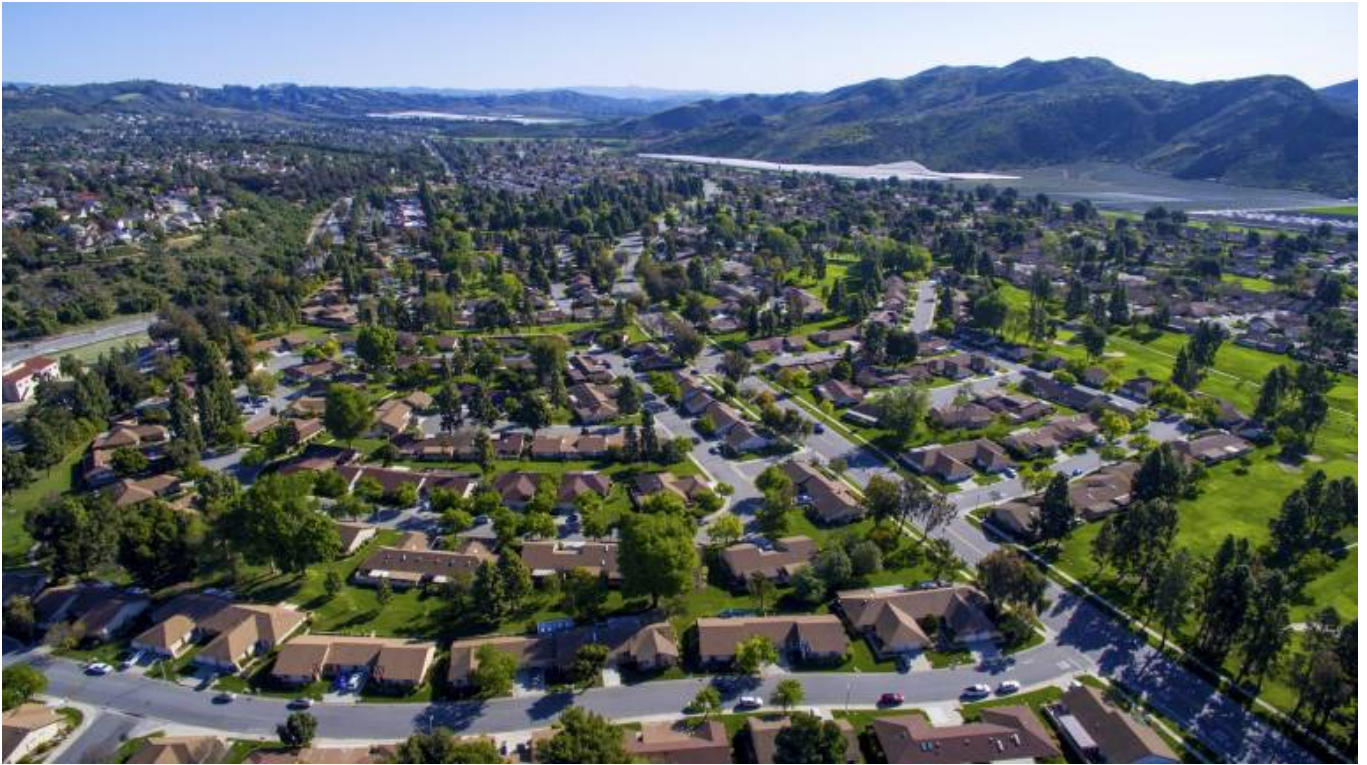




6. März 2017 (<https://www.immobilien-redaktion.at/geld-und-gruen/>)

👤 Walter Senk (<https://www.immobilien-redaktion.at/author/wsenk/>) ⌚ 3-4 Minuten

Geld und Grün

Zwei Gründe sind ausschlaggebend für die Menschen, von der Stadt aufs Land zu ziehen.

Wohnen in urbanen Zentren wird zwar immer propagiert, aber es herrscht in Europa bei weitem nicht mehr dieser Run in die Städte, zumindest im letzten Jahr nicht. In Österreich wünschen sich laut einer Umfrage von wohnnet.at (<http://wohnnnet.at/>) 53 % der Befragten ländliche Idylle, weitere 19 % ziehen ein Leben in einer Bezirksstadt dem in der Bundeshauptstadt Wien oder in einer der

Landeshauptstädte vor. Ähnlich die Situation in England: Laut einer Umfrage des Maklerunternehmens Knight Frank (<http://www.knightfrank.com/>) wollen 67 % der Engländer, wenn sie eine neue Immobilie kaufen, dies am Land tun – oder zumindest Zugang zu einem Garten haben. Und in Deutschland sind 2016 aus den sieben größten Städten mehr Menschen weggezogen als zugezogen. *„Trend kann ich noch keinen ausmachen, vielmehr ist die Entscheidung „Stadt oder Land“ von jedem nach seinen persönlichen Vorlieben für sich selbst zu treffen“*, meint Fachverbandsobmann **Georg Edlauer**.

Die Grund-Infrastruktur zählt

Dörfer oder Kleinstädte, die über eine gute Grund-Infrastruktur für den täglichen Bedarf verfügen, im Einzugsgebiet einer Großstadt liegen sowie einen guten Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz aufweisen, stellen eine attraktive Alternative zu großen Städten dar, so **Edlauer**. Er selbst ist mit seinem Unternehmen in St. Pölten ansässig. Die niederösterreichische Landeshauptstadt erlebt einen Boom, der definitiv mit dem schnellen Anschluss an Wien zu tun hat. Die direkte Verkehrsanbindung an die Großstadt ist nicht nur für Österreicher, sondern laut Umfragen auch für Engländer und Deutsche von großer Wichtigkeit.

Ein typisches Beispiel

Die Symbiose zwischen Wien und Niederösterreich – speziell das Umland – ist ein Klassiker in Österreich und geht konform mit den internationalen Entwicklungen. *„Die nördlichen und westlichen Bezirke rund um Wien bieten einfach das Beste aus beiden Welten. Einerseits kommt man schnell in die Stadt, da die Verbindungen gut sind – und immer besser werden. Andererseits ist man direkt im Grünen“*, meint **Bernd Gabel-Hlawka**, FindMyHome.at (<http://findmyhome.at/>)-Geschäftsführer. Nach dem Norden und dem Westen belegt Mödling in der Beliebtheit den dritten Platz und legte um satte 24 % bei den Suchanfragen zu. Danach folgen Wr. Neustadt und St. Pölten (jeweils Stadt und Land) sowie Baden und Korneuburg.

Aber es ist nicht nur die Suche nach Grünraum, welche die Nachfrage ankurbelt, es ist auch eine Frage des Geldes, wie Korneuburg beweist. Die Stadt zählt mit mehr als 12.800 Einwohnern zu den am stärksten wachsenden Bezirkshauptstädten in Niederösterreich. Verantwortlich für das Wachstum ist der starke Zuzug aus den Umlandgemeinden, vor allem aber aus Wien. *„Menschen, die aus Wien wegziehen, entscheiden sich mit Blick auf die in Wien sehr stark steigenden Wohnungspreise für Korneuburg“*, erklärt **Christoph Schäffer**, Geschäftsführer der NOE Immobilien Development AG (<http://nid-ag.at/>): *„Die Wohnqualität, die wir in Korneuburg anbieten können, ist in Wien nur zu ungleich höheren Preisen zu haben.“* Vom Bahnhof Korneuburg fährt in den Stoßzeiten alle zehn Minuten ein Zug nach Wien ab, die Fahrzeit zum zentralen Wiener Verkehrsknotenpunkt Wien-Mitte beträgt gerade 22 Minuten. *„In so kurzer Zeit ohne Auto von der eigenen Haustür bis ins Stadtzentrum schafft man es aus großen Teilen Wiens nicht, von manchen anderen Umlandgemeinden ganz zu schweigen“*, so Schäffer.

Zu viele Einwohner?

Die steigende Nachfrage – und es ist davon auszugehen, dass sie in den kommenden Jahren weiterhin Richtung Mittel- und Kleinstädte geht – mag für die Kommunen auf den ersten Blick gut erscheinen. *„Allerdings bedeuten mehr Einwohner auch einen höheren Bedarf an neuen Infrastrukturprojekten“*, meint **Gerald Gollenz**, Obmann-Stv. des Fachverbandes. Und nicht jede Gemeinde will oder kann sich diesen finanziellen Kraftakt leisten. Außerdem sind die Kommunen damit oft überfordert. *„Grundstücksreserven sind das Zukunftspotential der Gemeinden. Daher sollte man bei diesen Flächen sehr genau schauen, was dort gebaut werden kann und wo die Umwidmungs- und Wachstumspotentiale stecken“*, erklärt **Gollenz**.

Was bringt das den Gemeinden?

„Wichtig ist bei jeder Projektentwicklung, dass man sich den Standort und das Umfeld anschaut und überlegt, was passen könnte und was nachgefragt ist – mit dem Zusatzgedanken: Was bringt das der Gemeinde?“ Neu entwickelte oder auch Immobilien im Bestand könnten ja nicht nur kommunalen Zwecken dienen, sondern auch als intelligente Immobilien für gemischte Nutzungen durch öffentliche und private Investoren entwickelt werden. Letztendlich sind Immobilien ein sinnvolles Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung, denn damit kann man sehr genau definieren, in welche Richtung sich eine Gemeinde oder eine Stadt entwickeln soll. Ein Projekt, das einmal unüberlegt in sein Umfeld gestellt wurde, ist nur mehr sehr schwer einer anderen Nutzung zuzuführen.

Interesse von Investoren

Wie sich dieser Trend auf „das Land“ weiter entwickeln könnte, lässt sich für **Alexander Neuhuber**, Geschäftsführer der Magan Holding (<http://www.magan.at/>), bereits in Deutschland erkennen. **Neuhuber**, der schon lange bei unseren Nachbarn tätig ist, stellt fest: *„Mittlerweile beobachten wir auch in den neuen Bundesländern massive Bewegungen in Städte, die uns Österreichern wenig sagen, wie Riesa im Bezirk Meissen oder Altenburg, eine Kreisstadt in Thüringen.“* Damit einhergehend auch der deutliche Preisanstieg in allen größeren und mittleren Städten, egal ob bei Zinshäusern oder Wohnungen. Neuhuber: *„Meine Vermutung vor vielen Jahren, dass sich der Investitionsdruck konzentrisch auch auf kleinere Städte ausdehnen wird, war richtig.“* Die geringeren Einstiegspreise und die Aussicht auf steigende Renditen locken die Investoren: *„Das Risiko ist geringer.“*