

Die Transaktionen gingen zurück.

Die Preise selbst in der Stadt auch. Doch es gab im Vorjahr dennoch auch Steigerungen, etwa bei Neubauwohnungen.

BERNHARD SCHREGLMANN

Rückgänge in fast allen Kategorien, Preisanpassungen und Finanzierungsschwierigkeiten von potenziellen Kunden, das Jahr 2023 war kein einfaches für die Immobilienbranche in Salzburg.

Das geht auch aus der neuesten Analyse der Grundbuchdaten am Bezirksgericht Salzburg durch die Immobilienkanzlei Hölzl & Hubner hervor. „Die Tendenz war abzusehen, aber das Ausmaß habe ich nicht geglaubt, weil das erste Halbjahr 2023 noch gut gelaufen ist“, sagt Geschäftsführer Wolfgang Maislinger.

Die Analyse, die den SN exklusiv vorliegt, zeigt, dass die Zahl aller im Grundbuch eingetragenen Immobilientransaktionen am Bezirksgericht Salzburg – das umfasst die Stadt Salzburg und einige umgebende Gemeinden – um 28,7 Prozent (oder 876 Kaufverträge) auf 2181 zurückgegangen ist. Schon 2022 sank die Zahl der Transaktionen um 14,9 Prozent. „Das ist ein Minus von fast 40 Prozent innerhalb von zwei Jahren“, rechnet Maislinger vor. Der bisherige Höchststand 2021 lag bei etwas mehr als 3500 Transaktionen.

Damit sank auch das Transaktionsvolumen, zwar nicht so stark wie die Zahl der Kaufverträge aber immerhin auch um 18,1 Prozent, nach minus 4,4 Prozent im Jahr zuvor. In absoluten Zahlen bedeutet das ein Umsatzvolumen im Jahr 2023 von 1,1 Mrd. Euro. Von 2012 auf 2021 hatte sich das Umsatzvolumen noch von 571 Mill Euro auf 1,4 Mrd. Euro erhöht. Maislinger: „Das Volumen lag nun etwa auf dem Niveau von 2019.“

Blickt man nun auf die einzelnen Sektoren, ergibt sich ein durchaus gemischtes Bild. Einer der Gründe für die hohen Immobilienpreise in Salzburg sind die hohen Grundstückskosten. Auch hier kam es zu einer Bremse. Insgesamt wurden im Vorjahr 160 Grundstücke verkauft, das ist ein Minus von 35,48 Prozent, davon sind 61 (minus 34,4 Prozent) Baugrundstücke, 42 (minus 30 Prozent) davon in der Stadt Salzburg. Die Gesamtfläche dieser Grundstücke im Stadtgebiet stieg allerdings von rund 70.100 auf 98.700 Quadratmeter. Das hat allerdings einen triftigen Grund: Der Verkauf der sogenannten Stieglgründe in Maxglan wies allein fast 50.000 Quadratmeter auf und verzerrt deshalb die Statistik. Ohne die Stieglgründe wäre auch die Gesamtfläche aller Grundstücke am Bezirksgericht rückläufig gewesen.

„Es kommen keine neuen Flächen dazu“, betont Maislinger in Hinblick auf die Grünlanddeklaration in der Stadt Salzburg: „Es kommt zwar eine Infrastrukturabgabe, das wird aber auch keinen Verkaufsboom auslösen.“ Denn viele gewidmete, aber unbebaute Grundstücke eignen sich kaum für modernen Wohnbau.

Die Preise für Grundstücke stiegen im Durchschnitt um 7,4 Prozent auf 1365 Euro pro Quadratmeter. Im Hochpreissegment sind die Quadratmeterpreise um 2,75 Prozent auf 1705 Euro gesunken, im Niedrigpreissegment sind sie hingegen von 633 auf 753 Euro gestiegen. „Die günstigen Lagen haben angezogen, die teuren nachgelassen“, resümiert der Experte: „Interessenten in den Spitzenlagen schauen sich hingegen genau an, ob der Preis tatsächlich gerechtfertigt ist.“ Diese Lagen sind wie immer in Aigen, Morzg, Anif und Nonntal.



Der Markt geriet 2023 in Bewegung

Salzburgs Immobilienmarkt erlebte einen Rückgang.

BILD: SN/SPECTRAL-DESIGN - STOCK.ADOBE.COM

Gestiegen sind auch die Wohnungspreise. Insgesamt wurden am Bezirksgericht 2023 1144 Wohnungen (minus 24 Prozent) grundbücherlich eingetragen, drei davon im Baurecht. Der Rest teilt sich auf in 232 Neubau- und 909 Bestandswohnungen. Zum Vergleich: 2017 wurden 805 Neubau- und 1312 Bestandswohnungen verkauft. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag im Vorjahr im Neubau bei 7875 Euro (2022: 7070 Euro oder plus 11,4 Prozent), im Bestand bei 5129 Euro (2022: 5172 Euro). Eine Wohnung im Baurecht kostete übrigens 7106 Euro.

Maislinger: „Dass weniger Wohnungen verkauft wurden, liegt auch an der Finanzierung, wo gerade Interessenten aus dem günstigen Segment Probleme hatten. Bei teuren Wohnungen ist das anders, das ist eine andere Käuferschicht.“ Diese schaue sich auch eher im Neubaubereich um. „Das sind meist kleine, exklusive Projekte, wo der Preis weniger eine Rolle spielt als die Frage der Lage oder der Planung. Da muss alles perfekt sein.“ Bei den Käufern handle es sich auch oft um „Heimkehrer“, die nach einer langen, erfolgreichen Karriere in der Ferne nun nach Salzburg zurückkehren. „Die Ba-



Bei den Wohnungskäufern sind viele Heimkehrer nach Salzburg dabei.

”

Wolfgang Maislinger,
Hölzl & Hubner

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

byboomer gehen in Pension“, betont Maislinger.

Dass auch bei den Bestandswohnungen preislich durchaus Ausreißer nach oben dabei sind, begründet der Experte damit, dass junge Käufer von Neubauwohnungen sich auch schnell wieder von diesen trennen, etwa wenn es berufliche oder private Veränderungen gibt. Während solche Spitzen im Neubau etwa in Morzg mehr als 21.000 Euro erreichen, liegen die Bestandspreispitzen mit 14.500 Euro gar nicht so viel darunter.

2023 wurden 175 Häuser verkauft, das ist ein Rückgang von 26 Prozent. Von den 175 Häusern wurden 70 (40 Prozent) um mehr als eine Million Euro verkauft, der durchschnittliche Preis lag bei 1,2 Mill Euro.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt schlagen sich auch in dem seit Jahrzehnten von Hölzl & Hubner errechneten Salzburger Immobilien-Index (SIX) nieder. Dieser ging im Vorjahr auf 792 Punkte zurück, das ist ein Minus von fünf Prozent. Dass der Rückgang nicht höher ausfällt, liegt daran, dass die durchschnittlichen Preise bei Bauland und bei Neubauwohnungen nach wie vor gestiegen sind.