

Immobilien in NÖ: Wohnungsmarkt im Hoch, Geschäfte/Büros stagnieren

Der Immobilienmarkt in NÖ zeigt sehr unterschiedliche Tendenzen. Während die Preise im privaten Immobilienmarkt zum Teil kräftig angestiegen sind – in bestimmten Segmenten sogar fast um 20 Prozent – hat sich das durchschnittliche Preisniveau für Büroflächen und Geschäftslokale in NÖ kaum verändert.

Ein Blick etwa auf die Baugrundstücke zeigt, dass sich die Preisentwicklung an den Stadtgrenzen von Wien „auffallend abgeschwächt hat“, erklären der Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhandler in NÖ, Georg Edlauer, und sein Bruder Paul Edlauer, Vizepräsident des Immobilienrings. Das sei wohl „auf die ausgereizte Erschwinglichkeit für die Kaufinteressenten“ zurückzuführen.

Hingegen waren auch in weiter von Wien entfernten Bezirkshauptstädten wie Mistelbach, Wr. Neustadt, Tulln noch Preisanstiege im zweistelligen Prozentbereich zu verzeichnen, wobei vor allem gute Wohnlagen die Gewinner sind. Bemerkenswert ist auch der Bezirk St. Pölten-Land mit einem Preisanstieg bei Baugrundstücken von mehr als 8%.

Der Suchradius rund um Wien wurde deutlich erweitert

Daraus sei zu schließen, so die Immobilienexperten, „dass der Suchradius von Interessenten erweitert wurde, wobei Ballungsräume mit intakter und vollständiger Infrastruktur sowie mit guten öffentlichen Verkehrsverbindungen nach Wien im Fokus liegen.“

Dazu zählt aktuell vor allem auch die Landeshauptstadt St. Pölten, die durch die neue schnelle Bahnverbindung (25 Minuten

nach Wien) an Attraktivität gewonnen hat. Effekt: Die Immobilienpreise in St. Pölten haben zuletzt im Schnitt um 4,2 % angezogen. Nach Salzburg (10,9 %) und Linz (4,5 %) rangiert St. Pölten damit schon auf Platz drei.

Bei den Eigentumswohnungen sind vor allem renovierungsbedürftige Wohnungen gefragt. Dort sind „auch unter Berücksichtigung notwendiger Instandsetzungskosten die Renditeaussichten besser als bei hochpreisigen Wohnungen“, so Georg und Paul Edlauer.

Moderater Preisanstieg bei Mietwohnungen

Der Anstieg bei Mietwohnungen in NÖ liegt mit durchschnitt-

lich knapp 3 Prozent „noch im Rahmen der Inflation“, sagen die Immobilienspezialisten.

Das bedeute „immer noch leistbare Mieten“ – z.B. für Wohnungen mit einem mittleren Wohnwert in der Stadt St. Pölten mit Preisen von 4,8 bis 5,2 Euro pro m² – oder mit sehr gutem Wohnwert mit Quadratmeter-Preisen zwischen 6,9 und 7,6 Euro.

Edlauer: „In St. Pölten mietet man z. B. ein Einfamilienhaus mit Garten günstiger als eine mittelgroße Wohnung in Wien.“

Niederösterreich - Grundstücke Betrieb			
BEZIRK	PS 2012	PS 2013	Veränderungen
			In %
Amstetten	53,0	54,5	2,9
Baden	105,0	99,9	-4,9
Bruck an der Leitha	72,0	70,4	-2,2
Gänserndorf	17,3	19,2	10,8
Gmünd	21,8	23,3	6,6
Hollabrunn	30,8	33,0	7,1
Horn	39,8	39,8	0,0
Korneuburg	139,3	138,9	-0,3
Krems (Land)	27,0	31,6	17,0
Krems (Stadt)	66,1	67,8	2,5
Lilienfeld	32,2	31,3	-2,6
Melk	35,3	35,0	-0,8
Mistelbach	39,9	40,9	2,4
Mödling	173,6	177,1	2,0
Neunkirchen	43,3	43,6	0,6
Sankt Pölten (Land)	21,0	21,4	1,9
Sankt Pölten (Stadt)	58,3	57,9	-0,8
Scheibbs	27,3	29,8	9,4
Tulln	51,7	53,3	3,2
Waldhofen/Thaya	22,9	21,7	-5,5
Waldhofen/Ybbs	34,0	33,3	-1,9
Wien-Umgebung	140,3	128,3	-8,5
Wr. Neustadt (Land)	40,7	40,7	0,0
Wr. Neustadt (Stadt)	53,9	53,7	-0,4
Zwettl	44,2	45,0	1,9

Gewerbeimmobilien: Preisniveau hat sich kaum verändert

Bei den gewerblich genutzten Immobilien ist das Preisniveau in NÖ gegenüber dem Vorjahr insgesamt nahezu unverändert geblieben.

Das Preisniveau für Betriebsgrundstücke liegt mit 55,66 Euro pro m² um 0,05 Prozent über dem des Jahres 2012, das für Büroflächen mit 6,07 Euro pro m² um knapp 1 Prozent darunter. Leicht gesunken (minus 0,65 %) sind auch die Preise für Geschäftslokale – auf durchschnittlich 7,66 Euro pro m².

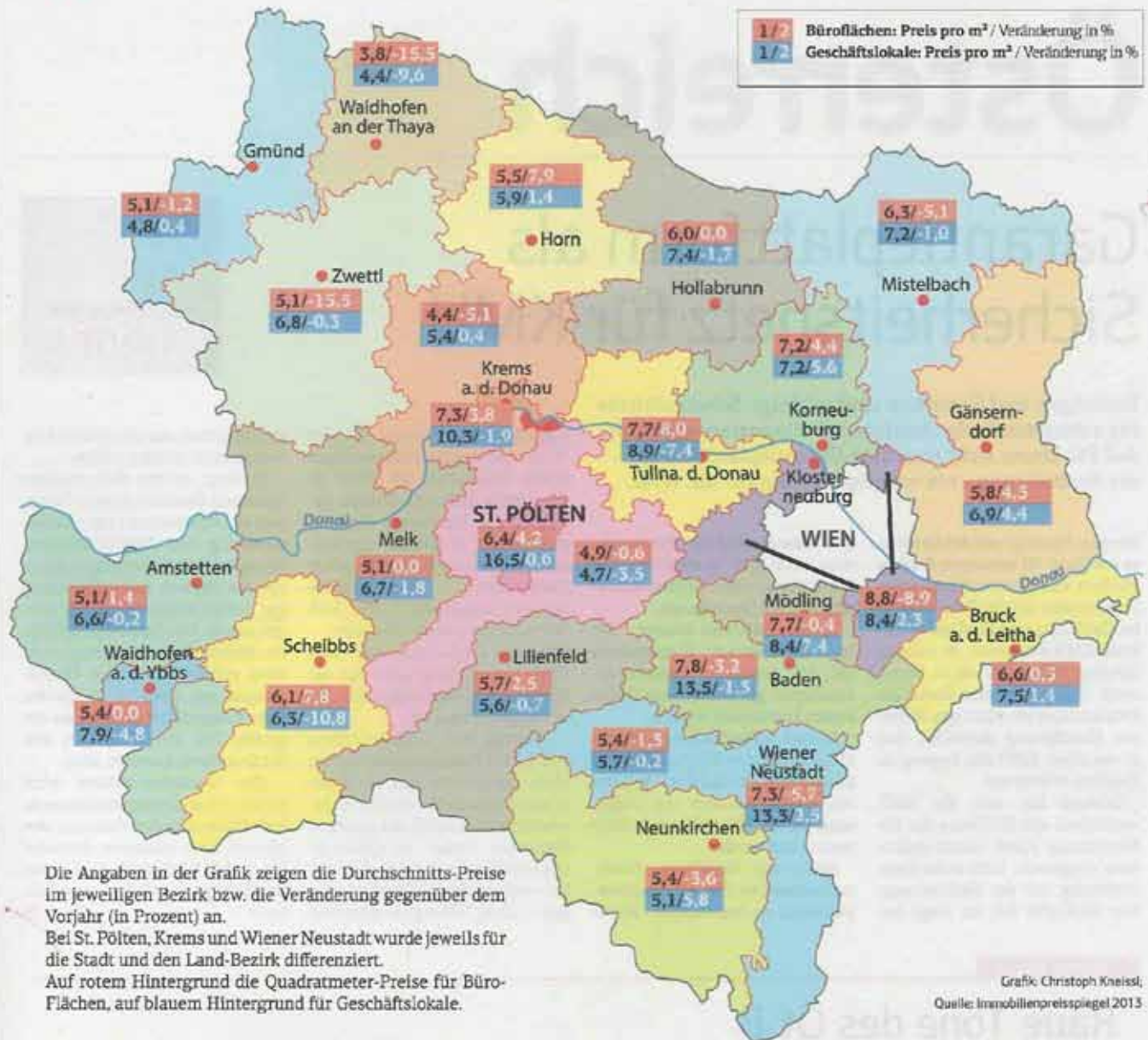
Die Mietpreise für Büros in NÖ liegen selbst in der höchsten Qualitätsstufe mit sehr gutem Nutzungswert „mit wenigen Ausnahmen unter 10 Euro pro m² und damit auf einem weiterhin günstigen Niveau“, resümiert Georg Edlauer.

<< Die Tabelle links zeigt die Entwicklung der Durchschnitts-Preise pro Quadratmeter für Betriebsgrundstücke in den einzelnen Bezirken des Landes im Vergleich zum Vorjahr.

Quelle:

Immobilienpreisspiegel 2013 des Fachverbandes der Immobilitreuhändler

1/2 Büroflächen: Preis pro m² / Veränderung in %
1/- Geschäftslokale: Preis pro m² / Veränderung in %



Die Angaben in der Grafik zeigen die Durchschnitts-Preise im jeweiligen Bezirk bzw. die Veränderung gegenüber dem Vorjahr (in Prozent) an. Bei St. Pölten, Krems und Wiener Neustadt wurde jeweils für die Stadt und den Land-Bezirk differenziert. Auf rotem Hintergrund die Quadratmeter-Preise für Büroflächen, auf blauem Hintergrund für Geschäftslokale.

Grafik: Christoph Kneisl,
Quelle: Immobilienpreisspiegel 2013

IM INTERVIEW: FACHGRUPPENOBMANN GEORG EDLauer

Die Entwicklungen bei Privat-Immobilienmarkt und im gewerblichen Sektor sind sehr unterschiedlich. Warum das?

Hohe Leerstandsquoten in Verbindung mit einer gedämpften Erwartung an die Zukunft unter Berücksichtigung der Konjunktur schlagen auf die Nachfrage nach gewerblichen Objekten durch. In St. Pölten allein stehen schätzungsweise mehr als 25.000 m² Büroflächen leer. Bei Geschäftslokalen hat bei-

spielsweise der filialisierte Einzelhandel den Expansionsdruck schon seit einigen Jahren zurückgenommen und prüft neue Standorte vor allem in Hinblick auf Standortoptimierungen von bestehenden Standorten, wobei das Preisargument einen hohen Stellenwert einnimmt. In Nebenlagen mit niedrigen Preisniveaus sind deshalb Nutzungsänderungen zu überdenken – insbesondere der Rückbau von Geschäftslokalen in Wohnungen.

Wann ist mit einer Änderung zu rechnen?

Schwer zu sagen. Das setzt jedenfalls eine signifikante Änderung der Investitions- und Expansionsbereitschaft voraus, mehr Vertrauen in die Wirtschaftspolitik und ein deutliches Anziehen der Konjunktur.



Was bleiben denn die zentralen Anforderungen etwa an Büroflächen?

Die Anforderungen an Büroflächen sind weiterhin eine verkehrsmäßig günstige Lage (öffentliche Verkehrsmittel und Individualverkehr), außerdem eine zeitgemäße, moderne Architektur mit guten Ausstattungsstandards, verfügbarer Parkraum für Kunden und Mitarbeiter sowie zunehmend auch niedrige laufende Bewirtschaftungskosten.

Foto: rVg