



Auf dem Salzburger Immobilienmarkt gab es nur einen Weg: nach oben. Jetzt könnte sich das ändern.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

Ist das jetzt der große Knick?

Der Immobilienmarkt in Salzburg zeigt seit Langem wieder Abwärtstendenzen.

Die Preise für Wohnungen stiegen dennoch weiter an. Finanzierung und Zinsanstieg wirken ab heuer bremsend.

BERNHARD SCHREGLMANN

Ein Blick auf die Grafik zeigt es deutlich: Auf dem Salzburger Immobilienmarkt gab es 2022 einen Knick. Und zwar – anders als in den vergangenen Jahren – nach unten. So hat sich die Zahl der Immobilientransaktionen um 14,9 Prozent auf 3057 (minus 535) reduziert. Das

geht aus der neuesten Immobilienmarktanalyse der Kanzlei Hölzl & Hubner hervor, die seit vielen Jahren auf Basis aller Kaufverträge beim Bezirksgericht Salzburg erstellt wird. „Das erste Halbjahr war noch überdurchschnittlich gut, die Finanzierungsfrage und der Zinsanstieg haben im zweiten Halbjahr aber eine deutliche Trendwende verursacht“, sagt Wolfgang Maislinger von Hölzl & Hubner. „Generell ist der Rückgang bei den Transaktionen 2022 noch nicht so dramatisch, weil wir damit immer noch auf dem Niveau 2018/19 liegen. Spannend wird, wie sich die Zahlen heuer entwickeln.“

Eine Segmentanalyse zeigt, dass 38 Prozent der Kaufverträge auf Bestandswohnungen entfielen, 12,7 Prozent auf Neubauwohnungen, 8,8 Prozent auf Häuser und 8,1 Prozent auf Grundstücke. Gegenüber 2021 wurden bei den Wohnungen, Häusern und Parkplätzen weniger Transaktionen verzeichnet, Steigerungen gab es bei Gewerbeimmobilien und Grundstücken.

Die Entwicklung zeigt sich auch beim Umsatzvolumen, wenn auch in abgemilderter Form. Das gesamte Transaktionsvolumen sank um 4,4 Prozent auf 1,35 Mrd. Euro. Das ist insofern bemerkenswert, als sich der Umsatz von 2012 bis 2021 verdoppelt hat. Die Entwicklung verlief in diesem Zeitraum parallel zu jener der Transaktionszahlen, jetzt hat sich das geändert. Die größten Anteile am Umsatzvolumen entfielen laut Studie auf Bestandswohnungen (30 Prozent), gefolgt von gewerblichen Immobilien mit 21,2 Prozent und Häusern mit 21,3 Prozent. Für Grundstücke wurden 10,6 Prozent des Umsatzes, für Neubauwohnungen 15,4 Prozent aufgebracht. Maislinger: „Wohnimmobilien machen immer noch den größten

Teil des Gesamtumsatzes aus, deren Anteil ist aber von 68 auf 66,8 Prozent zurückgegangen.“

Auch auf dem „heißen“ Markt der Baugrundstücke haben sich einige Veränderungen manifestiert. Zwar wurden im Vorjahr mehr Grundstücke verkauft (248, plus 14 Prozent), davon entfielen 93 (plus 21 Prozent) auf Baugrundstücke über 300 Quadratmeter mit Preisen von mehr als 300 Euro pro Quadratmeter. „Die verkaufte Gesamtfläche sank von 164.000 Quadratmetern auf 99.500“, vermerkt der Experte. „Die sinkende Gesamtfläche zeigt an, dass es weniger Flächen für den Bau neuer Immobilien gibt.“

Bemerkenswert ist deshalb, dass sich die Baulandpreise aller Katastralgemeinden zusammen um 5,7 Prozent auf 1271 Euro im Durchschnitt verringerten. Maislinger: „Sowohl im Hochpreissegment als auch im Niedrigpreissegment sind die Preise gefallen.“ Im Niedrigpreissegment ist das in absoluten Zahlen ein Rückgang des Quadratmeterpreises von 800 auf 633 Euro. Warum ist der Preis gefallen, wo es doch ohnehin zu wenig Baugrund gibt? „Wenn der Wohnungsverkauf nicht mehr so funktioniert, werden die Bauträger beim Grundstückseinkauf vorsichtig“, meint Maislinger. „Differenziert nach Stadtteilen finden sich die üblichen Verdächtigen des Hochpreissegments Nonntal und Morzg. Weiters sind die Preise im Stadtteil Äußerer Stein hoch. Wie auch im vergangenen Jahr befinden sich Maxglan und Leopoldskron über dem Durchschnitt.“ Grundsätzlich wird aber die Verknüpfung zwischen der Zahl der Transaktionen und der Preise erhalten bleiben, „denn es werden ja nicht mehr Grundstücke, sondern eher weniger“.

Summa summarum ergibt das eine Entwicklung mit weiter gestiegenen Wohnungspreisen. Insgesamt wurden am Bezirksgericht Salzburg im Vorjahr 1549 Wohnungerverkäufe verbüchert, 50 davon auf Baurechtsgrundstücken. Rechnet man diese heraus, wurden in der Stadt Salzburg (185) und dem Umland 347 Neubauwohnungen zu einem Durchschnittspreis von 7070 Euro pro Quadratmeter (2021: 6594 Euro) ver-

kauft. Im Bestand waren es 1152 Wohnungen mit einem Durchschnittspreis von 5172 Euro (2021: 4600 Euro). 42 Wohnungen im Bau-recht kosteten im Durchschnitt 4920 Euro, im Bestand (8 Stück) 5834 Euro. Ist für heuer mit einem Rückgang der Wohnungspreise zu rechnen? Maislinger: „Das ist schwer zu sagen, die Baukosten sind weiterhin hoch, die Finanzierungskosten steigen und die Grundstücke sind in der Vergangenheit noch teuer eingekauft worden. Es werden wohl Preisanpassungen möglich sein, es stehen aber andere Faktoren dagegen.“

Auch bei den Wohnungen sind die „üblichen Verdächtigen“ wieder an der Spitze zu finden: Im Äußerer Stein kosteten Neubauwohnungen im Durchschnitt fast 15.000 Euro pro Quadratmeter, Einzelfälle bis 16.000 Euro. Aber auch Aigen und Nonntal liegen bei einem Durchschnitt von 13.000 bis 14.000 Euro. In allgemein günstigeren Lagen

wie Grödig, Hallwang, Glanegg oder Elixhausen ist unter 3000 Euro nichts zu bekommen, der Durchschnitt liegt hier ab 4000 Euro.

Bei Bestandswohnungen ist der Aufwärtstrend ebenfalls erkennbar. In der Stadt Salzburg sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise um 11,8 Prozent gestiegen (Neubau: plus 8,1 Prozent) und liegen bei etwa 5200 Euro. An der Spitze rangiert hier Riedenburg mit knapp unter 8000 Euro pro Quadratmeter vor Mülln und der Inneren Stadt, wo die Preise knapp über 7000 Euro liegen. Einzelne Spitzenreiter erreichen dabei fast 13.500 Euro. Die niedrigsten Durchschnittspreise gab es im Vorjahr in Gnigl mit rund 4200 Euro pro Quadratmeter.

Wiederum anders stellt sich die Situation bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern dar. 268 Häuser fanden neue Besitzer (minus 11,3 Prozent), 42 davon betrafen Hausanteile. Durchschnittlich kostete ein Haus im Vorjahr 1,2 Mill. Euro, ein weiterer Preisanstieg (2021: 1,03 Mill. Euro). Von den 226 Verkäufen (ohne Hausanteile) entfielen 152 auf die Stadt Salzburg mit einem Durchschnittspreis von 1,36 Mill. Euro. 82 Häuser wurden um mehr als 1 Mill. Euro verkauft, die teuersten in Aigen und Morzg.

Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt (inklusive Zinshäusern) gab es keinen Knick nach unten. Sowohl die Zahl der Transaktionen (plus 15 Prozent) als auch das Volumen (plus 21 Prozent) stieg an. Insgesamt wurden 16 Zinshäuser verkauft, das sind exakt so viele wie 2021, die Preise bewegten sich zwischen 14 Mill. Euro für eine Topadresse bis 1,0 Mill. Euro für ein Sanierungsobjekt. Maislinger: „Auf den gewerblichen Markt hatten die strengeren Finanzrichtlinien keine Auswirkungen, hier wird man künftig vor allem den Zinsanstieg bemerken.“

Alle Segmente zusammengenommen ergeben den von Hölzl & Hubner seit Jahrzehnten berechneten Salzburger Immobilien-Index SIX. Er verringerte sich geringfügig um 1,5 Prozent auf 834 Punkte. Vor zehn Jahren lag er bei 400. Maislinger: „Jetzt haben wir eine Stagnation, wenn heuer Preise fallen, wird auch der SIX rückläufig sein.“



Die Baukosten sind weiter hoch, die Finanzierungskosten steigen.



Wolfgang Maislinger,
Hölzl & Hubner Immobilien

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN