

MÖDLING - VIELFÄLTIG UND WOHLHABEND

Der Bezirk Mödling, der neben der gleichnamigen Stadt fast 20 weitere Gemeinden und Ortschaften umfasst, ist nicht nur als Immobilienstandort begehrt, sondern auch ein wahrer Wirtschaftsmotor mit einer hohen Dichte an Betrieben. Nicht umsonst zählt die Region im Süden der Bundeshauptstadt zu den wohlhabendsten in Österreich.

In unserer Standortanalyse steht diesmal die Region im Süden von Wien im Fokus. Konkret geht es in der vorliegenden Reportage um den Bezirk Mödling, der neben der Stadt Mödling als Bezirkshauptstadt, 19 weitere Gemeinden und Ortschaften umfasst. Der Bezirk Mödling erstreckt sich bis in den westlichen Speckgürtel von Wien, der aktuell einen deutlichen Aufwärtstrend erlebt und bei Immobiliensuchenden immer begehrt wird. Die Attraktivität dieser Lagen im Umfeld von Wien hängt auch mit dem Ausbaugrad der öffentlichen Anbindung an Wien zusammen. „Vor allem Außenflächen sind für Wohnungssuchende in den Vordergrund gerückt. Ebenso lassen sich in der Region südlich von Wien Hobbies und Wohnen bei gleichzeitiger schneller Anbindung an den Arbeitsplatz perfekt miteinander kombinieren“, berichtet Daniela Andre-Simonnet, Teamleiterin des Rustler-Standorts Mödling über die Erfahrungen ihres Teams im Bezirk Mödling.

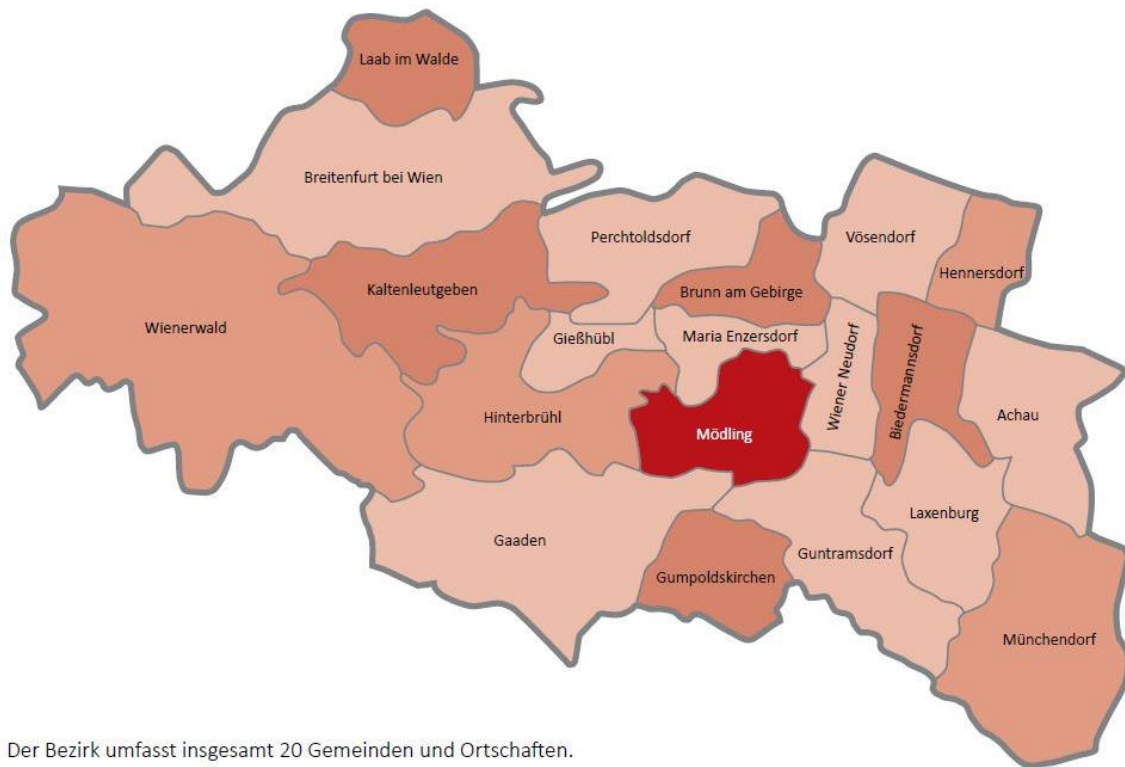


Trend zum Wohnen im Grünen

Der dörfliche Charakter der Stadt Mödling und die unmittelbare Nähe zur Bundeshauptstadt versprechen eine optimale Kombination, was sie auch für zahlreiche Wiener zu einem attraktiven Wohnsitz macht. Aber auch als Hauptwohnsitz wurde und wird die gesamte Region des Bezirks Mödling immer beliebter. Der Trend zum Wohnen außerhalb der Ballungszentren wurde nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie weiter verstärkt. Eine Entwicklung, die auch Theodor Poppmeier, Geschäftsführer des Immobilienentwicklers Top Consulting, bei der Projektplanung erkennt. „Wir bemühen uns gerade in herausfordernden Zeiten, den Markt vorherzusehen, setzen verstärkt auf Premiulagen, gehen aber auch in touristisch spannende Regionen in Österreich, weil wir glauben, dass jetzt viele Menschen ‚raus‘ wollen und auch nahe Regionen in der Heimat immer mehr schätzen.“ Der Fokus liegt auf Destinationen, an denen es dem Kunden möglich ist, eine Kombination aus Arbeits- und Freizeitwelt zu verwirklichen, so Poppmeier weiter. Die Nachfrage nach Wohnraum im Grünen, mit dennoch guter Verkehrsanbindung, machen die Gemeinden im südlichen Speckgürtel jedenfalls attraktiver denn je. Das Makler-Team von Rustler hat erhoben: Je näher an der Wiener Stadtgrenze und je besser die öffentliche Anbindung, desto gefragter die Gegend. Besonders für berufstätige Jungfamilien ist das Eigenheim mit Freiflächen eine interessante Option.

Freizeit und Wirtschaft

Die Region im Süden von Wien besticht durch eine vielfältige Landschaft und gilt zu Recht als botanisches sowie zoologisches Herz Europas. Der Bezirk liegt im Natura 2000-Schutzgebiet „Wienerwald-Thermenregion“ und ist zudem Bestandteil des Naturparks „Föhrenberge“. Interessante und zum Teil geschichtsträchtige Sehenswürdigkeiten wie der Schwarze Turm, die Burg Liechtenstein, der Husarentempel und zahlreiche Lokale runden das Angebot ab. Viele Freizeit- und Sportanlagen, wie etwa auch das Freizeitzentrum Mödling, bieten im Sommer Wasserspaß für Groß und Klein, im Winter ein wahres Eislaufvergnügen. Wirtschaftlich ist der Bezirk Mödling gut aufgestellt. Dies untermauert beispielweise auch das Beobachtungsergebnis der Unternehmensberatungsfirma „Standort + Markt“, die die Leerstandsrate der Geschäftszonen in der Stadt Mödling analysiert und bewertet. Trotz der Pandemie war und ist die Nachfrage nach Geschäftslokalen in Mödling deutlich höher als das Angebot. Gert Zaunbauer, Stadtrat für Wirtschaft, Stadtmarketing, Tourismus und Betriebsansiedelung in Mödling, sieht genau hier auch die Herausforderung für die nächsten Jahre. Durch proaktives Zugehen auf Hausbesitzer und Immobilienbüros sowie begleitende Maßnahmen der Stadtpolitik soll die Betriebsansiedelung vorangetrieben und der Leerstand vermieden werden, so Zaunbauer. In der Region des südlichen Speckgürtels ist darüber hinaus die sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz hervorzuheben. Der Bezirk Mödling ist mit insgesamt vier Autobahnen beziehungsweise Schnellstraßen, nämlich der Süd Autobahn A2, der Wiener Außenring Autobahn A21, der Wiener Außenring Schnellstraße S1 sowie der Südost Autobahn A3 verbunden und damit – neben Korneuburg – einer von zwei Bezirken in Österreich, der dies vorweisen kann. Darüber hinaus ist die Südbahn der ÖBB die wichtigste Nord-Süd-Verbindung. Vom Ausbau der Pottendorfer Linie profitieren vor allem die östlichen Lagen im Bezirk, wie Achau oder Münchendorf.



Der Bezirk umfasst insgesamt 20 Gemeinden und Ortschaften.

Hotspots für Wohnen

Der oben beschriebene Trend zum Wohnraum im Grünen mit urbanem Flair spiegelt sich aber auch in den ohnehin schon im oberen Preisniveau angesiedelten Grundstücks- und Immobilienpreisen wieder. Unterteilt ist der Bezirk Mödling wie erwähnt in insgesamt 19 Gemeinden und Ortschaften. Die Thermenlinie trennt dabei den Bezirk in die östliche Hälfte im Wiener Becken und die westliche im Wienerwald.

Zu den begehrtesten Wohngebieten und somit auch teuersten Gemeinden zählen – neben der Stadt Mödling selbst – Perchtoldsdorf, Maria Enzersdorf, Hinterbrühl, Gießhübl sowie Brunn am Gebirge. Perchtoldsdorf zählt zu den teuersten Lagen in Niederösterreich, nicht zuletzt wegen der unmittelbaren Nähe zu Wien. Laut den Erfahrungen des Makler-Teams von Rustler sind insbesondere größere Wohnungen und Einfamilienhäuser gefragt, die überwiegend von bereits „Einheimischen“ bewohnt werden. Viele Immobilientransaktionen finden ebenso im direkten Umfeld statt, wie etwa unter Bekannten oder Nachbarn. Somit bleiben die Objekte gewissermaßen in „einheimischer“ Hand.

Der Bevölkerungszuwachs ist – anders als im benachbarten Gießhübl – vergleichsweise minimal. Der deutlich höhere Zuwachs an Einwohnern macht Gießhübl auch zur „Pendlergemeinde“, so arbeiten mehr als 80 Prozent nicht in der Gemeinde selbst. In Breitenfurt ist die Situation wiederum ähnlich wie in Perchtoldsdorf, dass die Bewohner die langjährige Gemeinschaft schätzen und Wohnraum tendenziell von jenen Menschen in Anspruch genommen wird, die als einheimisch gelten. Hier dominieren vor allem Einfamilienhäuser, Wohnungen sind kaum zu finden. Die Immobilienpreise sind hier zwar etwas moderater

als in den teuersten Gemeinden der Region, dennoch ziehen die Preise im gesamten Speckgürtel ebenfalls an.

Hinterbrühl, Nachbargemeinde von Gießhübl, war früher weltbekannt als Kurort und auch heute noch dafür, dass sehr großer Wert auf die Erhaltung des Ortsbildes gelegt wird. Vielfältig zeigt sich das Immobilienangebot, von wunderschönen Villen aus der Jahrhundertwende über Luxuswohnungen bis hin zur kleinen Mietwohnung wird alles angeboten. Wer hier seinen Lebensmittelpunkt forciert, sucht entweder Ruhe oder Bewegung in der Natur – oder eben beides. Da ist es bestimmt kein Zufall gewesen, dass bereits Künstler wie Ludwig van Beethoven, Franz Schubert, Richard Wagner oder Ferdinand Raimund die Schönheiten der Gemeinde zu schätzen gewusst haben.

Prägend für das Bild der Stadtgemeinde Mödling ist, dass das Zentrum nicht, wie zu vermuten wäre, mittig angesiedelt ist, sondern am Rande des Waldes Föhrenberge. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass dort das im 14. Jahrhundert errichtete Rathaus in der historischen Altstadt seinen Platz gefunden hat und um die lebhafteste Fußgängerzone ergänzt wurde. Die Stadt Mödling hat sich in den letzten Jahren enorm entwickelt und bietet eine beachtliche Infrastruktur und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Während im Stadtteil am Fuße des Wienerwaldes zahlreiche Villen angesiedelt sind, findet man weiter unten im Ort Wohnhausanlagen und zunehmend mehr Neubauwohnungen.

„Absolut vergleichbar und mindestens genauso lebenswert hinsichtlich Infrastruktur und urbanem Lebensstil wie die Stadtgemeinde Mödling, sind Maria Enzersdorf und Brunn am Gebirge“, erwähnt Daniela Andre-Simonnet. In Maria Enzersdorf unterscheidet man zwischen dem Altort, der sich im westlichen Teil des Gemeindegebiets am Hang des Wienerwaldes befindet, und der im Wiener Becken gelegenen Südstadt. Letztere ist aufgrund der weniger dichten Besiedlung und der Lokalbahn-Haltestelle bei der Strecke Wien-Baden bei Wohnungssuchenden ebenfalls beliebt. Hinzu kommen die Nähe zum Industriegebiet und den damit verbundenen Arbeitsplätzen sowie das Bundesportzentrum als weitere Motive für Immobilieninteressenten.

Gehen wir weiter in den Südwesten und Westen des Bezirks Mödling. Konträr zu den eher städtisch geprägten Gebieten Mödlings findet sich hier die Gemeinde Wienerwald. Entstanden ist diese erst relativ spät im Zuge der Gemeindereform 1972 durch die Zusammenlegung der Katastralgemeinden Dornbach, Grub, Sittendorf, Stangau sowie Sulz. Im Vergleich zu den anderen Mödliner Gemeinden steht diese flächenmäßig an der Spitze. „Vor allem für Personen, die sich nach ländlicher Idylle sehnen, ist die Gemeinde Wienerwald eine absolute Traumlage“, bestätigt Rustler Maklerin Stephanie Dukes. Die etwa 850 Jahre alte Kulturlandschaft ist eingebettet in herrliche Hügel- Landschaften, umgeben von Mischwäldern und gepflegten Wiesen. Abgerundet wird das Gemeindebild dadurch, dass es kaum Wohnungsanlagen gibt, sondern vorwiegende Einfamilienhäuser und zahlreiche Pferde- und Bauernhöfe. Die Wohnpreise sind hier vergleichsweise geringer als in anderen Lagen des Bezirks Mödling, muss man in dieser Region doch auch eine suboptimale Infrastruktur und ein geringeres Einzelhandelsangebot akzeptieren.

Resümee

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Region südlich der Bundeshauptstadt absolut ihren Reiz hat, wenngleich die Grundstücks- und Immobilienpreise im obersten Segment liegen, stellt man sie in den Vergleich mit anderen niederösterreichischen Bezirken. Mödling selbst gilt als eine sehr facettenreiche Stadt mit viel Potenzial für jene Menschen, die den Mix aus Urbanität und ländlichem Umfeld bevorzugen. Nicht zu vergessen ist auch der Umstand, dass Mödling eine echte „Schulstadt“ ist. Die Nähe zur Bundeshauptstadt und die überwiegend optimale Infrastruktur ist vor allem für berufstätige Pendler ein Pluspunkt. Zudem erreicht man die SCS, eines der größten Einkaufszentren in Europa, innerhalb kürzester Zeit, was das ohnehin als sehr gut zu bezeichnende Handelsangebot in Mödling zusätzlich ergänzt. Der Bezirk Mödling wird somit nicht nur durch begehrte Wohnlagen geprägt, sondern stellt auch einen wichtigen Wirtschaftsmotor dar. Neben den Aktivitäten im Umfeld der SCS ist die Unternehmensgruppe LKW Walter in Wiener Neudorf einer der größten Arbeitgeber in der Region, welche mit dem Walter Business-Park auch jede Menge Büro- und Logistikflächen für andere Unternehmen bereithält. Aktuell arbeiten weit mehr als 1.500 Menschen in diesem Gewerbepark. Der Bezirk Mödling ist somit zwar flächenmäßig einer der kleinsten, aber wirtschaftlich einer der stärksten Österreichs.



Das Mödlinger Team: Katharina Rosner, Daniela Andre-Simonnet, Martina Zoldos, Stephanie Dukes und Ulrike Rösch (v.l.n.r.)