

Tausche Stadtwohnung gegen Haus im Grünen

Das Haus am Land ist für Jungfamilien die Alternative zur teuren Stadtwohnung. Wo die Einfamilienhauspreise im Wiener Speckgürtel anziehen.



FOTO: REMAX

käufer aus den teuren Wiener Bezirken anziehen. Kommen die Käufer in den Regionen Mödling, Baden und Klosterneuburg aus den einkommensstarken Wiener Bezirken Währing, Döbling, Hietzing und Penzing, so stammen die Interessenten für die im Norden Wiens gelegenen Gemeinden aus Favoriten, Simmering, Meidling, Fünfhaus, Penzing und Ottakring.

St. Pölten hofft auf Westbahneffekt

Auf einen ähnlichen Schub durch verbesserte Infrastruktur wie im Weinviertel hofft man im Raum St. Pölten. „Die Hochleistungsbahnstrecke hat St. Pölten deutlich näher an Wien heran-

gerückt. Die schnelle Verbindung nach Wien wird den Markt sicherlich beleben“, ist Makler Börner überzeugt, der den Markt rund um die Landeshauptstadt wie seine Westentasche kennt.

Über zwei Wohneinheiten verfügt dieses 250 Quadratmeter große Haus in Ratzersdorf bei St. Pölten. RE/MAX bietet es um 350.000 Euro an

Während andere Marktkenner die Stadt St. Pölten weiter als schwieriges Pflaster für Verkäufer bezeichnen, spürt Börner im Umland erste Auswirkungen: „Der Markt für Einfamilienhäuser hat bereits angezogen. Seit Oktober sind die Preise zwischen fünf und zehn Prozent gestiegen. In Spitzenlagen auch darüber.“ Börner ortet weiter eine verstärkte Nachfrage. „Das Geschäft läuft sehr gut.“ Vor allem im Bereich 150.000 bis 300.000 Euro. Nachfrager sind auch hier vor allem Jungfamilien, die von der Stadt aufs Land ziehen.

Vorsicht bei gebrauchten Häusern

Die rege Nachfrage nach leistbaren Einfamilienhäusern hat auch dazu geführt, dass vermehrt Objekte aus den 1960er- und 1970er-Jahren auf den Markt geworfen werden. Karl Fichtinger, Geschäftsführer von Immo-Contract: „Da wird es halt mit der Bausubstanz kritisch. Die Bauqualität zu dieser

VON MICHAEL NEUBAUER

► Der Immobilienboom der letzten Jahre hat sich vor allem auf Wohnungen in den Großstädten konzentriert. Einfamilienhäuser im Speckgürtel weisen für junge Familien da oft schon ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis auf. Tatsächlich sind die Käufer im Speckgürtel meist Familien, denen das Wiener Preisniveau in den vergangenen Jahren zu hoch geworden ist. „Sie haben durchaus Geld, suchen auch gute Lagen, finden aber in der Stadt nichts mehr. Jungfamilien können sich das Wohnen in Wien in guten Lagen nicht mehr leisten“, meint Thilo Börner von der Börner Ihr Hausmakler GmbH. Ältere Paare seien dagegen eher in die Gegenrichtung unterwegs. Sind die Kinder aus dem Haus, zieht es sie wieder zurück in die Stadt.

Nach wie vor sind die Bezirke Mödling, Baden und Klosterneuburg

stark nachgefragt. Starker Zuzug aus den Bundesländern und Höchstpreise für Wiener Stadtwohnungen lassen den Speckgürtel weiter wachsen und die Preise steigen. „Im Bezirk Mödling kletterten die Preise zwischen 2009 und 2012 um knapp 40 Prozent nach oben, im Bezirk Baden um 13 Prozent“, analysiert RE/MAX-Chef Bernhard Reikersdorfer. Aufgrund der guten neuen Verkehrsverbindungen durch die Nordautobahn boomen nun die deutlich günstigeren Bezirke Gänserndorf und Mistelbach. „Nirgendwo in NÖ gab es mehr Grundstückskäufe als hier“, berichtet Reikersdorfer. Konkret: In Gänserndorf wechselten im Vorjahr 683 Gründe und 311 Häuser, in Mistelbach 627 Gründe und 231 Häuser den Besitzer. Das rege Interesse blieb nicht ohne Auswirkung auf den Preis: Im Schnitt stiegen die Preise im Bezirk Gänserndorf um 9,6 Prozent.

Auffällig ist, dass die teuren Speckgürtelbezirke besonders Immobilien-

Zeit war nicht die Beste. Sanierte Objekte finden aber ihren Käufer.“ Auch Architekt Gerhard Fritz mahnt zur Vorsicht. „Da muss man als Käufer genau hinsehen. Viele Verkäufer verbinden schöne Erinnerungen mit den Häusern. Sie sind dort aufgewachsen, haben ihre Kindheit dort verbracht. Vielleicht hat ein Familienmitglied einst sogar selbst Hand angelegt.“ Das alles wollen sie in einem oft unrealistisch hohen Preis abgebildet haben. Für den Käufer steht aber oft eine Generalsanierung an. „Das muss sich in einem tieferen Preis niederschlagen“, betont der Architekt. Zudem haben sich die Wohnraumkonzepte deutlich gewandelt. Unbedingt sollte man einen Blick in den aktuellen Flächenwidmungsplan werfen. „In vielen Fällen geht heute viel mehr. Da kann man neue Zubauten mit der alten Bausubstanz kombinieren. Das ist im Moment auch total in.“ Auch der Verkäufer sollte ein Auge auf den Flächenwidmungsplan werfen. „Kann mehr als ein Einfamilienhaus errichtet werden, also ein verdichteter Bau mit einigen Wohnungen, sollte man bei Bauträgern anfragen – da schaut dann vielleicht sogar mehr heraus“, rät Fritz.

Fichtinger ist überzeugt, dass die Nachfrage noch höher wäre, wenn die Verkehrssituation besser wäre. „Die Stadt versucht ja alles, um die Stadtfucht hintanzuhalten. Schauen Sie sich nur die morgendlichen Staus in der West- und Südeinfahrt an.“



1993 wurde dieses 130 Quadratmeter große Haus in Kottingsbrunn bei Baden gebaut. Angebotspreis bei RE/MAX: 315.000 Euro



Wenns ein bisschen mehr kosten darf: Architektenvilla mit Blick über Salzburg um 2,15 Millionen Euro bei Stiller & Hohla



Um 189.000 Euro hat Makler Börner dieses Haus in St. Pölten im Angebot, das über einen 1.000 Quadratmeter großen Garten verfügt

Salzburg: Wohnungen verkaufen sich besser als Häuser

„Die Preise für Einfamilienhäuser im Speckgürtel von Salzburg sind in den letzten Jahren nicht so stark gestiegen wie die von Eigentumswohnungen“, berichtet Leo Hohla von der Stiller & Hohla Immobilien-treuhänder GmbH in Salzburg. In den letzten drei, vier Jahren wären die Preise im Umland von Salzburg für Wohnungseigentum um rund 20 Prozent in die Höhe geschossen. „Allein im Vorjahr waren es zwischen fünf und acht Prozent“, so Hohla. Trotz reger Nachfrage steigen die Preise für Einfamilienhäuser – im Vergleich zu den Wohnungen – nicht

so rasant. Der Grund liegt für Hohla auf der Hand: „Einfamilienhäuser eignen sich nicht für Investoren, sie werden in der Regel zur Selbstnutzung angeschafft.“ Bei gefragten Lagen – zum Beispiel Salzburg-Anif – gingen jedoch auch hier die Preise durch die Decke. Als Schnäppchen könnten sich aber auch in Salzburg Häuser aus den 1960er- und 1970er-Jahren erweisen. „Da muss man halt mit einem erhöhten Sanierungsbedarf rechnen.“ Hohla rechnet mit weiter – wenn auch nur moderat – steigenden Preisen. „Es gibt zu wenige Objekte.“

Fotos: Börner, Stiller & Hohla; RE/MAX