



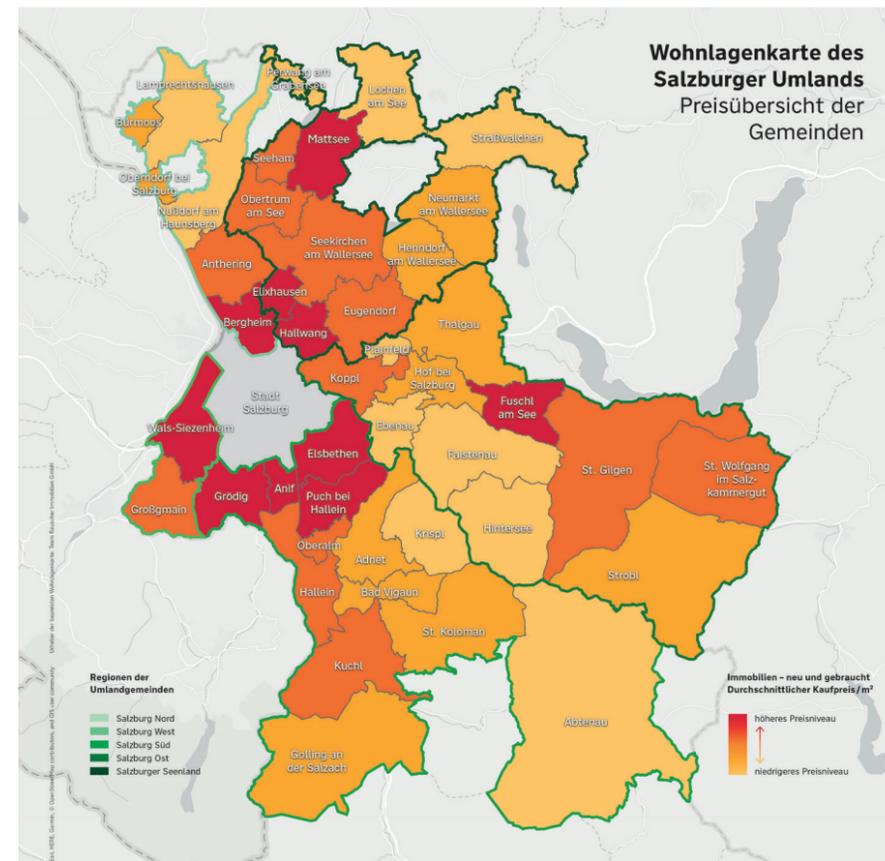
Geschäftsführerin Elisabeth Rauscher und ihr Team haben gemeinsam über 190 Jahre Immobilienerfahrung aufgebaut und stehen bei allen Themen rund um die Immobilie mit Rat und Tat zur Seite.

Gemeinsam mit ihrem Team und den Datenspezialisten von Immoservice Austria hat sie für den Team Rauscher Wohnmarktbericht 2024 sämtliche Grundbuch- und Angebotsdaten sowie Verkaufstatistiken analysiert, um für die Stadt Salzburg und deren Umland die aktuellen Immobilienpreise von der Wohnung bis zum Einfamilienhaus zu ermitteln. Das Ergebnis ist eindeutig: Die Preise sind in Stadt und Land Salzburg in fast allen Wohnkategorien gefallen und bewegen sich aktuell auf dem Niveau von 2021. 10,4 Prozent bei gebrauchten Wohnungen und 9,5 Prozent beim Bauland beträgt der Rückgang in der Landeshauptstadt. In den günstigsten Stadtteilen ist eine einfache 3-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern seit Langem wieder bereits ab 220.000 Euro zu bekommen. Im Mittel kostet sie 340.000 Euro. Bauland kostet zwischen knapp 900 und gut 2.000 Euro pro Quadratmeter, weit weg von den überhöhten Wunschpreisen von bis zu 3.000 Euro pro Quadratmeter, die im letzten Jahr auf diversen Angebotsportalen zu finden waren. Ähnlich sieht es im Umland aus. Der Preisrückgang bei Wohnungen liegt auf Stadtniveau, Häuser verbilligten sich um rund 14,9 Prozent.

SALZBURG IST BEGEHRT

Ist jetzt bereits ein attraktives Einstiegsniveau erreicht? Elisabeth Rauscher wird deutlich: „Salzburg ist begehrt und sicher nicht billig. Es gibt auch genügend Interessenten am Markt, denen lediglich die schwierige Finanzierungssituation im Weg steht. Hier ist aber Entspannung in Sicht, der Zinsplafond erreicht und Planungssicherheit gegeben. Die Korrekturphase geht zu Ende. Wer es sich jetzt leisten kann zu kaufen, sollte nicht mehr warten.“

Im Team Rauscher Wohnmarktbericht heißt es, beim Neubau in der Stadt Salzburg herrsche momentan Katerstimmung.



Team Rauscher Immobilien hat ECHO freundlicherweise Grafiken des aktuellen Marktberichts zur Verfügung gestellt. Team Rauscher konzentriert sich auf Wohnimmobilien in Salzburg und den Salzburger Umlandgemeinden und ist in diesem Bereich Marktführer.

Die sechste Auflage des Marktberichts gibt es auch zum Download unter: www.team-rauscher.at/marktberichte

erzielen – eine Möglichkeit, die in den vergangenen zwei bis drei Jahren kaum vorstellbar war.

Und: Erstmals wird Bauland in der Stadt wieder günstiger. Dafür verantwortlich sind nicht zuletzt die gesunkene Bauaktivität und die Zurückhaltung der Bau-träger beim Grundstückskauf.

IM UMLAND NIMMT DAS ANGEBOT ZU

Im Wohnmarktbericht 2024 wird weiter festgestellt, dass sich auch der Markt in den fünf Regionen um die Salzburger Landeshauptstadt dem allgemeinen Trend nicht entziehen kann. Die Verkaufspreise sind in sämtlichen Wohnkategorien gesunken. Was potenzielle Käufer freuen wird: Das Immobilienangebot hat zugenommen, die Auswahl ist größer geworden. Außer bei Premiumlagen in unmittelbarer Stadtnähe liegt das Preisniveau in den meisten Gemeinden deutlich unterhalb der Festspielstadt. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Gemeinden rund um Salzburg

„Die Wohnung wird auch im Umland Salzburgs das Einfamilienhaus als vorherrschende Wohnform nach und nach verdrängen.“

Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin Team Rauscher

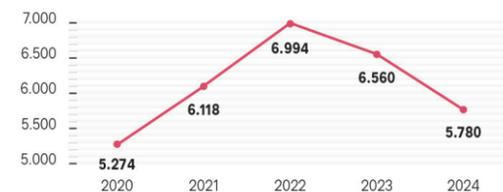
Salzburgs Immo-Markt bewegt sich langsam Richtung Normalität zurück

Sinkende Preise, ausreichend Objekte im Angebot und Käufe mit Verhandlungsspielraum. „Ein spannendes Immobilienjahr liegt hinter uns. Der Markt erlebt gerade einen Reality Check“, meint **Immobilienmaklerin Elisabeth Rauscher.**

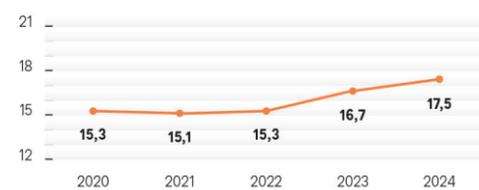
PREISENTWICKLUNGEN 2020–2024

Durchschnittspreise Kauf und Miete

Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Wohnungen Monatsmiete (€/m²)



Die Preisentwicklung in der Salzburger Altstadt.

Datenquelle: Team Rauscher/Immoservice Austria

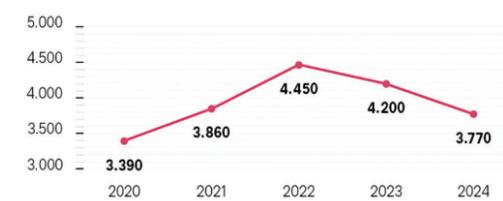
Stark gestiegene Zinsen und zahnlose Förderungen halten die Käufer ab. Die Herstellungskosten sorgen für sehr hohe Preise. „Eine neue 70-Quadratmeter-Wohnung kostet im Mittel mit rund

600.000 Euro fast doppelt so viel wie ein gebrauchtes Objekt“, so Elisabeth Rauscher. Geschickte Käufer würden die aktuelle Marktlage nutzen, um bei ihrer Wunschimmobilie Preisnachlässe zu

PREISENTWICKLUNGEN 2020–2024

Durchschnittspreise für gebrauchte Wohnungen und Grundstücke

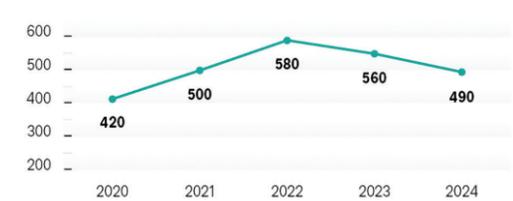
Wohnungen gebraucht Kaufpreis (€/m²)



Die Preisentwicklung in den Salzburger Umlandgemeinden.

Datenquelle: Team Rauscher/Immoservice Austria

Grundstücke Kaufpreis (€/m²)



Salzburg unter den teuersten drei Bundesländern

Auch wenn die Immobilienpreise im Durchschnitt in der Stadt und im Bundesland Salzburg sinken, gehört die Region noch immer zu den teuersten in Österreich. Die Stadt Salzburg führt laut Preisspiegel der Wirtschaftskammer bei Baugründen, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern die Preisliste der Landeshauptstädte an. Beim Mieten befindet sich Salzburg knapp hinter Innsbruck auf Platz zwei. Und das Bundesland Salzburg rangiert in allen Wohnungskategorien unter den teuersten drei Bundesländern.

So positiv die Schönheit Salzburgs mit seinen Bergen und Seen ist, dieser tolle Lebensstandard sorgt bei den Immobilien für hohe Preise. Zudem preistreibend wirkt die Verknappung von Bauland. Der Wohnungszuwachs in den letzten Jahren ist in Salzburg etwa nur halb so groß wie in Graz. Ob der Neo-Bürgermeister Bernhard Auinger von der SPÖ und der neu aufgestellte Gemeinderat der Stadt Salzburg daran etwas ändern können, wird die Zukunft zeigen.

ist trotz des allgemeinen Verkaufsrückgangs hoch. Elisabeth Rauscher und ihr Team schätzen für dieses Jahr: „Wir rechnen auch im Umland damit, dass sich der Preisrückgang verlangsamen wird. Möglicherweise nutzen Private das gestiegene Angebot und die niedrigen Preise, um sich den Traum vom eigenen Haus verwirklichen zu können. Dennoch wird die Wohnung auch im Umland das Einfamilienhaus als vorherrschende Wohnform nach und nach verdrängen.“

Christian GRANBACHER

„Bei Einfamilienhäusern und Grundstücken steigt die Nachfrage“

Christian Schnellinger, Immobilientreuhänder und stellvertretender Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Salzburg, im Gespräch.



ECHO: Das Um und Auf beim Verkauf einer Immobilie ist der passende Preis. Wie gelingt es Maklern, diesen zu ermitteln?

Christian Schnellinger: Wir Makler bedienen uns einer Vielzahl von Vergleichswerten, welche aus der jeweiligen Urkundensammlung im Grundbuch

und dort aus Daten von Kaufverträgen entnommen werden. Auch werden laufend Seminare besucht, um Bewertungen auch im Ertragswertverfahren und/oder Sachwertverfahren vornehmen zu können. Eine umfassende Marktkenntnis, was Zinsentwicklungen betrifft, Zugänge zu Immobilienkrediten und

Baukosten rundet das Wissen der Maklerinnen ab.

ECHO: Beim Verkauf von Immobilien kommt es auch immer wieder zu einem Online-Bieterverfahren. Wie innovativ und beliebt ist diese Methode?

Schnellinger: Das Bieterverfahren ist vorrangig für Spezialimmobilien, welche aus Gründen der Nutzungsmöglichkeit oft nur bedingt marktfähig sind, attraktiv. Der wohnungssuchende Kunde bevorzugt unserer Markterfahrung nach eine Einzelbetreuung.

ECHO: Der Immobilienmarkt verändert sich gerade. Bis auf Objekte im Hochsegment sinken die Preise wieder etwas. Werden Immobilienbewertungen daher derzeit verstärkt nachgefragt?

Schnellinger: Wir stellen fest, dass soeben in weniger gefragten Lagen ein Rückgang der Nachfrage an Sekundärmarktwohnungen stattfindet. Einfamilienwohnhäuser und Baugrundstücke sind davon noch nicht betroffen. Aktuell ist sogar wieder eine Steigerung der Anfragen zu verzeichnen.

INTERVIEW: Christian GRANBACHER

Fotos: Team Rauscher, Christian Schnellinger