

Presseinformation

23. September 2013

Landflucht – leere ländliche Räume

Immobilienforum IR zeigt besorgniserregende Entwicklung auf

Das Immobilienforum des Immobilienring IR, das kürzlich in Wien abgehalten wurde, widmete sich den neuesten Erkenntnissen und Entwicklungen österreichischer Regionen. Hochrangige ExpertInnen der heimischen Wissenschaft präsentierten Hintergründe und Auswirkungen des Aussterbens österreichischer Regionen. Key Note Speaker Georg Spiegelfeld, plädierte an die Branche sich laufend mit neuen Expertisen und Datenmaterial auseinanderzusetzen um künftige Entwicklungen des Immobilienmarktes transparent einschätzen zu können. „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“, resümiert Immobilienring IR - Präsident Andreas G. Gressenbauer

Als Kriterien für schrumpfende Regionen sieht Gressenbauer gewandelte Familienverhältnisse, eine sich verändernde Altersstruktur, hohe Bau- und Energiekosten, Zersiedelung, fehlende Arbeitsplätze und Infrastruktur sowie die Ausdünnung lokaler Nahversorger und Naherholungsstrukturen. „Erfolgreiche Immobilienkanzleien brauchen für ihr Know-how Expertenwissen und verwertbare Daten auf großer Basis um die Entwicklung des Marktes einschätzen und bewerten zu können. Unser Immobilienforum hat seinen Zweck besonders gut erfüllt, wenn das vermittelte Wissen rasch in der Praxis angewendet werden kann“, ist Gressenbauer nach der Veranstaltung überzeugt.

Unterschiedliche Regionen betroffen

Stark von Abwanderung betroffen sind Teile Kärntens, der Steiermark, Mittel- und Südburgenland sowie das nördliche Waldviertel. Häuser stehen leer, sind nicht vermietbar beziehungsweise nicht zu verkaufen. Gressenbauer: „Unsere Erfahrung zeigt, dass Liegenschaften, von denen aus innerhalb von 15-20 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 sogenannten 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“, meint Gressenbauer zur aktuellen Situation in Salzburg.

Entsolidarisierung von Stadt und Land

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

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 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 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, oft aus Spargründen auch 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 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 wird, 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. Mit der Belebung der Region stieg der Grundstückswert und im Vergleich zu den 1970er Jahren werden kleinere Einfamilienhäuser gebaut. Unternehmen und Stiftungen kaufen in den letzten Jahren freie Grundstücke fast zur Gänze auf, mit der Folge dass nun der Immobilienmarkt stagniert.

Neues Maklertool zur schnellen Übersicht

Patrick Schenner, Geschäftsführer Immobilienscout24, ortet eine zunehmende Wohn-Mobilität der Österreicher, wenn diese mit guten Jobaussichten verbunden ist. „Mit dem richtigen Job und besseren Einkommen ist auch der Österreicher bereit sich zu verändern. Zudem braucht es auch gute Perspektiven für die Familie“, so Schenner. Für eine bessere Markttransparenz hat das Immobilienportal für Makler einen neuen Marktnavigator entwickelt. Dieser bildet auf einen Blick den gesamten österreichischen Markt ab und bietet eine einfache, schnelle Übersicht für Auskünfte.

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.immobilierring.at mit über 5.000 Objekten zählt zu den größten Immobilienportalen Österreichs.

Rückfragehinweis:

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