

Am Grunde hängt's

Wohnen in Salzburg wird weiterhin teurer, das zeigt die Auswertung des Grundbuchs.

Preistreiber sind Nachfrage, Baulandpreise, höhere Ausstattung, Auflagen, Vorlaufzeiten und Umplanungskosten.

BERNHARD SCHREGLMANN

Die Nachricht ist eigentlich nicht neu oder überraschend: Auch 2020 ist Wohnen in Salzburg wieder teurer geworden. Das bestätigt die neueste Ausgabe des Immobilienmarktberichts von Hölzl & Hubner, der seit

Beginn der Achtzigerjahre auf Basis der am Bezirksgericht Salzburg im Grundbuch eingetragenen Transaktionen erstellt wird und den „Salzburger Nachrichten“ exklusiv vorliegt. Demnach hat sich die Zahl der Transaktionen 2020 mit 3096 faktisch auf Vorjahresniveau befunden. „Betrachtet man die Entwicklung auf Zehnjahresbasis, so sieht man hier einen relativ beständigen Markt“, sagt Wolfgang Maislinger, Geschäftsführer von Hölzl & Hubner: „In der Segmentanalyse der Kaufverträge zeigt sich aber, dass nur noch in 61 Prozent der Verträge Bestandswohnungen, Häuser und neue Wohnungen verkauft wurden.“ Nach einer Gesetzesänderung sind seit 2014 für Parkplätze eigene Kaufverträge notwendig, sie machen inzwischen 26 Prozent der Verträge aus. Auffällig war 2020, dass die Zahl der gewerblichen Transaktionen um 29 Prozent gestiegen ist, während die Zahl der Verträge für Neubauwohnungen um 33 Prozent und jener für Häuser um 17 Prozent rückläufig war. Gleichzeitig ist das gesamte Transaktionsvolumen um vier Prozent auf 1,17 Mrd. Euro gestiegen. Auch hier ist ein deutlicher Rückgang bei den Neubauwohnungen zu verzeichnen, die größten Steigerungen im Transaktionsvolumen gab es bei den Grundstücken mit plus 31 Prozent.

Apropos Grundstücke: Sie sind die Achillesferse auf dem Salzburger Markt. Denn



Wolfgang Maislinger vom Immobilienbüro Hölzl & Hubner hat die Zahlen aus dem Grundbuch des Bezirksgerichts Salzburg analysiert.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

während in Wien und Graz in den vergangenen Jahren sehr viel neuer Wohnraum gebaut wurde, ist in Salzburg finanzierbarer Grund, vor allem auch für größere Bauprojekte, extrem rar. Von den 205 im Vorjahr verkauften Grundstücken entfielen nur 62 auf Baugrundstücke (inklusive abrisssreifer Bestandshäuser), nur 37 lagen im Stadtgebiet. Die Gesamtfläche der Baugrundstücke ging um ein Prozent auf 134.000 Quadratmeter zurück, jene in der Stadt stieg um 38 Prozent auf 93.000 Quadratmeter. Der Preisanstieg entwickelte sich dementsprechend.

Im Durchschnitt aller am Bezirksgericht Salzburg zusammengefassten Gemeinden kostete ein Quadratmeter Baugrund 993 Euro, das ist ein Anstieg um 24 Prozent gegenüber 2019, im Hochpreissegment stiegen die Preise um 18 Prozent auf 1232 Euro pro Quadratmeter, im Niedrigpreissegment gab es sogar einen Anstieg um 32 Prozent auf 600 Euro. Im Stadtgebiet ist der Mittelwert für Baugrundstücke um 30 Prozent auf 1231 Euro gestiegen, im „Niedrigpreissegment“ um 25 Prozent auf 749 Euro. Maislinger: „Es gibt keine schlechten Lagen mehr. Im mittleren

und niedrigen Segment haben die Preise deutlich nachgezogen, im Hochpreissegment der Stadt sind vierstellige Quadratmeterpreise normal.“ Exklusive Grundstücke kosten dann schon einmal 6000 Euro pro Quadratmeter. Das war in diesem Fall allerdings ein Ausreißer in der Paris-Lodron-Straße. Nach Stadtteilen betrachtet liegen die üblichen Verdächtigen voran: Aigen, Nonntal, Morzg und Anif.

Dementsprechend haben sich auch die Wohnungspreise entwickelt. 1561 Wohnungen wurde im Vorjahr verkauft, davon 1290 in der Stadt. Der Durchschnittspreis lag im Neubau bei 5605 (plus drei Prozent), bei gebrauchten Wohnungen bei 4106 Euro (plus fünf Prozent). In der Stadt lagen die Durchschnittspreise bei 5796 Euro (4149 Euro). „Ausstattung und Qualität schlagen sich im Preis nieder. Das zeigt sich auch bei der Miete, schlechte Wohnungen kann man nicht mehr vermieten.“ 2020 wurden um 217 Neubauwohnungen weniger verkauft, bei den Bestandswohnungen gab es ein Plus von sechs Prozent. Dementsprechend ging das Umsatzvolumen im Neubau um 30 Prozent zurück, jenes im Sekundärmarkt stieg um 17 Prozent. In Spezialfällen wurden sogar 11.000 Euro pro Quadratmeter im Bestand bezahlt, im Neubau gab es sogar Einzelfälle von bis zu 19.000 Euro. Maislinger: „Unter 4000 Euro pro Quadratmeter gibt es wenig im Neubau und wenn, dann stark gefördert oder als Baurechtsverträge.“

Doch was sind neben den enormen Baulandpreisen die Preistreiber? Maislinger: „Neben der Ausstattung sind das auch Kosten im Vorfeld. Selbst gemeinnützige Bauträger müssen mit fünf Jahren Vorlaufzeit rechnen, dazu kommen Umplanungskosten, etwa durch Änderungswünsche von Anrainern, Politik oder Gestaltungsbeiträge.“