

Lebenswert – wohnenswert: Immobilien

IMMOBILIEN. In Teil 1 unserer neuen Serie der Immobilien Rating GmbH stellen wir den Markt für Wohn-Teil 2 über den Linzer Markt finden Sie in BANK EXKLUSIV 6/2004.



schon Vergleich gering und liegt bei ca. 42 Prozent. Sehr gut ausgestattete Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen sind nur begrenzt vorhanden. Aufgrund der höheren Nachfrage ist ein Anziehen der Mieten und Kaufpreise spürbar. Die besten Wohnlagen befinden sich in den Bezirken Parsch, Aigen, Glas, Kleingmain, Morzg, Thumegg, Gneis, Leopoldskron und Nonntal.

Der Markt für Eigenheime

Die Nachfrage nach Eigenheimen ist hoch, das Angebot allerdings sehr begrenzt. Daher zeigen die Preise eher steigende Tendenz. Der Grundstücksmarkt hat bei guten und sehr guten Lagen angezogen, während in den mäßigen Lagen Rückgänge zu verzeichnen sind. Im Schnitt werden für Baugründe um 360 Euro pro m² bezahlt. In den begehrten Lagen Aigen, Leopoldskron und Morzg sind Preise ab 425 Euro pro m² erzielbar. Ideale Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind sehr selten, deshalb werden diese in den absoluten Spitzenlagen auch über 600 Euro pro m² gehandelt.

Der Markt für Eigentumswohnungen

Salzburg gilt derzeit insgesamt als Käufermarkt. Je nach Lagequalität sind aber deutliche Unterschiede zu verzeichnen. In guten und sehr guten Wohnlagen ist die Nachfrage – bei geringem Angebot – nach wie vor gut. Das Preisniveau ist entsprechend hoch. Die Preise weisen eine leicht steigende Tendenz auf. Dagegen steht dem großen Angebot an neuen und gebrauchten Eigen-

Die Festspiel- und Universitätsstadt Salzburg besitzt international ein hohes Image. Für ihre Bewohner bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität. Auch die Kaufkraft ist überdurchschnittlich; Salzburg zählt mit einem Kaufkraftindex von 136,1 zu den Spitzenreitern in Österreich. Salzburg ist mit ca. 147.600 Einwohnern die viert-

Salzburg bleibt bei weiterhin absehbarem Nachfrageüberhang ein wertbeständiger Markt.

größte österreichische Stadt. Die Bevölkerungszahl ist seit 1999 um 3,3 Prozent gestiegen. Der Wirtschaftsstandort Salzburg wird weniger von Industrie- als von Gewerbe- und Handelsbetrieben geprägt. Ausdruck der gesunden wirtschaftlichen Situation ist die im österreichweiten Vergleich niedrige Arbeitslosenquote von 4,1 Prozent.

Der Wohnungsmarkt

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen hat sich von 2001 auf 2002 um neun Prozent verringert. Jedoch gibt es derzeit zahlreiche neue Projekte, so dass sich heuer wieder eine Zunahme der Bautätigkeit abzeichnet. Der Anteil der Mietwohnungen am Neubauvolumen ist im städti-

KONTAKT

Immobilien Rating GmbH,
1020 Wien, Lassallestraße 5/
9060, Tel.: 05 05 05
DW 51880, E-Mail:
office@immobilienrating.at,
www.immobilienrating.at

ien in Salzburg Stadt

immobilien in Salzburg Stadt vor.

tumswohnungen in mittlerer und einfacher Lage nur eine schwache Nachfrage gegenüber. Jedoch ist aufgrund der immer weniger attraktiven Salzburger Wohnbauförderung auch hier langfristig mit leicht steigenden Preisen zu rechnen. Wegen der hohen Baulandpreise geht der Trend weg vom Einfamilienhaus hin zur Eigentumswohnung. Generell ist das Preisniveau bei steigender Nachfrage stabil, Tendenz leicht steigend.

Für ihre Bewohner bietet die Stadt dank des anspruchsvollen Kultur- und Freizeitangebots eine hohe Lebensqualität.

Der Markt für Mietwohnungen

Der Anteil der Mietwohnungen am Neubauvolumen ist gering. Einige Neubauprojekte für Mietwohnungen mit Kaufoption sind jedoch im Entstehen. Die Mietpreise bleiben auf einem stabilen Niveau mit leicht steigender Tendenz.

Perspektiven

Größere Projekte entstehen derzeit in den Bezirken Aigen, Lehen und Schallmoos. Kleinere bis mittelgroße befinden sich insbesondere in den Salzburger Bezirken Gneis, Liefering, Itzling und Gnigl in Bau. ■

STADT SALZBURG

	aktuelle Zahlen	Trend
Einwohnerstand (01/2004)	147.635	➔
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2003)	4,1%	➔
Kaufkraftkennziffer (Durchschnitt Land Salzburg = 108,4)	136,1	➔
Fertig gestellte Wohnungen (2002)	718	↔

Quellen: Statistik Austria, Stadt Salzburg MD/04, AMS Salzburg, Markant Unternehmensberatung

MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Wohnimmobilienmarkt Salzburg (Stand: Mai 2004)

- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Erstvermietung)/m² Wohnfläche zzgl. Nebenkosten, kalt¹⁾				
EUR	7,5–8,5	6,2–7,2	5,0–6,0	k. A.
Trend	↗	↗	↗	
Kaufpreise Eigentumswohnung (Erstverkauf), Neubau/m² Wohnfläche²⁾				
EUR	2.800–3.400	2.300–2.800	2.000–2.300	k. A.
Trend	↗	➔	➔	
Kaufpreise Eigentumswohnung (Wiederverkauf), unvermietet/m² Wohnfl.³⁾				
EUR	2.000–2.400	1.600–2.000	1.300–1.600	800–1.300
Trend	↗	➔	➔	➔
Kaufpreise Einfamilienhäuser (Erstverkauf)/m² Wohnfläche				
EFH ⁴⁾	2.450–3.000	2.100–2.450	1.850–2.100	k. A.
RH ⁵⁾	2.100–2.700	1.850–2.100	1.550–1.850	1.300–1.550
Bauland ⁶⁾	450–600	350–450	250–350	ab 160

Die Preise in der Tabelle und die Lageinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und die Preise erheblich differieren. Gleiches gilt für die Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage entsprechenden Ausstattung ausgegangen. Die ortsüblichen Objektgrößen können von den hier verwendeten Definitionen abweichen. Dementsprechend sind die Kaufpreise zu relativieren.
Die Mieten beziehen sich auf eine angemessene oder freie Mietzinsbildung. Stand: Mai 2004
1) Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche
2) Neubau mit ca. 70 m² Wohnfläche
3) Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m² Wohnfläche
4) Einfamilienhaus mit ca. 130 m² Wohnfläche
5) Reihenhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche
6) durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene und baureife Einfamilienhaus-Baugrundstücke (mit ca. 600–800 m² Grundstücksfläche)

Quelle: Immobilien Rating GmbH