



Immobilien in Salzburg stehen hoch im Kurs

Grundstücke, Wohnungen und Häuser boomen. Die Immobilienpreise in der Stadt Salzburg und in den Umlandgemeinden werden weiter ansteigen. Wenn auch nicht so stark wie im vergangenen Jahr.

Die Immobiliennachfrage ist ungebrochen. Vor allem dort, wo Menschen Arbeit, urbane Infrastruktur und Natur gleichzeitig finden können, lohnt es sich zu leben. Eine hohe Nachfrage kombiniert mit wenig Angebot hat aber noch immer zu hohen Preisen geführt. „In kaum einer Region ist Wohneigentum derart im Wert gestiegen wie in und um unsere Landeshauptstadt. Gründe dafür gibt es viele. Salzburg punktet mit hoher Lebensqualität, beruflich wie privat. Der Arbeitsmarkt ist vielfältig und die

Distanzen sind kurz. Das Freizeitangebot verwöhnt bei angenehmem Klima im Sommer wie im Winter. Natur und Kultur sind ganzjährig vor der Haustüre zu finden“, sagt Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin der Team Rauscher Immobilien GmbH aus Salzburg.

Sie und ihr Team haben kürzlich den Marktbericht 2022 veröffentlicht, der sich dem Thema Wohnen in Salzburg und Umgebung widmet. ECHO Salzburg kann zwei Grafiken aus diesem Marktbericht in diesem Artikel

anführen, die beweisen, dass es den Begriff Betongold zurecht gibt. Denn auch im Jahr 2021 gingen die Preise der Wohnimmobilien weiter steil nach oben. Gebrauchte Eigentumswohnungen in hochwertigen Objekten überspringen in der Salzburger Altstadt, in Gneis oder in der Neustadt bereits die Marke von 9.000 Euro pro Quadratmeter.

KRÄFTIGE STEIGERUNGEN

„Ganz egal ob Stadt oder Umland, Salzburg steht hoch im Kurs. Die wachsende

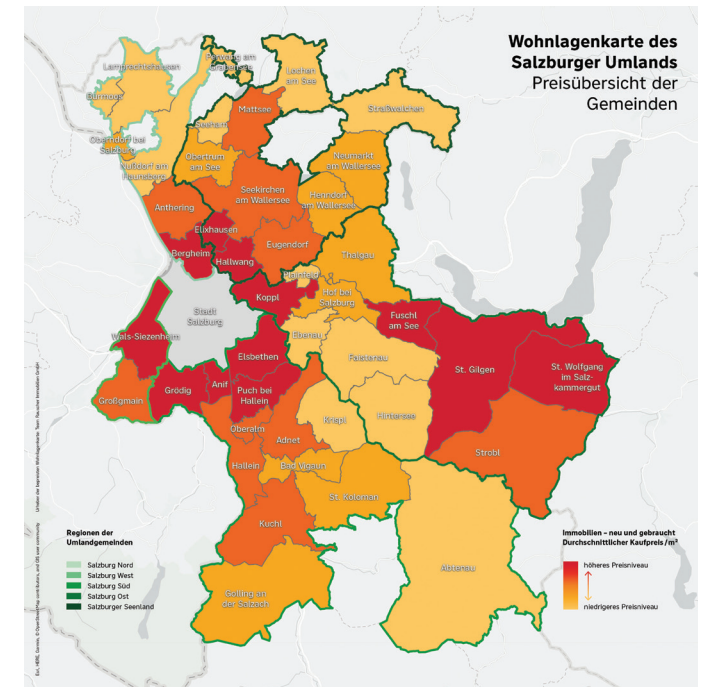
Fotos und Grafiken: Copyright Team Rauscher Immobilien, WKS Salzburg, shutterstock



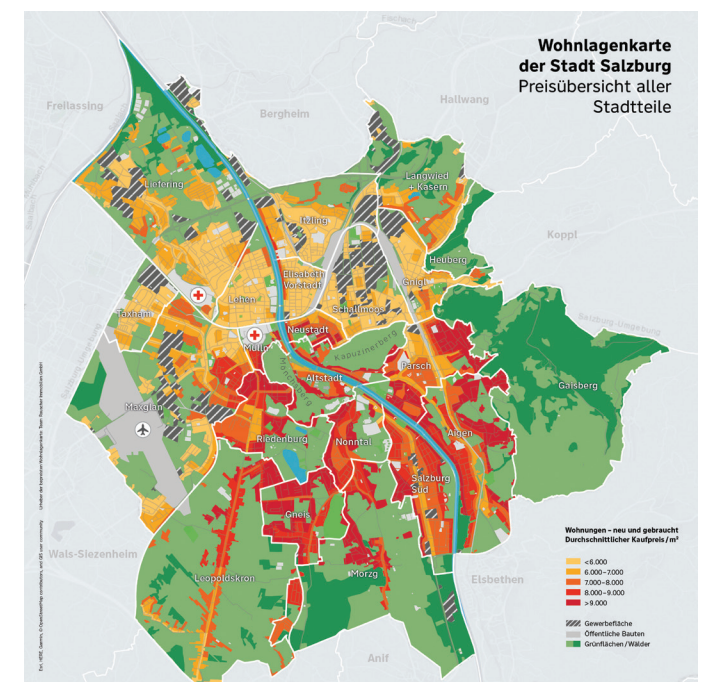
„In kaum einer Region ist Wohneigentum derart im Wert gestiegen wie in und um unsere Landeshauptstadt. Gründe dafür gibt es viele.“

Elisabeth Rauscher,
Geschäftsführerin der Team
Rauscher Immobilien GmbH

Beliebtheit der Umgebung hinterließ auch 2021 ihre Spuren im Preisgefüge. Bauland verteuerte sich um rund 19 Prozent. Ähnlich steil ging es bei Reihenhäusern mit gut 21 Prozent Anstieg preislich nach oben. Einfamilienhäuser, plus 13 Prozent, und Wohnungen, plus 14 Prozent, lagen ebenfalls im zweistelligen Bereich. Für 2022 rechnen wir wieder mit kräftigen Steigerungen über der Inflationsrate, allerdings deutlich unter den Zuwächsen von 2021“, so Elisabeth Rauscher.



Diese Entwicklung bringt mit sich, dass Wohnraum für viele Familien kaum noch leistbar ist. Wer sich Eigentum schaffen möchte, findet von Jahr zu Jahr noch schwierigere Voraussetzungen vor. Auch die Banken machen strengere Kriterien für die Kreditvergabe geltend. Ab Mitte des Jahres werden Kredite für Wohnungen und Immobilien nur mehr mit einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent vergeben. Christian Schneltinger, Immobilienreuhänder und stellvertretender Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder



in der Wirtschaftskammer Salzburg, findet dazu allerdings beschwichtigende Worte: „Die Mehrheit der Marktteilnehmer, insbesondere im privaten Bereich, musste schon bis dato einen Eigenmittelanteil in der nunmehr geforderten Höhe erbringen und auch eine monatliche Rückzahlbarkeit darstellen können, sodass sich meiner Markterfahrung nach keine spürbaren Änderung am Marktgeschehen dadurch abzeichnen werden.“

Neben der Stadt Salzburg steigen die Immobilienpreise im Bundesland auch am Land immer weiter an. Auf die Frage, ob sich diese Preissteigerungen in naher Zukunft so fortsetzen werden, antwortet Christian Schnellinger: „Grundsätzlich ist es nicht einfach, Prognosen am Immobilienmarkt zu stellen, da viele Faktoren für die Preisentwicklung eine Rolle spielen. Meiner Meinung nach wird, solange der Zinsendienst für Bankdarlehen niedriger ist als die Inflation und das Angebot an Grundstücken geringer ausfällt als Nachfrage vorhanden ist, von einer weiteren Preisdynamik nach oben auszugehen sein.“

Immobilien sind krisensicher, erfreuen sich aber auch in wirtschaftlich starken Zeiten großer Beliebtheit. „Die Turbulenzen an den Aktienmärkten und das noch immer niedrige Zinsniveau sprechen für einen weiter florierenden Immobilienmarkt 2022“, heißt es im Marktbericht von Team Rauscher Immobilien.

Die Experten bemerken dennoch ein Ende der massiven Preisanstiege. Sie rechnen mit Steigerungen über der Inflationsrate in allen Immobilienkategorien, zweistellige

TEAM RAUSCHER
Immobilien aus professioneller Hand

Die Team Rauscher Immobilien GmbH aus Salzburg hat ECHO freundlicherweise die beiden Grafiken zur Wohnlagenkarte der Stadt Salzburg und zur 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.



„Auch im ersten Quartal des Jahres 2022 zeigt sich eine hohe Nachfrage am Immobilienmarkt, nicht nur in zentraler Stadtlage, sondern auch im Bereich des Speckgürtels.“

Christian Schnellinger, Immobilienreuhänder und stellvertretender Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Salzburg

Prozentzuwächse sehen sie jedoch nur in Ausnahmefällen.

„Auch im ersten Quartal des Jahres 2022 zeigt sich eine hohe Nachfrage am Immobilienmarkt, nicht nur in zentraler Stadtlage, sondern auch im Bereich des Speckgürtels, wobei sich Interessentinnen für den Eigenbedarf als auch private Kleinanlegerinnen sich die Waage halten“, erklärt Christian Schnellinger.

SALZBURGER SEENLAND

Eine bemerkenswerte Entwicklung zeigt der Wohnmarktbericht 2022 auch für das Salzburger Seenland. Nordöstlich von Salzburg bilden die Gemeinden einen großen Teil des Alpenvorlands mit sanft hügeliger Landschaft, charman-ten Seen und hübschen Ortskernen.

Was die Bevölkerungsdynamik betrifft, ist das Salzburger Seenland mit 9,5 Prozent Bevölkerungswachstum in den letzten zehn Jahren im Spitzenfeld der Region zu finden. Die Ortschaften im Seenland weisen häufig eine ländliche Struktur auf. Preislich liegen die stadtnahen Gemeinden Hallwang und Elixhausen gemeinsam mit den Seege- meinden Seekirchen und Mattsee an der Spitze. Während in Lochen Bauland noch um rund 300 Euro pro Quadrat- meter erhältlich ist, finden sich in den übrigen Gemeinden kaum mehr attrak- tive Gründe unter 500 Euro pro Quad- ratmeter. Manche Gemeinden nähern sich bereits der Schallmauer von 1.000 Euro pro Quadratmeter.

Christian GRANBACHER

Fotos und Grafiken: Copyright Team Rauscher Immobilien, WKS Salzburg, shutterstock

Geprüfte Qualität aus Salzburg*



Folgende Salzburger Immobilienverwaltungen haben sich freiwillig einer unabhängigen Prüfung unterzogen, dafür wurde diesen Unternehmen das Treuhandgütesiegel 2022 verliehen:

- Altmann + Partner Immobilientreuhand GmbH/Maishofen
- Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung & Facility Management GmbH/Salzburg
- Immobilien Feiel GmbH/Salzburg
- Oberndorfer GmbH/Salzburg
- ÖRAG Immobilien West GmbH/Salzburg
- Selina Verwaltung und Gebäudemanagement GmbH/Salzburg
- Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH/Salzburg

* Das Gütesiegel dürfen jene gewerblichen Immobilienverwalter tragen, die die verwalteten Treuhandgelder durch unabhängige Wirtschaftstreuhänder freiwillig prüfen lassen und einen strengen Kriterienkatalog erfüllen.

Mehr dazu unter: wko.at/sbg/immobilien