

# IMMOBILIEN MARKTBERICHT 2024

Berchtesgadener Land



## Sehr geehrte Leserinnen & Leser,

wir freuen uns sehr, Ihnen in diesem Frühjahr 2024 unseren Marktbericht mit den aktuellen Zahlen zum Immobilienmarkt im Berchtesgadener Land und Umgebung an die Hand geben zu dürfen. Darüber hinaus haben wir informative Themen rund um Ihre Immobilie für Sie zusammengestellt.

Die derzeitige Situation am Markt wird bestimmt von einer hohen Unsicherheit bei Käufern und Verkäufern. Schwankende Zinsen, schwindende Immobilienwerte und die allgemeinen wirtschaftlichen Konstellationen erschweren oft die Entscheidung rund um das Thema Immobilie. In unserem Marktbericht beleuchten wir die aktuelle Lage und zeigen Ihnen die Möglichkeiten auf, wie der Traum von der eigenen Immobilie dennoch wahr werden kann. Des Weiteren erhalten Sie in einem exklusiven Interview Einblicke, wie wir bei ALPHAUS Immobilien die gegenwärtige Situation bewerten. Zusätzlich dürfen Sie sich auf Infos zum Thema Denkmalgerechte Sanierung, Grünes Wohnen und Zweitwohnung in Österreich freuen.

Viel Spaß beim Lesen!

Niko Caspers

Geschäftsführender Gesellschafter  
DEKRA zert. Sachverständiger für  
Immobilienbewertung (DI)  
Geprüfter Immobilienwirt (DFI)



# Ser vius

## Inhalt

Statistiken.....	Seite 4
Marktüberischt .....	Seite 10
Was kosten Immobilien nahe der Alpen? .....	Seite 24
Steigende Zinsen - erreichbare Träume .....	Seite 28
Nachhaltigkeits-Guide für Ihr Heim .....	Seite 30
Denkmalgerechte Sanierung .....	Seite 32
Was ist beim Immobilienkauf in Österreich zu beachten? .....	Seite 36
Zweitwohnsitze im Salzburger Land .....	Seite 38
Wir sind Ihr Full-Service-Makler .....	Seite 40
Unser Team .....	Seite 43

## IMPRESSUM

**HERAUSGEBER:**  
ALPHAUS IMMOBILIEN GmbH  
Geschäftsführer Niko Caspers  
Salzburger Straße 4 | D-83435 Bad Reichenhall  
Bodenseestraße 10 | 81241 München  
Telefon: 08651 9549940 | 089 277827070  
Standort Salzburg - Telefon: +43 664 93315987  
info@alphaus.immo | www.alphaus.immo

**BILDNACHWEIS:**  
© elxeneize / Adobe Stock  
© jenyateua / Adobe Stock  
© Thomas von Stetten / Adobe Stock  
© mRGB / Adobe Stock

**DATEN:**  
© Statista 2024  
© Bundesamt für Statistik  
© OpenStreetMaps  
© Stadt München Statistik  
© Empirica Regio

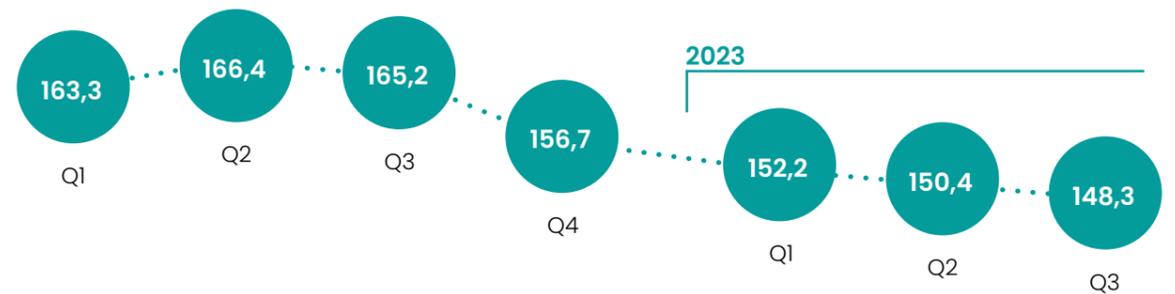
Der Immobilienmarktbericht 2024 ist einschließlich aller Inhalte wie Texte, Fotos und grafischer Gestaltung urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Die Vervielfältigung, Änderung und Verbreitung von Informationen und/oder Daten, insbesondere Texten, Textteilen oder Bildern ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der edesign Werbeagentur nicht erlaubt. Alle Infos & Preise vorbehaltlich Irrtümer und aktuellen Änderungen.

# Statistik

## Deutschland

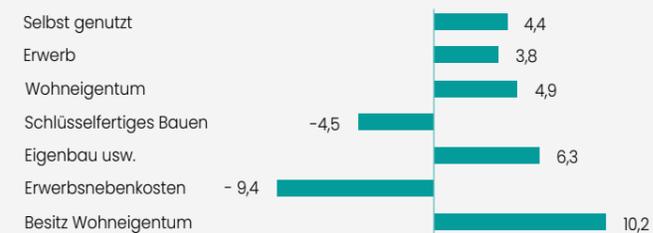
### Häuserpreisindex für Wohnimmobilien (2015=100)

2022



### Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum im 3. Quartal 2023

Veränderungen gegenüber dem Vorjahresquartal in %

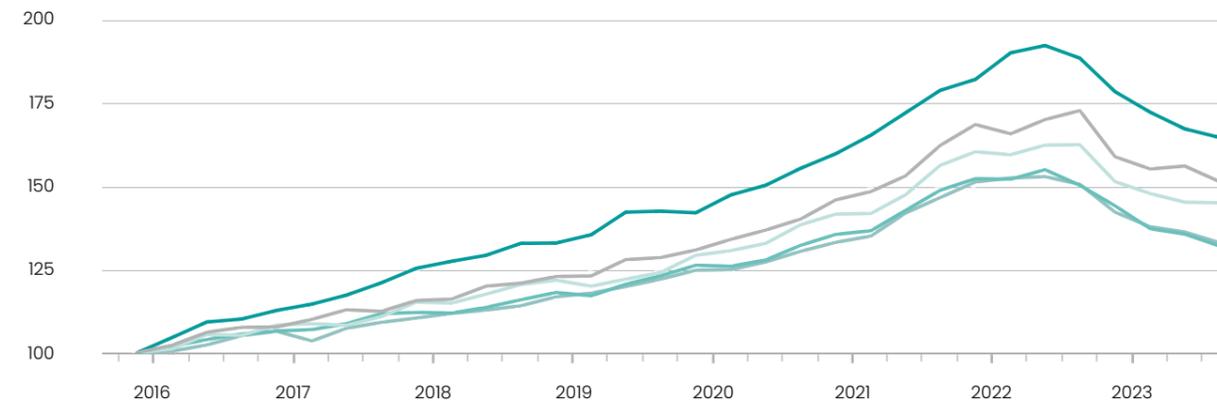


### Ø Grundstückswerte im Wohnbau pro m<sup>2</sup> für baureifes Land



### Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



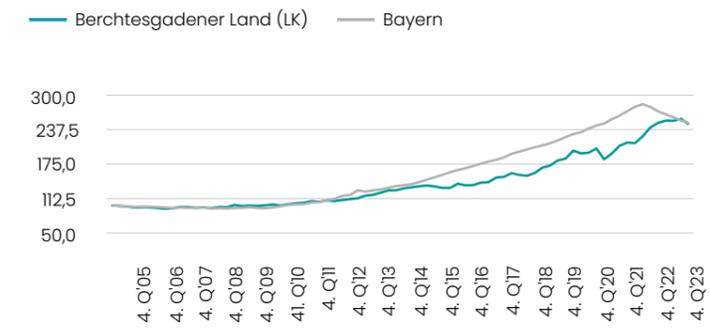
— Top 7 Metropolen   
 — Kreisfreie Großstädte (ohne Metropolen)   
 — Städtische Kreise  
— Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen   
 — Dünn besiedelte ländliche Kreise

# Statistik

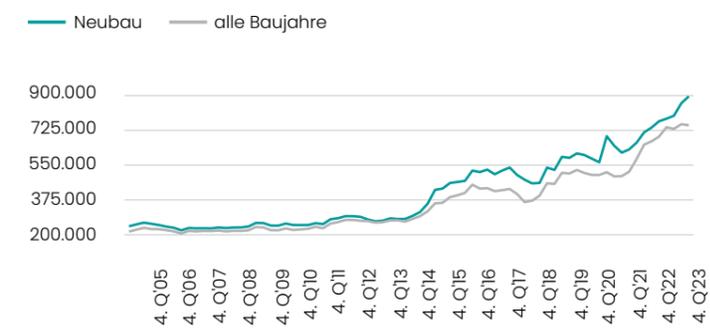


## Berchtesgadener Land

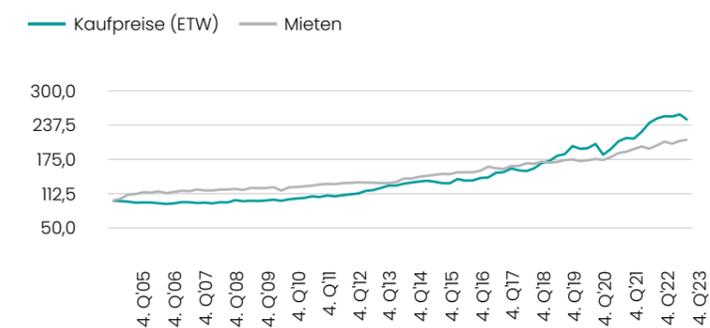
Kaufpreise für ETW (alle Baujahre)\*\*



Kaufpreise für EZFH in EUR/Objekt



Relative Entwicklung Kaufpreise (ETW) & Mieten\*\*



Mieten 2023



10,70 €/m<sup>2</sup>\*

Wohnungen 2023



4.200 €/m<sup>2</sup>\*

Häuser 2023



745.000 €\*

\*Durchschnittliche statistische Werte | \*\* Index (1. Quartal 2005 = 100)  
 ETW = Eigentumswohnung | EZFH = Ein- oder Zweifamilienhaus

# Marktübersicht

## Berchtesgadener Land

Ortsteil	Ø Kaufpreis Haus / m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Wohnung / m <sup>2</sup>	Ø Mietpreis Wohnung / m <sup>2</sup>
1 Berchtesgaden	5.350 €	4.400 €	10,30 €
2 Marktschellenberg	3.750 €	4.200 €	9,80 €
3 Schönau a. Königsee	6.750 €	5.500 €	11,00 €
4 Ramsau b. Berchtesgaden	4.600 €	4.100 €	10,80 €
5 Bischofswiesen	4.800 €	4.520 €	10,70 €
6 Bayerisch Gmain	4.700 €	4.600 €	10,70 €
7 Schneizlreuth	4.600 €	3.100 €	10,80 €
8 Bad Reichenhall	4.800 €	4.300 €	11,00 €
9 Piding	4.400 €	3.970 €	10,00 €
10 Anger	4.480 €	4.120 €	10,20 €
11 Ainring	4.150 €	4.150 €	10,60 €
12 Freilassing	4.650 €	4.450 €	10,00 €
13 Saaldorf-Surheim	4.170 €	4.000 €	9,80 €
14 Teisendorf	4.400 €	3.850 €	10,20 €
15 Laufen	3.300 €	3.800 €	10,00 €

### Legende Ø Hauskauf

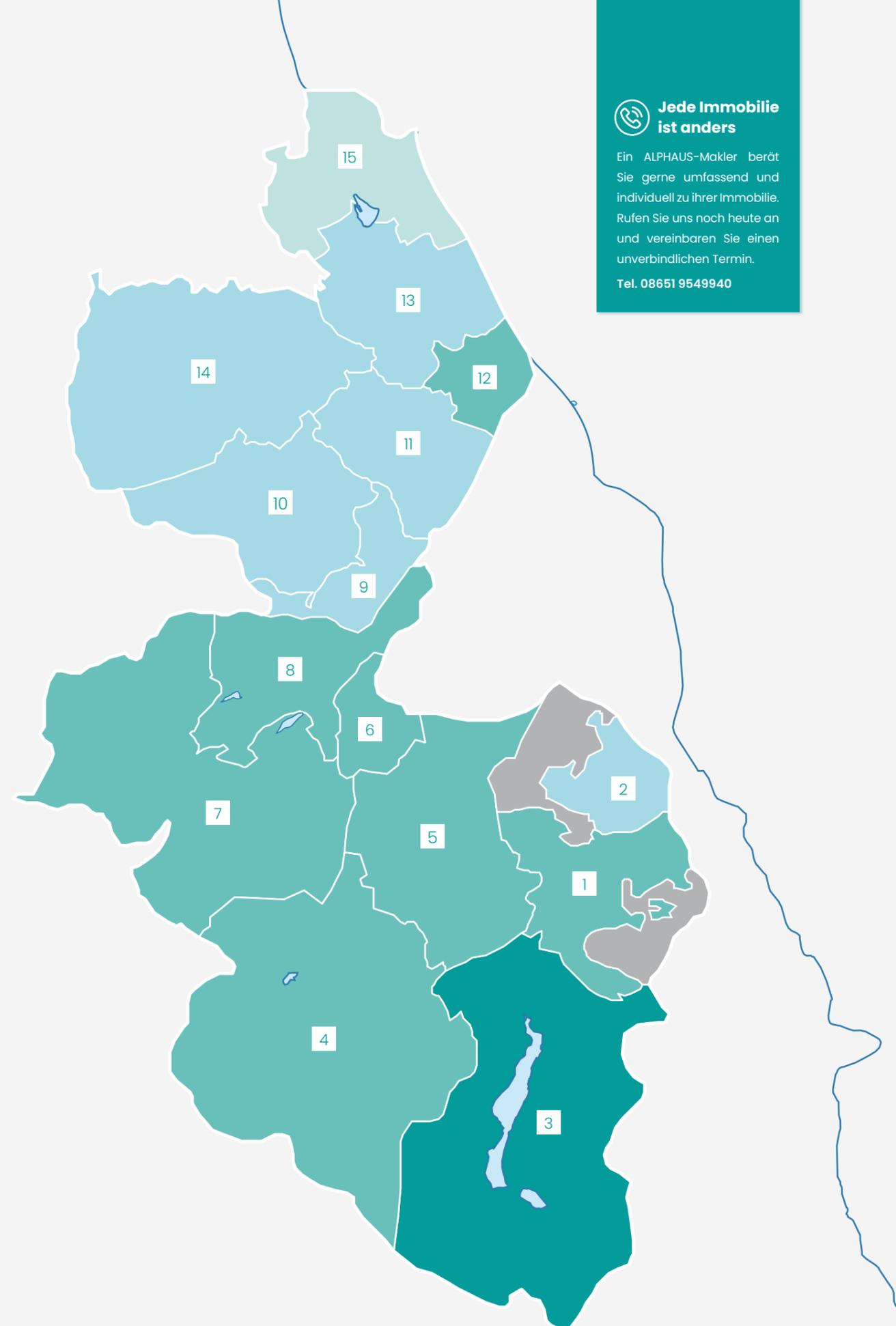
€ 2.000 - € 3.500	€ 5.500 - € 6.500
€ 3.500 - € 4.500	€ 6.500 - € 7.500
€ 4.500 - € 5.500	€ 7.500 - € 9.000

Angebotsdaten aller gängigen Immobilien-Onlineportale der vergangenen 12 Monate ermittelt im Vergleichsverfahren, wobei die teuersten und günstigsten 10% der Angebote statistisch gekürzt wurden, um extreme Sonderfälle zu bereinigen. Preise sind jeweils der Median. Datenstichtag ist der 10.03.2024.

### Jede Immobilie ist anders

Ein ALPHAUS-Makler berät Sie gerne umfassend und individuell zu ihrer Immobilie. Rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

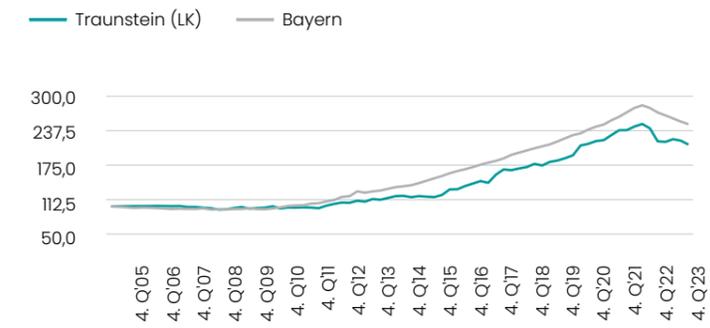
Tel. 08651 9549940



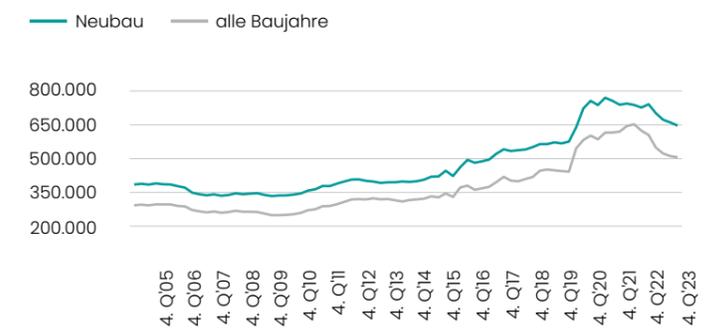
# Statistik

## Traunstein

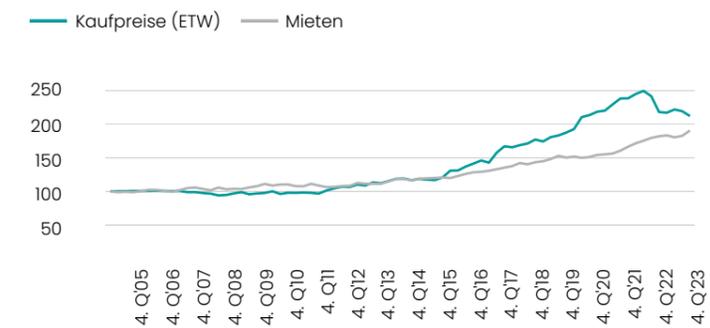
Kaufpreise für ETW (alle Baujahre)\*\*



Kaufpreise für EZFH in EUR/Objekt



Relative Entwicklung Kaufpreise (ETW) & Mieten\*\*



Mieten 2023



10,70 €/m<sup>2</sup>\*

Wohnungen 2023



3.800 €/m<sup>2</sup>\*

Häuser 2023

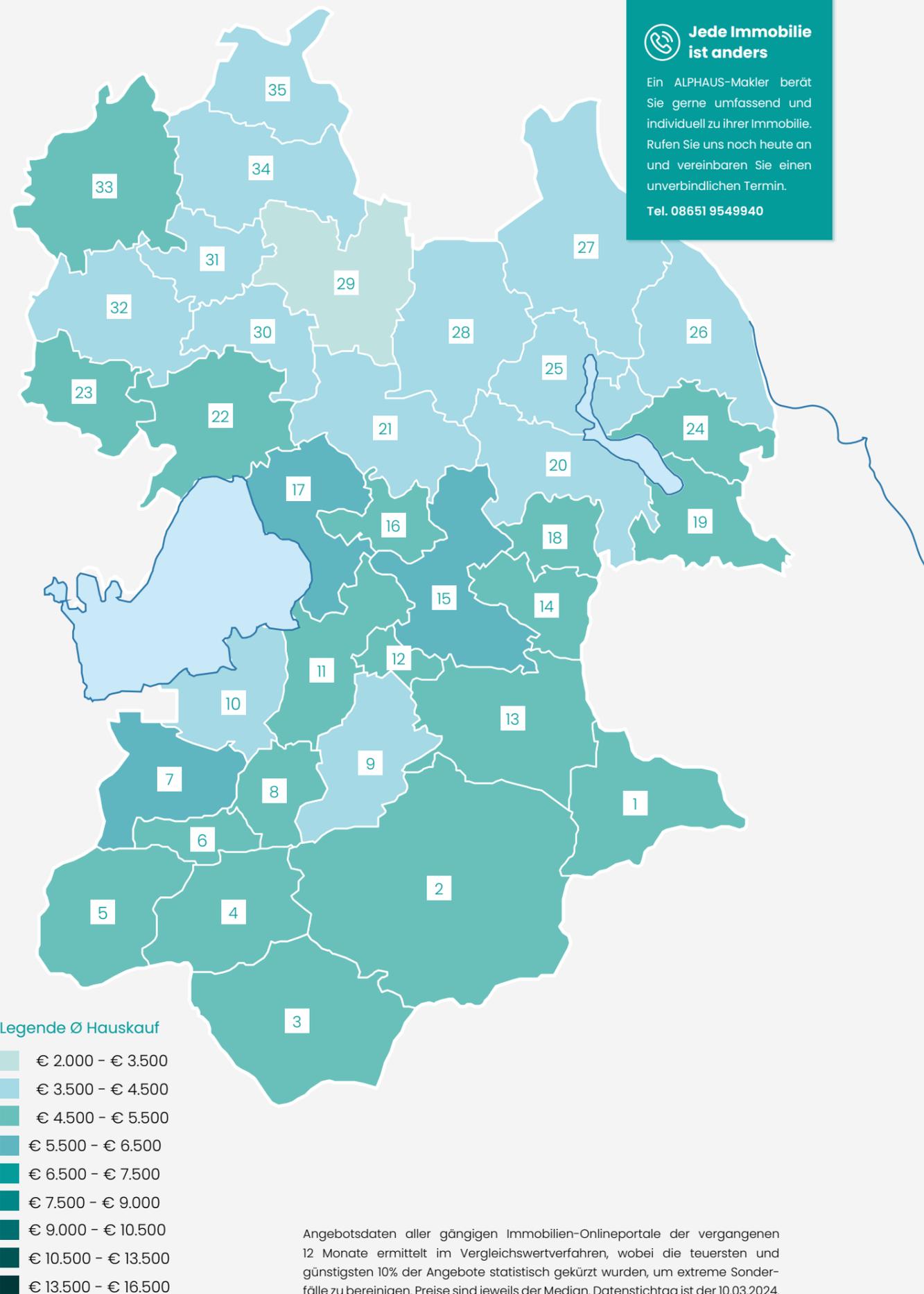


552.000 €\*

# Marktübersicht

## Landkreis Traunstein

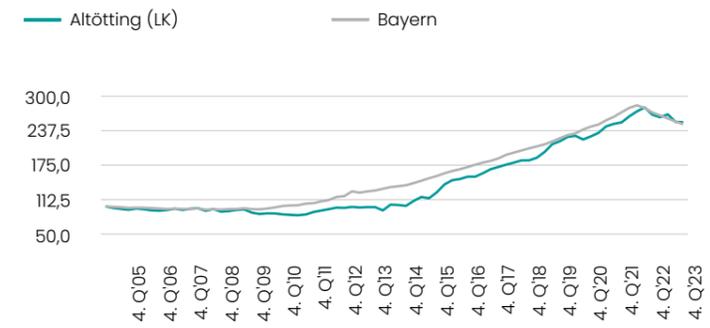
Ortsteil	Ø Kaufpreis Haus / m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Wohnung / m <sup>2</sup>	Ø Mietpreis Wohnung / m <sup>2</sup>
1 Inzell	4.640 €	3.800 €	10,00 €
2 Ruhpolding	5.200 €	4.600 €	10,00 €
3 Reit im Winkl	5.200 €	4.700 €	10,00 €
4 Unterwössen	4.950 €	4.420 €	9,00 €
5 Schleching	4.750 €	4.550 €	9,00 €
6 Marquartstein	4.675 €	4.150 €	9,00 €
7 Grassau	5.640 €	5.330 €	9,00 €
8 Staudach-Egerndach	5.400 €	4.800 €	9,00 €
9 Bergen	4.160 €	3.000 €	9,00 €
10 Übersee	4.060 €	4.600 €	12,00 €
11 Grabenstätt	5.450 €	3.680 €	10,00 €
12 Vachendorf	5.300 €	4.300 €	10,50 €
13 Siegsdorf	4.700 €	3.750 €	12,10 €
14 Surberg	4.650 €	3.900 €	10,10 €
15 Traunstein	5.800 €	5.300 €	12,80 €
16 Nußdorf	5.100 €	4.300 €	11,00 €
17 Chieming	5.550 €	5.350 €	11,40 €
18 Wonneberg	4.900 €	4.500 €	11,10 €
19 Petting	4.700 €	4.350 €	9,70 €
20 Waging am See	4.250 €	4.100 €	12,00 €
21 Traunreut	4.350 €	3.600 €	11,40 €
22 Seon-Seebruck	5.200 €	4.800 €	13,30 €
23 Pittenhart	4.800 €	3.650 €	9,60 €
24 Kirchanschöring	4.550 €	4.150 €	9,80 €
25 Taching am See	3.800 €	3.700 €	9,30 €
26 Fridolfing	4.050 €	3.100 €	7,90 €
27 Tittmoning	4.450 €	3.700 €	10,00 €
28 Palling	4.000 €	3.500 €	9,00 €
29 Trostberg	3.000 €	4.650 €	9,00 €
30 Altenmarkt	3.900 €	3.650 €	10,20 €
31 Kienberg	3.700 €	3.350 €	9,00 €
32 Obing	3.960 €	4.150 €	10,50 €
33 Schnaitsee	4.800 €	4.200 €	10,00 €
34 Tacherting	3.600 €	3.380 €	9,40 €
35 Engelsberg	4.050 €	3.400 €	9,00 €



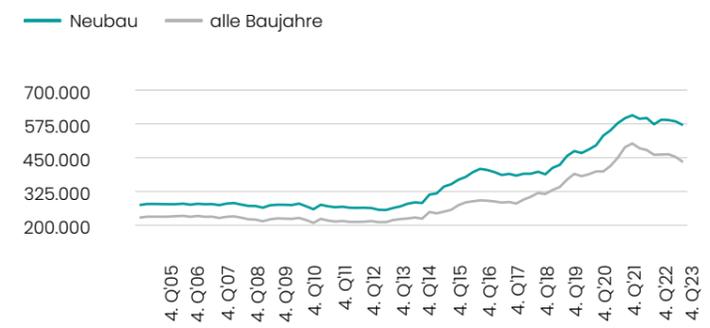
# Statistik

## Altötting

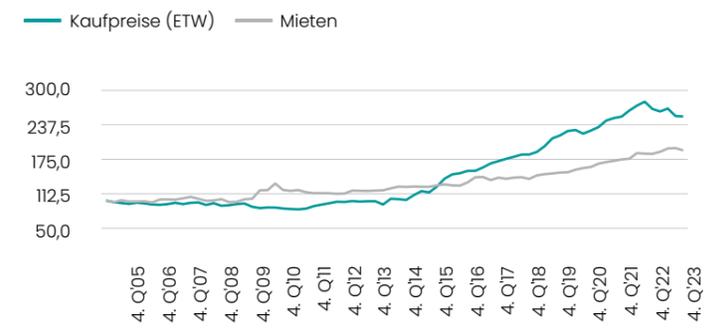
Kaufpreise für ETW (alle Baujahre)\*\*



Kaufpreise für EZFH in EUR/Objekt



Relative Entwicklung Kaufpreise (ETW) & Mieten\*\*



Mieten 2023



9,00 €/m<sup>2</sup>\*

Wohnungen 2023



3.300 €/m<sup>2</sup>\*

Häuser 2023



453.000 €\*

\*\*Durchschnittliche statistische Werte | \*\* Index (1. Quartal 2005 = 100)  
 ETW = Eigentumswohnung | EZFH = Ein- oder Zweifamilienhaus

# Marktübersicht

## Landkreis Altötting

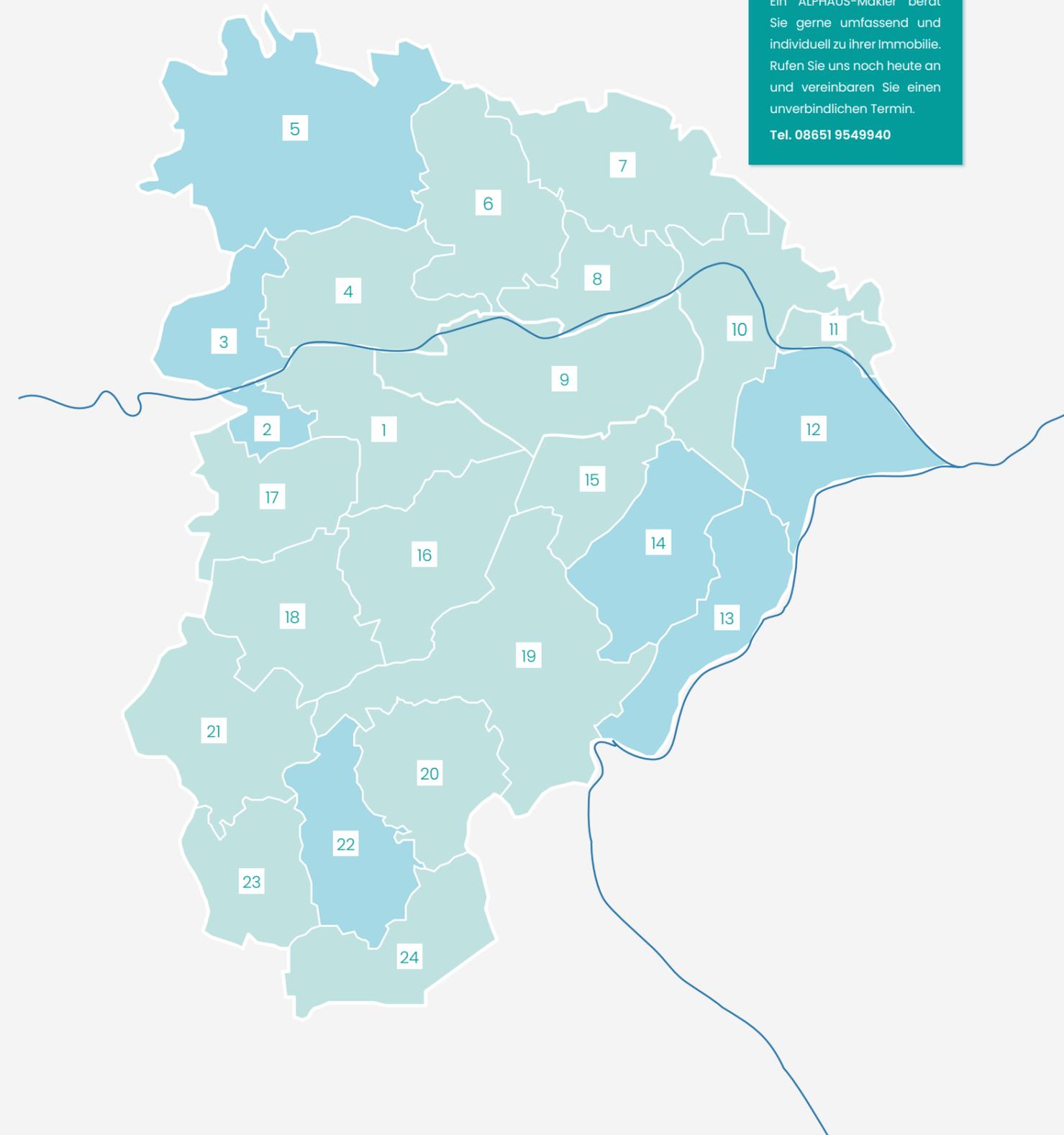
Ortsteil	Ø Kaufpreis Haus / m²	Ø Kaufpreis Wohnung / m²	Ø Mietpreis Wohnung / m²
1 Altötting	3.420 €	3.600 €	9,60 €
2 Teising	3.600 €	3.700 €	10,00 €
3 Töging	3.750 €	3.100 €	10,00 €
4 Winhöring	3.400 €	3.100 €	9,00 €
5 Pleiskirchen	3.700 €	3.050 €	7,80 €
6 Reischach	3.200 €	2.950 €	8,20 €
7 Erlbach	3.150 €	3.300 €	8,50 €
8 Perach	2.950 €	3.400 €	8,40 €
9 Neuötting	3.150 €	3.300 €	9,50 €
10 Marktl	2.900 €	3.300 €	8,20 €
11 Stammham	3.100 €	3.300 €	8,00 €
12 Haiming	3.550 €	3.650 €	8,60 €
13 Burghausen	3.550 €	3.700 €	10,10 €
14 Mehring	3.750 €	3.750 €	9,50 €
15 Emmerting	3.050 €	3.350 €	9,30 €
16 Kastl	3.050 €	3.450 €	8,20 €
17 Tüßling	3.450 €	3.900 €	9,80 €
18 Unterneukirchen	3.100 €	3.200 €	8,60 €
19 Burgkirchen	3.350 €	3.300 €	10,00 €
20 Halsbach	2.700 €	3.800 €	8,50 €
21 Garching	3.050 €	2.850 €	8,50 €
22 Kirchweidach	3.900 €	3.200 €	8,00 €
23 Feichten	3.400 €	3.200 €	9,00 €
24 Tyrlaching	2.900 €	3.100 €	8,00 €

Angebotsdaten aller gängigen Immobilien-Onlineportale der vergangenen 12 Monate ermittelt im Vergleichsverfahren, wobei die teuersten und günstigsten 10% der Angebote statistisch gekürzt wurden, um extreme Sonderfälle zu bereinigen. Preise sind jeweils der Median. Datenstichtag ist der 10.03.2024.

### Jede Immobilie ist anders

Ein ALPHAUS-Makler berät Sie gerne umfassend und individuell zu ihrer Immobilie. Rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Tel. 08651 9549940



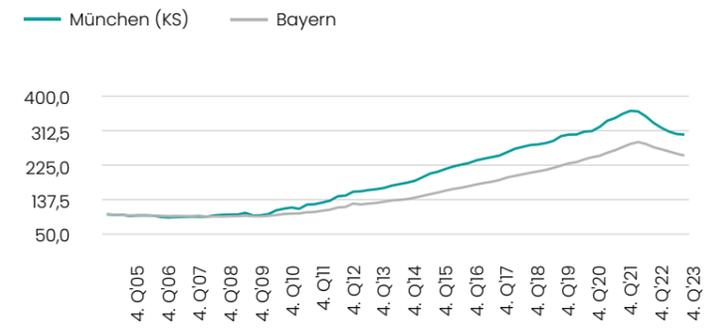
#### Legende Ø Hauskauf

- € 2.000 - € 3.500
- € 3.500 - € 4.500
- € 4.500 - € 5.500

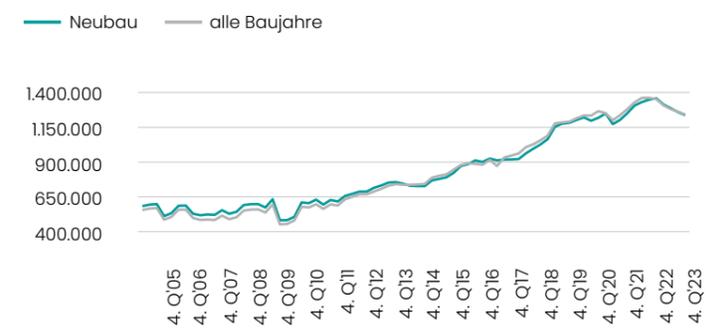
# Statistik

## München

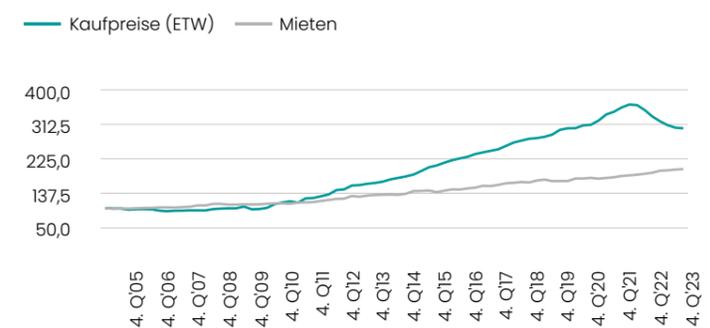
Kaufpreise für ETW (alle Baujahre)\*\*



Kaufpreise für EZFH in EUR/Objekt



Relative Entwicklung Kaufpreise (ETW) & Mieten\*\*



Mieten 2023



19,00 €/m<sup>2</sup>\*

Wohnungen 2023



8.000 €/m<sup>2</sup>\*

Häuser 2023

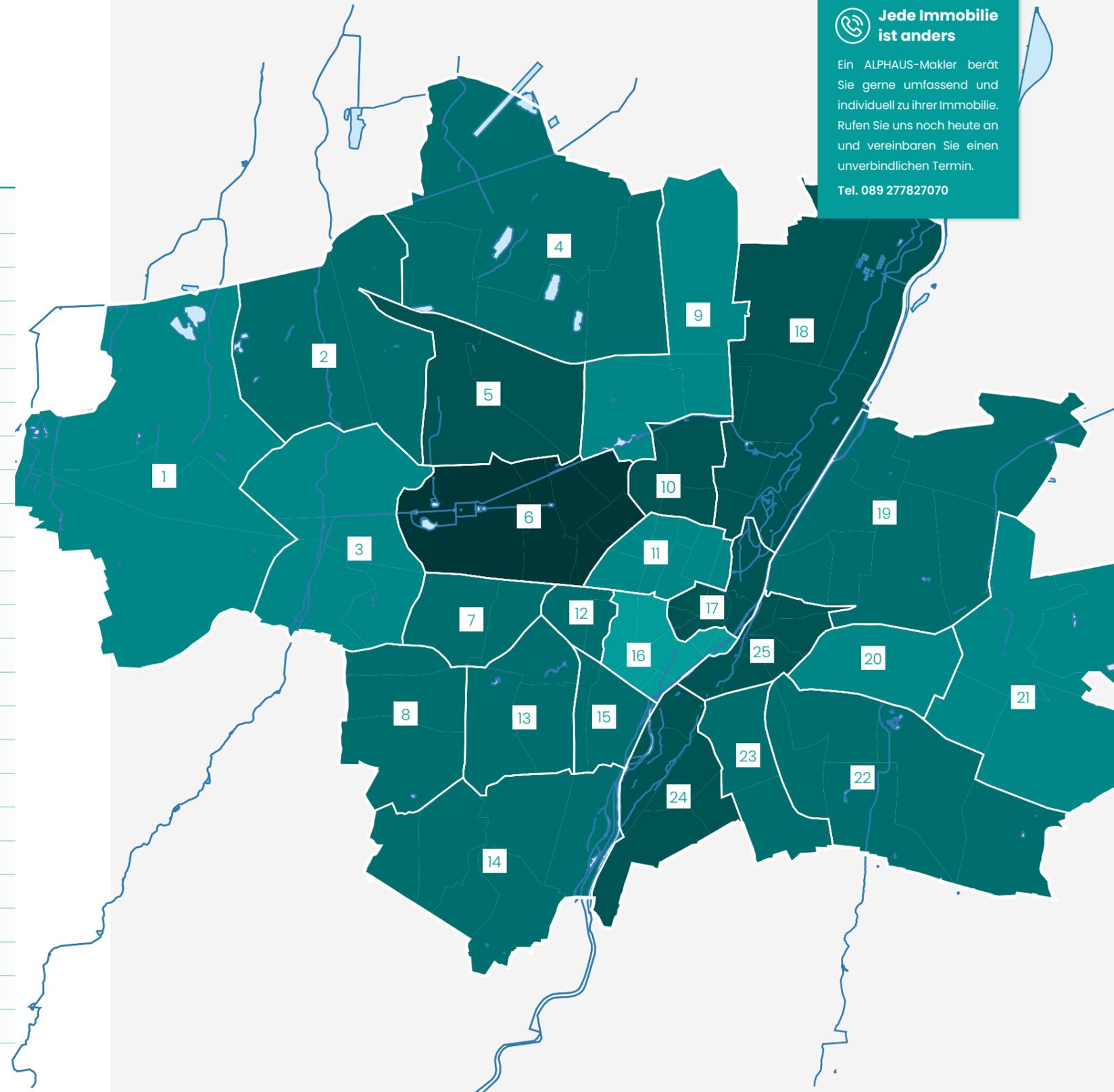


1.273.000 €\*

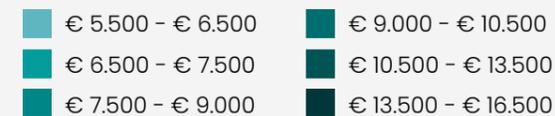
# Marktübersicht

## München

Ortsteil	Ø Kaufpreis Haus / m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Wohnung / m <sup>2</sup>	Ø Mietpreis Wohnung / m <sup>2</sup>
1 Aubing - Lochhausen - Langwied	8.650 €	9.100 €	22,20 €
2 Allach - Untermenzing	9.600 €	9.150 €	23,30 €
3 Pasing - Obermenzing	8.800 €	9.600 €	24,80 €
4 Feldmoching	9.150 €	7.500 €	20,60 €
5 Moosach	13.350 €	13.350 €	23,60 €
6 Neuhausen	16.300 €	9.950 €	24,60 €
7 Laim	9.350 €	8.400 €	20,70 €
8 Hadern	9.600 €	8.500 €	21,80 €
9 Milbertshofen	8.900 €	8.200 €	22,90 €
10 Schwabing West	12.700 €	10.650 €	26,10 €
11 Maxvorstadt	7.700 €	11.850 €	28,40 €
12 Schwanthaler Höhe	9.750 €	10.200 €	22,30 €
13 Sendling-Westpark	9.600 €	8.500 €	21,80 €
14 Thalkirchen - Obersendling	10.050 €	10.750 €	25,20 €
15 Sendling	9.800 €	9.950 €	23,60 €
16 Ludwigsvorstadt	7.350 €	15.250 €	33,00 €
17 Altstadt	10.750 €	14.050 €	28,40 €
18 Schwabing - Freimann	10.950 €	8.550 €	22,70 €
19 Bogenhausen	9.100 €	8.800 €	21,10 €
20 Berg am Laim	8.350 €	8.600 €	23,30 €
21 Trudering	8.800 €	8.600 €	20,60 €
22 Ramersdorf	9.550 €	8.400 €	20,80 €
23 Obergiesing	9.050 €	8.200 €	20,70 €
24 Untergiesing	12.050 €	10.400 €	24,10 €
25 Au-Haidhausen	10.650 €	12.850 €	24,50 €



Legende Ø Hauskauf



**Jede Immobilie ist anders**

Ein ALPHAUS-Makler berät Sie gerne umfassend und individuell zu ihrer Immobilie. Rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Tel. 089 277827070

Angebotsdaten aller gängigen Immobilien-Onlineportale der vergangenen 12 Monate ermittelt im Vergleichsverfahren, wobei die teuersten und günstigsten 10% der Angebote statistisch gekürzt wurden, um extreme Sonderfälle zu bereinigen. Preise sind jeweils der Median. Datenstichtag ist der 10.03.2024.

# Marktübersicht

## Salzburger Land

Bezirk	Ø Kaufpreis Wohnung / m <sup>2</sup>
1 Aigen	6.300 €
2 Altstadt	6.900 €
3 Elisabeth Vorstadt	4.400 €
4 Gneis	8.400 €
5 Itzling	5.500 €
6 Langwied-Kasern	6.300 €
7 Lehen	4.300 €
8 Leopoldskron	6.100 €
9 Liefering	5.300 €
10 Maxglan	5.400 €
11 Morzg	6.500 €
12 Mülln	5.700 €
13 Neustadt	6.400 €
14 Nonntal	6.900 €
15 Parsch	5.800 €
16 Riedenburg	5.900 €
17 Salzburg-Süd	5.300 €
18 Schallmoos	5.300 €
19 Taxham	4.300 €

### Ø Kaufpreise für Häuser / m<sup>2</sup> in Salzburg

Häuser sind in Salzburg sehr individuell zu bewerten und variieren preislich zw. 750.000 - 1.800.000 € (bei 300-600 m<sup>2</sup> Grundstück, sowie 100-140 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

### Legende Ø Wohnungskauf

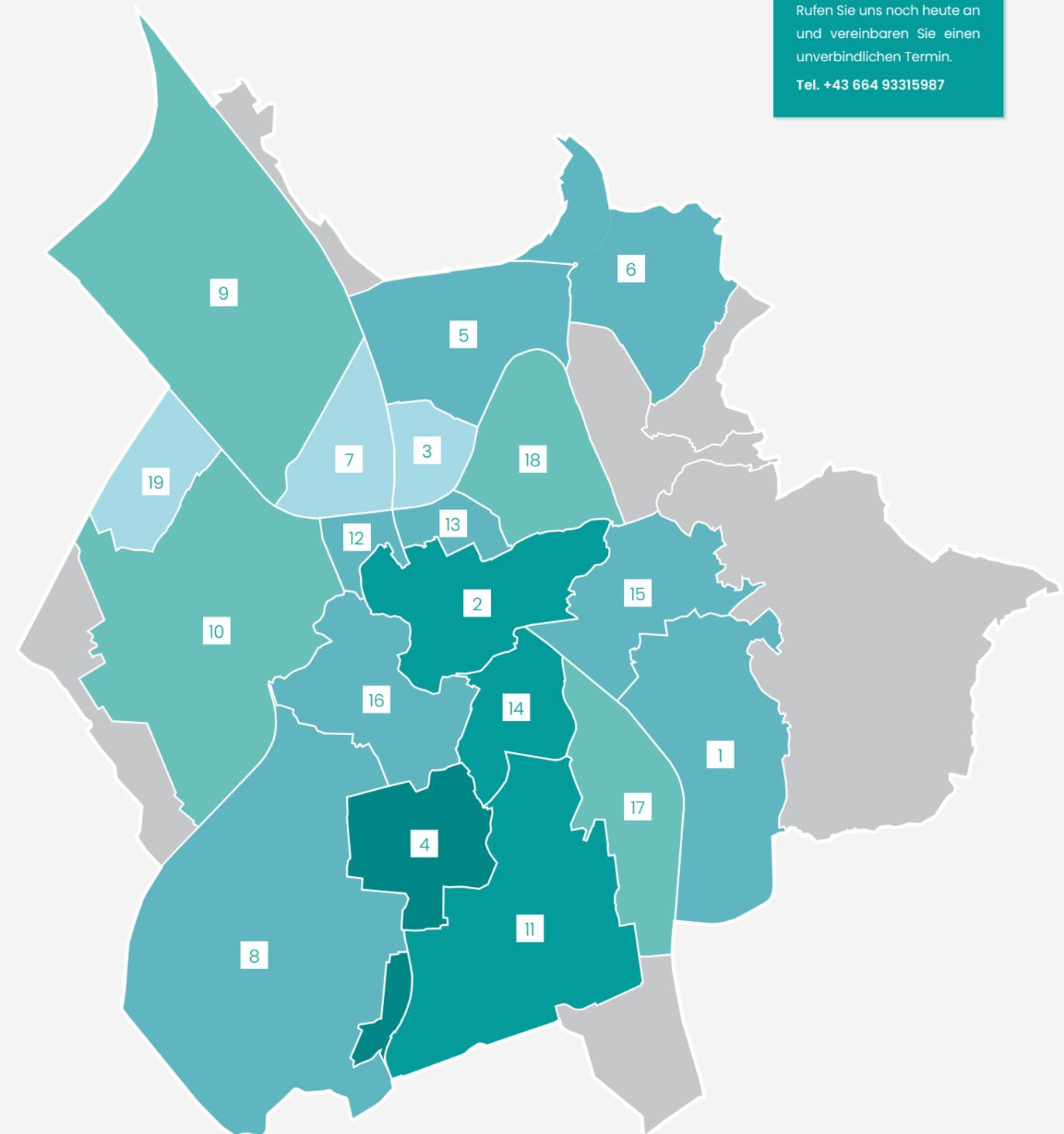


Angebotsdaten aller gängigen Immobilien-Onlineportale der vergangenen 12 Monate ermittelt im Vergleichsverfahren, wobei die teuersten und günstigsten 10% der Angebote statistisch gekürzt wurden, um extreme Sonderfälle zu bereinigen. Preise sind jeweils der Median. Datenstichtag ist der 10.03.2024.

### Jede Immobilie ist anders

Ein ALPHAUS-Makler berät Sie gerne umfassend und individuell zu ihrer Immobilie. Rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Tel. +43 664 93315987



# Was kosten Immobilien nahe der Alpen?

Nach einer langen Periode des Immobilienbooms ging mit der Zinswende eine Abschwächung des Markts einher. Deutschlandweit sind die Preise im Vergleich zur „Spitze“ der Nachfrage im zweiten Quartal 2022 bereits um zehn Prozent gesunken. Besonders deutlich ist der Rückgang in den großen Metropolen: Hier sank das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern um bis zu 20 Prozent. Woran die Preisentwicklung liegt, erklärt Alphaus-Geschäftsführer Niko Caspers im Interview mit der Passauer Neuen Presse.

**Herr Caspers, bei der Betrachtung der Preisentwicklung in Südbayern fällt auf, dass das Berchtesgadener Land nicht dem allgemeinen Trend zum Preisrückgang folgt. Woran liegt das?**

**Niko Caspers:** Eine pauschale Aussage lässt sich hier nicht treffen, viel eher sind bestimmte Orte wie Bad Reichenhall oder Freilassing bei den Salzburgern aufgrund der niedrigeren Immobilienpreise nach wie vor beliebt.

**In den Landkreisen Traunstein und Altötting hingegen ist laut Ihrer Zahlen – Sie beziehen sich auf Statista und das Bundesamt für Statistik – das Preisniveau deutlich gesunken. Doch wenn man in Immobilienportale schaut, hat man diesen Eindruck gar nicht ...**

**Caspers:** In den Immobilienportalen werden oft Angebotspreise als Grundlage für den eigenen Immobilienwert angesetzt und somit entsteht auch eine massive Verzerrung durch Angebotspreise und tatsächlichen Verkaufspreise. Die Zeiten, in denen Verkäufer ihre Immobilie ohne Probleme für 15 bis 20 Prozent über Verkehrswert verkaufen konnten, sind erstmal vorbei. Ein seriöser Makler kann bei der richtigen Preisfindung maßgeblich unterstützen.

**Warum fällt das Verkäufern selbst oft so schwer?**

**Caspers:** Viele Hausbesitzer entwickeln oft eine starke emotionale Bindung zu ihrer Immobilie, die Erinnerungen und persönliche Erfahrungen widerspiegelt und den materiellen Wert übersteigt. Diese Bindung kann jedoch zu unrealistischen Preisvorstellungen führen, da Eigentümer den Wert ihrer Immobilie durch diese persönliche Verbindung sehen. Diese emotionale Perspektive kann Verhandlungen mit potenziellen Käufern erschweren und den Verkaufsprozess stagnieren lassen,

besonders wenn unterschiedliche Vorstellungen über die Nutzung der Immobilie bestehen.

**Ist der Tiefpunkt des Preisrückgangs bereits erreicht worden?**

**Caspers:** In vielen Regionen ist der Tiefpunkt überwunden, und die Immobilienpreise stabilisieren sich, mit einer abnehmenden Zahl von Städten, die Preisrückgänge verzeichnen. Die Entwicklung deutet auf positive Aussichten für 2024 hin, begleitet von einem Anstieg der Kaufinteressenten. Politische Entscheidungen können jedoch die zukünftige Dynamik am Immobilienmarkt sowohl positiv als auch negativ beeinflussen.

**Anders gefragt: Sollten Verkäufer jetzt handeln, oder abwarten?**

**Caspers:** Ein optimaler Zeitpunkt für den Verkauf einer Immobilie lässt sich nicht pauschal bestimmen, da dieser stark von individuellen Umständen abhängt. Für Verkäufer, die nicht unter Verkaufsdruck stehen, ist es empfehlenswert, den Verkaufsprozess ohne Zeitdruck zu gestalten. Es ist jedoch ratsam, sich einen persönlichen Zeitrahmen für den Verkauf zu setzen, um eine Notlage kurz vor dem gewünschten Verkaufszeitpunkt, die zu einem unter Wert liegenden Verkauf führen könnte, zu vermeiden. Die Dauer für die Vermarktung von Immobilien hat sich signifikant verlängert, was insbesondere bei älteren Gebäuden und Sanierungsobjekten berücksichtigt werden sollte. Durchschnittlich sollte derzeit ein Zeitraum von mindestens drei bis sechs Monaten eingeplant werden, um einen adäquaten Käufer zu finden.

**Und wie sieht es auf Käufer-Seite aus? Bieten sich jetzt gute Chancen für Leute mit Eigenkapital, ein Schnäppchen zu machen?**

**Caspers:** Es ist unbestreitbar, dass der gegenwärtige Immobilienmarkt als Käufermarkt charakterisiert werden kann, in dem Kaufinteressenten mit einer Vielzahl von Mitbewerbern konkurrieren. Diese Marktdynamik unterscheidet sich deutlich von der Situation vor einem Jahr, als Verkäufer sich glücklich schätzen konnten, überhaupt einen potenziellen Käufer zu finden. Vor diesem Hintergrund wird Kaufinteressenten geraten, aktive Schritte zu unternehmen, indem sie Immobilien besichtigen, Gespräche mit Immobilienmaklern führen und Angebote unterbreiten.



**Die meisten Käufer müssen sich verschulden, um sich Wohnraum leisten zu können. Die Anforderungen der Banken, um kreditwürdig zu sein, werden immer strenger. Führt das dazu, dass künftig die potenzielle Käufergruppe noch kleiner wird und damit auch der erzielbare Preis?**

**Caspers:** Die Verschärfung der Kreditvergabe-richtlinien hat zu einer Reduktion der potenziellen Käuferschaft geführt, was bis zu einem gewissen Grad zutrifft. Jedoch betrachte ich die Anpassung der Kreditrichtlinien nicht als primären hinderlichen Faktor, sondern verweise vielmehr auf das anhaltend hohe Zinsniveau als bedeutendere Einflussgröße. Der Ausschluss einer geringen Prozentzahl potenzieller Käufer erscheint in Anbetracht der nach wie vor relativ hohen Nachfrage in unserer Region als minimal. Am Ende kann ohnehin nur ein Käufer die gewünschte Immobilie erwerben. So beeinträchtigt eine kleinere Käufergruppe nicht zwangsläufig den Markt.

**Im Zuge der gestiegenen Zinsen ist häufig vom geplatzten Traum vom Eigenheim die Rede. Was ist Ihr Eindruck: „Lebt“ der Traum vom Eigenheim?**

**Caspers:** Ja, aufgrund der gestiegenen Möglichkeiten für versierte Käufer auf dem Immobilien-

markt, ist es nun nicht nur möglich, Immobilien zu günstigeren Preisen zu erwerben, sondern auch Objekte in begehrteren Lagen zu sichern. Tatsächlich hat sich die Dynamik des Marktes verändert, was von Käufern eine gewisse Flexibilität verlangt. Diese Flexibilität kann sich in verschiedenen Formen widerspiegeln, beispielsweise durch die Bereitschaft, in einen anderen, preislich attraktiveren Landkreis umzuziehen, sich mit einer geringeren Wohnfläche zu arrangieren oder Eigenleistungen bei der Renovierung und Instandhaltung der Immobilie zu erbringen.

*Interview: Johannes Geigenberger, Passauer Neue Presse*





## Steigende Zinsen – erreichbare Träume

Steigende Zinsen führen zu höheren Wohnkosten, was den Erwerb einer eigenen Immobilie herausfordernd macht. Trotzdem ist der Traum vom eigenen Heim erreichbar. Durch sorgfältige Planung, Nutzung von Beratungsangeboten und Zugang zu flexiblen Finanzierungen und Förderprogrammen bleibt das Ziel, ein eigenes Zuhause zu besitzen, auch bei steigenden Zinsen realistisch.

### Aktuelle Marktlage

Die aktuelle Trendwende am Immobilienmarkt hat die Nachfrage nach Kauf- und Mietimmobilien verändert; dies spürt auch der Makler in seinem täglichen Arbeitsumfeld. Der aktuelle Zinsschnitt von 3,5 Prozent (Stand: Februar 2024) ist zwar historisch gesehen moderat, macht aber Käufern und Bauwilligen im Vergleich zu den letzten zehn Jahren den Einstieg ins Eigenheim schwieriger. Hinzu kommt die derzeit hohe Inflation, welche den Kreis an potenziellen Erwerbern weiter einschränkt. Im Verlauf des vierten Quartals des Jahres 2022 konnte bereits eine Beobachtung dieses Mechanismus am Markt festgestellt werden. So gab das statistische Bundesamt an, dass die Preise für Wohnimmobilien in diesem Zeitraum um durchschnittlich 3,6 Prozent

gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken waren. Für Käufer bedeutet dies im Einzelfall mehr Spielraum bei Verhandlungen. Ein weiterer Effekt für private Kaufinteressenten ist, dass gewerbliche Investoren sich derzeit zurückhaltend zeigen, was zusätzlich mehr Angebot auf dem Markt schafft.

Ob sich der deutsche Immobilienmarkt dauerhaft in einer Abwärtsfahrt befindet, darüber sind führende Institutionen und Banken geteilter Meinung. Von einem rapiden und extremen Preisabfall kann aber nicht die Rede sein, da in diesem Zusammenhang auch immer der immense Wertzuwachs der Immobilien in den letzten Jahren zitiert wird. In puncto Wertentwicklung kommt die Postbank im Rahmen einer Studie zu dem Ergebnis, dass auf dem Immobilienmarkt vor allem die wirtschaftlichen sowie demografischen Entwicklungen der jeweiligen Regionen wichtig sein werden. Somit wird die Lage auch ein Punkt im Kaufentscheid sein, um die Rendite der eigenen Immobilie langfristig zu sichern.

### Energie gewinnt an Wert

Wer den Weg in die eigenen vier Wände in Angriff nehmen möchte, muss sich in Zukunft auch

hinsichtlich der Finanzierung die Grundsatzfrage stellen, wie er künftig leben möchte. Aus Bankkreisen ist zu entnehmen, dass sich die Merkmale für eine Baufinanzierung verändern werden. Neben Kriterien wie Zinsen und Eigenkapital wird zunehmend der energetische Zustand einer Immobilie eine Rolle spielen. Experten erwarten, dass Banken zukünftig den Energieverbrauch genauer analysieren und entsprechend bewerten. Für den Kauf eines Hauses mit guten Energiekennzahlen kann es dann unter Umständen bessere Darlehensbedingungen geben als für einen Energiefresser. Aber auch Entscheidungen des Gesetzgebers, wie zum Beispiel die Solarpflicht oder die Förderung des Geschosswohnungsbaus, haben direkte Auswirkungen.

### Steuervorteile und Förderungen

Für den Neubau und den Ersterwerb von klimafreundlichen Wohn- und Nichtwohngebäuden kann seit Februar 2024 wieder das KfW-Programm 297/298 beantragt werden. Nachhaltige Wohngebäude werden über zinsverbilligte Kredite bis zu 150.000 Euro pro Einheit gefördert. Wie das Bauministerium mitteilte, ist ein effektiver jährlicher Endkundenzins von 0,9 Prozent bei einer Kreditlaufzeit von 35 Jahren

und einer Zinsbindung von zehn Jahren möglich. Der Finanzdienstleister Interhyp hat ermittelt, dass der durchschnittliche Preis für ein neu errichtetes Haus (ohne Grundstück) etwa 475.000 Euro beträgt, während ein umweltfreundlicher Neubau rund 50.000 Euro teurer ist. Dank des KfW-Programms können bei der Finanzierung einer Immobilie mit einer zehnjährigen Zinsbindung (35 Jahre Laufzeit, erstes Jahr ohne Tilgung) im Vergleich zum aktuellen Bestzins (ungefähr 3,5 Prozent, zehnjährige Zinsbindung) monatlich fast 300 Euro eingespart werden. Insgesamt ergibt sich dadurch eine Ersparnis von bis zu 40.000 Euro. Antragsteller sollten sich hier allerdings beeilen, da die bereitgestellten Mittel begrenzt und oft schnell erschöpft sind.

Wer bei seiner Immobilie in Photovoltaikanlagen investiert, der darf sich seit dem 01. Januar 2023 über die Ermäßigung der Mehrwertsteuer auf 0 Prozent freuen. Konkret bedeutet dies, dass künftig der Brutto-rechnungswert dem Nettobetrag entspricht. Dies gilt vorrangig für private Betreiber von Anlagen bis 30 Kilowatt-Peak (kWp) und bietet einen echten Anreiz für die Investition in die regenerative Komponente. Familien können sich seit Juni 2023 über die neue Eigentumsförderung der Bundesregierung freuen. Statt des bekannten Baukindergelds wird ein zinsverbilligter KfW-Kredit angeboten. Familien mit einem maximalen zu versteuernden Jahreseinkommen von 90.000 Euro plus 10.000 Euro pro Kind können über die staatliche Förderbank Mittel für Wohneigentum mit einem Kredithöchstbetrag von 170.000 bis maximal 270.000 Euro beantragen.

### Immobilienfinanzierung: Umsicht & Weitsicht

Wir kümmern uns mit Leidenschaft, Freude und Professionalität um Ihre Wünsche. Gerne beraten wir Sie vor Ort, in unserem Büro oder völlig ortsunabhängig über das Internet und Telefon.

Mehr Infos zu  
unserem Service  
finden Sie unter:  
[www.alphaus.immo/  
Finanzierung.htm](http://www.alphaus.immo/Finanzierung.htm)





## Nachhaltigkeits-Guide für Ihr Heim

Heute ist es wichtiger als je zuvor, sorgsam und achtsam mit der Umwelt umzugehen. In unseren eigenen vier Wänden haben wir die Möglichkeit, unseren ökologischen Fußabdruck zu verringern und somit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. Durch den Einsatz von Energiesparmaßnahmen und die Verwendung nachhaltiger Materialien lässt sich ein umweltfreundliches Zuhause kreieren, das nicht nur der Umwelt zugutekommt, sondern auch unseren finanziellen Aufwand reduziert.

### Strom sparen

Strom zu sparen ist ein wesentlicher Bestandteil eines ökologisch verantwortungsvollen Wohnens. Dazu gehören die Installation energieeffizienter Leuchtmittel wie LED-Lampen und die maximale Nutzung von Tageslicht. Auch das Ausschalten von Geräten wie Fernsehern und Stereoanlagen nach der Nutzung und deren vollständige Trennung von der Stromzufuhr bietet Einsparpotenzial. Statt sie im Stand-by-Modus zu belassen, kann der Stecker gezogen oder Mehrfachsteckdosen mit Netzschalter verwendet

werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt des grünen Wohnens ist die Verwendung energieeffizienter Geräte. Statt alter, energieineffizienter Modelle sollten wir uns für neue, energieeffiziente Geräte mit einem hohen Energielabel entscheiden.

### Nachhaltige Materialien

Bei der Auswahl der Materialien für das eigene Zuhause sollten wir auf Nachhaltigkeit achten. Es ist ratsam, ökologische Baustoffe zu verwenden, wie recycelte Materialien, natürliche Farben und Lacke mit niedrigem VOC-Gehalt. Zudem sollten Holzprodukte aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern mit FSC-Zertifizierung bevorzugt werden.

### Wassermanagement

Ein effizientes Wassermanagement ist ebenfalls von großer Bedeutung. Durch die Installation von wassersparenden Armaturen, wie wasserarmen Toilettenspülungen und Wasserhähnen mit Durchflussbegrenzern, lässt sich der Wasserverbrauch erheblich reduzieren. Zudem kann das Sammeln von

Regenwasser für die Bewässerung von Pflanzen und die Toilettenspülung genutzt werden.

### Effektiver heizen

Statt im Winter die Heizung ständig auf höchster Stufe laufen zu lassen, empfiehlt es sich, eine gleichbleibende angenehme Raumtemperatur zu bewahren, ohne unnötige Wärmeanstiege. Eine effektive Wärmeisolierung von Fenstern und Türen trägt zusätzlich zur Energieeffizienz bei. Für Hausbesitzer bietet sich außerdem die Gelegenheit, über umweltschonenden Heizalternativen nachzudenken. Optionen wie Wärmepumpen, Pelletheizung oder Solaranlagen auf dem Dach stellen nicht nur eine nachhaltige, sondern auch eine zukunftsorientierte Lösung dar.

### Recycling

Die Mülltrennung und das Recycling sind einfache, aber effektive Maßnahmen, um unseren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren. Indem wir Recyclingbehälter zur Verfügung stellen und den

Müll nach Papier, Glas, Plastik sowie organischen Materialien trennen, können wir einen wichtigen Beitrag leisten. Auch der Verzicht auf Einwegprodukte zugunsten wiederverwendbarer Behälter und Tragetaschen ist ein Schritt in die richtige Richtung.

Indem wir diese Tipps und Tricks für ein ökologisches und verantwortungsvolles Wohnen befolgen, haben wir die Möglichkeit, nicht nur unseren eigenen ökologischen Fußabdruck signifikant zu verringern, sondern auch aktiv an der Schaffung einer nachhaltigeren und insgesamt lebenswerteren Umwelt mitzuwirken – denn es sind gerade die scheinbar kleinen Veränderungen, die wir in unserem Zuhause umsetzen, die einen bemerkenswert großen Unterschied ausmachen können.

# Denkmalgerechte Sanierung

Ein idyllisches Fachwerkhaus, ein imposanter Gutshof oder eine majestätischer Burg, die mit ihrer reichen historischen Vergangenheit beeindruckt – Denkmalschutzimmobilien sind eine faszinierende und unverzichtbare Facette des Immobilienmarktes. Sie ziehen auch heute noch eine große Anzahl an Enthusiasten an, die sich für die Einzigartigkeit und den Charme dieser historischen Schätze begeistern.

## Definition und Merkmale

Als Denkmalschutzimmobilien werden Gebäude oder andere bauliche Strukturen bezeichnet, die aufgrund ihrer historischen, kulturellen oder architektonischen Bedeutungen unter Denkmalschutz gestellt wurden. Diese Immobilien präsentieren oft einen wichtigen Teil der Geschichte und Kultur der Region und sind daher Gegenstand spezieller gesetzlicher Auflagen, die ihren Erhalt und ihre Pflege sicherstellen sollen.

Die Renovierung und Modernisierung solcher Objekte unterliegt strengen Vorgaben, um ihre Authentizität und ihren historischen Wert zu bewahren. Trotz der Herausforderung, die sich aus diesen Restriktionen ergeben, können Denkmalschutzimmobilien auch finanzielle Anreize bieten und sich aufgrund ihrer Einzigartigkeit und ihres historischen Charakters oft begehrte Objekte auf dem Immobilienmarkt.

## Die Sanierung

Die Sanierung von Denkmalschutzimmobilien ist ein komplexes und sensibles Unterfangen, das besondere Aufmerksamkeit und Fachkenntnis erfordert. Grundsätzlich müssen für alle Renovierungs- und Sanierungsarbeiten, die in irgendeiner Form die Immobilie verändern, entsprechende Genehmigungen eingeholt werden. Sollten Sie als Eigentümer einer solchen Immobilie eine nicht genehmigte Änderung vornehmen, müssen Sie mit hohen Bußgeldern oder einer Enteignung rechnen.

Bevor Sie mit der Sanierung einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie beginnen, ist es erforderlich, sich an die für Ihr Bundesland zuständige Denkmalschutzbehörde zu wenden. Diese Behörde wird Ihnen einen qualifizierten Sachverständigen zuweisen, der eine detaillierte Bestandsaufnahme der Immobilie durchführt.

Wenn alle Anträge eingereicht wurden und Sie die Genehmigung der zuständigen Behörde erhalten haben, sollten Sie einen Architekten beauftragen, der über Erfahrung im Bereich des Denkmalschutzes verfügt. Sobald Sie die Kosten für die Sanierung Ihres denkmalgeschützten Hauses kennen, können Sie verschiedene Fördermittel in Anspruch nehmen. Diese finanzielle Unterstützung wird durch die KfW angeboten und umfasst sowohl zinsgünstige Darlehen als auch Tilgungszuschüsse, die unter bestimmten Bedingungen gewährt werden. Auch Länder, Gemeinden und Landkreise bieten finanzielle Unterstützung an, da es in Ihrem Interesse liegt, das kulturelle Erbe zu bewahren.

## Steuerliche Vorteile

Neben diversen Förderungen gewährt der Bund erhebliche Steuervorteile für die Erhaltung und Pflege dieser besonderen Immobilien. Gemäß den §§ 7i, 10f des Einkommensteuergesetzes können die Kosten für die Erhaltung und Modernisierung von Baudenkmalern steuerlich abgesetzt werden. Die sogenannte Denkmal Afa (Absetzung für Abnutzung) ermöglicht es Investoren, über einen Zeitraum von acht Jahren jeweils 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils 7 % der Sanierungskosten in der Einkommensteuererklärung geltend zu machen, was insgesamt 100 % der Kosten abdeckt. Selbstnutzer können innerhalb von zehn Jahren 9 % der Sanierungskosten pro Jahr absetzen, was 90 % der Gesamtkosten entspricht. Um die steuerlichen Vorteile nutzen zu können, ist es erforderlich, der Denkmalbehörde die Kosten für die Wiederherstellung zu belegen und eine Bescheinigung zu beantragen, die beim Finanzamt eingereicht werden muss.

Neben diesen steuerlichen Vorteilen kann sich auch der Wert der Immobilie durch eine denkmalgerechte Sanierung erheblich steigern. Oft befinden sich diese Objekte in bevorzugten Gegenden und verfügen über einen einzigartigen Charme, was sie für viel Menschen besonders reizvoll macht.

Entscheidet man sich dazu, eine Denkmalschutzimmobilie zu erwerben, ist es wichtig, einen Experten an seiner Seite zu haben. Dieser kann nicht nur bei der Planung und Durchführung der Sanierungsarbeiten beraten, sondern auch beim Navigieren durch die

komplexen steuerlichen Regelungen helfen. Alphaus Immobilien ist hier der richtige Ansprechpartner und steht Ihnen bei diesem anspruchsvollen Vorhaben kompetent zur Seite. Wir kennen die besonderen Anforderungen und Vorteile, die mit solchen historischen Gebäuden einhergehen, und können Ihnen helfen, die richtige Wahl zu treffen und sicherzustellen, dass Ihr Investment ein Erfolg wird.



## Michael Bauer

Immobilienmakler & Fachmann  
für Denkmalimmobilien

Mit jahrelanger Erfahrung und einem scharfen Blick für die einzigartigen Merkmale und Potenziale, die denkmalgeschützte Immobilien bieten, begleitet Michael Bauer seine Kunden kompetent durch den gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess.

Kontakt:  
Tel. 08651 9549940  
m.bauer@alphaus.immo

[www.alphaus.immo](http://www.alphaus.immo)







Flächen aufgeteilt sind und was Sie wie Nutzen dürfen. Weiters ist wichtig wie viele Rücklagen für allfällige Reparaturen und Instandhaltung gebildet wurden. Was wurde bereits gemacht, was ist in Planung? Darüber geben die Protokolle der Eigentümerversammlungen Auskunft.

### Die passende Immobilie finden

Welche Art von Haus passt am besten zu Ihnen? Ein freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus? Je mehr Eigentümer in einer Gemeinschaft sind, desto unflexibler sind Sie bei diversen Umsetzungen. Achten Sie auf versteckte Mängel der Immobilie. Es wird empfohlen, vor dem Kauf eine professionelle Inspektion durchführen zu lassen, um mögliche Schäden oder Probleme zu identifizieren, die nicht offensichtlich sind. Der Energieausweis, der in Österreich seit einigen Jahren bei Verkauf Pflicht ist, gibt Aufschluss über die energetische Effizienz der Immobilie und kann Auswirkungen auf die Energiekosten haben.

Scheuen Sie sich nicht professionelle Hilfe von Anwälten und Immobilienexperten in Anspruch zu nehmen, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden. Ein Immobilienkauf ist eine Lebensentscheidung.

## Was ist beim Immobilienkauf in Österreich zu beachten?

Man darf Ihnen gratulieren? Sie haben ihre Wunschimmobilie gefunden? Nachdem Sie sich für ein Eigenheim entschlossen haben, wurde bereits viele Fragen geklärt. Was passt am besten zu uns. Wohnung, Haus oder ein Grundstück, was liegt in unseren finanziellen Möglichkeiten, nachdem wir uns über Finanzierungsmodelle und mögliche Förderungen erkundigt haben. Wie sieht unsere Lebensplanung aus, ist die Wunschimmobilie groß genug für die Familienplanung. Will ich in die Stadt mit bestmöglicher Infrastruktur oder lieber aufs Land und nehme eventuell weitere Wege für Beruf, Kindergarten und Schulen in Kauf.

### Grundbuch Check

Hurra! Endlich! Am liebsten hätten Sie den Kaufvertrag sofort unterschrieben, doch HALT nicht so schnell!

Wo war der Parkplatz genau? Ist die Wohnung unbelastet oder bestehen womöglich Dienstbarkeiten bzw. Reallasten? Vor dem Kauf sollten Sie das Grundbuch überprüfen, um sicherzustellen, dass alle Informationen über die Immobilie korrekt sind. Ein Immobilienmakler hält dieses Dokument bereits bei der Besichtigung für Sie zur Einsicht bereit. Bei Grundstücken wird festgehalten ob es sich um Bauland, Grünland oder zum Teil Wald handelt und die jeweilige Größe.

Über die Art und Größe der zulässigen Bebauung und über die Nutzung bekommen Sie im Bebauungsplan oder der zuständigen Baubehörde Auskunft. Bei einer Wohnung wird in der Parifizierung oder dem Nutzwertgutachten festgelegt, wie viele Anteile Sie an dem Haus erwerben, wie diese nach allgemeinen

### Ihre Ansprechpartner

Finden Sie Ihre Traumimmobilie mit unseren Experten für die Region Salzburger Land und Oberösterreich. Mit unserer tiefen Marktkenntnis begleiten wir Sie kompetent auf jedem Schritt Ihres Weges zum perfekten Zuhause.

Janet Flachberger,  
Manfred Buchegger  
und Bernhard Winkler

[www.alphaus.immo](http://www.alphaus.immo)





## Manfred Buchegger

Immobilienmakler in Salzburg

Dank seiner tiefen Verwurzelung in der Region und einem umfassenden Verständnis für die lokalen Marktbedingungen bietet Manfred Buchegger seinen Kunden einen unvergleichlichen Service. Ihr idealer Partner für den Kauf oder Verkauf von Immobilien in dieser historisch und kulturell reichen Region.

Kontakt:

Tel. +43 664 93315987

m.buchegger@alphaus.immo

[www.alphaus.immo](http://www.alphaus.immo)



## Zweitwohnsitze im Salzburger Land

Die gesetzlichen Grundlagen für Zweitwohnsitze im Salzburger Land sind durch eine Vielzahl von rechtlichen Bestimmungen auf verschiedenen Ebenen geregelt. Diese Vorschriften dienen dazu, die Nutzung von Zweitwohnsitzen zu steuern, die Wohnraumversorgung für die ständige Bevölkerung zu sichern und die Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur zu kontrollieren. Im Folgenden werden einige der wichtigsten rechtlichen Grundlagen auf Landes- und Gemeindeebene näher erläutert.

### Salzburger Raumordnungsgesetz

Das Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) bildet die grundlegende rechtliche Grundlage auf Landesebene für die Raumordnung und die Nutzung

von Grundstücken. In Bezug auf Zweitwohnsitze werden darin spezielle Flächen als Zweitwohnsitzgebiete ausgewiesen. Diese Gebiete werden nach bestimmten Kriterien definiert, die beispielsweise die örtliche Infrastruktur, Umweltverträglichkeit und die bestehende Bebauung berücksichtigen. Das ROG legt auch fest, unter welchen Bedingungen der Bau von Zweitwohnsitzen in diesen Gebieten erlaubt ist.

### Salzburger Grundverkehrsgesetz

Das Salzburger Grundverkehrsgesetz regelt den Erwerb von Grundstücken. Es können Beschränkungen und Auflagen für den Erwerb von Grundstücken für Zweitwohnsitze durch Nicht-EU-Bürger festgelegt werden. Diese Bestimmungen dienen dazu, eine

nachhaltige und geordnete Entwicklung des Grundstücksmarktes sicherzustellen.

### Gemeindliche Verordnungen

Auf Gemeindeebene können Bau- und Raumordnungsverordnungen erlassen werden, um die Nutzung von Zweitwohnsitzen konkret zu regeln. Diese Verordnungen können Bestimmungen zu verschiedenen Aspekten enthalten, wie beispielsweise Mindestgrößen von Zweitwohnsitzen, die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Zweitwohnsitzen in bestimmten Gebieten, Auflagen zur Integration erneuerbarer Energien oder die Erhebung von Abgaben für Zweitwohnsitze.

Es ist wichtig zu betonen, dass die genauen gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sich ändern können und daher regelmäßig überprüft werden sollten. Bei konkreten Bauvorhaben oder Anliegen im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen im Salzburger Land ist es ratsam, sich frühzeitig mit den örtlichen Bauämtern und Behörden in Verbindung zu setzen, um sicherzustellen, dass alle relevanten gesetzlichen Bestimmungen beachtet werden.

# Wir sind Ihr Full-Service-Makler

Bei ALPHAUS Immobilien verkaufen wir nicht nur Immobilien; wir pflegen Beziehungen, die auf Vertrauen, Transparenz und einem echten Engagement für Ihre Zufriedenheit basieren.

## Schritt für Schritt zum Verkauf

Der Immobilienmarkt ist ein dynamisches und manchmal herausforderndes Feld, doch mit der richtigen Strategie kann der Verkaufsprozess von Immobilien sowohl effizient als auch gewinnbringend gestaltet werden.

### € Wertermittlung

Unsere qualifizierten und zertifizierten Immobiliengutachter bringen ihre umfassende Expertise ein, indem sie sowohl historische als auch die neuesten Marktdaten sorgfältig analysieren. Diese Daten werden in Kombination mit bewährten Bewertungsmethoden herangezogen, um eine möglichst präzise Bewertung Ihrer Immobilie vorzunehmen. Zu diesen Methoden zählen unter anderem das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Durch die Anwendung dieser differenzierten Ansätze sind unsere Gutachter in der Lage, eine fundierte und detaillierte Preisempfehlung für Ihre Immobilie zu erarbeiten.

### 🏠 Präsentation

Um Ihre Immobilie optimal zu präsentieren, setzen wir auf eine Kombination aus maßgeschneiderten und hochwertigen Darstellungsmethoden. Dazu gehören professionelle Fotos, die die Vorzüge und Details Ihrer Immobilie hervorheben, sowie fortschrittliche Visualisierungen und 360-Grad-Rundgänge, die einen realistischen Eindruck des Objekts vermitteln. Zusätzlich nutzen wir Drohnen für Luftbildaufnahmen, um eine beeindruckende Perspektive zu bieten. Diese vielfältigen Präsentationstechniken sollen die Einzigartigkeit Ihrer Immobilie betonen und sie auf dem Markt hervorheben.

### 📣 Vermarktung

Über 96% Verkaufserfolg durch direkten Kontakt mit potenziellen Käufern aus unserer Datenbank bestehend aus über 18.000 Eigennutzern, Kapitalanlegern, Bauträgern und institutionellen Investoren. Parallel unterstützt wird dieser Prozess

durch umfangreiche Werbemaßnahmen; auf Wunsch auch völlig diskret im "Secret Sale".

### 👥 Einzelbesichtigungen

Unser Team aus erfahrenen Verkaufsexperten legt großen Wert auf einen persönlichen Ansatz, wenn es darum geht, die Vorzüge Ihrer Immobilie potenziellen Käufern vorzustellen. Zu diesem Zweck führen wir sorgfältig geplante, individuelle Einzelbesichtigungen durch, bei denen wir jedem Interessenten die einzigartigen Merkmale und Vorteile Ihres Objekts detailliert präsentieren.

### 📄 Notartermin und Übergabe

In unserem Bestreben, Ihnen einen umfassenden und sorgenfreien Verkaufsprozess zu bieten, legen wir großen Wert auf eine gründliche Prüfung der Bonität aller potenziellen Käufer. Dieser wichtige Schritt gewährleistet, dass wir nur mit ernsthaften und finanziell solide aufgestellten Interessenten in Verhandlungen treten. Darüber hinaus nehmen wir Ihnen die komplexe Aufgabe ab, sich um die zahlreichen Vertragsdetails zu kümmern. Unser erfahrenes Team kümmert sich um alle Aspekte der Vertragsgestaltung, angefangen bei der Ausarbeitung bis hin zur endgültigen Abwicklung, und achtet dabei stets darauf, Ihre Interessen optimal zu vertreten.

Wir verstehen, dass der Verkauf einer Immobilie mehr ist als nur ein Geschäft – es ist ein bedeutender Schritt in Ihrem Leben. Deshalb stehen wir Ihnen nicht nur bis zum erfolgreichen Abschluss des Verkaufs zur Seite, sondern bieten auch darüber hinaus Unterstützung an. Ob es um die Übergabe der Immobilie geht, die Klärung letzter Details nach dem Verkauf oder um Beratung zu weiteren Immobilienfragen, wir sind für Sie da. Unser Ziel ist es, Ihnen einen nahtlosen und effizienten Verkaufsprozess zu ermöglichen, bei dem Sie sich sicher und gut betreut fühlen.



Sind Sie bereit?  
Denn wir sind es.

Ganz gleich, um welche Art von Immobilie es sich handelt – beim Verkauf gilt es viel zu beachten. Unsere Experten von ALPHAUS Immobilien helfen dabei Ihr Objekt erfolgreich zu vermarkten. Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne!

Mehr Infos zu  
unserem Service  
finden Sie unter:  
[www.alphaus.immo](http://www.alphaus.immo)



# DAS TEAM

## Erfahrung vor Ort

**Das dürfen Sie von uns erwarten:** persönliche Beratung, Engagement und viel Sachverstand. Unser Team kennt den lokalen Immobilienmarkt und bildet sich regelmäßig weiter, unter anderem in rechtlichen Fragen und im Immobilien-Marketing. Dadurch können wir Ihnen stets kompetent weiterhelfen.

Unser ganzes Team finden Sie unter:  
[www.alphaus.immo/Team.htm](http://www.alphaus.immo/Team.htm)



**Niko Caspers**  
Geschäftsführer



**Nina Wessinger**  
Kundenbetreuung



**Janet Flachberger**  
Kundenbetreuung



**Manfred Buchegger**  
Immobilienmakler



**Michael Bauer**  
Immobilienmakler



**Bernhard Winkler**  
Immobilienmakler



**Elmira Hafenstein**  
Immobilienmaklerin



**Alexander Bauer**  
Immobilienmakler



**Tim Borufka**  
Immobilienmakler



**Büro Bad Reichenhall**  
Salzburger Straße 4  
83435 Bad Reichenhall  
Tel. 08651 9549940

**Büro München**  
Bodenseestraße 10  
81241 München-Pasing  
Tel. 089 277827070

**Büro Salzburg**  
Tel. +43 664 93315987

