



Immobilien: Der freie Markt ist nicht zu bremsen

Eigentumswohnungen verteuerten sich um bis zu zwölf, Baugründe um bis zu 19 Prozent. Das zeigt der neueste Marktbericht für die Stadt und das Umland.

HEIDI HUBER

SALZBURG. Kommende Woche erscheint der Immobilienmarktbericht für die Landeshauptstadt und das Umland. In Auftrag gegeben hat ihn das Team Rauscher, eines der größten Maklerbüros des Landes. Immoservice Austria hat dazu die Daten der Verbücherungen im Grundbuch herangezogen (Stand Februar 2021). „Es sind die tatsächlichen Kaufpreise. Also alles, was 2020 ins Grundbuch gekommen ist. Diese Daten haben wir mit den Verbücherungen 2019 verglichen“, sagt Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Team Rauscher. Die Daten würden nur den freien Markt zeigen, zumal man gemeinnützige Wohnungen he-

rausgerechnet habe. Ebenso wie die absoluten Ausreißer, etwa Verkäufe in der Familie.

Das Ergebnis freilich ist eindeutig: Das Plus bei den Verkaufspreisen binnen eines Jahres ist gewaltig. In der Landeshauptstadt kosten Neubauwohnungen im Mittel 6867 Euro je Quadratmeter (macht für eine 73-Quadratmeter-Wohnung eine halbe Million Euro). In Bestlagen in Aigen und Gneis sind es mitunter schon über 10.000 Euro/m². Wo bei die Preise im Neubau im Schnitt nur um 3,7 Prozent gestiegen sind, weil viele Projekte bereits vor Ausbruch der Pandemie in die Vermarktung gegangen sind und somit eingepreist waren. Ganz anders bei Bestandswohnungen. In der Stadt Salzburg wechselten rund 760 Stück den Besitzer. Durchschnittlich stiegen die Preise um 8,9 Prozent. Für gebrauchte Objekte müssen in der Stadt durchschnittlich knapp 4850 Euro je Quadratmeter kalkuliert werden.

Häuser verteuerten sich um 7,6 Prozent. Bei den Baugründen gab es nur 20 Parzellen, die in der Stadt verkauft worden sind. Hier

gab es ein Preisplus von knapp 13 Prozent. Unter 1000 Euro je Quadratmeter ist praktisch nichts mehr zu haben, in Bestlagen sind es schon 2000 Euro und mehr.

Preissteigerungen jenseits aller Erwartungen gab es im Umland – bis hinaus zum Seengebiet. Knapp 1800 Eintragungen ins Grundbuch zeigen hier, dass die Preise bei Wohnungen im Schnitt um 12,3 Prozent angezogen haben. Einfamilien- und Reihen-

„Wir wussten im Vorjahr nicht, was Corona mit den Preisen machen wird.“

Elisabeth Rauscher, Team Rauscher

häuser verteuerten sich um rund zehn Prozent. Bei den Baugründen im Umland betrug das Plus sogar 19,2 Prozent.

„Wir wussten im Vorjahr nicht ganz, was Corona mit den Immobilienpreisen machen wird. Wir wussten nur, dass sie nicht nach unten gehen werden“, sagt Rauscher. Im zweiten Halbjahr 2020 habe man gesehen, wie die Preise angezogen hätten. Vor allem der

Sekundärmarkt (also im Bestand) hätte schneller reagiert. „Deshalb erwarte ich heuer für Neubauprojekte, die jetzt auf den Markt kommen, dass sich diese auch verteuern.“ Attraktive Objekte seien im Vorjahr häufig innerhalb eines Tages verkauft worden. Eine Immobilie suchen würden derzeit nur jene, die ernsthaft kaufen und sich nicht nur umsehen wollen.

Insgesamt sei derzeit sehr wenig Angebot am Markt, sagt Rauscher. „Denn jemand, der nicht verkaufen muss, verkauft auch gerade nicht.“ Gleichzeitig sei die Nachfrage in Krisenzeiten höher. Das bestätigt auch Bernd Ellmauer, Leiter der „Immo SN“. „Man kann schon sagen, dass die Nachfrage derzeit so hoch ist wie nie in den vergangenen Jahren. Wir verzeichnen ein Allzeithoch bei den Anfragen. Das ist ein Indiz, dass der Markt sehr gefragt ist. Und das wirkt sich natürlich auf die Preise aus.“ Tausende Anfragen an Makler und Bauträger verzeichne das SN-Immo-Portal monatlich. Die Anfragen seien zuletzt um rund 15 Prozent gestiegen, schildert Ellmauer.