

## INTERVIEW



ELISABETH RAUSCHER  
Team Rauscher Immobilien

## Zu wenig Bauland

SN: Worauf basiert die Tendenz zu steigenden Preisen in Salzburg?

Rauscher: Alles steht und fällt mit den Grundstücken. Wir gehen in guten Lagen schon auf die 700 Euro pro Quadratmeter zu. Es ist zu wenig Bauland auf dem Markt. Außerdem sind die Baukosten vom Vorjahr auf heute um sechs Prozent gestiegen. Die Bauwirtschaft ist gut ausgelastet. Es sind derzeit keine Professionisten da, die unbedingt Arbeit brauchen und deshalb einen sehr guten Preis machen.

SN: Wie könnte man das Baulandproblem entschärfen?

Rauscher: Das ist eine Sache der Politik. Wenn hier nichts passiert, werden die Preise weiter steigen. Zusätzliche Flächen müssten also mobilisiert werden, sonst geht auch der Trend zur Peripherie ungebremst weiter.

# Kein Wohnraum für Familien

Für Familien mit zwei Kindern ist Wohnraum in Salzburg knapp und zu teuer. Ihnen bleibt oft nur die Übersiedlung an die Peripherie.

BERNHARD SCHREGLMANN

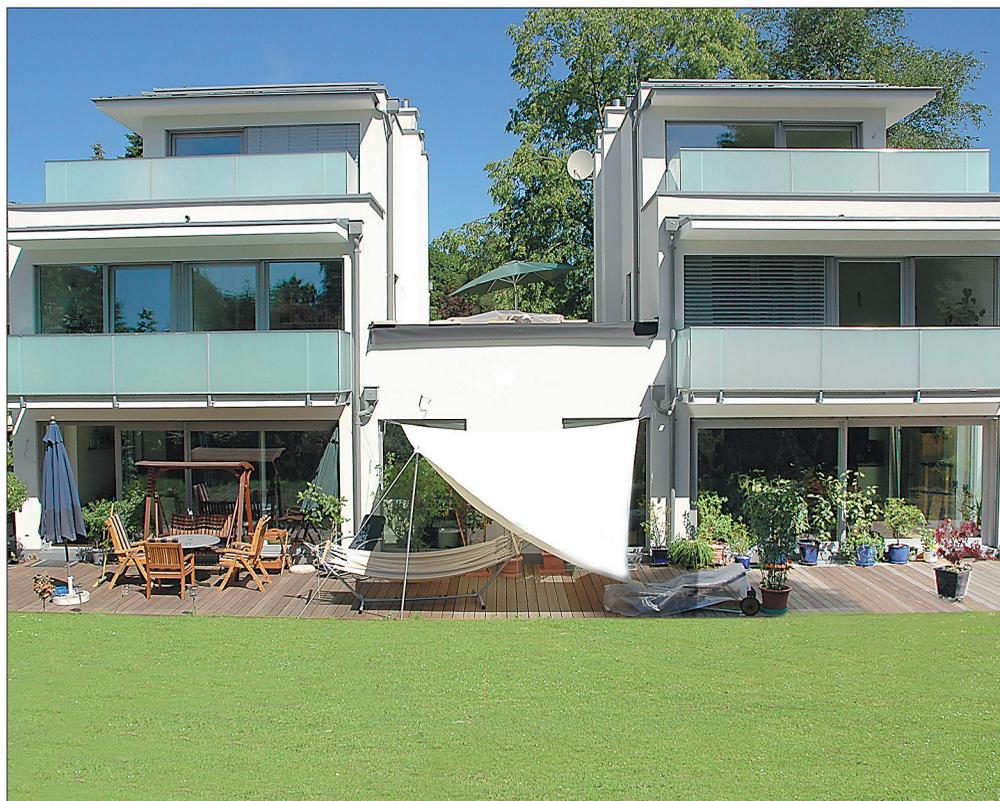
SALZBURG (SN). Wohnen wird in Salzburg in den nächsten Jahren teurer, sowohl im Miet- als auch im Eigentumssektor. Zu diesem Schluss kommt die Studie „Immo Trends 2007“ des Salzburger Marktforschungsunternehmens Creative Research in Kooperation mit den „Salzburger Nachrichten“.

Dabei wurden ausgewählte Experten aus den Bereichen Makler, Banken, Gemeinnützige, Wirtschaftskammer und dem Referat für Wohnbauförderung von Institutsleiter Michael Populorum befragt.

Einstimmiger Tenor: Miete und Kauf werden teurer. Begründet wird das einerseits durch den eklatanten Mangel an Bauland, andererseits mit der hohen Nachfrage bei einem geringen Angebot.

Allerdings: Die Preise haben erst das Niveau von 1995 erreicht, gestiegen sind zuletzt vor allem die Betriebskosten.

In erster Linie stehen junge Familien in Salzburg zunehmend vor dem Problem, sich Wohnen noch leisten zu können. Während laut Studie 58 Prozent der befragten Experten glauben, dass die Kauf-



Für Familien wird finanzierbarer Wohnraum in der Stadt Salzburg knapp. Als Alternative bleibt die Übersiedlung an den Rand der Stadt oder in die angrenzenden Orte.

Bild: SN/RAUSCHER

preise für Garconnieren stagnieren werden, erwarten 91 Prozent bei Zweizimmer- und 83 Prozent bei Drei- bis Vierzimmerwohnungen, dass die Preise steigen werden.

Alle (!) Experten waren sich darin einig, dass Häuser (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) künftig teurer werden.

Für Immobilienexpertin Elisabeth Rauscher bestätigen die Studienergebnisse die Eindrücke aus ihrem täglichen Geschäft: „Bei den von Familien besonders gefragten Drei- bis Vierzimmerwohnungen

haben wir eine Schallmauer von 300.000 Euro für neue und 200.000 Euro für gebrauchte Wohnungen.“ Hier endet meist die Finanzierbarkeit.

Einziger Ausweg ist oft der Gang an die Peripherie oder die angrenzenden Orte. Rauscher: „Draußen bekomme ich um 280.000 Euro ein Reihenhäuser.“ Allerdings tendieren auch hier die meisten Interessenten aus Gründen der Wohnbauförderung für Größen um die 90 Quadratmeter. In der Stadt sind selbst solche kleinen Reihen-

häuser meist unerschwinglich.

Rauscher: „Beispiel Gneis. Hier hätten wir Reihenhäuser bauen können, doch die hätten auf Grund der hohen Grundpreise 500.000 Euro gekostet. Wer soll denn das noch zahlen?“

„Einfamilienhäuser in der Stadt unter 400.000 Euro gibt es überhaupt nicht“, sagt Rauscher. Und wenn, dann nur mit einem Renovierungsbedarf von 100.000 bis 150.000 Euro. Oder es wird das bestehende Gebäude abgerissen und neu, verdichtet gebaut.

Auch wenn eine Wohnung genügt, steht bald vor Problemen, denn die Nachfrage nach Drei- bis Vierzimmerwohnungen ist zwar groß, das Angebot ist aber gering.

„Für Familien mit zwei Kindern in der Stadt gibt es wenig Möglichkeiten“, resümiert Rauscher: „Ein gebrauchtes Reihenhäuser bekommt man selten und dann nicht unter 300.000 Euro. Vierzimmerwohnungen sind ebenso schwer zu finden und kosten mindestens 200.000 Euro.“ Eine „Notlösung“ seien die wenig beliebten Objekte aus den sechziger und siebziger Jahren, bei „denen man Abstriche machen muss“.

Als Alternative bleibt die Peripherie, wo ein neues Reihenhäuser mit 90 Quadratmetern ab 245.000 Euro und eines mit 120 Quadratmetern ab 280.000 Euro zu haben ist. Rauscher: „Wichtigstes Kriterium ist hier eine gute Verkehrsanbindung, mit der man schnell in die Stadt kommt.“

Verstärkt weichen viele daher in den Mietbereich aus. Doch Salzburg ist laut Einschätzung der Experten in der Studie im Gegensatz zu Wien viel mehr ein Kauf- als ein Mietmarkt.

Dennoch wird der Mietbereich in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Was fehlt, sind vor allem geförderte Mietwohnungen, geht aus der Studie hervor. Hier stoßen sowohl private, wie auch gemeinnützige Bauträger an die immer gleichen Grenzen: Es ist zu wenig Bauland zu geeigneten Preisen auf dem Markt.