

## Leistbar Wohnen in Niederösterreich: Wo Wohnraum trotz neuer Kreditvergaberichtlinien noch relativ günstig zu haben ist. - BILD

(Wien, 22. August 2022) Die IMMOcontract beleuchtet den niederösterreichischen Markt in Bezug auf leistbare Immobilien und wirft einen Blick auf die Preisentwicklung in einzelnen Regionen.

Steigende Preise für Energie und Baustoffe, neue Kreditvergaberichtlinien und das Ende der Nullzinspolitik auf europäischer Ebene: Mit diesen Themen werden derzeit alle jene konfrontiert, die über die Anschaffung von Immobilien oder auch den Bau eines Eigenheims nachdenken.

Die IMMOcontract, die an 10 Standorten in Niederösterreich vertreten ist, hat sich die Marktlage in Niederösterreich genauer angesehen. Sascha Haimovici, CEO der IMMOcontract: „Ganz grob lässt sich sagen, dass je weiter man sich in Niederösterreich von Wien entfernt – also über den sogenannten Speckgürtel hinaus – desto günstiger und somit leistbarer werden die Immobilien, auch wenn insgesamt über die letzten Jahre hinweg wie überall ein Preisanstieg zu bemerken war.“

### Ztl.: Nördliches Niederösterreich: Preisanstieg aber im Verhältnis zu Wien leistbare Häuser

Ein gutes Beispiel ist hier das nördliche Niederösterreich, das von einem starken Zuzug – vor allem von jungen Familien – in der Corona-Zeit geprägt war und weiterhin ist. Dieser Trend hat natürlich auch Einflüsse auf den Immobilienmarkt, erläutert Michael Mack, Geschäftsführer der IMMOcontract: „Besonders am Häusermarkt haben die Preise um rund 65% zugelegt, das liegt über dem durchschnittlichen Preisanstieg in Rest-Niederösterreich, der aufgrund der Erfahrung unserer Büros kumuliert bei rund 40% liegt.“

Doch was bedeutet das in konkreten Zahlen? Während der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2020 für Einfamilienhäuser in der Region noch bei EUR 793,- lag, sind die Preise 2022 auf rund EUR 1.303,- pro Quadratmeter gestiegen. Allerdings gilt es auch hier regional zu unterscheiden, der Preis für ein Einfamilienhaus im Bezirk Horn ist immerhin um 80% teurer, als ein Haus im Bezirk Gmünd.

„Allerdings: Wenn man das in Relation zu den Wiener Preisen setzt – hier liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein Einfamilienhaus aktuell bei rund EUR 6.027,- – sieht man, dass das nördliche Niederösterreich insgesamt noch sehr günstig ist“, ergänzt Sascha Haimovici.

### Ztl.: Gänserndorf und Mistelbach: knapp € 2.000,- pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser

Aber auch im näheren, infrastrukturell optimal erschlossenen Einzugsgebiet zur Bundeshauptstadt findet man Orte, die vergleichsweise leistbar und damit auch im Rahmen der neuen Kreditvergaberichtlinien (u.a. zumindest 20% Eigenkapital) finanzierbar sind. „In der Region um St. Pölten – hier vor allem in Richtung Traisental oder auch Pressbaum liegt der Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser bei rund EUR 3.500,-. Noch günstiger sind die Regionen um Gänserndorf und Mistelbach, wo man im Schnitt mit knapp EUR 2.000,- pro Quadratmeter rechnen muss“, analysiert Michael Mack.

### **Ztl.: Gebrauchte Eigentumswohnungen: Selbst die teuersten Gegenden liegen unter dem Wiener Durchschnitt**

Auch bei den Wohnungspreisen sind die Preise rund um Wien noch erschwinglicher als innerhalb der Wiener Stadtgrenzen. Wenngleich die Immobilienpreise für Wohnungen in Mödling, Wien-Umgebung und Tulln zu den teuersten in ganz Niederösterreich zählen, zahlt man in Mödling für eine gebrauchte Eigentumswohnung im Durchschnitt nur rund EUR 3.800,- pro Quadratmeter (Wien: EUR 4.900,- pro Quadratmeter).

### **Ztl.: Trend zu Einfamilienhäusern in Niederösterreich hält an**

Aber wie sieht man bei den Immobilienprofis der IMMOcontract die weitere Entwicklung in Niederösterreich? Sascha Haimovici: „Niederösterreich weist - nach dem Burgenland - mit ca. 72% die zweithöchste Eigentumsquote Österreichs auf, wobei vor allem die Einfamilienhausbebauung prägend ist. Diese hat auch im Wiener Umland in den letzten Jahren stark zugenommen - ein Trend, den wir aus heutiger Sicht auch weiter beobachten werden können. Damit werden auch die Preise weiter steigen.“

### **Ztl.: Große Preisunterschiede bei Grundstückspreisen in Niederösterreich**

Michael Mack: „Die Rückmeldung aus unseren 10 Standorten in ganz Niederösterreich ergibt ein sehr heterogenes Bild in Bezug auf die Marktpreise der unterschiedlichen Immobilienarten. Beispielsweise sind die Grundstückspreise rund um Wien am höchsten: In Mödling können Verkäufer Preise von bis zu EUR 550,- pro Quadratmeter verlangen, während man in Gmünd nur etwa EUR 45,- pro Quadratmeter zahlt. Dies bedeutet auf der anderen Seite, dass leistbares Wohnen oder Bauen in Niederösterreich sehr gut möglich ist, sofern man bereit ist, sich auf regionale Gegebenheiten einzulassen und beispielsweise - etwa, wenn sich der Arbeitsplatz in Wien befindet - längere Wege in Kauf nimmt. Dafür gewinnt man auf der anderen Seite leistbare Lebensqualität.“

### **Ztl.: Die IMMOcontract - regionales und lokales Know-how an 10 Standorten in Niederösterreich**

Sascha Haimovici abschließend: „Auch die Wahl des Wohnortes ist eine sehr individuelle Entscheidung, für die es in der Beratung regionales und lokales Know-how benötigt - eine der wesentlichen Stärken der IMMOcontract. Mit dem engen Standortnetz unseres Unternehmens in allen Regionen Niederösterreichs kann durch die Mitarbeiter den Anforderungen der Kunden optimal Rechnung getragen werden. Darüber hinaus bietet die IMMOcontract durch die Partnerschaft mit der Volksbank an über 130 Standorten in Wien, Niederösterreich und Oberösterreich attraktive, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen an, um Wohnwünsche bestmöglich und individuell zu erfüllen.“

## Allgemeines über IMMOcontract

IMMOcontract bringt Mehrwert für Ihre Immobilien. Mit mehr als 35 Jahren Immobilienerfahrung und einem starken Partnernetzwerk ist das Unternehmen Spezialist für die Vermarktung und Vermietung von Immobilien und deckt die gesamte Servicepalette rund um Immobilien aus einer Hand ab – von der Projektplanung, Immobilienschätzung, Finanzierung bis hin zur Hausverwaltung. Durch die einzigartige Kooperation mit der Volksbank vermittelt IMMOcontract gemeinschaftlich Bauherrenmodelle, Beteiligungsmodelle, Immobilienanleihen, Vorsorge- und Anlagewohnungen sowie viele weitere Investmentprodukte. Ein starkes, flächendeckendes Vertriebsnetzwerk, ausgezeichnete Beratungs- und Marketingkompetenz sowie effiziente digitale Lösungen runden das Portfolio ab. IMMOcontract ist eine Tochter der SORAVIA Gruppe.

## Bildmaterial

Die Verwendung der Bilder ist für redaktionelle Zwecke bei Nennung der Fotocredits honorarfrei:

IMMOcontract Geschäftsführer Michael Mack ©SORAVIA

IMMOcontract Geschäftsführer Michael Mack und Sascha Haimovici ©SORAVIA

**epmedia**

### Rückfragehinweis:

epmedia Werbeagentur GmbH

Johannes Eisert MRICS

T: +43 1 512 16 16 -32

E: [johannes.eisert@epmedia.at](mailto:johannes.eisert@epmedia.at)