

**Wohnen  
im Waldviertel**



Wo das Leben neu beginnt.

**Raiffeisen  
Immobilien**



## Pressefrühstück „Wohnen im Waldviertel“

**10. April 2024**

**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**, Abgeordneter zum NÖ Landtag, Projektleiter der Initiative „Wohnen im Waldviertel“ und Vertreter des Vereines Interkomm
- **Josef Wallenberger**, Experte für Standort- und Regionalentwicklung und Geschäftsführer der Wallenberger & Linhard Regionalberatung in Horn

## Wohnen im Waldviertel wird günstiger

***Nach den Boom-Jahren während der Corona-Pandemie mit stark steigenden Preisen sind Einfamilienhäuser, Eigentumswohnung und Grundstücke im Waldviertel wieder günstiger zu haben. Es gibt also wieder mehr Waldviertel für weniger Geld.***

### **Immobilienmarkt Waldviertel: back to normal**

Die positive Wanderungsbilanz und die generell sehr starke Nachfrage nach Immobilien im Zuge der Corona-Pandemie haben dem Waldviertler Immobilienmarkt in den Jahren 2020 bis 2022 zu überproportional starken Preiszuwächsen verholfen. Dieser Steigflug ist nun beendet: Steigende Zinsen, sinkende Leistbarkeit und verschärfte Kreditvergabe-Richtlinien (Stichwort KIM-Verordnung) dämpften 2023 Nachfrage und Preise in Niederösterreichs nördlichster Region.

Insgesamt wurden 2023 in den Waldviertler Bezirken Gmünd, Horn, Krems Land, Waidhofen/Thaya und Zwettl rund 1.800 Wohnimmobilien im Wert von € 153 Mio veräußert. Die Preise für Einfamilienhäuser sanken von im Schnitt € 2.400/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 auf € 1.700/m<sup>2</sup> im Jahr 2023. Das ist zwar ein deutliches Minus von 29%, die Preise liegen damit aber immer noch über dem Niveau der Vor-Corona-Jahre: 2019 musste man für einen Quadratmeter Einfamilienhaus im Waldviertel nur € 1.600 ausgeben. Die Preise für Eigentumswohnungen im Waldviertel bewegten sich 2023 im Schnitt bei € 1.500/m<sup>2</sup> nach € 2.100/m<sup>2</sup> in 2022.

Gesunken sind auch die Waldviertler Grundstückspreise von rund € 30/m<sup>2</sup> auf € 20/m<sup>2</sup> in 2023, sie liegen damit jedoch deutlich über dem Niveau von vor der Pandemie (2019: € 15/m<sup>2</sup>). Die Preisrückgänge im Waldviertel waren somit vergleichsweise stark ausgeprägt: Im Niederösterreich-Schnitt gingen die Preise für Einfamilienhäuser, Grundstücke und Eigentumswohnung 2023 nur leicht zurück bzw. stagnierten. Allerdings waren während der Pandemie die Preise in Waldviertel auch überdurchschnittlich stark gestiegen.

„In den Pandemie Jahren verzeichnete das Waldviertel einen regelrechten Boom. Viele Menschen haben die damals günstigen Finanzierungsmöglichkeiten genutzt um ins Grüne ziehen. Nun ist dieser Boom zu Ende. Die „Pandemieflüchtlinge“ sind im Waldviertel angekommen, und wir sehen eine Rückkehr zu normalen Immobilienpreisen.“



Hinzu kommt der allgemeine Nachfragerückgang in Folge der gestiegenen Zinsen und strengerer Kreditvergaberichtlinien.“ erläutert Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger, Geschäftsführer von Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland, dem führenden Immobilienmakler-Unternehmen im Waldviertel.

## Chancen für Immobiliensuchende

Für Immobiliensuchende ist dieser Trend durchaus positiv: Die Preise normalisieren sich. Auch die Leistbarkeit sollte sich in Zukunft dank rückläufiger Inflation und steigender Einkommen wieder verbessern. „Man bekommt also wieder mehr Waldviertel für weniger Geld“, resümiert Weinberger. Wer ein geeignetes Objekt gefunden hat, sollte jedenfalls rasch zuschlagen: Anders als in vielen Regionen Niederösterreichs ist das Angebot an Immobilien im Waldviertel in den vergangenen Monaten nicht gewachsen, und für 2024 erwartet man bei Raiffeisen Immobilien im Waldviertel eine Stabilisierung der Preise.

## Das Waldviertel hat Zukunft

Seit vielen Jahren ist das Waldviertel ein beliebter Wohn- und Arbeitsstandort. Aktuell zählt die Region 215.894 Hauptwohnsitze und 58.842 gemeldete Nebenwohnsitze.

Die größte Gruppe, die ins Waldviertel zieht, sind Personen zwischen 22 und 33 Jahren, viele davon haben Kinder. Sie beleben die Orte, nutzen die Infrastruktur und sind potenzielle Arbeitskräfte für die regionalen Betriebe. „Die Hauptmotive für den Zuzug sind neben der Leistbarkeit von Immobilien das sichere Aufwachsen der eigenen Kinder, die Qualität in Betreuung und Schule, die intakte Natur und das gesunde Leben, die gute Nachbarschaft und das soziale Miteinander“, erklärt der Abgeordnete zum Niederösterreichischen Landtag Ing. Franz Linsbauer.

„Das Waldviertel ist längst keine Abwanderungsregion mehr. Jährlich siedeln sich im Durchschnitt etwa 5.100 Personen in der Region an und gründen hier ihren Hauptwohnsitz, darunter ungefähr 1.400 aus Wien,“ so Josef Wallenberger.

Seit Projektstart (Kennzahlen der Statistik Austria):

- Zuzug: Zwischen 2009 und 2022<sup>1</sup> haben 71.745 Personen ihren Hauptwohnsitz im Waldviertel begründet. Davon kamen 19.217 aus Wien. (Zum Vergleich: 65.236 Menschen sind weggezogen.)
- Klar positive Wanderungsbilanz:  
6.509 mehr Hauptwohnsitzer sind zugezogen als weggezogen.

---

<sup>1</sup> Die Initiative „Wohnen im Waldviertel – Wo das Leben neu beginnt“ startete 2009: [wohnen-im-waldviertel.at](http://wohnen-im-waldviertel.at). Die neuen Wanderungszahlen der Statistik Austria erscheinen im Juni 2024.



## **64 Gemeinden gemeinsam für eine starke Region**

Der Verein Interkomm vertritt derzeit 64 Gemeinden und zählt somit zu den größten freiwilligen Gemeindekooperationen im deutschsprachigen Raum. Der Verein arbeitet daran, den Bevölkerungsrückgang abzuflachen, Impulse für die Zukunft der Region zu geben und die Entwicklung dadurch voranzutreiben.

Die Initiative „Wohnen im Waldviertel“ der 64 Gemeinden zielt darauf ab, Menschen für das Wohnen, Arbeiten und Leben im Waldviertel zu begeistern. Regionalentwickler Josef Wallenberger erläutert: „Der Zuzug ist entscheidend für das Waldviertel. Ohne ihn würde die Bevölkerung – wie im gesamten österreichischen Bundesgebiet – immer weiter schrumpfen. Dies hätte verheerende Folgen nicht nur für die Infrastruktur, sondern auch für das gesamte soziale Leben in den Gemeinden.“

Das Ziel dahinter: Zu alter Größe zurückkehren. Durch den Bevölkerungsrückgang der 1970er bis 1990er Jahre gibt es viele ungenutzte Ressourcen (Leerstände, Abwasser- und Wasserversorgung, Schulen etc.), die einen Bevölkerungszuwachs ohne große Infrastrukturinvestitionen ermöglichen – im Gegensatz zu anderen Regionen Ostösterreichs, die bereits mit „überhitzten“ Bevölkerungsdynamiken zu kämpfen haben.

## **DAS Waldviertel Portal informiert umfassend**

„Wohnen im Waldviertel“ ist eine langfristig angelegte Initiative, die darauf abzielt, Zuzug zu generieren und Nachfrage nach konkreten Immobilien und Baugründen sowie nach Jobangeboten in der Region zu steigern!

„Die gemeinsame Webseite [www.wohnen-im-waldviertel.at](http://www.wohnen-im-waldviertel.at) wurde 2023 erneuert und bietet neben einer Immobilien- und Jobsuche - in dieser Form einzigartig – eine Fülle von Infos zur Infrastruktur und Lebensqualität. Kindergärten, Nahversorger, Erreichbarkeiten, Ärzte, Freizeitangebote und vieles mehr werden im Umgebungs-Check präsentiert!“ erläutert Landtagsabgeordneter Ing. Franz Linsbauer.

Auch in „Nachfrage ärmeren“ Jahren wie 2023 werden hier im Schnitt 9.000 Besuche pro Monat gezählt, davon 50 % aus Wien.

## **Bodennutzung als wichtiges Thema in der kommunalen Arbeit**

Der Verein widmet sich einer Vielzahl von Themen rund um das Wohnen, Leben und Arbeiten und scheut sich nicht, frühzeitig sensible, aber wichtige Themen anzusprechen.

Auch das breit und kontrovers diskutierte Thema der Bodennutzung ist ein prominentes Arbeitsthema. Neben Analysen und Praxisbeispielen sowie der Ausarbeitung einer „Waldviertler Erklärung“ zum Thema geht es um konkrete Maßnahmen wie Leerstands-Erhebung, Aktivitäten zur Erhöhung der Verfügbarkeit von Immobilien, Reduzierung von Flächenversiegelung und Bewusstseinsarbeit auch zu neuen Wohnformen.



Mit Bundesminister Totschnig wurden betreffend Bodenstrategie Gespräche geführt, um die Sichtweisen und Handlungsoptionen einer ländlichen Region einzubringen. Heuer starten pilotweise „Soil Walks“ in den Gemeinden, um bei Ortsrundgängen das Bewusstsein für Leerstand zu schärfen. Infos unter [www.wohnen-im-waldviertel.at/interkomm](http://www.wohnen-im-waldviertel.at/interkomm).

Eine Initiative die auch Raiffeisen Immobilien begrüßt und unterstützt: Als Teil der Raiffeisen Gruppe zählt Raiffeisen Immobilien Nachhaltigkeit zu seinen Grundprinzipien. „Die Mobilisierung von Leerstand ebenso wie die Sanierung und Verdichtung bestehender Bausubstanz in den Ortszentren ist sicher eines der wichtigsten Instrumente um den exzessiven Bodenverbrauch zu reduzieren.“ meint dazu Peter Weinberger. Schätzungen der Österreichischen Hagelversicherung gehen davon aus dass in Österreich 400 Millionen Quadratmeter Gebäude-Nutzfläche leer stehen – ein Schatz den es zu heben gilt, will man die Verschwendung von Grünland hintan halten.

*Fotomaterial vom Pressefrühstück „Wohnen im Waldviertel“ am 10.04.2024 zum honorarfreien Abdruck finden Sie per Link hier: oder per QR-Code hier:*

<https://www.apa-fotoservice.at/galerie/36390>



**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“, Verein Interkomm  
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)