



IRG Market Research

Marktübersicht

Marktübersicht Salzburg

Die Hauptstadt des gleichnamigen Bundeslandes ist mit etwa 150.000 Einwohnern nach Wien, Graz und Linz die viertgrößte Stadt Österreichs. Salzburgs Altstadt ist UNESCO – Weltkulturerbe; Weltbekanntheit erreicht die Stadt zudem durch die Salzburger Festspiele und natürlich durch den berühmtesten Sohn der Stadt, Wolfgang Amadeus Mozart.

Große Nachfrage. Auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage und der landschaftlichen Schönheit ist Salzburg ein begehrter Wohnort. Allerdings verfügt Salzburg über zu wenig Baugrundstücke, so dass der durchaus vorhandene Bedarf am Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern nicht umgesetzt werden kann. Großprojekte im Wohnbausektor sucht man daher derzeit vergebens.

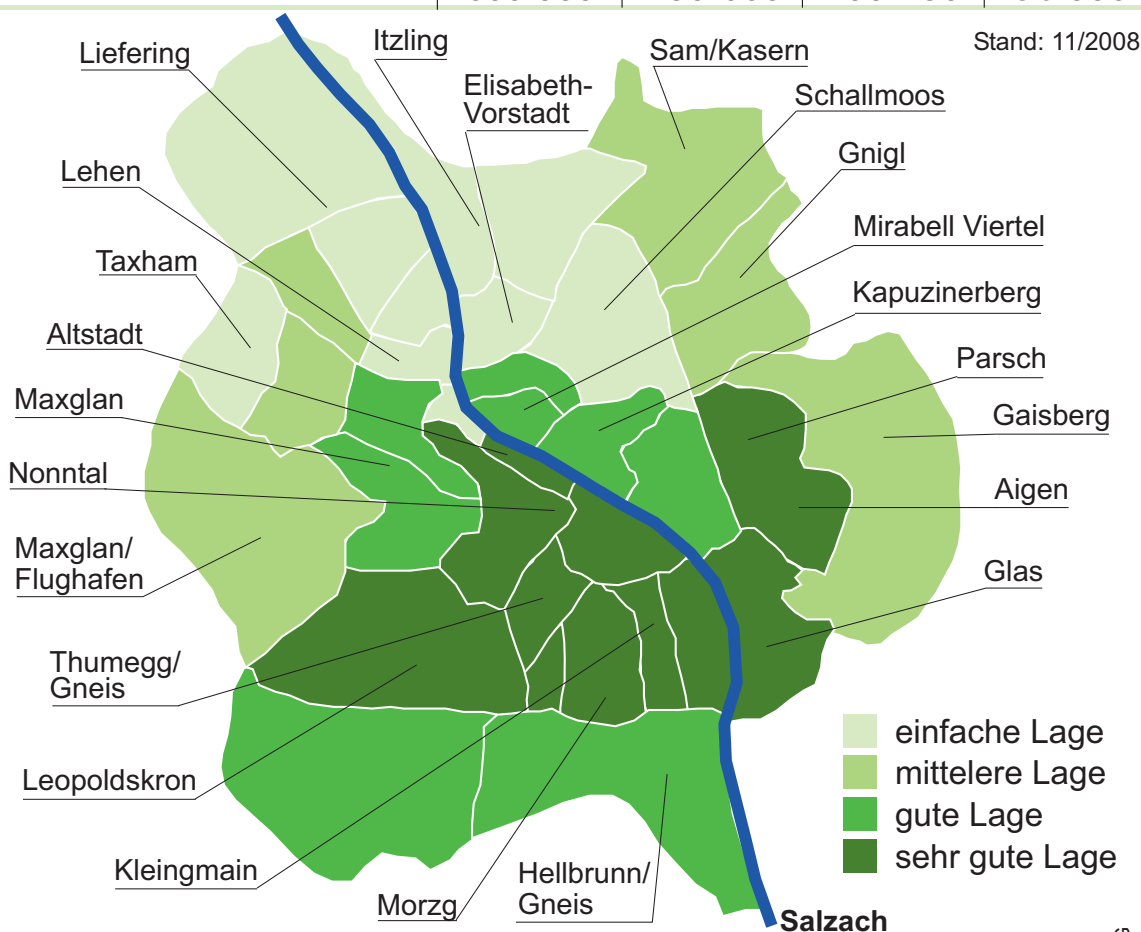
Obergrenze erreicht. Die Finanzkrise ist bereits in gewissem Maße spürbar, außer im Luxussegment dürften die Preise für Eigentumswohnungen ihre Höchstmarken im Augenblick erreicht haben. Dies gilt auch für die Mietpreise, die (abgesehen von Luxuswohnungen) auf eine Obergrenze zustreben.

Stand: Dezember 2008

Marktübersicht Salzburg

WOHNIMMOBILIEN SALZBURG STADT

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Erstvermietung) /m ² Wfl. zzgl. NK, kalt ¹	10 - 16	8 - 10	6,5 - 8	4 - 5,5
Trend	▲	◀▶	◀▶	▼
Kaufpreise ETW (Erstverkauf)-Neubau/m ² Wfl. ²	3.600 - 7.500	2.800 - 3.400	2.400 - 2.800	k.A.
Trend	▲	◀▶	◀▶	k.A.
Kaufpreise ETW (Wiederverkauf)-unvermietet/m ² Wfl. ³	2.600 - 3.400	2.000 - 2.200	1.600 - 1.800	1.000 - 1.700
Trend	▲	◀▶	▼	▼
Kaufpreise Einfamilienhäuser (Erstverkauf)/m ² Wfl. EFH ⁴	3.200 - 3.900	2.800 - 3.000	2.200 - 2.500	k.A.
RH ⁵	2.800 - 3.400	2.400 - 2.600	2.100 - 2.400	1.600- 2.100
Bauland ⁶	600-950	450-600	400-450	ab 300



¹ Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche

² Neubau mit ca. 70 m² Wohnfläche

³ Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 130 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 100 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene und baureife Einfamilienhaus-Baugrundstücke (mit ca. 600-800 m² Grundstücksfläche)

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und die Preise erheblich differieren. Gleiches gilt für die Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage entsprechenden Ausstattung ausgegangen. Lagen an Durchzugsstraßen bleiben unberücksichtigt. Die ortsüblichen Objektgrößen können von den hier verwendeten Definitionen abweichen. Dementsprechend sind die Kaufpreise zu relativieren. Die Mieten beziehen sich auf eine angemessene oder freie Mietzinsbildung. Datenquellenfehler und Irrtümer vorbehalten.

Grafik: IRG