

# Keine „Schnäppchen“ bei



Der Immobilienmarkt in Salzburg hält sich auf hohem Niveau.

BILD: SN/SCHREGLMANN

## Wohnungen.

Wenn es um Eigentumswohnungen geht, dann ist Salzburg seit vielen Jahren ein teures Pflaster. Daran ändern auch Rückgänge bei der Transaktionszahl und manchen Quadratmeterpreisen wenig.

2022 zeigt der Salzburger Wohnungsmarkt ein differenziertes Bild: Um 5,5 Prozent ist die Zahl der Wohnungskäufe in Salzburg auf 3940 zurückgegangen. Der Wohnungsmarkt halte sich über die Jahre recht stabil, heißt es in einer Auswertung der Maklerkette Remax. Ein Minus von 16,2 Mill. Euro bei den Umsätzen könne aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich das Preisniveau in Salzburg seit 2012 kontinuierlich gesteigert hat. 1,29 Mrd. Euro an Transaktionswert ist die zweithöchste Summe in der Immo-Spiegel-Historie des Bundeslandes und das sechstgrößte Handelsvolumen unter den Bundesländern.

Wer in Salzburg wohnen möchte, zahlt im Durchschnitt 301.775 Euro (–15.383 Euro) für eine Eigentumswohnung. Teurer ist es nur noch in Vorarlberg, Wien und Tirol. Auch

bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen liegt Salzburg mit 4634 Euro/Quadratmeter auf dem vierten Rang. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist dabei von 2021 auf 2022 statistisch um einen Quadratmeter auf insgesamt 67,1 Quadratmeter geschrumpft.

Der Flachgau verzeichnete das größte Mengenwachstum: Die Anzahl der Kaufvertragsunterzeichnungen nahm um 66 (+7,1 Prozent) auf insgesamt 990 zu. Der bisherige Rekord aus dem Jahr 2016 wurde damit um drei Einheiten übertroffen. Der Tennengau konnte wieder zulegen und wächst um 42 (+22,3 Prozent) auf 230 Einheiten. Dasselbe gelang auch dem Lungau, wo insgesamt 104 Wohnungskäufe gezählt wurden, ein Plus von 15 Stück (+16,9 Prozent).

Hingegen verliert die Stadt Salzburg 185 Wohnungskäufe

(–13,2 Prozent) und kommt damit auf 1213 Verbücherungen. Der Pinzgau liegt mit 765 Kaufakten um 136 (–15,1 Prozent) hinter 2021 und der Pongau mit 638 um 30 Einheiten im Minus (–4,5 Prozent).

Die Bezirke liegen damit alle wieder auf einem ähnlichen Niveau wie 2020, Salzburg-Umgebung und der Pongau sogar noch darüber.

Mit 24.477 Euro mehr für eine Eigentumswohnung konnte die Stadt Salzburg den Abstand zum Flachgau ausbauen und führt mit einem Preis im Mittel von 332.445 Euro die Spitze an. Der Flachgau verteuerte sich nur halb so stark, nämlich um 12.584 Euro, was den Durchschnittswohnungspreis auf 320.268 Euro anhob.

Dicht gefolgt werden die beiden Bezirke mittlerweile vom Tennengau, wo die Preise auf 319.616 Euro (+41.821 Euro) angewachsen sind. Ein Stück

# Wohnungen

## Entwicklung in Salzburg

Unsicherheit an den Börsen, Niedrigzinsen und die lockere Kreditvergabe prägten in den vergangenen Jahren den Immobilienmarkt in Salzburg. „Damit ist endgültig Schluss. Zwei Dauerbrenner im Immobiliengeschäft kehren zurück: Lage und Qualität“, erklärt Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin von Team Rauscher. Ganz egal, ob in der Stadt oder dem Salzburger Umland, Immobilien in mäßigen Lagen oder einfacher Ausführung gaben demnach preislich nach, gute Lagen und Ob-

jekte 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“, sagt die Expertin. 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, sagt Rauscher, die den Markt derzeit in einer Korrekturphase sieht.

dahinter, aber mit einem nicht minder großen Preissprung von plus 40.079 Euro, liegt der Lungau, wo eine durchschnittliche Wohnung auf 206.715 Euro kommt. Beide Bezirke überspringen damit eine weitere Hunderttausender-Marke.

Mit 285.964 Euro ist es im Pinzgau etwas teurer, dafür hält sich der Preisanstieg mit einem Plus von 7176 Euro eher in Grenzen. Minimal günstiger wurde es nur im Pongau. Hier sind für eine Wohnung 251.042 Euro zu zahlen, um 1465 Euro weniger als 2021.

Die günstigsten Wohnungen im unteren Preisviertel liegen nach wie vor im Bezirk Tamsweg, kosten aber nach einem Anstieg um 19.066 Euro dennoch bis zu 136.566 Euro. Den größten Preissprung in der Einstiegspreisklasse verzeichnet die Auswertung jedoch im Tennengau: 229.250

Euro bedeuten eine Preiserhöhung um 29.250 Euro, was fast dem 2,5-fachen Wert des landesweiten Durchschnitts entspricht, der bei plus 12.375 Euro liegt.

Der Flachgau liegt mit einem Plus von 25.550 Euro dahinter und markiert mit insgesamt 240.550 Euro die Obergrenze des untersten Preisviertels. Im Pinzgau kostete jede vierte Wohnung weniger als 180.000 Euro und im Pongau weniger als 180.808 Euro – beide Male beinahe unverändert zu 2021.

Im oberen Preisquartil hatte wie gehabt die Stadt die Nase vorn. Der Mindestpreis dafür beträgt in der Stadt 430.000 Euro (plus 30.000 Euro). Aber auch hier holt der Tennengau auf und überholte mit 406.375 Euro (+46.325 Euro) den Flachgau, der mit bescheideneren plus 5825 Euro auf 395.875 kommt.

Standpunkt



## Wendepunkt auf dem Immobilienmarkt

BERNHARD SCHREGLMANN

2023 könnte tatsächlich ein Wendepunkt auf dem österreichischen und damit auch auf dem Salzburger Immobilienmarkt werden. Denn die Rahmenbedingungen haben sich seit Mitte des Vorjahres gründlich verändert. Das billige Geld ist nicht mehr da, die Zinsen steigen wohl noch einige Zeit an, das verteuert Kredite, so man überhaupt noch einen bekommt. Denn auch die strengen Vergaberichtlinien tragen dazu bei, dass sich vor allem junge Menschen noch seltener Eigentum leisten können. Sie müssen mehr denn je ausweichen, also weg aus der Stadt oder Unterschlupf in einer gemeinnützigen Mietwohnung suchen. Der Markt ändert sich also, ob zum Besseren vor allem für die jungen Leute, das kann noch niemand voraussagen. Diesbezügliche Prognosen sind bloß Kaffeesudleserei.

## IMMOBILIEN-MAKLER IM PROFIL.

Themenschwerpunkt in der Mai-Ausgabe von ImmoExtra.

Erscheinungstermin: 29. Mai 2023  
Anzeigenschluss: 20. Mai 2023



immo.SN.at  
Salzburger Nachrichten