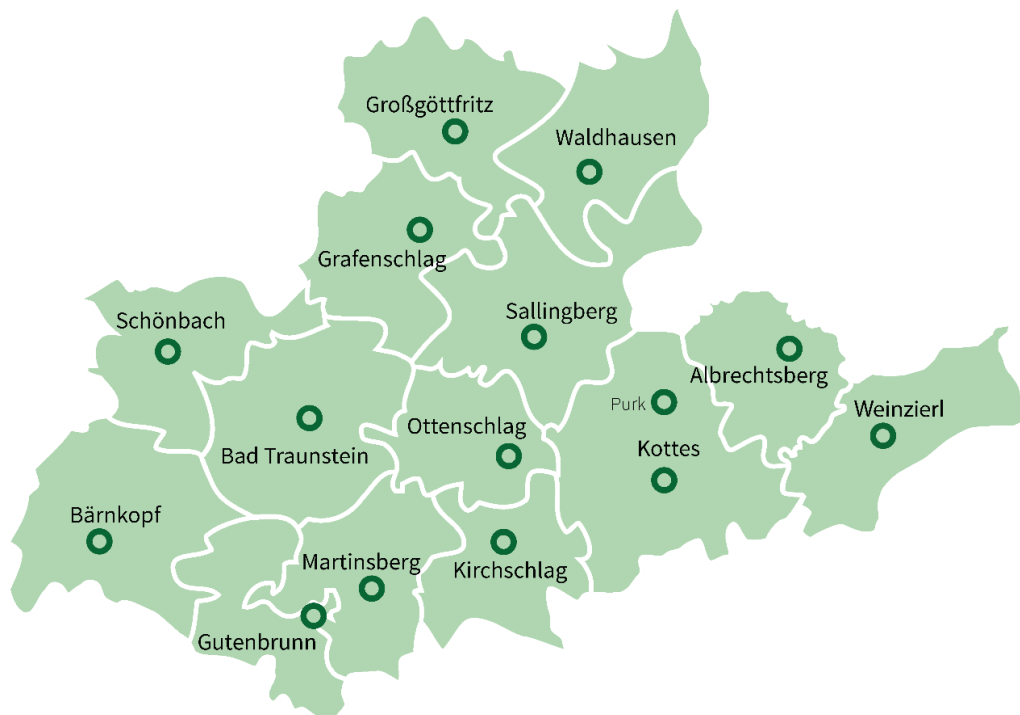


Leerstandsentwicklung in den Gemeinden des Waldviertler Kernlands 2018-2020

Erhebungen im Zuge des Wohnbauforschungsprojekts



Waldviertler Kernland

Unterer Markt 10 / 2. Stock

A- 3631 Ottenschlag

+43 2872/200 79 22

office@waldviertler-kernland.at

www.waldviertler-kernland.at



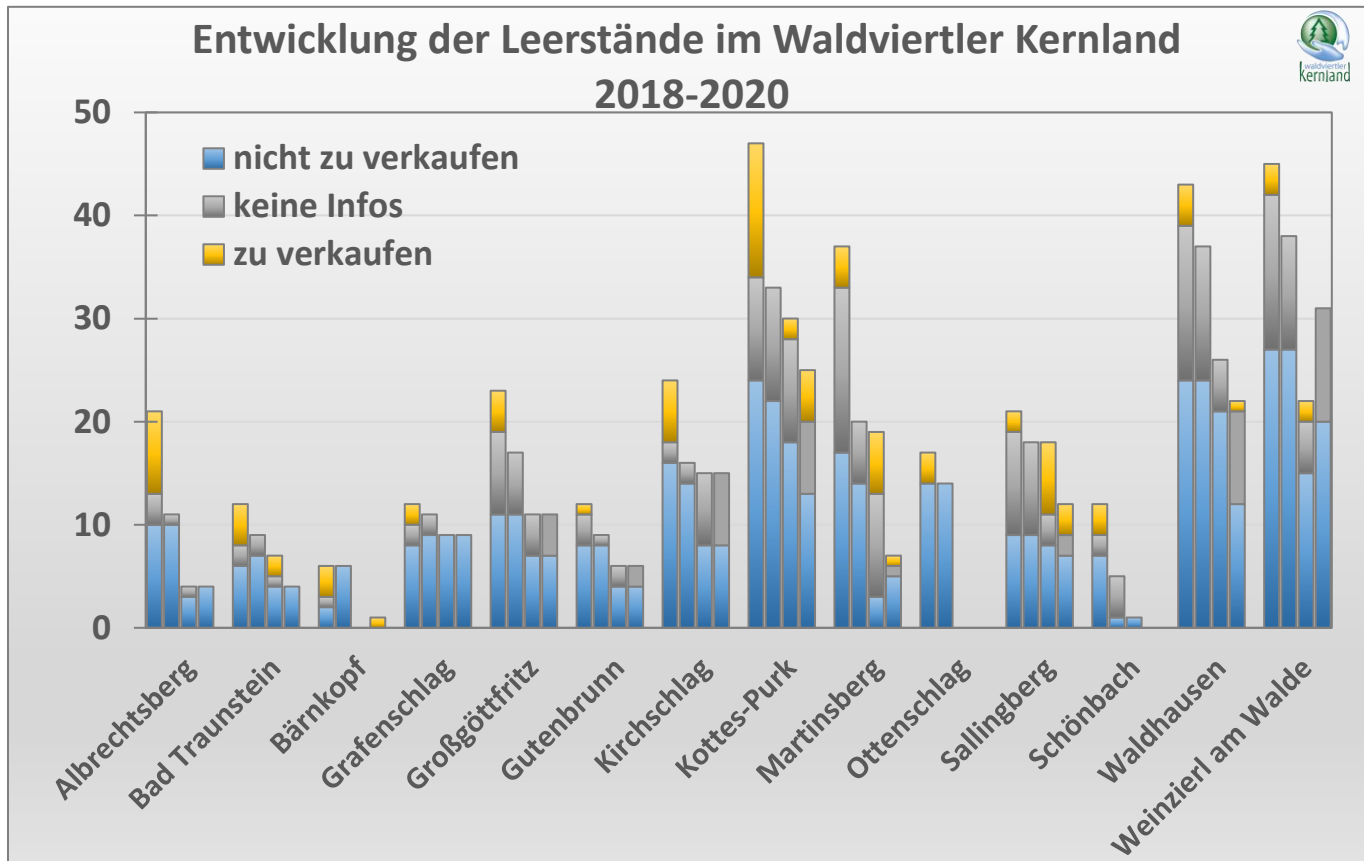
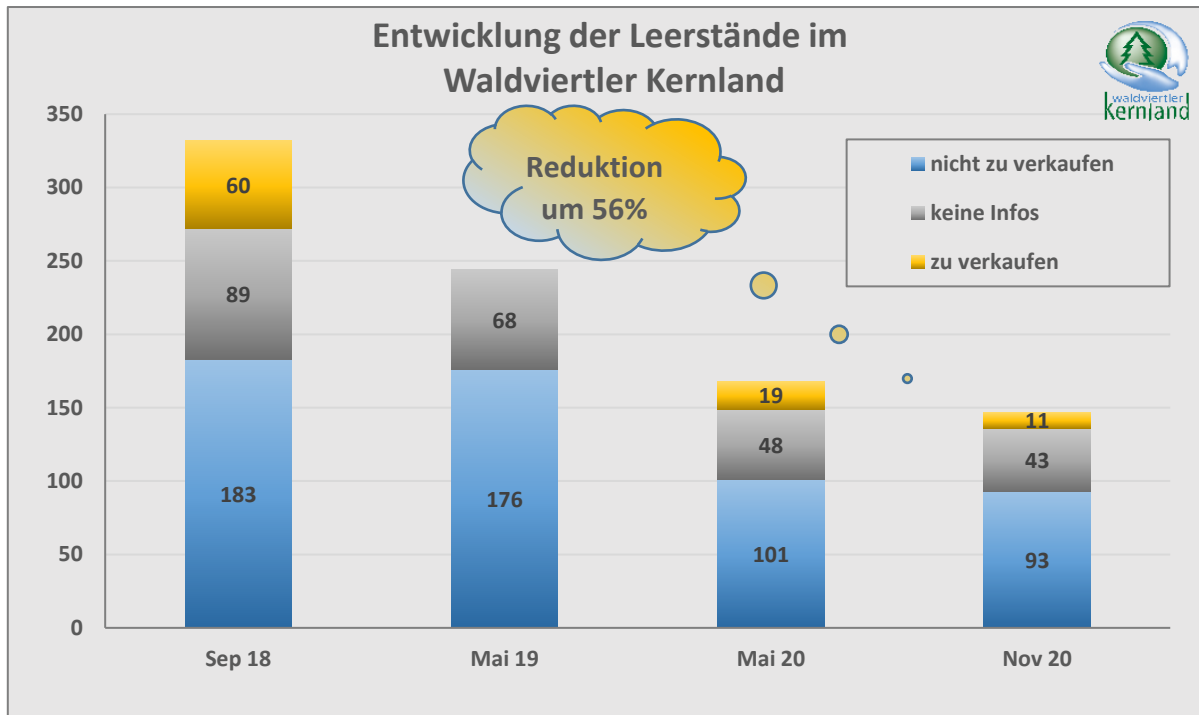
1. Methodik

Im Zuge des Wohnbauforschungsprojekts wurde in allen 14 Gemeinden des Waldviertler Kernlands im September 2018 erhoben, welche Leerstände es in den Gemeinden gibt, die von ihren Eigentümern nicht verkauft werden bzw. zu denen die Gemeinde keine Informationen diesbezüglich hat. Darüber hinaus wurden auch jene Leerstände erhoben, die zum jeweiligen Zeitpunkt zum Verkauf standen. Diese Daten wurden von den Gemeindefunktionären und Gemeindemitarbeitern zur Verfügung gestellt.

Im Mai 2019 und Mai 2020 wurde diese Erhebung wiederholt und analysiert, welche Leerstände in der Zwischenzeit bereits verkauft wurden oder einer Eigennutzung zugeführt wurden, bzw. welche Leerstände zum Erhebungszeitpunkt zum Verkauf standen. Im November 2020 wurden genau diese Daten wiederholt erhoben, da viele Gemeindefunktionäre von ihren Erfahrungen berichteten, dass aufgrund der COVID 19-Pandemie eine steigende Nachfrage nach leerstehenden Objekten in den Gemeinden zu beobachten ist.

Von 13 der 14 Gemeinden konnten Daten zu allen Zeitpunkten erhoben werden, lediglich eine Gemeinde (Gemeinde Ottenschlag) stellte nur im Jahr 2018 und 2019 Daten zur Verfügung. Bei der Analyse der Daten ist zu beachten, dass es sich hier um keine abschließende und vollständige Darstellung handeln kann, da die Daten am Kenntnisstand der Gemeindefunktionäre und -mitarbeiter beruhen und auf keinen offiziellen, öffentlich zugänglichen Daten.

2. Überblick Waldviertler Kernland Gesamt



Im September 2018 gab es in der gesamten Region 332 Leerstände. Im November 2020 reduzierte sich diese Zahl auf 147. Das ergibt eine Reduktion bei den Leerständen von 56 Prozent im Beobachtungszeitraum von zwei Jahren.

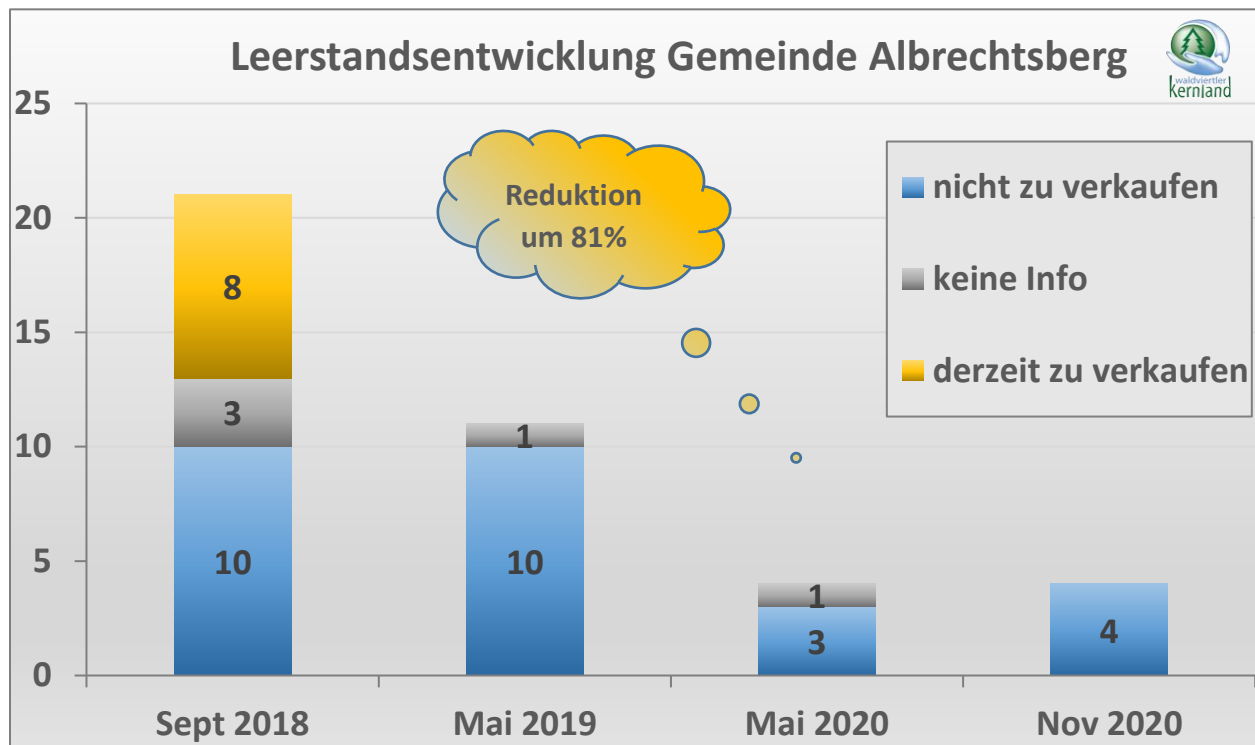
Die Reduktion der Leerstände innerhalb des Projektzeitraums zeigt sich unmissverständlich. Dies ist einerseits auf die Projektaktivitäten zurückzuführen, andererseits auch auf die Coronakrise, welche einen generellen Anstieg der Nachfrage an Wohnraum am Land bewirkt hat.

Die Grafik zeigt deutlich, dass der **Bedarf an Nutzungsoptionen für Leerstände ohne Verkauf** von zentraler Bedeutung ist. Dieser Gedanke war bereits richtungsweisend für die Erarbeitung von Ideen im Rahmen der Zukunftswerkstatt am 15.2.2019.

3. Leerstandsentwicklung in den einzelnen Gemeinden

Nachstehend werden die Ergebnisse der einzelnen Gemeinden präsentiert und diskutiert.

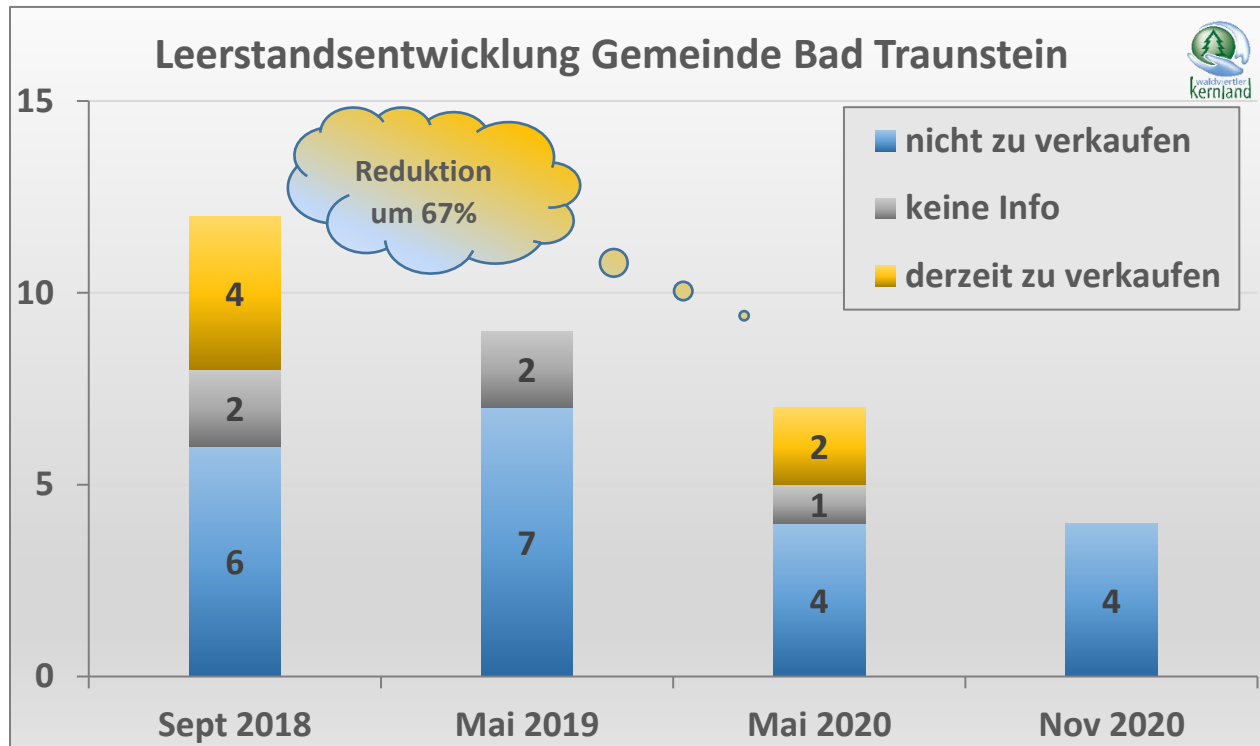
3.1. Gemeinde Albrechtsberg



Im September 2018 wurden 21 leerstehende Objekte in der Gemeinde identifiziert. Davon waren 13 Objekte entweder nicht zu verkaufen oder es gab keine Information, und 8 Objekte zu verkaufen. Ein Jahr später, im Mai 2019, gab es nur mehr 11 leerstehende Objekte. Ein weiteres Jahr später schrumpfte diese Zahl auf 4 Objekte, welche leer, aber nicht zum Verkauf standen, da 9 Objekte in der Zwischenzeit verkauft wurden, und 2 neue Leerstände dazu kamen. Ein halbes Jahr später, im November 2020, gab es keine Veränderung gegenüber Mai 2020.

In Summe reduzierte sich die Anzahl an leerstehenden Gebäuden im Beobachtungszeitraum von September 2018 bis November 2020 um 81 Prozent.

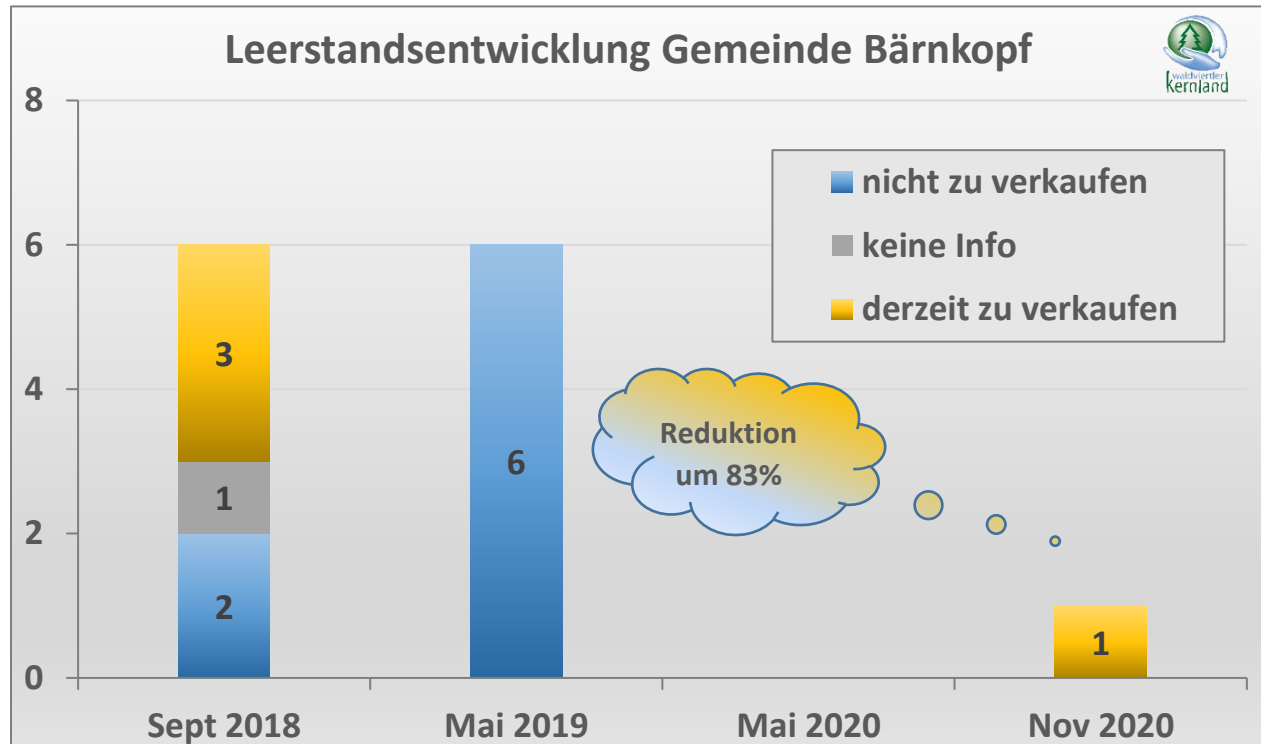
3.2. Gemeinde Bad Traunstein



Im September 2018 wurden 12 leerstehende Objekte identifiziert. 4 Objekte davon standen zum Verkauf und wurden bis zum nächsten Beobachtungszeitpunkt im Mai 2019 bereits verkauft. Die restlichen Objekte waren nicht zu verkaufen bzw. es gab keine Information diesbezüglich. Im Mai 2019 gab es 9 leerstehende Objekte. Ein Jahr später im Mai 2020 waren 3 Objekte davon bereits verkauft, eines wurde vom Eigentümer wieder selbst genutzt und 2 Objekte standen aktuell zum Verkauf. Zu diesem Zeitpunkt gab es 5 leerstehende Objekte, welche nicht zum Verkauf standen bzw. wo es keine Informationen gab. Ein halbes Jahr später, im November 2020, war eines der leerstehenden und ursprünglich nicht zum Verkauf stehenden Objekte sowie jene zwei, welche im Mai 2020 zum Verkauf standen, bereits verkauft. Somit gibt es aktuell 4 Leerstände, welche nicht zum Verkauf stehen.

In Summe verringerte sich diese Zahl im Beobachtungszeitraum um 67 Prozent. Außerdem war eine starke Dynamik am Immobilienmarkt zu erkennen.

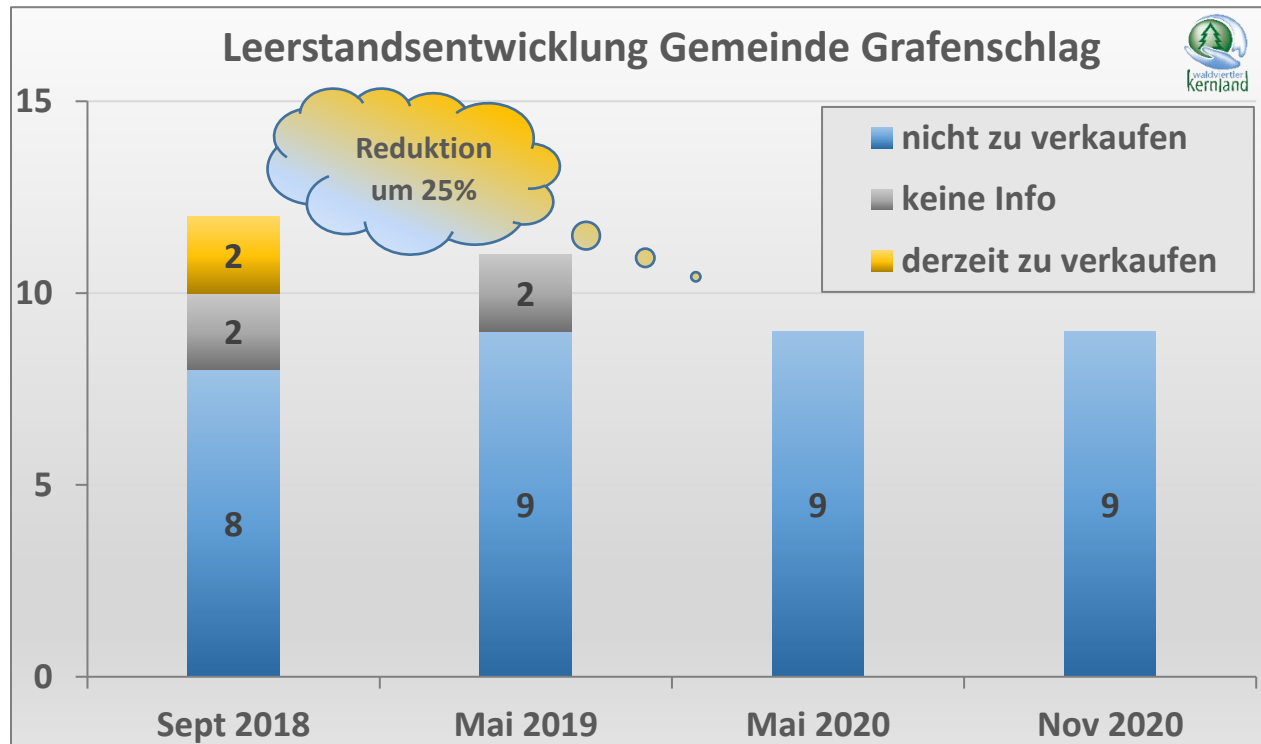
3.3. Gemeinde Bärnkopf



In der Gemeinde Bärnkopf zeigte die Entwicklung der leerstehenden Objekte im Beobachtungszeitraum folgendes Bild. Zwei leerstehende, nicht zum Verkauf stehende Objekte sowie eines, wo keine Information vorhanden war, wurden im September 2018 identifiziert und zusätzlich 3 zum Verkauf stehende Objekte. Im Mai 2019 waren die 3 zum Verkauf stehenden Objekte bereits verkauft, allerdings kamen 3 neue Leerstände dazu, welche nicht zum Verkauf standen. Ein Jahr später wurden alle diese 6 Objekte von den Eigentümern wieder selbst genutzt. Im November 2020 gab es wieder ein neues leerstehendes, aber zum Verkauf stehendes Gebäude.

In Summe konnten die Leerstände im gesamten Beobachtungszeitraum von September 2018 bis November 2020 um 83 Prozent reduziert werden.

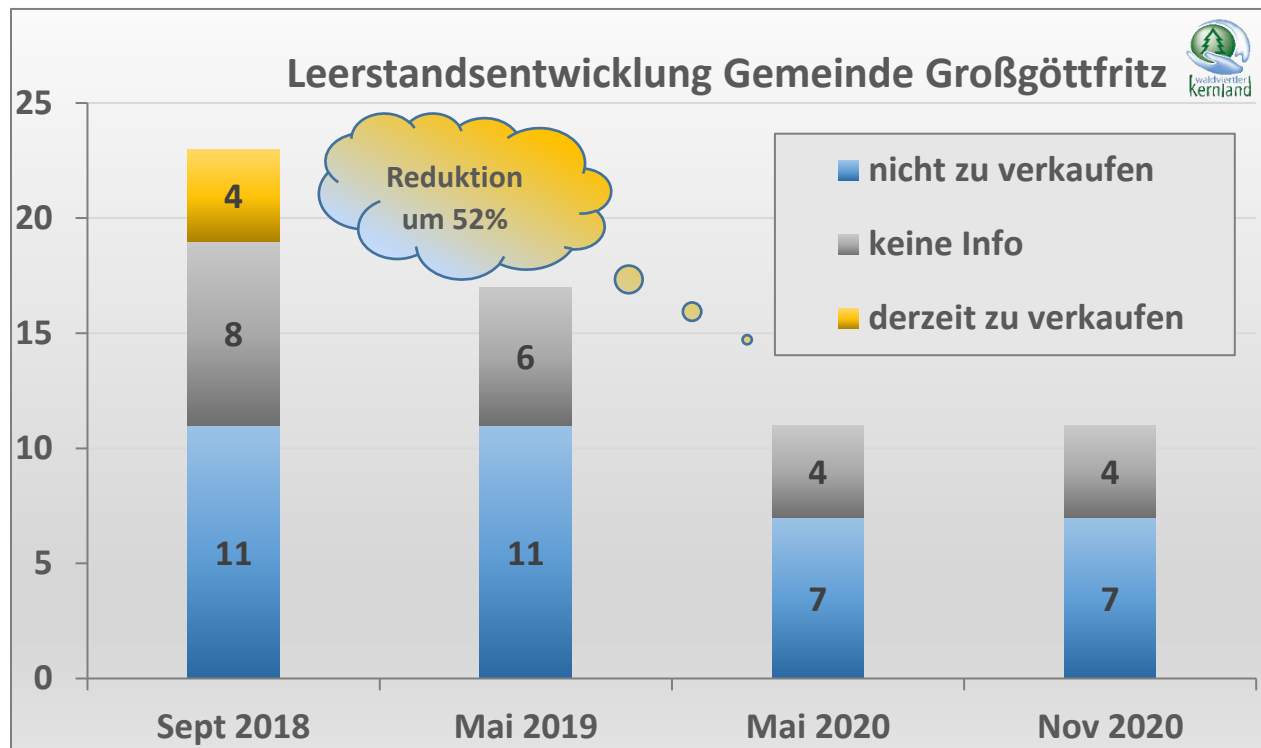
3.4. Gemeinde Grafenschlag



In der Gemeinde Grafenschlag gab es keine große Dynamik am Immobilienmarkt im Beobachtungszeitraum. Zu Beginn, im September 2018 gab es 12 leerstehende Objekte, wovon 2 zum Verkauf standen. Im Mai 2019 waren diese 2 Objekte bereits verkauft und ein neues – nicht zum Verkauf stehendes – Objekt kam dazu. Ein Jahr später, im Mai 2020, waren zwei dieser Objekte verkauft, die restlichen 9 leerstehenden Objekte waren weiterhin nicht zu verkaufen. Ein halbes Jahr später gab es keine Veränderungen.

In Summe konnten die Leerstände im Beobachtungszeitraum um ein Viertel (25 Prozent) reduziert werden.

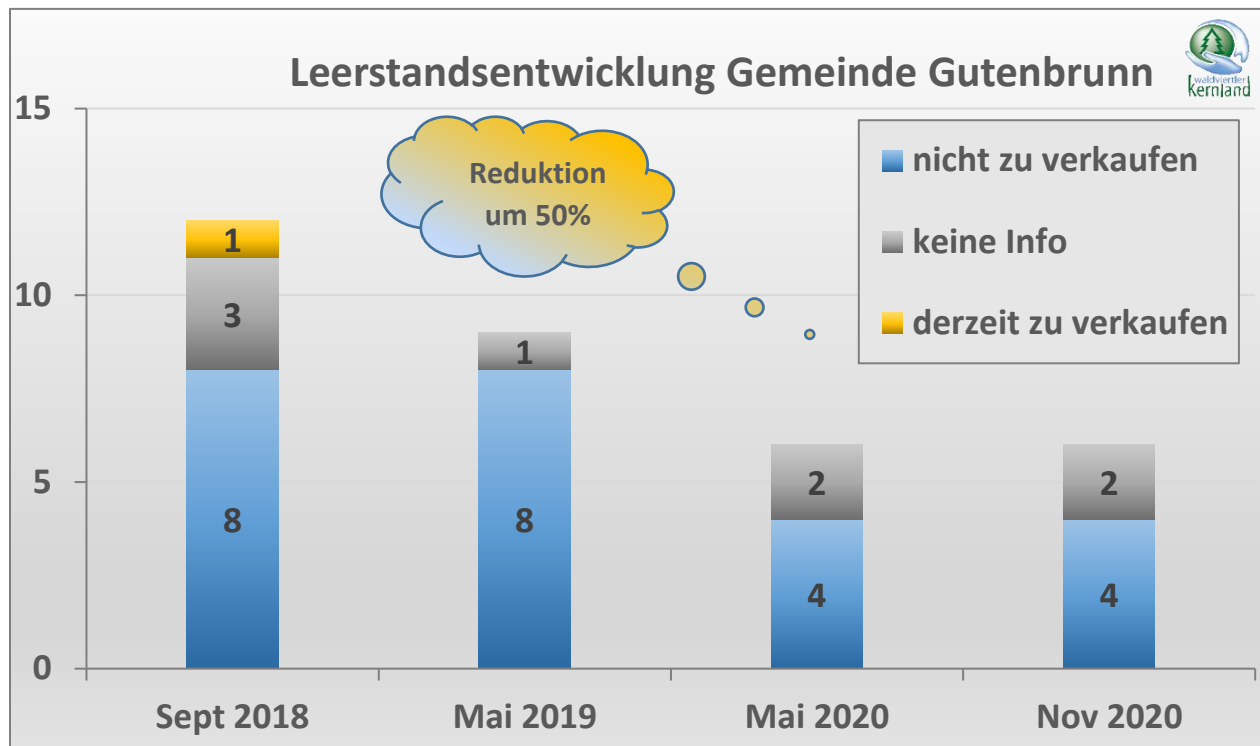
3.5. Gemeinde Großgöttfritz



In der Gemeinde Großgöttfritz gab es im September 2018 19 leerstehende Objekte, welche entweder nicht zum Verkauf standen oder wo die Gemeinde keine Informationen diesbezüglich hatte. Zusätzlich gab es 4 Leerstände, welche zum Verkauf standen. Im Mai 2019 waren diese 4 Objekte sowie 2, zu welchen ursprünglich keine Information vorhanden war, bereits verkauft oder wurden einer Eigennutzung zugeführt. Ein Jahr später, im Mai 2020 waren 5 der vor einem Jahr leerstehenden Objekte bereits verkauft und eines wurde vom Eigentümer selbst genützt. Die restlichen 11 Objekte standen noch leer, auch ein halbes Jahr später im November 2020 änderte sich diese Situation nicht.

Die Anzahl der leerstehenden Objekte im Beobachtungszeitraum reduzierte sich kontinuierlich um mehr als die Hälfte (52 Prozent).

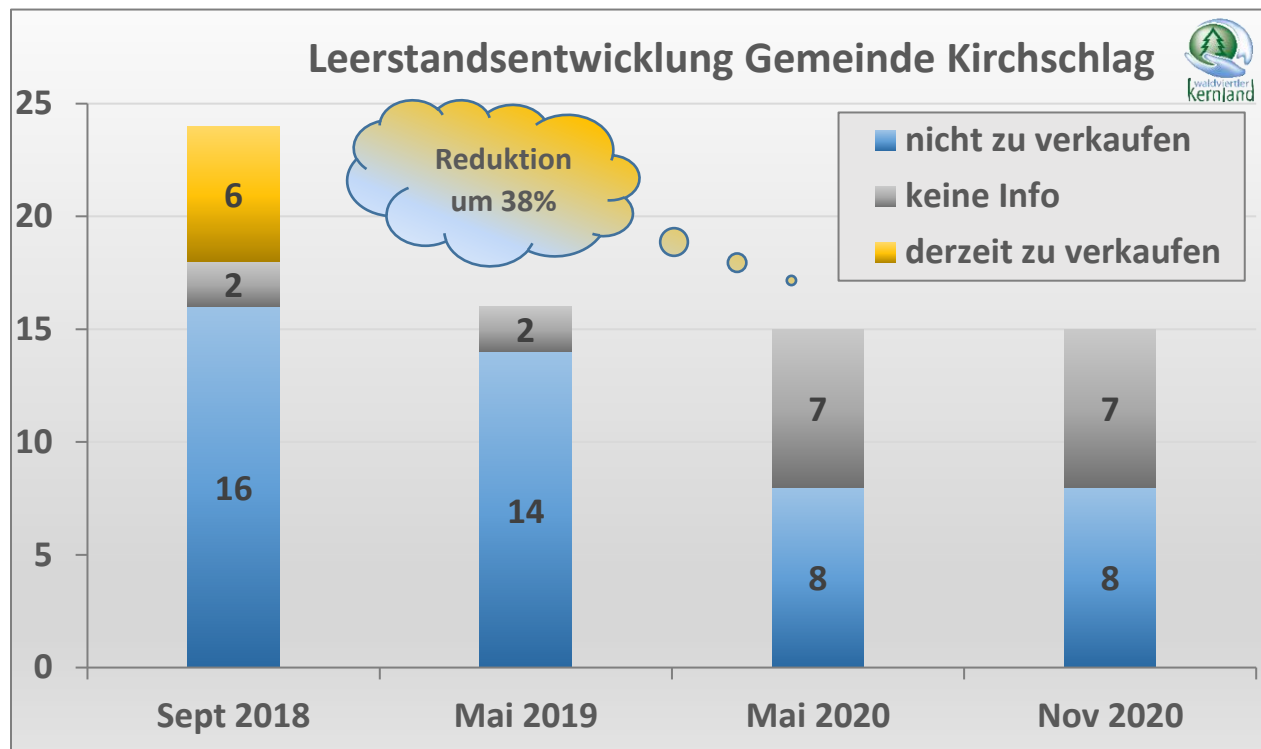
3.6. Gemeinde Gutenbrunn



In der Gemeinde Gutenbrunn gab es im September 2018 12 leerstehende Objekte, wovon eines zum Verkauf stand. Im Mai 2019 waren es nur mehr neun Objekte, welche nicht zum Verkauf standen, bzw. wo keine Informationen darüber vorhanden waren. Im Mai 2020 war eines davon bereits verkauft und 3 weitere wurden von den Eigentümern selbst genutzt. Ein neuer Leerstand kam hinzu. Im November 2020 gab es keine Änderung im Vergleich zum Mai 2020, 6 leerstehende Objekte standen nicht zum Verkauf oder es gab keine Informationen diesbezüglich.

In Summe reduzierte sich der Leerstand zwischen September 2018 und November 2020 um genau die Hälfte.

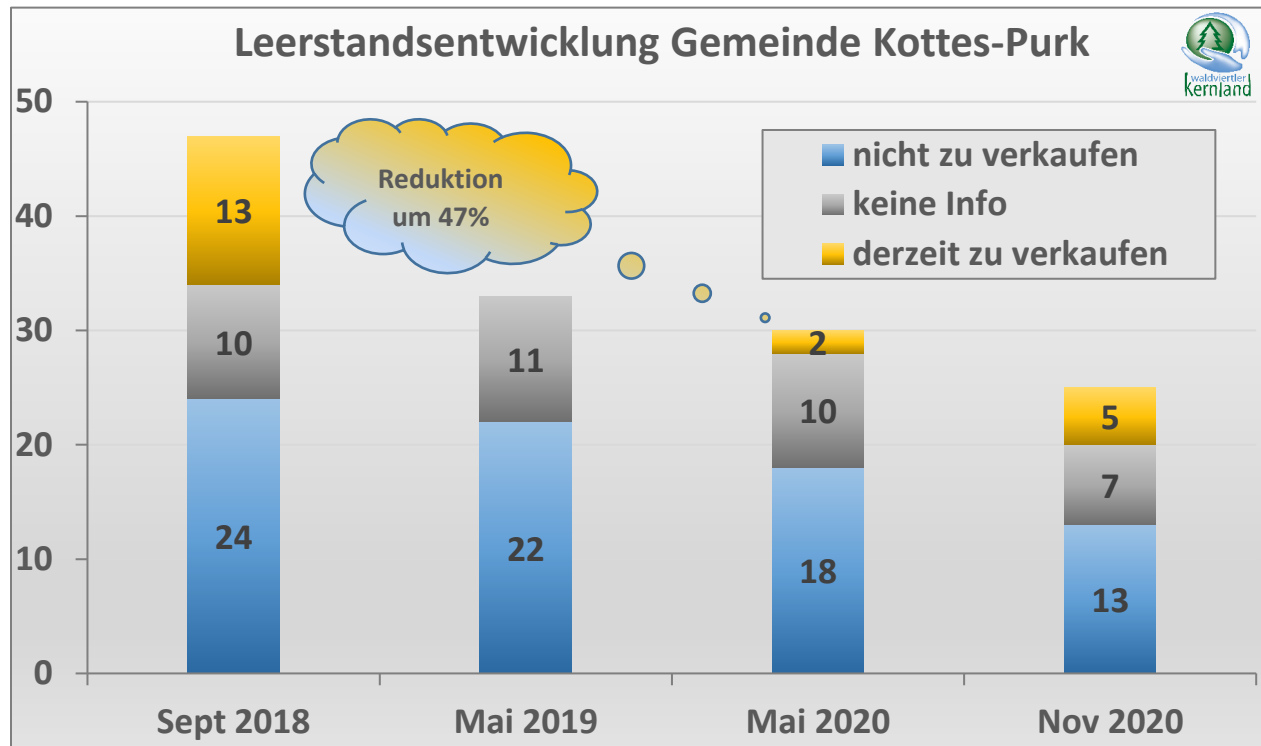
3.7. Gemeinde Kirchschatz



In der Gemeinde Kirchschatz gab es keine großen Veränderungen im Beobachtungszeitraum. Im September 2018 gab es 24 leerstehende Objekte, wovon 6 zum Verkauf standen. Diese 6 Objekte waren im Mai 2019 bereits verkauft und weitere 2 Objekte, die im September 2018 nicht zum Verkauf standen, waren ebenfalls verkauft oder wurden einer Eigennutzung zugeführt. Somit gab es im Mai 2019 16 leerstehende Objekte, welche nicht zu verkaufen waren oder wo keine Info diesbezüglich vorhanden war. Ein Jahr später wurde lediglich eines der Objekte vom Eigentümer selbst genutzt und die restlichen 15 Objekte waren noch immer leerstehend, aber nicht zu verkaufen. Dieselben 15 Objekte waren auch ein halbes Jahr später noch nicht zu verkaufen, bzw. hatte die Gemeinde keine Informationen darüber.

In Summe reduzierte sich die Anzahl an leerstehenden Objekten zwischen September 2018 und November 2020 um 38 Prozent.

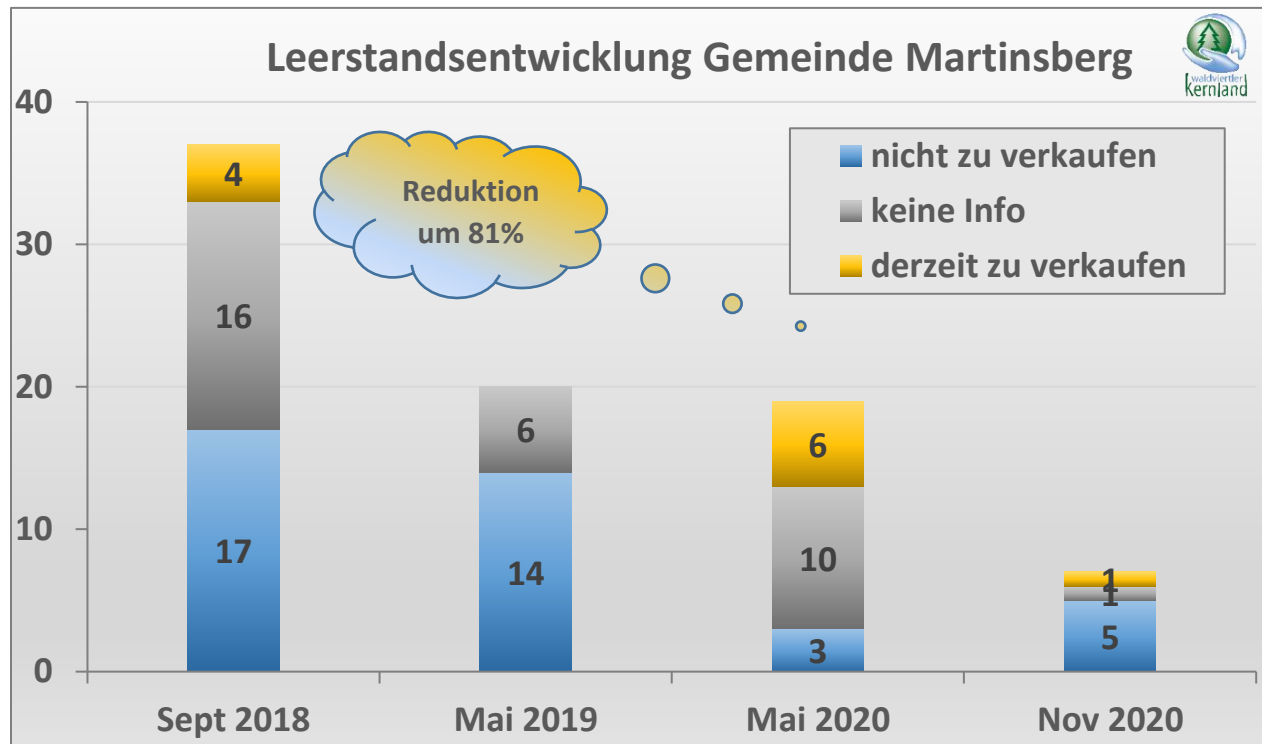
3.8. Gemeinde Kottes-Purk



In der Gemeinde Kottes-Purk herrschte im Beobachtungszeitraum eine starke Dynamik was leerstehende Objekte betrifft. Im September 2018 gab es 34 Objekte, welche nicht zu verkaufen waren bzw. wo es keine genauen Informationen gab. Zusätzlich gab es 13 zum Verkauf stehende Objekte. Im Mai 2019 waren diese 13 Objekte bereits verkauft und ein weiteres Objekt wurde entweder einer Eigennutzung zugeführt oder war ebenfalls verkauft. Im Mai 2020 gab es 30 Leerstände, wobei in der Zwischenzeit ein Objekt verkauft wurde, 2 Objekte von den Eigentümern selbst genutzt wurden. 2 Objekte standen aktuell zum Verkauf. Im November 2020 reduzierte sich der Leerstand weiter, 5 Objekte wurden mittlerweile zum Verkauf angeboten und 3 Objekte wurden in der Zwischenzeit einer Eigennutzung zugeführt.

In Summe reduzierte sich der Leerstand zwischen September 2018 und November 2020 um 47 Prozent.

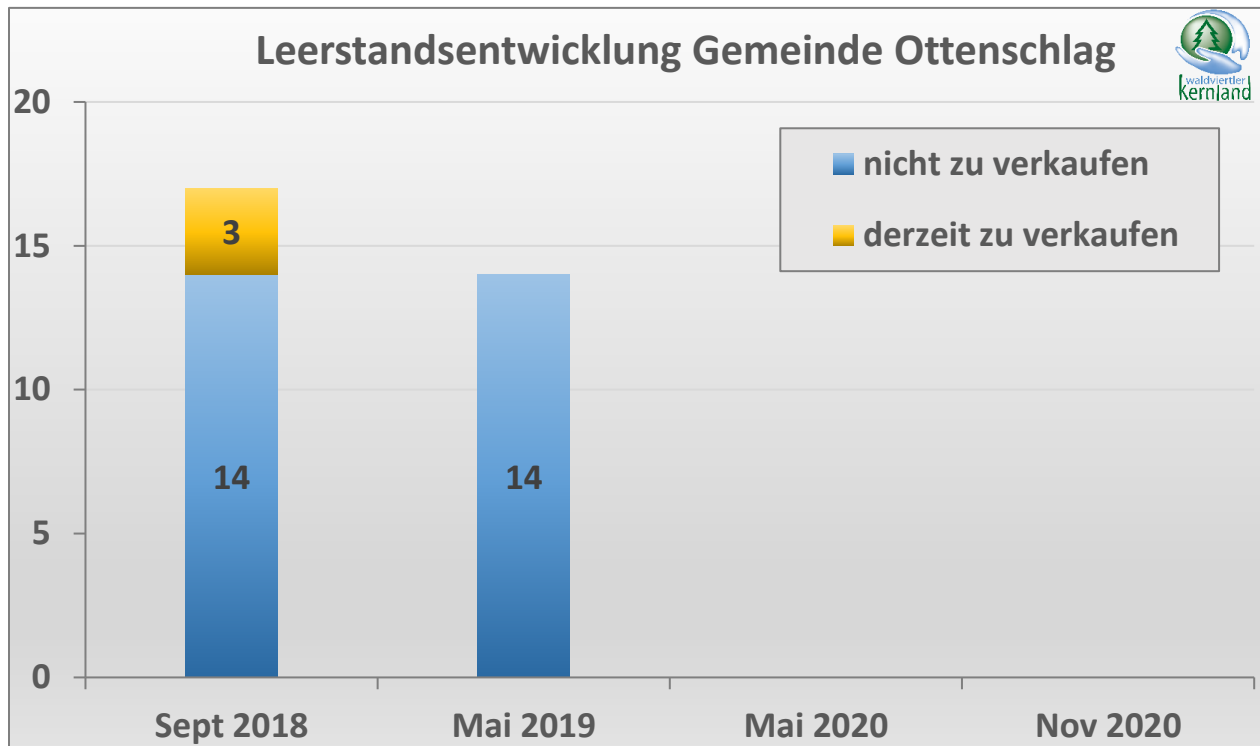
3.9. Gemeinde Martinsberg



In der Gemeinde Martinsberg gab es im September 2018 37 Leerstände, wovon 4 zu verkaufen waren. Im Mai 2019 hatte sich diese Zahl schon stark auf 20 nicht zu verkaufende Leerstände reduziert. Ein Jahr später, im Mai 2020, gab es nur mehr 13 nicht verfügbare Leerstände, 6 Objekte wurden zwischenzeitlich vom Eigentümer selbst genutzt und ein Objekt wurde verkauft. Zusätzlich gab es im Mai 2020 6 neue leerstehende Objekte, die zu verkaufen waren. Im November 2020 waren nur mehr 6 Objekte leerstehend und nicht verfügbar, da 10 Objekte in der Zwischenzeit von den Eigentümern selbst genutzt wurden und 2 Objekte verkauft wurden. Ein Objekt stand mittlerweile zum Verkauf.

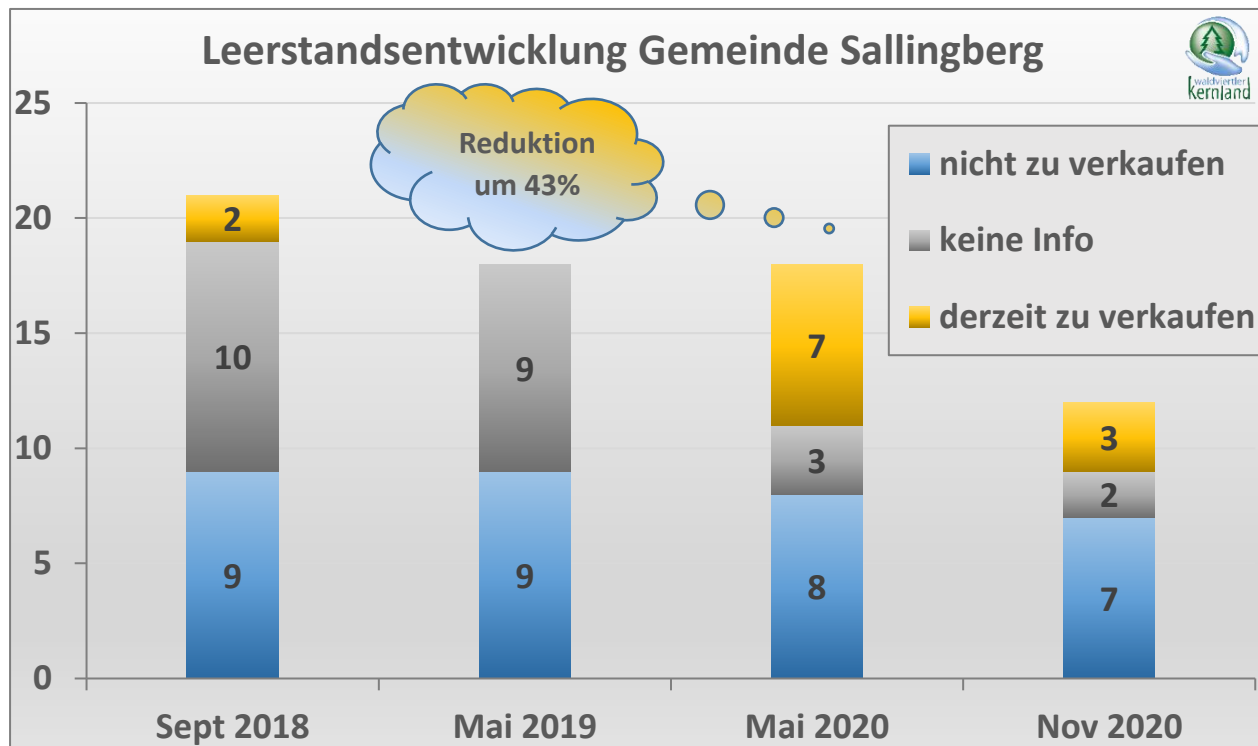
Über den gesamten Beobachtungszeitraum betrachtet hat sich der Leerstand in der Gemeinde um 81 Prozent stark reduziert.

3.10. Gemeinde Ottenschlag



In der Gemeinde Ottenschlag gab es im September 2018 17 Leerstände, wovon 3 zum Verkauf standen. Diese 3 Leerstände wurden bis zum Mai 2019 verkauft und somit gab es im Mai 2019 14 leerstehende Objekte. Für die weiteren Beobachtungszeitpunkte konnten leider keine Daten mehr erhoben werden. Daher kann nur die Veränderung zwischen September 2018 und Mai 2019 analysiert werden, in diesem Zeitraum reduzierte sich der Leerstand um 18 Prozent.

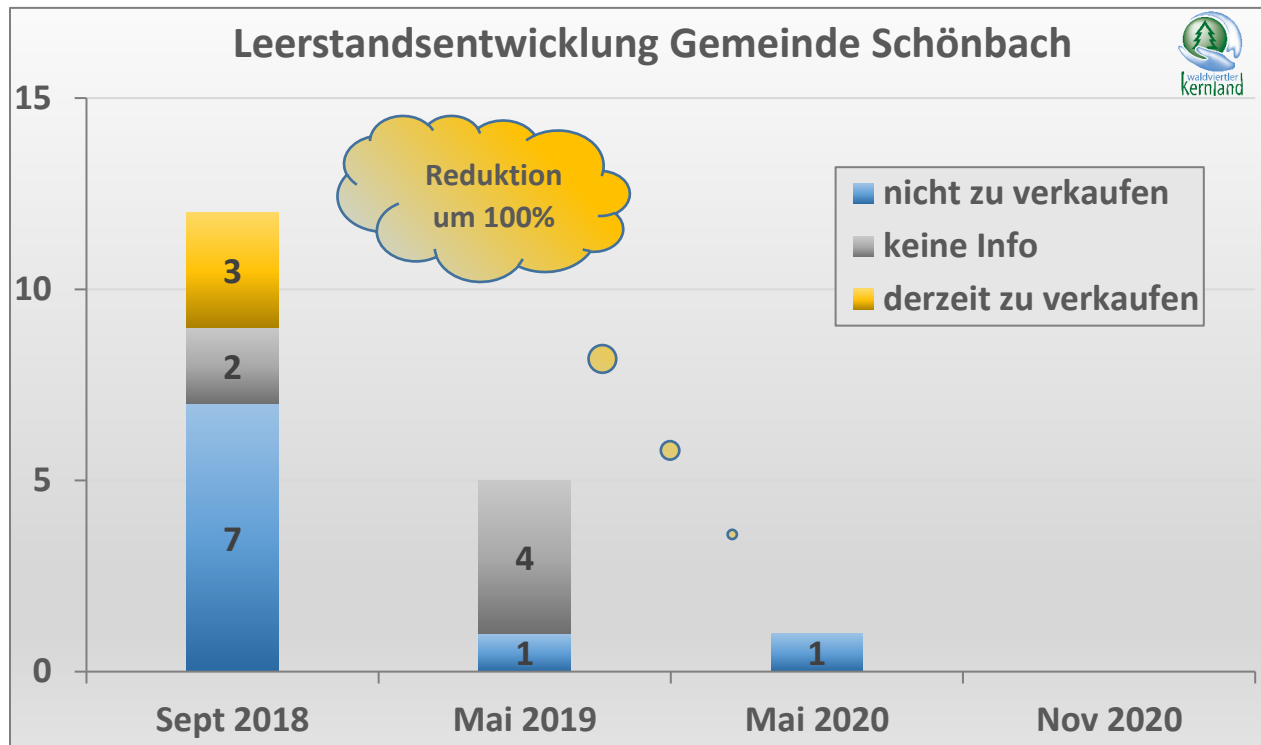
3.11. Gemeinde Sallingberg



In der Gemeinde Sallingberg zeigte sich eine starke Dynamik was die Entwicklung der leerstehenden Gebäude betrifft. Im September 2018 gab es 21 leerstehende Objekte, wovon 2 zum Verkauf standen. Im Mai 2019 waren diese 2 Objekte bereits verkauft und ein Objekt wurde einer Eigennutzung zugeführt. Somit gab es 18 nicht verfügbare, leerstehende Objekte. Im Mai 2020 gab es 11 nicht verfügbare Objekte, 3 Objekte wurden in der Zwischenzeit verkauft, ein Objekt wurde vom Eigentümer selbst genutzt. 7 Objekte waren zu diesem Zeitpunkt zu verkaufen. Es kamen auch einige neue Leerstände zwischen Mai 2019 und Mai 2020 dazu. Zwischen Mai 2020 und November 2020 wurden 6 Objekte verkauft und 3 weitere Objekte standen aktuell zum Verkauf.

Die Leerstände reduzierten sich am Ende des Beobachtungszeitraum auf 12 Objekte. Im gesamten Beobachtungszeitraum gab es eine Reduktion um 43 Prozent.

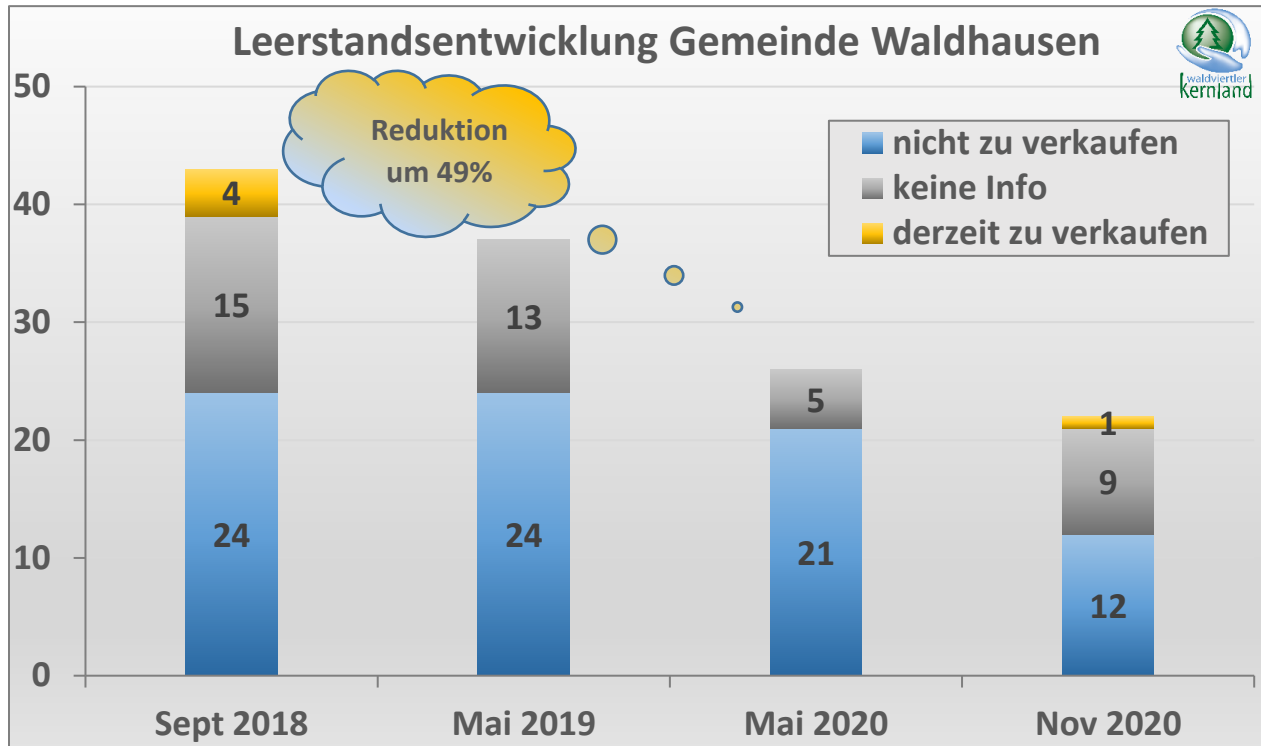
3.12. Gemeinde Schönbach



In der Gemeinde Schönbach gab es im September 2018 12 leerstehende Objekte, wovon 3 zu verkaufen waren. Im Mai 2019 gab es nur mehr 5 leerstehende Objekte, die nicht zum Verkauf standen oder wo es keine Informationen diesbezüglich gab. Im Mai 2020 waren 4 davon bereits verkauft und es gab nur mehr einen Leerstand. Dieser wurde bis November 2020 ebenfalls verkauft, wodurch es im November 2020 keine Leerstände in der Gemeinde Schönbach gab.

Dadurch reduzierte sich der Leerstand zwischen September 2018 und November 2020 um 100 Prozent.

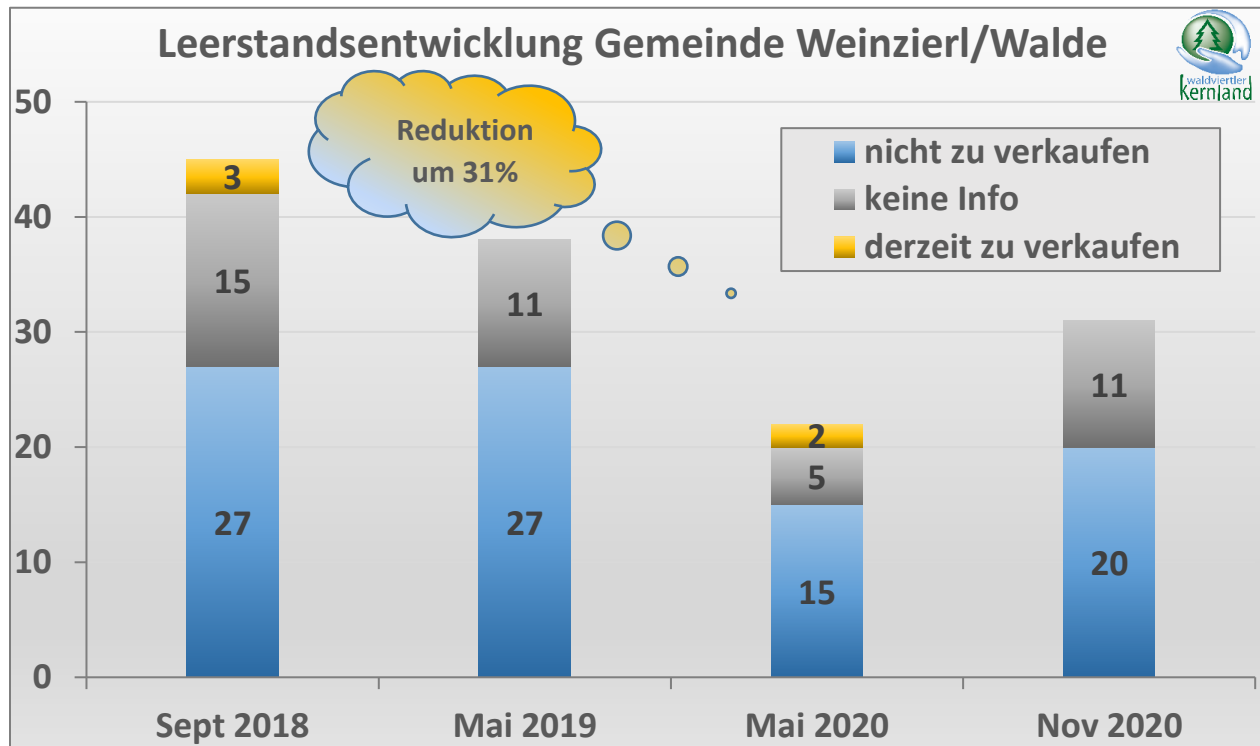
3.13. Gemeinde Waldhausen



In der Gemeinde Waldhausen gab es im September 2018 43 Leerstände, wovon 4 zum Verkauf standen. Im Mai 2019 gab es 37 nicht verfügbare Leerstände. Im Mai 2020 reduzierte sich diese Zahl bereits um 11, da 4 Objekte in der Zwischenzeit verkauft wurden und 7 Objekte von den Eigentümern selbst genutzt wurden. Bis November 2020 konnten weitere 4 Objekte verkauft werden und 1 Objekte stand aktuell zum Verkauf. Somit reduzierte sich die Zahl der Leerstände auf 22.

Im Beobachtungszeitraum zwischen September 2018 und November 2020 reduzierten sich die Leerstände um 49 Prozent.

3.14. Gemeinde Weinzierl/Walde



In der Gemeinde Weinzierl/Walde gab es im September 2018 45 Leerstände, wovon 3 Objekte zum Verkauf standen. Im Mai 2019 waren diese 3 Objekte bereits verkauft und weitere 4 Objekte wurden einer Eigennutzung zugeführt oder ebenfalls verkauft. Zwischen Mai 2019 und Mai 2020 reduzierte sich die Anzahl der Leerstände weiter, da von den 38 leerstehenden Objekten in der Zwischenzeit 4 Objekte verkauft wurden und 12 Objekte von den Eigentümern selbst genutzt wurden. 2 Objekte standen im Mai 2020 zum Verkauf. Zwischen Mai 2020 und November 2020 kamen jedoch wieder einige neue Leerstände dazu, wodurch die Zahl der Leerstände wieder auf 31 stieg.

Dennoch reduzierte sich der Leerstand in der Gemeinde Weinzierl im gesamten Beobachtungszeitraum um 31 Prozent.