

Leere ländliche Räume

Das Immobilienforum von Immobilienring IR widmete sich den neuesten Erkenntnissen über die Entwicklung der österreichischen Regionen. Fehlende Masterpläne und Standards zur Entwicklung von Regionen sowie eine räumliche Zentralisierung der Arbeitsmärkte tragen zur Landflucht bei.

Als Kriterien für schrumpfende Regionen sieht Immobilienring IR-Präsident Andreas G. Gressenbauer gewandelte Familienverhältnisse, eine sich verändernde Altersstruktur, hohe Bau- und Energiekosten, Zersiedelung, fehlende Arbeitsplätze und Infrastruktur sowie die Ausdünnung lo-



kaler Nahversorger und Naherholungsstrukturen. Stark von Abwanderung betroffen sind Teile Kärntens, der Steiermark, das Mittel- und Südburgenland sowie das nördliche Waldviertel. Häuser stehen leer, sind nicht vermietbar bzw. nicht zu verkaufen. Gressenbauer: „Unsere Erfahrung zeigt, dass Liegenschaften, von denen aus innerhalb von 15 bis 20 Minuten ein hochrangiges öffentliches Verkehrsmittel erreichbar ist, 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 sogenannten Speckgürtel wie zum Beispiel Wien, außerhalb der Stadt beginnt großteils sofort der alpine Bereich. „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“, meint Gressenbauer zur aktuellen Situation in Salzburg.

Abwanderung beeinflusst Immobilienpreise

Die steigende Abwanderung mache sich auch in der Preisentwicklung von Immobilien bemerkbar, untermauerte Univ.-Dozent Wolfgang Feilmayr mit seinen seit 1999 erfassten regionalen Immobilienindizes. Die Preisentwicklungen von Stadt- und Landimmobilien unterscheiden sich deutlich. So haben sich beispielsweise Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen in Wien innerhalb von 13 Jahren verdoppelt, ebenso wie jene von Einfamilienhäusern 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.

Einfamilienhaus Lust oder Last im Alter

„Die Häuser sind für viele ältere Menschen, die am Land wohnen, zu groß geworden“, erläutert Tatjana Fischer, Wissenschaftlerin für Raumplanung und ländliche Neuordnung an der BOKU in Wien. Dazu kommt, dass diese Häuser auch über schlechte Energiewerte verfügen und aus Spargründen oft nur mehr ein oder zwei Räume beheizt werden. Außerdem 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 lange 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.

Das Rheintal, Vorreiter für eine lebendige Region

Als Vorzeigeprojekt, wie eine schrumpfende Region wieder lebenswert und der Immobilienmarkt aktiviert werden kann, gilt das Vorarlberger Rheintal. „In Vorarlberg schwimmt die Differenzierung von ländlich und städtisch langsam“, berichtet Angelika Salzmann, Architektin und Raumplanerin. Seit 2007 wurden 29 Gemeinden zur erfolgreichen Region Rheintal mit Arbeitsplätzen, Wohnstätten und dichter Verkehrsinfrastruktur. Öffentliche Einrichtungen wurden nicht zentral, sondern polyzentrisch angelegt.

■■■ JOHANN FLORIAN