

Im Vorgarten der Metropole

Wohnorte. Einwohnerzahl und Wohnraum in Wien wachsen, das Umland wächst mit. Während sich die Preise in Mödling, Tulln oder Korneuburg einpendeln, ist das Potenzial in Mistelbach noch nicht ausgereizt.

VON PATRICK BALDIA

Wien wächst rasant. Bereits 2029 – und damit um sechs Jahre früher als ursprünglich prognostiziert – soll die Donaumetropole wieder zwei Millionen Einwohner zählen. Von dieser Entwicklung werden auch die angrenzenden Bezirke profitieren. Einige, wie etwa Wien Umgebung oder Mödling, verzeichneten bereits in den vergangenen Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum, andere rücken infolge attraktiver Immobilienpreise und anstehender infrastruktureller Verbesserungen deutlicher ins Rampenlicht.

Eine fast so dynamische Bevölkerungsentwicklung wie Wien erlebte in den letzten Jahren der Speckgürtel. Allein seit 2001 verzeichnete der Bezirk Mödling ein Plus von neun Prozent, in Wien Umgebung waren es sogar 15 Prozent. Damit leben heute im unmittelbaren Wiener Umland mehr als 230.000 Menschen. Stark entwickelten sich dort lange Zeit auch die Immobilienpreise. „Jetzt sind die großen Preissprünge aber vorbei“, sagt Remax-Geschäftsführer Bernhard Reikersdorfer. Im ersten Halbjahr 2014 belief sich der durchschnittliche Preis für eine Wohnung im Bezirk Mödling auf 170.000 Euro, für ein Einfamilienhaus auf 303.000 Euro. Etwas mehr wurde mit 175.500 Euro im Durchschnitt im Bezirk Wien Umgebung für eine Wohnung verlangt, Häuser wechselten für 311.000 Euro den Besitzer.

Auch in Korneuburg und Tulln, wo die Immobilienpreise auch ein recht stattliches Niveau erreicht haben, sieht Reikersdorfer vorerst keine Anstiege. „Potenzial nach oben haben die Preise am ehesten in Mistelbach und Gänserndorf“, meint der Experte. Im Bezirk Mistelbach kostet eine Wohnung derzeit durchschnittlich um die 85.000 Euro, für ein Einfamilienhaus muss im Durchschnitt 95.000 Euro hingelegt werden. „Mistelbach wächst stark, die Preise sind allerdings noch nicht so hoch“, findet Christi-



Marktplatz in Korneuburg. Die Bezirke rund um Wien legen an Einwohnern zu.

[Clemens Fabry]

an Wagner, Geschäftsführer Wagner & Partner Real Estate. Attraktiv machen diesen Standort nicht zuletzt die S-Bahn-Anbindung – die Fahrzeit nach Wien Mitte beträgt rund 30 Minuten – sowie der baldige Anschluss an die A5.

Verdichten statt zersiedeln

Anders als etwa Korneuburg hält Wagner, der sich auf die Entwicklung von Wohnbauprojekten in Niederösterreich spezialisiert hat, Mistelbach für den frei finanzierten Wohnbau in größerem Ausmaß noch nicht reif. „In Mistelbach will man einen anderen Weg gehen und ist darum bemüht, der Zersiedelung – sprich: vielen über den Bezirk verstreuten Einfamilienhäusern – mit großen geförderten Wohnbauprojekten innerhalb des Stadtgebiets entgegenzutreten“, so Wagner. Er berichtet von einem Projekt der Bauklasse zwei mit 100 bis 150 Wohnungen, das gerade entwickelt wird.

Weitaus weniger erfreut gebe man sich dagegen in einigen anderen Bezirken im Wiener Umland

über den starken Zuzug. „Viele haben Probleme, die notwendige Infrastruktur für die neuen Bewohner zu finanzieren – und zwar nicht nur Straßen, Kanalisation oder Kläranlagen, sondern auch Schulen, Kindergärten oder sonstige Betreuungseinrichtungen“, so Wagner. Immer öfter klagt die alteingesessene Bevölkerung auch über stark gestiegene Immobilienpreise und ein fehlendes Angebot an leistbarem Wohnraum. „Man darf nicht vergessen, dass es sich bei den Zuzüglern mehrheitlich um Besserverdiener handelt“, sagt Wagner. „Die betroffenen Gemeinden müssen also über Lösungen nachdenken, um die Preisanstiege einzudämmen.“

Standort braucht Profil

„Für die Gemeinden um Wien gilt es, ihr Profil zu schärfen und den Standortwettbewerb anzunehmen“, meint Stefan Höffinger, Geschäftsführer Höffinger Solutions. Im Rahmen einer aktuellen Studie hat sich der Experte mit den Bezirken Mödling und Wien Umgebung

auseinandergesetzt. Darin wird das Potenzial der Stadtgemeinden Klosterneuburg, Schwechat und Mödling auf Basis der demografischen Struktur und Erwerbstätigkeit evaluiert. Höffingers Fazit: Hier wie da gibt es genügend Möglichkeiten, um sich besser zu positionieren. In keiner der untersuchten Gemeinden ortet er etwa gelungene Cluster aus Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Erholung. Dass man auch ein attraktiver Standort für Unternehmen sein muss, versteht sich von selbst. „Auf Dauer

Was es zu beachten gibt bei ...

Tipp 1

Entwicklung verfolgen. Das Wachstum Wiens strahlt auf das gesamte Umland mehr oder weniger konzentriert aus. So werden nicht nur die Außenbezirke für Wohnungssuchende interessant. Vor allem die an Wien angrenzenden Gemeinden, die über eine gute öffentliche Verkehrsanbindung zur Stadt und eine ausgebaute Infrastruktur verfügen, bieten mehr Wohnraum an.

kann man sich nicht allein auf die Kaufkraft der Bewohner verlassen, sondern benötigt Einnahmen in Form von Kommunalsteuern – allein schon, um für die entsprechende Infrastruktur zu sorgen“, so Höffinger.

Außenbezirk vs. Bezirksstadt

Ein Problem stellt etwa die überalterte Bevölkerungsstruktur dar. Während in Wien auch der Anteil der Jungen steigt, ist das in den umliegenden Gemeinden nicht der Fall. In Klosterneuburg liegt der Anteil der über 65-Jährigen bei 32,1 Prozent, in Mödling und Schwechat bei 20,7 bzw. 18,5 Prozent. „Es ist ein Trugschluss zu glauben, dass man junge Bewohner nicht benötigt“, so Höffinger. Er verweist auf schrumpfende Wiener Bezirke wie Innere Stadt, Hietzing oder Döbling, wo die Einwohnerzahl stagniert. Dieses Schicksal könnte in einigen Jahren auch Klosterneuburg oder Mödling treffen. Eine Stadt ist daher gut beraten, sämtliche Lebensformen anzusprechen, und vor allem der Zielgruppe der 20- bis 45-Jährigen einen spannenden Nutzungsmix bereitzustellen. „Man darf nicht vergessen, dass sich eine wachsende Metropole in der Nähe befindet.“ Das Risiko, dass einer der sich stark entwickelnden Wiener Außenbezirke den Gemeinden im Umland die Show stehle, ist durchaus gegeben. „Dass sich Stammersdorf einmal mit Klosterneuburg auf Augenhöhe befinden würde, hätte vor einigen Jahren wohl keiner gedacht.“

Immobilien im Wiener Umland

Tipp 2

Preise vergleichen. Im Bezirk Wien Umgebung kosten z. B. Eigentumswohnungen im Erstbezug mit mittlerem Wohnwert durchschnittlich 2100 €/m²; im Bezirk Mistelbach 1866,7 €/m² (gegenüber 2013 +7,3 %), in Mödling 2533,3 €/m² (+12,6 %). In Korneuburg ist die Entwicklung bei diesen Wohnungen sogar rückläufig: 2300 €/m² (-11,5 %) [Quelle: Immobilienpreisspiegel 2014]