



Salzburg ist und bleibt beliebt:
Dementsprechend steigen die Immobilienpreise von Jahr zu Jahr an.

Immobilienpreise steigen trotz Coronakrise

Der Trend bleibt gleich. Gab es zu Beginn der Coronapandemie Meldungen über sinkende Immobilienpreise stellt sich mittlerweile heraus, dass sich der Markt kaum verändert hat. Der fundamentale Trend der Preissteigerungen setzt sich fort.

Die Coronakrise bringt neben negativen gesundheitlichen Auswirkungen klarerweise auch viele Probleme für Wirtschaftstreiber mit sich. Die Ökonomen und Wirtschaftsexperten haben sich während der letzten Monate mit Prognosen nur so überschlagen. Auch was den Immobilienmarkt angeht, gab es immer wieder Meldungen, die Krise würde die Immobilienpreise zu Fall bringen. Dabei wurde jedoch unnötige Panik verbreitet und bisher sind solche Szenarien nicht eingetroffen. Kai Enders, Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG aus Hamburg, die Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten und Flugzeuge vermittelt, meinte kürzlich: „Die Coronapandemie führt kurzfristig zwar zu Verlagerungen von



Das Wohnbauprojekt „Tauernblick“
in Mittersill (Wohnbauträger Leitgöb).

Fotos: SalzburgerLand Tourismus, Team Rauscher, WKS, Leitgöb, Grafiken von Team Rauscher

Kaufabschlüssen, langfristig wird sie die Wohnraumnachfrage aber nicht mindern. Seit vielen Jahren übersteigt der Bedarf an Wohnraum in vielen Städten und Regionen das knappe Immobilienangebot. Dieser fundamentale Trend wird sich auch in der aktuellen Situation nicht maßgeblich ändern, da die Gründe für den Nachfrageüberhang weiterhin bestehen bleiben.“

IMMOBILIEN GEBEN SICHERHEIT

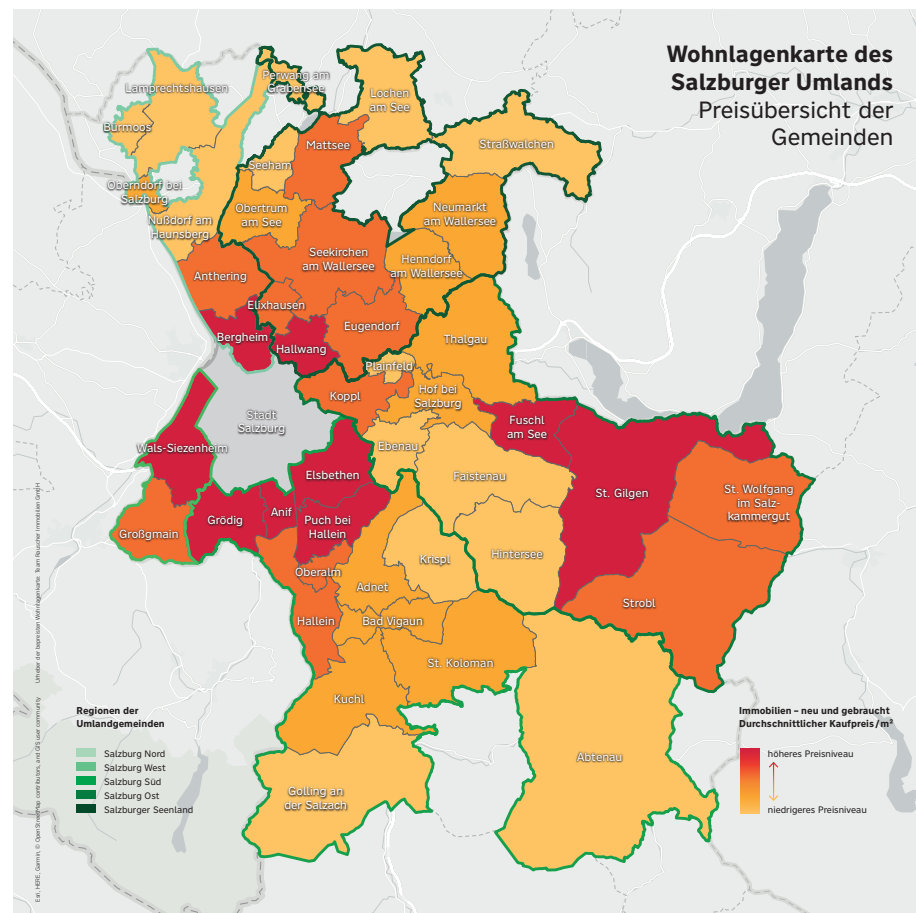
Was für Deutschland gilt, trifft in diesem Fall auch voll auf Österreich zu. Das bestätigt auch Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin der Team Rauscher Immobilien GmbH aus Salzburg: „Als wir im letzten Frühjahr in den ersten Lockdown gingen, war eine gewisse Verunsicherung zu spüren, welche Auswirkungen die Pandemie auf den Immobilienmarkt haben würde. Viele Branchen wurden ordentlich durchgerüttelt, doch es wurde schnell klar: Gerade in schwierigen Zeiten geben Immobilien Sicherheit und Salzburg ist ein verlässliches Pflaster. Die günstige



„Viele Branchen wurden ordentlich durchgerüttelt, doch es wurde schnell klar: Gerade in schwierigen Zeiten geben Immobilien Sicherheit.“

Elisabeth Rauscher,
Geschäftsführerin Team Rauscher Immobilien GmbH

Das Projekt „Nonntaler Hauptstraße“
wird vom Wohnbauträger Leitgöb verwirklicht.



Lage, eine starke Wirtschaft und der hohe Freizeitwert sind die Trumpfkarte für alle, die sich den Traum von einer eigenen Immobilie verwirklichen möchten.“

Elisabeth Rauscher bestätigt, die Immobilien in Salzburg seien wie ein Fels in der Brandung. Dafür stünden sowohl die kräftigen Preissteigerungen und die hohe Nachfrage quer über alle Wohnkategorien. Dabei würden sowohl Verkäufer als Käufer zu den Gewinnern zählen. Verkäufer würden von den aktuellen Marktpreisen profitieren und Käufer könnten sich darauf verlassen, dass ihr Ersparnis im Eigentum ausgezeichnet angelegt sei. Zudem könne man das anhaltend niedrige Zinsniveau für den Kauf einer Immobilie nutzen.

POSITIVE STIMMUNG

ECHO fragte auch bei Roman Oberndorfer, dem Fachgruppenobmann der Salzburger Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Salzburg nach, wie sich die hiesige Immobilienbranche entwickle. „Grundsätzlich herrscht eine sehr positive Stimmung. Im Bereich der Bauträger ist festzustellen, dass die Behördenverfahren

Foto: SalzburgerLand Tourismus, Team Rauscher, WKS, Leitgöb, Grafiken von Team Rauscher



Im beliebten Bergheim entstehen sechs moderne 3- und 4-Zimmer Eigentumswohnungen mit viel Privatsphäre (Team Rauscher).

hinsichtlich der Baugenehmigungen derzeit etwas länger dauern und die laufenden Bauvorhaben damit leider stocken. Bei den Maklern ist festzustellen, dass mehr Objekte verkauft werden könnten, als am Markt verfügbar sind“, so Oberndorfer.

An den hohen Immobilienpreisen, vor allem in der Stadt Salzburg, gibt es aber auch Kritik. „Die Wohnungspreise in Salzburg steigen und steigen. Wenn die zuständige Vizebürgermeisterin Unterkofler in Sachen leistbarer Wohnraum noch Projekte in Petto hat, dann gehören diese jetzt auf den Tisch. Es ist höchste Zeit, die bestens bewährten Planungssprecherinnen- und Planungssprecher-Runden wieder einzuberufen und sich darüber auszutauschen, wie

wir bei leistbarem Wohnraum in unserer Stadt weiterkommen“, sagt Gemeinderat Bernhard Carl von den Bürgerliste Salzburg.

ECHO wollte von Roman Oberndorfer erfahren, welche Möglichkeiten es gibt, auch sozial Schwächeren Wohnraum zu bieten. „Solange Geld ‚nichts kostet‘ – sprich die Zinsen für Spareinlagen defacto null sind – ist es für viele interessanter, ihr Geld in Immobilien zu investieren. Damit ist die Nachfrage größer als das Angebot und das bedingt

leider auch die steigenden Preise. Als einzige Möglichkeit zur Preisbremsung sehe ich das Einschreiten der Politik. Auch die Erhaltungskosten inklusive der Betriebskosten steigen ständig. Grund dafür sind die völlig überbordenden gesetzlichen Vorschriften bezüglich Wartungen, die letztendlich die Eigentümer zu tragen haben. Damit entfernen wir uns bedauerlicherweise immer mehr vom leistbaren Wohnen“, erklärt der Fachgruppenobmann der Salzburger Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

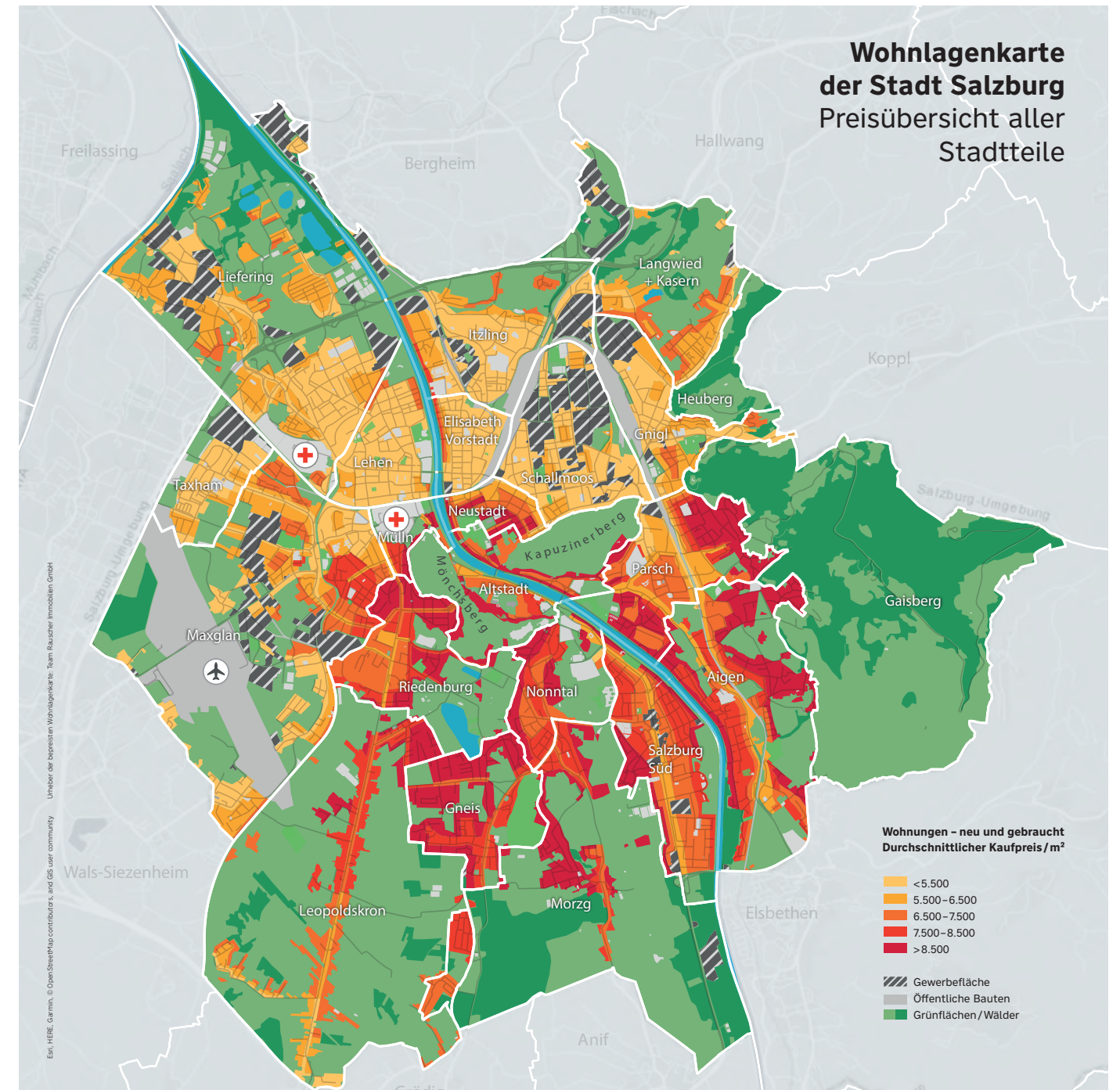
TEAM RAUSCHER
Immobilien aus professioneller Hand

Die Team Rauscher Immobilien GmbH aus Salzburg hat ECHO freundlicherweise die beiden Grafiken Wohnlagenkarte der Stadt Salzburg und Wohnlagenkarte des Salzburger Umlands aus dem aktuellen Marktbericht zur Verfügung gestellt. Den gesamten Wohnmarktbericht kann man unter www.team-rauscher.at downloaden und viele Details erfahren.



„Solange die Zinsen für Spareinlagen defacto null sind – ist es für viele interessanter, ihr Geld in Immobilien zu investieren.“

Richard Oberndorfer,
Fachgruppenobmann der Salzburger Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Salzburg



MARKTBERICHT GIBT EINBLICK

Wie genau sich die Immobilienpreise in der Stadt Salzburg aber auch in den Umlandgemeinden entwickeln, kann man im aktuellen Wohnmarktbericht des Team Rauscher nachlesen. Unter www.team-rauscher.at können Interessierte den Bericht auch downloaden und viele Details erfahren.

„Bevor wir die Preise so genau erhoben haben“, erklärt Elisabeth Rauscher, „musste sich das Salzburger Publikum auf Hörensagen und selbst gestrickte Einschätzungen verlassen.“ Der

Wohnmarktbericht bildet die tatsächlichen Kaufpreise auf dem freien Markt laut Grundbuch ab, und zwar bereinigt um die Preisspitzen (zum Beispiel Verkäufe in der Familie) und ohne gemeinnützige Immobilien, die das Ergebnis ebenfalls verfälschen würden.

Wenn es um den Immobilienmarkt 2020 in Salzburg geht, dann trifft es laut Marktbericht das Wort „ausverkauft“ wohl am besten. Zu wenig Angebot sorgte bei hoher Nachfrage für steigende Preise, wobei gebrauchte Eigentumswohnungen die Hitliste nach wie vor

anführen. Das Team Rauscher berichtet davon, dass vergangenes Jahr 760 Wohnungen in der Stadt Salzburg ihren Besitzer wechselten. Im Mittel wurden dafür 4.850 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Die Spanne ist dabei groß: Je nach Stadtteil, Lage und Ausstattung reicht sie von knapp 3.000 Euro/Quadratmeter in der Elisabeth Vorstadt über 8.500 Euro pro Quadratmeter für Premiumlagen in der Altstadt. Durchschnittlich stiegen die Preise von Wohnungen in der Mozartstadt um 8,9 Prozent.

Christian GRANBACHER