

Immobilienmarkt Salzburg: Große Unterschiede auf kleinem Raum

Der Wohnimmobilienmarkt im Bundesland Salzburg – das sind große Unterschiede auf kleinem Raum. „Während für die Landeshauptstadt das Wiener Preisniveau der Maßstab ist, sind im Lungau Niveau und Dynamik der Preise Spiegelbild demographischer und ökonomischer Herausforderungen“, resümierte Peter Brezinschek, Head of Research bei Raiffeisen Research, bei einem Pressegespräch im Raiffeisenverband Salzburg. Demgegenüber profitieren Teile des Flachgaus vom „teuren Pflaster“ Salzburg Stadt, während der Wohnungsmarkt im Pinzgau stark von der touristischen Nutzung geprägt ist.

Doch auch im Bundesland Salzburg stellt sich aktuell die Frage, ob die Corona-Rezession das Ende des mehrjährigen Immobilienzyklus einläutet. Einschätzungen zur unmittelbaren Entwicklung des Immobilienmarktes sind daher mit hoher Unsicherheit behaftet. Es ist vorstellbar, dass zumindest kurzfristig die hohe Verunsicherung der Verbraucher den Wunsch nach den eigenen vier Wänden oder einer Veranlagungsalternative in den Hintergrund treten lässt. Allerdings deutet einiges darauf hin, dass die „Schockstarre“ der privaten Haushalte kürzer sein könnte als zunächst gedacht. Auch das Sicherheitsmotiv könnte im Falle längerfristig erhöhter globaler Unsicherheit wieder unterstützend wirken und eine Flucht in „sicheres Betongold“ begünstigen. Schließlich ist auch zinsseitig kein Gegenwind absehbar, die Leitzinsen in der Eurozone dürften auch nach Überwindung der Corona-Rezession zunächst weiterhin niedrig bleiben. „Vor diesem Hintergrund ist aktuell lediglich von einer Unterbrechung, jedoch nicht von einem Abbruch des Wohnimmobilienzyklus in Österreich auszugehen“, fasst Matthias Reith, Senior Economist bei Raiffeisen Research den mittelfristigen Ausblick zusammen. Das Bundesland Salzburg sollte im Einklang mit dem österreichweiten Trend in den nächsten Jahren moderat niedrigere Preiszuwächse als in den Vorjahren verzeichnen, die aber wie in der Vergangenheit über dem österreichweiten Durchschnitt liegen dürften. So verzeichneten die Preise der Einfamilienhäuser zwischen 2015 und 2019 in Österreich einen Anstieg von 21 %, das Bundesland Salzburg lag mit einem Plus von 25 % noch darüber. Allerdings ist innerhalb des Bundeslandes weiterhin mit einer regional sehr differenzierten Entwicklung zu rechnen, das Gefälle zwischen zentralen und begehrten Lagen auf der einen und der Peripherie auf der anderen Seite

sollte sich weiter vergrößern. In der gesamten Stadt Salzburg werden auf Sicht der nächsten Jahre Preiszuwächse erwartet, die über dem österreichweiten Durchschnitt liegen. In den touristischen Gebieten besteht eine gewisse Unsicherheit, ob und in welcher Weise die Coronakrise die Nachfrage nach Ferienimmobilien beeinflusst. So oder so sind in den zentralen Orten des Pongaus und Pinzgaus aber weiterhin überdurchschnittliche Preiszuwächse absehbar. Weniger zentral gelegene und schlechter erreichbare Orte müssen sich jedoch auf eine gedämpfte Dynamik einstellen. Für den Lungau besteht hingegen die Gefahr, dass der regionale Immobilienmarkt angesichts negativer demografischer Entwicklungen sowie der Lage in der Peripherie des Bundeslandes weiter ins Hintertreffen gerät. Dies gilt insbesondere für dezentrale Lagen, wo folglich Preisstabilität das oberste Ziel ist. „Zentrum vs. Peripherie‘ ist also nicht nur ein österreichweiter Trend, sondern auch auf lokaler Ebene im Bundesland Salzburg ein maßgeblicher Faktor“, so Reith.

Bild: Peter Brezinschek (Raiffeisen Research): „Immobilien bleiben eine attraktive Form der Vorsorge und Veranlagung.“

Bild: Dir. Manfred Quehenberger, MBA: „Während der vergangenen Monate haben viele Menschen ihre Wohnsituation überdacht. Homeoffice und Homeschooling haben vor Augen geführt, dass die momentane Wohnung vielleicht nicht mehr ganz den persönlichen Anforderungen entspricht und die aktuelle Wohn-qualität den Erwartungen nicht mehr gerecht wird. Auch möchten viele nun den Schritt von der Miete hin zum Eigentum wagen. Dementsprechend geht die Tendenz der Anfragen klar in Richtung Eigenheim, angepasst an die Bedürfnisse der ganzen Familie.“

Ansprechpartner:

Mag. Udo Steckholzer | Tel. +43 662 8886-10520 |
udo.steckholzer@speed.at