

ABWANDERUNGSGEMEINDEN IM WALDVIERTEL – BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZUR VERHINDERUNG VON ABWANDERUNG

Die Zielsetzung der im Auftrag der Niederösterreichischen Wohnbauforschung durchgeführten und Ende 2007 fertig gestellten Studie bestand darin, die von Abwanderung bedrohte Region des Waldviertels zu analysieren, Abwanderungsfaktoren zu identifizieren und das mit 1.1.2006 geschaffene Sonderprogramm der Niederösterreichischen Wohnbauförderung für Abwanderungsgemeinden zu evaluieren. In die Untersuchung einbezogen wurden jene 39 Abwanderungsgemeinden im Waldviertel, die im Zeitraum von 2001 bis 2005 einen Bevölkerungsrückgang von mindestens 2,5 Prozent erlitten und gemäß den förderungsrechtlichen Bestimmungen in den Genuss der für den Zeitraum 2006 bis 2008 erhöhten Sonderförderung gekommen sind.

Methodisch wurden die zur Verfügung stehenden Daten für wohnungsbezogene Analysen auf Gemeindeebene für eine Darstellung der Effekte der Wohnbauförderung genutzt. Dazu wurden verschiedene Indikatoren wie ua die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Grundstückspreise, die Kaufkraft der Bevölkerung, Pendlersituation 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 Befragungen vor Ort wurde der Einschätzung der Situation in den Gemeinden sowie den vorliegenden Kernproblemen durch die Gemeindeverantwortlichen nachgegangen.

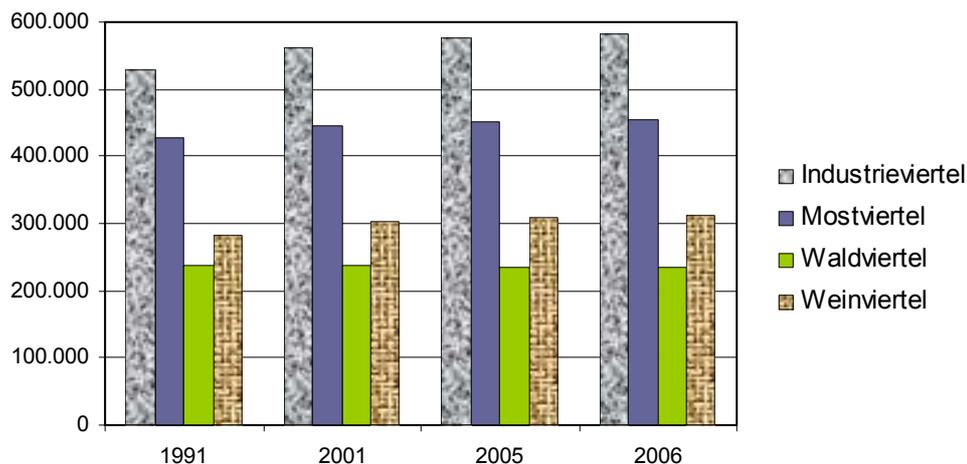
1. Demografische Situation in Niederösterreich gesamt

1.1. Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der Volkszählung 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%).

Abbildung 1: Niederösterreichs Bevölkerung nach Vierteln



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

Für Niederösterreich 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 (vgl. Abbildung 1).

Allein das Waldviertel verzeichnete 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 Wohnungsbedarf aufgrund geänderter Lebensverhältnisse (Tendenz zu Singlehaushalten) sowie einer Verbesserung des Lebensstandards.

1.2. 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 an 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.

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	Einperson- Haushalte	Mehrpersen- Haushalte	Einperson- 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

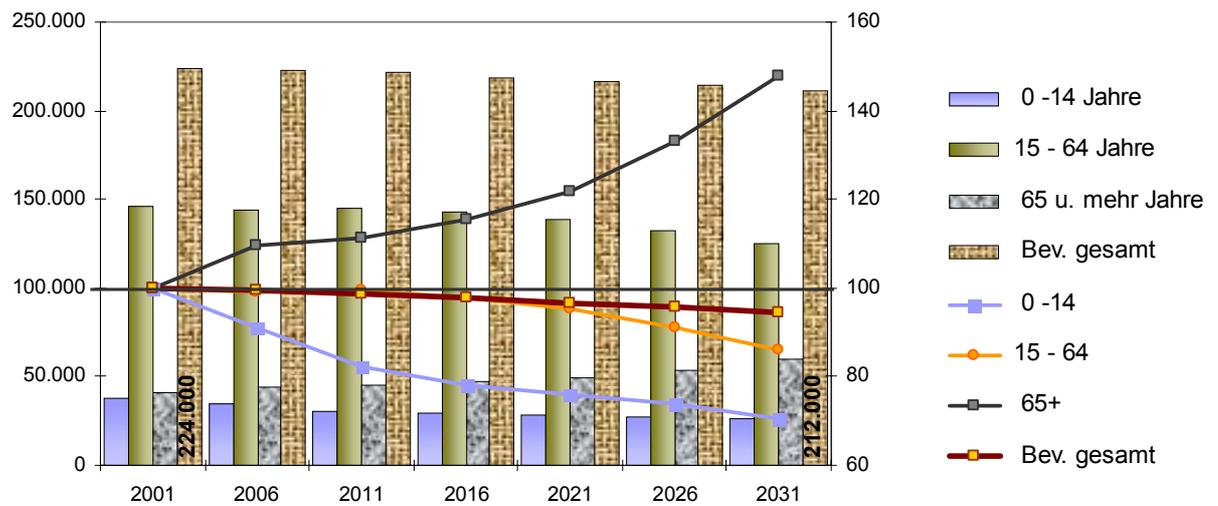
Quelle: Statistik Austria

2. Situation im Waldviertel

2.1 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.

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



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

Quelle: ÖROK, FGW

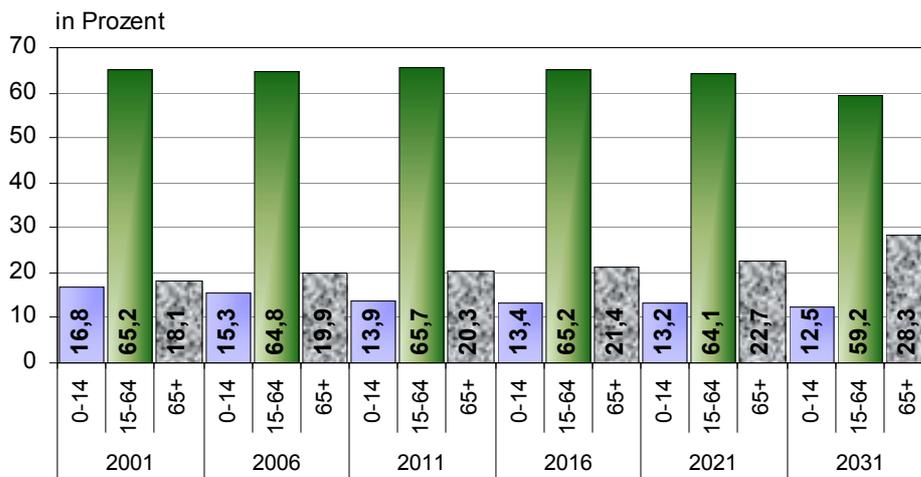
Zusammenhängende Gebiete mit demografisch schrumpfenden Gemeinden gab es laut ÖROK-Bericht¹ im nördlichen und im südlichen Waldviertel, aber auch in den nordöstlichen Grenzgebieten des Weinviertels zu Tschechien und der Slowakei sowie im südlichen und südwestlichen Niederösterreich. Es handelt sich dabei 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.

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

Abbildung 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 nicht ausgleichen. Die Bevölkerungsveränderung insgesamt beträgt (in 5-Jahres-Abständen bis 2031) kontinuierlich etwa minus ein Prozent der jeweiligen Ausgangsbevölkerung.²

Zieht man jene Gemeinden heran, die gemäß VZ 2001 einen Einwohnerstand von weniger als 20.000 aufweisen³, 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.

2.2 Gemeindetyp und Bildungsstand

Auf NUTS3-Ebene zeigt sich für den Gemeindetyp⁴, einer aus den Merkmalen Agrarquote⁵ und Einwohnerzahl gebildeten Kombination, dass das Waldviertel die

² ÖROK, Prognosen 2001-2031. Szenario I (Hauptszenario)

³ also ohne die Gemeinden 30101-Krems a.d.Donau, 30201-St.Pölten, 30401-Wr.Neustadt, 30502-Amstetten, 30604-Baden, 31717-Mödling, 32408-Klosterneuburg.

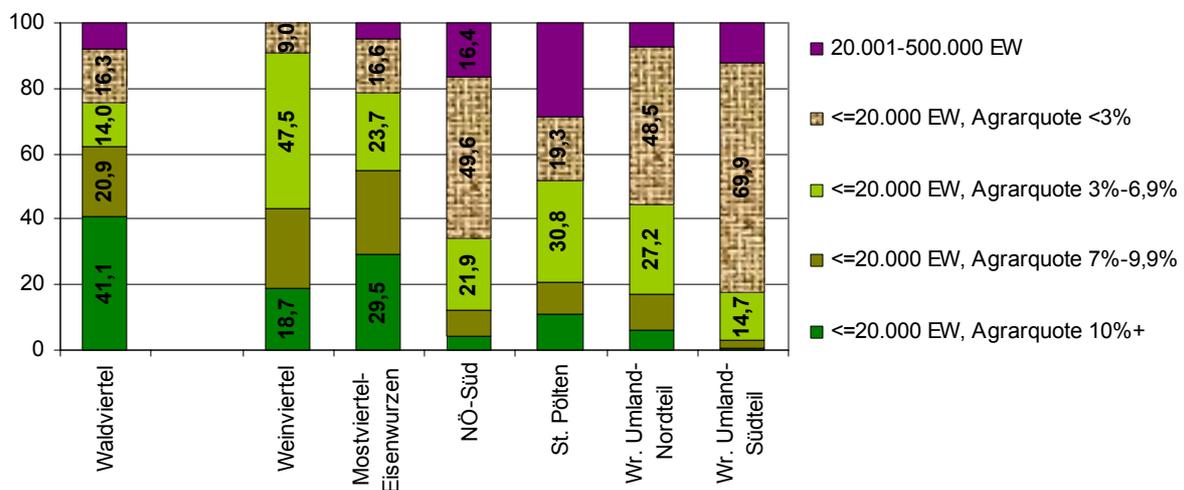
⁴ Gemeinden mit unter 20.000 Einwohnern werden anhand ihrer Agrarquote in vier Klassen unterteilt und alle größeren Gemeinden außer Wien zusammengefasst.

⁵ Die Agrarquote ist der Anteil der Erwerbspersonen in der Land- und Forstwirtschaft und der von diesen wirtschaftlich abhängigen Personen an der Wohnbevölkerung der Gemeinde.

mit Abstand höchste Konzentration von Gemeinden mit über zehn Prozent Agrarquote 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 Abbildung 4, 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%.⁶

Abbildung 4: Gemeindetypen auf NUTS3-Ebene



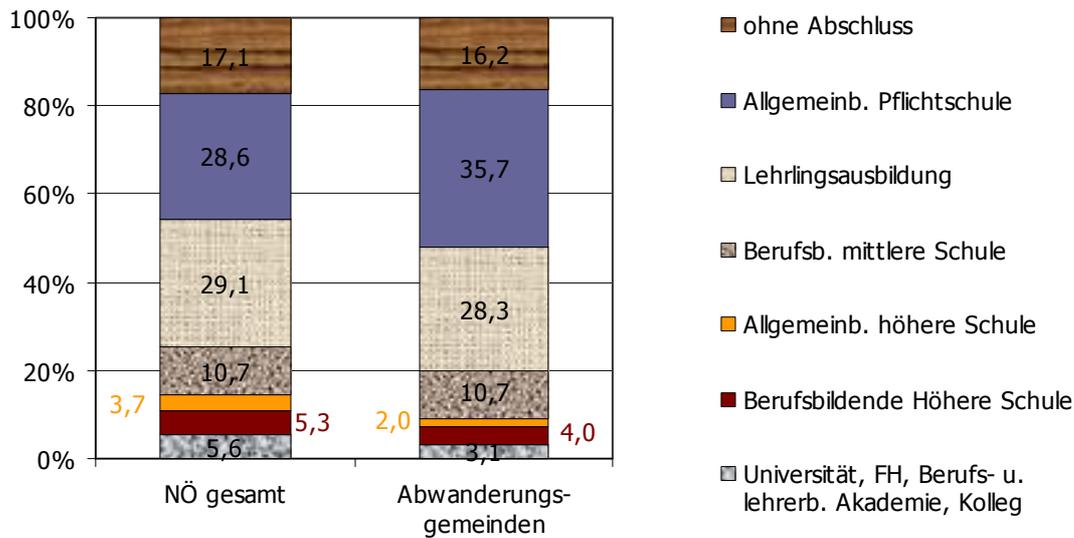
Quelle: Stat.at., MZ 2006, FGW

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.

Lehr- und Pflichtschulabschlüsse sind mit je 29 Prozent die gängigsten Ausbildungen. Siehe nachfolgend Abbildung 5.

⁶ Niederösterreich weist nach dem Burgenland und Wien die dritthöchste prozentuelle Reduktion an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben auf. Die österreichweite Veränderung 1995/2005 betrug minus 12,8%. Quelle: Agrarstrukturerhebung 1995/2005.

Abbildung 5: 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.

2.3 Kaufkraft

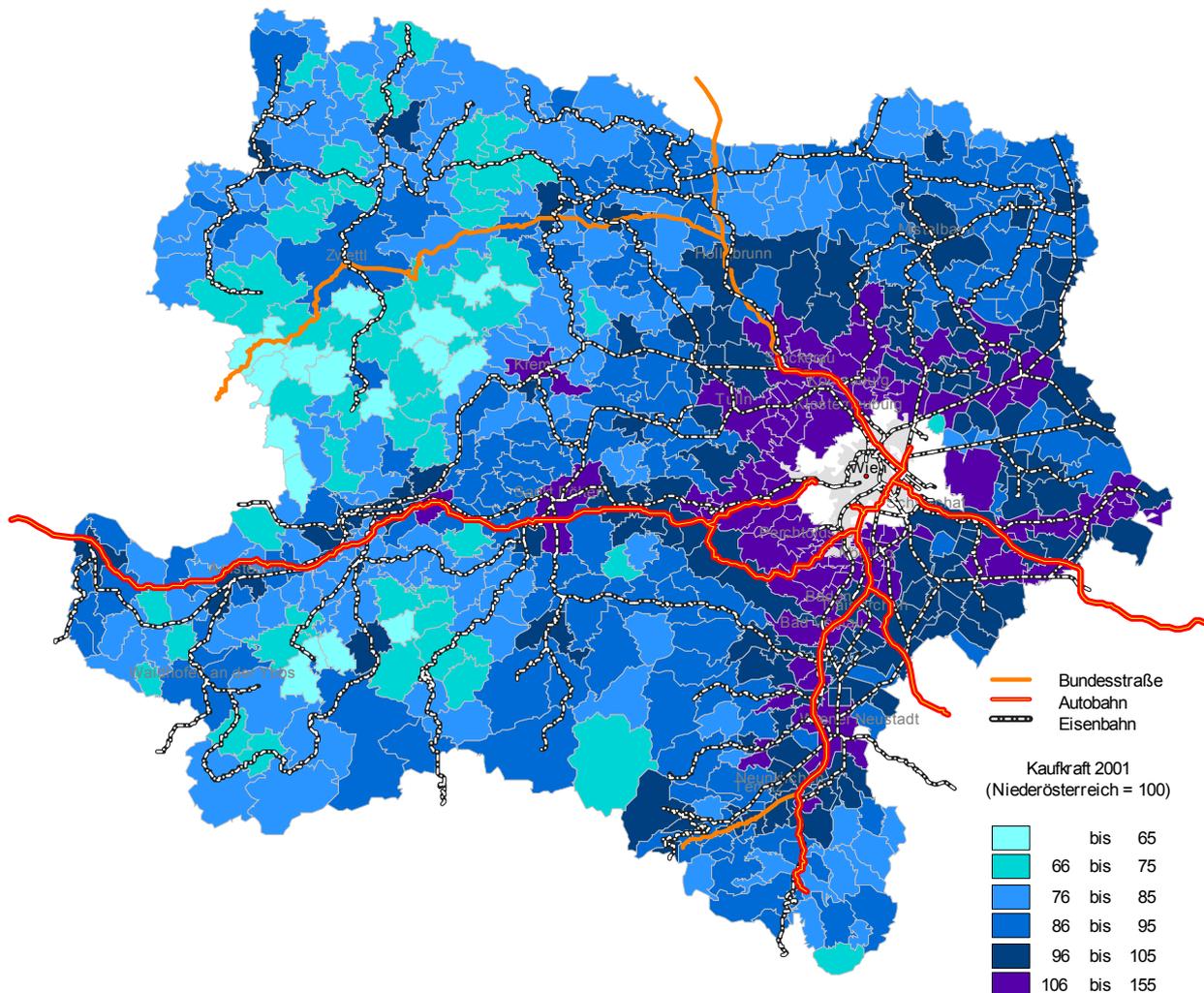
Mit rund 358 Millionen Euro verfügte der Bezirk Krems 2006 über das größte Kaufkraftvolumen des Waldviertels, gefolgt von Zwettl, Gmünd, Horn und Waidhofen/Thaya. Insgesamt stehen der Kaufkraft Bevölkerung des Waldviertels jährlich für Lebensmittel, Bekleidung, Haushaltsartikel, Sport- und Spielwaren, 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 Wirtschaftskammer⁷ ist das Waldviertel die einzige Region in Niederösterreich, in der das Kaufkraftvolumen abgenommen hat. Nur die

⁷ KANO 2006. Wirtschaftskammer NÖ. Der Handel.

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.⁸

Abbildung 6: 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 (Abbildung 6) wurde der Vergleich mit der durchschnittlichen Kaufkraft in Niederösterreich herangezogen.

⁸ <http://noe.orf.at>. 04.04.2007

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 sich 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 allen 573 niederösterreichischen Gemeinden findet man 25 Abwanderungsgemeinden hinter dem 500. Platz. Ihr Kaufkraftindex pro Einwohner beträgt 80 und weniger.

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.

2.4 Pendlersituation im Waldviertel

Gemäß der Pendleranalyse der Arbeiterkammer Niederösterreich⁹ hat das Waldviertel¹⁰ 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

⁹ AK NÖ: Pendleranalyse 2005. Bei der vorliegenden Pendleranalyse werden rund 84 Prozent der unselbständig Beschäftigten, die in Niederösterreich arbeiten, erfasst.

¹⁰ Bezirke Gmünd, Horn, Krems, Waidhofen/ Thaya und Zwettl.

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 Ausgangslage 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 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.

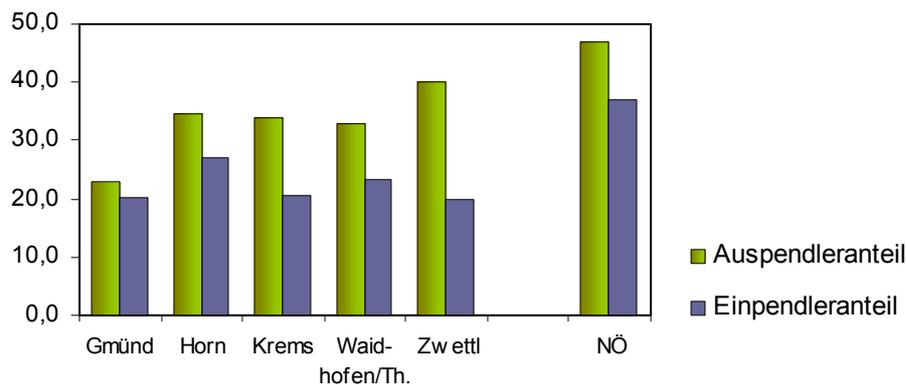
Im Waldviertel zeigt sich traditionell weiterhin eine starke Verflechtung zwischen den Bezirken. Bei den Auspendlern (aus Zwettl und Gmünd) sind auch Wien und Oberösterreich weitere Ziele. Wien ist vor allem für die Bewohner aus dem Bezirk Horn ein bedeutendes Arbeitsplatzziel, immerhin 46 Prozent der Auspendler pendeln dorthin. Aus den drei anderen Bezirken pendeln zwischen 20 Prozent und 25 Prozent in die Bundeshauptstadt. 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.

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.

Abbildung 7: 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

3. Sonderprogramm der WBF für Abwanderungsgemeinden im Waldviertel

Im Rahmen der Wohnbauförderung werden zum Zweck der Eindämmung der Abwanderung Sonderförderungen bei der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen im Geschoßwohnbau 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 Wohnbauförderung¹¹ 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 Geschoßwohnbau in einer Abwanderungsgemeinde wahlweise aus einer 20-prozentigen Erhöhung des gemäß den NÖ. Wohnbauförderungsrichtlinien 2005 gewährten Wohnbaurlehens 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

¹¹ NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005.

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 beschränkt¹².

4. Hauptergebnisse

- 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 ein taugliches Lenkungsinstrument hinsichtlich raumordnerischer bzw. regionalplanerischer und ökologischer Zielsetzungen. Die Wohnbauförderung hat grundsätzliches Potenzial zur Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort und ist daher grundsätzlich geeignet, Abwanderung zu mindern und Zuwanderung zu forcieren. In Gemeinden, in welchen im Zeitraum 2001 bis 2005 Bevölkerungsverluste stattgefunden haben, kann die Sonderförderung dazu beitragen, einerseits durch Attraktivierung der betroffenen Gemeinden als Wohnstandort den Wohnungsneubau zu unterstützen und andererseits Anreize für die Wohnungsanierung zu bieten.
- 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 Eigenheimsanierungen 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, damit also aus der Zielgruppe der Jungfamilien.
- 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

¹² Unter anderem aufgrund der Ergebnisse der FGW-Studie wurde die Sonderförderung mittlerweile auf Gemeinden mit entsprechendem Bevölkerungsrückgang in sämtlichen niederösterreichischen Regionen ausgeweitet.

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, die Einrichtung an entsprechenden Versorgungseinrichtungen (zB. Kinderbetreuung) vorausgesetzt.

- Zusätzlich kommt der Sonderförderung für Abwanderungsgemeinden im Waldviertel 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 an dem 500. Platz nach gereihten Stellen. Ihr Kaufkraftindex pro Einwohner beträgt 80 und weniger.
- Allerdings ist auf Gemeindeebene eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich. Im Rahmen der Studie wurden als entscheidende Faktoren für Abwanderung im Waldviertel 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 von diesem Faktor (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 Erwerbspersonen¹³ 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 demographischen Entwicklung wird zukünftig bei Wohnungsneubauten und Wohnungsumbauten (Renovierungen und Adaptierungen) verstärkt 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 auf eine gewisse Neigung von Familienangehörigen gehofft werden, in deren Nähe zu bleiben, dies unter

¹³ ..und der von diesen wirtschaftlich abhängigen Personen an der Wohnbevölkerung der Gemeinde..

dem Aspekt, dass der Waldviertler Bevölkerung eine starke Regionszugehörigkeit 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, weil Abwanderung und Zuwanderung langfristige Prozesse sind, zeigen die Details der letztjährigen Förderungsaktivitäten hinsichtlich der Sanierung allerdings überaus positive Ergebnisse.

5. 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 und 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 ihrer Verwendung für Wohnzwecke vorzuziehen ist. Hier spielt auch die Wirtschaftlichkeit von Infrastruktureinrichtungen eine Rolle. Eine verstärkte Förderung der Althausanierung ist gerade im Waldviertel zweckmäßig.
- Die Wohnbauförderung trägt dazu bei, die Bereitschaft der Bauträger, in strukturschwachen Regionen zu bauen, zu erhöhen. Die Wohnbauförderung kann aber nur auf Nachfrage reagieren. Demnach sollte angepasst an den Wohnungsbedarf in strukturschwachen Gemeinden bedarfs- und zielgruppengerecht gebaut werden. Zur Vermeidung von Leerständen ist der etappenweise Bau kleiner Einheiten zielführend.
- Eine Ausweitung der Sonderförderung ist aufgrund der oben angeführten Aspekte (Erhöhung kleinvolumiger Sanierungsleistung, Abfederung von Grundstückskosten, Ausgleich von Kaufkraft, Inanspruchnahme der Sonderförderung durch die gewünschte Zielgruppe - Jungfamilien) auch auf Abwanderungsgemeinden in anderen Regionen durchaus empfehlenswert.

- Die Ausweitung des mehrgeschoßigen Wohnbaus, besonders im sozialen bzw. gemeinnützigen Mietwohnungsbau auf Abwanderungsgemeinden im Waldviertel ist empfehlenswert. Besonders in den sogenannten „weißen Gemeinden“, wie beispielsweise Pernegg, Taunstein oder Dietmanns, in welchen derzeit keine Wohnversorgung durch sozialen Wohnbau besteht, ist ein solcher verstärkt anzudenken.
- Das Bemühen der Gemeinden selbst um Initiativen oder regionale identitätsstiftende Marketingmaßnahmen, die der Bevölkerung den Verbleib in den Gemeinden erleichtern oder sogar schaffen, spielt innerhalb eines Maßnahmenbündels eine ausschlaggebende Rolle. Die Wohnbauförderung könnte Katalysator für ein solches Maßnahmenpaket sein. In dieser Hinsicht sind auch wirtschaftliche Standortinitiativen oder die zusätzliche Einschaltung der 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 die Herstellung und Aktivierung von Kontakten organisiert.
- Letztlich müssen auch Management-Qualitäten der Bürgermeister geschult werden. Für die Sonderförderung gilt, dass noch mehr Information hinsichtlich des Sonderprogramms notwendig ist. Vereinzelt waren in den Gemeinden keine bis geringe Kenntnisse über die zusätzlich gewährten Mittel vorhanden.