



# Der Immobilienmarkt normalisiert sich

**Entspannung in Sicht.** Nach Jahren enormer Preisanstiege bei Immobilien gibt es nun eine Seitwärtsbewegung bzw. sogar Preisrückgänge.

Aber: Top-Immobilien in Top-Lagen steigen weiterhin im Preis.

Zwei allgemeine Annahmen lauteten kürzlich noch: „Es wird kein Ende der Nullzinspolitik geben.“ Und: „Immobilien werden nie mehr günstiger werden.“ Die Entwicklungen im letzten Jahr und speziell während der letzten Monate zeigen nun aber doch ein anderes Bild.

Im September letzten Jahres stieg der Leitzins auf 1,25 Prozent, im Oktober auf 2,0 Prozent und im Dezember auf 2,5 Prozent. Mit den letzten Zinsschritten vom Februar und März liegt der EZB-Leitzins aktuell bei 3,5 Prozent. Viele Kreditnehmer, die beispielsweise für ihre Immobilien einen variablen Kredit aufgenommen haben, kämpfen nun mit den allgemeinen hohen Kosten sowie den enormen Steigerungen bei ihren Kreditrückzahlungen. Und diese Stimmung zeigt auch Auswirkungen am Immobilienmarkt.

## GEKAUFT WURDE, WAS ANGEBOTEN WURDE

So bewegen sich die Immobilienpreise aktuell häufig seitwärts und teilweise gibt es sogar Preisrückgänge. „Minus 6,2 Prozent bei gebrauchten Stadtwohnungen, leichte Preisrückgänge beim Bauland, ein schmales Plus beim Neubau und fast zehn 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“, sagt Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Team Rauscher, Salzburgs größtem Maklerunternehmen.



**„Der Immobilienmarkt in Salzburg scheint, wenn überhaupt, ‚sanft zu landen‘. Ein Beweis dafür, dass es in Salzburg keine Immobilienblase gibt.“**

Elisabeth Rauscher,  
Geschäftsführerin der  
Team Rauscher Immobilien GmbH

Und sie meint weiter: „Damit ist endgültig Schluss. Zwei Dauerbrenner im Immobiliengeschäft kehren zurück: Lage und Qualität.“ Sie ist sich sicher, lässt sie doch jährlich von Immoservice Austria die Grundbuchdaten erheben, analysieren und von ihrem siebenköpfigen Expertenteam mit dem aktuellen Markt validieren. 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.

## ES WIRD GÜNSTIGER

Nach Jahren stetiger Preiserhöhungen können sich Immobiliensuchende jedenfalls über die Korrekturphase freuen. Kostete eine gebrauchte 70-Quadratmeter-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/m<sup>2</sup>). Mäßige Lagen verbilligten sich dabei um knapp 9,5 Prozent von 4.560 auf



**Mehrparteienhäuser und Reihenhäuser werden momentan viel häufiger gebaut als klassische Einfamilienhäuser.**

4.130 Euro pro Quadratmeter. Auch Bauland wurde abseits der Premiulagen 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“, sagt Elisabeth Rauscher. Der Durchschnitt liegt bei 1.480 Euro pro Quadratmeter 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.

Aber billig ist das Wohnen in und um die Stadt Salzburg nach wie vor nicht. Allerdings gibt es kaum einen Ort in Österreich mit vergleichbar hoher Lebensqualität. Elisabeth Rauscher lässt dabei mit einer interessanten Beobachtung aufhorchen: „Denken wir doch bitte an die Inflation. Während die Preise bei vielen Produkten und Dienstleistungen um rund zehn Prozent in die Höhe schossen, ist Wohnungseigentum relativ zur Inflationsrate sogar günstiger geworden.“

#### EINFAMILIENHÄUSER SCHWER ZU FINDEN

Wer den Immobilienmarkt beobachtet, wird bemerken, dass es sich bei Neubauten mittlerweile meist um Mehrparteienhäuser bzw. Reihenhäuser handelt. Das klassische Einfamilienhaus ist zur Seltenheit geworden. Eine Entwicklung, die auch Christian Schnellinger, Immobilientreuhänder und stellvertretender Fachgruppenobmann der Immobilien- und

## Entwicklung Immobilien

### Salzburg Umgebung

Ein ähnliches Bild wie in der Stadt Salzburg zeigt sich im aktuellen Wohnmarkt von Team Rauscher auch 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/m<sup>2</sup>, Top-Lagen wurden um 2,6 Prozent teurer und kosten mittlerweile durchschnittlich 6.260 Euro/m<sup>2</sup>. Grundstücke kosten im Umland zwischen 440 Euro/m<sup>2</sup> (-6,7 %) und 860 Euro/m<sup>2</sup> (+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 %).

Vermögensstrehänder in der Wirtschaftskammer Salzburg, bestätigt: „Einfamilienwohnhäuser als auch Bauparzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern sind aktuell schwierig zu finden, insbesondere im Stadtgebiet und angrenzenden Speckgürtel. Durch die volatilen Baukosten werden derzeit auch weniger Flächen produziert. Die Bauträger warten derzeit noch ab, wenngleich schon in weniger produktiven Lagen eine Beruhigung feststellbar ist.“

Ob in Zukunft wieder mehr Einfamilienhäuser entstehen werden, lässt sich laut Schnellinger auch schwer prognostizieren.

**Oberbank**  
Nicht wie jede Bank

**Anders, weil:  
wir Ihre Wohnwünsche  
individuell finanzieren können.**



**#jetztwohnen**  
DAS OBERBANK  
WOHNMAGAZIN

[www.oberbank.at/wohnbaufinanzierung](http://www.oberbank.at/wohnbaufinanzierung)

**TEAM RAUSCHER**  
Immobilien aus professioneller Hand

Team Rauscher Immobilien hat ECHO freundlicherweise die Grafik zur Wohnlagenkarte des Salzburger Umlands aus dem aktuellen Marktbericht zur Verfügung gestellt. Die Geschäftsführerin Elisabeth Rauscher und ihr Expertenteam sind seit mehr als 25 Jahren erfolgreich in der Immobilienbranche tätig. Team Rauscher konzentriert sich auf Wohnimmobilien in Salzburg und den Salzburger Umlandgemeinden und ist in diesem Bereich Marktführer.

Die fünfte Auflage des Marktberichts gibt es auch zum Download unter:  
[www.team-rauscher.at/marktberichte](http://www.team-rauscher.at/marktberichte)

„Schwer zu kalkulierende Gesamtbaukosten, aktuell noch steigende Darlehenszinsen und die Inflation lassen den Immobilienmarkt vorsichtiger agieren. Ich bin zuversichtlich, dass kommendes Jahr wieder eine Beruhigung eintritt und sich die Bautätigkeit wieder erhöhen wird.“

Christian GRANBACHER



**„Einfamilienwohnhäuser als auch Bauparzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern sind aktuell schwierig zu finden, insbesondere im Stadtgebiet und angrenzenden Speckgürtel.“**

**Christian Schnellinger,**  
Immobilientreuhänder und stellvertretender Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Salzburg

**Wohnlagenkarte des Salzburger Umlands**  
Preisübersicht der Gemeinden

