

# Geht es jetzt abwärts am Immobilienmarkt?

Mit dem Boom am Immobilienmarkt scheint es vorerst vorbei zu sein. Die Preise stagnieren. Verkäufer stehen unter Zeitdruck.

MARCO RIEBLER

**SALZBURG.** Ein leistbares Eigenheim in der Landeshauptstadt – das ist wohl der Traum vieler Salzburgerinnen und Salzburger. Endlich raus aus der Mietspirale. Das rapide Wachstum dominierte in den vergangenen Jahren den Immobilienmarkt. Quadratmeterpreise von mehr als 13.000 Euro für Neubauwohnungen in der Stadt waren fast keine Schlagzeile mehr wert, so sehr gewöhnte man sich an das Preisniveau.

Jetzt scheint eine Trendwende am Markt einzukehren, zumindest wenn man in deutsche Städte blickt: Im Hamburg sanken die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um 3,4 Prozent. In Stuttgart verzeichnete man ein Minus von 4,8 Prozent. Ist dieser Abwärtstrend auch in Salzburg feststellbar? „Bis jetzt ist das vor allem bei den Luxusimmobilien der Fall“, sagt Immobilienmakler Michael Denkstein. Die kleineren, günstigeren Wohnungen (bis 200.000 Euro) seien noch preisstabil.

Von einem nach wie vor stabilen Markt im internationalen Vergleich spricht Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin Team Rauscher Immobilien. Jedoch ändere sich die Marktlage: In der Stadt würden die Preise für gebrauchte Wohnungen in guten und sehr guten Lagen seit dem Frühjahr stagnieren. In mäßigen Lagen verzeichne man einen Rückgang von bis zu 10 Prozent. „Im Neubau sind die Preise bis zum Sommer noch gestiegen, seither bewegen sie sich seewärts.“ Aktuell liege der angebotene Durchschnittspreis für eine Wohnung in der Stadt Salzburg in

guter Lage bei rund 7000 Euro pro Quadratmeter. Grundstücke mit 3000 Euro pro Quadratmeter würden zwar angeboten, aber nicht verkauft werden. Im Umland der Stadt sei preislich wenig Bewegung festzustellen. Der Durchschnittspreis bei Wohnungen belaufe sich auf rund 5600 Euro pro Quadratmeter. Doppel- und Reihenhäuser seien um rund 580.000 Euro zu haben. Mit Schnäppchen rechnet Rauscher trotzdem nicht. „Ein merkbarer Preistrückgang am Gesamtmarkt ist unabhängig von diversen Krisen nicht zu verzeichnen.“

Was in Stadt und Land Salzburg abnimmt, ist die Nachfrage nach Immobilien: „Wir haben einen Rückgang von über 60 Prozent, was die Nachfrage an Eigentumswohnungen betrifft“, sagt Roland Wernik, Geschäftsführer der Salzburg Wohnbau, und merkt an: „Jetzt beginnt sich der Markt zu stabilisieren, das ist dringend notwendig.“

Von einem Rückgang von 30 Prozent spricht Michael Denkstein: Die Nachfrage nach Eigentum im Privatbereich sinke, auch Investoren seien vorsichtiger geworden und überlegten sich einen Kauf mehrfach.

Im Stress scheinen nun vor allem jene Immobilienbesitzer zu sein, die noch schnell hohe Liebhaberpreise realisieren möchten. „Es herrscht Goldgräberstimmung, das sehen wir auch auf den diversen Plattformen. Es ist viel Angebot vorhanden, aber die Nachfrage geht deutlich zurück“, sagt Michael Klien, Wifo-Ökonom und Experte für Bauwirtschaft. Er geht davon aus, dass vor allem im Luxussegment die Preise weiter fallen werden. Ob die Preise auch bei anderen Objekten spürbar sinken würden, könne man im Moment nicht sagen. Der Ökonom rechne aber zumindest mit einer Stagnation der Preise.

Das Phänomen spiegelt auch der Alltag der Immobilienmakler:

„Besitzer verstehen oft nicht, dass am Gebrauchtmarkt Quadratmeterpreise von bis zu 10.000 Euro schlichtweg nicht mehr erreicht werden können“, sagt Denkstein. Nur in absoluten Toplagen sei das denkbar.

Mit der identen Problematik ist Peter Mayr von Raiffeisen Immobilien konfrontiert: „Im Moment ist viel Beratungsaufwand notwendig, um Kundinnen und Kunden davon zu überzeugen, dass bestimmte Preise nicht mehr erzielt werden können.“ Was Mayr nicht glaubt, ist, dass die Preise für Grund und Boden in der Stadt Salzburg und auch in den Landgemeinden



„Es ist viel Angebot vorhanden, aber die Nachfrage geht zurück.“

Michael Klien, Ökonom (BILD: SN/WIFO/ERIC KRÜGL)

signifikant fallen werden. „Es gibt kaum Angebot und daher werden die Preise in diesem Bereich hoch bleiben.“

Doch warum gibt es dieses Mehrangebot bei den Immobilien? „Die Finanzierungskosten sind aufgrund der steigenden Zinsen deutlich gestiegen“, sagt der Wifo-Ökonom. Hinzu kämen die neuen Vergabekriterien für Immobilienkredite in Österreich, die für viele eine Finanzierung schlicht unmöglich machen würden.

„Wir sehen einen deutlichen Rückgang bei den Finanzierungs-

anfragen“, sagt Ines Rainer, Privatkundenbetreuerin im Raiffeisenverband Salzburg. Vor allem die Möglichkeit der Zwischenfinanzierung sei quasi nicht mehr vorhanden.

Problematisch sei die aktuelle Situation auch für Immobilienbesitzer, die in den vergangenen Jahren hohe Fremdkapitalsummen mit einer variablen Finanzierung aufgenommen hätten, sagt Rainer. Vermehrt möchten diese nun auf einen Fixzins wechseln. „Auch der Fixzins ist aber inzwischen gestiegen“, sagt Rainer. Das habe eine steigende monatliche Annuität zur Folge. Von einer generellen Abwärtsbewe-

gung möchte man im Raiffeisenverband noch nicht sprechen. Bemerkbar sei, dass die Preissteigerungen geringer werden würden.

In die Höhe getrieben haben die Immobilienpreise im vergangenen Jahr auch die steigenden und meist unkalkulierbaren Baukosten, vor allem im Bereich der Neubauten. Auch diese Baukosten könnten nun etwas fallen.

Der Baukostenindex der Statistik Austria sank Ende September auf 122,7. Im Vergleich dazu, der Mai-Wert von 125,9. Zwar liegt der Septemberwert noch immer 7,4 Prozent über dem Vorjahr, je-

doch lassen die vergangenen Monate auf eine leichte Entspannung schließen. Diese sieht auch der Chef des gemeinnützigen Wohnbauunternehmens Salzburg Wohnbau: „Wir sehen, dass bis zur Mitte des nächsten Jahres die Auftragslage in der Bauwirtschaft noch gut ist, dann ist jedoch mit einer Dämpfung zu rechnen“, sagt Roland Wernik. Private Bauträger würden künftig auch nicht mehr mit Gewinnmargen von über 20 Prozent kalkulieren können, diese werden sich wieder zwischen 10 und 15 Prozent einpendeln.

„Auch die internationalen Immobilienindizes zeigen einen deutlichen Preistrückgang seit Mai“, sagt Barbara Unterkofler (ÖVP), Vizebürgermeisterin der Stadt Salzburg. Dass der Wunsch nach einem Eigenheim ungebrochen sei, würden 1500 Interessenten für die Eigentumswohnungen am Dossenweg zeigen. Unterkofler setzt weiter auf politisches Eingreifen in den Markt. „Eigentum muss leistbar werden und das ist nur mit preisreduzierten Wohnungen möglich.“

In der Arbeiterkammer rechnet man mit einer negativen Auswirkung der Marktsituation auf die Mieten: „Die Verteuerung bei Privatkrediten und die neuen Regeln bei Kreditvergaben für Eigentum erhöhen den Druck auf die Mietpreise massiv“, sagt AK-Präsident Peter Eder. Gefordert werde daher ein Einfrieren der Mieten mit Stand April 2022.

zeichnet die Immobilienbranche bei den Anfragen von Neukunden. „Wir hatten im Oktober im Vorjahresvergleich um 100 Anfragen weniger“, sagt Peter Mayr, Raiffeisen Immobilien Salzburg. Seit August würden die Anfragen stetig abnehmen, das hänge vor allem mit strengeren Finanzierungsrichtlinien und den steigenden Zinsen zusammen, sagt Mayr.

## Daten & Fakten Immobilienmarkt im Wandel

**In mäßigen Stadtlagen** sinken die Preise für gebrauchte Wohnungen: „Wir verzeichnen einen Rückgang von 10 Prozent, die Preise in guten und sehr guten Lagen stagnieren“, sagt Immobilienmaklerin Elisabeth Rauscher.

**Im Umland der Stadt** Salzburg sei preislich wenig Bewegung festzustellen. Dort be-

laufe sich der Durchschnittspreis der Angebote bei Wohnungen auf rund 5600 Euro pro Quadratmeter. Doppel- und Reihenhäuser sind um rund 580.000 Euro zu haben, Einfamilienhäuser kosten mindestens um die Hälfte mehr. „Die Preisspanne ist natürlich je nach Typ, Größe und Lage sehr groß“, sagt Rauscher

**Einen deutlichen Rückgang** ver-