

KURZFASSUNG ENDBERICHT

**Wohnstandorte im Waldviertel:
Zukunftsfähig. Leistbar. Vernetzt.**

EXPOSEE

Auf Grund des demografischen Wandels ist Wohnstandortentwicklung auf längere Zeit das zentrale Thema zur Entwicklung des Waldviertels. Mit gezielten, fundiert erarbeiteten Maßnahmen konnte der Zuzug verstärkt werden. Es ist gelungen eine stabile Arbeitsstruktur zu etablieren, die langfristig wirkt und Wohnstandortentwicklung als Kernkompetenz der Kommunal- und Regionalentwicklung absichert.

Verein Interkomm Waldviertel

Verein zur Förderung kommunaler
Zusammenarbeit

Wohnbauforschung Niederösterreich
Projekt Nr. F2277

Endbericht

Wohnstandorte im Waldviertel:

Zukunftsfähig. Leistbar. Vernetzt.

Projektlaufzeit: 01.01.2019 – 31.12.2022

Projektträger:

Verein Interkomm Waldviertel. Verein zur Förderung kommunaler Zusammenarbeit.

Kontaktadressen:

Bgm. Martin Bruckner
Obmann
3922 Großschönau, Wörnharts 2
☎ 02815/6252
✉ martin.bruckner@grossschoenau.gv.at



Projektidee und -umsetzung:

Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG
3580 Horn, Florianigasse 7
☎ 02982/4521
✉ office@regionalberatung.at



Endbericht erstellt von:

Mag. Nina Sillipp und Josef Wallenberger
Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG
unter Mitwirkung von Obmann Bgm. Martin Bruckner
und Interkomm-Projektleiter LAbg. Franz Linsbauer
Großschönau/Horn, im Juni 2023

Gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung

Forschungsvorhaben gefördert von der Wohnbauforschung
der Niederösterreichischen Landesregierung, Projekt Nr. F2277



Kurzfassung

Projekt zur kooperativen Wohnstandortvermarktung 2019 – 2022

Das Projekt fokussiert auf die Potenziale des **Waldviertels als zukunftsfähiger Wohnstandort**. Mittels angewandter Forschung, Berücksichtigung bisheriger Erkenntnisse aus Wissenschaft und Praxis und durch die vernetzte Vorgehensweise zwischen 56 Gemeinden und weiteren relevanten Akteuren wurden **Handlungsoptionen erarbeitet und getestet**. Der Trägerverein INTERKOMM (gegründet 1999) ist eine der größten **interkommunalen Standortkooperationen**. Die Erfahrungen aus der langjährigen Tätigkeit ermöglichten die Umsetzung einer **koordinierenden und vernetzenden PLATTFORM** zum Thema Wohnstandort mit dem Zweck: EXPERTISE SICHERN – AKTEURE VERNETZEN – AKTIVITÄTEN KOORDINIEREN – PROJEKTE ANSTOSSEN.

Zu Beginn wurden **Schwerpunkte erarbeitet, Herausforderungen für den Wohnstandort analysiert und Handlungsschwerpunkte abgeleitet**. Anschließend wurden Services und Arbeitsprogramme definiert und abgearbeitet sowie Erfahrungen bereitgestellt.

Aktivitäten

Auf Basis einer Erhebung wurden gemeinsam mit themenrelevanten Akteuren und unter Beiziehung interner Fachexpertise **5+1 Handlungsschwerpunkte** abgeleitet. Konkret: Wohnen und **Wohnraum**, Wohnen und **Arbeit**, Wohnen und **Erreichbarkeit**, Wohnen und **Image**, Wohnen und **Netzwerk** sowie laufende **Entwicklung** und **Evaluierung**. Zentrale Aufgabenstellung war **das Initiieren von Zuzug** durch professionelles Standortmarketing, Imagewerbung und Bereitstellung von Informationen zu konkreten Immobilienangeboten.

Die getesteten und umgesetzten Aktivitäten umfassten u.a. das jährliche Wohnjournal, kontinuierliche Pressearbeit, Veranstaltungen, Online-Marketing und die Präsenz in digitalen Medien, immer unter Einbeziehung von konkreten Zuzugsgeschichten und Testimonials. Eine Willkommensmappe für Zuzügler:innen und Infos zu den einzelnen Standorten waren weitere **Services für Standortsuchende**.

Zentrales Tool der Initiative ist der **gemeinsame Internet-Auftritt** im **WohnWEB Waldviertel** zu den Schwerpunkten Wohnen, Arbeiten und Leben.

Die Bereitstellung von Gemeinde-Checks und das Ausarbeiten von USPs war eine **Serviceleistung für die Projektgemeinden**, ebenso die Unterstützung der eingesetzten „standortbeauftragten“ Personen, die als Ansprechpartner:innen in den einzelnen Gemeinden fungieren und das **Thema Leerstand** und die Leerstandsdatenbank betreuen. Leerstandsmanagement wurde **gemeinsam behandelt**: Die Definition von Leerstand, Gründe für Leerstand bis hin zur Wichtigkeit der Erhebung und Erfassung von Leerstand für die Planungsprozesse in den Gemeinden. Obwohl das Gesamtangebot an verfügbaren Immobilien rückläufig ist, so gibt es dennoch genug **Leerstand**, der aus unterschiedlichen Gründen **nicht am Markt verfügbar** ist. In Anbetracht der fortschreitenden **Verriegelung von Grund und Boden** stellt die Verfügbarmachung von Leerstand eine wichtige Maßnahme für den Wohnstandort Waldviertel dar, wobei klar aufgezeigt wurde, dass es immer ein Bündel an kurz- bis langfristigen Aktivitäten braucht und es kein Standardrezept zur Leerstandmobilisierung gibt.

Relevante Begleitthemen und Beteiligung

In acht **Arbeitsgruppen** wurden **zusätzlich** wichtige **Waldviertel-Themen** rund um das Thema Wohnstandort **behandelt** und Pilotprojekte angestoßen. Im Rahmen der regelmäßig stattfindenden **Online.Jour.Fixe**-Termine wurden wichtige Fachinputs zu relevanten **Zukunftsthemen** der Gemeinde- und Regionalentwicklung gegeben.

Beispiele für Themen: Regionale Leitplanung, Befassung mit potenziellem Leerstand, Willkommenskultur für Zuzügler:innen, Datenbasierte Bearbeitung von Entwicklungsthemen, Bewusstsein zum Thema Bodenversiegelung, Dimensionierung von zeitgemäßem Wohnraum, professionelles Herangehen an Immobilienprojekte (Ortskern), Einsatz digitaler Tools zur Steigerung der Arbeitseffizienz und zur CO2 Vermeidung (weniger Anreiseaufwand zu Arbeitstreffen), Interesse am Thema, Gesundheit fördern - Pflege sichern (Einsatz Community Nurses), Motivation von Ehrenamtlichen und Testimonials u.v.m.

Ergänzt wurde die Arbeit regionsintern um **Gemeindeworkshops**, Veranstaltungen für **Waldviertel-Botschafter:innen** und um **Newsletter** für Bürgermeister:innen, Standortbeauftragte und Botschafter:innen. In **Zusammenarbeit mit** relevanten Waldviertler **Initiativen und Organisationen** wurden Einzelprojekte initiiert und Arbeitsthemen etabliert.

Viele der Aktivitäten wären **als Einzelgemeinde nicht umsetzbar**, sowohl aus Ressourcen Gründen als auch aus Know-how Gründen. Neben der Kraft, die ein konzertiertes Bearbeiten des Themas Wohnstandort entwickelt, darf nicht übersehen werden, wie die **Kooperationsplattform** auch auf die tägliche Arbeit der Mitgliedsgemeinden wirkt und damit die Arbeit am großen Ganzen verstärkt.

Die **Vermarktung als Wohnstandort** wird mittlerweile von den Projektgemeinden als **kommunale Kernkompetenz** wahrgenommen.

Als längerfristiges Ziel wurde definiert, die **alte Größe zu erreichen**, eine Bevölkerungszahl wie in den 1990ern. Im Waldviertel kann das gelingen ohne große zusätzliche Bodenversiegelung, da die Infrastruktur der Region auf diese Zahl ausgerichtet ist. Das **bedarf auch in Zukunft einer gesamtheitlichen Betrachtung** der Entwicklungspotenziale der Region und somit eines starken Kooperationsdenkens sowie kooperativen Handelns **auf Basis einer gemeinsamen „Wohnen im Waldviertel“ Strategie**.

Die genannten Themen sind nicht neu, bedürfen aber einer kontinuierlichen Anpassung und Adaptierung. Das Thema **Wohnstandort in der Regionalentwicklung braucht Kontinuität** und vielfältige Unterstützungen.

Wobei die nächsten Jahre auch eine gewisse **„Demografie-Dividende“** bergen. Der aktuell höhere Anteil an älterer Bevölkerung hat auch eine höhere Lebenserwartung. Diese Zeit gilt es zu nutzen, bevor die Babyboomer-Generation an ihr Lebensende kommt und die bereits jetzt negative Geburtenbilanz drastisch steigt. Anders gesagt: **Das Werben um mehr Zuzug und die Positionierung des Waldviertels als Wohnstandort ist nötiger denn je!** Denn nur eine noch bessere Wanderungsbilanz kann den Bevölkerungsrückgang auf Dauer flach halten.

Das **Projekt „WOIWA - Wohnstandorte im Waldviertel: Zukunftsfähig. Leistbar. Vernetzt.“ hat** bisher zu einer besseren Nutzung bestehender Angebote geführt und damit die **Region Waldviertel** weiter **gestärkt**.

Fakten

Der demografische Wandel und die damit verbundene Altersstruktur sowie die Folgen der Abwanderung zwischen den 1950er und 1990er Jahren stellen eine enorme **Herausforderung für die Kommunen**, die Siedlungs- und Ortskernentwicklung, den Arbeitskräftemarkt und damit verbunden für den Wirtschaftsstandort Waldviertel dar. Der Fall des Eisernen Vorhangs, Folgeinvestitionen in Infrastruktur, die günstigen Immobilienpreise sowie gesellschaftliche Trends wirken **positiv auf die Standortattraktivität**.

Vom unterschätzten zum geschätzten Standort: Das Waldviertel liegt im Trend – nicht erst seit der Corona-Pandemie. Die 4.615 km² große NUTS 3 Region mit 216.454 Hauptwohnsitzer:innen und 58.842 Nebenwohnsitzer:innen wird seit Jahren als Wohn- und Arbeitsort nachgefragt.

Die **Wanderungsbilanz** der Hauptwohnsitzer:innen ist seit Jahren **positiv**. Das Waldviertel ist beliebt bei jungen Paaren mit Kindern. Die größte Gruppe der Zuziehenden ist um die 30 Jahre alt. Viele von ihnen bringen Kinder mit. Diese positive Wanderungsbilanz **kann die negative Geburtenbilanz** jedoch noch **nicht ausgleichen**. Die Gesamtbevölkerung schrumpft daher weiterhin leicht. **Konkret:** Die Wanderungsbilanz im Jahr 2021 war mit +936 Personen sehr positiv. Jeder Bezirk in der Region wies eine positive Wanderungsbilanz auf. Im Jahr 2022 war die Bilanz aufgrund der Ukraine-Flüchtlinge höher. Die Wanderungsbilanz betrug +1.993. Dieser Saldo kam aber nicht nur durch die krisenbedingte Zuwanderung aus der Ukraine zustande. Selbst wenn man den Zuzug aus der Ukraine herausrechnen würde, bleibt die Wanderungsbilanz positiv. Innerhalb Österreichs kamen die meisten Zuzüge aus den NUTS3-Regionen Wien, St. Pölten und Wiener Umland-Nordteil. Beim Zuzug von außerhalb Österreichs kamen die meisten aus der Ukraine, gefolgt von Rumänien und Deutschland.

Auch auf Gemeindeebene verzeichneten alle 56 Projektgemeinden von „Wohnen im Waldviertel“ einen positiven Wanderungssaldo. Bei der Hälfte dieser Gemeinden ist auch die Bevölkerungszahl gesamt betrachtet gewachsen.

Die Nachfrage ist gestiegen: Die positive Wanderungsbilanz und die starke Nachfrage nach Immobilien im Zuge der Corona-Pandemie gab dem Waldviertler Immobilienmarkt überproportional starken Auftrieb. Die Aufrufe der Immobilieninserate auf **www.wohnen-im-waldviertel.at** haben sich im Corona-Jahr 2020 mit 576.460 Klicks mehr als verdoppelt. In den Waldviertler Bezirken Gmünd, Horn, Krems Land, Waidhofen/Th und Zwettl wurden 2021 insgesamt **2.532 Wohnimmobilien** im Wert von 196,5 Mio. Euro veräußert. Bei den Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen setzte ein Aufholprozess ein. Der **Immobilienboom** im Waldviertel hat - vor allem bei gebrauchten Immobilien – zu einer deutlichen **Verknappung des Angebots** geführt.

Der demografische Wandel hat auch zu einer starken **Nachfrage nach Arbeitskräften** geführt. Die **Arbeitslosigkeit** im Waldviertel ist **niedrig** wie lange nicht.

Kooperative Wohnstandortentwicklung bleibt ein Schlüsselthema

Wohnstandortentwicklung und -vermarktung sind wesentliche kommunale und regionale **Kernthemen**. Durch die gemeinsame PLATTFORM „Wohnen im Waldviertel“ werden EXPERTISEN eingebunden, AKTEURE vernetzt, AKTIVITÄTEN abgestimmt, PROJEKTE angestoßen (Nudging Funktion) und eine langfristige Arbeitsstruktur gesichert, die von kompetenten und engagierten Vertreter:innen der Interkomm Mitgliedsgemeinden getragen wird.