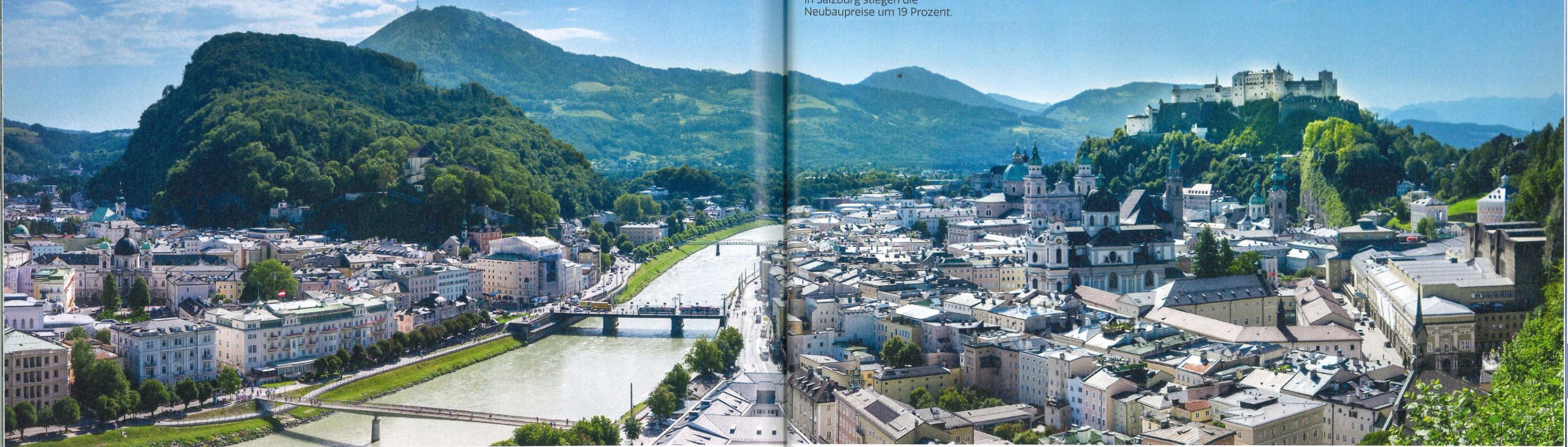


In Salzburg stiegen die Neubaupreise um 19 Prozent.



Es floriert, es floriert!

Turbulenzen am Aktienmarkt und das allgemein niedrige Zinsniveau könnten perspektivisch für weiter steigende Preise in Salzburg sorgen.

Autorin: Anna D. Schirz

Das die Immobilienpreise in Salzburg, wie auch in allen übrigen Bundesländern, in den letzten Jahren und Monaten insgesamt gestiegen sind, weiß in der Branche schon jedes Kind. Denn wie lautet die altbekannte Formel? Steigende Nachfrage plus sinkendes, verknapptes Angebot sorgen, gemeinsam auftretend, niemals für Entspannungen im Preis-

segment. „Kärnten weist die größten Preissteigerungen auf – Salzburg, Wien und Tirol liegen etwas dahinter, und das Burgenland und Niederösterreich ziehen nach“, führt Roman Oberndorfer, Immobilien- und Vermögenstreuhänder Fachgruppe, Wirtschaftskammer Salzburg, genauer aus. Nimmt man also die Prozentzahl allein her, liegt Salzburg

hinsichtlich Preissteigerungen nicht ganz vorne. Dabei ist zu beachten, dass die Preisgestaltung in Salzburg schon von Haus aus sehr, sehr hoch ist, „zumal eine Region mit Bergen wie in Salzburg in- und ausländische Investoren besonders anzieht“, so Oberndorfer. Der gesamte österreichische Immobilienmarkt orientierte sich also preislich nach oben,

Foto: stockandobe.com

Der Marktbericht von Elisabeth Rauscher, Geschäftsführerin der Team Rauscher Immobilien, für den Vergleichszeitraum 2020/2021 bekundet Preissteigerungen von 19% im Neubau – bedingt durch die hohen Baulandpreise, zumal Bauland rar geworden ist, und durch die steigenden Baukosten aufgrund der aktuellen Rohstoffkrise. Gebrauchte Wohnungen seien um 14% gestiegen. Eine durchschnittliche Wohnung im Neubau in einer durchschnitt-

lichen Lage koste somit etwa 8.000 Eur/m², während sich der Preis für gebrauchte Wohnungen in derselben Lage auf etwa 5.500 Eur/m² beläuft. Auch das Umland erfreue sich seit Jahren immer mehr an Beliebtheit aufgrund der verbesserten verkehrstechnischen Verbindungen, wobei Wohnimmobilien anschei-

„Spitzenreiter waren die Reihenhäuser mit einer Preissteigerung von 21 Prozent.“

nend hoch im Kurs stehen: Insgesamt ist, dem Rauscher-Marktbericht zufolge, im Jahresvergleich 2020/2021 im Wohnimmobiliensegment eine Preissteigerung von 15% zu verzeichnen. „Spitzenreiter waren – aufgrund der hohen Nachfrage – die Reihenhäuser mit einer Preissteigerung von 21%, Einfamilienhäuser stiegen um 13% und das Bauland im Umland um 19%“, so Rauscher.

Geld kostet nichts

Wenn Geld immer weniger wert wird, so könnte dieser anhaltende Zustand den Traum vom Eigenheim junger Menschen wahrscheinlich trüben. „Die Jungen schaffen Eigenheim nur, wenn Generationen, also Eltern und Großeltern, gemeinsam Geld auf den Tisch legen. Das ist meines Erachtens eine sehr traurige Entwicklung. Diese Situation kann jedoch ausschließlich seitens der Politik geändert werden, indem sie in die Kaufpreisgestaltung und in die Möglichkeiten des Erwerbs eingreift“, lautet Oberndorfers Problemlösung. Der Beschluss des Bundes, nämlich 20% des Kaufpreises einer Wohnimmobilie in Form von Eigenkapital für einen Kredit nachweisen zu müssen, könnte die Lage für junge Häuslbauer sowie Eigenheim-Interessenten eklatant erschweren und das Thema leistbares Wohnen immer mehr in die weite Ferne rücken lassen. Dabei ist aber nicht nur der Kauf einer Immo-

Neubau-Projekt „Terrassenwohnung Seegeföflüster“ in Fuschl am See.



Die Angst vor Ferienimmobilien

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen ist gerade in den Tourismusregionen in Salzburg und Oberösterreich unaufhaltsam groß. In diesem Segment wollen die Gemeinden jedoch „schlichtergreifend einen Stopp sehen, wenn es um weitere

Ferienwohnungs-



projekte geht“, so Ritter. Die Hintergründe der Sorgen, welche die Gemeinden dem Thema Ferienimmobilie gegenüber hegen, sind nun näher zu beleuchten:

In der Vergangenheit sind jede Menge Fehler passiert – einerseits von Seiten der Gemeinden, die damals nur über ein geringes Know-how in Bezug auf korrekte Widmungen und Genehmigungen aufweisen konnten und deshalb leichte Beute für jene gewesen sein mussten,

die sich, andererseits, der Schlupflöcher und Gesetzeslücken bedienten. Was in logischer Folge in einer Ausreizung des Themas „Zweitwohnsitz“ mündete. Der Umstand des damaligen Unwissens gepaart mit der Ausnutzung der Gesetzeslage führte vor vielen Jahren dazu, dass jahrelang Ferienimmobilien als Zweitwohnsitz und im touristischen Sinne geschaffen wurden. Das wiederum – wie etwa in Kaprun – hatte enorme Platzeinengungen und horrende Preissteigerungen für Einheimische zur Folge.

Die Zuspitzung der Lage scheint tief ins Gedächtnis gebrannt und die Angst davor, dass Käufer von Zweitwohnsitzen wenig Zeit in deren angeschafften Ferienimmobilien verbringen und durch den Leerstand der Region im gesamtwirtschaftlichen Sinne wenig nützen könnten, ist nach wie vor sehr groß.

„Extreme und massive Auswüchse bringen jedoch niemandem etwas“, ist sich Ritter sicher. Nichts mehr zu bauen, sei keine Lösung, und das andere Extrem, nämlich alles zuzubauen, sei ebenfalls keine gute Lösung. Aber, zum Glück: „Heute wird zwischen ‚kalten Betten‘, also echtem Leerstand, und ‚warmen Betten‘ unterschieden und durch engere rechtliche Korsette für mehr Klarheit gesorgt“, begrüßt Ritter die positive Entwicklung. Ritter ist in seiner Funktion als Vorstand und CEO der C&P Immobilien AG seit Februar 2022 neuer Eigentümer des Aparthotel Alprima Hotel in Hinterstoder. Mit seinem Buy-to-Let-Modell möchte er für ‚warme Betten‘ sorgen und das Vertrauen der Gemeinde behutsam aufbauen. ●

bilie zu berücksichtigen: Eine Liegenschaft ist zudem nachhaltig zu bewirtschaften und zu erhalten: „Vor einigen Jahren sind wir in Bezug auf Betriebskosten bei Wohnungseigentum bei 3,50 Euro gelegen, jetzt sprechen wir von 90 Cent pro m² Rücklage, was die Betriebskosten wiederum nach oben schnellen lässt. Die übergebührenden Erhaltungsmaßnahmen sowie die Wartungsvorschriften im Wohnrecht treiben uns zu Betriebskosten von 4,50 Euro, und das ist Standard“, erklärt der Immobilien-

experte und bekrittelt einen nächsten Extra-Punkt, der seiner Meinung nach künftig für weitere Preissteigerungen sorgen könnte – das Bestellerprinzip: „Die Branche ist bestürzt darüber, wie leichtfertig die Politik all jenen kleinen Maklerunternehmen im städtischen Bereich, die sich auf Vermietung spezialisiert haben, die wirtschaftliche Grundlage entzieht. Dazu ist zu sagen, dass es grundsätzlich legitim ist, das Bestellerprinzip und die Makler-Provisionsverrechnung zu hinterfragen und Lösungen

zu finden. Somit haben wir im Zuge der Begutachtung im Herbst 2021 dem Bund unsere Lösungsvorschläge mitgeteilt, an denen schlaue Köpfe monatelang tüftelten, um der Vernichtung Tausender von Arbeitsplätzen entgegenzuwirken“, was allerdings zu keiner Änderung im Gesetz geführt habe. Oberndorfer befürchtet somit das sukzessive Verschwinden von Kanzleien, die sich auf Vermietungen spezialisiert haben – eine desaströse Entwicklung, die bereits in Deutschland zu verzeichnen gewesen sei.

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 ImmobilienTreuhand GmbH/Salzburg

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

Mehr dazu unter:
wko.at/sbg/immobilien