Christian Wintersteller erst kürzlich bestätigte. Er hofft deshalb auf Flächentausch etwa in Schallmoos. Allerdings stehe die Stadt vor dem Widmungsproblem Gewerbegebiet versus Wohnbau.

Das Grundbuch gibt auch über die Veränderungen im Gewerbebereich Auskunft. In diesem Sektor ist die Zahl der Transaktionen um acht Prozent gesunken, gleichzeitig das Transaktionsvolumen um 52 Prozent angestiegen. Das Fehlen von Grundstücken und Flächen führt also auch hier zu einem rasanten Preisanstieg. „Für Gewerbe ist nichts mehr verfügbar“, warnt Maislinger. Flächen werde es nur geben, wenn „man etwas Neues angreift. Da darf die Politik nicht wegschauen.“ Hier stehe das Rad schon kurz vor dem Stillstand. Wenn nichts Neues entsteht, dann kann sich auch nichts verändern, auch wenn viele Gewerbebetriebe durchaus Bedarf hätten. „Und wenn man als Alternative versucht, im Bestand etwas zu verändern, ist man mit Anrainerbeschwerden konfrontiert.“

Laut Maislinger wird sich die Situation in den nächsten Jahren weiter zuspitzen: „Das Grundstücksangebot wird sich weiter verknappt. Das geht schon in die Richtung, dass überhaupt keine Flächen mehr da sind.“ Auch dass die Widmungskategorie „förderbarer Wohnraum“ nun mehr angewendet werden sollte, werde kaum helfen. „Was will man denn umwidmen, es ist ja nichts mehr da.“ Die Preise für frei finanzierte Wohnungen werden ohnehin weiter steigen. „Generell gilt: Angebot und Flächen werden sich weiter deutlich reduzieren!“