

AM PULS

ROTE ZONEN ALS ROTES TUCH?

Zwei Jahrhunderthochwasser in elf Jahren. Dazwischen das Alpenhochwasser 2005. Eine Statistik, die wenig Optimismus zulässt. Was bedeuten solche Naturereignisse für die Immobilienwirtschaft?

Autorin: Barbara Wallner

Was ändert sich dadurch vor allem für die Bewertung von Beständen in Hochwassergebieten – auch als „rote Zonen“ bekannt? Wird die „rote Zone“ zum „roten Tuch“ für den Immobilienverkauf?

Nicht „wird“ – „ist“. Das stellt Margret Funk, Geschäftsführerin von Immobilien Funk eindeutig klar: „Eine Liegenschaft in einer Gefahrenzone wird massiv entwertet. Das war auch schon vor den Hochwassern der letzten Jahre der Fall und jeder Bewerter wird das deutlich ausdrücken.“ Dass die Häufung der Katastrophen in den letzten Jahren diesen Prozess noch verschärft hat, „da die Sanierungs- beziehungsweise Wiederaufbaukosten enorm sein können und die Bevölkerung für dieses Thema sensi-

bilisiert wurde“, bestätigt auch Michael Ehlmaier, Geschäftsführer von EHL Immobilien. Die Entwertung erfolge dabei unabhängig von der Widmung – Bauland könne man hier beispielsweise nicht als solches bewerten, so Funk, wobei Schutzmaßnahmen in der Umgebung die Entwertung natürlich abfedern würden.

Informationspflicht beim Sachverständigen

In den letzten Jahren habe es bei den Käufern – auch von privater Seite – eine Sensibilisierung gegeben, meint die Fachfrau – „Man weiß mehr, informiert sich mehr.“ – trotzdem sehen beide befragten Experten eine umfassende Informationspflicht bei Maklern und Bewertern: „Für die Bewertung eines Objektes, das

sich in einer Gefahrenzone befinden könnte, beispielsweise in Flussnähe oder Hanglage, ist neben einer eingehenden Besichtigung vor Ort die Anfrage der digitalen Landkarte HORA bei jeder Bewertung erforderlich und sollte für jeden auch bereits vor den jüngsten Katastrophen selbstverständlich gewesen sein.“

Die Hochwasserrisikozonierung Austria – HORA – wurde 2002 ins Leben gerufen. Digital und online sind hier alle Gefahrenzonen für Hochwasser, Erdbeben, Sturm, Hagel und Schnee einsehbar. Entspricht der Experte seiner Pflicht und gibt ausreichend Information, dann – und nur dann – geht laut Margret Funk das Risiko auf den Käufer selbst über.

In jedem Fall sei aber Genauigkeit gefragt, ist Ehlmaier überzeugt: „In der Praxis immer häufiger vorkommende ‚Kurzgutachten‘ ohne eingehende Recherchen zu falschen Werten führen können. Hier kann sparen am falschen Platz schlussendlich teuer kommen.“

Wandern die roten Zonen?

Ob und wie sich die roten Zonen in den letzten Jahrzehnten verändert haben, sei schwer zu sagen, erklärt Helmut Habersack vom Institut für Wasserwirtschaft, Hydrologie und konstruktiven Wasserbau der Wiener Universität für Bodenkultur. Denn eine flächendeckende Dokumentation – und damit ausgewiesene Risikozonen – gebe es erst seit 2002, im Bereich der Wildbachverbauung etwas früher. Davor habe man sich lediglich auf empirische Erhebungen und Erfah-



Immobilien in Hochrisikozonen sind nahezu unverkäuflich.



Durch zu viel Verbauung fehlen vielerorts Überflutungsflächen.

rungswerte stützen können. Aber die Entwicklung des Schadenspotenzials zeige, dass sehr viele Baumaßnahmen in die Gefährdungsbereiche vorgedrungen sind, so Habersack.

Auch in bekannten Risikozonen wurden durch wirtschaftlichen Druck und vermehrten Flächenbedarf immer mehr Bauvorhaben realisiert. Und das nicht erst seit gestern: „Das hat bereits nach dem zweiten Weltkrieg begonnen, wurde aber in den letzten 30 Jahren zunehmend intensiver.“, erklärt der Universitätsprofessor. Immer wieder seien Aufschüttungen beantragt worden, um aus der Hochwasser-Gefahrenzone zu kommen. Das ist für das spezielle Projekt durchaus ein Vorteil, führe aber zu Problemen im ganzen Tal, da Überflutungsflächen wegfallen. Diese würden für Entlastung der Dämme sorgen, Überflutungen flussab verzögern und das Wasser zurückhalten. Allein am Inn seien bereits rund 30 Prozent dieser Flächen weggefallen.

Freilich seien Dokumentation und Information über Risikozonen in den letzten zehn Jahren sehr viel besser geworden – dafür habe schon die mediale Aufmerksamkeit gesorgt, doch noch immer gebe es Lücken, ist Habersack überzeugt. So werden zwar bei größeren Gewässern vermehrt Schutzmaßnahmen gebaut, gerade bei kleineren Flüssen bestehe aber noch Aufholbedarf.

Grundsätzlich sei in einem Alpenland wie Österreich in vielen Tallagen absehbar, dass kaum noch Bauland verfügbar ist, das nicht von Hochwasser



oder auch anderen Naturgefahren bedroht ist.

Politische Verantwortung

Gerade bei dem temporären Phänomen Hochwasser sei leider auch die Aufmerksamkeitspanne zeitlich begrenzt, kritisiert Habersack. Gerade jene der Politik. Noch im heurigen Jänner waren die Mittel für die Hochwasserprävention an Flüssen von 80 auf 60 Millionen Euro gekürzt worden: „Hätte es dieses Hochwasser nicht gegeben, hätte man deutlich weniger Geld für weitere Schutzmaßnahmen gehabt.“

Eine gewisse Sorglosigkeit meint auch Margret Funk zu spüren: „Es über-

rascht mich immer wieder, wie leichtfertig sich manche Menschen über das Risiko hinwegsetzen. Eine Gefahrenzone muss ernst genommen werden.“ Auch von der Politik, insbesondere auf der Gemeindeebene. Wenn die Widmung es zulässt steht es Bürgermeistern und Gemeinden nämlich frei, Baugenehmigungen auch in Risikogebieten zu erteilen.

Auf die Immobilienpreise im Allgemeinen wird sich das Hochwasser nicht ausweiten ist Funk überzeugt. Zwar würde seit 2002 in den betroffenen Gebieten etwas weniger in Sanierung und Renovierung investiert – dabei handle es sich aber um Einzelfälle, die keinen Einfluss auf den Gesamtmarkt haben würden. «