

Der Immobilienmarkt in Salzburg hat sich gedreht. Ein größeres Angebot führt zu leicht sinkenden Preisen. Der Druck auf die Mieten nimmt weiter zu.

MARCO RIEBLER

SALZBURG. Es wird wenig verkauft und gebaut. Das lässt die Preise leicht sinken und Rabattierungen zu. So lässt sich die Lage am Salzburger Immobilienmarkt zusammenfassen. Fanden im Jahr 2022 noch rund 1200 Wohnimmobilien in der Landeshauptstadt den Einzug ins Grundbuch und somit neue Eigentümerinnen bzw. Eigentümer, wurden 2023 910 Wohnimmobilien eingetragen, das zeigt der aktuelle Wohnmarktbericht, der vom Immobilienunternehmen Team Rauscher herausgegeben wird.

Im Jahr 2021 standen noch die Worte „ausverkauft“ und „Rekordpreise“ im Marktbericht – 2024 ist von „sinkenden Preisen und ausreichend Angebot“ zu lesen. „Nach zehn Jahren Boom ist es mit den Preisrekorden vorbei – die Immobilienpreisur wurde ein wenig zurückgedreht“, sagt Elisabeth Rauscher. Preislich sei man inzwischen auf dem Niveau von 2021. Zu dieser „neuen Normalität“ zählen im Moment auch noch sinkende Preise – primär jedoch bei gebrauchten Wohnungen. „Bei diesen sanken die Preise im Durchschnitt um 10,4 Prozent“, ist im Marktbericht notiert. Eine Wohnung mit 70 Quadratmetern wurde im Vorjahr im Mittel um 340.000 Euro verkauft. In günstigen Stadtteilen finden sich wieder Angebote mit einem Quadratmeterpreis von 3000 Euro, legt der Bericht offen. „Einfache Dreizimmerwohnungen sind in Einzelfällen wieder ab 220.000 Euro zu bekommen“, sagt Rauscher.

In den noblen Stadtteilen sinken die Preise

Preisentwicklung bei Gebrauchtwohnungen

Durchschnittspreise in der Stadt Salzburg von 2020 bis 2024



Ein günstiges Pflaster ist Salzburg aber weiterhin nicht. Quadratmeterpreise von über 8500 Euro für gebrauchte und neue Wohnungen in Toplagen sind nach wie vor keine Ausnahme. Höhere Zinsen und strenge Finanzierungsregeln durch die Finanzmarktaufsicht hinterlassen aber auch ihre Spuren in den begehrten Stadtteilen Salzburgs. Diese verzeichnen eine größere Preisreduktion als günstigere Stadtteile wie die Elisabeth-Vorstadt oder Lehen. „Das hängt auch damit zusammen, dass im niedrigen Segment in den beliebten Lagen mehr Transaktionen stattgefunden haben“, sagt Rauscher.

Im Stadtteil Aigen wurden zuletzt bei den meisten Verkäufen durchschnittliche Quadratmeterpreise von 5090 Euro für gebrauchte Wohnungen erzielt – im Jahr 2021 waren es noch 5869 Euro. Für eine Neubauwohnung wurden 2023 zumeist 10.260 Euro für den Quadratmeter in Aigen bezahlt. „Jeder Stadtteil hat gute und bessere Lagen – die absoluten A-Lagen haben sich auch in Aigen besser gehalten“, merkt

Rauscher an. In Gneis zahlte man im Jahr 2021 6898 Euro – im Vorjahr lag der Preis für gebrauchte Immobilien bei 5710 Euro im Durchschnitt. Die Spitzenverkaufspreise im Neubau lagen 2023 bei 12.950 Euro pro Quadratmeter im begehrten Stadtteil.

Auch im Stadtteil Leopoldskron zeigt sich ein ähnliches Bild: Der preisliche Gipfel wurde 2021 mit 6380 Euro pro Quadratmeter für die gebrauchte Wohnung erreicht – zuletzt wurden Verkaufs-

derung des Landes“ würden Käufer vom Erwerb einer Neubauwohnung abhalten. 150 neue Immobilien in der Stadt fanden daher 2023 den Einzug ins Grundbuch. „Die Herstellungskosten sorgen weiter für sehr hohe Preise.“ Konkret zahlt man für eine neue Wohnung mit einer Fläche von 70 Quadratmetern im Durchschnitt rund 600.000 Euro (Stadt Salzburg). „Das ist fast doppelt so viel wie bei gebrauchten Objekten“, ergänzt Rauscher.

„Solange die Finanzierbarkeit schwierig ist, werden die Mietpreise moderat steigen.“

Elisabeth Rauscher, Immobilienmaklerin

preise von 4900 Euro pro Quadratmeter verbucht.

Eine gebrauchte Wohnung im Zentrum der Stadt Salzburg, in der Altstadt, ist 2023 für durchschnittlich 5780 Euro pro Quadratmeter verkauft worden. 2021 lag die Spitze bei 6994 Euro.

Zum Neubaubereich sagt Rauscher: „Hier herrscht Katerstimmung.“ Stark gestiegene Zinsen und eine „zahnlose Wohnbauför-

Was überrascht: Auch der Preis für Baugrundstücke fällt leicht. Das hängt laut dem Bericht vor allem mit der gesunkenen Bauaktivität und den hohen Baukosten zusammen. Minus 9,5 Prozent beträgt der durchschnittliche Preisrückgang in der Landeshauptstadt – laut Grundbuch.

Auch in den Umlandgemeinden der Stadt Salzburg gehen die Immobilienpreise zurück – und

sen Mieterinnen und Mieter zwischen 18,1 Euro pro Quadratmeter zahlen. Für eine 50-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das 50 Euro pro Monat mehr – 600 pro Jahr. Der Gesamtblick auf die Stadt zeigt, dass der Mietpreis für Toplagen bei 23,3 Euro pro Quadratmeter samt Betriebskosten liegt. Für eine 90-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das 2097 Euro pro Monat. Die meisten Objekte werden zu einem Quadratmeterpreis für 18,3 Euro vermietet (2021: 15,7 Euro) – 1647 Euro bei einer Wohnung mit 90 Quadratmetern. In günstigeren Lagen mit einfacher Wohnungsausstattung liegt die Miete bei 14,1 Euro pro Quadratmeter – 2023 lag diese bei 13,3 Euro. „In der Elisabeth-Vorstadt, Maxglan und in Taxham sind die Mieten am stärksten gestiegen – es war bei der Leistbarkeit scheinbar noch Luft nach oben“, sagt Rauscher.

Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (Wifo) führte im Auftrag der Arbeiterkammer Salzburg eine Studie zur Wohnkostenbelastung durch. Diese zeigt, dass in der Stadt Salzburg die Belastung um 24 Prozent höher ist als das Österreich-Niveau. In der Kernzone von Tirol, Vorarlberg und Wien sind die Belastungen durch Wohnkosten noch höher als in Salzburg. Die hohe Wohnkostenbelastung werde in Salzburg nicht durch höhere Einkommen kompensiert. Stärker belastet werde daher das Haushaltsbudget in Salzburg als im Österreich-Durchschnitt.

Bernd Ellmayer, Leiter der Plattform immo.SN, sagt: „Wir sehen seit 2023 eine Stabilisierung, was die Anzahl der Angebote betrifft – es sind aber rund 30 Prozent mehr Objekte als zur Mitte des Jahres 2022 am Markt.“ Das Angebot für Käufer sei da – es kämen jedoch durch den Einbruch im Neubaubereich immer weniger Objekte nach. Stärker werde der Druck auf die Mietobjekte, in diesem Bereich sei das Angebot rückläufig, betont Ellmayer.

Dass der Druck auf die Mieten steigt, zeigt auch der Wohnmarktbericht. Lag beispielsweise im Stadtteil Maxglan 2023 die Miete samt Betriebskosten noch bei durchschnittlich 17,1 Euro pro Quadratmeter (2022: 16,1), müs-

DUELL UM DAS BÜRGERMEISTERAMT am 14. März im SN-Saal



Bernhard Auinger (SPÖ) gegen Kay-Michael Dankl (KPÖ plus) – so heißt das Duell am 24. März in der Stichwahl. Im Vorfeld stellen sich beide Kandidaten den Fragen bei einer Podiumsdiskussion im SN-Saal.

Bernhard Auinger (SPÖ)
Kay-Michael Dankl (KPÖ plus)

SN-Saal, 18.30 Uhr, Karolingerstraße 40, Eintritt frei, keine Anmeldung erforderlich (first come, first serve).

Die Diskussion wird auch im Livestream auf www.SN.at übertragen.

Stimmen verwechselt: SPÖ jetzt Nummer eins

THOMAS AUINGER

GOLLING. Eine turbulente Wahl und aufregende Tage hat die Gemeinde im Tennengauer Salzachtal hinter sich. Nicht nur, dass ÖVP-Bürgermeister Peter Harlander abgewählt wurde. Es stellte sich nun heraus, dass das verkündete Wahlergebnis falsch ist. Nach dem korrigierten Resultat hat nicht mehr die ÖVP, sondern die SPÖ die relative Mehrheit in der Gemeindevertretung.

Ausgezählt wurde offenbar richtig. Aber dann passierte ein Fehler. Von einem der Wahllokale seien die Stimmen von SPÖ und FPÖ in der Übermittlung an die Gemeinde verwechselt worden, bestätigt am der künftige Bürgermeister Martin Dietrich (SPÖ). Deshalb wurden der FPÖ zu viele Mandate zugeteilt. Sie hätte von einem Sitz auf vier zugelegt. Nach dem neuen Resultat erhalten sie zwei Mandate. Die anderen zwei „wandern“ zur SPÖ, die sich über zehn Mandate freuen kann und damit die ÖVP überholt. Die künftigen neun Sitze der Volkspartei haben bereits im sonntäglichen Ergebnis gestimmt, daran ändert sich nichts. Bisher verfügte die ÖVP im Ortsparlament über eine klare Mehrheit: Sie

hat 13 der insgesamt 21 Mandate. Abgeschlossen ist der Fall aber noch nicht. Salzburgs FPÖ-Sprecher Dom Kamper bestätigt, dass es einen Irrtum bei der Übermittlung des Ergebnisses gegeben haben dürfte. „Wir haben Einspruch eingelegt jetzt. Das heißt, die Bezirkswahlbehörde muss nun handeln.“ Es könnte neu ausgemittelt werden, meint Kamper.

Sieger in der Direktwahl des Ortschefs ist mit 56 Prozent etwas überraschend der SPÖ-Kan-

„Stimmen aus einem Wahllokal wurden verwechselt.“

Martin Dietrich, Gemeinderat

didat Martin Dietrich, bislang 5. Gemeinderat. ÖVP-Verluste waren erwartet worden, aber nicht in diesem Ausmaß. Dietrich sagt: Gehofft habe er auf die Nummer eins natürlich, aber rechnen habe man damit nicht können, denn „ein Bürgermeister hat ja doch einen Amtsbonus“.

Martin Dietrich ist beruflich Vertragsbediensteter im Salzburger Stadtmagistrat und dort für Grundstückangelegenheiten zuständig. „Ich werde aber Vollzeitbürgermeister in unserer Gemeinde mit 4500 Einwohnern sein“, betont er.