



PRESSEINFORMATION !

31. Mai 2021

Wohnungseigentum hat Zukunft

Wohnraum ist in der Stadt Salzburg aufgrund der hohen Lebensqualität sehr begehrt. Dabei steht besonders das Eigentum im Fokus. Denn wie aus einer Umfrage des Marktforschungsinstituts Demox Research* hervorgeht, wünschen sich 77% der unter 30-Jährigen und 81% der 30- bis 44-Jährigen eine Eigentumswohnung. Doch wie soll dieser Wunsch in Erfüllung gehen, wenn Quadratmeter-Preise jenseits der 10.000 Euro-Grenze kursieren? „Das hört man zwar immer wieder, aber das ist so nicht richtig. Denn wenn von zehn Wohnungen zwei hochpreisig sind, lässt das auch den durchschnittlichen Quadratmeterpreis der anderen acht Wohnungen, die am Markt verkauft wurden, nach oben schnellen. Lasse ich diese zwei Ausreißer bei der Ermittlung des Durchschnittswertes allerdings weg, weil sie in ein Preissegment jenseits von Gut und Böse fallen, dann sieht die Sache gleich ganz anders aus“, informiert **Salzburg Wohnbau-Geschäftsführer Christian Struber**, der an die Salzburgerinnen und Salzburger appelliert, ihren Traum von den eigenen vier Wänden aufgrund irreführender Preisdaten nicht aufzugeben, sondern sich einen guten Überblick zu verschaffen.

Ausreißer verfälschen Durchschnittspreis pro m²

Laut Immobiliendatenbank IMMOUnited** wurden von Jänner bis Ende April dieses Jahres in der Stadt Salzburg 203 Wohnungen um durchschnittlich € 5.518,37/m² und 467 Wohnungen im Land Salzburg um durchschnittlich € 4.636,84/m² verkauft. Minus den Ausreißern ist für Struber ein aktueller Quadratmeterpreis bei Neubauwohnungen je nach Stadtlage von 3.800 Euro bis 4.500 Euro und am Land von 3.100 Euro bis 3.600 Euro durchaus realistisch. Bei Bestands- bzw. Gebrauchtwohnungen sei in der Stadt mit Quadratmeterpreisen zwischen 2.500 Euro und 2.900 Euro und am Land zwischen 1.800 Euro und 2.400 Euro zu rechnen. „Deshalb ist vor allem der Kauf von Mietwohnungen, aber auch das Mietkaufmodell, das im Zuge des neuen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes novelliert wurde, eine sehr beliebte und geeignete Form, um Wohnungseigentum durchaus leist- und planbar realisieren zu können“, erläutert **Struber**.

Von Durchschnittspreisen nicht entmutigen lassen

Das unterstreicht auch **Manfred Quehenberger, Mitglied der Geschäftsleitung beim Raiffeisenverband Salzburg**: „Wer mit einem Eigenheim liebäugelt, sollte sich nicht gleich entmutigen lassen, sondern sich umfassend informieren und rechtzeitig mit der Finanzierung auseinandersetzen. Dazu gehört eine Gegenüberstellung von Einnahmen



und Ausgaben und die Höhe der möglichen Eigenmittel. Ideal sind hier mindestens 20 bis 30 Prozent des Gesamtkaufpreises. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinssituation liegen dann Kreditrate und Miete monatlich oft ziemlich nah beieinander. Hinzu kommt noch die Wertsteigerung einer Immobilie, auf die bei der Abwägung zwischen Kauf und Miete oft vergessen wird. Eine eigene Immobilie ist jedenfalls eine bleibende Wertanlage und eine ideale Pensionsvorsorge.“

Großes Interesse für Kauf statt Miete

Insgesamt 30% der Befragten sind bereit, mittelfristig mehr Geld pro Monat fürs Wohnen bzw. für die Rückzahlung eines Wohnbalkredites auszugeben, wobei die Bereitschaft bei den unter 30-Jährigen bei 43% und bei den 30- bis 44-Jährigen bei 42% liegt. **Peter Mayr, Geschäftsführer von Raiffeisen Immobilien Salzburg**, fordert diese Zielgruppen auf, sich nicht demotivieren zu lassen und verweist darauf, dass die Suche nach der geeigneten Immobilie immer zeitintensiv ist und gut überlegt sein will. „Darüber sollten sich die Kaufinteressierten klar sein. Doch stabile Werte sind das Fundament für eine abgesicherte Zukunft. Immobilienkauf lohnt sich daher nicht auf kurzfristige, sondern auf langfristige Sicht. Immobilien schaffen als Anlage viele Vorteile, auch die eigengenutzte Immobilie ist die optimale Ergänzung zur persönlichen Vorsorge und sorgt im Alter für die entsprechende Liquidität“, so **Mayr**.

Bodenpolitik der Stadt dämpft Preisdynamik – Grundlage für künftige Stadtentwicklung im Entstehen

Auch auf politischer Ebene tut sich in der Stadt Salzburg einiges, damit Wohnen für die Bevölkerung leistbar bleibt. „Für mich steht fest, dass der geförderte Wohnungsmarkt der Schlüssel zum Erfolg ist, um die Immobilienpreise zu dämpfen. Aus diesem Grund wird seit meinem Amtsantritt jede Umwidmung in Wohnbauland ausschließlich in die Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ umgewidmet. Um gerade jungen Familien die Chance zu geben, sich die Sehnsucht nach Wohneigentum zu erfüllen, habe ich ebenfalls kurz nach meinem Amtsantritt das Segment preisreduzierte Eigentumswohnungen mit Preisobergrenze etabliert. 3.800 Euro pro Quadratmeter ist hier die preisliche Obergrenze. Der Markt verliert inzwischen bereits langsam an Dynamik, was zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind: Konsequente Anwendung der Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“, Stärkung des förderbaren Eigentumssegments mit Preisdeckelung und strenge Sicherstellung von Dichteerhöhungen für leistbares Wohnen. Aber wir wollen auch Weichen für die Zukunft stellen. So sollen etwa bereits bebaute Flächen wie Supermärkte oder Parkplätze leichter mit Wohnungen überbaut werden können. Aktuell arbeiten wir ja an einem neuen Räumlichen Entwicklungskonzept, das auf die nächsten 25 Jahre ausgerichtet ist und in



dessen Erarbeitungs-Prozess wir stark auf Bürger*innen-Beteiligung setzen: So sind neben einem Bürger*innen-Rat zum Beispiel mit Young Experts ebenso junge Salzburgerinnen und Salzburger involviert, die sich in mehreren Future Labs mit der zukünftigen Entwicklung der Stadt auseinandersetzen“, erläutert **Bürgermeister-Stellvertreterin Barbara Unterkofler** die Erstellung der planungsfachlichen Grundlage für die weitere Stadtentwicklung. „Dabei geht es aber nicht nur ums Bauen, sondern um die gesamte räumliche Entwicklung der Stadt - inklusive nachhaltiger Bodenpolitik, Freiraumentwicklung sowie um Maßnahmen zur Klimawandelanpassung“, so **Unterkofler**.

Green Deal

„Kernelemente des Green Deals der EU ist die Kreislaufwirtschaft, die ihren Eingang mittlerweile in vielen Bereichen und endlich auch in der Bauwirtschaft gefunden hat. Es ist ein Gebot der Stunde, dass wir uns intensiv mit diesem Bereich auseinandersetzen und auch dem Umstand Rechnung tragen, dass neun von zehn Grundstücken, die wir bebauen, mit Bestandsobjekten belastet sind. Der Umgang mit wertvollen Ressourcen wird uns in der Zukunft immer mehr beschäftigen und auch die neue Baustoffrestmassenverordnung mit ihrem Deponieverbot - ab 1. Jänner 2024 - von mineralischen Stoffen wird das ihre dazu beitragen“, so **Salzburg Wohnbau-Geschäftsführer Roland Wernik**. Zu diesem Thema hat die Salzburg Wohnbau mit Partnern unter der Bezeichnung CICO ein großes Forschungsprojekt initiiert. Im Abschluss befindet sich das Projekt mit Second-Life-Batterien für Sonnenenergie, die in der Photovoltaikanlage in den Rauchgründen installiert wurden.

Pandemie fordert Nachjustieren von Wohnparametern

„Die Pandemie zeigt uns vieles auf, das wir nachjustieren sollten. Dabei gilt es auch die Wohnungsgrößen und die persönlichen Freiräume der Bewohner zu überdenken. Wer im Homeoffice und Homeschooling ist, braucht einfach mehr Platz mit mehr Funktionalität, das zeigen die Umfrageergebnisse recht deutlich“, sagt **Wernik**. So wünschen sich 51% der bis 30-Jährigen und 41% der 31- bis 45-Jährigen mehr Wohnfläche. 72% der bis 30-Jährigen, 71% der 31- bis 45-Jährigen und 67 % der 46- bis 59-Jährigen hätten bei der Wohnung gerne einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten. Auch die Infrastruktur wird zunehmend wichtiger. 55% der 46- bis 59-Jährigen, 48% der 31- bis 45-Jährigen und 49% der bis 30-Jährigen bevorzugen eine Wohnungslage mit guter Nahversorgung (Einkaufen, Ärzte, Kindergarten).

Österreich unter EU-Ländern bei Eigentum ganz hinten

Während laut einer Eurostat-Statistik in Österreich derzeit rund 55 Prozent der Bevölkerung im Eigentum leben, sind es im EU-Durchschnitt satte 70 Prozent. „Da liegen

wir unter den 27 EU-Staaten an vorletzter Stelle und haben erheblichen Aufholbedarf. Vor allem sollten Mieter viel öfter die Möglichkeit bekommen, die von ihnen bewohnte Wohnung kaufen zu können. Ich denke da an Wohnungen, die den Kommunen oder den gemeinnützigen Bauträgern gehören“, so **Christian Struber**, der darin eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten sieht. „Die Gemeinden und Städte können damit das im Zuge der Pandemie entstandene Defizit verringern, die gemeinnützigen Bauträger können das Geld wieder für den Kauf von Grundstücken und die Errichtung neuer Wohnungen für Miete, Mietkauf und Eigentum verwenden und die Mieter werden zu Eigentümern.“ Immerhin wäre es für 46% der Befragten in der Stadt Salzburg ein zusätzlicher Anreiz, Eigentum zu schaffen, wenn sie ihre derzeitige Mietwohnung kaufen könnten. „Die Salzburg Wohnbau nutzt diese Chance. Von 2018 bis 2020 haben wir insgesamt 285 Mietwohnungen, darunter 144 Mietkaufwohnungen an die Mieter verkauft,“ erklärt **Struber**.

Bildtext:

Plädieren für Wohnungseigentum – im Bild v.l. die beiden Salzburg Wohnbau-Geschäftsführer Christian Struber und Roland Wernik, Bürgermeister-Stellvertreterin Barbara Unterkofler, Manfred Quehenberger (Mitglied der Geschäftsleitung Raiffeisenverband Salzburg) und Peter Mayr (Geschäftsführer Raiffeisen Immobilien Salzburg)

Bildnachweis: Neumayr, Abdruck honorarfrei!

**Umfrage des Marktforschungsinstituts Demox Research, September 2020, Befragungsgebiet: Stadt Salzburg, Stichprobe: 400 Salzburgerinnen und Salzburger*

***IMMOUnited GmbH ist Marktführer in der Online-Bereitstellung von Informationen zu Immobilien-Transaktionen in ganz Österreich*

*Hebenstreit PR, Mag. Doris Hebenstreit, Alpenstraße 99, 5020 Salzburg,
Tel. 0664/3089390, office@hebenstreit-pr.at*