

Vierkanthof in Alleinlage sucht ...



Das Südburgenland bietet schöne und erschwingliche Liegenschaften für „Ruhesuchende“. Hauptwohnsitze sind aufgrund infrastruktureller Schwächen der Region weniger gefragt. Förderungen sollen helfen.

Text: Claudia Aigner

„Da ganz unten im Süden gibt es sie noch: die unberührte Natur. Der Fuchs schlendert morgens durch die Weingärten, die sich langsam im Sonnenlicht golden färben. Am Flussufer läuft aufgeregt die kleine Bachstelze auf Futtersuche hin und her. Eindrücke, die so schön sind, vergisst man nicht so schnell. Sie machen einen Urlaub erst zu richtigen Ferien. Diese besonderen Bilder kann man hier im Südburgenland auftanken und für spätere Zeiten, wenn wieder Stress über einen hereinbricht, speichern.“ Mit schillernden Sätzen wie diesen preist die Südburgenland Tourismus GmbH ihr Terrain als ideale Urlaubsdestination an.

Aber wie ist es abseits von Ferien, Reisezeit und Co um das Südburgenland als Hauptwohnsitz bestellt? Was, wenn man in der beschaulichen Hügellandschaft ewig bleiben muss? Alfred Saurer, Geschäftsführer von AS Immobilien Südburgenland, schwärmt: „Güssing, Oberwart und Jennersdorf haben sich eine wunderschöne Landschaft bewahrt und sind für Naturfreunde ein Paradies. Dazu das milde, pannonische Klima, der Wein, die Kultur, die vielen Thermen und keine Industrie. Alle diese Argumente sprechen klar für den hiesigen Wohnimmobilienmarkt.“ Seiner Erfahrung nach kommen der Großteil der Kaufinteressenten der-

zeit aus Tirol, Salzburg und Vorarlberg, gefolgt von Wien. Es handelt sich dabei um ältere Personen – hauptsächlich Pensionisten –, die bevorzugt ein Haus mit Garten in Alleinlage suchen. Besonders nachgefragt ist die Preiskategorie zwischen 80.000 und 150.000 Euro. Als Verkäufer wiederum treten meistens Erben von Objekten, in denen ihre Angehörigen – sie jedoch selbst seit geraumer Zeit nicht mehr – lebten.

MANGEL AN ARBEITSPLÄTZEN

Womit das Stichwort Abwanderung im Raum steht. Eine Veranstaltung, die der Immobilienring IR kürzlich in Wien ausrichtete, nahm sich dieser Proble-



In Oberwart und Jennersdorf blieb die wunderschöne Landschaft erhalten. Besonders nachgefragt sind Häuser in Alleinlage in der Preisklasse zwischen 80.000 und 150.000 Euro.

„Fehlende Masterpläne und Standards zur Entwicklung von Regionen sowie eine räumliche Zentralisierung der Arbeitsmärkte tragen zur Landflucht bei. Wir brauchen Perspektiven für lebenswerte Regionen mit kurzen Wegen zwischen Wohnort und Arbeitsstätte“, forderte Andreas G. Gressenbauer, Präsident des Immobilienring IR, bei der Veranstaltung. Und weiter, das Gegenteil beschreibend: „Unsere Erfahrung zeigt, dass Liegenschaften, von denen aus innerhalb von 15 bis zwanzig Minuten ein hochrangiges öffentliches Verkehrsmittel erreicht wird, kaum Verwertungsprobleme haben.“

matik an. Neben dem Südburgenland sind in der Alpenrepublik Teile Kärntens und der Steiermark, das nördliche Waldviertel und das Mittelburgenland betroffen. Häuser stehen leer, sind nicht vermietbar beziehungsweise zu verkaufen. Als Kriterien für schrumpfende Regionen gelten gewandelte Familienverhältnisse, eine sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung, hohe Bau- und Energiekosten, Zersiedelung, die Ausdünnung lokaler Nahversorger sowie der Mangel an Arbeitsplätzen und eine ungenügende Infrastruktur.



Günter Buchinger, Fachgruppenobmann Burgenland: „Im Südburgenland wurden in den letzten Jahren etliche Maßnahmen ergriffen, die den hiesigen Wohnungsmarkt positiv beeinflussen.“

Laut **Alfred Saurer**, Geschäftsführer von AS Immobilien Südburgenland, kommen die meisten Kaufinteressenten derzeit aus Tirol, Salzburg und Vorarlberg, gefolgt von Wien.



land jedoch ein klares Nord-Süd-Gefälle. An schulfreien Tagen gäbe es aus den meisten Ortschaften in Güssing und Jennersdorf keine Linienverbindung mehr in die Bezirkshauptorte. Der öffentliche Verkehr im Südburgenland erntet demzufolge sowohl Lob als auch Kritik. Ob die eineinhalbstündige Busverbindung von Wien-Zentrum nach Oberwart der Weisheit letzter Schluss ist, ist fraglich.

Kein Zweifel besteht hingegen an der Sinnhaftigkeit und der Umsetzung diverser EU-Förderprogramme, die schon in der Vergangenheit den Süden des Bundeslandes im Fokus hatten. Laut einem aktuellen Bericht liegt die Förderung im Mittel- und Südburgenland mit 1.015 Euro pro Kopf über dem Landesdurchschnitt, wobei auf die Bezirke Oberwart und Güssing das meiste Geld entfiel. Die Förderungen trugen zum wirtschaftlichen Aufholprozess, zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region wesentlich bei. Die Anerkennung des Burgenlandes als „Übergangsregion“ stellt sicher, dass auch in der Periode 2014 bis 2020 die notwendigen Schwerpunkte gesetzt werden können. Vorgesehen sind EU-Mittel in der Höhe von 73,6 Millionen Euro, die Land und Bund kofinanzieren. Das Südburgenland wird weiterhin maßgeblich profitieren. Es sollen vor ▶



© AS Immobilien Südburgenland

Dieser rund hundert Jahre alte Vierkanthof in Alleinlage in Stegersbach mit uneinsehbarem Innenhof, Wirtschafts- und Stallgebäude sowie 2,5 Hektar Grund kostet 330.000 Euro.

alle Impulse bei Forschung und Entwicklung, Innovation, bei der Stärkung der heimischen Klein- und Mittelbetriebe sowie in der Freizeitwirtschaft gesetzt werden.

REKORDVERDÄCHTIGE WOHNBAUFÖRDERUNG

Günter Buchinger, Fachgruppenobmann der burgenländischen Immobilien- und Vermögenstreuhandler, zeigt sich mit den bisher ergriffenen Maßnahmen zufrieden: „Im Südburgenland geschah in den letzten Jahren extrem viel, beispielsweise im Tourismus, dort wiederum vor allem bei den Thermen. Etliche dieser Aktivitäten beeinflussen den hiesigen Wohnimmobilienmarkt positiv.“ Auch die burgenländische Wohnbauförderung fungiert laut Buchinger als wichtiges Instrument gegen die Abwanderung aus den Bezirken Güssing, Oberwart und Jennersdorf. Für 2014 wurde ein Rekordbudget von 122,6 Millionen Euro für die Wohnbauförderung beschlossen.

Darüber hinaus startete die Landesregierung im Juli 2013 das Projekt „Junges Wohnen“. Denn, obwohl das Burgenland die günstigsten Mietkosten aufweist, stiegen besagte in den vergangenen Jahren konstant. Vor allem für junge Menschen und Jungfamilien stellen sie häufig eine unüberwindbare Hürde dar. „Junges Wohnen“, eine Initiative der Wohnbauförderung des

Landes, soll dem entgegenwirken. Die Oberwartener Siedlungsgenossenschaft entwickelte vor diesem Hintergrund Projekte, die modernes, qualitativ hochwertiges Wohnen bei niedrigsten Mietkosten ermöglichen.

Das Konzept umfasst etwa Wohnungen mit 55 Quadratmeter Nutzfläche zuzüglich Abstell- und Kellerraum bei einer Gesamtmiete von 394 Euro, die eine Kaution von 2.364 Euro, Betriebskosten von 59 Euro sowie die Mehrwertsteuer inkludiert. Die Nettomiete bleibt somit mit 299 Euro unter der magischen 300-Euro-Marke. Eine Anlage wurde bereits fertiggestellt, weitere sind im ganzen Bundesland in Umsetzung.

DORFERNEUERUNG SOLL LEBENSQUALITÄT STEIGERN

Mitten in der Umsetzung befinden sich die bereits im Jahr 2007 im Burgenland gestarteten Dorferneuerungen. Ein Prozessbegleiter erstellt mit den Bewohnern der jeweiligen Orte ein Leitbild, das in den zehn darauffolgenden Jahren realisiert werden soll. Die Bürger können sich also aktiv in die Gestaltung einbringen und Wünsche deponieren, die die Lebensqualität steigern und die Ortschaften attraktiver machen sollen. Dem Südburgenland standen in der aktuellen Förderperiode (2007–2013) im Rahmen der Dorferneuerung insgesamt 3,5 Mio. Euro zur Verfügung, die in 180 EU-Projekte gipfelten.

Alte Bauernhäuser sind als „Liehaber- stücke“ begehrt.

Im Trend liegt dabei unter anderem die Errichtung generationenübergreifender Kommunikationszentren und Mehrzweckbauten wie etwa in Eberau, Tobaj, Rechnitz und Güttenbach. Auch der „Dorferneuerungssieger“ stammt aus dem Südburgenland. Mit insgesamt zehn Projekten führt nämlich die Gemeinde Olbendorf das Ranking an.

GUTE OBJEKTE RASCH VERKAUFT

In diesen wie in den anderen südburgenländischen Orten gilt laut Alfred Saurer von AS Immobilien Südburgenland für den Wohnimmobilienmarkt: „Sanierte Objekte in guten Lagen und mit moderner Ausstattung gehen rasch weg. Erst kürzlich verkaufte ich einen Arkadenhof innerhalb von drei Tagen. Renovierungsbedürftige Häuser in schlechten Lagen erweisen sich als Ladenhüter. Das ist nicht anders als im Rest Österreichs.“

Günter Buchinger, der Fachgruppenobmann der burgenländischen Immobilien- und Vermögenstreuhandler betont, dass Weinstöckl und alte Bauernhäuser als „Liehaberstücke“ begehrt sind – häufig von Wienern als Zweitwohnsitze. „Das Burgenland wird preislich unter seinem Wert geschlagen. Ich glaube, dass sich das nach und nach ändern wird“, bricht Buchinger insgesamt eine Lanze für den Immobilienmarkt „seines“ Bundeslandes. ■