



## Pressefrühstück „Wohnen im Waldviertel“

**22. Juli 2025**

**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
- **Patrick Layr**, Bürgermeister der Stadtgemeinde Weitra, Obmann des Vereines Interkomm Waldviertel und damit Projektträger der Initiative „Wohnen im Waldviertel“)
- **Josef Wallenberger**, Experte für Standort- und Regionalentwicklung und Geschäftsführer der Wallenberger & Linhard Regionalberatung in Horn



## Wohnen im Waldviertel überzeugt

**Im Vergleich günstige Immobilienpreise gepaart mit hoher Lebensqualität für Jung und Alt ziehen wieder mehr Menschen ins Waldviertel. Die Nachfrage ist jedoch derzeit größer als das Angebot, der Immobilienmarkt tritt auf der Stelle. Für Immobilien-Eigentümer:innen ist jetzt eine gute Zeit, um zu verkaufen oder zu vermieten.**

### Fakten zum Immobilienmarkt Waldviertel

Im Waldviertel wurden 2024 1.720 Immobilien im Gesamtwert von € 159 Mio verkauft. Das bedeutet eine leichte Steigerung gegenüber 2023, ist aber deutlich weniger als in den Boom-Jahren 2021 oder 2022. Vergleicht man die aktuellen Zahlen für das erste Halbjahr 2025 mit dem Vorjahres-Halbjahr zeigt sich ein leicht rückläufiger Trend bei der Transaktionsanzahl (895 nach 923 Verkäufe), bei leicht gestiegenem Volumen (€ 92 nach € 88 Mio). „Der Immobilienmarkt im Waldviertel tritt derzeit auf der Stelle. Eine immer noch gute Nachfrage trifft auf rückläufiges Angebot, sowohl bei gebrauchten wie auch neuen Immobilien“, fasst Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger, Geschäftsführer von Raiffeisen Immobilien in NÖ/Wien/Burgenland die aktuelle Lage zusammen. Das spiegelt sich auch in der Preisentwicklung für Einfamilienhäuser und Grundstücke wider. Während der Pandemie-Jahre 2021/22 legten die Preise stark zu. Darauf folgte in den Jahren 2023 und 2024 ein Einbruch, der primär den gestiegenen Zinsen und verschärften Kreditvergabevorschriften geschuldet war. 2024 stabilisierte sich der Markt, und die Preise begannen leicht zu steigen. Ein Einfamilienhaus ist im Waldviertel aktuell um rund € 2.000/m<sup>2</sup> zu haben, das entspricht einem Plus von etwa 10% im Vergleich zum Vorjahr (2024: € 1.800/m<sup>2</sup> <sup>1</sup>). Auch die Grundstückspreise kletterten von durchschnittlich € 20 auf € 24 je Quadratmeter. Weinberger: „Die Immobilienpreise im Waldviertel bewegen sich damit wieder auf Vor-Pandemie-Niveau. Da nicht davon auszugehen ist, dass das Niveau der Boomjahre wieder erreicht wird, ist jetzt ein guter Verkaufszeitpunkt für ungenutzte Immobilien.“

Wie in anderen Regionen beobachten die Expertinnen und Experten von Raiffeisen Immobilien auch im Waldviertel ein Auseinanderdriften des Neu- und Gebrauchtimmobiliemarktes. Während die Preise gebrauchter Objekte rasch auf die Finanzierungskrise reagierten und sanken, ist dies bei Neubauten aufgrund der stark

---

<sup>1</sup> Durchschnitt neue/gebrauchte Objekte der Bezirke Gmünd, Horn, Krems Land, Waidhofen/Thaya und Zwettl



gestiegenen Baukosten kaum möglich. Gleichzeitig führte die erschwerte Finanzierung zu einem starken Rückgang der Neubautätigkeit. Gebrauchte Immobilien sind daher wieder preisgünstiger, Neubau-Wohnungen bleiben hingegen verhältnismäßig teuer.

## **Zuzug vs. Demografie. Der Immobilienmarkt Waldviertel braucht mehr Angebot.**

Seit Ende Mai ist es wieder amtlich: Das Waldviertel ist keine Abwanderungsregion. Laut Statistik Austria sind im vergangenen Jahr 5.752 Menschen in die NUTS3 Region Waldviertel gezogen und haben hier ihren Hauptwohnsitz gegründet. 1.397 davon kamen aus Wien, 644 aus dem Wiener Umland. Somit zogen 406 Personen mehr zu als weg. Die Bezirke Gmünd, Horn, Zwettl sowie die Stadt Krems verzeichneten einzeln betrachtet ebenfalls eine positive Wanderungsbilanz. Die Bezirke Krems-Land (mit minus 64) und Waidhofen an der Thaya (minus 7) hatten ein leichtes Minus.

Bei der Geburtenbilanz zeigt sich jedoch ein ganz anderes Bild. 1.566 Geburten stehen 2.686 Sterbefällen gegenüber, was zu einem Minus von 1.120 führt. Die positive Wanderung schafft es demnach nicht, die stark negative Geburtenbilanz auszugleichen und den leichten Bevölkerungsrückgang gänzlich zu stoppen. Es braucht also auch in Zukunft mehr Zuzug – und dafür braucht es mehr Bestandsimmobilien.

Initiativen wie „Wohnen im Waldviertel“, an der sich 64 Gemeinden des Vereines Interkomm beteiligen, engagieren sich dafür, mehr Menschen in die Region zu bringen. „Wir müssen weiterhin gemeinsam daran arbeiten, Zuzug ins Waldviertel zu generieren. Nur durch den Zuzug junger Menschen kann die Zukunft im Waldviertel gestärkt werden!“, so der neu gewählte Interkomm-Obmann Bürgermeister Patrick Layr aus Weitra.

„Die Nachfrage nach dem Waldviertel als Wohnort ist groß! Das Angebot an Häusern und Wohnungen müsste jedoch um ein Vielfaches größer sein, um diese Nachfrage bedienen zu können. Daher suchen wir laufend nach Eigentümer:innen, die ihre Immobilie im Waldviertel verkaufen oder vermieten möchten! Gemeinsam mit den Gemeindevertreter:innen und Makler:innen oder selbstständig z.B. auf unserer Regions-Website [www.wohnen-im-waldviertel.at/inserieren](http://www.wohnen-im-waldviertel.at/inserieren). Unsere 64 Mitgliedsgemeinden sind bei Fragen gerne für diese Personen da!“, so der Interkomm-Obmann weiter.

## **Familien stärken den Altersbaum**

Betrachtet man die Altersstruktur der Region anhand einer sogenannten „Alterspyramide“, wird schnell klar: Die Pyramide ist eigentlich ein Baum mit einer breiten Krone: Die größte Gruppe im Waldviertel ist zwischen 50 und 65 Jahre alt. Um unter anderem den Arbeitsmarkt zu sichern, braucht es junge Menschen, die zuziehen.



Das gelingt auch bereits, wenngleich nicht im notwendigen Ausmaß. Es sind nicht „die Jungen“, die gehen, und „die Alten“, die kommen. Im Gegenteil: „Die stärkste Gruppe im Zuzug sind Menschen zwischen 20 und 37 Jahren, die oftmals Familie mitbringen. Denn das Waldviertel ist besonders beliebt, wenn es um die Frage geht, wo die eigenen Kinder aufwachsen bzw. in die Schule gehen sollen. Die im Vergleich günstigen Immobilienpreise, die besondere Lebensqualität und die gute Kinderversorgung sind die schlagenden Argumente, die für das Waldviertel sprechen!“, so der Regionalentwickler Josef Wallenberger.

## **Das Hektar-Ziel und seine Auswirkungen**

Der Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr hat Auswirkungen auf die Umwelt. Versiegelte Flächen schaden Böden und begünstigen Hochwasser. Die Zersiedelung erzeugt zudem mehr Verkehr. Die Bundesregierung will den Bodenverbrauch auf 2,5 Hektar pro Tag begrenzen (siehe Nachhaltigkeitsstrategie 2002). Die EU-Kommission verfolgt das Ziel eines Netto-Null-Bodenverbrauchs bis 2050.

Auch die Gemeinden des Vereines Interkomm möchten weiterhin sparsam und verantwortungsbewusst mit der begrenzten Ressource Boden umgehen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist ihnen wichtig. Boden sollte nicht willkürlich verschwendet werden, denn er bildet die Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion, Trinkwasserversorgung, den Erhalt der Biodiversität, bietet Erholungsräume und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Milderung der Folgen des Klimawandels.

„Der beste Weg, um Boden zu schützen und dennoch Wohn- und Wirtschaftsraum zur Verfügung stellen zu können, ist die Nutzung von Bestandsimmobilien. Sie bieten Raum für Neues!“, so der Regionalentwickler Josef Wallenberger.

„Auch im Waldviertel stehen Gebäude und Flächen leer. In den nächsten Jahren werden aufgrund der demografischen Entwicklungen etliche dazukommen. Diese nicht zu nutzen, würde die Entwicklungen in der Region massiv einschränken, weil immer mehr Menschen Wohnraum brauchen. Außerdem müssen wir verantwortungsvoll mit unserem Boden umgehen, damit nicht zu viel davon versiegelt wird“, so Josef Wallenberger weiter.

Die Mitglieder im Verein Interkomm Waldviertel setzen sich als Gemeinden für den Wohnstandort Waldviertel und dessen Boden ein. Sie wollen, dass bestehende Gebäude wieder genutzt werden und dadurch weniger zusätzliche Fläche bebaut werden muss. So bleibt die Natur erhalten, das Klima wird geschützt, die Ortsmitte belebt und es entsteht neuer, oft sehr gut erreichbarer Wohn- und Arbeitsraum.

Die größten Herausforderungen dabei sind, dass viele Gebäude nicht verfügbar sind, weil sie nicht zum Verkauf oder zur Miete angeboten werden. Oder sie sind in schlechtem baulichem Zustand, weil sie viel zu lange leer standen. Hinzu kommen rechtliche und finanzielle Hürden und Eigentümer:innen, die oft nicht wissen, was sie mit ihren leeren Häusern machen sollen.



## Raiffeisen Immobilien und Interkomm unterstützen

Der Verein Interkomm setzt es sich daher ebenso wie Raiffeisen Immobilien zum Ziel, Eigentümerinnen und Eigentümer von leeren Immobilien und Baulücken mit Menschen zu vernetzen, die Wohnraum oder Geschäftsräume suchen. So sollen untergenutzte oder leerstehende Objekte und Flächen verfügbar gemacht werden. Dass Nachfrage besteht, zeigen die vielen Anfragen im Waldviertel Portal [www.wohnen-im-waldviertel.at](http://www.wohnen-im-waldviertel.at).

Raiffeisen Immobilien bietet Besitzerinnen und Besitzern gebrauchter Immobilien seit kurzem einen neuen Service, die ImmoAnalyse. Dabei handelt es sich um eine standardisierte Analyse, bei der die Profis von Raiffeisen Immobilien die Immobilie durchleuchten und bewerten. Wer unsicher ist, ob ein Objekt verkauft bzw. gekauft werden soll, erhält so eine fundierte Entscheidungsbasis. Zum Fixpreis von € 490 werden bei der ImmoAnalyse alle Unterlagen zum Objekt geprüft. Innerhalb von fünf Werktagen erhält man sämtliche relevante Informationen wie Grundbuchauszug samt Beurteilung, Einschätzung der Naturgefahren-Risiken, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und vieles mehr – erweitert um eine schriftliche Marktanalyse und eine seriöse Preiseinschätzung (Kauf/Verkauf bzw. Miete) durch die Raiffeisen Immobilien Profis.

## DAS Waldviertel Portal informiert umfassend

„Die Region in ihrer gesamten Vielfalt kennenlernen, das ist unter [www.wohnen-im-waldviertel.at](http://www.wohnen-im-waldviertel.at) ganz einfach möglich. Neben freien Immobilien, Baugründen und Jobs, findet man hier umfassende Infos zu Infrastruktur und Lebensqualität. Kultur- und Freizeitangebote, Kindergärten und Schulen, Nahversorger und Gastronomie, Ärzte und Apotheken, Erreichbarkeiten und Internetanbindung und vieles mehr werden in einem „Umgebungs-Check“ sichtbar!“, erläutert Obmann Bürgermeister Patrick Layr.

*Fotomaterial vom Pressefrühstück „Wohnen im Waldviertel“ am 22.07.2025 zum honorarfreien Abdruck sowie alle weiteren Unterlagen finden Sie per Link hier:*

<https://www.apa-fotoservice.at/galerie/39379>

*oder per QR-Code hier:*



### **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)