

Entspannung auf dem Markt

Entwicklung.

Der stetige Aufwärtstrend auf dem Immobilienmarkt dürfte vorerst einmal vorbei sein. Das Angebot steigt, die Preise sinken in manchen Lagen. Der große Preiscrash dürfte aber ausbleiben.



Bei den Preisen ändert sich manches. Möglicherweise kommt es zu einer Normalisierung.

BILD: SN/SCHREGLMANN

Viele Faktoren beeinflussen derzeit den Immobilienmarkt: Strengere Kreditvergaberichtlinien, Inflation oder das Thema Energie. Die Frage stellt sich, welche Auswirkungen das kurz- und mittelfristig haben wird.

Elisabeth Rauscher vom Team Rauscher: „Immobilien waren der Dauerbrenner in den vergangenen Jahren bis Jahrzehnten. Ganz egal, ob es der Wirtschaft gut ging oder wir eine Krise durchlebten, Betongold wurde seinem Namen mehr als gerecht.“

Ein Blick auf den aktuellen Markt, analysiert von Immo-service Austria, zeigt: Das Angebot wurde sowohl im Neubau als auch bei gebrauchten Immobilien im Vergleich zum Frühjahr dieses Jahres etwas größer. Das gilt in Salzburg gleichermaßen für Stadt und Land sowohl für Wohnungen und Häuser als auch für

Grundstücke. Preislich ist die Situation am Angebotsmarkt nicht so eindeutig.

„In Salzburg-Stadt stagnieren die Preise bei gebrauchten Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen seit dem Frühjahr“, sagt die Expertin: „Mäßige Lagen verzeichneten einen Rückgang von bis zu zehn Prozent. Im Neubau sind die Preise bis zum Sommer noch gestiegen, seither bewegen sie sich seitwärts.“ Aktuell liegt der angebotene Durchschnittspreis für eine Wohnung (Neubau- und Gebrauchtimmobilien) in der Stadt Salzburg in guter Lage bei rund 7000 Euro pro Quadratmeter. „Bei Häusern und Grundstücken ist das Angebot nach wie vor zu knapp, um hier eine generelle seriöse Preisauskunft zu geben“, erklärt Rauscher: „Fakt ist aber, dass Grundstücke mit 3000 Euro pro Quadratmeter zwar

angeboten, aber bis dato nicht verkauft wurden.“

Im Umland der Stadt sei preislich hingegen wenig Bewegung festzustellen. Dort beläuft sich der Durchschnittspreis der Angebote bei Wohnungen (Neubau- und Ge-

„Die Zeiten, in denen Verkäufer immer noch höhere Preise verlangen konnten, sind vorbei.“

Elisabeth Rauscher, Maklerin

brauchtimmobilien) auf rund 5600 Euro pro Quadratmeter. Doppel- und Reihenhäuser sind im Durchschnitt laut Studie um rund 580.000 Euro zu haben, Einfamilienhäuser kosten mindestens um die Hälfte mehr. Die Preisspanne ist natürlich je nach Typ, Größe und Lage sehr groß.

Die starken Preissteigerungen waren auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen, eine Normalisierung zu erwarten. „Ein Blick auf den Mietmarkt, wo deutlich weniger Spitzen zu verzeichnen waren, unterstreicht diese Vermutung. „Die Mieten werden aufgrund der Inflation zwar steigen, allerdings werden wir Preissteigerungen wie im Wohnbau in den vergangenen beiden Jahren auch aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten nicht sehen“, prognostiziert Rauscher.

Diese Energiekosten sind im Neubau gemeinsam mit den hohen Rohstoffkosten bereits eingepreist. Die hohe allgemeine Inflation lasse eher eine Seitwärtsbewegung erwarten und wenig Spielraum für deutliche Preissenkungen. Geplante Projekte verzögern sich aufgrund der Marktsituation. Daher werde in den nächsten ein bis zwei Jahren das Angebot an Neubauwohnungen eher weniger als mehr. Ein weiterer Grund, der gegen Preissenkungen spreche.

Rauscher: „Da der Neubau mit etwas Zeitverzögerung auch einen guten Indikator für die Entwicklung im Gebrauchtsegment darstellt, werden hier speziell in guten bis sehr guten Lagen die Preise nach unten kaum nachgeben.“

Wer finanziert, ist gegenwärtig sicher besser dran als in den nächsten Monaten. Die Bankexperten sind sich einig, dass uns mindestens noch ein bis zwei Zinsrunden ins Haus stehen. Wer über gute Bonität und etwas Verhandlungsgeschick verfügt, kann ab rund 3,9 Prozent fix verzinst finanzieren.

Wachstum im ersten Halbjahr

Mit einem Wachstum der Transaktionen von +137 auf 2089 im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum liegt Salzburg bundesweit im obersten Drittel, zeigt eine Remax-Auswertung. Im Wohnungspreisranking hat Salzburg seinen Stockerlplatz an Wien übergeben: Vorarlberg und Tirol hatten die höhere Ausgangsbasis und Wien die höhere Steigerungsrate. Durchschnittlich 306.258 Euro sind um +27.143 Euro oder +9,7 Prozent mehr als

zuletzt. Nach einem Jahr Pause ist die Landeshauptstadt wieder der teuerste Bezirk. Und nicht nur das: Mit 334.119 Euro (+13,9 Prozent) hat somit 2022 auch die Stadt die 300.000-Euro-Marke für den typischen Wohnungspreis wie schon 2021 der Flachgau geknackt. Das 300.000er-Trio komplett macht der Tennengau. Wer hier eine Wohnung erworben hat, zahlte im Mittel 329.103 Euro, eine Steigerung von +17,7 Prozent.

IMPRESSUM „Immo Extra“ ist eine Verlagsbeilage der „Salzburger Nachrichten“. Herausgeber: Dr. Max Dasch; Redaktion: Bernhard Schreglmann BA, MA.; Projektbetreuung: Karin Rupp, Tel. 0662/8373-265, karin.rupp@sn.at, Markus Kosmaier, Tel. 0662/8373-274, markus.kosmaier@sn.at; Medieninhaber: Salzburger Nachrichten Verlagsges.m.b.H. & Co. KG; Druck: Druckzentrum Sbg.; Alle: Karolingerstr. 38-40, 5021 Salzburg

Eine
schöne
Adventszeit!

NACHHALTIG
ÖKOLOGISCH
MASSIV

Die Salzburger
BAUMEISTER
Kompetenz · Qualität · Individualität · Flexibilität

Ihre Salzburger Baumeister sichern eine grüne Bauzukunft.

- Unsere Baustoffe kommen aus der Region.
- Wir bauen schon sehr lange ökologisch.
- Wärmedämmung und Klimaspesicherung sind bei uns selbstverständlich.
- Bewährt und robust, nahezu für die Ewigkeit.

Informieren Sie sich: www.salzburger-baumeister.at