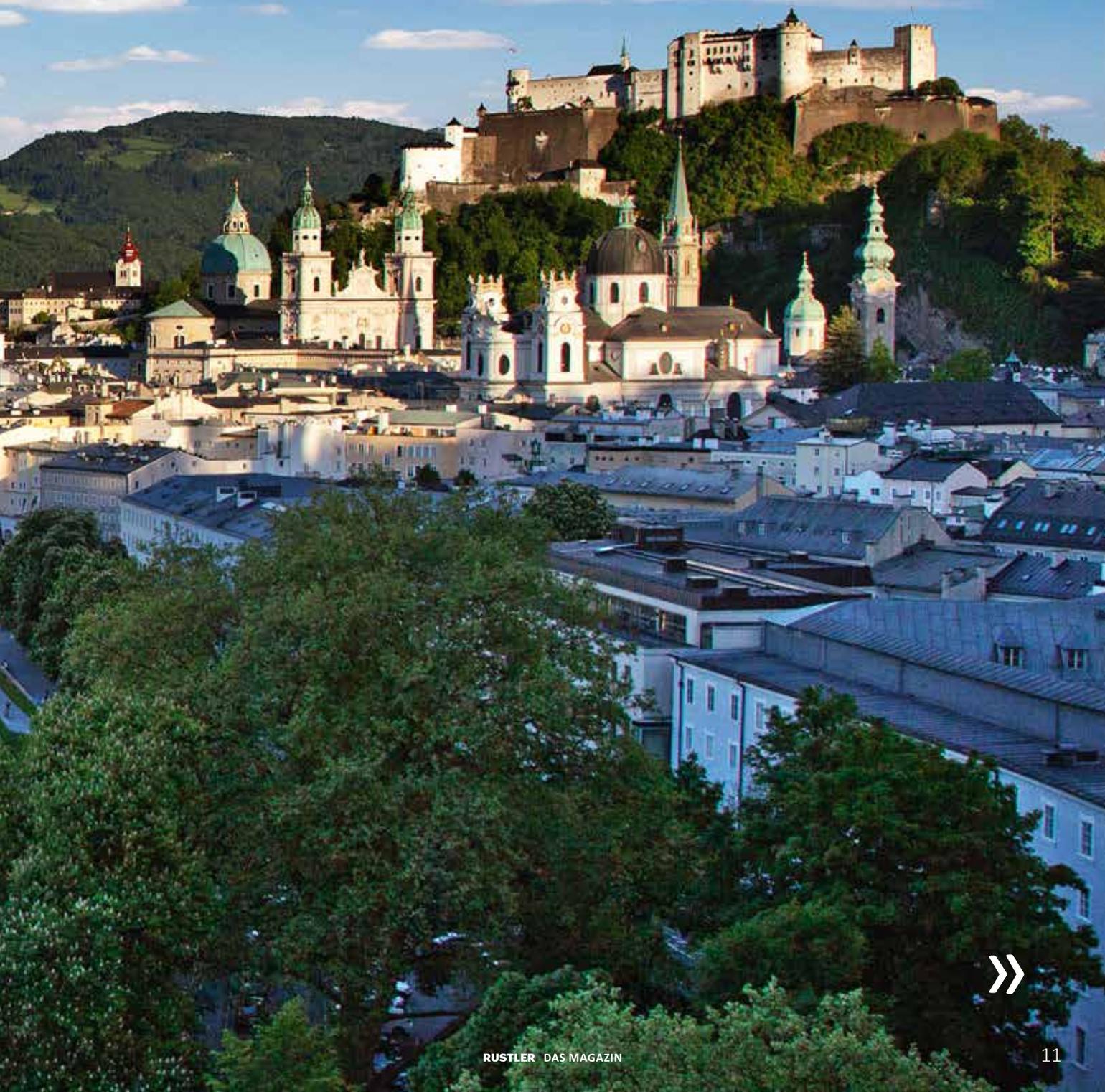


SCHÖNHEIT & HERAUSFORDERUNG



Salzburg gilt als eine der teuersten Landeshauptstädte Österreichs. Ein Mangel an Grundstücken und an entsprechenden Projekten macht leistbares Wohnen zu einer Herausforderung. Inflation, Zinsanstieg und hohe Baukosten bringen keine Entspannung. Das ruft zunehmend die Kommunen auf den Plan – mit zum Teil unorthodoxen Mitteln.





Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Die beinahe multifunktionelle Krise, der wir uns gegenübersehen, hat bisher keine dämpfenden Auswirkungen auf die Immobilienpreise gehabt. Ganz im Gegenteil: Die hohe Inflation scheint die Flucht in sichere Anlagewerte noch zu beschleunigen, die Entwicklung der Preise geht daher weiter steil nach oben. Ganz besonders trifft dies auf Toplagen beziehungsweise auch auf die Landeshauptstadt Salzburg zu.

Dabei hat Salzburg noch in der Ära von Bürgermeister Dr. Josef Dechant (1992-1999) große Anstrengungen unternommen, um angebotsseitig der Preisentwicklung entgegenwirken zu können. Die dazu eigens im Raumordnungsgesetz umgesetzte „Vertragsraumordnung“ brachte zahlreiche Flächen auf den Markt, wodurch deutliche Impulse am Wohnungsmarkt gesetzt werden konnten. In den Folgejahren erfolgte noch einmal ein „Griff ins Grünland“, durch den abermals einige Flächen lukriert werden konnten. Beide Effekte neigen sich nun ihrem Ende zu und es bedarf neuer Initiativen.

Solche erwarte ich mir vom Landesentwicklungsprogramm, welches im Herbst 2022 beschlossen wird und insbesondere vom neuen Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg, welches das Landesentwicklungsprogramm weiter konkretisiert. Da neue Flächen in namhafter Anzahl nicht (mehr) zur Verfügung stehen, muss der Ansatz in Richtung Mischnutzung und Umstrukturierung gehen, was auch mit entsprechenden Dichtwerten einher gehen wird. Zu diskutieren wird besonders der Bereich um den Flughafen sein, in dem hochwertige Flächen für das Gewerbe vorhanden sind, die schrittweise zur Entwicklung gebracht werden können.

Damit kann der erforderliche Spielraum für die Stadt geschaffen werden, der auch die bereits angesprochenen Umstrukturierungen ermöglichen kann. Es gibt also in den nächsten Jahren viel zu tun!

Harald Preuner,
Bürgermeister der Stadt Salzburg



Die Aufführung „Jedermann“ begeistert Tausende Kunstfreunde. Doch die Immobilienpreise sind nicht für jedermann leistbar.

Jedes Jahr locken die Salzburger Festspiele tausende Kunstsinnige in die male-
rische Salzburger Altstadt, um dort unter anderem die weltberühmte Aufführung „Jedermann“ in der Kulisse des historischen Stadtkerns zu genießen. Doch hinter dem Bühnenbild brodelt es, denn es gibt jede Menge an Herausforderungen, insbesondere zum Thema Wohnen. Denn Salzburg ist die zweitteuerste Landeshauptstadt in Österreich, gerade einmal Innsbruck liegt noch höher. Es ist freilich nicht nur der internationale Bekanntheitsgrad, der Salzburg zu einem teuren Pflaster macht, sondern auch die Topografie: Inmitten der Salzburger Hausberge gelegen, sind be-

baubare Grundstücke knapp und teuer. Entsprechend entwickelt sich auch die Bevölkerung in Salzburg. Mit September 2022 sind 158.260 Menschen mit Hauptwohnsitz gemeldet, gerade einmal 0,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Zudem weist Salzburg mit über 21.000 eine ungewöhnlich hohe Anzahl an Nebenwohnsitzen auf.

LEISTBARKEIT „SCHWIERIG“

„Leistbarer Wohnraum ist ein schwieriges Thema“, sagt Barbara Schöppl-Zeiler, Standortleiterin von Rustler Salzburg, wo die Unternehmensgruppe Anfang des Jahres mit den Dienstleistungen der Hausverwaltung und der Makelei gestartet ist. Schöppl-Zeiler führt

ein Team von fünf Mitarbeitern, vor allem in der Liegenschaftsverwaltung verweist sie auf eine wachsende Anzahl an neuen Mandaten. Demnächst wird der Standort um die technische Objektbetreuung erweitert. Laut Schöppl-Zeiler seien gerade im leistbaren Bereich immer mehr Menschen gezwungen, auf die umliegenden Gemeinden auszuweichen, wobei sich leistbarer Wohnraum mehr auf jene Gemeinden verlagert, die über eine eher durchschnittliche öffentliche Verkehrsanbindung verfügen, schließlich sind jene Gemeinden, die dem Salzburger Speckgürtel zuzurechnen sind, bereits von finanzkräftigen Kunden besetzt beziehungsweise nachgefragt, welche die Ruhe



Durch den Umstand, dass Salzburg von seinen Hausbergen begrenzt wird, sind bebaubare Grundstücke sehr knapp. Das treibt die Preise.

und Natur außerhalb der Stadt suchen. Das führe, so Schöppl-Zeiler, dazu, dass Gemeinden zunehmend selbst Grundstücke ankaufen, um entsprechende Möglichkeiten für die Realisierung von leistbaren Wohnungen zu schaffen, wie beispielsweise in Grödig. Derartige Initiativen seien aber nur „ein Tropfen auf dem heißen Stein“, denn die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot bei weitem, durch die hohen Baukosten sind Kalkulationen in Richtung Leistbarkeit zusätzlich schwieriger geworden. „Ohne Nachverdichtung bei bestehenden Liegenschaften wird das Problem nicht in den Griff zu bekommen sein“, so Schöppl-Zeiler. Hinsichtlich der Transaktionen bei Eigentumswohnungen erweise sich der Markt – auch bedingt durch die



**Ing. Wolfgang Maislinger,
Geschäftsführer bei Hölzl &
Hubner Immobilien**

aktuellen geopolitischen Ereignisse – als abwartend. „Jene, die nach einer Eigentumswohnung suchen, warten noch ab, auch aufgrund der steigenden Zinsen und der verschärften Kreditrichtlinien“, sagt Schöppl-Zeiler. Eine preisliche Korrektur nach unten hat sie jedoch aktuell noch nicht beobachten können.

**AUCH FÜR BAUTRÄGER
HERAUSFORDERND**

Stadtbaumeister Markus Voglreiter kennt das Problem zu gut. Aktuell hat er Projekte im Salzburger Umland wie die Wohnresidenz Wallersee oder ein Holzhaus am Fuschlsee in der Pipeline, aber auch die Cecconi Villa in der Salzburger Altstadt. Die extremen Preisentwicklungen für Baugründe in den vergangenen

Jahren haben sich zu einem der Hauptprobleme für die Realisierung von Wohnraum erwiesen: „Vor allem in der Stadt Salzburg aber auch im Flachgau und Tennengau haben die Preisentwicklungen ein beängstigendes Ausmaß angenommen“, so Voglreiter, der mittlerweile im gesamten Bundesland den Trend zu steigenden Immobilienpreisen beobachtet hat. Doch manches dürfte in der Stadt auch hausgemacht sein – und die Grundstücksknappheit weiter befeuert haben. Voglreiter: „Die Stadt leidet einerseits unter der großflächig angelegten Grünlanddeklaration, mit welcher sich die Stadtpolitiker einen Knebelvertrag auf fast alle Grünflächen in Salzburg verordnet haben, aber auch unter der bürokratischen und komplizierten Abwicklung der Bauverfahren.“ Vor allem in der historischen Altstadt erweisen sich die Genehmigungen als äußerst schwierig. Hier spielen weniger als vermutet das Denkmalamt eine hindernde Rolle, sondern „überwiegend die überbor-



Jene, die nach einer Eigentumswohnung suchen, warten noch ab, auch aufgrund der steigenden Zinsen und der verschärften Kreditrichtlinien.

Mag. Barbara Schöppl-Zeiler
Standortleiterin
Rustler Salzburg

den Vorschriften und Abläufe bei der Baubehörde“.

REDUZIERTER BAUTÄTIGKEIT ERWARTET

Das hat Folgen auf die Bautätigkeit, so Voglreiter: „Hohe Immobilienpreise, gepaart mit hohen Baukosten führen meiner Ansicht

nach in Zukunft zur Reduktion der Bautätigkeit.“ Zwar gebe es 2023 noch einen entsprechenden Überhang an Aufträgen, der sich jedoch 2024 wieder in die andere Richtung entwickeln wird, weswegen sich dauerhaft das Wohnungseigentum reduzieren wird und der Markt an Mietwohnungen an Bedeutung gewinnen sollte. Das Resultat, so Voglreiter: „Investoren werden Anlageobjekte für Wohlhabende schaffen, und der Mittelstand wird sich weitgehend zum Mieter entwickeln.“

KAUM GROSSPROJEKTE, ABER VIELE KLEINE

Für Wolfgang Maislinger, Geschäftsführer bei Hölzl & Hubner Immobilien, hat sich der Salzburger Markt generell über Jahrzehnte gut entwickelt, jedoch seien insbesondere ab 2019 die Preise überdurchschnittlich stark gestiegen. „Salzburg hat wenige Großprojekte, aber zahlreiche mittlere und kleinere Projekte, die jedoch in ihrer Qualität meist

AKTUELLE OBJEKTE IN SALZBURG!





Wohnungen – Häuser – Grundstücke – Anlageobjekte



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Mag.(FH) Petra Rohmoser-Lichtenschopf
0676 834 34 388
rohrmoser-lichtenschopf@rustler-sbg.eu



Salzburg lockt jedes Jahr viele Touristen in die historische Altstadt mit der berühmten Getreidegasse.

sehr hochwertig sind. Die als Bauland gewidmeten und für eine Verwertung zur Verfügung stehenden Grundstücke sind äußerst rar. Mittlerweile handelt es sich bei neuen Projekten sehr oft um Grundstücke mit Altbeständen, welche abgerissen und neu bebaut werden. Dieser eingeschränkte Grundstücksmarkt führt zu hohen Preisen. Im bundesweiten Vergleich liegt Salzburg stets im Spitzenfeld bei Grundstücks-, Wohnungs- und Einfamilienhauspreisen.“ Da müsse auch die Politik reagieren, vor allem bei der Widmungspolitik: „Nur durch gezielte



Kleinere und mittlere Projekte finden sich in Salzburg einige – doch diese sind in der Regel teuer.

**Mag. (FH) Petra Rohmoser-Lichtenschopf
Maklerin Rustler Salzburg**

Zurverfügungstellung beziehungsweise Neuwidmungen von Bauland und Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen könnte der Druck aus dem Markt genommen werden“, so Maislinger.

PROJEKTE IM PREMIUM-SEGMENT

Kleinere und mittlere Projekte finden sich in Salzburg einige – und die sind in der Regel teuer. Während laut des Neubaukompass etwa die Preise mit dem Herzstück Salzburg des Bauträgers Myslik mit 22 Eigentumswohnungen ab rund 450.000 Euro noch vergleichsweise moderat ausfallen, muss man am Imbergplatz, wo 38 Eigentumswohnungen durch *planquadr.at* entstehen, mit Einstiegspreisen ab knapp unter 900.000 Euro rechnen, noch hochpreisiger ist etwa das Projekt „Freiraum Süd“ vom selben Entwickler. Es handelt sich hierbei meist um sehr hochwertige Wohnprojekte, die ein entsprechend gut betuchtes Klientel ansprechen wollen.

Auch im geförderten Bereich wird Wohnraum bereitgestellt. Ein Beispiel dafür ist etwa ein Wohnprojekt der Heimat Österreich an der Berchtesgadner Straße zwischen Dossenweg und Gneisfeldweg, wo auf einem knapp 26.000 Quadratmeter großem Grundstück 250 geförderte Wohnungen und ein Kindergarten entstehen sollen. Mitte September hat der Planungsausschuss der Stadt Salzburg grünes Licht gegeben, jedoch hat das einen politischen Streit ausgelöst, weil SPÖ, Grüne und Kommunisten befürchtet hatten,



Zunehmend rückt in den Touristengebieten auch die Ferienhotellerie in den Vordergrund. Auch hier setzt man auf Revitalisierungen der altherwürdigen Gebäude.

dass aufgrund der hohen Baukosten keine leistbaren Wohnungen entstehen können. Zwar seien die Wohnungen gemäß des Salzburger Raumordnungsvertrags mit der Heimat Österreich gedeckelt, dennoch kontern die genannten Parteien, dass die Quadratmeterpreise mit durchschnittlich 4.600 Euro aufgrund der Baupreise nicht halten könnten. Die für das Projekt zuständige Vizebürgermeisterin Barbara Unterkofler (ÖVP) weist darauf hin, dass man die Baupreise erst Anfang des kommenden Jahres realistisch einschätzen kann, wenngleich sie sicher ist: „Die Preisdeckel werden halten.“

REVITALISIERUNG ALS STRATEGIE

Im gewerblichen Bereich sind Projekte zwar rar gesät, mittels Revitalisierungen lassen sich aber



Die Stadt leidet einerseits unter der großflächig angelegten Grünlanddeklaration, mit welcher sich die Stadtpolitiker einen Knebelvertrag auf fast alle Grünflächen in Salzburg verordnet haben, aber auch unter der bürokratischen und komplizierten Abwicklung der Bauverfahren.

Ing. Mag. Markus Vogreiter
Stadtbaumeister

dennoch spannende Immobilienprojekte realisieren. Eines davon ist das Quartier Rauchmühle, das heuer vom Vorarlberger Entwickler Prisma finalisiert wurde. Es handelt sich um ein Revitalisierungsprojekt des Alten Mühlhauses und der Villa Ceconi, welches sich besonders an die Kreativwirtschaft richtet. Hinzu kommen über 200 Miet- und Eigentumswohnungen, die in den letzten beiden Jahren an die Nutzer übergeben wurden. Bernhard Ölz, Vorstand der Prisma Unternehmensgruppe zum Projekt: „Gestern hat Wasser das Mühlrad angetrieben, heute werden kreative und digitale Prozesse in Gang gesetzt. Die Geschichte des historischen Ensembles der Rauchmühle reicht bis in das 14. Jahrhundert zurück, und wir sind uns dieser historischen Verantwortung bewusst.“



Außerhalb der Landeshauptstadt sind die Preise ebenfalls eher hoch. Besonders teuer sind naturgemäß Liegenschaften am See, wie hier in Zell.

Mit der räumlichen und inhaltlichen Transformation der historischen Gebäude wird ein neuer, kräftiger Impuls für Salzburgs Digital- und Kreativwirtschaft gesetzt. Unternehmen wie hotelkit, die Bühler AG, Checklens GmbH, Terra Cognita und reqPOOL gestalten und füllen dieses Vorhaben mit zukunftsfähigen konkreten Inhalten.“

Revitalisierungsprojekte in Salzburg erscheinen jedenfalls für Investoren interessant. Jüngst hat die Wüstenrot Gruppe einen Komplex mit drei Objekten in der Salzburger Altstadt an den oberösterreichischen Entwickler und Investor vonree verkauft. Der Investor plant, diese Immobilien entsprechend zu sanieren und die Nutzung zu optimieren.

HOTELS IM AUFWIND

Revitalisierungen sind auch im Hotelbereich interessant. Die zur Soravia gehörende Ifa etwa hat das denkmalgeschützte Palais Faber zu einem Premium-Hotel umfunktionierte, in Form eines Bauherrenmodells. Insgesamt beteiligten sich laut Angaben der Ifa 264 mehrheitlich österreichische Anleger mit einem Gesamtinvestment von 60 Millionen Euro. Nun ist dort Österreichs erstes Hotel der Marke „Hyperion“ eröffnet worden, es umfasst 115 Zimmer. Auch hier will man eine betuchte Klientel ansprechen, was in Kombination mit den Salzburger Festspielen ein weiteres Angebot an solchen Hotels bereitstellt. Das Bundesland Salzburg ist jedoch nicht nur wegen der Hauptstadt und den Festspielen bekannt, es gilt auch als beliebte Destination für

den Wintersport. Das bringt auch einen gewissen Aufschwung in der Ferienhotellerie. Bad Gastein ist ein solcher Wintersportort, der jedes Jahr zahlreiche Touristen anzieht. Anfang des Jahres ist dort durch Stadtquartier Immobilien ein neues Apartmenthotel mit 25 Luxusapartments für bis zu 100 Gäste eröffnet worden, hierbei wurde ein historischer Bau aus 1895 kernsaniert.

AUSWEGE AUS DEM MARKTDRUCK

Das Land Salzburg will jedenfalls den Marktdruck, der sich in hohen Preisen manifestiert, aufweichen. Ein Hebel dazu sind auch strengere Bestimmungen in Zusammenhang mit den Zweitwohnsitzen, die es im Bundesland Salzburg in sehr hoher Anzahl gibt. Vor allem illegalen Zweitwohnsitzen sagt man den Kampf an, ab dem kommenden Jahr müsse beim Erwerb eines Hauses, einer Wohnung oder eines unbebauten Grundstücks nachgewiesen werden, dass dort ein Hauptwohnsitz begründet wird.

Stadtbaumeister Voglreiter sieht generell einen dringenden Handlungsbedarf, nachdem der Salzburger Mittelstand zunehmend gezwungen ist, entweder in günstigere Bundesländer wie Oberösterreich auszuweichen oder eben keine Möglichkeit vorfindet, bezahlbares Wohneigentum zu begründen: „Die derzeitige Form der Mietkaufwohnungen im Rahmen unserer Fördermodelle sind unattraktiv, es braucht bessere Modelle.“ Die derzeitig vorhandenen Modelle würden in erster Linie gemeinnützigen Wohnbauträgern

zugutekommen, so Voglreiter, die jedoch in Folge die Einheiten zu nahezu marktkonformen Preisen anbieten beziehungsweise veräußern. Voglreiter schlägt im geförderten Mietwohnbau beispielsweise eine Wohnungstauschbörse zwischen jüngeren und älteren Personen vor, wobei jungen Menschen mit entsprechendem Platzbedarf, etwa für Familiengründung, bevorzugt größere Flächen zugesprochen werden sollen. Es bleibt jedenfalls noch viel zu tun, damit aus Ideen auch tatsächliche Aktivitäten resultieren.

INTERESSANTER MARKT FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Großes Wachstumspotenzial gibt es am Salzburger Markt jedenfalls für die Verwaltung und Betreuung von Objekten. Neben den rasch steigenden Aktivitäten von Rustler Salzburg, hat auch Attensam im Bereich der Betreuung den Markt für sich entdeckt. Markus Lang, der für die Region verantwortlich zeichnet, verweist mittlerweile auf 300 Mitarbeiter: „Für Attensam ist Salzburg zu einem wichtigen Markt geworden. Wir konnten uns erfolgreich positionieren, allen voran sind Hausbetreuung und Winterservice gefragt. Aber genauso die Büro- und Grünflächenbetreuung, die Schädlingsbekämpfung, Haustechnik oder Installationen und das Erledigen von Kleinreparaturen.“ Abgedeckt wird derzeit noch vorwiegend das Wohnimmobiliensegment, jedoch wird auch Betreuung von Gewerbeliegenschaften zunehmend relevanter, so Lang: „Dazu zählen Reini-

Salzburg Fakten

Fläche Bundesland

7.154 km²

Fläche Stadt

65,65 km²

Einwohner Bundesland

560.710

Einwohner Stadt

158.260 (Stand September 2022)

Anzahl Gebäude Land Salzburg

129.233

Anzahl Wohnungen

Hauptwohnsitz

245.000

Anzahl Wohnungen

Nebenwohnsitz

71.000

Anzahl Baubewilligungen

ca. 3.000 Wohneinheiten
(Stand 2020 bis heute)

davon gefördert

ca. 670

Anzahl Gebäude Stadt Salzburg

21.662

Anzahl Wohnungen

Stadt Salzburg

ca. 90.000



Für Attensam ist das Bundesland Salzburg zu einem wichtigen Markt geworden. Insbesondere Hausbetreuung und Winterservice werden von den Liegenschaftseigentümern stark nachgefragt.

Markus Lang
Attensam Geschäftsführung
Vertrieb West

gungsdienste in Büros, Ordinationen und Gewerbeobjekten, beispielsweise Einkaufszentren wie die Shopping Arena oder das ZiB-Shopping-Center in der Stadt Salzburg.“ Beiden Unternehmen ist die flächenübergreifende und flächendeckende Betreuung wichtig. „Wir möchten uns bewusst nicht nur auf einzelne Städte konzentrieren, sondern unsere Kunden im gesamten Bundesland betreuen. Zudem nimmt auch der Anteil an Liegenschaftseigentümern zu, welche in mehreren Bundesländern Immobilien besitzen, und diese in derselben Qualität und mit denselben Systemen serviciert haben möchten“, fasst Barbara Schöppl-Zeiler zusammen. 