Presseinformation
21. Mai 2014

Auf der Durchreise

Neue Perspektiven für ländliche Regionen beim Immobilienforum IR

„Eine Region lebt von den Menschen, die Geist und Kultur einbringen", sagte Immobilienring IR Präsident Andreas G. Gressenbauer beim IR Immobilienforum, das kürzlich in Wien abgehalten wurde. Über Beziehungskulturen und wie diese auf eine beschleunigte Welt reagieren, sprach der Soziologe und Netzwerkanalytiker Dr. Harald Katzmair, Geschäftsführer FAS-Research. „In Liegenschaften denken", bei der Entwicklung von zukunftsfähigen Kleinstädten, war das Credo von Dagmar Dittrich, Geschäftsführerin Agentur Stadtentwicklung & Kommunikation. Für Menschen am Land ist das Pendeln tägliche Realität. In der von der ÖBB konzipierten Bahnoffensive werden Bahnhöfe völlig neue Funktionen als bisher übernehmen können, zeigte sich Klaus Garstenauer, Leiter des Nah- und Regionalverkehrs der ÖBB, überzeugt.

Die aktuelle Situation zeigt eine Zentralisierung der Arbeitsmärkte, Vergreisung ländlicher Wohnorte, Verfall der Immobilienpreise und Menschen, die von einem Arbeitsplatz zum nächsten wandern. Über 500.000 ÖsterreicherInnen pendeln in andere Bundesländer zur Arbeit aus. Die lokale Bindung fehlt, soziale Beziehungen werden besonders wichtig.

Diskurs mit externen Experten
Die österreichische Immobilienbranche hat in den letzten Jahren große Veränderungen erfahren. Wirtschafts- und Finanzkrise haben Immobilienpreise vor allem in den Städten in die Höhe getrieben. Am Land jedoch sind Einfamilienhäuser von längerer Verwertungsdauer und Preisverlusten betroffen. Denn ländliche Regionen schrumpfen und die Kriterien dafür sind uns bekannt. Familienverhältnisse, Altersstruktur, hohe Bau- und Energiekosten, Zersiedelung, fehlende Arbeitsplätze, fehlende Infrastruktur und Nahversorgung. Gressenbauer: „Wenn wir als Immobilienkanzleien erfolgreich sein wollen, müssen wir den Diskurs und Austausch mit externen Experten der Bau- und Immobilienbranche suchen. Dafür gibt es dieses Immobilienforum als Schnittstelle."

Nur erneuerungsfähige Beziehungen haben Zukunft
Der Soziologe, Philosoph und Netzwerkanalytiker Harald Katzmair betreibt mit seiner Forschungsgesellschaft FAS-Research Büros in Österreich und den USA. „Es braucht unterschiedliche Menschen wie Pioniere, Investoren, Innovatoren, Organisatoren um erneuerungsfähig zu sein. Fehlt eine dieser Rollen, dann gibt es Probleme", ist sich Katzmair sicher. Damit eine Kultur bestehen kann, braucht diese Wertschöpfung und gemeinsame Werte. Zu viele Pendler schaffen keine gemeinsame Identität. Es kommt zu Ausdünnung, „das Beziehungssubstrat wird dünner", so Katzmair. So fehle dann der Mut auch in schwierigen Zeiten einen gemeinsamen Weg zu gehen. Die Resilienz (Widerstandsfähigkeit) von Beziehungen hänge vom Miteinander ab. Dazu gehöre miteinander experimentieren, Alternativen testen, Neues angehen und umsetzen, Bewährtes vertiefen und standardisieren, aber auch Altes zurücklassen.

Bei der Entwicklung in Liegenschaften denken
Auch regionale Kleinstädte und ihr Umland finden regen Zuspruch, wenn diese richtig weiterentwickelt werden. Die Vorstellung einer blühenden Innenstadt mit attraktiven Geschäften, Treffpunktfunktionen und hoher Lebensqualität ist keine Utopie. Dazu brauche es einen nachvollziehbaren Masterplan für lokale und externe Investoren. „Liegenschaftsbesitzer wurden lange nicht in die Standortentwicklung einbezogen", erklärte Dagmar Dittrich, „obwohl diese die Substanzerhalter regionaler Kleinstädte sind." Das Denken und agieren dieser sei langfristig, mit dem Ziel, die Standortbonität zu halten. Am schwierigsten sei es, alle wichtigen Player der kommunalen Ebene an einen Tisch zu bringen. Stadtgemeinde, politische Parteien, Kammer, Tourismusverband, Wirtschaft und Liegenschaftsbesitzer, sie alle haben unterschiedlichste Denkansätze. Aber Beispiele wie Tulln, Leobersdorf, Retz und Purkersdorf zeigen, dass auch kleinere Orte besonderes Flair bieten können. Wichtig bei der Entwicklung sei die Definition des Kerngebietes, Erstellung einer gesicherten Datenbasis, Schließen von Lücken im Branchenmix, gute Verkehrsführung, Parkplätze, Leitsystem, Wetterschutz, Aktivitäten der Wirtschaftstreibenden sowie Nutzung der Nebenlagen.

Bahn als Teil des Lebensstils
Über 500.000 ÖsterreicherInnen pendeln in andere Bundesländer zur Arbeit aus. Um auch am Land nicht auf ein eigenes Auto angewiesen zu sein, werden Bahnhöfe bald eine neue Funktion übernehmen, die zu einer Wiederbelebung der Regionen führen könnte. „Die Bahn soll Teil des Lebensstils werden", zeigt sich Klaus Garstenauer, Leiter des Nah- und Regionalverkehrs der ÖBB, entschlossen. Vor allem die Pendler werden ab 2015 vom neuen Cityjet, der mit bis zu 160 km/h im Regionalverkehr eingesetzt werden wird, profitieren. Garstenauer: „Aber nicht nur die Geschwindigkeit, auch die komfortable Ausstattung ist beeindruckend."

Seit mehr als drei Jahren arbeitet die ÖBB mit weiteren Partnern gemeinsam am Projekt eMORAIL. Dabei wurde ein Konzept entwickelt, das eine kostengünstige, umweltschonende und integrierte PKW-Alternative für Pendler darstellt. Dabei werden Bahn, eBike und eCar Sharing verknüpft, um die „Mobilitätskette von der Haustüre bis zum Ziel" abzudecken. Dieses Modell wurde mit der Pilotgemeinde Edlitz-Grimmenstein von 2010 bis 2013 getestet und wird in anderen Regionen weiter erprobt.

Weitere Infos:
www.immobilienring.at
www.fas.at
www.agentur-dittrich.at
www.emorail.at

Immobilienring IR
Österreichs größtes Maklernetzwerk zählt über 60 Kanzleien und mehr als 400 Immobilienexperten auf über 80 Standorten in Österreich zu seinen Mitgliedern. Die Online-Immobilienbörse www.immobilienring.at mit über 5.000 Objekten zählt zu den größten Immobilienportalen Österreichs.

Rückfragehinweis:
Pressestelle Immobilienring IR, Andrea Baidinger
andrea.baidinger bauen wohnen immobilien Kommunikationsberatung GmbH
A-1060 Wien, Gumpendorfer Straße 83, Tel +43-1-904 21 55-0
baidinger@bauenwohnenimmobilien.at, www.bauenwohnenimmobilien.at