

# Stabilität ist wieder eingeekehrt

**Immobilienmarkt.** Nach einer Rallye in den vergangenen Jahren ist auf dem Markt wieder etwas Stabilität eingeekehrt. Die schlechte Nachricht: Billiger wird es wohl trotzdem nicht mehr

BERNHARD SCHREGLMANN

SALZBURG (SN). Die vergangenen Jahre waren für Immobilienmakler erfreulich, denn die Nachfrage nach Immobilien war stark wie nie. Es war dabei vor allem die Mittelschicht, die ihre Ersparnisse nicht mehr auf dem Sparguth liegen lassen wollte, sondern in eine Immobilie investierte. An erster Stelle standen dabei Eigentumswohnungen, die deshalb preislich einen Höhenflug erlebten. „Die Rendite in Salzburg ist nicht sehr hoch, trotzdem wird gekauft“, sagt Andreas Gressenbauer, Präsident des Salzburger Immobilienrings. „Wir haben aber mehr Objekte als vor einem Jahr, vor allem weil sich aufgrund der Preisrallye doch einige zum Verkauf entschlossen haben.“ Dennoch habe sich in den meisten Segmenten eine Stabilisierung eingestellt.

2,5 Prozent Rendite für eine Wohnung sei jedenfalls attraktiver als fast null Prozent Zinsen auf dem Sparguth. Deshalb sind auch die schon totgesagten Garçonnerien wieder da. „Die werden gern gekauft und an Studenten weitervermietet“, bestätigt der Experte. Eine Zwei- bis Dreizimmerwohnung im oberen Segment kostet in Salzburg im Neubau durchschnittlich 2490 Euro. Im gebrauchten Bereich liegen die Preise je nach Lage, Größe und Ausstattung zwischen 1900 und 3200 Euro.

## Einfamilienhaus wieder gefragt

Auch das Einfamilienhaus feiert ein Revival. In den vergangenen Jahren war das Käuferinteresse auf Wohnungen gerichtet. „Das Einfamilienhaus war out, jetzt gibt es zu wenige. Vor allem Ortsansässige suchen“, erklärt Gressenbauer. Ein solches Einfamilienhaus mit 125 Quadratmetern und einem mittleren Wohnwert sei kaum unter 450.000 Euro zu bekommen. 150 Quadratmeter mit guten Wohnwert schlagen da schon mit 900.000 Euro zu Buche und für das sehr gute 200 Quadratmeter-Haus muss man dann schon 1,8 Mill. Euro hinblättern. Käufer in fast allen Fällen ist laut Gressenbauer die Mittelschicht: „Eine Immobilie gilt als sicherer Notgroschen.“ Auch die Verunsicherung durch den Euro trage zum Käuferinteresse bei. Wer nicht vermieten wolle, gründe in der Regel hier auch seinen Wohnsitz, das gelte in allen Preiskategorien. „Ich muss als seriöse Makler den Käufer darauf aufmerksam machen, dass es gesetzliche Bestimmungen gegen Zweitwohnsitze gibt.“ Das sei in den



In den gehobenen Immobiliensegmenten ist derzeit eine Stabilisierung zu verzeichnen. Sinken werden die Preise aber kaum.

Bild: SNA+G

meisten Fällen unnötig, weil die Menschen wirklich auch in Salzburg leben wollten. „Da gibt es eine Reihe von Gründen, die die Menschen veranlassen, hierher zu ziehen“, betont der Experte.

## Schöne und sichere Lage

Zu diesen Faktoren gehört die zentrale Lage in Österreich und Europa ebenso wie die Grenz Nähe zu Deutschland. Weitere Vorteile seien die niedrige Kriminalität, die Möglichkeiten der Sportausübung von Golf bis Segeln und die Nähe des Flughafens. Gressenbauer: „Man lebt einfach bei uns besser. Die Gründe reichen von der Ausbildung bis zur persönlichen Sicherheit.“

Echte Immobilieninvestoren stecken in Salzburg, und nicht nur hier, ihr Geld vor

allem in Gewerbeliegenschaften oder größere Wohnobjekte. Da geht es dann gleich einmal um drei bis vier Millionen Euro aufwärts. „Das ist aber ein anderes Segment“, betont Gressenbauer.

Gut verkäuflich seien Objekte zwischen 450.000 und 800.000 Euro. „Penthouses oder Ähnliches um ein bis zwei Millionen Euro kann sich die Mittelschicht aber nicht leisten, weshalb sie oft leer stehen“, weiß der Immobilienring-Präsident. Dass derzeit viele Wohnungen gekauft und vermietet würden, sieht Gressenbauer ebenfalls positiv: „Für junge Familien sind Mieten zwischen sieben und neun Euro pro Quadratmeter noch nicht so teuer.“ 13 bis 17 Euro Miete sei in Salzburg nur im höchsten Segment erzielbar, „in Wien ist das dagegen noch gar nix.“

Im österreichischen Vergleich sei Salzburg nicht das teuerste Pflaster. In Linz hätten zuletzt die Preise ebenso angezogen wie in Graz.

Hauptproblem in Salzburg ist, auch in Innsbruck, der Mangel an Baugrundstücken. Laut Salzburger Immobilienindex von Hölzl & Hubner, die seit Jahrzehnten die Preise auf Basis jedes einzelnen im Grundbuch eingetragenen Kaufvertrags erheben, wurden im Vorjahr in der Stadt Salzburg gerade einmal 54 Baugründe verkauft. Das hat zu einem Anstieg der durchschnittlichen Grundstückspreise auf 490 Euro pro Quadratmeter geführt, einzelne Spitzenwerte in Leopoldskron oder Aigen lagen deutlich über 1000 Euro. Kann nicht dichter verbaut werden, schlägt sich das letztlich in den Objektpreisen nieder.