Von Schwechat bis Bruck/Leitha: zune

IMMOBILIEN. Das östliche Wiener Umland von Schwechat bis zur slowakischen und ungarischen Grenze und Kultur, der Wohnmarkt wird künftig auch durch die Anbindung an die Ostautobahn boomen.

Als Fortsetzung der Serie der Immobilien Rating GmbH stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe das östliche Umland von Wien vor.

Rahmenbedingungen

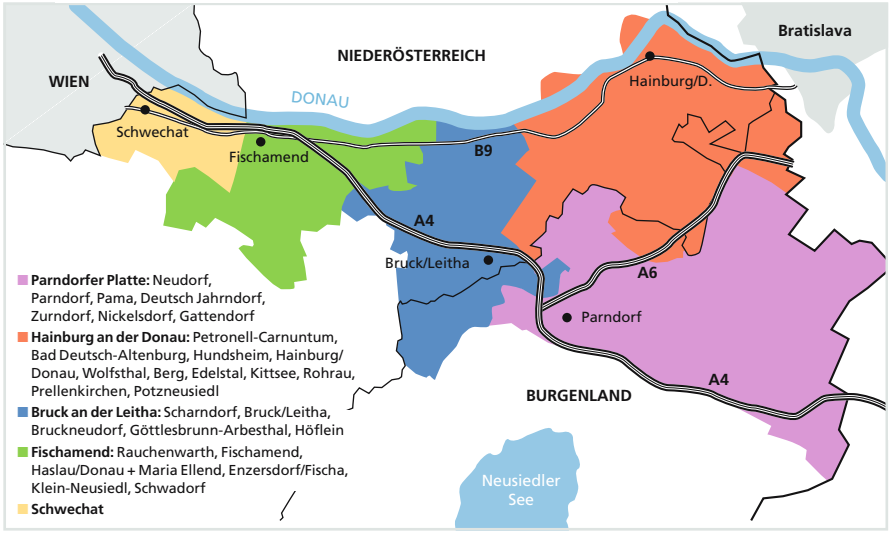
Das östliche Wiener Umland im Bereich südlich der Donau und nördlich der Autobahn A4 umfasst die Gemeinden ab Schwechat entlang der B9 und der A4 bis zur slowakischen und ungarischen Grenze. Schwerpunkte sind Schwechat, Fischamend, Bruck/Leitha, Hainburg/Donau und die Parndorfer Platte. Die Region erhält in den kommenden Jahren die lang ersehnte Ostanbindung. Bis Ende 2007 sollen Wien und Bratislava mit der A6 verbunden sein. Auch die Bahnstrecke soll ausgebaut werden, wobei die Bahnlinie nach Budapest gleich mit eingebunden werden soll.

Die gesamte Region verzeichnete von 2001 bis 2005 einen Einwohnerzuwachs von 2,9 Prozent, was einem Plus von ca. 1.900 Personen entspricht (Datengrundlage: Statistik Austria). Dem bundes- und landesweiten Trend folgend, stieg die Arbeitslosenquote von 2004 auf 2005 in allen drei Arbeitsmarktbezirken an; im Arbeitsmarktbezirk Schwechat um rund 0,7 Prozent, im Bezirk Bruck/Leitha um rund 0,5 Prozent und im Bezirk Neusiedl/See um rund 0,2 Prozent. Die Quoten der Arbeitsmarktbezirke liegen jedoch unterhalb der Arbeitslosenquote des jeweiligen Bundeslandes.

Die Bautätigkeit hat sich in der Region von 1999 auf 2001 stark rückläufig entwickelt. 2002 war eine positive Tendenz erkennbar.

MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Wohnimmobilienmarkt Wien-Umland, Osten — Stand: August 2006



Region	Schwechat	Fischamend	Bruck/L.	Hainburg/D.	Parndorfer P.
Mietpreise (Erstvermietung) 1)					
EUR/m² Wfl. zzgl. Nk, kalt	5,5 – 9,0	4,5 – 8,5	4,5 – 6,5	4,0 – 6,0	4,0 – 6,5
Trend	→	→	↗	↗	→
Kaufpreise Eigentumswohnung (EV) 2)					
Neubau – EUR/m² Wfl.	1.700 – 2.500	1.700 – 2.500	1.600 – 2.100	1.600 – 2.100	k. A.
Trend	→	→	→	↗	–
Kaufpreise Eigentumswohnung (WV) 3)					
unvermietet – EUR/m² Wfl.	1.200 – 1.850	1.100 – 1.750	1.050 – 1.700	1.000 – 1.600	k. A.
Trend	↘	↘	→ bis ↘	→ bis ↘	–
Kaufpreise Eigenheim pro m²					
Einfamilienhäuser 4)	1.500 – 3.300	1.400 – 2.700	1.250 – 2.200	1.150 – 2.000	1.100 – 2.100
Reihenhäuser 5)	1.200 – 2.500	1.100 – 2.400	1.000 – 2.100	900 – 2.000	k. A.
Bauland 6)	210 – 290	120 – 150	90 – 120	45 – 110	45 – 90

Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Ortes können die Lagequalität und die Preise erheblich differieren. Gleiches gilt für die Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage entsprechenden Ausstattung ausgegangen. Die ortsüblichen Objektgrößen können von den hier verwendeten Definitionen abweichen. Dementsprechend sind die Kaufpreise zu relativieren. Die Mieten beziehen sich auf eine angemessene oder freie Mietzinsbildung.
1) Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche
2) Erstverkauf (EV), Neubau mit ca. 70 m² Wohnfläche
3) Wiederverkauf (WV), Gebäudealter 10 bis 20 Jahre mit ca. 70 m² Wohnfläche
4) Neubau bis 10 Jahre mit ca. 130 m² Wohnfläche
5) Neubau bis 10 Jahre mit ca. 100 m² Wohnfläche
6) durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene und baureife Einfamilienhaus-Baugrundstücke (mit ca. 600 – 800 m² Grundstücksfläche)

Quelle: Immobilien Rating GmbH

Ein Mitglied der UniCredit Group
Bank Austria Creditanstalt

hmend heiter

bietet nicht nur wunderbare Natur

© Mauritius

Schwechat

Die frühere Handwerks- und Industriestadt mit den Schwerpunkten Textilbereich und Bierbrauerei stellt sich heute als moderne Industrie- und Flughafenstadt dar. Sie bietet aufgrund ihrer Parkanlagen und Radwege sowie einer reichhaltigen Palette an Angeboten in den Bereichen Kultur, Sport und Fortbildung eine hohe Lebensqualität.

Aufgrund der Nähe zu Wien liegen sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten von Wohnimmobilien im höherpreisigen Bereich. Der Markt für Eigenheime macht im Umland von Wien einen großen Anteil aus. Die Preise liegen in der Gemeinde Schwechat bei rund 1.500 bis 3.300 Euro pro m², je nach Lage. Reihenhäuser sind etwas günstiger zu erwerben.

Baugrundstücke kosten zwischen 210 und 290 Euro pro m² und sind damit im Vergleich zu den weiter östlich liegenden Gemeinden deutlich teurer. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in guten bis mittleren Lagen hat sich in den letzten Jahren leicht abgeschwächt. Lediglich die sehr guten Lagen werden weiterhin stark nachgefragt. Die Preise für neue Eigentumswohnungen bewegen sich deshalb relativ stabil zwischen 1.700 und 2.500 Euro pro m². Gebrauchte werden unabhängig von der Lage immer weniger nachgefragt und zwischen 1.200 und 1.850 Euro pro m² gehandelt. Die Mieten liegen in Schwechat mit 5,5 bis 9 Euro pro m² relativ stabil auf hohem Niveau.

Wohnen im Grünen liegt voll im Trend: Durch die geplante Ostanbindung wird das östliche Umland von Wien noch attraktiver.

Fischamend

Zur Region Fischamend zählen die Gemeinden Rauchenwarth, Schwadorf, Enzersdorf/Fischa, Klein-Neusiedl sowie Haslau/Donau und Maria Ellend. Aufgrund der idealen Verkehrsanbindung und Nähe zur Hauptstadt und zum Flughafen sowie guter Bildungs- und Erholungsmöglichkeiten sind die Gemeinden als attraktive Wohngebiete sehr gefragt.

Zudem weisen Haslau/Donau, Maria Ellend und Enzersdorf/Fischa auch eine starke Bevölkerungszunahme auf. Neben dem Einfamilienhausbau gibt es in den Gemeinden einzelne Wohnbauprojekte, zum überwiegenden Teil Reihenwohnhäuser. Mietwohnungen werden zumeist mit Kaufoption offeriert. In Fischamend werden neben Reihenhäusern auch Bauplätze für Einfamilienhäuser angeboten. Auf einem Teil des ehemaligen Spinnerei-Areals in Schwadorf ist von der Gemeinde eine Neugestaltung des Ortsraumes geplant. Bauland ist aufgrund einer Neuparzellierung erhältlich. Baugrundstücke kosten in der Region Fischamend durchschnittlich zwischen 120 und 150 Euro pro m². In den kleineren Gemeinden kann man noch verhältnismäßig günstig Bauland erwerben. Der Markt für Eigentumswohnungen ist vom Preisniveau her mit Schwechat vergleichbar, gebrauchte Eigentumswohnungen sind jedoch noch eine Spur günstiger zu erwerben. Die Mieten liegen in Fischamend mit 4,5 bis 8,5 Euro pro m² leicht unter dem Niveau Schwechats.

Bruck an der Leitha

Eingebettet zwischen Weingärten, Wäldern und Hügeln des Leithagebirges liegt die Region Bruck/Leitha. Im Umkreis von rund 11 km um die Bezirkshauptstadt befinden sich die Gemeinden Bruckneudorf, Göttlesbrunn-Arbesthal, Höflein und Scharndorf. Die Region ist geprägt von Landwirtschaft und Weinbau. Neben archäologischen Funden dokumentieren zahlreiche Kunstdenkmäler die geschichtliche Bedeutung der Region.

Die Ortsbildpflege ist sowohl in Höflein als auch in Scharndorf ein wesentliches Anliegen der Bevölkerung. So kann die Gemeinde Höflein im nationalen und auch internationalen Wettbewerb Preise für ihren farbenprächtigen Blumenschmuck vorweisen. Auch Scharndorf wurde bereits zweimal zum schönsten Ort in Niederösterreich gekürt. Bauplätze in der Region Bruck/Leitha finden sich im Bereich Heidenberg Ost und in Wilfleinsdorf. Baugrundstücke sind durchschnittlich für 90 bis 120 Euro pro m² zu erhalten, wobei die Gemeinden Bruck/Leitha und Bruckneudorf eher im oberen Preisbereich liegen. Die Preise für Einfamilienhäuser liegen bei rund 1.250 bis 2.200 Euro pro m². Ein Markt für Eigentumswohnungen ist hauptsächlich in den Gemeinden Bruck/Leitha und Bruckneudorf vorhanden. Die Nachfrage nach Wohnungen in einfachen bis mittleren Lagen nimmt weiterhin ab, wohingegen bei guten bis sehr guten Lagen wieder ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen ist. Neue Woh- ►

nungen kosten zwischen 1.600 und 2.100 Euro pro m². Im Wiederverkauf liegen die Preise mit 1.050 bis 1.700 Euro pro m² deutlich niedriger, Tendenz fallend. Die Mieten in der Region Bruck/Leitha liegen zwischen 4,5 und 6,5 Euro pro m². Bei Bauprojekten der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist im Mehrfamilienhausbau auch hier die Variante Mietkauf beliebt.

Hainburg an der Donau

Die Region Hainburg/Donau erreicht man von Wien über die Autobahn A 4 und die B 9 bzw. mit der Pressburger Bahn (Schnellbahn S7, Richtung Wolfsthal). Die sonnenreiche Region umfasst die Gemeinden Hainburg/Donau, Rohrau, Petronell-Carnuntum, Bad Deutsch-Altenburg, Hundsheim, Wolfsthal, Edelstal, Berg, Kittsee, Prellenkirchen und Potzneusiedl. Die Region um Hainburg ist eines der ältesten Weinanbaugebiete.

Die Grundstückspreise für Bauland betragen derzeit zwischen 45 und 110 Euro pro m². Besonders gefragt sind derzeit Grundstücke in den Gemeinden Petronell-Carnuntum und Rohrau, die in den letzten Jahren auch den größten Einwohnerzuwachs der Umgebung verzeichnet haben.

Der Markt an Eigenheimen macht auch hier einen großen Anteil aus, wobei die Preise bei rund 1.150 bis 2.000 Euro pro m² und somit leicht unterhalb derer der Region Bruck/Leitha liegen. Eigentumswohnungen im Erstverkauf werden vorwiegend in der Stadt Hainburg/Donau angeboten und liegen preislich wie in der Gemeinde Bruck/Leitha. Im Wiederverkauf in guten bis sehr guten Lagen sind die Preise für Eigentumswohnungen stabil, sonst eher fallend. Lediglich in den burgenländischen Gemeinden ist insgesamt ein leichter Preisanstieg zu beobachten. Im Vergleich zu anderen Regionen östlich von Wien liegen die Mieten in der Region um Hainburg/Donau nur bei 4 bis 6 Euro pro m². Es zeichnet sich jedoch ein steigender Trend ab.

Besonders gefragt sind derzeit Grundstücke in den Gemeinden Petronell-Carnuntum und Rohrau, die auch einen starken Einwohnerzuwachs aufweisen.

Parndorfer Platte

Die Parndorfer Platte ist eine ca. 200 km² große Ebene im nördlichen Burgenland zwischen Leithagebirge und Hundsheimer Bergen. Zur Region zählen die Gemeinden Neudorf, Gattendorf, Pama, Deutsch Jahrndorf, Zurndorf, Nickelsdorf und Parndorf, die sich als größte dieser Gemeinden aufgrund der guten Lage rasch zu einem Wirtschaftsstandort entwickelt hat. Auf dem Autobahnabschnitt der A4 vor Parndorf wird der Anschluss der A6 in Richtung Slowakei erfolgen.

In der Region Parndorfer Platte kostet Bauland durchschnittlich zwischen 45 und 90 Euro pro m². In Parndorf liegen die Preise mit bis zu 100 Euro pro m² im oberen Preisbereich, in den restlichen Gemeinden eher in der unteren Bandbreite. In der Region zählt Parndorf zu den gefragtesten Wohnlagen, worauf auch die starke Einwohnerzunahme hindeutet. Derzeit werden in der Gemeinde Pama Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. Der Markt für Eigenheime macht den überwiegenden Anteil aus. Preise liegen bei rund 1.100 bis 2.100 Euro pro m². Spitzenpreise können somit über den in Hainburg erzielbaren Preisen liegen. Im überwiegend ländlichen Raum besteht weder ein Markt für Reihenhäuser noch für Eigentumswohnungen. Es gibt nur vereinzelt Bauprojekte der gemeinnützigen Bauvereinigungen, dann vielfach mit der Variante Mietkauf. Die Mieten in der Region liegen zwischen 4 und 6,5 Euro pro m².

Perspektiven

Die Grenzregion im Dreiländereck hat nicht nur gemeinsame historische Wurzeln, sondern auch eine gemeinsame Zukunft. Die EU-Osterweiterung ist zweifellos eine große Chance, birgt jedoch auch Risiken. Insgesamt wird die Einwohnerzahl in der gesamten Region weiter zunehmen. Potenzial besteht hier insbesondere in den Gemeinden entlang der im Bau befindlichen A6. Ein starker positiver Trend ist bereits in der Region Fischamend und in den Gemeinden Schwechat, Rohrau und Parndorf erkennbar. In Richtung slowakischer und ungarischer Grenze ist auch mit einem steigenden Miet- und Kaufpreisniveau zu rechnen. Unterstützt wird dies durch die Verbesserung der Verkehrsanbindung in den Osten, die eine schnellere Erreichbarkeit für die Großstädte Bratislava und Budapest gewährleistet. Auch die Wirtschaftskraft der Region wird hiervon profitieren. ■

Weitere Infos unter
www.irg.at

Ein Mitglied der UniCredit Group

Bank Austria Creditanstalt