

[HOME](#)[ARTIKEL](#)[INTERVIEW/KOMMENTAR](#)[CHECKLISTEN & INFOS](#)[ARCHIV](#)

## Auf der Durchreise

Juni 2014 – Lesedauer: 4 Minuten

ANDREA BAIDINGER

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

Die österreichische Immobilienbranche hat in den letzten Jahren große Veränderungen erfahren. Die Wirtschafts- bzw. Finanzkrise hat Immobilienpreise vor allem in den Städten in die Höhe getrieben. Am Land jedoch sind Einfamilienhäuser von längerer Verwertungsdauer und Preisverlusten betroffen. Denn die ländlichen Regionen verlieren an Attraktivität, und die Gründe dafür sind uns bekannt: Familienverhältnisse, demografische Entwicklung, hohe Bau- und Energiekosten, Zersiedelung, fehlende Arbeitsplätze, fehlende Infrastruktur bzw. Nahversorgung. Immobilienring-IR-Präsident Andreas G. Gressenbauer: „Wenn wir als Immobilienkanzleien erfolgreich sein wollen, müssen wir den Diskurs und den Austausch mit externen Experten der Bau- und Immobilienbranche suchen.“

### Nur erneuerungsfähige Beziehungen haben Zukunft

Der Soziologe, Philosoph und Netzwerkanalytiker Harald Katzmaier betreibt mit seiner Forschungsgesellschaft FAS-Research Büros in Österreich und den USA. „Es braucht unterschiedliche Menschen wie Pioniere, Investoren, Innovatoren und Organisatoren, um erneuerungsfähig zu sein. Fehlt eine dieser Rollen, dann gibt es Probleme“, ist sich Katzmaier sicher. Damit eine Kultur bestehen kann, braucht sie Wertschöpfung und gemeinsame Werte. Zu viele Pendler schaffen keine gemeinsame Identität. Es kommt zu Ausdünnung, „das Beziehungssubstrat wird dünner“, so Katzmaier. 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 zu experimentieren, Alternativen zu testen, Neues anzugehen und umzusetzen, Bewährtes zu vertiefen und zu standardisieren, aber auch Altes zurückzulassen.

### 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 braucht es einen nachvollziehbaren Masterplan für lokale und externe Investoren. „Liegenschaftsbesitzer wurden lange nicht in die Standortentwicklung einbezogen“, erklärt Dagmar Dittrich, Geschäftsführerin der Agentur für Stadtentwicklung & Kommunikation, „obwohl diese die Substanzerhalter regionaler Kleinstädte sind.“ Das Denken und Agieren der Liegenschaftsbesitzer sei langfristig – mit dem Ziel, die Standortbonität zu halten. Am schwierigsten sei es, alle wichtigen Player auf der kommunalen Ebene an einen Tisch zu bringen. Stadtgemeinde, politische Parteien, Kammern, Tourismusverband, Wirtschaft und Liegenschaftsbesitzer, sie alle haben unterschiedlichste Denkansätze. Aber Beispiele wie Tulln, Leobersdorf, Retz und Purkersdorf zeigen, dass auch kleinere Orte ein besonderes Flair bieten können. Wichtig bei der Entwicklung sei die Definition des Kerngebiets, die Erstellung einer gesicherten Datenbasis, das Schließen von Lücken im Branchenmix, eine gute Verkehrsführung, Parkplätze, ein Leitsystem, Wetterschutz, Aktivitäten der Wirtschaftstreibenden sowie die Nutzung der Nebenlagen.

### Bahn als Teil des Lebensstils

Über 500.000 Österreicherinnen und Österreicher pendeln in andere Bundesländer zur Arbeit. 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 die Bahn sowie eBike- und eCar-Sharing verknüpft, um die „Mobilitätskette von der Haustür bis zum Ziel“ abzudecken. Dieses Modell wurde mit der Pilotgemeinde Edlitz-Grimmenstein von 2010 bis 2013 getestet und wird in anderen Regionen weiter erprobt. •

Zurück



**Ihr Experte für  
Immobilienrecht**  
**Dr. Mario Schiavon**  
PHH Rechtsanwälte

**PHH**  
RECHTSANWÄLTE

» **JETZT KONTAKTIEREN**

- GERICHTLICHE VERTRETUNG
- VERTRAGSGESTALTUNG
- IMMOBILIENTRANSAKTION
- STRATEGIEENTWICKLUNG BEI IMMOBILIEN
- PROJEKTENTWICKLUNG UND BAUTRÄGERPROJEKTE
- IMMOBILIEN- UND BAURECHT
- IMMOBILIENFINANZIERUNGEN

Werbung



**BECK**  
IMMOBILIEN

Werbung

Die unabhängige Imm

Lin  
office@immot