



## Pressefrühstück „Wohnen im Waldviertel“

**25. Mai 2022**

**Lounge im 16. Stockwerk des Raiffeisenhaus Wien**  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisenplatz 1, 1020 Wien

Als Gesprächspartner stehen Ihnen zur Verfügung:

- **Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger**, Geschäftsführer Raiffeisen Immobilien NÖ, Wien & Burgenland und Sprecher Raiffeisen Immobilien Österreich
- **Ing. Franz Linsbauer**, Landtagsabgeordneter, Bürgermeister der Gemeinde Langau und Projektleiter der Initiative "Wohnen im Waldviertel"
- **Josef Wallenberger**, Experte für Standort- und Regionalentwicklung und Geschäftsführer der Wallenberger & Linhard Regionalberatung in Horn



## Corona verstärkt Nachfrage nach Wohnen im Waldviertel

***Corona hat der Nachfrage nach Wohnen auf dem Land einen kräftigen Schub verliehen. Davon profitiert der Immobilienmarkt im Waldviertel überproportional. Gleichzeitig wird das Angebot an Objekten dadurch knapper. Raiffeisen Immobilien und die Initiative „Wohnen im Waldviertel“ bieten Menschen, die sich für das Leben im Waldviertel interessieren, und auch jenen, die ihre Immobilie verkaufen, vermieten oder in anderer Form nutzen möchten, zahlreiche spezifische Service-Leistungen an.***

### **Das Leben am Land hat wieder seinen Reiz**

Das Waldviertel liegt im Trend – und das nicht erst seit der Corona-Pandemie. Das 4.615 km<sup>2</sup> große, nördlichste Viertel Niederösterreichs mit 215.700 Hauptwohnsitzer:innen und 50.700 Nebenwohnsitzer:innen wird als Wohn- und Arbeitsort seit Jahren nachgefragt.

Das Warum erklärt Regionalentwickler Josef Wallenberger: „Zum einen, weil Menschen erkennen, welche gute Lebensqualität und Infrastruktur sie hier vorfinden. Zum anderen spielen auch die aktuellen Umbrüche eine Rolle. Je krisenhafter eine Zeit, umso eher zieht es die Menschen aufs Land. Gerade in Finanz-, Gesundheits- oder Flüchtlingskrisen spielen Sicherheit, Vertrauen und Übersichtlichkeit eine wesentliche Rolle dafür, wo Menschen leben wollen und die Kinder aufwachsen sollen.“

### **Waldviertel für junge Menschen interessant**

Die größte Gruppe, die ins Waldviertel zieht, ist zwischen 20 und 34 Jahre alt, viele von ihnen haben Kinder. Sie beleben die Orte, nutzen die Infrastruktur und sind potentielle neue Arbeitskräfte für die regionalen Betriebe. Hauptmotiv für den Zuzug ist neben dem sicheren Aufwachsen der eigenen Kinder die relativ gute Leistbarkeit von Immobilien im Waldviertel.

Jährlich sind es im Durchschnitt rund 4.900 Personen, die in der Region ihren Hauptwohnsitz gründen. Davon kommen etwa 1.350 aus Wien. Dann folgen das Wiener Umland, der Raum St. Pölten und beispielsweise auch Räume wie Linz-Wels.



**Zwischen 2009<sup>1</sup> und 2020 haben 58.500 Personen hier ihren Hauptwohnsitz begründet.** In dieser Zahl ist der „Turbo Corona“ noch nicht einberechnet. Die neuen Wanderungszahlen der Statistik Austria erscheinen im Juni 2022.

Laut der vorläufigen Ergebnisse der Statistik Austria zum Bevölkerungsstand 1.1.2022 ist der Wanderungssaldo auch im Vorjahr positiv gewesen und konnte die doch hohe negative Geburtenbilanz gut ausgleichen. So konnte der insgesamt Rückgang der Bevölkerung spürbar abgebremst werden.

*Relevante Kennzahlen zur Region (Statistik Austria):*

- Zuzug: 58.530 Personen haben zwischen 2009 und 2020 ihren Hauptwohnsitz im Waldviertel begründet. 16.193 davon kamen aus Wien in die Region. (Zum Vergleich: 54.950 Menschen sind weggezogen.)
- **Es sind 3.580 mehr Hauptwohnsitzer zugewandert als abgewandert (= positive Wanderungsbilanz).**
- Das Waldviertel ist **beliebt bei jungen Paaren mit Kindern.** Die größte Gruppe der Zuziehenden ist um die 30 Jahre alt. Viele von ihnen bringen Kinder mit.
- 115.214 Umzüge innerhalb der Region deuten auf **vermehrtes Bleiben der regionalen Bevölkerung** hin und sprechen für einen Imagewandel.

## **Immobilienmarkt Waldviertel: Aufholjagd bei Preisen**

Die positive Wanderungsbilanz und die generell sehr starke Nachfrage nach Immobilien im Zuge der Corona-Pandemie gibt dem Waldviertler Immobilienmarkt überproportional starken Auftrieb.

Insgesamt wurden 2021 in den Waldviertler Bezirken Gmünd, Horn, Krems Land, Waidhofen/Thaya und Zwettl 2.431 Wohnimmobilien im Wert von € 192 Mio veräußert. Bei den Preisen für Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen setzte ein Aufholprozess ein, sie sind im Waldviertel 2021 überdurchschnittlich stark gestiegen. Das zeigt eine Analyse von Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland, seit über 30 Jahren das führende Immobilienmaklerbüro im Waldviertel.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für ein Einfamilienhaus im Waldviertel legten demnach von 2020 auf 2021 um 34% von € 1.914 auf € 2.577 zu, Eigentumswohnungen verteuerten sich im gleichen Zeitraum um 28% auf € 2.335/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Im NÖ-Durchschnitt betragen die Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern nur 10%, bei Eigentumswohnungen 7%.

---

<sup>1</sup> Im Jahr 2009 ist die Initiative „Wohnen im Waldviertel – Wo das Leben neu beginnt“ gestartet: [wohnen-im-waldviertel.at](http://wohnen-im-waldviertel.at)



Grundstücke sind im Waldviertel – da ausreichend vorhanden – immer noch günstig: Hier lag der Preiszuwachs 2021 bei nur 10% (von € 19,7 auf € 21,7 je m<sup>2</sup>), verglichen mit 14% im NÖ-Schnitt. Allerdings zeigte sich gerade bei Grundstücken im ersten Quartal 2022 ein neuerlicher starker Preisschub auf € 33,8/m<sup>2</sup> - womit man aber vom Landesschnitt in dieser Objektkategorie (€ 90,9/m<sup>2</sup>) immer noch weit entfernt ist.

Zwei Treiber tragen zu dieser Entwicklung maßgeblich bei: Die verstärkte Sehnsucht nach dem Landleben im Zuge der Corona-Pandemie und der Trend zum Home-Office. Bei einer von Raiffeisen Immobilien in Auftrag gegebenen repräsentativen Umfrage<sup>2</sup> gaben im Herbst 2020 78% der Österreicher:innen an, dass es sich in der Krise besser am Land lebt. Vor allem Eltern und Best-Ager zog es schon damals ins Grüne: 84% der Befragten mit Kindern unter 14 Jahren meinten, dass es sich in der Krise besser am Land lebt, ebenso 81% der Altersgruppe der 51- bis 65jährigen.

Auch der Homeoffice-Trend macht ländliche Lagen attraktiver, da er die Notwendigkeit zum Pendeln reduziert. Das spart nicht nur wertvolle Lebenszeit, sondern auch Spritkosten. Und dieser Trend ist gekommen, um zu bleiben. Laut einer aktuellen Umfrage<sup>3</sup> im Auftrag von Raiffeisen Immobilien vom März 2022 wünschen sich drei Viertel der Österreicher:innen mit Homeoffice-Erfahrung die Möglichkeit auch nach Pandemie-Ende weiterhin zumindest teilweise von zu Hause zu arbeiten. Davon wird gerade das Waldviertel profitieren, wo der Ausbau des Breitbandinternets zügig voranschreitet.

## **Die Stunde der Verkäufer**

Der Immobilienboom im Waldviertel hat jedoch - vor allem bei gebrauchten Immobilien – zu einer deutlichen Verknappung des Angebots geführt. Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger, Geschäftsführer von Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland: „Der Markt ist ausgetrocknet, gebrauchte Immobilien in gutem Zustand sind nur schwer zu bekommen. Und wenn, dann sind sie nicht lange auf dem Markt.“

Der Immobilienexperte rät daher allen Eigentümer:innen gebrauchter Objekte, die nicht selbst benötigt werden, die Gunst der Stunde zu nutzen und zu verkaufen. „Die Preise sind hoch wie nie. Daher meine Empfehlung: Schmieden Sie das Eisen, solange es heiß ist. Investieren und sanieren, vermieten oder verkaufen, bei der augenblicklichen Marktlage zahlt es sich in jedem Fall aus.“

---

<sup>2</sup> Computer Assisted Web Interviews, durchgeführt vom Österreichischen Gallup Institut im April und November 2020, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung von 20 bis 65 Jahren, N = 1000

<sup>3</sup> Computer Assisted Web Interviews, durchgeführt vom Österreichischen Gallu Institut im März 2022, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung von 20-65, 02/03 2022, N = 1000, n= 312



Raiffeisen Immobilien und die Initiative „Wohnen im Waldviertel“ bieten zahlreiche spezifische Service-Leistungen an, die Eigentümer dabei unterstützen: Von der Vermittlung von Partnerunternehmen für die Renovierung bis zur Suche nach geeigneten Mieter:innen oder Käufer:innen.

Doch es muss nicht immer der klassische Verkauf sein: Für Best-Ager bietet Raiffeisen Immobilien auch alternative Vertragsformen wie den Verkauf mit lebenslangem Wohnrecht oder den Verkauf auf Leibrente. „Diese Varianten sind gerade für Bezieher:innen kleiner Einkommen attraktiv. Man kann damit die Pension aufbessern und muss dennoch nicht auf den Komfort des gewohnten Eigenheimes verzichten.“, erläutert Peter Weinberger. Leibrenten sind überdies inflationsgesichert, da indexiert.

Für die Zukunft rechnen die Experten von Raiffeisen Immobilien für das Waldviertel mit einer weiterhin positiven Entwicklung, wenngleich die Preissteigerungsraten sich mittelfristig auf niedrigerem Niveau einpendeln sollten. Weinberger: „Das Waldviertel bleibt im Trend. Aktuell beobachten wir etwa eine verstärkte Nachfrage von „Klimaflüchtlingen“, Menschen, die es aus der Hitze der Großstadt in den angenehm kühlen Norden Niederösterreichs zieht.“ Gerade für diese Zielgruppe sind auch Zweitwohnsitze im Waldviertel wieder zunehmend attraktiv – eine Chance z.B. für Waldviertler Landwirt:innen die in oftmals zu groß gewordenen Gehöften Wohnraum verfügbar haben.

### **Initiativen für attraktiven Lebensraum**

Neben „Wohnen im Waldviertel“ gibt es viele weitere innovative Initiativen, die das Waldviertel als Lebensraum attraktiv machen.

Zu nennen sind z.B. „FRAU iDA“, die unternehmerisch tätige Frauen sichtbar macht, ihnen Raum-Lösungen anbietet und sie vernetzt. Zusätzlich wird durch den Ausbau der Kleinstkindbetreuung im Waldviertel die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert.

Auch die Betreuung und Pflege der älteren Bevölkerung wird großgeschrieben. Durch die „Community Nurses“ sowie durch die vielen anderen Pflegedienste im Waldviertel können diese Menschen lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen.

Wichtig auch die „Wirtschafts.Akademie.Waldviertel“, eine Kooperation der HAKs in den vier Bezirksstädten, die durch virtuelle Klassenzimmer standortübergreifend lehren.

Außerdem der Industriestandort [gmuendschrems.at](http://gmuendschrems.at), an dem innovative Produkte entstehen und daher interessante Jobs angeboten werden. NBG Fiber investierte hier 50 Mio Euro und errichtete im grenzüberschreitenden Access Industrial Park Gmünd – České Velenice das modernste Glasfaser-Perform-Werk der Welt.

Nicht zu vergessen die vielen Bauern und Bäuerinnen, die ihre gesunden Produkte in vielen Bauernläden, Selbstbedienungshäuschen und durch Ab-Hof-Verkauf beinahe 24/7 verfügbar machen. Und die Vielzahl an Angeboten von Kunst und Kultur, wie z.B. die



Musikfeste im Kunsthaus Horn oder in Waidhofen/Thaya, das Festival Klangraum Dobra oder das Schrammel.Klang.Festival in Litschau, die das Leben hier attraktiv machen.

### **Verbesserte Erreichbarkeit**

Und auch die Erreichbarkeit hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Mit dem PKW durch den schrittweisen Ausbau der beiden Hauptverkehrsachsen (B4/B2 und B37/38). Und ganz aktuell: Die grenzüberschreitende Verlängerung der Franz-Josefs-Bahn und damit die Direktanbindung über Gmünd nach Prag.

Und nicht zu vergessen, die Erreichbarkeit durch schnelles Internet, von der Privatpersonen ebenso profitieren wie Betriebe. Deshalb ist der Glasfaser-Breitband-Ausbau bis ins Haus im Waldviertel in vollem Gange. Zwei Bezirke, nämlich Gmünd und Waidhofen/Thaya, sind bereits flächendeckend versorgt. In vielen anderen Gebieten wird eifrig an Ausbauprojekten gearbeitet.

### **WohnWEB Waldviertel**

„Allen Menschen, die ein neues Zuhause oder einen neuen Job im Waldviertel suchen, bietet der Verein Interkomm<sup>4</sup> unter der Marke „Wohnen im Waldviertel – Wo das Leben neu beginnt.“ ein besonderes Service!“, so Landtagsabgeordneter Bürgermeister Franz Linsbauer.

Herzstück ist das WohnWEB Waldviertel. Auf der Internetplattform **www.wohnen-im-waldviertel.at** erhalten Suchende umfassende Informationen zu **Infrastruktur** und Lebensqualität, zu den teilnehmenden Gemeinden sowie zu verfügbaren **Immobilien, Grundstücken** und freien **Jobs**.

*Relevante Kennzahlen zum Wohnweb Waldviertel:*

- **12.000 Besuche** durchschnittlich **pro Monat**, 60 % aus Wien, und
- 1.400.000 Besuche auf **www.wohnen-im-waldviertel.at** seit Projektstart 2009, davon 760.000 aus Wien
- **49.600 Immobilien-Inserat-Aufrufe** durchschnittlich **pro Monat** seit Beginn der Pandemie

---

<sup>4</sup> ein Zusammenschluss von 60 Gemeinden, 56 davon beteiligen sich am Projekt „Wohnen im Waldviertel“



Neben dem **Online-Wohnservice** gibt es auch die **persönliche Betreuung** für Fragen zum Wohnen, Arbeiten und Leben in der Region. In jeder teilnehmenden Gemeinde steht eine konkrete Ansprechperson bereit, **um vertiefende Fragen zu beantworten** und bei der Entscheidung PRO WALDVIERTEL zu helfen.

Warum der Initiative das so am Herzen liegt? Dazu Franz Linsbauer: „Weil sich die 56 Projektgemeinden über neue Bewohner:innen freuen und Waldviertler Firmen dringend Arbeitskräfte suchen!

**Mag. Anita Köninger**

Marketing & PR  
Raiffeisen Immobilien NÖ Wien Burgenland  
F.-W.-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien  
Tel. +43-(0)517 517-33  
E-Mail: [anita.koeninger@riv.at](mailto:anita.koeninger@riv.at)  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

**Mag. Nina Sillipp**

Projektmanagement  
Wohnen im Waldviertel  
Florianigasse 7, A-3580 Horn  
Tel. +43 2982 / 4521-17  
E-Mail: [nina.sillipp@regionalberatung.at](mailto:nina.sillipp@regionalberatung.at)  
[www.wohnen-im-waldviertel.at](http://www.wohnen-im-waldviertel.at)