

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDERÖSTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG 2005

ERFASSUNGSNUMMER: 822125

SIGNATUR: WBF2005 822125

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2005, WBF2005,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2005-08-16ej

BDZAHL: 1 Mappe + CD-ROM

HAUPTETRAGUNG: Beitrag der Wohnbauförderung zum
Strukturerhalt im ländlichen Raum

TYP: 1

VERFASSEN – VORL: Dr. Wolfgang Amann –
Forschungsgesellschaft für Wohnen,
Bauen und Planen GmbH – FGW

NEBEN – PERSONEN: DI Birgit Schuster –
Forschungsgesellschaft für Wohnen,
Bauen und Planen GmbH – FGW; Dr.
Walter Benett – KMU Forschung Austria;
DI Herbert Kanov – KMU Forschung
Austria

NEBEN – SACHTITEL: Schriftenreihe der FGW Nr. 164

ZUSÄTZE: F 2125

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: Forschungsgesellschaft für
Wohnen, Bauen und Planen Wien,
Löwengasse 47, 1030 Wien; Tel.
+43 (1) 712 6251; Fax DW 21; e-
mail: office@fgw.at; Internet:
www.fgw.at

VERLAG, HERAUSGEBER: FGW
Eigenverlag

E-Jahr: 2005
UMFANG: 2 Seiten Abstract +4 Seiten Kurzfassung
+ 68 Seiten Endbericht

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN
ABGEKÜRZT: SOGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG
BMWA: Infrastruktur
ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG
NACH F-971, BMWA): Wohnungssoziologie

SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG) Entwicklung; Förderung; Ländlicher
Raum; Siedlungsentwicklung

PERMUTATIONEN: S1 / S2

BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH:

In der vorliegenden Studie wurde eine Fülle von Daten auf regionalisierter Ebene verarbeitet, um im besonderen den ländlichen Raum und strukturschwache Gebiete, aber auch die anderen Regionen in Niederösterreich abzubilden.

BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR:

In diesem Projekt wurde erstmals die Wirkung der Wohnbauförderung auf der Gemeindeebene sichtbar gemacht und es wurden auch konkrete wohnungspolitische Maßnahmen zur Stärkung strukturschwacher Gemeinden skizziert (Kapitel 4, ab Seite 55).

Beitrag der Wohnbauförderung zum Strukturertalt im ländlichen Raum

Kurzfassung

Wolfgang Amann
Birgit Schuster

In Kooperation mit der
KMU-Forschung Austria
Walter Bornett
Herbert Kanov

August 2005

Im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt F2-A, B Wohnbauforschung



HAUPTERGEBNISSE

- ➔ In der vorliegenden Studie werden verschiedene Indikatoren wie u.a. die Haushaltsentwicklung, die Wohnversorgung der Bevölkerung, die Wohnbauförderung, die Entwicklung des Mehrgeschoßwohnbaus, die Kaufkraftentwicklung, und die Entwicklung der Unternehmen untersucht. Die Analyse erfolgt auf Gemeindeebene. Wesentlicher Bestandteil der Arbeit ist die Typisierung einzelner, hinsichtlich der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung sowie ihrer Zentralität nach dem Zentrale-Orte-Konzept ähnlich strukturierter Gemeinden (S 12).
 - „Stagnierende Dörfer“: abwanderungsgefährdete ländliche Gemeinden ($\Sigma = 125$);
 - „Prosperierende Dörfer“: ländliche Gemeinden mit wirtschaftlicher Dynamik ($\Sigma = 219$);
 - „Prosperierende Stadtgemeinden“: Urban geprägte Gemeinden mit wirtschaftlicher Dynamik ($\Sigma=34$);
 - „Regionale Zentren“: Zentralitätsstufe 2 und 3 ($\Sigma = 53$);
 - „Bezirkszentren“: Zentralitätsstufe 4-6 ($\Sigma = 15$);
 - „Wien Umgebung“: aufgrund der besonderen Charakteristik als eigene Kategorie ($\Sigma = 21$).
- ➔ Die so gebildeten Gemeindekategorien werden auf die oben angeführten Kriterien hin untersucht. Im Gegensatz zu bisherigen Studien werden hier eine Fülle von Daten auf regionalisierter Ebene verarbeitet, um im besonderen den ländlichen Raum und strukturschwache Gebiete, aber auch die anderen Regionen in Niederösterreich abzubilden.
- ➔ Niederösterreich weist insgesamt einen Zuwachs der Wohnbevölkerung auf. Zwischen 1991 und 2001 betrug dieser +4,9 Prozent und war damit der höchste in der Ostregion. Während die ländlichen Räume in den peripheren strukturschwachen Zonen entlang der nördlichen Staatsgrenze und der Grenze zur Steiermark von Abwanderungstendenzen bedroht sind, sind die Gebiete im Umland von Wien von intensiver Zuwanderung betroffen und von Zersiedlung der Landschaft bedroht.
- ➔ Im ländlichen Raum liegt der Anteil der Familien ohne Kinder unter dem niederösterreichischen Durchschnitt.
- ➔ Die Akademikerquote liegt im ländlichen Raum unter dem niederösterreichischen Durchschnitt, während sie in Wien-Umgebung am höchsten ist. Umgekehrt ist der Anteil der Wohnbevölkerung mit Pflichtschulabschluss in den „Stagnierenden Dörfern“ am höchsten, während er in Wien-Umgebung den niedrigsten Wert aufweist.
- ➔ Der Wegzug gut ausgebildeter junger Menschen stellt den ländlichen Raum vor massive Probleme. Hier sind die Mittel der Wohnbauförderung nur bedingt geeignet, Abwanderung aufzuhalten. Diesbezüglich kommt dem Arbeitsplatzangebot und den damit verbundenen Einkommensmöglichkeiten vorrangige Bedeutung zu. Weiters von Bedeutung sind Verkehrsanbindungen und soziale Infrastruktur.

- ➔ Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind Garant für die Wohnversorgung, besonders im ländlichen Raum. Die Zahl der Wohneinheiten, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, stieg im Zeitraum von 1991 bis 2001 erheblich an. Im Jahr 1991 errichteten die Gemeinnützigen 440 Wohneinheiten in den Stagnierenden und 1.060 Einheiten in den Prosperierenden Dörfern. 2001 erhöhten die Gemeinnützigen ihr Angebot sowohl in den Stagnierenden als auch in Prosperierenden Dörfern und bauten 1.110 bzw. 3.860 neue Wohnungen.
- ➔ Wirtschaftspolitisch bemerkenswert ist der außerordentlich hohe Anteil an Wohnungen, die in Niederösterreich mit Kofinanzierung der Wohnbauförderung errichtet werden. Die Anzahl an geförderten Neubauwohnungen erreicht über 95 Prozent der Wohnungsbewilligungen. Dabei verteilten sich die Mittel im Jahr 2002 gleichermaßen auf den Eigenheimbau und den Geschoßwohnbau. Noch im Jahr 1991 fiel die Verteilung zugunsten des Eigenheimbaus (63 Prozent) aus.
- ➔ Die Wohnbauförderung im Mehrgeschoßwohnungsbau weist im ländlichen Raum auf niedrigem Niveau eine positive Tendenz auf. Die Förderung fließt überproportional in die größeren Gemeinden, es herrscht aber weitgehende Konstanz in der Förderungsvergabe.
- ➔ Bei der regionalen Verteilung der Kaufkraft pro Einwohner liegen die Gemeinden im Bereich Wien-Umgebung über dem Landesdurchschnitt. Darüber hinaus weisen Gemeinden entlang des hochrangigen Straßennetzes (Autobahn) bzw. des Eisenbahnnetzes höhere Kaufkraftwerte auf. Ausschlaggebend dürfte sowohl die bessere Erreichbarkeit der Arbeitsplätze vom Wohnort als auch die bessere Güterversorgung von ansässigen Betrieben sein. Die Kaufkraft wird zum Großteil am Wohnort wirksam, sofern die Nahversorgungsstruktur dies zulässt. Das Arbeitsplatzangebot in möglichst geringer Entfernung vom Wohnort wirkt Abwanderungstendenzen entgegen und schafft durch die regionale Kaufkraftbindung wiederum Chancen für Nahversorger und persönliche Dienstleister. Stagnierende und Prosperierende Dörfer konnten zwischen 2001 und 2004 Kaufkraftzuwächse pro Person von zehn Prozent und mehr verzeichnen. In den übrigen Gemeindekategorien wurden, ausgehend von höherem Niveau, Zuwächse um die acht Prozent erzielt.
- ➔ Die Bilanzanalyse der niederösterreichischen Unternehmen nach den einzelnen Gemeindekategorien zeigt, dass erfolgreiche Unternehmen auch an strukturschwachen ländlichen Standorten Gewinne erwirtschaften können, die dem Vergleich mit erfolgreichen Betrieben an höherrangigen Standorten durchaus standhalten. Damit können diese Betriebe durch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen dazu beitragen, Abwanderungstendenzen aus ländlichen Gemeinden entgegenzuwirken. Die Konjunkturerhebung zeigt für Betriebe der

Baubranche und baunahen Branchen in den Stagnierenden und Prosperierenden Gemeinden bzw. Prosperierenden Städten eine erfreulichere Umsatzentwicklung 2003/04 als in den höherrangigen Gemeindekategorien.

- ➔ Zum Strukturertalt sind besonders die Beteiligungsprozesse fernab von Förderung und Planung in Form von Bewusstseinsbildung über die Polarität von Stadt und Land von Bedeutung. In Kapitel 4, ab Seite 58 werden aber auch konkrete wohnungspolitische Maßnahmen zur Stärkung strukturschwacher Gemeinden skizziert. Angesprochen ist insbesondere die Inanspruchnahme des gut funktionierenden Systems des geförderten Mehrwohnungsbaus durch gemeinnützige Bauvereinigungen. In mehr als 80 Prozent der niederösterreichischen Gemeinden wurden im abgelaufenen Jahrzehnt geförderte Mehrwohnungsbauten errichtet.

Beitrag der Wohnbauförderung zum Strukturerhalt im ländlichen Raum

Endbericht

Wolfgang Amann
Birgit Schuster

In Kooperation mit der
KMU-Forschung Austria
Walter Bornett
Herbert Kanov

August 2005

Im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung

Abt F2-A, B Wohnbauforschung



FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen GmbH
Löwengasse 47
A 1030 Wien
Tel. +43 1 712 62 51
Fax DW 21
Mail office@fgw.at
Internet www.fgw.at

BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZUM STRUKTURERHALT IM LÄNDLICHEN RAUM

ENDBERICHT, AUGUST 2005

Dr. Wolfgang Amann
DI Birgit Schuster

In Kooperation mit der



Dr. Walter Bornett
DI Herbert Kanov

Im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt F2-A, B Wohnbauforschung

FGW-Schriftenreihe 164
ISBN 3-902047-28-3

HAUPTERGEBNISSE

- In der vorliegenden Studie werden verschiedene Indikatoren wie u.a. die Haushaltsentwicklung, die Wohnversorgung der Bevölkerung, die Wohnbauförderung, die Entwicklung des Mehrgeschoßwohnbaus, die Kaufkraftentwicklung, und die Entwicklung der Unternehmen untersucht. Die Analyse erfolgt auf Gemeindeebene. Wesentlicher Bestandteil der Arbeit ist die Typisierung einzelner, hinsichtlich der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung sowie ihrer Zentralität nach dem Zentrale-Orte-Konzept ähnlich strukturierter Gemeinden (S 12).
- „Stagnierende Dörfer“: abwanderungsgefährdete ländliche Gemeinden ($\Sigma = 125$);
 - „Prosperierende Dörfer“: ländliche Gemeinden mit wirtschaftlicher Dynamik ($\Sigma = 219$);
 - „Prosperierende Stadtgemeinden“: Urban geprägte Gemeinden mit wirtschaftlicher Dynamik ($\Sigma=34$);
 - „Regionale Zentren“: Zentralitätsstufe 2 und 3 ($\Sigma = 53$);
 - „Bezirkszentren“: Zentralitätsstufe 4-6 ($\Sigma = 15$);
 - „Wien Umgebung“: aufgrund der besonderen Charakteristik als eigene Kategorie ($\Sigma = 21$).
- Die so gebildeten Gemeindekategorien werden auf die oben angeführten Kriterien hin untersucht. Im Gegensatz zu bisherigen Studien werden hier eine Fülle von Daten auf regionalisierter Ebene verarbeitet, um im besonderen den ländlichen Raum und strukturschwache Gebiete, aber auch die anderen Regionen in Niederösterreich abzubilden.
- Niederösterreich weist insgesamt einen Zuwachs der Wohnbevölkerung auf. Zwischen 1991 und 2001 betrug dieser +4,9 Prozent und war damit der höchste in der Ostregion. Während die ländlichen Räume in den peripheren strukturschwachen Zonen entlang der nördlichen Staatsgrenze und der Grenze zur Steiermark von Abwanderungstendenzen bedroht sind, sind die Gebiete im Umland von Wien von intensiver Zuwanderung betroffen und von Zersiedlung der Landschaft bedroht.
- Im ländlichen Raum liegt der Anteil der Familien ohne Kinder unter dem niederösterreichischen Durchschnitt.
- Die Akademikerquote liegt im ländlichen Raum unter dem niederösterreichischen Durchschnitt, während sie in Wien-Umgebung am höchsten ist. Umgekehrt ist der Anteil der Wohnbevölkerung mit Pflichtschulabschluss in den „Stagnierenden Dörfern“ am höchsten, während er in Wien-Umgebung den niedrigsten Wert aufweist.
- Der Wegzug gut ausgebildeter junger Menschen stellt den ländlichen Raum vor massive Probleme. Hier sind die Mittel der Wohnbauförderung nur bedingt geeignet, Abwanderung aufzuhalten. Diesbezüglich kommt dem Arbeitsplatzangebot und den damit verbundenen Einkommensmöglichkeiten vorrangige Bedeutung zu. Weiters von Bedeutung sind Verkehrsanbindungen und soziale Infrastruktur.

- ➔ Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind Garant für die Wohnversorgung, besonders im ländlichen Raum. Die Zahl der Wohneinheiten, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, stieg im Zeitraum von 1991 bis 2001 erheblich an. Im Jahr 1991 errichteten die Gemeinnützigen 440 Wohneinheiten in den Stagnierenden und 1.060 Einheiten in den Prosperierenden Dörfern. 2001 erhöhten die Gemeinnützigen ihr Angebot sowohl in den Stagnierenden als auch in Prosperierenden Dörfern und bauten 1.110 bzw. 3.860 neue Wohnungen.
- ➔ Wirtschaftspolitisch bemerkenswert ist der außerordentlich hohe Anteil an Wohnungen, die in Niederösterreich mit Kofinanzierung der Wohnbauförderung errichtet werden. Die Anzahl an geförderten Neubauwohnungen erreicht über 95 Prozent der Wohnungsbewilligungen. Dabei verteilten sich die Mittel im Jahr 2002 gleichermaßen auf den Eigenheimbau und den Geschoßwohnungsbau. Noch im Jahr 1991 fiel die Verteilung zugunsten des Eigenheimbaus (63 Prozent) aus.
- ➔ Die Wohnbauförderung im Mehrgeschoßwohnungsbau weist im ländlichen Raum auf niedrigem Niveau eine positive Tendenz auf. Die Förderung fließt überproportional in die größeren Gemeinden, es herrscht aber weitgehende Konstanz in der Förderungsvergabe.
- ➔ Bei der regionalen Verteilung der Kaufkraft pro Einwohner liegen die Gemeinden im Bereich Wien-Umgebung über dem Landesdurchschnitt. Darüber hinaus weisen Gemeinden entlang des hochrangigen Straßennetzes (Autobahn) bzw. des Eisenbahnnetzes höhere Kaufkraftwerte auf. Ausschlaggebend dürfte sowohl die bessere Erreichbarkeit der Arbeitsplätze vom Wohnort als auch die bessere Güterversorgung von ansässigen Betrieben sein. Die Kaufkraft wird zum Großteil am Wohnort wirksam, sofern die Nahversorgungsstruktur dies zulässt. Das Arbeitsplatzangebot in möglichst geringer Entfernung vom Wohnort wirkt Abwanderungstendenzen entgegen und schafft durch die regionale Kaufkraftbindung wiederum Chancen für Nahversorger und persönliche Dienstleister. Stagnierende und Prosperierende Dörfer konnten zwischen 2001 und 2004 Kaufkraftzuwächse pro Person von zehn Prozent und mehr verzeichnen. In den übrigen Gemeindekategorien wurden, ausgehend von höherem Niveau, Zuwächse um die acht Prozent erzielt.
- ➔ Die Bilanzanalyse der niederösterreichischen Unternehmen nach den einzelnen Gemeindekategorien zeigt, dass erfolgreiche Unternehmen auch an strukturschwachen ländlichen Standorten Gewinne erwirtschaften können, die dem Vergleich mit erfolgreichen Betrieben an höherrangigen Standorten durchaus standhalten. Damit können diese Betriebe durch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen dazu beitragen, Abwanderungstendenzen aus ländlichen Gemeinden entgegenzuwirken. Die Konjunkturerhebung zeigt für Betriebe der Baubranche und baunahen Branchen in den Stagnierenden und Prosperierenden Gemeinden bzw.

Prosperierenden Städten eine erfreulichere Umsatzentwicklung 2003/04 als in den höherrangigen Gemeindekategorien.

- ➔ Zum Strukturertalt sind besonders die Beteiligungsprozesse fernab von Förderung und Planung in Form von Bewusstseinsbildung über die Polarität von Stadt und Land von Bedeutung. In Kapitel 4, ab Seite 58 werden aber auch konkrete wohnungspolitische Maßnahmen zur Stärkung strukturschwacher Gemeinden skizziert. Angesprochen ist insbesondere die Inanspruchnahme des gut funktionierenden Systems des geförderten Mehrwohnungsbaus durch gemeinnützige Bauvereinigungen. In mehr als 80 Prozent der niederösterreichischen Gemeinden wurden im abgelaufenen Jahrzehnt geförderte Mehrwohnungsbauten errichtet.

INHALT

1	DATENBASIS	7
1.1	Wohnpolitisch relevante Daten auf Gemeindeebene	7
1.2	Datenbasis für die Bildung von Gemeindekategorien	9
1.3	Kategorien niederösterreichischer Gemeinden	12
2	STRUKTURBESCHREIBUNG DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN GEMEINDEN	16
2.1	Demografische Indikatoren	16
2.2	Wohnungsbestand	21
2.3	Wohnversorgung	26
2.4	Wohnbau & Wohnbauförderung	33
2.5	Wirtschaftliche Indikatoren	39
2.6	Betriebswirtschaftliche und konjunkturelle Indikatoren	43
2.7	Pendler in Niederösterreich	51
3	WIRKUNGSANALYSE WOHNBAUFÖRDERUNG	53
4	WOHNUNGSPOLITISCHE MAßNAHMEN ZUR STRUKTURELLEN STÄRKUNG DER GEMEINDEN	58
5	ANHANG	61
5.1	Literatur	61
5.2	Kategorien niederösterreichischer Gemeinden	63
5.3	Experteninterviews	66
5.4	Abbildungsverzeichnis	67

1 DATENBASIS

Die FGW hat sich in der Vergangenheit intensiv mit verschiedenen Wirkungsweisen der Wohnbauförderung auseinander gesetzt. Ein besonders wichtiger Aspekt, insbesondere für ein in weiten Teilen ländlich geprägtes Bundesland wie Niederösterreich wurde in der Vergangenheit nur wenig betrachtet: die Wirkungen der Wohnbauförderung hinsichtlich des Strukturhalts im ländlichen Raum.

Ziel der vorliegenden Studie ist es, auf dem Wege einer deskriptiv analytischen Untersuchung die Effekte der Wohnbauförderung auf Gemeinde-Ebene greifbar zu machen. Es soll gelingen, durch eine nach den Quellen umfangreiche, nach den Ergebnissen knappe statistische Analyse aller verfügbaren Daten auf Gemeinde-, Bezirks- und Länderebene diese Effekte nachzuweisen. In einigen Fällen erweist sich ein direkter Nachweis als nicht möglich. Hier wird versucht, durch Analyse verwandter Daten sich dem Ergebnis anzunähern. Als Folge dieser Vorgangsweise bietet die Studie eine breitgefächerte Beschreibung regionalwirtschaftlicher Strukturen auf Gemeinde- und Bezirksebene in Niederösterreich.

Verwendung finden alle verfügbaren Daten zu demografischer Entwicklung, Baugeschehen, Wohnbauförderung und wirtschaftlicher Entwicklung. Es wird dabei auf Quellen der Statistik Austria, auf Wohnbauförderungsdaten des Landes Niederösterreich, die in dieser Form erstmals analysiert werden, sowie auf mikroökonomische Daten der KMU-Forschung Austria zurück gegriffen.

1.1 WOHNPOLITISCH RELEVANTE DATEN AUF GEMEINDEEBENE

Methodischer Ansatz des Projektes ist es, umfangreiche Datenbestände auf möglichst kleinräumiger Ebene zugänglich zu machen. Bezug genommen wird auf alle verfügbaren Daten mit Aussagekraft für wohnungsbezogene Analysen auf Gemeindeebene.

Folgende Datenbestände wurden projektbezogen aufbereitet:

	Beschreibung	Quelle	Ebene L/B/G ¹
Demografie			
Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	Wohnbevölkerung, Alterskohorten, Haushaltsgröße, Bildungsstand, Haushaltstypen, Kinder im Haushalt (1991/ 2001), LUK – Lebensunterhaltskonzept	St.at VZ, MZ	G/B
Daten zu Bevölkerungsdynamik, Wanderungs- und Pendlerwesen	Bevölkerungsdynamik 1971-2001, Pendleranalyse 2000	St.at AK NÖ	G/B
Wohnversorgung			
Wohnungsbestand, Belagsstruktur etc.	Hauptwohnsitze, Wohnungen nach Größe des Gebäudes	GWZ	G

¹ Verfügbarkeit der Datenquellen: auf Landes- (L), Bezirks- (B) bzw. Gemeindeebene (G).

Soziale Infrastruktur	Gemäß zentralörtlicher Einteilung	Land	G
Wohnbau & Wohnbauförderung			
Wohnungsbewilligungen und Fertigstellungszahlen		St.at	G
Förderungsstatistik allgemein		BMF / Land NÖ	B
Förderungsbewilligungen	Anträge, Förderungsschiene, Zusicherungen, Grundstücke, vollständige Gemeindeliste 1993-2003, Notwendigkeit der datenmäßigen Abstimmung mit St.at-Gemeindedaten	Land NÖ	G
Bauproduktion und Bauinvestitionen nach Sparten, Neubau und Sanierung		St.at	L
Wirtschaft			
Strukturdaten zu Beschäftigung und Betrieben	Arbeitgeberbetriebe und Unselbständig Beschäftigte der gewerblichen Wirtschaft	KMFA, HVS	G
Erwerbspersonen	nach Alterskohorten	St.at, VZ	G/B
MZ-Analysen zu Beschäftigung		MZ	B
Kaufkraftdaten	Kaufkraftpotenzial (d.h. das am Wohnsitz erfasste Nettoeinkommen der in Österreich lebenden Bevölkerung) für 2001	KMFA	G
Arbeitsstättenzählung		St.at	G
Konjunkturbeobachtung	Umsatzveränderung auf Gemeindeebene für Baubranchen im Gewerbe	KMFA	G
Bilanzanalyse	Kennzahlen zur Kosten- und Ertragslage der Betriebe	KMFA	G
Regionale Merkmale	z.B. Stadt/Land, zentralörtliche Stufen		G/L

Anm.: GWZ = Gebäude-/Wohnungszählungen 1991 und 2001
HVS = Hauptverband der Sozialversicherungsträger
KMFA = KMU Forschung Austria
MZ = Mikrozensus
Stat. JB Städte = Statistisches Jahrbuch Österreichischer Städte
VZ = Volkszählungen 1991 und 2001

Bei regionalwirtschaftlichen statistischen Analysen auf Gemeindeebene muss es darum gehen, die Gemeinden in aussagekräftige Gruppen zu gliedern. Auftragsgemäß stehen kleinere und von Strukturchwäche betroffene Gemeinden im Mittelpunkt des Interesses. Für eine Klassifizierung und die Bildung von Kategorien der niederösterreichischen Gemeinden bestehen mehrere Ansatzpunkte, auf deren Basis die der folgenden Untersuchung zugrundeliegende Einteilung erstellt wird.

1.2 DATENBASIS FÜR DIE BILDUNG VON GEMEINDEKATEGORIEN

Die Kategorienbildung erfolgt auf Basis folgender Grundlagen:

▫ Gemeindegrößenklassen (2001)

Die 573 niederösterreichischen Gemeinden verteilen sich wie folgt:

bis 1.000 Einwohner	99 Gemeinden
1.001-2.000 Einwohner	255 Gemeinden
2.001-5.000 Einwohner	158 Gemeinden
5.001-10.000 Einwohner	41 Gemeinden
über 10.000 Einwohner	20 Gemeinden

▫ Urban/rural gemäß Klassifikation der Statistik Austria

Gemäß St.at-Klassifikation werden 151 niederösterreichische Gemeinden als urban, die restlichen 422 Gemeinden als rural eingestuft. Demgemäß gelten als „urban“ Gemeinden oder Gemeindegruppe, auf deren Gebiet sich eine Siedlungseinheit (zusammenhängend verbautes Gebiet) mit mindestens 2.000 Einwohnern befindet. Unter den urbanen Gemeinden finden sich auch zahlreiche kleinere Gemeinden, die zusammen mit benachbarten Orten eine verstärkte Struktur bilden.

▫ Zentralörtliche Stufen

Der Niederösterreichische Landtag verabschiedete 1992 eine Novelle (LgBl 8000/24-1), in deren Rahmen alle Gemeinden einer zentralörtlichen Einstufung unterzogen wurden (siehe Grafik 1, S 12). Die zentralörtlichen Stufen orientieren sich insbesondere an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

Stufe	Beschreibung	Σ
0	Allgemeiner Standort, der hauptsächlich die Grundversorgung für die Wohnbevölkerung aufweist.	428
1	Soll: Gemeindeamt, Gendarmerieposten, Kindergarten, 4-klassige Volksschule, ärztliche Betreuung, Postamt, Freibad, Spiel- und Sportanlage, diverse Kann-Einrichtungen.	77
2	Soll: Stufe 1 sowie Sonderschule, Polytechnischer Lehrgang, Standort mobile Dienste, diverse Kann-Einrichtungen.	39
3	Soll: Stufe 1 und 2 sowie höherrangige Schul- und Gesundheitseinrichtungen, höherrangige Verwaltungseinrichtungen, Erholungs-, Vergnügungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, diverse Kann-Einrichtungen.	14
4	Soll: Stufe 1-3 sowie alle öffentlichen und privaten zentralen Einrichtungen, Grundversorgungs Krankenhaus, diverse Kann-Einrichtungen.	12
5	Soll: Stufe 1-4 sowie selten nachgefragte zentrale Güter und Dienste.	2
6	Landeshauptstadt St. Pölten.	1

Die präzise Zuordnung wird anhand von drei Merkmalsdefinitionen festgelegt:

1. Aufzählung der zentralen und jeweils Stufen bildenden Einrichtungen, die vorhanden sein sollen.
2. Einwohner im zentralörtlichen Gesamtbereich und im zentralen Ort.
 - I: Gesamtbereich mind. 5.000 und im Zentralen Ort mind. 1.000;
 - II: gesamt mind.10.000 und im Zentralen Ort mind. 2.500;
 - III: gesamt 25.000 und im Zentralen Ort 5.000;
 - IV: gesamt 50.000 und im Zentralen Ort 10.000;
 - V: Gesamtbereich im Durchschnitt 200.000, mind. aber 100.000 und der Zentralen Ort im Durchschnitt 35.000, mind. aber 20.000,
 - VI: St. Pölten.
3. Entfernung zum nächsten Zentralen Ort:
 - I: höchstens 7 Straßenkilometer,
 - II: 10km,
 - III: 20km,
 - IV: höchstens 20 Straßenkilometer, mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb einer Stunde erreichbar,
 - V: im Individualverkehr soll dieser in einer Fahrstunde, im ÖPNV in zumutbarem Zeitraum erreichbar sein,
 - VI: Die Landeshauptstadt soll von allen Regionen Niederösterreichs gut zu erreichen sein.

Die Übereinstimmung zwischen der konkreten Zuordnung der Zentralen Orte nach Bobek und Fesl¹ und dem niederösterreichischen Raumordnungsprogramm „Zentrale Orte“ ist hoch. Im Bereich der Gemeinden mit hoher Zentralität sind beide Festlegungen ident. St. Pölten, Krems und Wiener Neustadt sind die Orte mit der höchsten Zentralität, Amstetten, Baden, Horn, Mistelbach, Mödling, Neunkirchen und Tulln an der Donau werden als zentrale Orte mit Rang 6 nach Bobek und Fesl und Rang 4 im Niederösterreichischen Raumordnungsprogramm festgelegt. Abweichungen sind im Bereich der Gemeinden mit geringerer Zentralität festzustellen.²

Niederösterreich knüpft an die Definition des Zentralen Ortes die alltagsweltliche Vorstellung einer verstädterten Siedlung, was im „Zentrale-Orte-Konzept“ keine Rolle spielt. Als Zentraler Ort wird „das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das innerhalb einer Gemeinde die Funktion des Hauptortes erfüllt und im besondern Maße Standort zentraler Einrichtungen ist, die in der Regel nicht nur die Bevölkerung der eigenen Gemeinde, sondern auch die Bevölkerung der Umlandgemeinden versorgen“ verstanden.³ Der Zentrale Ort ist demnach ein Siedlungsgebiet innerhalb der Gemeinde, welcher Standort zentraler Einrichtungen ist, die wiederum die Versorgung der Bevölkerung der eigenen Ge-

¹ Bobek/Fesl: Zentralität und Raumentwicklung. ÖROK, 2005.

² Hainburg a.d. Donau, Eggenburg, Laa an der Thaya, Retz und Gloggnitz werden in der empirischen Studie mit Rang 4 oder 3 versehen, im NÖ ROP aber nur mit 2 oder 1. Im Gegensatz dazu hat die Gemeinde Ternitz im NÖ ROP einen höheren Rang als bei Bobek und Fesl. (Bobek/Fesl. a.a.O. S 95).

³ NÖ ROG § 1 Abs. 9/ ZO ROP § 2 Abs. 1.

meinde, aber auch anderer Gemeinden sicherstellt. Auch bei einer genauen Auslegung der Zentralen-Orte-Theorie ist gemäß Fassmann¹ gegen diese Begriffsbestimmung nichts einzuwenden.

▫ Bevölkerungsentwicklung

Als auf Gemeindeebene verfügbare zuverlässige Datenquelle werden die Volkszählungen 1991 und 2001 herangezogen. Die Gemeinden werden in 5 Gruppen untergliedert:

- Stagnation (73 Gemeinden mit Bevölkerungsveränderung zwischen +/- 2 %);
- Leichte Abwanderung (107 Gemeinden mit Rückgang über 2 % bis 10 %);
- Starke Abwanderung (80 Gemeinden mit Rückgang über 10 %);
- Leichte Zuwanderung (156 Gemeinden mit Zuwachs über 2 bis 10 %);
- Starke Zuwanderung (143 Gemeinden mit Zuwachs über 10 %).

14 Gemeinden wurden erst nach 1991 gebildet und können daher nicht in die Klassifizierung einbezogen werden.

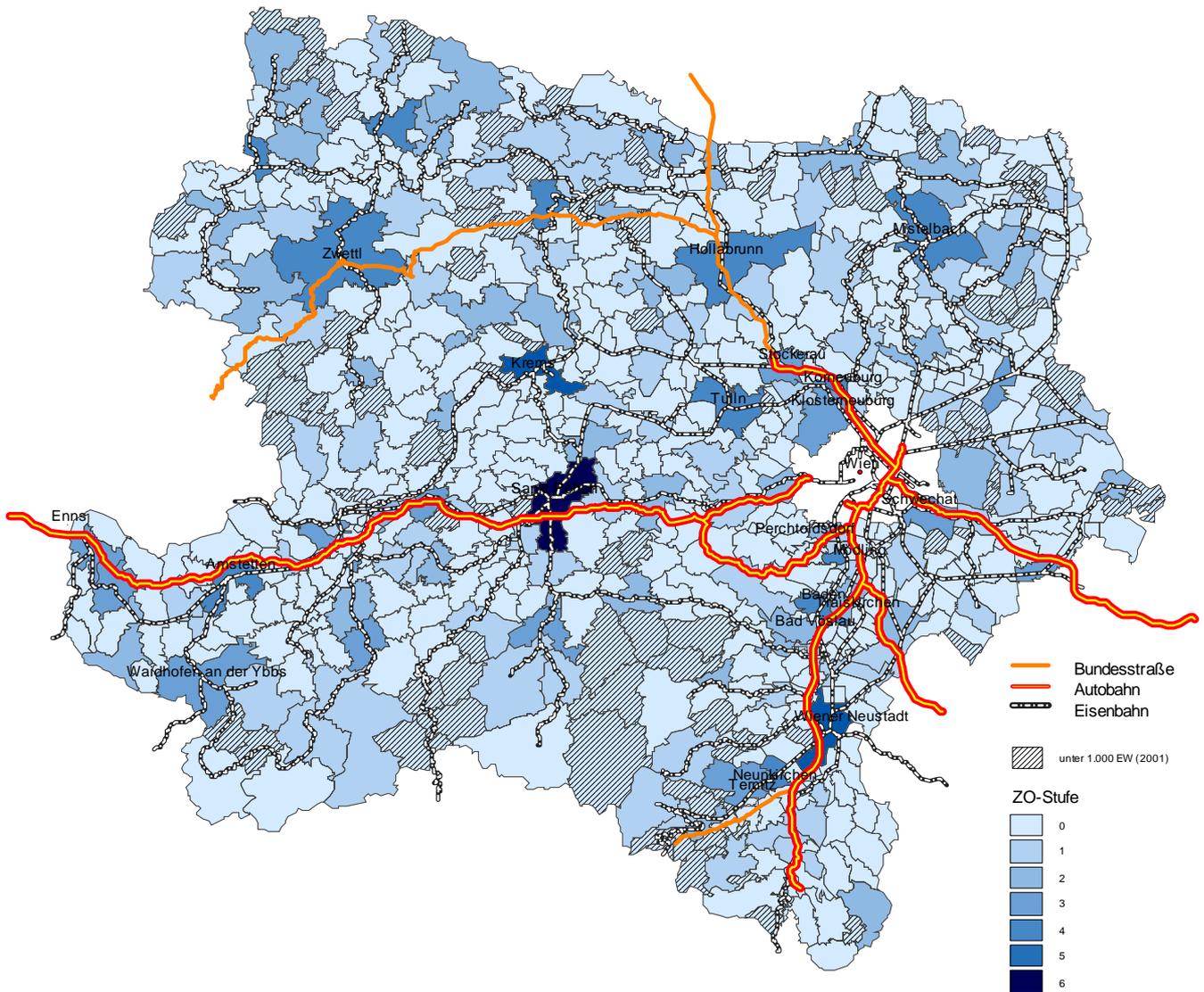
▫ Entwicklung der Beschäftigungszahlen

Datenbasis ist die Regionaldatenbank der KMU Forschung Austria auf Basis der Vollerhebungen des Hauptverbands der Sozialversicherungsträger auf Gemeindeebene. Ausgewertet werden die Unselbstständig Beschäftigten in den Branchen der Gewerblichen Wirtschaft. Auch hier erfolgt eine Klassifizierung gemäß der gemeindebezogenen Dynamik im 10-Jahres-Abstand:

- Stagnation (124 Gemeinden mit Veränderungen zwischen +/- 10 %)
- Leichte Zunahme (175 Gemeinden mit Zuwächsen über 10 % bis 50 %)
- Starke Zunahme (131 Gemeinden mit Zuwächsen über 50 %)
- Leichte Abnahme (91 Gemeinden mit Rückgängen zwischen 10 % und 30 %)
- Starke Abnahme (36 Gemeinden mit Rückgängen über 30 %)

¹ Fassmann, Heinz. In: Bobek/Fesl. a.a.O. S 93.

Grafik 1: Zentralörtlichkeitsstufen in Niederösterreich



Quelle: KMU Forschung Austria, Land NÖ

Dem Zentralitätskonzept im Sinne von Bündelung und Konzentration der Versorgungsfunktionen in ausgewählten Siedlungen entsprechend steht die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Vordergrund. Andere Aspekte wie die Regionalentwicklung, die Siedlungsstruktur oder der Flächenverbrauch werden im Raumordnungsprogramm zwar implizit, aber nicht explizit angesprochen. Details zu den, für die Einstufung ausschlaggebenden Einrichtungen der in obiger Grafik angeführten Stufen der Zentralen Orte von 1-6 finden sich unter .

1.3 KATEGORIEN NIEDERÖSTERREICHISCHER GEMEINDEN

Aus den zuvor beschriebenen Daten wurden Indikatoren ausgewählt, die eine möglichst treffende Charakterisierung der Gemeindekategorien erlauben. In einem ersten Arbeitsschritt wurde mit diesen Indikatoren die erste Gruppierung und Gemeindezuordnung vorgenommen. In weiteren Schritten wurden die Grenzwerte der Indikatoren soweit nachjustiert, dass möglichst viele niederösterreichische Gemein-

den zumindest einer Kategorie zugeteilt werden konnten. Die Kategorieeinteilung wurde mit dem Auftraggeber abgestimmt und letztendlich um eine zusätzliche ergänzt.

Diese Gemeindekategorien stellen in weiterer Folge die Basis für die Datenanalysen dar:

1. Abwanderungsgefährdete ländliche Gemeinde
 Synonym: Stagnierende Dörfer
 - < 2.000 Einwohner (lt. VZ 1991)
 - Rural geprägt gem. St.at-Klassifikation
 - Bevölkerungsentwicklung leicht oder stark rückläufig
 - $\Sigma = 125$ Gemeinden

2. Ländliche Gemeinde mit wirtschaftlicher Dynamik
 Synonym: Prosperierende Dörfer
 - Rural geprägt gem. St.at-Klassifikation
 - Beschäftigungszahlen leicht bis stark steigend
 - Untergrenze Beschäftigungszahlen (20 Beschäftigte)
 - $\Sigma = 219$ Gemeinden

3. Urban geprägte Gemeinde mit wirtschaftlicher Dynamik
 Synonym: Prosperierende Stadtgemeinden.
 Einschränkung: ohne Gemeinden des Bezirkes Wien-Umgebung
 - Urban geprägt gem. St.at-Klassifikation
 - Beschäftigungszahlen leicht bis stark steigend
 - Kein regionales Zentrum
 - $\Sigma = 34$ Gemeinden

4. Regionale Zentren
 - Zentralitätsstufe 2 und 3
 - $\Sigma = 53$ Gemeinden

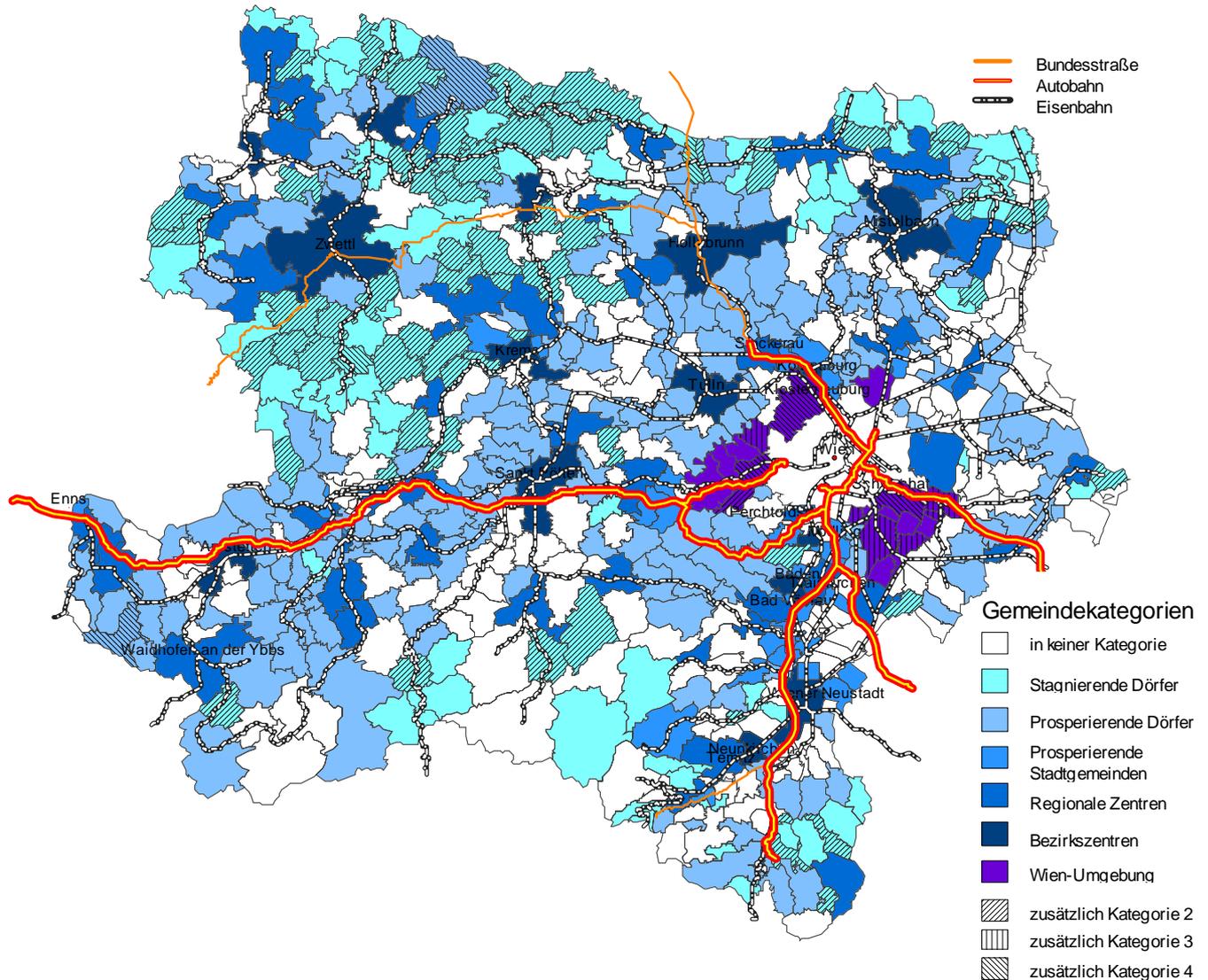
5. Bezirkszentren
 - Zentralitätsstufe 4 bis 6
 - $\Sigma = 15$ Städte

6. Wien-Umgebung
 - Gemeinden entsprechend dem politischen Bezirk Wien-Umgebung (324)
 - $\Sigma = 21$ Gemeinden

7. Niederösterreich gesamt

Die in die einzelnen Kategorien aufgenommenen Gemeinden sind im Anhang aufgelistet. Vgl. dazu Kap.5.2, S 63.

Grafik 2: Gemeindekategorien



Quelle: FGW, KMU Forschung Austria

Die Einteilung der niederösterreichischen Gemeinden in Kategorien nach den zuvor beschriebenen Merkmalen führt in einigen Fällen zu Doppelzuordnungen. In der Grafik werden solche Gemeinden entsprechend der Einteilung in die niedrigste Kategorie eingefärbt und die Zugehörigkeit zu einer weiteren Kategorie wird mittels Schraffur gekennzeichnet. Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung bilden die stagnierenden Dörfer größtenteils Agglomerationen und sind am häufigsten in der Nachbarschaft von prosperierenden Dörfern und prosperierenden Stadtgemeinden angesiedelt. Prosperierende Dörfer und Stadtgemeinden gruppieren sich demnach mehrheitlich um die Zentren. Die höherrangigen Gemeindekategorien liegen überwiegend entlang der IV-Hauptverkehrsachsen. Demgegenüber werden auch die Gemeinden der unteren Kategorien vom ÖV-Netz versorgt.

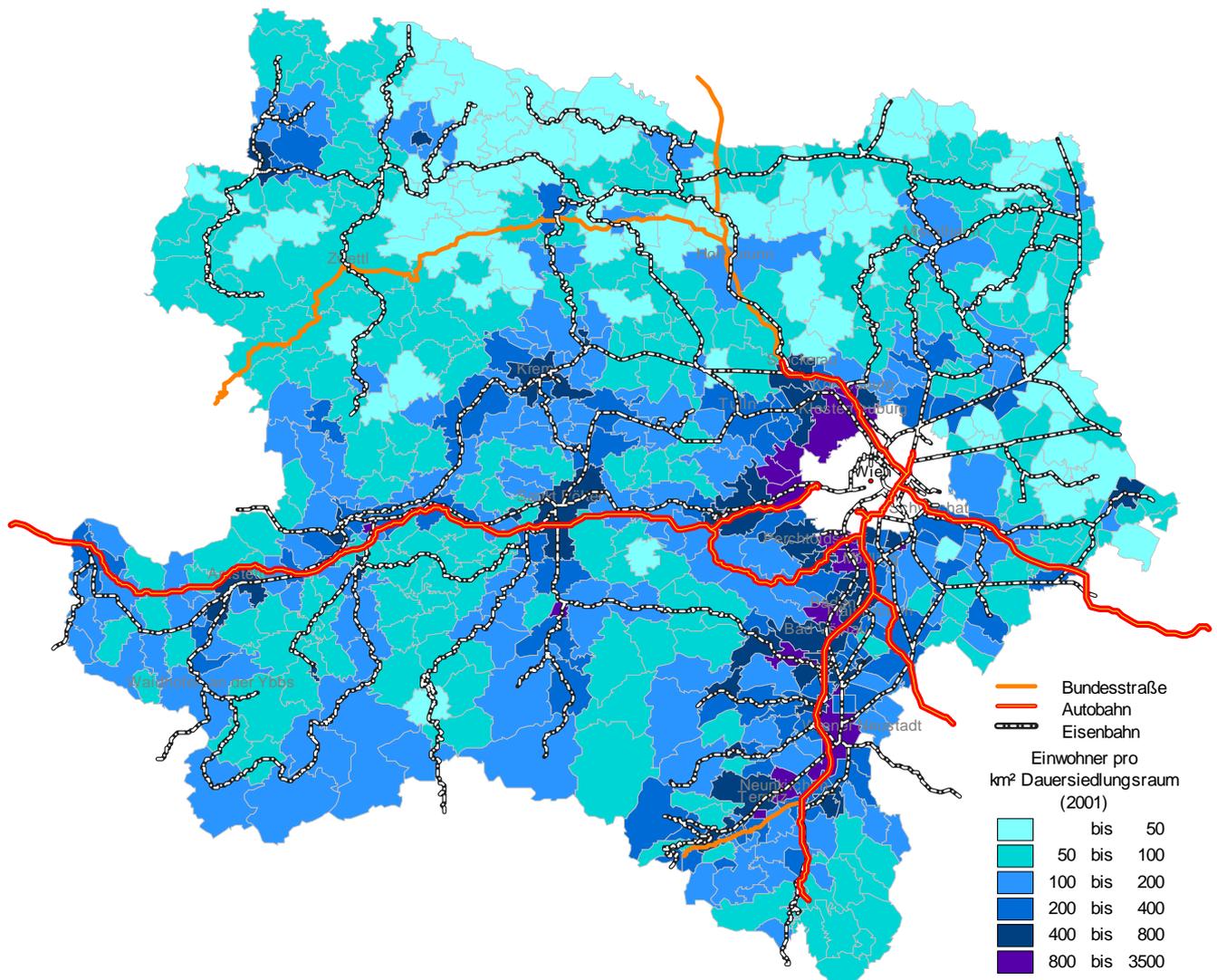
Angesichts knapper Gelder steht allerdings die Finanzierung eines attraktiven, leistungsfähigen öffentlichen (Nah-)Verkehrssystems derzeit mittel- bis langfristig in Frage. Die Kürzung der Gelder bei der ÖBB und den Verkehrsverbänden, Angebotskürzungen, Tarifierhöhungen, die Diskussion über die Aufrechterhaltung der Nebenbahnen sowie die Umwandlung der ÖBB in eine Holding AG gefährden die Versorgung des ländlichen Raumes.

2 STRUKTURBESCHREIBUNG DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN GEMEINDEN

2.1 DEMOGRAFISCHE INDIKATOREN

Gemäß der VZ 2001 betrug die Wohnbevölkerung Niederösterreichs im Jahr 2001 1,545.804 Personen. Das ist ein Zuwachs von 4,9% gegenüber der VZ 1991 (1,473.813 Personen). Die Bürgerzahl 2001, also die Zahl österreichischer Staatsbürger, beträgt 1,451.762 Personen bzw. 93,9% der Wohnbevölkerung. Damit fällt der Bevölkerungszuwachs Niederösterreichs im Vergleich zur Ostregion am höchsten aus: Burgenland +2,5%, Wien +0,7%. Nur die Bundesländer Vorarlberg (+5,9%), Tirol (+6,7%) und Salzburg (+6,8%) weisen höhere Zuwächse als Niederösterreich auf. (Österreich gesamt: +3,0%)

Grafik 4: Bevölkerungsdichte 2001 (Einwohner pro km² Dauersiedlungsraum)

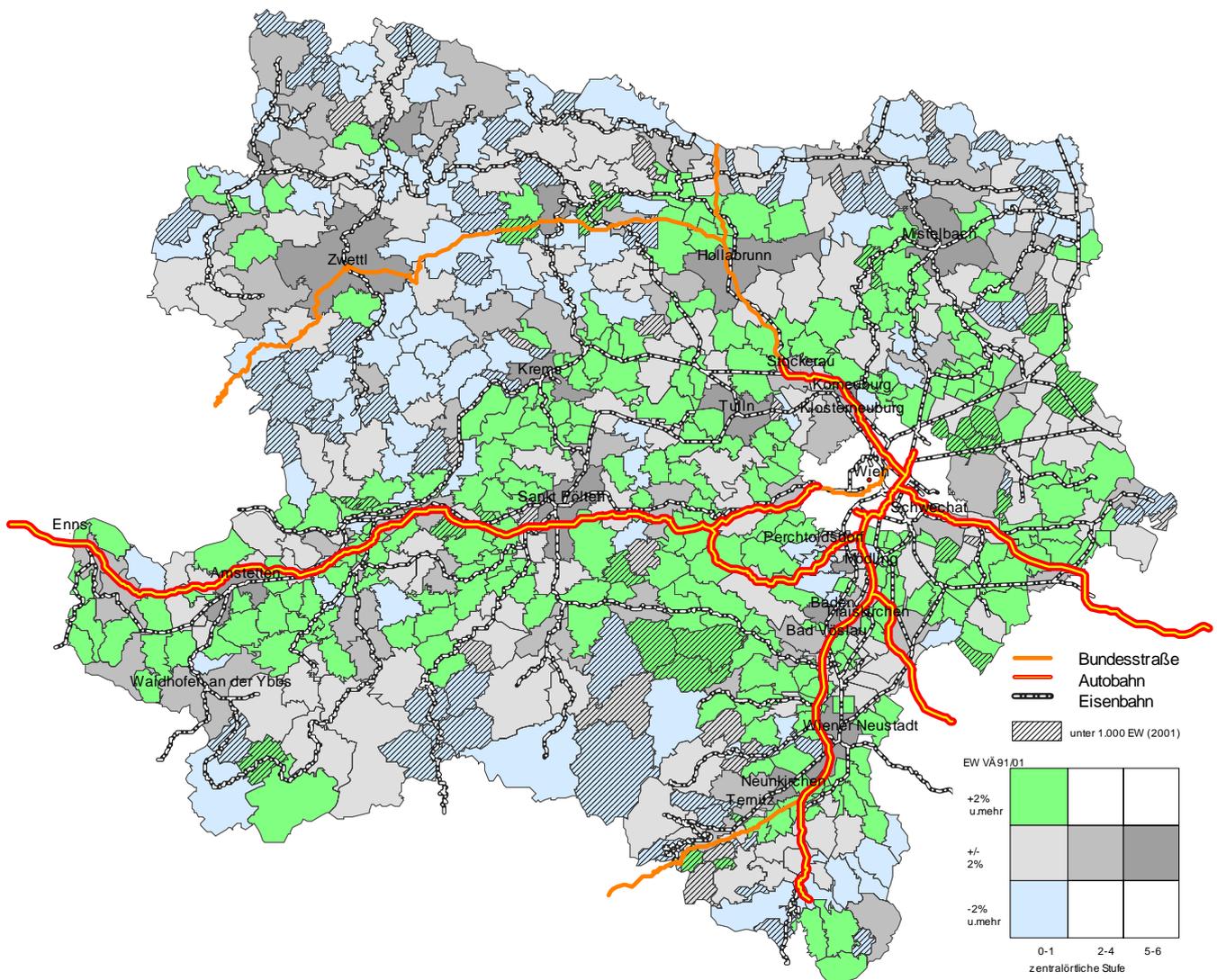


Quelle: St.at, FGW, Karte: KMU Forschung Austria

Die Spannweite der ländlichen Räume reicht von den peripheren strukturschwachen Zonen entlang der nördlichen Staatsgrenze und der Grenze zur Steiermark, die von Entleerungstendenzen bedroht sind, bis zu den ländlichen Gebieten im Umland von Wien mit intensiver Zuwanderung und drohender Zersiedlung der Landschaft.

Das Wachstum der Bevölkerung in den urbanen Ballungsräumen ist von einem Rückgang der Bevölkerung in den peripheren Gebieten begleitet. Dies ist mit einem inneren Kreislauf verbunden: Meist Jüngere verlassen die peripheren Regionen und wandern ab. Weil Arbeitskräfte und Konsumenten fehlen, schließen Geschäfte und Betriebe. Dies ist wiederum Signal für die noch Verbliebenen, die Region ebenfalls zu verlassen. Damit setzt ein sich selbst verstärkender Prozess ein, dem umso schwieriger zu begegnen ist, je später gegensteuernde regionalpolitische Maßnahmen gesetzt werden.

Grafik 6: Bevölkerungsveränderung 1991-2001 nach Zentralitätsstufen



Quelle: KMU Forschung Austria, Regionaldatenbank, St.at, Land NÖ

Eine Zu- oder Abnahme der Einwohner im Zeitraum 1991 bis 2001 weniger als 2% wurde in Gemeinden aller Zentralitätsstufen registriert. Die Untersuchung der Bevölkerungsveränderung im Zusammenhang mit den Zentralitätsstufen der niederösterreichischen Gemeinden zeigt, dass Veränderungen über 2% nur in Gemeinden der untersten Stufen (0 und 1) erfolgt sind. Hier wiederum gehen die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen und rund um die Zentren überwiegend als Gewinner hervor (Suburbanisierung). Die Abnahme der Bewohner in diesem Zeitraum betrifft mehrheitlich eben jene Gemeinden in peripherer Lage die dann auch eine geringere Bevölkerungsdichte aufweisen. Vgl. Grafik 6.

Demographische Gegebenheiten und die Entwicklung der Haushaltsstruktur haben erheblichen Einfluss auf die Gegebenheiten des zentralörtlichen Systems einer Region. So wirkt sich der Altersaufbau einer Population auf die Nachfragegegebenheiten aus. Wachsende Haushalte haben andere Bedürfnisse als Single- oder Pensionistenhaushalte, was nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle Teilsegmente von Zentralität gilt und besonders auch für die persönlichen Dienste zutrifft. Mit der Haushaltsgröße verändern sich nicht nur das Konsumverhalten (Vorratseinkäufe versus Convenience-Nachfrage), sondern auch Mobilität und Zeitverwendungsregimes der Konsumenten.

Der Umbau der demographischen Strukturen ist in hohem Maß zentralitätsrelevant:

- zunehmende Überalterung,
- starke Zunahme der Hochbetagten,
- deutliche Rückgänge bei Kindern und Jugendlichen,
- „Haushaltsentflechtung“ (Rückgang der Mehrpersonenhaushalte, starker Anstieg der Einpersonenhaushalte),
- Wanderungsverluste in der Peripherie,
- hohe Wanderungsgewinne in den Zentralräumen. Vgl. dazu Grafik 6.

2.1.1 HAUSHALTSSTRUKTUR

Niederösterreich weist laut VZ 2001 insgesamt 662.400 Privathaushalte auf. Die Volkszählung 2001 ergab für die Wohnbevölkerung Niederösterreichs etwa 1,545.800 Personen. Gegenüber 1991 ergibt dies eine Zunahme von 4,9% (1,473.800 Personen). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,46 Personen.

Die Zahl der Privathaushalte nahm von 1991 (554.300) bis 2001 um 12,4% stark zu. Der Trend zu kleineren Haushalten setzte sich dabei fort, die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,61 Personen im Jahr 1991 auf 2,46 im Jahr 2001. Österreichweit lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 1991 bei 2,54 Personen, 2001 bei 2,38 Personen. Besonders stark ist die Zunahme von Einpersonenhaushalten. In Niederösterreich ist bereits nahezu jeder dritte Haushalt (30,1%) ein Singlehaushalt. Gründe für diese Tendenzen sind in einer Änderung des Verhaltens der Bevölkerung, neuen Lebensformen und der Änderung der Haushaltsbildung zu finden. Ein möglicher Grund könnte auch die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum sein.

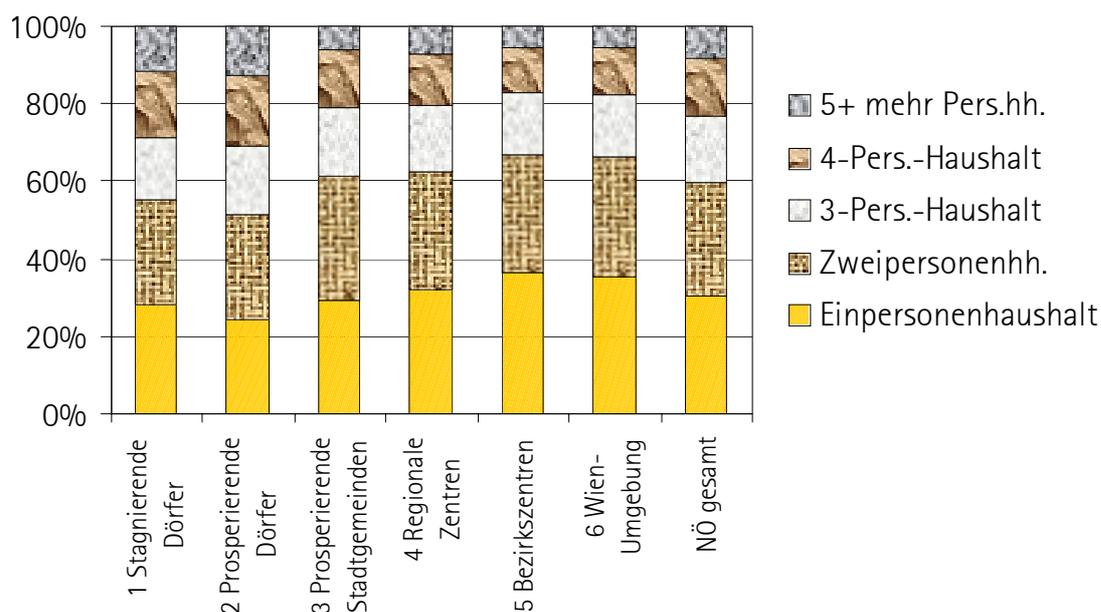
Nach Gemeindekategorien ergeben sich unterschiedliche Anteile von Einpersonenhaushalten: Den geringsten Anteil weisen die Prosperierenden Dörfer, den höchsten die Bezirkszentren auf. Siehe nachfolgend, Tabelle 7 und Grafik 8.

Tabelle 7: Anteile der Einpersonenhaushalte an den Privathaushalten nach Gemeindekategorien

Gemeindekategorie	Singlehaushalte in %
1 Stagnierende Dörfer	28,0
2 Prosperierende Dörfer	24,4
3 Prosperierende Stadtgemeinden	29,5
4 Regionale Zentren	32,1
5 Bezirkszentren	36,5
6 Wien-Umgebung	32,0
NÖ gesamt	30,1

Quelle: Stat, FGW

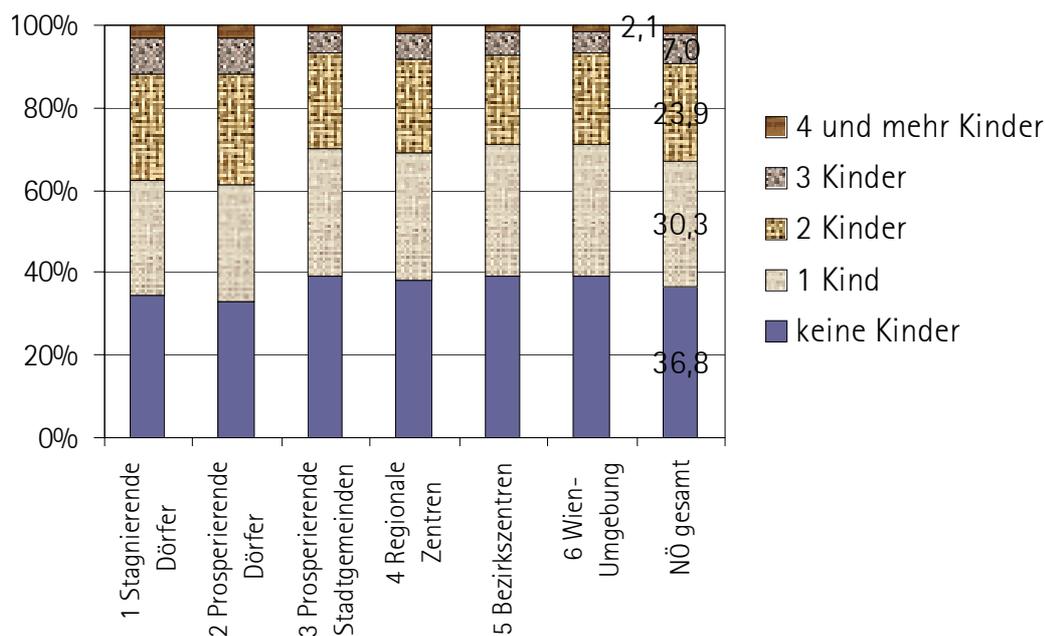
Grafik 8: Haushaltsstruktur nach Gemeindekategorien, 2001



Quelle: Stat, FGW

Nur im ländlichen Raum, nämlich in den Stagnierenden und den Prosperierenden Dörfern, liegt der Anteil der Familien ohne Kinder unter dem niederösterreichischen Durchschnitt. Die Anteile der Familien mit 2 und mehr Kindern sind in diesen beiden Kategorien am höchsten und liegen über dem Durchschnitt, während alle anderen Gemeindekategorien unter dem Durchschnitt bleiben. Nur der Anteil der 1-Kind-Familie liegt in den Prosperierenden Stadtgemeinden, den Regionalen Zentren, den Bezirkszentren sowie in Wien-Umgebung über dem niederösterreichischen Durchschnitt. Vgl. dazu Grafik 9.

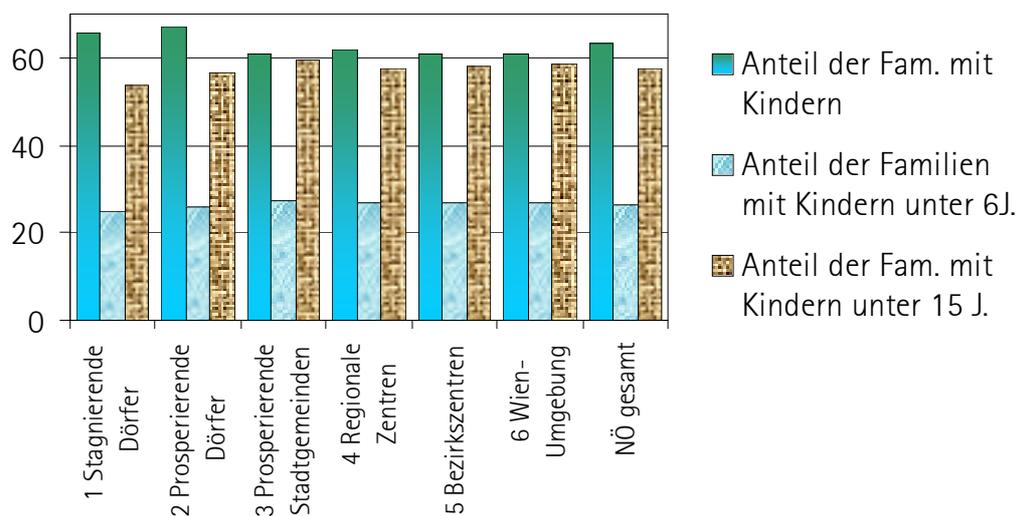
Grafik 9: Familienstruktur (Familien nach Anzahl der Kinder) nach Gemeindekategorien, 2001



Quelle: Stat, FGW

Es sind allerdings hauptsächlich Familien mit Kindern über 15 Jahren, die im ländlichen Raum leben, die Anteile der Familien mit Kindern unter 6 bzw. unter 15 Jahren in den Stagnierenden und den Prosperierenden Dörfern liegen unter dem Durchschnitt. Vgl. dazu Grafik 10.

Grafik 10: Anteile der Familien mit Kindern in Prozent, nach Gemeindekategorien, 2001



Anm.: Anteil der Familien mit Kindern an der Gesamtsumme der Familien, Anteil der Familien mit Kindern unter 6 bzw. unter 15 Jahren an Familien mit Kindern.

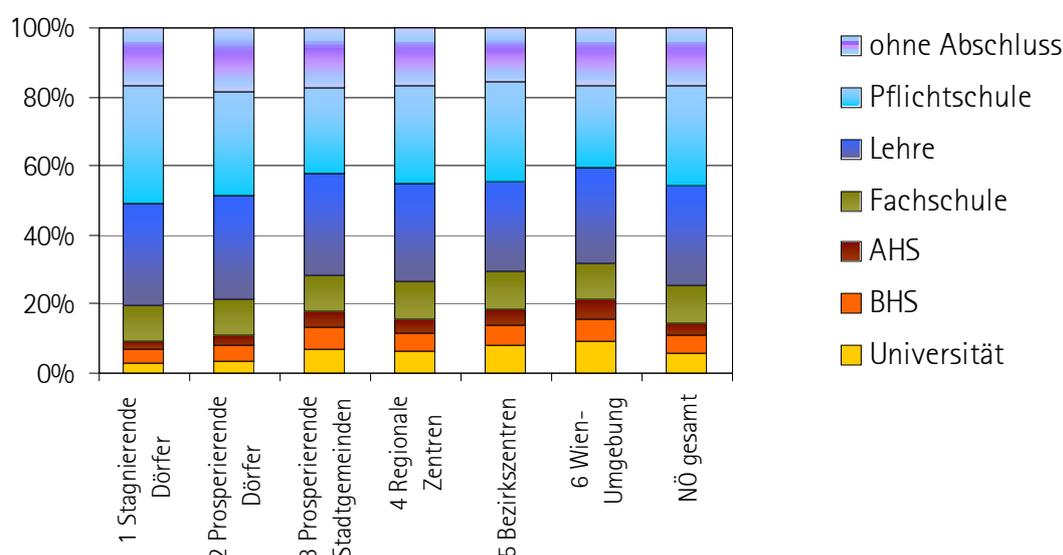
Quelle: Stat, FGW

Nach höchster abgeschlossener Bildung sind 83% der Wohnbevölkerung Niederösterreichs erfasst: Darunter haben 5,6% eine abgeschlossene Universitätsausbildung, 5,3% eine Berufsbildende Höhere Schule,

3,7% eine Allgemeinbildende Schule besucht. 10,7% verfügen über einen Fachschulabschluss, 29,1% über einen Lehrabschluss und 28,6% haben die Pflichtschule abgeschlossen.

Bei der Bewertung nach Gemeindekategorien fällt auf, dass der Anteil der Wohnbevölkerung mit Pflichtschulabschluss in den Stagnierenden Dörfern am höchsten ist, während er in Wien-Umgebung den niedrigsten Wert aufweist. Umgekehrt ist der Anteil derjenigen mit Universitätsabschluss mit 3% in den Stagnierenden Dörfern am niedrigsten, während in Wien-Umgebung 9% Akademiker wohnen, gefolgt von den Bezirkszentren mit 7,9%. Den geringsten Unterschied weist der Anteil der Fachschulabsolventen auf, der über alle Kategorien etwa 11% beträgt. Vgl. dazu Grafik 11.

Grafik 11: Höchste abgeschlossene Ausbildung nach Gemeindekategorien, 2001

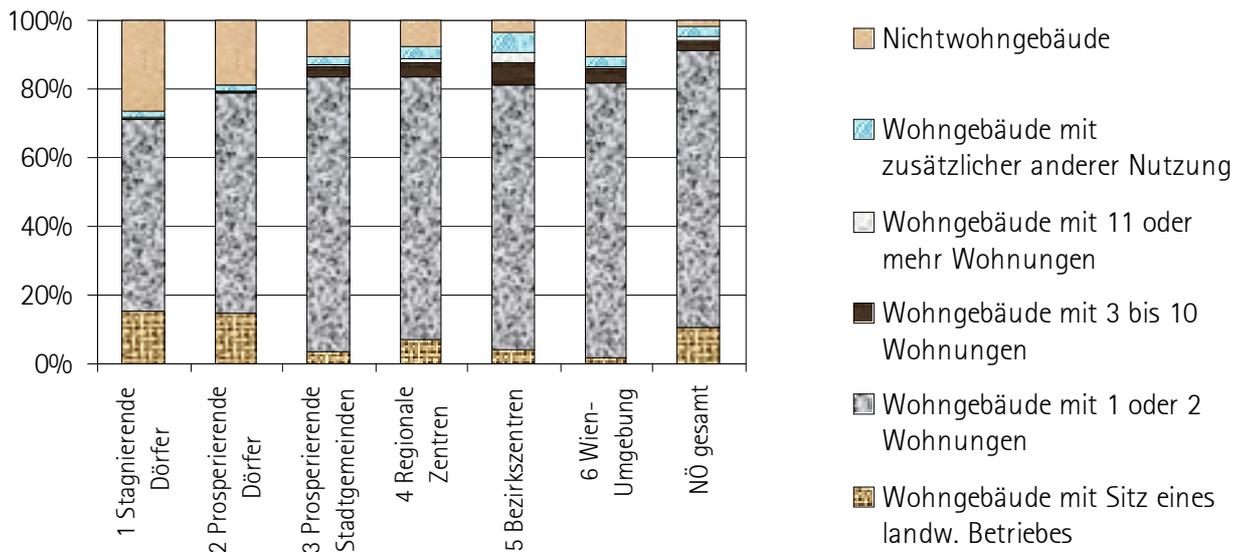


Quelle: Stat, FGW

2.2 WOHNUNGSBESTAND

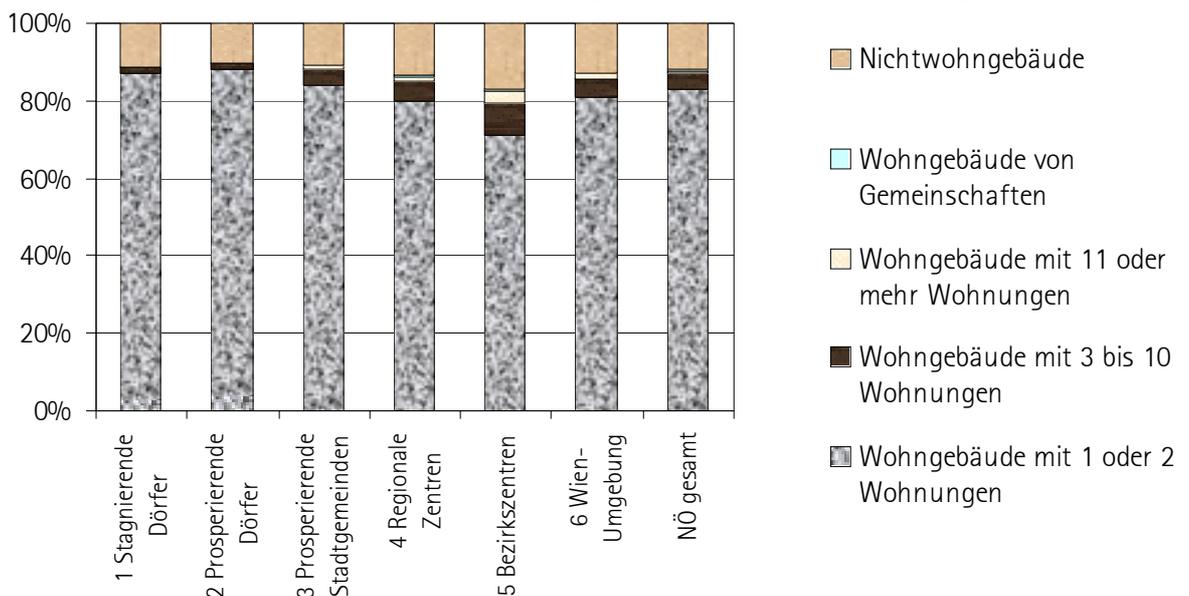
In der Gebäude- und Wohnungszählung 2001 wurde die Kategorie Wohngebäude mit Sitz eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht mehr gesondert erhoben, sondern ist in der Kategorie Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen enthalten. Gegenüber 1991 stieg besonders der Anteil der Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen in den Bezirkszentren: Machten diese 1991 noch 8,2% aus, so lag ihr Anteil 2001 bei 11,5%. Sowohl in den Stagnierenden als auch in den Prosperierenden Gebäuden konnte sich der Anteil der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen verdoppeln, wozu wohl die Wohnbauförderung mit beigetragen hat. Vgl. dazu Grafik 13 und Grafik 14.

Grafik 13: Gebäudebestand 1991 nach Gemeindekategorien



Quelle: Stat, HWZ, FGW

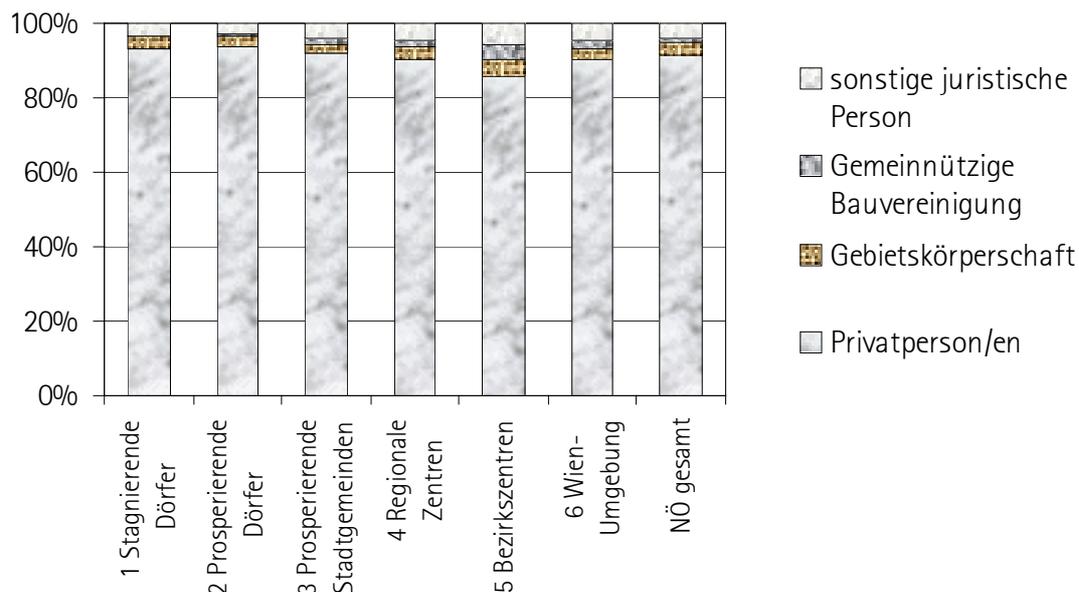
Grafik 14: Gebäudebestand 2001 nach Art des Wohngebäudes nach Gemeindekategorien



Quelle: Stat, HWZ, FGW

In den Bezirkszentren ist der Anteil der Privatpersonen an den Gebäudeeigentümern mit 85,5% am niedrigsten, den höchsten Wert weisen die Prosperierenden Dörfer mit 94% auf. Im Durchschnitt Niederösterreichs liegt der Anteil der Privatpersonen an allen Gebäudeeigentümern bei 91,5%. In der Gesamtheit der Gebäudebestandes spielen sowohl Gebietskörperschaften als auch Gemeinnützige Bauträger eine kleine Rolle, am wichtigsten sind diese noch in den Bezirkszentren. Vgl. dazu Grafik 15.

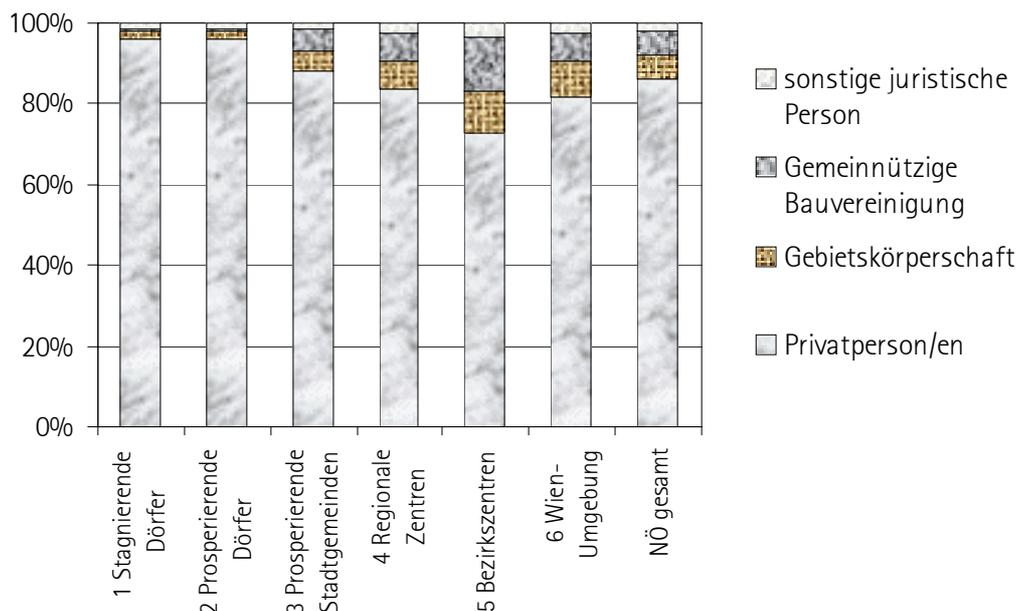
Grafik 15: Gebäude nach Gebäudeeigentümer 2001 nach Gemeindekategorien



Quelle: Stat, HWZ, FGW

Während sich die Gebietskörperschaften massiv aus ihrer Verantwortung für die Bereitstellung von Wohnraum zurückgezogen haben – der Anteil der von ihnen gebauten Wohnungen ging in allen Gemeindekategorien zurück – stieg die Zahl der Wohneinheiten, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, massiv an. Besonders hoch ist der Zuwachs von Wohnheiten Gemeinnütziger Bauvereinigungen im Zeitraum von 1991 bis 2001 in den Prosperierenden Dörfern, gefolgt von den Stagnierenden Dörfern. Vgl. dazu Grafik 16 und Grafik 18.

Grafik 16: Wohnungen nach Gebäudeeigentümer 1991 nach Gemeindekategorien



Quelle: Stat, HWZ, FGW

Im Jahr 1991 errichteten die Gebietskörperschaften 1.320 Wohnungen in den Stagnierenden und 2.750 Wohneinheiten in den Prosperierenden Dörfern. Bei den Gemeinnützigen waren es 440 Wohneinheiten in den Stagnierenden und 1.060 Einheiten in den Prosperierenden Dörfern. 2001 ging die Zahl der von den Gebietskörperschaften errichteten Wohnungen in Stagnierenden Dörfern auf 1.160 zurück und blieb mit 2.570 Wohnungen in den Prosperierenden Dörfern etwa gleich groß. Die Gemeinnützigen hingegen erhöhten ihr Angebot sowohl in den Stagnierenden als auch in Prosperierenden Dörfern und bauten 1.110 bzw. 3.860 neue Wohnungen.

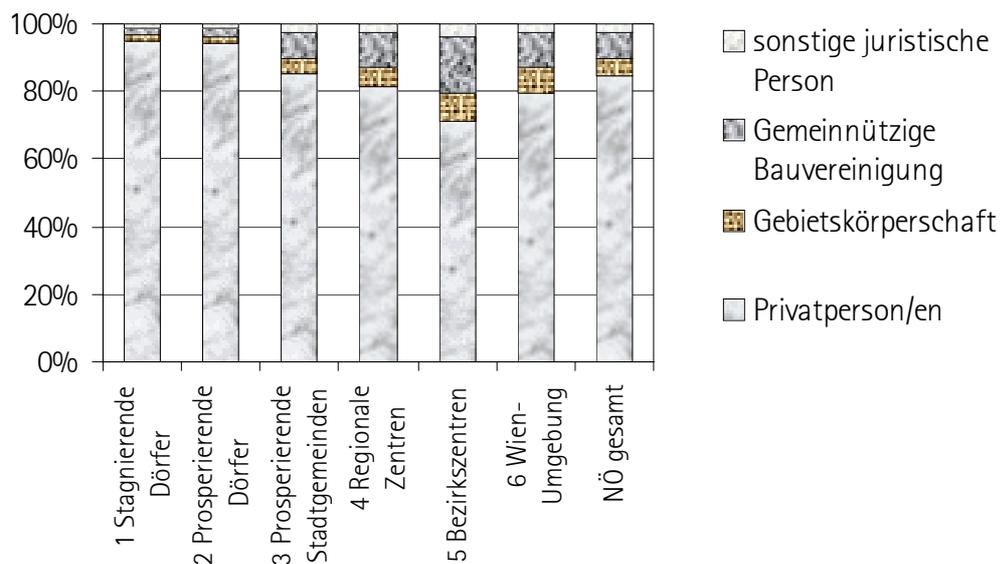
Tabelle 17: Wohnungsversorgung durch Gebietskörperschaften und Gemeinnützige Bauvereinigungen, 1991 und 2001, nach Gemeindekategorien

	GK 1991	GK 2001	GBV 1991	GBV 2001	Anteil der von GK errichteten Whg. 1991	Anteil der von GBV erricht. Whg. 1991	Anteil der von GK errichteten Whg. 2001	Anteil der von GBV erricht. Whg. 2001
1 Stagnierende Dörfer	1.320	1.164	438	1.106	2,2%	0,7%	1,8%	1,7%
2 Prosperierende Dörfer	2.752	2.572	1.057	3.855	2,0%	0,8%	1,6%	2,4%
3 Prosperierende Stadtgem.	2.053	2.317	2.365	4.284	4,7%	5,4%	4,4%	8,1%
4 Reg. Zentren	10.012	9.453	10.119	16.374	6,8%	6,9%	10,0%	2,8%
5 Bezirkszentren	12.342	11.556	15.280	21.667	10,6%	13,2%	16,5%	3,8%
6 Wien-Umgeb.	4.347	4.159	3.200	5.693	9,1%	6,7%	10,5%	2,5%
NÖ Kat. 1-6	32.826	31.221	32.459	52.979	5,9%	5,9%	8,5%	2,5%

Anm.: GBV: Gemeinnützige Bauvereinigung
GK: Gebietskörperschaft

Quelle: Stat, HWZ, FGW

Grafik 18: Wohnungen nach Gebäudeeigentümer 2001 nach Gemeindekategorien



Quelle: Stat, HWZ, FGW

Tabelle 19: Wohnungen nach Gebäudeeigentümer 1991 / 2001, Veränderung nach Gemeindekategorien

1991	Privatperson/en	Gebietskörperschaft	Gemeinnützige Bauvereinigung	sonstige juristische Person	Gesamt
1 Stagnierende Dörfer	95,9%	2,2%	0,7%	1,3%	100%
2 Prosperierende Dörfer	95,9%	2,0%	0,8%	1,3%	100%
3 Prosperierende Stadtgemeinden	88,3%	4,7%	5,4%	1,6%	100%
4 Regionale Zentren	83,9%	6,8%	6,9%	2,5%	100%
5 Bezirkszentren	72,7%	10,6%	13,2%	3,5%	100%
6 Wien-Umgebung	81,6%	9,1%	6,7%	2,6%	100%
NÖ gesamt	86,2%	5,9%	5,6%	2,2%	100%
2001					
1 Stagnierende Dörfer	95,1%	1,8%	1,7%	1,4%	100%
2 Prosperierende Dörfer	94,5%	1,6%	2,4%	1,5%	100%
3 Prosperierende Stadtgemeinden	85,2%	4,4%	8,1%	2,3%	100%
4 Regionale Zentren	81,5%	5,8%	10,0%	2,8%	100%
5 Bezirkszentren	70,8%	8,8%	16,5%	3,8%	100%
6 Wien-Umgebung	79,3%	7,7%	10,5%	2,5%	100%
NÖ gesamt	84,6%	4,9%	8,2%	2,4%	100%
Veränderung 1991-2001					
1 Stagnierende Dörfer	7,5%	-11,8%	152,5%	24,4%	8,3%
2 Prosperierende Dörfer	12,9%	-6,5%	264,7%	27,5%	14,6%
3 Prosperierende Stadtgemeinden	16,5%	12,9%	81,1%	78,1%	20,8%
4 Regionale Zentren	8,6%	-5,6%	61,8%	25,7%	11,7%
5 Bezirkszentren	10,3%	-6,4%	41,8%	23,5%	13,1%
6 Wien-Umgebung	9,6%	-4,3%	77,9%	6,0%	12,8%
NÖ gesamt	11,6%	-7,1%	66,8%	22,2%	13,8%

Quelle: Stat, FGW

Privatpersonen als Gebäudeeigentümer halten in der Kategorie Bezirkszentren mit 70,8% für das Jahr 2001 den niedrigsten Anteil am Wohnungsbestand. Gebietskörperschaften (8,8%), Gemeinnützige Bauvereinigungen (16,5%) und sonstige juristische Personen (3,8%) zeigen hier einen weit höheren Anteil am Wohnungsbestand als dies für die anderen Gemeindekategorien gilt.

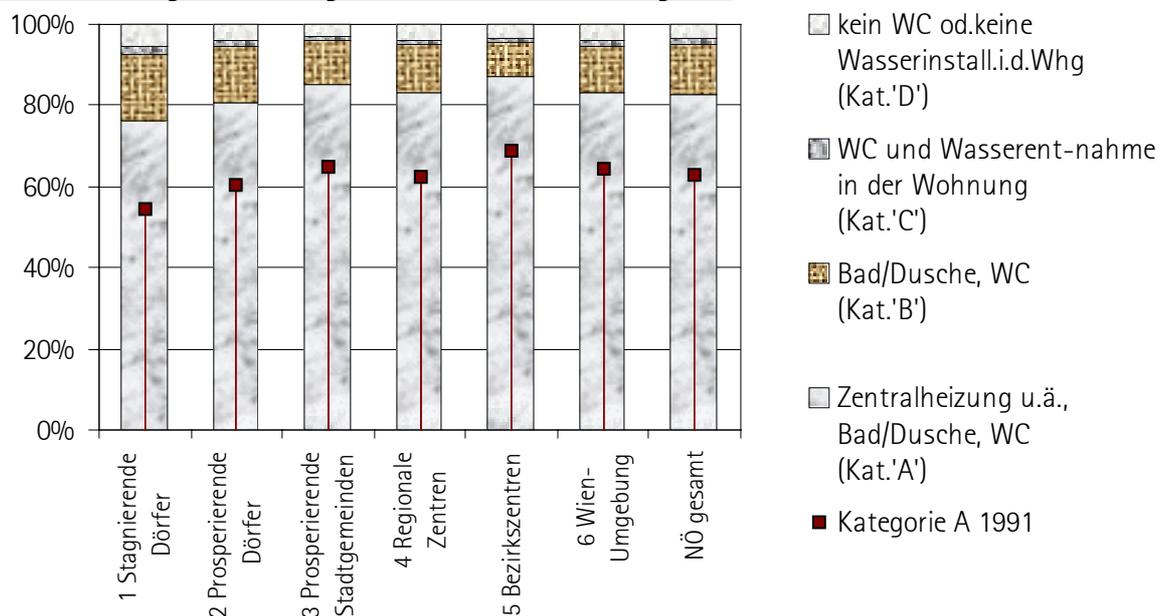
Besonders auffallend ist der hohe Zuwachs (152,5%) an von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Wohnungen in den Stagnierenden Dörfern. In den Prosperierenden Dörfern ist dieser Zuwachs noch stärker. Er stieg von 1991 bis 2001 um 264,7%. Gleichzeitig gab es einen Zuwachs der durch Privatpersonen errichteten Wohnungen von 12,9%, ein Wert der knapp über dem aller Gemeindekategorien Nieder-

österreichs (11,6%) liegt. Lediglich die Prosperierenden Stadtgemeinden weisen einen noch höheren Wert auf, mit 16,5% verzeichnen die Wohnungen im privat errichteten Bereich den höchsten Zuwachs.

Im Vergleich zu 1991 haben alle Gemeindetypen einen Rückgang im Wohnungsbau durch Gebietskörperschaften erfahren, ausschließlich der Prosperierenden Stadtgemeinden, die als einzige Kategorie einen Zuwachs verzeichnen konnte. Vgl. dazu auch Tabelle 19, S 25.

Im Zeitraum von 1991 bis 2001 hat der Bestand an Kategorie-A-Wohnungen in Niederösterreich um ein Drittel zugenommen, in den Stagnierenden Dörfern sogar um 39,4%. Siehe nachfolgend Grafik 20.

Grafik 20: Wohnungsausstattung 2001 nach Gemeindekategorien



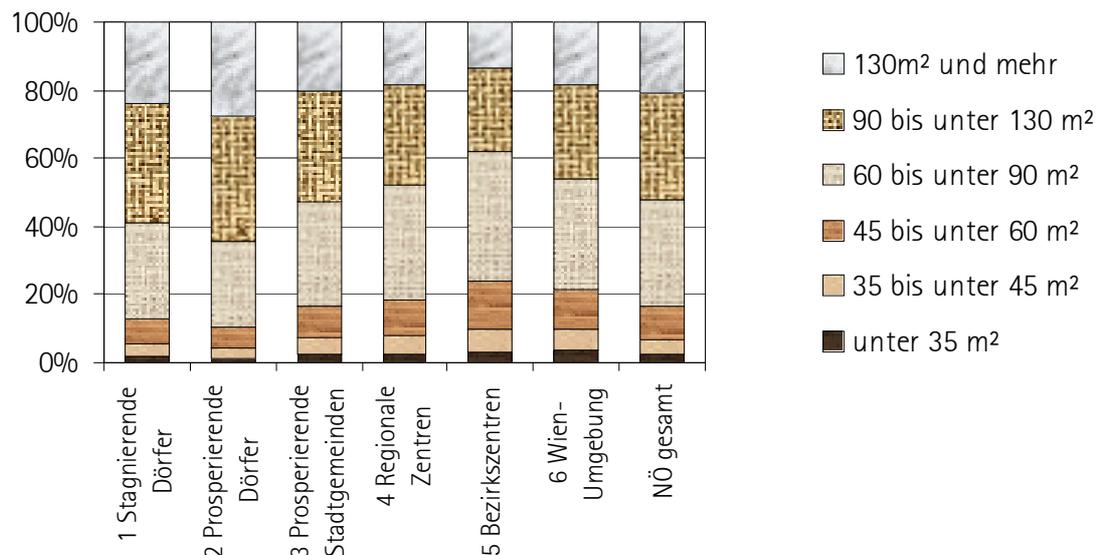
Quelle: Stat, FGW

1.1 WOHNVERSORGUNG

Die durchschnittliche Nutzfläche pro Wohnung (Wohnungen mit Hauptwohnsitz) beträgt in Niederösterreich 105,2m².

Die Errichtung von Wohneinheiten unter 35m² hat im Zeitraum von 1991 bis 2001 in den Stagnierenden und Prosperierenden Dörfer nur um ein Drittel abgenommen, während ihr Rückgang in den Prosperierenden Stadtgemeinden sogar 40,9% und im Bezirk Wien-Umgebung 40,7% beträgt. Wohneinheiten mit einer Größe von 130m² und mehr werden immer attraktiver. Mit einem Zuwachs von 60,4% liegen die Prosperierenden Stadtgemeinden weit über dem Durchschnitt, auch in Wien-Umgebung fällt der Zuwachs an Wohnheiten mit über 130m² mit 50,5% deutlich aus. Am Ende der Rangliste finden sich dagegen die Stagnierenden Dörfer gleichermaßen mit den Bezirkszentren, letztere eher unerwartet. Vgl. dazu Grafik 21 und Tabelle 22, S 27.

Grafik 21: Wohnungsnutzflächen 2001 nach Gemeindekategorien



Quelle: Stat, FGW

Tabelle 22: Wohnungsnutzflächen 2001 und deren Veränderung gegenüber 1991

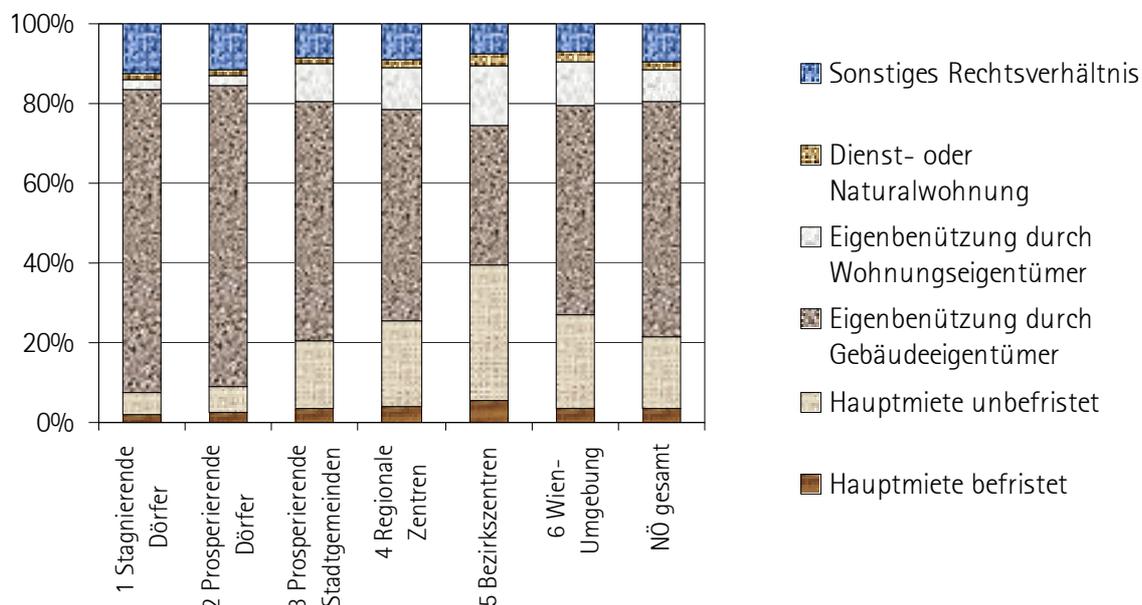
2001	unter 35 m²	35 bis unter 45 m²	45 bis unter 60 m²	60 bis unter 90 m²	90 bis unter 130 m²	130m² und mehr
Stagnierende Dörfer	1,85	3,39	7,66	28,16	34,75	24,19
Prosperierende Dörfer	1,49	2,56	6,10	25,56	36,39	27,91
Prosperierende Stadtgemeinden	2,31	5,08	9,28	30,34	32,52	20,48
Regionale Zentren	2,65	5,20	10,69	33,36	29,69	18,41
Bezirkszentren	2,77	7,27	13,59	38,09	24,95	13,33
Wien-Umgebung	3,50	6,03	12,17	32,10	27,55	18,65
NÖ gesamt	2,25	4,68	9,54	31,27	31,64	20,62
Veränderung der Nutzflächen von Wohneinheiten 1991 - 2001						
Stagnierende Dörfer	-30,0%	-19,9%	-17,7%	4,1%	10,4%	37,3%
Prosperierende Dörfer	-32,9%	-18,9%	-13,9%	9,0%	13,4%	45,2%
Prosperierende Stadtgemeinden	-40,9%	2,4%	1,3%	20,2%	21,7%	60,4%
Regionale Zentren	-38,3%	-11,4%	-9,4%	15,8%	14,7%	42,8%
Bezirkszentren	-34,8%	3,9%	-2,0%	22,5%	11,0%	37,3%
Wien-Umgebung	-40,7%	-17,8%	-6,9%	20,5%	18,3%	50,5%
NÖ gesamt	-36,5%	-8,8%	-7,2%	14,7%	14,8%	46,5%

Quelle: Stat, FGW

Die Eigenbenützung durch den Gebäudeeigentümer spielt vor allem in den Kategorien „Stagnierende Dörfer“ sowie „Prosperierende Dörfer“ mit je einem Anteil von mehr als drei Viertel die überragende Rolle. Am wenigsten vertreten ist diese Rechtsform der Wohnungsbenützung in den Bezirkszentren, mit einem Anteil von 35,2% ist sie dort gleichbedeutend wie die unbefristete Hauptmiete mit 34,0%. Selbst in Wien-

Umgebung und den Regionalen Zentren macht der Anteil der Eigenbenützung durch den Gebäudeeigentümer noch mehr als die Hälfte aus. Vgl. dazu Grafik 23.

Grafik 23: Wohnversorgung nach Rechtsform nach Gemeindekategorien



Quelle: Stat, FGW

Der durchschnittliche Wohnungsaufwand pro Monat pro Wohnung beträgt insgesamt 298 Euro, darunter entfallen 119 Euro auf die Betriebskosten. Bezogen auf die Quadratmeter beträgt der Wohnungsaufwand in Niederösterreich monatlich 4,22 Euro.

Tabelle 25: Wohnungsaufwand im Bundesländervergleich

	Ø Wohnungsaufwand/Monat (Euro)					pro Quadratmeter
	pro Wohnung					
	insgesamt	darunter Betriebskosten	Anteil Bk			
V	435	108	24,8%	B	3,47	
T	362	107	29,6%	K	3,93	
OÖ	311	108	34,7%	NÖ	4,22	
S	373	134	35,9%	OÖ	4,41	
ST	326	120	36,8%	ST	4,59	
K	287	113	39,4%	W	4,67	
NÖ	298	119	39,9%	T	4,87	
W	320	141	44,1%	S	5,47	
B	291	131	45,0%	V	5,74	

Quelle: St.at. Mikrozensus, Wohnbaustatistik. Letztverfügbare Ergebnisse nach Bundesländern.

Die Erhebung EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)¹ zeigt, dass besonders AusländerInnen, kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende sowie allein stehende Pensionistinnen am unteren Ende der Einkommensverteilung und damit einem überdurchschnittlichen Armutsrisiko ausgesetzt stehen. Die höchsten mittleren Einkommen² werden von allein stehenden Männern und von Personen in kinderlosen Mehrpersonenhaushalten erzielt.

Mit bezug auf die Lebensbedingungen im Bereich des Wohnens zeigt sich, dass der Anteil von Eigentümern bei den älteren Personen gegenüber den Unter-65-Jährigen höher ist. Letztere sind nicht nur mobiler, es dürfte für sie auch nicht mehr so einfach sein, zu Wohneigentum zu gelangen. Die finanzielle Belastung durch die Wohnkosten empfinden 11% der Personen als sehr groß. 31% der Unter-65-Jährigen und 40% der Personen ab 65 sehen keinerlei Belastung in den Wohnkosten, was wiederum das unterschiedliche Verhältnis Miete / Eigentum spiegelt. Rund 3% der Bevölkerung leben immer noch in Substandard-Wohnungen, wobei der Anteil der älteren Menschen leicht höher ist. Überbelag im Sinne der Relation Wohnfläche zu Anzahl der in einer Wohnung lebenden Personen ist wiederum fast ausschließlich ein Problem der Unter-65-Jährigen, 7% von ihnen sind betroffen.³

Innerhalb eines multidimensionalen Armutsphänomens, in dem niedriges Einkommen allein Armut nicht hinreichend indiziert, werden weiters die im Bereich nicht monetärer Deprivation liegenden Dimensionen primäre und sekundäre Benachteiligung der Lebensführung, gesundheitliche Beeinträchtigung, Wohnungsprobleme sowie Probleme im Wohnumfeld ermittelt. Der hier dargestellte Bereich „Probleme und Mängel in der Wohnung“ betrifft 3% der Gesamtbevölkerung, aber immerhin 8% der Armutsgefährdeten.

Tabelle 26: Wohnungsprobleme und Armut

Deprivationsbereich mit Indikatoren	Armutsgefährdet (%)	Nicht Armutsgefährdet (%)	Gesamt (%)	Anzahl (in 1.000)
Primäre Benachteiligung der Lebensführung	24	7	9	739
Kann sich nicht leisten.... u.a. die Wohnung angemessen warm zu halten	7	2	3	231
Wohnungsprobleme	8	2	3	235
Ohne Bad, Dusche oder WC	7	2	3	200
Feuchtigkeit und Schimmel	15	9	10	759
Dunkle Räume	10	4	5	401
Keine Waschmaschine/ Waschküche	1	0	0	34

Quelle: Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Ergebnisse aus EU-SILC 2003 in Österreich. S.41

¹ 2003 wurden erstmals 4.500 Privathaushalte in Österreich von Statistik Austria detailliert zu ihrer Einkommenssituation sowie zu Gesundheit, Wohnsituation und Beschäftigung befragt.

² Verfügbares Haushalts-Äquivalenz-Nettoeinkommen (gewichtet nach der EU-Skala mit 1 für den ersten Erwachsenen im Haushalt, 0,5 für jeden weiteren und 0,3 für jedes Kind unter 14 Jahren im Haushalt).

³ Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Ergebnisse aus EU-SILC 2003 in Österreich. S 52

Arbeitslosigkeit verstärkt naturgemäß das Armutsgefährdungsrisiko¹ eines Haushaltes deutlich (16% armutsgefährdet), wobei mit zunehmender Dauer das Risiko zunimmt: Haushalte mit langzeitarbeitslosen Mitgliedern (ab 12 Monate Arbeitslosigkeit) haben mit 36% ein fast dreimal so hohes Risiko in die Armut zu geraten. Bildung und Herkunft haben einen wesentlichen Einfluss auf die Einkommenschancen. Personen mit maximal Pflichtschulabschluss haben mit 20% ein doppelt so hohes Armutsrisiko wie Erwerbstätige mit höherer Qualifikation. Über ein Viertel der AusländerInnen in Österreich ist armutsgefährdet trotz gleich hoher Erwerbsbeteiligung wie Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft. Eine Einbürgerung verbessert die Situation dieser Gruppe aber kaum. Eingebürgerte Österreicherinnen und Österreicher haben ein doppelt so hohes Armutsrisiko (26%) wie der Durchschnitt der Bevölkerung. Ausschlaggebend ist somit der Migrationshintergrund und nicht die Staatsbürgerschaft.

Besonders Frauen und Kinder sind überdurchschnittlich von Armut betroffen. Die aktuelle Analyse zeigt, dass die Einbindung eines Haushaltes in den Arbeitsmarkt stark von seiner Lebensform und damit verbundenen Betreuungspflichten abhängt.

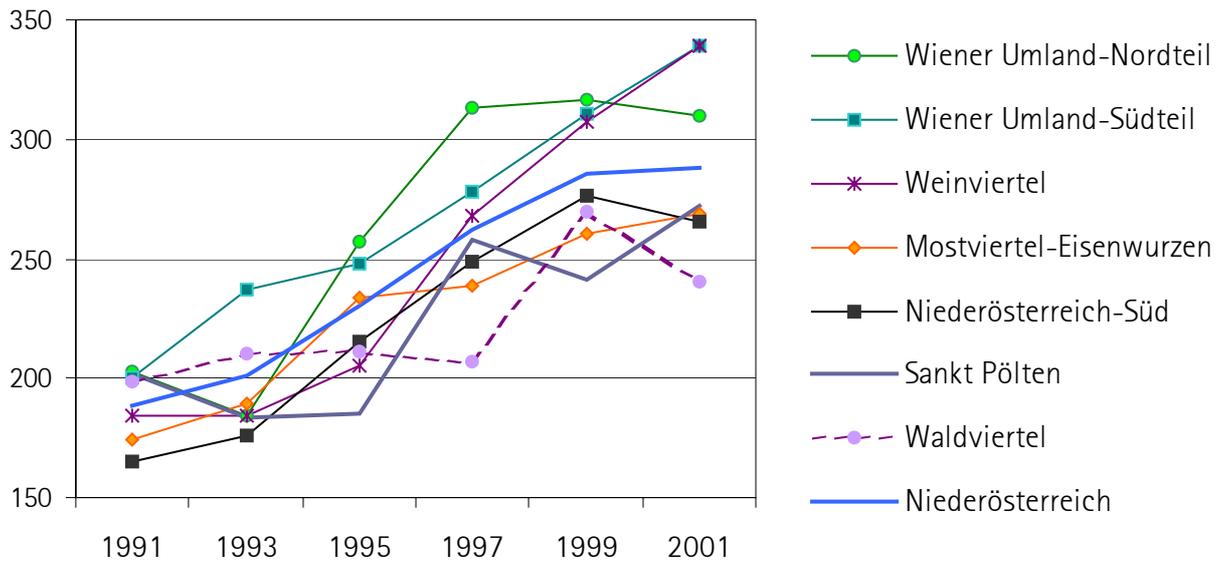
- Familien mit kleinen Kindern sind bis zum Schuleintritt des jüngsten Kindes erhöht armutsgefährdet (17%).
- Jeder vierte Haushalt in Österreich hat eine Frau als Hauptverdienerin und damit ein doppelt so hohes Armutsrisiko als ein Haushalt mit männlichem Hauptverdiener (11% vs. 20%).
- Familien mit nicht erwerbstätigen Frauen sind von einer zumindest doppelt so hohen Armutsgefährdung betroffen.
- Die Armutsgefährdung steigt mit der Anzahl der Kinder.
- Alleinerziehende sind trotz ihrer hohen Erwerbsbeteiligung (83%) überdurchschnittlich armutsgefährdet. 89.000 Personen, beinahe jede dritte Person (31%) in einem allein erziehenden Haushalt, ist armutsgefährdet.

Es ist daher nicht allein die Ausübung einer Erwerbstätigkeit, die das Armutsrisiko senkt, sondern es kommt darauf an, welche Erwerbsmöglichkeiten einer bestimmten Bevölkerungsgruppe auf dem Arbeitsmarkt überhaupt offen stehen.

Nachfolgend findet sich die, auf einer Auswertung des Mikrozensus beruhende Entwicklung der mittleren Wohnkosten aller Haushalte mit Information über Wohnkosten auf NUTS-Ebene. Besonders auffallend ist die steigende Entwicklung der Wohnkostenbelastung in den Regionen des Wiener Umlandes, hier besonders im Nordteil und dem Weinviertel. Vgl. dazu Grafik 27.

¹ Armutsgefährdung wird angenommen, wenn das nach der EU-Skala gewichtete verfügbare Haushaltseinkommen weniger als 60% des Medians beträgt. Bei einem Einpersonenhaushalt waren das 2003 9.425 Euro Jahreseinkommen.

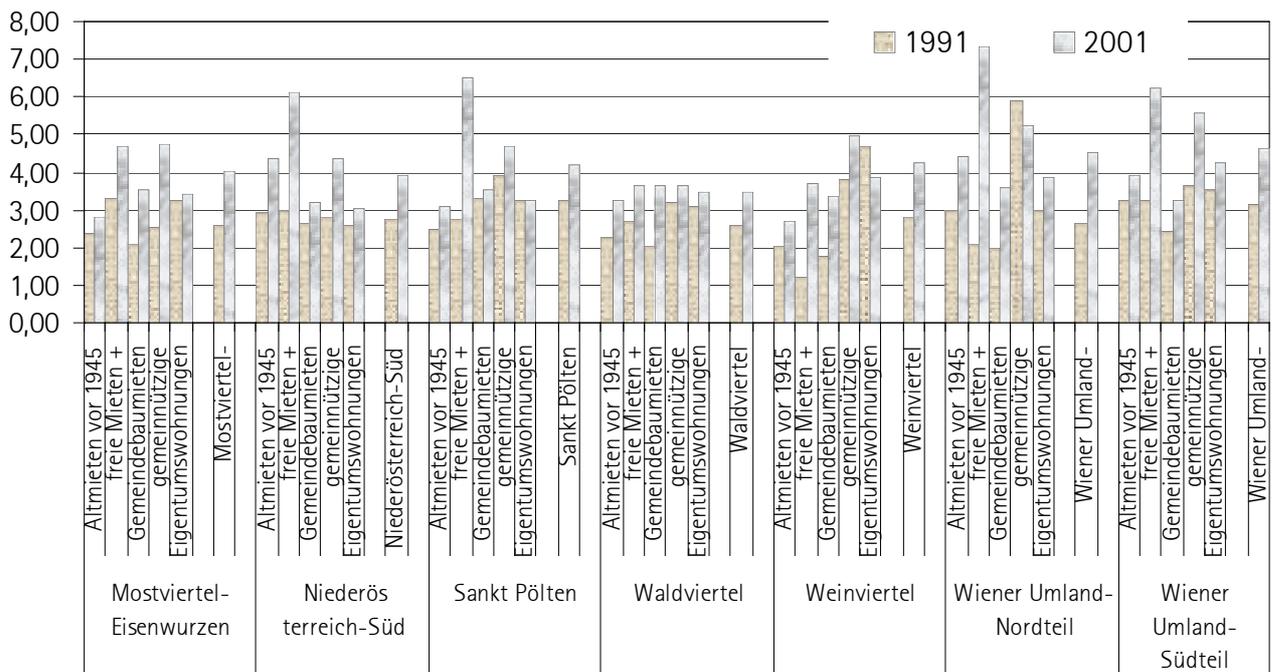
Grafik 27: Entwicklung der Wohnkostenbelastung in Euro nach NUTS-Regionen



Quelle: EOS, FGW.

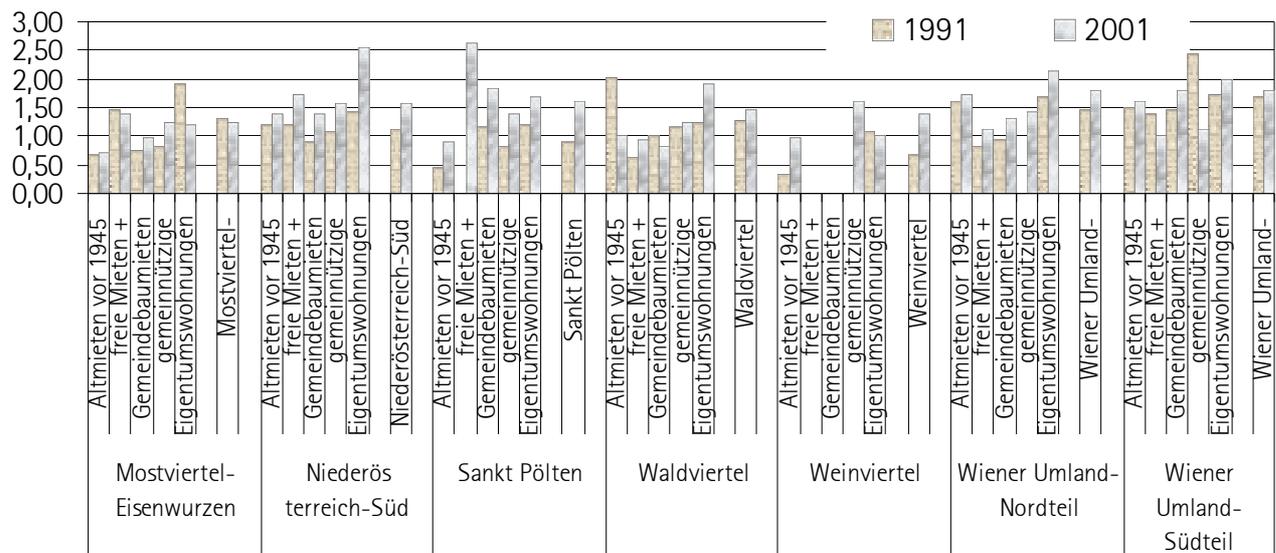
Die Kosten pro Quadratmeter sind wiederum im Zeitraum von 1991 bis 2001 generell im Segment der freien Mieten am stärksten gestiegen. Hinsichtlich der Regionen sind ist die Entwicklung im Waldviertel am stabilsten, hier gab es in fast allen Segmenten einen nur moderaten Anstieg der Wohnungskosten. Dies lässt aber auch Rückschlüsse auf die geringe Dynamik im Waldviertel und eine kaum vorhandene Nachfrage am Markt zu. Vgl. dazu Grafik 28.

Grafik 28: Mittlere Quadratmeterkosten in Euro nach NUTS-Regionen, 1991 und 2001



Quelle: EOS, FGW.

Grafik 29: Mittlere Betriebskosten in Euro nach NUTS-Regionen, 1991 und 2001



Quelle: EOS, FGW.

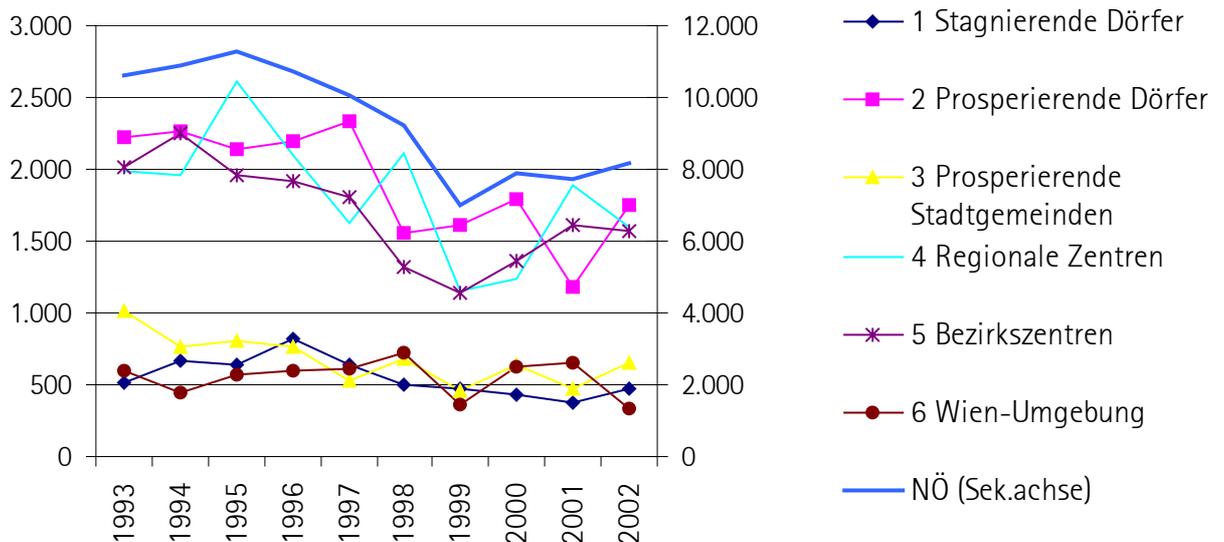
Eine moderate Wohnkostenbelastung im geförderten Wohnbau wird u.a. durch Annuitätenbegrenzungen im Rahmen der Förderbestimmungen erzielt. In Niederösterreich wird der monatliche Wohnungsaufwand bei Mehrfamilienwohnhäusern und Gruppenwohnbauten mit netto 3,27 Euro/m² limitiert. Eine ausnahmsweise Überschreitung dieses Höchstbetrags bei Ausführung von behindertengerechten – oder Denkmalschutzmaßnahmen ist zulässig.

2.4 WOHNBAU & WOHNBAUFÖRDERUNG

2.4.1 BAUBEWILLIGUNGEN UND FERTIGSTELLUNGEN

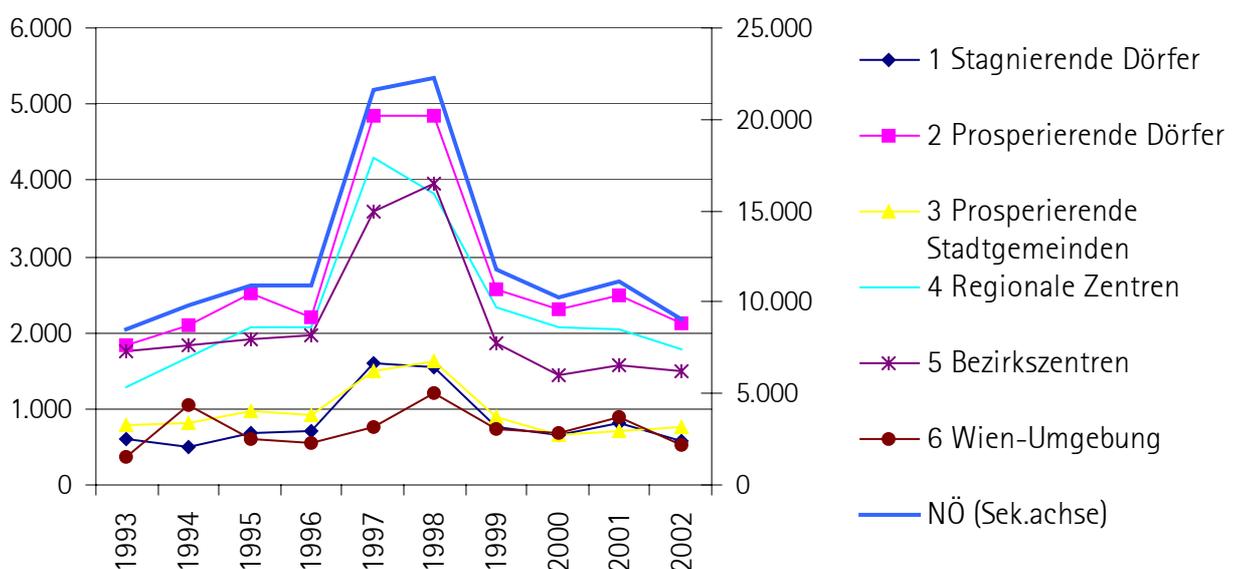
Im Jahr 1995 verzeichnete die Zahl der Baubewilligungen mit 11.300 für Niederösterreich den Höchststand. Seither gehen sie zurück, steigen aber mit 2002 wieder leicht an. Der Verlauf über die Jahre in den einzelnen Gemeindekategorien ist von Ausschlägen gekennzeichnet und verhält sich nur im ländlichen Raum und in Wien-Umgebung auf niedrigem Niveau relativ stabil. Vgl. Grafik 30.

Grafik 30: Bewilligte Wohnungen gem. Gemeindekategorien, 1993-2002



Quelle: Stat, KMU, FGW

Grafik 31: Fertiggestellte Wohnungen gem. Gemeindekategorien, 1993-2002



Quelle: Stat, KMU, FGW

Besonders die Jahre 1997 und 1998 waren durch außerordentlich hohe Fertigstellungszahlen gekennzeichnet. Davor und danach lag das Niveau der fertiggestellten Wohnungen in Niederösterreich etwa bei 10.000 Wohnungen jährlich. Vgl. Grafik 31. Wie auch schon bei den Bewilligungen liegen der ländliche Raum und Wien-Umgebung im Vergleich zu den anderen Gemeindekategorien zurück.

2.4.2 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN NEUBAU

Die Anzahl an geförderten Neubauwohnungen insgesamt (Eigenheime und Mehrgeschoßwohnungsbau) erreicht 2001 über 97 Prozent der Wohnungsbewilligungen. Dabei verteilten sich die Mittel im Jahr 2002 gleichermaßen auf den Eigenheimbau und den Geschoßwohnungsbau. Noch im Jahr 1991 fiel die Verteilung zugunsten des Eigenheimbaus (63 Prozent) aus, der Geschoßwohnungsbau (23 Prozent) konnte nur ein Drittel der Förderungszusicherungen im Neubau auf sich vereinen.

Tabelle 33: Anteil der Förderungszusicherungen für Eigenheime – Neubau an Wohnungsbewilligungen gesamt

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	51,2%	35,1%	62,6%	49,9%	22,1%	52,6%	23,4%	32,9%	4,4%	40,5%
1992	48,4%	37,1%	58,7%	24,3%	14,1%	49,4%	20,6%	28,7%	3,2%	33,3%
1993	66,6%	38,9%	55,0%	27,5%	10,3%	42,0%	13,7%	25,1%	2,3%	29,6%
1994	60,8%	36,4%	56,5%	31,7%	14,5%	33,0%	19,2%	22,4%	1,9%	29,4%
1995	48,7%	26,6%	42,3%	25,3%	10,9%	28,3%	12,6%	20,9%	2,5%	23,0%
1996	62,9%	35,6%	54,8%	41,5%	11,5%	24,8%	16,4%	27,5%	2,5%	29,1%
1997	54,5%	41,3%	51,1%	45,8%	11,3%	28,3%	16,7%	42,0%	4,0%	32,6%
1998	70,3%	28,9%	57,1%	33,1%	9,7%	35,5%	13,8%	43,3%	6,6%	32,4%
1999	46,1%	36,7%	67,6%	33,5%	8,9%	39,7%	17,0%	49,6%	5,4%	33,4%
2000	73,1%	33,2%	47,6%	41,1%	9,9%	39,5%	15,9%	36,4%	9,1%	34,1%
2001	44,1%	42,7%	58,4%	44,2%	11,9%	34,4%	17,7%	30,6%	11,1%	34,9%
2002	45,8%	33,0%	49,1%	35,5%	7,4%	41,5%	15,0%	27,8%	9,1%	31,2%

Anm.: Infolge allfällig fehlender Übereinstimmung von Bewilligungs- und Zusicherungsjahr können vereinzelt Unregelmäßigkeiten auftreten, welche sich jedoch im Rahmen der Zeitreihendarstellung wieder ausgleichen. Von der Summe der Wohnungsbewilligungen sind auch Zu- und Umbauten erfasst.

Quelle: Statistik Austria, BMF

Im ländlichen Raum wird im Geschoßwohnungsbau bevorzugt zwei- bis dreigeschoßig gebaut, im urbanen Raum drei- bis fünfgeschoßig. Hinsichtlich der Wohnungstypen werden im Verhältnis im ländlichen Raum größere Wohnungen gebaut. Hier besteht noch mehr der Wunsch nach dem eigenen Haus. Im gemeinnützigen Bereich beträgt die Rate der Wohnungswechsel etwa 3 bis 5 Prozent pro Jahr, wobei von den Bauträgern angenommen wird, dass diese Rate im ländlichen Raum etwas höher ausfällt.

Tabelle 34: Anteil der Förderungszusicherungen für Geschosswohnungen - Neubau an Wohnungsbewilligungen gesamt

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	20,2%	37,1%	22,5%	41,6%	58,6%	26,9%	30,6%	42,7%	96,3%	50,0%
1992	28,6%	35,4%	37,1%	40,1%	51,4%	29,4%	30,2%	55,6%	70,9%	41,8%
1993	30,8%	43,8%	55,4%	36,4%	45,2%	30,5%	31,9%	64,4%	77,2%	48,2%
1994	35,6%	41,1%	34,5%	35,5%	66,5%	35,6%	46,0%	61,0%	78,5%	48,3%
1995	26,5%	26,4%	32,5%	33,7%	80,0%	27,8%	27,9%	44,1%	71,1%	41,3%
1996	23,6%	36,2%	43,1%	41,1%	63,7%	32,9%	32,9%	42,7%	69,6%	45,0%
1997	27,5%	46,1%	45,7%	47,2%	48,8%	33,4%	41,8%	48,4%	75,6%	46,6%
1998	13,8%	25,6%	43,7%	26,5%	48,0%	36,7%	38,9%	36,5%	85,1%	41,3%
1999	22,9%	61,4%	49,3%	30,3%	56,2%	41,4%	54,3%	36,0%	64,7%	47,8%
2000	44,3%	48,0%	39,5%	43,0%	74,5%	44,2%	43,3%	35,8%	66,6%	47,1%
2001	30,9%	58,4%	38,9%	49,4%	53,2%	63,2%	60,4%	24,0%	78,9%	53,5%
2002	36,3%	31,3%	49,0%	48,5%	46,9%	66,9%	39,0%	35,8%	88,8%	51,9%

Anm.: Infolge allfällig fehlender Übereinstimmung von Bewilligungs- und Zusicherungsjahr können vereinzelt Unregelmäßigkeiten auftreten, welche sich jedoch im Rahmen der Zeitreihendarstellung wieder ausgleichen. Von der Summe der Wohnungsbewilligungen sind auch Zu- und Umbauten erfasst.

Quelle: Statistik Austria, BMF

2.4.3 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN NACH BAUTRÄGERN

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben in Niederösterreich einen großen Stellenwert. Zuletzt zeichnen sie für ca. 40% der Baubewilligungen verantwortlich. Damit liegt ihr Anteil deutlich über dem österreichischen Durchschnitt mit ca. 30%. Ihr Anteil ist im abgelaufenen Jahrzehnt deutlich angestiegen.

Tabelle 35: Anteil der Förderungszusicherungen für Gemeinnützige Bauvereinigungen an Wohnungsbewilligungen gesamt

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1994	35,6%	37,6%	30,5%	28,4%	32,4%	27,9%	17,7%	23,0%	40,7%	30,7%
1995	26,5%	21,9%	26,2%	27,8%	41,8%	21,5%	16,0%	11,1%	31,0%	25,6%
1996	23,6%	28,6%	40,4%	33,7%	32,3%	25,8%	9,2%	15,1%	32,9%	29,4%
1997	27,5%	33,0%	42,7%	38,7%	18,2%	26,0%	16,6%	11,9%	52,7%	33,4%
1998	13,8%	13,4%	40,0%	13,4%	20,6%	30,0%	16,7%	13,1%	63,4%	28,2%
1999	22,4%	46,7%	44,7%	17,7%	26,3%	34,3%	24,7%	8,8%	42,4%	32,3%
2000	41,2%	40,7%	38,8%	33,9%	39,7%	36,3%	15,8%	12,9%	40,8%	33,9%
2001	22,7%	32,8%	40,2%	20,4%	23,0%	22,3%	17,7%	13,1%	43,9%	28,7%

Anm.: Infolge allfällig fehlender Übereinstimmung von Bewilligungs- und Zusicherungsjahr können vereinzelt Unregelmäßigkeiten auftreten, welche sich jedoch im Rahmen der Zeitreihendarstellung wieder ausgleichen. Die zugrundegelegten Daten basieren zum Teil auf fundierten Schätzungen der Förderungsstellen. Von der Summe der Wohnungsbewilligungen sind auch Zu- und Umbauten erfasst.

Quelle: Statistik Austria, BMF

Demgegenüber spielen gewerbliche Bauträger in Niederösterreich traditionell eine untergeordnete Rolle. Nur wenige gewerbliche Bauträger können sich angesichts des eingeschränkten Zugangs zu Wohnbauförderungsmitteln am Markt durchsetzen. Fast keine in Wien ansässigen gewerblichen Bauträger sind auch in Niederösterreich tätig.

Tabelle 36: Anteil der Förderungszusicherungen für gewerbliche Bauträger an Wohnungsbewilligungen gesamt

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1994	-	2,7%	4,0%	3,3%	32,6%	4,7%	19,1%	60,4%	26,6%	14,5%
1995	-	4,4%	6,0%	3,2%	27,3%	5,5%	13,5%	53,9%	21,7%	13,1%
1996	-	7,2%	2,7%	5,6%	29,9%	4,5%	22,5%	55,1%	18,5%	13,0%
1997	-	14,2%	3,0%	6,9%	25,9%	4,8%	25,2%	78,5%	12,5%	13,6%
1998	-	13,4%	3,7%	6,4%	22,6%	4,1%	22,2%	66,6%	11,3%	12,5%
1999	0,5%	15,6%	4,6%	10,5%	26,0%	4,1%	29,6%	76,8%	17,2%	15,9%
2000	0,5%	9,2%	3,6%	7,7%	29,0%	3,6%	27,5%	60,2%	14,2%	13,6%
2001	0,8%	14,4%	3,7%	5,6%	20,0%	2,2%	30,9%	63,9%	29,5%	15,5%

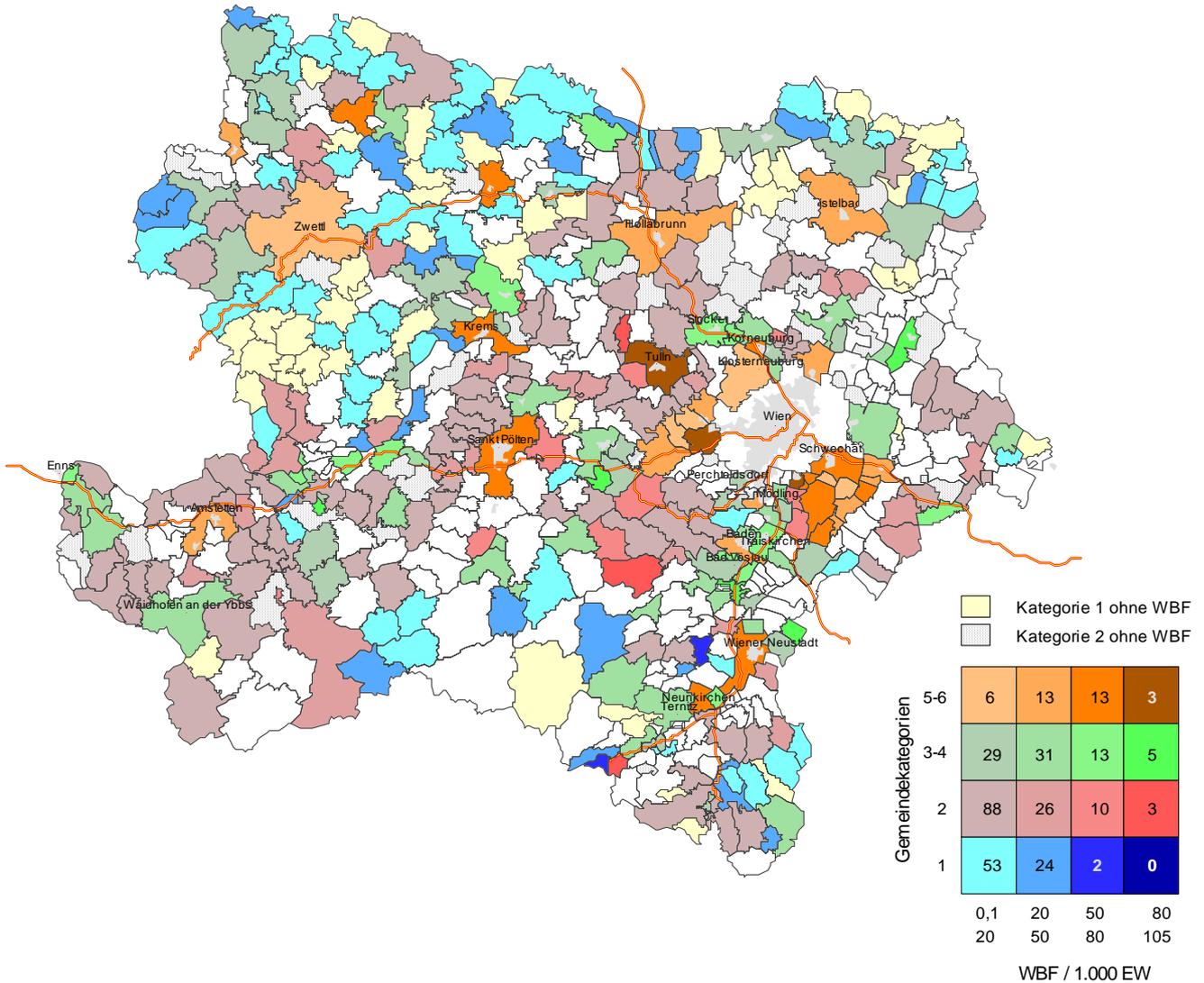
Anm.: Infolge allfällig fehlender Übereinstimmung von Bewilligungs- und Zusicherungsjahr können vereinzelt Unregelmäßigkeiten auftreten, welche sich jedoch im Rahmen der Zeitreihendarstellung wieder ausgleichen. Die zugrundegelegten Daten basieren zum Teil auf fundierten Schätzungen der Förderungsstellen. Von der Summe der Wohnungsbewilligungen sind auch Zu- und Umbauten erfasst.

Quelle: Statistik Austria, BMF

Grundlage für nachfolgende Analysen sind die zur Verfügung gestellten Daten des Landes Niederösterreich für die Wohnbauförderung im Rahmen der Richtlinien für das „Förderungsmodell MH-NEU“ im Mehrfamilienwohnhaus – Neubaubereich. Dabei sind nach geförderter Wohnungsgröße drei Kategorien zu unterscheiden.

- Kategorie I bei mindestens 35m² Wohnnutzfläche (35 – 49,9m²)
- Kategorie II bei mindestens 50m² Wohnnutzfläche (50m² – 69,9m²)
- Kategorie III bei mindestens 70m² Wohnnutzfläche

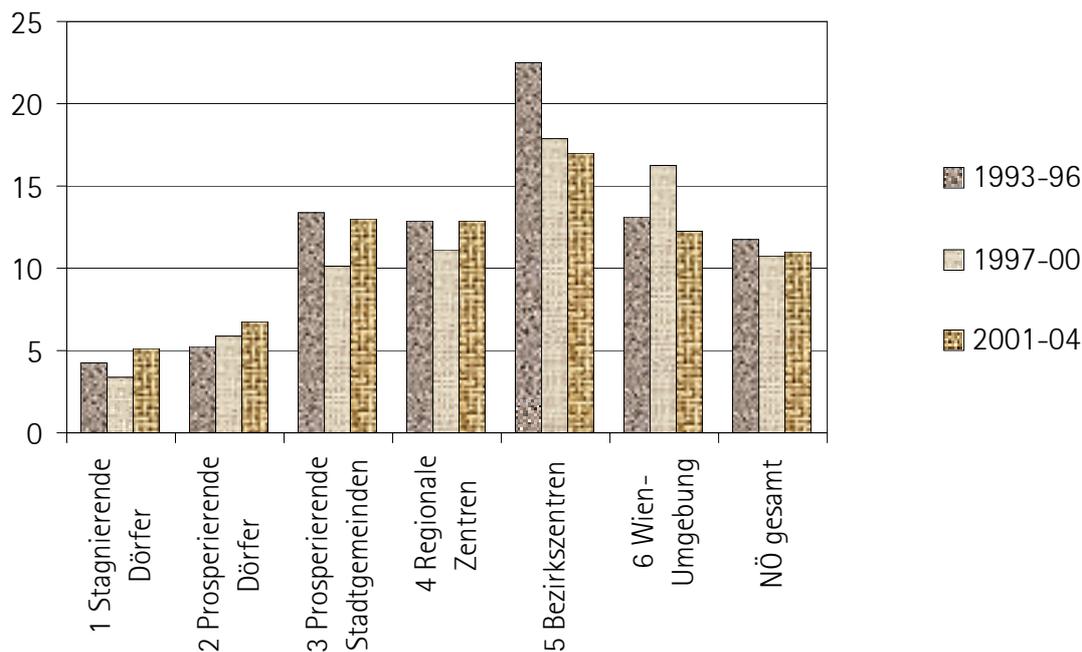
Grafik 38: Förderungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner gem. Gemeindekategorien, 1993-2004



Quelle: Stat, FGW, KMU

Die Analyse der Förderungsbewilligungen bezogen auf die Einwohnerzahl in den Gemeindekategorien zeigt relativ häufiges Auftreten von bis zu 50 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner in den Stagnierenden und Prosperierenden Dörfern (Gemeinden mit Mehrfachzuordnungen konnten in dieser Darstellung nur in ihrer jeweils untersten Kategorie berücksichtigt werden). Dabei erlangen die Bewerber in den Prosperierenden Dörfern (rosa Farbskala) noch etwas mehr Bewilligungen als die Stagnierenden Dörfer (blaue Skala). Die Grafik 39 zeigt deutlich, dass Stagnierende Dörfer in strukturschwachen Gebieten entlang der Staatsgrenze oder abseits dynamischer Entwicklungsachsen sehr wohl geförderte Wohnbautätigkeit zwischen 1993 und 2004 verzeichnen können. Die einwohnerstärkeren Gemeinden in den höheren Kategorien können vergleichsweise weniger Bewilligungsfälle verzeichnen (grüne und braune Farbskala), vereinen absolut betrachtet dennoch den größten Anteil an Bewilligungen. Vgl. Grafik 39. Im Beobachtungszeitraum gab es allerdings auch Stagnierende und Prosperierende Dörfer, die ohne Wohnbauförderung auskommen mussten.

Grafik 39: Förderungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner gem. Gemeindekategorien

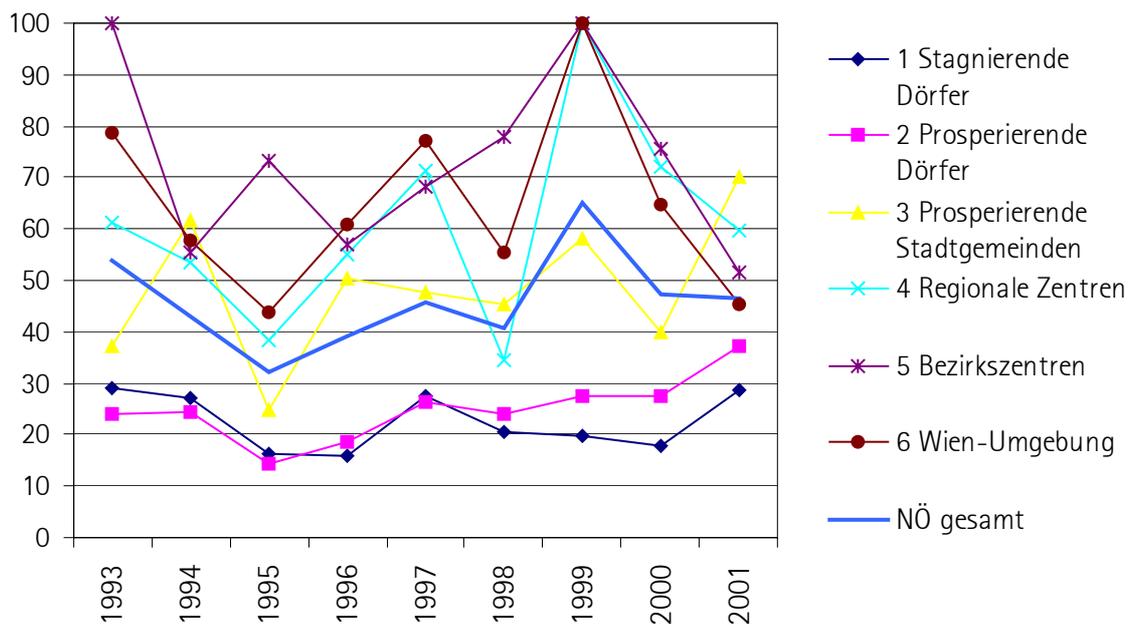


Quelle: Stat, FGW, KMU

Die in 3-Jahreszeiträumen zusammengefassten Anzahlen von Förderungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner zeigen einen Anstieg in den Stagnierenden und Prosperierenden Dörfern im letzten Zeitraum. Die Wohnbauförderung weist also in den Stagnierenden und Prosperierenden Dörfern auf niedrigem Niveau eine positive Tendenz auf. Demgegenüber kam es in den übrigen Gemeindekategorien zu einem tendenziellen Rückgang, wenngleich diese Werte immer noch über dem Niederösterreichschnitt liegen. Die Förderung fließt überproportional in die größeren Gemeinden, es herrscht aber weitgehende Konstanz in der Förderungsvergabe.

Im ländlichen Raum liegt der Förderungsdurchsatz, d.h. der Anteil der Förderungsbewilligungen an den Baubewilligungen wesentlich geringer als in den übrigen Gemeindekategorien. Überdurchschnittlich hoch ist der Förderungsdurchsatz in den Bezirkszentren, Wien-Umgebung und den Regionalen Zentren.

Grafik 40: Förderungsdurchsatz (in Prozent) nach Gemeindekategorien



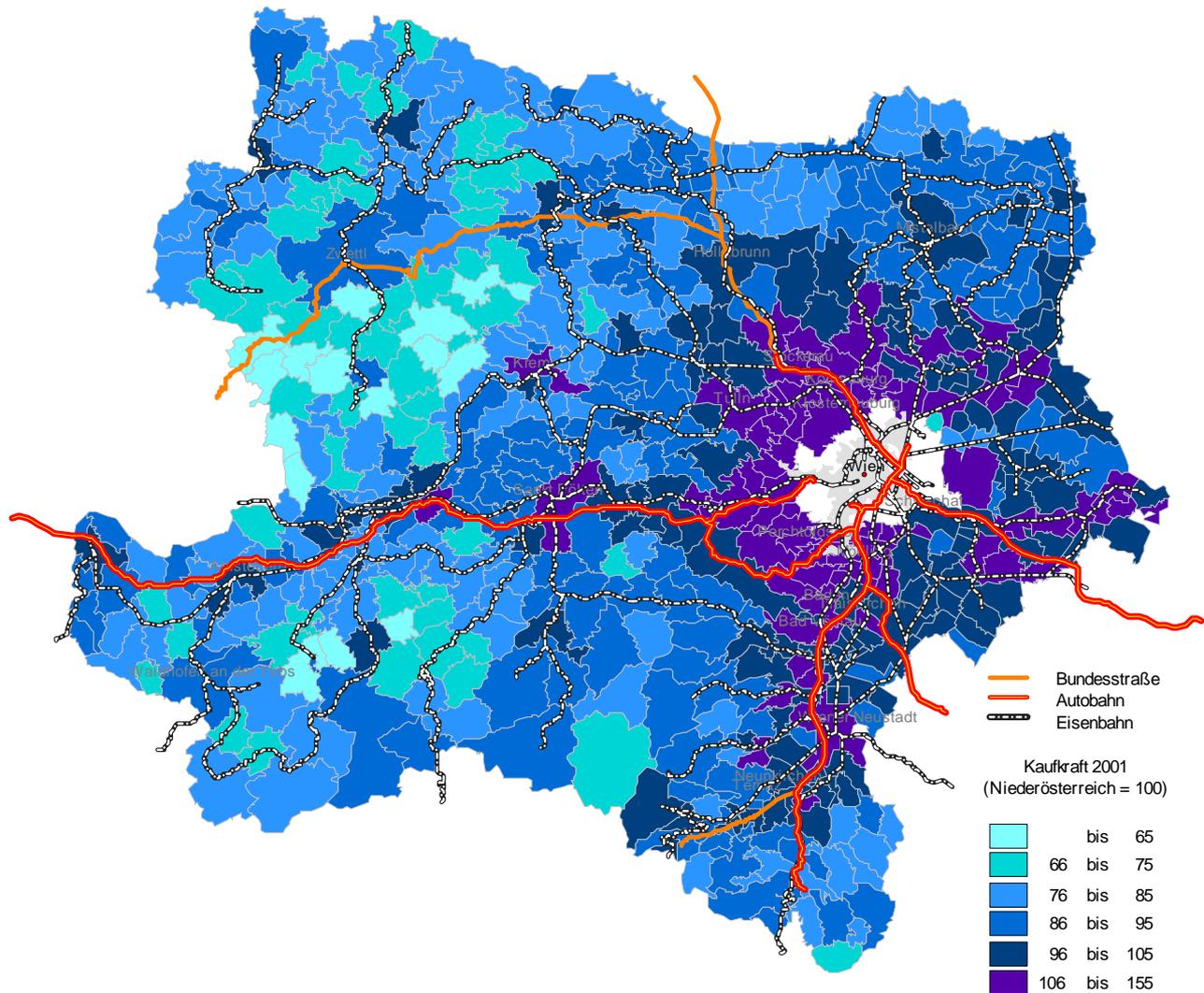
Quelle: Stat, FGW, KMU

2.5 WIRTSCHAFTLICHE INDIKATOREN

Bei der regionalen Verteilung der Kaufkraft pro Einwohner liegen die Gemeinden im Bereich Wien-Umgebung über dem Landesdurchschnitt. Darüber hinaus weisen Gemeinden entlang des hochrangigen Straßennetzes (Autobahn) bzw. des Eisenbahnnetzes höhere Kaufkraftwerte auf. Dies lässt auf eine deutliche Korrelation zwischen Kaufkraft und Verkehrsinfrastruktur schließen. Die Begründungen dafür liegen sowohl in der besseren Erreichbarkeit der Arbeitsplätze vom Wohnort als auch in der besseren Güterversorgung von ansässigen Betrieben.

Für diese Auswertung wurde der Vergleich mit der durchschnittlichen Kaufkraft in Niederösterreich herangezogen, da "Niederösterreich gesamt" als Vergleichskategorie auch in allen anderen Auswertungen herangezogen wird. Im Vergleich zu Österreich lag der Kaufkraftindex 2001 von Niederösterreich bei 102,1. Dementsprechend würden sich für die einzelnen Gemeinden auch etwas höhere Indexwerte bezogen auf den Österreichdurchschnitt ergeben. Als schwächste niederösterreichische Gemeinde, gemessen an der Kaufkraft pro Kopf, wies Weinzierl am Walde im Bezirk Krems (Land) 2001 einen Index von 59,1 (NÖ=100) bzw. 59,3 (Ö=100) auf. Als kaufkraftstärkste Gemeinde hatte Maria Enzersdorf im Bezirk Mödling 2001 einen Index von 145,5 (NÖ=100). Die Konzentration der Kaufkraft in Gemeinden um die Ballungsräume bewirkt auch eine unterschiedliche Kaufkraft-Ausstattung der Bezirke. So liegt im Bezirksranking Mödling an der Spitze, und der Bezirk Zwettl bildet das Schlusslicht. Vgl. dazu Grafik 42.

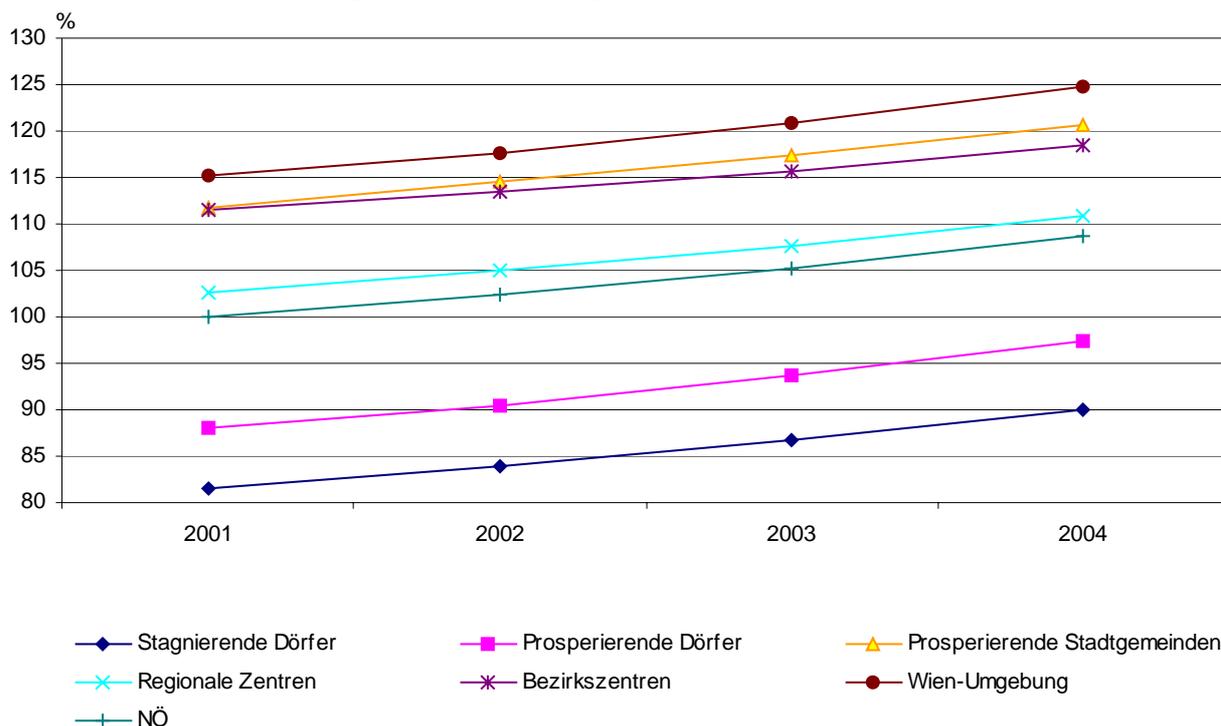
Grafik 42: Kaufkraftpotenzial pro Einwohner, 2001 (Index NÖ = 100)



Quelle: KMU Forschung Austria, Regionaldatenbank

Die Kaufkraft hat sich in allen Gemeindekategorien positiv entwickelt. Gemessen an der Kaufkraft pro Kopf fällt auf, dass sich Prosperierende Stadtgemeinden gegenüber den Bezirkszentren besser entwickeln konnten. Siehe Grafik 43.

Grafik 43: Kaufkraftindex gem. Gemeindekategorien, 2001-2004 (NÖ 2001 = 100)



Quelle: KMU Forschung Austria, Regionaldatenbank

Die Stagnierenden Dörfer liegen zwar am weitesten unter dem Landesdurchschnitt, zählen aber gemeinsam mit den Prosperierenden Dörfern zu jener Gemeindekategorie, die die größten Kaufkraftzuwächse zwischen 2001 und 2004 verzeichnen konnten. Vgl. dazu Tabelle 44.

Tabelle 44: Kaufkraft pro Person in € 1.000 und Veränderung 2001 / 2004 in Prozent nach Gemeindekategorien

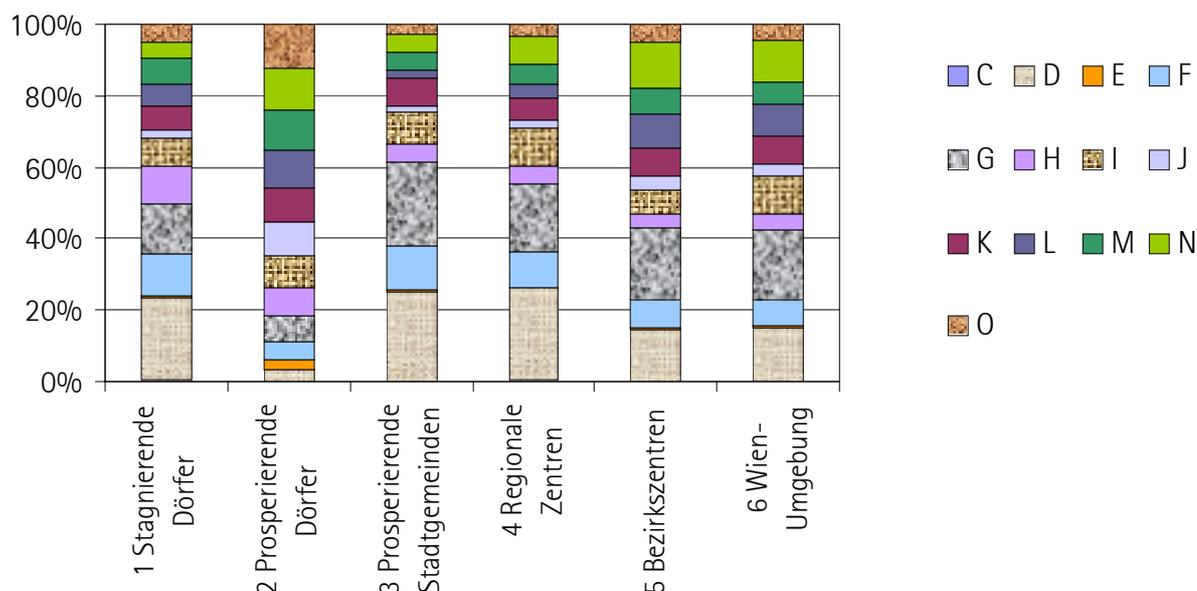
	2001	2002	2003	2004	VÄ 01/04
1 Stagnierende Dörfer	10,559	10,873	11,238	11,662	10,45
2 Prosperierende Dörfer	11,406	11,737	12,150	12,640	10,82
3 Prosperierende Stadtgemeinden	14,489	14,859	15,214	15,639	7,93
4 Regionale Zentren	13,310	13,607	13,953	14,381	8,05
5 Bezirkszentren	14,452	14,721	15,005	15,353	6,23
6 Wien-Umgebung	14,945	15,249	15,665	16,175	8,23
NÖ gesamt	12,966	13,285	13,649	14,091	8,67

Quelle: KMU Forschung Austria, Regionaldatenbank

Das Bauwesen bedeutet gerade im ländlichen Raum einen wesentlichen Impuls für das lokale Gewerbe und erbringt in hohem Maße lokale Wertschöpfung. Es geht dabei nicht nur um die Errichtung von Wohnungen bzw. Gebäuden, sondern auch um deren Einrichtung und Instandhaltung. Bereits in einer früheren FGW-Studie wurde der deutlich höhere Anteil der im Bauwesen Beschäftigten in ländlichen Gebieten

nachgewiesen¹. Die mit Hilfe der Wohnbauförderung agierenden Bauträger, die in der Regel regionale Firmen zu Bauvorhaben einladen, stärken so das lokale Baugewerbe und Baunebengewerbe. In nachfolgender Grafik 45 wird deutlich, dass das Bauwesen eine der wichtigsten Beschäftigungsbranchen für die in den Stagnierenden Dörfern lebende Bevölkerung darstellt.

Grafik 45: Anteil der Beschäftigten nach ÖNACE an den Wohnhaft Beschäftigten 2001 nach Gemeindegkategorien



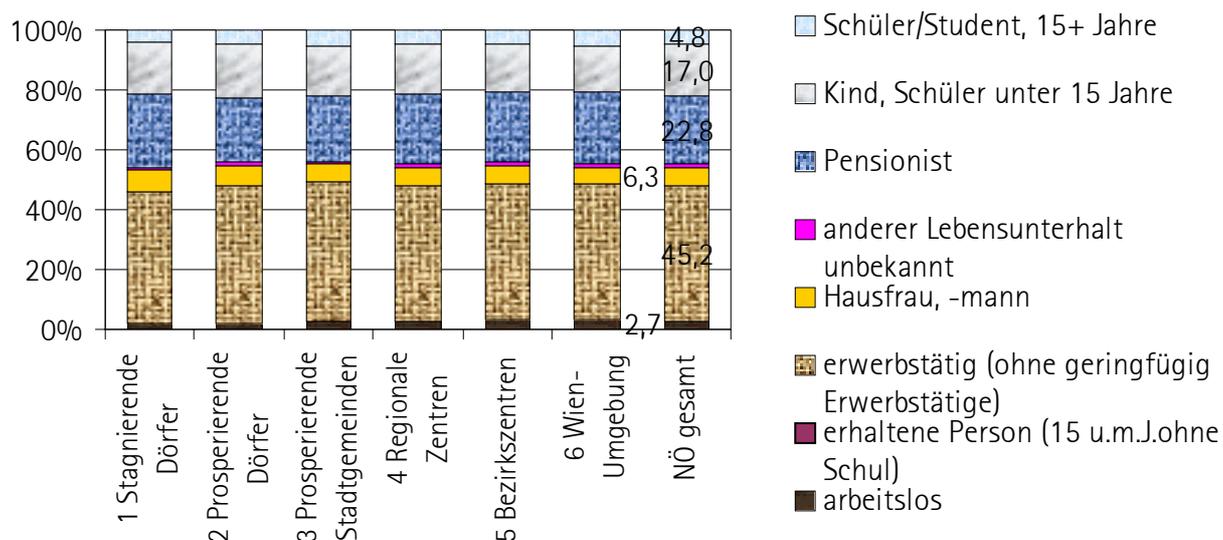
Anm.: C: Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, D: Sachgütererzeugung, E: Energie- und Wasserversorgung, F: Bauwesen, G: Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern, H: Beherbergungs- und Gaststättenwesen, I: Verkehr und Nachrichtenübermittlung, J: Kredit- und Versicherungswesen, K: Realitätenwesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von unternehmensbezogenen Dienstleistungen, L: Öffentliche Verwaltung, Landesverteidigung, Sozialversicherung, M: Unterrichtswesen, N: Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen, O: Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen.

Quelle: St.at, FGW

Differenziert man nach dem Lebensunterhaltskonzept, so bestätigt sich die bereits im Zuge der Bevölkerungsentwicklung beobachtete Überalterung in den Stagnierenden Dörfern. Dort liegen der Anteil der Erwerbstätigen mit 43,7% unter, der Anteil der Hausfrauen bzw. -männer mit 7,2% und der Anteil der Pensionisten mit 24,9% über dem niederösterreichischen Durchschnitt. Gegenüber 1991 hat sich in den einzelnen Gemeindegkategorien kaum etwas bewegt, nur Wien-Umgebung weist für alle LUK-Kategorien - mit Ausnahme der erhaltenen Personen - Zuwächse auf. Vgl. dazu Grafik 48.

¹ Sandra Bauernfeind, Wolfgang Amann, Edwin Deutsch, Askin Yurdakul. Wohnbauförderung und Beschäftigung. Wien, FGW-Schriftenreihe 149,2002., S 21.

Grafik 48: Beschäftigung und Arbeitslosigkeit, LUK 2001 nach Gemeindekategorien



Quelle: Stat, FGW

2.6 BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UND KONJUNKTURELLE INDIKATOREN

An Hand von ausgewählten Kennzahlen aus der Bilanzdatenbank der KMU Forschung Austria soll die betriebswirtschaftliche Situation der Betriebe in den einzelnen Gemeindekategorien im Vergleich zu den niederösterreichischen Durchschnittswerten untersucht werden. Der Analyse liegen betriebswirtschaftlich korrigierte anonymisierte Jahresabschlüsse mit Bilanzstichtag zwischen dem 1.7.2002 und dem 30.6.2003 zugrunde. Dabei wurden in den einzelnen Kategorien folgende Anzahlen von Bilanzen ausgewertet.

Tabelle 49: Anzahl der ausgewerteten Betriebe nach Kategorien

	Anzahl der ausgewerteten Betriebe
1 Stagnierende Dörfer	411
2 Prosperierende Dörfer	1.166
3 Prosperierende Stadtgemeinde	458
4 Regionale Zentren	1.700
5 Bezirkszentren	1.354
6 Wien-Umgebung	466
NÖ gesamt	10.422

Quelle: KMU Forschung Austria, Bilanzdatenbank

Dabei werden neben den Durchschnittswerten insgesamt auch die Durchschnitte der besten 25% und der schlechtesten 25% der Betriebe berechnet. Besonders die Werte des oberen Quartils zeigen, dass auch in strukturschwachen Gebieten Betriebe erfolgreich sein können, wenngleich der Gesamtdurchschnitt, z.B. bei der Umsatzrentabilität hier schlechtere Ergebnisse ausweist. Der Schwerpunkt liegt auf der Gegen-

überstellung der wichtigsten Kennzahlen im regionalen Vergleich ohne Differenzierung nach Branchen. Eine ausführliche betriebswirtschaftliche Analyse der Kosten- und Ertragslage der Betriebe in strukturschwachen Gebieten Niederösterreichs gegenüber den übrigen Kategorien würde zu weit führen.

2.6.1 FINANZIERUNGSSITUATION

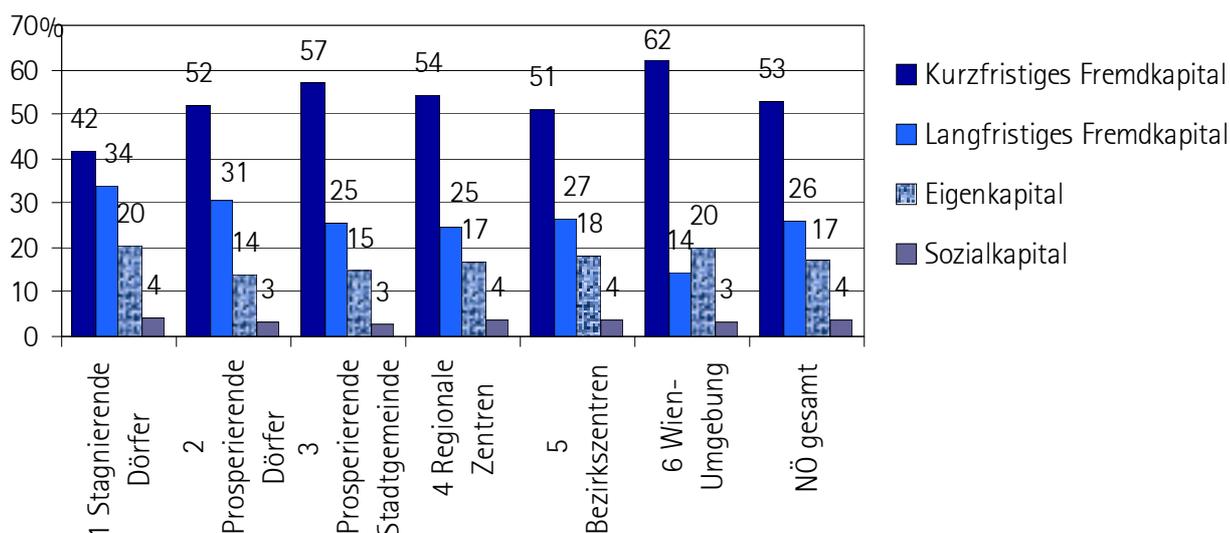
Die Beurteilung der Qualität der Finanzierung erfolgt in der Regel auf Basis dreier betriebswirtschaftlicher Kennzahlen: der Eigenkapitalquote, der Anlagendeckung und der Schuldentilgungsdauer.

Bei den untersuchten Betrieben sollte die Eigenkapitalquote höher und die Schuldentilgungsdauer geringer sein. In erster Linie mangelt es nach wie vor an Eigenkapital. Das zentrale Steuerungsinstrument für Verbesserungen in allen Bereichen ist die Ertragskraft, der betriebswirtschaftliche Gewinn. Genau darin liegt aber weiterhin die größte Schwäche der Unternehmen. Das betriebswirtschaftliche Ergebnis beträgt rd. 0,7% des Umsatzes.

Das Maß an Krisensicherheit und Unabhängigkeit des Unternehmens ist umso größer, je höher der Anteil des zur Finanzierung bereitgestellten Eigenkapitals am Gesamtkapital ist. Im Durchschnitt der niederösterreichischen Betriebe sind rd. 17% des gesamten Betriebsvermögens mit Eigenkapital finanziert. Eine der wesentlichen Funktionen des Eigenkapitals ist die Finanzierung etwaiger Verluste. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital sollte daher aus risikopolitischen Überlegungen um die 20% oder mehr betragen. Im Durchschnitt liegen die Betriebe in den Prosperierenden Dörfern und in den Prosperierenden Stadtgemeinden noch unter dem Wert von Niederösterreich und sind damit in wirtschaftlich schwachen Jahren gefährdet. In den Stagnierenden Dörfern und in Wien-Umgebung können die Betriebe diesen Richtwert einhalten. Die niederösterreichischen Top-Betriebe können allerdings mit einer Eigenkapitalquote von rd. 26% diesen Mindestsollwert überschreiten.

Der Verschuldungsgrad beträgt etwa 79%; damit wird die Finanzierung des Betriebsvermögens mit lang- und kurzfristigem Fremdkapital bezeichnet. Das Sozialkapital, das zur Vorsorge für künftige Ansprüche von Mitarbeitern gebildet wurde, beträgt rd. 4%.

Grafik 50: Finanzierungsstruktur in niederösterreichischen Betrieben nach Gemeindekategorien, 2002/2003

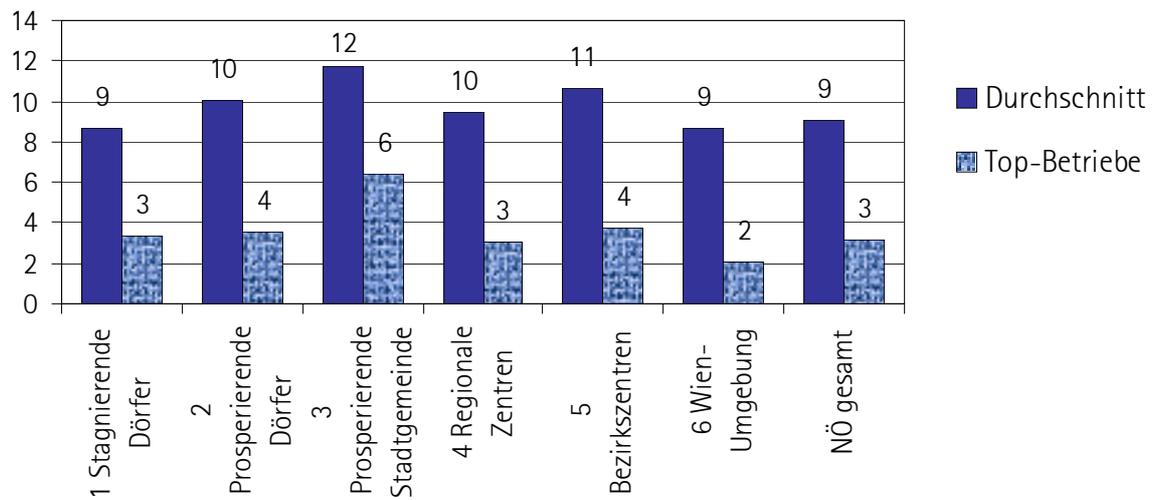


Quelle: KMU Forschung Austria, Bilanzdatenbank

Ein wichtiges Finanzierungsgesetz lautet, dass langfristig gebundenes Vermögen auch langfristig finanziert sein muss. Wird dieses Gesetz nicht eingehalten, entstehen in der Regel Liquiditätsprobleme. Die Kreditraten sind z.B. höher als die über die Preise verdienten Abschreibungen und es fehlt das Geld zur Deckung der laufenden Betriebskosten, rechtzeitigen Bezahlung von Lieferantenrechnungen bzw. Steuern und Abgaben. Die Anlagendeckung von rd. 112% zeigt, dass die niederösterreichischen Betriebe ihre Investitionen richtigerweise mit langfristigem Geld finanziert haben. Die Betriebe der Stagnierenden Dörfer erreichen mit 120% die höchste Anlagendeckung, demgegenüber sind Betriebe in Prosperierenden Dörfern und Prosperierenden Stadtgemeinden mit 101% gerade noch richtig finanziert. Die Finanzierungsstruktur der Betriebe in den Stagnierenden Dörfern ist auch deutlich stärker am langfristigen Fremdkapital orientiert als in allen anderen Gemeindekategorien.

Die Schuldentilgungsdauer ist generell zu hoch. Diese Kennzahl zeigt die Anzahl von Jahren, die ein Betrieb bei der derzeitigen Ertragslage benötigen würde, um das gesamte Fremdkapital aus dem Cash flow zurückzuzahlen. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass der gesamte Cash flow zur Tilgung des Fremdkapitals (und nicht für Investitionen oder Privatentnahmen) verwendet wird. Ein betriebswirtschaftlicher Richtwert für eine zufrieden stellende Schuldentilgungsdauer liegt bei (höchstens) sieben Jahren.

Grafik 51: Schuldentilgungsdauer in niederösterreichischen Betrieben nach Gemeindekategorien, 2002/2003



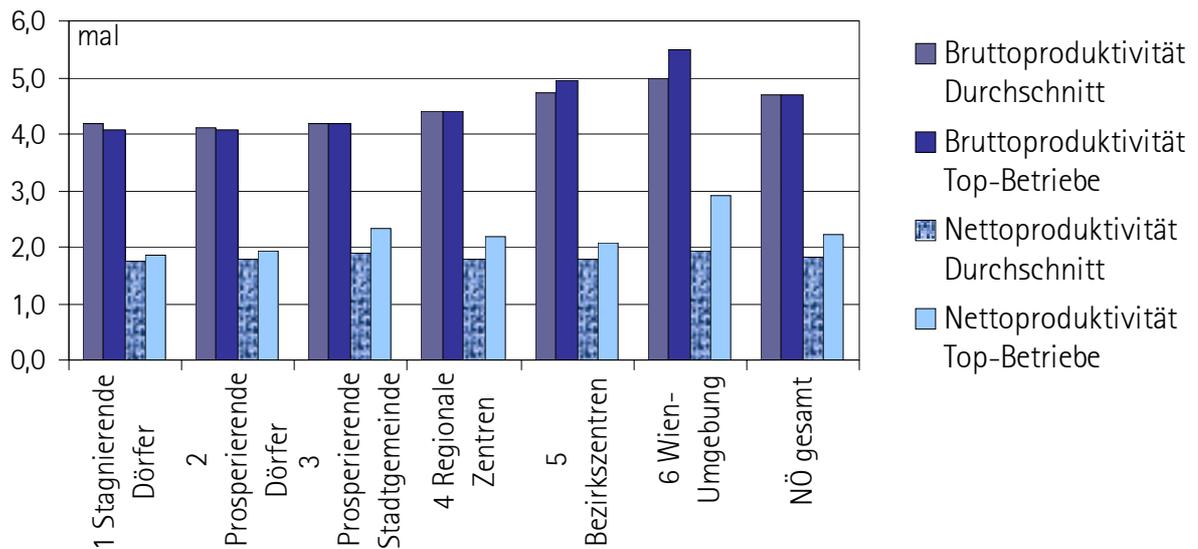
Quelle: KMU Forschung Austria, Bilanzdatenbank

Die durchschnittliche Schuldentilgungsdauer der niederösterreichischen Betriebe beträgt rd. neun Jahre. Die Betriebe der stagnierenden Dörfer liegen dabei im Bundeslandschnitt und könnten demnach ihre Schulden in kürzerer Zeit zurückzahlen als jene in den übrigen Kategorien, mit Ausnahme von Wien-Umgebung.

2.6.2 PRODUKTIVITÄT

Die Produktivität misst die Wirtschaftlichkeit eines Betriebes anhand der Gegenüberstellung von Einsatz und Ergebnis (Input/Output). Aufgrund der besseren zwischenbetrieblichen Vergleichbarkeit werden die Betriebsleistung bzw. Rohertrag als Ergebnisgröße und der Personalkosten als Einsatzgröße herangezogen.

Grafik 52: Produktivität im Durchschnitt und in Topbetrieben nach Kategorien, 2002/2003



Quelle: KMU Forschung Austria, Bilanzdatenbank

Im Gesamtdurchschnitt erwirtschafteten die niederösterreichischen Betriebe je Euro Einsatz an Personalkosten 4,70 Euro an Betriebsleistung (= Bruttoproduktivität)¹ bzw. €1,83 an Rohertrag (= Nettoproduktivität)¹. Die Top-Betriebe erreichen mit €4,70 Betriebsleistung bzw. €2,23 Rohertrag je €Personalkosten eine deutlich höhere Produktivität als der Durchschnitt.

Die Bruttoproduktivität stellt sich in allen Gemeindekategorien noch annähernd gleich dar. Bei der Nettoproduktivität fallen die Betriebe in den Stagnierenden Dörfern und den Prosperierenden Dörfern etwas zurück (auch bei der Produktivität der Top-Betriebe).

Eine Verbesserung der Produktivität kann durch die Reduzierung der Personalkosten (Reduzierung teurer Überstunden, Personalabbau) und/oder Steigerung der Betriebsleistung bzw. des Rohertrages (bessere Auslastung, höhere Aufschläge und Preise, weniger Nachlässe) erreicht werden. Diese Maßnahmen dürften sich in strukturschwachen Gebieten etwas schwieriger umsetzen lassen.

2.6.3 RENTABILITÄT

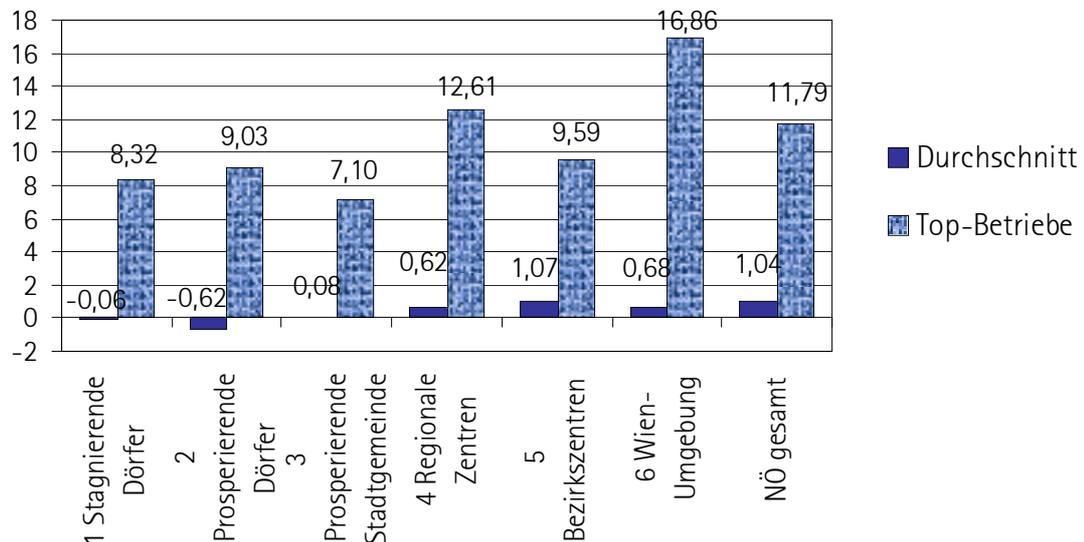
Die Gesamtkapitalrentabilität zeigt die Verzinsung des insgesamt eingesetzten Kapitals. Der Gesamtdurchschnitt von 1,04% bedeutet, dass das in den Betrieben arbeitende Kapital weniger verzinst wurde, als bei alternativen Geldanlagen (z.B. Wertpapiere).

Erfolgreiche Unternehmen, so auch der Durchschnitt der Top-Betriebe Niederösterreichs, erwirtschaften immerhin Renditen von 11% und mehr. Betriebe in den Stagnierenden und Prosperierenden Dörfern müssen Substanzverluste hinnehmen, in den Prosperierenden Stadtgemeinden wird gerade eine schwarze

¹ Betriebsleistung = Umsatz +/- Bestandsveränderungen - Erlösschmälerungen + aktivierte Eigenleistung

Null erzielt. Bescheidene Gewinne erreichen die Betriebe in den Regionalen Zentren, den Bezirkszentren und in Wien-Umgebung. Die Auswertung der Top-Betriebe zeigt allerdings, dass unabhängig von der Gemeindekategorie eine wesentlich erfreulichere Gewinnsituation möglich ist.

Grafik 53: Gesamtkapitalrentabilität im Durchschnitt und in Topbetrieben nach Kategorien, 2002/2003



Quelle: KMU Forschung Austria, Bilanzdatenbank

Die Ursache für die schlechte Gesamtkapitalrentabilität liegt in der geringen Umsatzrentabilität. Der Durchschnittswert von 0,65% bedeutet, dass je 1.000 € Umsatz (Betriebsleistung) lediglich 6,5 € Gewinn übrig bleiben. Betriebe in Stagnierenden und Prosperierenden Dörfern arbeiten im Durchschnitt sogar mit Verlust.

Für die schlechte Ertragslage können zu hohe Kosten, eine zu geringe Betriebsleistung oder auch mangelhafte Kalkulation und Preispolitik (zu hohe Preisnachlässe, zu geringe Aufschläge bzw. Stundensätze) verantwortlich sein. Oftmals sind die Kostensteigerungen nicht in ausreichendem Maß in den Preisen unterzubringen.

Der Kapitalumschlag zeigt das Verhältnis Betriebsleistung zu Gesamtkapital. Der Durchschnittswert von 1,6 sagt aus, dass jeder Euro investiertes, im Unternehmen arbeitendes Kapital im Durchschnitt 1 Euro und 60 Cent Umsatz (Betriebsleistung) brachte. Eine Verbesserung des Kapitalumschlages kann ausschließlich über eine Umsatzsteigerung (bessere Preise bzw. Auslastung der vorhandenen Kapazität) und/oder eine Reduzierung des Kapitaleinsatzes, das heißt, Abbau von nicht betriebsnotwendigem Vermögen (Verkauf von Maschinen, Lagerabbau, Reduzierung der Außenstände) erreicht werden.

¹ Rothertrag = Betriebsleistung abzüglich Materialkosten und Fremdleistungen

Je höher der Kapitalumschlag und je höher die Umsatzrentabilität, umso höher ist die Gesamtkapitalrentabilität. Die Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens resultiert daher einerseits in einem optimalen Verhältnis zwischen Betriebsausstattung und Umsatz, der mit dieser Ausstattung (Kapazität) erreicht wird und andererseits in der Realisierung gewinnbringender Preise.

Tabelle 54: Bilanzkennzahlen nach Kategorien, Durchschnitte 2002/2003

		Stagnierende Dörfer	Prosperierende Dörfer	Prosperierende Stadtgemeinde	Regionale Zentren	Bezirkszentren	Wien- Umgebung	NÖ gesamt
Rentabilität								
Gesamtkapitalrentabilität II	%	-0,06	-0,62	0,08	0,62	1,07	0,68	1,04
Umsatzrentabilität	%	-0,04	-0,38	0,06	0,39	0,73	0,41	0,65
Kapitalumschlag	x	1,48	1,61	1,32	1,58	1,48	1,65	1,59
Finanzierung und Liquidität								
Verschuldungsgrad	%	75,57	82,69	82,16	79,10	77,84	76,50	79,04
Anlagendeckung	%	120,27	100,72	101,15	108,75	118,38	106,70	112,37
Schuldentilgungsdauer	Jahre	8,70	10,09	11,71	9,50	10,67	8,63	9,10
Produktivitätskennzahlen								
Bruttoproduktivität	x	4,20	4,10	4,19	4,40	4,73	4,97	4,70
Nettoproduktivität	x	1,76	1,78	1,89	1,78	1,78	1,93	1,83

Quelle: KMU Forschung Austria, Bilanzdatenbank

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Kosten- und Ertragslage durchschnittlich in den Stagnierenden und Prosperierenden Dörfern zu betriebswirtschaftlichen Verlusten führt. Die Auswertung der Top-Betriebe zeigt allerdings, dass auch an strukturschwachen Standorten erfreuliche Gewinne erwirtschaftet werden können.

2.6.4 KONJUNKTURINDIKATOREN

Zur Untersuchung der Fragestellung, ob die Wohnbauförderung regionale Impulse für die Unternehmen im Bauwesen setzen und so einen Beitrag zur Erhaltung von Arbeitsplätzen leisten kann, wurde eine Sonderauswertung der Umsatzmeldungen aus der Konjunkturerhebung der KMU Forschung Austria für alle am Bauwesen beteiligten Branchen der Sparte Gewerbe und Handwerk (nach der Systematik der Wirtschaftskammer Österreich) durchgeführt. Dafür wurden die Angaben der Betriebe über die Veränderung des Jahresumsatzes 2004 im Vergleich zum Vorjahr in Prozent herangezogen.

Folgende Branchen wurden ausgewählt:

- Baugewerbe
- Dachdecker und Pflasterer
- Maler, Lackierer und Schilderhersteller
- Zimmermeister
- Tischler
- Schlosser, Landmaschinentechniker und Schmiede Sanitär- und Heizungsinstallateure
- Elektro-, Audio-, Video- und Alarmanlagentechniker

Die Ergebnisse stellen die Durchschnittswerte der antwortenden Betriebe dar und konnten wegen der speziellen Gruppierung nach Gemeindekategorien keinem Gewichtungsmo- dell unterworfen werden, das bezogen auf die bestehende Branchenstruktur als repräsentativ bezeichnet werden kann. Als Bezugsgröße wird der Durchschnitt aller meldenden Betriebe in Niederösterreich herangezogen. Die Interpretation kann nur unter dem Gesichtspunkt erfolgen, dass es sich hier um die Meldungen der realisierten Stich- probe handelt.

Die befragten Betriebe in den Stagnierenden und Prosperierenden Dörfern und in Prosperierenden Stadt- gemeinden konnten im Durchschnitt eine positive Umsatzentwicklung verzeichnen (zwischen +0,8% und +2,7%). Demgegenüber meldeten die Betriebe in den Zentren und in Wien-Umgebung stagnierende bis rückläufige Umsätze. Im Bundeslanddurchschnitt war die Umsatzentwicklung noch knapp positiv (+0,4%).

Tabelle 55: Durchschnittliche Umsatzveränderung 2003/04 in Prozent und Anzahl der meldenden Be- triebe

	Umsatzveränderung in %	meldende Betriebe
1 Stagnierende Dörfer	0,8	47
2 Prosperierende Dörfer	1,7	107
3 Prosperierende Stadtge- meinde	2,7	34
4 Regionale Zentren	-0,4	123
5 Bezirkszentren	-1,6	57
6 Wien-Umgebung	0,0	27
NÖ gesamt	0,4	434

Quelle: KMU Forschung Austria, Konjunkturdatenbank

Die Betriebe, vor allem in den Baubramen, müssen heute überregional agieren, um das betriebs- wirtschaftliche Überleben zu sichern. Dennoch kann aus den Ergebnissen der Schluss gezogen werden, dass die Umsatzentwicklung besonders für Unternehmen, die in den ländlichen Regionen ansässig sind, positiv verlaufen ist. Ein gewisser Beitrag dazu kann der Wohnbauförderung zugeschrieben werden, da

auch die Stagnierenden und Prosperierenden Dörfer regelmäßig geförderte Wohnbauprojekte aufweisen können. Vgl. Grafiken Grafik 38 und Grafik 39, S 37 bzw. 38.

2.7 PENDLER IN NIEDERÖSTERREICH

Die Pendleranalyse bezieht sich u.a. auf das Datenmaterial der Arbeiterkammerwahl 2000 und damit auf rund 85% der Unselbstständig Beschäftigten in Niederösterreich. Zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Studie waren die Daten für das Jahr 2004 noch nicht verfügbar. Niederösterreich verzeichnet insgesamt eine positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen. Im Jahr 2000 beträgt die Zahl der wohnhaft Beschäftigten 493.190, das bedeutet im Vergleich zu 1994 eine Steigerung um 10,4%. Die Arbeitsbevölkerung von 431.720 Personen nimmt seit 1994 um 18,4% zu. Weitaus höhere Zuwachsraten weisen die Werte bei den Berufspendlern auf. Steigt die Zahl der Auspendler 1994 bis 2000 um 16,4% liegt die entsprechende Zahl bei den Einpendlern mit einem Plus von 47,4% wesentlich höher.

Im niederösterreichischen Durchschnitt beträgt der Anteil der Einpendler gemessen an der Arbeitsbevölkerung 37,5%. Die höchsten Einpendleranteile zeigen 2000 die Bezirke um Wien, wobei Wien-Umgebung mit 72,7% knapp vor Mödling (72,6%) und Korneuburg (41,7%) liegt. Lilienfeld (15%), Neunkirchen (15,9%) und Gmünd (18%) weisen die geringsten Anteile auf.

Ein gleichmäßiger verteiltes Bild zeigt sich beim Auspendleranteil. Hier liegen zehn Bezirke über und elf unter dem Durchschnittswert von 45,3%. Bereits fast die Hälfte der Niederösterreicher arbeitet nicht in ihrem Wohnbezirk. Spitzenreiter bei den Auspendleranteilen sind Wien-Umgebung, Bruck/ Leitha und Gänserndorf. Am Ende der Skala sind mit den niedrigsten Werten die Bezirke Gmünd, St. Pölten und Amstetten zu finden.

Beim Pendlersaldo in NÖ ergibt sich mit einer Höhe von -61.470 immer noch ein negativer Pendlersaldo und damit ein „Defizit“ an Arbeitsplätzen. Im Vergleich zum Saldo von 1994 liegt der Wert aber um rund 25% niedriger.

Weiter gestiegen ist jedoch die Bereitschaft zur Mobilität, ausgedrückt durch den Index der Pendlermobilität (Ein- und Auspendler im Verhältnis zu den wohnhaft Beschäftigten). Dieser Wert erhöhte sich seit 1994 um 10,6 Prozentpunkte auf durchschnittlich 78,2%. Von den 142.460 Auspendlern aus NÖ pendeln 2000 86,9% nach Wien aus. Gemessen an den wohnhaft Beschäftigten bedeutet das, dass jeder vierte Niederösterreicher (25,1%) in Wien arbeitet.

Hinsichtlich des Pendlersaldos weisen nach Gemeindekategorien sowohl die Stagnierenden als auch die Prosperierenden Dörfer sowie die Prosperierenden Stadtgemeinden einen negativen Pendlersaldo auf und können somit als „Wohngemeinden“ bezeichnet werden, während die übrigen Kategorien durch einen positiven Pendlersaldo gekennzeichnet sind und damit im Vergleich als „Arbeitsgemeinden“ gelten können.

Aggregiert man die Gemeinden nach Kategorien, so ist der Auspendleranteil an den wohnhaft Beschäftigten in Wien-Umgebung mit 80% aufgrund der räumlichen Nähe zu Wien am höchsten, gefolgt von den Prosperierenden Stadtgemeinden mit 74%. Die niedrigsten Auspendleranteile weisen die Stagnierenden bzw. Prosperierenden Dörfer auf (54,9% bzw. 57,8%). Dies deutet auf eine fortschreitende Überalterung und auf die stattfindende Ausdünnung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in diesen Räumen hin.

Die Zahl der Pendler unter den niederösterreichischen Arbeitnehmern steigt weiterhin. Auch wenn die Arbeitsbevölkerung in NÖ stärker als die Zahl der Wohnhaft Beschäftigten zugenommen hat, arbeitet bereits fast jeder 2. Niederösterreicher in einem anderen Bezirk oder Bundesland. Die Bevölkerung wird immer mobiler. Die Bindung an den Wohnort, zumeist fehlende Arbeitsplätze in der Nähe des Wohnorts mit entsprechenden Verdienstmöglichkeiten und das Fehlen von Arbeitsplätzen für qualifizierte Arbeitskräfte mit Aufstiegs- und Weiterbildungsmöglichkeiten sind Gründe für das Pendeln. Darüber hinaus hält das Phänomen des Suburbanisierungsprozesses in den Randbezirken der Ballungsräume noch an.

Der Ausbau der Infrastruktur, der nach Regionen unterschiedlich forciert wurde, führte zu Verbesserungen der Erreichbarkeit und Verringerung von Entfernungen. Das Ziel, Arbeitsplätze in periphere Regionen zu bringen, ist nur in Einzelfällen erreicht worden. Aus Unternehmersicht werden Standorte bevorzugt, die zentral gelegen, mit hochwertiger Infrastruktur ausgestattet und Marktpotential haben. Diese Standorte finden sich in Ballungsräumen und entlang von Entwicklungsachsen.

Ein Risiko für strukturschwache ländliche Gemeinden bildet die weitere Verschlechterung der Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsinfrastruktur. Dort, wo gute Eisenbahnverbindungen bestehen, wie etwa im Weinviertel oder im Marchfeld, entwickeln sich auch die Gemeinden in demografischer Hinsicht besser. Deshalb muss auch der Schwerpunkt bei der Verbesserung der Verkehrsverbindungen in Zukunft beim öffentlichen Verkehr liegen, nicht zuletzt auch deshalb, weil die Auswirkungen des Individualverkehrs auf immer größeren Widerstand in der Bevölkerung stoßen.

Letztlich beeinflusst das System Verkehr auch den hier zur Diskussion gestellten Bereich Wohnen. Negative Auswirkungen des Individualverkehrs auf die Siedlungsstruktur werden in der Zersiedelung und der Entwicklung im Bereich der Einkaufszentren evident.

3 WIRKUNGSANALYSE WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Wohnbauförderung hatte zur Zeit ihrer Einführung vor allem die Aufgabe, nicht vorhandenes Privatkapital zu substituieren. In dieser Funktion diente sie als Konjunkturlokomotive in den Jahren des Wirtschaftswunders¹ und als sozialpolitisches Instrument zur Sicherung der Wohnversorgung der mittleren und unteren Einkommensschichten.

Die volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben sich im abgelaufenen halben Jahrhundert weitgehend geändert. Dies betrifft auch einige der ursprünglichen Kernaufgaben der Wohnbauförderung. Leistungsfähige Kapitalmärkte sind heute in der Lage, langfristige und zinsgünstige Finanzierungen in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Und auch die Notwendigkeit der Wohnversorgung der mittleren und unteren Einkommensschichten sieht heute, im Licht kaum noch steigender Bevölkerungszahlen und eines umfassenden Wohnungsbestandes, anders aus als in der Zeit des Wiederaufbaus.

Heute sind andere Aufgaben an die der ursprünglichen getreten; unverändert bleibt der Stellenwert der Wohnbauförderung als eines der zentralen Politikinstrumente auf Landesebene.

Wirtschaftspolitisch bemerkenswert ist der außerordentlich hohe Anteil an Wohnungen, die mit Kofinanzierung der Wohnbauförderung in Niederösterreich errichtet werden. Die Anzahl an geförderten Neubauwohnungen erreicht über 95 Prozent der Wohnungsbewilligungen. Dabei verteilten sich die Mittel im Jahr 2002 gleichermaßen auf den Eigenheimbau und den Geschoßwohnbau. Die wichtigsten Ursachen dafür sind wohl das traditionell sehr starke Engagement der Politik im Wohnbau und das gut eingespielte System des gemeinnützigen Wohnbaus, wobei der hohe „Förderungsdurchsatz“ vor allem durch einen im Einzelfall relativ bescheidenen Einsatz der öffentlichen Hand bei der Finanzierung ermöglicht wird. Mit der Inanspruchnahme der Förderung durch den Bauträger gewinnt die öffentliche Hand erst jene Einflussmöglichkeiten, von hier kurz die Rede ist. Erst durch diesen relativ geringen Förderungseinsatz pro Förderungsfall bleibt das Instrument in dieser Breite überhaupt finanzierbar.

Das Ausmaß, in dem die Wohnbauförderung die Wohnungsproduktion zu steuern in der Lage ist, ist schwer zu bewerten. Einzelne Autoren gehen so weit, die Anreizwirkung der Wohnbauförderung weitgehend zu negieren. Nach Bernhard Felderer, Institut für Höhere Studien (IHS), wirken sich die Kosten der Wohnungsfinanzierung nur geringfügig auf die Bereitschaft, Wohnungen zu kaufen oder in den Bau zu investieren, aus. Felderer begründet damit seine anhaltende Kritik am österreichischen Modell der Wohnbauförderung.² Dieser Ansicht wurde seither vielfach widersprochen, unter anderem im Rahmen mehrerer FGW-Studien.³

¹ Nicht von ungefähr wurde Julius Raab, Bundeskanzler zwischen 1953 und 1961, als „Baumeister Österreichs“ bezeichnet.

² Felderer/Helmenstein/Lee/Schmidt-Denlger: Die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage in Österreich. Wien: IHS, 1999.

³ Eine profunde Auseinandersetzung mit der Felderer -Studie lieferte Eva Bauer, abgedruckt im Anhang zu „Schwerpunkt Subjektförderung: Auswirkungen und Optionen einer substanziellen Mittelverlagerung“. Wien, FGW-Schriftenreihe 136, 2000, S 97.

Eine direkt steuernde Wirkung hat die Wohnbauförderung im gemeinnützigen Wohnbau. Die Förderungsmodelle werden in enger Abstimmung mit den Kalkulationsgrundlagen der gemeinnützigen Bauvereinigungen optimiert.

Die insgesamt sehr gute Wirtschaftsleistung Österreichs beruht zu einem erheblichen Teil auf dem geringen Einkommens- bzw. Wohlfahrtsgefälle zwischen städtischen und ländlichen Regionen. Einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums leistet die Wohnbauförderung durch folgende Effekte:

▫ In sozialpolitischer Hinsicht:

Die Wohnbauförderung ermöglicht eine annähernde Vollversorgung mit Wohnungen (Eigenheime und Geschoßwohnungen) auf Gemeindeebene und kann in günstigstem Fall dazu beitragen, familiäre und informelle gesellschaftlicher Strukturen zu erhalten.

Mit wenig öffentlichem Aufwand wird damit eine meist hochwertige Wohnversorgung, Vermögensbildung in privater Hand, Risikovorsorge für das Alter und ein starker Impuls für das lokale Baugewerbe erreicht. Darüber hinaus ist die Erzielung sozialer Ausgleichswirkungen ist seit je eine der zentralen Funktionen der Wohnbauförderung. Wie auch in anderen Bereichen sind die erzielten Effekte nur teilweise als Umsetzung klar formulierter Zielsetzungen erkennbar.

Die sozialpolitische Effizienz der Wohnbauförderung wird möglicher Weise darum nicht in vollem Umfang erkannt, weil sie – mit Ausnahme der Wohnbeihilfe – ein in der Breite wirksames Instrument ist, im Gegensatz zu den „zielgerichteten“ Förderungsmaßnahmen der anderen Säulen. Eine unzureichende soziale Treffsicherheit wird denn auch in den wenigen Studien, die sich mit den sozialen Aspekten der Wohnbauförderung auseinandersetzen, als zentrales Defizit der Wohnbauförderung beschrieben¹. Damit ist ein bedeutender Diskussionsgegenstand in der Armutsforschung angesprochen, der sich darum dreht, ob Politikinstrumente der „zielgerichteten“ („targeted“) oder der Breitenförderung bessere Ergebnisse erzielen. Vgl. dazu EU-SILC 29.

Zusammengefasst lassen sich folgende sozialpolitische Wirkungen der Wohnbauförderung benennen:

- Zurverfügungstellung von Wohnraum für Haushalte mit nachgewiesenem Bedarf;
- Dämpfung der Wohnkostenbelastung;
- Erhöhte Transferleistungen für einkommensschwache Haushalte, kinderreiche Familien, Alleinerzieherinnen, Jungfamilien etc.;
- Verbesserung der Ausstattungsqualität insbesondere auch bei einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen;
- Anreiz zur Schaffung qualitativ hochstehender Neubauten auch für einkommensschwächere Haushalte;

¹ Alois Guger (Koord.): Umverteilung durch öffentliche Haushalte in Österreich. Wien: WIFO, 1996. Margarete Czerny (Koord.): Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen. Wien: WIFO, 3/2001.

- Beitrag zum sozialen Frieden durch Maßnahmen zur Integration aller Bevölkerungsschichten und zur Verbesserung der sozialen Qualität der Wohnumgebung.
- In regionalwirtschaftlicher Hinsicht:
Die Sicherstellung einer erstklassigen Wohnversorgung in der eigenen Gemeinde gibt häufig den Ausschlag für die dauerhafte Niederlassung im Ort; dies stärkt nicht nur die lokale Infrastruktur, sondern fördert auch die Entstehung neuer gewerblicher Tätigkeiten, etwa im Rahmen regionaler Innovationszentren oder Kleinstbetrieben, die nicht selten im eigenen Eigenheim untergebracht sind.
- In bauwirtschaftlicher Hinsicht:
Für Gemeinden bedeutet die Investition in ein Eigenheim oder eine Geschoßwohnungsanlage einen wesentlichen Impuls für das lokale Baugewerbe, Baunebengewerbe und nachgelagerte Gewerbe. Hinsichtlich des Einflusses auf das lokale Baugewerbe und Baunebengewerbe ist die Wohnbauförderung von zentraler Bedeutung, da es unter den diversen Bauträgern Usus ist, regionale Firmen zu Bauvorhaben einzuladen.
- In raumplanerischer Hinsicht:
Die Wohnbauförderung ist einerseits eines der wenigen griffigen Instrumente zur Umsetzung raumplanerischer Zielsetzungen, andererseits ist sie, wie in der Vergangenheit vielfach belegt und kritisiert, Auslöserin von Siedlungsentwicklungen, die den Gemeinden mehr Kosten als Nutzen verursachen.

Als Lenkungseffekte im Bereich der Stadt- und Regionalentwicklung werden weiters die Umsetzung planerischer Zielsetzungen im ländlichen Raum, die Realisierung von Stadtentwicklungsprojekten und die Regionalentwicklung als ein Instrument gegen Segregation und Ghettobildung gesehen. Etwaige unerwünschte Siedlungsentwicklungen hängen nicht mit der Wohnbauförderung zusammen, vielmehr sind hier das Wollen der Gemeinde, etwaige Auflagen der Behörde, Denkmalschutz im Ortskern ausschlaggebend für die Standortwahl einer Genossenschaft.
- In umweltpolitischer Hinsicht:
Als umweltpolitische Lenkungseffekte werden
die Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto- Ziele,
der sparsame Bodenverbrauch: abgestufte Förderungen je nach Bebauungsdichte und
Anreize für Bauökologie angesehen.

Eine kürzlich von der FGW durchgeführte Studie¹ erbrachte in Bezug auf österreichweite Zusammenhänge von regionaler demografischer und wirtschaftlicher Entwicklung auf der einen und der Wohnbauentwicklung auf der anderen Seite folgende Ergebnisse:

¹ „Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung“ (2004).

Im Wesentlichen stellte sich heraus, dass die Wohnsitzwahl in hohem Ausmaß von der Verfügbarkeit lokaler Arbeitsplätze gesteuert wird, wovon unter anderem die Erwerbsbeteiligung der Frauen abhängt; je höher die Erwerbsquote, desto günstiger sind die Voraussetzungen für bauwirtschaftliche Aktivitäten dank der Einkommen aus lokaler Beschäftigung. Die Bautätigkeit kann die ökonomischen Fundamentale zwar nicht lenken, sie ist aber ein wichtiger Bestandteil für die lokale Wohlfahrt. Die österreichische Wohnbauförderung versteht sich nicht allein als sozialer Transfer, sondern auch als Antrieb dieses Transmissionsriemens. Das Dilemma der Wohnbauförderung ist darin zu erblicken, dass sie für sich gesehen die Abwanderung aus benachteiligten Zonen nicht stoppen kann. Der Werterhalt ist jedoch dort gewährleistet, wo eine Synchronisation zwischen lokaler Bevölkerungsdynamik und Wirtschaftskraft vorliegt. In diesen Zonen kann die Wohnbauförderung durchaus lenkend eingreifen, um nicht nur eine soziale Polarisierung abzuwenden, sondern auch bestimmte raumordnerische Ziele zu erreichen.

Die derzeitige Bauleistung spiegelt das wieder, was bei gehemmttem Wirtschaftswachstum und stagnierender Beschäftigungslage herauskommt. Die Förderungspolitik könnte darum in Hinkunft besser mit der Standortpolitik und mit der Förderung des Erwerbspotentials abgestimmt werden.

Die Wohnbauförderung trägt dazu bei, die Bereitschaft der Bauträger, in strukturschwachen Regionen zu bauen, zu erhöhen. Dies kann zur Erhaltung der ansässigen Bevölkerung beitragen, tut es aber nicht naturgemäß. Von der Wohnbauförderung ausgelöste Unternehmensneugründungen oder gar den Zuzug von innovativen Entrepreneuren zu erwarten, würde eine Überförderung und Überschätzung der Wohnbauförderung darstellen.

Hinsichtlich des Einflusses auf das lokale Baugewerbe und Baunebengewerbe ist die Wohnbauförderung von zentraler Bedeutung, da es unter den diversen Bauträgern Usus ist, regionale Firmen zu Bauvorhaben einzuladen.

Unerwünschte Siedlungsentwicklungen hängen nicht in erster Linie mit der Wohnbauförderung zusammen. Sie sind ebenso von der Flächenwidmungsplanung der Gemeinde, Auflagen, der Behörde und dem Denkmalschutz abhängig. Der Neubau von geförderten Wohnungen hängt weiters von der Regionalplanung und den Genehmigungen der Landesregierung ab. Die Wohnbauförderung kann nur auf Nachfrage reagieren. Ziel sollte demnach sein, möglichst angepasst an den Bedarf in strukturschwachen Gemeinden bedarfsgerecht zu bauen. Oft entspricht der Wunsch der Gemeindeverantwortlichen nicht dem tatsächlichen Bedarf, deshalb sind vor allem möglichst kleine Einheiten, in Etappen gebaut, zielführend, um Leerstände zu vermeiden.

In strukturschwachen Gebieten sollte ein ausreichendes Angebot zur Verfügung stehen, um eine Absiedlung zu verhindern. Darüber hinaus sind aber auch die passende Infrastruktur, insbesondere gute Bahnverbindungen zum Arbeitsort nötig.

Unabhängig vom Raum ist die Wohnbeihilfe für einkommenschwächere Schichten sowohl im ländlichen Raum als auch in städtischen Gebieten notwendig. Die Subjektförderung stellt eine wesentliche Ergänzung zur Objektförderung dar, ohne die die Wohnbauförderung nur eine Rumpfförderung wäre.

Die Wohnbauförderung kann in Abwanderungsgemeinden nur wenig bewirken, weil andere Kriterien wie der Arbeitsplatz, die Verkehrsanbindungen, die Lage eine wichtigere Rolle spielen. Wichtig ist, Einkommensmöglichkeiten zu schaffen und eine Teilhabe an der Wertschöpfung zu ermöglichen. Daneben sind Lebensqualität, Freizeitqualität und das soziale Netz sowie die Frage der Identifikation von Bedeutung. Um dem Wegzug der Jungen entgegenzuwirken, müssen jugendadäquate Einrichtungen für die Kinder und Jugendlichen im ländlichen Raum bereitgestellt werden. Drei Funktionen des ländlichen Raums sollten möglichst balanciert entwickelt werden: Wirtschafts-, Erholungs- und Lebensraum.

Investive Maßnahmen bringen Wertschöpfung. Zum Strukturert halt sind besonders die Beteiligungsprozesse fernab von Förderung und Planung in Form von Bewusstseinsbildung über die Polarität von Stadt und Land von Bedeutung. Das Wissen um die Vor- und Nachteile von Stadt und Land kann die Qualitäten, die der ländliche Raum bietet, bewusst machen und die Identifikation stärken. Die Wohnbauförderung dient aber sehr wohl der Wohnraum- und Eigentumsschaffung sowie der Bauwirtschaft. Ein Beitrag der Wohnbauförderung, dass die sogenannten besten Köpfe im Ort bleiben, darf aber nicht erwartet werden; dies wäre eine Überforderung bzw. Überschätzung der Wohnbauförderung.

4 WOHNUNGSPOLITISCHE MAßNAHMEN ZUR STRUKTURELLEN STÄRKUNG DER GEMEINDEN

Auf Basis der Analyse der Wohnbauförderung, der Definition von Strukturschwäche nach Indikatoren, aber auch der Sichtung der raumordnerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen Niederösterreichs und der Regionen sowie einer Synthese aus Werthaltungen, Meinungen und Vorschlägen einer Anzahl von ExpertInnen werden zuletzt einige wohnungspolitische Handlungsoptionen und Umsetzungsstrategien angeführt, die sich schlüssig aus der umfassenden Situationserfassung und Trendschau ergeben haben. Dies soll Anstöße geben, wie mit Hilfe der Wohnungspolitik der Chance und Herausforderung eines Strukturerhalts begegnet werden kann.

Die Auswahl der Experten erfolgte zugeordnet nach mehreren Gruppen (Regionalmanager, Bürgermeister, regional tätige Wohnbaugenossenschaften, regionale Kreditinstitute, lokale Baufirmen), die in Form halb-offener persönlicher bzw. telefonischer Interviews mithilfe eines Interviewleitfadens befragt wurden. Siehe im Anhang, Kap.5.3, S 66. Die halboffene Fragestellung eignet sich besonders zur Erhebung von qualitativen Informationen, die einen wichtigen Input zur Beantwortung der im Projekt aufgeworfenen Fragen liefern. Besonders aus den Interviews mit regionalen Akteuren können wichtige Hinweise für die abzuleitenden Maßnahmenempfehlungen erwartet werden.

Der ländliche Raum erfüllt sehr wesentliche Funktionen: Er ist Wirtschaftsraum, Lebensraum und Erholungsraum. Die Struktur des ländlichen Raums ist aufgrund des gesellschaftlichen Wandels, politischer Rahmenbedingungen, Industrialisierung der Agrarproduktion und neuerdings den Spielregeln der Globalisierung gefährdet. Genau aufgrund dieser Gegebenheiten ist – auch gemäß dem Leitbild der Europäischen ARGE für Landentwicklung und Dorferneuerung – eine Entwicklung von Maßnahmen im Sinne der Agenda 21 zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit ländlicher Räume von besonderer Bedeutung.

Die Inhalte der Maßnahmen sind u.a.

- Erhaltung und Aufbau standortgerechter Erwerbsmöglichkeiten,
- Symbiose von alter, schützenswerter und neuer, zeitgemäßer Bausubstanz sowie ressourcensparende und ortstypische Siedlungsentwicklung,
- Stärkung der Identität und des Selbstbewusstseins der Dorfbewohner, insbesondere durch Kulturinitiativen und Weiterbildung im Dorf und
- Förderung der Teilhabe aller Gemeindebewohner und -bewohnerinnen am wirtschaftlichen gesellschaftlichen und kulturellen Leben.

Maßgeblich sind dabei für alle Bereiche vernetzte, gebündelte, ganzheitliche, nachhaltige Konzepte und Maßnahmen.

Zielsetzung gemeinnütziger Bauvereinigungen muss es sein, gemeinsam mit den Gemeinden zu versuchen, die Wohnversorgung zu sichern und bei der Standortwahl von Wohnbauten auch in Gemeinden mit Strukturschwächen zu bauen.

Risiken für strukturschwache ländliche Gemeinden bestehen besonders in einer Verschlechterung der Infrastruktur. Weinviertel oder Marchfeld, Regionen, die gut mit Eisenbahnverbindungen versorgt sind, zeichnen sich durch eine vergleichsweise gute Entwicklung aus. Daher sollte besonders die Verkehrsinfrastruktur gehoben werden. Mit der Verbesserung der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes vom Wohnort aus kann die Situation, pendeln zu müssen, entschärft werden. Weiters von wesentlicher Bedeutung ist die rasche Vollversorgung mit Breitband-Internet als unbedingte Voraussetzung für eine Vielzahl von Berufen, die dezentral auch im ländlichen Raum ausübbar sind.

Der Niederösterreichischen Wohnbauförderung in Verbindung mit dem Österreichischen Modell der Wohnungsgemeinnützigkeit ist es bisher sehr gut gelungen, leistbaren Wohnraum auch in strukturschwachen Gemeinden anzubieten. Es ist ein eindeutiges Ergebnis der vorliegenden Studie, dass die Niederösterreichische Wohnbauförderung mit ihrem Schwerpunkt auf Mehrwohnungsbauten gerade auch in kleineren, abwanderungsgefährdeten Gemeinden einen wesentlichen Beitrag zum Strukturerehalt in solchen Regionen geleistet hat. In über 80% der Niederösterreichischen Gemeinden wurden im abgelaufenen Jahrzehnt Mehrwohnungsbauten gefördert errichtet, im überwiegenden Maße als Mietwohnungen. Wenn jungen Haushalten ohne ausreichendes Kapital für Eigentum mit geeigneten Mietwohnungen in der Herkunftsgemeinde gehalten werden können, ist ein wesentlicher Schritt für den dauerhaften Verbleib in der Gemeinde getan. Wenngleich die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen zweifellos der dominante Aspekt für die Entscheidung für Verbleib oder Wegzug aus der Herkunftsgemeinde ist, können attraktive Wohnungsangebote die Entscheidung begünstigen, größere Arbeitswege in Kauf zu nehmen. Damit kann der mehrfach angesprochenen negativen Spirale entgegengewirkt werden, dass jeder wegziehende junge Haushalt die Attraktivität eines Orts weiter verschlechtert.

Angesichts geringer Leerstände und der insgesamt positiven Performance der meisten in Niederösterreich tätigen gemeinnützigen Bauvereinigungen ist das bestehende System als effizient zu bezeichnen. Wohnungspolitische Optionen sind dennoch gegeben:

- Es sind häufig die Gemeinden mit einem sichtbaren und lebendigen Zentrum, die trotz ungünstiger Voraussetzungen erfolgreich dem Abwanderungsdruck widerstehen. Zur Stärkung der Gemeinden hat sich das Niederösterreichische Modell der Ortserneuerung bewährt. Dieses könnte wesentlich gestärkt werden, wenn es gelänge, in höherem Maße als bisher öffentlich finanzierte Maßnahmen (z.B. Straßenbau) in seinen Dienst zu stellen. Unverständlich ist, dass es bisher nicht gelungen ist, die Kirche zu einer systematischen Kooperation bei der Ortserneuerung zu bewegen. Im Vereinsleben auf Gemeindeebene realisiert sich das kommunitaristische Gesellschaftsmodell. Maßnahmen zur Stärkung der Vereine dienen insofern unbedingt der Stärkung des sozialen Zusammenhalts und damit der Attraktivierung der Gemeinden.

- Der Gemeinnützige Wohnbau leistet, wie ausgeführt, einen wesentlichen Beitrag zum Strukturerehalt von Gemeinden. Einschränkend ist festzuhalten, dass die von ihnen realisierte meist eher dichte Bebauung häufig an ortsstrukturell ungünstiger Lage entsteht. In Ermangelung geeigneter Grundstücke im Ortszentrum entstehen die Mehrwohnungsbauten für die jungen Haushalte häufig am Ortsrand. Das ist ein falsches Signal für die Ortsentwicklung. Zentrale Lagen könnten leichter zugänglich gemacht werden, wenn die höheren Grundkosten durch die Kombination von Wohnungen mit Infrastruktureinrichtungen (Gemeindeeinrichtungen, Feuerwehr, Gewerbe) teilweise umgelegt würden. Ein weiteres Potenzial sind untergenutzte zentrale Einrichtungen wie Pfarrhöfe. Ihre systematische Erschließung für geförderten Mehrwohnungsbau (Sanierung) wird durch die stark dezentrale Organisation kirchlicher Einrichtungen erschwert. Rechtliche Maßnahmen zur Aktivierung brach liegender Baugründe in zentraler Lage stoßen bekannter Maßen auf große Widerstände. Dies gilt gleichermaßen für erhöhte Grundabgaben für gewidmete aber baulich nicht genutzte Grundstücke und die Androhung einer Rückwidmung in Grünland.
- Neben dem geförderten Mehrwohnungsbau ist die Förderung der Errichtung von Eigenheimen die zentrale Stütze für die Wohnversorgung der Bevölkerung in strukturschwachen Gebieten. Junge Haushalte scheitern allerdings immer häufiger an der fehlenden Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Die Entwicklung einer gesonderten Förderungsschiene für die bauliche Erweiterung bestehender Eigenheime zu Mehrwohnungsbauten könnte bei diesem Problem Abhilfe schaffen. Eine damit eingeleitete Entwicklung könnte zudem dazu beitragen, Verdichtungen an ortsstrukturell günstigen Lagen herbei zu führen.
- Wie an anderer Stelle ausgeführt¹ sind es die Mieter-Haushalte in ruralen Gebieten, die sozialpolitisch der besonderen Beachtung bedürfen. Hier treffen sich Einkommensschwäche und Einkommensunsicherheit mit einer zunehmenden Schwächung des sozialen Zusammenhalts. Das Niederösterreichische Freibauer-Modell mit seiner stark ausgeprägten Subjektförderungs-Komponente bietet ein grundsätzlich geeignetes Instrumentarium. Seine Anpassung an die besonderen Gegebenheiten in strukturschwachen Gemeinden wäre zu erwägen.
- Die raumordnerische Kompetenz vieler Gemeinden bedarf dringend der Unterstützung. Die Funktion der Raumordnung, durch die Aufschließung neuen Baulands bzw. die Strukturierung bebauter Gebiete lebenswerte, die Gemeinschaft fördernde Orte zu schaffen, wird vielfach vernachlässigt. Hinsichtlich raumordnerischer Konzepte erscheint die Etablierung des Wettbewerbswesens zur Qualitätssteigerung noch dringender angesagt als im architektonischen Bereich.

¹ Deutsch: Soziale Nachhaltigkeit der Wohnbauförderung. In: Amann e.a.: Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung, S 228 ff.. Wien: FGW, 2005.

5 ANHANG

5.1 LITERATUR

- AK NÖ, KAMMER FÜR ARBEITER UND ANGESTELLTE IN NIEDERÖSTERREICH
 Pendleranalyse 2000, Wien 2000.
- AMANN / AICHER / BAUER / CALL / LUGGER / HOLOUBEK / NOVAK / ÖSTERREICHER / RASCHAUER / SCHUSTER / SOMMER / WURM:
 Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung. In der Publikationsreihe „Förderung des Wohnungswesens in Österreich“. Hrsg. von FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. Wien: FGW-Schriftenreihe 139, 2001.
- AMANN / BERTSCH / BUBJÄGER / DOUBEK / HANDLER / HANIKA / PENTZ / RAUHLATNER / RISCHANEK / SOMMER / UMGEHER:
 Praxis der Wohnbauförderung. In der Publikationsreihe „Förderung des Wohnungswesens in Österreich“. Hrsg. von FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Plane. Wien: FGW-Schriftenreihe 140, 3/2001.
- AMANN / BOSEK / DEUTSCH / JOKL / RIEBLAND / SAGASSER / SCHMIDINGER / VALLANT / ZEHNDER:
 Wohnbaufinanzierung. In der Publikationsreihe „Förderung des Wohnungswesens in Österreich“. Hrsg. von FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. Wien: FGW-Schriftenreihe 138, 8/2000.
- AMANN, Wolfgang / BAUERNFEIND, Sandra / RISCHANEK, Ursula:
 Benchmarking Wohnbauförderung: Optimierung der Salzburger Mietwohnungs- und Sanierungsförderung Wien: FGW-Schriftenreihe 143. 7/2001.
- AMANN, Wolfgang / GUTKNECHT, Brigitte / BAUERNFEIND, Sandra:
 Maastricht-konforme Neugestaltung der Niederösterreichischen Wohnbaufinanzierung. Wien: FGW-Schriftenreihe 146, 2/2002.
- AMANN, Wolfgang:
 Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen. Wien: FGW-Schriftenreihe Nr. 132, 11/1999.
- ANAS, A.,/ XU, R:
 Congestion, Land Use, and Job Dispersion: A General E-equilibrium Model. Journal of Urban Economics, vol. 45/3, 1999, 451-473.
- BALL, M.:
 RICS European housing review 2002. Royal Institution of Char-tered Surveyors, 2002.
- BLAAS, Wolfgang / RÜSCH, Gerhard / BREZINA, Brigitta / DOUBEK, Claudia:
 Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Forschungsvorhaben mit Förderung des BMWA (F 1250). Wien / Köln: Böhlau, 1991.
- CZASNY, Karl / MOSER, Peter:
 Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel. Frankfurt a.M.: Peter Lang, 1999.
- CZERNY, Margarete u.a.:
 Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Infrastruktur für Österreich. Wien: WIFO, 1995.
- DEUTSCH, Edwin / BEIGL, B. / KERSCHBAUM, R. / YURDAKUL, A.:
 Wohnbedarf, Mobilität und adäquates Wohnen, Schriftenreihe der Landesakademie NÖ, St. Pölten 2001.
- DEUTSCH, Edwin / NEUROTH, B. / SCHMID K. / SPIELAUER, Martin:
 Neue Wege der Wohnungsfinanzierung. Konzepte für den Wiener Wohnbau. gefördert von der Wohnbauforschung Wien, Forschungsbericht, 1999.
- DEUTSCH, Edwin:
 Die Wohnbauförderung zwischen Finanzierungsreform und gesellschaftlicher Aufgabe. In: Amann u.a.: Wohnbaufinanzierung. Wien: FGW-Schriftenreihe 138, 8/2000. Seite 86.
- DEUTSCH, Edwin:
 Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung. Forschungsvorhaben mit Förderung des BMWA (F 1337). Wien: Linde, 1999.
- DONNER, Christian:
 Wohnungspolitik in der Europäischen Union. Forschungsvorhaben mit Förderung des BMWA. Wien: 2000.
- FASSMANN, Heinz / MÜNZ, Rainer:
 Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf in Österreich 1996-2021. Wien: ÖROK-Schriftenreihe 139, 1998.

- FELDERER, Bernhard / HELMENSTEIN, Christian / LEE, Gabriel / SCHMIDT-DENGLER, Philipp: Die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage in Österreich. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten. Wien: IHS, 1999.
- KORINEK, Karl / NOWOTNY, Ewald (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Orac, 1994.
- LUGGER, Klaus: Österreichisches Wohnhandbuch 2000. Innsbruck: StudienVerlag, 2000.
- OMMENREN, van J. / RIETVELD, P. / NIFKAMP, P.: Job Moving, Residential Mo-ving, and Commuting: A Search Perspective. Journal of Urban Economics, vol. 46, 1999, 230-253.
- ÖROK, Österreichische Raumordnungskonferenz: Zentralität und Raumentwicklung. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 167. Wien, 2005.
- PRIEMUS, H.: Redifferentiation of the Urban Housing Stock in the Netherlands: A Strategy to Prevent Spatial Segregation?" Housing Studies, vol.13, 1998, 301-310.
- SCHULTE, Karl-Werner (Hg.): Immobilienökonomie 1 und 2. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. München: Oldenbourg, 2001.

5.2 KATEGORIEN NIEDERÖSTERREICHISCHER GEMEINDEN

Die 573 selbständigen niederösterreichischen Gemeinden sind in folgende sechs Kategorien eingeteilt. 173 Gemeinden haben keine Zuordnung zu einer spezifischen Kategorie. Auf 67 Gemeinden treffen zwei Kategorien zu.

1. Abwanderungsgefährdete ländliche Gemeinde

$\Sigma = 125$ Gemeinden

Alberndorf im Pulkautal	Hohenwarth-Mühlbach a.M.	St.Leonhard a.Hornerwald
Albrechtsberg a.d.Großen	Hollenthon	St.Martin
Krems	Hundsheim	St.Oswald
Altendorf	Irnfritz-Messern	Schönbach
Altlichtenwarth	Jaidhof	Schönberg a.Kamp
Altmelon	Japons	Schönbühel-Aggsbach
Amaliendorf-Aalfang	Karlstein a.d.Thaya	Schrattenberg
Andlersdorf	Kasten bei Böheimkirchen	Schwarzau im Gebirge
Annaberg	Kautzen	Schwarzenau
Arbesbach	Kirchberg a.Walde	Schwarzenbach
Bad Großpertholz	Kirchschlag	Schwarzenbach a.d.Pielach
Bad Schönau	Kleinzell	Seefeld-Kadolz
Bärnkopf	Kottes-Purk	Seibersdorf
Bernhardsthal	Krumau a.Kamp	Semmering
Breitenstein	Langau	Spannberg
Brunn a.d.Wild	Leiben	Straning-Grafenberg
Burgschleinitz-Kühnring	Lichtenegg	Stratzing
Bürg-Vöstenhof	Ludweis-Aigen	Thomasberg
Dobersberg	Mailberg	Traunstein
Dorfstetten	Maria Laach a.Jauerling	Waldhausen
Drasenhofen	Martinsberg	Waldkirchen a.d.Thaya
Drosendorf-Zissersdorf	Mitterbach a.Erlaufsee	Weikersdorf a.Steinfelde
Dürnstein	Mönichkirchen	Weinzierl a.Walde
Edlitz	Moorbad Harbach	Weißkirchen a.d.Perschling
Eggern	Neudorf bei Staatz	Weißkirchen i.d.Wachau
Eisgarn	Neumarkt a.d.Ybbs	Weiten
Falkenstein	Neusiedl a.d.Zaya	Weitersfeld
Fallbach	Opponitz	Wiesmath
Gaaden	Ottenschlag	Wildendürnbach
Gastern	Palterndorf-Dobermannsdorf	Willendorf
Gaubitsch	Pernegg	Windigsteig
Geras	Pölla	Winzendorf-
Gnadendorf	Prigglitz	Muthmannsdorf
Göpfritz a.d.Wild	Puchenstuben	Wolfpassing
Grafenschlag	Pulkau	Wolfsthal
Großharras	Rabensburg	
Gutenbrunn	Rappottenstein	
Gutenstein	Raxendorf	
Hardegg	Reingers	
Haugschlag	Retzbach	
Haugsdorf	Ringelsdorf-Niederabsdorf	
Hausbrunn	Röhrenbach	
Hauskirchen	Röschitz	
Herrnbaumgarten	Rosenburg-Mold	
Hohenberg	Sallingberg	
Hohenruppersdorf	St.Corona a.Wechsel	

2. Ländliche Gemeinde mit wirtschaftlicher Dynamik

Σ = 219 Gemeinden

Absdorf	Gresten-Land	Langenrohr	Scheiblingkirchen-
Achau	Großbebersdorf	Langschlag	Thernberg
Aderklaa	Großgöttfritz	Lasee	Schollach
Alberndorf im Pulkautal	Großharras	Leiben	Schönbach
Albrechtsberg a.d.Großen	Großkrut	Leitzersdorf	Schönberg a.Kamp
Krems	Großmugl	Lengenfeld	Schönbühel-Aggsbach
Alland	Großrußbach	Ludweis-Aigen	Schottwien
Allhartsberg	Großschönau	Maissau	Schrattenberg
Altenmarkt a.d.Triesting	Groß-Schweinbarth	Maria Laach a.Jauerling	Schweiggers
Altmelon	Großweikersdorf	Markersdorf-Haindorf	Seibersdorf
Amaliendorf-Aalfang	Guntersdorf	Michelbach	Seitenstetten
Ardagger	Hadersdorf-Kammern	Michelhausen	Sieghartskirchen
Aspangberg-St.Peter	Hadres	Miesenbach	Sierndorf
Asparn a.d.Zaya	Hafnerbach	Moorbad Harbach	Sitzenberg-Reidling
Atzenbrugg	Hagenbrunn	Münchendorf	Sitzendorf a.d.Schmida
Bad Pirawarth	Haidershofen	Münichreith-Laimbach	Sommerein
Bad Schönau	Hardegg	Nappersdorf-Kammersdorf	Spannberg
Bergern i.Dunkelsteinerwald	Haringsee	Natschbach-Loipersbach	Steinakirchen a.Forst
Bergland	Haunoldstein	Neidling	Stetten
Biberbach	Hauskirchen	Neudorf bei Staatz	Stratzing
Bischofstetten	Hausleiten	Neustadtl a.d.Donau	Sulz im Weinviertel
Bockfließ	Heiligenkreuz	Niederhollabrunn	Thaya
Böheimkirchen	Heldenberg	Niederleis	Thomasberg
Brand-Laaben	Herrnbaumgarten	Nöchling	Traunstein
Bromberg	Hochleithen	Nußdorf ob der Traisen	Trautmannsdorf a.d.Leitha
Brunn a.d.Wild	Hochwolkersdorf	Obritzberg-Rust	Tulbing
Burgschleinitz-Kühnring	Hof a.Leithaberge	Opponitz	Unserfrau-Altweitra
Dobersberg	Hofamt Priel	Otterthal	Untersiebenbrunn
Drosendorf-Zissersdorf	Höflein	Paudorf	Viehdorf
Drösing	Hohe Wand	Pernersdorf	Vitis
Dürnstein	Hohenberg	Petronell-Carnuntum	Waldhausen
Echsenbach	Hohenwarth-Mühlbach a.M.	Pfaffenschlag bei Waidhofen a.d.Th.	Wallsee-Sindelburg
Eisgarn	Hollenstein a.d.Ybbs	Puchenstuben	Wang
Emmersdorf a.d.Donau	Hollenthon	Raabs a.d.Thaya	Weikendorf
Engelhartstetten	Hürm	Raasdorf	Weinzierl a.Walde
Enzersfeld	Inzersdorf-Getzersdorf	Randegg	Weissenbach a.d.Triesting
Ernsthofen	Irnfritz-Messern	Rappottenstein	Weißkirchen a.d.Perschling
Ertl	Jaidhof	Rastenfeld	Weißkirchen i.d.Wachau
Eschenau	Karlstein a.d.Thaya	Reinsberg	Weistrach
Euratsfeld	Karlstetten	Ringelsdorf-Niederabsdorf	Weitersfeld
Feistritz a.Wechsel	Katzelsdorf	Rohrau	Wienerwald
Ferschnitz	Kaumberg	Rosenburg-Mold	Wieselburg-Land
Frankenfels	Kilb	Ruprechtshofen	Wilfersdorf
Furth a.d.Triesting	Kirchberg a.Walde	Rußbach	Willendorf
Gaden	Kirnberg a.d.Mank	St.Bernhard-Frauenhofen	Wöbling
Gaming	Klausen-Leopoldsdorf	St.Georgen a.Ybbsfelde	Wolfsbach
Gedersdorf	Kleinzell	St.Georgen a.d.Leys	Wolfgraben
Geras	Königsbrunn a.Wagram	St.Leonhard a.Forst	Wolfsthal
Gerersdorf	Königstetten	St.Leonhard a.Hornerwald	Wöllersdorf-Steinabrückl
Göllersdorf	Kottes-Purk	St.Margarethen a.d.Sierning	Wullersdorf
Göpfritz a.d.Wild	Kreuttal	St.Martin	Ybbsitz
Göttlesbrunn-Arbesthal	Kreuzstetten	St.Martin-Karlsbach	Yspertal
Grafenegg	Krumau a.Kamp	St.Oswald	Zeiselmauer-Wolfpassing
Grafenschlag	Krumbach	St.Pantaleon-Erla	Zöbern
Grafenwörth	Laab im Walde	St.Peter i.d.Au	
Gresten	Langau		

3. Urban geprägte Gemeinde mit wirtschaftlicher Dynamik

$\Sigma = 41$ Gemeinden

Alt Lengbach	Kottingbrunn	Matzendorf-Hölles	Senftenberg
Biedermannsdorf	Langenzersdorf	Neustift-Innermanzing	Sollenau
Bisamberg	Laxenburg	Oberwaltersdorf	Sooß
Breitenau	Leobendorf	Persenbeug-Gottsdorf	Spillern
Ennsdorf	Leobersdorf	Petzenkirchen	Strasshof a.d.Nordbahn
Enzenreith	Lichtenwörth	Pfaffstätten	Theresienfeld
Enzesfeld-Lindabrunn	Loosdorf	Pillichsdorf	Zillingdorf
Guntramsdorf	Maria-Anzbach	Puchberg a.Schneeberg	
Hinterbrühl	Markt Piesting	Rohrendorf bei Krems	

4. Regionale Zentren

$\Sigma = 53$ Gemeinden

Aspang-Markt	Hainfeld	Perchtoldsdorf	Stockerau
Bad Vöslau	Haugsdorf	Pernitz	Ternitz
Berndorf	Heidenreichstein	Pöchlarn	Traisen
Bruck a.d.Leitha	Herzogenburg	Poysdorf	Traiskirchen
Ebreichsdorf	Kirchschlag i.d.Buckl. Welt	Purgstall a.d.Erlauf	Waidhofen a.d.Ybbs
Eggenburg	Klosterneuburg	Purkersdorf	Weitra
Gänserndorf	Laa a.d.Thaya	Raabs a.d.Thaya	Wieselburg
Gföhl	Langenlois	Retz	Wolkersdorf im Weinviertel
Gloggnitz	Lilienfeld	St.Peter i.d.Au	Ybbs a.d.Donau
Groß Gerungs	Litschau	St.Valentin	Ziersdorf
Groß-Enzersdorf	Mank	Scheibbs	Zistersdorf
Groß-Siegharts	Melk	Schrems	
Haag	Neulengbach	Schwechat	
Hainburg a.d.Donau	Ottenschlag	Spitz	

5. Bezirkszentren

$\Sigma = 15$ Städte

Amstetten	Mödling
Baden	Neunkirchen
Gmünd	St.Pölten
Hollabrunn	Tulln a.d.Donau
Horn	Waidhofen a.d.Thaya
Korneuburg	Wiener Neustadt
Krems a.d.Donau	Zwettl
Mistelbach	

6. Wien-Umgebung

Σ = 21 Gemeinden

Ebergassing	Mauerbach
Fischamend	Moosbrunn
Gablitz	Pressbaum
Gerasdorf bei Wien	Purkersdorf
Gramatneusiedl	Rauchenwarth
Himberg	Schwadorf
Klein-Neusiedl	Schwechat
Klosterneuburg	Tullnerbach
Lanzendorf	Wolfsgraben
Leopoldsdorf	Zwölfaxing
Maria-Lanzendorf	

5.3 EXPERTENINTERVIEWS

Der Interviewleitfaden enthielt folgende Grundfragen zur Strukturdefinition:

1. Welche Chancen und Risiken bestehen für strukturschwache ländliche Gemeinden in naher Zukunft? a) wirtschaftlich b) demografisch.
2. Welche Rolle spielt für strukturschwache Gemeinden die Entfernung zu einem übergeordneten Zentrum (ev. Sonderstellung von Wien-Umgebung)?
3. Welche Bedeutung hat die Verkehrserschließung (IV und ÖV) für die Gemeinden?
4. Welche Bedeutung hat die technische Infrastruktur (z.B. Breitbandinternetzugang etc.) für die Betriebsansiedlung und welche Ausstattungen bzw. Angebote sind die wichtigsten?
5. Welche Änderungen in der regionalen Wirtschaftsstruktur im ländlichen Raum sind in jüngster Zeit feststellbar?
6. Gibt es in NÖ größere ländliche Gebiete, die als strukturschwach zu bezeichnen sind?

Zur Wirkung der Wohnbauförderung (WBF) war nachfolgender Fragenkatalog an die Experten gerichtet:

7. Besteht ein Zusammenhang zwischen dauerhafter Niederlassung mit Hauptwohnsitz im Ort und Unternehmensneugründungen durch diese Hauptwohnsitzinhaber?
8. Wenn ja, in welchen Gemeinden wird das eher der Fall sein (nach unseren Gemeindekategorien)?
9. Kann die WBF dazu beitragen, dass die sog. „besten Köpfe“ im Ort bleiben bzw. neue hinzukommen?
10. Wenn Unternehmensneugründungen in strukturschwachen Gemeinden stattfinden, in welchen Branchen sind diese Unternehmen hauptsächlich tätig?
11. Wie könnte diese Gründungstätigkeit unterstützt werden (Maßnahmen)?
12. Welchen Einfluss hat die WBF auf das lokale Baugewerbe und Baunebengewerbe?
13. Löst die WBF unerwünschte Siedlungsentwicklungen aus, wenn ja welche?
14. In welchem Verhältnis stehen die Kosten der Aufschließung zum Nutzen durch neue Ansiedlungen mit Hilfe der WBF?
15. Welche Impulse können in strukturschwachen Gemeinden auf die WBF zurückgeführt werden, um diese Gemeinden zu stärken?
16. Welche Maßnahmen im Kontext der Wohnbauförderung eignen sich in besonderem Maße dafür, zum Strukturerhalt im ländlichen Raum beizutragen (Anm. besonders bei SG's abfragen)?
17. Welchen Einfluss haben regionale Akteure auf den Neubau von geförderten Wohnungen?

18. Kann ein Überangebot von geförderten Wohnungen in strukturschwachen Gemeinden einen Anreiz für die Ansiedlung schaffen?
19. Welche Kriterien sind für einen gemeinnützigen Bauträger ausschlaggebend für die Standortwahl von Wohnbauten?
20. Welche Wohnungstypen werden von gemeinnützigen Bauträgern im ländlichen Raum bevorzugt und gibt es Unterschiede im Vergleich zum urbanen Raum?

Interviewplan nach Expertengruppen:

- Regionalmanager (fünf Regionalmanager in NÖ)
- Interviews bei den Bürgermeistern je einer Gemeindekategorie
- Regional tätige Wohnbaugenossenschaften
- Regionale Kreditinstituten mit Schwerpunkt über Kredite und Performance von Unternehmen in strukturschwachen Gebieten.
- Lokale Baufirmen (zur direkten Abfrage der kleinräumigen Auswirkungen der WBF auf die Auftragslage)

5.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Zentralörtlichkeitsstufen in Niederösterreich	12
Grafik 2:	Gemeindekategorien	14
Grafik 4:	Bevölkerungsdichte 2001 (Einwohner pro km ² Dauersiedlungsraum)	16
Grafik 6:	Bevölkerungsveränderung 1991-2001 nach Zentralitätsstufen	17
Tabelle 7:	Anteile der Einpersonenhaushalte an den Privathaushalten nach Gemeindekategorien	19
Grafik 8:	Haushaltsstruktur nach Gemeindekategorien, 2001	19
Grafik 9:	Familienstruktur (Familien nach Anzahl der Kinder) nach Gemeindekategorien, 2001	20
Grafik 10:	Anteile der Familien mit Kindern in Prozent, nach Gemeindekategorien, 2001	20
Grafik 11:	Höchste abgeschlossene Ausbildung nach Gemeindekategorien, 2001	21
Grafik 13:	Gebäudebestand 1991 nach Gemeindekategorien	22
Grafik 14:	Gebäudebestand 2001 nach Art des Wohngebäudes nach Gemeindekategorien	22
Grafik 15:	Gebäude nach Gebäudeeigentümer 2001 nach Gemeindekategorien	23
Grafik 16:	Wohnungen nach Gebäudeeigentümer 1991 nach Gemeindekategorien	23
Tabelle 17:	Wohnungsversorgung durch Gebietskörperschaften und Gemeinnützige Bauvereinigungen, 1991 und 2001, nach Gemeindekategorien	24
Grafik 18:	Wohnungen nach Gebäudeeigentümer 2001 nach Gemeindekategorien	24
Tabelle 19:	Wohnungen nach Gebäudeeigentümer 1991 / 2001, Veränderung nach Gemeindekategorien	25
Grafik 20:	Wohnungsausstattung 2001 nach Gemeindekategorien	26
Grafik 21:	Wohnungsnutzflächen 2001 nach Gemeindekategorien	27
Tabelle 22:	Wohnungsnutzflächen 2001 und deren Veränderung gegenüber 1991	27
Grafik 23:	Wohnversorgung nach Rechtsform nach Gemeindekategorien	28
Tabelle 25:	Wohnungsaufwand im Bundesländervergleich	28
Tabelle 26:	Wohnungsprobleme und Armut	29
Grafik 27:	Entwicklung der Wohnkostenbelastung in Euro nach NUTS-Regionen	31
Grafik 28:	Mittlere Quadratmeterkosten in Euro nach NUTS-Regionen, 1991 und 2001	31
Grafik 29:	Mittlere Betriebskosten in Euro nach NUTS-Regionen, 1991 und 2001	32
Grafik 30:	Bewilligte Wohnungen gem. Gemeindekategorien, 1993-2002	33

Grafik 31:	Fertiggestellte Wohnungen gem. Gemeindekategorien, 1993-2002	33
Tabelle 33:	Anteil der Förderungszusicherungen für Eigenheime - Neubau an Wohnungsbewilligungen gesamt	34
Tabelle 34:	Anteil der Förderungszusicherungen für Geschosswohnungen - Neubau an Wohnungsbewilligungen gesamt	35
Tabelle 35:	Anteil der Förderungszusicherungen für Gemeinnützige Bauvereinigungen an Wohnungsbewilligungen gesamt	35
Tabelle 36:	Anteil der Förderungszusicherungen für gewerbliche Bauträger an Wohnungsbewilligungen gesamt	36
Grafik 38:	Förderungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner gem. Gemeindekategorien, 1993-2004	37
Grafik 39:	Förderungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner gem. Gemeindekategorien	38
Grafik 40:	Förderungsdurchsatz (in Prozent) nach Gemeindekategorien	39
Grafik 42:	Kaufkraftpotenzial pro Einwohner, 2001 (Index NÖ = 100)	40
Grafik 43:	Kaufkraftindex gem. Gemeindekategorien, 2001-2004 (NÖ 2001 = 100)	41
Tabelle 44:	Kaufkraft pro Person in € 1.000 und Veränderung 2001 / 2004 in Prozent nach Gemeindekategorien	41
Grafik 45:	Anteil der Beschäftigten nach ÖNACE an den Wohnhaft Beschäftigten 2001 nach Gemeindekategorien	42
Grafik 48:	Beschäftigung und Arbeitslosigkeit, LUK 2001 nach Gemeindekategorien	43
Tabelle 49:	Anzahl der ausgewerteten Betriebe nach Kategorien	43
Grafik 50:	Finanzierungsstruktur in niederösterreichischen Betrieben nach Gemeinde- kategorien, 2002/2003	45
Grafik 51:	Schuldentilgungsdauer in niederösterreichischen Betrieben nach Gemeindekategorien, 2002/2003	46
Grafik 52:	Produktivität im Durchschnitt und in Topbetrieben nach Kategorien, 2002/2003	47
Grafik 53:	Gesamtkapitalrentabilität im Durchschnitt und in Topbetrieben nach Kategorien, 2002/2003	48
Tabelle 54:	Bilanzkennzahlen nach Kategorien, Durchschnitte 2002/2003	49
Tabelle 55:	Durchschnittliche Umsatzveränderung 2003/04 in Prozent und Anzahl der meldenden Betriebe	50