

## Wetter meinte es nicht gut mit den Ballonfahrern

Zu Beginn der Salzburger Ballonwoche am Samstag in der Früh hatte der Wettergott mit den Teilnehmern noch ein Einsehen. Manche führen bis Oberndorf und Nußdorf. Doch dann trübten tief hängende Wolken, Regen und Wind das Vergnügen. Die Starts am Sonntag mussten abgesagt werden. Ob heute, Montag, in der Früh und am Abend gestartet werden könne, sei noch fraglich, sagte Michael Reinold von ECCO! Ballooning in Grödig.

BILD: SN/WWW.BALLONFÄHRENSALZBURG.AT



# Schmerzgrenze beim Kauf einer Wohnung liegt bei 500.000 Euro

Die Stadt Salzburg gehört zu den teuersten Wohnorten der Republik.

Eine neue Studie über die Verkäufe im Jahr 2018 bringt erstaunliche Details ans Licht.

**SALZBURG.** Wer keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung hat, kann in Salzburg und anderen Ballungsräumen der Alpenrepublik bei der Wohnungssuche einiges erleben. Die Preise auf dem freien Markt steigen weiter – und den SN liegt jetzt erstmals eine genaue Übersicht vor, wie sich die Preise in der Stadt Salzburg sowie den einzelnen Stadt-

teilen im Jahr 2018 entwickelt haben. Die finanzielle Schmerzgrenze bei der Wohnungssuche in der Stadt geht insgesamt weiter nach oben – sie liege bei einer halben Million Euro, sagt die Salzburger Immobilienexpertin Elisabeth Rauscher, die diese Untersuchung auch durchgeführt hat.

Für eine gebrauchte Eigentums-

wohnung bezahlte man 2018 in der Stadt Salzburg im Schnitt 4329 Euro je Quadratmeter. Bei einem Neubau sind es durchschnittlich 6441 Euro. Macht für 60 Quadratmeter Wohnraum also rund 390.000 Euro.

Durch die Decke gehen die Preise vor allem im südlichen Stadtteil Gneis: Dort muss man für 60 Quadratmeter Neubau bis zu 600.000

Euro hinblättern. Deutlich günstiger sind die teils dichter besiedelten Stadtteile Taxham, Lehen und Itzling. Dort bekommt man dieselbe Neubauwohnung um bis zu 350.000 Euro. Eine gebrauchte Eigentumswohnung mit 60 Quadratmetern kostet im günstigsten Fall 160.000 Euro, die Bandbreite geht auch hier bis 300.000 Euro. **Lokalteil S. 2, 3**

## SALZBURG



### Den Milchbauern geht das Heu aus

Die Wetterkapriolen machen den Milchbauern in Salzburg schwer zu schaffen. Muss Vieh verkauft werden? **Lokalteil**

## TECHNIK

### Das Auge der Drohnen sieht mehr

Ferngesteuerte Fluggeräte können Brücken oder Stromleitungen exakt untersuchen. **Seite 13**

## SPORT



### Salzburg spielt fix in Champions League

Tottenham Vierter in der Premier League: Damit erreicht Red Bull Salzburg großes Ziel. **Seite 17**

**Ziehung 12. 05.** OHNE GEWÄHR  
**Lotto** 7, 12, 20, 33, 38, 41 Zz: 23  
**LottoPlus** 9, 18, 25, 33, 39, 41  
**Joker** 177292

### Wetter



Trüb mit Regen und Schneefall, kalter Wind im Lungau. 1/11 °C.

## Trump stürzt die USA in eine Verfassungskrise

Im andauernden Streit um die Ermittlungen zur „Russland-Affäre“ stellt sich der amerikanische Präsident über die Gesetze.

### LEITARTIKEL

Thomas Spang

Das Verhältnis zwischen Präsident und Kongress in den USA war stets von Spannungen geprägt. Das hat mit dem Prinzip der „geteilten Regierung“ zu tun, mit dem die US-Verfassung die beiden Institutionen als gleichberechtigt nebeneinanderstellt. Das Weiße Haus führt die Exekutive an, während der Kongress die Gesetze und das Budget beschließt. Das System aus „checks and balances“ ist darauf ausgelegt, die Macht des Präsidenten zu kontrollieren. Dieser schuldet dem Kongress Rechenschaft. Damit wollten die Verfassungsväter explizit eine Rückkehr zur Monarchie oder den Aufstieg eines Despoten verhindern.

Donald Trump legt es im Kräftemessen mit dem Kongress darauf an, dieses Gleichgewicht zu seinen Gunsten zu verändern. Mit der Totalverweigerung, sich der Aufsicht der Gesetzgeber zu unterwerfen, will es der Präsident wissen.

Sein Justizminister William Barr ließ, von Trump ermutigt, absichtlich eine Frist verstreichen, den unzensurierten Bericht von Sonderermittler Robert Mueller zur Russland-Affäre samt Ermittlungsakten an das Repräsentantenhaus zu übergeben. Dabei hatte Mueller ausdrücklich festgestellt, es sei der Kongress, der entscheiden müsse, welche Konsequenzen aus den Versuchen zur Justizbehinderung durch Trump zu ziehen seien. Schließlich sieht die Verfassung aus-

drücklich vor, dass nicht Gerichten, sondern den Abgeordneten die Aufgabe zufällt, über die Amtsenthebung eines amtierenden Präsidenten zu entscheiden. Barr blockiert bisher auch eine Aussage Muellers vor dem Justizausschuss des Repräsentantenhauses. Gleichzeitig beruft sich Trump auf ein „Exekutiv-Privileg“. Das soll den Bericht geheim halten und Zeugenbefragungen durch den Kongress verhindern.

Mit diesem Verhalten tut Trump so, als müsste er sich nicht an dieselben Spielregeln halten wie alle anderen Bürger. So demonstriert der Präsident die autoritären Züge, vor denen die Verfassungsväter die US-Demokratie zu schützen suchten. Die von Trump ausgelöste Verfassungskrise, in der ein Teil der Regierung den anderen zu dominieren versucht, ist der Stresstest der amerikanischen Demokratie.

Deshalb bleibt dem Kongress nichts anderes übrig, als die Anmaßungen des Präsidenten entschieden zurückzuweisen. Der Entscheid des Repräsentantenhauses, Barr wegen Missachtung des Kongresses zur Rechenschaft zu ziehen, ist der erste Schritt eines langwierigen Verfahrens. Immerhin: Es gibt weiterhin unabhängige Richter, unabhängige Medien – und einen Kongress, der seine Kontrollfunktion ausübt.

AUSSEN@SN.AT



# Wohnen: Wo die Preise durch die Decke gehen

Salzburg ist begehrter denn je. Ein aktueller Marktbericht zeigt, wie viel auf dem freien Markt für Wohnraum bezahlt wird. Bei Baugründen geht nichts mehr unter 1000 Euro pro Quadratmeter.

HEIDI HUBER

**SALZBURG.** Dass die Preise für Wohnungen – egal ob Kauf oder Miete – in der Landeshauptstadt hoch sind, ist nichts Neues. Nun liegt erstmals eine Auswertung im Detail vor, die ein Bild der Stadt Salzburg zeichnet: von A wie Aigen bis T wie Taxham. Alle 20 Stadtteile sind in einem eben erschienenen Marktbericht 2019 ausgewertet worden. Verantwortlich dafür ist das größte Immobilienmaklerbüro, das Team Rauscher. Erhoben wurden die Daten von Immoservice Austria/Terravivator.

Die Daten für diese Zusammenschau stammen aus dem Grundbuch. Erfasst wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2018 sowie hochgerechnet die noch zu erwartenden Verbücherungen. Wobei die Daten nicht nach Katastralgemeinde gefiltert, sondern für jeden Stadtteil gesondert ausgewertet wurden. Das Bild zeigt den freien Wohnungsmarkt. Die Verkäufe geförderter Wohnungen wurden explizit nicht berücksichtigt. „Weil es ein verzerrtes Bild ergeben hätte. Wir haben auch die Ausreißer unten und oben aus der Statistik herausgenommen, etwa wenn es günstige Verkäufe im Familien-

verband gegeben hat“, sagt Immobilienmaklerin Elisabeth Rauscher.

Auf dem freien Markt haben im Vorjahr in der Stadt Salzburg rund 1500 Wohnimmobilien den Besitzer gewechselt, in der Hälfte der Fälle handelte es sich um gebrauchte Eigentumswohnungen.



„Bei 500.000 Euro liegt so in etwa die Schmerzgrenze.“

Elisabeth Rauscher, Maklerin

Für diese bezahlt man im Schnitt in der Stadt Salzburg 4329 Euro je Quadratmeter. Bei einem Neubau sind durchschnittlich 6441 Euro hinzublättern. Macht bei einer 60 Quadratmeter großen Wohnung also rund 390.000 Euro.

Aber Stadtteil ist nicht gleich Stadtteil. Im Norden – also in Lehen, Itzling, Taxham oder Gnigl – herrschen andere Preise als im Süden – etwa in Gneis, Morzg, Aigen oder Nonntal. Selbst die Moosstraße ist auf ihrer Länge von sechs Kilometern preislich in Kategorien unterteilt. Das teuerste Pflaster ist derzeit Gneis: Für Neubauwohnungen sind dort je nach Lage zwischen 6800 und

10.222 Euro pro Quadratmeter zu zahlen. Anders in Taxham, dort sind neue Wohnungen zwischen 4132 und 6693 Euro/m<sup>2</sup> verkauft worden. Günstiger freilich wird es bei Bestandswohnungen. Um in Taxham zu bleiben: Die Quadratmeterpreise für Gebrauchtwohnungen liegen hier zwischen 2800 und 4700 Euro, ähnlich wie in Lehen – das mit 12.500 Einwohnern pro Quadratkilometer am dichtesten bebaut ist. „Es gibt durchaus Stadtteile, die noch sehr leistbar sind. Itzling beispielsweise“, sagt Rauscher. Der Marktbericht weist hier Kaufpreise zwischen 2800 und 5100 Euro bei Bestandswohnungen und 4700 und 7000 Euro im Neubau aus.

Eine zweigeteilte Stadt? „Das würde ich nicht so sehen. Man kann nicht einfach sagen, Aigen oder Parsch sind hochpreisige Stadtteile. Es gibt auch innerhalb von Stadtteilen ein Gefälle. Wenn man ein wenig günstiger wohnen will, hat man eine bessere Verkehrsanbindung. Es ist eben die Frage, was man will.“ Rauscher will auch nicht von besseren oder schlechteren Stadtteilen sprechen, im Gegenteil. „Es hat jeder Stadtteil seine Vorzüge. Wir ha-

ben versucht herauszuarbeiten, wie es sich in den Stadtteilen lebt und für welche Zielgruppe er geeignet ist.“ So sei die Elisabeth-Vorstadt der Stadtteil mit der jüngsten Bevölkerung, während in Lieferung die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser stünden und in Leopoldskron die Wohnungen am größten seien.

Die größte Nachfrage gebe es derzeit nach Immobilien bis 500.000 Euro. Das könne sich der Salzburger noch leisten, meint Rauscher. Bei einer halben Million liege aber auch die Schmerzgrenze. In diesem Segment sei die Nachfrage nach Wohnungen größer als das Angebot. „Darüber hinaus wird auch verkauft, aber

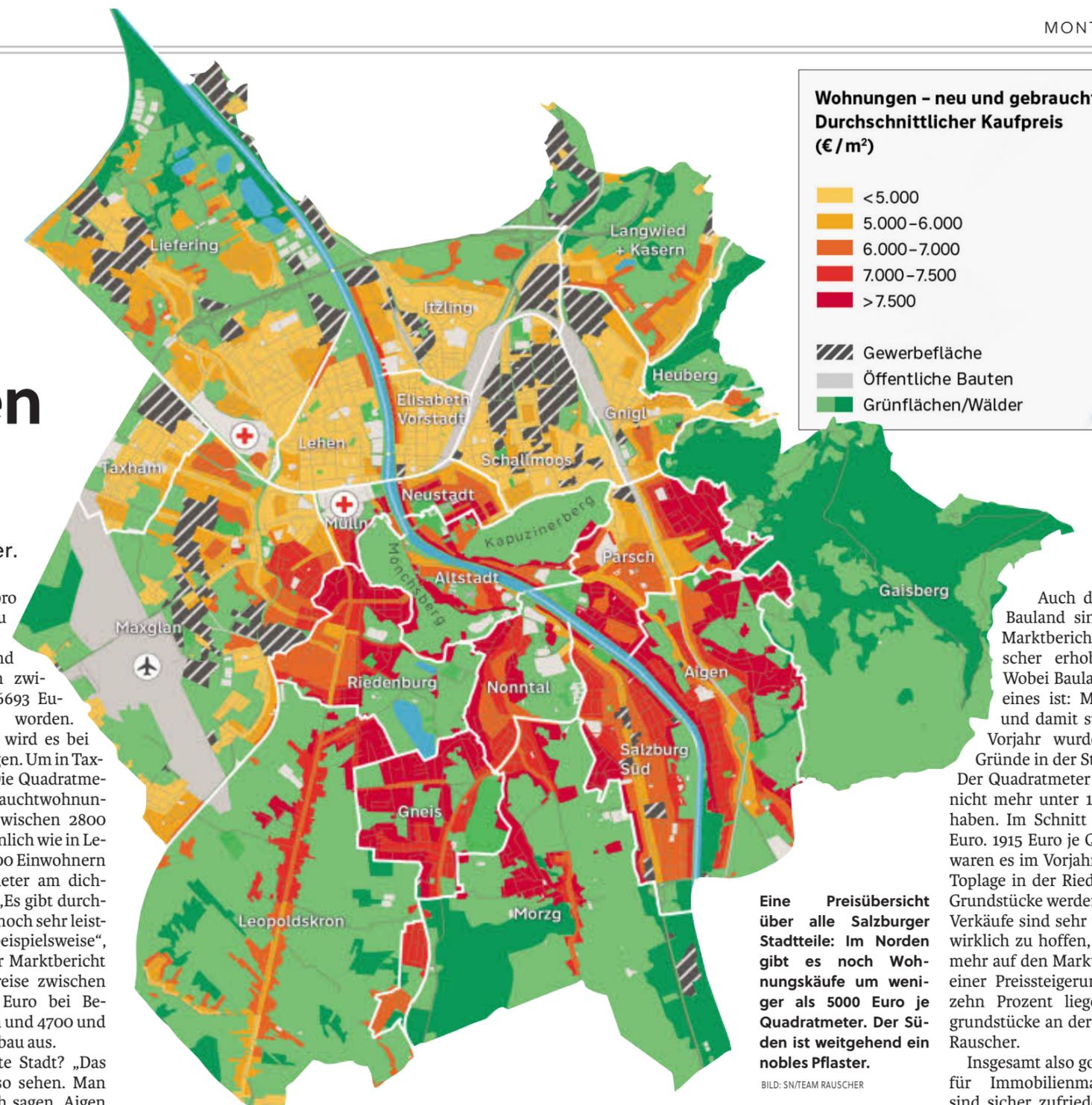
nicht in diesem Ausmaß.“ Auch bei Luxuswohnungen und Penthäusern hielten sich Angebot und Nachfrage die Waage.

Was Mietpreise betrifft, sind am freien Markt im Schnitt in der Stadt 15,6 Euro je Quadratmeter erhoben worden. Wobei je nach Lage in den Stadtteilen 20 bis 22 Euro keine Seltenheit mehr sind.

Auch die Preise für Bauland sind im neuen Marktbericht von Rauscher erhoben worden. Wobei Bauland vor allem eines ist: Mangelware – und damit sündteuer. Im Vorjahr wurden rund 50 Gründe in der Stadt verkauft. Der Quadratmeter ist praktisch nicht mehr unter 1000 Euro zu haben. Im Schnitt sind es 1124 Euro. 1915 Euro je Quadratmeter waren es im Vorjahr gar für eine Toplage in der Riedenburg. „Die Grundstücke werden weniger. 50 Verkäufe sind sehr wenig. Da ist wirklich zu hoffen, dass künftig mehr auf den Markt kommt. Mit einer Preissteigerung von rund zehn Prozent liegen die Baugrundstücke an der Spitze“, sagt Rauscher.

Insgesamt also goldene Zeiten für Immobilienmakler? „Wir sind sicher zufrieden. Aber wir müssen uns schon anstrengen. Es kommt derzeit weniger auf den Markt. Es sind sicher nicht mehr diese Boomzeiten wie 2016. Das hat sich jetzt auf ein normales Maß eingependelt.“

Eines werden die Zeiten für Wohnungskäufer jedenfalls nicht: günstiger. Salzburg sei begehrter denn je, stellt die Expertin fest.



**Eine Preisübersicht über alle Salzburger Stadtteile: Im Norden gibt es noch Wohnungskäufe um weniger als 5000 Euro je Quadratmeter. Der Süden ist weitgehend ein nobles Pflaster.**

BILD: SN/TEAM RAUSCHER

## #MEHR WISSEN

### Wer hat schon eine halbe Million Euro?

Ist ein Wohnungskauf in der Stadt ohne hohes Vermögen und satte Erbschaft noch zu stemmen? Schwierig. Und selbst dann braucht es möglicherweise die Bereitschaft, sich kräftig zu verschulden.

Tatsächlich sind die andauernden Niedrigzinsen eine der Hauptursachen dafür, dass der Wohnungsmarkt einen derartigen Höhenflug erlebt. Statt in wenig attraktive Wertpapiere oder gar Sparbücher wird in Wohnungen investiert. Dass diese mittlerweile für aberwitzige Preise gehandelt werden, spielt nicht wirklich eine Rolle. Das billige Geld befeuert und überhitzt den Markt. Was passieren wird, sollten die Zinsen doch irgendwann spürbar steigen, will man sich offenbar gar nicht ausmalen. Es wird selbst als mögliches Szenario mehr oder weniger ausgeblendet.

Der Traum vom Eigentum rückt zwar in (weitere) Ferne, verabschieden wollen sich die Salzburger davon aber nicht. Und sind in der Stadt laut Immobilienexperten bereit, bis zu eine halbe Million Euro dafür auszugeben.

500.000 Euro! Das sind Größenordnungen, die vor zehn Jahren undenkbar gewesen wären. Das sind Größenordnungen, die für die meisten Menschen trotz Niedrigzinsen unerschwinglich sind. Wenn der freie Wohnungsmarkt dem Normalbürger zusehends enteilt, stellt sich umso drängender die Frage: Was tut jetzt die Politik, um mehr günstigere Wohnbauprojekte umzusetzen? *Hermann Fröschl*