



Für einen solchen Ausblick zahlen Käufer am Rehr-Platz bis zu 16.000 Euro pro Quadratmeter.

Bleibt bloß ein „blaues Auge“?

Der Immobilienmarkt weist für 2019 einen weiteren Anstieg aus.

Für heuer wird zwar eine wirtschaftliche Delle erwartet, aber kein gravierend anderes Bild als zuletzt.

BERNHARD SCHREGLMANN

Der österreichische und damit auch der Salzburger Immobilienmarkt brummen seit vielen Jahren. Es ist vor allem die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die in Folge der Finanzkrise 2008 dazu geführt hat, dass viele Menschen ihr Geld lieber in Immobilien als in Aktien angelegt haben. Das führte zu einer starken Nachfrage und damit zu ständig steigenden Preisen.

Jetzt ist die nächste Krise da und es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen sie auf den Immobilienmarkt haben wird. „Der Aktienmarkt wurde unmittelbar durchgeschüttelt“, sagt Wolfgang Maislinger, Geschäftsführer von Hölzl & Hubner Immobilien. „Auch der Immobilienmarkt ist momentan sehr eingeschränkt, die Umsatzzahlen werden in den nächsten Monaten deutlich zurückgehen.“ Das sei für ein neues Geschäft sicherlich schwierig und werde sich übers Jahr hin widerspiegeln. Wie sich dadurch das Preisniveau ändern werde, „wissen wir in einem Jahr“, sagt Maislinger, dessen Unternehmen alljährlich eine Marktanalyse erstellt, die auf den am Bezirksgericht Salzburg im Grundbuch eingetragenen Verträgen gründet.

Auf Basis der aktuellen letztjährigen Zahlen versucht Maislinger einen Blick in die Zukunft: „Es kann sein, dass man sich in einem halben Jahr an die jetzige Situation bloß erinnert.“ Das ist dann der Fall, wenn die Krise überstanden ist und es wieder aufwärts geht. „Die Menschen vergessen ja auch schnell und denken lieber im Voraus.“ Jedenfalls werde auf dem Immobilienmarkt nicht „über Nacht alles anders sein“, ist der Experte überzeugt. Er erwartet, dass es durchaus eine „kleine Delle“ bei der Preisentwicklung geben könnte, wie das 2008/09 auch war.

„Es gibt aber auch den Vorteil, dass ja von der Infrastruktur nichts kaputt ist, man

kann also relativ schnell wieder ins Laufen kommen.“ Dass die Preise rasch in den Keller rasselten, sei eigentlich nur dann zu erwarten, wenn es mit den Banken Probleme gebe, etwas weil diese Kredite fällig stellten. Aus einer persönlichen finanziellen Notlage heraus könnte es also passieren, dass das Angebot etwas ansteige. Wenn es tatsächlich nach Ostern zu einer Lockerung der Coronamaßnahmen komme, könne man aber optimistisch in die Zukunft schauen. Abzuwarten bleibe lediglich, wie schnell die Bauwirtschaft die vielen Neubauprojekte abarbeiten könne. Wer sich verändern möchte, habe jetzt gut Zeit, sich mit der Situation auf dem Immobilienmarkt vertraut zu machen und den Markt zu sondieren.

Doch wo steht der Salzburger Immobilienmarkt mit Stichtag 1. Jänner 2020? „Bei den Transaktionen kam es im Vorjahr zu einem Anstieg von 37 Prozent“, sagt Maislinger. „Das ist vor allem auf die vielen Fertigstellungen von Neubauprojekten zurückzuführen.“ Viele Bauträger hätten sich zwischen 2015 und 2017 noch mit Grundstücken versorgt, nun seien die Projekte bezugsbereit. Beeinflusst hat die Statistik auch, dass für jeden Parkplatz nun ein eigener Kaufvertrag abgeschlossen werden muss. Diese Regelung hatte schon 2014 zu interessanten Zahlen geführt. 2019 haben sich die Parkplätze einerseits deshalb niedergeschlagen, weil nach einer Frist von drei Jahren freie Parkplätze in einer Wohnanlage auch an Externe verkauft werden dürfen, zudem wurden im Vorjahr ja wesentlich mehr Neubauprojekte verkauft. Demgegenüber stagnierte die Zahl der verkauften Bestandswohnungen mit rund 1000 Stück auf relativ hohem Niveau.

Auch das Transfervolumen hat sich 2019 erhöht, nämlich um 18 Prozent auf 1,13 Mrd. Euro. Der Umsatz bei den Neubauwohnungen erhöhte sich um 51 Prozent, jener bei den Bestandswohnungen um 18 Prozent und bei den Hauskäufen um 16 Prozent. Allerdings sind es auch hier die Parkplätze, die die Zahlen verschieben. „Rechnet man sie

heraus, dann hat sich der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung nur gering von 449.000 auf 460.000 Euro erhöht“, betont Maislinger.

Ein Kapitel für sich sind die Baugründe, sie sind inzwischen überall rar, sowohl in der Stadt als auch in den umliegenden Gemeinden. 179 Grundstücke wurden im Vorjahr verkauft, das ist ein Minus von zehn Prozent. 67 davon sind tatsächlich Baugrundstücke. Der durchschnittliche Preis stieg auf 803 Euro pro Quadratmeter, das ist ein Plus von 13 Prozent. Im Stadtgebiet erreichten die Durchschnittspreise einen Wert von 947 Euro (plus acht Prozent), im Hochpreissegment lagen die Preise bei 1298 Euro pro Quadratmeter (plus 14 Prozent), doch auch der „Niedrigpreissektor“ erreicht schon Durchschnittspreise von 598 Euro.



Wenn es nach Ostern eine Lockerung gibt, schaue ich optimistisch in die Zukunft.



Wolfgang Maislinger
Hölzl & Hubner

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

Dominiert wird der Hochpreisbereich von den üblichen Verdächtigen, also Aigen, Nonntal, Morzg und Anif.

Weiterhin im Aufwind ist der Wohnungsmarkt, im Vorjahr wurden 1712 Wohnungen gekauft (plus 17 Prozent), das sind um 221 mehr Neubauwohnungen (plus 54 Prozent) und um 1,3 Prozent mehr Bestandswohnungen. Der Durchschnittspreis für eine Bestandswohnung kletterte um acht Prozent auf 3892 Euro pro Quadratmeter, jener im Neubau um 2,4 Prozent auf 5428 Euro. „Wobei es bei den Bestandspreisen kaum noch einen Unterschied macht, ob man in der Stadt oder im Umland kauft“, sagt Maislinger.

In der Stadt lag der Durchschnittspreis von neuen Wohnungen bei 5735 Euro, beim Bestand bei 3899 Euro (Umland: 3836 Euro). Einen Einzelausreißer nach oben gab es im Bereich Sternbräu-Areal in der Riedenburg, wo der Quadratmeterpreis mehr als 10.000 Euro erreichte. „Dort wurden einzelne Objekte schon wieder weiterverkauft. Die sind also neuwertig, fallen aber in den Bereich Bestandsimmobilie“, ergänzt der Experte. Auch im Neubaubereich gibt es solche Ausreißer, nämlich beim umstrittenen Projekt Rehr-Platz, wo die Quadratmeterpreise fast 16.000 Euro erreichten.

Ein ganz eigener Bereich ist das Segment der Gewerbeimmobilien. Dort stieg die Zahl der Transaktionen um elf Prozent auf 137 Kaufverträge, das Transaktionsvolumen um den gleichen Prozentwert auf 250 Mill. Euro. Käufer sind in der Regel nicht die Nutzer eines Objekts, sondern Investoren wie Versicherungen, Banken, Immobilienfonds, Stiftungen oder Privatpersonen.

Eine Zusammenfassung aller Aktivitäten auf dem Salzburger Immobilienmarkt spiegelt der Salzburger Immobilienindex SIX wider, den Hölzl & Hubner seit Ende der Achtzigerjahre berechnet und der 2019 um 2,3 Prozent auf 672 Punkte angestiegen ist. Im Zehnjahresvergleich bedeutet dies einen kontinuierlichen Anstieg von 325 auf 672 Punkte.