

Neue Wohnungen haben sich in Salzburg nochmals verteuert

Experten rechnen ab 2025 mit einem Einbruch, was die Errichtung neuer Wohnungen betrifft. Der Bedarf wäre jedoch gegeben.

MARCO RIEBLER

SALZBURG. Von einem Bauboom kann selbst die Wirtschaftskammer in Stadt und Land Salzburg nicht sprechen. Der Grundstücksangel samt hohen Bau- und Finanzierungskosten, umrahmt von strengen Finanzierungsregeln bei Wohnkrediten, hinterlässt Spuren in der Branche. „Es findet im Moment eine Marktberingung statt, sowohl die Zahl an Bauträgern als auch die Zahl der Maklerinnen und Makler wird weniger“, sagt Roman Oberndorfer, Fachgruppenobmann der Immobilien- und

Vermögensstreuhand in der Wirtschaftskammer Salzburg.

Ähnlich wie den gemeinnützigen Bauträgern, die beim Wohnungsbau hinter dem Wohnungsbedarf hinterherhinken, ergeht es den gewerblichen Bauträgern, die 60 Prozent der Wohneinheiten errichten.

Laut dem Landesentwicklungsprogramm sollten in den Jahren 2021 bis 2044 49.000 Wohnungen entstehen – was landesweit rund 2130 pro Jahr bedeuten würde. „Die bevölkerungsinduzierte Nachfrage durch zusätzliche Haushalte kann kaum gedeckt werden“, sagt Matthias Grosse, Geschäftsführer des Immobiliendatenanbieters Exploreal. Das Unternehmen präsentierte im Auftrag der Wirtschaftskammer Salzburg am Dienstag aktuelle Marktdaten rund ums Bauen in Salzburg und liefert eine Bauvorschau auf die kommenden Jahre.

„1000 Wohneinheiten von gemeinnützigen und privaten Bauträgern sind für 2025 im Bundesland geplant. Wenn sich – wie schon im vergangenen Jahr – abermals Verschiebungen ergeben, können auch rund 1600 Einheiten erreicht werden und damit weniger als in den vergangenen Jahren“, sagt Grosse. Für den Zeitraum nach 2025 seien im Bundesland Salzburg nur 810 Einheiten geplant sowie weitere 1100 Einheiten in Vorbereitung. Für das heurige Jahr rechnet Grosse mit der Fertigstellung von 1900 Wohneinheiten.

In der Stadt Salzburg sollen in diesem Jahr 610 Einheiten fertiggestellt werden, was mehr Einheiten wären als in den Jahren 2023 (500) und 2022 (260). 2025 rechnet Grosse mit 490 Objekten.

Die Studie zeigt auch das Preisgefüge bei Neubauten. Bei durchschnittlich rund 510.000 Euro liegt der Preis für eine Bauträgerwohnung im Bundesland. Der

Preis ist damit innerhalb eines Jahres um noch einmal circa 11,5 Prozent gestiegen, bei etwas kleiner werdender durchschnittlicher Fläche (2024: 69,9 Quadratmeter). Im Vergleich: Österreichweit betrug der Preisanstieg neun Prozent. „Im ersten Quartal 2024 hat sich die Preiskurve abgeflacht“, merkt Grosse an.

In der Stadt Salzburg betragen die Kosten für eine Neubauwohnung, wie sie aktuell im Schnitt angeboten wird, rund 722.000 Euro. Zumeist werden Ein- bis Zweizimmerwohnungen errichtet. Einfamilienhäuser kosten im Schnitt 1,05 Millionen Euro.

Im Vergleich dazu die Bundeshauptstadt: In Wien beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für

„Die Nachfrage durch zusätzliche Haushalte kann kaum gedeckt werden.“



Matthias Grosse,
Marktforscher (Bild: SN/WKS/NEUMAYR/LEO)

Bauträgerwohnungen 430.000 Euro. „Es sind vor allem die Baukosten, die neben den Grundkosten der Preistreiber bei Bauträgerprojekten in Salzburg sind – zwar haben sich die Materialkosten wieder stabilisiert, deutlich gestiegen sind aber die Personalkosten“, sagt Oberndorfer. Er rechnet daher nicht damit, dass die Preise im Neubaubereich zurückgehen werden.

Der Grundkostenanteil liegt in der Stadt übrigens im Schnitt bei 2005 Euro pro Quadratmeter bei Bauträgerprojekten – im Landeschnitt liegt der Grundkostenanteil bei 1106 Euro. Die meisten neuen Wohneinheiten befinden sich im Flachgau und in der Stadt Salzburg. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl entstehen mit 4,23 Wohneinheiten pro 1000 Einwohner in St. Johann im Pongau die meisten neuen Wohnungen.