

Die Landflucht wird zum Problem

Von Sn-sb | 02.10.2013 - 00:00

Verlagerung. Fehlende Masterpläne und Standards zur Entwicklung von Regionen sowie eine räumliche Zentralisierung der Arbeitsmärkte tragen zur Landflucht bei.



Die Idylle auf dem Land täuscht. Manche Gegenden in Österreich leiden unter massiver Landflucht. Bild: SN/bernhard schregmann

Das Thema Landflucht beschäftigt die Immobilienbranche. Denn immer mehr Menschen zieht es in die Ballungsräume, sie hinterlassen dafür leere ländliche Gebiete. "Wir brauchen Perspektiven für lebenswerte Regionen mit kurzen Wegen zwischen Wohnort und Arbeitsstätte", resümierte Immobilienring-IR-Präsident Andreas Gressenbauer kürzlich bei einer Veranstaltung. Als Kriterien für schrumpfende Regionen sieht er gewandelte Familienverhältnisse, eine sich verändernde Altersstruktur, hohe Bau- und Energiekosten, Zersiedelung, fehlende Arbeitsplätze und Infrastruktur sowie die Ausdünnung lokaler Nahversorger und Naherholungsstrukturen.

Besonders betroffene Regionen

Stark von Abwanderung betroffen sind demnach Teile Kärntens, der Steiermark, das Mittel- und Südburgenland sowie das nördliche Waldviertel. Dort stehen Häuser leer, sind nicht vermietbar beziehungsweise nicht zu verkaufen. Gressenbauer: "Unsere Erfahrung zeigt, dass Liegenschaften, von denen aus innerhalb von 15 bis 20 Minuten ein hochrangiges öffentliches Verkehrsmittel erreicht wird, kaum ein Verwertungsproblem haben."

In Salzburg, Tirol, Vorarlberg oder Oberösterreich ist die Lage anders. Hier sind regional verteilte Arbeitsplätze vorhanden. Vorarlberg und Oberösterreich haben beispielsweise Industrie, Tirol und Salzburg verfügen über regen Tourismus. Die Stadt

Salzburg hat auch keinen so ausgeprägten Speckgürtel wie zum Beispiel Wien, es geht aus der Stadt sofort in die alpinen Bereiche über. "Beim Vergleich der Immobilienpreise zwischen Stadt und Land findet sich kein nennenswerter Unterschied. Für Salzburger gehört Pendeln zum normalen Alltag. Immobilien sind hier rar, und so steigen die Preise kontinuierlich", weiß der Experte.

Große Folgewirkung

Abwanderungen der Landbevölkerung entleeren die Gemeindekassen und damit fehlt die notwendige Finanzierung für lebendige Kommunen und intakte Infrastruktur. Das wiederum führt zu einer "Entsolidarisierung von Stadt und Land", wie Martin Heintel, Universitätsprofessor für Geografie und Regionalforschung an der Uni Wien, die Situation beschreibt. Ein wichtiges Bindeglied zwischen Stadt und Land und vor allem das Wissen vom Land fehle zunehmend.

Die steigende Abwanderung mache sich auch in der Preisentwicklung von Immobilien bemerkbar, untermauert Univ.-Dozent Wolfgang Feilmayr mit seinen seit 1999 erfassten regionalen Immobilienindizes. Die Entwicklung der Preise von Stadt- oder Landimmobilien unterscheiden sich deutlich. So haben sich beispielsweise Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen in Wien innerhalb von 13 Jahren verdoppelt, ebenso wie Einfamilienhäuser im nahen Wiener Umland.

In den meisten Waldviertler Gemeinden mit Ausnahme von Zwettl (NÖ) ist dagegen kaum ein Wertzuwachs zu verzeichnen. Allerdings sind die Preise bei lokalen Arbeitsplatzzentren mit denen im städtischen Raum vergleichbar. "Der Fremdenverkehr feuert die Immobilienpreise an, dazu gibt es auch eine unterschiedliche Preisgestaltung für Ortsfremde und Einheimische", erläutert Feilmayr.

Tatjana Fischer, Wissenschaftlerin für Raumplanung und ländliche Neuordnung an der BOKU in Wien: "Die Häuser sind für viele ältere Menschen, die auf dem Land wohnen, zu groß geworden." Dazu kommt, dass diese Häuser auch über schlechte Energiewerte verfügen und oft aus Spargründen nur mehr ein oder zwei Räume beheizt werden. Auch sei keine Barrierefreiheit gegeben, sieht Fischer zunehmend größere Probleme der Bewohnbarkeit herankommen. Denn das stelle auch das Betreuungs- bzw. Pflegepersonal vor beinahe unlösbare Aufgaben. Vor allem im strukturschwachen ländlichen Raum wächst der Anteil älterer Menschen über 75 Jahre kontinuierlich. Diese wollen natürlich so lang wie möglich in den eigenen vier Wänden leben. Das setzt aber eine gute finanzielle Basis sowie ein großes Netzwerk voraus. Wenn die Mobilität abnimmt, erfolgt auch ein Rückzug, nur mehr 50 Prozent dieser Menschen beteiligen sich am öffentlichen Leben in der Kommune.

Lebendiges Rheintal

Als Vorzeigeprojekt wie eine schrumpfende Region wieder lebenswert und der Immobilienmarkt aktiviert wird, gilt das Vorarlberger Rheintal. Angelika Salzmann, Architektin und Raumplanerin: "In Vorarlberg schwimmt die Differenzierung von ländlich und städtisch langsam." Seit 2007 wurden 29 Gemeinden zur erfolgreichen Region Rheintal mit Arbeitsplätzen, Wohnstätten und dichter Verkehrsinfrastruktur zusammengefasst.

Öffentliche Einrichtungen wurden in Folge nicht zentral, sondern polyzentrisch angelegt. Mit der Belebung der Region stieg auch der Grundstückswert wieder an und im Vergleich zu den 1970er-Jahren werden wieder kleinere Einfamilienhäuser gebaut. Allerdings kauften Unternehmen und Stiftungen in den vergangenen Jahren die freien Grundstücke fast zur Gänze auf, mit der Folge, dass nun der Immobilienmarkt stagniert.