



salzburg

Nach Jahren stetiger Preiserhöhungen können sich Käufer über eine „Korrekturphase“ freuen.

Franz Pritz / picturedesk.com

Leichte Entspannung am Immobilienmarkt

14.03.2023 UM 13:40, GERT DAMBERGER

Aktueller Marktbericht verzeichnet sinkende Preise bei gebrauchten Wohnungen und sogar bei Bauland, aber auch eine saftige Erhöhung bei den Mieten.

Seit Jahren veröffentlicht das Maklerbüro Team Rauscher einen lesenswerten „Marktbericht“ zur Preisentwicklung von Kauf- und Mietobjekten in der Landeshauptstadt und dem Umland. Dabei werden über den Immoservice Austria die Grundbuchdaten erhoben, analysiert und dann mit dem aktuellen Markt validiert. Jetzt ist der Bericht 2023 erschienen. Zusammengefasst enthält er eine gute Nachricht und eine schlechte.

Keine Blase in Sicht

Die gute ist die, dass die massiven Preissteigerungen der Jahre 2020 bis 2021 anscheinend passé sind. 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. Das sei ein Beweis dafür, dass es in Salzburg keine Immobilienblase gebe, sagt Geschäftsführerin Elisabeth Rauscher.

Gebrauchtwohnungen: 4.130 bis 5.200 Euro/m²

Kostete eine gebrauchte 70m² große Wohnung in der Landeshauptstadt 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% von 4.560 auf 4.130 Euro pro Quadratmeter. Auch Bauland wurde abseits der Premiumlagen günstiger. „Es schwirren zwar nach wie vor Angebote um 3.000 Euro pro Quadratmeter im Internet herum, gekauft wird um diesen Preis aber de facto nicht“, meint Elisabeth Rauscher. Der Durchschnitt liegt bei 1.480 Euro/m² für einen Stadtgrund in guter Lage (-0.9% 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% auf durchschnittlich 7.620 Euro/m² angezogen haben, verteuerten sich Neubauwohnungen im Mittel um „nur“ rund 3,6% auf 8.550 Euro/m².



Elisabeth Rauscher: „Wohnungseigentum ist relativ zur Inflationsrate sogar günstiger geworden.“

Team Rauscher

Mieten um fast 10 Prozent teurer

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

Die Lage im Umland

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% auf 3.190 Euro/m², Toplagen wurden um 2,6% teurer und

kosten mittlerweile durchschnittlich 6.260 Euro/m². Grundstücke kosten im Umland zwischen 440 Euro/m² (-6,7%) und 860 Euro/m² (+0,8%), Einfamilienhäuser liegen bei 590.000 Euro (-10,3%) bis 1.180 000 Euro (-0,4%) und Reihenhäuser kosten 440.000 Euro (-8,7%) bis 670.000 Euro (+2,3%).