



# **BAUERNHAUS ZU VERKAUFEN**

Die Landflucht  
hält an, das Leben  
in den Städten  
wird immer  
attraktiver.  
Bild: SNBILDERBOX

## **Der Trend zur Landflucht hält an**

## Sehnsucht. Der Trend zum Wohnen in der Stadt hält an. Die Preisschere zum Land geht weiter auf.

BERNHARD SCHREGLMANN

**SALZBURG (SN).** Der Trend zum Stadtleben geht weiter. Das lässt sich nicht zuletzt an der Immobiliennachfrage und den Preisen ablesen, wie Andreas Gressenbauer, Präsident des Immobilienrings bestätigt: „Die unmittelbare Nähe von Versorgungseinrichtungen und eine optimale Infrastruktur sind für die ungebrochene Nachfrage nach Wohnobjekten in der Stadt, egal ob für den Eigenbedarf oder als Vermögensanlage, ausschlaggebend.“

Im niedrigen und durchschnittlichen Preissegment in guten Lagen gibt es weiterhin leichte Preisanstiege, während im Luxussegment eine deutliche Preissteigerung nach oben stattfindet. „Außerhalb der Städte inklusive des Umlands verlängert sich allerdings die Verwertungsdauer und ein weiterer Preisverfall ist zu beobachten“, meint Gressenbauer.

### Wien ist ein Magnet

Das zeigt sich vor allem im Ballungszentrum Wien. Das seit Jahren kontinuierlich sinkende Zinsniveau macht die Wohnimmobilie nicht nur für Investoren, sondern auch für private Anleger, vor allem in Wien und den umliegenden Gemeinden des Speckgürtels, weiterhin zur interessanten Kapitalanlage. In Folge kommen vermehrt Eigentumswohnungen zur Vermietung. Aber auch der Markt für Zinshäuser und Einfamilienhäuser zeigt sich deutlich belebt. Paul

Erdlauer, Vizepräsident des Immobilienrings IR sowie Präsident des regionalen Immobilienrings Wien, Niederösterreich und Burgenland: „Damit Immobilien eine gute Kapitalanlage sind, ist auch für private Anleger die professionelle Bewirtschaftung entscheidend. Wer dazu ein gutes Gespür für Trends hat, für den ist auch das Investment in unterentwickelten Lagen interessant.“

Als neue Entwicklung beobachtet Edlauer, dass Anleger, die das Risiko und den Aufwand der Vermietung scheuen, vermehrt in unbebaute Grundstücke investieren. Der Experte sieht bei Einfamilienhäusern und Grundstücken eine stabile Entwicklung mit moderat steigenden Preisen. Sorgen machen Edlauer die Objekte im ländlichen Raum. „Außerhalb der Ballungsgebiete Niederösterreichs und des Burgenlands nimmt die Abwanderung weiterhin zu. Hier werden entscheidende politische Maßnahmen gebraucht, um den Arbeitsmarkt wieder zu beleben. Nur so kann wieder eine Ansiedelung im ländlichen Raum erreicht werden.“

### Salzburg bleibt international

Als „klein, fein, international und stabil“ beschreibt Gressenbauer, der auch als Präsident des regionalen Immobilienrings Salzburg mit Mitgliedern in Tirol und Oberösterreich fungiert, den Immobilienmarkt im Westen Österreichs. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien sei in Salzburg unverändert stark, wie schon in den vergangenen Jahren, aber es gebe immer weniger Objekte. Gressenbauer: „Die Verknappung der Immobilien, vor allem in der Stadt Salzburg, führt zu weiteren enormen Preissteigerungen, auch im Umfeld.“

Wohnungen sind zurzeit die meistgesuchte Immobilienform. Mit einem besonders hohen Niveau der Mieten und Eigentumspreise verschärft sich auch die Lage der Studentenstadt Innsbruck weiter.

Linz hat mit rund 66 Prozent nach Wien den höchsten Mietwohnungsanteil. Die Mietpreise sind im Vergleich der Landeshauptstädte stabil und etwa mit St. Pölten vergleichbar.

### Das Ländle wird teurer

Josef Gasser, Präsident des regionalen Immobilienrings Vorarlberg: „Besonders beliebt sind bei den Vorarlbergern Wohnungen, egal ob Eigentum oder Miete.“ Auch er bezeichnet den Immobilienmarkt im Westen Österreichs als „klein, fein und stabil“ und sieht eine ungebrochen starke Nachfrage nach Wohnimmobilien. Für viele Menschen würden schon durchschnittliche Wohnungen immer schwerer finanzierbar. „Andererseits werden uns hochpreisige Penthouse-Wohnungen, die als Filetstücke mehrgeschoßiger Wohngebäude gelten, fast aus der Hand gerissen“, berichtet Gasser über zwei gegenläufige Entwicklungen.

Grundstücke und mehrgeschoßige Wohnbauten werden auch in Vorarlberg von Anlegern regelrecht aufgesaugt. Gasser: „Eine neue, interdisziplinäre Zusammenarbeit hat sich zwischen Bauträgern und Immobilienmaklern entwickelt. Durch diese Ergänzung gelingt es uns, auch für Wohnungssuchende, die aufgrund des knappen Wohnungsangebots und der Preisentwicklung oft verzweifeln, bezahlbare Objekte zu finden.“

### Lichtblick in Kärnten

Das wirtschaftlich schwächste Bundesland Kärnten leidet unter den Insolvenzen bekannter, großer Unternehmen. Gerhard Barta, Präsident des regionalen Immobilienrings Kärnten, sieht aber seit dem Regierungswechsel Licht am Horizont: „Die politische Lage der vergangenen Jahre hat viele Anleger äußerst verunsichert, das hat auch die Immobilienbranche in Kärnten stark zu spüren bekommen.“

Auch in Kärnten bestätigt sich der bundesweite Trend des Zuzugs in die städtischen Ballungszentren. Während Klagenfurt und Villach eine starke Belebung der Preise erfahren, werden Immobilienobjekte in den entlegenen Tälern Ober- und Unterkärntens immer schwerer verwertbar.

Ausnahmen bilden die Luxussegmente in den Seen- und Skigebieten der Region für internationale Kunden. Hohe Nachfrage gibt es nach Einfamilienhäusern in der Preisklasse bis 250.000 Euro und Vier-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Garten oder Terrasse bis 150.000 Euro sowie kleineren Ferienobjekten in den Seen- und Skigebieten. Barta: „Sind die Objekte in einer finanzierbaren Preiskategorie, werden sie rasch verwertet.“ Anleger suchen Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie Zinshäuser mit Kapitalverzinsungen ab fünf Prozent.

Dass in Kärnten der Immobilienmarkt etwas anders ist als in den übrigen Bundesländern, bestätigt auch eine Umfrage von Immobilien.net, die sinkende Werte für die meisten Immobilien ausweist. Am deutlichsten zeigt sich diese Entwicklung demnach bei den Einfamilienhäusern. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise (Angebotspreise) für Häuser sanken in den vergangenen zwölf Monaten um 6,7 Prozent auf 1515 Euro. Damit liegt Kärnten bei den Hauspreisen auf dem vorletzten Platz vor dem Burgenland. Vom Preisverfall am stärksten betroffen sind laut dieser Studie die Stadt Klagenfurt mit einem Minus von 14,4 Prozent auf 1838 Euro und der Bezirk St. Veit an der Glan mit minus 12,6 Prozent auf 1136 Euro pro Quadratmeter. Andreas Besenböck, Pressesprecher von Immobilien.net: „Die Menschen suchen gezielt nach guten Lagen, guter Infrastruktur und guten Lebenschancen. Der ländliche Raum kann das in vielen Gebieten nicht liefern.“