

Beliebt, bewährt, begehrt!

IMMOBILIEN. Reizvolle Orte mit viel Kultur, viel Grünraum, sonnige Hänge mit gutem Wein, Thermalwasser und ein angenehmes Klima sowie die Nähe zur Bundeshauptstadt: Südlich von Wien lebt es sich gut – allerdings auch teuer.

Als Fortsetzung der Serie der Immobilien Rating GmbH stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe das südliche Umland Wiens entlang der B17 mit Mödling und den umliegenden Wienerwald-Gemeinden, Baden mit Bad Vöslau und Traiskirchen sowie Wiener Neustadt vor.

Rahmenbedingungen

Die Bezirke Mödling, Baden und Wiener Neustadt gehören zum Industrieviertel, das sich entlang der Thermenlinie und dem Wienerwald Richtung Süden erstreckt.

Von 2001 bis 2005 verzeichnete man in den analysierten Gemeinden eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die stärksten Zuwächse gab es in den Wienerwald-Gemeinden Gießhübl (+ 18,2 Prozent), Gaaden (+ 8,5 Prozent) und Brunn/Gebirge (+ 8,3 Prozent) sowie in Wiener Neustadt mit einem Plus von rund 4,5 Prozent. In den restlichen Gemeinden kann der Einwohnerstand als relativ stabil bis leicht steigend bezeichnet werden (Datengrundlage: Statistik Austria, eigene Berechnung). Die Arbeits-

Als Bezirk mit sehr hoher Lebensqualität weist Mödling die höchste Kaufkraft in Niederösterreich auf und zählt somit zu den Top-Bezirken in Österreich.



© Stadtgemeinde Mödling

losenquoten der Arbeitsmarktbezirke folgen dem bundes- und landesweiten steigenden Trend. In Baden und Wiener Neustadt liegt die Quote über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Mödling weist mit 5,8 Prozent eine wesentlich geringere Arbeitslosigkeit auf.

Im Zeitraum von 1998 bis 2002 war die Bautätigkeit im Gesamt- raum relativ stabil (aktuellere statistische Daten liegen nicht vor). 2002 wurden die meisten Gebäude mit Wohnungen (119 Stück) in Bad Vöslau und Traiskirchen fertig gestellt, gefolgt von Wiener Neustadt mit 83 Stück. Von den 28.300 Mietwohnungen befinden sich rund 34 Prozent in Wiener Neustadt, Baden (19 Prozent) und Mödling (17 Prozent) folgen mit einigem Abstand. Der Markt für Eigenheime macht im Umland von Wien einen großen Anteil aus.

Mödling

Die Stadtgemeinde Mödling befindet sich im südlichen Wiener Becken, 5 bis 10 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Sie hat etwa 20.500 Einwohner (Statistik Austria, 1. 1. 2004). In Verbindung mit den angrenzenden Gemeinden ergibt sich ein Einzugsbereich von rund 60.000 Einwohnern. Die Bezirkshauptstadt Mödling liegt im Weinland der Thermenlinie und somit in einer klimatisch besonders begünstigten Zone.

Mödling wurde bereits seit dem 4. Jahrhundert v. Chr. kontinuierlich besiedelt. Heute ist die Stadt ein bedeutender Wirtschafts- und Wohnstandort und wird aufgrund ihrer vielen Gärten und Hinterhöfe auch als „Gartenstadt“ bezeichnet. Als Bezirk mit sehr hoher Lebensqualität weist Mödling die höchste Kaufkraft in Niederösterreich auf

FACTS & FIGURES

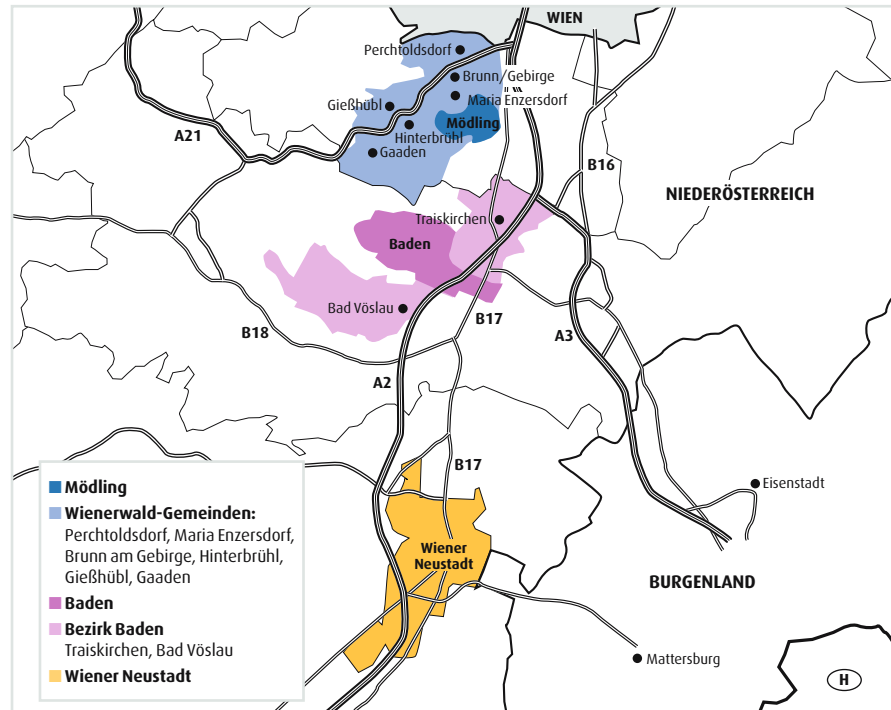
Arbeitslosenquote	in Prozent	
	2004	2005
Österreich	7,1	7,2
Niederösterreich	7,1	7,4
AMB* Mödling	5,7	5,8
AMB* Baden	7,5	7,7
AMB* Wiener Neustadt	8,0	8,3

* Arbeitsmarktbezirk
Quelle: AMS Österreich, Niederösterreich

MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Wohnimmobilienmarkt Wien-Umland, Süden

Stand: November 2006



Gemeinde	Mödling	Wienerwald-Gemeinden	Baden	Bad Vöslau und Traiskirchen	Wiener Neustadt
Mietpreise (Erstvermietung) ¹⁾					
EUR/m ² Wfl. zzgl. Nk, kalt	7,0–9,0	5,5–9,5	6,0–9,0	6,0–7,0	4,5–8,0
Trend	↗	↗	→	→	↗
Kaufpreise Eigentumswohnung (EV) ²⁾					
Neubau – EUR/m ² Wfl.	1.900–2.800	2.100–2.900	2.100–2.900	1.600–2.300	1.500–2.300
Trend	↗	↗	→	→	↗
Kaufpreise Eigentumswohnung (WV) ³⁾					
unvermietet – EUR/m ² Wfl.	1.200–2.600	1.250–2.600	1.200–2.300	1.000–1.800	1.000–1.800
Trend	↘	↘	↘	↘	→
Kaufpreise Eigenheim pro m²					
Einfamilienhäuser ⁴⁾	1.800–3.500	2.000–3.900	2.500–3.500	1.650–2.500	1.500–2.000
Reihenhäuser ⁵⁾	1.700–2.500	1.900–3.300	1.800–3.100	1.200–2.300	1.200–1.600
Bauland ⁶⁾	350–500	155–430	150–400	140–250	70–220

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 Mietinsbildung.

1) Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche

2) Neubau mit ca. 70 m² Wohnfläche

3) Gebäudealter 10 bis 20 Jahre mit ca. 70 m² Wohnfläche

4) mit ca. 130 m² Wohnfläche

5) 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

und zählt somit zu den Top-Bezirken in Österreich.

Mit seinem hohen Imagewert ist Mödling eine beliebte Wohngegend. Baugrundstücke kosten zwischen 350 und 500 Euro pro m². In sehr guten Lagen werden Grundstücke auch bis zu 750 Euro pro m² gehandelt und liegen somit preislich im österreichischen Spitzenfeld. Grund hierfür ist die hohe Nachfrage. Preise für Eigenheime liegen in der Gemeinde Mödling bei rund 1.800 bis 3.000 Euro pro m². Reihenhäuser sind etwas günstiger zu erwerben. Die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen ist weiterhin groß. Die Preise bewegen sich derzeit zwischen 1.900 und 2.600 Euro pro m². Gebrauchte Eigentumswohnungen werden hingegen, unabhängig von der Lage, immer weniger nachgefragt und zwischen 1.200 und 2.600 Euro pro m² gehandelt. Bis Ende 2008 wird eine Förderung für die ortsbildgerechte Fassadengestaltung angeboten. Aufgrund des hohen Preisniveaus zeichnet sich ein Trend zum Wohnen in Randlagen ab. Es besteht zudem ein Bedarf an leistbarem Wohnraum und an Mietwohnungen für Singles und Kleinfamilien. Die Mieten liegen derzeit zwischen 7 und 9 Euro pro m².

Wienerwald-Gemeinden

Die Wienerwald-Gemeinden im Mödlinger Umland (Perchtoldsdorf, Brunn/Gebirge, Maria Enzersdorf, Gießhübl, Hinterbrühl und Gaaden) zählen aufgrund der guten Verkehrsanbindung und ihrer Grünruhelage zu den attraktivsten Wohngegenden im Wiener Umland. ▶



Wiener Neustadt blickt auf eine reiche Geschichte zurück

Aufgrund der starken Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum fällt die Region großteils in das Hochpreissegment. Der wohlhabende Wein- und Heurigenort Perchtoldsdorf mit seinem mittelalterlichen Ortskern grenzt südlich an den 23. Wiener Gemeindebezirk. Brunn/Gebirge liegt weiter südlich und gilt als die älteste bekannte bäuerliche Siedlung Österreichs (ca. 8.000 Jahre). Der Wallfahrtsort Maria Enzersdorf liegt im Südwesten von Mödling. Von Mödling aus der A21 Richtung Süden folgend, erreicht man die Gemeinden Gießhübl, Hinterbrühl und Gaaden, ebenfalls beliebte Wohnorte.

Baugrundstücke kosten in der Region durchschnittlich zwischen 155 und 430 Euro pro m². Es werden überwiegend hochwertige Einfamilienhäuser gebaut. Die Preise liegen etwas über den Preisen in Mödling. In sehr guten Lagen werden sogar bis zu 3.900 Euro pro m² Wohnnutzfläche gezahlt. Der Markt für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen ist, was das Preisniveau betrifft, mit jenem in Mödling vergleichbar, teilweise liegen die Preise sogar leicht darüber. Die Mieten liegen zwischen 5,5 und 9,5 Euro pro m² und sind stark lageabhängig.

Baden

Die reizvolle Stadt liegt rund 30 km südlich von Wien. Sommervillen und Palais prägen das Stadtbild. Die warmen Schwefelquellen bilden seit fast 2.000 Jahren eine wirtschaftliche Grundlage der Stadt.

Baugrundstücke sind durchschnittlich für 150 bis 400 Euro pro

Im Süden Wiens verzeichnete man von 2001 bis 2005 einen starken Einwohnerzuwachs, insbesondere in den Gemeinden Gießhübl, Gaaden und Brunn/Gebirge.

m² zu erhalten. Die Preise für Einfamilienhäuser liegen bei rund 2.500 bis 3.500 Euro pro m². Da es sich vielfach um Villen handelt, liegen die Preise in der oberen Bandbreite. Neue Eigentumswohnungen kosten zwischen 2.100 und 2.900 Euro pro m². Im Wiederverkauf liegen die Preise mit 1.200 bis 2.300 Euro pro m² deutlich niedriger, mit weiterhin fallender Tendenz. Die Mieten sind mit 6 bis 9 Euro pro m² relativ stabil und liegen leicht unterhalb der Mieten der Wienerwald-Gemeinden.

Bad Vöslau und Traiskirchen

Zum Einzugsgebiet von Baden zählen noch die Gemeinden Traiskirchen und Bad Vöslau. Zur Großgemeinde Traiskirchen zählen zudem die Ortschaften Möllersdorf, Oeynhaus, Tribuswinkel und Wienersdorf. Wein, Wasser und Wald prägen die Großgemeinde Bad Vöslau, zu der noch die Gemeinden Gainfarn und Großau gehören. Das Thermalwasser Bad Vöslaus steht dem Badens in nichts nach. Das Quellschutzgebiet von Bad Vöslau erstreckt sich über circa 45.000 m².

Die Grundstückspreise für Bauland betragen derzeit zwischen 140 und 250 Euro pro m². Die Preise für Eigenheime liegen bei rund 1.650 bis 2.500 Euro pro m² und somit deutlich unterhalb der Preise in Baden. Auch Eigentumswohnungen sind günstiger erhältlich. Im Erstverkauf liegen sie bei rund 1.600 bis 2.300 Euro pro m². Im Wiederverkauf sind die Preise in sehr guten Lagen steigend, sonst eher fallend. Gebrauchte

Wohnungen kosten zwischen 1.000 und 1.800 Euro pro m². Die Mieten liegen stabil bei 6 bis 7 Euro pro m². In guten Lagen kann ein leichter Anstieg beobachtet werden.

Wiener Neustadt

Wiener Neustadt liegt im Steinfeld, der südlichen Region des Wiener Beckens, rund 50 km südlich von Wien. Die Stadt blickt auf eine reiche Geschichte zurück. Die Gründung der „Nova Civitas“ erfolgte Ende des 12. Jahrhunderts. Ab dem 18. Jahrhundert wurde der Raum Wiener Neustadt zum Industriezentrum. Wiener Neustadt ist heute mit rund 39.500 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs und in den Bereichen Industrie, Handel und Forschung aktiv.

Bauland kostet durchschnittlich zwischen 70 und 220 Euro pro m². Preise für Eigenheime liegen bei rund 1.500 bis 2.000 Euro pro m². Eigentumswohnungen kosten im Erstverkauf 1.500 bis 2.300 Euro pro m², im Wiederverkauf liegen sie bei 1.000 bis 1.800 Euro pro m² – vergleichbar mit Bad Vöslau. Wiener Neustadt ist aufgrund der guten öffentlichen Anbindung nach Wien eine gefragte Wohngegend. Besonders beliebt sind das Ungarviertel, das Zehnerviertel und das Zentrum. Die Mieten liegen zwischen 4,5 Euro pro m² in mittlerer Wohnlage und 8 Euro pro m² in sehr guter Wohnlage. In guten bis sehr guten Lagen ist das Mietniveau noch leicht steigend. ■

Weitere Infos unter www.irg.at