

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDERÖSTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG
PROJEKTDESCHEIBUNG

2008

-

ERFASSUNGSNUMMER: 822159

SIGNATUR: WBF2008 822159

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2008, WBF2008,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2008-01-16md/HF

BDZAHL: 1 Endbericht + CD-ROM

HAUPTETRAGUNG: Abwanderungsgemeinden im Waldviertel
- Analyse der Korrelation von Ab-
wanderung und Strukturschwäche

TYP: 1

VERFASER – VORL: DI Birgit Schuster, FGW –
Forschungsgesellschaft für Wohnen,
Bauen und Planen

NEBEN – PERSONEN: Mag. Andreas Oberhuber, FGW

NEBEN – SACHTITEL:

ZUSÄTZE: F 2159

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: FGW – Forschungsgesellschaft für
Wohnen, Bauen und Planen, Tel:
01/7126251; e-mail: office@fgw.at

VERLAG, HERAUSGEBER:	Eigenverlag
E-Jahr:	2008
UMFANG:	2 Seiten Abstract + 73 Seiten Endbericht (Kapitel 1 „Hauptergebnis und Empfehlungen“ ist als Kurzfassung anzusehen)
FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN ABGEKÜRZT:	SOGL; PLAGL
SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG BMWA:	Infrastruktur, soziologische Probleme
ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG NACH F-971, BMWA):	Wohnungswirtschaft
SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG)	Entwicklung, Förderung, Rahmen- bedingungen, Siedlungsentwicklung
PERMUTATIONEN:	S1 / S2

BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH: Die Zielsetzung der vorliegenden Studie bestand darin, die von Abwanderung bedrohte Region des Waldviertels hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Situation zu analysieren, Abwanderungsfaktoren zu identifizieren und das mit 1.1.2006 geschaffene Sonderprogramm der Wohnbauförderung für Abwanderungsgemeinden erstmals zu evaluieren. Methodisch wurden die zur Verfügung stehenden Daten für wohnungsbezogene Analysen auf Gemeindeebene für eine Darstellung der Effekte der Wohnbauförderung genutzt. Dazu wurden in der vorliegenden Studie verschiedene Indikatoren wie u.a. die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Grundstückspreise, die Kaufkraft der Bevölkerung, Pendlersituation, Erreichbarkeiten sowie die Wohnbauförderung untersucht. Um die Möglichkeiten der Wohnbauförderung hinsichtlich der Hintanhaltung von Abwanderung aufzuzeigen, wurden die bestehenden Zusammenhänge auf Gemeindeebene beschrieben. Mittels Befragung von Gemeinderepräsentanten wurde der Einschätzung der Situation in den Gemeinden sowie den vor Ort vorliegenden Kernproblemen nachgegangen.

BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR: Niederösterreich verfügt mit der Wohnbauförderung über ein starkes Instrument zur Lenkung der Wohnbauentwicklung sowohl in ökologischer und ökonomischer Sicht als auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Die Wohnbauförderung ist generell als ein taugliches Lenkungsinstrument hinsichtlich raumordnerischer bzw. regionalplanerischer Zielsetzungen zu verwerthen. Sie hat grundsätzliches Potenzial zur Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort und ist daher geeignet, Abwanderung zu mindern und Zuwanderung zu forcieren.



Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen
Wien

Mitglied der 
Austrian Cooperative Research

Abwanderungsgemeinden im Waldviertel – Beitrag der Wohnbauförderung zur Verhinderung von Abwanderung

Endbericht

November 2007

Dipl.-Ing. Birgit Schuster

Kerstin Götzl, B.A.

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



FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

A 1030 Wien, Löwengasse 47

Tel. +43 1 712 62 51

Fax DW 21

Mail office@fgw.at

Internet www.fgw.at

**Abwanderungsgemeinden im Waldviertel –
Beitrag der Wohnbauförderung zur Verhinderung von Abwanderung**

Endbericht, November 2007

Dipl.-Ing. Birgit Schuster

Kerstin Götzl, B.A.

Im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung

Abt F2-A, B Wohnbauforschung

FGW-Schriftenreihe 174

ISBN 978-3-902047-38-0

INHALTSVERZEICHNIS

1	HAUPTERGEBNISSE UND EMPFEHLUNGEN	3
1.1	Hauptergebnisse	3
1.2	Empfehlungen	7
2	ZIEL	9
3	NIEDERÖSTERREICHS DEMOGRAFISCHE INDIKATOREN	10
3.1	Bevölkerungsentwicklung Niederösterreichs	10
3.2	Haushaltsstruktur und Haushaltsprognose	11
4	SITUATION IM WALDVIERTEL	13
4.1	Bevölkerungsentwicklung	13
4.2	Gemeindetyp und Bildungsstand	15
4.3	Kaufkraft	17
4.4	Pendler	21
4.4.1	Definitionen	21
4.4.2	Pendlersituation im Waldviertel	22
5	ZIELSETZUNGEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG	28
5.1	Die Zukunft des ländlichen Raums und die Wohnbauförderung als Teil eines 10-Punkte Programms für das Waldviertel	29
6	NIEDERÖSTERREICHISCHES SONDERPROGRAMM DER WOHNBAUFÖRDERUNG FÜR ABWANDERUNGSGEMEINDEN IM WALDVIERTEL	32
6.1	Abwanderungsgemeinden im Waldviertel	33
6.1.1	Faktor Grundstückspreis	35
6.1.2	Faktor Standörtliche Erreichbarkeit	40
6.1.3	Faktor Überalterung	45
7	AUSGEWÄHLTE KOMMUNALE UND REGIONALE INITIATIVEN	51
7.1	Der Verein Interkomm	51
7.2	Standort:Aktiv	52
7.3	Gemeinde21	54
8	INTERVIEWS	57
9	PERSPEKTIVEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG IM WALDVIERTEL	61

9.1	Förderungen des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung	64
9.1.1	Ausgaben der Wohnbauförderung	64
9.1.2	Förderungszusicherungen	65
9.1.3	Fertigstellungen wohnbaugeförderter Wohnungen	65
9.1.4	Förderungsaktivitäten in den Abwanderungsgemeinden	66
10	LITERATURVERZEICHNIS	68
11	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	70
12	ANHANG	72

1 **Hauptergebnisse und Empfehlungen**

1.1 **Hauptergebnisse**

- Die Zielsetzung der vorliegenden Studie bestand darin, die von Abwanderung bedrohte Region des Waldviertels hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Situation zu analysieren, Abwanderungsfaktoren zu identifizieren und das mit 1.1.2006 geschaffene Sonderprogramm der Wohnbauförderung für Abwanderungsgemeinden erstmals zu evaluieren.
- Untersucht wurden jene 39 Abwanderungsgemeinden, welche im Zeitraum von 2001 bis 2005 einen Bevölkerungsrückgang von mindestens 2,5 Prozent erlitten haben und gemäß den Bestimmungen der NÖ Wohnbauförderung in den Genuss der für den Zeitraum 2006 bis 2008 erhöhten, „Abwanderungsförderung“ genannten Sonderförderung kommen.
- Methodisch wurden die zur Verfügung stehenden Daten für wohnungsbezogene Analysen auf Gemeindeebene für eine Darstellung der Effekte der Wohnbauförderung genutzt. Dazu wurden in der vorliegenden Studie verschiedene Indikatoren wie u.a. die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Grundstückspreise, die Kaufkraft der Bevölkerung, Pendlersituation, Erreichbarkeiten sowie die Wohnbauförderung untersucht. Um die Möglichkeiten der Wohnbauförderung hinsichtlich der Hintanhaltung von Abwanderung aufzuzeigen, wurden die zwischen Abwanderung und anderen Einflussfaktoren für Bevölkerungsverluste bestehenden Zusammenhänge auf Gemeindeebene beschrieben. Mittels Befragung von Gemeinderepräsentanten wurde der Einschätzung der Situation in den Gemeinden sowie den vor Ort vorliegenden Kernproblemen nachgegangen.
- Niederösterreich verfügt mit der Wohnbauförderung über ein starkes Instrument zur Lenkung der Wohnbauentwicklung sowohl in ökonomischer und ökologischer Sicht als auch in Hinblick auf soziale Aspekte. Die Wohnbauförderung ist generell als ein taugliches Lenkungsinstrument hinsichtlich raumordnerischer bzw. regionalplanerischer Zielsetzungen zu bewerten. Sie hat grundsätzliches Potenzial zur Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort und ist daher geeignet, Abwanderung zu mindern und Zuwanderung zu forcieren.
- Bisherige Erfolge in der Sanierungsförderung zeigen, dass seit Einführung der Sonderförderung in fast der Hälfte der Abwanderungsgemeinden (44%) eine

Steigerung der Ansuchen für die Förderung von Eigenheimsanierungen erzielt werden konnte. Im Durchschnitt dieser, die Wohnbauförderung verstärkt in Anspruch nehmenden Gemeinden erhöhte sich die auf Monate umgelegte Zahl der Ansuchen gegenüber jenen des Vergleichszeitraums von 2001 bis 2005 um ein Drittel.

- 53% der Antragsteller für Förderung von Eigenheimsanierung waren über 49 Jahre alt, 40% zwischen 29 und 49 Jahren. Bei insgesamt 14% der Ansuchen fand eine Förderung auf Basis des Energieausweises statt. Bei den Ansuchen für Eigenheimerrichtung sind die Antragsteller zur Hälfte (54%) zwischen 29 und 49 Jahre alt.
- Die Sonderförderung ist dazu geeignet, die im Vergleich vereinzelt deutlich überhöhten Liegenschaftskosten abzufedern. Dies gilt für jene Waldviertler Gemeinden, die in der Wachau und an der Donau liegen. Die auch für Gesamtniederösterreich überdurchschnittlich hohen Grundstückspreise in den Gemeinden Dürnstein und Weißenkirchen dürften für junge Familien kaum leistbar sein. Auch Spitz und Aggsbach weisen gegenüber anderen Abwanderungsgemeinden vergleichsweise stark höhere Grundstückspreise auf. Die Ausweisung von Bauland bleibt nicht zuletzt aufgrund topographischer Grenzen beschränkt; die Sonderförderung ist hier aber ein probates Mittel, um auch in diesen gefährdeten Gemeinden vor allem den Zuzug Jüngerer bzw. von Jungfamilien zu forcieren.
- Zusätzlich kommt der Sonderförderung eine ausgleichende Wirkung hinsichtlich der Kaufkraft der Bevölkerung zu. Alle Abwanderungsgemeinden liegen unter dem Bundesdurchschnitt des Kaufkraftindex/ Einwohner (AT=100). Innerhalb eines Niederösterreich-Rankings aller 573 Gemeinden findet man 25 Abwanderungsgemeinden hinter dem 500. Platz. Ihr Kaufkraftindex pro Einwohner beträgt 80 und weniger.
- Auf Gemeindeebene ist eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich. Im Rahmen der Studie wurden als entscheidende Faktoren für Abwanderung die Verkehrsinfrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorgung, Beschäftigung und Grundstückspreise identifiziert.
- Das Ausmaß der jeweiligen infra-/strukturellen Ausgangssituation ist der grundsätzlich entscheidende Faktor für die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnqualität. Wohnbauförderung vermag Nachfrage nicht unabhängig davon (künstlich) zu erzeugen, jedoch bestimmte Schwächen auszugleichen. So weist

etwa das Waldviertel die mit Abstand höchste Konzentration von Gemeinden mit über zehn Prozent Agrarquote auf. Nirgendwo sonst in Niederösterreich ist der Anteil der Erwerbspersonen in der Land- und Forstwirtschaft so hoch. Mit Fortschreiten von Modernisierung und Wettbewerb im Agrarsektor gingen Beschäftigungsmöglichkeiten verloren. Je attraktiver die Wohnbauförderung ausgestaltet ist, desto höher ist die Hemmschwelle bezüglich einer Abwanderungsentscheidung.

- Im Waldviertel nimmt der Anteil der über 65-Jährigen mit fast zehn Prozent von 2006 bis 2031 dramatisch zu. Die Anzahl der über 85-Jährigen wird sich im selben Zeitraum von 4.220 auf 8.180 nahezu verdoppeln. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird zukünftig bei Wohnungsneubauten und Wohnungsumbauten (Renovierungen und Adaptierungen) darauf zu achten sein, auch den Bedürfnissen von Senioren (Barrierefreiheit, Pflegedienste, betreutes Wohnen etc.) gerecht zu werden. Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft sind gefordert, Kriterien wie Barrierefreiheit bereits bei der Planung zu berücksichtigen. Als Konsequenz aus dem Verbleib der älteren Generation in den eigenen vier Wänden kann auch eine gewisse Neigung von Familienangehörigen erwartet werden, in deren Nähe zu bleiben; dies auch unter dem Aspekt, dass der Waldviertler Bevölkerung eine starke regionale Verbundenheit zugeschrieben wird.
- Zusätzlich unterstützend wirkt die anteilmäßig vermehrte Widmung von Mitteln für Altbausanierungsmaßnahmen. Auch wenn der Zeitraum für eine zuverlässige endgültige Evaluierung zu früh erscheint (Abwanderung und Zuwanderung stellen langfristige Prozesse dar), zeigen die Ausmaße der letztjährigen Förderungsaktivitäten vor allem im kleinvolumigen Sanierungsbereich deutlich positive Ergebnisse.

1.2 Empfehlungen

- Der Österreichische Gemeindebund fordert die Anwendung der Wohnbauförderung als zunehmend strategisches Steuerungselement und konstatiert Niederösterreich, dass es die als strategisches Mittel geeignete Wohnbauförderung positiv eingesetzt hat. Gemeinden mit ernsthaften Bevölkerungsrückgängen werden bevorzugt behandelt. Günstiger Wohnraum zieht zwangsläufig Betriebe und Unternehmer an.
- Um einer Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, ist es wichtig, die Versorgungsqualität der Siedlungen dezentral zu verbessern. Aufgrund der besonderen Situation im Waldviertel mit der dort vorherrschenden geringen Bevölkerungsdichte ist auf kompakte Siedlungsformen zu achten.
 - Die bestehende Siedlungsstruktur wird aufgewertet, wenn alte Ortskerne erhalten bzw. belebt und der Gebäudebestand genutzt werden.
 - Siedlungen auf der „grünen Wiese“ sind hinsichtlich Energie- und Infrastrukturkosten wesentlich teurer als das Bauen innerhalb traditioneller Dorfstrukturen, weshalb die Adaption von bestehender Bausubstanz und deren Verwendung für Wohnzwecke grundsätzlich vorzuziehen ist.
- Die Wohnbauförderung trägt dazu bei, die Bereitschaft von Bauvereinigungen, auch in strukturschwächeren Regionen Neubaumaßnahmen zu setzen, zu erhöhen. Demnach sollte, angepasst an den Wohnungsbedarf, in strukturschwachen Gemeinden bedarfs- und zielgruppengerecht gefördert werden. Zur Vermeidung von Leerständen ist der etappenweise Neubau von wenigen Einheiten zielführend.
- Eine Ausdehnung der Sonderförderung auf Abwanderungsgemeinden anderer Regionen wäre aufgrund der oben angeführten Aspekte (Erhöhung kleinvolumiger Sanierungsleistung, Abfederung von Grundstückskosten, Ausgleich von Kaufkraft, Inanspruchnahme der Sonderförderung durch gewünschte Zielgruppen) zweckmäßig.
- Eine Ausweitung des mehrgeschoßigen Wohnbaus auf Abwanderungsgemeinden im Waldviertel ist empfehlenswert. Besonders in den sogenannten „weißen Gemeinden“, wie beispielsweise Pernegg, Traunstein oder Dietmanns, in welchen derzeit keine Wohnversorgung durch sozialen Wohnbau besteht, sollte dieser verstärkt werden.

- Das Bemühen der Gemeinden selbst um Initiativen oder identitätsstiftende Marketingmaßnahmen, die der Bevölkerung den Verbleib in den Gemeinden erleichtern könnten, spielt innerhalb eines Maßnahmenbündels eine bedeutende Rolle. Die Wohnbauförderung sollte als Katalysator für ein solches Maßnahmenpaket genutzt werden. In dieser Hinsicht sind auch wirtschaftliche Standortinitiativen oder die zusätzliche Einschaltung der NÖ Dorf- und Stadterneuerung begrüßenswert. Eine nachhaltige Dorferneuerung stärkt die Eigenständigkeit bei der Deckung des regionalen Bedarfes im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich durch die Entwicklung und Förderung der Eigenverantwortung und der Fähigkeit zur Selbsthilfe der ländlichen Bevölkerung und führt so zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Lebensqualität im Ort. So sind etwa nur drei Abwanderungsgemeinden (Yspertal, Pölla, Schwarzenau) Teil des Gemeinde 21 Netzwerks (und damit auf Bundesebene als Lokale Agenda 21-Gemeinde geführt).
- Die Vernetzung regionalpolitisch agierender Institutionen (regionale Verbände und Einrichtungen) ist noch stark verbesserungsfähig. Sinnvoll wäre die Einrichtung von Servicestellen für Betriebsgründungen, an die sich sowohl Gemeinden als auch KMU wenden können und welche die Herstellung und Aktivierung von Kontakten organisieren.
- Im Zuge der Erhebungen auf Gemeindeebene wurden vereinzelt hohe Informationsdefizite hinsichtlich der neu geschaffenen Förderungsangebote festgestellt. Überlegenswert wäre daher, im Rahmen einer speziellen Informationskampagne diese Mängel zu beheben und auf diese Weise zu einer stärkeren Verbreitung der Sonderförderung in den einzelnen Abwanderungsgemeinden beizutragen.

2 Ziel

Zielsetzung vorliegender Studie war die nähere Untersuchung jener 39 Abwanderungsgemeinden im Waldviertel, die in den Genuss der „Abwanderungsförderung“ genannten Sonderförderung für den Zeitraum von 2006 bis 2008 kamen, weil sie im Zeitraum von 2001 bis 2005 einen Bevölkerungsrückgang von mindestens 2,5 Prozent erlitten hatten. Mittels Analyse der infrastrukturellen Situation der Region, der Identifikation von Abwanderungsfaktoren und der Evaluierung des Sonderprogramms der Wohnbauförderung für Abwanderungsgemeinden wurden die Möglichkeiten der Wohnbauförderung zur Hintanhaltung von Abwanderung aufgezeigt.

Methodisch wurden die auf Gemeindeebene zur Verfügung stehenden Daten für eine Darstellung der Effekte der Wohnbauförderung genutzt. Neben der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im Waldviertel wurden u.a. die Haushaltsstruktur, Pendlersituation, Erreichbarkeiten, Grundstückspreise, Kaufkraftstruktur sowie die Wohnbauförderung untersucht.

Ferner wurde versucht, der Wahrnehmung und Einschätzung der Situation und den Kernproblemen vor Ort durch Befragung von Gemeinderepräsentanten gerecht zu werden. Einer der Schwerpunkte der Interviews war die Frage, inwieweit die Sonderförderung bisher in den Gemeinden angenommen wurde.

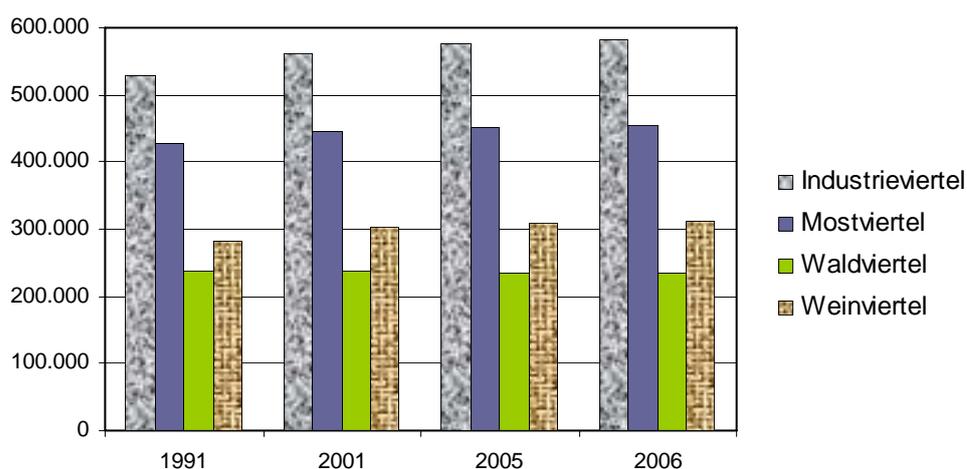
3 Niederösterreichs demografische Indikatoren

3.1 Bevölkerungsentwicklung Niederösterreichs

Gemäß der VZ 2001 betrug die Wohnbevölkerung Niederösterreichs 1,545.804 Personen. Das ist ein Zuwachs von 4,9 Prozent gegenüber der VZ 1991 (1,473.813 Personen). Die Bürgerzahl 2001, also die Zahl österreichischer Staatsbürger, beträgt 1,451.762 Personen bzw. 93,9 Prozent 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 1: Niederösterreichs Bevölkerung nach Vierteln



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU2-Statistik, FGW

Für Niederösterreich gesamt hat sich das Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2006 auf 1.581.422 Personen um 2,3 Prozent (+35.618 Personen) fortgesetzt. Dazu haben die Zuwächse im Industrieviertel mit 3,6 Prozent, im Weinviertel mit 2,9 Prozent und im Mostviertel mit zwei Prozent beigetragen.

Allein das Waldviertel verzeichnet während des genannten Zeitraums (von 2001 bis 2006) einen Bevölkerungsrückgang (-2.356 Personen absolut gesehen), auch wenn dieser tendenziell schwächer wird.

Die Entwicklung der Nachfrage auf dem niederösterreichischen Wohnungsmarkt wird großteils von demografischen Faktoren geprägt. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung wächst einerseits der Bedarf an altersgerechten Wohnungen, andererseits steigt der Wohnraumbedarf aufgrund geänderter Lebensverhältnisse (Tendenz zu Singlehaushalten, auch unter den älteren Bevölkerungsgruppen, siehe Tabelle 1, S.12) und einer Verbesserung des Lebensstandards.

3.2 Haushaltsstruktur und Haushaltsprognose

Niederösterreich weist laut VZ 2001 insgesamt 662.400 Privathaushalte auf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,46 Personen.

Die Zahl der Privathaushalte nahm von 1991 (554.300) bis 2001 um 12,4 Prozent 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.

Für den nächstliegenden Planungshorizont, den Zeitraum von 2005 bis 2015 kann also angenommen werden, dass die Zahl der Haushalte in Niederösterreich insgesamt um 7,2 Prozent steigen wird. Bei den Mehrpersonenhaushalten beträgt der Zuwachs nur knapp vier Prozent. Wesentlich dramatischer steigen Einpersonenhaushalte an: 14,8 Prozent. Im selben Ausmaß verändert sich die Situation bei den Haushalten der über 75-Jährigen. Siehe Tabelle 1, S.12.

Bis 2030 prognostiziert die Statistik Austria gegenüber 2005 eine Zunahme von 32 Prozent bei den Einpersonenhaushalten bzw. von 48 Prozent bei den Einpersonenhaushalten der über 75-Jährigen in Niederösterreich. Ein ähnlich hoher Anstieg wie für die Einpersonenhaushalte wird für die Zahl der Anstaltshaushalte erwartet, allerdings ausgehend von einem wesentlich niedrigeren Niveau.

Tabelle 1: Haushaltsprognose für Niederösterreich

Jahr	Haushalte gesamt	Einpersonen- Haushalte	Mehrpersonen- Haushalte	Einpersonen- Haushalte 75+
2005	642.600	198.000	444.600	81.000
2010	665.800	212.600	453.200	84.900
2015	688.800	227.200	461.600	93.200
2030	743.300	260.400	483.000	119.800
2050	792.700	295.200	497.500	183.900

Quelle: Statistik Austria

„Betreutes Wohnen“, Wohngemeinschaften für Ältere, Seniorenresidenzen und andere alternative Wohnformen im Alter werden zwar an Bedeutung gewinnen, allerdings leben derzeit nach wie vor etwa 95 Prozent der älteren Menschen in ihrer eigenen Wohnung und wollen dies auch so lange wie möglich beibehalten.

Es wird in Zukunft bei Wohnungsneubauten und Wohnungsumbauten (Renovierungen und Adaptierungen) verstärkt darauf zu achten sein, auch den Bedürfnissen von Senioren gerecht zu werden und Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft sind gefordert, diese bereits bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß einer Erhebung des SRZ¹ zum Stand der neuen Dienstleistungen im Wohnungssektor bieten zwar 53 Prozent der Bauvereinigungen generell seniorenspezifische Leistungen an, gemessen am Wohnungsbestand ist aber die Durchdringung sehr gering, u.a. deshalb, weil der Beobachtungszeitraum für die Bedürfnisse der Älteren nur die aktuelle Generation umfasst, sodass zutreffende Schlussfolgerungen hinsichtlich des Bedarfs in 20 Jahren schwierig sind.

Mit dem Hinweis darauf empfiehlt die OECD² Vorsicht bei Prognosen, da die Anpassung von Siedlungsräumen und die Bedürfnisse der Älteren umfangreichen wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Veränderungen unterliegen.

¹ Czasny, Schöffmann, Stocker, 2006.

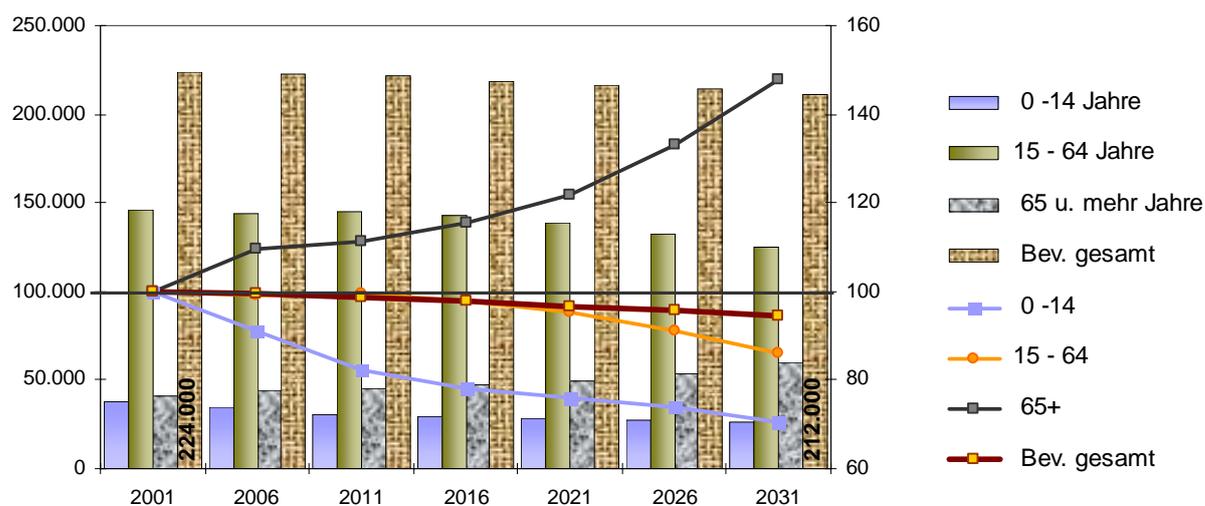
² OECD, 2005.

4 Situation im Waldviertel

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2004 diagnostizierte die Österreichische Raumordnungskonferenz in ihren Ergebnissen einer nach Regionen differenzierten Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2031 für die ländlichen Räume substantielle Bevölkerungsverluste. Dies im Gegensatz zu den positiven Tendenzen der Städte und Agglomerationen. Damit sind periphere Räume und strukturschwache Regionen die Verlierer hinsichtlich des Finanzausgleichs in den nächsten Jahrzehnten. (Siehe das Waldviertel im Vergleich zu anderen Vierteln Niederösterreichs, Grafik 1, S.10 sowie Grafik 2 und Grafik 3 unten).

Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung im Waldviertel nach breiten Altersgruppen, 2001-2031



Anm.: linke Skala: Absolutwerte
rechte Skala: Indexwerte (2001=100)

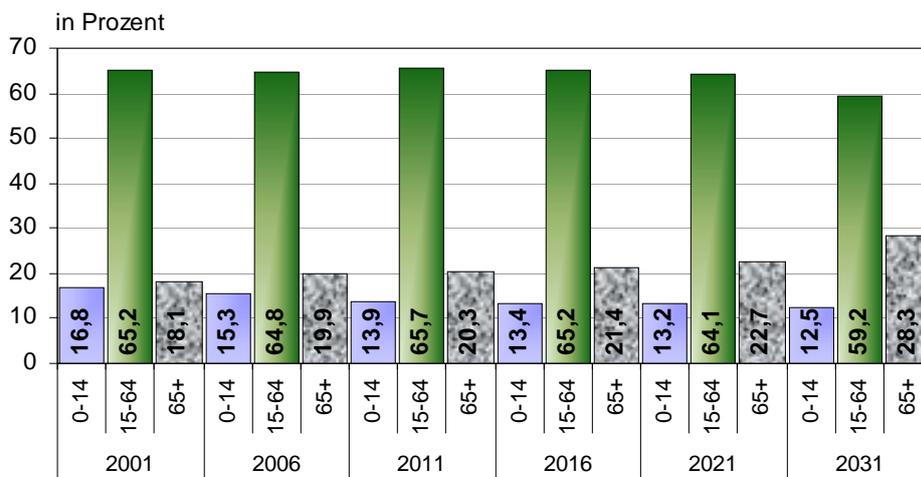
Quelle: ÖROK, FGW

Zusammenhängende Gebiete mit demografisch schrumpfenden Gemeinden gab es laut ÖROK-Bericht³ im nördlichen und im südlichen Waldviertel, aber auch in den nordöstlichen Grenzgebieten des Weinviertels zu Tschechien und der Slowakei sowie im südlichen und südwestlichen Niederösterreich. Es handelt sich dabei durchwegs um strukturschwache Gebiete, zum Teil auch um Gemeinden mit infrastrukturellen Defiziten.

Gleichzeitig haben die Regionen bzw. Gemeinden mit der Abwanderung junger Erwachsener, mit dadurch verstärkten Geburtendefiziten und mit einer raschen Alterung der verbleibenden Bevölkerung zu kämpfen.

Im Waldviertel nimmt der Anteil der über 65-Jährigen mit fast zehn Prozent von 2006 bis 2031 dramatisch zu. Die Anzahl der über 85-Jährigen wird sich im selben Zeitraum von 4.220 auf 8.180 nahezu verdoppeln. Zur Überalterung der Abwanderungsgemeinden siehe auch Kapitel 6.1.3, S.45.

Grafik 3: Entwicklung der Bevölkerungsanteile im Waldviertels nach breiten Altersgruppen in Prozent



Quelle: ÖROK, FGW

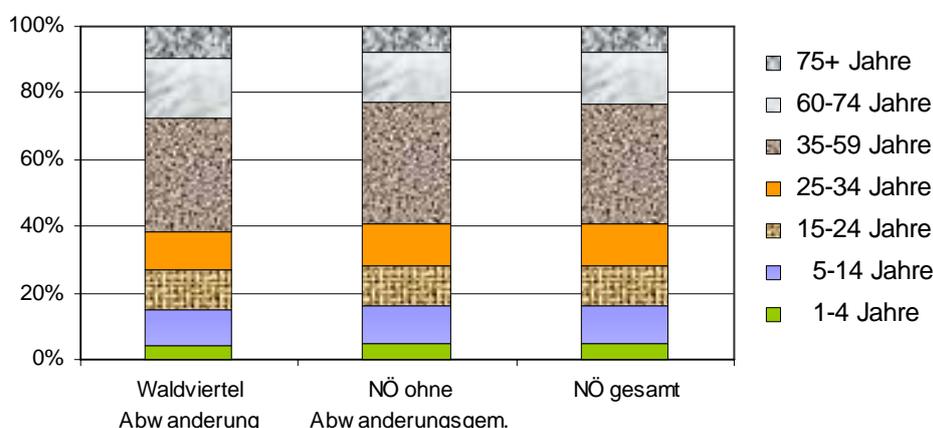
Eine schwach positive Wanderungsbilanz von etwa 0,7 bis max. 1,3 Prozent der Ausgangsbevölkerung kann die negative Geburtenbilanz von -1,5 bis -2,6 Prozent

³ ÖROK-Schriftenreihe Nr. 166/1: ÖROK-Prognosen 2001-2031. Teil 1: Bevölkerung und Arbeitskräfte nach Regionen und Bezirken Österreichs. Wien, 2004.

nicht ausgleichen. Die Bevölkerungsveränderung insgesamt beträgt (in 5-Jahres-Abständen bis 2031) kontinuierlich etwa minus ein Prozent der jeweiligen Ausgangsbevölkerung.⁴

Zieht man jene Gemeinden heran, die gemäß VZ 2001 weniger als 20.000 Einwohner haben⁵, so beläuft sich die durchschnittliche, nicht von Abwanderung betroffene niederösterreichische Gemeinde auf 2.440 Einwohner. Die durchschnittliche Abwanderungsgemeinde hingegen zählt nur 1.425 Einwohner. Ein Drittel der Abwanderungsgemeinden lag 2001 über der Grenze von 1.500 Einwohnern, immerhin zwei Drittel darunter.

Grafik 4: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen, 2005



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU2-Statistik, FGW

4.2 Gemeindetyp und Bildungsstand

Auf NUTS3-Ebene zeigt sich für den Gemeindetyp⁶, einer aus den Merkmalen Agrarquote⁷ und Einwohnerzahl gebildeten Kombination, dass das Waldviertel die mit Abstand höchste Konzentration von Gemeinden mit über zehn Prozent Agrarquo-

⁴ ÖROK, Prognosen 2001-2031. Szenario I (Hauptszenario)

⁵ also ohne die Gemeinden 30101-Krems a.d.Donau, 30201-St.Pölten, 30401-Wr.Neustadt, 30502-Amstetten, 30604-Baden, 31717-Mödling, 32408-Klosterneuburg.

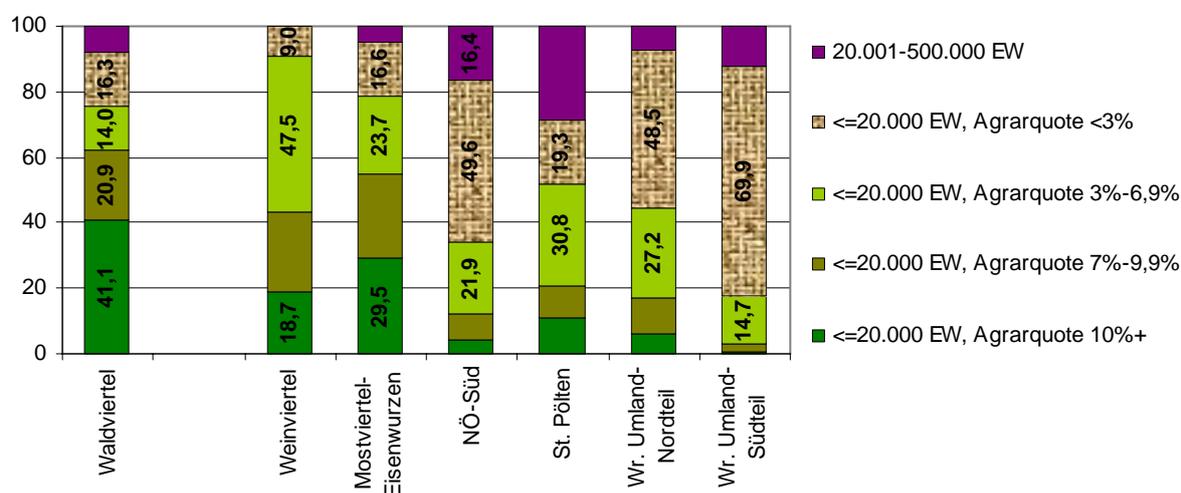
⁶ Gemeinden mit unter 20.000 Einwohnern werden anhand ihrer Agrarquote in vier Klassen unterteilt und alle größeren Gemeinden außer Wien zusammengefasst.

⁷ Die Agrarquote ist der Anteil der Erwerbspersonen in der Land- und Forstwirtschaft und der von diesen wirtschaftlich abhängigen Personen an der Wohnbevölkerung der Gemeinde.

te aufweist. Nirgendwo sonst in Niederösterreich ist der Anteil der Erwerbspersonen in der Land- und Forstwirtschaft und der von diesen wirtschaftlich abhängigen Personen an der Wohnbevölkerung der Gemeinde so hoch. Siehe dazu Grafik 5, unten.

Mit fortschreitender Mechanisierung sowie Modernisierung und zunehmendem Wettbewerb im Agrarsektor gingen in der Region Beschäftigungsmöglichkeiten verloren. Während die land- und forstwirtschaftlichen Flächen Niederösterreichs mit rund 1,680 Mio. Hektar in den Jahren 1999 und 2005 nahezu unverändert blieben, sank die Zahl der Betriebe um 15,5%.⁸

Grafik 5: Gemeindetypen auf NUTS3-Ebene



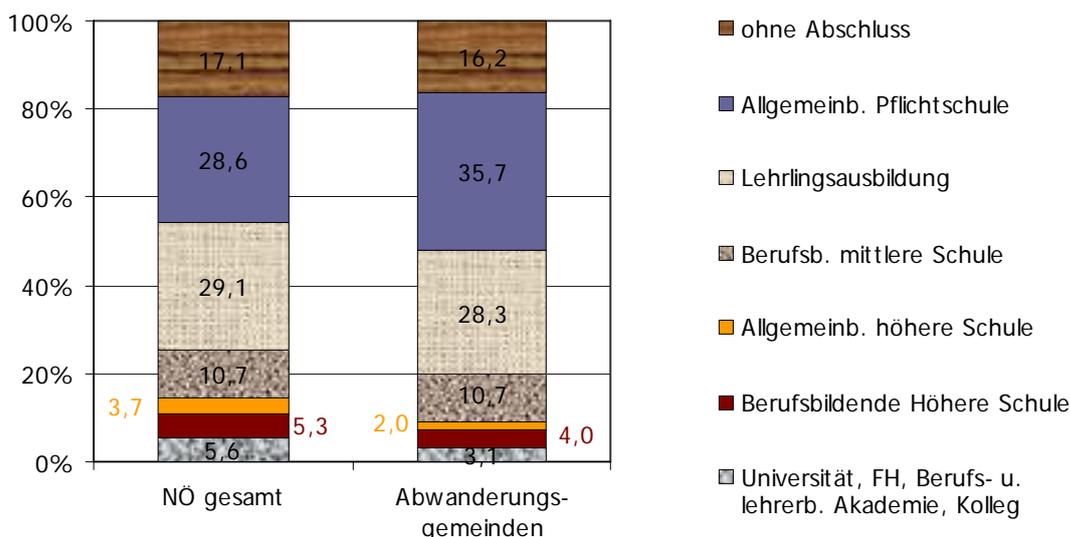
Quelle: Stat.at., MZ 2006, FGW

Nach dem Kriterium der Ausbildung sind nach höchster abgeschlossener Bildung 83 Prozent der Wohnbevölkerung Niederösterreichs erfasst: Darunter verfügen 5,6 Prozent über eine abgeschlossene Universitätsausbildung; 5,3 Prozent haben eine Berufsbildende Höhere Schule, 3,7 Prozent eine Allgemeinbildende Schule besucht, etwa elf Prozent verfügen über einen Fachschulabschluss.

⁸ Niederösterreich weist nach dem Burgenland und Wien die drithöchste prozentuelle Reduktion an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben auf. Die österreichweite Veränderung 1995/2005 betrug minus 12,8%. Quelle: Agrarstrukturerhebung 1995/2005.

Lehr- und Pflichtschulabschlüsse sind mit je 29 Prozent die gängigsten Ausbildungen. Siehe nachfolgend Grafik 6.

Grafik 6: Bildungsstand der Bevölkerung (höchste abgeschlossene Ausbildung), 2001



Quelle: Land NÖ, FGW

Im Vergleich der Abwanderungsgemeinden mit Niederösterreich fällt der wesentlich höhere Anteil derjenigen auf, die nur über einen Pflichtschulabschluss verfügen. Während bei den Berufsbildenden Höheren Schulen regional kein Unterschied besteht, fallen die Abschlüsse bei allen anderen weiterführenden Bildungssparten in den Abwanderungsgemeinden geringer aus. Einerseits könnte dies auf die regional unterschiedliche Verteilung weiterführender Schulen und deren geringe Dichte im Waldviertel zurückzuführen sein. Andererseits setzt sich die bestehende Ausdünnung der Bevölkerung besonders bei gut Ausgebildeten fort, die auf anderen regionalen Arbeitsmärkten größere Chancen haben und die damit verbundenen Einkommensmöglichkeiten anderswo nutzen.

4.3 Kaufkraft

Mit rund 358 Millionen Euro verfügte der Bezirk Krems 2006 über das größte Kaufkraftvolumen des Waldviertels, gefolgt von Zwettl, Gmünd, Horn und Waidhofen/ Thaya. Insgesamt stehen der Kaufkraft Bevölkerung des Waldviertels jährlich für

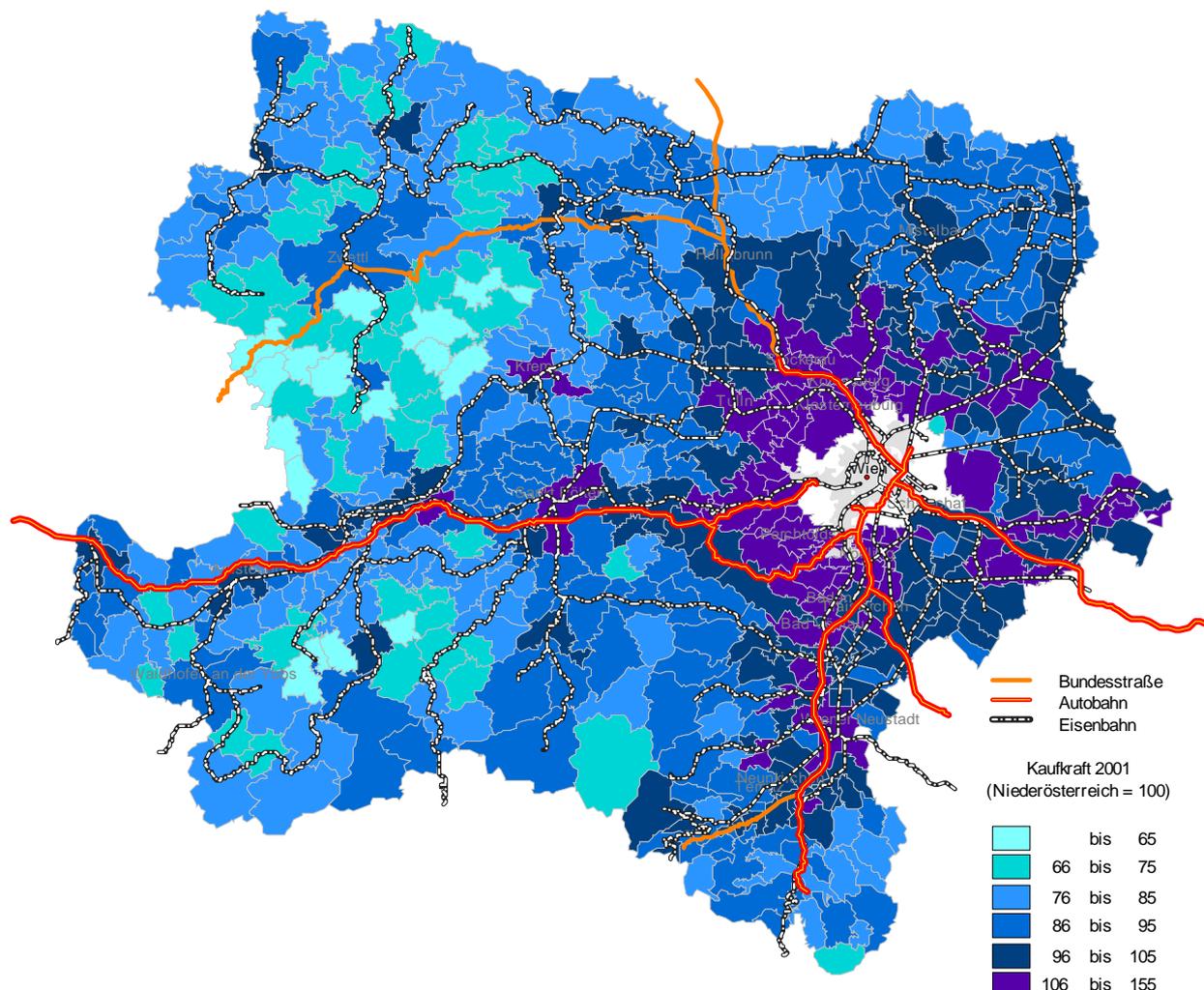
Lebensmittel, Bekleidung, Haushaltsartikel, Sport- und Spielwaren, Benzin, Schmuck und andere Konsumgüter rund 965 Millionen Euro zur Verfügung. Im Vergleich zu 1997 erlitten bis auf die Bezirke Horn und Krems alle Bezirke Rückgänge beim Kaufkraftvolumen.

Laut einer aktuellen Studie der Wirtschaftskammer⁹ ist das Waldviertel die einzige Region in Niederösterreich, in der das Kaufkraftvolumen abgenommen hat. Nur die Städte Krems und Horn konnten ihre Kaufkraft erhöhen, vor allem durch die Einkaufszentren. Die restlichen Waldviertler Städte haben mit Kaufkraftabflüssen zu kämpfen, vor allem Waidhofen/Thaya, fast 15 Prozent der Kaufkraft fließen von hier aus nach Horn ab. Zurückgeführt wird dieser Umstand vor allem auf die negative Bevölkerungsentwicklung und auf das fehlende Angebot bei Gütern des langfristigen Bedarfs.¹⁰

⁹ KANO 2006. Wirtschaftskammer NÖ. Der Handel.

¹⁰ <http://noe.orf.at>. 04.04.2007

Grafik 7: Kaufkraftpotenzial pro Einwohner, 2001 (Index NÖ = 100)



Quelle: FGW, KMU Forschung Austria

Im Vergleich zu Österreich lag der Kaufkraftindex 2001 von Niederösterreich bei 102,1. Bei der regionalen Verteilung der Kaufkraft pro Einwohner liegen die Gemeinden im Bereich Wien-Umgebung über dem Landesdurchschnitt. Gemeinden entlang des hochrangigen Straßennetzes (Autobahn) bzw. des Eisenbahnnetzes weisen höhere Kaufkraftwerte auf. Für obige Auswertung (Grafik 7) wurde der Vergleich mit der durchschnittlichen Kaufkraft in Niederösterreich herangezogen.

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 Niederösterreichs 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. Mödling liegt im Bezirksranking an der Spitze, während der Bezirk Zwettl das Schlusslicht bildet.

Seit kurzem liegen die neuesten Kaufkraftdaten für das Jahr 2007 vor. Wenn sich auch gemeindeweise Veränderungen im Ranking ergeben haben, so zeigt Tabelle 2 eindeutig, dass die Region Waldviertel hinsichtlich der Kaufkraft äußerst benachteiligt ist. Nahezu 100 Prozent aller Waldviertler Gemeinden liegen unter dem Bundesdurchschnitt, lediglich unter den Gemeinden des Bezirks Krems finden sich einige kaufkräftigere.

Innerhalb eines Rankings unter aller 573 niederösterreichischen Gemeinden findet man 25 Abwanderungsgemeinden hinter dem 500. Platz. Ihr Kaufkraftindex pro Einwohner beträgt 80 und weniger.

Tabelle 2: Kaufkraftindex pro Einwohner nach politischen Bezirken im Waldviertel, 2007

Bezirk	Anzahl an Gemeinden	KKI/ EW im Bezirk	Gemeinden unter KKI/ EW des Bezirks	Gemeinden unter Bundesdurchschnitt (AT=100)
Krems (Stadt)	1	104,2	-	-
Gmünd	21	85,0	13	21
Horn	20	90,9	15	19
Krems (Land)	30	94,5	17	24
Melk	40	89,7	27	39
Waidhofen/T.	15	85,9	9	15
Zwettl	24	81,6	19	24

Quelle: RegioData.

Die Abwanderungsgemeinden zählen zu den kaufkraftschwächsten. Keine einzige der untersuchten Gemeinden erreicht den österreichischen Bundesdurchschnitt des Kaufkraftindex pro Einwohner (KKI/ EW; AT=100) und nur zwei Abwanderungsgemeinden, nämlich Aggsbach (Bezirk Krems) und Groß-Siegharts (Waidhofen a.d. Thaya) liegen über dem Kaufkraftindex des jeweiligen politischen Bezirks.

Damit kommt der Sonderförderung eine ausgleichende Wirkung hinsichtlich der Kaufkraft der Bevölkerung zu.

4.4 Pendler¹¹

4.4.1 Definitionen

Pendler sind in der vorliegenden Analyse (im Unterschied zur herkömmlichen Definition der Gemeindependler) jene unselbständig Beschäftigten, die ihren Wohn- und Arbeitsort in unterschiedlichen politischen Bezirken haben.

Auspendler ist also nur derjenige, der auf dem Weg zur Arbeit die Bezirksgrenze überschreitet (zB aus der Sicht des Bezirks Baden nach Mödling, Wr. Neustadt oder Wien fährt).

Einpendler müssen in gleicher Weise in entgegen gesetzter Richtung die Bezirksgrenze überwinden (zB aus Sicht des Bezirks Baden aus Mödling zur Arbeitsstelle kommen).

Wohnhaft Beschäftigte sind jene unselbständig Beschäftigten, die in dem jeweiligen Bezirk wohnen, unabhängig davon, wo sie ihren Arbeitsplatz haben.

Arbeitsbevölkerung ist die Summe der Arbeitnehmer, die tatsächlich im jeweiligen Bezirk ihren Arbeitsplatz haben, unabhängig davon, wo sie wohnen. Die Arbeitsbevölkerung entspricht der Zahl der Arbeitsplätze im Bezirk (wobei Abweichungen zur offiziellen Arbeitsmarktstatistik zu berücksichtigen sind).¹²

Darüber hinaus gibt es auf Bezirksebene noch folgende Kennziffern die Beschäftigten- und Pendlerstruktur:

Pendlersaldo ist die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern (bzw. zwischen Arbeitsbevölkerung und wohnhaft Beschäftigten). Gibt es mehr Aus- als Einpendler, liegt ein negativer Pendlersaldo vor. So könnte man diesen Bezirk als „Wohnbezirk“ und im umgekehrten Falle eines positiven Pendlersaldos (mehr Einpendler bzw. eine höhere Arbeitsbevölkerung im Vergleich zur Wohnbevölkerung) als „Arbeitsbezirk“ bezeichnen.

¹¹ AK NÖ: Pendleranalyse 2005.

¹² Zwischen den Größen „wohnhaft Beschäftigte“, „Arbeitsbevölkerung“, „Einpendler“ und „Auspendler“ sowie „Nichtpendlern“ besteht folgender rechnerischer Zusammenhang:

$$\text{Wohnhaft Beschäftigte} - \text{Auspendler} + \text{Einpendler} = \text{Arbeitsbevölkerung}$$

$$\text{Wohnhaft Beschäftigte} = \text{Nichtpendler} + \text{Auspendler}$$

$$\text{Arbeitsbevölkerung} = \text{Nichtpendler} + \text{Einpendler}$$

Index der Pendlermobilität errechnet sich aus der Summe der Ein- und Auspendler bezogen auf die wohnhaft Beschäftigten. Er stellt eine Kenngröße für die Mobilitätsbereitschaft der Regionsbevölkerung dar. Neben der Bereitschaft zum Pendeln kommen noch eine Reihe weiterer Faktoren, wie zB die Qualität der Verkehrsinfrastruktur oder die Lage zu den hochrangigen Arbeitszentren, zum Tragen.

Index der Arbeitsbevölkerung ist der Anteil der Arbeitsbevölkerung gemessen an den wohnhaft Beschäftigten. Dieser Index gibt den theoretischen regionalen Besatz mit Arbeitsplätzen an, anders formuliert gibt er an, wie viel wohnhaft Beschäftigte rein rechnerisch einen Arbeitsplatz in der Region finden könnten.

4.4.2 Pendlersituation im Waldviertel

Gemäß der Pendleranalyse der Arbeiterkammer Niederösterreich¹³ hat das Waldviertel¹⁴ mit 8,1 Prozent der Arbeitsbevölkerung, 7,9 Prozent der wohnhaft Beschäftigten, 4,9 Prozent der Einpendler und 5,5 Prozent der Auspendler zwar hinsichtlich der Niederösterreich-Anteile die niedrigsten Werte, weist aber insgesamt eine ausgeglichene Bilanz mit einem höheren Wert bei den Auspendlern auf. Insgesamt nehmen im Waldviertel sowohl die Arbeitsbevölkerung (-2,24%) als auch die wohnhaft Beschäftigten (-0,99%) ab. Auf der anderen Seite nimmt die Pendelintensität bei Ein- (+2,64%) und Auspendlern (+4,75%) zu.

Gehörte der Bezirk Waidhofen/ Thaya in der Periode 1994 bis 2000 noch zu den Spitzenreitern bei der Zunahme der Arbeitsplätze, hat er sich zwischen 2000 und 2004 wieder dem niederösterreichischen Durchschnittswert angepasst. Die Zahl der Arbeitsplätze nimmt um 1,4 Prozent ab. Gmünd und Horn weisen ebenfalls eine Abnahme auf, die jedoch über dem niederösterreichischen Durchschnitt liegt. Nur der Bezirk Zwettl zeigt mit +0,4 Prozent eine stabile Arbeitsplatzsituation.

Eine andere Situation prägt die Entwicklung bei den wohnhaft Beschäftigten. Einer Abnahme in Gmünd und Horn – im Gegensatz zum positiven Niederösterreich-Trend – steht eine Zunahme in Waidhofen/ Thaya und Zwettl gegenüber. Betrachtet man die Anteile am niederösterreichischen Gesamtwert bleiben diese fast unverändert. Die Anteile der Arbeitsbevölkerung und der Auspendler bleiben gleich hoch und auch

¹³ AK NÖ: Pendleranalyse 2005.

Bei der vorliegenden Pendleranalyse werden rund 84 Prozent der unselbständig Beschäftigten, die in Niederösterreich arbeiten, erfasst.

¹⁴ Bezirke Gmünd, Horn, Krems, Waidhofen/ Thaya und Zwettl.

die Anteile bei den wohnhaft Beschäftigten mit einem Minus von 0,2 Prozentpunkten und einem Plus bei den Einpendlern von +0,3 Prozentpunkten sind fast unverändert.

Im Waldviertel zeigt sich traditionell weiterhin eine starke Verflechtung zwischen den Bezirken. Bei den Auspendlern (aus Zwettl und Gmünd) sind auch Wien und Oberösterreich weitere Ziele. Wien ist vor allem für die Bewohner aus dem Bezirk Horn ein bedeutendes Arbeitsplatzziel, immerhin 46 Prozent der Auspendler pendeln dorthin. Aus den drei anderen Bezirken pendeln zwischen 20 Prozent und 25 Prozent nach Wien. Von Wien aus pendeln drei Prozent nach Waidhofen/ Thaya und neun Prozent nach Gmünd. Die Bezirke Zwettl und Horn haben aber auch noch höhere Pendelbeziehungen mit ihren Nachbarn Krems, Korneuburg und Hollabrunn.

Für die Abwanderung junger und mittlerer Bevölkerungsgruppen stellen einerseits die zu großen Entfernungen, um als Wohnort für Tagespendler zu dienen, andererseits die zu geringe Attraktivität peripher gelegener Räume für die Wirtschaft, um neue Arbeitsplätze zu schaffen, mögliche Ursachen dar.

Pendlersaldo

Der Pendlersaldo (-5.261) war schon in der Periode 1994 bis 2000 negativ. Dieser Wert erhöhte sich noch einmal zwischen dem Jahr 2000 und 2004 um rund acht Prozent auf noch mehr Auspendler als Einpendler. Sowohl die Auspendler als auch die Einpendleranteile liegen zwar unter den Durchschnittswerten von Niederösterreich, steigen in der Periode 2000 bis 2004 stärker als in Niederösterreich an.

Gmünd hat mit 23,1 Prozent den niedrigsten Auspendleranteil und mit 20,3 Prozent den zweitniedrigsten Einpendleranteil von Niederösterreich, nur Zwettl weist mit einem 20-prozentigen Einpendleranteil einen noch geringeren Wert auf.

Einpendler

Im niederösterreichischen Durchschnitt beträgt der Anteil der Einpendler gemessen an der Arbeitsbevölkerung 37,1 Prozent. Verglichen mit dem Wert von 2000 mit 37,5 Prozent beträgt die Reduktion -0,4 Prozentpunkte. Die höchsten Einpendleranteile zeigen 2004 wie schon 2000 die Bezirke um Wien, wobei Wien-Umgebung mit 73 Prozent knapp vor Mödling mit 69,8 Prozent und Korneuburg mit 43,4 Prozent liegt. Zusätzlich zu diesen drei Bezirken liegt 2004 auch noch Wr. Neustadt mit 38,2 Prozent über dem Durchschnittswert.

Auf der anderen Seite der Skala haben Neunkirchen mit 17,3 Prozent und Lilienfeld mit 18,6 Prozent gegenüber dem Jahr 2000 die Positionen getauscht. Die Bezirke Melk (19,9%), Zwettl (20%), Gmünd (20,3%) und Krems (20,6%) liegen fast gleich

bei den Anteilen und haben nur untereinander die Plätze getauscht. Vgl. dazu Grafik 8, S.25.

Auspendler

Beim Auspendleranteil¹⁵ liegen Niederösterreichweit neun Bezirke über und zwölf unter dem Durchschnittswert von 46,9 Prozent. Verglichen mit dem Wert von 2000 (45,3 Prozent) wächst auch der Auspendleranteil um weitere 4,3 Prozentpunkte an. Die Hälfte der Niederösterreicher arbeitet nicht in ihrem Wohnbezirk.¹⁶

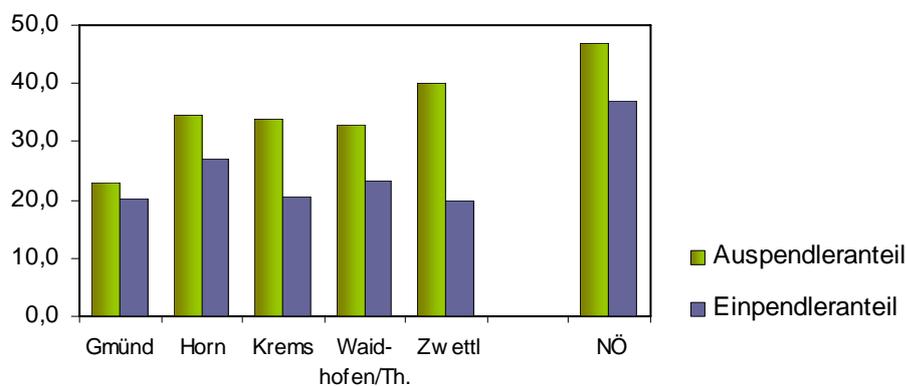
Am anderen Ende der Skala befinden sich mit den niedrigsten Werten die Bezirke Gmünd (Auspendleranteil 2004: 23,1%) und St. Pölten (27,2%). Auch Waidhofen/Thaya (33,0%) und Krems (33,9%) haben einen vergleichsweise geringen Auspendleranteil. Der Bezirk Waidhofen/Thaya zeigte zwischen 1994 und 2000 als einziger Bezirk eine rückläufige Entwicklung beim Auspendleranteil. In der Periode 2000 bis 2004 war im Bereich des Auspendleranteiles wieder eine Zunahme zu verzeichnen. Horn weist einen Auspendleranteil von 34,7 Prozent, Zwettl einen von 40,1 Prozent auf. Vgl. Grafik 8.

¹⁵ Auspendler gemessen an den wohnhaft Beschäftigten

¹⁶ Spitzenreiter bei den Auspendleranteilen sind wie schon im Jahr 2000 Wien-Umgebung (2004: 67,1%), Bruck/Leitha (65,2%) und Gänserndorf (64,5%). Auch der Bezirk Mödling nähert sich den Spitzenreitern an: Immerhin 58,7 Prozent der wohnhaft Beschäftigten pendeln aus.

Hier spielt sicher die Lage an günstigen Schnellbahnverbindungen eine wesentliche Rolle für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen!

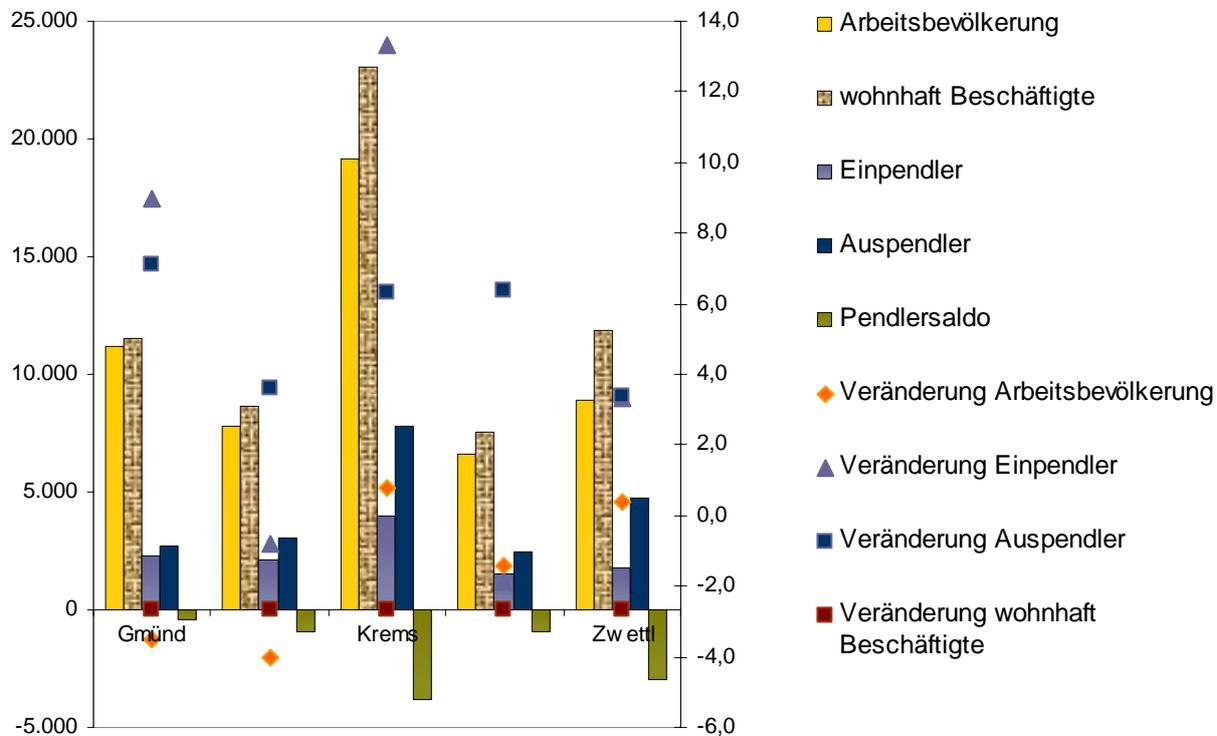
Grafik 8: Auspendler- und Einpendleranteile im Waldviertel 2004, in Prozent



Anm.: Auspendleranteil: Auspendler gemessen an den wohnhaft Beschäftigten
 Einpendleranteil: Einpendler gemessen an der Arbeitsbevölkerung

Quelle: AK NÖ, Pendleranalyse

Grafik 9: Pendler absolut und Veränderung 2000-2004 in Prozent



Quelle: AK NÖ, Pendleranalyse

Seit 1991 ist der Anteil der Pendler in Niederösterreich um 19 Prozent gestiegen. 470.000 müssen ihren Wohnort täglich verlassen. 24 Prozent benutzen dafür öffentliche Verkehrsmittel, überwiegend den Zug. Während die Pendler auf den Hauptstrecken zu drei Viertel mit Fahrplan, Geschwindigkeit, Pünktlichkeit und Wagenmaterial beinahe restlos zufrieden sind, bewertete über der Hälfte der Befragten die Regionalbahnen nur mit einem „Genügend“ oder „Nicht Genügend“.¹⁷

Gewinnträchtigen Hauptlinien mit bestem Wagenmaterial und zügigem Ausbau stehen auf der anderen Seite die Nebenbahnen in der Peripherie gegenüber, auf denen Fahrpläne ausgedünnt und Strecken nicht mehr versorgt werden.

Von Gmünd bis Wien Franz Josefs Bahnhof (FJB) dauert die schnellste Verbindung zumindest 2:04 Stunden, die erste Fahrt von Zwettl (um 05:20h) bringt Pendler in 1:40h mit dem Bus nach Wien Floridsdorf, spätere Fahrten dauern etwa zweieinviertel Stunden.

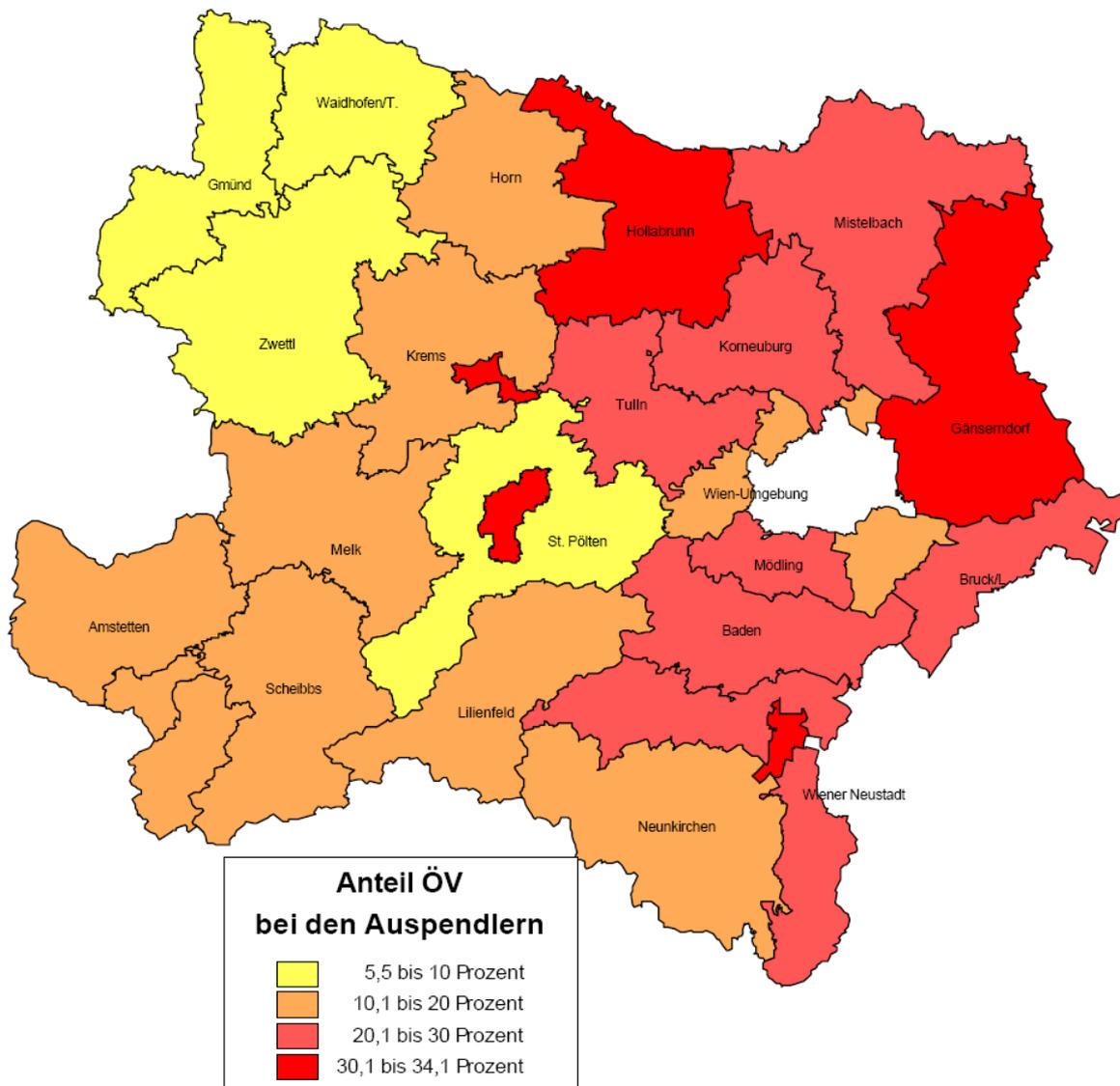
Die „günstigste“ öffentliche Verbindung von Waidhofen an der Thaya endet nach zweistündiger Fahrt und einem Umsteigevorgang um 07:35h am Wiener FJB.

Direktverbindungen von Krems nach Wien FJB dauern zwischen 0:59h (Abfahrt 05:22h) und 1:17h. Mit einmaligem Umsteigen und innerhalb 1:31 bzw. 1:37h ist von Krems aus Wien Westbahnhof zu erreichen.¹⁸

¹⁷ Bahntest des Verkehrsclub Österreichs (VCÖ)

¹⁸ www.oebb.at, Stand September 2007

Grafik 10: Anteil des öffentlichen Verkehrs bei Auspendlern Niederösterreichs



Quelle: AK

Vgl. dazu auch Kap. 6.1.2, Faktor Standörtliche Erreichbarkeit, S.40 und Karte 3: Relative Erreichbarkeit der Abwanderungsgemeinden mit der Bahn, S.42.

5 Zielsetzungen der Wohnbauförderung

Die politische Diskussion um gegenwärtige sowie zukünftige Positionen und Zielsetzungen der österreichischen Wohnbauförderung wurde zuletzt durch das im Zuge der Regierungsbildung entwickelte Regierungsprogramm 2007 – 2010 neu belebt.

Neben einem deutlichen Bekenntnis zur Beibehaltung des Systems der Wohnbauförderung sind damit infolge der budgetären Dominanz des Bundes¹⁹ indirekt bestimmte Vorgaben an die künftige Förderungspolitik der Länder vorgezeichnet.

Die gesetzten Schwerpunkte in Hinblick auf die Erreichung der Kyoto-Verpflichtungen zielen im Einzelnen vorrangig auf zwei ökologische Bedingungen ab: So soll ab 2015 die Errichtung großvolumiger Wohngebäude an die Erfüllung der Kriterien des „Klima-Aktiv-Passivhausstandards“ gekoppelt sein und bis 2020 die thermische Sanierung sämtlicher zwischen 1950 und 1980 errichteter Nachkriegsbauten erreicht werden. Ein weiterer Programmschwerpunkt mit primär sozialpolitischem Gewicht zeigt sich durch die angestrebte Einführung von Kriterien des anpassbaren Wohnbaus bei der Vergabe von Förderungsmitteln, somit generell die Forcierung von Maßnahmen zur ursprünglichen und (sogar vor allem) nachträglichen Schaffung barrierefreier Wohnungen.

Das grundsätzliche Lenkungspotenzial des Systems der Wohnbauförderung zur Erreichung vielfältiger und bedeutender Effekte u.a. für die Wirtschaftskraft und Sozialordnung²⁰ ist durch zahlreiche Studien belegt. Und so verfügt auch Niederösterreich mit der Wohnbauförderung über ein starkes Instrument zur Lenkung der Wohnbauentwicklung sowohl in ökonomischer Sicht als auch in Hinblick auf soziale, regionalplanerische und ökologische Aspekte.

Die Wohnbauförderung agiert v.a. hinsichtlich der Erfüllung ökologischer Kriterien bei der Fördervergabe sehr anreizorientiert. Bei Erreichen des Passivhausstandards in Kombination mit dem Einsatz eines alternativen Energieträgers etwa wird ein doppelt so hohes Förderdarlehen gewährt wie für ein Ansuchen nach den reinen Mindeststandards. Aus wirtschaftlicher Perspektive wiederum leistet die Wohnbauförderung einen entscheidenden Beitrag zur Finanzierung des Wohnbaus.

¹⁹ Die den Ländern jährlich zur Verfügung stehenden Förderungsmittel setzen sich zu etwa 70 Prozent aus Zweckzuschüssen des Bundes zusammen.

²⁰ zB in Oberhuber/Amann/Bauernfeind: Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer. Wien: FGW, 2005

Traditionellerweise ermöglicht die Wohnbauförderung

- die Bereitstellung von günstigem Wohnraum für Haushalte mit nachgewiesenem Bedarf,
- damit eine Dämpfung der Wohnkostenbelastung,
- erhöhte Transferleistungen für einkommensschwache Haushalte, kinderreiche Familien, Alleinerzieherinnen, Jungfamilien etc.,
- die Verbesserung der Ausstattungsqualität, insbesondere auch bei einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen,
- Anreize zur Schaffung qualitativ hochwertiger Neubauten, auch für einkommensschwächere Haushalte
- und nicht zuletzt einen Beitrag zum sozialen Frieden durch Maßnahmen zur Integration aller Bevölkerungsschichten und zur Verbesserung der sozialen Qualität der Wohnumgebung.

Es stellt sich hier auch die Frage, inwieweit die zur Verfügung stehenden Finanzmittel eine Realisierung von „neuen“ Anforderungen (wie der Konzentration auf durch Abwanderung bedrohte Gemeinden, der Forcierung energetisch wirksamen Neubaus nach dem System des 100-Punkte-Hauses, dem betreuten Wohnen, thermischer Gebäudesanierungen oder der Forcierung von Maßnahmen zur Schaffung nachträglicher Barrierefreiheit im Wohnungsbestand) unter Aufrechterhaltung weiterer „traditioneller“ Förderungseffekte (kontinuierliche Gewährleistung einer nachhaltigen Wohnbaurrate, Beschäftigungseffekte, Wohnkosten) überhaupt erreichbar ist bzw. in welchem Ausmaß eine Mittelaufstockung erforderlich wäre.

5.1 Die Zukunft des ländlichen Raums und die Wohnbauförderung als Teil eines 10-Punkte Programms für das Waldviertel

Auf regionalpolitischer Ebene ist heute vielfach die Zukunft des ländlichen Raums ins Zentrum des Interesses gerückt. Abwanderung, Ausdünnung der Infrastruktur, Verkehrsprobleme und Überalterung gelten als einige der spezifischen Probleme des ländlichen Raums.

Mit dem 10-Punkte-Programm für das Waldviertel der Niederösterreichischen Landesregierung wurden Maßnahmen angedacht und Initiativen umgesetzt, um einer negativen Bevölkerungsentwicklung in Teilen des Waldviertels entgegenzuwirken.

Die Wohnbausonderförderung mit dem Ziel der Hintanhaltung von Abwanderung - besonders von jungen Bevölkerungsschichten- zielt darauf ab, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen bzw. zusätzliche finanzielle Unterstützung bei der Schaffung und Errichtung von Wohnraum oder Sanierung zu gewähren. Durch die, entstandene relative Aufwertung des Standorts für Wohnen wird es eher möglich sein, Trends der Abwanderung einzuschränken.

Es muss aber immer in Betracht genommen werden, dass es sich in der Regel um ein komplexes Ursachengefüge handelt, das letztlich zu wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen positiver oder negativer Art führt. Es genügt daher nicht, bloß Einzelursachen zu entdecken und zu bekämpfen, sondern das Wirkungsgefüge zwischen verschiedenen Variablen aufzuzeigen. Hier wird die These vertreten, dass zwischen Strukturschwäche und folgend Bevölkerungsverlusten ein solcher Zusammenhang besteht.

Auch wenn Gemeinden in einem erheblichen Ausmaß ihre Rahmenbedingungen gestalten, muss fallweise auch die Entwicklung des darüber hinausgehenden ländlichen Kleinraums einbezogen werden.

Entsprechend werden im 10-Punkte-Programm zur Förderung der Entwicklung des Waldviertels Impulse sowohl für wirtschaftliche, infrastrukturelle und touristische Entwicklungen in der Region gesetzt als auch arbeitsmarktrelevante Investitionen getätigt.

Konkret bezieht sich das Programm auf folgende Punkte:

1. Ausbau der Infrastruktur im Waldviertel. Von 130 Millionen Euro fließen 100 Millionen in den Straßenausbau. Der Großteil fließt in den Ausbau der Verkehrsachsen Stockerau – Maissau – Horn – Gmünd sowie Krems – Gföhl – Zwettl – Vitis.
2. Fortsetzung des Regionalisierungsprogramms.
3. Aus- und Weiterbildung. Einrichtung von Fachhochschulstudienlehrgängen in Waidhofen an der Thaya und in Krems.
4. Forcierung der touristischen Schiene: Einrichtung eines Präventivmedizinischen Zentrums in Ottenschlag (mit Schaffung von 90 bis 100 Arbeitsplätzen). Kurzzeit-

rum in Traunstein. Erlebnisbad Gmünd. Wassererlebnis Kamptal-Stauseen. RAMSAR²¹-Zentrum in Schrems.

5. Zusätzliche Kulturimpulse wird die Landesausstellung 2009 im Waldviertel in den Stadtgemeinden Horn und Raabs an der Thaya bringen. Thematischer Schwerpunkt werden der Fall des Eisernen Vorhangs sowie die Beziehungen zu den Nachbarländern sein.
Etablierung des Schloss Weitra als Standort für Theaterfeste; Renovierung der Stiftskirche Zwettl; Viertelfestival.
6. Ausbau der Spitäler des Waldviertels. Investitionen in das Waldviertel-Klinikum Horn, Allentsteig und Eggenburg und in die Spitäler Gmünd und Zwettl im Ausmaß von insgesamt 83 Millionen Euro. Weiters Investitionen in sieben der neun Pflegeheime des Waldviertels.
7. Energiegewinnung: Bis 2016 soll die gesamte Wärmeversorgung aus der Region kommen. 2006 werden neun Millionen Euro für acht Biomasseanlagen und zwei Biogasanlagen investiert.
8. Finanzsonderprogramm für die Waldviertler Gemeinden im Ausmaß von 20 Millionen Euro-Kreditvolumen, welches Investitionen von 40 Millionen Euro auslösen soll.
9. Aufwertung der Kasernen des Waldviertels (Allentsteig, Horn und Weitra) mit Schaffung von 130 zusätzlichen Arbeitsplätzen.
10. Wohnbauförderung.

²¹ Die Ramsar-Konvention bezeichnet das „Übereinkommen über Feuchtgebiete von internationaler Bedeutung“. Sie ist eines der ältesten internationalen Vertragswerke zum Umweltschutz, durch die UNO initiiert und 1971 in der iranischen Stadt Ramsar unterzeichnet. Bis dato sind 150 Staaten der Konvention beigetreten; in Österreich wurden bisher 19 Gebiete in die „Liste international bedeutender Feuchtgebiete“ aufgenommen, darunter auch die Waldviertler Teiche, Moore und Flusslandschaften. Die Beitrittsstaaten sind durch das Abkommen verpflichtet, die Biodiversität in den jeweiligen Gebieten zu erhalten.

6 Niederösterreichisches Sonderprogramm der Wohnbauförderung für Abwanderungsgemeinden im Waldviertel

Im Rahmen der Wohnbauförderung werden zum Zweck der Eindämmung der Abwanderung Sonderförderungen bei der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen im Geschloßwohnbau sowie für die Sanierung von Sanierungsobjekten in Abwanderungsgemeinden gewährt.

Nutznieser dieser „Abwanderungsförderung“ genannten Sonderförderung sind jene Abwanderungsgemeinden im Waldviertel, die einen Bevölkerungsrückgang von mindestens 2,5 Prozent im Zeitraum von 2001 bis 2005 erlitten haben. Es handelt sich dabei um insgesamt 39 namentlich angeführte Gemeinden.

Die Sonderförderung wurde am 04.04.2006 von der NÖ. Landesregierung im Rahmen der Wohnbauförderung²² beschlossen und gilt für Ansuchen, die ab dem 01.01.2006 beim Amt der NÖ. Landesregierung eingereicht worden sind und ist bis 31.12.2008 begrenzt.

Die Förderung besteht bei der Errichtung eines Eigenheims und Wohnungen im Geschloßwohnbau in einer Abwanderungsgemeinde wahlweise aus einer 20-prozentigen Erhöhung des gemäß den NÖ. Wohnbauförderungsrichtlinien 2005 gewährten Wohnbaudarlehens oder einem einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von Euro 3.000.-.

Für die Sanierung von Sanierungsobjekten in einer Abwanderungsgemeinde wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss zu den Annuitäten von Ausleihungen, die für Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden, bewilligt. Anstelle des fünfprozentigen Zuschusses für eine Ausleiherung auf die Dauer von zehn Jahren wird ein sechsprozentiger nicht rückzahlbarer Zuschuss zuerkannt. Dies bedeutet ebenfalls eine 20-prozentige Erhöhung der Förderleistung.

Die Sonderaktion ist als Pilotprojekt für die Jahre 2006 bis 2008 konzipiert und aufgrund der überproportionalen Verbreitung von Abwanderungsgemeinden zunächst auf das Waldviertel beschränkt.

Die Abwanderungsgemeinden sind in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 in Beilage D angeführt.

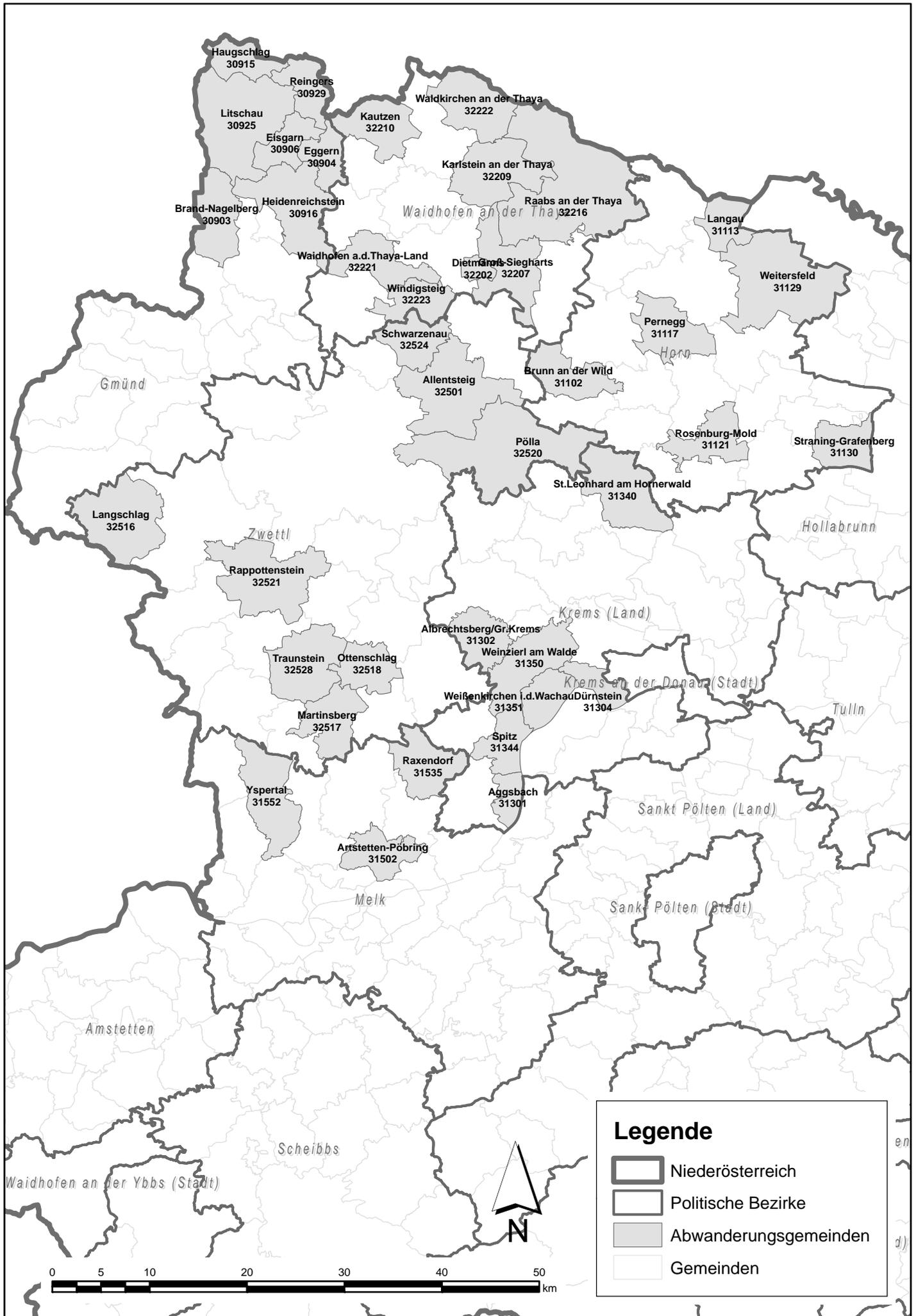
²² NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005.

6.1 Abwanderungsgemeinden im Waldviertel

Gemeinden, in welchen Förderungen aufgrund oben beschriebener Schwerpunktmaßnahme gewährt werden, sind:

Aggsbach	Albrechtsberg an der Großen Krems
Allentsteig	Artstetten-Pöbring
Brand-Nagelberg	Brunn an der Wild
Dietmanns	Dürnstein
Eggern	Eisgarn
Groß-Siegharts	Haugschlag
Heidenreichstein	Karlstein an der Thaya
Kautzen	Langau
Langschlag	Litschau
Martinsberg	Ottenschlag
Pernegg	Pölla
Raabs an der Thaya	Rappottenstein
Raxendorf	Reingers
Rosenburg-Mold	Sankt Leonhard am Hornerwald
Schwarzenau	Spitz
Straning-Grafenberg	Traunstein
Waidhofen a. der Thaya-Land	Waldkirchen an der Thaya
Weinzierl am Walde	Weißkirchen in der Wachau
Weitersfeld	Windigsteig
Yspertal	

Eine Übersicht über die Abwanderungsgemeinden findet sich in der nachfolgenden Karte. Karte 1: Abwanderungsgemeinden im Waldviertel



Haugschlag
30915

Reingers
30929

Litschau
30925

Kautzen
32210

Waldkirchen an der Thaya
32222

Elsgrarn
30906

Eggern
30904

Karlstein an der Thaya
32209

Brand-Nagelberg
30903

Heidenreichstein
30916

Waidhofen an der Thaya
32216

Langau
31113

Waidhofen a.d.Thaya-Land
32221

Dietmar/Siegharts
32202 / 32207

Weitersfeld
31129

Windigsteig
32223

Schwarzenau
32524

Pernegg
31117

Gmünd

Allentsteig
32501

Brunn an der Wild
31102

Horn

Langschlag
32516

Rosenburg-Mold
31121

Straning-Grafenberg
31130

Zwettl

Rappottenstein
32521

Hollabrunn

Albrchtsberg/Gr.Krems
31302

Krems (Land)

Traunstein
32528

Ottenschlag
32518

Weinzierl am Walde
31350

Krems an der Donau (Stadt)

Weißkirchen i.d.Wachau/Dürnstein
31351 / 31304

Tulln

Martinsberg
32517

Spitz
31344

Sankt Pölten (Land)

Yspertal
31552

Raxendorf
31535

Aggsbach
31301

Artstetten-Pöbring
31502

Sankt Pölten (Stadt)

Meik

Amstetten

Scheibbs

Waidhofen an der Ybbs (Stadt)

Gemeinden des Waldviertels sind gegenüber Gemeinden der anderen drei Viertel (Wein-, Most- und Industrieviertel) Niederösterreichs von Abwanderung wesentlich schwerer betroffen. Von insgesamt 122 Waldviertler Gemeinden erlitten nahezu 32 Prozent Bevölkerungsverluste von mindestens 2,5 Prozent im Zeitraum 2001 bis 2005.

Von Abwanderung sind besonders stark die politischen Bezirke Waidhofen an der Thaya und Zwettl bedroht, weiters Gmünd und Horn. Nur bedingt und soweit überhaupt zum Waldviertel zugehörig, sind vereinzelt Gemeinden der Bezirke Krems und Melk betroffen.

Neben Arbeitsplatzsituation, Pendelbeziehungen und Kaufkraft wurden folgende weitere Faktoren, die mit Abwanderung korrelieren, identifiziert und für die Abwanderungsgemeinden räumlich dargestellt:

- Grundstückspreise
- Überalterung der Bevölkerung
- Standörtliche Versorgungsqualität – Erreichbarkeit

6.1.1 Faktor Grundstückspreis

Die Analyse der Grundstückspreise²³ für die Bauklasse 1 legt bezüglich der Auswahl von Abwanderungsgemeinden eine Differenzierung nahe:

Allgemein – unabhängig von regionaler Lage der Gemeinde oder Standortgunst innerhalb dieser – werden in NÖ Baugrundstücke der Bauklasse 1 zwischen 62 und 83 Euro pro Quadratmeter (Preise 2006) gehandelt.

Gemeinden, die in der Wachau und an der Donau gelegen sind, zeichnen sich durch überdurchschnittlich hohe Grundstückspreise aus. 2006 betragen die Preise für Einfamilienhaus-Baugrundstücke in Dürnstein von 150 bis 180 Euro, in Weißenkirchen in der Wachau von 161 bis 213 Euro.

Grundstückspreise in Spitz und Aggsbach entsprechen mit einem durchschnittlichen Preis von ca. 60 Euro etwa dem Preisniveau über alle Gemeinden Niederösterreichs, verglichen mit dem Mittelwert von Grundstückspreisen in Abwanderungsgemeinden (25 Euro) sind sie allerdings mehr als doppelt so hoch. Vgl. dazu Tabelle 3, unten.

²³ Erhoben wurden laut GEWINN-Grundstückspreisübersicht die Quadratmeterpreise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken exklusive An- oder allfälliger Anschließungskosten.

Die Sonderförderung ist geeignet, die im Vergleich vereinzelt deutlich überhöhten Liegenschaftskosten abzufedern. Wenn auch die Ausweisung von Bauland in den an der Donau gelegenen Gemeinden aufgrund topographischer Grenzen beschränkt bleibt, so kann die Sonderförderung in diesen gefährdeten Gemeinden doch den Zuzug Jüngerer bzw. von Jungfamilien unterstützen, die Einrichtung an entsprechenden Versorgungseinrichtungen (zB Kinderbetreuung) vorausgesetzt.

Tabelle 3: Grundstückspreise in Abwanderungsgemeinden

Gde-nr.	Gemeinde	Preise 2006 [in Euro]			Preise 2007 [in €]			Trend	Preisniveau 2006
		von	bis	Ø Preis	von	bis	Ø Preis		
31301	Aggsbach	51,0	68,0	59,5	42,0	70,0	56,0	→	€€€€€
31302	Albrechtsberg a.d.Gr. Krems	11,0	15,0	13,0	11,0	14,0	12,5	→	€€
32501	Allentsteig	13,0	17,0	15,0	13,0	17,0	15,0	→→	€€
31502	Artstetten-Pöbring	24,0	32,0	28,0	24,0	31,0	27,5	→	€€€€
30903	Brand-Nagelberg	10,0	14,0	12,0	12,0	15,0	13,5	↗	€€
31102	Brunn an der Wild	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	→→	€€
32202	Dietmanns	10,0	13,0	11,5	10,0	14,0	12,0	→	€
31304	Dürnstein	150,0	180,0	165,0	180,0	195,0	187,5	→	€€€€€€
30904	Eggern	7,0	9,0	8,0	7,0	9,0	8,0	→→	€
30906	Eisgarn	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	→→	€
32207	Groß-Siegharts	10,0	13,0	11,5	11,0	13,0	12,0	→	€
30915	Haugschlag	7,0	9,0	8,0	7,0	9,0	8,0	→→	€
30916	Heidenreichstein	17,0	30,0	23,5	16,0	25,0	20,5	↘	€€€€
32209	Karlstein an der Thaya	9,0	12,0	10,5	15,0	20,0	17,5	↗↗	€
32210	Kautzen	9,0	12,0	10,5	9,0	11,0	10,0	→	€
31113	Langau	9,0	11,0	10,0	9,0	11,0	10,0	→→	€
32516	Langschlag	14,0	18,0	16,0	13,0	17,0	15,0	→	€€
30925	Litschau	17,0	23,0	20,0	17,0	22,0	19,5	→	€€€€
32517	Martinsberg	17,0	22,0	19,5	15,0	19,0	17,0	↘	€€€€
32518	Ottenschlag	14,0	18,0	16,0	13,0	18,0	15,5	→	€€
31117	Pernegg	8,0	10,0	9,0	8,0	10,0	9,0	→→	€
32520	Pölla	8,0	10,0	9,0	7,0	7,0	7,0	↘↘	€
32216	Raabs an der Thaya	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	→→	€€
32521	Rappottenstein	12,0	16,0	14,0	11,0	15,0	13,0	→	€€
31535	Raxendorf	19,0	25,0	22,0	18,0	24,0	21,0	→	€€€€
30929	Reingers	5,0	10,0	7,5	5,0	10,0	7,5	→→	€
31121	Rosenburg-Mold	22,0	40,0	31,0	40,0	70,0	55,0	↗↗	€€€€
32524	Schwarzenau	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	→→	€

31344	Spitz	52,0	69,0	60,5	52,0	69,0	60,5	→→	€€€€€
31340	St. Leonhard/Hornerwald	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	→→	€€
31130	Straning-Grafenberg	12,0	16,0	14,0	11,0	15,0	13,0	→	€€
32528	Traunstein	14,0	17,0	15,5	15,0	17,0	16,0	→	€€
32221	Waidhofen a.d. Thaya-Land	16,0	16,0	16,0	13,0	17,0	15,0	→	€€
32222	Waldkirchen an der Thaya	9,0	12,0	10,5	8,0	10,0	9,0	↘	€
31350	Weinzierl am Walde	23,0	31,0	27,0	22,0	29,0	25,5	→	€€€
31351	Weißkirchen i. d. Wachau	161,0	213,0	187,0	150,0	220,0	185,0	→	€€€€€€
31129	Weitersfeld	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	→→	€
32223	Windigsteig	11,0	15,0	13,0	11,0	14,0	12,5	→	€€
31552	Yspertal	20,0	26,0	23,0	20,0	25,0	22,5	→	€€€

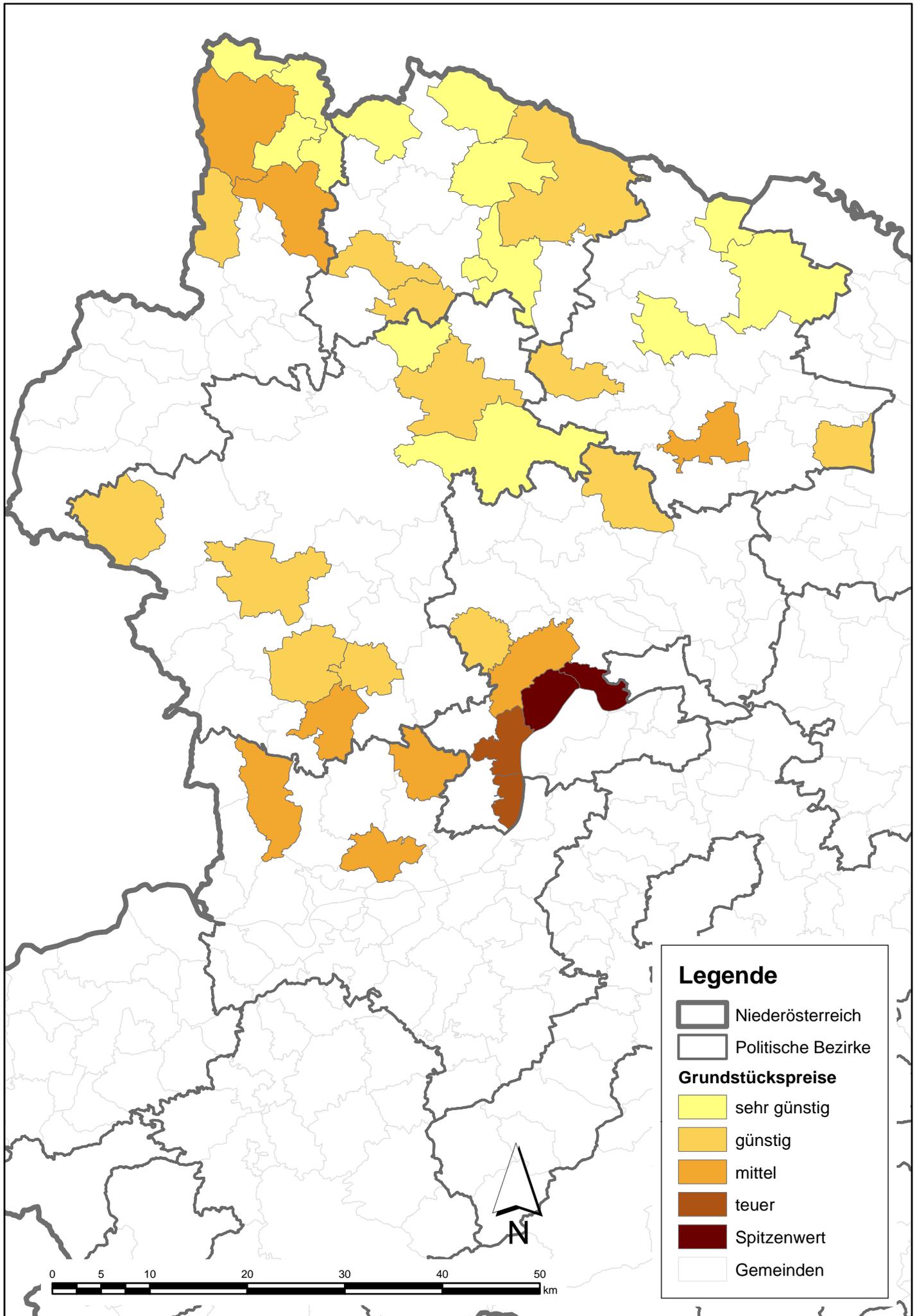
-
- 0,0 prozentige Veränderung
 - Veränderung bis (+/-) zehn Prozent. Preise stagnierend.
 - ↘ Trend fallend. Veränderung größer als 10%.
 - ↗ Trend steigend.
 - ↗↗ Trend stark steigend. +/- 20%
 - ↘↘ stark sinkende Grundstückspreise

Anm.: Trend: prozentuelle Veränderung der Grundstückspreise 2007 gegenüber 2006.
 Quelle: www.gewinn.com; FGW

Für die nachfolgende Karte (Karte 2: Grundstückspreise 2006 in den Abwanderungsgemeinden) wurden die Abwanderungsgemeinden hinsichtlich der Grundstückspreise für Baugrundstücke der Bauklasse 1 in fünf Kategorien eingeteilt.

Die Kategorie „sehr günstig“ trifft auf 14 Gemeinden zu und umfasst Preise von fünf bis max. 13 Euro/m² bzw. ein mittleres Preisniveau von bis zu 11,5 Euro/m².

Kategorie	Anzahl Gden.	Preise von	bis (in €/m ²)	Mittelwert Preis bis zu .. €/m ²
„günstig“	13	12.-	18.-	16.-
„mittel“	8	17.-	40.-	31.-
„teuer“	2	51.-	69.-	60,5.-
„Spitzenwert“	2	150.-	213.-	187.-



6.1.2 Faktor Standortliche Erreichbarkeit

Die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit ländlicher Räume wie sie auch von der Österreichischen Raumordnungskonferenz auf Initiative des Gemeindebundes untersucht worden ist, setzt die Bereitstellung von Rahmenbedingungen für einen attraktiven Arbeits- und Lebensraum voraus.

Die Merkmale des ländlichen Raums sind nicht nur räumlich – außerhalb der Ballungsgebiete – zu sehen und werden nicht allein durch wirtschaftliche und soziale Strukturen indiziert, sondern von den gemeinsamen Problemstellungen einer strukturellen Benachteiligung dieser Regionen, etwa aufgrund kleiner Siedlungsräume, geringer Siedlungsdichte und schlechter Erreichbarkeit, besonders mangelnder öffentlicher Verkehrsinfrastruktur.

In gesellschaftlicher und sozialer Hinsicht ist die Sicherstellung der Bedienung der ländlichen Bevölkerung mit Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als zentrale Aufgabe der Daseinsvorsorge zu sehen. Dies betrifft nicht nur jene Gruppen, die zu den Mobilitätsverlierern gehören wie ältere Bevölkerungsgruppen, Kinder und Jugendliche oder sozial Schwache, sondern auch Erwerbstätige, für die mit einem gut funktionierenden System des ÖPNV trotz notwendiger Pendelflechtung zur Arbeit, Lebensbedingungen erleichtert und Lebensqualität verbessert werden.

Zur Situation der Pendler siehe auch Kapitel 4.4, S.21 sowie Kap. 4.4.2, S.22.

Aus ökonomisch-ökologischer Sicht wird aufgrund der Energieverknappung und der Verteuerung der individuellen Mobilität die Bedeutung des ÖPNV klar. Allerdings kommt bzw. ist es gerade im ländlichen Raum zu einer verstärkten Ausdünnung und zu Rückbautendenzen (Post, ÖBB-Nebenbahnen) gekommen. Die Zukunftschancen ländlicher Räume hängen aber wesentlich von einem Basisangebot lokaler und regionaler Grundversorgung und dem Zugang zu wirtschaftlichen und sozialen Infrastruktureinrichtungen (Verkehr, Nahversorgung, Gesundheitswesen, Bildungs-, Freizeiteinrichtungen, etc.) ab.

Werden für einen der Hauptzwecke von Verkehr (wie den Weg zur Arbeit, Ausbildung, Einkaufen, Freizeit) motorisierte Verkehrsmittel benötigt, so wird das motorisierte Individualverkehrsmittel oft auch sonst öffentlichen Verkehrsmitteln vorgezogen, weil der Anteil der Fixkosten nicht weiter berücksichtigt wird. Ländliche Regionen weisen in der Regel eine wesentlich höhere Motorisierungsrate als urbane Regionen auf. Diese spiegelt die Abhängigkeit vom Auto in ländlichen Gebieten

wider. Niedrige Bevölkerungsdichten bieten wiederum nicht die nötigen Voraussetzungen, um den ÖV mit akzeptablen Fahrplänen profitabel zu betreiben. Der Mangel an adäquaten Beschäftigungsmöglichkeiten in ländlichen Gebieten, der zum Teil Resultat des Strukturwandels der Wirtschaft ist, führt zu wachsenden Pendlerströmen.

Es gilt, die voneinander abhängigen Entscheidungen von Standortwahl einerseits und Verkehrsnachfrage andererseits und damit einhergehend verkehrsbedingte Emissionen und Flächenbedarf auf lange Sicht zu beeinflussen. Eine Raumstruktur, die durch räumliche Dichte und räumliche Nutzungsmischung gekennzeichnet ist, kann dazu beitragen.

Im Rahmen der Vorbereitungen zum Österreichischen Bundesverkehrswegeplan stellte das Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien den Zusammenhang zwischen Verkehrsinfrastrukturausstattung und wirtschaftlicher Entwicklung wie folgt dar.

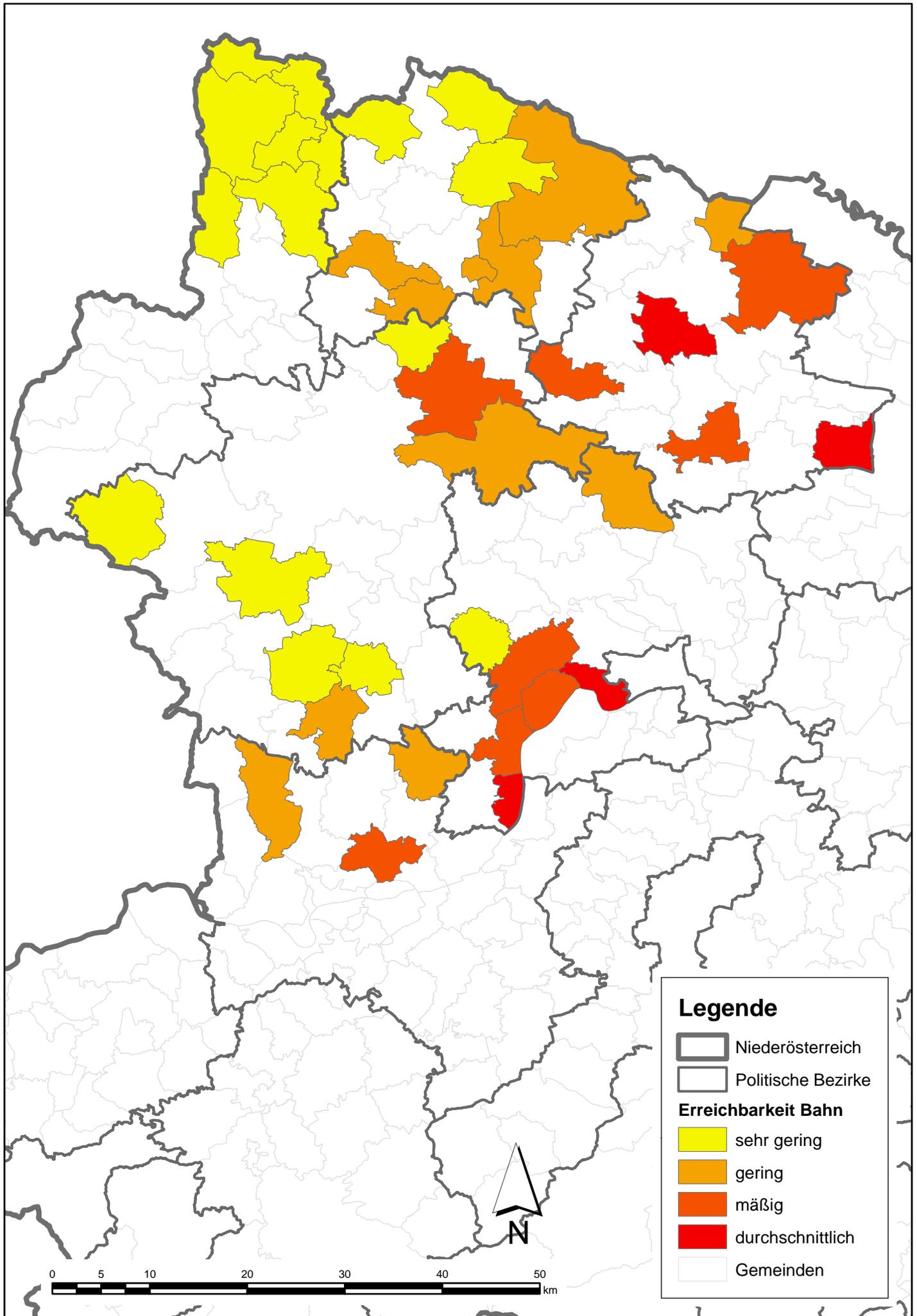
Verkehrssysteme sind Voraussetzung für Arbeitsteilung, soziale Integration und wirtschaftliches Wachstum. Mit deren Veränderung werden nicht nur die Standortqualität und die damit verbundenen Entwicklungschancen von Regionen beeinflusst, sondern auch der Handlungsspielraum der dort lebenden Bürger. Der Ausbau der Infrastruktur kann somit zur Verminderung räumlicher Disparitäten im Wohlstand der Bevölkerung beitragen.

Um die regionalen Effekte abschätzen zu können, wurde auf Grundlage eines Potentialmodells die „standörtliche Erreichbarkeit“ definiert und wird hier für den schienengebundenen öffentlichen Verkehr für die Abwanderungsgemeinden des Waldviertels dargestellt.

Karte 3: Relative Erreichbarkeit der Abwanderungsgemeinden mit der Bahn

Siehe nachfolgend S.42.

Quelle: Institut für Stadt- und Regionalforschung im Auftrag des bmvit. Österreichischer Bundesverkehrswegeplan. Bezugsdaten aus 1995. FGW.



Einer ersten allgemeinen Analyse zufolge sind weite Teile des (Wein-,) Wald- (und Mühl-)viertels durch die Nähe der wirtschaftlich rückständigen Gebiete Tschechiens einerseits und durch die Ferne wichtiger Wirtschaftszentren andererseits benachteiligt. Das vorhandene, relativ dichte, aber größtenteils veraltete Schienennetz sowie das – betriebswirtschaftlich begründet – immer mehr ausgedünnte Zugangebot macht selbst den geographisch nahen Donaauraum mit seinen nationalen und internationalen Wirtschaftszentren nur schwer erreichbar.

Erreichbarkeitsdisparitäten sind im schienengebundenen ÖV wesentlich größer als im straßengebundenen Individualverkehr.²⁴ Folglich wirkt das Bahnnetz viel stärker raumdifferenzierend. So wird die eher seltene Verfügbarkeit eines Bahnanschlusses oft zum „Schlüsselfaktor“ für Standortentscheidungen von Betrieben und privaten Haushalten.

Erreichbarkeitsdefizite²⁵ der Bahn gegenüber der Straße wurden trotz günstiger topographischer Bedingungen für einige dichter besiedelte Regionen im Waldviertel festgestellt. Besonders starke Defizite weisen Abwanderungsgemeinden im Grenzgebiet, zB Haugschlag, Reingers (Bez. Gmünd), Kautzen (Bez. Waidhofen/ Thaya), Langschlag, Rapottenstein, Traunstein, Ottenschlag, Martinsberg (Bezirk Zwettl) auf.

Karte 3, S.42 stellt die relative Position der niederösterreichischen Abwanderungsgemeinden hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit mit der Bahn im Vergleich zu Restösterreich dar. Die Erreichbarkeit wurde vom SRF mithilfe des Potentialansatzes berechnet, wobei die mit der durchschnittlichen Wertschöpfung gewichtete Wohnbevölkerung als Attraktivitätsmaß fungiert. Die Bedeutung komplementärer Gelegenheiten auf anderen Standorten nimmt dabei exponentiell mit der zeitlichen Entfernung bei einer Halbwertszeit von 30 Minuten ab.²⁶

²⁴ Das Straßennetz ist wesentlich dichter als das Bahnnetz. Über 30 Prozent der österreichischen Bevölkerung leben in einer Gemeinde, die über keinen Bahnhof verfügt, während praktisch jedes bebaute Grundstück über ein Straße zu erreichen ist.

²⁵ Dabei wurde vom SRF (Institut für Stadt- und Regionalforschung, TU Wien) der Quotient aus der Erreichbarkeit in bezug auf die Bahn und der Erreichbarkeit auf der Straße ermittelt. Je höher das Verhältnis zugunsten der Straße ist, desto stärker sind die Defizite der Bahn.

²⁶ Anders formuliert: Bei der hier errechneten Erreichbarkeit von Regionalprodukt wird von einem Standort aus in einer halben Stunde ein bestimmter Wert an Regionalprodukt erreicht. Innerhalb der Halbwertszeit von 30 Minuten wird dieser Wert halbiert.

Die örtliche Raumplanung, wie sie die Gemeinden in ihrem eigenen Wirkungsbereich durchführen, kann neben anderen raumordnungsrelevanten Zielen wesentlich dazu beitragen, den Schutz der Landschaft vor ungeordneter Zersiedelung und die Unterstützung einer wirtschaftlicher Entwicklung trotz räumlicher Begrenzung zu koordinieren.

Zielsetzungen sind die ressourcenschonende Nutzung von Grund und Boden und die Schaffung von Voraussetzungen für eine nachhaltige und bestmögliche Entwicklung des Lebensraumes.

Zumindest hinsichtlich der Wohnbauförderung für den großvolumigen Wohnbau wäre eine Art raumplanerisches Gutachterverfahren, ähnlich wie dies in der Steiermark praktiziert wird, sicher zielführend. Kriterien der Prüfung sollten neben Wirtschaftlichkeit, Energiepolitik und Bewohnerfreundlichkeit raumplanerische Komponenten sein, hier im besonderen eine sinnvolle Gesamterschließung, Einbindung in bestehende Ortskerne bzw. Siedlungsgemeinschaften.

Um einer Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, ist die Versorgungsqualität der Siedlungen dezentral zu verbessern. Aufgrund der besonderen Situation im Waldviertel mit der dort vorherrschenden geringen Bevölkerungsdichte ist auf kompakte Siedlungsformen zu achten:

Einerseits dient es der Aufwertung bestehender Siedlungsstrukturen, wenn alte Ortskerne erhalten bzw. belebt und der Gebäudebestand genutzt werden; andererseits sind Siedlungen auf der „grünen Wiese“ hinsichtlich Energie- und Infrastrukturkosten wesentlich teurer als das Bauen innerhalb traditioneller Dorfstrukturen, weshalb die Adaption von bestehender Bausubstanz und deren Verwendung für Wohnzwecke grundsätzlich vorzuziehen ist.

Eine Zusicherung der Wohnbauförderung könnte auch in Niederösterreich zusätzlich zu den bestehenden Voraussetzungen von einer positiven raumplanerischen Beurteilung abhängig gemacht werden. Für die Gemeinden brächte ein durch das Land finanziertes Gutachterverfahren den Vorteil, die inhaltliche Grundlage für ihre Bebauungsplanung abzusichern und damit eine längerfristige Entscheidungssicherheit zu erhalten.

Der Österreichische Gemeindebund fordert die Anwendung der Wohnbauförderung als zunehmend strategisches Steuerungselement und konstatiert Niederösterreich, dass es die als strategisches Mittel geeignete Wohnbauförderung positiv eingesetzt hat. Die Bevorzugung von Gemeinden mit ernsthaften Bevölkerungsrückgängen und

die Sicherstellung von günstigem Wohnraum durch zusätzliche Förderungen ziehe zwangsläufig Betriebe und Unternehmer an.

6.1.3 Faktor Überalterung

Nachfolgenden Überlegungen liegen die Daten der Wohnbevölkerung aus dem Jahr 2005 zugrunde. Sowohl für Überalterung als auch für den Anteil der unter 14-Jährigen wurden der jeweils niedrigste und höchste Wert der Abwanderungsgemeinden herangezogen. Innerhalb dieser wurden drei Klassen gebildet, so dass in jeder eine etwa gleich große Anzahl an Gemeinden zu finden ist.

Siehe nachfolgende Karten

Karte 4: Anteil der über 75-Jährigen an der Wohnbevölkerung, S.49 und

Karte 5: Anteil der unter 14-Jährigen an der Wohnbevölkerung, S.50, unten

Den Legendensymbolen nach bedeutet „Grün“ einen niedrigen Anteil an über 75-Jährigen bzw. einen hohen Anteil an unter 14-Jährigen. „Rot“ bedeutet einen innerhalb der Abwanderungsgemeinden vergleichsweise hohen Anteil an über 75-Jährigen bzw. einen geringen Anteil an unter 14-Jährigen.

Bedenklich ist die Situation aufgrund der Bevölkerungsentwicklung also dort, wo zwei Rot aufeinandertreffen.

Tabelle 4: Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung in den Abwanderungsgemeinden

Gde-nr.	Gemeinde	Anteil der über 75-Jährigen	Anteil der unter 14-Jährigen	Bilanz
31301	Aggsbach	~	gering	~ -
31302	Albrechtsberg a.d.Gr. Krems	~	~	~
32501	Allentsteig	hoch	gering	---
31502	Artstetten-Pöbring	gering	hoch	+++
30903	Brand-Nagelberg	hoch	gering	---
31102	Brunn an der Wild	gering	~	~
32202	Dietmanns	~	gering	~ -
31304	Dürnstein	~	gering	~ -
30904	Eggern	gering	hoch	+++
30906	Eisgarn	gering	~	~
32207	Groß-Siegharts	~	~	~
30915	Haugschlag	~	~	~
30916	Heidenreichstein	hoch	gering	---
32209	Karlstein an der Thaya	~	~	~
32210	Kautzen	hoch	~	~ -
31113	Langau	hoch	~	~ -
32516	Langschlag	gering	hoch	+++
30925	Litschau	hoch	gering	---
32517	Martinsberg	gering	hoch	+++
32518	Ottenschlag	~	hoch	~ +
31117	Pernegg	gering	hoch	+++
32520	Pölla	~	gering	~ -
32216	Raabs an der Thaya	hoch	gering	---
32521	Rappottenstein	~	hoch	~ +
31535	Raxendorf	gering	hoch	+++
30929	Reingers	gering	gering	~
31121	Rosenburg-Mold	hoch	~	~ -
32524	Schwarzenau	hoch	hoch	~

31344	Spitz	hoch	hoch	~
31340	St. Leonhard/Hornerwald	~	hoch	~ +
31130	Straning-Grafenberg	~	~	~
32528	Traunstein	gering	~	~
32221	Waidhofen a.d. Thaya-Land	gering	hoch	+++
32222	Waldkirchen an der Thaya	hoch	gering	---
31350	Weinzierl am Walde	~	~	~
31351	Weißkirchen i. d. Wachau	hoch	gering	---
31129	Weitersfeld	hoch	gering	---
32223	Windigsteig	gering	hoch	+++
31552	Yspertal	gering	hoch	+++

Quelle: Statistik NÖ, FGW.

Vergleichsweise positiv betreffend ihrer Bevölkerungssituation sind demnach die Gemeinden Artstetten-Pöbring, Eggern, Langschlag, Martinsberg, Pernegg, Raxendorf, Waidhofen an der Thaya-Land, Windigsteig sowie Yspertal; als negativ die Gemeinden Allentsteig, Brand-Nagelberg, Heidenreichstein, Litschau, Raabs an der Thaya, Waldkirchen an der Thaya, Weißkirchen in der Wachau und Weitersfeld zu bezeichnen.

Insgesamt beträgt der Anteil der über 75-Jährigen in den Waldviertler Abwanderungsgemeinden 9,9 Prozent (NÖ gesamt: 7,9%), der Anteil an unter 14-Jährigen in den Abwanderungsgemeinden 14,8 Prozent (NÖ gesamt: 16,4%).

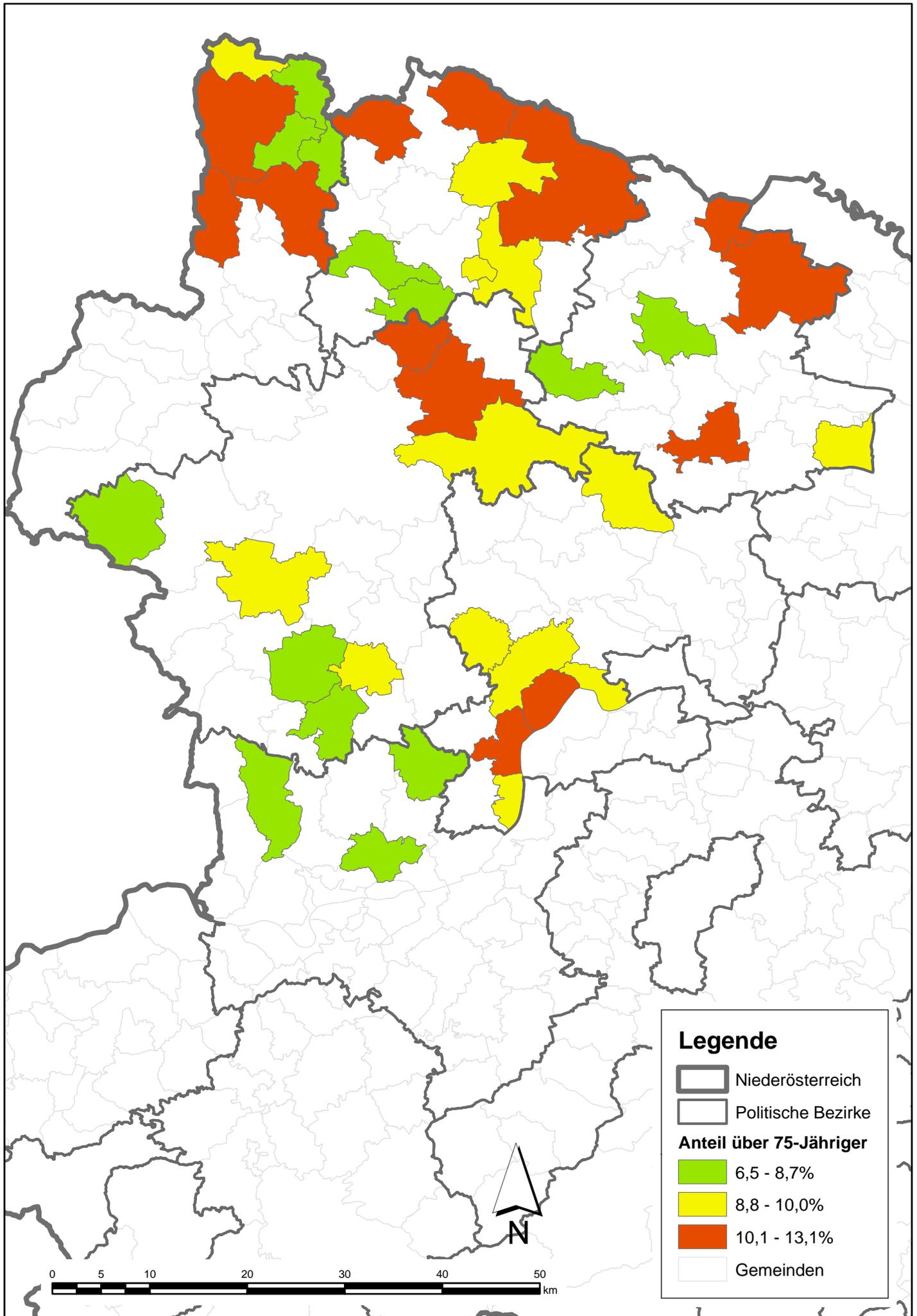
Im Waldviertel nimmt der Anteil der über 65-Jährigen mit fast zehn Prozent von 2006 bis 2031 dramatisch zu. Die Anzahl der über 85-Jährigen wird sich im selben Zeitraum von 4.220 auf 8.180 nahezu verdoppeln. Siehe auch Kapitel 4.1, S.13.

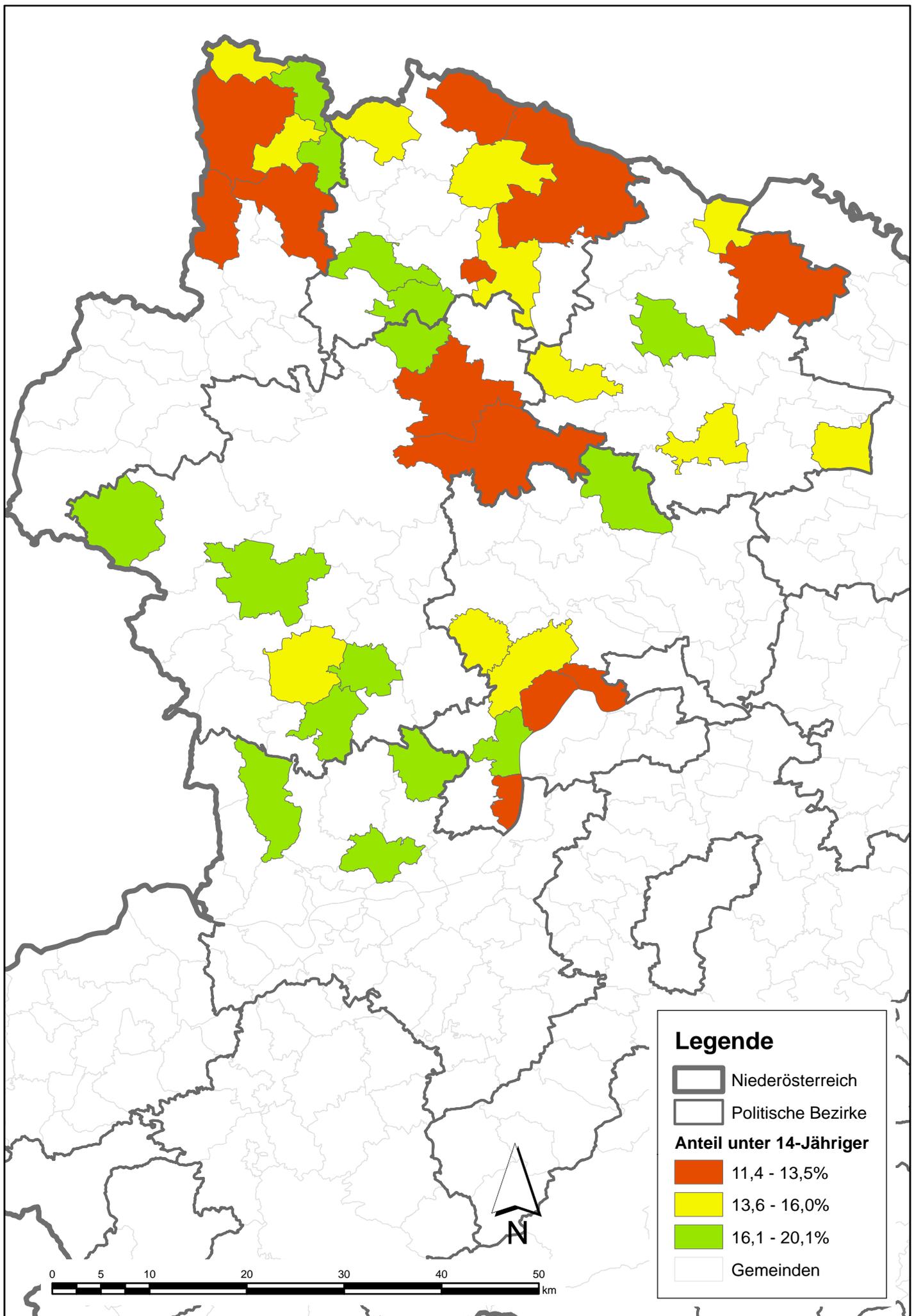
Aufgrund der demografischen Entwicklung wird zukünftig bei Wohnungsneubauten und Wohnungsumbauten (Renovierungen und Adaptierungen) darauf zu achten sein, auch den Bedürfnissen von Senioren (Barrierefreiheit, Pflegedienste, betreutes Wohnen etc.) gerecht zu werden.

Studien belegen, dass die Bereitschaft zum Wohnungswechsel im Alter nur in geringem Ausmaß vorhanden ist und dass ältere Menschen primär danach streben, so lange als möglich in der vertrauten Wohnumgebung zu verbleiben und die angestammte Wohnung zu erhalten. Abgesehen von bestehenden emotionalen Bindungen gewährleistet ein Verbleib den Erhalt vorhandener Versorgungsstrukturen und

sozialer Kontakte.²⁷ Als Konsequenz aus dem Verbleib der älteren Generation in den eigenen vier Wänden kann auch eine gewisse Neigung von Familienangehörigen erwartet werden, in deren Nähe zu bleiben; dies auch unter dem Aspekt, dass der Waldviertler Bevölkerung eine starke regionale Verbundenheit zugeschrieben wird.

²⁷ Entwicklung der Beratung für seniorenrechtliche Wohnungsgestaltung. FGW-Schriftenreihe 172. Wien, 2006.





7 Ausgewählte kommunale und regionale Initiativen

In der Region Waldviertel und in den Abwanderungsgemeinden sind regionale und lokale Verbände und Einrichtungen aktiv. Die Vernetzung dieser regionalpolitisch arbeitenden Institutionen untereinander ist noch verbesserungsfähig. Sinnvoll wäre die Einrichtung einer Servicestelle für Betriebsgründungen wie sie vom Österreichischen Gemeindebund gefordert wird, an die sich sowohl Gemeinden als auch KMU wenden können und die Kontakte herstellt und aktiviert.

Beispielhaft werden nachfolgend einige Initiativen zur Standortentwicklung angeführt.

7.1 Der Verein Interkomm²⁸

Der Verein Interkomm Waldviertel wurde als Verein zur Förderung kommunaler Zusammenarbeit im Jahr 1999 gegründet. Die Mitgliedsgemeinden, die ähnliche strukturelle Rahmenbedingungen aufweisen, grenzen territorial nicht aneinander, sondern arbeiten aufgrund von Fachfragen zusammen und versuchen so ihren Handlungsspielraum zu erweitern.

Der Verein bezweckt mit seinen Projekten die Unterstützung einer nachhaltigen, regionsgerechten und umfassenden Entwicklung der beteiligten Gemeinden mit folgenden Leitprinzipien:

- gemeinsames praktisches Handeln der Mitgliedsgemeinden in Form von Projekten (Projektkompetenz)
- Aneignung von und Umgang mit Information und Wissen (Wissenskompetenz)
- Kommunikation mit Menschen (Sozialkompetenz)

Die Themen sind

- veränderte Rahmenbedingungen in der Kommunalverwaltung
- Balanced Scorecard für Gemeinden
- Beteiligungs-, Prozess- und Umsetzungsorientierung
- Benchmarking
- Szenarioworkshops
- Ziele einer „Gemeindeverwaltung neu“

²⁸ http://web.regionalberatung.at/Der_Verein.1178.0.html

Mitgliedsgemeinden sind **Albrechtsberg**, **Brunn/ Wild**, Echsenbach, Gedersdorf, Gföhl, Gmünd, Göpfritz/ Wild, Großschönau, Großweikersdorf, Hofamt Priel, Horn, **Waidhofen/ Thaya**, **Weitersfeld**, **Groß-Siegharts**, **Pölla**, Rastenfeld, **Schwarzenau**, Schrems, Vitis, **Yspertal** und Zwettl. [Anm.: fett gedruckte Gemeinden sind Abwanderungsgemeinden]

Projekte sind INTERKOMM I, II und III sowie Standort:Aktiv.

Translokal zB betreibt die Standortentwicklung zur Förderung der Gemeinde als Gewerbe- und Wohnstandort mithilfe der Implementierung des Kommunalen Standortinformationssystems KOMSIS zur Vermarktung freier gewerblicher und privater Flächen und Objekte. Es werden Gewerbegrundstücke und -objekte, Büro- und Geschäftsflächen, Wohngrundstücke sowie Wohnobjekte angeboten.

7.2 Standort:Aktiv²⁹

Im Projekt **Standort:Aktiv** wird interkommunale und grenzübergreifende Standortentwicklung umgesetzt. In der Region Waldviertel bestehen entsprechend dem Landesentwicklungskonzept neben den Hauptachsen zwischen Wien und Budweis weitere Achsen und Achsenstandorte.

Bisher zählten **Brunn an der Wild**, Echsenbach, Gföhl, Gmünd, Göpfritz an der Wild, **Schwarzenau**, St. Bernhard-Frauenhofen, Vitis, **Waidhofen an der Thaya** und Zwettl zu den Standortgemeinden. Die Integration von fünf weiteren Standorten **Heidenreichstein**, **Ottenschlag**, Groß Gerungs, Großschönau, und Eggenburg vervollständigt das Standortmodell Waldviertel. [Anm.: fett gedruckte Gemeinden sind Abwanderungsgemeinden]

Der Schwerpunkt liegt in der grenzübergreifenden Vernetzung der Aktivitäten und der Darstellung des Standortnetzwerkes insgesamt.

Inhaltliche Schwerpunkte

- Vervollständigung der Standorte
- Vernetzung der Aktivitäten
- Netzwerkmaßnahmen zum Standortmarketing
- Qualifizierungsmaßnahmen
- Netzwerkpartnerschaften zum Thema vertiefen

²⁹ <http://www.standort-aktiv.at>

Generelle Ziele

- professionelle kooperative Standortentwicklung
- stabile Netzwerkstrukturen zur grenzübergreifenden Standortvermarktung schaffen
- Auseinandersetzung zur polyzentrischen Gewerbestandortstrategie
- Qualitätssteigerung des Informations- und Wissenstransfers zur Standortentwicklung
- Einführung eines BotschafterInnenmodells (gezielter Einsatz von ehrenamtlichen Multiplikatoren)

Ziel ist es, die Implementierung der Grenz(t)raum Aktivitäten zu verstärken und zu vervollständigen sowie neue und zusätzliche Impulse in der Öffentlichkeitsarbeit zu implementieren.

Zur professionellen Kennzeichnung der Standorte werden Standorttafeln und Fahnen gestaltet, produziert und aufgestellt. Die Daten werden in ein Standortinformationssystem eingepflegt und laufend gewartet. Augenmerk wird auf die grenzüberschreitende Zusammenarbeit gelegt sowie auf den fachlichen Wissenserwerb zu den unterschiedlichen Standortvoraussetzungen in Österreich und Tschechien.

Als Wirtschaftsstandort stehen im Waldviertel an 18 Standorten stehen 246.770m² Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Standorte der Gewerbeflächen sind verkehrstechnisch gut angebunden und liegen an den Hauptverkehrsachsen der Region.³⁰ Unter anderen Standortgemeinden finden sich auch vier Abwanderungsgemeinden. Siehe nachfolgend Tabelle 5.

³⁰ <http://www.komsis.at>. KOMSIS – Kommunales Standort Informations System. KOMSIS ist eine öffentliche Datenbank mit Daten zu ungenutzten Flächen und Objekten im Gemeindegebiet.

Tabelle 5: Im Rahmen von Standort: Aktiv vermarktete Gewerbeflächen

	Brunn a.d. Wild	Heidenreichstein	Schwarzenau	Waidhofen a.d. Thaya
Gewerbefläche	15 ha	12 ha (Miete/ Pacht) – ecoplus Wirtschaftspark 7,2 ha (Kauf)	3ha (LB2 Sichtanbin- dung), 1ha (direkt am Bhf.)	Betriebsgebiete: Ost 8,26ha West 4,17ha
Widmung (BB/ BI/ EKZ)	BB	BI	BB	BB
Verfügbarkeit	Gemeinde		Gemeinde	Gemeinde
m ² -Preis	€ 10,00 bis 20,00	Preis auf Anfrage!	€ 10,90	€ 12,00 bis 30,00
Aufschließungskosten	Einheitssatz €295,00		Einheitssatz €340,00	Einheitssatz €350,00
Gemeindeförderung	ja		ja	ja
Infrastruktur	bei Bedarf bzw. sofort verfügbar	sofortiger Baubeginn möglich	sofort verfügbar	sofort verfügbar
Besonderheiten am Standort	Straßenanbindung sofort verfügbar, keine Grundabtretungen, digital vermessen, Abbiegespur und Begleitweg zur B2, Ankauf von Nettoflächen	modernst aufgeschlossene, provisionsfreie Betriebsgrundstücke. flexible Grundstückskonfiguration. umfassende Betreuung seitens ecoplus. NÖs Wirtschaftsagentur GmbH. Bundesstraße innerhalb 3km; Industriegebiet, direkt an der B30	Standort 1 liegt an der B2, Achse Wien – Budweis. Standort 2 liegt am Bahnhof Schwarzenau.	liegt an der B5 + B36 (Achse Wien – Prag)

Quelle: www.komsis.at, Stand 09/2007.

Gerade für KMU gibt es zahlreiche Förderungs- und Unterstützungsmöglichkeiten, zielführender erscheint jedoch das Investment in optimale Rahmenbedingungen, um langfristige Perspektiven für einen bestimmten Standort zu bieten. Vom Gemeindebund werden Investitionen in Infrastruktur und qualifizierte Arbeitskräfte gefordert.

7.3 Gemeinde21

Mit Unterzeichnung der „Charta der europäischen Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit“ (Charta von Aalborg, 1994) wird die Gemeinde in ein gesamteuropäisches Netzwerk aufgenommen, was neben regelmäßigen Informationen über wichtige Projekte, Veranstaltungen und Entwicklungen auch den Aus-

tausch mit anderen lokalen und regionalen Gebietskörperschaften ermöglicht. Mit den Aalborg Commitments kann der Entwicklungsprozess auch innerhalb des europäischen Netzwerks dokumentiert werden.

Jede beteiligte Gemeinde wird durch die Umsetzung von Gemeinde21 automatisch auf Bundesebene offiziell als Lokale Agenda 21-Gemeinde geführt und dadurch in ein österreichweites Netzwerk eingebunden³¹. Als Ausgleich zur Globalisierung werden gewachsene ländliche und urbane Strukturen gestärkt. Die Aktion Gemeinde21 ermöglicht mithilfe von maßgeschneiderten lokalen und regionalen Lösungen „Hilfe zur Selbsthilfe“.

Bestandteil von Dorf- und Stadterneuerung trägt sie so zur Sicherung des natürlichen Erbes und zur Verbesserung der Umweltsituation bei. Sie verbessert regionale Wirtschaftskreisläufe und schafft neue Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort, stärkt den sozialen Zusammenhalt und fördert eine neue Beziehungskultur zwischen dem politisch-administrativen System und den BürgerInnen. Nachhaltigkeit nimmt dadurch im täglichen Denken und Handeln konkrete Formen an.

Die Aktion Gemeinde21 sieht

- das Erarbeiten eines Entwicklungskonzepts mit aktiver BürgerInnenbeteiligung vor
- die BürgerInnen als PartnerInnen bei der Zukunftsarbeit sieht
- sich als Wegweiser auf dem Weg ins 21. Jahrhundert.

Es geht um

- Bewusstseinsbildung und Motivation aller Entwicklungsbeteiligten
- Förderung der Fähigkeiten und Talente einer aktiven Bevölkerung
- das „Miteinander“ im Beteiligungsprozess der Gemeinde21
- konstruktive Auseinandersetzung mit der eigenen Umgebung
- Steigerung der individuellen Lebensqualität in der Gemeinde.

Vorerst nützen nur drei Abwanderungsgemeinden das Gemeinde21 Netzwerk, obwohl damit nennenswerte Fördergelder verbunden sind:

Yspertal (Beitritt im Sept. 2004), Pölla (Jan. 2006), Schwarzenau (Jan. 2007).

³¹ Siehe dazu auch www.nachhaltigkeit.at.

Je nach Prozessphase (Impuls, Aufbau, Umsetzungsbegleitung) und Gemeindegröße³² werden bis zu maximal € 13.450.- Förderhöhe durch die Landesgeschäftsstelle für Dorferneuerung gewährt. Diese Mittel wären durchaus auch für andere Gemeinden attraktiv.

Das Bemühen der Gemeinden selbst um Initiativen oder identitätsstiftende Marketingmaßnahmen, die der Bevölkerung den Verbleib in den Gemeinden erleichtern könnten, spielt innerhalb eines Maßnahmenbündels für die Vermeidung von Abwanderung eine bedeutende Rolle.

Die Wohnbauförderung kann als Katalysator für ein solches Maßnahmenpaket genutzt werden. In dieser Hinsicht sind - wie im Kapitel 7 angeführt - wirtschaftliche Standortinitiativen oder die zusätzliche Einschaltung der NÖ Dorf- und Stadterneuerung zu befürworten und anzuempfehlen.

³² Der maximale Beitrag des Landes wird für die jeweilige Arbeitsphase ausgewiesen. Der Fördersatz richtet sich dann nach der Größe der Gemeinde (70% für Gemeinden unter 1.500 Einwohner, 60% für Gemeinden zwischen 1.500 und 5.000 Einwohner und 50% bei Gemeinden mit über 5.000 Einwohner.

<http://www.dorf-stadterneuerung.at>

8 Interviews

In den folgenden Gemeinden wurden telefonische Interviews mit den Gemeindeverantwortlichen (Bürgermeistern bzw. Amtsleiter/innen) durchgeführt:

Albrechtsberg	Heidenreichstein
Karlstein an der Thaya	Langschlag
Litschau	Ottenschlag
Pernegg	Pölla
Reingers	Rosenburg-Mold
Spitz	Traunstein
Weitersfeld	

Kooperationen können gerade in ländlichen Gemeinden aufgrund der tendenziell klein strukturierten lokalen Wirtschaft über Synergieeffekte und Ressourcenpooling zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

Viele Aspekte der Gemeindeentwicklung gehen in ihrer Wirkung über die Gemeindegrenzen hinaus; betreffen die Kleinregion oder sogar die Region. Um ein synergetisches Zusammenwirken der Aktionen der einzelnen Gemeinden zu gewährleisten, ist zumindest eine Koordination bei Planung und Umsetzung unter den Gemeinden nötig. Für die Gewährleistung einer sinnvollen Durchführung zahlreicher Maßnahmen sind Minimalinvestitionen vorauszusetzen, die über die Finanzkraft der einzelnen Gemeinde hinausgehen, daher erscheint die interkommunale Abstimmung des Ressourceneinsatzes geboten. Auch wenn die Abstimmung des Verhaltens mit den Kooperationspartnern vorerst einen Autonomieverlust bedeutet, eröffnet die Bündelung der Ressourcen den Gemeinden gleichzeitig neue attraktive Möglichkeiten und vergrößert so letztlich ihren Gestaltungsspielraum.³³

Dies erfordert letztlich auch die unmittelbare Einbindung der Bevölkerung, damit Ressourcen gebündelt und Handlungen aufeinander abgestimmt werden können. So kommt es leichter zu Synergien, für die die Gemeindebürger innerhalb ihrer unternehmerischen und privaten Sphäre ihren Beitrag zur Strategieumsetzung leisten. Gemeinsame Anstrengungen geben der effizienten Realisierung einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung mehr Durchschlagskraft.

³³ Das entspricht laut Österreichischem Gemeindebund dem allgemeinen Paradoxon des Kooperationsphänomens: Durch Abgabe von etwas Freiheit entsteht letztlich mehr Freiheit.

Hier sind auch die Bürgermeister gefordert, einerseits über die Grenzen der eigenen Gemeinde hinauszuschauen und andererseits die Bevölkerung in Großprojekte und Entwicklungsstrategien auch einzubinden.

Gemäß einer vom Österreichischen Gemeindebund geförderten Studie³⁴ ist bei der Projektentwicklung auf kommunaler Ebene im ländlichen Raum ein Bottom-up-Ansatz erfolgversprechender als ein Top-down-Ansatz.

„Initiativen und Projekte zur Gemeindeentwicklung, die aus der Bevölkerung oder der ansässigen Unternehmerschaft heraus entstehen, sind näher an den Bedürfnissen und der Lebenswelt der Betroffenen. Die Gemeindebürger können sich daher leichter mit dem Vorhaben identifizieren und fühlen sich eher davon betroffen. So sind sie auch eher bereit, sich bei der Gestaltungsarbeit im Rahmen der Konzeption und bei der Umsetzung zu engagieren.

Allerdings kann diese These nur bei Vorhandensein engagierter Bürger greifen. Entstehen die Initiativen und Projekte im sozialen Netzwerk der Gemeinde, so ist der einzelne Gemeindebürger tendenziell besser informiert und kann die Auswirkungen eher abschätzen, die von den Vorhaben auf seine individuelle Lebensführung ausgehen. Dadurch dass die Akteure die erwarteten Effekte der Vorhaben bei ihren Handlungen antizipieren, entfalten die Projekte und Maßnahmen ihre praktische Wirkung in der Gemeinde. Die Gemeindebürger erwarten Veränderungen, die maßgeblich durch ihre eigenen, auf diesen Erwartungen basierenden Handlungen, verwirklicht werden. Diese Selbsterfüllung wirkt als Katalysator der Gemeindeentwicklung. Bei Initiativen, die von oberen Verwaltungsebenen an die Gemeinden herangetragen werden, entfaltet dieser Hebeleffekt seine Wirkung nicht, und die Gemeindeentwicklung wird weniger dynamisch ausfallen.

³⁴ Mugler/ Fink/ Loidl. Schriftenreihe [RFG]. Wien, 2006.

Wichtig ist ferner vorausschauendes Denken und die Vernetzung mit der lokalen Wirtschaft, um nicht erst dann zu handeln, wenn Krisen³⁵ bereits offensichtlich geworden sind.“

Weiters ermöglicht das Konzept der regionalen Identität Gemeinden im ländlichen Raum, sich selbst bzw. dominante Produkte oder die Leistungen ansässiger Betriebe mit lokaler Lebenswelt zu verknüpfen und sich so positiv auf dem Markt zu positionieren. Wird eine solche Gemeindeentwicklungsstrategie konsequent verfolgt, können mithilfe der Etablierung und Kommunikation von regionaler Identität Wettbewerbsvorteile erzielt werden.

Wie aus o.g. Studie hervorgeht, ist die positive Entwicklung einer Gemeinde allerdings auch sehr eng mit der Person und dem Engagement der Bürgermeister/innen verbunden. Persönlichkeit und Verhalten derselben seien für eine positive wirtschaftliche Entwicklung in ländlichen Gemeinden erfolgskritisch. Ein Bürgermeister mit dem Überblick über alle wichtigen Variablen, d.h. die Strömungen, Ressourcen, Personengruppen und Umwelteinflüsse, die in einer Gemeinde verstärkend oder hemmend zusammenwirken, kann so notwendige Entwicklungsstrategien besser zur Umsetzung verhelfen.

Von den hier befragten Gemeinderepräsentanten wurde die Abwanderungstendenz als bereits längerfristig existierendes Problem erkannt. Als Gründe für die Abwanderung wurden der technische Fortschritt in der Landwirtschaft, das Abwandern von Betrieben und die generell schlechte Arbeitsplatzsituation genannt. Insofern wurde auch häufig die Notwendigkeit von Betriebsansiedlungen angesprochen, um die Arbeitsplatzsituation zu verbessern.

Über die Befragung hinaus sind hier kurz einige Merkmalskategorien angeführt, die letztlich zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum führen:

³⁵ zB eine Verringerung der Steuereinnahmen der Gemeinde oder eine massive Abwanderung von Arbeitsplätzen.

„Je früher pro-aktiv auf den möglichen Niedergang der vorhandenen Wirtschaftsstruktur reagiert wird, desto besser sind der finanzielle Spielraum der Gemeinde und die lokale Infrastruktur noch erhalten und desto günstiger sind die Rahmenbedingungen für die Umsetzung einer neuen Entwicklungsstrategie. Es gilt zu verhindern, dass die Bevölkerung in Passivität und Resignation verfällt. Rechtzeitig müssen den Gemeindebürgern durch gezielte Initiativen Zukunftsperspektiven aufgezeigt und deren Umsetzung glaubwürdig vermittelt werden. Auch das bezüglich der Standortattraktivität relevante Image der Gemeinde wird bei einer überlappenden Wirtschaftsentwicklung nur wenig beschädigt. Darüber hinaus können die sozialen Auswirkungen (wie beispielsweise Arbeitslosigkeit) einer Neuausrichtung der lokalen Wirtschaftsstruktur bei rechtzeitigen Investitionen in den Aufbau einer alternativen Wirtschaftsstruktur gedämpft werden.“

Mugler/ Fink/ Loidl. Schriftenreihe [RFG]. Wien, 2006.

- Region, die für ein bestimmtes Produkt bekannt ist
- sozialer Zusammenhalt
- traditionelle Wirtschaftsstruktur
- Ballungsraumnähe
- Umbruch der Wirtschaftsstruktur
- innovativer Leitbetrieb
- aktive Betriebsansiedlung
- interkommunales Betriebsgebiet
- touristische Attraktion.

Die derzeit fehlenden bzw. ungenügenden öffentlichen Verkehrsanbindungen wurden in nahezu allen Gemeinden als Hauptproblem geortet, dementsprechend groß ist der Wunsch nach Verbesserungen, einerseits der Verkehrsinfrastruktur und -bedienung, andererseits auch als Erleichterungen für Pendler.

In der Gemeinde Albrechtsberg, einer Gemeinde mit mehr als 20% Zweitwohnsitzern, wird eine 50%-ige Förderung der Anschließungsgebühren von Grundstücken gewährt, wenn Erwerber von Grundstücken innerhalb der nächsten zehn Jahre ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde begründen.

Es werden mehrfach sowohl die Notwendigkeit zur Kooperation mit anderen Gemeinden als auch die Notwendigkeit der Positionierung mit entsprechenden Marketingkonzepten bzw. -strategien angeführt. Umgesetzt wurde dies bereits in den Initiativen Interkomm Waldviertel, Standort: Aktiv, Wohn(t)raum. Siehe auch Kap.7, S.51.

Im Zuge der Befragung wurden vereinzelt erhebliche Informationsdefizite hinsichtlich der neu geschaffenen Förderungsangebote festgestellt. Die Sonderförderung wird dort, wo sie den Gemeinderepräsentanten bekannt ist, begrüßt und geschätzt. Ob sie per se ein Anstoß für Neubau und Sanierung, wurde teilweise insofern angezweifelt, als -der Einschätzung mancher Gemeindeverantwortlicher nach- die Information über die Sonderförderung erst durch Banken oder die Gemeinde selbst vermittelt wird.

Diese Mängel sollten im Rahmen einer speziellen Informationskampagne behoben werden, um den Bekanntheitsgrad der Sonderförderung und damit ihren Wirkungsgrad noch weiter zu erhöhen.

9 Perspektiven der Wohnbauförderung im Waldviertel

Grafik 11: Perspektiven für die Hauptregion Waldviertel



Quelle: http://www.strategie-noe.at/uploads/dokumente/waldviertel_gesamt.pdf, 05-2007

Aufbauend auf das Landesentwicklungskonzept werden im Rahmen des Projekts „WIN, Strategie Niederösterreich“ Maßnahmenprogramme entwickelt, die in regionaler und sektoraler Hinsicht Schwerpunkte setzen. Für die Hauptregion Waldviertel findet sich neben anderen die als „Wohn(t)raum Waldviertel“ angeführte Perspektive bzw. Zielsetzung, das Waldviertel als „lebenswerte Heimat für Jung und Alt“ mit dem Anspruch der Durchmischung der Grundbedürfnisse Wohnen, Arbeiten und Erholen zu gestalten. Konkret soll dies durch gezieltes Standortmarketing und dem Einsatz

der Mittel der Wohnbauförderung für Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang gewährleistet werden.

Mit wenig öffentlichem Aufwand wird mit der Wohnbauförderung 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 seit je eine der zentralen Funktionen der Wohnbauförderung.

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.³⁶

In regionalwirtschaftlicher Hinsicht gibt die Sicherstellung einer erstklassigen Wohnversorgung in der eigenen Gemeinde 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. Gerade hier spielt auch das Preisniveau der Bauplätze eine entscheidende Rolle. Um eine langfristige Bindung an eine Gemeinde zu ermöglichen, sollte vor einer eventuellen Kreditfinanzierung für den Hausbau der Grund finanzierbar sein.

In bauwirtschaftlicher Hinsicht bedeutet die Investition in ein Eigenheim oder eine Geschoßwohnungsanlage einen wesentlichen Impuls für das lokale Baugewerbe, Baunebengewerbe und nachgelagerte Gewerbe für Gemeinden. 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. Die Wohnbauförderung trägt weiters dazu bei, die Bereitschaft der Bauträger, in strukturschwachen Regionen zu bauen, zu erhöhen. Dies kann zur Erhaltung der ansässigen Bevölkerung beitragen.

In raumplanerischer Hinsicht kann die Wohnbauförderung einerseits als eines der wenigen griffigen Instrumente zur Umsetzung raumplanerischer Zielsetzungen

³⁶ Einige wenige Studien, die sich mit sozialen Aspekten der Wohnbauförderung befassen, beschreiben die unzureichende soziale Treffsicherheit als zentrales Defizit der Wohnbauförderung. Etwa Alois Guger (Koord.): Umverteilung durch öffentliche Haushalte in Österreich. Wien: WIFO, 1996. oder Margarete Czerny (Koord.): Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen. Wien: WIFO, 3/2001.

dienen, andererseits löst sie, wie in der Vergangenheit belegt und kritisiert, Siedlungsentwicklungen aus, die den Gemeinden mehr Kosten als Nutzen verursachen.³⁷

Umweltpolitische Lenkungseffekte, die mithilfe der Wohnbauförderung erreicht werden können, sind die Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto-Ziele: der sparsame Bodenverbrauch, abgestufte Förderungen je nach Bebauungsdichte und Anreize für Bauökologie, die Nutzung nachhaltiger Energieformen oder der Einsatz von Biomasse im großvolumigen Wohnbau.

Eine von der FGW durchgeführte Studie³⁸ erbrachte in Bezug auf österreichweite Zusammenhänge von regionaler demografischer und wirtschaftlicher Entwicklung auf der einen und der Wohnbauentwicklung auf der anderen Seite folgende Ergebnisse:

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.

Unerwünschte Siedlungsentwicklungen hängen nicht in erster Linie mit der Wohnbauförderung zusammen. Sie sind ebenso von der Flächenwidmungsplanung der Gemeinde, Auflagen der Behörde etc. 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.

³⁷ 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.

³⁸ „Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung“ (2004).

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.

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 Strukturerhalt sind u.a. 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.

9.1 Förderungen des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung

9.1.1 Ausgaben der Wohnbauförderung

Im Jahr 2005 machten die Ausgaben der Wohnbauförderung in Niederösterreich insgesamt 440 Millionen Euro aus. Davon entfielen 357 Millionen Euro (81%) auf den Neubau und 83 Millionen Euro (19%) auf die Sanierung.

2006 erhöhten sich die Ausgaben um 18,4 Prozent auf insgesamt 521 Millionen Euro, an der prozentualen Verteilung auf Wohnungsneubau und Wohnhaussanierung änderte sich nichts.

Im Neubau wurden 2005 228 Millionen Euro an Darlehen, 98 Millionen Euro an nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen und 31 Millionen Euro an Wohnbeihilfe ausgegeben. In der Sanierung entfielen 18 Millionen Euro auf Darlehen, 62 Millionen Euro auf nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse und drei Millionen auf Wohnbeihilfe.

2006 wurden im Neubau insgesamt 248 Mio. Euro an Darlehen, 140 Millionen Euro an Annuitäten- und Zinsenzuschüssen und fast 36 Millionen Euro an Wohnbeihilfe ausbezahlt. Für die Förderung der Wohnhaussanierung entfielen 12,3 Millionen Euro auf Darlehen, 79,2 Millionen Euro auf Annuitäten- und Zinsenzuschüsse sowie 5,35 Millionen auf Wohnbeihilfe. Siehe dazu Grafik 12 und Grafik 13, S.66.

9.1.2 Förderungszusicherungen

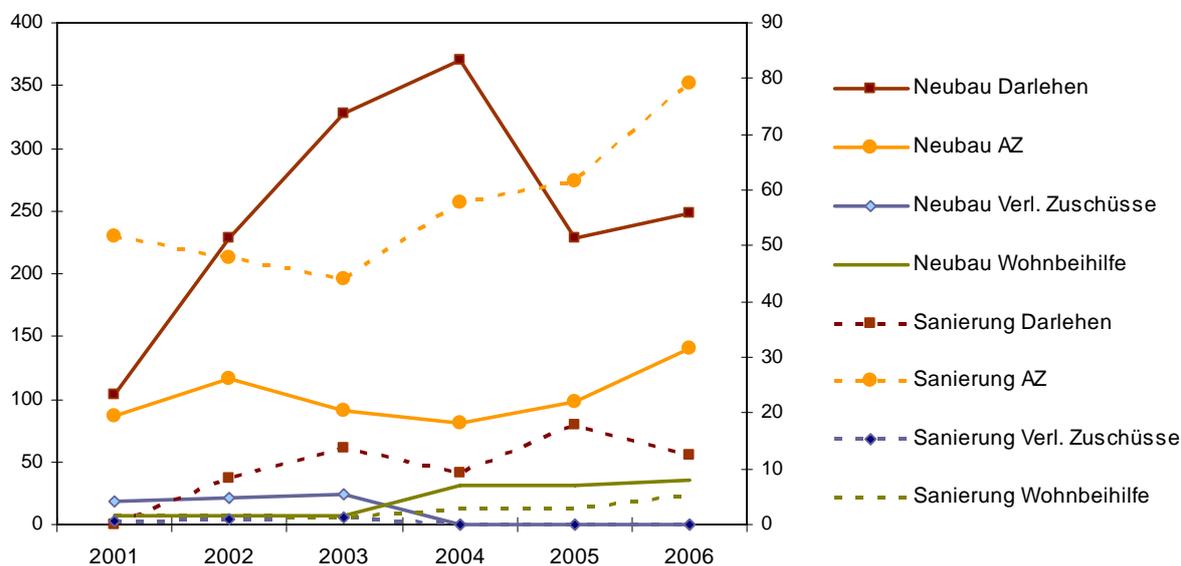
Im Jahr 2005 wurden im Neubaubereich 6.369 Wohnungen gefördert und 20.984 Wohneinheiten in der Wohnhaussanierung. Bezogen auf den Wohnungsneubau wurden diese zu etwa gleichen Teilen auf Eigenheime bzw. Mehrgeschoßwohnungen vergeben; in der Sanierung entfielen 86 Prozent auf Eigenheime bzw. 14 Prozent auf den mehrgeschoßigen Wohnbau.

2006 stiegen die geförderte Wohnungsanzahl im Wohnbau auf 8.074, wiederum zu etwa gleichen Anteilen im Eigenheim- bzw. Mehrgeschoßwohnungsbau. In der Sanierung waren es insgesamt 30.161 geförderte Wohneinheiten, um fast 44 Prozent mehr als im Jahr 2005. Davon entfielen 88,4% auf Eigenheime und 11,6% auf Mehrgeschoßwohnungen.

9.1.3 Fertigstellungen wohnbaugeförderter Wohnungen

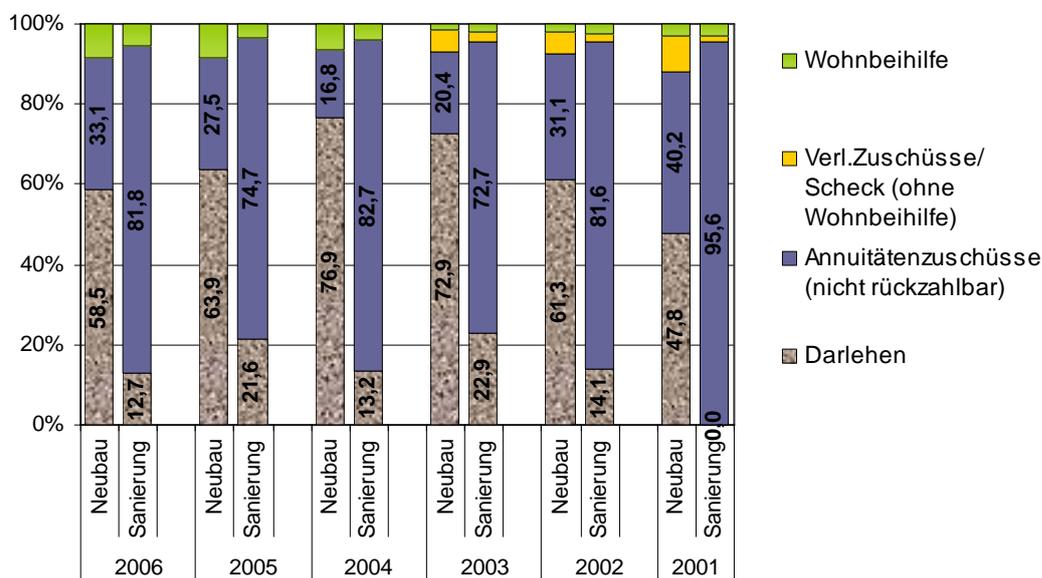
3.347 wohnbaugeförderter Eigenheime und 3.434 Mehrgeschoßwohnungen wurden 2005 fertig gestellt. 2006 stieg die Zahl der fertig gestellten Eigenheime auf 3.918, die Zahl der fertig gestellten Mehrgeschoßwohnungen betrug 3.113.

Grafik 12: Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. €, 2001-2006



Quelle: Land NÖ, FGW

Grafik 13: Prozentuale Aufteilung der Ausgaben der Wohnbauförderung in Neubau und Sanierungsmaßnahmen 2001-2006



Quelle: Land NÖ, FGW

9.1.4 Förderungsaktivitäten in den Abwanderungsgemeinden

Im Zeitraum von 1.1.2006 bis November 2007 wurden 129 Ansuchen aus Abwanderungsgemeinden für die erhöhte Förderung von Eigenheimerrichtung eingereicht. Die Antragsteller waren zur Hälfte (54%) zwischen 29 und 49 Jahre alt, 33 Prozent waren unter 29, 12 Prozent über 49 Jahre alt.

Betreffend die erhöhte Förderung für Eigenheimsanierung wurden 722 Ansuchen gestellt. 53 Prozent der Antragsteller für Förderung von Eigenheimsanierung waren über 49 Jahre alt, 40 Prozent zwischen 29 und 49 Jahren. Bei insgesamt 14 Prozent der Ansuchen fand eine Förderung auf Basis des Energieausweises statt.

Seit Einführung der Sonderförderung konnte in fast der Hälfte der Abwanderungsgemeinden (44%) eine Steigerung der Ansuchen für die Förderung von Eigenheimsanierungen erzielt werden. Im Durchschnitt dieser, die Wohnbauförderung verstärkt in Anspruch nehmenden Gemeinden erhöhte sich die auf Monate umgelegte Zahl der Ansuchen gegenüber jenen des Vergleichszeitraums von 2001 bis 2005 um ein Drittel.

Die Ausmaße der letztjährigen Förderungsaktivitäten zeigen damit vor allem im klein-volumigen Sanierungsbereich deutliche Erfolge. Zusätzlich unterstützend wirkt die anteilmäßig vermehrte Widmung von Mitteln für Altbausanierungsmaßnahmen.

In Niederösterreich gibt es insgesamt 23 sogenannte „weiße Gemeinden“, in welchen derzeit keine Wohnversorgung durch sozialen Wohnbau besteht. Sieben davon sind Abwanderungsgemeinden:

Pernegg (pol. Bez. Horn); Dietmanns, Waidhofen/ Thaya-Land, Waldkirchen/ Thaya, Windigsteig (Waidhofen/ Thaya); Martinsberg, Traunstein (Zwettl).

Eine Ausweitung des mehrgeschoßigen Wohnbaus auf Abwanderungsgemeinden ist empfehlenswert. Die Sonderförderung kann dazu beitragen, die Bereitschaft von Bauvereinigungen auch in strukturschwächeren Gemeinden Neubaumaßnahmen zu setzen, erhöhen. Demnach sollte, angepasst an den Wohnungsbedarf, bedarfs- und zielgruppengerecht gefördert werden. Durch den etappenweisen Neubau von wenigen Einheiten können Leerstände vermieden werden.

10 Literaturverzeichnis

- AK NÖ, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, Kronister, Thomas: Pendleranalyse 2005.
- Amann, Wolfgang/ Gutknecht, Brigitte/ Bauernfeind, Sandra: Maastricht-konforme Neugestaltung der Niederösterreichischen Wohnbaufinanzierung. Wien: FGW-Schriftenreihe 146, 2/2002.
- Amann/ Aicher/ Bauer/ Call/ Lugger/ Holoubek/ Novak/ Österreicher/ Raschauer/ Schuster/ Sommer/ Wurm: Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung. In: Publikationsreihe „Förderung des Wohnungswesens in Österreich“. Hrsg. von FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. Wien: FGW-Schriftenreihe 139, 2001.
- Amann/ Bertsch/ Bußjäger/ Doubek/ Handler/ Hanika/ Pentz/ Rauchlatner/ Rischaneck/ Sommer/ Umgeher: Praxis der Wohnbauförderung. In der Publikationsreihe „Förderung des Wohnungswesens in Österreich“. Hrsg. von FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen. Wien: FGW-Schriftenreihe 140, 3/2001.
- Amann/ Bosek/ Deutsch/ Jokl/ Riessland/ 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.
- Blaas, Wolfgang/ Rüsich, 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.
- Deutsch, E./ Beigl, B./ Kerschbaum, R./ Yurdakul, A.: Wohnbedarf, Mobilität und adäquates Wohnen, Schriftenreihe der Landesakademie NÖ, St. Pölten, 2001.
- Deutsch, Edwin: Die Wohnbauförderung zwischen Finanzierungsreform und gesellschaftlicher Aufgabe. In: Amann u.a.: Wohnbaufinanzierung. Wien: FGW-Schriftenreihe 138, 8/2000. S.86.
- IHS: 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, 1999.
- ÖROK, Österreichische Raumordnungskonferenz: ÖROK-Prognosen 2001-2031. Teil 1: Bevölkerung und Arbeitskräfte nach Regionen und Bezirken Österreichs. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 166/1. Wien, 2004.

- ÖROK, Österreichische Raumordnungskonferenz: Zentralität und Raumentwicklung. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 167. Wien, 2005.
- Österreichischer Gemeindebund: Mugler, Josef/ Fink, Matthias/ Loidl, Stephan: Gestaltung günstiger Rahmenbedingungen für Klein- und Mittelbetriebe im ländlichen Raum. Was können Gemeinden tun? Schriftenreihe [RFG-Rechts- und Finanzierungspraxis der Gemeinden] 4a/2006. Wien, 2006.
- Österreichischer Gemeindebund: Zukunft ländliche Gemeinde. Diskussionsbeiträge zum Österreichischen Gemeindetag 2006. Schriftenreihe [RFG] 4b/2006. Wien, 2006.
- SRF, Institut für Stadt- und Regionalforschung, TU Wien: Bökemann, Dieter/ Kramar, Hans: Auswirkungen von Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen auf die regionale Standortqualität. Forschungsprojekt im Auftrag des Österreichischen Bundesministeriums für Wissenschaft und Verkehr (Arbeitspaket „N0-S“ zum Österreichischen Bundesverkehrswegeplan). Wien, 2000.
- SRZ, Czasny, K./ Schöffmann, B./ Stocker, E.: Neue Dienstleistungen im Wohnungssektor. Wien, 2006.
- WIFO, Czerny, Margarete/ Weingärtler, Michael: Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Wien, 2007.
- WKO, Wirtschaftspolitische Blätter 4/2006. 53.Jg. Koland, O./ Niederl, A./ Steininger, K.W.: Umweltökonomie: Die Raumstruktur als verkehrspolitisches Instrument zur Minderung negativer Umweltwirkungen des Verkehrs in einer wachsenden Wirtschaft. Wien, 2006.

11 Abbildungsverzeichnis

Grafik 1: Niederösterreichs Bevölkerung nach Vierteln	10
Tabelle 1: Haushaltsprognose für Niederösterreich	12
Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung im Waldviertel nach breiten Altersgruppen, 2001-2031	13
Grafik 3: Entwicklung der Bevölkerungsanteile im Waldviertels nach breiten Altersgruppen in Prozent	14
Grafik 4: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen, 2005	15
Grafik 5: Gemeindetypen auf NUTS3-Ebene	16
Grafik 6: Bildungsstand der Bevölkerung (höchste abgeschlossene Ausbildung), 2001	17
Grafik 7: Kaufkraftpotenzial pro Einwohner, 2001 (Index NÖ = 100)	19
Tabelle 2: Kaufkraftindex pro Einwohner nach politischen Bezirken im Waldviertel, 2007	20
Grafik 8: Auspendler- und Einpendleranteile im Waldviertel 2004, in Prozent	25
Grafik 9: Pendler absolut und Veränderung 2000-2004 in Prozent	25
Grafik 10: Anteil des öffentlichen Verkehrs bei Auspendlern Niederösterreichs	27
Karte 1: Abwanderungsgemeinden im Waldviertel	34
Tabelle 3: Grundstückspreise in Abwanderungsgemeinden	37
Karte 2: Grundstückspreise 2006 in den Abwanderungsgemeinden	39
Karte 3: Relative Erreichbarkeit der Abwanderungsgemeinden mit der Bahn	42
Tabelle 4: Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung in den Abwanderungsgemeinden	46
Karte 4: Anteil der über 75-Jährigen an der Wohnbevölkerung	49
Karte 5: Anteil der unter 14-Jährigen an der Wohnbevölkerung	50
Tabelle 5: Im Rahmen von Standort: Aktiv vermarktete Gewerbeflächen	54
Grafik 11: Perspektiven für die Hauptregion Waldviertel	61
Grafik 12: Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. €, 2001-2006	65

Grafik 13: Prozentuale Aufteilung der Ausgaben der Wohnbauförderung in
Neubau und Sanierungsmaßnahmen 2001-2006

66

12 Anhang

Bevölkerungsstand

Gde-nr.	Gemeinde	Pol. Bezirk	1991	2001	2005	2006	Änderung 2001-05 (in %)	Ran-king
31301	Aggsbach	Krems	735	719	674	682	-6,26	38
31302	Albrechtsberg a.d.Gr.Krems	Krems	1.103	1.100	1.068	1.085	-2,91	14
32501	Allentsteig	Zwettl	2.447	2.163	2.059	2.069	-4,81	31
31502	Artstetten - Pöbring	Melk	1.170	1.178	1.142	1.174	-3,06	18
30903	Brand - Nagelberg	Gmünd	2.013	1.820	1.774	1.758	-2,53	1
31102	Brunn a.d. Wild	Horn	891	866	842	848	-2,77	9
32202	Dietmanns	Waidhofen/Thaya	1.202	1.243	1.190	1.184	-4,26	29
31304	Dürnstein	Krems	1.002	931	906	911	-2,69	6
30904	Eggern	Gmünd	804	777	755	771	-2,83	12
30906	Eisgarn	Gmünd	754	694	674	664	-2,88	13
32207	Groß-Siegharts	Waidhofen/Thaya	3.236	3.089	2.993	2.945	-3,11	19
30915	Haugschlag	Gmünd	556	527	507	517	-3,80	26
30916	Heidenreichstein	Gmünd	4.849	4.565	4.370	4.314	-4,27	30
32209	Karlstein a.d. Thaya	Waidhofen/Thaya	1.596	1.586	1.533	1.524	-3,34	22
32210	Kautzen	Waidhofen/Thaya	1.389	1.275	1.241	1.230	-2,67	5
31113	Langau	Horn	892	763	733	725	-3,93	27
32516	Langschlag	Zwettl	1.848	1.908	1.855	1.846	-2,78	10
30925	Litschau	Gmünd	2.923	2.524	2.368	2.362	-6,18	37
32517	Martinsberg	Zwettl	1.242	1.221	1.188	1.197	-2,70	7
32518	Ottenschlag	Zwettl	1.130	1.102	1.069	1.049	-2,99	16
31117	Pernegg	Horn	782	744	717	702	-3,63	24
32520	Pölla	Zwettl	1.091	1.056	1.014	999	-3,98	28
32216	Raabs a.d. Thaya	Waidhofen/Thaya	3.295	3.114	2.950	2.947	-5,27	36
32521	Rappottenstein	Zwettl	1.844	1.823	1.772	1.756	-2,80	11
31535	Raxendorf	Melk	1.132	1.101	1.073	1.069	-2,54	2
30929	Reingers	Gmünd	729	719	694	705	-3,48	23
31121	Rosenburg - Mold	Horn	968	1.010	959	934	-5,05	34
32524	Schwarzenau	Zwettl	1.714	1.591	1.514	1.508	-4,84	32
31344	Spitz	Krems	1.931	1.769	1.712	1.716	-3,22	20
31340	St.Leonhard a. Hornerwald	Krems	1.217	1.241	1.209	1.185	-2,58	3
31130	Straning - Grafenberg	Horn	785	791	765	761	-3,29	21
32528	Traunstein	Zwettl	1.121	1.089	1.059	1.054	-2,75	8
32221	Waidhofen a.d. Th.-Land	Waidhofen/Thaya	1.097	1.197	1.161	1.165	-3,01	17
32222	Waldkirchen a.d. Thaya	Waidhofen/Thaya	758	669	618	606	-7,62	39
31350	Weinzierl am Walde	Krems	1.362	1.356	1.306	1.296	-3,69	25
31351	Weißkirchen i.d. Wachau	Krems	1.563	1.494	1.450	1.424	-2,95	15
31129	Weitersfeld	Horn	1.842	1.753	1.668	1.670	-4,85	33
32223	Windigsteig	Waidhofen/Thaya	1.168	1.117	1.060	1.054	-5,10	35
31552	Yspertal	Melk	1.834	1.900	1.850	1.861	-2,63	4

Bezirksdaten 2004

Polit. Bezirk	Arbeitsbevölkerung	Änderung Arbeitsbevölkerung	wohnhaft Beschäftigte	Veränderung wohnh. Besch.	Einpendler	Veränderung Einpendler	Auspendler	Veränderung Auspendler	Pendlersaldo
Gmünd	11.154	-3,5	11.559	-3,4	2.267	9,0	2.672	7,1	-405
Horn	7.757	-4,0	8.677	-2,3	2.095	-0,8	3.015	3,6	-920
Krems	19.163	0,8	23.014	0,7	3.945	13,3	7.796	6,3	-3.851
Waidhofen/Th.	6.581	-1,4	7.539	1,1	1.532	-1,9	2.490	6,4	-958
Zwettl	8.892	0,4	11.870	1,2	1.778	3,3	4.756	3,4	-2.978
NÖ	423.773	-1,8	501.936	1,8	157.079	-3,0	235.242	5,3	-78.163

Interviewleitfaden

- Status Quo – Erfassung aktueller Problembereiche der Abwanderung.
 - Kernprobleme in der Gemeinde bzgl. der
 - Bevölkerungssituation, Überalterung
 - Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit
 - Grundstückspreise
 - Versorgung mit Bildungseinrichtungen, sozialen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, gewerbliche Infrastruktur)
 - Arbeitsplatzsituation
 - Tourismuseinrichtungen
 - Seit wann besteht die Abwanderungstendenz? Mit welchen Ursachen ist sie verbunden?
- Was kann man dagegen tun?
- Was kann die Sonderförderung aus Sicht des Bürgermeisters bewirken?
 - Was hat die Sonderförderung hinsichtlich der Wohnbauleistung im Neubau und in der Sanierung bewirkt?
 - anteilmäßige Verteilung von Neubau- und Sanierungsleistung.
 - Ist die Wohnbauförderung ein approbates Mittel, um Abwanderung zu verhindern?