

Wald, Wein und Weite ...

IMMOBILIEN. Die Gemeinden Klosterneuburg und Korneuburg bieten einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Entsprechend stark dürfte auch künftig die Nachfrage nach Wohnraum sein.

Im Rahmen der Serie der Immobilien Rating GmbH im BANK EXKLUSIV stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe das nördliche Umland von Wien mit den Gemeinden Klosterneuburg und Korneuburg vor. In der Ausgabe 5/2006 lesen Sie über den Osten Wiens.

Rahmenbedingungen

Den niederösterreichischen Gemeinden im Umland von Wien kommt als Wohnort große Bedeutung zu. Die Region ist einerseits wegen der günstigeren Wohn- und Grundstückspreise, andererseits wegen der guten Wohnqualität auch bei den Wienern beliebt. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Wien sind entscheidend, besonders wichtig ist ein Schnellbahnanschluss. Das hohe Pendleraufkommen unterstreicht die Verflechtung mit der Stadt Wien. Auch die Infrastruktur vor Ort sowie die landschaftliche Umgebung prägen die Nachfrage nach Wohnraum.

Die Gemeinde Klosterneuburg ist Teil des politischen Bezirks Wien-Umgebung und erstreckt

Als Wohnort ist die Region einerseits wegen der günstigeren Wohn- und Grundstückspreise, andererseits wegen der guten Wohnqualität auch bei den Wienern beliebt.

sich nördlich von Wien, angrenzend an den 19. Wiener Gemeindebezirk, stromaufwärts am linken Donauufer. Sie beinhaltet die Katastralgemeinden Höflein, Kierling, Klosterneuburg, Kritzensdorf, Maria Gugging, Weidling und Weidlingbach. Am gegenüberliegenden Ufer, am Fuße des Bisamberg, befinden sich die Gemeinden Langenzersdorf, Bisamberg, Korneuburg, Leobendorf und Stockerau, die zum politischen Bezirk Korneuburg und somit zum südlichen Weinviertel gehören.

Die Region verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren einen Einwohnerzuwachs: Klosterneuburg um rund 1,5 Prozent, Korneuburg, Bisamberg, Langenzersdorf und Leobendorf zwischen rund 13 Prozent und 18 Prozent und Stockerau um rund 6 Prozent. Insgesamt entspricht dies einem Plus von ca. 4.700 Personen.

Die Arbeitslosenquote im Arbeitsmarktbezirk Korneuburg ist 2005 im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Prozent auf 5,8 Prozent angestiegen, während die Arbeitslo-

senquote im Arbeitsmarktbezirk Tulln (Klosterneuburg) im selben Zeitraum mit 5,4 Prozent stabil blieb. Beide Quoten liegen jedoch deutlich unter der Arbeitslosenquote Niederösterreichs mit 7,4 Prozent (Jahresdurchschnitt 2005, Quellen: AMS Niederösterreich, AMS Korneuburg, AMS Tulln).

Klosterneuburg

Klosterneuburg ist von der Wiener City mit dem Auto in rund 15 Minuten über die A22 bzw. die B14 erreichbar. Vom Westen her erfolgt der Anschluss über die Westautobahn A1. Eine gute öffentliche Anbindung an Wien ist über Schnellbahn, Straßenbahn und Buslinien gegeben. Das Augustiner Chorherrenstift, der weltberühmte „Verduner Altar“, die Sammlung Essl sowie diverse Museen und die *operKlosterneuburg* haben die Stadt zu einem Anziehungspunkt für kulturinteressierte Besucher gemacht. Klosterneuburg hat sich zudem als attraktiver Wirtschaftsstandort etabliert. Insgesamt haben mittlerweile rund 1.500 Betriebe ihren Sitz in Klosterneuburg, darunter auch Betriebe von nationaler und internationaler Bedeutung. Die Stadt weist auch im verbauten Wohngebiet einen hohen Grünanteil auf, was sie zu einer „Stadt im Grünen“ mit hohem Erholungswert macht. Eingebettet zwischen Donau, Kahlenberg und Leopoldsdorf, bietet Klosterneuburg viele Möglichkeiten, in der Natur sportlich aktiv zu werden. Die heutigen Stadtteile Kierling, Kritzensdorf und Weidling waren

DER NORDEN WIENS IN ZAHLEN

Einwohnerstand

Gemeinde	31. 12. 2003	Trend
Klosterneuburg	24. 629	↗
Korneuburg	11. 515	↗
Langenzersdorf	7. 430	↗
Bisamberg	4. 073	→
Leobendorf	4. 445	↗
Stockerau	14. 664	↗

Quelle: Statistik Austria

Wohnbaustatistik

	Gebäude		Wohnungen	
	1991	2001	1991	2001
Klosterneuburg	9.463	10.100	13.129	13.583
Korneuburg	2.035	2.480	4.237	5.499
Langenzersdorf	2.637	3.062	3.414	4.170
Bisamberg	1.355	1.541	1.800	2.092
Leobendorf	1.630	1.857	1.645	2.040
Stockerau	3.771	4.103	6.135	6.935

Quelle: aktuellste Daten der Statistik des Landes Niederösterreich



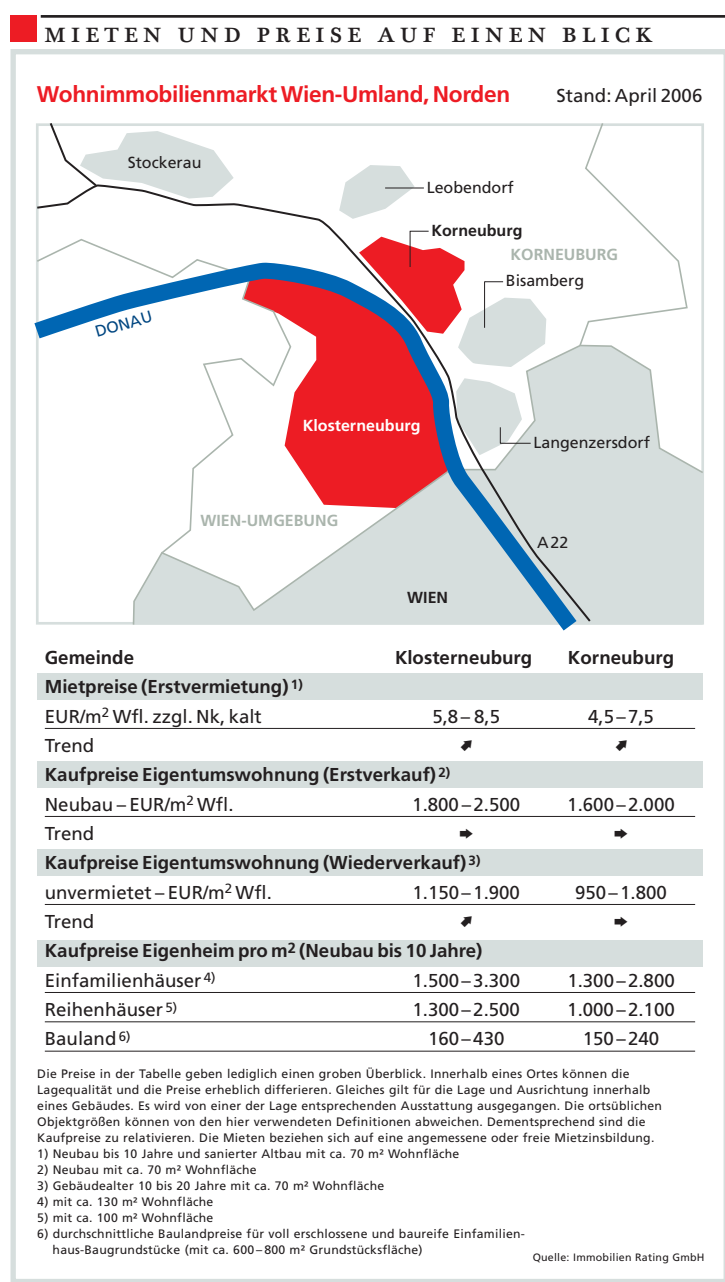
© Stift Klosterneuburg

im 19. Jahrhundert beliebte Sommerfrischeorte. Maria Gugging ist zudem ein viel besuchter Wallfahrtsort. Weinbau und Weinwirtschaft haben in Klosterneuburg eine jahrhundertlange Tradition. So ist das Stift Klosterneuburg – 1114 von Markgraf Leopold III. gegründet und an die Augustiner Chorherren übergeben – einer der größten Weinproduzenten Österreichs. 2007 soll die Eliteuniversität (IAST – Austrian Institute of Advanced Science and Technology) in Maria Gugging ihren Betrieb aufnehmen.

Korneuburg

Korneuburg, die reizvolle, mittelalterliche Stadt vor den Toren Wiens, ist als Bezirkshauptstadt ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor der Region. Von der Wiener Stadtgrenze rund zehn Minuten entfernt, ist Korneuburg über die A22 und die Stockerauer Bundesstrasse B3 erreichbar. Die öffentliche Anbindung an Wien erfolgt im Halbstundentakt über die Schnellbahnlinien S3 und S4 sowie über die Regionalbahn und Buslinien. Ursprünglich aus einer Ufersiedlung entstanden, war Korneuburg jahrhundertlang mit Klosterneuburg verbunden und trug den Namen Nivenburg. Das neugotische Rathaus (1894 bis 1895) mit dem mittelalterlichen Stadtturm ist das Wahrzeichen der Stadt. Weitere Sehenswürdigkeiten sind der Rattenfängerbrunnen, die Augustinerkirche, das Kulturzentrum und die Dreifaltigkeitssäule. Korneuburg ist ein gefragter Industriestandort mit gutem ▶

Klosterneuburg weist auch im verbauten Wohngebiet einen hohen Grünanteil auf.





© Österreich Werbung/Wiesenehofer

Zugriff auf Lieferbetriebe und die hoch qualifizierten Arbeitskräfte aus dem Großraum Wien. Korneuburgs Industrieparks bieten eine optimale Verkehrsanbindung, teilweise sogar durch eigene Bahnanschlüsse und direkten Zugang zur Donau.

Allgemeine Marktsituation

Die Bautätigkeit hat sich in der gesamten Region, dem bundes- und landesweiten Trend entsprechend, stark rückläufig entwickelt. In Klosterneuburg, Korneuburg, Leobendorf und Stockerau war bereits 2002 wieder eine positive Entwicklung in der Bautätigkeit erkennbar.

Dabei verfügen die betrachteten Gemeinden über sehr unterschiedliche Neubaupotenziale. Während in bestimmten Ortsteilen Klosterneuburgs nur noch begrenzte Expansionsmöglichkeiten bestehen, gibt es in den anderen Gemeinden mehr Baulandreserven. So gab es in Klosterneuburg von 1991 auf 2001 einen Zuwachs an Wohnungen von rund 3,5 Prozent und an Gebäuden von rund 6,7 Prozent. In Korneuburg entstanden im selben Zeitraum 1.262 Wohnungen – dies entspricht

Die reizvolle mittelalterliche Stadt Korneuburg ist als Bezirkshauptstadt ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor der Region.

einem Plus von rund 30 Prozent. Der Zuwachs in den Gemeinden Bisamberg, Langenzersdorf, Leobendorf und Stockerau lag bei den Wohnungen zwischen 13 und 14 Prozent.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

In Klosterneuburg stehen bei der Stadtentwicklung und in der Raumordnung die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität sowie die Erhaltung der Grünstrukturen im Vordergrund. Der hohe Wohnwert Klosterneuburgs macht sich über alle Segmente hinweg in einem hochpreisigen Angebot bemerkbar. Zu den teuersten Wohngegenden zählen neben dem Zentrum das so genannte Sachsenviertel und der Ölberg. Weidling, Kierling und Kritzendorf weisen gute bis sehr gute Wohnlagen auf.

Die Preise für Eigenheime betragen in Klosterneuburg rund 1.500 bis 3.300 Euro pro m² und in Korneuburg 1.300 bis 2.800 Euro pro m², je nach Lage. Reihenhäuser sind etwas günstiger zu erwerben. Baugrundstücke kosten in Korneuburg zwischen 150 und 240 Euro pro m². In Klosterneuburg liegen die Preise mit bis zu 430 Euro pro m² deutlich höher. In sehr guten Lagen müssen sogar Spitzenpreise bis zu 1.000 Euro pro m² bezahlt werden.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat sich in den Gemeinden im Umland von Wien zuletzt leicht abgeschwächt. Durch die geringe Bautätigkeit bewegen sich die Preise für neue Objekte in Kor-

neuburg deshalb unverändert zwischen 1.600 und 2.000 Euro pro m². In Klosterneuburg werden Preise von bis zu 2.500 Euro pro m² erzielt.

Die Preise für neue wie auch gebrauchte Objekte zeigen sich insgesamt stabil. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen in einfachen bis guten Lagen in Klosterneuburg ist ein leichter Anstieg zu beobachten. Die Preise von Eigentumswohnungen in den einfachen Lagen Korneuburgs und Stockeraus gehen hingegen leicht zurück.

In den Gemeinden gibt es aktuell nur einzelne Projekte der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Es handelt sich überwiegend um Mehrfamilienwohnhäuser mit vier bis acht Wohnungen bzw. Reihenhäuser. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt zwischen 60 und 100 m². Oft werden Mietwohnungen mit Kaufoption angeboten. Die Mieten liegen in Korneuburg zwischen 4,5 und 7,5 Euro pro m², in Klosterneuburg bei bis zu 8,5 Euro pro m².

Perspektiven

Die Wirtschaftskraft der Region wie auch ihr hoher Wohn- und Freizeitwert werden auch in Zukunft für einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs sorgen. Entsprechend stark dürfte demnach die Nachfrage nach Wohnraum ausfallen. Dieselben Faktoren sind auch eine gute Voraussetzung für eine stabile Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Es ist somit mit weiterhin stabilen Mieten und Kaufpreisen auf gehobenem Niveau zu rechnen.

KONTAKT

Weitere Standorte

Informationen zu den Wohnstandorten Stockerau, Langenzersdorf, Bisamberg und Leobendorf sind in der vollständigen Marktübersicht „Wien-Umland, Norden“ auf der Homepage der Immobilien Rating GmbH unter www.irg.at/nachzulesen.