

QUALITÄT UND LAGE WIEDER WICHTIGER

Minus 6,2 Prozent bei gebrauchten Stadtwohnungen, leichte Preisrückgänge beim Bauland, ein schmales Plus beim Neubau und fast 10 Prozent Erhöhung bei den Mieten. Der Salzburger Immobilienmarkt wurde im letzten Jahr heftig durchgerüttelt. Eines ist jedenfalls gewiss, die massiven Preissteigerungen der Jahre 2020 bis 2021 sind vorbei. In Pandemiezeiten wurde, befeuert durch die Unsicherheit an den Börsen, Niedrigzinsen und die lockere Kreditvergabe, verkauft, was angeboten wurde. Das trieb die Preise in die Höhe.

Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Team Rauscher, kommentiert die 5....

Autor: Elisabeth K. Fürst



©



Gute Lagen sind in Salzburg laut Elisabeth Rauscher stabil. (c) Team Rauscher

Minus 6,2 Prozent bei gebrauchten Stadtwohnungen, leichte Preisrückgänge beim Bauland, ein schmales Plus beim Neubau und fast 10 Prozent Erhöhung bei den Mieten. Der Salzburger Immobilienmarkt wurde im letzten Jahr heftig durchgerüttelt. Eines ist jedenfalls gewiss, die massiven Preissteigerungen der Jahre 2020 bis 2021 sind vorbei. In Pandemiezeiten wurde, befeuert durch die Unsicherheit an den Börsen, Niedrigzinsen und die lockere Kreditvergabe, verkauft, was angeboten wurde. Das trieb die Preise in die Höhe.

Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Team Rauscher, kommentiert die 5. Auflage ihres Marktberichtes "Wohnen in Salzburg Stadt und Umgebung": "Damit ist endgültig Schluss. Zwei Dauerbrenner im Immobiliengeschäft kehren zurück: Lage und Qualität." Dabei ist das Ergebnis eindeutig: Ganz egal, ob in der Stadt oder dem Salzburger Umland, Immobilien in mäßigen Lagen oder einfacher Ausführung gaben preislich nach, gute Lagen und Objekte waren stabil oder verteuerten sich leicht. "Der Immobilienmarkt in Salzburg scheint, wenn überhaupt, "sanft zu landen". Ein Beweis dafür, dass es in Salzburg keine Immobilienblase gibt", schätzt Elisabeth Rauscher die gegenwärtige Situation ein. Speziell mit Blick auf die bevorstehende Erleichterung bei der Finanzierung - Stichwort Zwischenfinanzierung - wird frischer Schwung in den Markt kommen. Kostete eine gebrauchte 70 m² Wohnung in Salzburg vor einem Jahr im Durchschnitt noch knapp 390.000 Euro, sind vergleichbare Objekte aktuell bereits um 364.000 Euro zu haben (5.200 Euro/m²). Mäßige Lagen verbilligten sich dabei um knapp 9,5 Prozent von 4.560 auf 4.130 Euro pro m². Auch Bauland wurde abseits der Premiulagen günstiger. "Es schwirren zwar nach wie vor Angebote um 3.000 Euro pro m² im Internet herum, gekauft wird um diesen Preis aber de facto nicht", meint Elisabeth Rauscher. Der Durchschnitt liege bei 1.480 Euro/m² für einen Stadtgrund in guter Lage (-0,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr). Auch im Neubau hat sich der Markt etwas abgekühlt. Die Preise steigen nur mehr leicht und damit deutlich unter der Inflationsrate. Allerdings ist das Bild hier zweigeteilt. Während die Mindestpreise aufgrund der gestiegenen Rohstoffkosten mit 9,5 Prozent auf durchschnittlich 7.620 Euro/m² angezogen haben, verteuerten sich Neubauwohnungen im Mittel um "nur" rund 3,6 Prozent auf 8.550 Euro/m².

Den stärksten Anstieg gab es im Gegensatz zu den Jahren davor bei den Mieten. Mit 9,7 Prozent mehr müssen Mieter am freien Markt rechnen. Das bedeutet im Durchschnitt bereits 1.225 Euro für eine 70 m² Wohnung in der Landeshauptstadt (17,5 €/m²).

Ein ähnliches Bild zeigt sich im Umland: Rückgänge bei mäßigen Lagen und einfachen Objekten, Stabilisierung oder leichte Steigerungen bei guten Lagen und hochwertigen Objekten. Das zieht sich quer durch alle Wohnkategorien. Einfache gebrauchte Wohnungen verbilligten sich um 5,6 Prozent auf 3.190 Euro/m², Toplagen wurden um 2,6 Prozent teurer und kosten mittlerweile durchschnittlich 6.260 Euro/m². Grundstücke kosten im Umland zwischen

440 Euro/m² (-6,7 Prozent) und 860 Euro/m² (+0,8 Prozent), Einfamilienhäuser liegen bei 590.000 Euro

(-10,3 Prozent) bis 1.180.000 Euro (-0,4 Prozent) und Reihenhäuser kosten 440.000 Euro (-8,7 Prozent) bis 670.000 Euro (+2,3 Prozent).