



Es wird gebaut, aber zu wenig: Ein höheres Neubauvolumen könnte Druck aus dem Markt nehmen.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

Wohnungen um 16 Prozent teurer

Eine Neubauwohnung kostet durchschnittlich 6480 Euro, Bestand 4616 Euro pro Quadratmeter.

Preisexplosion auch bei Baugrund: Grundstückspreise legen um 36 Prozent zu.

BERNHARD SCHREGLMANN

Der ohnehin seit Jahren im Aufwind befindliche Salzburger Immobilienmarkt hat im vergangenen Jahr mit einem ordentlichen Sprung beim Preisniveau noch einmal zugelegt. Das geht aus einer Detailanalyse aller im Grundbuch des Salzburger Bezirksgerichts verbücherten Transaktionen hervor, die jährlich vom Immobilienbüro Hölzl & Hubner vorgenommen wird und den SN exklusiv vorliegt.

Demnach hat sich die Zahl der Transaktionen um 16 Prozent auf 3592 erhöht. Davon entfallen allerdings rund 1000 auf Park- und Garagenplätze, die seit 2014 extra ausgewiesen werden müssen. Doch auch ohne diese Parkplätze wäre die Zahl der Transaktionen um sechs Prozent gestiegen, sagt Wolfgang Maislinger von Hölzl & Hubner. Den größten Anteil hatten Wohnungen (gebraucht und neu) mit zusammen 50 Prozent, der Rest verteilt sich auf Parkplätze, Häuser, Grundstücke und gewerbliche Immobilien.

Am stärksten zugelegt haben aufgrund der hohen Fertigstellungsrate gegenüber 2020 die Neubauwohnungen mit plus 19 Prozent, die gebrauchten Wohnungen legten um zwölf Prozent zu. Rückgänge bei der Zahl der Transaktionen gab es hingegen bei Häusern (minus 15 Prozent) und Gewerbeimmobilien (minus 16 Prozent). „Bei Gewerbeimmobilien wäre die Nachfrage da, es gibt aber zu wenig Angebot“, sagt Maislinger.

Noch wesentlich gravierender sind aber die Veränderungen bei den Preisen. Das gesamte Transaktionsvolumen am Bezirksgericht Salzburg ist 2021 um 19,5 Prozent gestiegen. „Ohne die Parkplätze zeigt sich hier ein stark steigendes Preisniveau“, erklärt Maislinger. „Das Transaktionsvolumen bei den Grundstücksverkäufen ist um 50 Prozent gestiegen, für Neubauwohnungen wurde um 37 Prozent mehr Geld ausgegeben, für

Bestandswohnungen um 32,1 Prozent.“ Vom Gesamtumsatz entfallen 50 Prozent auf Wohnungen, 20 Prozent auf Häuser und 17 Prozent auf gewerbliche Immobilien.

Preistreiber waren in erster Linie die Baulandpreise, die sich signifikant erhöhten. Der Durchschnittspreis für Bauland (größer als 300 Quadratmeter, mehr als 300 Euro Kaufpreis pro Quadratmeter) über alle Katastralgemeinden erhöhte sich pro Quadratmeter um rund 36 Prozent auf 1347 Euro. Im Hochpreissegment kam es überhaupt zu einem Preissprung um 49 Prozent auf 1830 Euro. Selbst im Niedrigpreissegment kam es zu einem Preiszuwachs um 33 Prozent auf 800 Euro.

„Bei den Baulandpreisen im Stadtgebiet zeigt sich die Preisentwicklung noch deutlicher“, betont Maislinger. „Im Mittelwert stiegen die Preise um 24 Prozent auf 1527 Euro und im Niedrigpreissegment um 53 Prozent auf 1142 Euro pro Quadratmeter.“ Im Hochpreissegment musste man 1913 Euro ausgeben, das ist ein Plus von 39 Prozent. „Im Hochpreissegment in der Stadt sind vierstellige Quadratmeterpreise normal und die besten Grundstücke erzielten Preise von bis zu 3500 Euro und mehr“, weiß der Experte.

Differenziert nach Stadtteilen beziehungsweise Gemeinden finden sich die üblichen Verdächtigen des Hochpreissegments wie Nonntal, Morzg, Aigen, aber auch Maxglan, Schallmoos und Leopoldskron. Maislinger: „Spitzenreiter ist ein abbruchreifes Gebäude in Schallmoos mit mehr als 3500 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Nonntal mit einem Verkauf von 2570 Euro und Morzg mit 2400 Euro.“

Dieser Entwicklung folgen natürlich auch die Wohnungspreise, wo es zu signifikanten Preissteigerungen gekommen ist. Insgesamt wurden im Vorjahr 1779 Wohnungen verkauft (plus 14 Prozent), 530 neue Wohnungen (plus 85 Objekte) und 1249 gebrauchte Wohnungen (plus 133). „Die durchschnittlichen Preise stiegen dabei beträchtlich an,

sowohl im Bestands- als auch Wohnungsneubaumarkt“, rechnet Maislinger vor: „Eine Neubauwohnung kostete 2021 im Durchschnitt 6480 Euro, gegenüber 5605 noch im Jahr zuvor. Das ist eine prozentuale Steigerung um 15,6 Prozent.“ Bei den Bestandswohnungen kam es zu einer Preissteigerung um 12,4 Prozent von 4106 auf 4616 Euro. Bemerkenswert: In der Statistik sind auch die von den Gemeinnützigen gebauten Neubauwohnungen enthalten.

Preislich sticht auch hier die Stadt hervor: Neubauwohnungen in innerstädtischen Lagen kosten inzwischen bis zu 20.000 Euro (Rehrl-Platz) pro Quadratmeter. Maislinger: „Unter 5000 Euro gibt es kaum mehr Neubauwohnungen und wenn, dann stark gefördert oder als Baurechtsverträge.“

Bestandswohnungen in der Stadt Salzburg schlugen mit 4000 Euro zu Buche, bei besonders gutem Bestand stieg dieser Wert auf bis zu 8000 Euro. „Preise unter 3000 Euro sind sehr selten und Ausreißer nach oben häufen sich“, sagt der Experte. „Es gibt keine Heimwerker-Schnäppchen mehr.“

Der Wohnungskaufmarkt nur für die Stadt Salzburg zeigt folgendes Bild: Die durchschnittlichen Neubaupreise zogen stark an und erhöhten sich von 5796 auf 7209 Euro (plus 24,4 Prozent) im Durchschnitt. Bestandswohnungen wurden um zwölf Prozent teurer, die Preise liegen hier bei 4640 Euro gegenüber 4149 im Jahr zuvor.

Einfamilienhäuser sind zwar gefragt, der Markt schrumpft aber kontinuierlich, damit steigen die Preise. 2021 wurden 263 Häuser inklusive Reihenhäusern und Doppelhäushälften verkauft, was einen Rückgang von minus 17,3 Prozent bedeutet. Der durchschnittliche Verkaufspreis stieg allerdings erneut: Waren 2020 durchschnittlich rund 866.000 Euro zu bezahlen, so waren es im vergangenen Jahr bereits durchschnittlich 1,03 Millionen Euro für ein Haus. Im Vorjahr wurden 89 Häuser zu Kaufpreisen ab einer Million Euro verkauft (34 Prozent). Die meisten hochpreisigen Verkäufe waren 2021 in Aigen und Morzg zu finden. Zum Vergleich: Im Jahr 2020 wurden von 318 Hausverkäufen bei 68 Objekten Verkaufspreise ab einer Million Euro bezahlt (21,4 Prozent).

Seit 1986 (Basiswert: 100) erstellt Hölzl & Hubner aus den grundbücherlichen Daten den Salzburger Immobilien-Index SIX. Er berechnet sich aus der Zahl der Kaufverträge, dem Transaktionsvolumen, den durchschnittlichen Baulandpreisen und den durchschnittlichen Preisen für neue und gebrauchte Wohnungen. Für 2021 ergibt der SIX einen Wert von 846 Punkten, das ist ein Zuwachs von 20 Prozent gegenüber 2020. Vor zehn Jahren lag der Wert noch bei rund 400 Punkten, also der Hälfte.



Die Neubaupreise in der Stadt erhöhten sich um fast 25 Prozent.

”

Wolfgang Maislinger,
Hölzl & Hubner

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN