

# Die Menschen ziehen lieber in die Stadt

**Landflucht.** Die Urbanisierung geht weiter. Das bedeutet weiter steigende Immobilienpreise in den Ballungszentren und sinkende Nachfrage auf dem Land.

**SALZBURG (SN-sb).** 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 stattfindet. „Außerhalb der Städte inklusive des Umlands verlängert sich allerdings die Verwertungsdauer, und ein weiterer Preisverfall ist zu beobachten“, meint Gressenbauer.

## Wien ist Anziehungspunkt

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 im Speckgürtel weiterhin zur interessanten Kapitalanlage.

In der Folge kommen vermehrt Eigentumswohnungen zur Vermietung. Aber auch der Markt für Zinshäuser und Einfamilienhäuser



Dunkle Wolken über dem Salzburger Immobilienmarkt: Die Preise steigen im Ballungsgebiet weiter.

BERNARD SCHNEIDERMAN

zeigt sich deutlich belebt. Paul Edlauer, Vizepräsident des Immobilienrings IR sowie Präsident des regionalen Immobilienrings Wien, Niederösterreich und Burgenland, betont: „Damit Immobilien eine gute Kapitalanlage sind, ist auch für private Anleger die professionelle Bewirtschaftung entscheidend. Wer dazu noch 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 weiter-

hin 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 gefragt

Als „klein, fein, international und stabil“ beschreibt Gressenbauer, der auch als Präsident des regionalen Immobilienrings Salzburg mit Mitgliedern in Tirol und Oberösterreich fungiert, den Im-

mobilenmarkt 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 Mieta.“ Auch er sieht eine ungebrochen starke Nachfrage nach Wohnimmobilien. Für viele Menschen würden aber durchschnittliche Wohnungen immer schwerer finanzierbar. „Andererseits werden uns hochpreisige Penthouse-Wohnungen fast aus der Hand gerissen“, berichtet Gasser über zwei gegenläufige Entwicklungen auf dem Markt.