

Almanach Bauen + Wohnen in Niederösterreich

Endbericht

Dezember 2024

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Dr.MMag. Alexis Mundt

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Postfach 2, A 1020 Wien, Österreich

FN 193068 z Handelsgericht Wien

Tel. +43 1 968 6008

E-Mail office@iibw.at

www.iibw.at

INHALT

VORWORT	5
EINLEITUNG	6
A. BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE	7
A.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose	7
A.2 Bevölkerungsentwicklung nach Gemeinden	8
A.3 Haushaltsentwicklung und Prognose	9
A.4 Bezirksweise Haushaltsentwicklung	9
A.5 Haushaltsgröße	11
A.6 Alterung der Bevölkerung	12
B. WANDERUNG – BINNEN- UND INTERNATIONALE WANDERUNG	13
B.1 Außenwanderungsbilanz	13
B.2 Bezirksweise Wanderung	14
B.3 Kleinräumige Wanderungssalden	15
B.4 Wanderung und Geburtenbilanz	16
C. HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN	17
C.1 Hauptwohnsitze nach Bestandssektoren	17
C.2 Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode	18
C.3 Wohnungsgrößen	19
C.4 Wohnfläche pro Person	20
C.5 Wer wohnt wie?	21
C.6 Entwicklung von Bestandssektoren und Wohnungsleerstand	22
D. HERAUSFORDERUNG KLIMASCHUTZ	23
D.1 Beheizung der Wohnungen	23
D.2 Sanierungsrate	24
D.3 Geförderte Sanierungen	25
D.4 Bundessanierungsförderungen	26
E. MIETVERHÄLTNISSE KOSTEN & PREISE	27
E.1 Wohn- und Mietverhältnisse	27
E.2 Mietvertragsdauer und Befristung	28
E.3 Bestandsmieten	29
E.4 Betriebskosten im Bestand	30
E.5 Wohnkosten nach Baualter und Befristung	31
E.6 Miete und Gesamtteuerung	32
E.7 Leistbarkeit des Wohnens ausgewählter Haushaltstypen	33
E.8 Wohnkostenbelastung ausgewählter Haushaltstypen	34
E.9 Baulandpreise	35
E.10 Wohnungspreise	36
E.11 Preise Einfamilienhäuser	37

F.	WOHNUNGSNEUBAU UND FÖRDERUNG	38
F.1	Wohnungsbewilligungen und -fertigstellungen	38
F.2	Wohnbauförderung – Ausgaben	39
F.3	Förderungsausgaben auf Bezirksebene	40
F.4	Betreutes Wohnen, Junges Wohnen	42
F.5	Subjektförderung – Ausgaben und Zahl der Zusicherungen	43
F.6	Wohnzuschuss regional	44
F.7	Baupreise und -kosten	45
F.8	Entwicklung der Kapitalmarktzinsen	46
F.9	Weitere Bundesmittel für den Wohnbau	47
G.	WOHNUNGSBEDARF	50
G.1	Bedarfskomponenten	50
G.2	Bisherige Wohnungsfertigstellungen und Prognose bis 2025	52
G.3	Schätzmethode für den Wohnungsbedarf bis 2034	53
G.4	Schätzparameter	55
G.5	Wohnungsbedarf Niederösterreich	56
G.6	Bedarfsorientierung der Förderung	58
H.	POLITISCHE HANDLUNGSOPTIONEN	59
I.	ANHANG	60
I.1	Glossar	60
I.2	Tabellen und Grafiksverzeichnis	60
I.3	Literatur	61
I.4	Impressum	63

VORWORT

Mit dem Ziel, die Wohnungspolitik für Niederösterreich zielorientiert, faktenbasiert und nachhaltig auszurichten, hat die Landesregierung den vorliegenden „Almanach Bauen + Wohnen“ beauftragt. Das IIBW, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, hat auf Basis einer Fülle an statistischen Daten und in enger Abstimmung mit der Abteilung Wohnungsförderung die für die Weiterentwicklung des Wohnungswesens in unserem Land wesentlichen Inhalte ausgewählt, aufbereitet, analysiert und graphisch umgesetzt. Zur Veranschaulichung des Leistungspotenzials des Wohnens in Niederösterreich werden Zeitreihen, Vergleiche mit anderen Bundesländern und internationale Vergleiche genutzt.

Es werden unterschiedliche Themen beleuchtet, wie die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich, der bezirksweise 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 sowie die Leistbarkeit des Wohnens. Es werden der Wohnungsneubau mit Bewilligungs- und Fertigstellungszahlen, die Entwicklung von Baupreisen und Kapitalmarktzinsen sowie die Aktivitäten der Wohnbauförderung des Landes mit Neubau-, Sanierungs- und Subjektförderungen, Betreutem und Jungem Wohnen, wie auch die Inanspruchnahme der Sanierungsförderung des Bundes dargestellt. Den Abschluss bildet ein Schätzverfahren für den mittelfristigen Wohnungsbedarf in Niederösterreich als Grundlage für die Steuerung wohnungspolitischer Maßnahmen.

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.

Insofern freue ich mich als für den Wohnbau zuständige Landesrätin über die Veröffentlichung dieses Nachschlagewerks.



Mag.^a Christiane Teschl-Hofmeister
Landesrätin für Bildung, Soziales und Wohnbau in Niederösterreich

EINLEITUNG

Daten sind eine unverzichtbare Grundlage für informierte Entscheidungen und evidenzbasierte Planung in wohnungspolitischen Belangen. Wesentliche Voraussetzung für ihre bestmögliche Nutzung sind sorgfältige Auswahl zuverlässiger Quellen, die gekonnte Analyse und Aufbereitung der Daten und schließlich ihre sinnfällige nutzerorientierte Darstellung.

Zur bestmöglichen Nutzbarkeit der Daten in diesem Sinne werden Daten für Niederösterreich im Vergleich mit Durchschnittswerten für Österreich und andere Bundesländer und, wo immer möglich, in bezirksweiser Aufgliederung aufbereitet.

Um das Ziel von weitestgehend datenbasierten politischen Entscheidungen zu erreichen, werden die wesentlichen Inhalte graphisch aufbereitet und in aller Kürze textlich erläutert. Eine spezifische Herausforderung ist die Beurteilung der Datenquellen nach Zuverlässigkeit und Aktualität und daraus folgernd die Auswahl und Aufbereitung der Daten.

Die für den Almanach vorgesehenen Daten stammen im Wesentlichen aus folgenden Quellen:

- alle relevanten Daten der Statistik Austria, so weit verfügbar auf Bezirksebene;
- Administrativdaten des Landes NÖ, insb. der Wohnbauförderungsabteilung;
- vom IIBW gesammelte und aufbereitete Daten, u.a. zur Wohnbauförderung der Länder;
- die bezirksweise Wohnungsbedarfsschätzung basiert auf einem vom IIBW entwickelten Schätzverfahren.

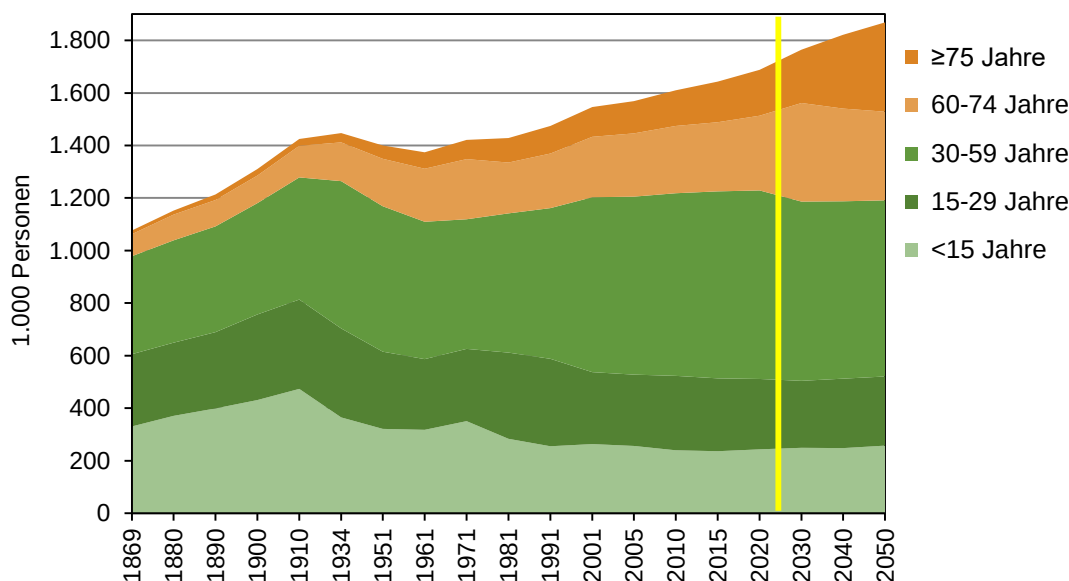
A. BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE

A.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND PROGNOSE

Die Bevölkerung Niederösterreichs wuchs in den vergangenen dreißig Jahren ziemlich konstant um 0,5% pro Jahr auf aktuell 1,73 Mio. (2024, Statistik Austria). In den 1990er Jahren war das Wachstum etwas stärker als der Österreich-Durchschnitt, in den 2010er Jahren etwas schwächer. Für die kommenden Jahrzehnte wird ein leicht sinkendes Wachstum prognostiziert. Gespeist wird das zukünftige Wachstum praktisch ausschließlich von Zuwanderung. Allerdings ist von einem wachsenden Wettbewerb bei internationaler Migration auszugehen. Die Bevölkerungszahl Europa stagniert bereits, viele Staaten v.a. im Osten und Süden des Kontinents sind schon heute mit starken Rückgängen konfrontiert.

Die Altersschichtung ändert sich deutlich. Die Zahl der jungen Menschen unter 30 Jahren sank v.a. in den 1990er Jahren und stagniert seither bei etwas über 500.000. Die mittlere Altersgruppe der 30- bis 60-jährigen hat aktuell mit etwa 720.000 den Höhepunkt erreicht und sinkt – wegen des Übertritts der Baby-boom-Generation in die Pension – in den kommenden Jahren. Das weitere Wachstum der Bevölkerung geht allein auf das Konto der älteren Menschen ab 60 und insbesondere der Hochaltrigen (≥75 Jahre). Ihre Zahl lag in den 1990er Jahren noch bei rund 300.000, mittlerweile sind es rund 500.000, schon in zehn Jahren über 600.000.

Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung in NÖ seit 1869, Prognose bis 2050 (in 1.000)

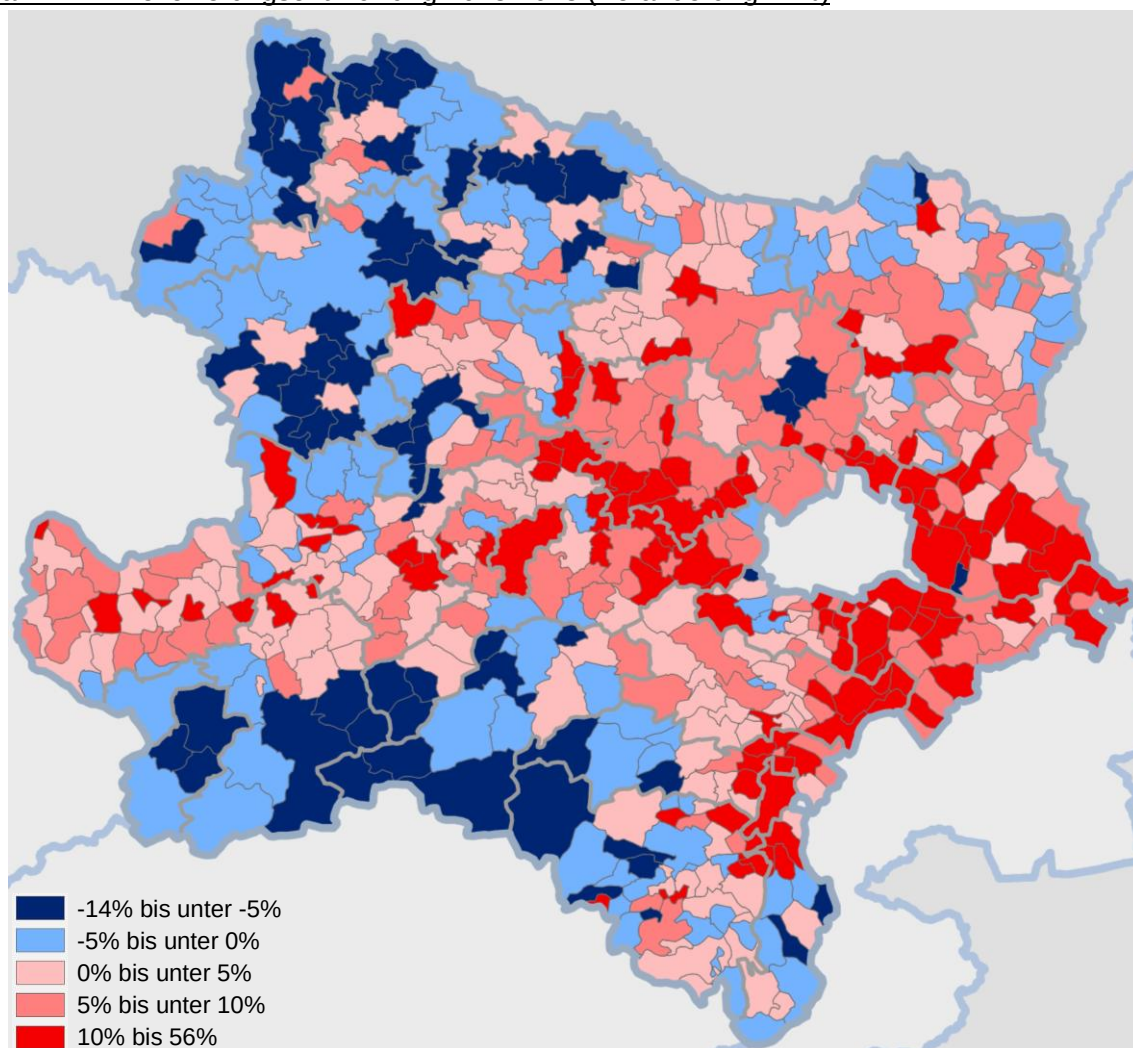


Quellen: Statistik Austria Bevölkerungsstatistik, Bevölkerungsprognose 12/2023

A.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH GEMEINDEN

Aus Grafik 2 ist die Diversität der demographischen Entwicklung in Niederösterreich ablesbar. Während die Bevölkerung im Bundesland im Jahrzehnt von 2013-2023 um durchschnittlich 6,2% zulegte, reichen die gemeindeweisen Zahlen von -14% bis +56%. Hohe Zuwachsraten konzentrieren sich auf das Umland Wiens, die Westachse bis Amstetten, die Südachse bis Wiener Neustadt und die Ostachse bis Bratislava sowie auf Gemeinden mit hochrangigem ÖV-Anschluss. Bevölkerungsrückgänge sind v.a. im südlichen Mostviertel und im nordwestlichen Waldviertel zu verzeichnen. Der demographische Fokus auf Metropolenregionen und Achsen des hochrangigen öffentlichen Verkehrs folgt internationalen Megatrends.

Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung 2013-2023 (Veränderung in %)



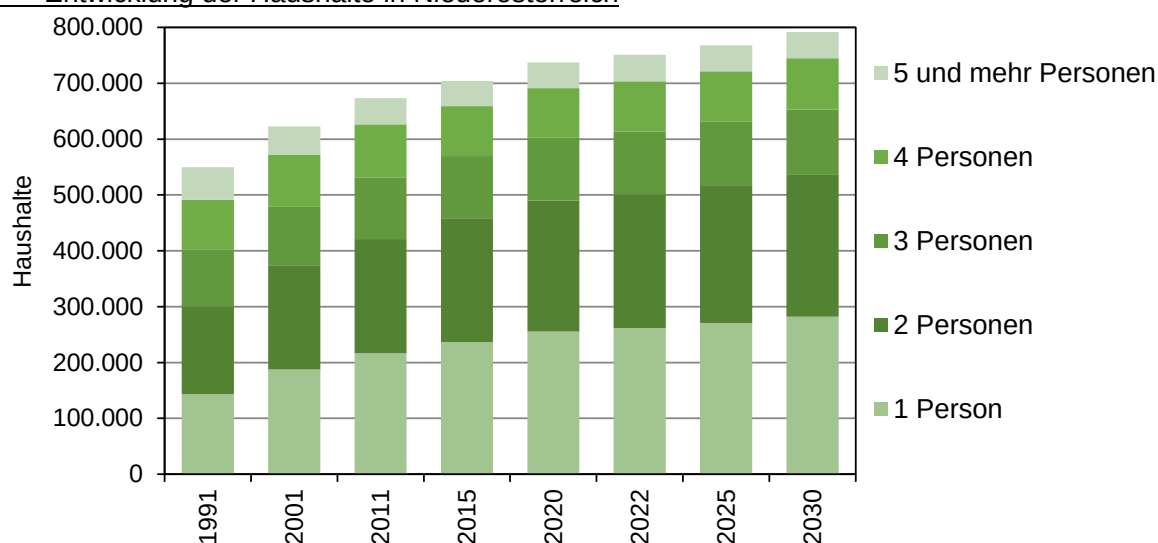
Quellen: Statistik Austria [www.noel.gv.at/noel/Zahlen-Fakten/Bevoelkerungsentwicklung_10_Jahre.pdf] 10/2023

A.3 HAUSHALTSENTWICKLUNG UND PROGNOSE

Wohnungspolitisch von größerer Bedeutung als die Bevölkerungsentwicklung ist die Dynamik der Haushaltszahlen. Sie wuchsen in der Vergangenheit fast doppelt so schnell wie die Bevölkerungszahlen um ca. 0,9% pro Jahr. Für die kommenden Jahre wird eine sinkende Dynamik prognostiziert, in den Jahren bis 2030 „nur“ noch 0,6% pro Jahr.

Die Entwicklung ging mit einer starken Verkleinerung der Haushalte einher. Die Zahl der Single-Haushalte hat sich in den vergangenen 30 Jahren auf heute mit ca. 260.000 annähernd verdoppelt. Ihr Anteil ist von 26% auf 34% gestiegen. Die Zahl der größeren Haushalte mit vier und mehr Personen stagniert demgegenüber seit Langem bei unter 140.000.

Grafik 3: Entwicklung der Haushalte in Niederösterreich



Quellen: Statistik Austria; IIBW.

A.4 BEZIRKSWEISE HAUSHALTSENTWICKLUNG

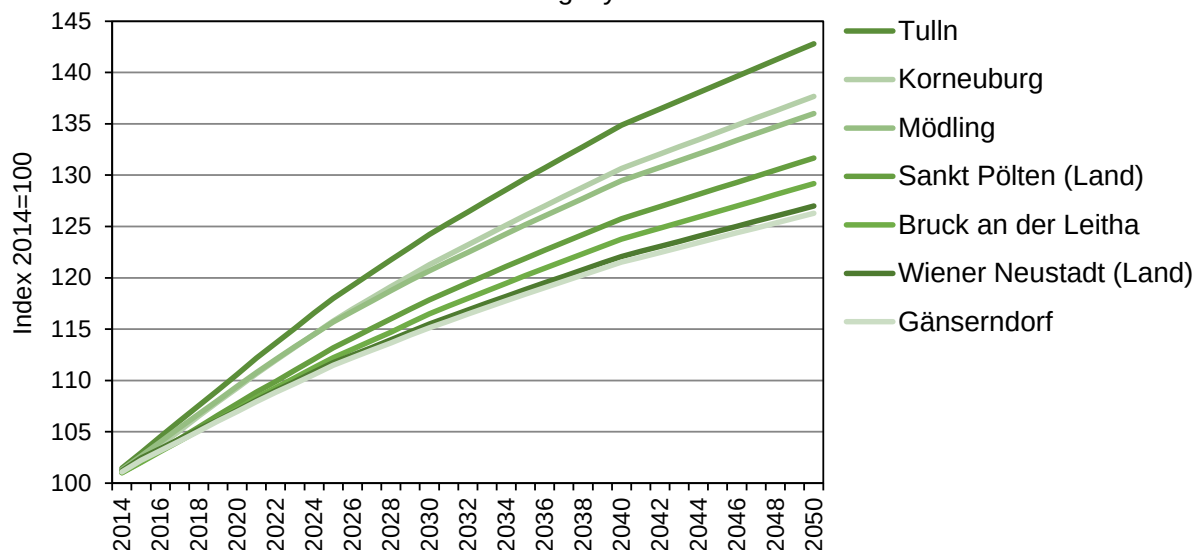
Bezirksweise ist die Haushaltsdynamik stark unterschiedlich (Grafik 4, Folgeseite). Die demographisch dynamischen Bezirke Tulln, Korneuburg, Mödling, Sankt Pölten (Land), Bruck an der Leitha, Wiener Neustadt (Land) und Gänserndorf haben in den Jahren bis 2030 ein durchschnittliches Wachstum zwischen 1,0% und 0,6%.

Die Dynamik in den Bezirken Mistelbach, Amstetten, Krems (Land), Wiener Neustadt (Stadt), Baden, Sankt Pölten (Stadt), Melk, Wien Umgebung und Neunkirchen liegt nahe am NÖ-Durchschnitt von 0,6%.

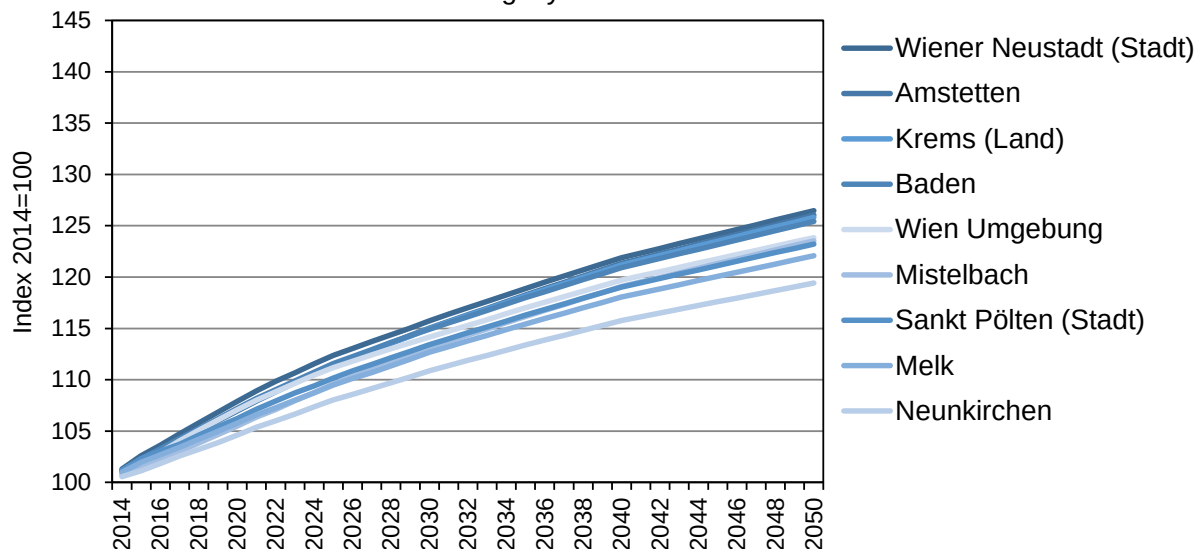
In den Bezirken Scheibbs, Hollabrunn, Krems a.d. Donau (Stadt), Horn, Waidhofen a.d. Ybbs, Lilienfeld, Zwettl, Waidhofen a.d. Thaya, liegt das prognostizierte Wachstum bis 2030 zwischen 0,5% und 0,1%. Doch auch für den Bezirk mit der geringsten Dynamik – Gmünd – wird noch eine „schwarze Null“ ausgewiesen.

Grafik 4: Haushaltsentwicklung Bezirke (Index 2014=100)

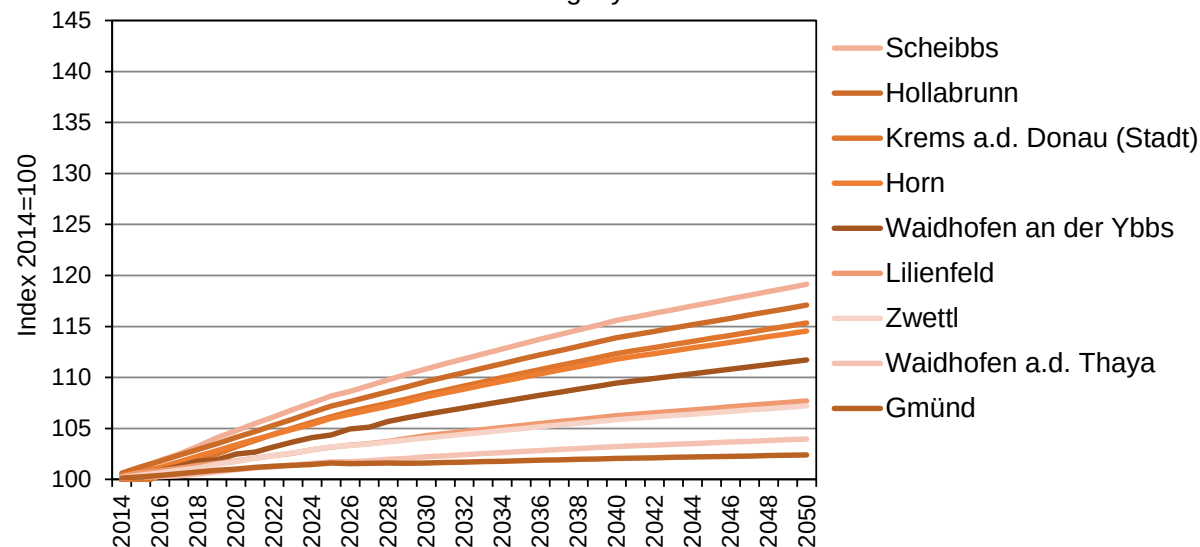
Bezirke mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsdynamik



Bezirke mit durchschnittlicher Bevölkerungsdynamik



Bezirke mit unterdurchschnittlicher Bevölkerungsdynamik

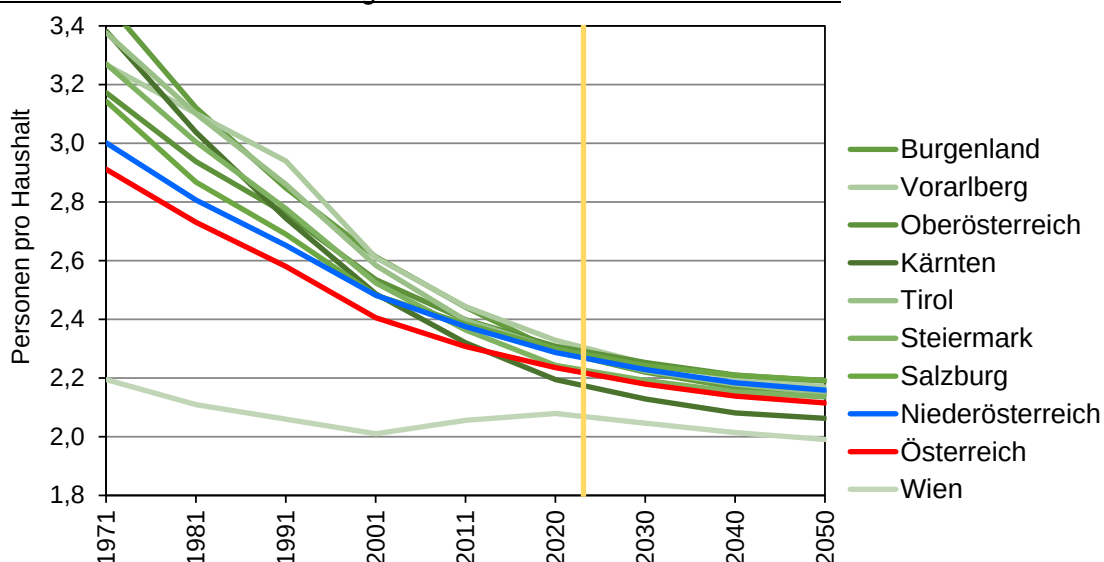


Quellen: Statistik Austria Haushaltsprognose 2023 und Vorjahre; kleinräumige ÖROK-Haushaltsprognose; IIBW-Berechnungen

A.5 HAUSHALTSGRÖßE

Zwischen 1971 und 2023 „schrumpften“ die österreichischen Haushalte um etwa ein Viertel auf durchschnittlich 2,23 Personen. Bundesländerweise (außer Wien) sind die Unterschiede gering. Die niederösterreichischen Haushalte sind mit durchschnittlich 2,28 Personen nur unwesentlich größer als der Bundesdurchschnitt. Bemerkenswert ist allerdings, dass vor 50 Jahren die niederösterreichischen Haushalte nach Wien die kleinsten waren, mittlerweile aber zu den (relativ) größten zählen. Das Absinken der durchschnittlichen Bevölkerungszahl war also geringer als in den meisten anderen Bundesländern. In etwa zwei Drittel aller Haushalte leben ein oder zwei Personen. Ein anderes Muster zeigt Wien mit seit je relativ kleinen Haushalten, die aber seit Anfang der 2000er Jahre aufgrund starker Zuwanderung wieder etwas größer werden. Wien war lange durch das hohe Alter seiner Bevölkerung und kleine Haushalte gekennzeichnet, während die größeren Familienhaushalte überwiegend am Land lebten. Der Trend zu kleineren Haushalten wird voraussichtlich bestehen bleiben, sich aber deutlich verlangsamen.

Grafik 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße 1971-2050 nach Bundesländern

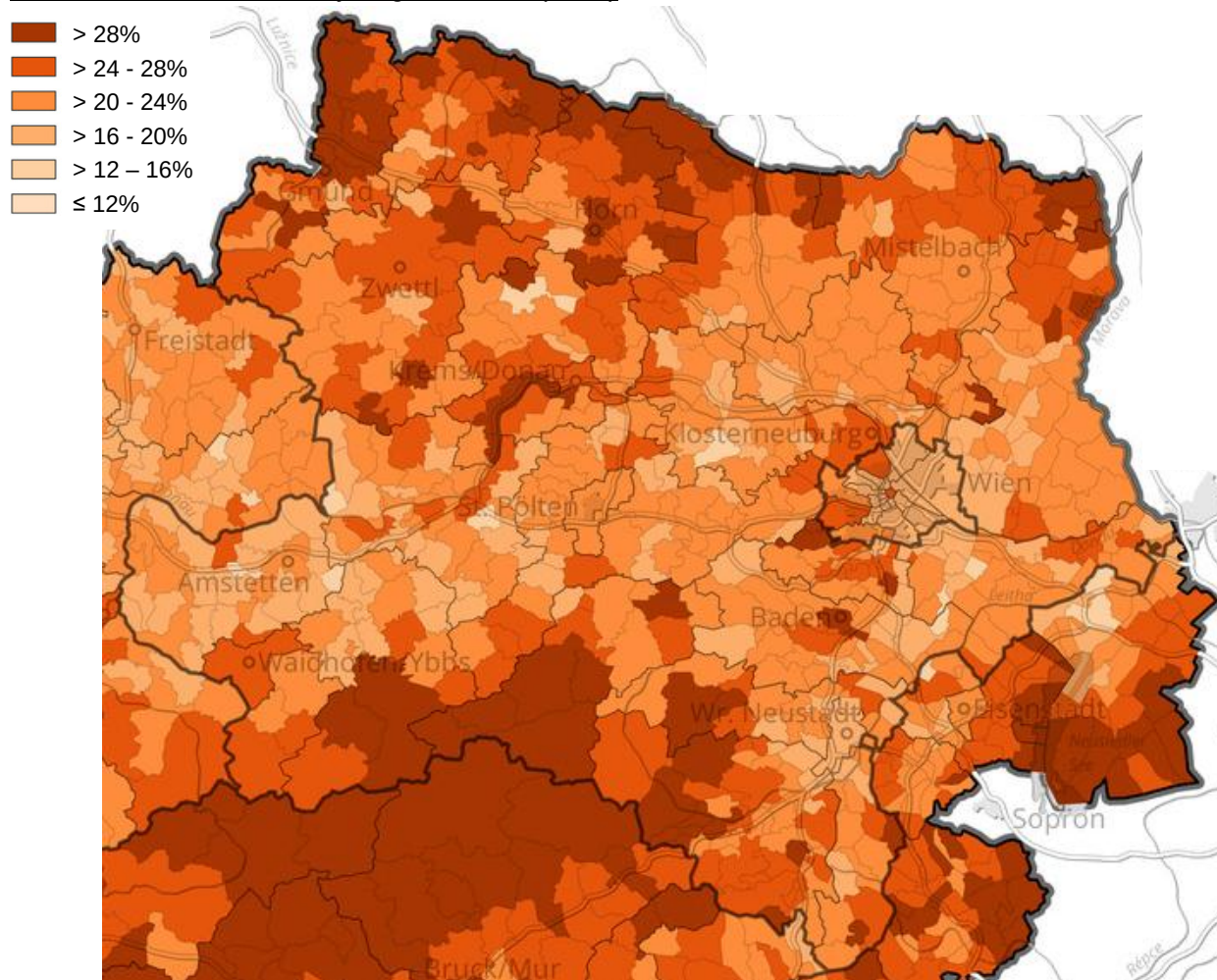


Quellen: Statistik Austria Bevölkerungsstatistik, Bevölkerungsprognose, Haushaltsstatistik, Haushaltsprognose.

A.6 ALTERUNG DER BEVÖLKERUNG

Bei einem österreichweit durchschnittlichen Anteil weiblicher Senioren über 65 Jahren von 21,7% erreichen viele periphere Regionen Niederösterreichs Anteile von über 28%. Es sind im wesentlichen Regionen mit überdurchschnittlicher Abwanderung im südlichen Mostviertel und im nördlichen Waldviertel (Grafik 6). Die Altersverteilung der männlichen Senioren folgt demselben Muster.

Grafik 6: Anteil der 65+-jährigen Frauen (2023)



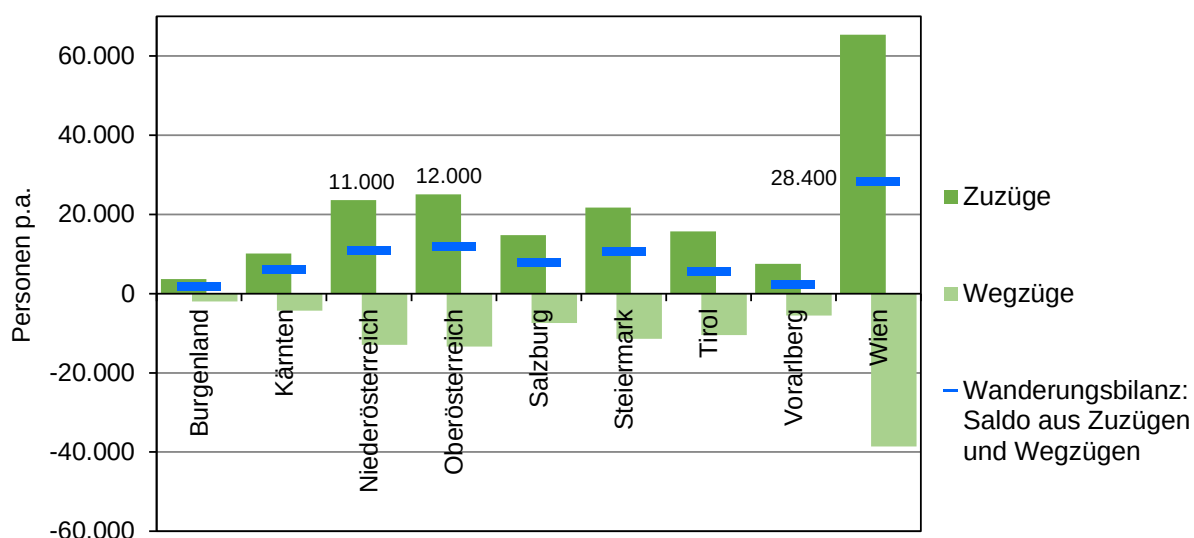
Quellen: ÖROK-Atlas [www.oerok-atlas.at/#indicator/16].

B. WANDERUNG – BINNEN- UND INTERNATIONALE WANDERUNG

B.1 AUßENWANDERUNGSBILANZ

Im Krisenjahr 2022 wanderten 262.000 Menschen aus dem Ausland nach Österreich ein, so viele wie seit Jahrzehnten nicht. Trotz gleichfalls hoher Wegzüge blieb ein sehr hoher Außenwanderungssaldo von 137.000 Personen. Zahlen zu 2023 zeigen eine nunmehr weit geringere Dynamik. Im Dreijahresdurchschnitt 2021-2023 sind es aber immerhin noch fast 75.000 im Saldo. Der mit Abstand größte Teil der Auslandszuwanderung – etwa ein Drittel – entfällt auf Wien. Auch Niederösterreich war ein Hauptziel der Auslandszuwanderung, u.a. als Folge des großen Asyl-Erstaufnahmezentrums in Traiskirchen: 2022 wanderten fast 20.000 Menschen zu und damit – gemeinsam mit Oberösterreich – am meisten nach Wien.

Grafik 7: Wanderungen mit dem Ausland Ø 2021-2023



Anm.: Wanderung 2023: IIBW-Prognose auf Basis der Werte 1-2Q2023.

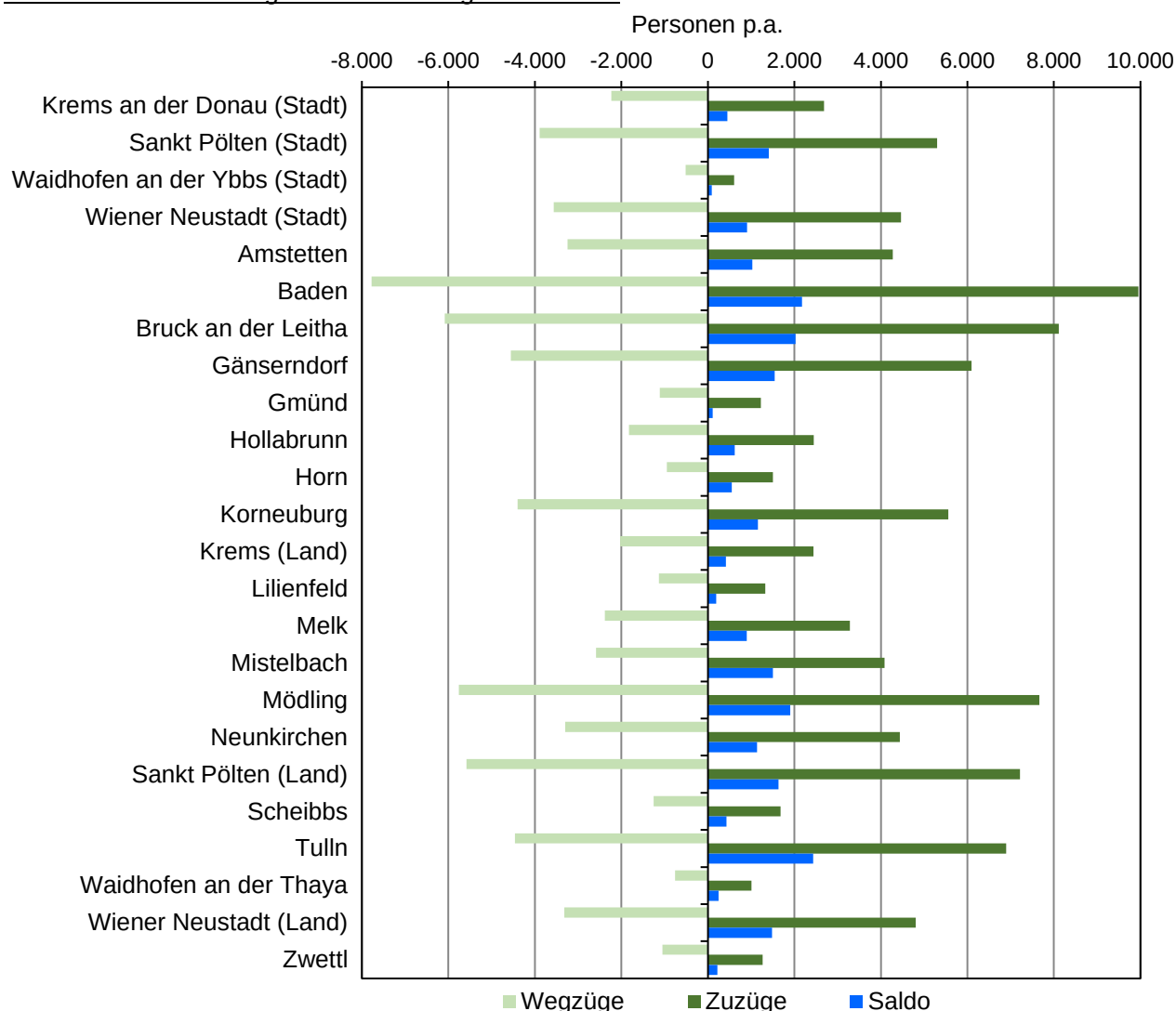
Quellen: Statistik Austria Wanderungsstatistik.

B.2 BEZIRKSWEISE WANDERUNG

2022 wanderten etwa 71.000 Menschen nach Niederösterreich zu, davon je zur Hälfte aus dem Ausland bzw. aus anderen Bundesländern. Nur 47.000 wanderten aus, davon zwei Drittel in andere Bundesländer und ein Drittel ins Ausland. Gleichzeitig wechselten 101.000 Personen innerhalb des Bundeslandes den Wohnort. Insgesamt bezogen also 171.000 Menschen eine (neue oder gebrauchte) Wohnung. Das sind 10% der Bevölkerung, einer der niedrigsten Werte im Bundesländervergleich. Ein Viertel davon fand eine Wohnung in der eigenen Gemeinde, 43% im eigenen Bezirk.

Grafik 8 zeigt die bezirksweisen Zu- und Abwanderungen. Die Bezirke mit der stärksten Zuwanderung waren 2022 Baden, Bruck a.d. Leitha, Mödling, Sankt Pölten (Land) und Tulln. Bemerkenswerter Weise hatten in diesem Jahr alle 20 niederösterreichischen Bezirke und 4 Statutarstädte eine positive Wanderungsbilanz, mit den stärksten Zuwächsen von je ca. 2.000 Personen in Tulln, Baden, Bruck a.d. Leitha und Mödling.

Grafik 8: Wanderungen über Bezirksgrenzen 2022

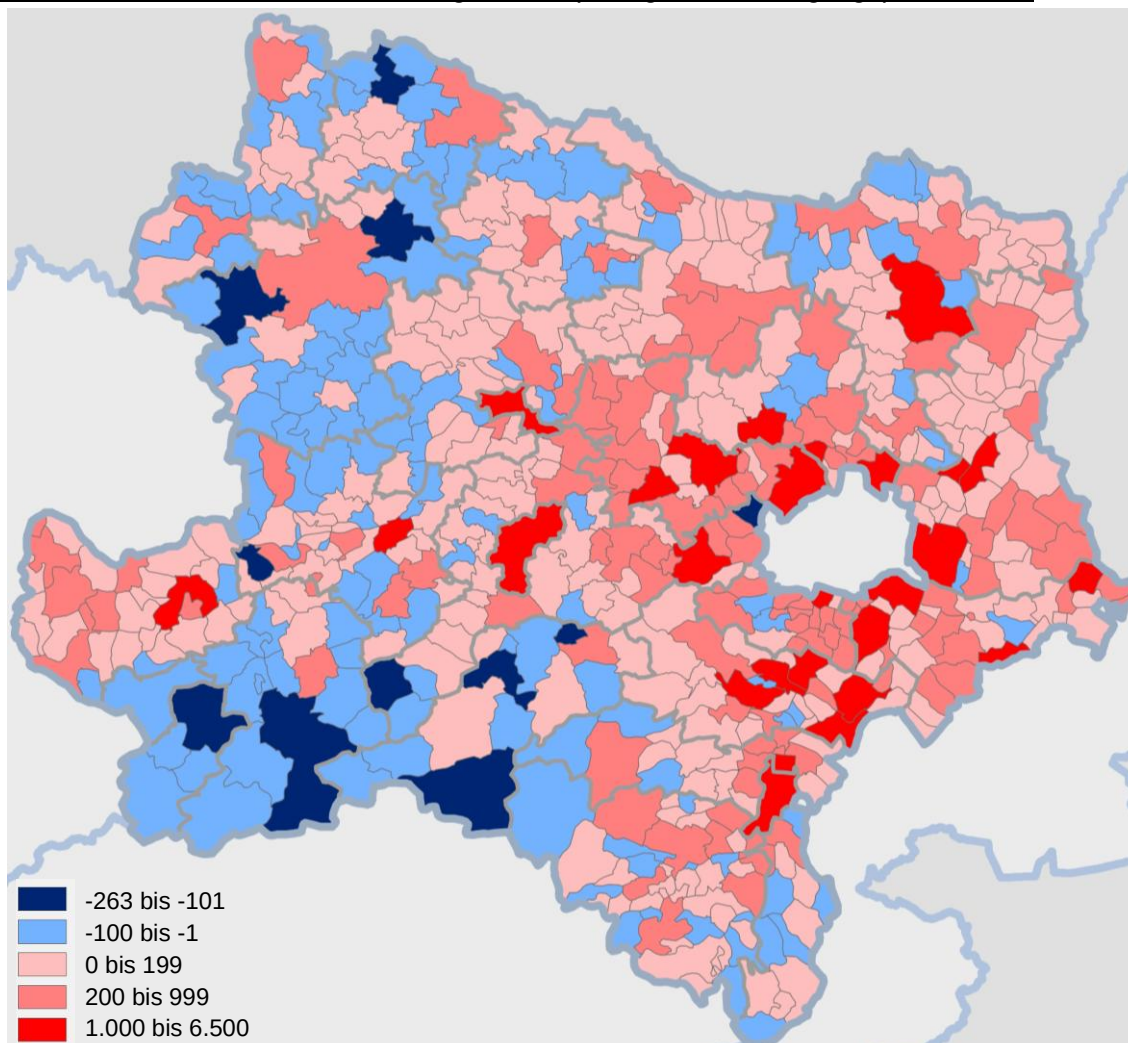


Quellen: Statistik Austria; IIBW

B.3 KLEINRÄUMIGE WANDERUNGSSALDEN

In längerer Perspektive des Jahrzehnts von 2012-2022 zeigt sich ein weit differenzierteres Bild mit teils deutlichen Wanderungsverlusten im Wald- und Mostviertel und teilweise starken Gewinnen im Großraum Wien bis zur Grenze zur Slowakei, entlang der Ost- und der Südachse (Grafik 9).

Grafik 9: Gemeindeweise Wanderungssalden (Zuzüge minus Wegzüge) 2012-2022

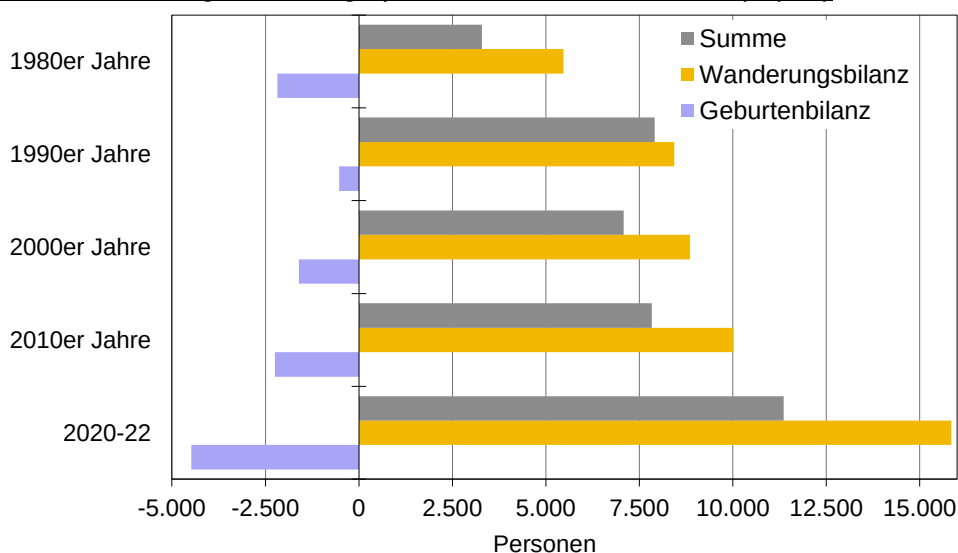


Quellen: Land NÖ [<https://www.noel.gv.at/noel/Zahlen-Fakten/Wanderungssaldo.pdf>]

B.4 WANDERUNG UND GEBURTENBILANZ

Wachsenden Wanderungsgewinnen steht eine seit Langem negative Geburtenbilanz (Geburten minus Sterbefälle, Grafik 10) gegenüber. Überstieg die Zahl der Todesfälle viele Jahre lang die der Geburten um nur Ein- bis Zweitausend, waren es zuletzt 5.000 mit stark steigender Tendenz. Noch übersteigen aber die Wanderungsgewinne die negative Geburtenbilanz um das Drei- bis Vierfache.

Grafik 10: Entwicklung der demographischen Kennzahlen in NÖ (Ø p.a.)



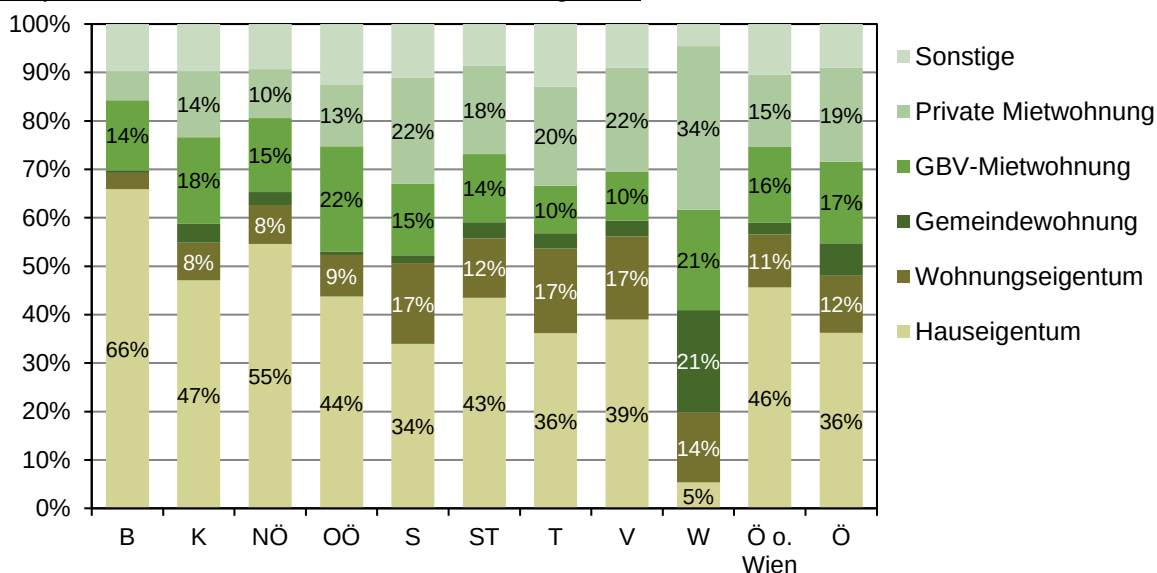
Quellen: Statistik Austria Bevölkerungsstatistik; IIBW.

C. HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN

C.1 HAUPTWOHNSITZE NACH BESTANDSSEKTOREN

Während in den Bundesländern (einschließlich NÖ) das Eigenheim dominiert, sind es in Wien Mietwohnungen (private Mietwohnungen, Gemeinde- und gemeinnützigen Mietwohnungen). Österreichweit sind fast 24% des Bestands sozial gebundene Mietwohnungen, das ist einer der europaweit höchsten Werte. In Niederösterreich sind es 18%, was genau dem Durchschnitt der Bundesländer ohne Wien entspricht. Die Eigentumsquote (Eigenheime und Eigentumswohnungen) liegt in NÖ mit 63% deutlich über dem Bundesdurchschnitt (48%) bzw. dem Durchschnitt der Bundesländer ohne Wien (57%). Ähnlich dem Trend in den anderen Bundesländern ist die Eigentumsquote seit 2010 um ca. 3 Prozentpunkte gesunken. Gründe sind die Attraktivität gemeinnütziger Mieten, niedrige Quoten bei gefördertem Direkteigentum und die verbreitete Aufgabe von Hauptwohnsitzmeldungen bei Eigenheimen.

Grafik 11: Hauptwohnsitze nach Rechtsform der Nutzung 2023



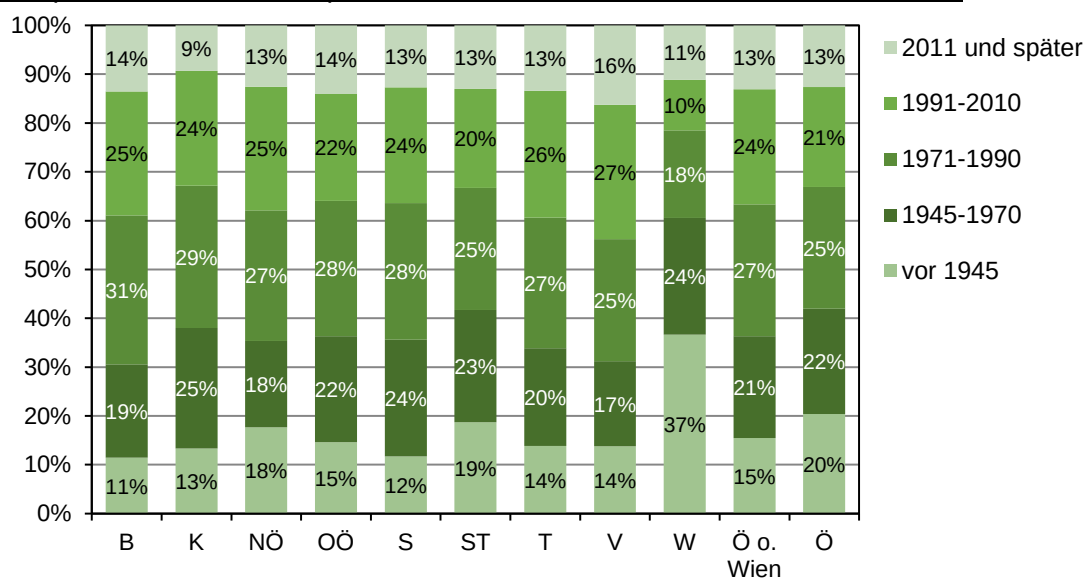
Anm.: „Hauseigentum“: der Gebäudeeigentümer lebt im Haus, weit überwiegend also Eigenheime; „Sonstige“ sind v.a. kostenlos Mitwohnende – oft ältere Verwandte –, aber auch Dienst- und Naturalwohnungen sowie ungeklärte Rechtsverhältnisse.

Quellen: Statistik Austria Mikrozensus 2023

C.2 HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN NACH BAUPERIODE

Auch hinsichtlich des Alters des Gebäudebestands unterscheidet sich Wien stark von den anderen Bundesländern, indem es über außergewöhnlich alte Bestände verfügt. 61% der Hauptwohnsitzwohnungen der Bundeshauptstadt wurden vor 1970 errichtet, im Durchschnitt der anderen Länder und ebenso in Niederösterreich sind es nur 35%. Ein ähnlich hoher Anteil wurde hier nach 1990 errichtet und ist somit in einem thermisch einigermaßen ausreichenden Standard. Die einzelnen Bestandssegmente hatten ihren jeweiligen Bauboom zu unterschiedlichen Zeiten: private Mietwohnungen in der Gründerzeit vor 1919, Gemeindewohnungen in der Nachkriegszeit, GBV-Miet- und Eigentumswohnungen in den letzten dreißig Jahren.

Grafik 12: Hauptwohnsitze nach Bauperiode 2023 in Österreich und den Bundesländern

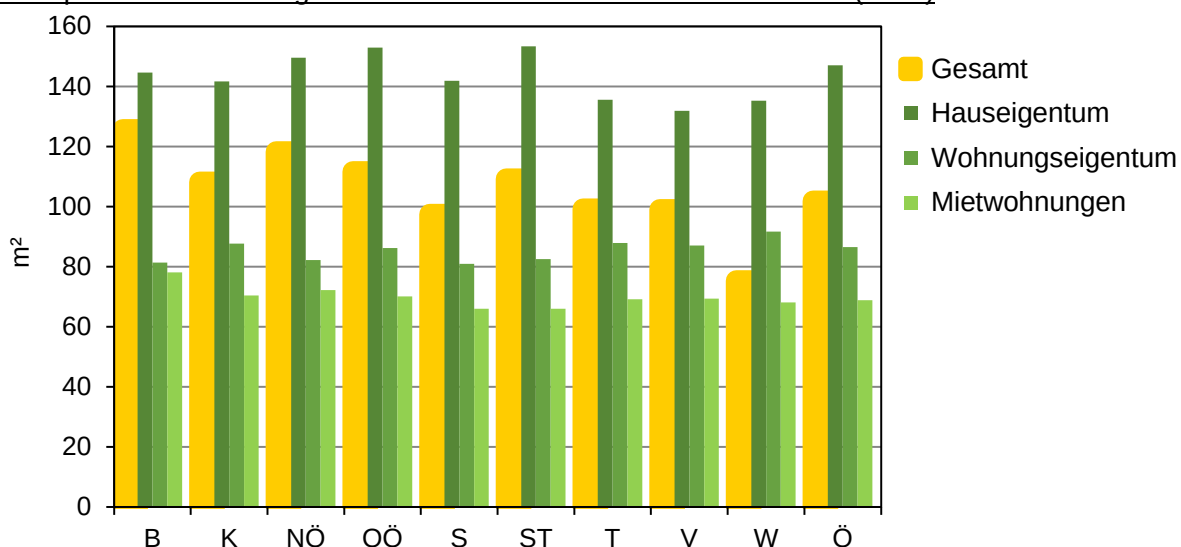


Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus 2023

C.3 WOHNUNGSGRÖßEN

Das durchschnittliche Eigenheim in Österreich hat eine Nutzfläche von nicht weniger als 147m², im Neubau noch deutlich mehr. Niederösterreich liegt leicht über diesem Durchschnitt. Moderatere Größen finden sich in Tirol und Vorarlberg mit ca. 135m². Eigentumswohnungen haben in den meisten Ländern eine ähnliche Größe wie der Bundesdurchschnitt von 87m². Mietwohnungen sind demgegenüber mit nur 61m² (Gemeindewohnungen) bzw. 71m² (private und gemeinnützige Mietwohnungen) deutlich kleiner. Angesichts des ökologischen Fußabdrucks von Eigenheimen sollten Anreize für wieder moderatere Gebäudegrößen gesetzt werden (Suffizienz).

Grafik 13: Hauptwohnsitzwohnungen nach Wohnfläche in den Bundesländern (2023)

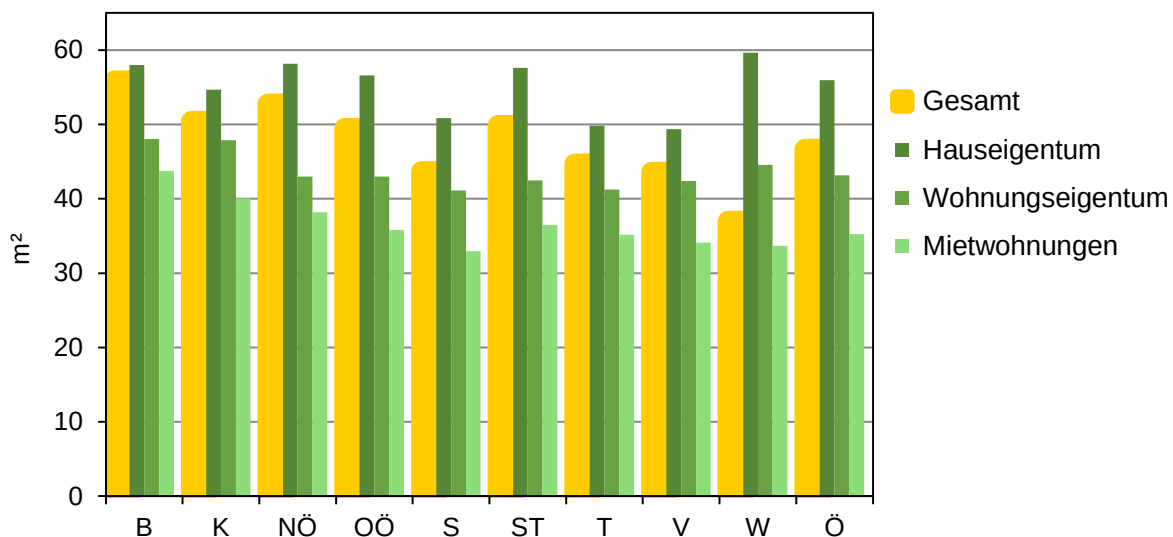


Anm.: „Gesamt“ ist der gewichtete Mittelwert der einzelnen Bestandssegmente.
 Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus 2023

C.4 WOHNFLÄCHE PRO PERSON

Der durchschnittlichen Person in Österreich stehen mittlerweile fast 47m² Wohnfläche zur Verfügung, in Niederösterreich wegen des hohen Eigenheim-Anteils sogar fast 53m². 1990 waren es noch österreichweit 33m²! Bei Eigenheimbesitzern sind es österreichweit fast 56m², bei Seniorenhaushalten sogar 85m². Der Wohnflächenkonsum in Österreich liegt ähnlich hoch wie in Deutschland, aber deutlich über dem EU-Durchschnitt.

Grafik 14: Wohnfläche pro Person in den Bundesländern (2023)



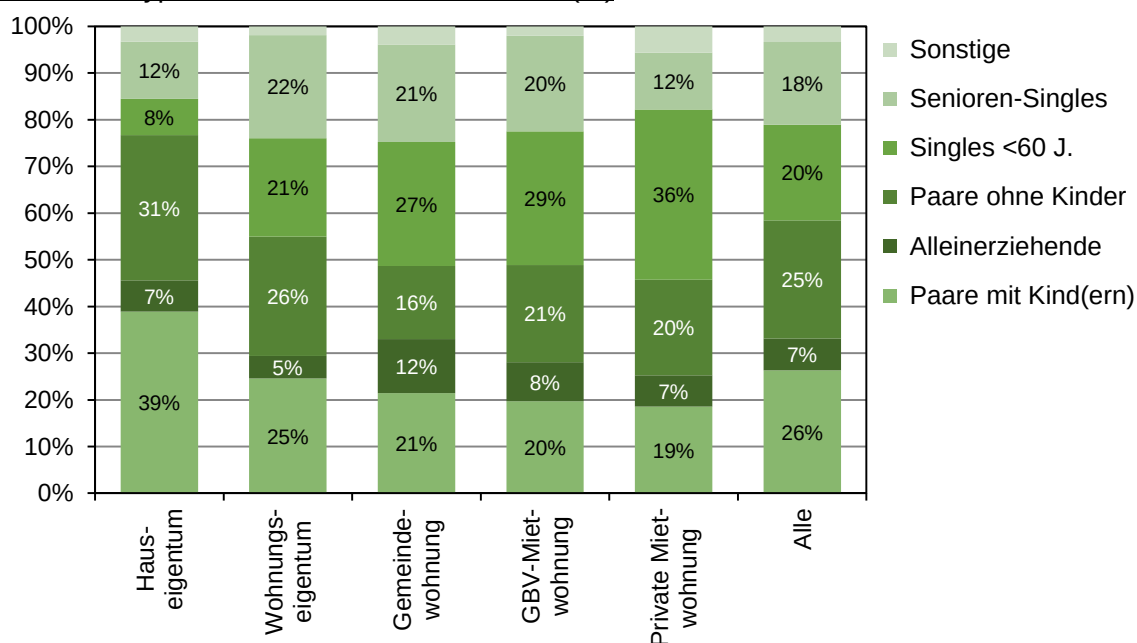
Anm.: „Gesamt“ ist der gewichtete Mittelwert der einzelnen Bestandssegmente.
 Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus 2023

C.5 WER WOHT WIE?

26% der österreichischen Haushalte sind Familien mit Kind(ern). In gerade noch einem Drittel der Haushalte leben Kinder. In Eigenheimen sind es 46%, in Gemeindewohnungen 33%, in den anderen Geschößwohnungssektoren deutlich unter 30%. Umgekehrt werden jeweils fast die Hälfte aller Gemeinde-, GBV-Miet- und privaten Mietwohnungen von nur einer Person bewohnt. Daraus sollte keinesfalls der Schluss gezogen werden, dass Neubaubedarf v.a. an Klein- und Kleinstwohnungen besteht.

In Grafik 15 ist ersichtlich, dass unterschiedliche Haushaltstypen zwar Vorlieben für bestimmte Wohnungsangebote haben, dass aber alle in allen Bestandssegmenten wohnen. Das trifft auch auf untere Einkommensgruppen zu. Geringe Einkommen sind durchaus auch bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen ein Thema. Es empfiehlt sich angesichts dessen, die Armutsfestigkeit der Instrumente der Subjektförderung daraufhin zu prüfen.

Grafik 15: Haushaltstypen nach Bestandsverhältnissen (%)



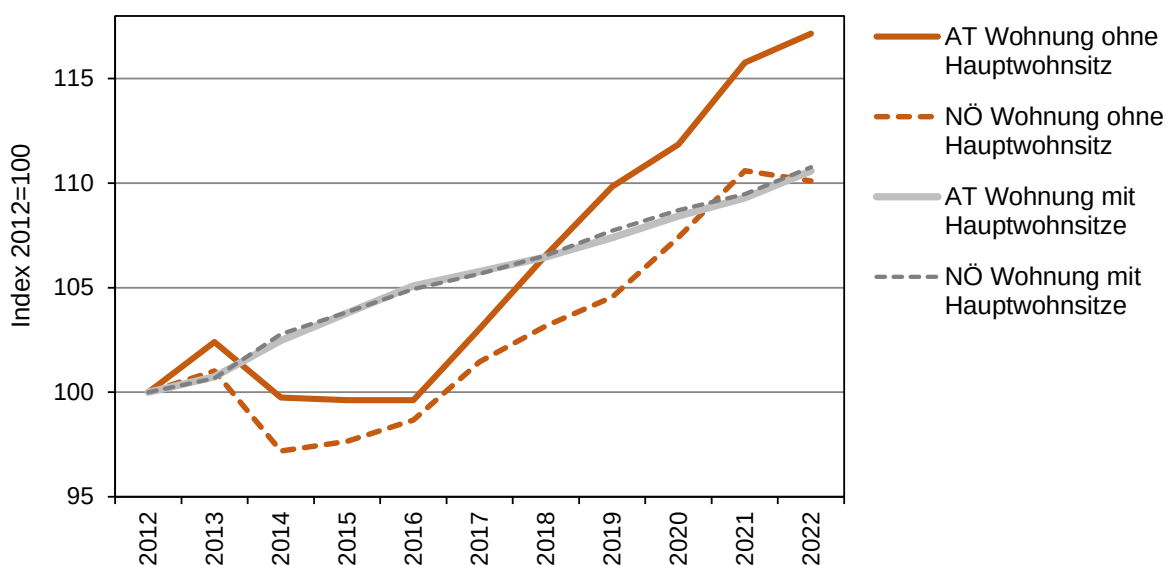
Anm.: „Sonstige Rechtsverhältnisse“ sind v.a. kostenlos Mitwohnende – oft ältere Verwandte –, aber auch Dienst- und Naturalwohnungen sowie ungeklärte Rechtsverhältnisse.

Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus 2023

C.6 ENTWICKLUNG VON BESTANDSSEKTOREN UND WOHNUNGSLEERSTAND

Die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich hat im vergangenen Jahrzehnt in schöner Regelmäßigkeit um ca. 1% p.a. zugelegt (seit 2012 um etwa 11%, Grafik 16), gemeinnützige und private Mietwohnungen um ca. 1,5% p.a., Eigentumswohnungen um sogar 2,1%. Bemerkenswert ist die Entwicklung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz, die seit dem Beginn des Neubaubooms 2016 um jährlich durchschnittlich 2,7% zugenommen haben, in NÖ in geringerem Ausmaß um etwa 1,9% p.a. (seit 2016 um etwa 18% bzw. 12%, Grafik 16). Die Zunahme der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz betrifft Eigenheime weit stärker als Geschößwohnungen.

Grafik 16: Entwicklung der Zahl der Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitz (Index: 2012=100)



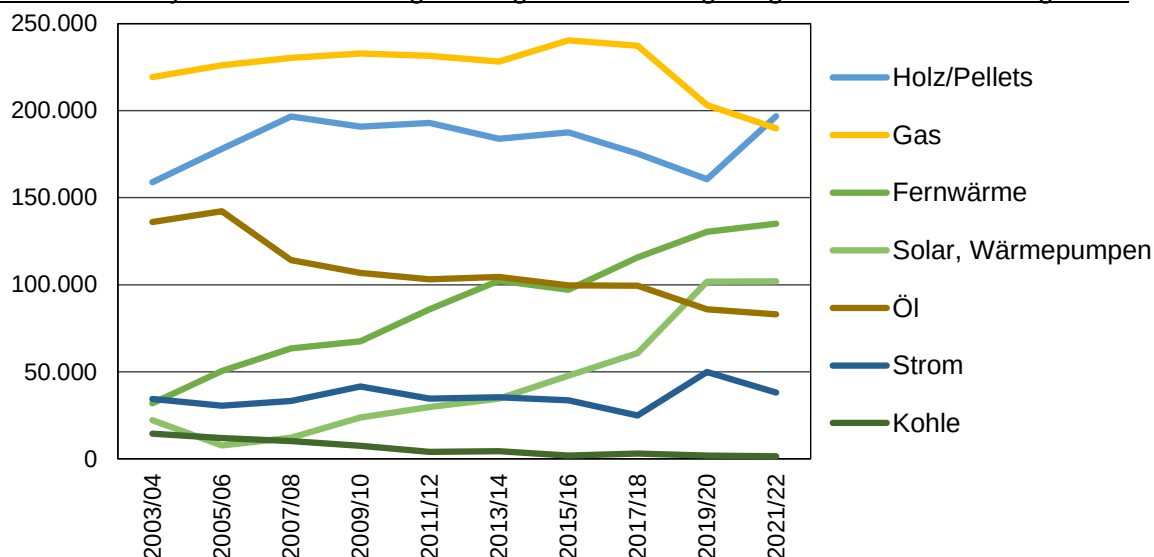
Quellen: Statistik Austria, Volkszählungen, Gebäude-Wohnungszählungen, AGWR, Mikrozensen; IIBW.

D. HERAUSFORDERUNG KLIMASCHUTZ

D.1 BEHEIZUNG DER WOHNUNGEN

Noch immer werden 42% der Hauptwohnsitzwohnungen in Niederösterreich fossil beheizt, das sind fast 190.000 mit Gas, mehr als 80.000 mit Öl und fast 40.000 direkt mit Strom beheizte Wohnungen. Immerhin hat sich seit 2003 der Anteil der ölbeheizten Wohnungen auf 11% halbiert und Kohleheizungen sind fast gänzlich verschwunden. Gas aber hat bis vor wenigen Jahren noch zugelegt. Die gute Nachricht: Mit Holz und Pellets beheizte Wohnungen haben mit knapp 200.000 Einheiten vor Kurzem die gasbeheizten überholt. Die Fernwärme hat ihren Anteil in 20 Jahren ebenso fast vervierfacht wie Solar/Wärmepumpen. Insgesamt wurden vor 20 Jahren nur 35% der Hauptwohnsitzwohnungen in NÖ regenerativ beheizt, heute sind es 58%. Das ist etwa der Österreich-Durchschnitt, aber deutlich weniger als z.B. in Oberösterreich, dafür deutlich mehr als in Tirol und Vorarlberg.

Grafik 17: Primäres Heizsystem nach überwiegend eingesetztem Energieträger und Art der Heizung in NÖ



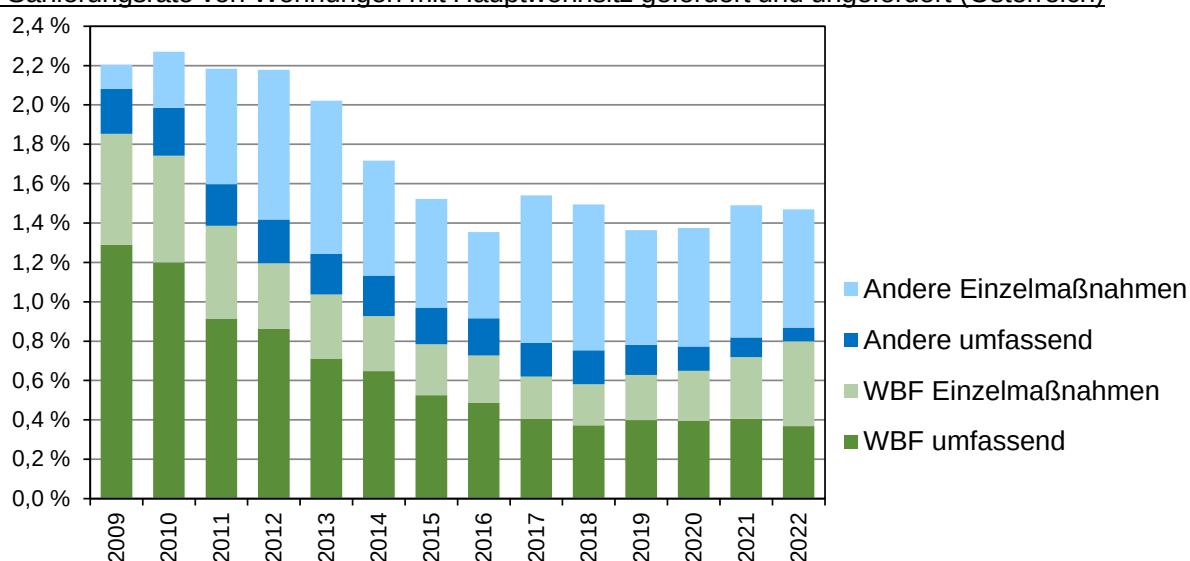
Anm.: Nur Hauptwohnsitzwohnungen

Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus-Sondererhebungen "Energieeinsatz der Haushalte" 2003/04 - 2021/22

D.2 SANIERUNGSRATE

Die Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung setzt voraus, die Sanierungsrate messen zu können. Ein diesbezüglicher Ansatz bietet die Methodik von IIBW/Umweltbundesamt. Dabei werden umfassende Sanierungen und anteilige Einzelmaßnahmen im Verhältnis zum Gesamtbestand an Wohnungen bewertet. Um 2010 wurden Höchstwerte von ca. 2,2% erreicht. Die Sanierungsrate sank danach auf ca. 1,5% und stagniert seither auf diesem Niveau. Zur Erreichung der Klimaziele ist eine Verdoppelung nötig. In den 2010er Jahren kompensierten steigende Raten im nicht-geförderten Bereich den Einbruch im geförderten Bereich zumindest teilweise. In jüngerer Vergangenheit sind geförderte Sanierungen angestiegen, während ungeforderte zurückgingen. Umfassende Sanierungen haben im geförderten Bereich einen viel höheren Stellenwert als im ungeforderten.

Grafik 18: Sanierungsrate von Wohnungen mit Hauptwohnsitz gefördert und ungefördert (Österreich)



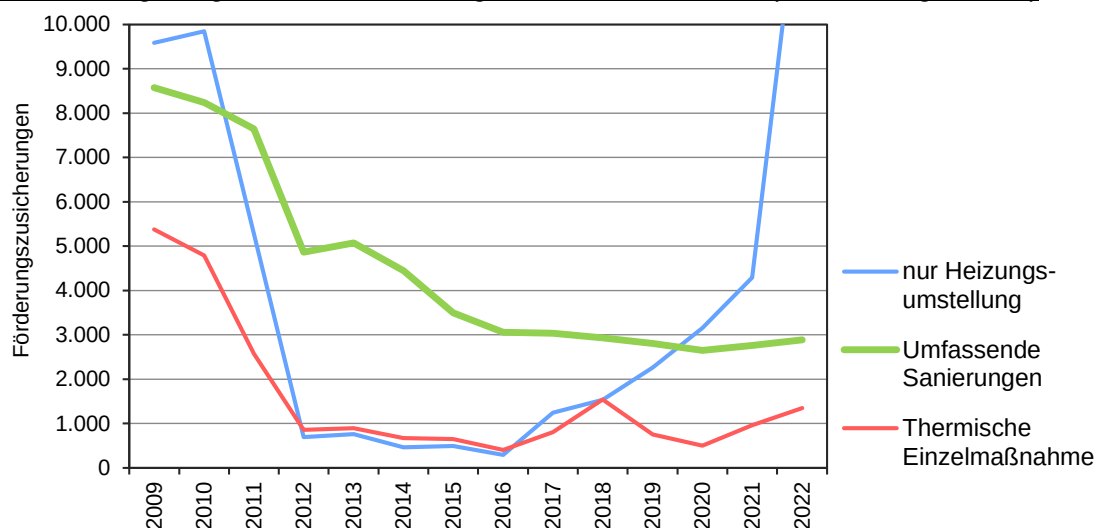
Anm.: Definition Sanierungsrate: umfassende thermisch-energetische Sanierungen + Einzelmaßnahmen Sanierungsäquivalente (4 Einzelmaßnahmen sind einer umfassenden Sanierung gleichgestellt), im Verhältnis zum Gesamtbestand an Hauptwohnsitzwohnungen. Wohnungen inkl. Eigenheime.

Quellen: IIBW & Umweltbundesamt, 2023.

D.3 GEFÖRDERTE SANIERUNGEN

Wie in allen anderen Bundesländern förderte das Land Niederösterreich um das Jahr 2010 Wohnhaussanierungen in großem Umfang, gefolgt von Jahren stark rückläufiger Aktivitäten. Umfassende Sanierungen gingen von 8.600 bis 2016 sukzessive auf etwa 3.000 pro Jahr zurück und verblieben bis heute auf diesem Niveau. Thermische Einzelmaßnahmen und Heizungstausche ohne andere Maßnahmen hatten Mitte der 2010er Jahre einen geringen Stellenwert. Im Gleichschritt mit den anderen Bundesländern änderte sich danach der Stellenwert des geförderten Heizungstausches als eine vergleichsweise einfache Maßnahme zur Dekarbonisierung von Wohnbauten. Ohne einer gleichzeitigen Verbesserung der Gebäudehülle realisiert der Heizungstausch aber bei weitem nicht sein Potenzial zur Energie- und CO₂-Einsparung. Die Zusicherungszahlen stiegen auf fast 14.000 im Jahr 2022 und 13.000 im Jahr 2023. Stark getrieben wurde diese Entwicklung auch durch parallele Förderaktionen des Bundes.

Grafik 19: Entwicklung der geförderten Sanierungen in Niederösterreich (Zusicherungszahlen)



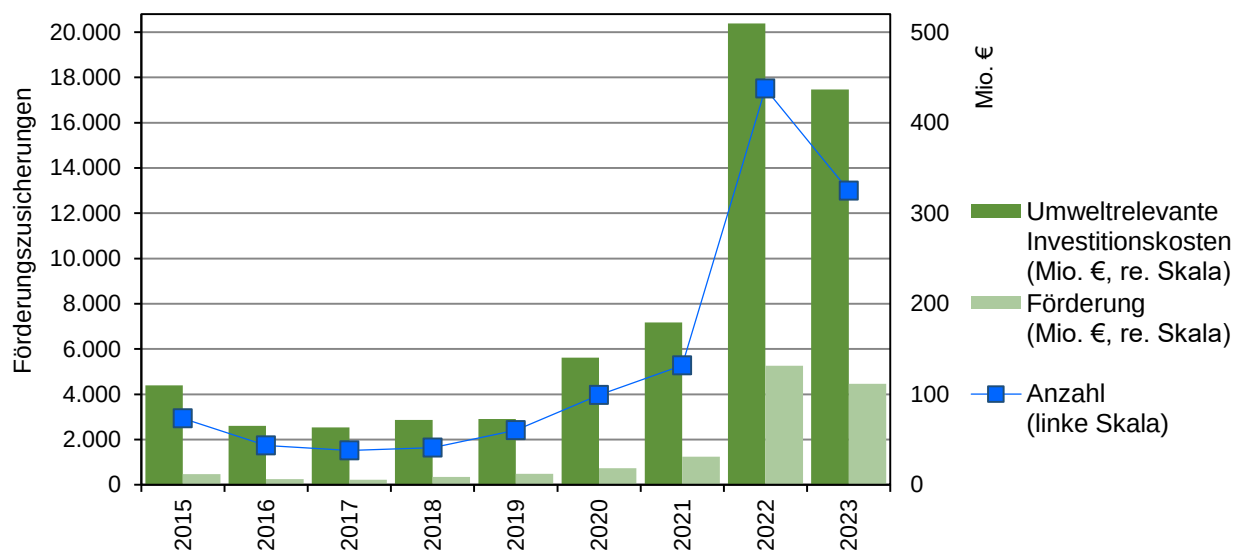
Quellen: Umweltbundesamt; IIBW.

D.4 BUNDESSANIERUNGSFÖRDERUNGEN

Seit 2009 stellt der Bund zusätzlich zur Wohnbauförderung der Länder Sanierungsförderungen zur Verfügung. In den Anfangsjahren machte sie nur einen Bruchteil der Sanierungsförderungen der Länder aus, im Durchschnitt der ersten zehn Jahre österreichweit kaum € 60 Mio. pro Jahr. Dies hat sich in jüngerer Vergangenheit drastisch geändert. 2022 wurden € 463 Mio. und 2023 ca. € 366 Mio. ausgeschüttet. Zusammen mit der Sanierungsförderung der Länder kommt das schon fast an die großvolumige Neubauförderung heran. Bis 2027 stehen nicht weniger als € 3,6 Mrd. zur Verfügung. Typischerweise sind die Bundesförderungen darauf ausgerichtet, dass analoge Landesförderungen aufgedoppelt und kumulativ in Anspruch genommen werden können.

In NÖ sind bis 2019 jährlich ca. 2.000 Fälle der Bundesförderung dokumentiert, überwiegend Sanierungsschecks für Eigenheime. Danach legten Kesseltauschförderungen mächtig zu. 2022 wurden allein in NÖ fast 18.000, im Jahr darauf ca. 13.000 Förderungen zugesichert (Grafik 20). Die umweltrelevanten Investitionskosten und die Förderhöhen entwickelten sich ähnlich dynamisch. Flossen in den 2010er Jahren meist unter € 10 Mio. p.a. nach NÖ, waren es 2022 beachtliche € 132 Mio. und zuletzt € 112 Mio. Der nach NÖ fließende Teil der Bundesförderungen entsprach in den 2010er Jahren mehr oder weniger dem Bevölkerungsanteil des Landes (18%), zuletzt aber mit 29% deutlich mehr. NÖ profitierte zuletzt also stark überproportional von der Bundesförderung.

Grafik 20: Sanierungsförderungen des Bundes in Niederösterreich



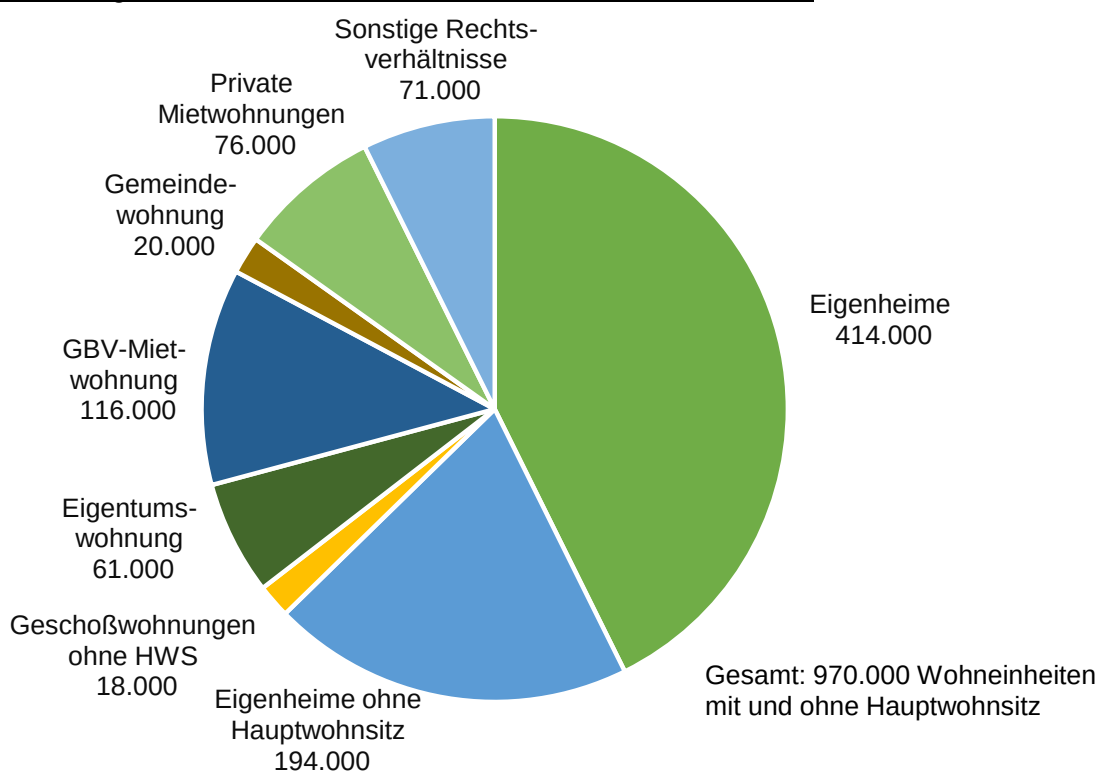
Quellen: KPC; IIBW.

E. MIETVERHÄLTNISSE KOSTEN & PREISE

E.1 WOHN- UND MIETVERHÄLTNISSE

Wohnungspolitik hat sich allen Bestandssegmenten zu widmen, gerade auch hinsichtlich des Regierungsziels zu deren Dekarbonisierung. Die Dominanz des Eigenheims bei den Hauptwohnsitzwohnungen (vgl. Grafik 11) wird noch deutlicher unter Berücksichtigung jener ohne Hauptwohnsitz. In mehr als 190.000 Eigenheimen in NÖ ist kein Hauptwohnsitz gemeldet. Zusammen machen die Eigenheime 63% des gesamten Wohnungsbestandes des Landes aus. Unter den Geschoßwohnungen spielen die ca. 116.000 GBV-Mietwohnungen eine herausragende Rolle unter den Mietwohnungen (12%), eine deutlich geringere private Mietwohnungen (71.000 / 7%). Einen vergleichsweise sehr geringen Stellenwert haben die nur ca. 61.000 geförderten und nicht geförderten Eigentumswohnungen. Ihr Anteil am Wohnungsbestand von 6% liegt bei weniger als der Hälfte der westlichen Bundesländer (aber gleichauf mit Oberösterreich). Bei diesem Segment ist Aufholbedarf erkennbar.

Grafik 21: Wohn-, Eigentums- und Mietverhältnisse in Niederösterreich, 2023



Anm.: „Sonstige Rechtsverhältnisse“ sind v.a. kostenlos Mitwohnende – oft ältere Verwandte –, aber auch Dienst- und Naturalwohnungen sowie ungeklärte Rechtsverhältnisse.

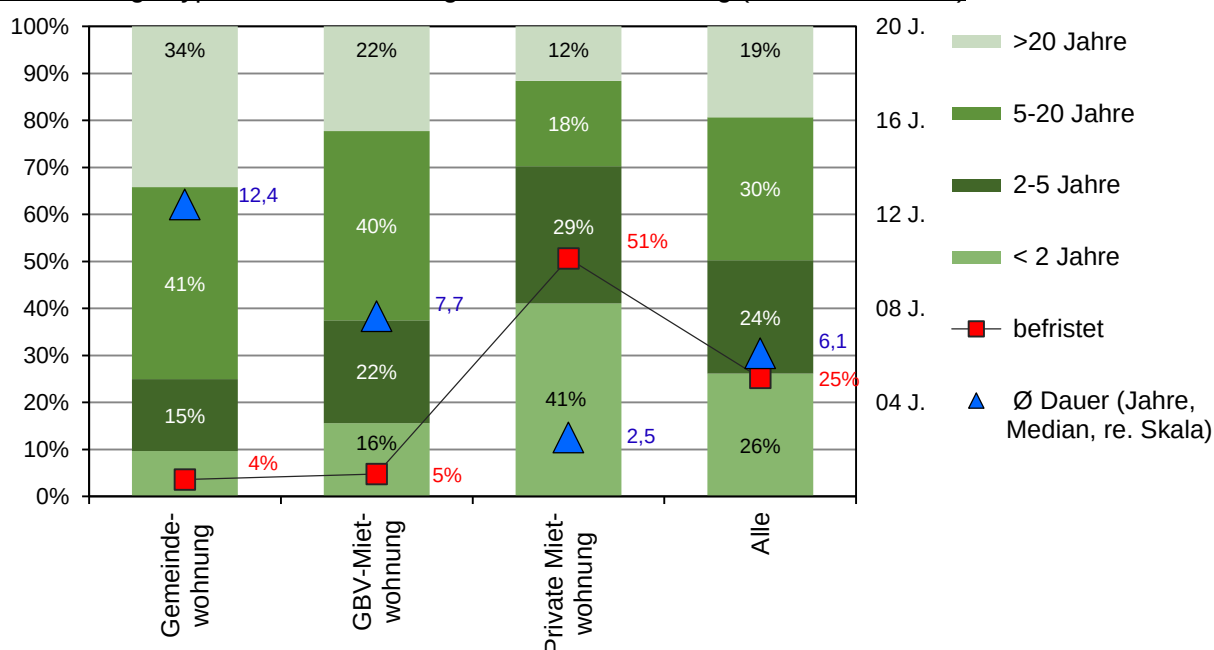
Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus, AGWR; IIBW.

E.2 MIETVERTRAGSDAUER UND BEFRISTUNG

70% der privaten Mietwohnungen sind seit weniger als fünf Jahre vermietet, aber nur 37% der gemeinnützigen und 25% der kommunalen Mietwohnungen. Die Mietvertragsdauer in einem Bestandssegment korreliert stark mit dem jeweiligen Stellenwert von befristeten Mietverträgen. Mehr als die Hälfte der privaten Mietwohnungen ist befristet vermietet (mit weiter stark steigender Tendenz), aber nur ganz wenige sozial gebundene Mietwohnungen. Der durchschnittliche Bewohner einer privaten Mietwohnung lebt seit kaum drei Jahren darin, in gemeinnützigen Mietwohnungen acht und in Gemeindewohnungen seit zwölf Jahren.

Nachdem in NÖ der Anteil von kommunalen und GBV-Mietwohnungen etwa dem Durchschnitt der Bundesländer ohne Wien entspricht, private Mietwohnungen aber vergleichsweise selten sind, ist die durchschnittliche Mietvertragsdauer mit knapp 5 Jahren etwas länger als bei diesen.

Grafik 22: Wohnungstypen nach Mietvertragsdauer und Befristung (Österreich, 2023)



Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus 2023

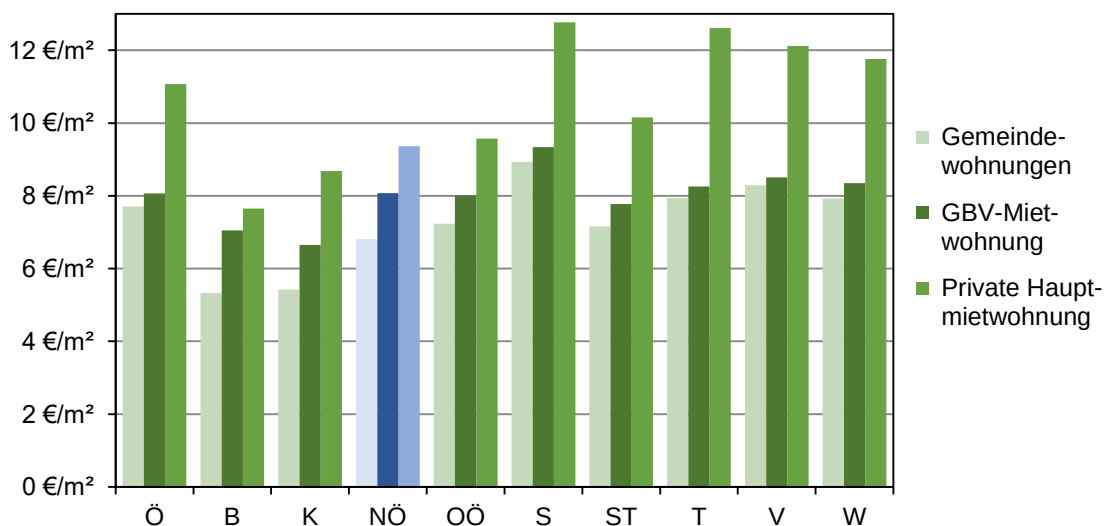
E.3 BESTANDSMIETEN

Im Durchschnitt des gesamten Wohnungsbestands (und nicht nur der Neuvermietungen) kosten gemeinnützige Mietwohnungen in Niederösterreich 8,1 €/m² brutto kalt (Miete inkl. Betriebskosten und USt., aber ohne Energiekosten, 2023), kommunale Mietwohnungen noch etwas weniger, private Mietwohnungen demgegenüber 9,4 €/m² (Grafik 23). Die durchschnittlichen monatlichen Kosten pro Wohnung belaufen sich bei Gemeinnützigen auf netto € 414, bei Privaten auf € 519. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Haushalte ist deutlich niedriger als im EU-Durchschnitt.

Die Mieten in NÖ liegen knapp unter dem Bundesdurchschnitt. Gemeinnützige Mieten sind im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre mit 3,8% etwas über dem Bundesdurchschnitt gestiegen, allerdings 2022/23 überproportional. Etwas günstiger leben GBV-Mieter und -Mieterinnen in Kärnten, Burgenland und der Steiermark. Private Mietwohnungen sind im Bundesländervergleich günstig, allerdings sind die regionalen Unterschiede groß.

Vielsagend ist der Unterschied zwischen den Marktsegmenten Gemeinnützig vs. Privat. Er macht in NÖ 14% aus (bezogen auf m²), im Bundesdurchschnitt aber 27%. Es wurde nachgewiesen, dass leistbare Wohnungsangebote nicht nur direkt auf die begünstigten Haushalte wirken, sondern auch indirekt auf das umgebende Marktniveau privater Mietwohnungen. Je mehr und leichter zugänglich geförderte Mieten sind, desto stärker ist die zusätzliche preisdämpfende Wirkung auf den privaten Markt (Klien & Streicher, 2021; Klien u.a., 2023). Dies verdeutlicht etwa der Vergleich mit Tirol, wo der Kostenunterschied zwischen dem vergleichsweise kleinen GBV-Mietensektor und den privaten Mieten 35% ausmacht.

Grafik 23: Wohnkosten in Hauptmietwohnungen (€/m², 2023)

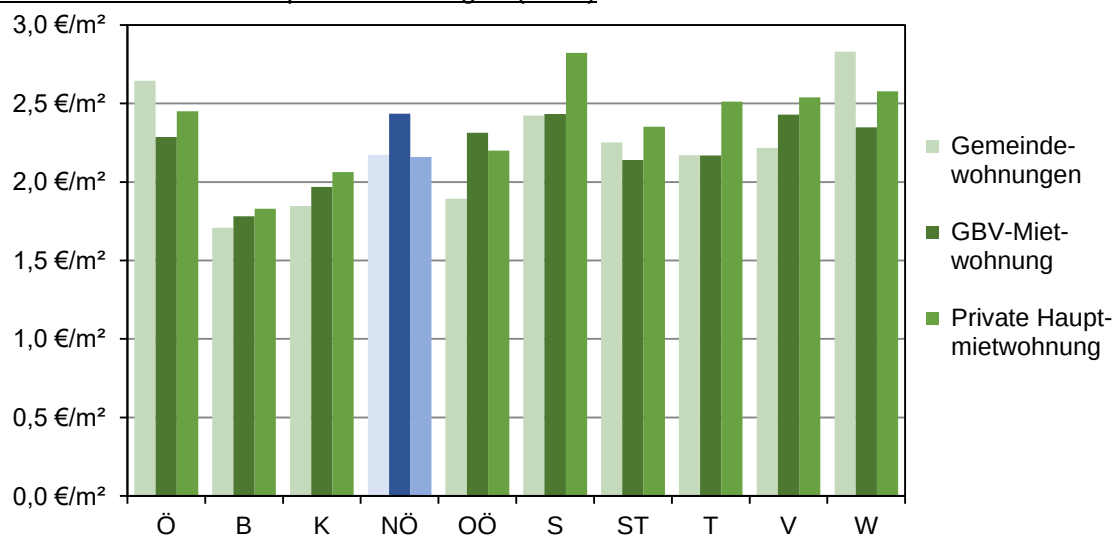


Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus 2023

E.4 BETRIEBSKOSTEN IM BESTAND

Bei den Betriebskosten liegen die NÖ Gemeinnützigen mit durchschnittlich 2,44 €/m² etwas über dem Bundesdurchschnitt, die Privaten mit 2,2 €/m² deutlich darunter.

Grafik 24: Betriebskosten in Hauptmietwohnungen (2023)



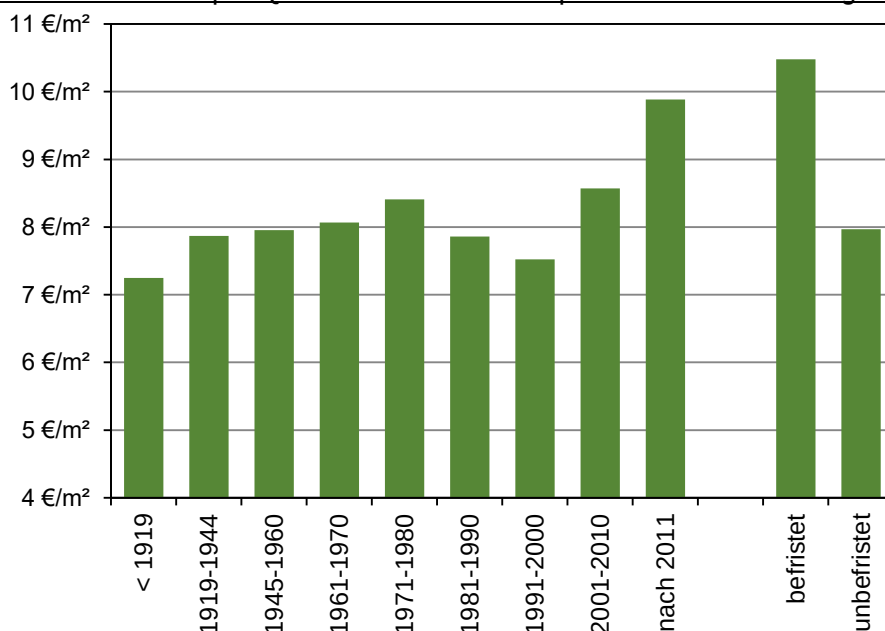
Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus 2023

E.5 WOHNKOSTEN NACH BAUALTER UND BEFRISTUNG

Viele Einflussfaktoren beeinflussen die Kosten einer Wohnung, v.a. die Lage und Ausstattungsmerkmale, aber auch das Baualter. Erstvermietungen (Neubau und umfassende Sanierungen) liegen freilich über den in der Grafik dargestellten Werten. Bei einem Mietenniveau insgesamt leicht unter dem österreichischen Durchschnitt fallen besonders günstige Mieten in Gründerzeitbauten mit Baujahr vor 1919 sowie in Bauten der 1990er und 2000er Jahren auf.

Aufschlussreich ist, dass – entgegen den Intentionen des Gesetzgebers mit einem Befristungsabschlag von 25% – befristet vermietete Wohnungen deutlich teurer vermietet werden als unbefristete, im niederösterreichischen Durchschnitt um ein Drittel, in Wien um noch deutlich mehr! Das liegt teilweise an der Dauer der Mietverhältnisse, aber auch an der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs und am Informationsstand der Nachfrager.

Grafik 25: Median-Miete pro Quadratmeter nach Bauperioden und Befristung in NÖ (2023)



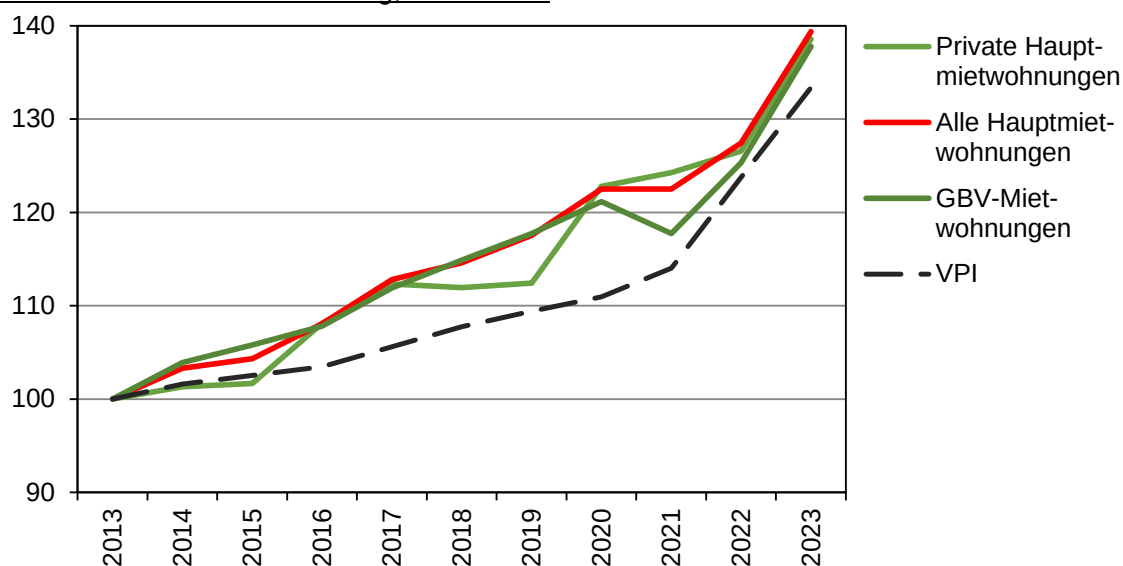
Anm.: Hauptmietwohnungen, Miete inkl. Betriebskosten.
 Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus 2023

E.6 MIETE UND GESAMTTEUERUNG

Wohnkosten sind ein wichtiger Bestandteil des Warenkorbs der Inflationsberechnung. Bei einer Inflationsrate im 10-Jahres-Durchschnitt 2014-2023 von 3,0% sind gemeinnützige und private Mietwohnungen in NÖ geringfügig stärker gestiegen. Die Mietkostensteigerung war damit etwa gleich stark wie im Bundesdurchschnitt. Ein Blick in die Details lohnt, v.a. angesichts der zuletzt sprunghaft angestiegenen Kostenkomponenten.

In der zweiten Hälfte der 2010er Jahre stiegen die Mieten mit ca. 3,0% p.a. um etwa die doppelte Inflationsrate, und zwar in allen Bestandssegmenten, ähnlich in NÖ und im Bundesdurchschnitt. Die volatile Entwicklung bei GBV-Mietwohnungen ab 2020 reflektiert die Kapitalmarktentwicklung angesichts meist variabel verzinsten Darlehen. 2022 näherte sich die Mietentwicklung an den VPI an, 2023 wurden die kumulierten Indexanpassungen des Vorjahres schlagend, was zu einem noch stärkeren Anstieg als den der Inflation führte. Im neuen Förderungsmodell für den großvolumigen Mietwohnbau wird versucht, derartige kapitalmarktgetriebene Schwankungen zu vermeiden, indem die Raten des freifinanzierten Teils der Finanzierung nicht über der Inflationsrate ansteigen dürfen (Zinscap). Die Mietsteigerungen wurden durch Anpassungen bei der Subjektförderung abgedeckt.

Grafik 26: Mieten NÖ und Gesamtteuerung, 2013 = 100



Anm.: VPI = Verbraucherpreisindex
 Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2013-2023, VPI.

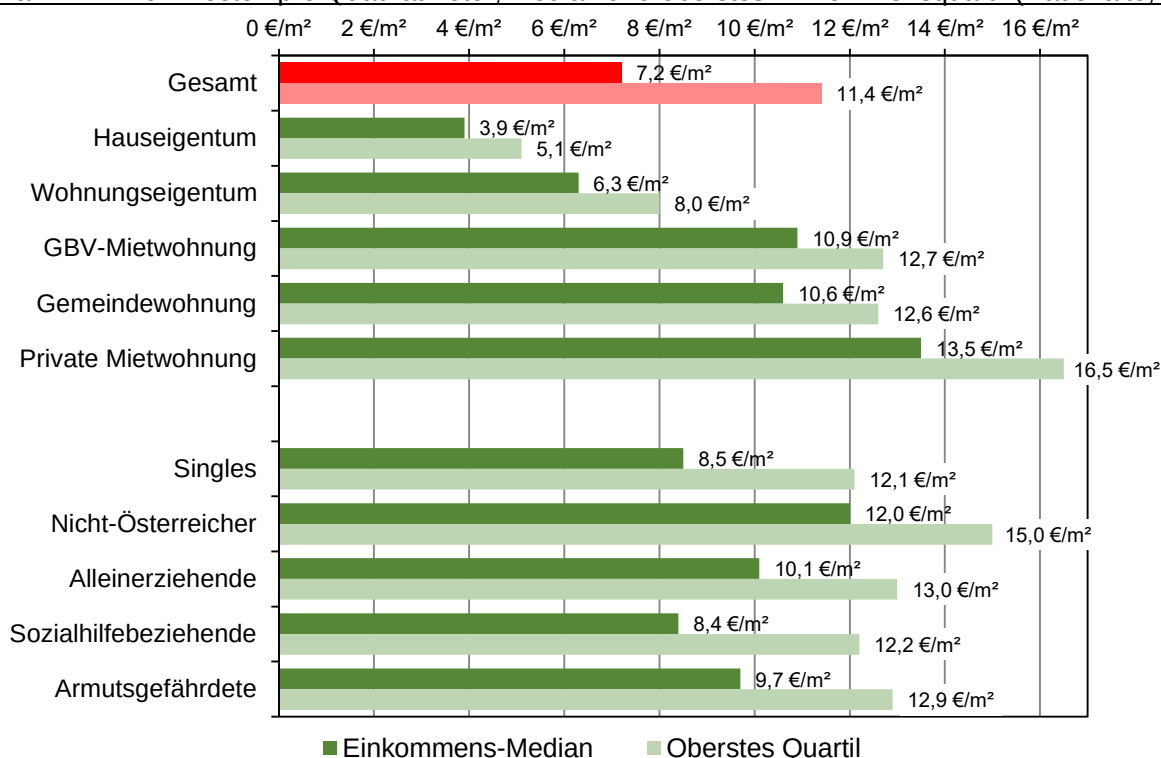
E.7 LEISTBARKEIT DES WOHNENS AUSGEWÄHLTER HAUSHALTSTYPEN

In Grafik 27 wird auf Österreich-Daten der „Statistik zu Einkommen und Lebensverhältnissen“ (EU-SILC) zurückgegriffen. Aufgrund eines unterschiedlichen Erhebungsdesigns gegenüber dem Mikrozensus (s. E.3 bis E.6) resultieren etwas andere Wohnkosten. Vorteile von EU-SILC sind die Verfügbarkeit von Daten zu Wohneigentum, die Verknüpfung von Einkommen und Wohnkosten sowie die europaweite Vergleichbarkeit. Die Wohnkosten beinhalten im Gegensatz zum Mikrozensus auch Energiekosten. Bei Wohneigentum mit Hypothekendarlehen sind nur die Zinszahlungen, nicht die Kapitaltilgung berücksichtigt (die als Ansparung gewertet wird).

Grafik 27 ermöglicht folgende Schlussfolgerungen:

- Die durchschnittlichen Wohnkosten aller Haushalte sind mit 7,2 €/m² zwar (auch im EU-Vergleich) moderat. Ein Viertel der Haushalte (oberstes Quartil) zahlt aber mehr als 11,4 €/m² und ein Zehntel mehr als 14,8 €/m² (oberstes Dezil).
- Wohnen im Eigentum ist wesentlich günstiger als in Miete. Eigenheimbesitzer zahlten 2023 gerade einmal 3,9 €/m² für Instandhaltung, Betriebs- und Energiekosten sowie den Zinsendienst für die Finanzierung, nicht aber den Kapitaleinstrom. Dies erscheint selbst dann gegenüber z.B. privaten Mietwohnungen vorteilhaft, wenn man die größere Wohnfläche in Ansatz bringt. Der durchschnittliche private Mieter zahlt 13,5 €/m², das oberste Viertel mehr als 16,5 €/m².
- Auch GBV- und kommunale Mieten sind teurer als Eigentum, allerdings nur nach Ausfinanzierung des Eigentums. GBV-Mieten in ausfinanzierten Bauten (WGG-Grundmiete) liegen demgegenüber im Bereich von ausfinanziertem Eigentum.
- Nicht-österreichische Mitbürger haben durchschnittliche Wohnkosten, die um zwei Drittel über dem Gesamtdurchschnitt liegen (12,- €/m²). Dies liegt praktisch ausschließlich am sehr viel geringeren Anteil an Eigenheimen bei dieser Gruppe, während sie in privaten und kommunalen Mietwohnungen stark überrepräsentiert sind.

Grafik 27: Wohnkosten pro Quadratmeter, Median und oberstes Einkommensquartil (Haushalte, 2023)



Anm.: Wohnkosten inkl. Energiekosten; Eigentum ohne Kapitaltilgung.
 Quellen: Statistik Austria, EU-SILC 2023.

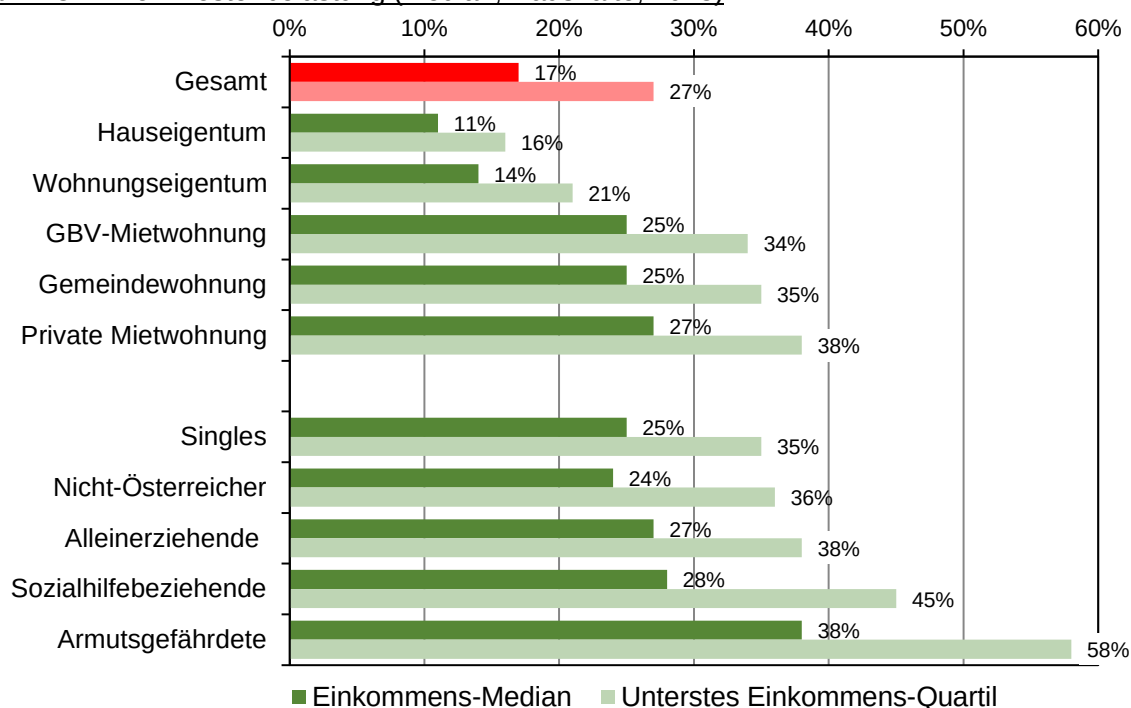
E.8 WOHNKOSTENBELASTUNG AUSGEWÄHLTER HAUSHALTSTYPEN

Sozialpolitisch relevant ist das Verhältnis der beschriebenen Wohnkosten zu den Haushaltseinkommen (inkl. aller Steuern und Sozialtransfers). Es steht keine allgemeingültige Definition einer „leistbaren“ Wohnkostenbelastung zur Verfügung. Eurostat definiert „Überbelastung“, wenn mehr als 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen aufzuwenden sind. In älterer Literatur wurde die Leistbarkeitsgrenze niedriger angesetzt. Klar ist, dass die Leistbarkeitsgrenze mit dem Einkommen steigt. Mögen 20% Wohnkostenbelastung für einkommensschwache Haushalte schon bedrohlich sein, kann mancher Häuselbauer mit guter Einkommensperspektive auch zeitweilig 50% verkraften.

Die Wohnkostenbelastung hat sich über das vergangene Jahrzehnt recht stabil entwickelt. Die niedrigen Kapitalmarktzinsen haben zu leicht sinkenden Werten bei Eigentümern, die Immobilienmarktentwicklung zu leicht steigenden Werten bei Mieterhaushalten geführt.

Für Armutslagen typische Haushalte sind zu großen Teilen mit übermäßiger Belastung durch Wohnkosten konfrontiert.

Grafik 28: Wohnkostenbelastung (Median, Haushalte, 2023)



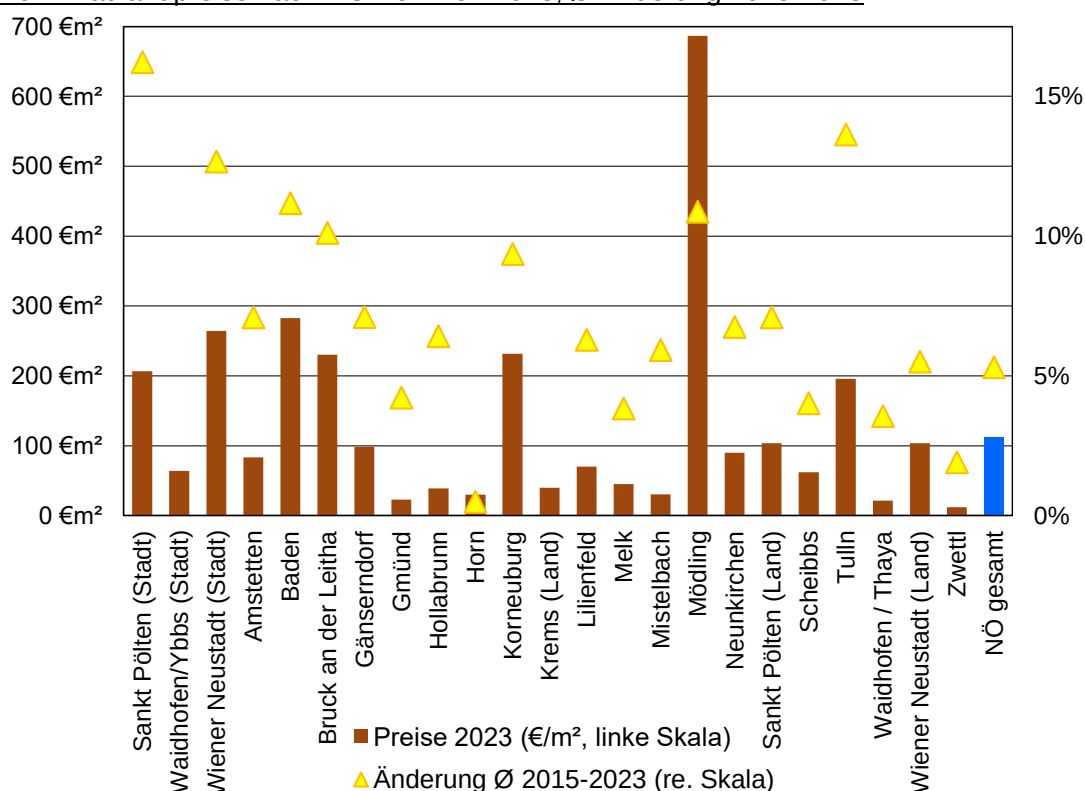
Quellen: Statistik Austria, EU-SILC 2023

E.9 BAULANDPREISE

Seit 2015 stellt Statistik Austria Daten zu Baulandpreisen auf Gemeindeebene zur Verfügung (Kap. E.9 bis E.11). Sie basieren auf Grundbuchstransaktionen und sind daher recht zuverlässig. Nicht berücksichtigt sind allerdings Qualitäts- und Standortfaktoren, was zu Verzerrungen führen kann. Auch die teilweise geringe Zahl an Preisbeobachtungen (mind. 10 pro Bezirk) kann die Ergebnisse verfälschen.

Niederösterreich hat ein im Bundesländervergleich moderates Baulandpreisniveau, v.a. außerhalb des Großraums Wien. Mit durchschnittlich 110 €/m² liegt es gleichauf mit Oberösterreich, deutlich über der Steiermark und Burgenland, aber bei einem Bruchteil von Wien (1.020 €/m²) und den westlichen Bundesländern (300-700 €/m²). Im Bereich der westlichen Bundesländer liegen die Grundstückspreise in den Bezirken Mödling, Baden und Korneuburg. Niederösterreich hat eine stark dynamische Immobilienmarktentwicklung hinter sich. Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2023 sind die Grundstückspreise um 5,3% p.a. gestiegen, 2023 aber leicht gesunken. Bezirksweise war die Dynamik allerdings extrem unterschiedlich mit teilweise moderater Entwicklung (z.B. Zwettl), teilweise aber mit exorbitanten Preissteigerungen um bis zum Zweieinhalbfachen (Baden, Mödling, Tulln).

Grafik 29: Baulandpreise nach NÖ Bezirken 2023, Ø Änderung 2015-2023



Anm.: Keine validen Daten für Krems (Stadt); Einzelne Bezirksdaten aus 2022.
 Quellen: Statistik Austria; IIBW.

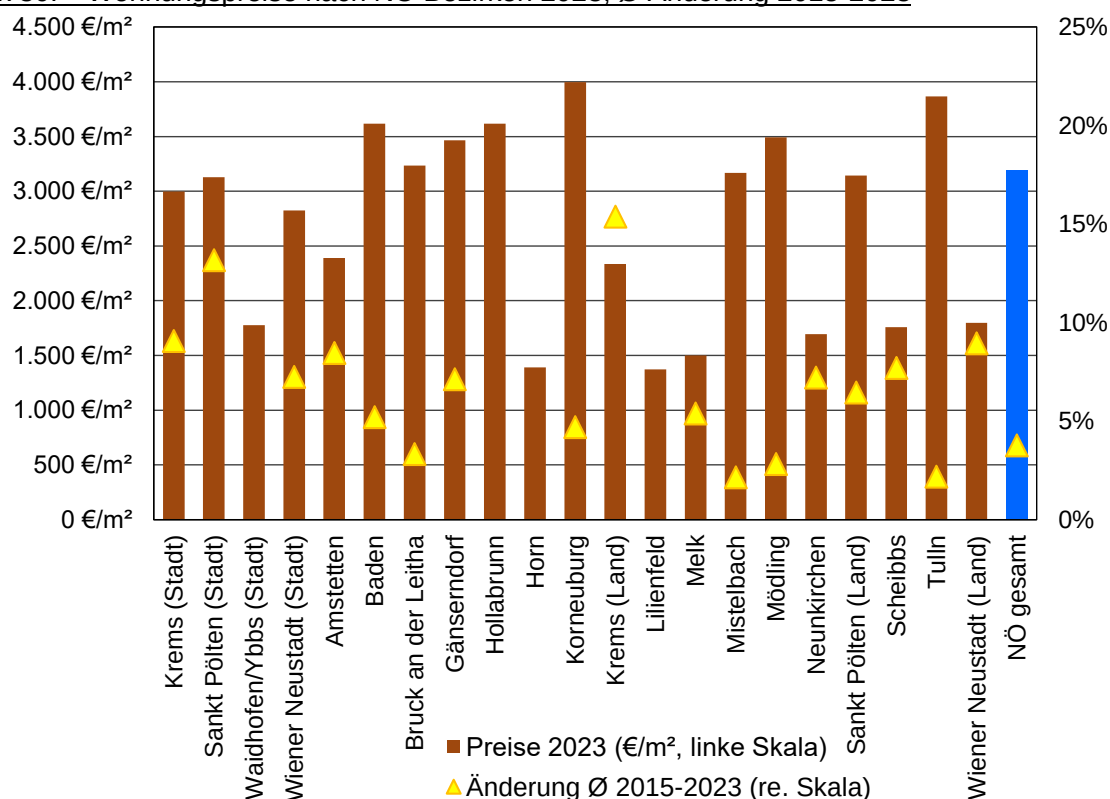
E.10 WOHNUNGSPREISE

Zusätzlich zu den in Kap. E.9 angeführten Einschränkungen bei der Interpretation ist bei den Wohnungspreisdaten zu berücksichtigen, dass nicht zwischen dem Bauträgertyp und nicht zwischen neuen und gebrauchten Wohnungen unterschieden wird. Besonders niedrige Preise in einzelnen Bezirken sind darauf zurückzuführen, dass kaum freifinanzierter Neubau vorkommt.

Das durchschnittlich 3,8% Preiserhöhung in Niederösterreich zwischen 2015 und 2023 sind tatsächlich der niedrigste Wert aller Bundesländer. Damit liegt auch der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 3.200 €/m² deutlich unter dem Österreich-Durchschnitt von 4.000 €/m². Die bezirksweisen Unterschiede sind sehr groß, mit nur ca. 1.500 €/m² in den Bezirken Lilienfeld, Horn und Melk, aber annähernd 4.000 €/m² in Bezirken wie Korneuburg und Tulln. Die Preisdynamik war nicht nur in den hochpreisigen Bezirken stark, sondern beispielsweise auch in Bezirken wie Krems (Land), St. Pölten (Stadt) oder Wiener Neustadt (Land).

Seit dem 2. Quartal 2023 sind die Wohnungspreise im Bundesdurchschnitt rückläufig, im Jahresdurchschnitt um -8%, in Niederösterreich um -11%. Die Preise gebrauchter Wohnungen haben stärker nachgegeben als die von Neubezügen.

Grafik 30: Wohnungspreise nach NÖ Bezirken 2023, Ø Änderung 2015-2023



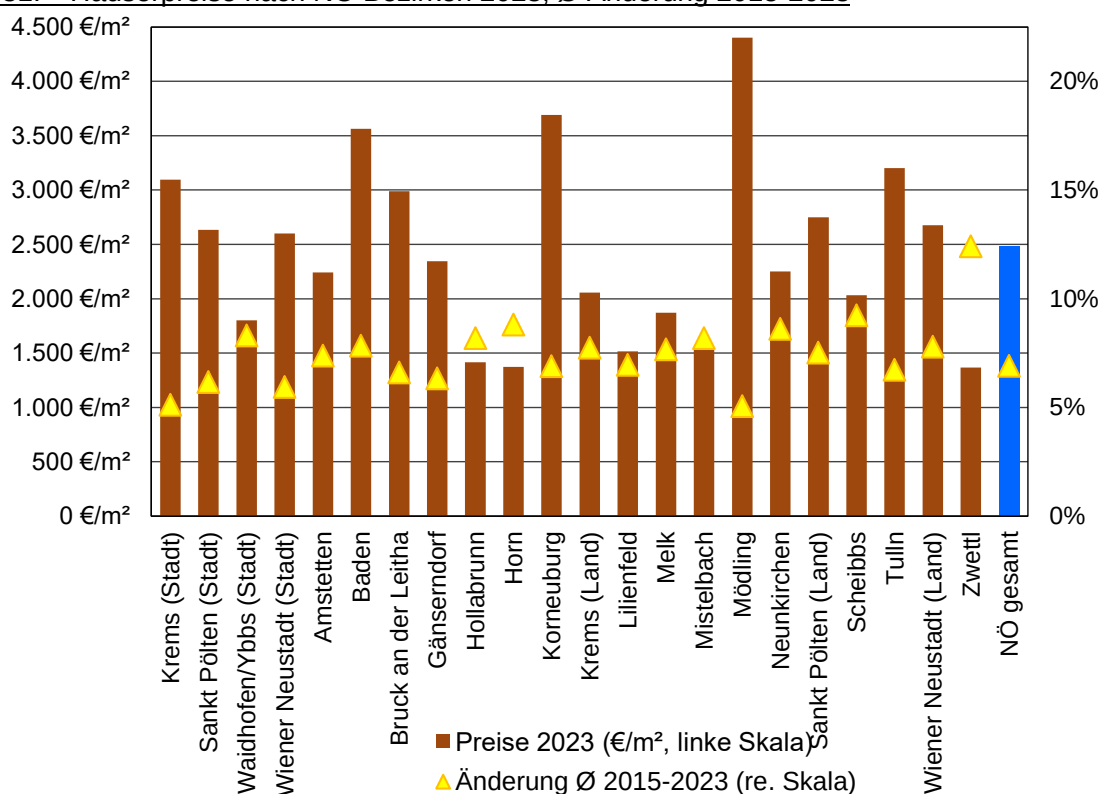
Anm.: Keine validen Daten für Gmünd, Waidhofen a.d. Thaya und Zwettl; Einzelne Bezirksdaten aus 2022.
 Quellen: Statistik Austria; IIBW.

E.11 PREISE EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser haben für die Wohnversorgung der Niederösterreicherinnen einen besonderen Stellenwert. Bei der Beurteilung der Daten in Grafik 31 ist wiederum zu beachten, dass es sich dabei um Durchschnittswerte unabhängig von Lage, Ausstattung und gebraucht/neu handelt.

Im österreichischen Durchschnitt haben sich die Häuserpreise von 2015 bis 2022 um 74% erhöht, sind aber 2023 um wieder -8% auf etwa 2.700 €/m² Wohnnutzfläche gefallen. Zum Vergleich mit Eigentumswohnungen ist die im Durchschnitt fast doppelt so große Nutzfläche zu berücksichtigen. Die vergleichsweise günstigen Preise in NÖ haben sich bis 2022 annähernd dem Bundesdurchschnitt angenähert, sind aber 2023 etwa stärker auf 2.500 €/m² gesunken. Die Zuwächse seit 2015 sind dennoch massiv mit in einzelnen Bezirken bis zu einer Verdoppelung. Stark zugelegt haben u.a. periphere Bezirke, die von der Ausweitung der Pendlerdistanz als Folge der Covid-Pandemie und Home-Office profitiert haben. Aber auch einige hochpreisigen Bezirke sahen kräftige Preissteigerungen.

Grafik 31: Häuserpreise nach NÖ Bezirken 2023, Ø Änderung 2015-2023



Quellen: Statistik Austria; IIBW.

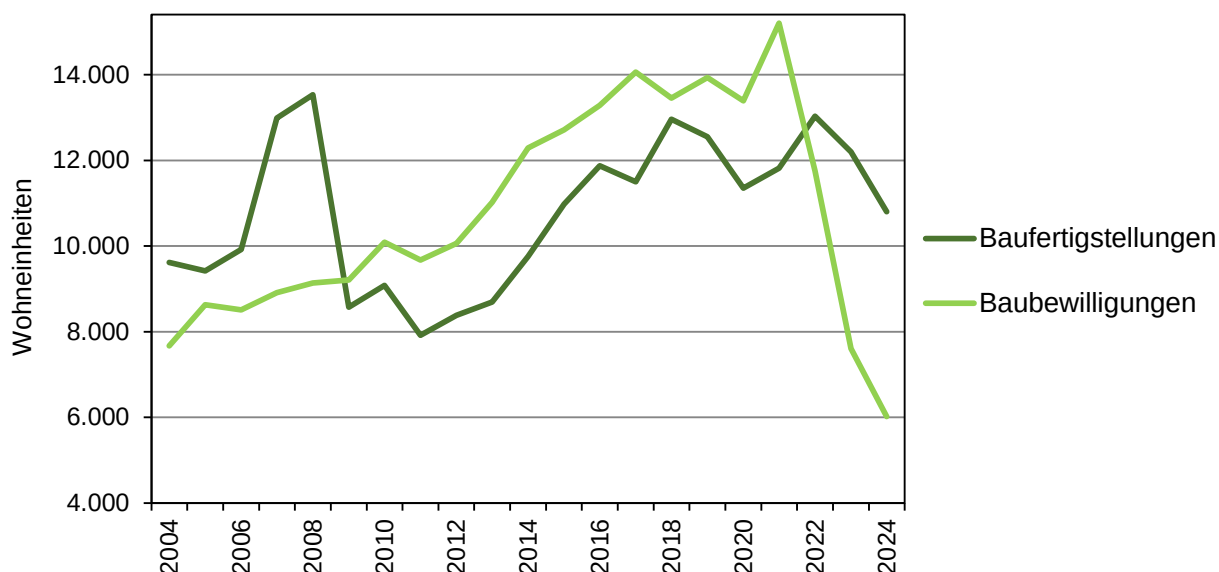
F. WOHNUNGSNEUBAU UND FÖRDERUNG

F.1 WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN UND -FERTIGSTELLUNGEN

Der Bauboom in Österreich endete 2022. Nach einem fast zwei Jahrzehnte dauernden Aufwärtstrend erreichten die Bewilligungszahlen 2017 bundesweit 87.000 und in Niederösterreich etwa 14.000 Einheiten. Hier wurde der Höhepunkt der Bewilligungszahlen erst 2021 mit über 15.000 Einheiten erreicht. Der Rückgang bei den Bewilligungszahlen setzte 2022 ein, ausgelöst durch einen sprunghaften Anstieg der Kapitalmarktzinsen, verschärfte Kreditvergaberegulungen (KIM-Verordnung) und exorbitant hohe Baupreise (s. Kap. F.7). 2023 waren es in NÖ nur noch 7.600 Bewilligungen, für 2024 werden etwa 6.000 erwartet. Aufgrund der schwer stemmbaren Bau- und Finanzierungskosten bleibt bei vielen baubewilligten Projekte der Baustart aus.

Die Fertigstellungszahlen stiegen zeitversetzt zu den Bewilligungen und nicht ganz so hoch. Der Höhepunkt mit über 13.000 Einheiten wurde 2022 erreicht. Für die kommenden Jahre wird ein ähnlicher Absturz erwartet. Der Rückgang der fertiggestellten Wohnungen ist die Zahl, die am Wohnungsmarkt spürbar wird. Angebotsengpässe werden insbesondere in den Ballungsräumen und im Umland von Wien erwartet (s. Wohnungsbedarfsschätzung Kap. G). Es fällt einigermaßen schwer, die unvermeidliche Verknappung in ihrer Drastik darzustellen, da sie erst in den kommenden Jahren in voller Härte eintreffen wird – trotz des kürzlich beschlossenen Wohnbaupakets des Bundes (Kap. F.9).

Grafik 32: Baubewilligungen und -fertigstellungen in Niederösterreich

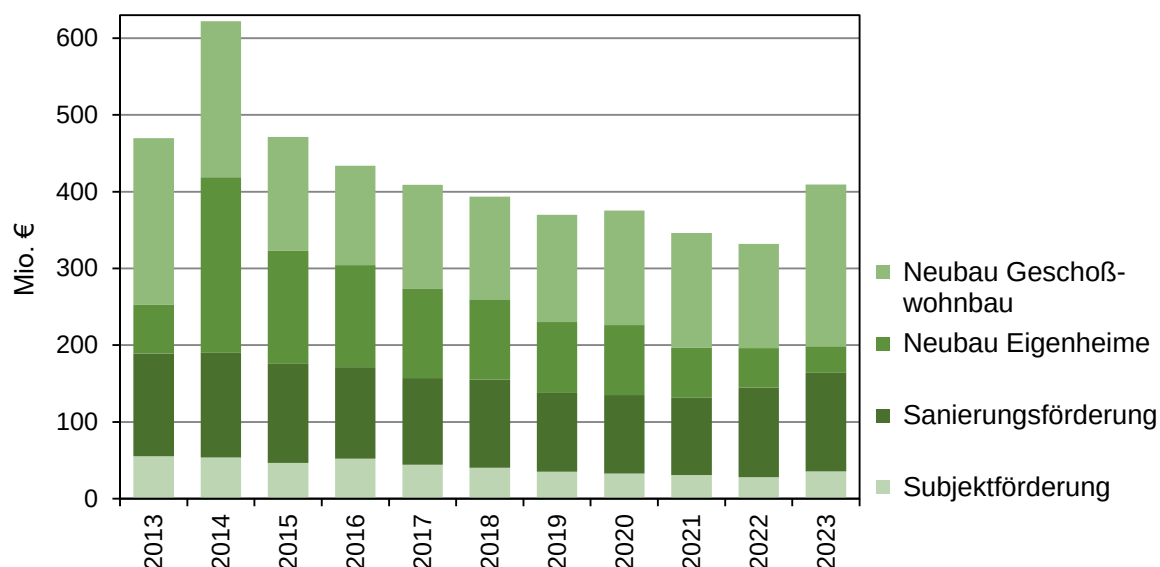


Quellen: Statistik Austria; IIBW.

F.2 WOHNBAUFÖRDERUNG – AUSGABEN

Die wirtschaftlich angespannte Situation der NÖ Wohnbauförderung wird in Grafik 33 ersichtlich. Trotz der reduzierten Zahl an neuen Förderungszusicherungen sind die Ausgaben 2023 gegenüber dem Vorjahr um 23% auf € 409 Mio. in die Höhe geschneilt. Das entspricht etwa dem zehnjährigen Durchschnitt. Besonders stark ist die Ausgabensteigerung bei der großvolumigen Neubauförderung mit +55% gegenüber dem Vorjahr bzw. +37% gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt. Es werden in diesem Bereich die aufgrund der Kapitalmarktentwicklung fällig werdenden Zinsenzuschüsse zu den Haftungsdarlehen für alle Förderjahrgänge seit 2014 im Ausmaß von € 70 Mio. schlagend. Auch die Ausgaben für die Sanierungsförderung legten um etwa 10% zu (gleichermaßen gegenüber dem Vorjahr wie zum zehnjährigen Durchschnitt). Die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen schlug sich v.a. auf die freifinanzierten Entgeltbestandteile im geförderten Mehrwohnungsbau nieder, während die Haftungsdarlehen mit anfangs 1% gedeckelt sind. Die dadurch teilweise stark gestiegenen Mieten erforderten eine Ausweitung der Subjektförderung, womit ein Niveau ähnlich dem zehnjährigen Durchschnitt erreicht wurde.

Grafik 33: Wohnbauförderungsausgaben NÖ (Mio. €)

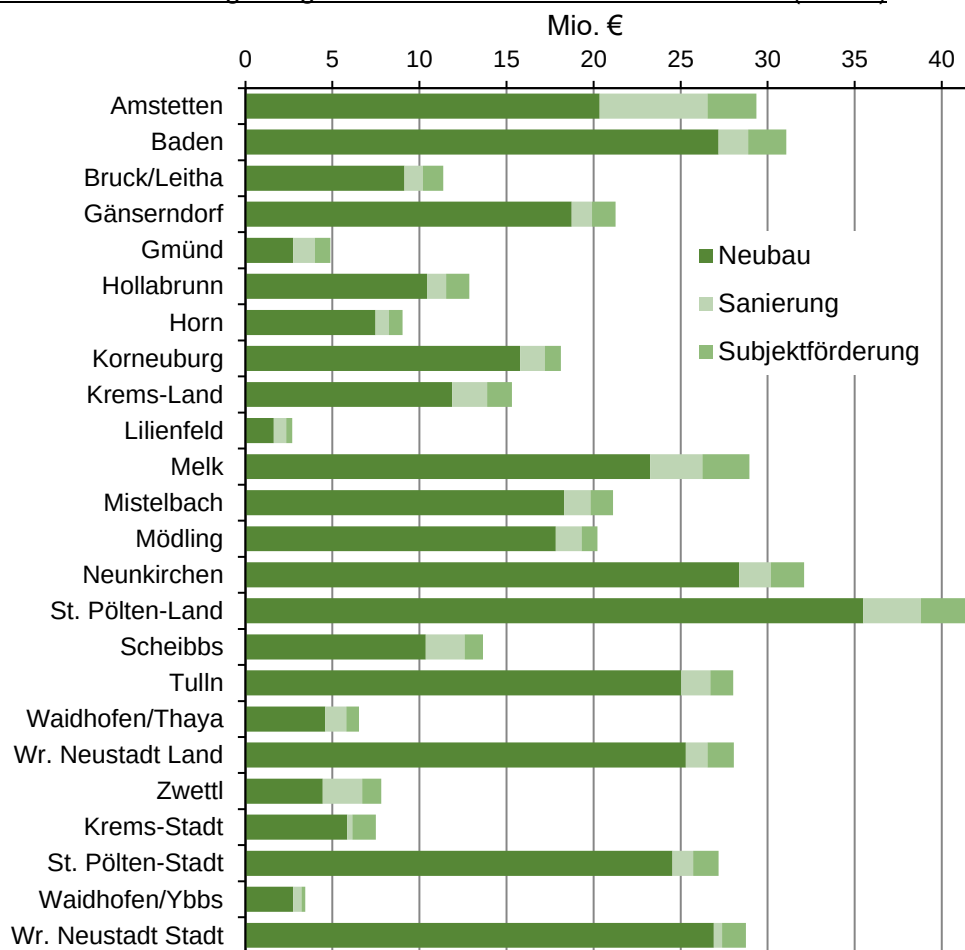


Quellen: IIBW; BMF; Förderungsstelle des Landes NÖ

F.3 FÖRDERUNGS AUSGABEN AUF BEZIRKSEBENE

Niederösterreich verfolgt das Ziel, mit der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln die Entwicklung aller Teile des Landes zu unterstützen. Um kurzfristige Effekte auszuklammern, sind in Grafik 34 und Grafik 35 durchschnittliche Werte für die Jahre 2021-2023 dargestellt. Der mit Abstand größte Teil der Förderungen sind Haftungsdarlehen (74%), weitere 10% Zuschüsse für den Neubau von Eigenheimen. 9% gehen in die Sanierung, 8% in die Subjektförderung.

Grafik 34: Förderungsausgaben nach NÖ Bezirken Ø 2021-2023 (Mio. €)

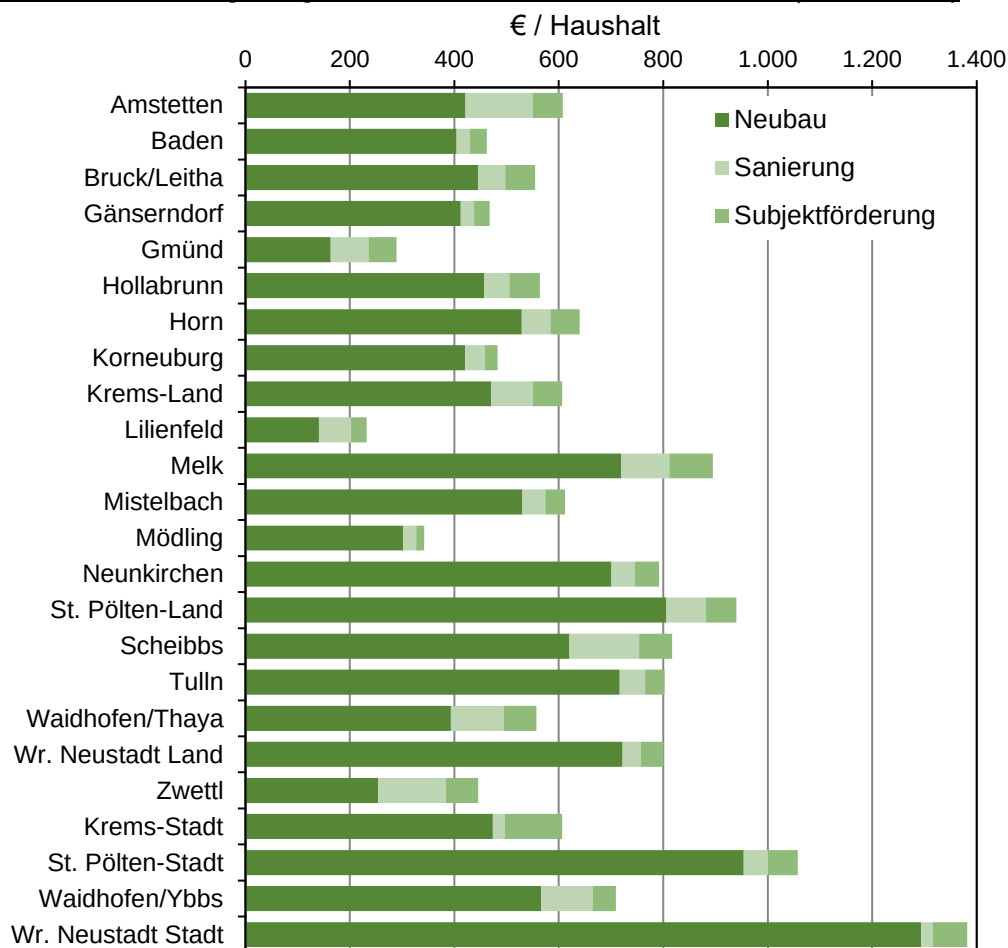


Anm.: Förderungsbewilligungen bzw. ausbezahlte Haftungsdarlehen (großvolumiger Neubau).

Quellen: Förderungsstelle des Landes NÖ, IIBW.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Bezirke zeigt Grafik 35 die Förderungsausgaben des Landes bezirksweise pro Haushalt. Bei einem Landesdurchschnitt von knapp € 600,- liegen Wiener Neustadt Stadt, St. Pölten Stadt, St. Pölten Land und Melk deutlich darüber, die Bezirke Lilienfeld, Gmünd und Mödling deutlich darunter.

Grafik 35: Förderungsausgaben nach NÖ Bezirken Ø 2021-2023 (€ / Haushalt)



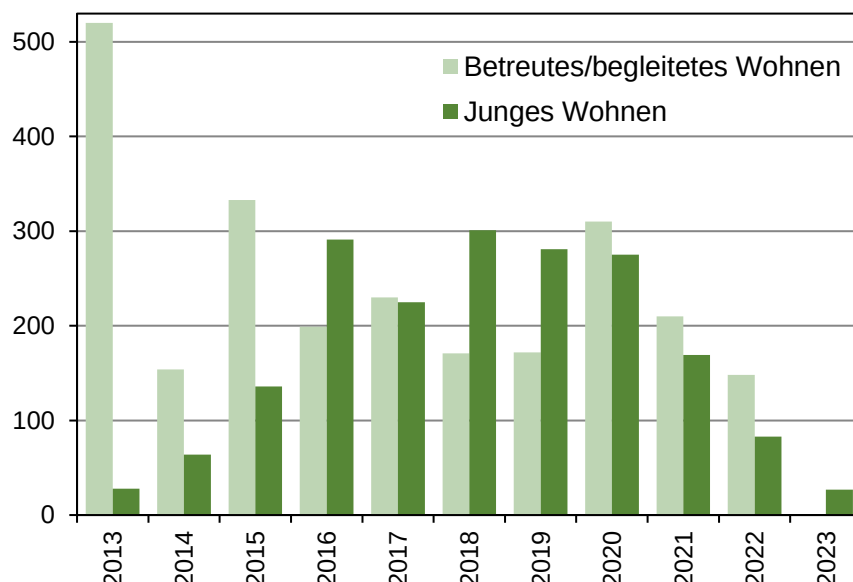
Anm.: Förderungsbewilligungen bzw. ausbezahlte Haftungsdarlehen (großvolumiger Neubau).
 Quellen: Förderungsstelle des Landes NÖ, IIBW.

F.4 BETREUTES WOHNEN, JUNGES WOHNEN

Neben vielen anderen Innovationen entwickelte das Land NÖ auch Modelle für besondere Zielgruppen. Schon in den frühen 2000er Jahren wurde das damals neue Konzept des Betreuten Wohnens (ÖNORM CEN/TS 16118) förderungsrechtlich aufgegriffen, früher und engagierter als die meisten anderen Bundesländer. Mit seinen beiden Hauptelementen barrierefrei zugänglicher und nutzbarer Wohnungen sowie seniorenbezogenen Dienstleistungen hat Betreutes Wohnen sich zu einem klar definierten Angebot zwischen Wohnen und Pflege etabliert. Die Betreuung ist keine pflegerische, sondern eine sozialarbeiterische Dienstleistung und ist als „Grundbetreuungspaket“ fixer Bestandteil des Konzepts. Pflege kann bei Bedarf von Sozialdienstleistern in Anspruch genommen werden. Bis zur Pflegestufe 3 ist ein Aufenthalt unproblematisch, in vielen Fällen auch bei einer höheren. 2020 wurde das Angebot in „begleitetes Wohnen“ und „barrierefreies Wohnen“ differenziert. Bei zweiterem entfällt das Grundbetreuungspaket. In den zwanzig Jahren seines Bestehens wurden über 7.000 Wohnungen nach diesem Konzept gefördert errichtet, allein in den vergangenen zehn Jahren fast 2.500. Allerdings ist die Förderleistung seit 2020 stark rückläufig. 2023 wurde kein Projekt gefördert. Freilich wird darüber hinaus Barrierefreiheit seit je in Neubau und Sanierung bau- und förderungsrechtlich angereizt.

In allen Bundesländern stehen Begünstigungen für junge Haushalte zur Verfügung. Aber keines der Länder hat ein ähnlich profiliertes Angebot wie das Junge Wohnen in NÖ entwickelt. Es bietet jungen Haushalten am Beginn ihrer Wohnbiographie kleine und besonders günstige Wohnungen mit sehr geringen Eigenmitteln. Diese Anforderungen sind eine große Herausforderungen für die umsetzenden Bauvereinigungen. In den vergangenen zehn Jahren wurden knapp 2.000 solche Wohnungen gefördert, allerdings auch hier seit 2020 mit rückläufiger Tendenz. Im aktuellen Förderprogramm wird ein Schwerpunkt auf die Sonderwohnformen „Junges Wohnen und „Begleitetes Wohnen“ gesetzt.

Grafik 36: Betreutes und Junges Wohnen in NÖ (jährlich zugesicherte Wohneinheiten)



Quellen: Förderungsstelle des Landes NÖ; IIBW.

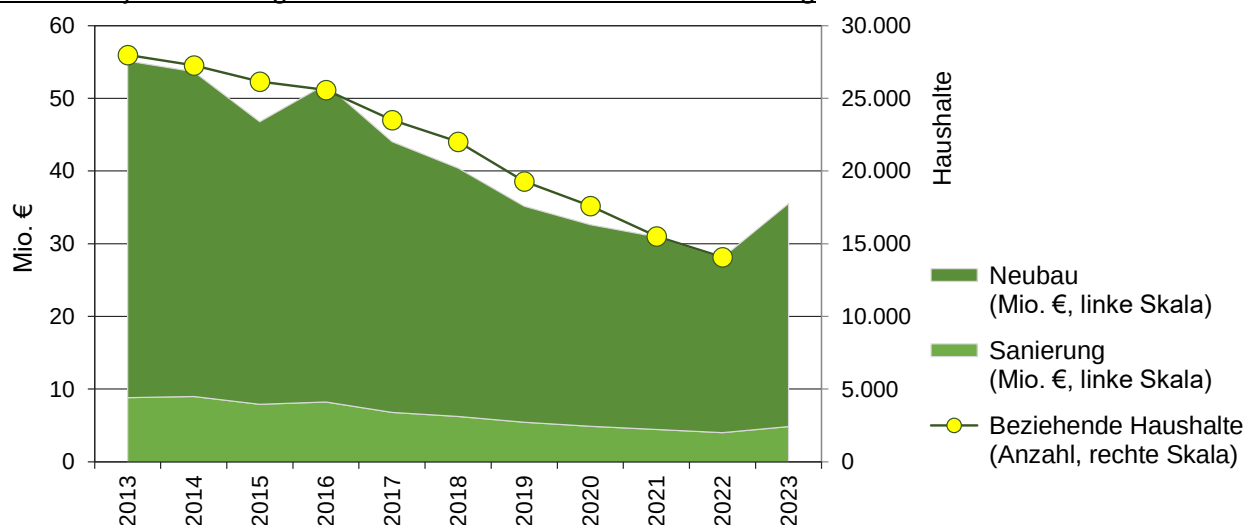
F.5 SUBJEKTFÖRDERUNG – AUSGABEN UND ZAHL DER ZUSICHERUNGEN

Das erfolgreiche österreichische Modell des leistbaren Wohnbaus besteht aus vorrangigen objektbezogenen und ergänzenden subjektbezogenen Förderungen. Das große Angebot an objektgefördert leistbaren Wohnungen hat zur Folge, dass 2022 im Bundesdurchschnitt nur 3,2% der Haushalte eine ergänzende Subjektförderung benötigten, in NÖ sogar nur etwa 2%.

NÖ bietet zwei Modelle der Subjektförderung an, die Wohnbeihilfe für Gebäude, die vor 1993 gefördert wurden und den Wohnzuschuss in neueren geförderten Gebäuden, wobei die erstere Förderschiene zuletzt nur noch 3% der Ausgaben ausmachte. Als einziges Bundesland bietet NÖ keine „Allgemeine Wohnbeihilfe“ für nicht objektgeförderte Gebäude an, dies v.a. deshalb, weil fast flächendeckend objektgeförderte Bauten zur Verfügung stehen.

Die Förderungsausgaben in diesem Bereich waren von Anfang der 2010er Jahre bis 2022 rückläufig. Sie haben sich – ebenso wie die Zahl der beziehenden Haushalte – in dieser Zeitspanne etwa halbiert. Ein Hauptgrund waren sehr günstige objektgeförderte Mieten aufgrund der niedrigen Kapitalmarktzinsen. Auch wurden die Einkommensgrenzen nur moderat angepasst. Der Anstieg der Subjektförderung 2023 ist auf die Mietsteigerungen als Folge der gestiegenen Zinsen der freifinanzierten Darlehen und eine Anpassung der Einkommensgrenzen zurückzuführen.

Grafik 37: Subjektförderungen im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung

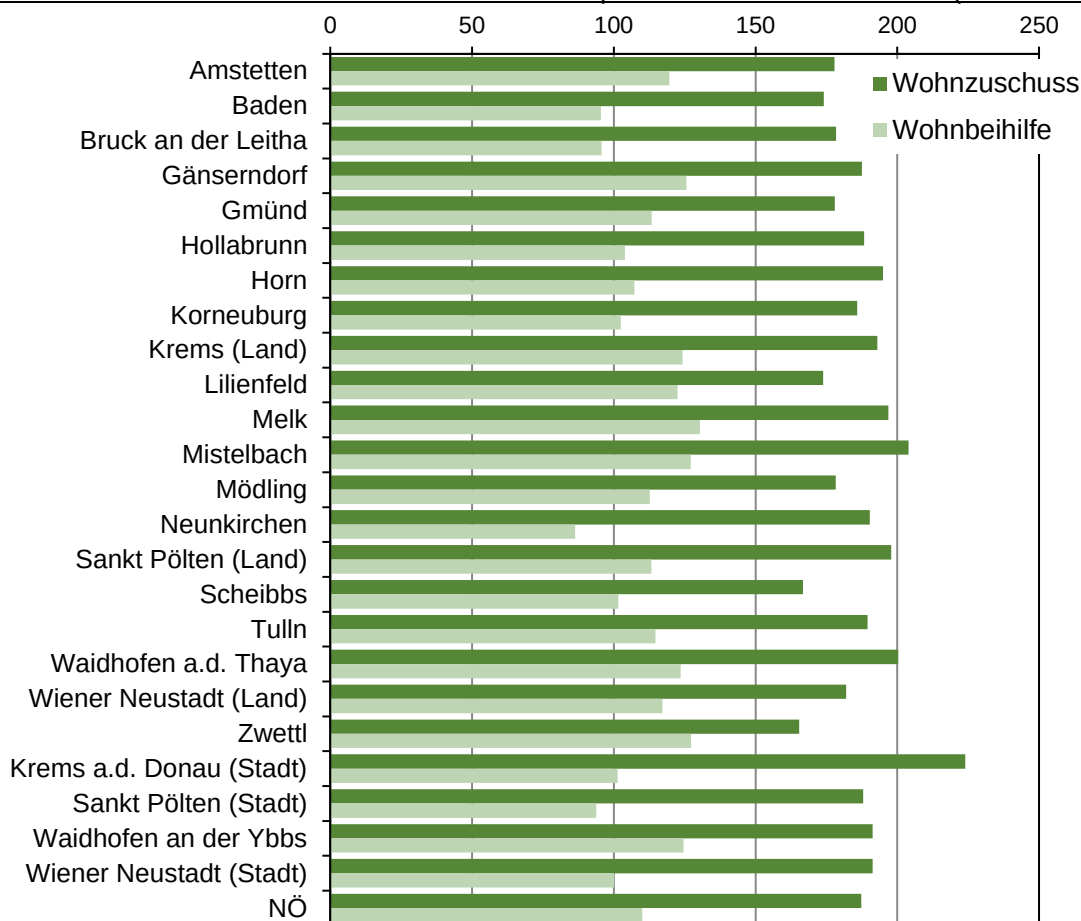


Quellen: BMF; NÖ Förderungsstelle; IIBW.

F.6 WOHNZUSCHUSS REGIONAL

Die Ausgaben für Subjektförderungen unterscheiden sich bezirksweise erheblich. Der weit überwiegende Anteil sind Wohnzuschüsse. Die Wohnbeihilfe spielt eine nur noch marginale Rolle. Im Durchschnitt der Jahre 2021-2023 machte der Wohnzuschuss monatlich € 187,- aus, die Wohnbeihilfe nur € 110,-.

Grafik 38: Ø Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe pro Haushalt nach Bezirken (Ø 2021-2023)

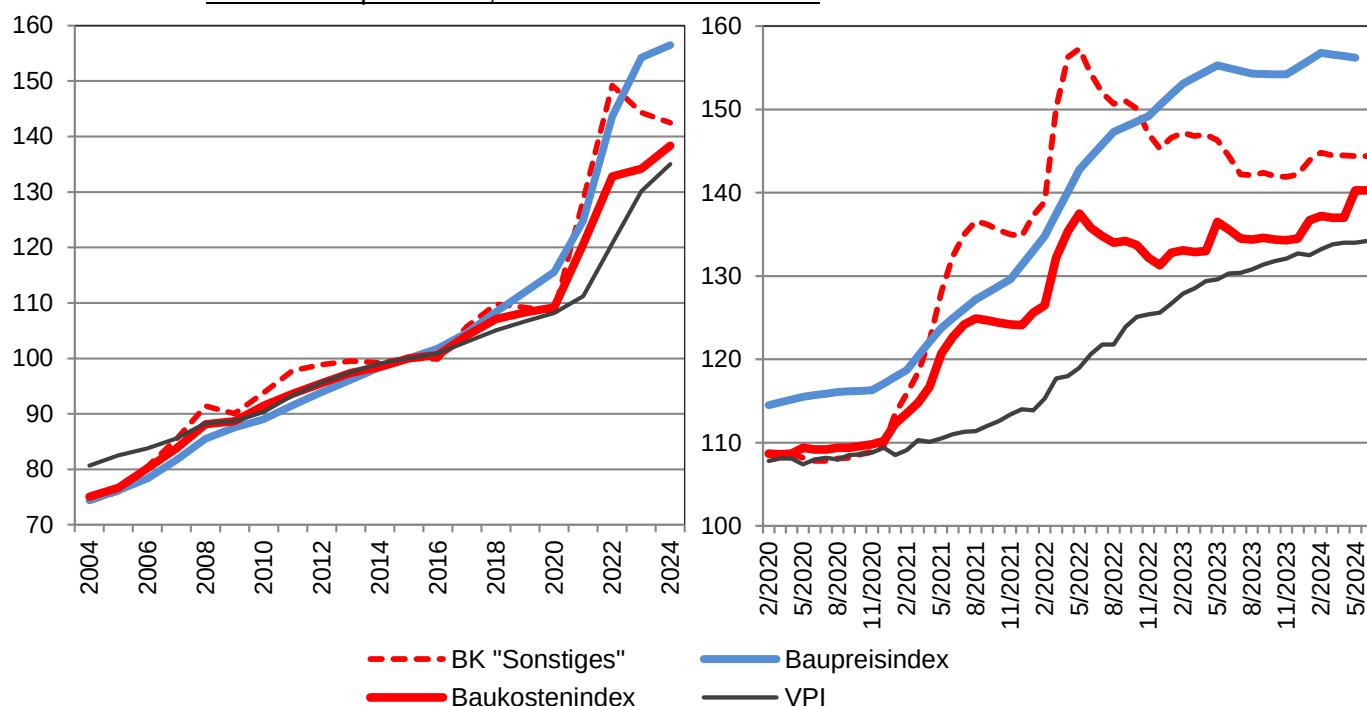


Quellen: Förderabteilung NÖ; IIBW.

F.7 BAUPREISE UND -KOSTEN

In den zehn Jahren zwischen Ende der 2000er und Ende der 2010er Jahre verteuerte sich das Bauen trotz großer Innovationen im Gleichschritt mit der Gesamtteuerung. Die Baupreise, das sind die Preise, die die Baufirmen der Immobilienwirtschaft bzw. dem Häuslbauer verrechnen, begannen 2017 anzuziehen. Bei den Baukosten, das sind die eigenen Material- und Personalkosten der Baufirmen, kam es Anfang 2021 nach dem Ende der Covid-Pandemie, zu einem massiven Anstieg, dem die Baupreise unmittelbar folgten. Die Baukostendynamik beruhigte sich Mitte 2021 wieder, um im ersten Halbjahr 2022, in der Anfangsphase des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine, einen weiteren Sprung zu machen. Doch war der Höhepunkt bereits im Mai 2022 erreicht. Seither entwickeln sich die Baukosten seitwärts. Daran änderten auch sehr hohe Lohnabschlüsse 2023 und 2024 wenig. Anders die Baupreise, die auch nach Mai 2022 unvermindert weiter stiegen, im zweiten Halbjahr 2023 zwar stagnierten, Anfang 2024 aber neuerlich deutlich anzogen. Um wieder leistbare Wohnungen realisieren zu können, kommt einer Annäherung der dargestellten Kurven große Bedeutung zu.

Grafik 39: Baukosten- und Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt, Verbraucherpreisindex, Jahres- und Monatswerte



Anm.: 2024: IIBW-Schätzung aufgrund der Daten des 1. Halbjahres 2024.

BK „Sonstiges“ sind Baukosten v.a. für Material und Energie (im Gegensatz zur ähnlich großen Position „Personalkosten“).

Quellen: Statistik Austria; IIBW.

F.8 ENTWICKLUNG DER KAPITALMARKTZINSEN

Grafik 40 zeigt die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen für Wohnbaukredite und Konsumkredite an private Haushalte. Die dem NÖ Förderungsmodell der Haftungsdarlehen zugrundeliegenden Zinsen für Darlehen der EIB lagen noch deutlich unter jenen für Wohnbaukrediten an Private. Die lange Zeitreihe zeigt zum ersten die lange Phase sehr niedriger Kreditzinsen, zum zweiten den ungemein raschen Anstieg der Zinsen ab April 2022 und zum dritten den Umstand, dass das derzeitige Zinsniveau in historischer Betrachtung keineswegs ungewöhnlich hoch ist. Probleme bereitete die mangelnde Vorbereitung auf den Zinsanstieg und seine Geschwindigkeit. Für Privatkredite wirkten sich die zeitgleich eingeführten Kreditvergeberberichtlinien der FMA (KIM-Verordnung) verstärkend aus.

Grafik 40: Zinssätze für Konsum- und Wohnbaukredite in Österreich seit 1997



Anm.: Zinsen für neu vereinbarte Kredite, inklusive neu vereinbarter bestehender Kredite.
 Quellen: OENB; IIBW.

F.9 WEITERE BUNDESMITTEL FÜR DEN WOHNBAU

Entgegen der sukzessiven Kompetenzverlagerung der Wohnbauförderung vom Bund zu den Ländern ist der Bund seit 2009 wieder mit eigenen Förderungen für die Wohnhaussanierung tätig (s. Kap. D.4). Zuletzt kam es zu weiteren Initiativen des Bundes in diesem Politikbereich:

a) ZUKUNFTSFONDS IM RAHMEN DES FINANZAUSGLEICHS 2024

Die Wohnbauförderung spielte in allen Finanzausgleichen seit ihrer Verlängerung 1989 eine wesentliche Rolle (s. Amann, 2023). Im Finanzausgleich 2024 wurden Wohnbauthemen mit dem sog. „Zukunftsfonds“ geregelt, der ein Volumen von € 300 Mio. p.a. umfasst. Rund ein Sechstel davon entfällt auf Niederösterreich. Die Abrufung dieser Mittel ist an die Erreichung folgender Ziele gebunden:

- Zurverfügungstellung bzw. Erhalt von mehr leistbarem Wohnbau;
- Mehr (insbesondere thermische) Sanierungen des Bestandes und Nachverdichtung;
- Bodenschonende Baulandnutzung;
- Renovierungsquote der öffentlichen Gebäude in Höhe von 3 % bis 2028;
- Wahlweise Erreichung folgender Ziele:
 - Erreichung von Sanierungsausgaben im Ausmaß von 30% des durchschnittlichen Wohnbauförderungsbeitrags 2018-2022 und jährliche Erhöhung um mindestens 2 Prozentpunkte;
 - Schwerpunktverlagerung auf bodenschonende Wohnraumschaffung: Im Durchschnitt 2024-2028 sollen mehr geförderte Wohnungen durch Sanierung, Zubau, Einbau und Aufstockung, Abbruch-Neubau-Sanierungen, Verdichtungssanierungen, Baulückenschlüssen in Siedlungsschwerpunkten, Neubauten auf Flächen mit ÖV-Güteklasse A, B und C sowie Neuerrichtungen auf bereits versiegelten Flächen entstehen als durch Neuerrichtungen auf bislang nicht versiegelten Flächen neu.

b) WOHNBAUPAKET 2024

Das im März und April 2024 beschlossene Wohnbaupaket des Bundes hat ein Gesamtvolumen von über € 2,5 Mrd. (Parlamentsdirektion, 2024). Die wichtigsten Elemente aus Sicht des Landes NÖ sind:

- € 1 Mrd. Zweckzuschüsse an die Länder für großvolumigen Neubau und Sanierung
Aufgeteilt nach dem Bevölkerungsschlüssel (Hauptwohnsitze) stehen NÖ bis 2026 jeweils rund € 74 Mio. für Eigentums- (inkl. Miete mit Kaufoption) und Mietwohnungen zu, weitere € 40-50 Mio. für die umfassende Sanierung von GBV-Wohnungen (Verteilungsschlüssel gem. vorhandener GBV-Mietwohnungsbestände). Voraussetzung für die Neubauförderung sind verdichtete Bauweisen und eine Mindestausstattung mit PV. Die Neubauförderung kommt – in Abhängigkeit von den Förderungsmodellen der Länder – gleichermaßen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern zugute. Bei gewerblichen Förderungswerbern unterliegen Mieten und Verkaufspreise auf Förderungsdauer bzw. für mindestens 25 Jahre dem WGG-Kostendeckungsprinzip. Auch sind in jedem Fall spekulative Gewinne unterbunden, indem Weiterverkauf und Vermietung der geförderten Wohnungen auf Dauer von 15 Jahre reguliert sind (Gewinnabschöpfung bzw. Richtwert ohne Zuschläge gem. § 15h WGG). Die Mittel sollen zu einem Viertel bereits 2024 abgerufen werden, eine weitere Hälfte 2025 und der Rest 2026. Die Wahl der Förderinstrumente ist den Ländern überlassen, jedoch sind Zuschussmodelle gegenüber Darlehen oder Annuitätenzuschüssen wirtschaftlich vorteilhafter.

Eine große Herausforderung ist der Nachweis der Additionalität, also der über das Volumen der bisherigen Wohnbauförderung hinausgehenden Wohnbauleistung. Als Referenz gelten die durchschnittlichen Förderungszusicherungen 2022/2023.

Das Land NÖ wird die vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel als einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse für den gemeinnützigen Wohnbau (Neubau und Sanierung) einsetzen. Als Förderwerber beim Neubau sind grundsätzlich gemeinnützige Bauvereinigungen vorgesehen, die Förderrichtlinien wurden bereits adaptiert.

- Zinsenstützung Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung

Die Länder können zusätzliche Wohnbaudarlehen – für NÖ sind ca. € 95 Mio. vorgesehen – über die Bundesfinanzierungsagentur (ÖBFA) zu einem Zinssatz von 1,5% p.a. aufnehmen und sie bis zu einem Volumen von jeweils € 200.000 an Förderwerber weitergeben. Die Zinsdifferenz wird vom Bund beglichen, vorderhand allerdings nur bis 2028. Der tatsächliche Förderaufwand ist dadurch relativ gering. Auch bei dieser Förderung gelten Antispekulationsregeln für Weiterverkauf oder Vermietung gem. § 15h WGG.

Zur Inanspruchnahme dieser Finanzierungsquelle hat das Land NÖ ein Fördermodell unter Inanspruchnahme von Bundes- und Landesmitteln umgesetzt: Für die Errichtung oder den Ersterwerb von Eigenheimen oder Wohnungen steht ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zinsenzuschuss zu einem Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 5% der Darlehenshöhe (max. € 200.000) zur Verfügung. Durch den Einsatz von Landesmitteln zusätzlich zu den Bundesmitteln wird die Förderhöhe (bis zu € 10.000) etwa verdreifacht.

- Befristet erhöhte AfA für Wohnungsneubauten

Für zwischen 2024 und 2026 fertiggestellte Bauten gilt für jeweils drei Jahre eine Verdreifachung der AfA (Absetzung für Abnutzung, § 124b EStG 1988, BGBl.Nr. 400/1988), für Wohnbauten also typischer Weise 4,5% p.a.. Voraussetzung dafür ist die Erreichung von „Gebäudestandard Bronze“ gem. OIB-Richtlinie 6, basierend auf dem „klimaaktiv Kriterienkatalog“. Herausforderungen für NÖ: Die Maßnahme zielt auf freifinanzierten Wohnungsneubau. Insofern ist die Relevanz für die NÖ Wohnungspolitik eingeschränkt.

- Sanierungsbonus („Öko-Zuschlag“ für Wohngebäude)

Für thermisch-energetische Sanierungen von Wohnbauten oder die Dekarbonisierung des Heizungssystems kann ein Zuschlag auf die Betriebsausgaben bzw. als Werbungskosten von 15% einkommensteuerlich in Ansatz gebracht werden. Doppelförderungen sind ausgeschlossen. Die Förderung ist auf 2024/2025 befristet.

- "Handwerkerbonus plus"

Förderbar sind jegliche Sanierungsmaßnahmen in Wohnbauten jeglicher Rechtsform, beschränkt auf Arbeitskosten, im Ausmaß von 20% der Kosten von bis zu € 10.000 netto pro Förderungswerber, Wohneinheit und Kalenderjahr. Die Förderung gilt für Maßnahmen, die ab März 2024 begonnen und Ende 2025 abgeschlossen werden. Die Abwicklung erfolgt nicht über die Wohnbauförderung des Landes.

- Abschaffung Gebühren Grundbucheintragung und Pfandrechtseintragung für Eigentum

Die Grundbucheintragungsgebühr und die Pfandrechtsgebühr (1,1% des Kaufpreises bzw. 1,2% der besicherten Hypothek) entfallen bei der Anschaffung von Wohnimmobilien zur Eigennutzung (Eigenheime und Eigentumswohnungen) bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000. Der Gebührenentfall kommt nur bei Kaufpreisen bis € 2 Mio. zur Anwendung. Die max. Entlastung beträgt

€ 11.500 pro Haushalt. Auch diese Maßnahme ist auf zwei Jahre bis Mitte 2026 befristet. Die Maßnahme dürfte in NÖ auf rege Annahme stoßen.

- Aufstockung Wohnschirm

Das Subjektförderungsinstrument „Wohnschirm“ hat auch in NÖ einen hohen Stellenwert.

- Kompetenzänderung für Wohnraummobilisierung (Leerstandsabgaben)

Die Lenkung des Wohnungsmarkts mittels Abgaben ist bisher verfassungsrechtlich Bundessache. In Länder- bzw. Gemeindekompetenz sind nur Abgaben, die betragsmäßig in einem Verhältnis zu den durch den Leerstand ausgelösten Aufwendungen der Gemeinden stehen. Die Größenordnung liegt typischer Weise bei unter 1,- €/m² Nutzfläche pro Monat. Dies wird häufig als zu gering aufgefasst, um marktmäßige Lenkungseffekte auszulösen. Mehrere Bundesländer wurden 2022 hinsichtlich Leerstandsabgaben aktiv. Entsprechende gesetzliche Grundlagen wurden in der Steiermark, Tirol und Salzburg geschaffen. Mittels einer Änderung des Art. 11 Abs. 1 Z 3 Bundesverfassungsgesetz zum „Volkswohnungswesen“ wurden „öffentliche Abgaben zum Zweck der Vermeidung der Nicht- oder Mindernutzung“ in die Kompetenz der Länder überführt.

Nach bisherigen Informationen beabsichtigt NÖ keine Einführung einer Leerstandsabgabe. Relevanz hätte eine solche Abgabe allenfalls Gemeinden mit Lagegunst.

G. WOHNUNGSBEDARF

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein politisch sensibles Thema, gleichzeitig aber statistisch schwer fassbar. Denn die Nachfrage bestimmt sich nicht nur aus der Entwicklung der Haushaltszahlen, sondern auch aus regionalen Disparitäten (Leerstand in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten) und geändertem Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken). Schwierigkeiten bei der Bedarfsschätzung bereitet insbesondere der bis vor Kurzem herrschende Trend zu Investitionen in „Betongold“.

Die Datenlage ist lückenhaft, was Schätzungen für etliche Inputdaten nötig macht. Das IIBW führt seit eineinhalb Jahrzehnten regelmäßige Wohnungsbedarfsschätzungen durch. Im Vergleich zu anderen Wohnungsbedarfsprognosen (ÖROK, 2005; Czerny & Weingärtler, 2007; MA 18 u.a., 2017) erwies sich die IIBW-Bedarfsschätzung als zielgenau. Der starke Anstieg des Wohnungsbedarfs in den frühen 2010er Jahren wurde ebenso früh und treffend erkannt wie die mittlerweile überschrittene Bedarfsdeckung. Für das Land NÖ wurde das IIBW-Schätzmodell von Grund auf neu konzipiert und seine Aussagekraft deutlich verbessert. Insbesondere lässt es nun regionalisierte Bedarfsschätzungen zu.

G.1 BEDARFSKOMPONENTEN

HAUSHALTSENTWICKLUNG NACH BEZIRKEN

Für die Entwicklung der Haushaltszahlen stehen einigermaßen robuste Prognosen der Statistik Austria zur Verfügung, mit Einschränkungen sogar auf Bezirksebene. Dabei wurde folgendermaßen vorgegangen: Ausgangspunkt war die ÖROK-Haushaltsprognose auf Bezirksebene von 2016. Sie bietet einen Prognosehorizont bis 2030. Neuere Prognosen auf regionaler Ebene sind dzt. nicht verfügbar. Demgegenüber steht eine Haushaltsprognose auf Bundeslandebene der Statistik Austria von 1/2023 mit einem Prognosehorizont bis zum Ende des Jahrhunderts zur Verfügung. In einem ersten Schritt wurden die beiden Datenquellen verknüpft. Die „alte“ Bezirksprognose wurde mit Bestandsdaten (Mikrozensus) bis zum aktuellen Zeitrand (2022) angepasst und bis 2030 fortgeschrieben. Für die Jahre nach 2030 wurden die Nettozuwächse an Haushalten analog zur Entwicklung des abgelaufenen Jahrzehnts auf die Bezirke verteilt. Es wird damit zugrunde gelegt, dass bisherige regionale Transformationsprozesse analog zu den vergangenen Jahren weiterlaufen. Damit können regionale Sonderentwicklungen nicht antizipiert werden. Doch fehlen leider Inputdaten für alternative Szenarien.

Aus der demographischen Entwicklung ergibt sich ein Netto-Zuwachs der Haushaltszahlen für Niederösterreich von etwa 4.800 pro Jahr im Durchschnitt der kommenden zehn Jahre. Die zu erwartende Haushaltsentwicklung unterscheidet sich bezirksweise stark (Tabelle 41). Ein besonders starker Zuwachs wird für den Bezirk Mödling erwartet (+520 p.a. im Zehnjahresdurchschnitt 2024-2034), gefolgt von Baden (+ 420 p.a.), Tulln (+ 370 p.a.), Sankt Pölten (Land) und Korneuburg (je + 360 p.a.). Jährlich zusätzlich mehr als 200 Haushalte werden weiters für Amstetten, Gänserndorf, Wiener Neustadt (Land), Mistelbach und Neunkirchen prognostiziert. Für keinen der Bezirke wird ein Rückgang der Haushaltszahl erwartet, in einigen ist aber mit sehr geringer Dynamik von unter 50 zusätzlichen Haushalten pro Jahr zu rechnen: Gmünd, Waidhofen a.d. Thaya, Waidhofen a.d. Ybbs, Lilienfeld, Zwettl, Krems a.d. Donau (Stadt). Insbesondere für die zuletzt genannten Bezirke ist zu betonen, dass die Bezirkszentren gewinnen können, während peripher gelegene Gemeinden stärker Bevölkerung verlieren werden.

Die Haushaltsprognose der Statistik Austria beinhaltet aktuelle Entwicklungen zur Veränderung der Haushaltsgröße und mit Einschränkungen zur Zuwanderung aufgrund des Ukraine-Kriegs. Allerdings sind, wie in jeder Prognose, nur tatsächlich prognostizierbare Ereignisse berücksichtigt. Entwicklungen wie zukünftige Flüchtlingsbewegungen oder Kriegshandlungen sind per se nicht prognostizierbar.

Insgesamt wird die Haushaltsprognose der Statistik Austria als ausreichend zuverlässig aufgefasst, um auf eine Adaption dieser Datenquelle verzichten zu können.

Tabelle 41: Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs an Haushalten in den NÖ Bezirken

	Ø 2013-2023	Ø 2024-2034
Mödling	640	520
Baden	580	420
Tulln	410	370
Korneuburg	410	360
Sankt Pölten (Land)	420	360
Amstetten	420	320
Wien Umgebung	490	320
Gänserndorf	390	300
Wiener Neustadt (Land)	300	240
Mistelbach	270	220
Neunkirchen	280	210
Melk	240	190
Bruck an der Leitha	190	160
Krems (Land)	220	160
Sankt Pölten (Stadt)	200	150
Wiener Neustadt (Stadt)	190	130
Hollabrunn	150	110
Scheibbs	120	80
Horn	80	60
Krems a.d. Donau (Stadt)	80	50
Lilienfeld	50	30
Zwettl	80	30
Waidhofen a.d. Ybbs	30	20
Gmünd	60	10
Waidhofen a.d. Thaya	40	10
Niederösterreich gesamt	6.350	4.830

Quelle: ÖROK-Haushaltsprognose 2016 (Bezirksebene); Statistik Austria, Haushaltsprognose 1/2023 (Bundesland-Ebene; IIBW).

ANDERE BEDARFSKOMPONENTEN

Der Wohnungsbedarf speist sich aber nicht nur aus dem Zuwachs an Haushalten, sondern auch aus anderen wohnungsbezogenen Komponenten:

- Ersatzneubau: Wohnungsabgang ist zu ersetzen. Allerdings zeigen verfügbare statistische Quellen ein außerordentlich niedriges Niveau des Verlusts von Wohnraum in Niederösterreich (wie auch bundesweit). Demnach gingen im mehrjährigen Durchschnitt jährlich nur ca. 1.800 Wohneinheiten durch Abriss, Zusammenlegung oder Umnutzung verloren. Auch Totalsanierungen mit Ausmietung sollten in der Zahl berücksichtigt sein. Das sind nur knapp 0,2% des Bestands pro Jahr. Es ist wahrscheinlich, dass die tatsächlichen Abgänge nicht vollständig dokumentiert sind (s. Kap. G.3 1.1.1f), S. 54).
- Viele Wohnungen und Häuser fallen aus dem Markt, weil sie am „falschen“ Ort stehen oder qualitativ nicht mehr den Anforderungen entsprechen. Leergefallene Eigenheime in peripheren Regionen tragen

ebenso wenig zur Wohnversorgung in dynamischen Regionen bei wie Wohnungen am Ende ihrer technischen Lebensdauer.

- In Gunstlagen hat investiver Wohnbau durch vermögende Privatpersonen, Freiberufler und private Investoren an Stellenwert gewonnen. Manche von ihnen sind an keiner Nutzung der erworbenen Wohnung interessiert, sondern halten sie für Eventualitäten oder Nachkommen vor.
- In dieselbe Rubrik fällt die stark wachsende Gruppe von Personen, die eine oder mehrere Wohnungen erben, von einer Verwertung aber ebenso wenig abhängig wie daran interessiert sind. Bei dieser Erbengeneration steht häufig die Sorge im Vordergrund, durch eine etwaige Vermietung unwägbare Risiken einzugehen.

Die Abschätzung dieser Bedarfskomponenten ist schwierig, da kaum valide Daten verfügbar sind.

G.2 BISHERIGE WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN UND PROGNOSE BIS 2025

DATENBASIS UND PROGNOSEMETHODE

Gute Daten stellt die Statistik Austria für baubewilligte Wohnungen zur Verfügung, auf Bezirksebene allerdings wegen üblicher Nachmeldungen nur bis drei Jahre vor den veröffentlichten Bundesland-Daten. Unter Heranziehung der Bundesland-Ergebnisse wurden die regionalen Werte bis 2023 berechnet. Gleichzeitig stehen Informationen zur Baudauer zur Verfügung, die eine Umrechnung von Bewilligungs- auf Fertigstellungsdaten ermöglichen. Schätzmethode erlauben weiters, den Anteil der baubewilligten Wohnungen zu ermitteln, die tatsächlich auch fertiggestellt werden. Auf diese Weise wurden Prognosen für die Fertigstellung von Eigenheimen, Geschoßwohnungen und neuen Wohnungen in Bestandsbauten auf Bezirksebene bis 2025 berechnet.

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN NACH BEZIRKEN

Während Niederösterreich weit in den 1980er Jahren durchschnittlich nur 8.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden, stieg die Zahl in den 1990er Jahren leicht auf 9.200 und in den 2000er Jahren aufgrund sehr starker Jahrgänge 2007/08 auf 10.300 (s. Grafik 32, S. 38). Der Wohnbauboom ab Mitte der 2010er Jahre war in Niederösterreich mit durchschnittlich 10.400 fertiggestellten Einheiten pro Jahr in geringerem Ausmaß als in anderen Bundesländern zu spüren. Immerhin wurde 2022 mit über 13.000 die seit vielen Jahrzehnten höchste Zahl fertiggestellter Einheiten erreicht (s. Kap. F.1, S. 38). Auch 2023 blieb die Bauleistung mit über 12.000 Einheiten noch auf hohem Niveau, dürfte aber bis 2025 auf deutlich unter 9.000 Einheiten fallen (s. Grafik 43, S. 57).

Zwar erlebten in den 2010er Jahren die Mehrzahl der niederösterreichischen Bezirke Zuwächse im Wohnungsneubau. Für die kommenden Jahre bis 2025 wird allerdings für alle Regionen ein scharfer Rückgang zwischen -20% und -42% prognostiziert (Tabelle 42).

Tabelle 42: Entwicklung der Fertigstellungszahlen in den NÖ Bezirken

	Ø 2018-2022	Rückgang 2022-2025
Krems an der Donau (Stadt)	310	-39%
Sankt Pölten (Stadt)	600	-40%
Waidhofen a.d. Ybbs (Stadt)	30	-19%
Wiener Neustadt (Stadt)	620	-41%
Amstetten	750	-27%
Baden	950	-42%
Bruck a.d. Leitha	980	-25%
Gänserndorf	800	-31%
Gmünd	130	-26%
Hollabrunn	390	-31%
Horn	140	-25%
Korneuburg	690	-34%
Krems (Land)	350	-31%
Lilienfeld	90	-35%
Melk	480	-35%
Mistelbach	470	-39%
Mödling	800	-42%
Neunkirchen	540	-32%
Sankt Pölten (Land)	860	-33%
Scheibbs	300	-36%
Tulln	1.160	-35%
Waidhofen a.d. Thaya	110	-40%
Wiener Neustadt (Land)	580	-34%
Zwettl	190	-27%
Niederösterreich gesamt	12.300	-34%

Quelle: Statistik Austria, Wohnbaustatistik; IIBW-Prognose.

G.3 SCHÄTZMETHODE FÜR DEN WOHNUNGSBEDARF BIS 2034

Beim IIBW-Schätzmodell wird der Problematik der Unwägbarkeiten im Prognosezeitraum folgendermaßen begegnet:

KLASSIFIZIERUNG DER BEZIRKE

Verschiedene, weiter unten beschriebene, „Stellschrauben“ des Schätzmodells werden für Bezirke mit mehr oder weniger dynamischer Entwicklung unterschiedlich adjustiert. Dafür wurden die niederösterreichischen Bezirke in drei Gruppen eingeteilt. Als Indikator wurde der prognostizierten Haushaltsentwicklung 2025-2030 herangezogen:

- Dynamische Bezirke: Tulln, Korneuburg, Mödling, Sankt Pölten (Land), Bruck a.d. Leitha, Wiener Neustadt (Land) und Gänserndorf, mit einem starken prognostizierten Wachstum der Haushaltszahlen um 0,7-1,0% pro Jahr (s. S. 57).
- Bezirke mit durchschnittlicher Entwicklung: Mistelbach, Amstetten, Krems (Land), Wiener Neustadt (Stadt), Baden, Sankt Pölten (Stadt), Melk und Neunkirchen, mit einem Wachstum der Haushaltszahlen im Bereich des Landesdurchschnitts von ca. 0,6% pro Jahr (s. , S. 57).
- Bezirke mit unterdurchschnittlicher Dynamik: Scheibbs, Hollabrunn, Krems a.d. Donau (Stadt), Horn, Waidhofen a.d. Ybbs, Lilienfeld, Zwettl, Waidhofen a.d. Thaya, Gmünd, mit einer prognostizierten Entwicklung der Haushaltszahlen von 0%-0,5% pro Jahr (s. , S. 57).

UNTERSCHIEDLICH ROBUSTE INPUT-DATEN AUF BEZIRKSEBENE

Es stehen für die bezirksweise Schätzung des Wohnungsbedarfs unterschiedlich robuste Daten zur Verfügung. Ziel im Projektzusammenhang war es, Daten zu Haushalts- und Wohnungsbestand, Wohnungsneubau und Förderungszusicherungen auf Bezirksebene zu erlangen:

a) HAUSHALTE, HAUPTWOHNSITZWONUNGEN

Die Herleitung von bezirksweisen Daten zur Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2040 ist in Kap. G.1 beschrieben. Haushalte sind statistisch ident mit Hauptwohnsitzwohnungen. Die Differenz zum nachfolgend beschriebenen „Wohnungsbestand gesamt“ sind die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (s. unten: c). Die Aufgliederung der Haushalte in solche, die in Eigenheimen bzw. Mehrwohnungsbauten leben, steht nur auf Bundesland-Ebene zur Verfügung. Für die Bezirksebene wurde auf Anteilswerte beim Gesamtbestand an Wohnungen zurückgegriffen.

b) WOHNUNGSBESTAND

Zur bezirksweisen Erfassung des Wohnungsbestands wurden die seit 2014 verfügbaren jährlichen Pakete des AGWR (Gebäude- und Wohnungsregister) verwendet. Es stehen Daten u.a. zur Verteilung nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude und zu jener der Wohnungsgrößen zur Verfügung. Daraus kann zwischen Eigenheimen (Wohnungen in Gebäuden mit 1-2 Wohneinheiten) und großvolumig (alle anderen) differenziert werden.

c) WOHNUNGEN OHNE HAUPTWOHNSITZ

Der Entwicklung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz kommt im Schätzmodell große Bedeutung zu. Ihre Zahl ergibt sich aus dem Wohnungsbestand abzüglich der Zahl an Hauptwohnsitzwohnungen. Ihr Anteil am Gesamtbestand ist in NÖ mit aktuell ca. 22% deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 19% und seit Jahren sukzessive steigend. Keinesfalls darf die Kennzahl „Wohnungen ohne Hauptwohnsitz“ mit Wohnungsleerstand gleichgesetzt werden, siehe dazu Kap. G.4 (S. 55).

d) BAUBEWILLIGUNGEN

Seitens der Statistik Austria stehen bezirksweise Daten zu Baubewilligungen für Eigenheime, großvolumig und neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden zur Verfügung, leider aber nur ab 2011 bis drei Jahre vor den veröffentlichten Bundesland-Daten (2019, s. Kap. G.2). Auch eine Differenzierung in Miet- und Eigentumswohnungen ist möglich.

e) BAUFERTIGSTELLUNGEN

Im Gegensatz dazu mussten die bezirksweisen Zahlen der fertiggestellten Wohnungen aus den Baubewilligungen unter Heranziehung der bundeslandweise verfügbaren Daten zur Dauer der Bauvorhaben und der Summe der fertiggestellten Wohnungen abgeleitet werden.

f) WOHNUNGSABGANG

Schließlich musste noch eine Datenquelle zum Verlust von Wohnraum durch Abbruch oder Umnutzung gefunden werden. Ein Ansatzpunkt ist das Gebäude-Wohnungsregister, aus dem seitens der Statistik Austria entsprechende Daten veröffentlicht werden. Die Zahl ist äußerst gering mit nur etwa 1.800 Wohneinheiten für ganz Niederösterreich im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Das sind nur ca. 0,2% des Bestands, was im Umkehrschluss eine völlig unplausible durchschnittliche Bestandsdauer von 500 Jahren bedeuten würde. Erklärlich ist dies nur aufgrund des relativ jungen Gebäudebestands und des Umstands, dass auch bei Gebäuden am Ende ihrer technischen Lebensdauer häufig nicht

abgerissen wird. Auch dürfte eine unzureichende Erfassung von Abrissen vorliegen. Zweifellos wird diese Rate in Zukunft deutlich steigen.

G.4 SCHÄTZPARAMETER

Auf Basis der dargestellten Input-Daten wurde die Entwicklung auf Bezirksebene bis zum aktuellen Zeitrang dargestellt. Für die zukünftige Entwicklung wurden einerseits, wie in Kap. G.2 (S. 52) dargestellt, die Fertigstellungszahlen aufgrund bisheriger Baubewilligungszahlen bis 2025 prognostiziert.

Für die darüber hinaus gehende Perspektive sind Prognosen zur Wohnbauproduktion quantitativ nicht darstellbar. Wohl aber kann der Bedarf an Wohnungen in Bezug auf die in Kap. G.1 (S. 50) erläuterten Komponenten bezirksweise geschätzt werden.

HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die in Kapitel G.1 (S. 50) beschriebene Haushaltsprognose der Statistik Austria von 1/2023 wird als robust aufgefasst und wurde nur um Aufschätzungen zur bezirksweisen Entwicklung ergänzt. Sie beinhaltet allerdings keine Differenzierung zwischen Eigenheimen und Haushalten in Geschoßwohnungen. Dafür wurde die Annahme getroffen, dass Wohnen im Eigenheim langfristig an Bedeutung verlieren wird. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre über ganz NÖ nahm diese Wohnform noch um 0,8% pro Jahr zu. Es wurde die Annahme getroffen, dass Wohnen im Eigenheim langsam an Attraktivität verliert und längerfristig rückläufig sein wird. Begründet wird diese Annahme durch sich ändernde Lebenskonzepte, absehbare Beschränkungen bei der Verfügbarkeit von Grund und Boden und damit steigende Baulandkosten sowie mit einem wachsenden Stellenwert ökologischer Motive. Aus der angenommenen rückläufigen Dynamik bei Eigenheimen ergibt sich eine entsprechend verstärkte Dynamik bei Haushalten in Geschoßwohnungen.

WOHNUNGEN OHNE HAUPTWOHNSITZ

Der fortgeschriebene Gesamtbestand an Wohnungen ergibt sich aus der Modellierung des Bestands an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Dieser setzt sich aus Zweit- und Ferienwohnungen in touristischen Gebieten, Nebenwohnsitzen in den Städten, strukturellem Leerstand in peripheren Regionen, investivem Leerstand in Boom-Regionen, einer „Umzugsreserve“ und anderen Komponenten zusammen. Er ist also durch eine stark heterogene Zusammensetzung geprägt.

Angesichts des beschriebenen starken Wachstums dieser Komponente in den vergangenen Jahren wird von einer bevorstehenden Verflachung der Entwicklung ausgegangen, und zwar aus folgenden Gründen: Ein Wachstum ähnlich den vergangenen Jahren ist langfristig undenkbar. Die Entwicklung birgt ein großes Risiko für eine Destabilisierung der Wohnungsmärkte, gleichermaßen in prosperierenden und peripheren Gebieten. Großes Risiko birgt auch die Instandhaltung der Bestände, die nur bei dauerhaft bewohnten Immobilien hinlänglich sichergestellt ist. Die Erkenntnis ist absehbar, dass die Forcierung von Wohnungsneubau über dem tatsächlichen Bedarf langfristig hohe Kosten verursachen wird, sei es für die Instandhaltung ohne eigentliche Nutzung, sei es für untergenutzte technische und soziale Infrastruktur, sei es für die langfristig unvermeidliche Entsorgung dieser Bauten. Dazu kommt freilich der ökologische Aspekt der immensen Stoffflüsse im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau, die nur gerechtfertigt erscheinen, wenn ihnen ein entsprechender sozialer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Nutzen gegenübersteht.

In mehreren Politikbereichen zeichnen sich Reformen zur besseren Nutzung vorhandener Wohnbauten und gebremstem Wohnungsneubau ab: Leerstandsabgaben verteuern die Nicht-Nutzung von Wohnungen ebenso wie die 2022 bundesrechtlich eingeführte Mindestrücklage im Wohnungseigentum und Zweitwohnsitzabgaben oder -beschränkungen in vielen Gemeinden. Maßnahmen gegen touristische Kurzzeitvermietung („Airbnb“) wirken in dieselbe Richtung. In zunehmendem Maße dokumentieren Gemeinden die Entwicklung von nicht als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen. Sanktionen sind absehbar. Gleichzeitig haben einzelne Bundesländer Maßnahmen zur Unterstützung privater Eigentümer gesetzt (z.B. Aktion „Sicher Vermieten“ in Vorarlberg und Tirol). Aktuelle und bevorstehende raumordnerische Reformen zielen auf eine Einschränkung der Bodennutzung auf letztlich Netto-Null ab. Schließlich ist davon auszugehen, dass Abriss und Umnutzung von Wohnbauten am Ende ihrer technischen Lebensdauer zulegen werden. Dies betrifft beispielsweise die Massen an untergenutzten Eigenheimen und Ferienhäusern in peripheren Lagen, z.B. in niedrig gelegenen (ehemaligen) Schigebieten, oder andererseits Mehrwohnungsbauten, wenn hohe Sanierungskosten (ähnlich den Kosten von Neubauten) und Nachverdichtungspotenziale für Abriss und Neubau sprechen.

Es wird angesichts dessen davon ausgegangen, dass der Anteil an Eigenheimen ohne Hauptwohnsitz bis 2040 um zwei Prozentpunkte sinken wird. In den dynamischen Bezirken wird der Rückgang etwas stärker sein, in den weniger dynamischen etwas schwächer. Demgegenüber bewirkt der bisherige Neubauboom im Geschoßwohnbau eine weitere Erhöhung des Anteils der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz bis 2040 um ebenfalls zwei Prozentpunkte. In den dynamischen Bezirken ist der Zuwachs etwas geringer, in den weniger dynamischen deutlich stärker.

WOHNUNGSABGANG

Die bislang dokumentierten Abgänge an Wohnraum von jährlich unter 0,2% des Bestands sind unplausibel niedrig. Bis 2040 wird eine Verdreifachung dieses Werts angenommen. Für die dynamischen Bezirke wird von einer etwas höheren, für weniger dynamische Bezirke von einer etwas geringeren Dynamik ausgegangen.

ANTEIL BESTANDSBAUTEN AN GROßVOLUMIGEM NEUBAU

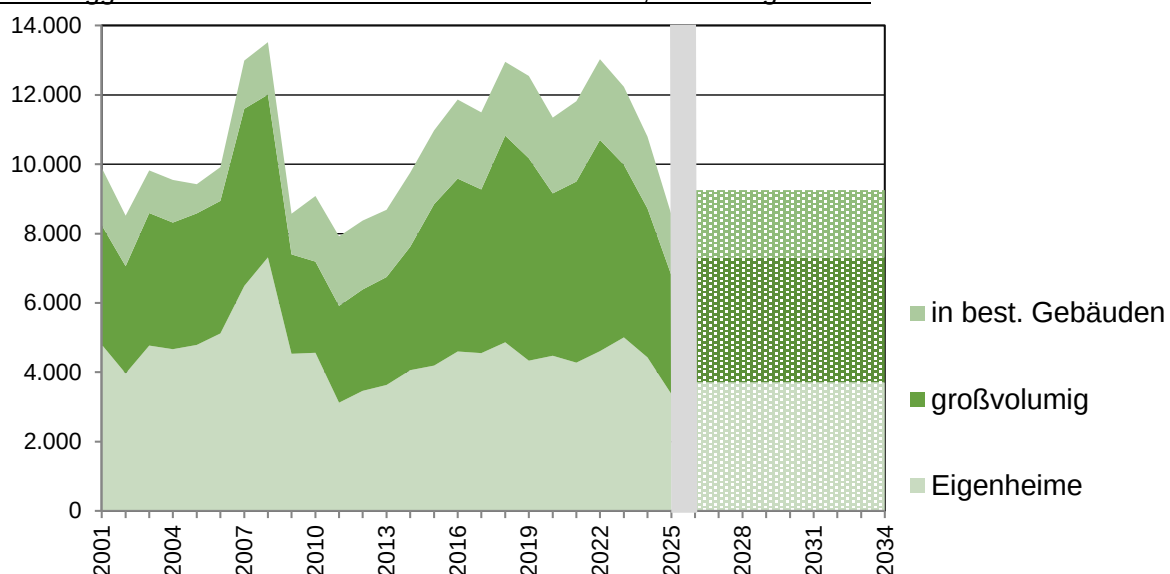
Eine abschließende „Stellschraube“ ist der Anteil der „neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden“ am großvolumigen Neubau. Diese folgt der Hypothese, dass ein wachsender Teil des Neubaus in Bestandsbauten und ein schrumpfender Anteil in Neubauten „auf der grünen Wiese“ umgesetzt werden dürfte. Derzeit liegt dieser Anteil im Durchschnitt Niederösterreichs bei etwas über 30%. Es wird die Annahme getroffen, dass dieser Anteil bis 2040 um zehn Prozentpunkte steigen wird, etwas weniger in dynamischen, etwas mehr in den anderen Bezirken.

G.5 WOHNUNGSBEDARF NIEDERÖSTERREICH

Aus den dargestellten Datenquellen ergibt sich zum ersten die Wohnungsproduktion in Niederösterreich bis 2023, zum zweiten die Prognose der fertiggestellten Wohneinheiten bis 2025 und zum dritten der sich für eine zehnjährige Perspektive bis 2034 ergebende Wohnungsbedarf: In Grafik 43 ist einerseits der bis 2022 andauernde moderate Neubauboom auf ein Niveau von bis zu 13.000 fertiggestellten Wohneinheiten ersichtlich. Besonders zugelegt haben die Geschoßwohnungen mit einer Verdoppelung zwischen 2012 und 2022.

Die zuletzt stark rückläufigen Baubewilligungszahlen sind eine zuverlässige Grundlage für die Prognose von ebenso stark rückläufigen Baufertigstellungszahlen bis 2025 auf insgesamt nur noch 8.600 Einheiten. Wiederum sind v.a. die Geschoßwohnbauten betroffen mit einem Rückgang annähernd auf das Niveau der frühen 2010er Jahre. Es zeichnet sich eine deutliche Unterdeckung des Bedarfs ab, der im Durchschnitt der kommenden zehn Jahre mit 9.700 berechnet wird, davon 3.800 Eigenheime, 3.900 Wohnungen in neuen Geschoßwohnungen und 2.000 Wohneinheiten in bestehenden Wohnbauten. Darin berücksichtigt sind die weitere Verkleinerung der Haushaltszahlen, zusätzlicher Bedarf für den Ersatz von alten Bestandsbauten und für investiven Wohnbau. Nicht berücksichtigt sind allfällig bevorstehende Zuwanderungsschübe.

Grafik 43: Fertiggestellte Wohneinheiten in Niederösterreich, Wohnungsbedarf



Anm.: Bis 2022 beobachtete Fertigstellungen; 2023-2025: IIBW-Prognose Fertigstellungen; nach 2025: Zehnjahresdurchschnitt Wohnungsbedarf aus dem IIBW-Schätzmodell; Methodik s. Text.
 Quelle: Statistik Austria, IIBW-Schätzmodell.

G.6 BEDARFSORIENTIERUNG DER FÖRDERUNG

Der Einbruch der Neubauleistung seit 2022 ist besorgniserregend, vor allem, weil er alle Bereiche betrifft, gleichermaßen den geförderten Mehrwohnungsbau, den freifinanzierten Geschoß-wohnbau und den Bau von Eigenheimen. Aktuelle Rahmenbedingungen lassen erwarten, dass mit einer Erholung frühestens 2025, eher 2026, zu rechnen ist.

Unter Einbezug aller Bedarfskomponenten (Haushaltsentwicklung, Ersatzneubau, aus dem Markt gefallene Objekte, investiver Wohnbau, Umzugsreserve) wird ein Neubaubedarf im Durchschnitt der kommenden 10 Jahre von 9.700 Einheiten geschätzt (IIBW-Schätzmodell). Das ist um -18% weniger als der Output der vergangenen zehn Jahre, aber ähnlich viel wie in den frühen 2010er Jahren. Sie untergliedern sich in 3.800 Eigenheime (-15% zum 10-jährigen Durchschnitt), 3.900 Geschoßwohnungen in Neubauten (-24%) und 2.000 neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden (-10%).

Hinsichtlich der weiterhin substanziellen Zahl an Eigenheimen ist einschränkend anzumerken, dass Maßnahmen zur Eindämmung der negativen Auswirkungen dieser Wohnform (Flächenverbrauch, graue Energie, induzierter Individualverkehr, kommunale Kosten für technische Infrastruktur) bei Aufrechterhaltung der positiven Aspekte (Präferenz in der Bevölkerung, lokale Wertschöpfung, geringer Förderungsbedarf, Attraktivierung ländlicher Gebiete etc.) getroffen werden sollten. Dies betrifft a) eine starke Verringerung des Flächenverbrauchs ggf. in Verbindung mit einer verpflichtenden Bebauungsplanung, b) Anreize für moderatere Objektgrößen und c) Bauen am richtigen Ort, d.h. innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen.

Innerhalb des großvolumigen Wohnbaus spielte in NÖ die Wohnbauförderung immer eine vorrangige Rolle. Ab Mitte der 2010er Jahre gewannen freifinanzierte Projekte an Bedeutung, allerdings fast ausschließlich in Gunstlagen und im Wohnungseigentum. Dieses Marktsegment brach aufgrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten weitgehend ein und dürfte mehrere Jahre für seine Erholung brauchen. Umso wichtiger ist es, den bestehenden Bedarf durch geförderte Projekte zu decken.

Das Land NÖ nutzt das Instrument der Wohnbauförderung seit je auch zur Erreichung regionalpolitischer Ziele, indem gerade auch strukturschwache Regionen im Fokus der Förderung für großvolumigen Wohnbau standen. Der globale Megatrend zur Urbanisierung geht allerdings auch an NÖ nicht vorbei. Ein Überdenken der Strategie sollte erwogen werden. Denn für die nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raums kann die Förderung von neuem Wohnraum nur eine aus einem breiten Strauß an Maßnahmen sein.

H. POLITISCHE HANDLUNGSOPTIONEN

Die derzeit rückläufige Wohnbauproduktion in Niederösterreich in allen Bereichen ist 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 (Kap. F.9) möglichst weitgehend auszuschöpfen. Auch wäre denkbar, interessierte Gemeinnützige bei neuen Zugängen zu leistbaren Finanzierungen zu unterstützen, z.B. durch einen Haftungsverbund. Eine Zweckbindung von Rückflüssen aus aushaftenden Förderdarlehen und den Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag würde der NÖ Wohnbauförderung maßgeblich und langfristig helfen. Denkbar wäre die Entwicklung eines neuen Modells für GBV-Direkteigentum, z.B. mittels subjektbezogener Zuschussförderung.

Im Bereich der Eigenheime wären u.a. folgende Maßnahmen zweckmäßig:

- Die Baurechtsaktion des Landes NÖ scheint besser als ihr Ruf. Sie sollte in den Bereich der Wohnbauförderung integriert und forciert werden. Zweckmäßig erscheint insbesondere die Kombination aus den Förderzielen Leistbarkeit und Nachhaltigkeit.
- Typische „Häuselbauer“ benötigen eine öffentliche Unterstützung während einer relativ kurzen Zeitspanne zwischen der Familiengründung und der finanziellen Konsolidierung. Es bewähren sich Förderinstrumente, die in der ersten Phase großzügig eingesetzt werden (großzügige zinsgünstige Darlehen), aber mit Anreizen, diese möglichst bald wieder zu beenden (steigende Zinsen mit abschlagloser vorzeitiger Tilgung).
- Ein ganz großes Thema ist die sehr große Zahl an Eigenheimen ohne Hauptwohnsitznutzung (190.000 allein in NÖ!). Ihre viel bessere Inanspruchnahme für den Wohnbedarf junger Haushalte sollte prioritär in Angriff genommen werden. Ein erwünschter Nebeneffekt wäre die Begründung zusätzlicher Hauptwohnsitze.

Für die Ankurbelung von Sanierungen könnten folgende Maßnahmen wirken:

- Für großvolumige Sanierungen hat das Land 2024 den Annuitätenzuschuss von 4% auf 6% angehoben. Das ist eine Erhöhung der Förderleistung um 50%.
- Die Bundesförderungen wurden zuletzt massiv attraktiviert. Ihre Inanspruchnahme in Kombination mit Sanierungsförderungen des Landes hat noch viel Entwicklungspotenzial. Das Land sollte darauf hinwirken, die Effektivität der KPC als Schnittstelle der beiden Förderschienen zu verbessern.
- Im privaten großvolumigen Bereich, v.a. bei Sanierungen, bestehen große Potenziale. Kapital ist vorhanden. Dessen Einsatz erfordert aber ein Mindestmaß an Ertragsaussichten. Vielversprechend wäre z.B. die Einbeziehung solcher Projekte (ggf. bei Kooperation mit den Standortgemeinden) in die Subjektförderung des Landes.
- Umfassende Sanierungen von Eigenheimen überfordern die (vielfach älteren) Eigentümerinnen. Vorgeschlagen wird die Einführung eines Fördermodells für einen „Sanierungs-Coach“. Bei geförderten Sanierungen von Eigenheimen steht eine Subjektförderung zur Verfügung.
- Maßnahmen zur Leerstandsvermeidung sollten intensiviert werden.

I. ANHANG

I.1 GLOSSAR

Bundesländer sind verschiedentlich abgekürzt: B, K, NÖ, OÖ, S, St, T, V, W.

Ö=Österreich; Ö.o.W.=Österreich ohne Wien

AGWR Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister der Statistik Austria

EU-SILC Statistik zu Einkommen und Lebensverhältnissen

Einkommens-Dezil / -Quartil / -Median Der Schwellenwert, unter dem ein Zehntel / ein Viertel / die Hälfte der Bevölkerung liegt

IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

KIM-Verordnung Kreditvergaberichtlinien der Finanzmarkt Austria (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung)

KPC Kommunalkredit Public Consulting GmbH

Mikrozensus Vierteljährliche Erhebung der Statistik Austria

NÖ Niederösterreich

Objektförderung Die Förderung dient der Errichtung/Sanierung eines Gebäudes und wird an den Bauträger ausbezahlt.

ÖROK Österreichische Raumordnungskonferenz

Subjektförderung Die Förderung dient der Erhöhung der Zahlungsfähigkeit eines einkommensschwachen Haushalts und wird direkt an diesen ausbezahlt.

Suffizienz Sparsamer Umgang mit natürlichen Ressourcen

VPI Verbraucherpreisindex

I.2 TABELLEN UND GRAFIKSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Bevölkerungsentwicklung in NÖ seit 1869, Prognose bis 2050 (in 1.000)	7
Grafik 2:	Bevölkerungsentwicklung 2013-2023 (Veränderung in %)	8
Grafik 3:	Entwicklung der Haushalte in Niederösterreich	9
Grafik 4:	Haushaltsentwicklung Bezirke (Index 2014=100)	10
Grafik 5:	Durchschnittliche Haushaltsgröße 1971-2050 nach Bundesländern	11
Grafik 6:	Anteil der 65+-jährigen Frauen (2023)	12
Grafik 7:	Wanderungen mit dem Ausland Ø 2021-2023	13
Grafik 8:	Wanderungen über Bezirksgrenzen 2022	14
Grafik 9:	Gemeindeweise Wanderungssalden (Zuzüge minus Wegzüge) 2012-2022	15
Grafik 10:	Entwicklung der demographischen Kennzahlen in NÖ (Ø p.a.)	16
Grafik 11:	Hauptwohnsitze nach Rechtsform der Nutzung 2023	17
Grafik 12:	Hauptwohnsitze nach Bauperiode 2023 in Österreich und den Bundesländern	18
Grafik 13:	Hauptwohnsitzwohnungen nach Wohnfläche in den Bundesländern (2023)	19
Grafik 14:	Wohnfläche pro Person in den Bundesländern (2023)	20
Grafik 15:	Haushaltstypen nach Bestandsverhältnissen (%)	21
Grafik 16:	Entwicklung der Zahl der Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitz (Index: 2012=100)	22
Grafik 17:	Primäres Heizsystem nach überwiegend eingesetztem Energieträger und Art der Heizung in NÖ	23
Grafik 18:	Sanierungsrate von Wohnungen mit Hauptwohnsitz gefördert und ungefördert (Österreich)	24
Grafik 19:	Entwicklung der geförderten Sanierungen in Niederösterreich (Zusicherungszahlen)	25
Grafik 20:	Sanierungsförderungen des Bundes in Niederösterreich	26

Grafik 21:	Wohn-, Eigentums- und Mietverhältnisse in Niederösterreich, 2023	27
Grafik 22:	Wohnungstypen nach Mietvertragsdauer und Befristung (Österreich, 2023)	28
Grafik 23:	Wohnkosten in Hauptmietwohnungen (€/m ² , 2023)	29
Grafik 24:	Betriebskosten in Hauptmietwohnungen (2023)	30
Grafik 25:	Median-Miete pro Quadratmeter nach Bauperioden und Befristung in NÖ (2023)	31
Grafik 26:	Mieten NÖ und Gesamtteuerung, 2013 = 100	32
Grafik 27:	Wohnkosten pro Quadratmeter, Median und oberstes Einkommensquartil (Haushalte, 2023)	33
Grafik 28:	Wohnkostenbelastung (Median, Haushalte, 2023)	34
Grafik 29:	Baulandpreise nach NÖ Bezirken 2023, Ø Änderung 2015-2023	35
Grafik 30:	Wohnungspreise nach NÖ Bezirken 2023, Ø Änderung 2015-2023	36
Grafik 31:	Häuserpreise nach NÖ Bezirken 2023, Ø Änderung 2015-2023	37
Grafik 32:	Baubewilligungen und -fertigstellungen in Niederösterreich	38
Grafik 33:	Wohnbauförderungsausgaben NÖ (Mio. €)	39
Grafik 34:	Förderungsausgaben nach NÖ Bezirken Ø 2021-2023 (Mio. €)	40
Grafik 35:	Förderungsausgaben nach NÖ Bezirken Ø 2021-2023 (€ / Haushalt)	41
Grafik 36:	Betreutes und Junges Wohnen in NÖ (jährlich zugesicherte Wohneinheiten)	42
Grafik 37:	Subjektförderungen im Rahmen der NÖ Wohnbauförderung	43
Grafik 38:	Ø Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe pro Haushalt nach Bezirken (Ø 2021-2023)	44
Grafik 39:	Baukosten- und Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt, Verbraucherpreisindex, Jahres- und Monatswerte	45
Grafik 40:	Zinssätze für Konsum- und Wohnbaukredite in Österreich seit 1997	46
Tabelle 41:	Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs an Haushalten in den NÖ Bezirken	51
Tabelle 42:	Entwicklung der Fertigstellungszahlen in den NÖ Bezirken	53
Grafik 43:	Fertiggestellte Wohneinheiten in Niederösterreich, Wohnungsbedarf	57

I.3 LITERATUR

Alle einschlägigen Rechtsmaterien in geltender Fassung.

Amann, W. & Struber, C. (Hg.) (2023): Österreichisches Wohnhandbuch 2023 (Wien: Linde-Verlag).

Amann (2023): Klimaschutz und Föderalismus – die Potenziale der Wohnbauförderung. In: Amann/Struber (2023): Österreichisches Wohnhandbuch (Wien: Linde-Verlag).

BMF (2023): Unterlagen zum Finanzausgleich. Wohnbauförderung. Daten aus den Jahresberichten der Länder seit 1989. Wien. <https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/unterlagen-finanzausgleich.html>

Czerny, M. & Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (Wien: WIFO).

Housing Europe (2023): The State of Housing in Europe 2023 (Brüssel: Housing Europe).

IIBW & Umweltbundesamt (2023): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände GDI 2050, WKO-Fachverband der Stein und keramischen Industrie, ZIB).

IIBW (2010a-2023a): Berichtstandard Wohnbauförderung (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).

Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO).

Klien, M.; Huber, P.; Reschenhofer, P.; Gutheil-Knopp-Kirchwald, G.; Kössl, G. (2023): Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO)

MA 18, MA 23 & MA 50 (2017): Wohnbedarfsprognose für Wien bis 2030 und Wiener Wohnungsbestand 2017 (Wien: MA 50).

OIB (2020): OIB-Dokument zur langfristigen Renovierungsstrategie gemäß Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der konsolidierten Fassung vom 30. Mai 2018. April 2020 (OIB-330.6-022/19-093).

ÖROK (2005): Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken (Wien: ÖROK).

Parlamentsdirektion (2024): Konjunkturpaket für den Wohnbau. Analyse, 22.3.2024 [<https://www.parlament.gv.at/fachinfos/budgetdienst/Konjunkturpaket-fuer-den-Wohnbau>].

Regierungsprogramm (2020): Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020 – 2024.

Statistik Austria (2021b): Energieeinsatz der Haushalte 2020: Sanierungsmaßnahmen und Anzahl der Klimaanlage 2020 in Österreich. Energiestatistik: Mikrozensus Energieeinsatz der Haushalte 2019/2020. Erstellt am 10.11.2021 (Wien: Statistik Austria).

Statistik Austria (2023): Wohnen 2022. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).

Umweltbundesamt (Hg.) (2008-2023): Klimaschutzbericht 2008-2023 (Wien: Umweltbundesamt).

I.4 IMPRESSUM

Für den Inhalt verantwortlich:

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Postfach 2, A 1020 Wien, Österreich

www.iibw.at

Lektorat:

IIBW

Grafische Gestaltung:

IIBW