

F2302: Almanach Bauen + Wohnen in Niederösterreich

Ersteller: FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann, Dr.MMag. Alexis Mundt;
IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien

Abschluss: März 2025

KURZFASSUNG

Mit dem Ziel die Wohnungspolitik für Niederösterreich zielorientiert, faktenbasiert und nachhaltig auszurichten, hat das IIBW, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, einen „Almanach Bauen + Wohnen“ erstellt. Auf Basis einer Fülle an statistischen Daten und in enger Abstimmung mit der Abteilung Wohnungsförderung wurden die für die Weiterentwicklung des Wohnungswesens in Niederösterreich wesentlichen Inhalte ausgewählt, aufbereitet, analysiert und graphisch umgesetzt. Zur Veranschaulichung des Leistungspotenzials des Wohnens in Niederösterreich wurden Zeitreihen, Vergleiche mit anderen Bundesländern und mit der internationalen Situation genutzt.

Es wurden unterschiedliche Themen beleuchtet:

- die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich,
- der bezirkswise Zuwachs der Haushaltszahlen,
- die Alterung der Bevölkerung,
- Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes und über die Grenzen hinweg,
- die Struktur des Wohnungsbestands,
- die Wohnversorgung der Bevölkerung,
- die Wohnungsmarktentwicklung mit Mieten, Preisen von Wohnungen, Einfamilienhäusern und Betriebskosten,
- die Leistbarkeit des Wohnens,
- der Wohnungsneubau mit Bewilligungs- und Fertigstellungszahlen,
- die Entwicklung von Baupreisen und Kapitalmarktzinsen,
- die Aktivitäten der Wohnbauförderung des Landes mit Neubau-, Sanierungs- und Subjektförderungen, Betreutem und Jungem Wohnen
- die Inanspruchnahme der Sanierungsförderung des Bundes
- der mittelfristige Wohnungsbedarf in Niederösterreich als Grundlage für die Steuerung wohnungspolitischer Maßnahmen auf Basis eines vom IIBW entwickelten Schätzverfahrens.

Die seit 2021 stark rückläufige Wohnbauproduktion ist in allen Bereichen eine große Herausforderung. Es steht das Risiko einer Angebotsverengung für Wohnungssuchende und des Verlusts leistungsfähiger Unternehmen im Bau- und Immobilienwesen sowie die Abwanderung von Fachpersonal in andere Branchen im Raum. Umso wichtiger sind die Stärkung bewährter Instrumente, aber auch neue Initiativen.

Für eine Ankurbelung des Wohnungsneubaus der Gemeinnützigen scheint vorrangig, die verfügbaren Bundesmittel möglichst weitgehend auszuschöpfen. Auch wäre denkbar, interessierte Gemeinnützige bei neuen Zugängen zu leistbaren Finanzierungen zu unterstützen.

Im Bereich der Eigenheime wäre die Weiterentwicklung der Baurechtsaktion des Landes, Fördermodelle, die auf die unterschiedliche Leistbarkeit im Laufe der Haushaltsbiographie Rücksicht nehmen, sowie die Aktivierung der zahlreichen Eigenheime ohne Hauptwohnsitz vielversprechend.

Bei der großvolumigen Sanierungsförderung wurden die Zuschussleistung des Landes deutlich ausgeweitet. Großes Potenzial hat die bestmögliche Koppelung der Landesförderung mit der Sanierungsförderung des Bundes. Zweckmäßig wäre ein neuer Zugang zur Förderung großvolumiger Sanierungen privater Eigentümer in Ortskernen, ggf. in Kooperation mit den jeweiligen Gemeinden.

Der Almanach Bauen + Wohnen dient mit seinen prägnanten Grafiken und knappen Beschreibungen der Veranschaulichung der aktuellen Entwicklungen für die interessierte Bevölkerung, vor allem aber als Grundlage für informierte wohnungspolitische Entscheidungen.