



BILD: SH/COLOURS-PIC - STOCKADOBEE.COM

Salzburg ist bald „grundlos“

In der Stadt erreicht der Grundstücksverkauf einen neuen Tiefststand.

Die verfügbaren Flächen sind größtenteils aufgebraucht, mit neuen ist nicht zu rechnen.

BERNHARD SCHREGLMANN

Nun ist es also so weit: Auch die letzten Grundstücksreserven für Wohnbau in der Stadt Salzburg dürften sich dem Ende zuneigen. Diesen Schluss lässt jedenfalls die jährliche Grundbuchsauswertung des Immobilienbüros Hölzl & Hubner zu. „Die Folgen der Grünlanddeklaration werden über die Jahre deutlich, das ist eine Langzeitauswirkung. Was an Grundstücken noch da ist, wird verkauft, und das wird immer weniger“, sagt Wolfgang Maislinger, Geschäftsführer von Hölzl & Hubner.

Laut Grundbuch wurden 2024 in der Stadt Salzburg gerade noch 38 Baugrundstücke verkauft, das ist ein Rückgang von zehn Prozent. Unter den 156 Grundstücken, die im Vorjahr am Bezirksgericht Salzburg verbüchert wurden, waren 58 Baugrundstücke, davon eben 38 in der Stadt.

Die Gesamtfläche der verkauften Baugrundstücke in der Stadt betrug 46.222 Quadratmeter, nach 98.761 Quadratmetern noch 2023, allerdings schlugen 2023 die sogenannten Stiegl-Gründe in der Statistik durch. Rechnet man diese heraus, bleibt trotzdem ein Rückgang bei der Fläche um 16 Prozent. Maislinger: „Die Verfügbarkeit an bebaubaren Grundstücken nahm in den vergangenen Jahren immer weiter ab.“ Dass nun in der Stadtpolitik über Tauschflächen gesprochen wird, kommentiert der Experte so: „Ein Tausch ist für den Eigentümer eine Entwertung des Grundstücks. Viele verkaufen dann gleich gar nicht.“

Interessant ist, dass trotz der Verringerung der Anzahl und der Flächen der Baugrundstücke die Preise nicht gestiegen, sondern – im Gegenteil – ebenfalls gesunken sind. Die durchschnittlichen Baulandpreise aller Katastralgemeinden gingen im vergangenen Jahr auf durchschnittlich 1242 Euro pro Quadratmeter zurück, das ist ein Minus von neun Prozent. „Das Auf und Ab in den

vergangenen vier Jahren lässt noch keine konkreten Aussagen über einen Trend zu“, sagt Maislinger. Er ortet die Gründe für den Preisrückgang vor allem im Rückgang des Hochpreissegments: „Seit drei Jahren gibt es hier eine Trendumkehr, die Preise sind rückläufig, weil die Bauträger sie nicht mehr zahlen.“ Es würden nun eher Private aus dem mittleren Segment kaufen.

Wie schaut die Lage in den einzelnen Stadtteilen aus? „Hier findet man die üblichen Verdächtigen im Hochpreissegment: Nonntal, Morzg, Maxglan, Aigen und Leopoldskron“, sieht Maislinger in der Auswertung: „Der höchste Quadratmeterpreis 2024 wurde in der Katastralgemeinde Aigen 2 mit 2746 Euro bezahlt.“

Wie ist die Lage in anderen Städten beim Bauland? Maislinger: „In Graz und Linz sind noch Flächen für den großflächigen Wohnbau verfügbar, in Salzburg sind nur mehr kleine Grundstücke da.“

Dramatisch sind aber auch generell die Zahlen auf dem Salzburger Immobilienmarkt. Die Zahl der Transaktionen ging 2024 um vier Prozent auf 2094 zurück. Zum Vergleich: Noch 2021 wechselten 3592 Liegenschaften und Grundstücke den Besitzer, das ist ein Rückgang um 42 Prozent. Der heurige Wert ist der niedrigste seit zehn Jahren.

Nicht viel anders sind die Zahlen beim Transaktionsvolumen, das ging um acht Prozent auf 1,02 Mrd. Euro zurück. Gegenüber dem Spitzenjahr 2021 ist das ein Rückgang um 27 Prozent.

Der Mangel an Baugrund schlägt sich auch bei den neuen Eigentumswohnungen nieder. Im Vorjahr wurden in der Stadt gerade einmal 116 neue Wohnungen verkauft, dazu kommen noch 51 im Umland, sind zusammen 167. Zum Vergleich: 2017 waren es 884 und selbst vor zehn Jahren lag der Wert mit 680 neuen Wohnungen weit über dem aktuellen.

Konstanter ist hingegen der Markt für gebrauchte Immobilien. 959 Bestandswohnungen, 50 mehr als im Jahr zuvor, wurden im

Vorjahr in der Stadt und im Umland verkauft, 841 davon in der Landeshauptstadt.

Preislich sind die wenigen Neubauwohnungen teurer geworden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag in der Stadt bei 9399 Euro pro Quadratmeter nach 8485 Euro im Jahr 2023. Im Umland bekommt man eine neue Wohnung „schon“ um 6813 Euro (2023: 6733 Euro). Auf dem Bestandmarkt kommt man günstiger davon, 5074 Euro pro Quadratmeter musste man durchschnittlich in der Stadt auf den Tisch legen, das ist etwas weniger als 2023 mit 5132 Euro. Im Umland wechselten gebrauchte Wohnungen um durchschnittlich 4790 Euro die Besitzerin (2023: 5106 Euro). Maislinger: Bei Neubauwohnungen sind die Durchschnittspreise in fünf der 17 Katastralgemeinden bei mehr als 10.000 Euro pro Quadratmeter gelegen. In

keiner einzigen Katastralgemeinde war der Preis niedriger als 6000 Euro. Maislinger: „Höhere Baukosten, gestiegene Standards gepaart mit knappem Angebot könnten den erneuten Preisanstieg erklären. Die gesunkenen Transaktionszahlen könnten sich auf die nach wie vor erschwerten Finanzierungsbedingungen für Käufer zurückführen lassen.“

Der Häusermarkt zeigte sich im Vorjahr eher stabil. 199 wurden 2024 verkauft, 32 davon waren Hausanteile. Der durchschnittliche Preis lag mit 1,28 Mill. Euro etwa auf Vorjahresniveau (1,2 Mill. Euro). „Auffallend ist, dass der Durchschnittspreis in den Umlandgemeinden im Vergleich zum Jahr zuvor deutlich gestiegen ist“, betont Maislinger. In der Stadt kosteten Häuser um elf Prozent weniger (durchschnittlich 1,22 Mill. Euro), im Umland 1,04 Mill. Euro (2023: 795.213 Euro).

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Salzburg und Umgebung verzeichnete im Vorjahr 102 Kaufverträge, das ist ein Minus von 18,4 Prozent. Das Transaktionsvolumen stieg hingegen um 5,1 Prozent auf 226 Mill. Euro. „Seit 2015 war der gewerbliche Immobilienmarkt von einem Auf und Ab geprägt“, weiß der Experte. So lag die Zahl der Transaktionen seither drei Mal bei rund 350 Stück, dazwischen gab es wieder Rückgänge. Im Vorjahr wurden neun Zinshäuser in der Stadt Salzburg verkauft, eines davon um mehr als 14 Mill. Euro. Das kleinste bekam für 1,4 Mill. Euro einen neuen Besitzer.

Aus all den Zahlen errechnet Hölzl & Hubner seit 1986 den Salzburger Immobilien-Index (SIX), damals mit dem Wert 100. 2024 lag der Index bei 771 und damit erneut unter dem bisherigen Höchstwert 2021 von etwa 850. Für das laufende Jahr ist Maislinger deshalb weiterhin zurückhaltend: „Das Angebot im Neubau wird weiter zurückgehen, durch Bevölkerungswachstum und Zugang wird die Situation noch angespannter.“ Die Gesamtstimmung sei nicht so gut, die Baukosten weiterhin hoch, weshalb viele Menschen einfach abwarten.



Die Verfügbarkeit an bebaubaren Grundstücken nahm weiter ab.

“

Wolfgang Maislinger,
GF Hölzl & Hubner

BILD: SN/HÖLZL & HUBNER