



Wohnen in Salzburg ist beliebt, vor allem im Eigentum. 67 Prozent wollen gerne eigenen Wohnraum kaufen.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

# Die Salzburger und ihr Zuhause

**Für 46 Prozent dient Eigentum als Altersvorsorge.**

Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie hat sich durch Corona noch verstärkt.

**W**ie wohnen die Salzburger? Wie viele Immobilien besitzen sie? Was sind Motive für den Erwerb von Haus, Wohnung oder Grundstück? Was bedeutet das eigene Zuhause? Wie wirkte sich die Coronakrise mit Homeoffice und Ausgangsbeschränkungen auf diese Einstellung aus? Diesen Fragen geht eine aktuelle Immobilienstudie von Marketagent im Auftrag der Österreichischen Notariatskammer nach. Befragt wurden mehr als 200 Österreicherinnen und Österreicher im März und Mai 2020. Zwei besondere Ergebnisse für Salzburg stechen besonders hervor: Für 46 Prozent der Salzburger ist Altersvorsorge ein wichtiger Grund für den Erwerb einer Immobilie. Sie liegen damit deutlich über dem Österreich-Schnitt von 37 Prozent. Im Eigentumsranking ist Salzburg mit 65 Prozent auf Platz vier im Bundesländervergleich.

52,8 Prozent der Salzburger leben derzeit in einer Wohnung, 46,3 Prozent der Salzburger in einem Haus, 0,8 Prozent in einer Wohngemeinschaft und der Rest in sonstigen Unterkünften wie zum Beispiel im Studentenheim (1,2 Prozent). 62,6 Prozent haben bereits mindestens drei Mal durch Umziehen ihr Zuhause gewechselt.

Was verbinden nun aber die Salzburger mit dem Begriff „Mein Zuhause“, vor allem in Zeiten der Coronapandemie? Egal ob Eigentum oder Miete, das Zuhause steht mehrheitlich für Familie (72,6 Prozent), Geborgenheit (61,9 Prozent) und Sicherheit (49,6 Prozent). „Nach wie vor ist es für viele Menschen ein wichtiger Teil ihrer Lebensplanung, ein Eigenheim zu besitzen“, sagt Markus Kaspar, Notar und Pressesprecher

der Österreichischen Notariatskammer. Die Schaffung eines Eigenheims liegt in Salzburg mit 66,7 Prozent unverändert auf Platz eins der Motive, warum eine Immobilie erworben wird.

Die Österreicher schätzen bundesweit Immobilien zunehmend als Altersvorsorge (37 Prozent). Im Jahr 2013 sahen das zum Vergleich bundesweit nur 32,3 Prozent so. In Salzburg sind es aktuell sogar 46,3 Prozent.

Wie sich bereits in den Vorjahresstudien gezeigt hat, werden Immobilien bevorzugt mit dem Partner gekauft (49 Prozent bundesweit). In Salzburg kaufen 48,8 Prozent bevorzugt mit dem Partner. Auf Platz zwei ist das Allein-Kaufen mit 20,7 Prozent vorgeführt (Salzburg: 18,8 Prozent). Im Jahr 2013 waren es bundesweit nur 15,6 Prozent, die als Singles Immobilien erworben haben. „Die Ergebnisse der nächsten Jahre werden zeigen, ob es sich dabei um einen Trend handelt“, sagt Kaspar. Das Vererben beziehungsweise Verschenken von Immobilien ist

jedenfalls mit 19,7 Prozent beziehungsweise 7,7 Prozent weitgehend konstant. Zum Vergleich: In Salzburg liegt die Erbquote mit 25 Prozent höher als der Österreich-Schnitt und das Schenken mit fünf Prozent niedriger.

Im Österreich-Schnitt besitzen 59,4 Prozent der Befragten zumindest eine private Immobilie, acht Prozent davon nennen sogar zwei oder mehrere Immobilien ihr Eigen, also Haus, Wohnung und/oder Grundstück. Im Vergleich mit den Studien der Jahre 2013, 2015 und 2017 hat sich an dieser Eigentumsquote kaum etwas geändert. In Wien stehen im Bundesvergleich die wenigsten Immobilien (34,8 Prozent) im Eigentum. Im Burgenland sind 76,1 Prozent Eigentümer zumindest einer Immobilie. In Niederösterreich 73,7 Prozent, gefolgt von der Steiermark (66,8 Prozent), Salzburg (65 Prozent), Oberösterreich (62 Prozent), Kärnten (61,4 Prozent), Tirol (60,8 Prozent) und Vorarlberg mit 58,2 Prozent.

Gerade bei Kauf, Verkauf beziehungsweise Übergabe von Immobilien ist 83,7 Prozent der Salzburger mehrheitlich eine rechtlich einwandfreie Abwicklung sehr wichtig. Gefolgt von guter, kompetenter Beratung mit 82,9 Prozent. Dass Streit vermieden wird, nennen fast drei Viertel der Befragten als sehr wichtig. „Dieses Ergebnis zeigt eindeutig, dass Kauf, Verkauf und die Übertragung von Immobilien doch auch stark mit Streit und Unannehmlichkeiten in Verbindung gebracht werden dürften“, betont Kaspar. Aus der Praxis wisse er, dass beispielsweise im Zuge einer Treuhandabwicklung genau geregelt werden solle, wann der Kaufpreis beim Notar als Treuhänder zu erlegen sei, ob eine Lastenfreistellung erforderlich sei und welche Sicherheiten und Voraussetzungen etwa bei erfolgter Übergabe des Objekts vorliegen müssten, damit der Kaufpreis an den Verkäufer ausbezahlt werden könne. „Ein wichtiger Punkt sind auch in den Vertrag aufzunehmende Gewährleistungs- und Haftungsregelungen“, betont der Notar.

Die Coronapandemie habe die Digitalisierung in der Immobilienbranche vorangetrieben, auch die österreichischen Notare könnten bei Immobilientransaktionen digitale Services anbieten. So erlaube die Notariatsordnung aufgrund des vierten Covid-19-Gesetzes seit April 2020 nun auch, Notariatsakte digital zu erstellen und Beglaubigungen – etwa von Unterschriften – digital, ohne persönliche Anwesenheit beim Notar, durchzuführen. Dabei müsse gewährleistet sein, dass die Identifikation der Beteiligten korrekt durchgeführt werde und der Notar seine Beratungs- und Beistandspflichten erfüllen könne. „Digitale Services sind ein zusätzliches Dienstleistungsinstrument, dessen Einsatz im Einzelfall sinnvoll sein kann“, betont Kaspar: „Entscheidende Fragen und heikle Sachverhalte lassen sich aber nur im persönlichen Gespräch klären.“

## DATEN & FAKTEN ZUM EIGENTUM

### Hauptmotive für den Erwerb einer Immobilie

- Die Schaffung eines Eigenheims liegt mit 65,6 Prozent unverändert auf Platz eins der Motive, warum eine Immobilie erworben wird (Salzburg: 66,7 Prozent).
- Die Befragten schätzen Immobilien aktuell zunehmend als Altersvorsorge (37 Prozent). (Salzburg: 46,3 Prozent). Im Jahr 2013 sahen das bundesweit nur 32,3 Prozent so.
- 35,7 Prozent meinen, das Motiv „sichere Geldanlage/Betongold“ wäre ausschlaggebend, warum sie eine Immobilie kaufen würden (Salzburg: 39,8 Prozent). 2013 lag dieser Wert allerdings mit 42,2 Prozent Zustimmung weit höher.

- 24,3 Prozent erwerben Immobilien als Vorsorge für Kinder und Enkel (Salzburg: 22 Prozent), mehr als 2013 mit 21 Prozent.

### Vorteile, die mit dem Eigentum von Haus, Wohnung oder Grundstück verbunden sind

- keine Mietkosten (21,1 Prozent) (Salzburg: 20,1 Prozent)
  - Geldanlage (19,1 Prozent) (Salzburg: 20,5 Prozent)
  - Unabhängigkeit (13,5 Prozent) (Salzburg: 16,6 Prozent)
  - „Man hat etwas Eigenes“ (12,8 Prozent) (Salzburg: 12,4 Prozent)
- Quelle: Immobilienstudie Notariatskammer