



Leben im Speckgürtel

Die Umlandgemeinden um die Städte werden immer attraktiver für Wohlhabende. Neun der zehn Gemeinden mit der höchsten Kaufkraft Österreichs befinden sich in Niederösterreich vor den Toren Wiens. Nur Lech in Vorarlberg ist ebenfalls unter den Top Ten.

Ralf Dzioblowski

Untersuchungen zu den regionalen Kaufkraftunterschieden in Österreich kommen mit großer Regelmäßigkeit zu dem Ergebnis, dass besonders die Umlandbezirke um Wien stark von der Abwanderung der Reichen aus der Stadt profitieren: Brunn am Gebirge, Breitenfurt bei Wien, Bisamberg, Korneuburg und Perchtoldsdorf sind die fünf Gemeinden mit den reichsten Einwohnern Österreichs. Lediglich der Vorarlberger Ort Lech, im Kaufkraftvergleich auf dem siebenten Platz, bricht in die niederösterreichische Phalanx ein.

Dieser Trend ist nicht nur um Wien feststellbar; auch in Graz-Umgebung und Linz-Land entstehen immer reichere Gemeinden. Mit einer Pro-Kopf-Kaufkraft von rund 17.000 Euro befinden sich die Österreicher im europaweiten Vergleich in einer Spitzenposition. Im Ranking aller europäischen Länder liegt Österreich auf Rang sieben.

Der Speckgürtel wandert

Der Bezirk Mödling zählt seit Jahren zu den beliebtesten und zugleich teuersten Wohngegenden. Deshalb wird er auch als „Speckgürtel“ von Wien bezeichnet. 16,6 Prozent der Anfragen bezüglich Wohnimmobilien entfallen auf diesen Bezirk. Wer dort vor einem Jahr ein Grundstück für 263 Euro pro Quadratmeter gekauft hat, müsste jetzt bereits um vier Prozent mehr bezahlen. Künftig soll sich der Speckgürtel aber Richtung Norden verschieben.

Klosterneuburg ist das teuerste Pflaster in Niederösterreich. Die Verschiebung des Speckgürtels ist ein Ergebnis einer Studie der Raiffeisen Immobilienvermittlung. Immobilien nördlich von Wien werden immer gefragter. Vor allem



Leben am Rande kann schön sein: Nur circa 25 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln trennen Korneuburg von Wiens Innenstadt. Eine attraktive Alternative mit Air und Flair. Foto: Bilderbox.com

Klosterneuburg sowie die Bezirke Korneuburg, wo ein Quadratmeter Bauland 177 Euro kostet, und Tulln, mit Baulandpreisen von 70 Euro pro Quadratmeter, profitieren der Studie zufolge von diesem Trend. Mit einem Einfamilienhaus-Quadratmeterpreis von bis zu 2500 Euro gilt Klosterneuburg schon jetzt als teuerstes Pflaster in Niederösterreich. Häuser im Waldviertel sind hingegen mit einem Preis um 450 bis 550 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise billig.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach Immobilien in den Bezirken Baden und Mödling zwar sehr groß. Doch das Angebot hinkt der Nachfrage weit hinterher. Daher wird der Zuzug in diese Region künftig voraussichtlich stagnieren. Ein Geheimtipp sind Häuser und Grundstücke in Orten entlang der Westbahnstrecke wie etwa Neulengbach. Denn hier werden in den nächsten Jahren deutliche Wertsteigerungen erwartet. Die Suburbanisierung – also der

ständig dicker werdende Speckgürtel um Wien – wird zum zunehmenden Problem für die Stadt. Was Raumplanungsexperten schon lange kritisieren, ist auch für die Kommunalpolitik zum Thema geworden.

Kein Exodus aus der Stadt

Blickt man aber auf die Zuwachszahlen der Speckgürtel-Gemeinden, stellt man alles andere als einen Exodus fest. So stieg die Bevölkerungszahl Mödlings vom Jahr 2000 bis 2010 um lediglich 1573 Einwohner; in Korneuburg im gleichen Zeitraum um 954, in Neulengbach im Laufe der letzten Dekade um 923 Personen. Im begehrten Klosterneuburg hingegen sank die Zahl der Einwohner von 2000 bis 2010 sogar um 866 Einwohner. Ein Widerspruch? Nur halb. Gentrification, die Verdrängung angestammter Bewohner durch den Zuzug neuer, wohlhabender Bürger, muss man also weder in Wien noch im Speckgürtel fürchten. Mittlerweile ist der Speckgürtel selbst vie-

len zu teuer oder unerschwinglich geworden. Junge Familien, die sich den Traum vom Haus mit Garten erfüllen möchten, lassen sich nicht im Speckgürtel, sondern am Rande nieder – und verteuern so wieder die Grundstückspreise.

Der Trend zur Mietwohnung in Niederösterreich wird sich fortsetzen. In der Stadt wird nach günstigen Wohnungen gesucht, im Speckgürtel nach Häusern im Grünen. Tabellen von Wanderungsbilanzen kann man entnehmen, dass gegenüber Niederösterreich und Burgenland in den Jahren 2002 bis 2009 in der Altersgruppe der jüngeren erwerbsfähigen Bevölkerung sowie der bildungsspezifischen Alterskohorten (15 bis 25-Jährige) Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren. In allen anderen Altersbereichen machen sich Wanderungsverluste bemerkbar. Bei der älteren Bevölkerung reduzieren sich die Binnenwanderungsverluste jedoch erheblich.