

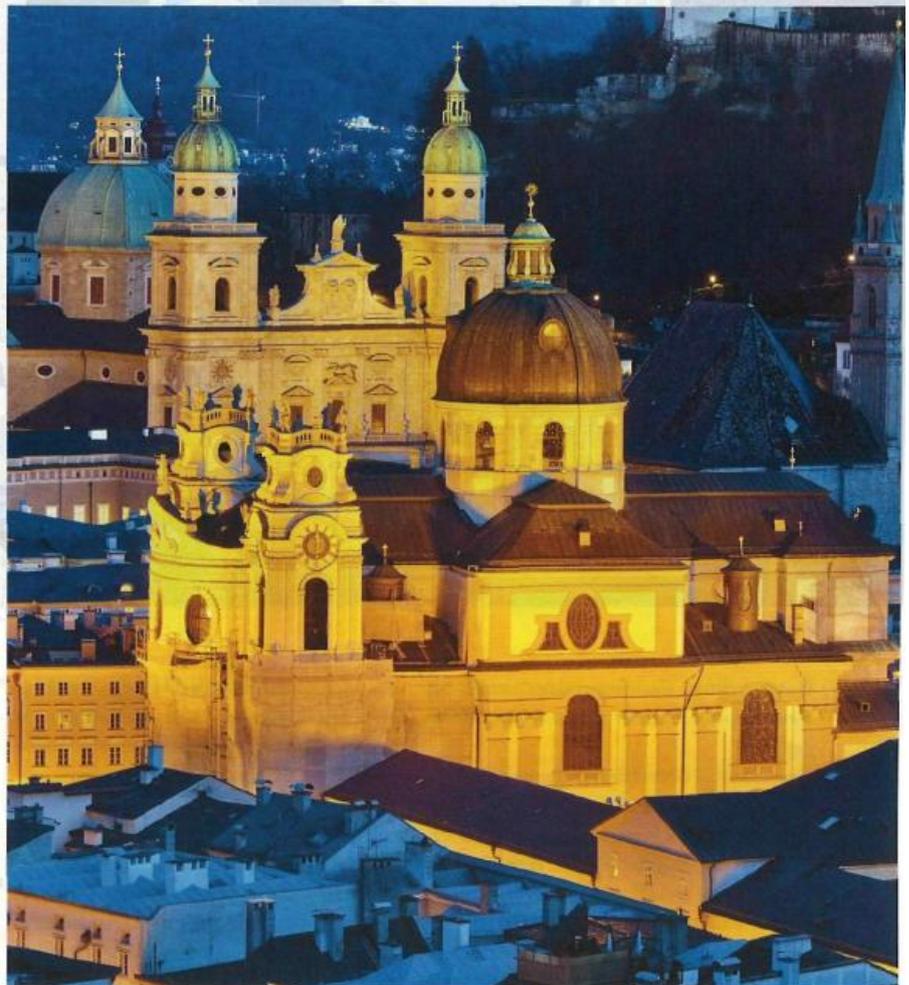
STEIGERUNG

WOHNEN IN SALZBURG

Salzburgs Wohnimmobilien sind unter den gefragtesten in Österreich. Das merkt man an den Preisen, aber vor allem an der Geschwindigkeit, in der sie nach oben gehen.

STEIGERUNG. „Das bekannte West-Ost-Gefälle bei Wohnungspreisen besteht weiterhin, aber die Reihung der Bundesländer hat sich im vergangenen Jahr verändert“, erklärt Alois Reikersdorfer, Regionaldirektor RE/MAX Austria. „Das Bundesland Salzburg hat mit durchschnittlichen Wohnungspreisen von rund 175.000 Euro eine einmalige Steigerungsrate von plus 15 Prozent zu verzeichnen und überholt damit Tirol.“ Salzburg war somit der große „Gewinner“ bezüglich der Preissteigerungen in den letzten 18 Monaten. „Blickt man auf die vorliegenden Zahlen, fällt einem schnell ins Auge: Der Immobilienmarkt in Salzburg einen wahren Boom erlebt“, meint der Fachgruppenobmann – Fachgruppe Salzburg der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Gerald Hubner von Hölzl & Hubner Immobilien. Landesstellenleiter Christian Schnellinger vom Österreichischen Verband der Immobilienreuhänder beschreibt die Situation ähnlich: „Die Preise für Eigentumswohnungen in guten Lagen und mit gutem bis sehr gutem Wohnwert sowie Baugrundstücke sind in Salzburg weiterhin im Steigen begriffen, während sich die Preisentwicklung am Gewerbemarkt lediglich im Inflationsbereich abspielt.“

GEBRAUCHTWOHNUNGEN. Die Preise für Neubauwohnungen auf dem Salzburger Wohnungsmarkt sind weiter gestiegen, noch deutlicher hat sich jedoch der Preis-

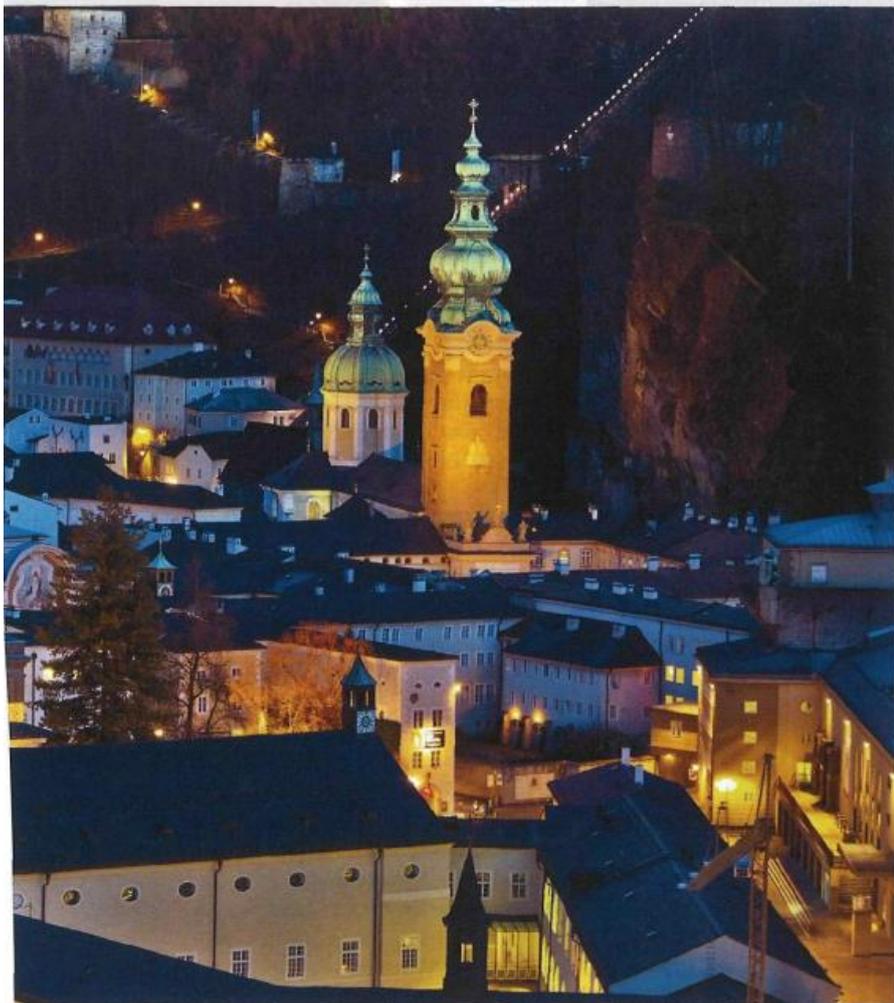


anstieg bei den Gebrauchtwohnungen dargestellt, hier stieg zudem die absolute Anzahl der Verkäufe erheblich. Eigentumswohnungen in guten bis sehr guten Lagen mit gutem Wohnwert erreichen im Durchschnitt 2.800 Euro pro Quadratmeter, mit sehr gutem Wohnwert im Schnitt 4.000 Euro. Schnellinger: „Bei Eigentumswohnungen/Erstbezug sind Wohnungen in mäßigen Lagen mit mittlerem Wohnwert derzeit nicht unter 3.500 Euro pro Qua-

dratmeter zu bekommen, mit gutem Wohnwert bei 4.200 Euro und bei sehr gutem Wohnwert in sehr guten Lagen im Schnitt um 5.800 Euro pro Quadratmeter, wobei in Top-Lagen Penthouse-Wohnungen bereits um 10.000 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.“ In der Mozartstadt müssen also potenzielle Wohnungskäufer bereits mit Durchschnittspreisen von 3.400 Euro pro Quadratmeter rechnen. Auf Grund der geringen Bautätigkeit ist noch kein Ende

„In Salzburg haben die Preise ihren Plafond noch nicht erreicht.“

Andreas Gressenbauer



der Preissteigerungen in Sicht. Andreas Gressenbauer, Chef des Maklernetzwerks Immobilienring Österreich, ist überzeugt: „In Salzburg haben die Preise ihren Plafond noch nicht erreicht.“ Ähnlich sieht die Situation auch Schnellinger: „Es zeichnet sich ab, dass gerade in Top-Lagen und im High-End-Segment die Spitze noch nicht erreicht wurde. Laut Angaben der Käufer dürfte die Volatilität am Kapitalmarkt in der Eurozone der Grund für die erhöhte

Investitionsfreudigkeit sein.“ Wichtig dabei ist aber, dass der Markt in Stadt und Land Salzburg „natürlich stark von deutscher Nachfrage beeinflusst ist“, so Reikersdorfer. Insgesamt wurden im Land Salzburg in der ersten Hälfte des Jahres 2011 um über 7,5 Prozent mehr Wohnungen verkauft als im Vergleichszeitraum 2010.

BAULAND. An dem sich in den letzten Jahren konstant abzeichnenden Mangel an

Bauland änderte das vergangene Jahr nichts: Die Anzahl der verkauften Grundstücke war weiter rückläufig, die Preise für Bauland sind dementsprechend weiter nach oben gegangen. Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser sind in guten Wohnlagen nicht unter 600 Euro pro Quadratmeter zu bekommen. In sehr guten Wohnlagen wurde die 1.000-Euro-Marke überschritten. Da im Zentrum für Bauträger kaum Baugründe oder Flächen zur Verfügung stehen, stiegen in diesem Bereich ebenfalls die Preise. In Salzburg Stadt, Aigen und in Leopoldskron seien Spitzenpreise für Baugrundstücke bis zu 1.900 Euro pro Quadratmeter möglich. Der durchschnittliche Grundstückspreis im Bundesland Salzburg beträgt dagegen nur zirka 120 Euro pro Quadratmeter, doch auch er stieg im Vergleich zur ersten Jahreshälfte von 2010 um acht Prozent. „Generell kann man davon ausgehen, dass im vergangenen Jahr die höchsten Steigerungen in der Stadt Salzburg festzustellen sind“, so Reikersdorfer. „Doch auch Salzburger Wintersportorte wie etwa Zell am See, Kaprun oder St. Johann/Pongau sind bei der internationalen Klientel weiter sehr begehrt.“

MIETENMARKT. Der Mietwohnungsmarkt weist hingegen kaum nennenswerte Steigerungen auf, soweit es die Nettomietserträge betrifft. Grund dafür könnten die stetig steigenden Bewirtschaftungskosten sein, so etwa die Erhöhung von Müllgebühren, Wassergebühren, Heizmaterial etc. Mietwohnungen außerhalb der Mietzinsbeschränkungen des MRG, welche die Mehrheit der Vermietungsfälle in der Stadt Salzburg betrifft, erzielen bei einem mittleren Wohnwert sieben bis neun Euro (letzterer Wert für Kleinwohnungen), mit gutem Wohnwert acht bis neun Euro und mit sehr gutem Wohnwert bis elf Euro Nettomiete pro Quadratmeter im Durchschnitt. ■