

Der Markt stabilisiert sich wieder

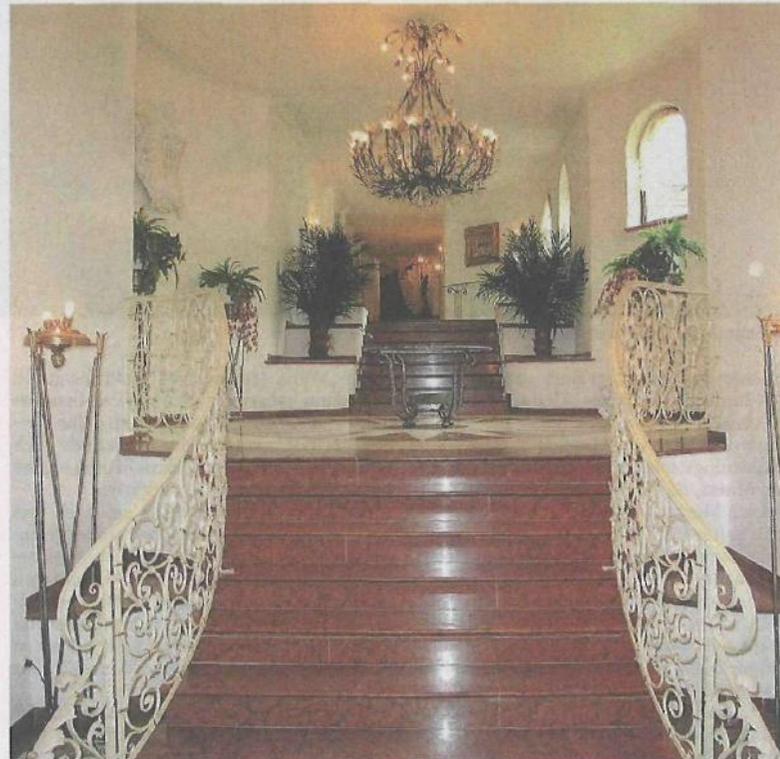
SALZBURG (SN-sb). Die Entwicklung auf dem Salzburger Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren gab Anlass zu teils hysterischen Reaktionen, vor allem auf politischer Seite. Denn das Wohnen ist für manche zu teuer geworden. Allerdings ist bei den Preissteigerungen immer auch zu beachten, um welche Segmente und um welche Lagen es sich handelt.

Andreas Gressenbauer, Präsident des Salzburger und österreichischen Immobilienrings: „Grundsätzlich ist die Marktlage gut, auch wenn es gesetzliche Einschränkungen, etwa beim Thema Energie gibt.“ Dauerbrenner sind nach wie vor Eigentumswohnungen. Vor allem die heimische Bevölkerung aus dem Mittelstand hat in den vergangenen Jahren dieses Investment entdeckt und genutzt. Denn durch die Vermietung ergibt sich eine halbwegs interessante Rendite, die Finanzierung ist dank der niedrigen Zinsen günstig und es bleibt immer noch die Option einer späteren Eigennutzung. Wohnungen bis zu einem Preis von 700.000 Euro gehen demnach gut. „Das einzige Manko ist die Neuproduktion“, ergänzt Gressenbauer. Allerdings: Jene Bauten, die nun fertiggestellt werden, befinden sich in einem Preisniveau, das kaum mehr zu bezahlen ist, ausgenommen bestimmte Stadtgebiete mit nicht so gutem Leumund.

„Sagenhaft“ sind die Preise laut Gressenbauer für Garçonnières. Vor ein paar Jahren waren sie noch Ladenhüter, heute sind sie gefragt wie nie. Ebenso gesucht sind Zwei- bis Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen sowohl für die Eigennutzung als auch als Anlage. „Es sind auch genügend potenzielle Mieter da“, betont Gressenbauer. „Wir könnten mehr Mietobjekte brauchen, als auf dem Markt sind.“

Er ortet, anders als die meisten seiner Branchenkollegen, auch rasant gestiegene Mietpreise auf dem Salzburger Markt:

Marktentwicklung. Der Salzburger Immobilienmarkt kehrt nach turbulenten Aufwärtsbewegungen wieder in ruhigeres Fahrwasser zurück. Gewisse Marktsegmente bleiben aber ein Problemfeld.



Für Luxusliebhaber: Marmor-Entree in einer Halleiner Villa.

Bild: SN/A+G IMMOBILIEN

„Hierzulande fallen nur wenige Wohnungen unter das Mietrechtsgesetz. Das meiste wird also frei vereinbart.“ Allerdings fürchtet er keinen weiteren drastischen Mietanstieg in den nächsten Jahren.

Auch das Thema Einfamilienhaus ist für den Experten ein Thema: „Das ist die typische bürgerliche Wohnform.“ Allerdings sei in der Stadt selbst das Angebot de facto nicht vorhanden bzw. in einer Preiskategorie, „die für einen Normalverdiener nicht mehr finanzierbar ist“. Für Preise jenseits von 650.000 bis 700.000 Euro sei die Käuferschicht schon sehr dünn. Gressenbauer: „In der Stadt bekommt man aber kaum etwas unter 900.000 Euro. Es gibt kein einziges Hausangebot unter 800.000 Euro.“ Die Banken seien bei der Kreditvergabe immer zurückhaltender, was im konkreten Fall ein notwendiges Eigenkapital von mindestens 450.000 Euro bedeute. Darüber verfügten aber nur mehr ganz wenige Familien.

Nicht anders ist die Situation im Speckgürtel rund um die Stadt: „Wir haben ein Haus in Henndorf im Angebot, aber 750.000 Euro trotz bester Lage und Ausstattung ist einfach zu teuer.“ Wer in der Stadt und im nahem Umland ein Haus sucht, hat laut Experten also schlechte Karten. Anders ist die Situation noch in kleinen, etwas abgelegenen Gemeinden wie etwa Hintersee. „Da braucht man mit dem Auto auch schon 25 Minuten, die meisten wollen das nicht“, erzählt der Makler aus eigener Erfahrung.

So schnell werde sich die Lage auch nicht entspannen, erwartet Gressenbauer, denn auch die konjunkturellen Zeichen, etwa die gestiegene Arbeitslosigkeit sowie die Pleiten der Alpine und von Dayli ließen potenzielle Käufer vorsichtig werden. Der Neubau könne die Lage auch nicht entschärfen: „Das ist schwierig, weil es einfach keine Baugründe gibt.“