

Leben im Speckgürtel

Die einen ziehen in die Stadt, die anderen zieht es aufs Land. Land- oder Stadtfucht? Wo liegt der Trend?

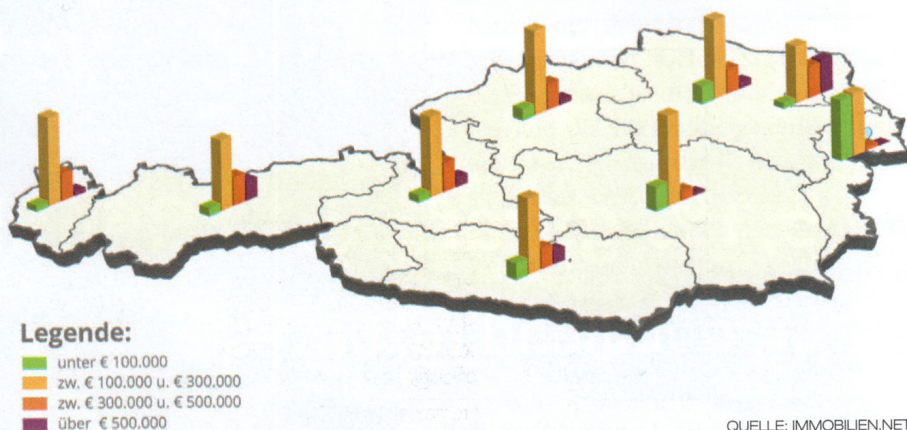
► Jedes Jahr strömen weit mehr Menschen in die heimischen Ballungsgebiete, als Neubauwohnungen errichtet werden. Dies spiegelt sich auch in den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen wider. Eine aktuelle Immobilienmarktanalyse von immobilien.net zeigt, dass der Anteil teurer Immobilien am gesamten Angebot immer höher wird. In Wien kostet bereits jede zweite Eigentumswohnung mehr als 300.000 Euro. Die Stadt Salzburg folgt knapp dahinter mit einem Wohnungsangebot von mehr als 45 Prozent über diesem Schwellenwert, vor Innsbruck mit 29 und Linz mit 25 Prozent. „In den vergangenen Jahren gab es einen starken Trend zur Sanierung von bestehenden Wohnungen in den großen heimischen Städten. Viele Immobilienbesitzer haben erkannt, dass sich die Aufwertung von Wohnungen lohnt. Dadurch hat sich die Anzahl von Eigentumsobjekten in Top-Zustand drastisch erhöht und damit auch die Preise“, erklärt Alexander Ertler, Immobilienexperte von immobilien.net, die hohe Anzahl teurer Wohnungen in den Ballungsgebieten.

Stolze Preise

In der Wiener Innenstadt kosten – was kaum verwundert – mehr als 92 Prozent aller Eigentumswohnungen über 500.000 Euro. Weitaus auffallender ist, dass mittlerweile auch mehrere bürgerliche Bezirke zu Luxusregionen werden. In den Bezirken Wieden, Neubau, Josefstadt und Döb-

Teure Eigentumswohnungen in den Ballungszentren auf dem Vormarsch

Absolutpreise von Eigentumswohnungen*



ling muss man bereits für mehr als jede zweite Kaufwohnung auf dem Immobilienmarkt ebenfalls mehr als eine halbe Million Euro bezahlen. In den Bezirken Leopoldstadt, Landstraße, Mariahilf, Alsergrund, Hietzing und Währing liegt der Anteil der Luxuswohnungen zwischen einem Drittel und 50 Prozent. „Es sind vor allem Dachgeschoßausbauten und Luxussanierungen, die die Preise treiben. Dass wir so einen hohen Anteil an teuren Wohnungen in diesen Bezirken vorfinden, deutet auf eine sehr starke Nachfrage von zahlungskräftigen Mitbürgern hin, die bereit sind, für eine gute Lage sehr viel Geld auszugeben“, so Ertler zur Wiener Immobilienmarktsituation. Entfernt man sich von Wien, entspannt sich die

Lage deutlich. Stolze Preise, vor allem wenn man bedenkt, das die Immobilien-Preise im Vorjahr leicht nachgegeben hatten, wie RE/MAX Austria-Chef Bernhard Reikersdorfer zu berichten weiß: „Nach dem enormen Aufschwung von 2010, der Konsolidierung 2011 und dem neuerlichen Aufschwung Ende 2012 kam mit Beginn 2013 ein doch erheblicher Einbruch, der in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas verflachte.“ 2013 wechselten bei 81.447 Transaktionen Immobilien im Wert von 16,03 Milliarden Euro den Besitzer. „Damit fiel der Wert der gehandelten Immobilien im Vergleich zum Jahr 2013 um -8,3 Prozent und die Anzahl um -12,5 Prozent.“

Zu teurer Sprit

Für Mag. Thilo Börner von der Börner Ihr Hausmakler GmbH gibt es keinen einheitlichen Trend: „War bis vor kurzem ein Zug in die Stadt zu spüren, so bin ich aktuell wieder mit mehr Anfragen bezüglich Wohnen im Speckgürtel konfrontiert.“ Der hohe Spritpreis – „bei 1,50 Euro pro Liter war eine Schmerzgrenze erreicht“ – habe



„Die Hochleistungsbahnstrecke hat St. Pölten deutlich näher an Wien herangerückt. Eine schnelle Verbindung nach Wien ist entscheidend.“

Mag. Thilo Börner von der Börner Ihr Hausmakler GmbH

bei vielen den Wunsch aufkeimen lassen, wieder in die Stadt zu ziehen. „Der Preis hat sich nun wieder bei 1,3 Euro pro Liter eingependelt. Man zieht wieder aufs Land.“ Ob man am Land wirklich billiger wohnen könne, hänge aber, von der Lage der Immobilie ab. „In den klassischen Lagen rund um Wien wie Baden, Bad Vöslau, Klosterneuburg, Korneuburg sind die Preise nach wie vor im Steigen. Wenn auch ein wenig verhaltener.“ In Klosterneuburg sind die Einserlagen nach wie vor das Sachsenviertel, der Ölberg und das Stadtzentrum, wobei es im Zentrum schon fast nichts mehr gibt. Egal ob im Süden oder Westen von Wien – wer an einer hochrangigen Verkehrsader leben möchte, sei es nun Schiene und/oder Autobahn oder Schnellstraße, muss mit Preisen in Stadtniveau rechnen. Wobei die Speckgürtel breiter werden, wie Reikersdorfer betont: „Richtig preiswert wird es erst am Land.“ Die Faustregel lautet: Je weiter weg von der Stadt, desto günstiger wird es. Wie immer kommt es auf die Mikrolage und das Objekt selbst an. Reikersdorfer: „Als neue Zielgebiete für preiswerteres Wohnen im erweiterten Speckgürtel haben sich in jüngster Vergangenheit die Bezirke Mistelbach und Gänserndorf herauskristallisiert.“ Doch nach wie vor gibt es Regionen, die mit erstklassiger Anbindung, aber dennoch moderaten Preisen punkten können – auch wenn diese in den vergangenen Jahren deutlich über dem allgemeinen Trend angezogen haben, so zum Beispiel im Großraum St. Pölten. „Die Hochleistungsbahnstrecke hat St. Pölten deutlich näher an Wien herangerückt. Die schnelle Verbindung nach Wien wird den Markt sicherlich beleben“, ist Börner überzeugt, der den Markt rund um die Landeshauptstadt wie seine Westentasche kennt, hat er doch in dieser Region seine Karriere begonnen.

Speckgürtel in den Bundesländern

Etwa 20 bis 25 Prozent günstiger gestalten sich im Speckgürtel die Wohnquadratmeterpreise im Vergleich zum innerstädtischen Wohnen. Die Faustregel lautet: Je weiter weg von der Stadt, desto günstiger wird es. Wobei es ganz so einfach nicht ist, wie immer kommt es auf die Mikrolage und das Objekt selbst an. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ergab die Analyse von immobilien.net in den Wiener

Umlandbezirken Baden, Korneuburg und Wien Umgebung Preissteigerungen zwischen 4 und 7 Prozent. Das entspricht Quadratmeterpreisen von 2.000 bis 2.300 Euro im Median.

Tulln, das sich zu einem neuen Einzugsgebiet für die Bundeshauptstadt entwickelt, toppt die Entwicklung mit 10 Prozent Wertanstieg. Mit knapp 1.800 Euro pro Quadratmeter liegt der Bezirk aber noch deutlich unter dem durchschnittlichen Preisniveau des Wiener Umlands. In Linz und Linz-Land stiegen die Preise für Eigentumswohnungen zwischen 5 und 6 Prozent auf 2.000 bis 2.400 Euro pro Quadratmeter. Im Norden der oberösterreichischen Landeshauptstadt, in Urfahr-Umgebung, konnten die Preise sogar um über 10 Prozent auf mehr als 2.000 Euro



„Nach dem Aufschwung von 2010, der Konsolidierung 2011 und dem neuerlichen Aufschwung Ende 2012 kam mit Beginn 2013 ein erheblicher Einbruch, der in der zweiten Jahreshälfte etwas verflachte.“

RE/MAX Austria-Chef Bernhard Reikersdorfer

zulegen. Andrea Victoria Zitta, Geschäftsführerin BOSS Immobilien: „Wer ein Schnäppchen sucht, kann im Süden von Linz fündig werden, der Norden und Nordwesten sind deutlich teurer. Einen generellen Trend gibt es allerdings nicht. In Wirklichkeit entscheidet die Mikrolage der Immobilie.“ Da kommt es dann auf ein paar Kilometer an, ob man 80 oder 200 Euro pro Quadratmeter für ein Grundstück bezahlt.

Auch in Salzburg-Stadt, die aktuell teuerste Landeshauptstadt in Österreich, und Umgebung legten die Eigentumspreise bei Wohnungen um über 5 Prozent zu. Die Preistreiberei dürfte aber im Umland – genauso wie in der Stadt Salzburg – vorbei sein. Günstiger wird es voraussichtlich aber nicht, sagt Immobilienmaklerin Elisabeth Rauscher: „Die Preise werden sich auf dem aktuellen Niveau einpendeln.“ Die Grundpreise im Umland der Stadt Salzburg stiegen in den vergangenen fünf Jahren um durchschnittlich 50 Prozent.

Rechnen zahlt sich aus

Eines sollte man aber nicht vergessen. Wer im Speckgürtel wohnt, wohnt vielleicht ein

weniger günstiger, unter dem Strich aber vielleicht durchaus teurer, denn der längere Anfahrtsweg zur Arbeit ist auch mit höheren Wegstrecken verbunden. Ein Beispiel: Rund 42.000 Menschen pendeln täglich vom „Speckgürtel“ in die Stadt Salzburg. Die Kosten für das tägliche Hin- und Herfahren werden oft unterschätzt. Das Salzburger Institut für Raumordnung (SIR) hat deshalb einen Online-Rechner erarbeitet. „Moreco“ heißt der Service und berechnet die Summe von Mobilitäts- und Wohnkosten. Er soll eine Orientierungshilfe für alle Haushalte bieten, die überlegen, in Umlandgemeinden zu übersiedeln.

Ein Beispiel ist eine dreiköpfige Familie, die wegen zu hoher Wohnungskosten von der Stadt Salzburg nach Oberndorf (Flach-

gau) ziehen will. Die Lokalbahnbindung ist in diesem Beispiel entscheidend. Sowohl der Vater kann sie zum Pendeln in die Arbeit benutzen als auch die Tochter für den Schulweg ans Christian Doppler-Gymnasium. Die Mutter erreicht ihre Arbeitsstelle – das Krankenhaus Oberndorf – zu Fuß und das Mittelklasseauto wird für die Freizeit und den Wochenendeinkauf benutzt. Bei einer 300.000 Euro teuren Eigentumswohnung ergibt das samt Rückzahlung und Mobilitätskosten in zehn Jahren 238.000 Euro Gesamtkosten. Überlegt dieselbe Familie, wegen der noch günstigeren Wohnungen in die Gemeinde Berndorf (Flachgau) zu ziehen, wird wegen der schlechteren Verkehrsanbindung ein Zweitauto nötig – und die Gesamtkosten summieren sich dann in zehn Jahren auf 249.000 Euro. Die teurere Mobilität frisst den Vorteil der billigeren Wohnung auf. Moreco-Projektpartner Thomas Prinz: „Man sollte sich vorab genauer Gedanken machen, was die Folgewirkungen sind. Oder ich investiere vielleicht in eine zentralere Lage, wo ich dann die ganze Infrastruktur im Wohnumfeld habe.“ mn ■