

Eigene Wohnung als Luxus

Preisspirale. Angespannter Wohnungsmarkt – Land erhöht Förderung – Neuer Trend zur Miete.

SALZBURG (SN). Mehr Geld aus der Wohnbauförderung, Umwidmungsabgabe, Maßnahmen gegen den Erwerb illegaler Zweitwohnungen: Die Landesregierung versucht auf mehre-

ren Ebenen, dem rasanten Preisanstieg beim Bauen und Wohnen entgegenzuwirken.

Am weiteren Ansteigen der Immobilienpreise dürfte das aber nichts ändern. In der Stadt

Salzburg lagen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Vorjahr zwischen 1500 und 3700 Euro pro Quadratmeter. Bei neuen Eigentumswoh-

nungen liegen die Quadratmeterpreise zwischen 3700 und 6500 Euro. Die Finanzierung des Wohnungskaufs werde auch für die Mittelschicht zunehmend schwieriger, sagen Experten. **Seiten 2, 3**

Wohnungspreise steigen weiter

Teuer. Die Preise für Immobilien steigen rasant. Die Finanzierung wird für viele Familien immer schwieriger. Neuer Trend zur Miete.

**THOMAS HÖDLMOSE
ANTON PRLIC**

SALZBURG (SN). Die Grundstücks- und Wohnungspreise ziehen weiter an. Besonders in der Stadt Salzburg gehen die Preise rasant in die Höhe.

Nach Angaben des Immobilienrings lag der Preis für einen Quadratmeter Baugrund in „normaler Wohnlage“ 2011 bei 450 Euro. In „sehr guter Wohnlage“, also etwa in Parsch oder Aigen, müsse man heute mit bis zu 2000 Euro rechnen, sagt Andreas Gressenbauer vom Immobilienring. Die Quadratmeterpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Stadt lagen im Vorjahr zwischen 1500 und 3700 Euro, bei neuen Wohnungen zwischen 3700 und 6500 Euro.

Auch in den Umlandgemeinden koste der Quadratmeter Grund in guter Lage mittlerweile 300 Euro und mehr, sagt Wolfgang Maislinger, Geschäftsführer von Hölzl & Hubner Immobilien. „Man merkt



schon, dass es für die Mittelschicht zunehmend schwieriger wird, die Finanzierung aufzustellen. Der Trend in Richtung Miete ist durchaus schon erkennbar“, sagt Maislinger.

Angesichts der jährlich steigenden Preise erscheint die Wohnbauförderung des Landes als Tropfen auf den heißen Stein. Wohnbaulandesrat Walter Blachfellner (SPÖ) lässt das aber nicht gelten. Eine Zinsensparnis von 20.000 Euro bei einer 250.000 Euro teuren Wohnung „ist schon sehr viel



Geld“, sagt Blachfellner. Außerdem seien die Förderungen in Salzburg deutlich höher als in anderen Bundesländern.

SIR-Berater Herbert Rinner hat für die SN drei Beispiele durchgerechnet: Eine dreiköpfige Familie möchte eine 80-Quadratmeter-Wohnung in Salzburg-Itzling um 280.500 Euro kaufen. Vom Land bekommt sie ein günstiges Darlehen von 179.427 Euro. Insgesamt muss die Familie für Wohnbaurdarlehen und Kredite monatlich 1068 Euro zurück-

zahlen. Bei einer zweiköpfigen Familie und einer 257.000-Euro-Wohnung in Salzburg-Maxglan gibt es ein Darlehen von 158.567 Euro. Das dritte Beispiel stammt aus Bruck, hier gibt es für eine 297.000-Euro-Wohnung ein Darlehen von 189.450 Euro. Voraussetzung für die Wohnbaurdarlehen sind Eigenmittel – in den oben genannten Beispielen zwischen 50.000 und 80.000 Euro. „Mit weniger“, sagt SIR-Berater Rinner, „wird sich ein Wohnungskauf nicht ausgehen.“

STANDPUNKT

Politik der kleinen Erfolge



**THOMAS
HÖDLMOSE**

Die Preise für Grundstücke auf dem Land und Wohnungen in der Stadt steigen – teils in abenteuerliche Höhen. Und der Frust darüber steigt auch – vor allem bei der Generation der 20- bis 30-Jährigen, von denen sich viele auch noch mit schlechten Dienstverträgen und niedrigen Gehältern herumschlagen müssen. Die Preisexplosion in der Landeshauptstadt strahlt auf die Umlandgemeinden aus und die Kluft zwischen Verdienst und Immobilienpreisen wird immer tiefer.

Bürgermeister wie Landespolitik versuchen nun gegenzusteuern – über Obergrenzen für Grundstücke in der Wohnbauförderung, über die geplante Umwidmungssteuer oder ein strengeres

Vorgehen gegen Besitzer illegaler Zweitwohnungen.

All diese Bemühungen mögen gut gemeint sein. So lassen sich aber bestenfalls kleine Erfolge erzielen. Beispiel Wohnbauförderung: Die ist in Salzburg im Ländervergleich zwar sehr hoch. Bei Quadratmeterpreisen von mindestens 4000 Euro für die Stadtwohnung ist das Förderdarlehen aber ein Tropfen auf den heißen Stein.

Dass die von der SPÖ favorisierte Umwidmungsabgabe der Häuslbauern helfen wird, ist auch fraglich. Diese könnte im Gegenteil den Grundstückskauf verteuern. Und der Plan, konsequenter gegen Besitzer illegaler Zweitwohnungen vorzugehen, sieht in der Theorie einfacher aus als in der Praxis.

Die Politik setzt auf solche Schlagworte, um nicht den Anschein zu erwecken, nichts zu tun. Am Problem der rasant steigenden Preise wird es nichts ändern.

E-Mail: thomas.hoedlmoser@salzburg.com