

**F2268:** Leerstandsreduktion durch soziale Integration von Zuzügler\*innen im ländlichen Raum  
Doris Maurer, MA MA, DI Elisabeth Höbartner-Gußl, Dr.in Michaela Moser,  
Carmen Elbe, BA MA, Florian Zahorka, BA MA

**Endbericht: Mai 2021**

### **Kurzbericht**

Der Inklusion von Zuzügler\*innen sowie der Nutzung von leerstehenden Objekten im ländlichen Raum kommt eine immer höhere Bedeutung zu. Durch den laufenden Bevölkerungsrückgang ist die Forcierung von Zuzug eine nahezu überlebenswichtige Aufgabe für viele Gemeinden in ländlichen Regionen geworden.

Menschen, die in eine Region zuziehen, werden zu Beginn noch immer oft skeptisch beobachtet. Dennoch zeigt sich, dass sich gerade die Zugezogenen gerne gesellschaftlich engagieren, sobald sie Anschluss gefunden haben. Diese Anschlussfinden ist allerdings oft noch mit Hürden belegt, welche erst über die Jahre abgebaut werden. Der erste Schritt dazu ist, das bewusste Wahrnehmen der Zugezogenen von Vereinen und Gemeindevertreter\*innen und das aktive Zugehen auf diese.

Am Beginn der Untersuchung stand weiters die Annahme, dass viele leerstehende Objekte keine Nutzung finden aufgrund zu geringer Nachfrage. Im Rahmen der Forschung wurde allerdings rasch deutlich, dass es eher an der Verfügbarkeit der Objekte liegt, denn an einer mangelnden Nachfrage.

Daher wurde der Fokus auf leerstehende Objekte gelegt, welche von den Eigentümer\*innen nicht veräußert bzw. nicht genützt werden. Die Gründe für die fehlende Nutzung der Objekte liegt einerseits an emotionalen Bindungen (wodurch sie nicht verkauft werden), andererseits an mangelnden Ressourcen (finanzielle wie zeitliche) um die Objekte zu revitalisieren. Fehlendes bzw. unvollständiges Wissen bezüglich Vermietung ist ein weiterer Grund, dass leerstehende Objekte nicht genützt werden, wie aus der Erhebung hervorging.

Daher wurden im Rahmen des Projekts Konzepte entwickelt, welche einerseits die Inklusion fördern und andererseits die Leerstände reduzieren. Unbewohnte Objekte werden dabei von einer Trägerorganisation langfristig angemietet, saniert und danach an Personen vermietet, welche sich in der Gemeinde engagieren und nach Möglichkeit ihren Hauptwohnsitz begründen.

Der/die Eigentümer\*in des Objektes schließt mit der Trägerorganisation einen sogenannten Fruchtgenussvertrag ab. Die Trägerorganisation bekommt damit das Recht das Gebäude in Abstimmung mit dem/der Eigentümer\*in zu sanieren. Um die Investitionskosten für die Sanierung zu decken, vermietet die Trägerorganisation die Wohneinheiten und bekommt die Mieterträge. Im Fruchtgenussvertrag wird, abhängig vom Sanierungsaufwand, ein Zeitraum der Überlassung festgesetzt. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann der/die Eigentümer\*in über das (sanierte) Objekt wieder frei verfügen.

Bei der Auswahl der Mieter\*innen seitens der Trägerorganisation wird darauf geachtet, dass sich diese in irgendeiner Form in der Gemeinde engagieren, um dadurch das aktive Zugehen auf Zuzügler\*innen und somit auch die Inklusion zu fördern.