

SIX 2019

Wohnungsmarkt in Nöten

Kaum mehr Grund zum Bauen

VON MICHAELA PIRCHER

Ein Rückgang von 50 Prozent im Neubau gegenüber dem Vorjahr – diese erschreckende Entwicklung zeigt sich im Salzburger Immobilienindex (SIX) 2019, der eben erschienen ist. Wenig verwunderlich, dass dafür die Preise ordentlich nach oben geschneit sind. Im Durchschnitt lag der Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen im Jahr 2018 bei 5.600 Euro. Ein Jahr zuvor konnte man eine solche Immobilie noch zu einem Preis von 4.900 Euro erstehen (ebenfalls ein Durchschnittswert).

„Die Nachfrage nach Wohn-

raum ist in Salzburg ungebrochen hoch“, betont Wolfgang Maislinger vom Immobilienbüro Hölzl & Hubner, dem langjährigen Herausgeber des SIX, „egal ob zur Abdeckung des eigenen Wohnbedarfes oder als Anlageobjekt.“

Der Grund dafür ist leicht erklärt: „Es fehlt ganz einfach an baureifen Grundstücken“, so Maislinger und fügt hinzu: „Mit der derzeitigen Bauleistung kann der Bedarf an neuem Wohnraum niemals abgedeckt werden.“

Wer dennoch unbedingt ein Eigenheim erwerben will, muss entweder tief in die Tasche grei-

fen oder auf das Umland ausweichen. Doch auch dort wird es zunehmend enger. Und da die Entwicklung sicher nicht besser wird, gilt auch beim Wohnungskauf: „Besser heute als morgen.“

Eine weitere Alternative bietet der Bestandmarkt. Das sind Wohnungen, die zumindest schon einen Vorbesitzer hatten. Hier zeigt sich preislich ein wesentlich gediegenerer Verlauf gegenüber dem Neubau. Mit einem Anstieg von ca. 200 Euro pro Quadratmeter bzw. einem Durchschnittspreis von 3.600 Euro im Jahr 2018 und 3.400 im Jahr davor verhalten sich Gebrauchtwohn-

nungen wesentlich unauffälliger.

Das Ranking der beliebtesten und damit auch teuersten Wohngegenden führt der Stadtteil Nonntal an, gefolgt von Morzg und Aigen 1 (Gaisbergnähe). In Nonntal stieg der Durchschnittspreis im Neubau von 8.100 auf 11.619 (2017–2018), in Morzg von 6.200 auf 10.800 und in Aigen von 5.900 auf 9.400. Deutliche Preissteigerungen gab es außerdem in Lieferung 2 (5.200–9.300) und Maxglan (4.600–8.900). Der Preis für Gebrauchtwohnungen lag 2018 in Aigen bei durchschnittlich 9.300 Euro, ein Jahr zuvor bei „nur“ 3.700 Euro/qm.