



So leer die Innenstadt derzeit auch ist: Wohnen in Gehentfernung ist attraktiv, aber kaum mehr bezahlbar.

BILD: SN/SCHREGLMANN

## Familien zieht es ins Umland

**Preise.** Wohnraum in der Stadt wird immer teurer. Während es Singles und Pensionisten in die Stadt zieht, müssen Familien ins Umland ausweichen.

BERNHARD SCHREGLMANN

Wie schaut die Wohnsituation in der Stadt Salzburg eigentlich aktuell aus? Elisabeth Rauscher vom gleichnamigen Immobilienbüro hat sich heuer das zweite Mal die Mühe gemacht, den Markt aufgrund von belastbarem Datenmaterial zu beleuchten und in einen „Wohnmarktbericht“ zu gießen.

Was die Stadt Salzburg betrifft, sind vor allem zwei Strömungen erkennbar: „Bei den Singles und Senioren ist ein eindeutiger Trend zur Urbanisierung feststellbar“, sagt Rauscher. „Bei den Familien ist es umgekehrt. Wer nicht die finanzielle Substanz hat, schaut sich im Umland um.“ Das hat ganz konkrete Auswirkungen. Während der Anteil der Familien in der Stadt bei 25 Prozent liegt, ist er im Umland schon

auf 33 Prozent gewachsen. Dort sei Wohnraum um 550.000 bis 600.000 Euro noch erhältlich. „Ein Lebens-einkommen reicht heute nicht mehr für ein Haus in der Stadt“, sagt Rauscher.

Bei jenen, die ins Umland ausweichen, seien vor allem Gegenden entlang guter Verkehrsverbindungen gefragt. Etwa in den Süden entlang der S-Bahn bis Golling. Günstig sei auch der Norden, entlang der Lokalbahn. Gefragt sind vor allem Orte mit guter Infrastruktur, von Bergheim über Oberndorf bis nach Lamprechtshausen. St. Pantaleon oder St. Georgen seien dagegen vielen schon zu weit weg. „Die Attraktivität wird sicher noch mehr steigen, wenn die S-Bahn bis zum Mirabellplatz verlängert wird“, erwartet die

Expertin. Auch in den Osten zieht es viele Menschen, Seekirchen, Neumarkt oder Straßwalchen seien noch erschwinglich.

In der Stadt selbst sind im Vorjahr verstärkt sogenannte B-Lagen nachgefragt worden. Itzling mit Autobahnanschluss und Radmöglichkeiten in die Stadt sei ebenso beliebt wie Lieferung oder Schallmoos. „Dort ist um 5000 Euro pro Quadratmeter durchaus noch etwas zu bekommen“, sagt Rauscher. Das gelte auch für zweite und dritte Kailagen in Lehen.

Preislich in der höchsten Kategorie liegt nach wie vor Gneis, aber auch alle anderen Stadtteile, von denen man die Altstadt zu Fuß schnell erreichen kann. Das sind „grüne Stadtlagen“, die oft im Nonn-

tal, in der Riedenburg oder in Mülln zu finden sind, aber auch Stadtteile rund um den Gaisberg oder den Leopoldskroner Weiher.

Nicht in ihrem Wohnmarktbericht angeführt sind die Einfamilienhäuser in der Stadt. „Das ist besonders schwer, weil sich die Häuser durch unterschiedliche Grundstücksgrößen und Wohnflächen kaum miteinander vergleichen lassen“, sagt Rauscher. Für das Umland sei das leichter, aber auch hier werden nur ganze Liegenschaften angeführt und keine Quadratmeterpreise. In der Stadt finde man Einfamilienhäuser schon auch um eine Million Euro, aber unter 1,5 Mill. Euro seien kaum attraktive Objekte zu bekommen. „Es gibt schon Günstigeres auch“, sagt Rauscher.

„Aber da ist meist der Sanierungsbedarf hoch, sodass man am Ende auf ein ähnliches Preisniveau kommt.“ Im Umland seien Einfamilienhäuser um 700.000 bis 800.000 Euro erhältlich.

Klar im Trend liegt der Wunsch nach entsprechenden Außenflächen, sei es ein Gartenanteil, eine Terrasse oder auch ein Balkon. Wohnungen ohne Balkon werden eher von Investoren gekauft, da Mieter meist nur vorübergehend dort residieren.

Und noch ein Trend sei bemerkbar, sagt Rauscher: „Der Wohnraum wird wieder kleiner, vor allem aus finanziellen Gründen.“ Eine Vier-Zimmer-Wohnung hat nun nicht mehr 90 Quadratmeter, mit diesem Platzangebot könne man schon ein Reihenhaus kaufen.

Standpunkt



### So intensiv war das Wohnen noch nie

BERNHARD SCHREGLMANN

*Nichts ist mehr so, wie es vor drei Monaten noch war. Eine Folge von Corona, Kurzarbeit, Homeoffice oder im schlimmsten Fall Arbeitslosigkeit ist, dass „Wohnen“ in diesen Tagen so intensiv ist wie schon lange nicht mehr. Familien verbringen oft den ganzen Tag zusammen in den eigenen vier Wänden. Es wird zusammen gekocht, gegessen und gespielt. Das hat nicht nur positive Auswirkungen, denn vielen fällt, gerade in kleineren Wohnungen, die Decke auf den Kopf, auch das Thema häusliche Gewalt ist aktueller denn je. Es hat aber auch viele positive Seiten, nicht nur, dass die Ausbreitung des Virus verhindert wird. Manch in Vergessenheit geratene Freizeitbeschäftigung wird wieder hervorgekramt, aus dem Alltag wird viel Geschwindigkeit herausgenommen. Also nicht noch schnell in die Klavierstunde und danach ins Fußballtraining. Und auch wer auf der sportlichen Seite unterwegs ist, entdeckt, dass man einfach in die Natur vor der Tür gehen kann, um zu walken, zu laufen oder Rad zu fahren. Es muss nicht immer Animation und Dauerberiesung sein.*

#### IMPRESSUM

„Immo Extra“ ist eine Verlagsbeilage der „Salzburger Nachrichten“.  
Herausgeber: Dr. Maximilian Dasch Redaktion: Bernhard Schreglmann BA, MA  
Projektbetreuung: Bettina Ebert, Tel. 0662/8373-274, bettina.ebert@sn.at  
Medieninhaber: Salzburger Nachrichten Verlagsges.m.b.H. & Co. KG  
Druck: Druckzentrum Salzburg Alle: Karolingerstraße 38–40, 5021 Salzburg

Österreichs beste MaklerInnen

Ihre Vorteile liegen in unseren Händen.

Der Immobilienring ist mit über 60 führenden Mitgliedsbetrieben Österreichs größtes Netzwerk unabhängiger Immobilienmakler.

www.IR.at

IR IMMOBILIENRING