

Bodenpreise im Land Salzburg nach Regions- und Gemeindetypen in Baulandgruppen (2015 – 2019)

Walter Riedler, Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen www.sir.at, 2020

Die jährliche Bodenpreiserhebung des Salzburger Instituts für Raumordnung & Wohnen (SIR) erlaubt eine landesweite, langjährige Beobachtung der Grundstückspreise im Land Salzburg. Die untenstehende Tabelle stellt eine Sonderauswertung daraus dar. Um genügend Daten je Baulandgruppe und Gemeindetyp zu erhalten, wurden die Verkäufe der Jahre 2015-2019 zusammengefasst. Die Struktur der Tabelle und die regionale Gliederung entspricht einer Systematik, die bereits 2010 und 2015 vom SIR verwendet wurde.

Jede Statistik stellt eine Zusammenfassung von sehr unterschiedlichen Verkäufen dar (Lage der Gemeinde im Land, Lage des verkauften Grundstücks in der Gemeinde, Umgebung, Aufschließung, Bebauungsmöglichkeit, Bebauungswertungen usw.). Eine Darstellung nach Regionen und Typen faßt unterschiedlichste Daten zusammen.

Die Daten auf individueller Gemeinde- und Katastralgemeindeebene sind im Detail deutlich aussagekräftiger. Detaillierte statistische Informationen sind in Form von Listen aller Katastralgemeinden, Gemeinden und Bezirke im 10-Jahresüberblick beim SIR erhältlich.

Erhebungsgrundlagen:

- Die SIR-Bodenpreiserhebung erfolgt auf Basis der Auswertung von Grundbuchs-Kaufverträgen von unverbauten Grundstücken über 300 m², Bauland, ausgewertet nach dem Jahr der Grundbucheintragung. Das bedeutet, dass z.B. auch Käufe des Jahres 2017 und 2018 - wenn sie 2019 verbüchert wurden - in die Bodenpreisinformationen des Jahres 2019 eingegangen sind.
- Im Unterschied zu anderen Preiserhebungen werden keine bebauten Grundstücke erfasst, welche sich besonders im Wohnbauland als stark preisverändernd auswirken können. Ausnahme: „Abbruchgebäude“ laut Kaufvertrag, nur in der Stadt Salzburg nach 2017.
- Alle Preise sind Angaben in €/pro Quadratmeter, jeder Kauf wird unabhängig von seiner Flächengröße nur einmal berücksichtigt. Die Preise sind inflationsbereinigt, d.h. Preise vor 2019 wurden entsprechend dem jeweiligen Verbraucherpreisindex erhöht. Preissteigerungen, die der jährlichen Inflation entsprechen, werden dadurch eliminiert, die Preise sind langfristig gut vergleichbar.

Statistische Werte:

- 1. Quartil: Niedriges Preisspektrum. 25 % der Grundstücksverkäufe (der bezahlten Quadratmeterpreise) liegen unter diesem Wert und 75 % darüber.
- Median: durchschnittliches Preisspektrum bzw. 50 %-Stelle. 50 % der bezahlten Quadratmeterpreise liegen unter diesem Wert und 50 % darüber.
- 3. Quartil: Höheres Preisspektrum. 75 % der bezahlten Quadratmeterpreise liegen unter diesem Wert und 25 % darüber.
- Der Bereich zwischen 1. und 3. Quartil kann als Hauptbandbreite der bezahlten Quadratmeterpreise bezeichnet werden.

Mittlere Bodenpreise nach Regions- und Gemeindetypen in Baulandgruppen
(Verkäufe Grundbuchsjahre 2015 - 2019, Preise in €/m², inflationsbereinigt auf das Jahr 2019, gerundet)

Sonderauswertung SIR-Bodenpreisinformationen 2020

		Reines und Erweitertes Wohngebiet			Kerngebiet, Ländl. Kerngeb., Dorfgebiet			Betriebsgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet			Gebiet für Beherbergungs- großbetriebe, Handelsgr.betr. Zweitwohngeb., Sonderflächen			Verkaufs- fälle
		Quantil1	Median	Quantil3	Quantil1	Median	Quantil3	Quantil1	Median	Quantil3	Quantil1	Median	Quantil3	
	INNERER ZENTRALRAUM													
1	Stadt Salzburg	560	1030	1250	540	690	1160	290	480	700	k.A.	k.A.	k.A.	137
2	Umlandbereich Salzburg	350	500	640	310	410	540	160	230	310	k.A.	390	k.A.	225
	MITTLERER ZENTRALRAUM													
3	Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	210	280	420	230	300	390	130	210	260	190	300	380	151
4	Kleinere Zentren bzw. Verdichtungsgemeinden	260	350	470	330	370	460	120	170	270	k.A.	420	k.A.	80
5	Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	190	340	450	k.A.	120	k.A.	k.A.	190	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	58
	ÄUSSERER ZENTRALRAUM													
6	Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	150	180	260	200	290	370	70	110	160	k.A.	160	k.A.	320
7	Kleinere Zentren bzw. Verdichtungsgemeinden	150	160	260	290	420	640	50	90	160	k.A.	k.A.	k.A.	159
8	Stark touristisch geprägte Gemeinden	190	330	470	90	160	200	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	56
9	Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	90	140	180	150	260	340	60	90	160	k.A.	k.A.	k.A.	237
	PONGAU - PINZGAU													
10	Stadt- und Umlandbereich St.Johann im Pongau	170	240	460	160	310	380	150	210	270	k.A.	k.A.	k.A.	108
11	Stadt- und Umlandbereich Zell am See	190	330	460	220	310	400	130	200	480	k.A.	k.A.	k.A.	150
12	Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	170	260	310	130	170	420	100	150	200	260	450	480	126
13	Kleinere Zentren bzw. Verdichtungsgemeinden	120	140	190	120	210	250	110	110	130	90	220	280	141
14	Stark touristisch geprägte Gemeinden	130	180	270	110	150	210	100	140	200	360	570	830	365
15	Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	150	190	270	60	60	110	100	100	150	190	370	520	224
	LUNGAU													
16	Regionale Wohn- und Arbeitsplatzzentren	70	90	120	k.A.	k.A.	k.A.	50	90	160	k.A.	190	k.A.	80
17	Stark touristisch geprägte Gemeinden	k.A.	30	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2
18	Ländliche (touristisch. geprägte) Gemeinden	50	70	90	40	50	60	20	30	40	k.A.	80	k.A.	92
	Verkaufsfälle			2125			243			251			92	2711

(1) Stadt Salzburg (2) Anif, Bergheim, Elsbethen, Grödig, Hallwang, Hallein, Oberalm, Puch Wals-Siezenheim (3) Eugendorf, Hof, Seekirchen, Thalgau (4) Adnet, Anthering, Elixhausen, Großgmain, Henndorf; (5) Bad Vigaun, Ebenau, Koppl, Plainfeld (6) Abtenau, Bürmoos, Golling, Kuchl, Neumarkt, Oberndorf, Straßwalchen, St.Gilgen (7) Lamprechtshausen, Mattsee, Obertrum, Strobl (8) Fuschl, Rußbach (9) Annaberg-Lungötz, Gömging, Nußdorf, Dorfbeuern, Berndorf, Köstendorf, Faistenau, Hintersee, Krispl, St.Georgen St.Koloman, Seeham, Scheffau, Schleedorf (10) Bischofshofen, Pfarrwerfen, Schwarzach, St.Johann, St.Veit (11) Bruck, Maishofen, Saalfelden, Zell am See (12) Altenmarkt, Badgastein, Bad Hofgastein, Mittersill, Radstadt (13) Lofer, Neukirchen, Wagrain, Werfen, Taxenbach (14) Dorfgastein, Dienten, Filzmoos, Flachau, Forstau, Fusch, Großarl, Kaprun, Kleinarl, Krimml, Leogang, Maria Alm, Mühlbach, Rauris, Saalbach-Hinterglemm, St.Martin am Tg., St.Martin bei Lofer, Untertauern, Viehhofen, Wald, Werfenweng (15) Bramberg, Eben, Goldegg, Hütttau, Hüttschlag, Hollersbach, Lend, Niedersill, Piesendorf, Stuhlfelden Unken, Uttendorf, Weißbach (16) Mauterndorf, St.Michael, Tamsweg (17) Tweng (18) Göriach, Lessach, Mariapfarr, Muhr, Ramingstein, St.Andrä, St.Margarethen, Thomatal, Unternberg, Weißpriach, Zederhaus

Regions- und Gemeindetypen entsprechend: Salzburger Raumordnungsbericht 2010, Karte 35, S.159 (Land Salzburg, SIR)