

# Immobilienmarkt hat sich gedreht: Preise für Eigentum gehen zurück - Mieten steigen

von  
MARCO RIEBLERSamstag  
11. März 2023  
04:01 Uhr

\$11 PLUS



2 Kommentare

Artikel drucken

Die Höhenflüge am Immobiliensektor sind vorerst vorbei. Die Preise sinken - nur Toplagen bleiben stabil. Um fast zehn Prozent gestiegen sind hingegen die Mieten. Das hat Folgen.



BILD: SN/ROBERT RATZER

Salzburg ist noch immer ein teures Pflaster. Ordentlich nach oben geht es auch bei den Mietpreisen.

Der Salzburger Immobilienmarkt hat sich gewandelt. Eigentumsobjekte sind schwer zu verkaufen und lange am Markt. Immobilienmakler klagen über deutlich weniger Verkäufe - Provisionen werden bei Mietobjekten erwirtschaftet. "Mit Ende 2022 ist der Markt für Eigentum eingebrochen", sagt Stephan Gröger, Landesobmann der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV). Auch bei der gemeinnützigen Salzburg Wohnbau GmbH herrsche Stillstand, was den Verkauf von Eigentumswohnungen betreffe, sagt Geschäftsführer Roland Wernik. "Wir verzeichnen einen Einbruch von rund 30 Prozent seit Oktober", sagt der Sprecher der gewerblichen Bauträger, Günther Leitgöb. Gründe für den Rückgang sind für Leitgöb vor allem die strengeren Finanzierungsregeln aufgrund der KIM-Verordnung (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung), die Zinswende, die Wohnbauförderung, die erst auf die KIM-Richtlinien angepasst werden müsse, und die Rekordinflation. "Wir drehen an allen Ecken und Enden, ein Neubau wird aber nicht günstiger." Günstiger seien hingegen die Dienstleistungen, da Handwerker weniger ausgelastet seien. Dass die Gesamtimmobilienpreise in Stadt und Land fallen, glaubt Leitgöb nicht: "Es wird eher zur Seite als nach oben gehen."

Samstag  
11. März 2023  
04:01 Uhr

\$11 PLUS



2 Kommentare

Artikel drucken



ANZEIGE

## Das spricht für Waschmaschine & Trockner von Miele

Miele Geräte sind top-energieeffizient. Das ist aber nur einer ihrer Vorteile. Hier weiterlesen.

powered by Miele

Samstag  
11. März 2023  
04:01 Uhr

\$11 PLUS



2 Kommentare

Artikel drucken

## Stadt Salzburg ist immer noch ein teures Pflaster

Weiterhin nicht leistbar ist Eigentum für viele Salzburgerinnen und Salzburger: **8550 Euro pro Quadratmeter werden im Durchschnitt in der Stadt für Neubauwohnungen bezahlt. Bei gebrauchten Objekten sind es 5200 Euro pro Quadratmeter, das zeigt der Wohnmarktbericht des Immobilienunternehmens Team- Rauscher. Wobei sich die Daten auf das Jahr 2022 beziehen und den Umbruch zum Jahresende nur ansatzweise spiegeln.**

**Der Bericht zeigt aber schon: Die Preise fallen. Minus 6,2 Prozent für gebrauchte Stadtwohnungen wurden 2022 verzeichnet. Im Umland von Salzburg sanken die Preise für Eigentum bei einfachen gebrauchten Wohnungen um 5,6 Prozent. Ein Rückgang ist auch bei Bauland zu bemerken, in der Stadt Salzburg ebenso wie im Umland. Eine 70 Quadratmeter große Wohnung in gebrauchtem Zustand kostete in der Landeshauptstadt 2021 noch rund 390.000 Euro, in der Gesamtschau 2022 lag der Verkaufspreis bei 364.000 Euro. Mäßige Lagen kosteten 4130 Euro pro Quadratmeter, 2021 waren es noch 4560 Euro.**

**"Toplagen sind weiterhin preisstabil", sagt Geschäftsführerin Elisabeth Rauscher. Zu verkaufende Wohnungen und Häuser seien inzwischen viel länger am Markt. "Es wird nicht mehr alles sofort gekauft", merkt Rauscher an. Das führe dazu, dass mehr Angebot am Markt sei. Eingebrochen sei zwischenzeitlich auch die Nachfrage. "Die Lockerung der Finanzierungsregeln ab April mit der Möglichkeit der Zwischenfinanzierung führt aber wieder zu mehr Anfragen", sagt Rauscher.**

Samstag  
11. März 2023  
04:01 Uhr

\$11 PLUS



2 Kommentare

Artikel drucken

\$11 PLUS WOHNUNGSMARKT

## Immobilienpreise in Salzburg: Dreizehn-Quadratmeter-Wohnung um 155.000 Euro



ANZEIGE

## Das spricht für Waschmaschine & Trockner von Miele

Miele Geräte sind top-energieeffizient. Das ist aber nur einer ihrer Vorteile. Hier weiterlesen.

powered by Miele

## Sinkende Preise erhöhen Druck auf die Mieten

Zurückhaltender seien inzwischen Großanleger, was Immobilieninvestments betrifft. Finanzstarke Kleinanleger seien nach wie vor am Markt aktiv. Schnäppchen seien nur bei Notverkäufen zu erzielen und diese seien selten, sagt Rauscher.

**Einen Einbruch bei den Verkaufszahlen sieht man nur bei Neubauten: 236 Käufer schlugen in der Stadt Salzburg 2022 zu. 2021 waren es noch 400 Objekte in der Landeshauptstadt.**

Samstag  
11. März 2023  
04:01 Uhr

\$11 PLUS



2 Kommentare

Artikel drucken

"Der Einbruch im Eigentumsbereich verschärft den Druck auf die Mieten", sagt Gröger. **Auch der Marktbericht zeigt: Zehn Prozent mehr zahlten Mieter in der Stadt Salzburg im Jahresschnitt 2022. Zwischen 13,3 und 22 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten zahlten Mieter 2022 in der Stadt. Im Jahr 2010 waren für eine 70-Quadratmeter-Wohnung inklusive Betriebskosten in der Stadt im Durchschnitt 748 Euro fällig. 2022 waren es 1225 Euro.**

Existenzielle Probleme aufgrund hoher Mieten spiegelt der Arbeitsklima-Index der AK: Mehr als die Hälfte der Salzburger (58 Prozent) kommt mit dem Einkommen nur noch schwer oder gar nicht mehr aus und hat Probleme bei der Deckung von Grundbedürfnissen (wie Wohnen). Dies ist ein Anstieg von zehn Prozent im Vorjahresvergleich.