

WOHNBEDARFSANALYSE WAIDHOFEN a/d YBBS



Institut für
WOHNBAUFORSCHUNG
Institute of Housing Research

Im Auftrag von



Stadtgemeinde Waidhofen a/d Ybbs
Oberer Stadtplatz 28
3340 Waidhofen a/d Ybbs

Erstellt durch

 Institut für
WOHNBAUFORSCHUNG
Institute of Housing Research

Dipl.-Ing.ⁱⁿ Dr.techn.ⁱⁿ Andrea Jany
Mag.^a Christina Kelz-Flitsch, MSc.
Mag. Dr.rer.nat. Thomas Höflehner
Dipl.-Ing. Bernhard Hohmann PhD

Schrottenbachgasse 21b
8042 Graz / Austria
office@institut-wohnbauforschung.at
www.institut-wohnbauforschung.at

Oktober 2023

Kurzfassung

Um die bedarfs- und bedürfnisgerechte Entwicklung des Wohnsektors in der Stadtgemeinde Waidhofen a/d Ybbs und ihren Katastralgemeinden zu unterstützen, führte das Institut für Wohnbauforschung von Jänner bis Oktober 2023 eine umfassende Wohnbedarfsanalyse durch. Da der Bedarf an Wohnraum von verschiedenen Faktoren abhängt, wurde in dieser Untersuchung der Wohnbestand sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht berücksichtigt. Hierbei kam ein vielseitiges Methodendesign zum Einsatz, das die Analyse unterschiedlicher Datenquellen und somit Einblicke auf verschiedenen Ebenen ermöglichte. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse aus dieser Analyse zusammengefasst.

WOHNBESTAND. Der Wohnungsbestand in Waidhofen a/d Ybbs setzt sich fast gleichmäßig aus 49,4% Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und 50,6% Geschoßwohnbau zusammen. Nach der regionalen Verteilung dominiert mit 60% der Geschoßwohnbau in den urbanen Gebieten, während die ländlicheren Gebiete mit über 90% von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägt werden. Im Geschoßwohnbau überwiegen Einpersonenhaushalte, erst in Wohnungen ab 100 m² gibt es mehr Zweipersonenhaushalte. Bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern gibt es hingegen größere Haushalte, wobei hier knapp 30% Zweipersonenhaushalte und über 50% Haushalte mit drei oder mehr Hauptwohnsitzen vorhanden sind. Aktuell weisen im gesamten Gemeindegebiet 22,2% der Wohnungen keine Wohnsitzmeldung auf. Diese verteilen sich auf 32,5% Wohnungen im Geschoßwohnbau und 11,7% im Ein- bzw. Zweifamilienhaussektor. In der Stadt Waidhofen a/d Ybbs existieren 39,3% Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung.

WOHNBEDÜRFNISSE. Waidhofen a/d Ybbs weist bei 84,9% der Befragten eine hohe Wohnortszufriedenheit auf. Die Mehrheit von 74,7% hat keinen Wunsch oder sieht keine Notwendigkeit, ihre aktuelle Wohnsituation zu ändern. Insgesamt planen 19,3% der BewohnerInnen innerhalb von Waidhofen a/d Ybbs umzuziehen, während 6% beabsichtigen, die Gemeinde zu verlassen. Bei den Hauptgründen zu den Veränderungswünschen äußerten 14,1% den Wunsch, den Sanierungszustand ihres Hauses zu verbessern, während 11,5% Veränderungen in Bezug auf Parkmöglichkeiten für PKW anstreben. Weitere 11,1% wünschen sich eine andere Wohnungs- bzw. Hausgröße, und 10,9% möchten sich auf Grund der aktuellen Nachbarschaft verändern.

IMMOBILIENMARKT. Mietkosten bewegen sich auf Basis der Immobilienportalanalyse im Durchschnitt um 9,63€ pro Quadratmeter, Kaufpreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen variieren stark je nach Art, Lage und Zustand des Gebäudes. Bei den im Internet angebotenen Objekten sind die Preise für Einfamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen im Durchschnitt nahezu gleich hoch (2360€ bzw. 2380€ pro Quadratmeter). Größere Wohnungen weisen tendenziell niedrigere Mietkosten auf. Im Allgemeinen steigen die Kaufpreise mit der Wohnungsgröße. Mietwohnungen dominieren den Markt. Teurere Immobilien werden eher vermietet bzw. verkauft. Aktuell sind 5 Geschoßwohnbauten mit 58 Wohneinheiten und 40 Einfamilienhäuser bewilligt aber noch nicht fertiggestellt.

WOHNBAUBEDARF. Die Gemeinde sollte zukünftig verstärkt die zentralen Stadtteile attraktiver gestalten und auf nachhaltige Bauweisen und Energienutzung setzen, einschließlich Grünflächenschaffung und umweltfreundlicher Mobilität. Von größeren Siedlungsentwicklungen sollte Abstand genommen werden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, besonders für Familien, sollte forciert werden. Hierbei muss der Fokus klar auf die Sanierung und Attraktivierung von Bestandsobjekten gerichtet werden. Gemeinschaftswohnprojekte auch im Hinblick auf die Umnutzung von Bestandsimmobilien sollten eine höhere Bedeutung erhalten. Zudem sollten attraktive Rahmenbedingungen für die Nutzung und Aktivierung leerstehender Immobilien geschaffen werden.

Zusammenfassend weisen die Ergebnisse der vorliegenden Wohnbedarfsanalyse daraufhin, dass Waidhofen a/d Ybbs zukünftig weniger auf Verdichtung und Ergänzung, sondern eher auf die Entfaltung vorhandener Potenziale des Gebäudebestands setzen sollte. Die Bestandsnutzung sollte dem Neubau gegenüber klar bevorzugt werden. Es zeigt sich eine besondere Bedeutung der Aktivierung und Attraktivierung des Wohnungsbestandes in Waidhofen a/d Ybbs. Demnach sollten vorhandene und nicht sanierte Wohngebäude zeitnah modernisiert und Wohnungen mit keiner Wohnsitzmeldung für den Wohnungsmarkt erschlossen werden. Hierbei sollten speziell junge Familien, aber auch die ältere Bevölkerung im Sinne von generationenübergreifenden Projekten oder auch durch Tausch von Wohnraum aktiv in die Planungen und Umsetzungen einbezogen werden. Die Kommunikation über Entwicklungen der Stadt und Themen rund um den Wohnbau sollte vielfältig über die bereits etablierten Medienkanäle erfolgen.

INHALTSVERZEICHNIS

<u>1. EINLEITUNG</u>	5
<u>2. WOHNBESTANDSANALYSE</u>	6
2.1 ERHEBUNGSMETHODIK	6
2.2 DATENANALYSE	8
2.3 ZWISCHENFAZIT	13
<u>3. WOHNBEDÜRFNISANALYSE</u>	15
3.1 KONZEPTION DES FRAGEBOGENS	15
3.2 DURCHFÜHRUNG DER BEFRAGUNG	16
3.3 AUSWERTUNG DER BEFRAGUNG	17
3.4 ZWISCHENFAZIT	59
<u>4. IMMOBILIENMARKTANALYSE</u>	63
4.1 ERHEBUNGSMETHODIK	63
4.2 MAKLERINNEN UND BAUTRÄGERINNEN	64
4.3 IMMOBILIENPORTALE	67
4.4 GEPLANTE WOHNBAUPROJEKTE	70
4.5 ZWISCHENFAZIT	70
<u>5. ZUKÜNFTIGER WOHNBAUBEDARF</u>	72
5.1 ERHEBUNGSMETHODIK	72
5.2 AUSWERTUNG	72
5.3 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	84
<u>6. DISKUSSION UND AUSBLICK</u>	87
<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	89
<u>TABELLENVERZEICHNIS</u>	91
<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	92

1. Einleitung

Die Stadtgemeinde Waidhofen a/d Ybbs setzt sich zum Ziel im Hinblick auf eine bedarfs- und bedürfnisgerechte Entwicklung der Gemeinde das Themenfeld Wohnen aufzuarbeiten. Das Institut für Wohnbauforschung erhielt den Auftrag eine Wohnbedarfsanalyse für das gesamte Gemeindegebiet inkl. der Katastralgemeinden zu erarbeiten. Die inhaltliche Abstimmung, die Erarbeitung der Arbeitspakete und somit die Umsetzung der Studie erfolgte im Zeitraum von Jänner bis Oktober 2023.

Der Wohnbedarf einer Kommune setzt sich aus unterschiedlichen Faktoren zusammen. In dieser Studie werden die Aspekte des Wohnbestands, die Wohn- und Gesellschaftsstruktur, aktuelle durchschnittliche Mietpreise, geplante Wohnbauprojekte und schließlich der zukünftige Bedarf der Stadtgemeinde analysiert. Methodisch folgt die Studie einem systematischen, integrativen Konzept im Sinne eines Mixed-Method-Ansatzes, um durch verschiedene Datenquellen Einblicke auf unterschiedliche Ebenen zu ermöglichen und Verzerrungen zu vermeiden. Die Umsetzung fand in einem interdisziplinären Team statt und wurde in aufeinander abgestimmten Phasen entwickelt. Die Analyse der Wohnbestandsdaten ermöglichte es, die aktuelle Versorgung mit Wohnraum zu bewerten und gleichzeitig mögliche Engpässe und Überschüsse zu identifizieren. Dies ist von entscheidender Bedeutung, um die Wohnraumplanung und -entwicklung auf die Bedürfnisse der Gemeinde und ihrer BewohnerInnen auszurichten. Die Informationen zur Wohn- und Gesellschaftsstruktur, die durch Befragungen gewonnen wurden, liefern wertvolle Einblicke in die Präferenzen und Bedürfnisse der Bevölkerung. Diese Daten ermöglichen es u.a., Wohnzufriedenheit, Wünsche und Mindestanforderungen an das Wohnen zu bewerten. Zusätzlich bieten sie die Möglichkeit, Rückschlüsse auf die Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen, Ausstattungen und Wohnformen zu ziehen. Die Miet- und Kaufpreisanalyse aktueller Projekte am Markt ergänzt diese Informationen, indem sie aufzeigt, wie sich die Kosten für Wohnraum entwickeln und inwieweit sie mit den finanziellen Möglichkeiten der BewohnerInnen in Einklang stehen. Zusätzlich beleuchtet die Untersuchung der geplanten Wohnbauprojekte und Sanierungen in der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs, welche Entwicklungen in der Wohnraumversorgung in naher Zukunft zu erwarten sind.

Die gewonnenen Erkenntnisse bieten wertvolle Informationen, die bei der Gestaltung von Stadtplanung und Wohnraumentwicklung zukünftig berücksichtigt werden sollten. Sie dienen dazu, adäquat auf die Bedürfnisse der Bevölkerung reagieren zu können und liefern Hinweise, wo Anpassungen und Verbesserungen in der Wohnraumversorgung erforderlich wären. Die Untersuchung der geplanten Projekte in der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs lieferte Einblicke in die geplante Entwicklung und ermöglicht in Kombination mit den weiteren Daten eine bedarfs- und bedürfnisgerechte Planung zu unterstützen. Zusammenfassend setzte sich diese Studie zum Ziel, die Gemeinde und ihre BewohnerInnen auf eine nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumzukunft vorzubereiten. Die Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen aus diesem Endbericht können als ein wichtiger Schritt in Richtung einer lebenswerten und gut versorgten Gemeinschaft gelesen werden. Die Zusammenfassung der Ergebnisse in Kombination mit Handlungsoptionen und gegenwärtigen Entwicklungen in der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs und den Katastralgemeinden liegt in Form dieses Endberichts vor.

2. Wohnbestandsanalyse

Anhand der Daten aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) wird in diesem Kapitel der Wohnungsbestand von Waidhofen a/d Ybbs analysiert. Hierbei werden die Wohnkategorien Ein- und Zweifamilienhaus sowie Geschoßwohnbau (Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten) unterschieden. Die Wohnsitze wurden nach Katastralgemeinden und verschiedenen Wohnungsgrößen ausgewertet. Des Weiteren wurden auch die Haushaltsgrößen betrachtet.

2.1 Erhebungsmethodik

Ein Auszug des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters, der als Datenbasis für die Wohnbestandsanalyse diente, wurde von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. In Abstimmung mit der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs wurde entschieden, dass die Wohnbestandsanalyse für zwei Wohnkategorien erfolgen sollte:

- Geschoßwohnbau, (GWB); Wohnung in einem Wohnhaus mit min. 3 Wohneinheiten
- Ein- bzw. Zweifamilienhaus (EFH/ZFH)

Außerdem wurden die Wohnsitzdaten sowie die beiden Wohnkategorien auch jeweils für die zehn verschiedenen Katastralgemeinden ausgewertet.

- Waidhofen a/d Ybbs
- Zell Markt
- Zell Arzberg
- Wirts
- Windhag
- Rien
- Kreilhof
- Konradsheim
- St. Leonhard am Walde
- St. Georgen in der Klaus

Die Auswertung der Wohnungsgrößen erfolgte nur für Wohnungen im Geschoßwohnbau, da die Flächenangaben im AGWR für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser laut Gemeinde nicht durchgängig exakt erhoben sind. Die Wohnungen im GWB wurden in folgende fünf Größenkategorien (gerundet auf ganze Quadratmeter) unterteilt:

- < 35m²
- 35 - 60m²
- 61 - 80m²
- 81 - 100m²
- > 100m²

Für die Wohnsitzanalyse in den verschiedenen Wohnkategorien und Wohnungsgrößen wurden die Daten aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister nach den folgenden drei Wohnsitzkategorien ausgewertet:

- Mindestens ein Hauptwohnsitz
- Mindestens ein Nebenwohnsitz, aber kein Hauptwohnsitz (reine Nebenwohnsitzwohnung)
- Kein Wohnsitz

Um eine automatisierte Auswertung zu ermöglichen, wurden die AGWR-Daten in einigen Vorverarbeitungsschritten, in Rücksprache mit der Gemeinde bereinigt bzw. vereinheitlicht. Durch Filtern der Daten wurden Extremwerte identifiziert wie beispielsweise Gebäude mit vielen Wohneinheiten, aber keiner einzigen Wohnsitzmeldung. Über eine Sichtung mit Google Maps und Rücksprache mit der Gemeinde wurden hierbei Gebäude, die noch in Bau befindlich waren, oder noch gar nicht errichtet worden sind, aber bereits im Verzeichnis aufscheinen, identifiziert und manuell aus der Auswertung entfernt. Auch Wohnungen mit mehr als 10 Wohnsitzmeldungen wurden näher betrachtet. Hierbei handelte es sich nach Rücksprache um z.B.: Jugendzentren, ein Kolpinghaus, Hotels, Altersheime oder Flüchtlingsheime. Auch diese Gebäude wurden manuell entfernt. Außerdem wurden Türnummern, die nicht mit Zahlen sondern Buchstaben versehen waren, für die Auswertung korrigiert.

Die Differenzierung zwischen EFH/ZFH und GWB erfolgte anhand der Türnummern, wobei jede Türnummer einer Wohneinheit entspricht. In Rücksprache mit der Gemeinde wurde außerdem festgelegt, dass ausschließlich Wohneinheiten betrachtet werden, die als geeignet für Wohnzwecke definiert wurden sowie eine Mindestgröße von 20m² aufweisen. Eine wesentliche Festlegung ist auch, dass bei Zweifamilienhäusern, bei denen nur bei einer Türnummer Wohnsitzmeldungen vorliegen, die Wohnsitzmeldungen für beide Türnummern gelten. Dies wurde deshalb so entschieden, weil davon auszugehen ist, dass in einem Gebäude mit genau zwei Wohneinheiten, die Wohnsitzmeldungen nicht unbedingt nach Türnummer differenziert werden und meist das gesamte Gebäude genutzt wird.

Im September 2023 erschien der Bericht „Zensus Gebäude- und Wohnungszählung 2021“ der Statistik Austria (2023a). In dem Bericht wurden auch explizit Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung betrachtet und darauf hingewiesen, dass diese nicht mit Leerstand gleichzusetzen sind. Es gibt vielfältige Gründe, warum es Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung gibt. Einerseits können diese gerade zum Verkauf oder zur Vermietung anstehen, sie können als nicht gemeldeter Zweitwohnsitz oder Arbeitsstätte dienen, oder auch, aufgrund von Renovierungen oder Verlassenschaftsabwicklungen, gerade nicht verfügbar sein. Andererseits kann es sich auch aufgrund der Genese des AGWR um Karteileichen handeln. Hier wurden im AGWR österreichweit kürzlich etwa 78.000 Wohnungen von ca. 250.000 Verdachtsfällen als nicht mehr existent oder bewohnbar identifiziert und aus dem Register gestrichen (Statistik Austria 2023a, S.20).

Im Zensusbericht fällt auf, dass es gerade in Waidhofen a/d Ybbs im Vergleich mit anderen Gemeinden verhältnismäßig viele Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung gibt. Hier liegt Waidhofen a/d Ybbs in der zweit höchsten Kategorie mit 20-25% (Statistik Austria 2023a, S.37), was auch mit den Ergebnissen der vorliegenden Studie (22,2%) übereinstimmt. Auch wenn man hiervon nicht direkt eine Leerstandsquote ableiten kann, so ist trotzdem davon auszugehen, dass in Waidhofen a/d Ybbs mehr Wohnungen leerstehen als beispielsweise in der Gemeinde mit den wenigsten Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, Mayrhoof (OÖ) mit nur 4,8% (Statistik Austria 2023a, S.38). Um hier genauere Aussagen treffen zu können, müssten weitere Datenquellen wie z.B.: Stromzähler, Wasserzähler oder Entsorgungsdaten analysiert und miteinander verschnitten werden.

2.2 Datenanalyse

Nach der manuellen Bereinigung der AGWR-Daten ergab sich ein Gesamtbestand von 6.855 Wohneinheiten (WE) der sich in 3.387 WE in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (49,4%) bzw. 3.468 WE im Geschoßwohnbau aufteilt (siehe Abb. 1)

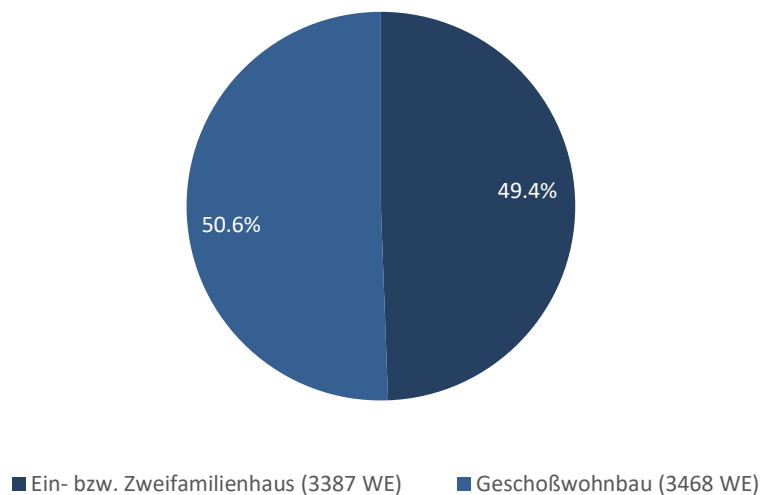


Abb. 1: Zusammensetzung des gesamten Wohneinheitsbestandes

Die Auswertung nach Wohnkategorien wurde auch für die zehn Katastralgemeinden von Waidhofen a/d Ybbs durchgeführt (siehe Abb. 2). Hierbei sind die drei urbaneren Katastralgemeinden Waidhofen a/d Ybbs, Zell Markt sowie Zell Arzberg anhand des deutlich größeren Anteils von Geschoßwohnbau im Bereich von gut 60% klar identifizierbar. Die Katastralgemeinden Konradsheim, St. Leonhard im Walde sowie St. Georgen in der Klaus weisen mit rund 90% Ein- bzw. Zweifamilienhäusern wiederum einen stark ländlichen Charakter auf.

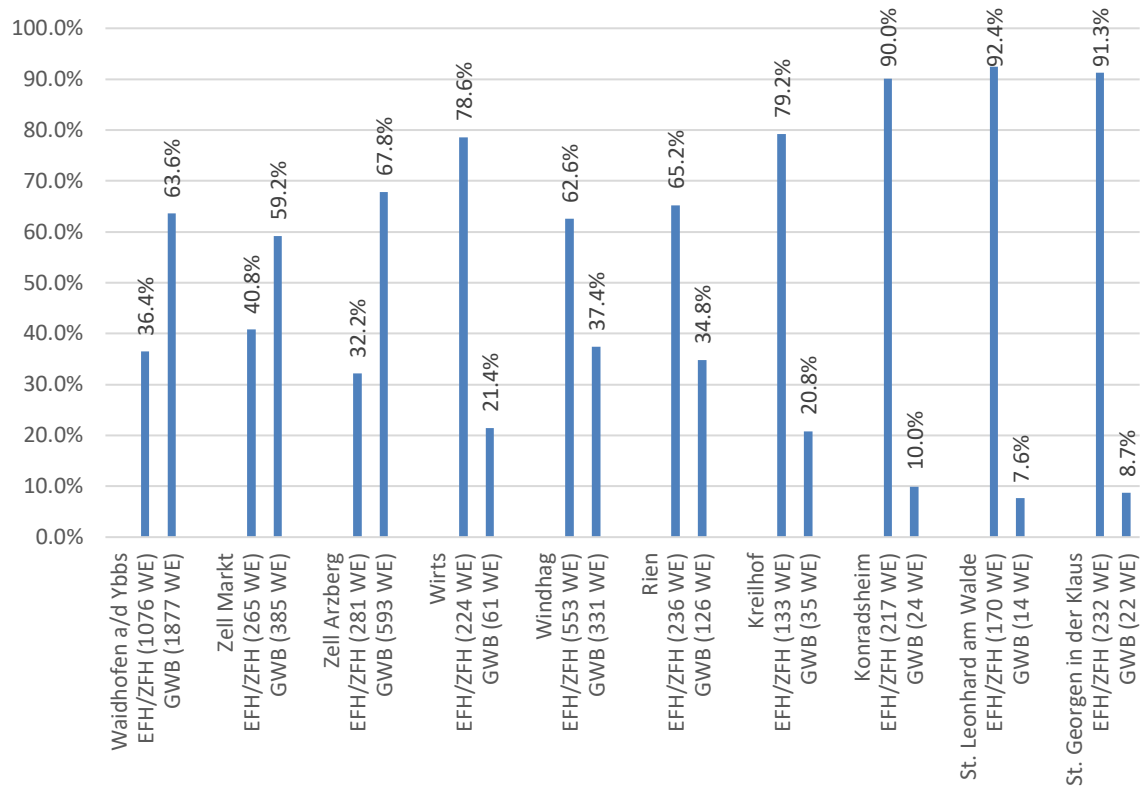


Abb. 2: Wohnkategorien EFH/ZFH bzw. GWB nach Katastralgemeinde

Des Weiteren wurde der Geschoßwohnbau auch in Bezug auf Wohnungsgrößen untersucht. In Abb. 3 ist ersichtlich, dass die meisten Wohnungen (ca. 34%) zwischen 61 und 80m² groß sind. Rund 28% der Wohnungen liegen im Bereich von 35-60m² gefolgt von Wohnungen über 100m² (18,9%) und Wohnungen mit 81-100m² (15,5%). Kleinwohnungen mit unter 35m² machen nur 3,3% des Bestands aus.

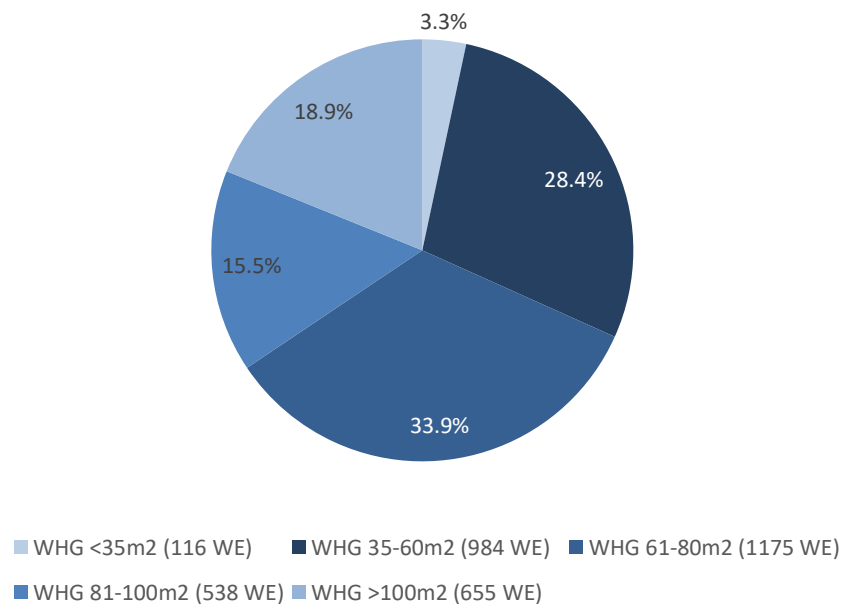


Abb. 3: Verteilung der Wohnungsgrößen im Geschoßwohnbau

Betrachtet man die Haushaltsgrößen von Hauptwohnsitzwohnungen (siehe Abb. 4) so kann man sehen, dass im Geschoßwohnbau gut die Hälfte der Wohnungen nur von einer Person und gut ein weiteres Viertel nur von zwei Personen bewohnt wird. Jeweils ein Zehntel entfallen auf Wohnungen mit 3 Wohnsitzern bzw. 4 und mehr Wohnsitzern. In Bezug auf die Wohnfläche kann man erkennen, dass Einpersonenhaushalte in kleineren Wohnungen bis 60m² einen Anteil von gut 70% aufweisen, aber auch in Wohnungen mit 61-80m² noch immer deutlich mehr als die Hälfte ausmachen. Erst bei Wohnungen ab 100m² überwiegen die Zweipersonenhaushalte knapp mit 33,3% gegenüber 32,5% Einpersonenhaushalten. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern dominieren mit 28,3% deutlich die Zweipersonenhaushalte. Jeweils ca. ein Sechstel machen Haushalte mit einem, drei oder vier Hauptwohnsitzern aus.

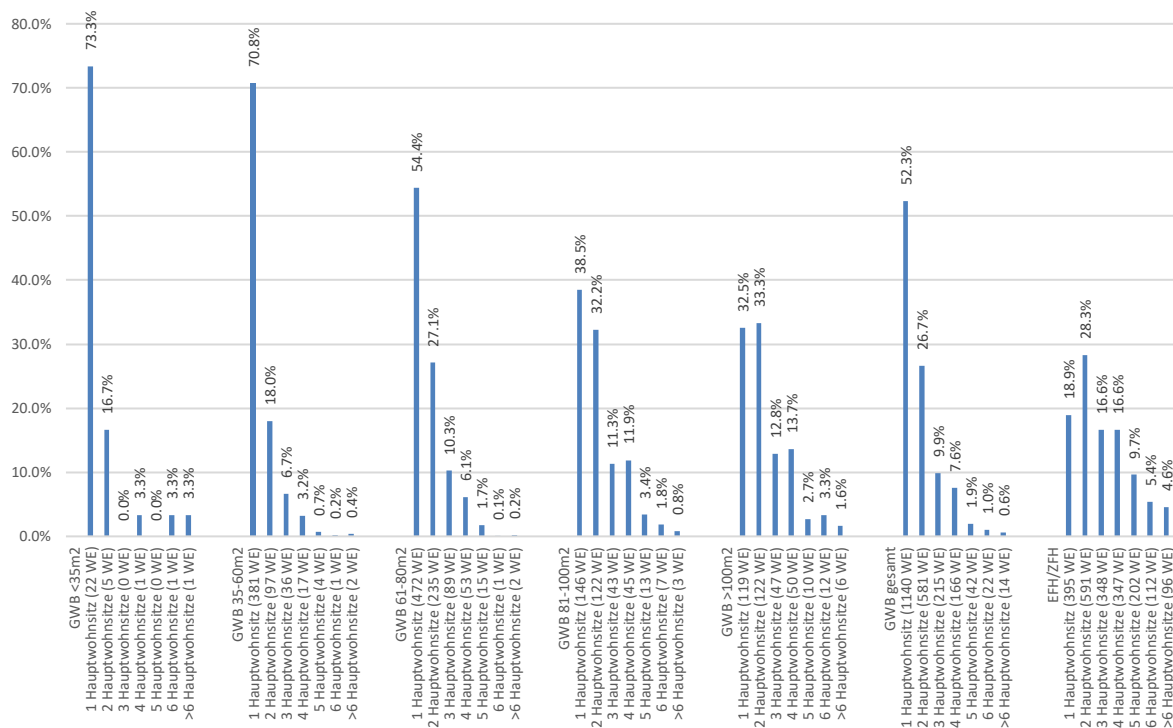


Abb. 4: Verteilung der Haushaltsgrößen von Hauptwohnsitzwohnungen nach Wohnungsgröße im GWB, im GWB gesamt und bei EFH/ZFH

Wie eingangs beschrieben, wurde die Wohnsitzanalyse nach den drei Wohnsitzkategorien ausgewertet: 1.) Mindestens ein Hauptwohnsitz, 2.) Mindestens ein Nebenwohnsitz, aber kein Hauptwohnsitz und 3.) kein Wohnsitz. Für den gesamten Wohnungsbestand in der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs (siehe Abb. 5) ergab sich ein Anteil von knapp drei Viertel Hauptwohnsitzwohnungen (73,5%) und 4,3% reiner Nebenwohnsitzwohnungen. Die übrigen 22,2% weisen keinen Wohnsitz auf. Differenziert man zwischen Geschoßwohnbau und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (siehe Abb. 5) kann man erkennen, dass die Anzahl der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung im Geschoßwohnbau mit 32,5% deutlich größer ist als bei den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit 11,7%. In absoluten Zahlen heißt das, dass in Waidhofen a/d Ybbs 1.524 Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung existieren, davon 1.128 WE im Geschoßwohnbau und 396 WE in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Hierbei wird noch einmal auf die eingangs bereits erwähnte Annahme verwiesen, dass bei Zweifamilienhäusern, bei denen nur bei einer Türnummer Wohnsitzmeldungen vorliegen, die Wohnsitzmeldungen für beide Türnummern gelten. Dies wirkt sich hier für die Typologie der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser dämpfend auf den Anteil der

Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung aus. Die reinen Nebenwohnsitzwohnungen spielen sowohl bei den EFH/ZFH als auch im GWB eine untergeordnete Rolle mit ca. 4%.

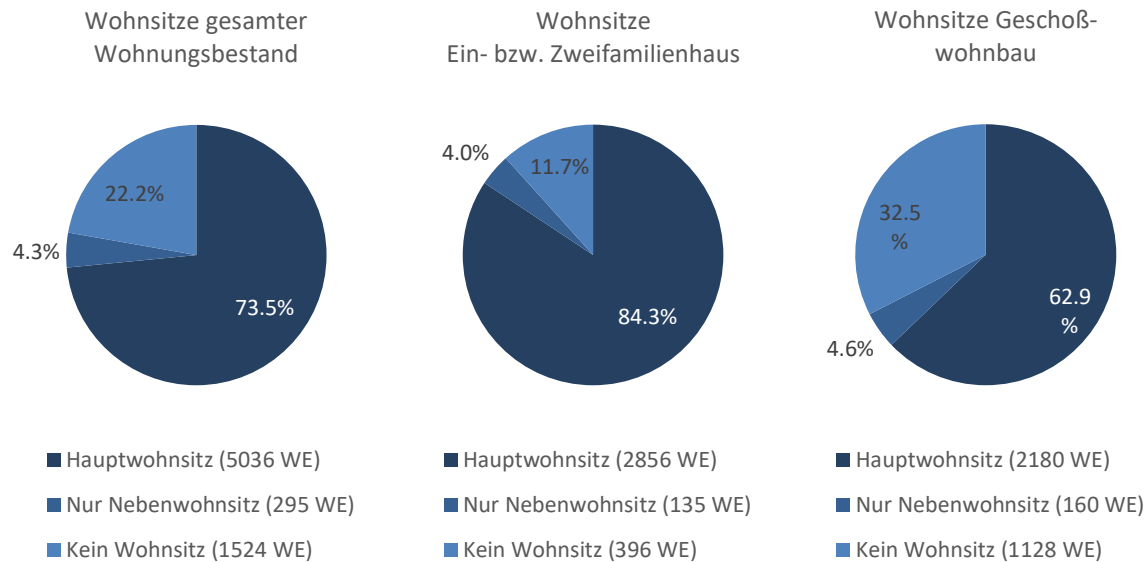


Abb. 5: Wohnsitzverteilung gesamt und nach Typologie

Bei einer Betrachtung der Wohnsitze für unterschiedliche Wohnungsgrößen im Geschosswohnbau (siehe Abb. 6) kann festgestellt werden, dass die Wohnungen mit Größen von 61-100m² mit rund 23% den geringsten Anteil an Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung aufweisen. Bei größeren bzw. kleineren Wohnungen liegt dieser Anteil bei ca. 40%, bei Kleinwohnungen unter 35m² sogar über zwei Drittel.

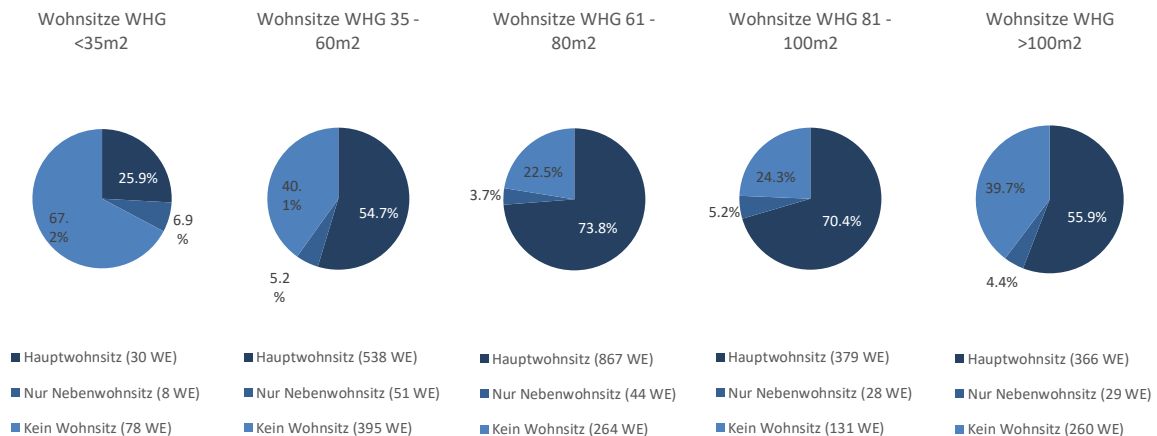


Abb. 6: Wohnsitzverteilung nach Wohnungsgrößen im Geschosswohnbau

Bei einer Differenzierung nach Katastralgemeinden zeigt sich bei einer Betrachtung der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (siehe Abb. 7) ein relativ homogenes Bild. Der Anteil der Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung bewegt sich hier zwischen etwa 8% in Zell Arzberg, Wirts, Windhag und

Konradsheim und rund 14% in Zell Markt, Rien, Kreilhof und Waidhofen a/d Ybbs. Wobei Waidhofen a/d Ybbs mit 14,9% den höchsten Anteil von Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung aufweist.

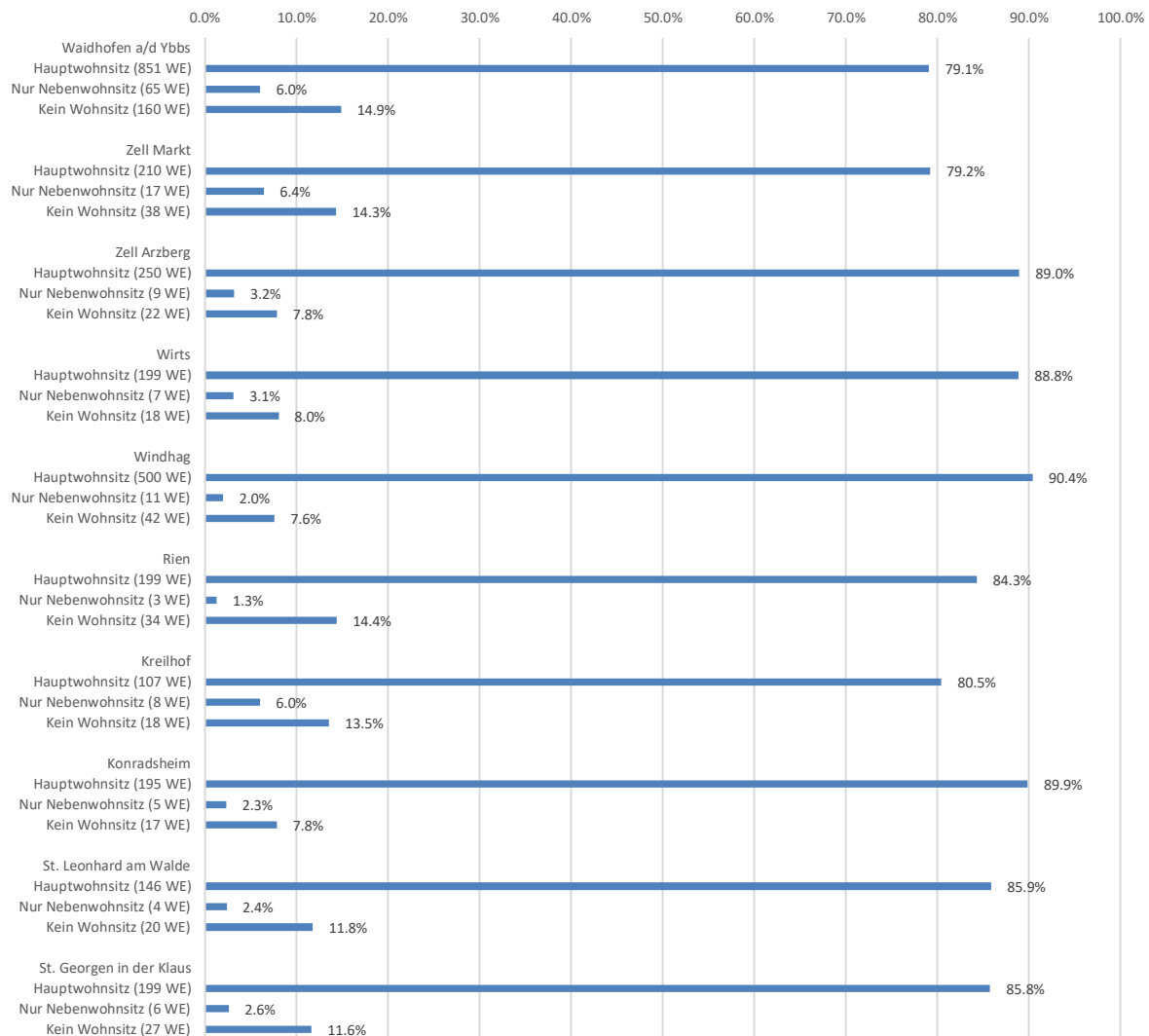


Abb. 7: Wohnsitzverteilung bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern nach Katastralgemeinde

Ein ganz anderes Bild zeigt sich im Geschoßwohnbau (siehe Abb. 8). Hier variiert der Anteil von Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung zwischen 14,7% in Zell Arzberg und 72,7% in St. Georgen in der Klaus. Hierbei sei aber auch verwiesen auf die großen Unterschiede bei der Anzahl der Wohneinheiten in urbaneren bzw. den ländlicheren Katastralgemeinden. In Waidhofen a/d Ybbs, Zell Markt bzw. Zell Arzberg gibt es 1877 WE, 385 WE bzw. 593 WE im Geschoßwohnbau, während es in Kreilhof, Konradsheim, St. Leonhard am Walde bzw. St. Georgen in der Klaus nur 35 WE, 24 WE, 14 WE bzw. 22 WE sind. Besonders auffallend ist der sehr hohe Anteil von Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung in Waidhofen a/d Ybbs von 39,3% was in absoluten Zahlen 737 WE von 1877 WE entspricht.

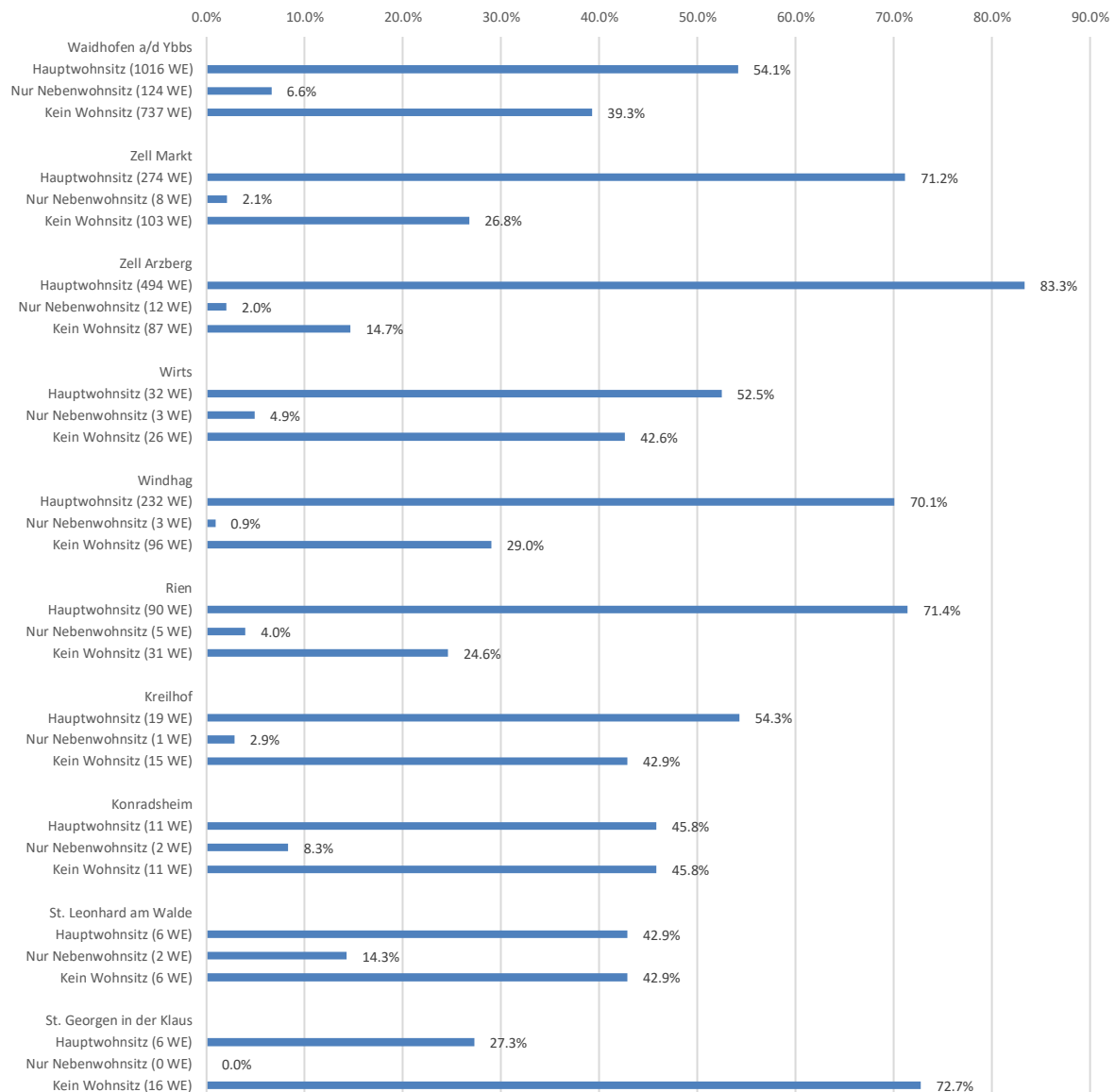


Abb. 8: Wohnsitzverteilung im Geschoßwohnbau nach Katastralgemeinde

2.3 Zwischenfazit

WOHNBAUBESTAND. Der Wohnungsbestand in Waidhofen a/d Ybbs teilt sich zu nahezu gleichen Teilen auf Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und Geschoßwohnbau auf. Bei einer Differenzierung nach Katastralgemeinden kann der Unterschied zwischen urbaneren und ländlicheren Gebieten deutlich an dem Verhältnis der Wohntypologien abgelesen werden. Hier weisen Waidhofen a/d Ybbs, Zell Markt sowie Zell Arzberg einen deutlich größeren Anteil von Geschoßwohnbau im Bereich von rund 60% auf, während die Katastralgemeinden Konradsheim, St. Leonhard im Walde sowie St. Georgen in der Klaus einen Anteil von etwa 90% Ein- bzw. Zweifamilienhäusern aufweisen. Betrachtet man die Haushaltsgrößen, so fällt auf, dass im Geschoßwohnbau die Einpersonenhaushalte klar überwiegen und erst bei Wohnungsgrößen ab 100m² die Zweipersonenhaushalte leicht überwiegen. Bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern dominieren deutlich die größeren Haushalte mit knapp 30% Zweipersonenhaushalten und über 50% der Haushalte mit drei und mehr Hauptwohnsitzen.

WOHNSITZMELDUNGEN. Betrachtet man die Wohnsitzmeldungen, so zeigt sich, dass ein erheblicher Anteil von 22,2% der Wohnungen in Waidhofen a/d Ybbs keinen Wohnsitz aufweisen.

Nebenwohnsitzwohnungen spielen mit 4,3% eine untergeordnete Rolle. Bei einer Differenzierung zwischen Geschoßwohnbau und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern kann man erkennen, dass die Anzahl der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung im Geschoßwohnbau mit 32,5% (1.128 WE) deutlich größer ist als bei den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit 11,7% (396 WE). Zu beachten ist hier die eingangs erwähnte Annahme, dass bei Zweifamilienhäusern, bei denen nur bei einer Türnummer Wohnsitzmeldungen vorliegen, die Wohnsitzmeldungen für beide Türnummern gelten, was sich hier dämpfend auswirkt. Für unterschiedliche Wohnungsgrößen im Geschoßwohnbau kann festgestellt werden, dass Wohnungen mit 61-100m², mit rund 23% den geringsten Anteil an Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung aufweisen. Bei größeren bzw. kleineren Wohnungen liegt dieser Anteil bei ca. 40%, bei Kleinwohnungen unter 35m² sogar über zwei Drittel. Bei einer Differenzierung der Wohnsitzmeldungen nach Katastralgemeinden zeigt sich bei den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ein relativ homogenes Bild, bei dem sich der Anteil der Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung zwischen 7,6% in Windhag und 14,9% in Waidhofen a/d Ybbs bewegt. Im Geschoßwohnbau hingegen variiert der Anteil der Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung stark zwischen 14,7% in Zell Arzberg und 72,7% in St. Georgen in der Klaus. Bei den ländlichen Katastralgemeinden gibt es hier jedoch eine hohe Schwankungsbreite aufgrund der geringen absoluten Zahl an Wohneinheiten im Geschoßwohnbau. Auffallend ist jedoch der mit 39,3% (737 WE) sehr hohe Anteil von Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung in Waidhofen a/d Ybbs.

LEERSTAND. Wie eingangs im Kapitel bereits diskutiert, können Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nicht mit Leerstand gleichgesetzt werden, da es vielfältige Gründe geben kann, warum kein Wohnsitz gemeldet ist, z.B. können diese gerade zum Verkauf oder zur Vermietung anstehen, sie können als nicht gemeldeter Zweitwohnsitz oder Arbeitsstätte dienen, oder auch aufgrund von Renovierungen oder Verlassenschaftsabwicklungen gerade nicht verfügbar sein. Auffallend ist jedoch, dass es in Waidhofen a/d Ybbs im österreichweiten Vergleich, einen verhältnismäßig hohen Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung gibt und, dass auch wenn man hiervon nicht direkt eine Leerstandsquote ableiten kann, trotzdem davon ausgehen kann, dass in Waidhofen a/d Ybbs daher auch ein verhältnismäßig großer Anteil an Wohnungen leer steht.

3. Wohnbedürfnisanalyse

In diesem Kapitel wird die Wohnsituation in Waidhofen a/d Ybbs anhand einer Fragebogenerhebung der BewohnerInnen dargestellt. Im Mittelpunkt stehen dabei Daten zum Thema Wohnen (Personen im Haushalt, Mietpreise etc.), zur Wohnortszufriedenheit, möglichen Änderungswünschen sowie soziodemografische Daten wie Alter und Geschlecht.

3.1 Konzeption des Fragebogens

Der Fragebogen für die Datensammlung wurde gemäß den Standards der Sozialwissenschaften erstellt. Diese Vorgaben zur Umfrageformulierung gewährleisten, dass die Antworten der Befragten präzise, verständlich und relevant sind. Bei der Entwicklung des Fragebogens wurden die Prinzipien von Porst zur Frageformulierung (Porst 2011) berücksichtigt:

1. Verwendung von einfachen, unzweideutigen Begriffen, die von allen Befragten in gleicher Weise verstanden werden
2. Vermeidung von langen und komplexen Fragen
3. Vermeidung hypothetischer Fragen
4. Keine doppelten Stimuli und Verneinungen
5. Keine Unterstellungen und suggestive Fragen
6. Fragen vermeiden, die auf Informationen abzielen, über die viele Befragte vermutlich nicht verfügen
7. Verwendung von Fragen mit eindeutigem zeitlichem Bezug
8. Verwendung von Antwortkategorien, die erschöpfend und disjunktiv (überschneidungsfrei) sind
9. Sicherstellen, dass der Kontext einer Frage sich nicht (unkontrolliert) auf deren Beantwortung auswirkt
10. Alle unklaren Begriffe müssen definiert werden

Wesentlich war, diese Anforderungen in jeder Stufe der Erstellung des Fragebogens miteinzubeziehen sowie Abgleich und Kontrolle. Der Fragebogen wurde passend für einen Online-Zugang mittels „Lime Survey“, einem Online-Tool für Fragebogenumsetzung, entwickelt und zusätzlich als *Paper and Pencil* Variante umgesetzt. Diese analoge Variante des Fragebogens findet sich im Anhang. Inhaltlich orientiert sich der Fragebogen an den Zielfragestellungen des Projekts und wurde von einem interdisziplinären Team aus Architektur, Psychologie und Geographie konzeptioniert und mit den Gemeindeverantwortlichen abgestimmt. Hieraus ergab sich eine starke Mehrperspektivität und somit die Ermöglichung einer umfassenden Betrachtung der Fragestellung. Der Fragebogen gliedert sich thematisch in drei Bereiche. In einem ersten Bereich wurden wichtige Daten zum Thema Wohnen erhoben. Anschließend kamen Fragen zur Wohnortszufriedenheit und Veränderungswünsche, bevor zuletzt die soziodemografischen Daten aufgenommen wurden. Die wichtigsten Kennzahlen hierbei waren:

- Wohnform
- Wohnfläche
- Zahl der Erwachsenen und Kinder im Haushalt
- Eigentumsform
- Höhe der monatlichen Kosten
- Zeitpunkt der letzten Sanierung
- Vorhandensein, Art und Größe einer Freifläche

- Zeitraum des Einzugs
- Art der Vermittlung der Wohnung
- der Besitz eines Wochenendhauses
- was an der aktuellen Wohnsituation besonders geschätzt wird
- potentielle Veränderungswünsche zur aktuellen Wohnsituation

Anhand dieser Fragen lassen sich Aussagen über die Wohnsituation der Bevölkerung in Waidhofen a/d Ybbs machen, sowie Korrelationen zwischen verschiedenen Lebens- und Wohnsituationen und -bedürfnissen feststellen. Als Antwortformate wurden sowohl gebundene als auch offene gewählt. Bei den gebundenen Fragen orientierten sich die Kategorien an jenen der Statistiken des Landes Niederösterreich (2020), um die Ergebnisse der vorliegenden Studie mit den Landesstatistiken vergleichen zu können.

3.2 Durchführung der Befragung

In den Sozialwissenschaften werden üblicherweise Zufallsstichproben gezogen, um zu gewährleisten, dass jede Person innerhalb der Grundgesamtheit die gleiche Wahrscheinlichkeit hat, ausgewählt zu werden. Im Fall dieser Befragung wurde diese Vorgabe erfüllt, da einerseits alle Haushalte in der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs angefragt wurden und andererseits durch die verschiedenen Möglichkeiten der Teilnahme (online sowie offline) allen Zielgruppen die Teilnahme offenstand. Außerdem wurde im Vorfeld der Durchführung eine Berechnung des Stichprobenumfangs durchgeführt, um die Repräsentativität der Stichprobe zu gewährleisten. Dies ergab für die Einwohnerzahl von 11.126 (Stand Jänner 2023) bei einem angestrebten Konfidenzintervall von 95% (die Wahrscheinlichkeit, dass die Stichprobe der Grundgesamtheit entspricht) mit einer Fehlerspanne von 5% (max. 5% dürfen ermittelte Werte der Umfrage von der Grundgesamtheit abweichen) eine Mindeststichprobengröße von 372 BewohnerInnen.

Anfang April 2023 wurde an jeden Haushalt der Stadtgemeinde Waidhofen a/d Ybbs per Postwurf eine Postkarte (siehe Anhang) mit drei Möglichkeiten zur Beantwortung des Fragebogens gesendet. Dieser konnte online mittels Link oder QR-Code ausgefüllt werden. Diese Methode der quantitativen Online-Befragung hat grundsätzlich verschiedene positive Eigenschaften: Eine niedrige Hemmschwelle durch garantierte Anonymität, keine Beeinflussung bzw. keinen InterviewerInnen-Effekt, eine relativ einfache Erreichbarkeit der Zielgruppe sowie hohe Flexibilität durch örtliche und zeitliche Unabhängigkeit (Pötschke, 2009). Um die Rücklaufquote zu erhöhen, wurde außerdem als Anreiz ein Gutschein für alle TeilnehmerInnen – dies bringt nachweislich mehr als beispielsweise die Durchführung eines Gewinnspiels für die Erhöhung der Teilnahme- für das lokale Freibad bzw. den lokalen Eislaufring von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Zudem lagen ausgedruckte Exemplare des Fragebogens in der Stadtgemeinde Waidhofen a/d Ybbs zum Ausfüllen bereit und wurden bei diversen Veranstaltungen der Gemeinde auch persönlich an BewohnerInnen ausgeteilt. Durch die analoge, sowie digitale Ausfüllmöglichkeit, sollte gewährleistet werden, möglichst viele Menschen, auch jene ohne Internetzugang, zu erreichen. Die Bewerbung des Fragebogens fand zusätzlich über alle Kanäle der Stadtgemeinde statt (Website, Facebook, Gemeindezeitung, Mundpropaganda). Im Zeitraum von 4. April bis 15. Mai 2023 konnten 695 (675 davon online und 20 analog ausgefüllte Fragebögen) vollständige Datensätze gesammelt werden. Aufgrund dieser erfreulich hohen Rücklaufquote kann das Konfidenzintervall auf 99% nachgebessert werden, was so viel heißt als das die erzielte Stichprobe zu 99% der Grundgesamtheit, sprich der gesamten Einwohnerschaft entspricht und somit sehr zuverlässige Rückschlüsse für die Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs zulässig sind.

3.3 Auswertung der Befragung

Die Auswertung der Befragung erfolgte quantitativ (alle geschlossenen Fragen mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten) und qualitativ (alle offenen Fragen). Die quantitativen Auswertungen wurden mit Excel und SPSS durchgeführt. Die qualitative Inhaltsanalyse der offenen Fragen wurden von zwei unabhängigen Personen mit dem Programm MAXQDA ausgewertet und im Anschluss verglichen. Bei Abweichungen der Kategorisierung der offenen Antworten wurde in einem zweiten Schritt, gemeinsam eine der beiden Kategorien ausgewählt. Dieses Vorgehen steigert die Validität der Ergebnisse.

3.3.1 Soziodemografische Daten

Die Auswertung der soziodemographischen Daten der Befragung zeigt zudem überwiegend eine Übereinstimmung mit den Daten des Landes Niederösterreich (2020) zur Demografie der Stadtgemeinde Waidhofen a/d Ybbs, was wiederum für eine hohe Repräsentativität der Daten spricht. Als Kennwerte wurden hierbei die Geschlechterverteilung, die Altersstruktur und die Bildungsstruktur der Stadtgemeinde Waidhofen a/d Ybbs mit den Ergebnissen der Fragebogenerhebung verglichen.

Im Hinblick auf die Geschlechterverteilung (siehe Abb. 9) finden sich folgende Ergebnisse: die Stichprobe bestand zu 57,3% (398 Personen) aus Frauen und zu 41,0% (285 Personen) aus Männern. Weiters gaben 0,6% (4 Personen) an, divers zu sein und 1,2% (8 Personen) wollten zu ihrem Geschlecht keine Angabe machen. Die Geschlechterverteilung laut der Stadtgemeinde Waidhofen a/d Ybbs besteht zu 50,4% (5602 Personen) aus Frauen und zu 49,6% (5524 Personen) aus Männern (Land Niederösterreich 2020). Dass in der Stichprobe doch ein deutlich höherer Anteil an Frauen zu finden ist, ist damit zu erklären, dass Frauen eher gewillt sind, an Umfragen teilzunehmen (Smith 2008) und dass besonders das Thema Wohnen für Frauen mehr Bedeutung besitzt, da sie zumeist mehr Zeit zu Hause verbringen als Männer (European Commission 2014). Dies wurde in der Interpretation der Ergebnisse entsprechend berücksichtigt.

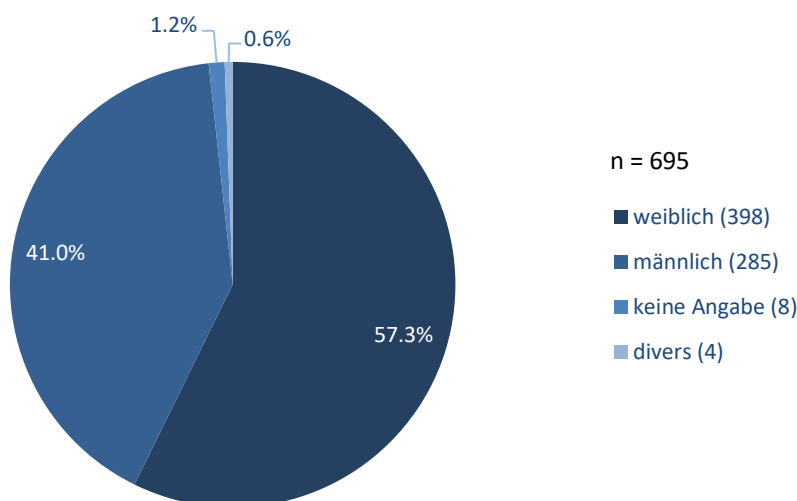


Abb. 9: Geschlechterverteilung der Erhebung

Die Altersverteilung der Stichprobe entspricht ebenfalls in groben Zügen jener der Stadtgemeinde Waidhofen a/d Ybbs wie aus Abb. 10 ersichtlich. Laut den Daten des Landes Niederösterreich gibt es mit Stichtag 01.01.2023 15,0% Personen unter 15 Jahren, 55,9% Personen zwischen 15 und 60 Jahren und 29,1% Personen älter als 60 Jahre. Die Stichprobe setzt sich aus 0,1% Personen unter 15 Jahre, 75,8% Personen zwischen 15 und 60 Jahren und 22,3% Älteren zusammen. Sprich, die Aussagekraft der Ergebnisse ist am stärksten für die Personen der mittleren Altersgruppe, was dem Thema geschuldet ist, da Personen unter 15 Jahren sich im Regelfall wenig mit dem Thema Wohnen auseinandersetzen, da für sie bis zu diesem Alter wenig Handlungs- und Entscheidungsspielraum in Sachen Wohnumgebung besteht. Dass aus der Gruppe der Ältesten auch weniger als in der Grundgesamtheit zu finden sind, liegt wahrscheinlich daran, dass der Hauptzugang zur Umfrage digital war und die Hürde diesen analog auszufüllen (ausgedruckte Variante am Gemeindeamt abholen) höher war.

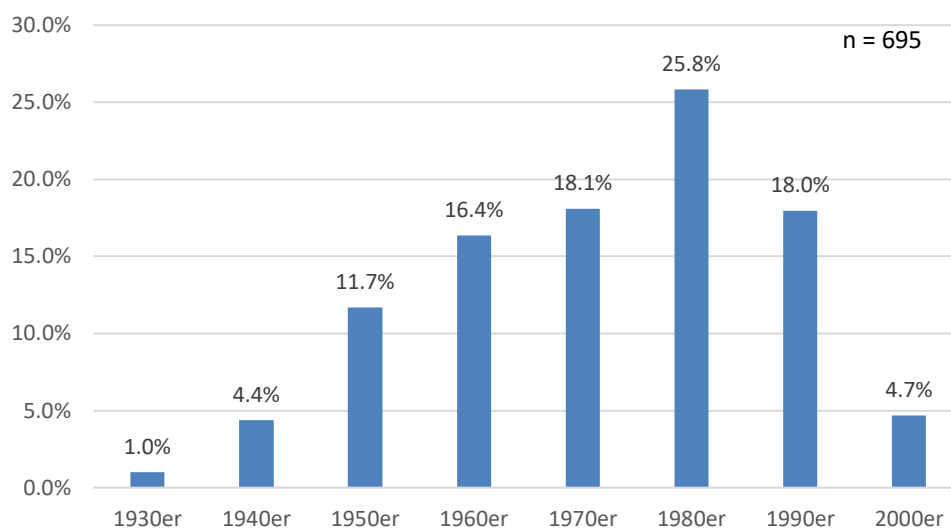


Abb. 10: Altersverteilung der Erhebung

Hinsichtlich der höchsten abgeschlossenen Ausbildung decken sich die Daten aus der Stichprobe nur teilweise mit den Daten aus der Grundgesamtheit. Wie Abb. 11 zeigt, wurde der Fragebogen von einer überdurchschnittlich hohen Zahl an Personen mit Universitäts- oder Hochschulabschluss (28,2%, 196 Personen) oder Abschluss einer Berufsbildenden Höheren Schule (24,7%, 172 Personen) ausgefüllt. Diese beiden Abschlüsse zusammen ergaben in der Registerzählung 2011 nur 18,5% der BewohnerInnen von Waidhofen a/d Ybbs. Personen mit Pflichtschulabschluss sind im Fragebogen demnach unterrepräsentiert (Statistik Austria 2020). Dieser Umstand wurde in der Analyse dahingehend berücksichtigt, dass der Abschluss als Kontrollvariable in die Auswertungen mit hineingenommen wurde. Die verbleibende Stichprobe bestand zu 19,4% (135 Personen) aus Personen, die eine Lehre absolviert haben (im Vergleich haben lt. Zählung 2011 32% einen Lehrabschluss als höchste abgeschlossene Ausbildung) und zu 8,6% (60 Personen) aus Absolventen einer Fachschule. Weitere Ausbildungen wie eine Hochschulverwandte Ausbildung wurden mit 7,1% (49 Personen), eine Allgemeinbildende Höhere Schule mit 6,3% (44 Personen) und eine Pflichtschule mit 3,0% (21 Personen) angegeben. Auch hier im Bereich der Pflichtschule weicht die Stichprobe wieder stark von den Daten der Statistik Austria ab, laut welchen 27% einen Pflichtschulabschluss haben. 2,6% (18 Personen) wollten keine Angabe zu ihrer höchsten abgeschlossenen Ausbildung machen. Nachdem die letztgültigen Daten der Statistik Austria aus dem Jahre 2011 sind, kann man davon ausgehen, dass sich in der Zwischenzeit eine Verschiebung der höchsten, abgeschlossenen Ausbildung nach oben ergeben hat. Das zeigt sich nämlich auch, wenn man die Daten diesbezüglich

von 2001 und 2011 für Waidhofen a/d Ybbs vergleicht und entspricht auch der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung. Daher kann man für die vorliegende Stichprobe davon ausgehen, dass deren Zusammensetzung hinsichtlich der höchsten abgeschlossenen Ausbildung weniger stark von der Grundgesamtheit abweicht als hier dargestellt, was letztlich die Aussagekraft der hier ermittelten Ergebnisse wieder verbessert.

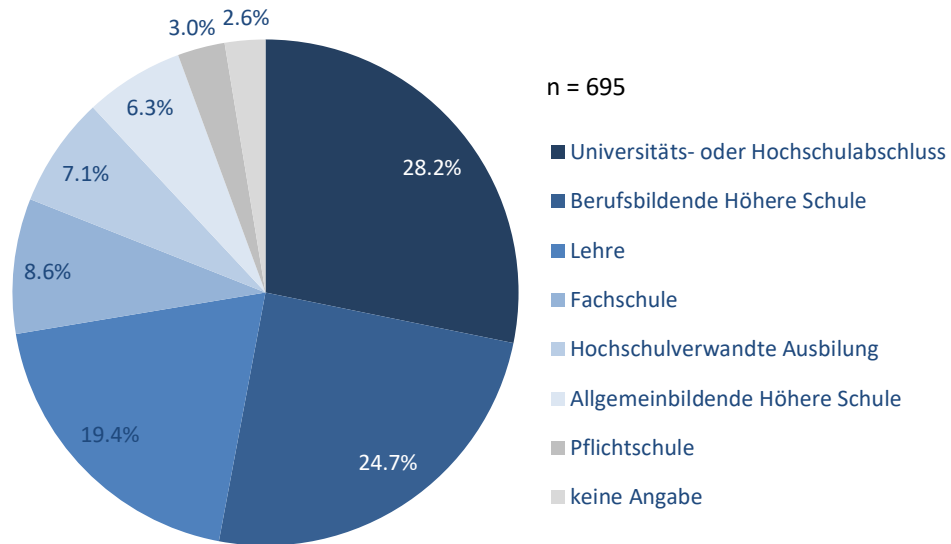


Abb. 11: Höchste abgeschlossene Ausbildung

Weitere soziodemografische Daten, die zum Zweck von Korrelationen erhoben wurden, sind der Familienstand (siehe Abb. 12) und das Netto-Haushaltseinkommen (siehe Abb. 13). Demnach befinden sich 69,9% (486 Personen) in einer Ehe/Lebensgemeinschaft, in der sie im selben Haushalt leben, während 6,5% (45 Personen) in einer Ehe/Lebensgemeinschaft sind, aber in getrennten Haushalten leben. 20,6% (143 Personen) der Befragten gaben an, ledig/verwitwet/geschieden/alleinlebend zu sein. 3% (21 Personen) machten zu ihrem Familienstand keine Angabe.

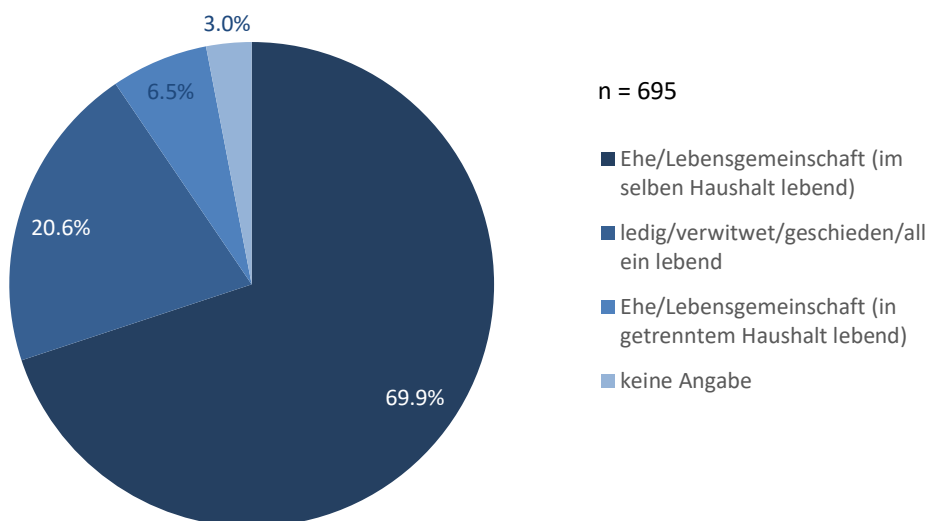


Abb. 12: Familienstand

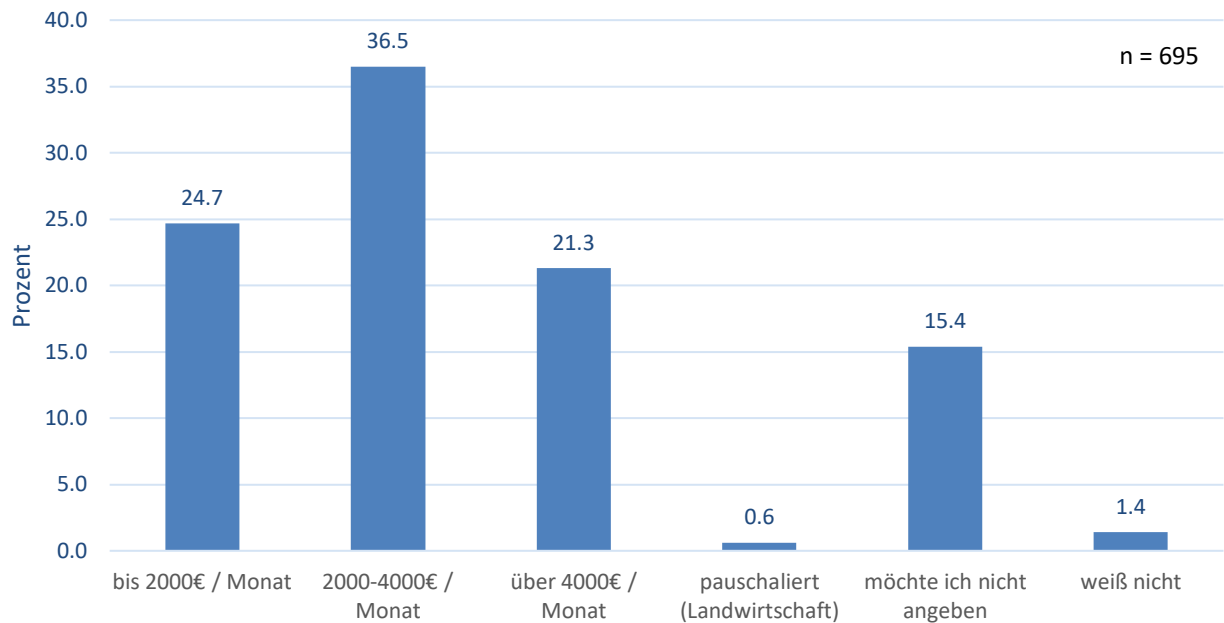


Abb. 13: Netto-Haushaltseinkommen

Wie aus Abb. 13 ersichtlich, gaben 24,7% (172 Personen) der Stichprobe bei der Frage nach ihrem Netto-Haushaltseinkommen an, bis zu 2.000€/Monat zur Verfügung zu haben. 36,5% (254 Personen) bemessen ihr Einkommen mit 2.000-4.000€/Monat und 21,3% (148 Personen) gaben an, über 4.000€/Monat zu verdienen. 0,6% (4 Personen) gaben ihr Einkommen als pauschaliert (Landwirtschaft) an und 15,4% (107 Personen) wollten zu ihrem Einkommen keine Angabe machen. 1,4% (10 Personen) gaben an, ihr Haushaltseinkommen nicht zu wissen.

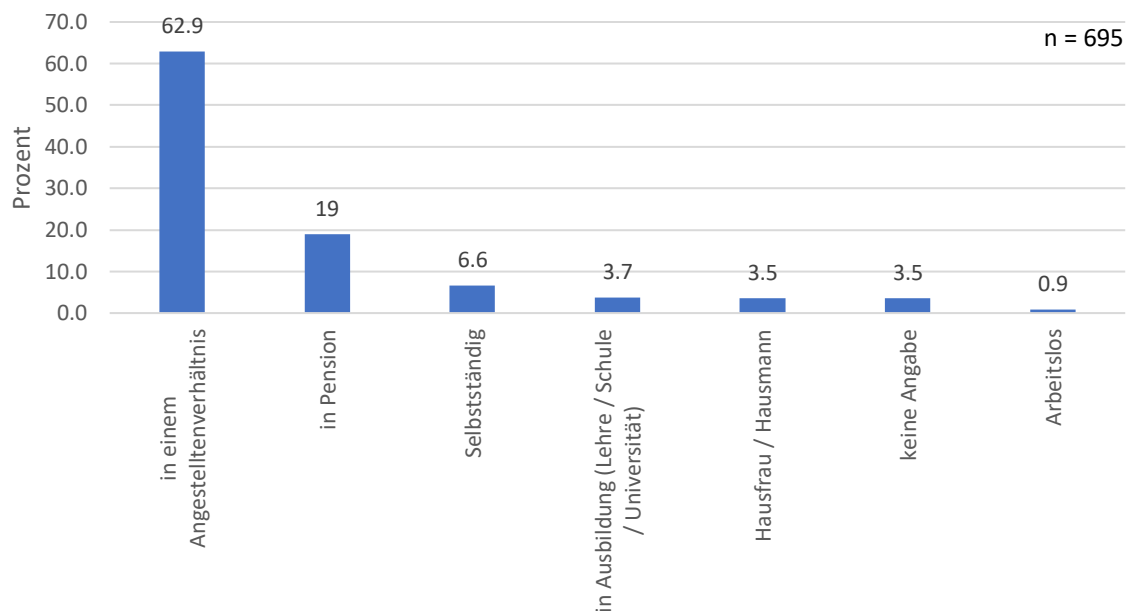


Abb. 14: Aktuelle Tätigkeit

In Abb. 14 ist ersichtlich, welcher aktuellen Tätigkeit die Befragten nachgehen. 62,9% (437 Personen) gaben an, zurzeit in einem Angestelltenverhältnis zu sein. 19,0% (132 Personen) befinden sich schon in der Pension. 6,6% (46 Personen) arbeiten selbstständig, 3,7% (26 Personen) absolvieren eine

Ausbildung (Lehre/Schule/Universität) und 3,5% (24 Personen) sind Hausfrau/Hausmann. 0,9% (6 Personen) sind derzeit arbeitslos und 3,5% (24 Personen) wollten hierzu keine Angabe machen.

Von den Personen in einem Angestelltenverhältnis und jenen die selbstständig tätig sind, arbeiten 49,9% (218 Personen) außerhalb ihrer Wohngemeinde, während 50,1% (219 Personen) innerhalb der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs ihren Arbeitsplatz haben (siehe Abb. 15).

Die Ausbildungsstätte zeichnet hierbei ein anderes Bild (Abb. 16). Deutlich mehr Personen, nämlich 68,4% (18 Personen) besuchen eine Ausbildungsstätte außerhalb der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs, während 31,6% (8 Personen) diese innerhalb der Gemeinde vorfinden.

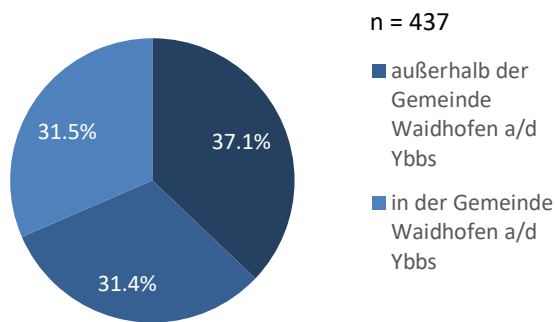


Abb. 15: Wo befindet sich die Arbeitsstelle?

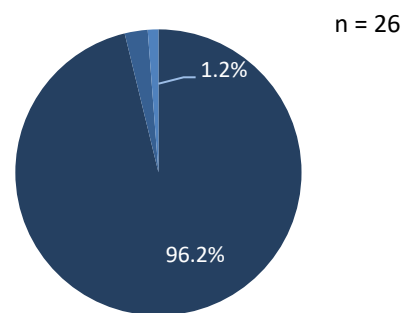


Abb. 16: Wo befindet sich die Ausbildungsstätte?

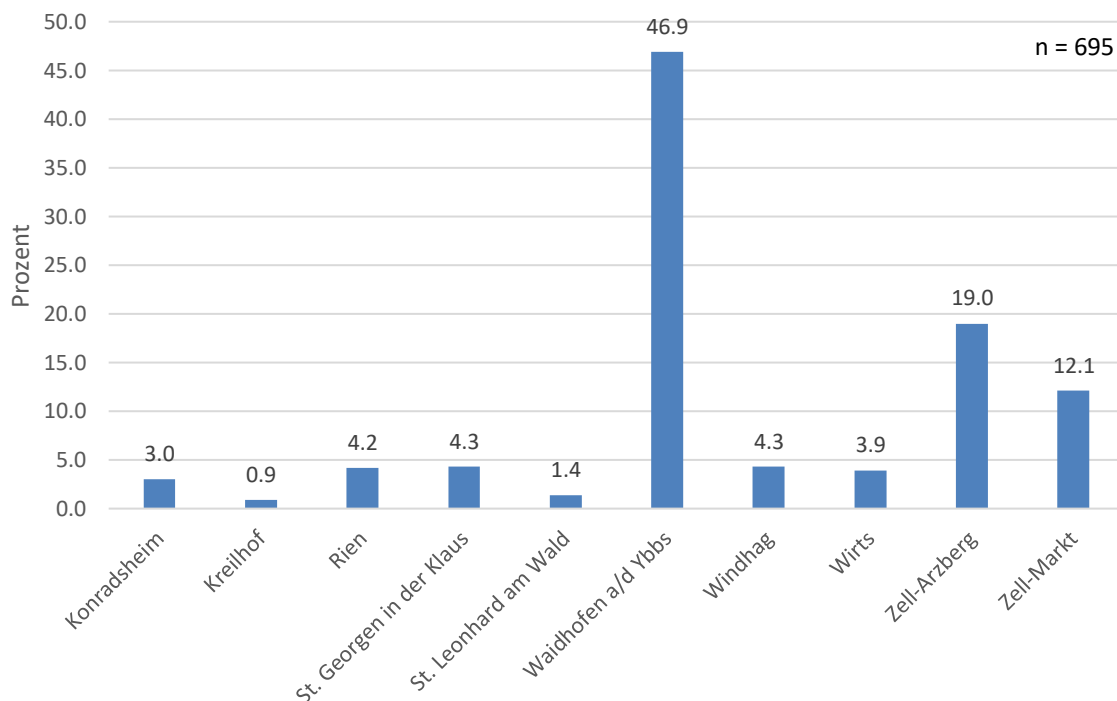


Abb. 17: Wohnort

Schließlich wurde nach dem genauen Wohnort innerhalb der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs gefragt. Dabei zeigt sich (siehe Abb. 17), dass die meisten Befragten direkt in der Katastralgemeinde Waidhofen a/d Ybbs 46,9% (326 Personen) wohnen, in Zell-Arzberg leben 19,0% (132 Personen) der

Befragten und 12,1% (84 Personen) leben in Zell-Markt. Die Verteilung auf die kleineren Katastralgemeinden gestaltet sich wie folgt: Von St. Georgen in der Klaus nahmen 4,3% (30 Personen), von Windhag 4,3% (30 Personen), von Rien 4,2% (29 Personen), von Wirts 3,9% (27 Personen), von Konradsheim 3,0% (21 Personen), von St. Leonhard am Wald 1,4% (10 Personen) und von Kreilhof 0,9% (6 Personen) an der Befragung teil.

3.3.2 Daten zur aktuellen Wohnsituation

Nachfolgend werden nun die Ergebnisse der Befragung zur aktuellen Wohnsituation beschrieben und dargestellt. Wie aus Abb. 18 ersichtlich ist, leben von den insgesamt 695 Befragten 45% (312 Personen) in Mehrparteienhäusern, 43% (299 Personen) in Einfamilienhäusern und 4,5% (31 Personen) in Doppelhaushälften. Des Weiteren geben 3,2% der Bevölkerung (22 Personen) an, in Reihenhäusern zu wohnen, während 1,6% (11 Personen) auf Bauernhöfen leben. Ebenfalls geben 1,3% der Befragten (9 Personen) an, in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern zu residieren, während 0,7% (5 Personen) in gemischt genutzten Gebäuden beheimatet sind. Eine Person (0,1%) gibt an, in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu wohnen, während 0,7% (5 Personen) auf sonstige Wohnformen entfallen.

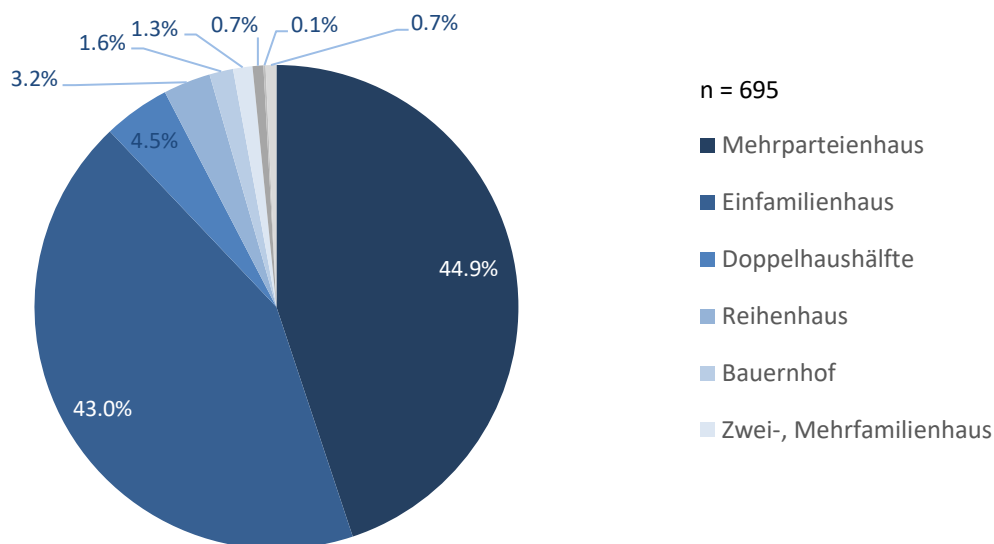


Abb. 18: Wohnformen

Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus zeigt sich deutlich, dass die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung (77,71%) in Mehrparteienhäusern mit mehr als vier Wohneinheiten lebt (siehe Abb. 19). Von den insgesamt 323 gültigen Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten im Mehrparteienhaus entfallen 22,3% (72 Personen) auf die Kategorie 1-3 Wohneinheiten, gefolgt von 42,4% (137 Personen) in Häusern mit 4-10 Wohneinheiten. In Mehrparteienhäusern mit 11-20 Wohneinheiten leben 26,0% (84 Personen) der Befragten. Auf die Kategorie 21-30 Wohneinheiten pro Mehrparteienhaus entfallen 6,8% (22 Personen), während 1,6% (5 Personen) in Gebäuden mit 41-50 Wohneinheiten leben. 0,6% der Befragten (2 Personen) geben an, in Mehrparteienhäusern

mit mehr als 41 Wohneinheiten zu wohnen und 0,3% (1 Person) lebt in Mehrparteienhäusern mit mehr als 61 Wohneinheiten.

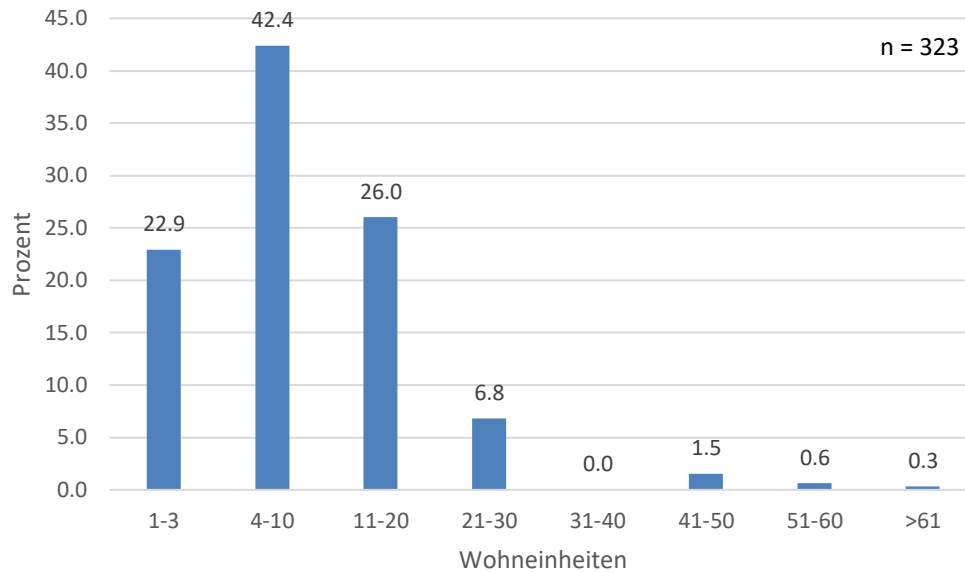


Abb. 19: Wohneinheiten pro Wohnhaus

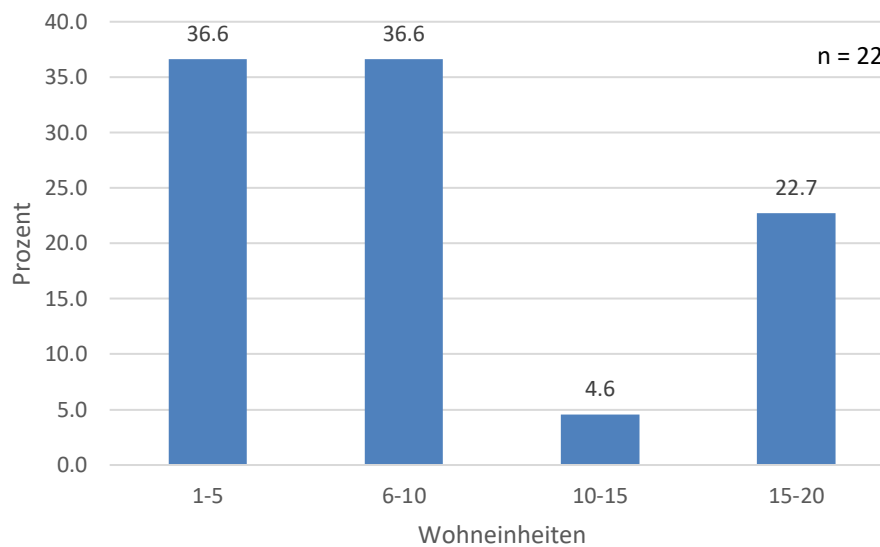


Abb. 20: Wohneinheiten pro Reihenhaussiedlung

Wie in Abb. 20 ersichtlich ist, geben von insgesamt 22 gültigen Antworten 36,6% (8 Personen) an, in einer Reihenhaussiedlung mit 1-5 Wohneinheiten zu wohnen. Ebenfalls 36,6% (8 Personen) der Befragten leben in einer Siedlung mit 6-10 Wohneinheiten. 4,6% (1 Person) der Befragten wohnt in einer Reihenhaussiedlung mit 10-15 Wohneinheiten, während 22,7% (5 Personen) in einer Reihenhaussiedlung mit 15-20 Wohneinheiten residieren.

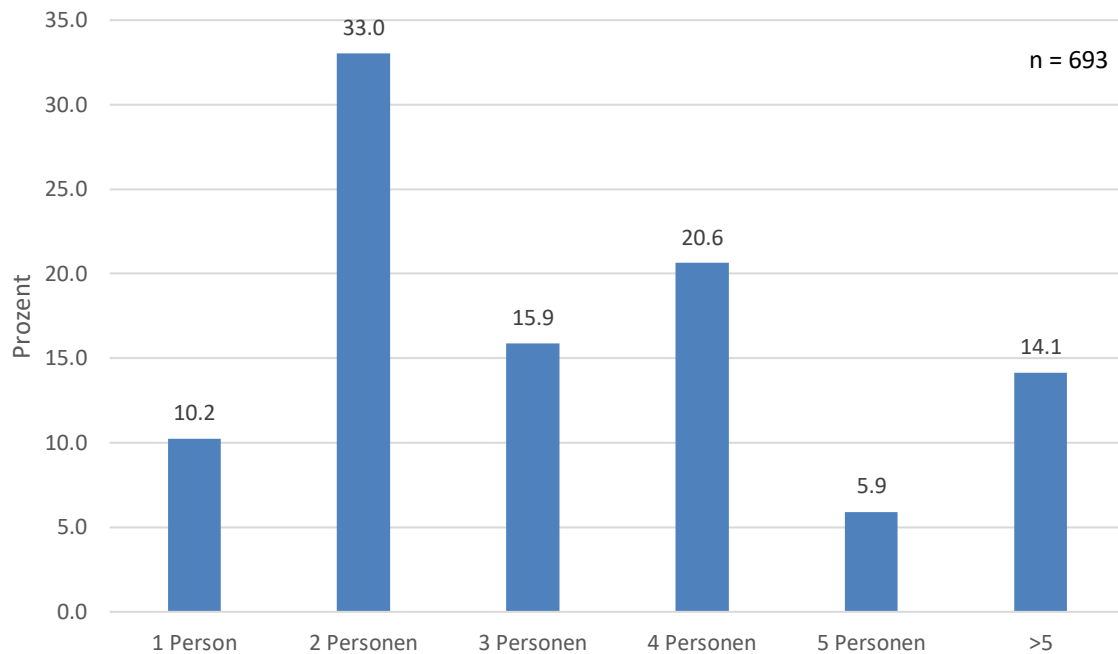


Abb. 21: Haushaltsgröße

In Abb. 21 ist die Haushaltsgröße der Befragten dargestellt. In den meisten Haushalten wohnen zwei Personen (33% bzw. 229), es gibt aber auch einige 3-Personen- (15,9% bzw. 110) und 4-Personenhaushalte (20,6% bzw. 146). Die Anzahl der Haushalte mit 5 (5,9% bzw. 41) oder mehr als 5 Personen (14,1% bzw. 98) sind in der Umfrage zusammengekommen häufiger vertreten als die Einpersonenhaushalte (10,2% bzw. 71).

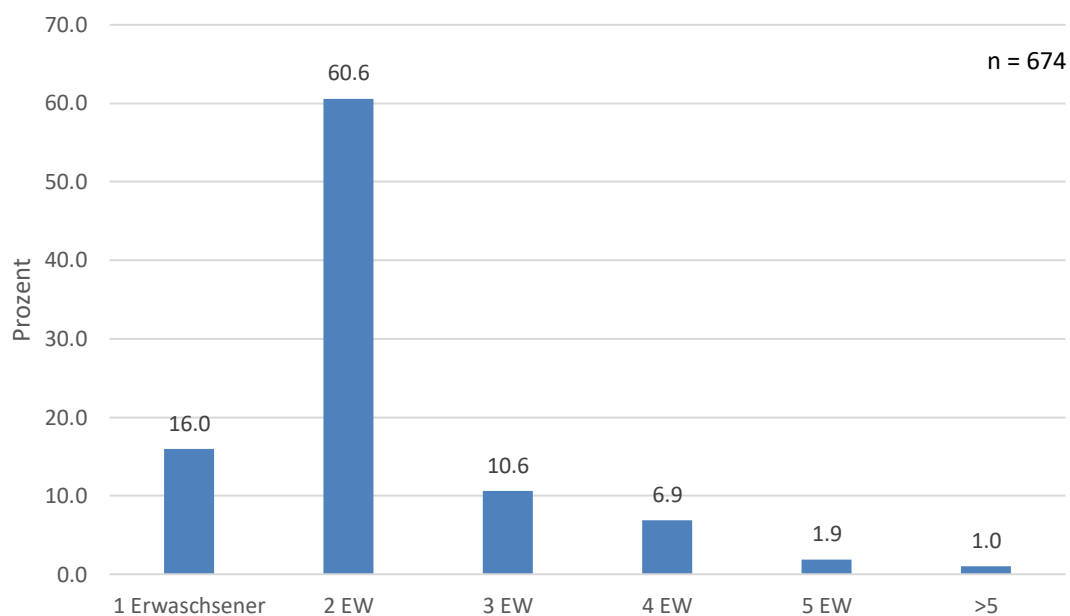


Abb. 22: Erwachsene pro Haushalt

Aus der Abb. 22 ist ersichtlich, dass es durchaus auch Haushalte gibt, in denen mehr als ein Erwachsener (16% bzw. 111) oder 2 Erwachsene (60,6% bzw. 421) wohnen. So gibt es in 10,6% (74) der Haushalte 3 Erwachsene, in 6,9% (48) der Haushalte 4 Erwachsene und in zusammengekommen 2,9% (20) der Haushalte sogar 5 oder mehr Erwachsene.

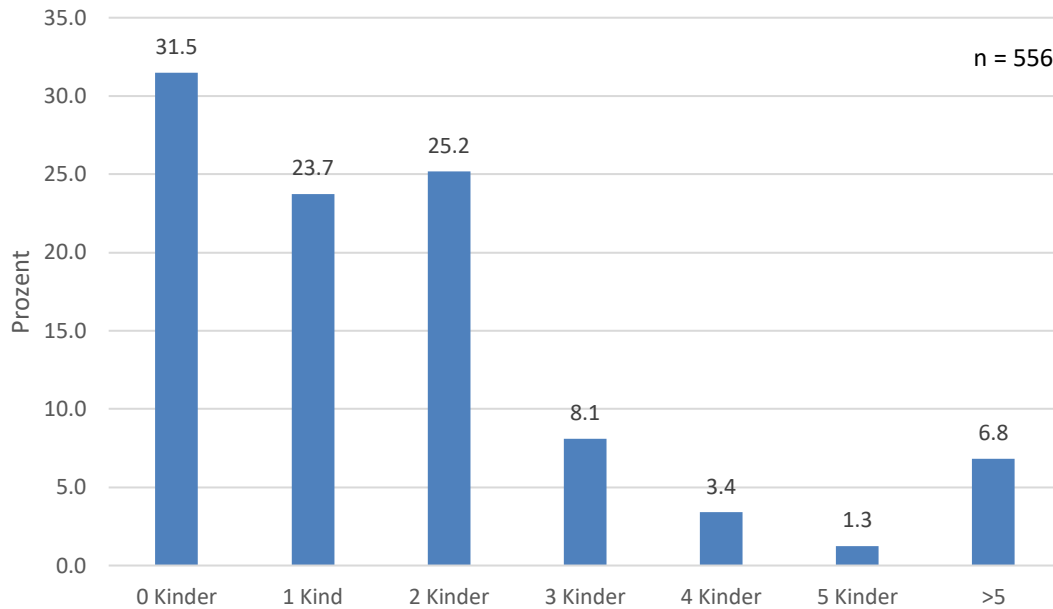


Abb. 23: Kinder pro Haushalt

Nach den kinderlosen Haushalten (31,5% bzw. 175) geben die meisten der Befragten an, 1 (23,7% bzw. 132) oder 2 Kinder (25,2 bzw. 140) im Haushalt leben zu haben. Deutlich weniger Haushalte gibt es mit 3 Kindern (8,1% bzw. 45), 4 Kindern (3,4% bzw. 19) und 5 Kindern (1,3% bzw. 7). Von den Haushalten mit mehr als 5 Kindern gibt es immerhin 6,8% (38) (siehe Abb. 23).

Wie in Abb. 24 ersichtlich ist, wird bei der Frage nach der Wohnungsgröße aus einer Stichprobe von 680 gültigen Antworten die Größenkategorie 101-150m² mit 31,1% (216 Personen) am häufigsten genannt. Danach folgen Wohnungsgrößen zwischen 61-80m² mit 18,9% (131 Angaben) und 15,8% (110 Personen) leben auf einer Wohnfläche von 151-200m². Die Größenkategorie 81-100m² werden von 12,7% (88 Personen) genannt, während 11,9% (83 Befragte) angeben, in einer Wohnung zu leben, die größer als 200m² ist. 7,3% (51 Personen) wohnen auf 35-60m² und nur 0,1% (1 Person) gibt an, in einer Wohnung zu leben, die kleiner als 35m² ist.

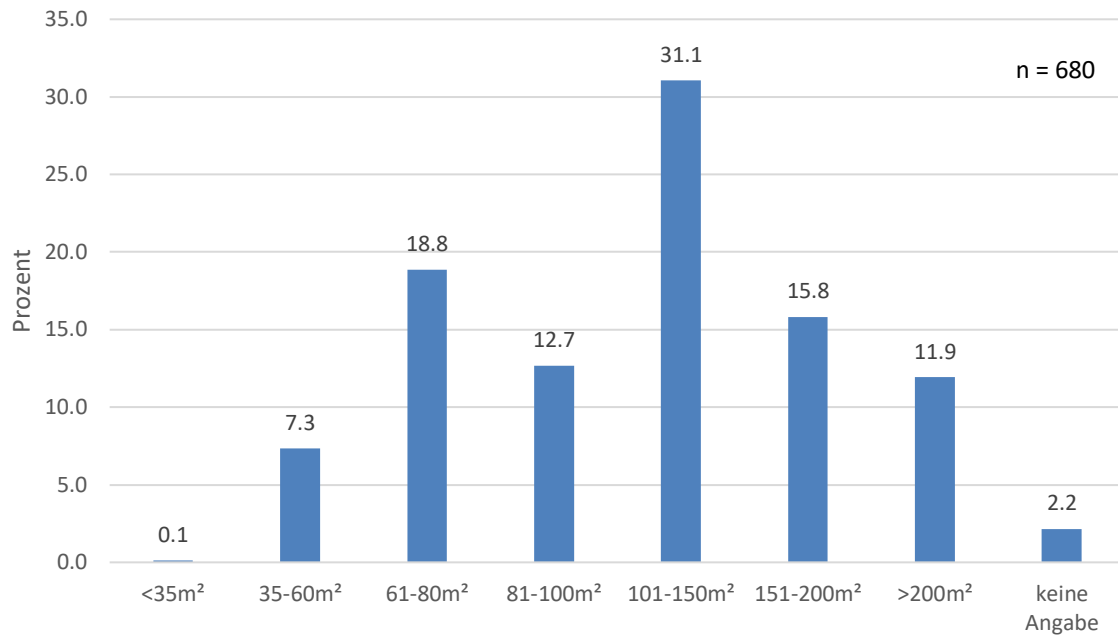


Abb. 24: Wohnungsgrößen

In nachfolgender Abb. 25 ist zu sehen, dass 27,5% der Befragten (193 Personen) über mehr als 5 Wohnräume verfügen, wobei Badezimmer und separate Küchen hier nicht mitgerechnet sind. 23,9% (166 Personen) haben 3 Wohnräume. 18,4% (128 Personen) leben in Wohnungen oder Häusern mit 4 Wohnräumen, während 15,3% (106 Personen) angeben, über 5 Wohnräume zu verfügen. 6,1% der Befragten (31 Personen) machten keine Angaben zu dieser Frage. 8,8% (61 Personen) haben 2 Wohnräume zur Verfügung, und 1,4% der Befragten (10 Personen) verfügen nur über einen einzigen Wohnraum.

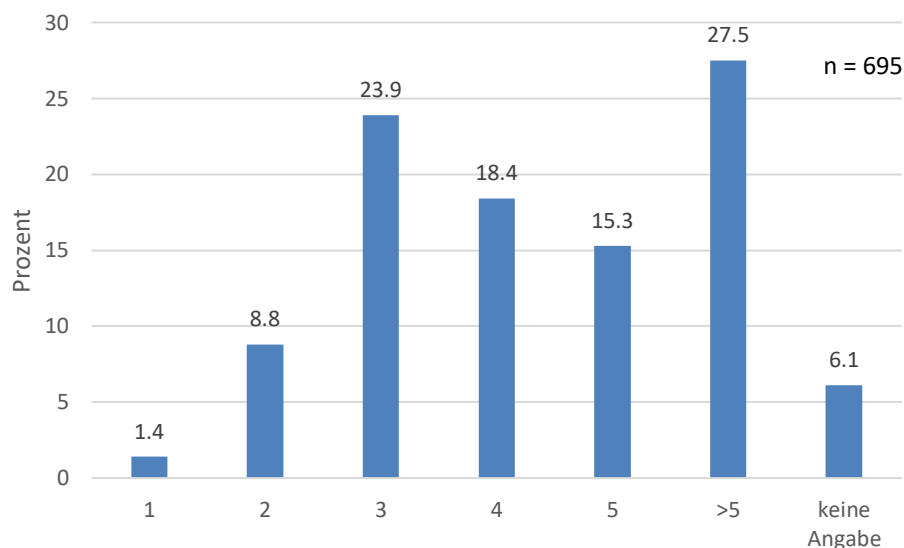


Abb. 25: Anzahl der Wohnräume

Bei der Frage nach dem Rechtsverhältnis der aktuellen Wohnsituation geben 62,3% (433 Personen) der insgesamt 695 Befragten an, dass sich der Wohnsitz in ihrem Eigentum befindet. 33% der Antworten (232 Personen) beziehen sich auf ein Mietverhältnis und 1% (7 Personen) leben in einem Gemeineigentum (Kollektiveigentum). Jeweils 0,9% (6 Personen) wohnen bei Verwandten oder haben ein anderes Wohn- bzw. Nutzungsrecht. 0,6% (4 Personen) wohnen in einem Mietkauf-Objekt, während sich die aktuelle Wohnsituation bei 0,4% (3 Personen) in einem sonstigen Rechtsverhältnis befindet. 0,3% (2 Personen) können zu dieser Frage keine Antwort geben (siehe Abb. 26).

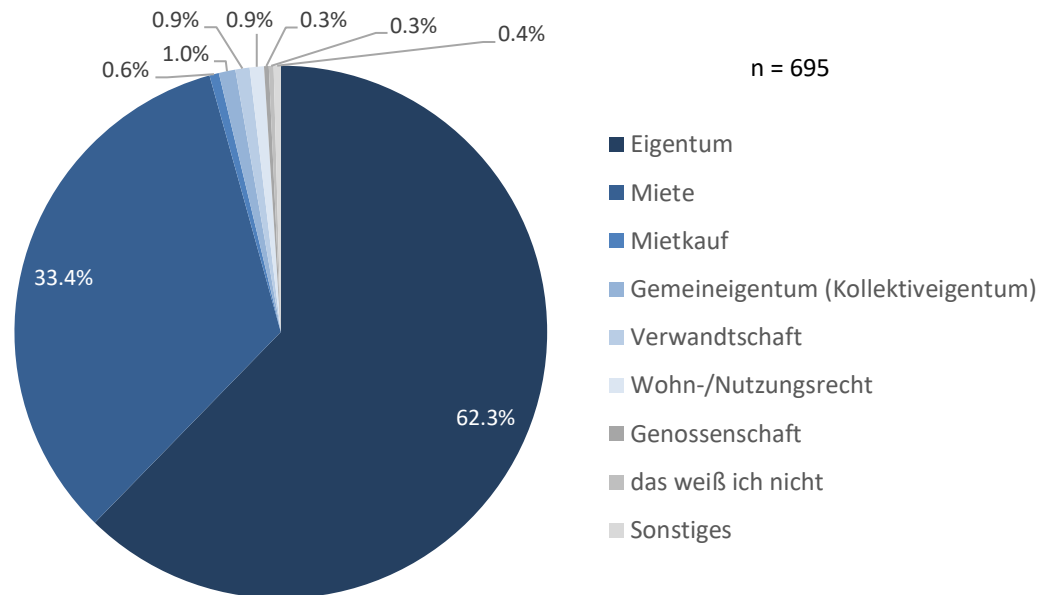


Abb. 26: Eigentumsformen

Im Zuge der Erhebung wurden auch Fragen zu den monatlichen Kosten gestellt. Einerseits wurden die monatlichen Betriebskosten erfasst, die Wasser, Müll, Kanalisation und gegebenenfalls Hausverwaltung umfassen. Andererseits wurde explizit nach den Energiekosten gefragt, die Heizung und Strom einschließen. Wie in

Abb. 27 ersichtlich ist, investieren 15% (104 Personen) der 692 gültigen Antworten monatlich zwischen 101-150 Euro in Betriebskosten. 12% (83 Personen) entfallen auf die Kategorie von 151-200 Euro pro Monat. 11,1% (77 Personen) der Antworten beziehen sich auf Ausgaben von 201-300 € pro Monat, während 10,98% der Befragten (76 Personen) monatlich 51-100 € dafür aufwenden. 7,2% (50 Personen) der Nennungen fallen in die Kategorie von 301-400 Euro pro Monat, und 3,3% (23 Personen) müssen monatlich mehr als 600€ für Betriebskosten ausgeben. 2,5% (17 Personen) gehören zur Kategorie von 401-500 Euro. 1,7% (12 Personen) haben monatliche Betriebskosten von 501-600 Euro, während nur ein geringer Prozentsatz von 1% (7 Personen) monatlich lediglich 1-50 Euro für Betriebskosten ausgibt. Eine Mehrheit von 35,11% (243 Personen) können oder wollen zu dieser Frage keine Antwort geben.

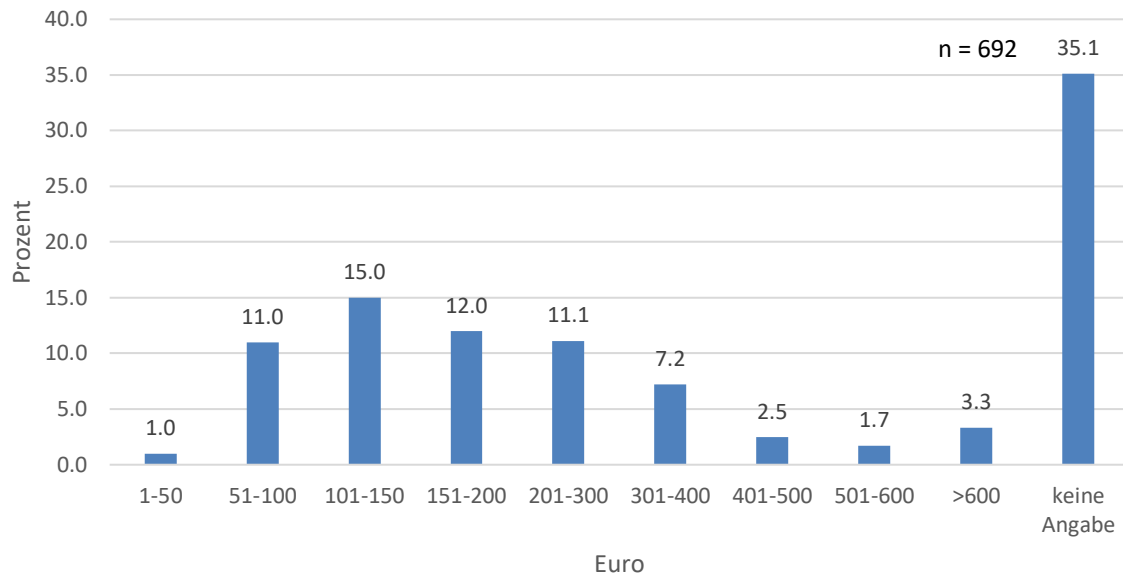


Abb. 27: Monatliche Betriebskosten

Nachfolgende Abb. 28 stellt die monatlichen Energiekosten dar und zeigt, dass von insgesamt 695 gültigen Eingaben 17,6% (122 Personen) mehr als 300 Euro pro Monat für Heizung und Strom aufwenden. Die Kategorie 201-300 Euro betrifft 16,1% (112 Personen), während 15,2% (106 Personen) 151-200 Euro monatlich für Energiekosten ausgeben. Weitere 14,2% (99 Personen) investieren 101-150 Euro pro Monat in Energiekosten, während 9,5% (66 Personen) monatlich 51-100 Euro ausgeben. Lediglich 2% (11 Personen) geben monatlich 1-50€ für Heizung und Strom aus. Beachtliche 25,3% (176 Personen) der gültigen Eingaben enthalten keine Angabe zu dieser Frage.

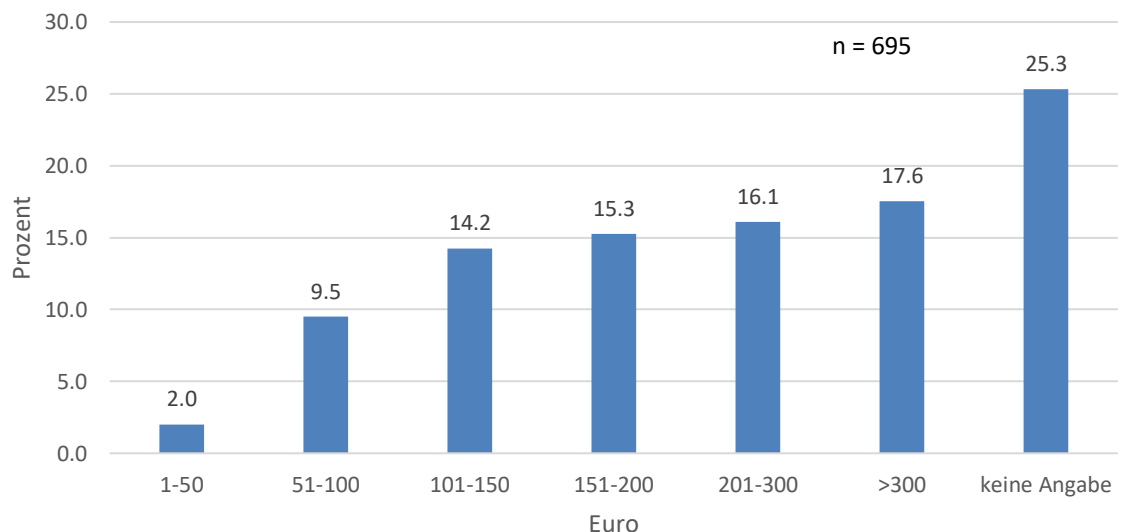


Abb. 28: Monatliche Energiekosten

In nachfolgender Abb. 29 ist ersichtlich, dass 41,1% (287 Personen) der insgesamt 695 Befragten angeben, dass ihr Wohnhaus zwischen 1950 und 1999 errichtet wurde. 21,5% (72 Personen) konnten oder wollten nicht angeben, wann das Gebäude, in dem sie leben, gebaut wurde. 19,4% (135

Personen) wohnen in Häusern, die nach 2010 errichtet wurden. 13,6 % (93 Personen) leben in Wohngebäuden, die zwischen 2000 und 2010 gebaut wurden. 3,1% (24 Personen) wohnen in Häusern, die vor 1700 errichtet wurden. 2,5% (19 Personen) leben in Gebäuden, die zwischen 1800 und 1899 gebaut wurden, und 0,5% (5 Personen) geben an, in Häusern zu leben, die zwischen 1700 und 1799 errichtet wurden.

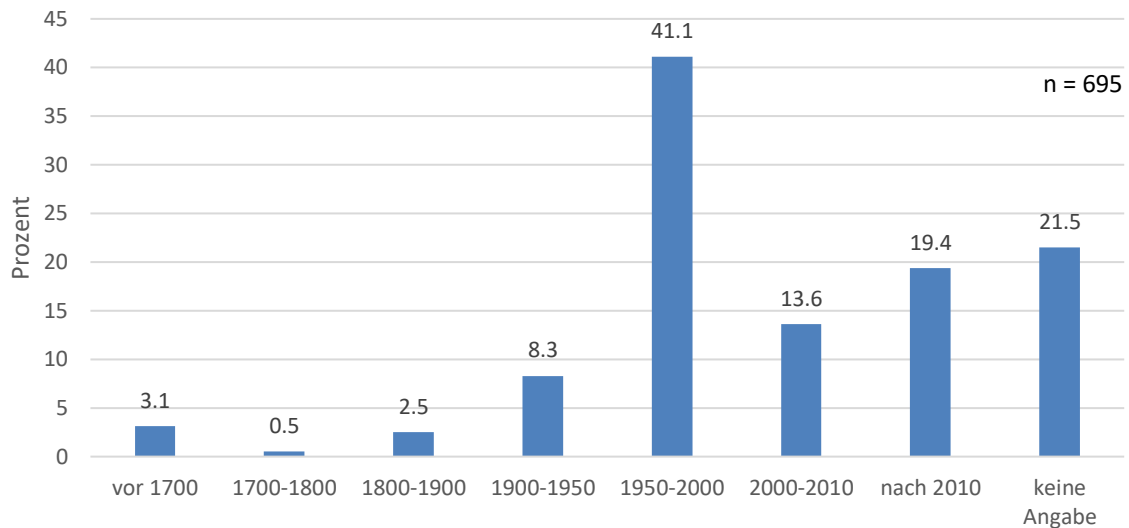


Abb. 29: Alter des Wohnhauses

Wie aus Abb. 30 ersichtlich ist, geben 35,5% aller 695 Befragten (247 Personen) an, dass es bisher keine größeren Sanierungsarbeiten an ihrem Wohngebäude oder Wohnhaus gegeben hat. In den letzten 5 Jahren wurden solche Arbeiten hingegen von 20,7% der Teilnehmer (144 Personen) durchgeführt. Umfassende Renovierungsmaßnahmen fanden bei 16% der Bewohner (111 Personen) in den letzten 6-10 Jahren statt, während 14,4% (100 Personen) angeben, dass diese vor 11-20 Jahren durchgeführt wurden. Bei 5,2% der Befragten (36 Personen) liegen die letzten umfangreichen Instandsetzungsarbeiten bereits mehr als 20 Jahre zurück, und 8,2% (57 Personen) machen dazu keine Angaben.

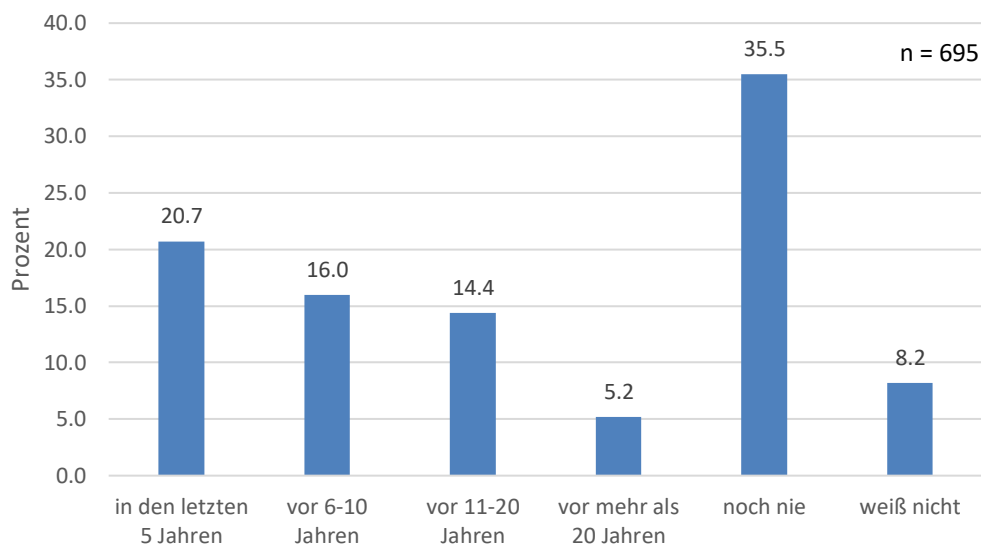


Abb. 30: Zeitpunkt der letzten Sanierung

Von den 695 Befragten geben 94,5% (657 Personen) an, dass sie über private Freiflächen verfügen, während 5,5% (38 Personen) keinen Zugang zu Balkon, Terrasse, Garten, Loggia oder Wintergarten haben (siehe Abb. 31).

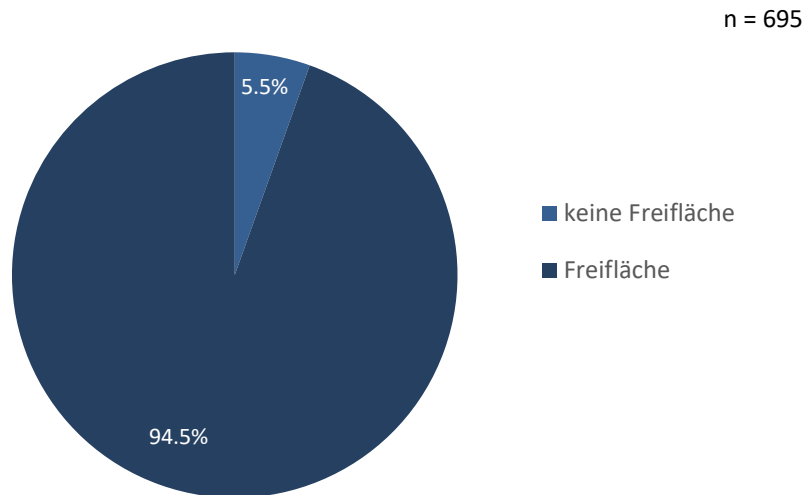


Abb. 31: Vorhandensein einer Freifläche

Nachfolgende Abb. 32 zeigt, dass von den insgesamt 695 Befragten 65,8% (457 Personen) angeben, über einen eigenen Garten zu verfügen, während 48,8% (339 Personen) eine Terrasse und 48,1% (334 Personen) einen Balkon besitzen. Zusätzlich haben 8,2% der Bewohner (57 Personen) einen Wintergarten und 5,5% (38 Personen) eine Loggia. Da bei dieser Frage auch Mehrfachnennungen möglich waren, kann es vorkommen, dass einige Bewohner über zwei oder alle der genannten Arten von privaten Freiflächen verfügen.

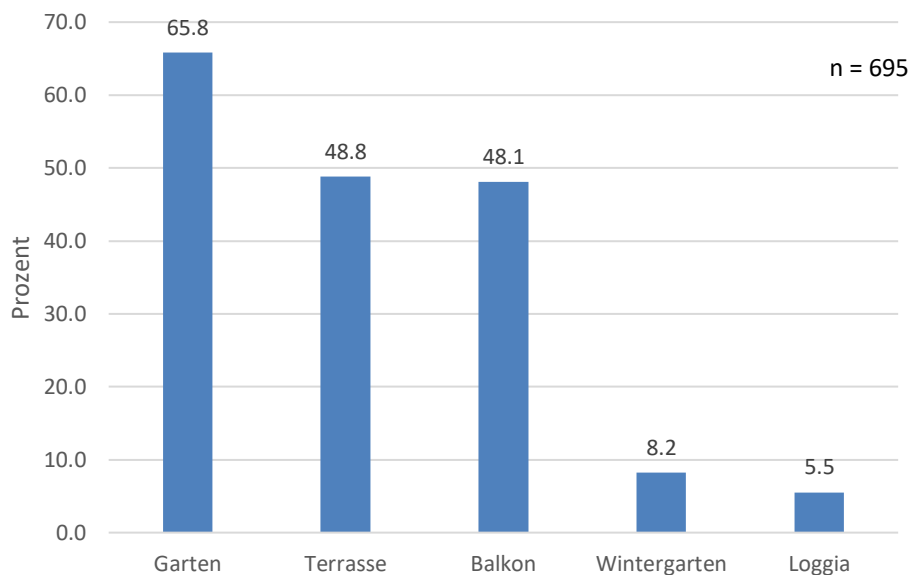


Abb. 32: Art der Freifläche

Von insgesamt 572 gültigen Eingaben bei der Frage nach der Größe der privaten Freiflächen geben 24,3% (139 Personen) an, dass sie über mehr als 600m² verfügen, während 22,6% (129 Personen) nur 0-10m² besitzen. Weitere 16,1% (92 Personen) der Antworten entfallen auf die Kategorie 301-

600m², und 14% (80 Personen) auf 101-300m². Ebenso verfügen 13,5% (77 Personen) der BewohnerInnen über Freiflächen in der Größenordnung von 11-50m², und 9,6% (55 Personen) können 51-100m² Freiflächen nutzen (siehe Abb. 33).

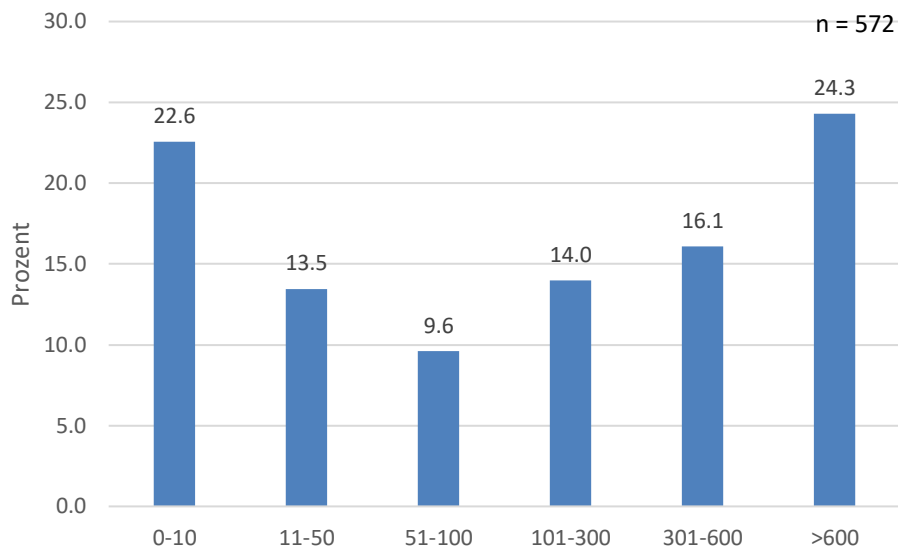


Abb. 33: Größe der Freifläche in m²

Wie in Abb. 34 ersichtlich ist, wohnen 33,4% der Befragten (232 Personen) seit den 2010er Jahren an ihrem derzeitigen Wohnsitz, während weitere 22% (153 Personen) erst in den 2020er Jahren eingezogen sind. Ebenso bewohnen 17,7% der BewohnerInnen (123 Personen) ihr Zuhause seit den 2000er Jahren, 8,1% (56 Personen) seit den 1980er Jahren, 4% (28 Personen) seit den 1970er Jahren, 0,7% (5 Personen) seit den 1960er Jahren und 0,4% (3 Personen) seit den 1950er Jahren.

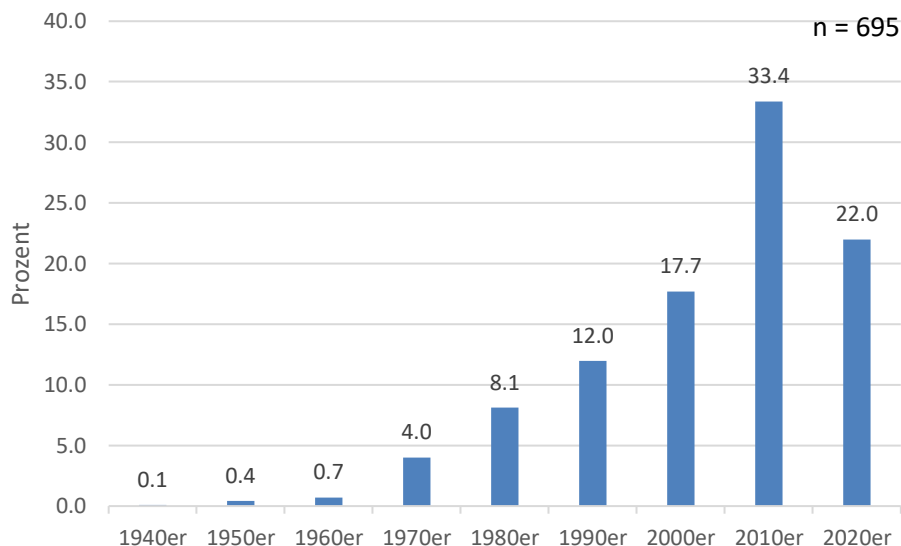


Abb. 34: Wohndauer am aktuellen Wohnsitz

Von den 695 Befragten berichten 63,5% (441 Personen), dass in der betreffenden Wohnung oder dem jeweiligen Haus bereits vor ihrem Einzug jemand gewohnt hat. Demgegenüber verneinen 36,1% (251 Personen) diese Tatsache, während 0,4% (3 Personen) keine Antwort auf diese Frage geben können (siehe Abb. 35).

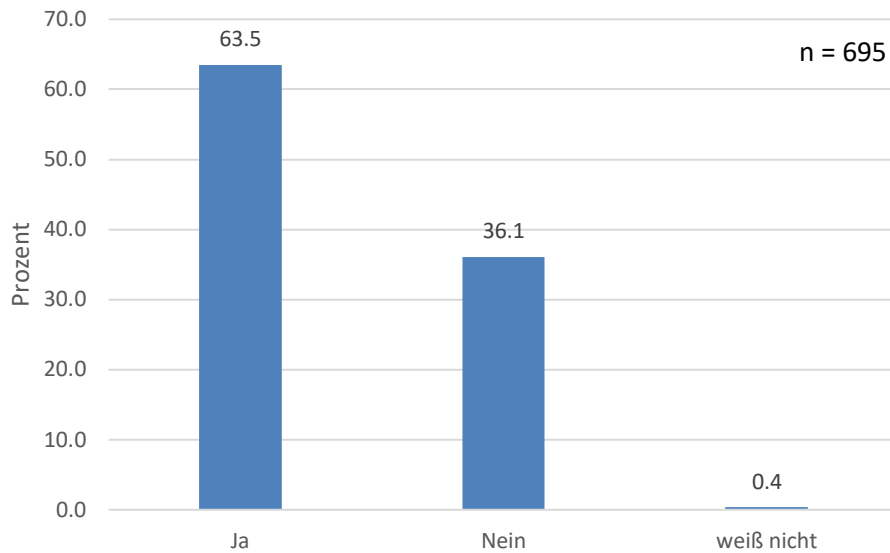


Abb. 35: Vorbesitz an aktuellem Wohnsitz

Auf die Frage, wie die BewohnerInnen zu ihrer Wohnung oder zu ihrem Haus gekommen sind, geben 25,2% (175 Personen) der 695 gültigen Antworten an, dass sie privat darauf aufmerksam wurden. Zudem haben 20,7% (144 Personen) ihr Eigenheim selbst errichtet. Weitere 19,7% (137 Personen) fanden ihre Wohnung über eine Genossenschaft, während 17,3% (120 Personen) ihr Zuhause geerbt oder geschenkt bekommen haben. Für 7,9% (55 Personen) war die Suche über ein Maklerbüro erfolgreich, während 2,4% (17 Personen) dies direkt über einen Bauträger geschafft haben. 1,9% (13 Personen) gaben an, über ein Inserat zu ihrem Heim gekommen zu sein, während 1,7% (12 Personen) in einer Baugruppe aktiv waren. 0,9% (6 Personen) geben an, ihr Heim käuflich erworben zu haben, und 0,7% (5 Personen) kamen durch die Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs zu ihrem Wohnsitz. Lediglich 0,1% (1 Person) hat ihr Haus oder ihre Wohnung über eine Versteigerung erworben, während 1,4% (10 Personen) über sonstige Gründe zu ihrem Wohnsitz gekommen sind (siehe Abb. 36).

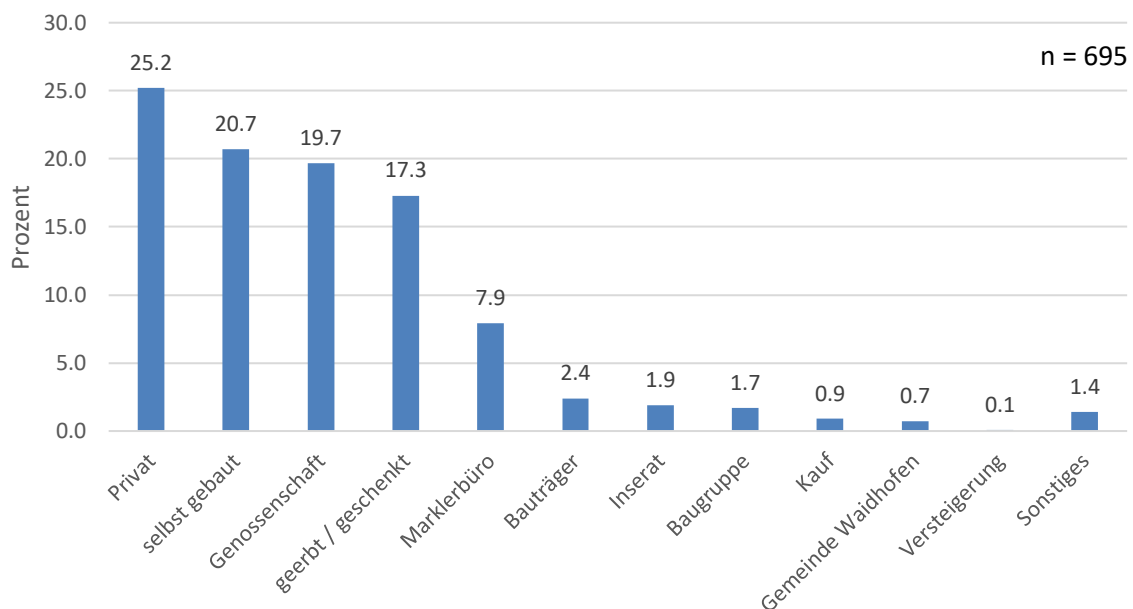


Abb. 36: Art der Haus- bzw. Wohnungsfindung

Aus der Gesamtstichprobe von 695 Befragten gaben 51 Personen an, Informationen über das Maklerbüro erhalten zu haben, das ihnen bei der Beschaffung ihrer Immobilie geholfen hat. Von diesen gaben 55% (28 Personen) an, dass sie bei Lindner Immobilien fündig wurden. 9,8% (5 Personen) erwarben ihre Immobilie über RE/MAX Immo-Team. Ebenso gaben 10% (5 Personen) an, bei sREAL Immobilien erfolgreich gewesen zu sein, während weitere 10% (5 Personen) andere Maklerbüros nutzten. 7,8% (4 Personen) waren Kunden von Hartner Immobilien, 3,9% (2 Personen) nannten Raiffeisen Immobilien. 2% (1 Person) gab an, über Ilse Deimbacher-Dielacher zur Immobilie gekommen zu sein, und ebenfalls 2% (1 Person) nannte die Rakowetz Immobilientreuhand GmbH (siehe Abb. 37).

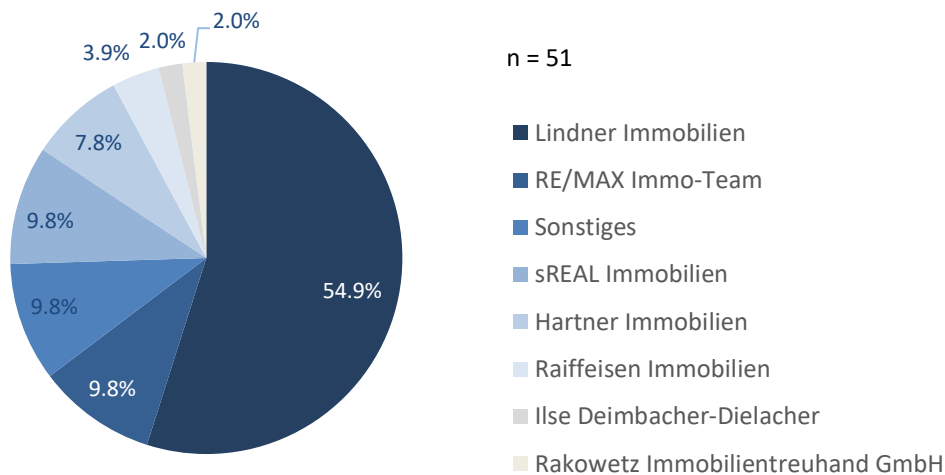


Abb. 37: Immobilienmakler

Von 16 Personen, die angeben, über einen Bauträger zu ihrer Immobilie gekommen zu sein, nennen 25% (4 Personen) Wintersperger, 12,5% (2 Personen) Stockinger, 6,3% (1 Person) Lindner Immobilien und 56,3% (9 Personen) sonstige Bauträger (siehe Abb. 38).

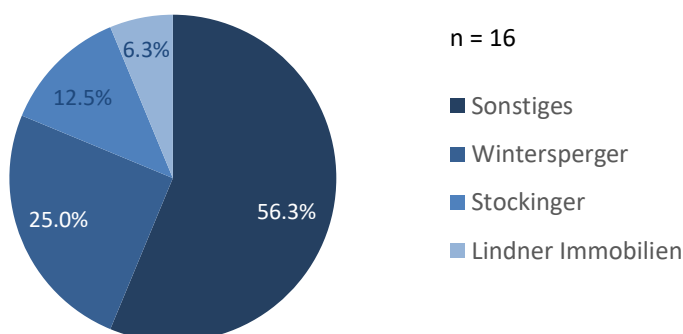


Abb. 38: Bauträger

Von den insgesamt 695 gültigen Antworten geben 8,2% (57 Personen) an, dass sie ein Wochenendhaus bzw. eine Wochenendwohnung besitzen, während 91,8% der Befragten (638 Personen) nur einen Wohnsitz haben (siehe Abb. 39).

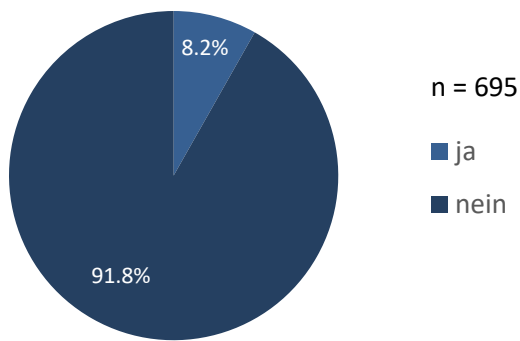


Abb. 39: Besitz Wochenendhaus

Abb. 40 fasst drei Fragen zu Wahrnehmungen des Leerstandes in Waidhofen a/d Ybbs zusammen. Zunächst wurde erhoben, ob es im eigenen Wohngebäude eine Wohnung gibt, die seit mindestens 6 Monaten leer steht. Aus der Stichprobe von 695 Befragten geben 56,1% (390 Personen) eine gültige Antwort, wovon 12,2% (85 Personen) bestätigten, dass Leerstand im Wohngebäude vorhanden ist, während dies bei 28,5% (198 Personen) nicht der Fall ist und 3,2% (22 Personen) darüber nicht Bescheid wissen. Zusätzlich wurde danach gefragt, ob in der Nachbarschaft eine Wohnung oder ein Haus seit mindestens 6 Monaten leer steht, was von 39,6% (275 Personen) bestätigt wird. 42,3% (294 Personen) sagen, dass kein Leerstand in der Nachbarschaft vorhanden ist, während 18,1% (126 Personen) darüber keine Auskunft geben können. Zudem geben 96,8% (673 Personen) an, selbst nicht im Besitz einer leerstehenden Wohnung oder eines Wohnhauses in Waidhofen a/d Ybbs zu sein, während 3,2% (22 Personen) der Befragten Immobilien in der Gemeinde haben.

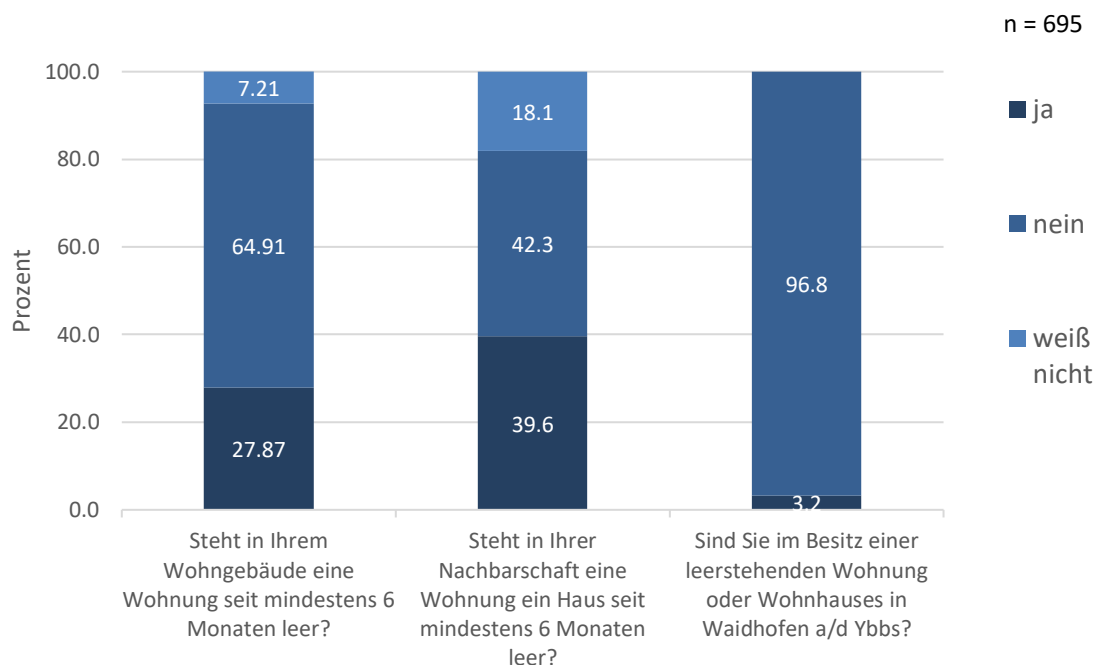


Abb. 40: Wahrnehmungen zu Leerstand in Waidhofen a/d Ybbs

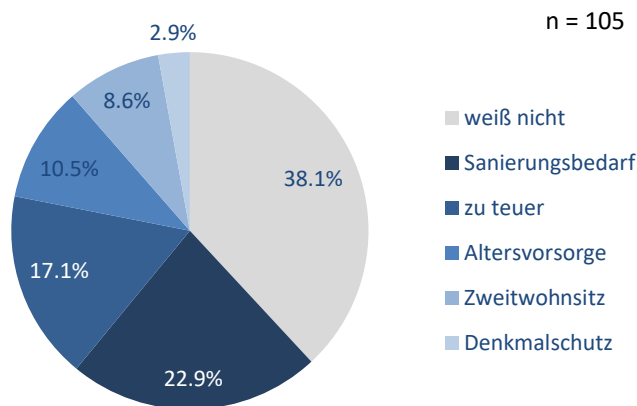


Abb. 41: Gründe für Leerstand im Wohngebäude

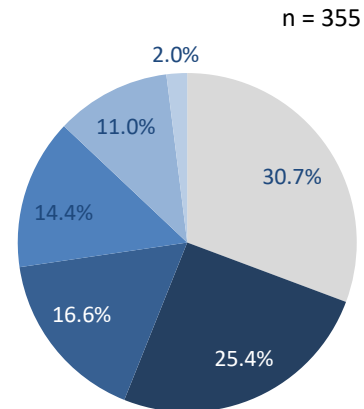


Abb. 42: Gründe für Leerstand in der Nachbarschaft

Abb. 41 zeigt, dass von den insgesamt 105 befragten Personen, die angeben, dass sich in ihrem Wohngebäude eine seit mehr als 6 Monaten leerstehende Wohnung befindet, 38,1% (40 Personen) den Grund dafür nicht kennen. 22,9% (24 Personen) führen den Leerstand auf den Sanierungsbedarf der Wohnung zurück. 17,1% (18 Personen) sind der Ansicht, dass die Wohnung zu teuer ist, während 10,5% (11 Personen) glauben, dass die Wohnung als Altersvorsorge dient und die EigentümerInnen daher noch nicht vermieten oder verkaufen möchten. 8,6% (9 Personen) geben an, dass die leerstehende Wohnung in ihrem Wohngebäude als Zweitwohnsitz dient, während 3% (3 Personen) denken, dass der Denkmalschutz des Gebäudes der Grund für den Leerstand in ihrem Wohngebäude ist, und 2% (7 Personen) meinen, dass der Leerstand aufgrund eines Zweitwohnsitzes bestehe.

Von den insgesamt 355 Personen, die angeben, dass in ihrer Nachbarschaft eine Wohnung oder ein Haus seit mindestens 6 Monaten leer steht, wissen 30,7% (109 Personen) nicht, warum dies der Fall ist. 25,4% (90 Personen) sind der Meinung, dass der Sanierungsbedarf der Immobilie ein Grund für den Leerstand ist, während 16,6% (59 Personen) angeben, dass die Wohnung bzw. das Haus zu teuer ist. Des Weiteren glauben 14,4% (51 Personen), dass die betreffende Immobilie als Altersvorsorge dient (siehe Abb. 42).

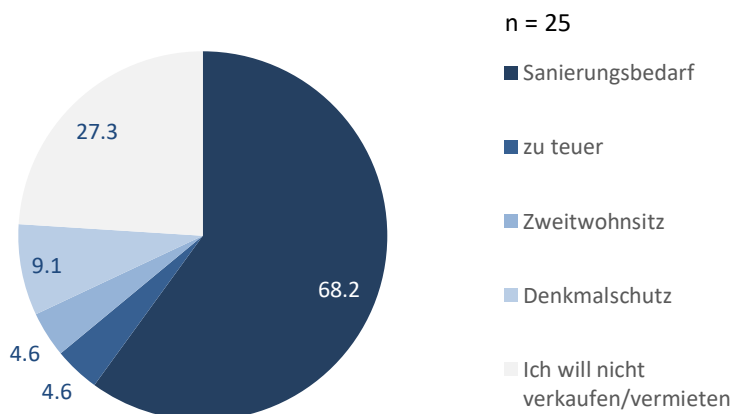


Abb. 43: Gründe für Leerstand im Eigenbesitz (Angabe in Prozent)

Von insgesamt 25 Personen, die angeben, dass ihre eigene Wohnung bzw. ihr eigenes Haus leer steht, nennen 68,2% (15 Personen) den Sanierungsbedarf der Immobilie als Grund dafür. 27,3% (6 Personen) wollen weder vermieten noch verkaufen. 9,1% (2 Personen) führen den Denkmalschutz als Grund für den Leerstand ihrer Immobilie an, während jeweils 4,6% (1 Person) angeben, dass die betreffende Immobilie als Zweitwohnsitz dient beziehungsweise zu teuer ist (siehe Abb. 43).

3.3.3 Wohnortszufriedenheit

Im nächsten Abschnitt der Fragebogenerhebung wurden verschiedene Fragen zur Wohnortszufriedenheit und zu Veränderungswünschen in Bezug auf Wohnen gestellt, um zu eruieren, was sich die Bevölkerung für die Zukunft wünscht. Wie Abb. 44 zeigt, konnte festgestellt werden, dass es in Waidhofen a/d Ybbs eine sehr hohe Wohnortszufriedenheit gibt. So geben 63,2% (439 Personen) an, dass sie sehr gerne in der Großgemeinde leben, und 21,7% (151 Personen) zeigen eine gute Zufriedenheit (bei einer Bewertungsmöglichkeit von 1=sehr gerne bis 5=gar nicht gerne). 8,1% (56 Personen) sind lediglich mittelmäßig glücklich mit ihrer Wohnsituation, während 3,7% (26 Personen) nicht, bzw. 3,3% (23 Personen) gar nicht gerne in der Gemeinde leben.

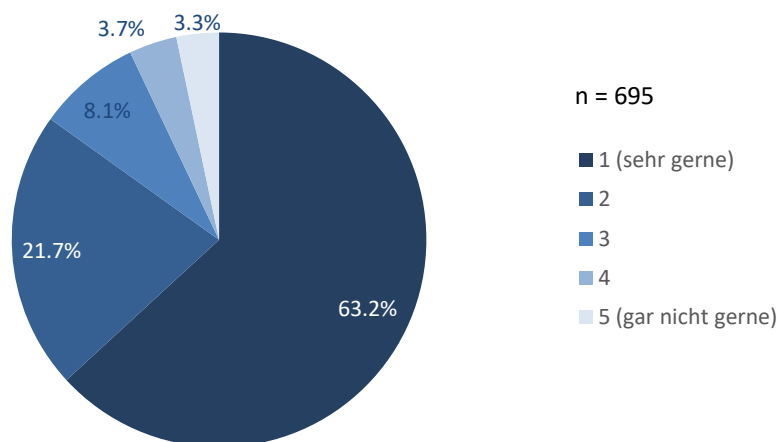


Abb. 44: Wohnortszufriedenheit in Waidhofen a/d Ybbs

Die folgende Abb. 45 verdeutlicht, dass von den insgesamt 695 Befragten 57,6% (400 Personen) angeben, die Nähe zu unberührter Natur am meisten an ihrer aktuellen Wohnsituation zu schätzen. Ebenso ist die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für 46,9% (326 Personen) von großer Bedeutung. Private Außenbereiche sind für 38,7% (269 Personen) von hoher Relevanz, während 29,9% (208 Personen) Wert auf medizinische Versorgung legen. Die Wohnungs- bzw. Hausgröße ist für 27,5% (191 Personen) ein wichtiger Faktor, gefolgt von der Nähe zu Familien und Freunden, die 25,5% (176 Personen) sehr schätzen. Am seltensten wurden Barrierefreiheit mit 6,5% (45 Personen), der gemeinsame Außenbereich mit 4,2% (29 Personen), die ökologische Bauweise mit 3,9% (27 Personen) und die Nähe zu Pflegeeinrichtungen mit 3,6% (25 Personen) genannt. Zusätzlich haben 5,5% (38 Personen) andere Faktoren angeführt, wobei für 2,3% (16 Personen) Lagekriterien am wichtigsten sind. Dazu zählen die Nähe zur Stadt Ybbs und zur Forsteralm, ebenso wie die kurze Distanz zum Arbeitsplatz. Die zentrale Lage, sowohl zur Stadt als auch zum Stadtkern, wird ebenfalls hoch geschätzt. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr nach Wien spielt eine entscheidende Rolle. Zudem wird die Möglichkeit, alles bequem mit dem Fahrrad erreichen zu können, als sehr positiv empfunden. Auch die Einzellage mit sonniger Ausrichtung und die erreichbare Innenstadt zu Fuß werden als äußerst vorteilhaft wahrgenommen. Insgesamt schätzen die Bewohner die Nähe zu den verschiedenen Facetten des täglichen Lebens sowie die bequeme

Erreichbarkeit der Annehmlichkeiten ihrer Umgebung. Unter "Sonstiges" wurde von 1,2% (8 Personen) explizit auch die ruhige Lage und Umgebung hervorgehoben.

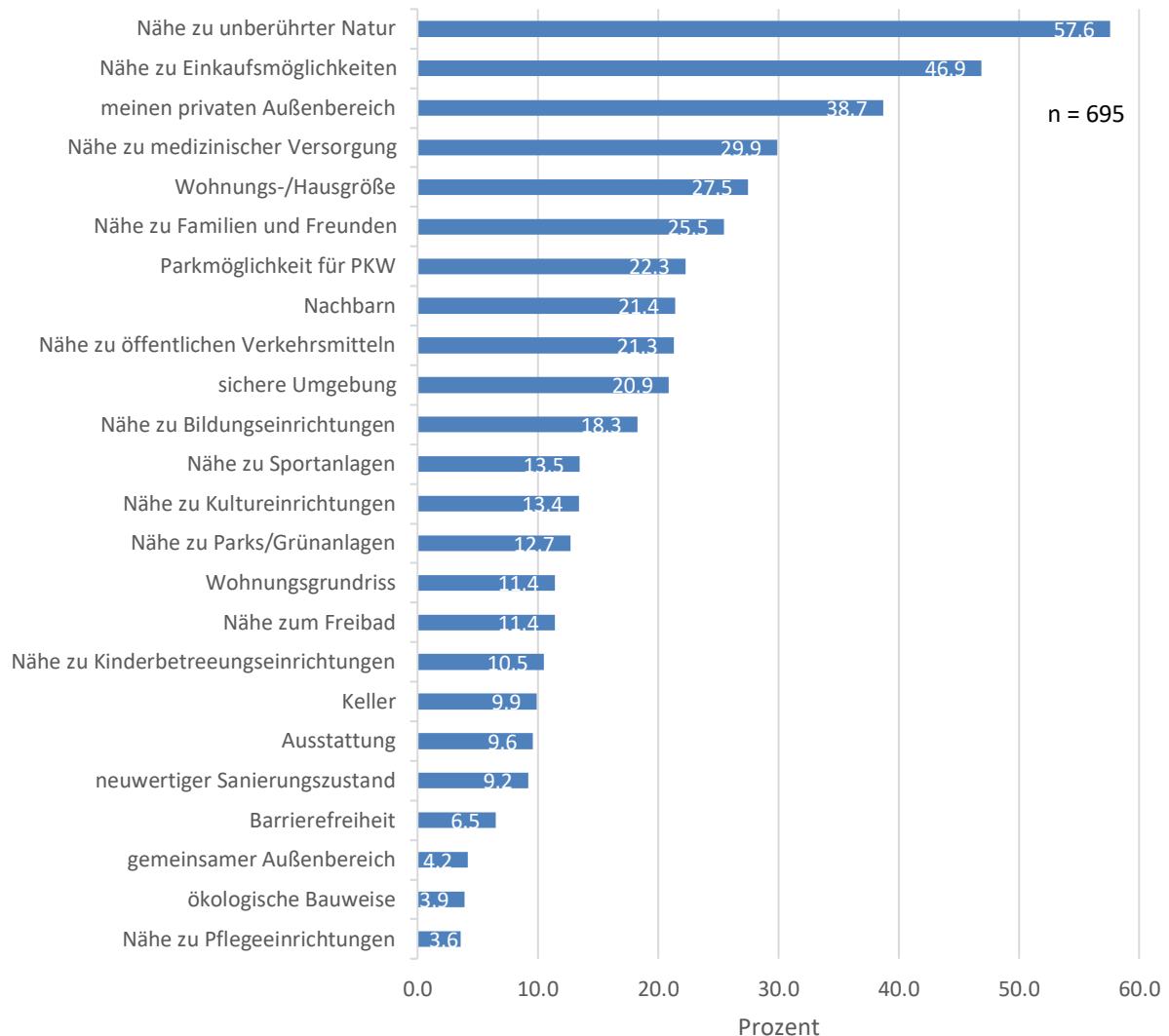


Abb. 45: Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation (Achtung: Mehrfachnennungen möglich, insgesamt gab es 3163 Nennungen der 695 Personen)

Wie aus nachfolgender Abb. 46 ersichtlich ist, möchten 44,75% (311 Personen) der insgesamt 695 Befragten unter der Möglichkeit von Mehrfachnennungen nichts an ihrer aktuellen Wohnsituation ändern. Dies deutet auf eine sehr hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation in Waidhofen a/d Ybbs hin. 14,1% (98 Personen) geben an, dass sich der Sanierungszustand ihres Hauses unbedingt ändern sollte. 11,5% (80 Personen) wünschen sich eine Veränderung der Parkmöglichkeiten für PKW, 11,1% (77 Personen) eine andere Wohnungs- bzw. Hausgröße und 10,9% (76 Personen) andere Nachbarn. Am wenigsten dringend wird ein Veränderungswunsch hinsichtlich der Entfernungen zu Parks/Grünanlagen (0,43% bzw. 3 Personen), Pflegeeinrichtungen (0,43% bzw. 3 Personen), Freibad (0,86% bzw. 6 Personen), Familie/Freunden (1,15% bzw. 8 Personen), Kultureinrichtungen (1,15% bzw. 8 Personen), Bildungseinrichtungen (1,29% bzw. 9 Personen), Sportanlagen (1,29% bzw. 9 Personen), medizinischer Versorgung (1,87% bzw. 13 Personen), Kinderbetreuungseinrichtungen (2,3% bzw. 16 Personen) und unberührter Natur (2,45% bzw. 17 Personen) empfunden. Dies lässt darauf schließen, dass in Bezug auf diese Lagekriterien eine große Zufriedenheit herrscht. Zusätzlich

geben 7,6% (53 Personen) sonstige Dringlichkeiten bezüglich eines Veränderungswunsches an ihrer aktuellen Wohnsituation an. Priorität haben dabei erschwingliche Mietkosten und die Möglichkeit zum Eigentumserwerb, was in Waidhofen a/d Ybbs als nicht leistbar empfunden wird. Des Weiteren werden die Etablierung von sozialen Einrichtungen und Lokalen, die Optimierung der Hausverwaltung sowie die Verschönerung des Stadtbildes durch weniger zeitgemäße Bauten als bedeutsam angesehen. Auch die Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und eine kürzere Taktung werden betont. Zusätzlich zeigt sich Interesse an erneuerbaren Energien wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.

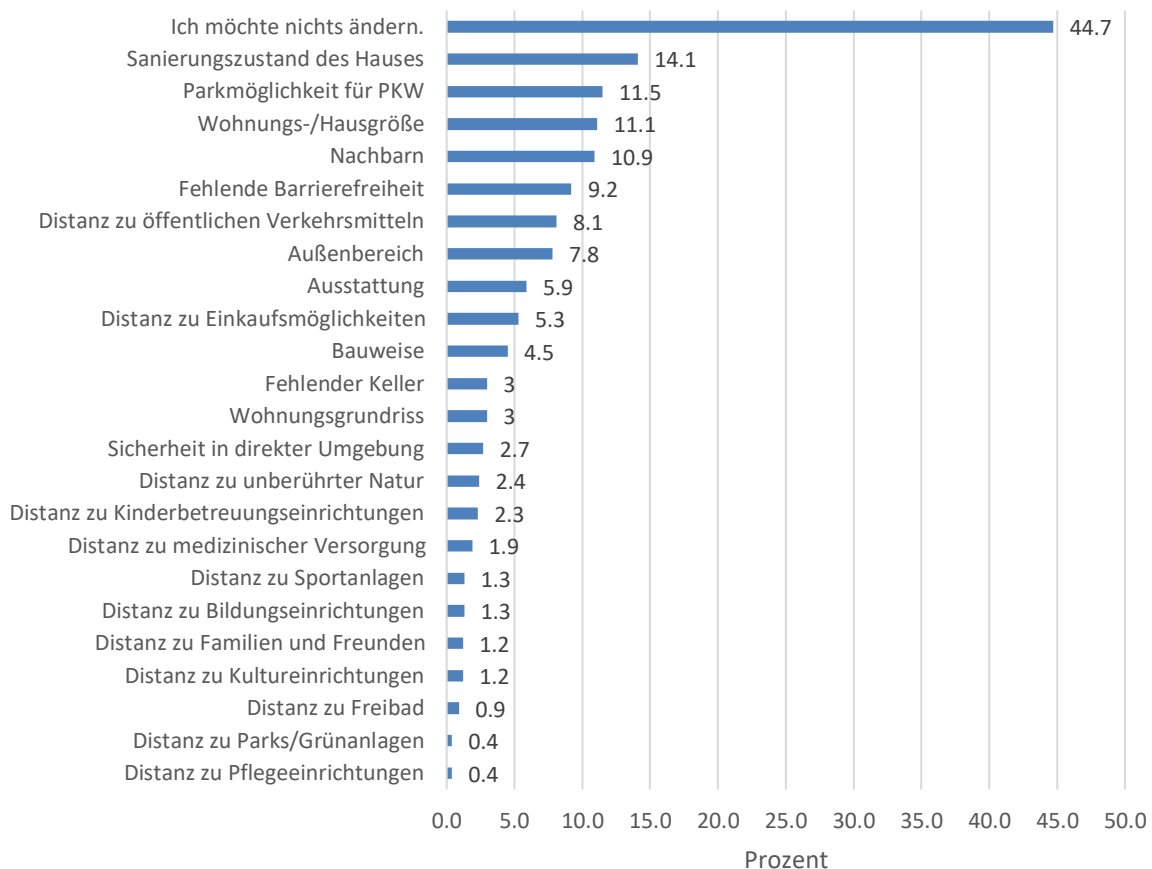


Abb. 46: Änderungsbedarf hinsichtlich der aktuellen Wohnsituation (Achtung: Mehrfachnennungen waren möglich. Insgesamt gab es 1130 Nennungen)

Bei der Frage nach den Dringlichkeiten der Veränderungswünsche hinsichtlich der aktuellen Wohnsituation hatten die Befragten auch noch die Möglichkeit genauer auf ihre Bedürfnisse zu den einzelnen Faktoren einzugehen. Dabei zeigt sich, dass bei dem Wunsch nach anderen **NachbarInnen** Lärmbelästigung für 16 Personen eine wichtige Rolle spielt. Einige BewohnerInnen leiden unter Ruhestörungen aufgrund von dünnen Wänden, die das Haus hellhörig machen. Auch die Einhaltung der Ruhezeiten sowie die Lautstärke im Allgemeinen sind große Anliegen. Es besteht der Wunsch nach stärkeren Zwischenwänden, um den Geräuschpegel zu reduzieren. 8 weitere Angaben beziehen sich auf eine mangelnde, gegenseitige Rücksichtnahme unter den NachbarInnen. Rauchgewohnheiten, insbesondere auf gemeinschaftlichen Terrassen, stellen ein häufiges Problem dar, das die Lebensqualität beeinträchtigt. Auch nächtliche Störungen durch NachbarInnen sind ein wiederkehrender Missstand. Des Weiteren scheint die Einhaltung von Grundregeln, sei es in Bezug auf Müllentsorgung oder das Einhalten von Hausordnungen, bei einigen BewohnerInnen

Nachholbedarf zu haben. Eine mangelnde Pflege von Grundstücken und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind weitere Themen (siehe Tab. 1). Insgesamt deutet dies auf die Notwendigkeit einer besseren Kommunikation und Zusammenarbeit innerhalb der Nachbarschaft hin, um ein angenehmes und harmonisches Wohnumfeld für alle zu schaffen.

Tab. 1: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Nachbarn]

Kategorie	Absolute Anzahl
Lärm	16
Rücksichtnahme	9
Persönlichkeit	8
Privatsphäre	6
Kulturelle Unterschiede	4
Sonstiges	4
Mieteigentümer	2
Nachbarwohnung	1

Hinsichtlich eines Veränderungsbedarfs bei **Kinderbetreuungsmöglichkeiten** (siehe Tab. 2) wird von 12 Personen angemerkt, dass es einen dringenden Bedarf an erweiterten Betreuungsmöglichkeiten in der Nähe gibt, insbesondere für Kinder unter 3 Jahren. Die aktuelle begrenzte Verfügbarkeit stellt berufstätige Eltern vor große Herausforderungen. Lobend erwähnt wird, dass die Eröffnung zusätzlicher Kindergartengruppen eine positive Entwicklung darstellen. Auch die neue Busverbindung zum Kindergarten Windhag wird als positiv gesehen, weil dadurch auch die Kinderschaukel öffentlich gut erreichbar sein wird. Die Betreuungszeiten im Kindergarten waren bisher bis 15:00 Uhr begrenzt, was für viele Eltern unpraktisch war. Insgesamt wird der Ausbau und die Verbesserung der Betreuungseinrichtungen dringend benötigt, insbesondere für die jüngsten Altersgruppen.

Tab. 2: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Distanz zu Kinderbetreuungseinrichtungen]

Kategorie	Absolute Anzahl
Betreuungsbedarf	5
Entfernung	4
Erreichbarkeit	2
Längere Betreuung	1

Ein weiterer Faktor, zu dem es insgesamt 23 Anmerkungen gibt, ist die Distanz zu **Einkaufsmöglichkeiten** (siehe Tab. 3). Dabei zeigen die Antwortenden einen einheitlichen Wunsch nach einer verbesserten Einkaufssituation. Aktuell sind die Optionen vor Ort begrenzt, und viele sehen die benachbarte Gemeinde Neufurth mit ihrer besseren Einkaufsinfrastruktur als attraktiver an. Besonders am Hohen Markt fehlen frequenzbringende Geschäfte, während die Mehrheit der Geschäfte sich in Amstetten befindet. Die Forderungen reichen von einem Nahversorger in der Bachwirtsiedlung bis hin zu einer Belebung der leerstehenden Geschäftsflächen in der Innenstadt. Es besteht eine eindeutige Nachfrage nach spezifischen Geschäften wie C&A und Deichmann, während Lebensmittelgeschäfte ausreichend vorhanden sind. Der Bedarf an einem Bioladen und einem Fleischhauer wird ebenfalls betont. Generell wird der Wunsch nach mehr Annehmlichkeiten im Ort und einer besseren Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad deutlich. Einige BewohnerInnen müssen derzeit längere Strecken zurücklegen, um einzukaufen, was als unpraktisch empfunden wird.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr könnte verbessert werden. Insgesamt streben viele danach, näher an der Stadt zu leben, wobei auch die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigt werden müssen.

Tab. 3: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten]

Kategorie	Absolute Anzahl
Angebot	14
Entfernung	6
Erreichbarkeit	3

Insgesamt 39 Rückmeldungen beziehen sich auf die Distanz zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** (siehe Tab. 4). Dabei verweisen die Antwortenden einheitlich auf einen Bedarf nach verbesserter öffentlicher Verkehrsinfrastruktur. Dies beinhaltet die Forderung nach mehr Busverbindungen, insbesondere in ländlichen Ortsteilen wie Konradsheim und Pfarrerboden-Siedlung. Auch die Notwendigkeit von regelmäßigen und erweiterten Öffi-Angeboten, vor allem am Wochenende, wird betont. Die bestehenden Verbindungen werden als unzureichend empfunden, und es wird nach einem Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes gerufen. Besonders die Distanzen zu den nächsten Haltestellen werden als problematisch angesehen. Viele BewohnerInnen wünschen sich eine verbesserte Anbindung an den Bahnhof, um die Mobilität im ländlichen Raum zu erleichtern. Es wird auch darauf hingewiesen, dass aktuelle Angebote wie „Emil“ nicht ausreichen und alternative Verkehrsmittel wie Dorftaxis unterstützt werden sollten. Insgesamt herrscht der Wunsch nach einer besseren Taktung und Verfügbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel, um die Mobilität aller Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Tab. 4: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Distanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln]

Kategorie	Absolute Anzahl
Verbesserungsvorschläge	15
Angebot	13
Erreichbarkeit	9
Sonstiges	2

Ein dringendes Anliegen betrifft mit insgesamt 54 Angaben die **Parkmöglichkeiten** in Waidhofen a/d Ybbs (siehe Tab. 5). Hierbei wird eine Vielzahl an Vorschlägen gemacht, angefangen von BesucherInnen- und Zweitwohnsitzparkplätzen bis hin zu kostenlosen, zugeteilten Stellplätzen, privaten Garagen und fixen Parkplätzen pro Wohnung. Auch die Forderung nach AnwohnerInnenparkkarten und mehr Parkraum in der Innenstadt ist deutlich. Einige schlagen die Einführung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vor, während andere kostenlose Parkmöglichkeiten an den Stadträndern fordern. Es besteht allgemein der Wunsch nach weniger Kurzparkzonen und mehr Parkplätzen für WohnungsbesitzerInnen. Einige BewohnerInnen möchten zudem größere sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, während andere betonen, dass die Parkraumsituation in der Stadt insgesamt problematisch ist, insbesondere in der Nähe der großen Bushaltestelle und des Lokalbahnhs. Es wird auch kritisiert, dass viele öffentliche Parkplätze oft überfüllt sind und die geplante Gebührenpflicht in einigen Bereichen als belastend empfunden wird. Insgesamt herrscht der Wunsch nach einer besseren Verfügbarkeit und Zugänglichkeit von Parkmöglichkeiten in Waidhofen a/d Ybbs.

Tab. 5: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Parkmöglichkeiten]

Kategorie	Absolute Anzahl
Verbesserungsvorschläge	25
Zu wenig Parkplätze	12
Kurzparkzone	7
Parkgebühren	6
Sonstiges	4

Zudem gab es 11 Rückmeldungen, die sich auf die Distanz zu **unberührter Natur** beziehen (siehe Tab. 6). Die gesammelten Anregungen und Forderungen drehen sich vor allem um den Schutz und Erhalt der Natur in unmittelbarer Umgebung. Es wird betont, wie wichtig es ist, unberührte Naturflächen zu bewahren, insbesondere für Naherholungszwecke. Es besteht die Sorge vor übermäßiger Bebauung und dem Verlust von natürlichen Hängen. Speziell in Zell Arzberg wird appelliert, weitere Eingriffe in die Natur zu stoppen. Es wird der Wunsch nach mehr öffentlich zugänglichen Naturflächen geäußert, da diese letztlich allen gehören. Einige bevorzugen eine Bauweise, die eine enge Verbindung zur Natur ermöglicht, etwa Terrassenhäuser in Hanglage. Insgesamt wird der Wunsch nach mehr räumlicher Nähe zu natürlichen Umgebungen ausgedrückt, da abgesehen von bestimmten Gebieten wie Buchenberg oft Mobilität erforderlich ist, um solche Orte zu erreichen.

Tab. 6: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Distanz zu unberührter Natur]

Kategorie	Absolute Anzahl
Schutz der Natur	5
Sonstiges	4
Zu weit weg	2

Weitere 38 Rückmeldungen beziehen sich hauptsächlich auf den Wunsch nach einem eigenen **Außenbereich**, sei es in Form eines Gartens, Balkons, einer Terrasse oder Ähnlichem (siehe Tab. 7). Die Gestaltung und Größe des Außenbereichs sind ebenfalls wichtige Anliegen. Einige bevorzugen gemeinschaftliche Gartenanlagen, während andere nach mehr Abgeschirmtheit oder größeren Flächen für nachhaltige Nutzung streben. Es gibt auch den Bedarf an ergänzenden Einrichtungen wie Pools, Spielplätzen und Nebengebäuden. Einige äußern den Wunsch nach weniger Bebauung und mehr Raum für Natur. Es wird insgesamt der Stellenwert eines privaten Außenbereichs in verschiedenen Formen betont.

Tab. 7: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Außenbereich]

Kategorie	Absolute Anzahl
Garten	22
Balkon oder Terrasse	6
Sonstiges	6
Privater Außenbereich	2
nichts	1
Pool	1

49 Antworten beziehen sich auf den Wunsch nach einer **Vergrößerung des Wohnraums**, sei es durch den Bau eines zusätzlichen Stocks mit einem neuen Dach oder durch den Umzug in eine größere,

erschwingliche Wohnung. Insbesondere für Familien mit Kindern ist der aktuelle Platz oft zu knapp, und ein weiteres Zimmer wird dringend benötigt. Einige bevorzugen auch eine kompaktere Wohnsituation, während andere nach mehr Quadratmetern streben, um den Bedürfnissen einer wachsenden Familie gerecht zu werden. Eine gute Aufteilung mit einer Terrasse oder der Zugang zum Wald und der Ybbs sind ebenfalls wichtige Aspekte. Einige bevorzugen auch den Umstieg von einer Mietwohnung auf ein Eigenheim, das den eigenen Vorstellungen von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz entspricht (siehe Tab. 8).

Tab. 8: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Wohnungs- Hausgröße]

Kategorie	Absolute Anzahl
Zu wenig Wohnfläche vorhanden	19
Bedarf eines weiteren Raumes	12
Zu große Wohnfläche	7
Mindestens 60 m ²	6
Sonstiges	3
nichts	1
Bessere Aufteilung	1

10 Personen haben zudem auch weitere Angaben zu ihren Bedürfnissen hinsichtlich des **Wohnungsgrundrisses** angeführt (siehe Tab. 9). Dabei werden die aktuellen Wohnverhältnisse als suboptimal empfunden, vor allem in Bezug auf die Zimmeraufteilung. Eine Anpassung und bessere Aufteilung des Wohnraums ist notwendig, um die Nutzung des Hauses effizienter zu gestalten, sei es durch Verdichtung oder die Schaffung von separaten Bereichen für zwei Familien. Zudem gibt es den Bedarf offene Wohnkonzepte zu überarbeiten, da es an Privatsphäre mangelt. Zusätzlich werden ein großzügigerer Eingangsbereich und ausreichend Abstellmöglichkeiten als wichtig erachtet, um den Alltag mit Kindern zu erleichtern. Die Option einer Verkleinerung der Fläche wird in Betracht gezogen, während gleichzeitig ein Mindestmaß von vier Zimmern angestrebt wird.

Tab. 9: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Wohnungsgrundriss]

Kategorie	Absolute Anzahl
Bessere Aufteilung	4
Sonstiges	4
Fläche verkleinern	1
Mindestens 4 Zimmer	1

27 Befragte äußerten verschiedene Anregungen zur Verbesserung der **Ausstattung** ihres eigenen Wohnbereichs (siehe Tab. 10). Dazu gehört die Erweiterung des Wohnraums durch die Integration eines zusätzlichen, modern und thermisch optimierten Balkons. Häufig wird auch die Möglichkeit eines größeren Balkons oder eines eigenen Gartens in Betracht gezogen. Weitere Annehmlichkeiten wie ein persönlicher Hobbyraum, eine Werkstatt oder eine Garage sind ebenso erwünscht wie eine separate Dusche und Toilette. Eine zuverlässige Glasfaserinternetverbindung wird als unverzichtbar erachtet. Die Umsetzbarkeit von PV-Anlagen und Ladestationen wird gewünscht, hängt jedoch von den Eigentumsverhältnissen ab. Zudem wird der Wunsch nach einer effizienten Klimaanlage, die durch eine PV-Anlage betrieben wird, erwähnt. Auch die Installation eines Aufzugs, insbesondere für ältere BewohnerInnen, wird gefordert. Weitere Überlegungen betreffen den Anschluss an Fernwärme sowie eine zeitgemäße Heizungsanlage. Leicht zugängliche Fahrradstellplätze und

größzügigere Kellerabteile werden als notwendig erachtet, ebenso wie ein angemessener Fahrrad-Parkplatz.

Tab. 10: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Ausstattung]

Kategorie	Absolute Anzahl
Balkon	6
Verbesserung	5
Sonstiges	4
Photovoltaik	4
Lift	4
Heizung	2
Abstellmöglichkeiten	2

Weitere 59 Rückmeldungen beziehen sich auf den **Sanierungszustand** des Hauses (siehe Tab. 11). Die Antworten der Befragten zeigen, dass die thermische Sanierung und die Nutzung erneuerbarer Energien als besonders wichtig erachtet wird. Auch die Heizung und die Isolierung sind zentrale Anliegen. Viele wünschen sich eine Umstellung der Heizung von Strom und Gas auf alternative Methoden wie eine PV-Anlage. Des Weiteren werden Fassadensanierung, Stromversorgung in der Garage und ein autarkes Energiesystem genannt. Es besteht auch Bedarf an Fenstersanierung, insbesondere für energiesparende Varianten. Einige beklagen zudem Schimmelprobleme und feuchte Keller, die dringend angegangen werden müssen. Generell wird eine Modernisierung von Wohngebäuden und Innenhöfen gefordert, um ein angenehmeres Wohnklima zu schaffen. Einige haben bereits Maßnahmen in die Wege geleitet, während andere aufgrund von Eigentumsverhältnissen oder Denkmalschutzmaßnahmen vor Herausforderungen stehen.

Tab. 11: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Sanierungszustand des Hauses]

Kategorie	Absolute Anzahl
Thermische Sanierung	18
Sanierung erforderlich	12
Neue Fenster oder Türen	10
Schimmelproblem	6
Sonstiges	6
Dämmung	3
Modernisierung	2
Zustand ist halbwegs ok	1
Bereits in die Wege geleitet	1

35 Personen geben zudem weitere Angaben zu ihren Bedürfnissen hinsichtlich **Barrierefreiheit** (siehe Tab. 12). Für viele Befragte ist der Einbau eines Lifts von entscheidender Bedeutung. Einige berichten von der aktuellen Herausforderung, ohne Aufzug in höheren Stockwerken zu leben. Barrierefreiheit wird als dringend benötigte Verbesserung genannt, vor allem im Hinblick auf RollstuhlfahrerInnen. Auch die Zugangssituation, insbesondere bei Hanglagen, bereitet Sorgen. Einige geben an, dass bei der Planung diesen Aspekten wenig Beachtung geschenkt wurde. Es wird betont, dass mit zunehmendem Alter die Notwendigkeit von Barrierefreiheit steigt und dass dies auch für diejenigen mit Pflegebedarf von großer Bedeutung ist.

Tab. 12: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Fehlende Barrierefreiheit]

Kategorie	Absolute Anzahl
Kein Aufzug	17
Barrierefreiheit wurde nicht berücksichtigt	8
Zugangssituation	5
Sonstiges	5

18 Rückmeldungen fordern Veränderungen hinsichtlich der **Bauweisen** von Gebäuden (siehe Tab. 13). Das dringendste Anliegen der Befragten ist, ihr Zuhause ökologischer zu gestalten. Dies bezieht sich sowohl auf die Bauweise des Hauses als auch auf die Heizung. Einige erwägen sogar einen Umzug in ein ökologischer gebautes Haus. Des Weiteren ist die Verbesserung der thermischen Sanierung, insbesondere von Dach und Fenstern, ein wichtiger Punkt. Es wird betont, dass die Heizung, insbesondere Holzheizungen, von Bedeutung ist. Barrierefreiheit und eine bessere Raumgestaltung werden ebenfalls genannt. Viele klagen über Lärmbelästigung von außen und betonen die Notwendigkeit einer besseren Isolation. Die Qualität der Ausstattung wird kritisiert, insbesondere in Bezug auf Fenster, Heizung und Lüftung. Einige wünschen sich größere Wohnungen oder Balkone.

Tab. 13: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Bauweise]

Kategorie	Absolute Anzahl
klimafreundlich	5
Sonstiges	5
hellhörig	3
Wohnraumlüftung	2
Komplett billig gebaut	1
Größeres Haus	1
Balkon	1

15 Antworten beziehen sich auf die **Sicherheit** in direkter Umgebung zur Wohnsituation (siehe Tab. 14). Die dringendste Sorge der Befragten ist die Verkehrsberuhigung in ihrer Wohngegend. Es wird bemängelt, dass viele FahrerInnen trotz einer 30er-Zone zu schnell fahren. Einige befürchten, dass dies für zukünftige Kinder problematisch sein könnte. Es wird vorgeschlagen, mobile Radargeräte aufzustellen, um die Geschwindigkeit zu kontrollieren. Des Weiteren gibt es Bedenken bezüglich der Beleuchtung in der Nacht, besonders für Frauen, die sich alleine in der Stadt unsicher fühlen. Ein weiteres Anliegen ist die Verbesserung der FußgängerInnenfreundlichkeit an bestimmten Kreuzungsbereichen. Zudem wünschen sich die Befragten mehr Radwege, insbesondere von Waidhofen a/d Ybbs in die Bachwirtsiedlung. Trotz dieser Bedenken fühlen sich die meisten in ihrer Umgebung sicher.

Tab. 14: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Sicherheit in direkter Umgebung]

Kategorie	Absolute Anzahl
Verkehr	5
Sonstiges	5
Fußgänger	2
Radfahrer	2
Fühlen sie sicher	1

Die exakten Antworten befinden sich im Anhang zugeordnet zu den hier beschriebenen Tabellen.

Um weitere Einsichten in die Bedürfnisse und Prioritäten der Bewohnerinnen und Bewohner von Waidhofen a/d Ybbs zu erhalten, wurden sie danach befragt, wie sie eine zusätzliche Fläche von 10m² im Wohnhaus oder in der Wohnung nutzen würden (siehe Abb. 47). Von insgesamt 520 Antworten auf diese Frage bezogen sich 16% (86 Personen) auf Nutzungen, die mit **Freizeit und Hobbys** in Verbindung stehen. Dazu gehören unter anderem ein Partyraum, eine Sauna, ein Kreativraum, ein Hobbyraum, ein Musikzimmer, ein Fitnessraum, eine Bar, eine Werkstatt, ein Nähzimmer, ein Therapiebereich, ein Gartenarbeitsraum, ein Büro, ein Heimkino, eine Lesecke und ein Proberaum. Auch Wellness- und Wellnessbad-Bereiche sind gewünscht. Einige möchten zudem spezifische Räume wie PC-Räume, Pooltechnikräume oder Ateliers einrichten. Es ist deutlich erkennbar, dass individuelle Interessen und Hobbys eine große Rolle bei der Gestaltung dieser Räume spielen.

13% (70 Personen) würden zusätzlichen Wohnraum als **Kinderzimmer** verwenden. Die häufigste Anforderung in den genannten Antworten ist ein zusätzliches Kinderzimmer oder ein größeres Kinderzimmer. Es besteht auch der Wunsch nach mehr Platz für kommende Babys oder die Idee, ein Kinderzimmer in ein Spielzimmer umzuwandeln. In einigen Fällen soll das Kinderzimmer auch für Gäste nutzbar sein. Insgesamt steht bei diesen Antworten die Schaffung eines geeigneten und komfortablen Raums für Kinder im Mittelpunkt der Wünsche.

11,2% (60 Personen) wünschen sich ein zusätzliches **Büro bzw. Arbeitszimmer**. Viele möchten einen speziellen Bereich schaffen, um produktiv arbeiten zu können. Dieser Raum dient sowohl als Arbeitszimmer als auch als Ort für berufliche Tätigkeiten im Homeoffice. Einige geben an, dass sie das Büro auch für andere Zwecke nutzen möchten, wie zum Beispiel als Musikraum oder Gästezimmer. Insgesamt liegt der Fokus auf der Schaffung eines funktionalen und produktiven Bürobereichs.

6,7% (36 Personen) geben an, dass sie aktuell **keinen zusätzlichen Platz** benötigen und mit der aktuellen Größe des Hauses zufrieden sind. Einige betonen sogar, dass eine Vergrößerung des Wohnraums nicht notwendig ist und möglicherweise sogar zu aufwendig wäre. 6,5% der Befragten (35 Personen) würden zusätzlichen Wohnraum für eine **Terrasse oder einen Balkon** nutzen. Dabei wird besonderer Wert auf zugängliche Außenbereiche ohne Verkehrslärm gelegt. Zudem bevorzugen sie überdachte Terrassen und größere Balkone. Weitere 6,5% (35 Personen) würden 10 zusätzliche Quadratmeter in ihrer Wohnung oder in ihrem Haus als **Stauraum oder Lagerfläche** verwenden. Viele ziehen Lagerräume oder Abstellflächen vor, da der Keller feucht ist. Es besteht zusätzlicher Bedarf an Lagermöglichkeiten für Gartengeräte und Brennstoffe. Einige erwägen auch multifunktionale Räume wie Gästezimmer oder Fitnessräume. Insgesamt ist vielseitig nutzbarer Stauraum für viele Befragte ein zentrales Anliegen.

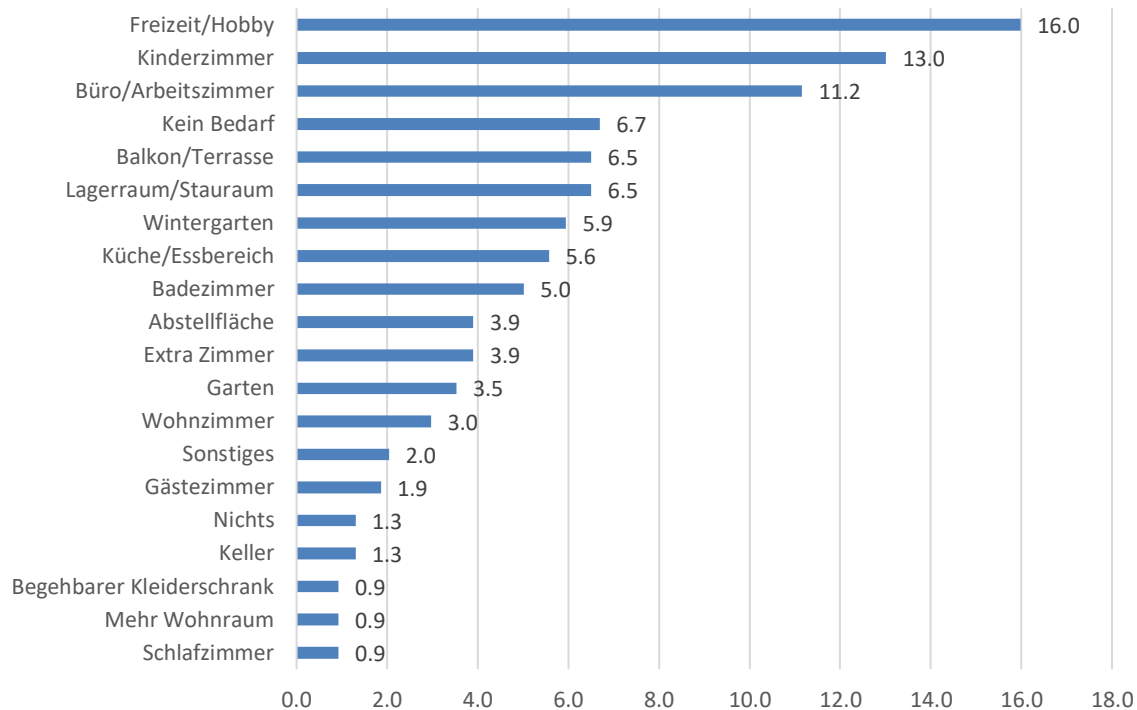


Abb. 47: Prioritäten einer angenommenen Wohnraumvergrößerung von 10m²

Um ein noch präziseres Bild der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erhalten, wird mittels einer offenen Frage erkundet, welche Anpassungen in der Wohnung bzw. im Wohnhaus vorgenommen würden, wenn die Wohnfläche um 10m² verkleinert werden müsste (siehe Abb. 48). Von den insgesamt 500 Antworten betonten 15,4% (77 Personen), dass eine Verkleinerung weder möglich noch erwünscht wäre. Viele heben hervor, dass die gegenwärtige Wohnfläche bereits optimal bemessen ist, wenn nicht sogar knapp. Einige weisen darauf hin, dass es nicht umsetzbar oder undenkbar ist, Räume zu verkleinern, da dies die Funktionalität der Wohnung beeinträchtigen würde. In einigen Fällen wird sogar darauf hingewiesen, dass eine Verkleinerung zur Folge hätte, ausziehen. 10,2% (51 Personen) betonen ihre Bereitschaft, das Schlafzimmer zu verkleinern oder mit anderen Räumen zu kombinieren, um Platz zu sparen. Einige erwähnen auch Gästezimmer als mögliche Option zur Raumersparnis. Weitere 10% (50 Personen) der Antworten deuten darauf hin, dass die Befragten bereit wären, das Wohnzimmer zu verkleinern, um Platz zu sparen. Einige erwähnen auch die Möglichkeit, das Wohnzimmer mit anderen Räumen zu verbinden. 9% der Befragten (45 Personen) zeigen eine Bereitschaft, ein oder mehrere Kinderzimmer zu reduzieren oder umzunutzen, da die Kinder entweder ausgezogen sind oder die Räume nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion benötigt werden. 7,6% (38 Personen) geben an, dass sie bei einer möglichen Verkleinerung vor allem Bürobereiche einsparen würden. 6,8% (34 Personen) würden vor allem die Vorraumbereiche reduzieren. Mehrfache Erwähnungen von Vorzimmern, Vorhäusern und Vorräumen deuten darauf hin, dass diese Räume am ehesten verkleinert oder sogar ganz eingespart werden könnten. 5,2% (26 Personen) würden beim Badezimmer einsparen, 5% (25 Personen) würden auf ein Zimmer verzichten und weitere 4,6% (23 Personen) entfallen auf andere Antworten, wobei Anpassungen an Raumgrößen, Aufteilung und zusätzlichen Räumen betont werden. Dies könnte die Garage, Zimmergrößen, Dachausbau und Ähnliches betreffen. Weitere Verkleinerungen sind für 4,2% (21 Personen) im Keller möglich, 3,2% (16 Personen) würden Stau- bzw. Abstellflächen reduzieren, 3,2% (16 Personen) den Außenbereich, 2,8% (14 Personen) die Küche und den

Essbereich, 2,2% (11 Personen) den Schrankraum. Weitere 2,2% (11 Personen) machen keine Angabe dazu, 2,2% (11 Personen) beziehen sich auf Freizeit und Hobby, 2% (10 Personen) auf Wohnräume, 1,6% (8 Personen) auf Gang- bzw. Stiegenbereiche, 1,4% (7 Personen) auf die Waschküche und 1,2% (6 Personen) auf den Wintergarten.

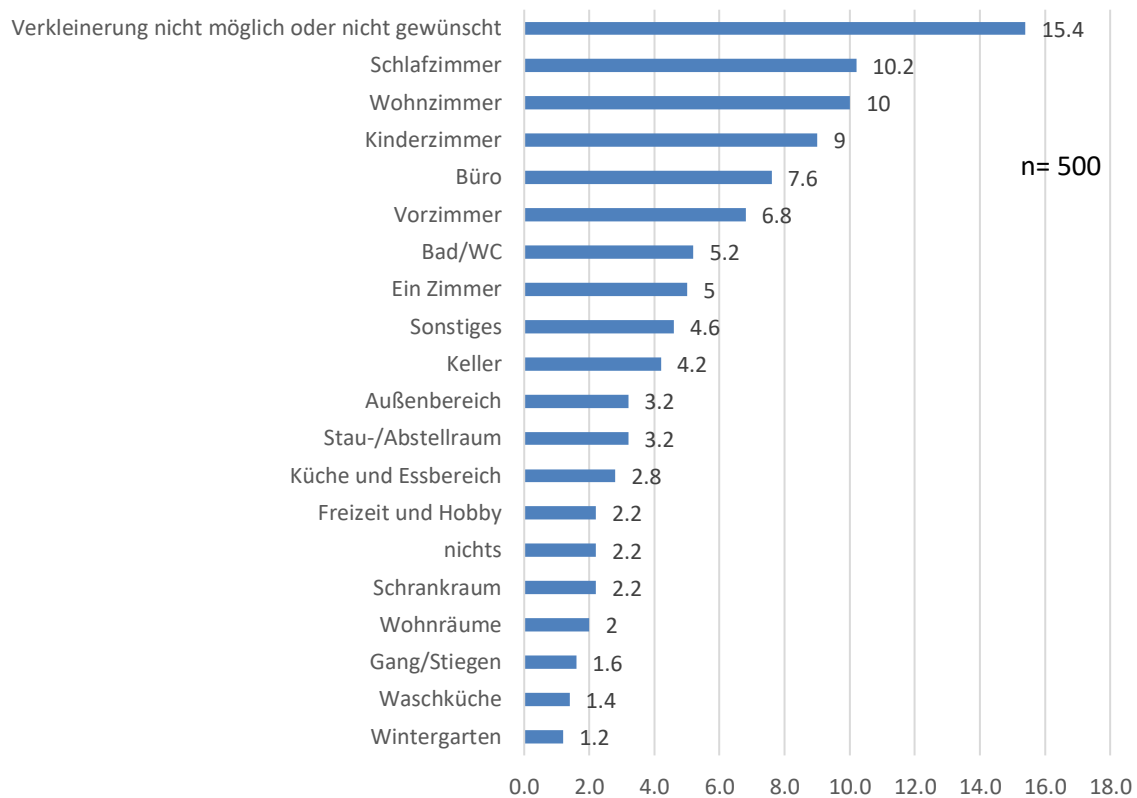


Abb. 48: Prioritäten einer angenommenen Wohnraumverkleinerung von 10m²

Gefragt nach ihren Präferenzen für den bevorzugten Wohnort in der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs gaben von 655 (40 gaben keine Antwort) Personen 84,1% (551 Personen) an, dass sie am liebsten in der Katastralgemeinde leben würden, in der sie bereits wohnen (siehe Abb. 49). 4,3% (28 Personen) sagen, dass sie gerne in den Ortsteil Waidhofen a/d Ybbs umziehen würden, wenn sie die freie Wahl hätten. 5,2% (34 Personen) würden sich für Zell-Arzberg und 3,1% (20 Personen) für Zell-Markt entscheiden. 0,8% (5 Personen) angeben, am liebsten in St. Georgen in der Klaus zu wohnen. 0,6% (4 Personen) würden gerne in Wirts wohnen. Nach Windhag würden 0,9% (6 Personen) umziehen, während auf Konradsheim 0,6% (4 Personen) entfallen. St. Leonhard am Wald kommt auf 0,3% (2 Personen) und die Katastralgemeinde Rien wird von 0,2% der Befragten (1 Person) als bevorzugter Wohnort genannt.

An der Abb. 49 lässt sich auch erkennen, dass am ehesten ein Umzug von Waidhofen Stadt nach Zell-Zell-Arzberg (25 Personen) oder nach Zell-Markt (11 Personen) gewünscht wird.

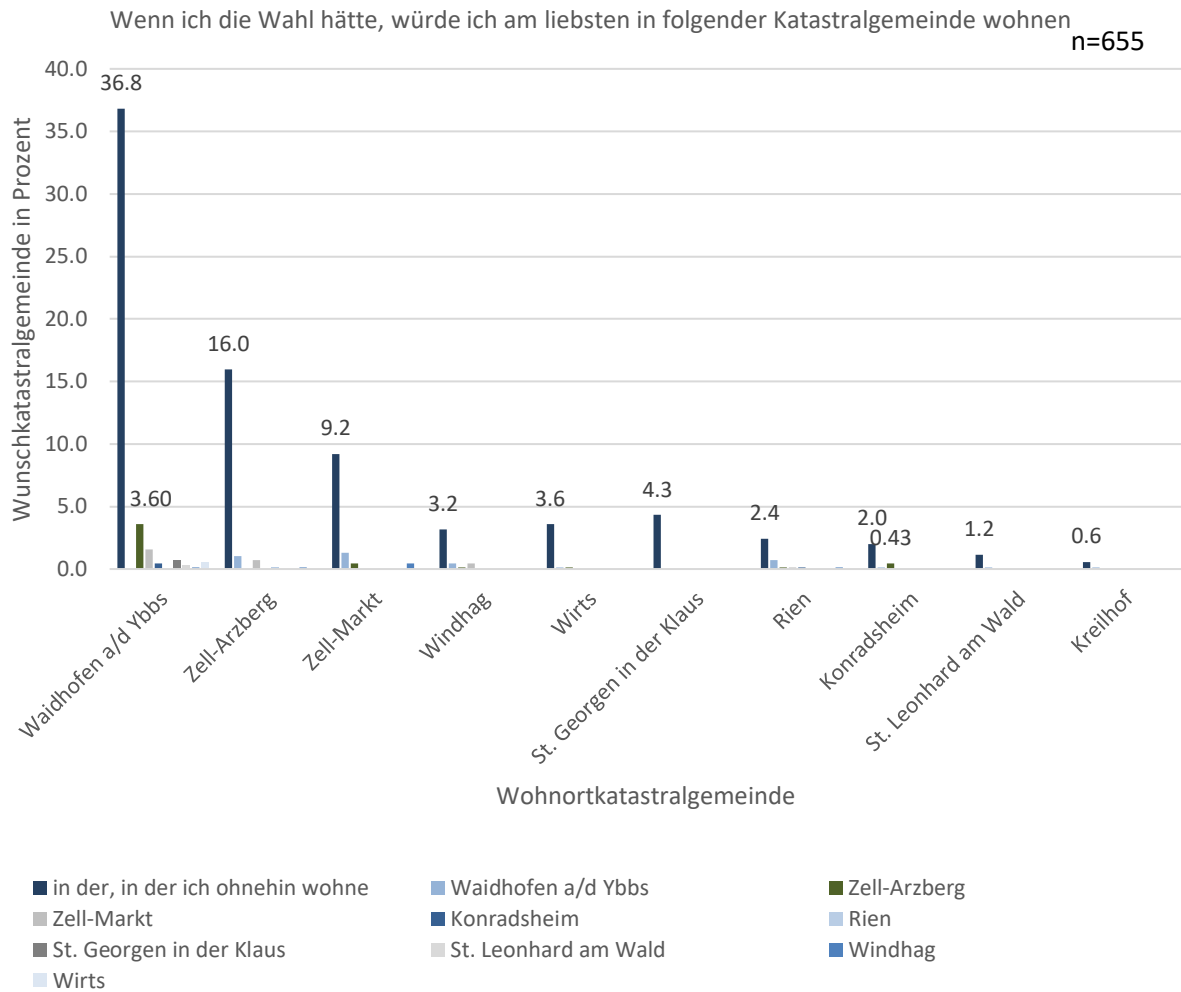


Abb. 49: Wohnortpräferenzen in den Katastralgemeinden

3.3.4 Veränderungswunsch

Bezogen auf die gegenwärtige Wohnsituation geben von insgesamt 695 Befragten 19,3% (134 Personen) an, dass sie planen, innerhalb von Waidhofen a/d Ybbs umzuziehen, während 6% (42 Personen) beabsichtigen, die Gemeinde zu verlassen. 74,7% (519 Personen) haben keinen Wunsch oder sehen keine Notwendigkeit, ihre aktuelle Wohnsituation zu ändern (siehe Abb. 50)

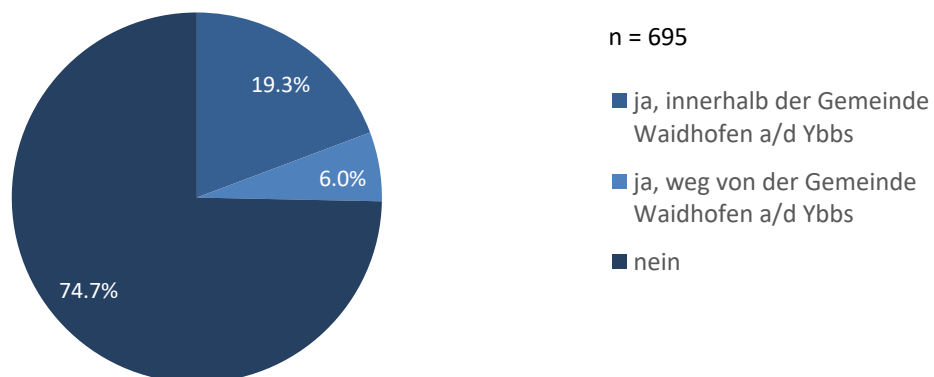


Abb. 50: Veränderungswunsch bezogen auf die Wohnsituation

Als Gründe für einen Veränderungswunsch der aktuellen Wohnsituation wurden verschiedene Themen genannt (siehe Abb. 51). So geben 9,8% (68 Personen) an, dass ihnen zu wenig Außenraum (Balkon, Garten, etc.) zur Verfügung steht. Für 9,6% der Befragten (67 Personen) ist der gegenwärtige Wohnsitz zu klein. 7,5% (52 Personen) empfinden ihre Miete als zu hoch. 5,6% (39 Personen) führen berufliche oder familiäre Gründe als Motiv für eine Veränderung der Wohnsituation an. Für 5,3% (37 Personen) sind hohe Betriebskosten ein Grund für einen Umzug, für 4,7% (33 Personen) ist die Qualität bzw. Ausstattung der Wohnung oder des Hauses nicht ausreichend und 4,2% (29 Personen) wünschen sich eine andere Eigentumsform ihres Wohnsitzes. Fehlende Parkmöglichkeiten werden von 3,7% (26 Personen) als Grund für eine Veränderung genannt, während ein fehlender Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz nur für 2,4% (17 Personen) ein Motiv für einen Wohnortswechsel ist. Ebenfalls 2,4% (17 Personen) geben an, dass Probleme in der Nachbarschaft den Grund für einen Veränderungswunsch darstellen. Für 2% der Befragten (14 Personen) ist der aktuelle Wohnsitz zu groß, 1,6% (11 Personen) führen einen unpassenden Grundriss an und 1,3% (9 Personen) nennen eine unpassende Wohnumgebung als Anlass für einen anstehenden Umzug.

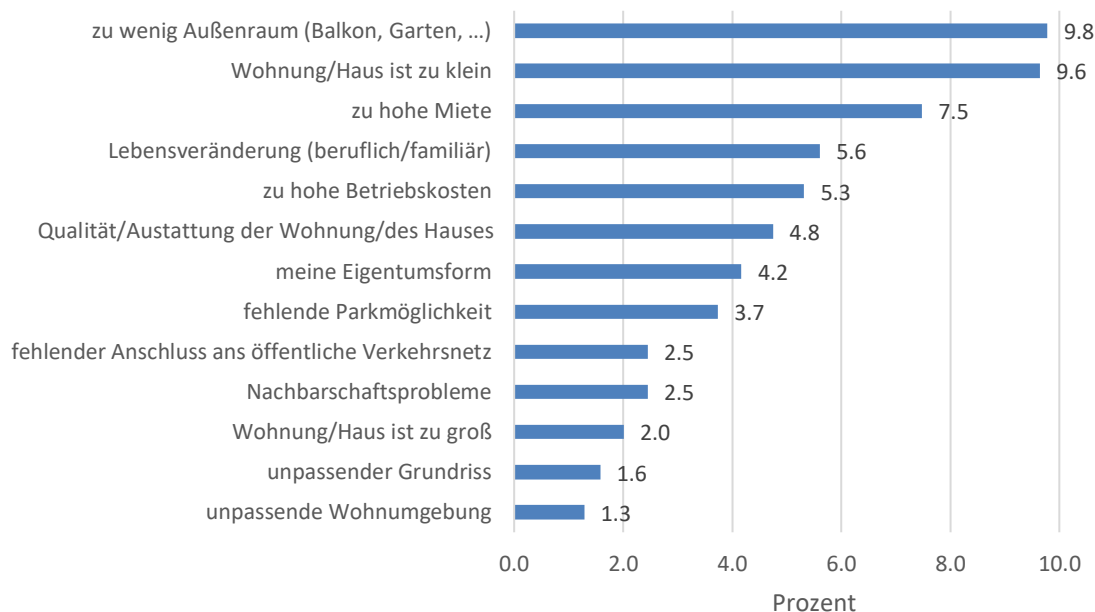


Abb. 51: Gründe für Veränderungswunsch (Mehrfachnennung möglich) (von 176 mit Veränderungswunsch gab es insgesamt 443 Nennungen)

Ein Teil der Erhebung widmete sich der Frage, wie sich im Idealfall die Bereiche einer neuen Wohnung verändern sollten, wenn ein Umzug notwendig werden würde. Dadurch sollte ein Stimmungsbild erzeugt werden, das sichtbar macht, welche Art von Wohnraum gewünscht wird (siehe Abb. 52).

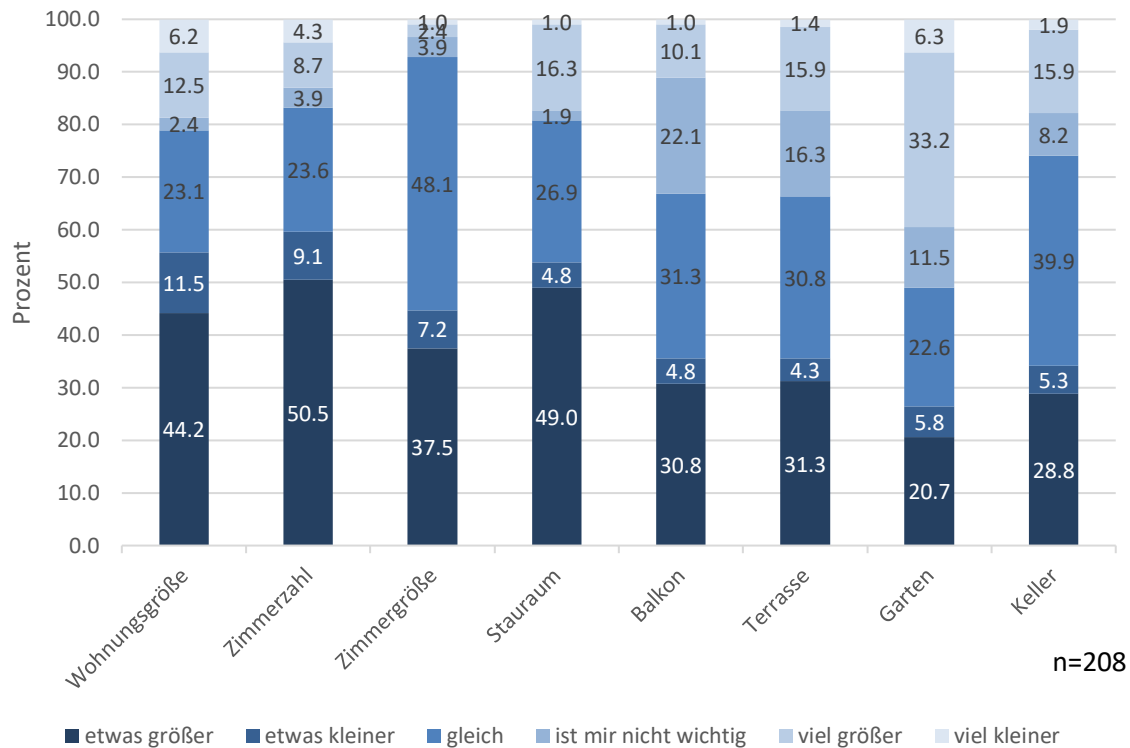


Abb. 52: Veränderungswünsche an konkrete Wohnaspekte

Abb. 52 zeigt, dass von den insgesamt 208 befragten Personen, die Veränderungswünsche in Bezug auf eine neue Wohnung oder ein neues Wohnhaus geäußert haben, 44,2% (92 Personen) größere Wohnungen möchten, während 23,1% (48 Personen) zukünftig Wohnungen in der gleichen Größe bevorzugen. 11,5% (24 Personen) präferieren etwas kleinere Wohnungen. 50,5% (105 Personen) wünschen sich eine größere Anzahl an Zimmern, während 23,6% (49 Personen) die gleiche Anzahl bevorzugen. 9,1% (19 Personen) würden gerne etwas weniger Zimmer haben. In Bezug auf die Zimmergröße geben 48,1% (100 Personen) an, dass sie unverändert bleiben sollte. 37,5% (78 Personen) wünschen sich etwas größere Zimmer, während 7,2% (15 Personen) etwas Kleinere bevorzugen würden. 49% der Befragten (102 Personen) wünschen sich mehr Stauraum, während 26,9% (56 Personen) der Meinung sind, dass er unverändert bleiben sollte. 16,3% (34 Personen) geben an, dass er in Zukunft sogar viel größer sein sollte. Hinsichtlich des Balkons äußern 31,3% (65 Personen) den Wunsch, dass er in der gleichen Größe Verfügbar ist, während 30,8% (64 Personen) einen etwas größeren Balkon möchten. 22,1% (46 Personen) sagen, dass ihnen der Balkon nicht wichtig ist. 31,3% der Befragten (65 Personen) möchten mehr Terrassenfläche, und 15,9% (33 Personen) wünschen sich sogar viel mehr. 30,8% (64 Personen) geben an, dass die Terrassenfläche unverändert bleiben sollte, während 16,3% (34 Personen) angeben, dass sie ihnen nicht wichtig ist. In Bezug auf den Garten geben 33,2% der Befragten (69 Personen) an, dass er in Zukunft viel größer sein sollte, und 20,7% (43 Personen) bevorzugen eine etwas größere Gartenfläche. 22,6% (47 Personen) sind der Meinung, dass die Gartenfläche in Zukunft so bleiben sollte wie bisher. 39,9% (83 Personen) würden gerne in Zukunft genauso viel Kellerfläche haben wie bisher, 28,8% (60 Personen) wünschen sich etwas mehr und 15,9% (33 Personen) sogar viel mehr.

Abb. 53 stellt dar, dass von den insgesamt 208 Angaben zu Veränderungswünschen in Bezug auf die Wohnsituation 73,4% der Befragten (153 Personen) angeben, dass sie in Zukunft im Eigenbesitz wohnen möchten. 14,5% (30 Personen) bevorzugen ein Mietverhältnis für ihre neue Wohnsituation,

0,5% (1 Person) strebt gemeinschaftliches Eigentum an, 9,2% (19 Personen) ist die Rechtsform unwichtig und 2,4% (5 Personen) nennen sonstige Präferenzen.

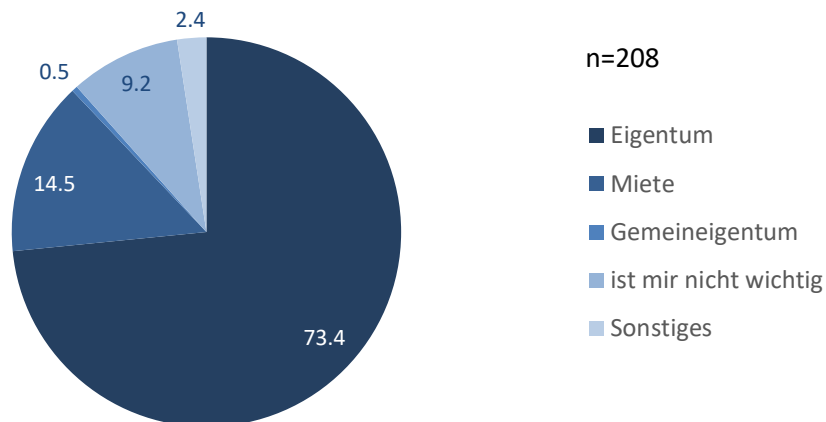


Abb. 53: Rechtsverhältnis in einer neuen Wohnsituation

Wie in Abb. 54 ersichtlich ist, geben von den insgesamt 216 Befragten 55,77% (116 Personen) an, dass sie sich wünschen, dass ihre zukünftige Nachbarschaft ähnlich wie die aktuelle sein sollte. 22,12% (46 Personen) wünschen sich in ihrer nächsten Umgebung mehr Ruhe, während 16,83% (35 Personen) eine verstärkte Kommunikation in der Nachbarschaft bevorzugen. Des Weiteren äußerten 16,35% (34 Personen) den Wunsch nach verständnisvolleren NachbarInnen und 13,94% (29 Personen) wünschten sich mehr Ordnung. Für 7,69% der Befragten (16 Personen) spielt die Nachbarschaft keine entscheidende Rolle, während 4,3% (8 Personen) sonstige Anmerkungen zu dieser Frage machten. Dabei wurde der Wunsch nach Nichtraucher in der Nachbarschaft geäußert, ebenso wie der Wunsch nach Rücksichtnahme und Unkompliziertheit. In Bezug auf das Alleinsein gab es unterschiedliche Ansichten: Einige bevorzugten es, während andere mit der gegenwärtigen Situation zufrieden waren. Ein gemeinsamer Wunsch war die Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Zudem war es vielen wichtig, näher bei der Familie zu wohnen. Eine Feststellung war, dass einige sich durch vermehrten Gebrauch von anderen Sprachen in der Nachbarschaft vor Herausforderungen gestellt sahen. Ein weiteres Kriterium war das Alter der NachbarInnen, wobei einige eine jüngere Nachbarschaft bevorzugten.

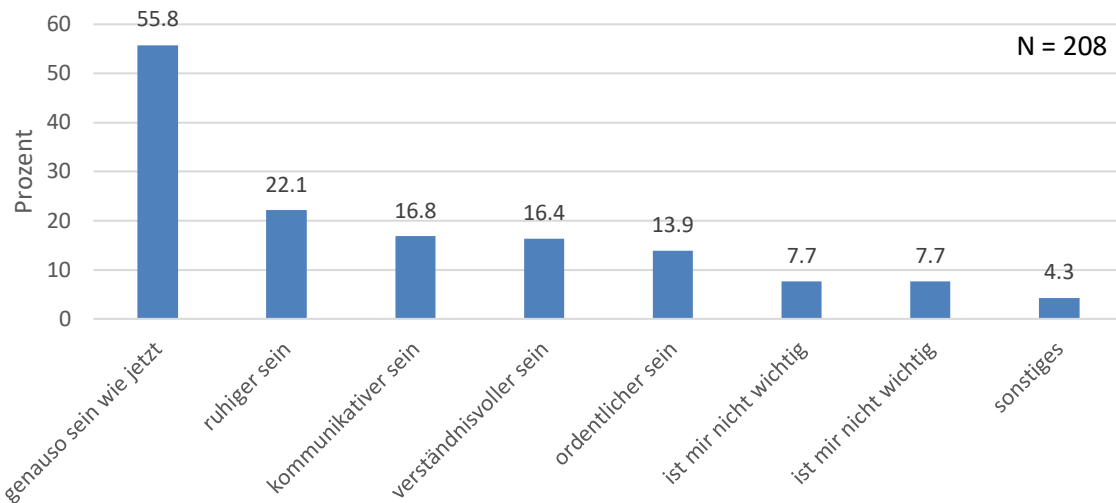


Abb. 54: Wünsche an eine zukünftige Nachbarschaft

Abb. 55 zeigt die Priorisierungen der insgesamt 695 Befragten bezüglich der Lagekriterien einzelner Infrastruktureinrichtungen in einer neuen Wohnumgebung. Dabei zeigt sich eine grundsätzliche Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnumgebung, da die Entfernungen zu Familie/Freunde für 23,6% (164 Personen), zur medizinischen Versorgung für 23,6% (164 Personen), zu unberührter Natur für 23,5% (163 Personen), zu Einkaufsmöglichkeiten für 22,2% (154 Personen) und zu Parks/Grünanlagen für 21,7% (151 Personen) gleich sein sollten wie in der bisherigen Nachbarschaft. Auffällig ist jedoch, dass die Nähe zu Nachbarn nur für 14,5% (101 Personen) so nah sein sollte wie bisher. Hierbei geben aber auch 10,9% der Befragten (76 Personen) an, dass diese in einer neuen Wohnumgebung weiter entfernt sein sollten. Auch bei der Frage nach der Lage von Kinderbetreuungseinrichtungen in einer zukünftigen Nachbarschaft geben nur 14,7% (102 Personen) an, dass diese so sein sollte wie bisher, während dies für 11,4% (79 Personen) nicht wichtig ist, für 3,5% (24 Personen) näher sein sollte und 0,4% (3 Personen) diese zukünftig sogar weiter entfernt haben möchten.

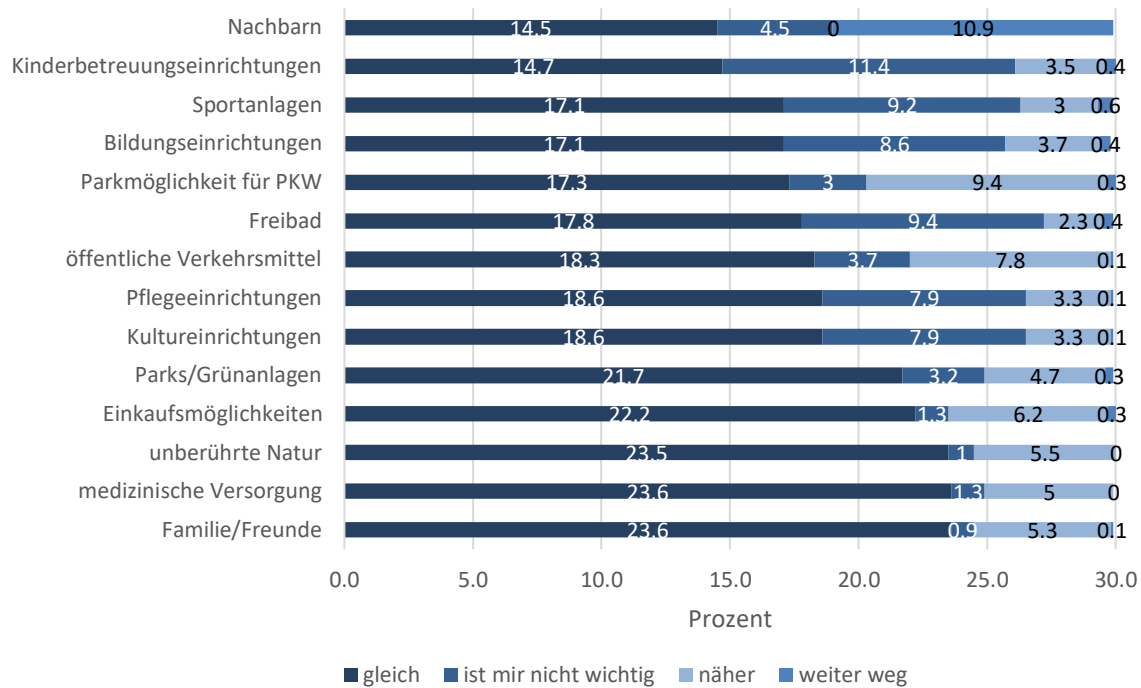


Abb. 55: Lagekriterien einer zukünftigen Nachbarschaft

3.3.5 Wünsche an Gemeinde

Wie in Abb. 56 ersichtlich, sind 31,1% (216 Personen) der Meinung, dass es in Waidhofen a/d Ybbs an passenden Wohnangeboten mangelt. Andererseits denken 21,6% (150 Personen), dass es ausreichend geeigneten Wohnraum für alle gibt. Weitere 27,2% (189 Personen) können diese Frage nicht beantworten, während 9,2% (216 Personen) angeben, dass es zu viele Wohnangebote in der Gemeinde gibt. Schließlich beziehen sich 9,8% der Rückmeldungen (68 Personen) auf sonstige Einschätzungen zu dieser Frage. Von diesen geben 4,5% (31 Personen) an, dass das örtliche Wohnangebot zu teuer bzw. nicht erschwinglich ist. Des Weiteren erwähnen 1,4% (10 Personen), dass es in der Gemeinde viel Leerstand gibt, und 1,2% (8 Personen) fordern die Umsetzung neuer Wohnkonzepte. Ebenfalls 1,2% (8 Personen) bemängeln, dass es in Waidhofen a/d Ybbs keine (leistbaren) Baugrundstücke gibt. 0,9% (6 Personen) sind der Ansicht, dass es zu viele kleine Wohnungen in der Gemeinde gibt, während 0,4% (3 Personen) denken, dass zu viele Mietwohnungen auf dem Markt sind.

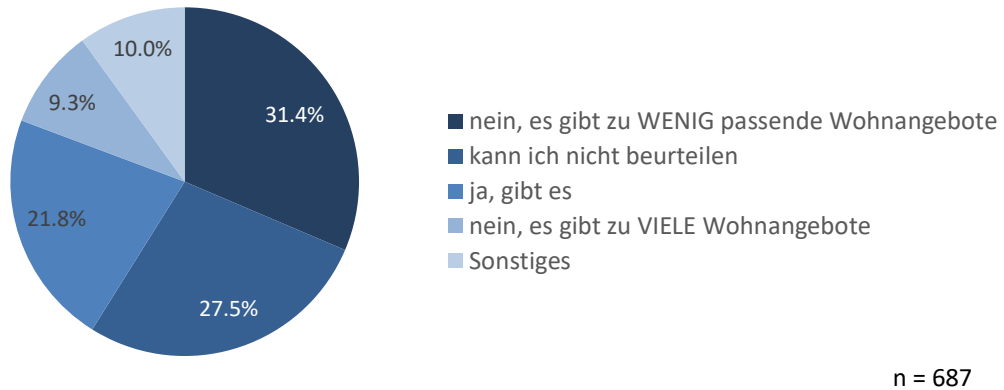


Abb. 56: Wohnungsangebot in Waidhofen a/d Ybbs

In einem Abschnitt der Befragung wird untersucht, ob sich die örtliche Bevölkerung ausreichend über den kommunalen Wohnungsbau informiert fühlt. Wie aus Abb. 57 hervorgeht, geben 26,2% (182 Personen) an, dass sie darüber ausreichend informiert sind, während 39,4% der Befragten (274 Personen) einen Bedarf nach mehr Informationen zum Wohnbau äußern. 34,4% (239 Personen) sagen, dass ihnen dieses Thema nicht wichtig sei.

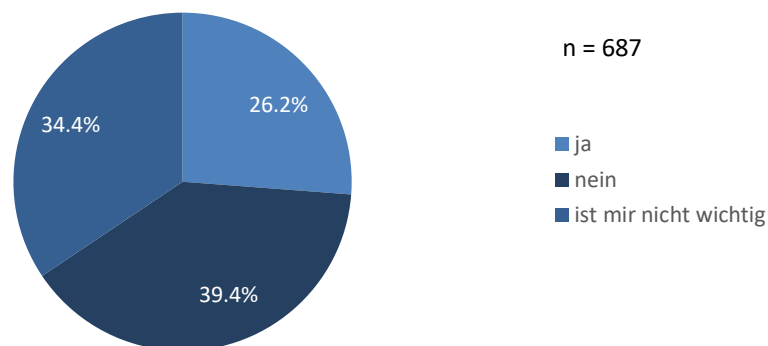


Abb. 57: Zufriedenheit über Informationsfluss zum Thema Wohnbau in Waidhofen a/d Ybbs

Unter Möglichkeit einer Mehrfachnennung geben von insgesamt 274 Rückmeldungen 48,9% (134 Personen) an, dass sie am liebsten über die Homepage www.waidhofen.at über Wohnbauthemen informiert werden (siehe Abb. 58). 34,7% (95 Personen) wünschen sich Informationen in der Gemeindezeitung, während 31,4% (86 Personen) einen Postwurf dazu bevorzugen würden. 27,4% der Befragten (75 Personen) geben an, dass sie über die Facebookseite Waidhofen a/d Ybbs informiert werden möchten. Weitere 18,3% (50 Personen) hätten diesbezügliche Informationen gerne als E-Mail Newsletter, während 9,5% (26 Personen) Informationen zum Wohnbau lieber als Aushang in der Gemeinde bevorzugen.

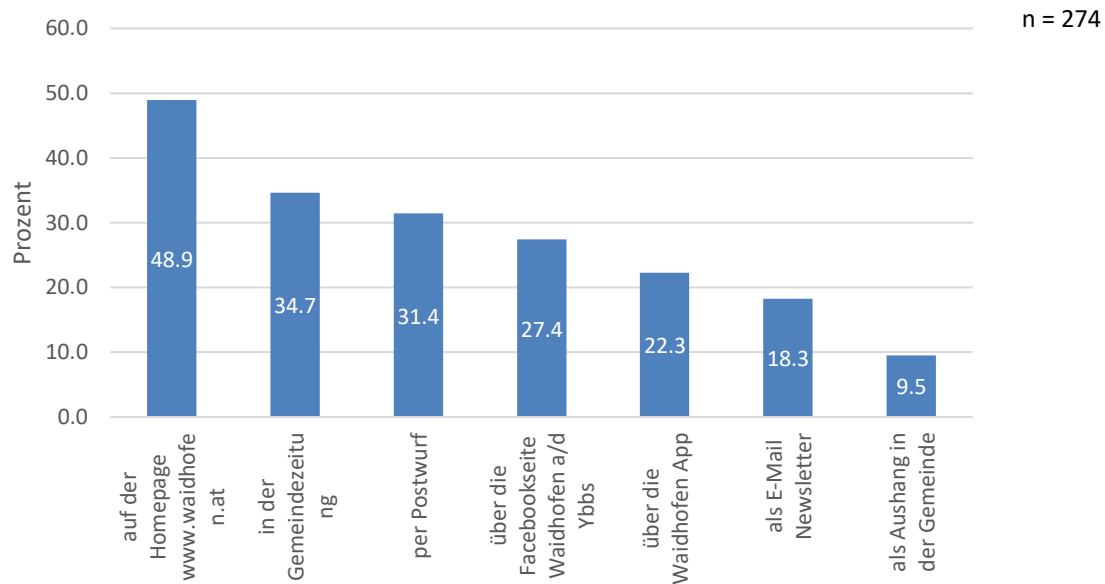


Abb. 58: Gewünschtes Medium der Berichterstattung (Mehrfachnennungen möglich)

Tab. 15: Sonstige Mitteilungen an die Gemeinde

Kategorie	Absolute Häufigkeit
Leistbarkeit	50
Bebauung und Bodenversiegelung	41
Verkehr und Mobilität	17
Leerstand	16
Wohnraumgröße	13
Nichts mitzuteilen	12
Sonstiges	12
Ältere Menschen	8
Sanierung	7
Lobende Worte	6
Einkaufsmöglichkeiten	5
Kinder und Jugend	4
Gemeindepolitik	4
Eigentum	3
Gemeinschaftliches Wohnprojekt	2

Um weitere Erkenntnisse über die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung von Waidhofen a/d Ybbs zu erhalten, bestand am Ende des Fragebogens die Möglichkeit, frei formulierte Anmerkungen hinzuzufügen (siehe Tab. 15). Von insgesamt 200 Rückmeldungen beziehen sich 25% (50 Antworten) auf **leistbares Wohnen**. Vor allem Familien mit mehr Kindern beklagen einen Mangel an passendem und erschwinglichem Wohnraum. Dies zwingt sie, kleinere Wohneinheiten zu nutzen, was Rückzugsmöglichkeiten einschränkt und Home-Office nahezu unmöglich macht. Zudem wird angemerkt, dass die bestehenden Wohnungen größtenteils sanierungsbedürftig sind, insbesondere in Bezug auf energetische Verbesserungen wie Heizung, Photovoltaik und Dämmung. Ein weiteres zentrales Anliegen ist die hohe Belastung durch Energie- und Heizkosten, die oft nicht von

MieterInnen oder EigentümerInnen beeinflusst werden können. Es wird bemängelt, dass es in Waidhofen a/d Ybbs nicht mehr ausreichend erschwingliche Baugründe gibt, was dazu führt, dass viele in anderen Gemeinden bauen. Weiterhin wird dringend mehr leistbarer Wohnraum für junge Menschen gefordert, da Waidhofen a/d Ybbs als teuer und unattraktiv wahrgenommen wird. Es wird auch auf die hohen Mieten und Betriebskosten hingewiesen, die für viele Menschen kaum noch bezahlbar sind. Es wird betont, dass leistbares Wohnen ein grundlegendes Bedürfnis ist und dass dies derzeit vielfach nicht erfüllt wird. Zusammenfassend ergibt sich die dringende Notwendigkeit, in Waidhofen a/d Ybbs mehr leistbaren und passenden Wohnraum für Familien, junge Menschen und Alleinerziehende zu schaffen. Zudem sollten bestehende Wohnungen saniert und energetisch verbessert werden, um die Wohnqualität zu erhöhen. Es bedarf auch an Maßnahmen zur Reduzierung von Leerständen und zur Förderung von bezahlbarem Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen.

20,5% (41 Antworten) äußern sich in den Rückmeldungen zum Themenkomplex **Bebauung und Bodenversiegelung**. Das wichtigste Anliegen bezüglich Bau- und Wohnentwicklung in Waidhofen a/d Ybbs ist die Ablehnung von weiterer Bodenversiegelung und der Wunsch nach der Renovierung, Erweiterung und Aufstockung bestehender Gebäude. Es wird betont, dass bereits viele Wohnungen leer stehen, und die Natur erhalten bleiben sollte. Zudem wird gefordert, Leerstände zu beseitigen, bevor Neubauprojekte angegangen werden, und die Umwidmung von Grünland zu stoppen. Es besteht der Wunsch nach einem ausgewogenen Kompromiss zwischen Entwicklung im ländlichen Raum und nachhaltiger Bauweise. Leerstände sollten genutzt und saniert werden, anstatt neu zu bauen.

Weitere 8,5% (17 Antworten) beziehen sich auf **Verkehr und Mobilität**. Die Anliegen der BürgerInnen umfassen eine Vielzahl von Verkehrsproblemen und Infrastrukturaspekten. Hierzu zählt insbesondere der Wunsch nach verbesserten Busverbindungen, sowohl hinsichtlich der Arbeitswege als auch für den Rückweg am Nachmittag. Des Weiteren wird die als überflüssig empfundene 50 km/h-Zone bis Gstadt kritisiert. Ein weiterer wichtiger Punkt betrifft die Verschlechterung des Fußwegs vom Rabenberg in die Stadt, speziell durch die neue Unterführung. Zudem wird angemerkt, dass das Wohnungsangebot und das Verkehrskonzept in der Gemeinde nicht ausreichend aufeinander abgestimmt sind. Auch die Pflasterung stellt für ältere MitbürgerInnen eine Herausforderung dar. Weitere Anliegen sind das Fehlen von Radwegen, vor allem in Richtung Weyer, sowie die Forderung nach Fahrtauglichkeitsüberprüfungen für ältere Menschen. Die Belebung des Ortskerns von St. Georgen/Klaus wird als wichtig erachtet, ebenso wie die Verbesserung der Verkehrsanbindung in die Bachwirtsiedlung/Rien und die Begrünung entlang der Straßenseite in Richtung Rien. Auch das Angebot für Familien in Waidhofen a/d Ybbs, beispielsweise ein Hallenbad und Sommerattraktionen, wird gewünscht. Zudem gibt es Kritik an der Begegnungszone in der Innenstadt und den Appell nach mehr öffentlichen Verbindungen von der Stadt nach Wirts. Schließlich wird betont, dass eine ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung wichtig ist und die Zersiedelung möglichst klein gehalten werden sollte.

8% (16 Antworten) hängen mit dem **Leerstand** in der Gemeinde zusammen. Das zentrale Anliegen ist die effektive Nutzung der vielen Leerstände in der Innenstadt von Waidhofen a/d Ybbs, um die Möglichkeit des Eigentumserwerbs zu erweitern. Dabei wird betont, dass viele private Wohnungen nicht vermietet werden, da sie nicht den Standards entsprechen, insbesondere in Bezug auf Heizungssysteme. Es wird vorgeschlagen, Leerstandsabgaben einzuführen, um den Wohnungsmarkt anzukurbeln. Es besteht der Wunsch, bestehende Leerstände zu sanieren und barrierefrei zu

gestalten, anstatt neue Gebäude zu errichten. Zudem wird angemerkt, dass Mietwohnungen oft zu teuer sind, und es sollte Anreize für die Sanierung und Belebung von Leerständen geben. Wohnbaugenossenschaften könnten bei der Beseitigung von Leerständen in der Innenstadt helfen. Generell wird empfohlen, die Revitalisierung der Innenstadt zu fördern, anstatt ständig im Grünen neu zu bauen, um die Kaufkraft in der Innenstadt zu stärken.

6,5% (13 Antworten) beziehen sich auf die **Wohnraumgröße**. Die vorherrschende Meinung ist, dass es in Waidhofen a/d Ybbs einen Mangel an Wohnungen über 100m² gibt, während es zu viele kleinere Wohnungen um die 70/80m² gibt. Insbesondere junge Familien fühlen sich durch die begrenzte Auswahl an Neubauwohnungen zwischen 50-70m² in ihrer Planung eingeschränkt und möchten den Komfort eines Neubaus nicht missen. Es besteht dringender Bedarf an größeren und bezahlbaren Wohnungen, insbesondere für größere Familien, die getrennte Zimmer für ihre Kinder benötigen. Auch der Wunsch nach ökologischem Wohnraum und der Möglichkeit zur Modulerweiterung bei Bedarf, sowie ausreichend Platz für Veränderungen im Lebenszyklus, sind deutlich geäußert worden. Insgesamt ist der Wunsch nach Wohnungen über 100m² mit Außenbereich groß. Auch der soziale Wohnbau mit kleinen, kostengünstigen Wohnungen wird gefordert, während die Versiegelung von Grünland kritisiert wird. Einfamilienhäuser und Baugründe sind kaum erschwinglich. Wohnungen mit fünf Zimmern sind stark unterrepräsentiert. Einige Bewohner wünschen sich zudem leistbare, von der Stadt unterstützte Einfamilienhäuser in naturnaher Lage. Die Option, Gärten in Siedlungsnachbarschaft zu pachten oder Gemeinschaftsgärten zu nutzen, wird als wünschenswert erachtet. Kritik wird an der Wohnungspolitik geübt, die als unzureichend empfunden wird, mit zu vielen kleinen, eng gebauten Wohnungen und einem Mangel an qualitativ hochwertigen Wohnkonzepten.

Aus 6% (12 Antworten) der Anmerkungen geht hervor, dass es **keine Rückmeldung** an die Gemeinde gibt, während ebenfalls 6% (12 Antworten) **sonstige Themen** ansprechen. Viele betonen, dass Waidhofen a/d Ybbs eine sehr schöne und lebenswerte Gemeinde ist. Es wird dringend angeregt, in Zentrumsnähe neue Baugrundstücke zu schaffen. Zudem sollten die geplanten Siedlungen "Hochfeld" und "Windhag" vorangetrieben werden. Ein Anliegen ist auch die Belebung der Innenstadt, da aktuell zu viele Menschen dort wohnen aber die Stadt abends früh zur Ruhe kommt. Es wird betont, dass neue Wohnkonzepte unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung notwendig sind. Einige BewohnerInnen bedauern die begrenzten Frühstücksmöglichkeiten in der Innenstadt an Sonntag Vormittagen. Die Bevölkerungsentwicklung seit den 1980er-Jahren und Missstände im Bauamt werden ebenfalls angesprochen. Weitere Anregungen beinhalten Gemeinschaftsgärten, öffentlichen Grünraum, einen größeren Spielplatz und die Schaffung von Tinyhouse-Standorten oder kleinen Wohnungen mit Gartenanteil. In den Ortsteilen wird ausreichend Wohnraum, Bauland und Infrastruktur gefordert. Es wird betont, dass Mieten fair gestaltet werden sollten, um ein gutes Leben für MieterInnen zu ermöglichen. Einige BewohnerInnen kritisieren den zu geringen Abstand zwischen Wohnanlagen, der ein Gefühl der Beobachtung erzeugt. Schließlich werden Maßnahmen zur Senkung der Betriebskosten, Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen, Schaffung von Arbeitsplätzen, Verbesserung der Verkehrsanbindung, Ausbau des Öffi-Angebots, kostenlose Klimatickets, günstige Wohnungsangebote und mehr Baugrundstücke gefordert.

4% der Rückmeldungen (8 Antworten) beziehen sich auf die **Bedürfnisse älterer Menschen**. Es wird angemerkt, dass ein dringender Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Waidhofen a/d Ybbs besteht, um pflegebedürftigen Menschen im Alter ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier

Wänden zu ermöglichen. Einige BewohnerInnen sehen sich aufgrund eingeschränkter Mobilität gezwungen, in eine barrierefreie Wohnung umzuziehen, da sie ihre aktuelle Wohnung nicht eigenständig verlassen können. Zusätzlich wünschen sich einige aufgrund ihrer Pflegebedürftigkeit betreutes Wohnen mit Eigentumsoption. Es ist von großer Bedeutung, in der gesamten Stadt, in Werkstätten und Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen Barrierefreiheit zu gewährleisten. Darüber hinaus fehlen geeignete Einrichtungen wie Seniorenresidenzen für die Altersvorsorge. Es wird betont, dass der Bedarf an betreutem Wohnen in Zukunft stark ansteigen wird. Zudem wird angemerkt, dass ältere Menschen oft vernachlässigt werden und mehr seniorengerechte Wohnräume in der Innenstadt benötigt werden.

3,5% (7 Antworten) betonen die Wichtigkeit von **Sanierungen**. Die wichtigsten Anliegen der BürgerInnen sind die Einführung von Fernwärme am Rabenberg und Türkenweg sowie die Unterstützung bei der Modernisierung von Wohnraum ohne bürokratische Hürden. Es wird gefordert, den Neubau von Einfamilienhäusern zu stoppen und stattdessen bestehende Gebäude zu sanieren und anzupassen. Besonders wichtig ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum für alleinlebende SeniorInnen, um frei werdende Flächen für Jungfamilien verfügbar zu machen. Außerdem wird betont, dass Grünflächen anstelle von Autoabstellflächen die Lebensqualität verbessern und der Hitzeinsel entgegenwirken können. Es wird angeregt, leistbaren Wohnraum anzubieten und unangemessen hohe Mieten einzudämmen. Die Sanierung von Gemeindewohnungen und die Restaurierung von Altstadt-Altbauten werden als dringend notwendig erachtet, um ungenutzten Wohnraum zu aktivieren. Es wird zudem betont, dass neue Wohngebiete nur mit sofortiger Radinfrastruktur und Öffi-Anbindung entwickelt werden sollten. In Bezug auf die Altstadt wird der Bau einer Grabengarage angeregt, um die Umgebung zu entlasten.

3% (6 Antworten) entfallen auf **lobende Worte** an die Gemeinde. Die allgemeine Zufriedenheit mit der Betreuung seitens der Stadt im ländlichen Raum wird als positiv hervorgehoben. Einige BürgerInnen äußern ihre Zufriedenheit mit ihrem aktuellen Wohnort in Waidhofen a/d Ybbs und haben nicht vor wegzuziehen. Es wird betont, dass sie sich wohl fühlen. Besonders geschätzt werden die schönen Veranstaltungen, die Waidhofen a/d Ybbs zu einem liebens- und lebenswerten Ort machen. Die Umfrage wird als positive Initiative gesehen und die hohe Lebensqualität in Waidhofen a/d Ybbs wird dankend anerkannt.

Weitere 2,5% (5 Antworten) beziehen sich auf die **Einkaufsmöglichkeiten** in der Gemeinde. Manche wünschen sich die Ansiedlung großer Handelsketten in der Stadt, um lange Fahrten nach Amstetten zu vermeiden. Zudem werden eine Belebung der Innenstadt und verbesserte Parkmöglichkeiten für umfangreiche Einkäufe als wichtig erachtet. Es wird Kritik an einer vermeintlich planlosen Zersiedlung geäußert und bemängelt, dass Einkaufsmöglichkeiten vermehrt außerhalb der zentralen Bereiche anzutreffen sind. Es besteht der Wunsch, die Innenstadt als attraktiven Wohnort zu etablieren, was jedoch aufgrund der Sanierungslage der Häuser als herausfordernd empfunden wird. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung großer Handelsketten wie H&M, New Yorker und Müller die Attraktivität der Stadt als Einkaufsziel steigern würde. Dabei wird betont, dass eine Integration dieser Geschäfte in die Innenstadt Arbeitsplätze schaffen und BesucherInnen anlocken könnte. Es wird empfohlen, sich nicht gegen derartige Entwicklungen zu wehren, da dies letztlich der Stadt schaden könnte. Stattdessen sollte auf günstige Parkmöglichkeiten und eine breite, preisgünstige Auswahl an Mode und ähnlichen Produkten geachtet werden, um den Bedürfnissen der BürgerInnen gerecht zu werden.

2% (4 Antworten) entfallen auf Themen, die mit **Kindern und Jugendlichen** in Verbindung stehen. Die wichtigste Forderung ist, dass die Zwergenschaukel kostenlos oder sehr günstig zugänglich sein muss. Es herrscht Enttäuschung über die Verzögerungen bei der Renovierung des Buchenberg Spielplatzes, nachdem die Stadt die Verantwortung übernommen hat. Es werden mehr reservierte Parkflächen vor den Kindergärten gefordert, insbesondere für Lastenräder und Räder mit Anhängern. Außerdem sollte es tagsüber zugängliche Toiletten auf den Spielplätzen geben. Die Renovierung der Kindergärten wird angemahnt, da dort seit vielen Jahren nichts getan wurde. Es besteht Bedarf an sicheren Radwegen im Zentrum, da es mit kleinen Kindern gefährlich ist, zu fahren. Positiv werden die gepflanzten Bäume beim DM und die neuen Sitzmöglichkeiten sowie Radwege bewertet. Ein Grundstück für Kinder in der Rehau wäre ideal, und es wird gefordert, Wohnmöglichkeiten in den Ortsteilen zu schaffen, um sie für die Jugend attraktiver zu machen und die Ortsteile zu beleben.

Weitere 2% (4 Antworten) beziehen sich auf die **Gemeindepolitik**, wobei es eine Vielzahl von Anliegen und Meinungen gibt. Einige betonen die Schwierigkeit, sich in Waidhofen a/d Ybbs heimisch zu fühlen, etwa aufgrund fehlender Parkmöglichkeiten oder hoher Gemeindeabgaben. Manche bemängeln, dass sich die politische Landschaft negativ verändert hat und der Eindruck entstehen könnte, dass Zuzug und fremde Kulturen bevorzugt werden. Es wird kritisiert, dass Entscheidungen von oben getroffen werden, ohne Rücksicht auf die Bevölkerung zu nehmen. Viele wünschen sich eine stärkere Vertretung ihrer Interessen. Zudem wird vorgeschlagen, die oberste Bauinstanz auf Landesebene anzusiedeln und in Betracht zu ziehen, verdichteten Wohnbau auch auf Gewerbe- und Industrieflächen zu ermöglichen. Das Vermieten von Zweitwohnungen wird aufgrund hoher Einkommensbesteuerung und teurer Sanierungskosten als nicht lohnenswert empfunden, weshalb ein Leerstand der eigenen Immobilie bevorzugt wird. Zentrumsnahes Wohnen wird positiv bewertet. Es besteht auch der Wunsch nach mehr Sicherheit, insbesondere für Jugendliche im öffentlichen Raum. Da Gasthäuser in der Nähe schließen, wird das Fehlen heimischer Gastronomie bedauert. Trotz dieser Anliegen wird betont, dass Waidhofen a/d Ybbs als Stadt positiv wahrgenommen wird und die Politik als volksnah und effizient erlebt wird.

1,5% (3 Antworten) äußerten sich zum Thema **Eigentum**. Dazu wird angemerkt, dass auf dem Immobilienmarkt Mietangebote dominieren, während es an Eigentumswohnungen mangelt, insbesondere in guter Qualität mit ca. 50m². Es wird angeregt, mehr freifinanzierte Eigentumswohnungen im Stadtzentrum anzubieten. Für Jungfamilien wäre der Zugang zu Eigentum, speziell Wohnungen ab 100m² mit Grünfläche, wünschenswert. Zudem wird betont, dass derzeitige Genossenschaftswohnungen in Waidhofen a/d Ybbs zu klein (< 80m²) und in schlechtem baulichen Zustand sind.

1% (2 Antworten) beziehen sich auf **gemeinschaftliche Wohnprojekte**. Es wird angeregt, vermehrt über gemeinschaftliche Wohnprojekte nachzudenken, um Ressourcen zu schonen und den Neubau von Gebäuden zu reduzieren. Obwohl die aktuelle Wohnsituation zufriedenstellend ist, besteht der Wunsch nach mehr gemeinschaftlichen Wohnformen wie GeWoZu, um nicht alleine in einem großen Haus leben zu müssen.

3.4 Zwischenfazit

WOHNSITUATION. Die meisten befragten Personen in Waidhofen a/d Ybbs wohnen in Mehrparteienhäusern (45%). In Einfamilienhäusern leben 43% der Bevölkerung. Dies verweist auf

eine fast ausgeglichene Stellung des mehrgeschoßigen Wohnbaus als auch der Einfamilienhäuser in Waidhofen a/d Ybbs und die Bedeutung beider Wohnformen für die weitere Planung in der Zukunft. Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus zeigt sich, dass die überwiegende Mehrheit der Menschen in Mehrparteienhäusern (77,71%) in Wohnhäusern mit mehr als vier Wohneinheiten lebt. In den meisten Haushalten leben 2 Personen (33%). Des Weiteren leben in der überwiegenden Mehrheit der Haushalte 2 Erwachsene (60,6%). Die meisten Haushalte sind kinderlos (31,5%). In 25,2% der Haushalte leben 2 Kinder. In Bezug auf die Rechtsverhältnisse wohnt die überwiegende Mehrheit im Eigentum (62,3%), 33% der Befragten leben in einem Mietverhältnis. Die meisten Menschen in der Befragung leben in einem Wohnhaus, welches zwischen 1950 und 1999 errichtet wurde. Des Weiteren wohnen 35,5% aller Befragten in einem Wohngebäude oder Wohnhaus, welches bisher keine größeren Sanierungsarbeiten erfahren hat. Eine absolute Mehrheit von 94,5% verfügt über private Freiflächen. Die meisten Personen besitzen einen Garten (65,8%). Innerhalb der Befragung gaben 22,6% an eine Fläche von 0-10m² zur Verfügung zu haben. Eine Mehrheit von 73,1% wohnt seit den 2000er Jahren am aktuellen Wohnsitz und ebenso eine absolute Mehrheit (63,5%) gibt an, dass jemand bereits vor dem Einzug in dieser Einheit gewohnt hat. Die meisten Personen (25,2%) wurden privat auf ihre jetzige Wohnung oder Haus aufmerksam. Von den Befragten haben 20,7% ihr Eigenheim selbst errichtet, 19,7% fanden ihre Wohnung über eine Genossenschaft, während 17,3% ihr Zuhause geerbt oder geschenkt bekommen haben. Die Suche über ein Maklerbüro (7,9%) oder über einen Bauträger (2,4%) spielen untergeordnete Rollen. Baugruppen (1,7%) spielen ebenfalls eine untergeordnete Rolle in der Art der Haus- und Wohnungsfindung.

LEERSTAND. Von den befragten Personen gaben 12,2% an, dass in ihren Wohngebäuden Leerstand vorhanden ist, 28,5% der Befragten gaben an, dass dies bei ihnen nicht der Fall ist. Des Weiteren bestätigten 39,6% der Befragten, dass in ihrer Nachbarschaft seit mindestens 6 Monaten eine Wohnung oder ein Haus leer steht. Bei 42,3% der Befragten besteht in der Nachbarschaft kein Leerstand, und 18,1% konnten keine Auskunft dazu geben. Die Umfrage ergab, dass 96,8% der TeilnehmerInnen angaben, keine leerstehenden Wohnungen oder Wohnhäuser in Waidhofen a/d Ybbs zu besitzen. Bei den Gründen für Leerstand im Wohngebäude kennen 38,1% der Personen den Grund nicht. 22,9% führen den Leerstand auf den Sanierungsbedarf der Wohnung zurück, 17,1% sind der Ansicht, dass die Wohnung zu teuer ist, während 10,5% glauben, dass die Wohnung als Altersvorsorge dient und die EigentümerInnen daher noch nicht vermieten oder verkaufen möchten. 8,6% gaben an, dass die leerstehende Wohnung als Zweitwohnsitz dient, während 3% denken, dass der Denkmalschutz des Gebäudes der Grund für den Leerstand in ihrem Wohngebäude ist, und 2% meinen, dass der Leerstand aufgrund eines Zweitwohnsitzes besteht. Bei dem Leerstand in der Nachbarschaft seit mindestens 6 Monaten wissen 30,7% nicht, warum dies der Fall ist. 25,4% sind der Meinung, dass der Sanierungsbedarf der Immobilie ein Grund für den Leerstand ist, während 16,6% angeben, dass die Wohnung bzw. das Haus zu teuer ist. Des Weiteren glauben 14,4%, dass die betreffende Immobilie als Altersvorsorge dient.

WOHNORTSZUFRIEDENHEIT. Waidhofen a/d Ybbs weist mit 84,9% der Befragten eine hohe Wohnortszufriedenheit auf, die befragten Personen leben gerne oder sehr gerne in der Großgemeinde. Die Umfrage zeigt, dass die BewohnerInnen vor allem die Nähe zur unberührten Natur in ihrer aktuellen Wohnsituation schätzen. Ebenso ist die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten von großer Bedeutung. Private Außenbereiche werden als relevant angesehen, ebenso wie medizinische Versorgung. Die Größe der Wohnung oder des Hauses ist für

einige wichtig, während andere die Nähe zu Familien und Freunden schätzen. Einige Befragte betonen die Bedeutung von Lagekriterien wie Nähe zur Ybbs, zur Forsteralm und zum Arbeitsplatz, zentrale Lage zur Stadt und zum Stadtkern, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr nach Wien, bequeme Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und die Vorteile einer Einzellage mit sonniger Ausrichtung. Insgesamt schätzen die BewohnerInnen die Nähe zu den verschiedenen Facetten des täglichen Lebens sowie die bequeme Erreichbarkeit der Annehmlichkeiten ihrer Umgebung. Einige Befragte hoben auch die ruhige Lage und Umgebung hervor.

VERÄNDERUNGSWÜNSCHE. Die Mehrheit der Befragten von 74,7% hat keinen Wunsch oder sieht keine Notwendigkeit, ihre aktuelle Wohnsituation zu ändern. Insgesamt planen 19,3% der Befragten innerhalb von Waidhofen a/d Ybbs umzuziehen, während 6% beabsichtigen, die Gemeinde zu verlassen. Bei den Hauptgründen zu den Veränderungswünschen äußerten 14,1% der Befragten den Wunsch, den Sanierungszustand ihres Hauses zu verbessern, während 11,5% Veränderungen in Bezug auf Parkmöglichkeiten für PKW anstreben. Weitere 11,1% wünschen sich eine andere Wohnungs- bzw. Hausgröße, und 10,9% möchten sich auf Grund der aktuellen Nachbarn verändern. Die Umfrage ergab eine weitere Vielzahl von Gründen, aus denen die Befragten eine Veränderung ihrer aktuellen Wohnsituation erwägen. Dazu gehören die Notwendigkeit von mehr Außenraum, die Empfindung, dass die aktuelle Wohnfläche zu klein ist, hohe Mietkosten, berufliche oder familiäre Gründe, hohe Betriebskosten und unzureichende Qualität oder Ausstattung der Wohnung oder des Hauses. Einige wünschen sich auch eine andere Eigentumsform ihres Wohnsitzes oder beklagen fehlende Parkmöglichkeiten. Ein fehlender Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, Probleme in der Nachbarschaft und eine als zu groß empfundene Wohnfläche sind ebenfalls genannte Gründe. Eine unpassende Wohnumgebung wurde ebenfalls als Anlass für einen anstehenden Umzug genannt. Die Umfrage zeigt, dass bei den Befragten, die Veränderungswünsche in Bezug auf ihre Wohnsituation äußerten, eine Vielzahl von Präferenzen bezüglich der zukünftigen Wohnung oder des Hauses besteht. Diese Präferenzen betreffen die Größe der Wohnfläche, die Anzahl der Zimmer, deren Größe und den verfügbaren Stauraum. In Bezug auf die Größe der Wohnungen haben einige den Wunsch nach größeren Räumlichkeiten geäußert, während andere die gleiche Größe bevorzugen oder etwas Kleinere in Betracht ziehen. Ähnliche Vielfalt zeigt sich bei der Anzahl der Zimmer und ihrer Größe, wobei einige mehr Zimmer wünschen und andere die aktuelle Anordnung bevorzugen. Der Bedarf an Stauraum variiert ebenfalls, wobei viele Befragte mehr Stauraum in ihrer zukünftigen Wohnsituation wünschen. Andererseits gibt es auch die Meinung, dass der vorhandene Stauraum ausreicht oder sogar erweitert werden sollte. Zusätzlich zu diesen Präferenzen in der Wohnung oder im Haus wurde auch das Interesse an Freiflächen wie Balkon, Terrasse und Garten deutlich. Einige Befragte bevorzugten größere Freiflächen, während andere die aktuelle Größe beibehalten oder diese vernachlässigen möchten. Zu der Frage der Rechtsverhältnisse bei einer Veränderung, möchte die Mehrheit der Befragten in Zukunft im Eigenbesitz wohnen, während einige ein Mietverhältnis bevorzugen. Ein kleiner Prozentsatz denkt an gemeinschaftliches Eigentum oder hat keine klaren Präferenzen hinsichtlich der Rechtsform für ihre neue Wohnsituation. Die Mehrheit wünscht sich, dass die neue Nachbarschaft ähnlich wie die aktuelle ist. Ein Teil der Befragten möchte mehr Ruhe in ihrer nächsten Umgebung, während andere eine verstärkte Kommunikation in der Nachbarschaft bevorzugen. Einige Befragte wünschen sich verständnisvollere Nachbarn, während andere mehr Ordnung in der Nachbarschaft möchten. Für einige spielt die Nachbarschaft keine entscheidende Rolle, während andere spezifische Anmerkungen gemacht haben. Dazu gehört der Wunsch nach NichtraucherInnen in der Nachbarschaft, Rücksichtnahme und Unkompliziertheit, unterschiedliche Ansichten über das Alleinsein, der Wunsch nach weniger Verkehr in der Umgebung,

die Nähe zur Familie und die Herausforderung des vermehrten Gebrauchs von anderen Sprachen in der Nachbarschaft. Das Alter der NachbarnInnen war ebenfalls ein Kriterium, wobei einige eine jüngere Nachbarschaft bevorzugten. Bei der Nachfrage der Lagekriterien in einer möglichen neuen Wohnumgebung zeigt sich grundsätzlich eine Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnumgebung, da sich die Mehrheit der Befragten wünscht, dass die Entfernungen zu z.B. Familie und Freunden, medizinischer Versorgung, unberührter Natur, Einkaufsmöglichkeiten und Parks/Grünanlagen in der neuen Nachbarschaft ähnlich wie in der bisherigen sein sollten. Es ist jedoch auffällig, dass die Nähe zu NachbarInnen für einen Teil der Befragten weniger wichtig ist, da nur eine relativ geringe Anzahl angibt, dass sie in der neuen Wohnumgebung genauso nah sein sollte wie bisher. Einige Befragte bevorzugen sogar eine größere Entfernung zu den NachbarInnen. Ähnlich verhält es sich bei der Lage von Kinderbetreuungseinrichtungen, da auch hier nur eine Minderheit angibt, dass die Einrichtungen in der neuen Nachbarschaft genauso sein sollten wie bisher. Einige Befragte finden die Nähe zu diesen Einrichtungen weniger wichtig und einige bevorzugen eine größere Entfernung.

WÜNSCHE AN GEMEINDE. Die fünf meisterwähnten Themen der BürgerInnen im Zuge der offenen Wünsche an die Gemeinde waren die Leistbarkeit, Bebauung und Bodenversiegelung, Verkehr und Mobilität, Leerstand sowie die Wohnraumgrößen. In diesem Zusammenhang stellt die dringendste Sorge der BürgerInnen leistbarer Wohnraum, insbesondere für Familien dar. Es besteht ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen, was Familien dazu zwingt, kleinere Einheiten zu nutzen, die den Anforderungen an Platz und Home-Office nicht gerecht werden. Es wird auch die Notwendigkeit von Sanierungen und energetischen Verbesserungen in bestehenden Wohnungen betont. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Bebauung und Bodenversiegelung. Die Mehrheit spricht sich gegen weitere Bodenversiegelung aus und bevorzugt stattdessen die Renovierung, Erweiterung und Aufstockung bestehender Gebäude. Dabei ist der Schutz der Natur und die Aktivierung von Leerständen von hoher Bedeutung, bevor neue Bauprojekte in Angriff genommen werden. In Bezug auf Verkehr und Mobilität fordern die BürgerInnen Verbesserungen wie optimierte Busverbindungen, eine Überprüfung der Geschwindigkeitsbegrenzungen und eine sichere Fußwegegestaltung. Sie betonen die Notwendigkeit einer ausgewogenen Verbindung zwischen dem Wohnungsangebot und dem Verkehrskonzept, sowie den Bedarf an Fahrradwegen und sicheren Verkehrsverbindungen. Leerstände sind ein weiteres Anliegen, und die effektive Nutzung dieser Leerstände wird als entscheidend angesehen. Die Sanierung und Schaffung von barrierefreien Räumen in bestehenden leerstehenden Gebäuden wird befürwortet, und es wird sogar vorgeschlagen, Leerstandsabgaben einzuführen. Die Wohnraumgröße ist ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt, bei dem die BürgerInnen einen Mangel an Wohnungen über 100m² betonen. Sie wünschen sich größere, bezahlbare Wohnungen, insbesondere Familien, die ausreichend Platz für ihre Kinder benötigen und den Komfort moderner Wohnkonzepte schätzen. Es besteht eine starke Nachfrage nach ökologischen und modularen Wohnräumen, die den Bedürfnissen im Lebenszyklus gerecht werden.

4. Immobilienmarktanalyse

Um das aktuelle Angebot am Immobilienmarkt sowie die Einschätzung zu der Entwicklung des Wohnbedarfs zu erheben, wurden im Zuge der Wohnbedarfsanalyse einerseits Interviews mit ortsansässigen MaklerInnen, BauträgerInnen und Genossenschaften durchgeführt. Andererseits wurde eine Dokumentation des Immobilienangebots auf den wichtigsten Immobilienportalen durchgeführt.

4.1 Erhebungsmethodik

Für die Interviews mit den MaklerInnen und BauträgerInnen wurde ein standardisierter Interviewleitfaden entwickelt (dieser findet sich im Anhang). Die Kontakte zu den MaklerInnen und BauträgerInnen wurden von den Gemeindeverantwortlichen übermittelt. Zusätzlich wurde über das Internet recherchiert, welche MaklerInnen und BauträgerInnen in der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs tätig sind. Daraus ergab sich folgende Liste an 19 potentiellen InterviewpartnerInnen:

- Hartner Immobilien
- Lindner Immobilien
- Stockinger
- Hirtenlehner BauFA + Dahome Immo
- Wintersperger
- Panholzer
- Ilse Deimbacher-Dielacher
- Immocontract
- Raiffeisen Immobilien
- Rakowetz Immobilientreuhand GmbH
- RE/MAX Immo-Team
- SReal Immobilien
- Alpenland
- GED Wohnbau
- Gemysag
- Geobau Niobau
- Neue Heimat
- Schöner Zukunft
- Waldviertel

Davon waren nur 2 Büros nicht bereit, an den Interviews teilzunehmen. Die 5 gemeinnützigen Baugenossenschaften wurden nur zum Teil interviewt, waren aber alle bereit, eine Emailanfrage zu beantworten, die konkrete Fragen zu den verwalteten Objekten in der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs enthielt (vgl. Emailanfrage gemeinnützige BauträgerInnen im Anhang). Mit 13 der MaklerInnen und BauträgerInnen wurde im Zeitraum Mai und Juni 2023 je ein telefonisches Interview durchgeführt, das zwischen 30 und 60 Minuten dauerte. Die Dokumentation davon wurde jeweils direkt während des Interviews bzw. im Anschluss durchgeführt.

Als weitere Methode der Wohnbedarfsanalyse wurde eine systematische Dokumentation der am Markt verfügbaren Wohnobjekte in der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs über online verfügbare Immobilienportale durchgeführt.

Hierfür wurden in regelmäßigen Abständen über den Projektverlauf alle verfügbaren Daten von nachfolgenden Immobilienportalen extrahiert:

- Willhaben
- Immowelt
- gruendungfindetstadt
- Website von Waidhofen a/d Ybbs

Die erhobenen Daten wurden für folgende 4 Kategorien erfasst:

- Mietwohnungen
- Miethäuser
- Eigentumswohnungen
- Eigentumshäuser

Die gesammelten Daten beinhalteten, soweit verfügbar, Miet- und Kaufpreise, Betriebskosten, Wohnungsgrößen, Freiräume, Ausstattungsmerkmale und Lage. Insgesamt wurden die Daten über den Zeitraum eines halben Jahres von 4. Februar 2023 bis 26. Juli 2023 zu 8 Messzeitpunkten erfasst. Die geplanten Wohnbauprojekte wurden anhand der Daten der Statistik Austria (2023b) erhoben. Diese Ergebnisse wurden auch mit den Daten im AGWR und Aussagen aus den Interviews mit den BauträgerInnen und MaklerInnen verglichen.

4.2 MaklerInnen und BauträgerInnen

Die inhaltsanalytische Auswertung der Interviews sowie der Emailanfragen (Genossenschaften) erfolgte jeweils mit dem Programm MAXQDA und die Ergebnisse daraus sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Wohnbaubestand der Wohnbaugenossenschaften: Von den befragten Genossenschaften werden im Durchschnitt 24 Objekte (Range: 8-46) verwaltet bzw. 309 Wohneinheiten (Range: 236-432). Die Genossenschaften sind hier meist schon lange tätig. Die jeweiligen Bauperioden der Objekte gab eine Genossenschaft mit 1956-2017 (wobei ca. 50% der Projekte seit 2000 errichtet wurde), eine Genossenschaft mit 1951-2019, eine Genossenschaft mit 1966-2020, eine Genossenschaft mit 1940-2000 an (die meisten davon in den 70er Jahren) und die letzte mit ca. 2010-2014. Zahlenmäßig lässt sich das Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietwohnungen wie folgt aufgliedern: 1 Genossenschaft gab an, ausschließlich Mietobjekte anzubieten, während eine andere Genossenschaft ausschließlich Eigentumsobjekte anbietet. Der Durchschnitt der anderen drei Genossenschaften liegt bei 174 (Range: 125-250) für die Mietwohnungen und 135 (Range: 10-307) für die Eigentumswohnungen. Die Frage nach den durchschnittlichen MieterInnen (ob beispielsweise Jungfamilien/Singles/Pensionisten/Pärchen/etc. die Objekte bewohnen) kann eine Genossenschaft nicht beantworten, weil hierzu keine Statistik geführt wird. Drei Genossenschaften gaben an, die MieterInnen wären breit gefächert bzw. durchmischt, wobei eine von diesen Genossenschaften von einem großen Anteil an PensionistInnen spricht. Eine Genossenschaft gab an, dass in ihren Objekten viele Familien mit Kindern wohnen würden.

Angaben zu den interviewten MaklerInnen und BauträgerInnen: Von den interviewten Personen sind sieben im Durchschnitt seit 18 Jahren (Range: 6-32 Jahre) als BauträgerInnen oder MaklerInnen

in Waidhofen a/d Ybbs tätig. Fünf Personen gaben an, überwiegend in Waidhofen a/d Ybbs bzw. der direkten Umgebung tätig zu sein. Zwei Personen gaben an in einem deutlich größeren Umkreis tätig zu sein.

Immobilienmarkt: Zwei Personen sprachen von einer generellen schwierigen finanziellen Lage den Wohnmarkt betreffend. Drei Personen sprachen von einem Überangebot an Mietwohnungen, vor allem von Genossenschaften die am Bedarf vorbei gebaut hätten, und zwei von einem Unterangebot an Eigentumsmöglichkeiten (vor allem für junge Familien). Drei Personen bemängelten auch die derzeit geringe Nachfrage nach Eigentum und erklärten diese, wie auch die meisten anderen, mit dem hohen Zinsniveau, den Kreditvergabekriterien, den hohen Baukosten und der generellen Teuerung. Zwei Personen betonen hier die unmögliche Finanzierung von Eigentum vor allem für ArbeiterInnen und heben die Genossenschaftswohnungen in Waidhofen a/d Ybbs als Alternative hervor. Ein weiterer Aspekt ist die geringe Verfügbarkeit an geeigneten Baugründen im urbanen Bereich. Diese sind dadurch sehr teuer oder in schwierigen Hanglagen, wo die Baukosten, durch notwendige Stützmauern, eine Entwicklung wiederum verteuern und erschweren. Eine Person meinte, dass manche EigentümerInnen wegen der erhöhten Stehkosten nun überlegen zu verkaufen, generell aber noch eher gehalten wird, weil die Preise nachgeben. Bezüglich der aktuellen Entwicklung des Immobilienmarktes, sprechen vier Personen von einer deutlich negativen Entwicklung aufgrund der Finanzierungsproblematik. Generell sieht keiner der Befragten aktuell eine positive Entwicklung des Immobilienmarktes.

Wohntypologien: Nach der Frage welche Wohntypologien gerade begehrt sind, herrscht Konsens darüber, dass die beliebteste Wohnform in Waidhofen a/d Ybbs das Einfamilienhaus ist. Wie bereits diskutiert, ist dies jedoch für viele nicht leistbar. Daher wurden in letzter Zeit auch immer mehr Reihenhäuser und Doppelhaushälften von Genossenschaften gebaut. Hier meinten zwei Befragte, dass Doppelhaushälften für Menschen die gerne ein Einfamilienhaus hätten, meist noch eine akzeptable, günstigere Alternative sind, Reihenhäuser jedoch oft schon als zu eng erlebt werden. Wohnungen sind vor allem in zentralen, urbanen Lagen gefragt.

Lage: Die beliebtesten Katastralgemeinden in Waidhofen a/d Ybbs sind laut Angaben der Befragten (in absteigender Reihenfolge): Waidhofen a/d Ybbs, Zell-Arzberg, Zell-Markt, St. Leonhard am Wald, Konradsheim, St. Georgen in der Klaus und Windhag. Hier ist klar zu erkennen, dass die zentralen, urbanen Lagen sehr beliebt sind. Mehrfach wurde hier die Lebendigkeit der Stadt sowie die vielfältigen Angebote (Kultur und Infrastruktur) hervorgehoben. Für die, die ein Einfamilienhaus wollen, sind auch Katastralgemeinden weiter außerhalb interessant.

Durchschnittliche Preise: Der Mietzins pro m² (netto inkl. USt.) liegt nach Angaben der MaklerInnen im Durchschnitt bei 6,88€/m² (Range: 5-9€/m²). Nach Angaben der BauträgerInnen liegen die Mietkosten pro m² (netto inkl. USt.) im Durchschnitt bei 11,00€/m² (Range: 8-14€/m²). Laut den Genossenschaften belaufen sich die Mietpreise (netto, kalt, excl. USt) auf durchschnittlich 6,93€/m² (Range: 4,87€-10,81€/m²), wobei dies natürlich stark vom Zustand des Wohnhauses abhängt. Die Betriebskosten (excl. USt.) belaufen sich durchschnittlich auf 2,15€/m² (Range: 1,70€-2,95€/m²). Hierbei differenzierte eine interviewte Person zwischen Altbau ca. 2,69€/m² und Neubau ca. 1,97€/m².

Weiters wurden die InterviewpartnerInnen auch nach den m²-Preisen bei Kaufobjekten gefragt. Vier Personen gaben Einschätzungen zum Kaufpreis von Einfamilienhäusern ab, was einen durchschnittlichen Preis von 1.800€/m² (Range: 900-3.000€/m²) ergab. Zuletzt gaben acht Personen

Einschätzungen zum durchschnittlichen Kaufpreis pro m² für Eigentumswohnungen ab, wobei sich im Schnitt 3240€/m² (Range: 800-6.000€/m²) ergaben. Oftmals betonten die Befragten die extrem großen Unterschiede die es hier in Waidhofen a/d Ybbs gibt, die von abgewohnten Wohnungen in schlechten Lagen, bis zu Neubau-Toplagen in der Innenstadt mit Dachterrasse reichen.

Sanierung: Gefragt nach dem Zustand des Wohnbaubestandes so wird generell viel Potenzial für Sanierungen gesehen. Während die Genossenschaften vor allem laufend thermische Sanierungen an ihrem Bestand durchführen und auch ein Reconstructing (Abriss und Neubau) Projekt geplant ist, beklagen die privatwirtschaftlichen BauträgerInnen, dass Sanierungen oftmals nur schwer durchführbar sind. Mehrmals wurde hier der Denkmalschutz als Hindernis genannt, da dieser Dachausbauten mit Gaupen und Terrassen sowie Neuerrichtungen von Balkonen erschwert. Außerdem wurde auch die Dauer von Bewilligungsverfahren kritisiert und, dass die sonstigen bautechnischen Auflagen oft nur sehr schwer umsetzbar sind bzw. zu viel kosten. Ein Bauträger gab an, dass ein Abriss und Neubau günstiger wäre als eine Sanierung, ein anderer, dass die Kosten hier etwa gleich hoch sind. Es wurde von drei BauträgerInnen angeregt, durch Lockerungen in den Auflagen bzw. Ausnahmegenehmigungen Sanierungen und Dachausbauten in der Innenstadt zu attraktiveren. Ein Interviewpartner gab an, dass die Althaus Sanierungsförderung nicht viel hilft, wenn die Auflagen unmöglich zu erreichen sind. Eine Person merkte an, dass die Sanierung für WohnungseigentümerInnen die vermieten, nicht attraktiv ist, weil sie die Kosten nicht weitergeben können, was vor allem in Lagen wie dem Vogelsang ein Problem sei.

Leerstand: Zur Frage nach dem Leerstand in Waidhofen a/d Ybbs gab es unterschiedliche Ansichten. Sechs Personen schätzten den Leerstand als hoch ein. Vier Personen sagten, dass der Leerstand gering wäre, jedoch bezogen diese ihre Aussagen auf die am Markt verfügbaren Objekte und meinten, dass sie über den nicht am Markt befindlichen Leerstand keine Aussagen treffen können. Es wurde auch um die Angabe einer Prozentzahl gebeten, hierbei gibt eine Person die Schätzung des nicht am Markt sichtbaren Leerstandes mit 10-15% an, eine andere mit 30-35%. Die Leerstandsrate, der von den befragten Genossenschaften verwalteten Gebäude, gaben drei Genossenschaften mit 0% an, jeweils eine Genossenschaft gab einen Leerstand von 3,4% bzw. 5,0% an.

Die Begründungen für diese hohen Leerstandseinschätzungen sind einerseits, dass in der Innenstadt viele Hausbesitzer es nicht nötig haben, zu vermieten und die restlichen Wohnungen in ihrem Gebäude lieber leerstehen lassen um in ihrer Privatsphäre nicht gestört zu werden. Andererseits sind nötige Sanierungen den EigentümerInnen oft zu teuer oder zu aufwändig. Viele haben Wohnungen auch einfach als Wertanlage angeschafft und wollen diese derzeit nicht verkaufen. Manche ziehen auch weg aus Waidhofen a/d Ybbs und behalten die Wohnung, wenn sie es sich leisten können, für mögliche Besuche oder einen späteren Lebensabschnitt. Einigen ist hier die Vermietung auch hier zu viel Aufwand.

Potenziale: Darüber hinaus wurden noch Potenziale und Herausforderungen für den zukünftigen Wohnbau in Waidhofen a/d Ybbs auf verschiedenen Bereichen von den MaklerInnen und BauträgerInnen genannt, um weitere Projekte umsetzen zu können. Fünf Personen möchten die Rahmenbedingungen geändert sehen, damit EigentümerInnen zum Verkauf motiviert werden, wobei sowohl zusätzliche Abgaben, als auch Bewusstseinsbildung, z.B. bei älteren Menschen die allein große Gebäude bewohnen, angesprochen wurden. Es wurden auch neue Widmungen in geeigneten Lagen gefordert. In Zusammenhang damit wurde auch nach der Zukunft des BENE-Areals gefragt. Außerdem wurde das Potenzial von neuen Wohnbaukonzepten betont, wie z.B. spezielle

Angebote für Jungfamilien und Rückkehrer aus Wien oder Angebote für Baugruppen. Zwei Personen betonen jeweils die Wichtigkeit der Belebung der Innenstadt und, dass viele Gebäude saniert werden müssten, wobei sich die Sanierung oftmals wegen verschiedener Auflagen und hoher Kosten schwierig gestaltet. Auch Arbeitsplatzschaffung durch Betriebsansiedlungen wurde als wichtig hervorgehoben. Generell sehen alle Befragten ein großes Potenzial in Waidhofen a/d Ybbs aufgrund der guten Lage, Infrastruktur und Lebensqualität.

4.3 Immobilienportale

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Immobilienportaldokumentation dargestellt. Die Ergebnisse zu den Wohnkosten sind verglichen zu den Wohnflächenkategorien in der folgenden Tab. 16 dargestellt.

Tab. 16. Vergleichende Aufstellung der Kosten lt. Immobilienportalen

	Mietwohnungen			Eigentumswohnung			Miethäuser			Eigentumshäuser		
	BM€/m ² (n)	BK€/m ² (n)	pF	KP€/m ² (n)	BK€/m ² (n)	pF	BM€/m ² (n)	BK€/m ² (n)	pF	KP€/m ² (n)	BK€/m ² (n)	pF
<35m²	13,42 (3)	2,2 (2)	25%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35-60m²	10,11 (39)	1,91 (13)	47%	2209,02 (5)	2,87 (3)	80%	-	-	-	-	-	-
61-80m²	8,60 (46)	1,98 (12)	63%	2778,72 (4)	2,63 (2)	100%	-	-	-	-	-	-
81-100m²	9,54 (22)	1,89 (5)	82%	1809,25 (5)	2,28 (3)	100%	-	-	-	2209,30 (1)	-	100%
>100m²	8,36 (8)	1,67 (3)	63%	2660,89 (18)	2,88 (4)	94%	8,1 (8)	1,17 (2)	59%	2549,24 (25)	1,21 (1)	100%
Mittelwert	9,63	1,79	56%	2363,47	2,67	93%	8,1	1,17	59%	2379,27	1,21	100%

Wie aus der Tab. 17 ersichtlich, nehmen die Mietkosten ab, je größer die Wohnung ist. Eine Ausnahme stellen dabei die Wohnungen zwischen 81m² und 100m² dar. Weiters lässt sich erschließen, dass bei größeren Wohnflächen ein höherer Anteil von privatem Freiraum zur Verfügung steht. Eine Ausnahme machen dabei die Mietwohnungen zwischen 101-150m², was auf die geringe Datenlage der Wohnungen in jener Größenordnung zurückzuführen sein könnte. Die mittleren Kaufpreise pro Wohnungen stiegen wie erwartet außerdem positiv zur Wohnungsgröße an. Die Wohnungen zwischen 61m² und 80m² scheinen dabei nicht ins Bild zu passen. Der vergleichsweise hohe mittlere Kaufpreis ist auf eine Ausreißer-Wohnung zurückzuführen, die mit einem Verkaufspreis von 345.870€ bei 73m² stark von den restlichen Verkaufspreisen abweicht.

Nachdem auch das Angebot für Eigentumswohnungen, Häuser zu kaufen und mieten protokolliert wurde, sind die Ergebnisse über die Anzahl der verfügbaren Objekte sowie die Dauer, die das Inserat verfügbar war, in Tab. 17 dargestellt.

Tab. 17: Anzahl verschiedener Wohnobjekte

	Wohnung Miete	Wohnung Kauf	Haus Miete	Haus Kauf
Anzahl angebotener Objekte	119	32	8	26
Vergeben innerhalb des Betrachtungszeitraumes*	80	17	4	13
Inseratenzeitraum in Tagen, der vergebenen Objekte*	59	48	84	36

*Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass es sein kann, dass die Objekte aus anderen Gründen von den Portalen genommen wurden.

Es zeigt sich dabei, dass der überwiegende Anteil (119 von 185) der am Markt angebotenen Objekte Mietwohnungen sind. Im gesamten Betrachtungszeitraum wurden nur acht Häuser zur Miete angeboten. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes konnten ca. 2/3 (80 von 120) der Mietwohnungen vermittelt werden (unter der Annahme, dass entfernte Objekte vermittelt wurden). Von den Eigentumswohnungen und Häusern konnten jeweils etwa die Hälfte verkauft werden. Die Inseratendauer war bei den Mietwohnungen mit 59 Tagen bis zur Vermittlung höher als bei den Eigentumswohnungen mit 48 Tagen und bei den zum Kauf angebotenen Häusern am kürzesten mit 36 Tagen. Am längsten (84 Tage) blieben Häuser, die zur Vermietung inseriert wurden, auf den Immobilienportalen.

Um differenzierter darstellen zu können, welche Aspekte zu einer Miet- oder Kaufentscheidung führen, wurden die vermittelten und nicht vermittelten Wohnungen und Häuser miteinander verglichen. Die Ergebnisse sind in Tab. 18 dargestellt.

Tab. 18: Vergleich vermittelter und nicht vermittelter Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigentumshäuser

	Mietwohnun g ver- geben	Mietwohnung nicht vergeben	Eigentumswohnu ng vergeben	Eigentums wohnung nicht vergeben	Eigentumshaus vergeben	Eigentumsha us nicht vergeben
Anzahl	80	39	17	15	13	13
Mittelwert Miete€/m ²	9,56	9,35	2583,65	2305,81	2895,65	2295,37
Standardabweich ung Miete€/m ²	2,33	1,76	832,64	1257,71	1249,46	1047,39
Freiräume	60%	56%	100%	87%	100%	100%
Verkauf Privat: 44%, () = Anteil v. Spalte	75% (49%)	25% (33%)	67% (24%)	23% (13%)	57% (31%)	43% (23%)
Verkauf Makler: 56%, () = Anteil v. Spalte	61% (51%)	39% (66%)	50% (76%)	50% (87%)	47% (69%)	53% (77%)
Mittelwert Zimmeranzahl	2,58	2,70	3,76	3	6,00	6,08
Mittelwert Größe	68,24m ²	69,98m ²	115,87m ²	84,47m ²	168,23m ²	167,73m ²
Parkplatz verfügbar	59%	54%	82%	67%	85%	77%

Keller/-abteil verfügbar	79%	79%	47%	87%	54%	77%
Gemitteltes Stockwerk*	1,65	1,85	2,22	1,18	2	2
Standort: Waidhofen a/d Ybbs	66 (83%)	16 (41%)	13 (76%)	8 (53%)	9 (69%)	7 (54%)
Standort: Zell Arzberg	5 (6%)	4 (10%)	1 (6%)	1 (7%)	2 (15%)	1 (8%)
Standort: Zell Markt	7 (9%)	1 (3%)	1 (6%)	1 (7%)	1 (8%)	1 (8%)
Standort: Rien	6 (8%)	1 (3%)	1 (6%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)

*DG (Dachgeschoß) wurde nicht in die Berechnung miteinbezogen, da nicht durchgehen definiert.

Es zeigt sich, dass sowohl bei den vermieteten Wohnungen (9,56€/m² vs. 9,35€/m²) als auch bei den verkauften Wohnungen (2583,65€/m² vs. 2295,37€/m²) und verkauften Häusern (2895,65m² vs. 2295,37€/m²) im Schnitt stets die Objekte mit höheren Mietpreisen bzw. Kaufpreisen bevorzugt wurden. Außerdem lässt sich feststellen, dass die angebotenen Objekte mit Verfügbarkeit von geteilten bzw. privaten Freiraum öfter vermittelt wurden, als jene ohne Freiraum. Wohnobjekte, die privat auf den Immobilien Portalen inseriert wurden, wurden mit einer höheren Wahrscheinlichkeit vermittelt als jene von MaklerInnen. Jedoch sollte hierzu erwähnt werden, dass um ein Vielfaches mehr zum Verkauf stehende Wohnungen und Häuser von MaklerInnen inseriert wurden als von Privatpersonen. Bei Mietwohnungen gab es denselben Trend in schwächerer Form: 56% der Mietwohnungen wurden von MaklerInnen inseriert und 44% von Privatpersonen. Bei der Zimmeranzahl und der Wohnfläche unterschieden sich nur vermittelte mit nicht vermittelten Eigentumswohnungen. Vermittelte Eigentumswohnungen waren mit 116m² größer als nicht vermittelte Eigentumswohnungen mit 84m² und hatten somit eine höhere Zimmeranzahl mit 3,76 Zimmern im Schnitt gegen 3 bei unvermittelten. Die Verfügbarkeit eines Parkplatzes bzw. einer Garage war für die Entscheidung eine Wohnung zu mieten oder zu kaufen oder ein Haus zu kaufen von Bedeutung. Parkplätze waren öfter bei vermittelten Objekten vorhanden als bei nicht vermittelten. Ein gegenteiliges Bild stellt die Verfügbarkeit eines Kellers/-abteils dar. Bei nicht vermittelten Eigentumswohnungen und Häusern waren häufiger Keller bzw. Kellerabteile verfügbar als bei vermittelten. Ob das Stockwerk einen Einfluss auf die Miet-/Kaufentscheidung einen Einfluss hatte wurde ebenfalls überprüft. Es konnte sich zeigen, dass bei Mietwohnungen niedriger gelegene Wohnungen beliebter waren und bei Eigentumswohnungen höher gelegene. Das könnte jedoch auch darauf zurückzuführen sein, da viele inserierte Objekte als Stockwerkkennzeichnung das Dachgeschoß angegeben hatten. Jene Objekte konnten nicht in die Analyse einbezogen werden, da keine genauere Definierung vorlag. Somit könnten die Ergebnisse verfälscht worden sein. Ein Hinweis in diese Richtung könnte sein, dass es bei Eigentumshäusern keinen Unterschied machte wie viel Stockwerke vorhanden waren, da jene nicht durch Dachgeschoße gekennzeichnet werden konnten. 69% (bei Eigentumshäusern) bis 83% (bei Mietwohnungen) der vermittelten Wohnobjekte waren aus der Katastralgemeinde Waidhofen a/d Ybbs. Im Vergleich dazu lagen nur bis zu 54% der nicht vermittelten Wohnobjekte in Waidhofen a/d Ybbs. Das zeigt, dass die beliebtesten Wohnobjekte öfter in zentraler Lage verortet, waren als die unbeliebtesten. Da nur sehr wenige inserierte Wohnobjekte in anderen Katastralgemeinden wie zum Beispiel Zell Arzberg, Zell Markt oder Rien verortet waren, lässt sich über den Vergleich von vermittelter zu nicht vermittelter Objekte in jenen Gemeindeteilen keine sinnhafte Aussage treffen. Jedoch zeigte sich ein Trend, dass jene

drei Katastralgemeinden in etwa gleich (wenig) beliebt waren. Aus den gesammelten Daten ergibt sich eine durchschnittliche monatliche Nettomiete von 7,55€/m², was dem aktuellen Wert des Mietpreisspiegels in Waidhofen a/d Ybbs von 7,52€/m² entspricht (Wohnungsbörse, 2023). Weiters zeigt sich, dass es ein deutlich höheres Angebot an Mietwohnungen im Vergleich zu Eigentumswohnungen und Häusern am Markt gibt. Dies entspricht laut den MaklerInnen und auch wenn man sich anschaut, welche Objekte auf den Immobilienportalen im Betrachtungszeitraum vermittelt werden konnten, offenbar der Nachfrage. Was bei den Mietwohnungen auffällt ist, dass die teureren signifikant häufiger vermittelt werden konnten, als die günstigeren.

4.4 Geplante Wohnbauprojekte

In diesem Kapitel wird mithilfe von Aussagen von BauträgerInnen, MaklerInnen und der Heatmap der Statistik Austria (2023b) untersucht, welche aktuellen Wohnbauprojekte in Waidhofen a/d Ybbs geplant sind. Wir werfen einen Blick auf die Entwicklungen und Vorhaben, die die Zukunft des Wohnungsbaus in der Gemeinde prägen werden. Dabei werden die quantitativen Aspekte der Projekte beleuchtet.

Tab. 19: Geplante Wohnbauprojekte in der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs

Wohnbau bewilligt (2011-2023) aber nicht fertiggestellt	Gebäude	WE
EFH/ZFH	40	
GWB gesamt	5	58
GWB nach Adresse		
Mühlstraße 8		4
Burgfriedstraße 2 (Cubiculum)		19
Pocksteinerstraße 32 (beim Lokalbahnhof)		12
Pocksteinerstraße 34 (beim Lokalbahnhof)		11
Pocksteinerstraße 36 (beim Lokalbahnhof)		12

Quelle: (Statistik Austria 2023b)

Wie aus der Tab. 19 ersichtlich, sind aktuell 5 Geschoßwohnbauten mit insgesamt 58 Wohneinheiten und 40 Einfamilienhäuser in der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs bewilligt, die noch nicht fertiggestellt sind. Das größte davon ist das Projekt Cubiculum in der Burgfriedstraße 2 mit 19 Wohneinheiten welches bereits in bau ist. In der Pocksteinerstraße beim Lokalbahnhof sind 3 Wohngebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten geplant. Der fünfte Geschoßwohnbau laut Statistik Austria (2023b) ist in der Mühlstraße mit 4 Wohneinheiten bewilligt. Zusätzlich wurde in den Interviews mit den MaklerInnen und BauträgerInnen ein konkretes Reconstructing Projekt der Wohbaugenossenschaft Neue Heimat angesprochen, dass sich auf den Abriss und Neuerrichtung von Geschoßwohnbauten in der Ybbsitzer Straße bezog, jedoch ohne Nennung eines Zeithorizonts. Im AGWR wurden außerdem einige Objekte in der Ferdinand Andri-Straße identifiziert, die laut Gemeinde noch nicht in bau sind und für die bei der Statistik Austria keine Bewilligungen gefunden werden konnten.

4.5 Zwischenfazit

EINSCHÄTZUNG DER AKTEURE AM IMMOBILIENMARKT. Der Immobilienmarkt in Waidhofen a/d Ybbs zeigt seitens der Interviewten AkteurInnen einige Herausforderungen. So gibt es laut derer aktuell ein Überangebot an Mietwohnungen, während die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, insbesondere für junge Familien, nicht gedeckt wird. Die Finanzierung, hohe Zinsen, Kreditvergabekriterien und Baukosten sind entscheidende Faktoren für diese Situation. Die geringe

Verfügbarkeit an geeigneten Baugründen im urbanen Bereich stellt ein aktuelles Thema dar. Einfamilienhäuser, welche jedoch selten leistbar sind, stellen laut ihnen die bevorzugte Wohnform dar. Doppelhaushälften stellen eine akzeptable, günstigere Alternative dar, Reihenhäuser werden jedoch oft schon als zu eng erlebt. Wohnungen werden insbesondere in zentraler, urbaner Lagen nachgefragt. Die begehrtesten Katastralgemeinden sind die zentral gelegeneren, urbane Gebiete wie in Waidhofen a/d Ybbs, Zell-Arzberg, Zell-Markt. Aber auch außerhalb der Stadt ziehen Katastralgemeinden Interesse aufgrund ihrer Einfamilienhäuser in Aussichts-lagen auf sich. Die Miet- und Kaufpreise pro Quadratmeter variieren stark je nach Anbieter, Zustand und Lage. Mietkosten bewegen sich im Durchschnitt zwischen 6,88€ und 11,00€ pro Quadratmeter, Kaufpreise von Einfamilienhäusern wurden mit 900-3.000€/m² und Kaufpreis von Eigentumswohnungen sogar mit 800-6.000€/m² angegeben. Sanierungspotenzial besteht, aber Hindernisse wie Denkmalschutz, sonstige Auflagen, Dauer der Bewilligungen und hohe Kosten können die Sanierung von Gebäuden erschweren. Lockerungen in den Bauvorschriften könnten Anreize für Sanierungen und Dachausbauten schaffen. Die Einschätzungen zum Leerstand variieren, wobei einige von einem hohen Leerstand sprechen. Die Gründe dafür reichen von ungestörter Privatsphäre, über Projekte als Wertanlage, der hohe Aufwand der Vermietung bis zu aufwändigen und unerschwinglichen Sanierungen. Laut der AkteurInnen am Immobilienmarkt könnten Veränderungen der Rahmenbedingungen wie beispielsweise zusätzliche Abgaben EigentümerInnen dazu bewegen, ihre Immobilien zu verkaufen. Auch Bewusstseinsbildung, gerade bei älteren Menschen wurde betont. Das große Potenzial der guten Lage, Infrastruktur und Lebensqualität von Waidhofen a/d Ybbs könnte mit weiteren Arbeitsplätzen durch Betriebsansiedlungen gesteigert werden. Darüber hinaus würden neue Wohnkonzepte sowie die Belebung der Innenstadt laut den befragten AkteurInnen des Immobilienmarktes weitere Potenziale bieten.

AUSWERTUNG DER IMMOBILIENPORTALE. Die Analyse der Immobilienportale in Waidhofen a/d Ybbs zeigt, dass größere Wohnungen tendenziell niedrigere Mietkosten haben, mit Ausnahmen von Wohnungen zwischen 81m² und 100m². Kaufpreise steigen mit der Wohnungsgröße, aber es gibt Ausreißer. Mietwohnungen dominieren den Markt, und teurere Immobilien werden eher vermietet/verkauft. Lage und private Freiräume beeinflussen die Vermittlungschancen. Insgesamt entspricht die durchschnittliche Miete dem lokalen Mietpreisspiegel und die Nachfrage nach Mietwohnungen ist hoch, besonders für teurere Objekte.

GEPLANTE WOHNBAUPROJEKTE. Laut den Ergebnissen der Erhebung sind aktuell insgesamt 5 Geschoßwohnbauten mit insgesamt 58 Wohneinheiten geplant. Diese befinden sich alle in zentralen urbanen Lagen. Außerdem sind 40 Einfamilienhäuser bewilligt und in Planung. Des Weiteren ist aktuell ein Reconstructing-Projekt geplant allerdings ohne konkreten Zeitplan.

5. Zukünftiger Wohnbaubedarf

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus der Kombination der genannten Datenquellen einer umfassenden Analyse unterzogen, um Hinweise auf den zukünftigen Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs zu gewinnen. Die vorherigen Untersuchungen haben bereits einen detaillierten Einblick in die bestehende Wohnsituation und die soziodemografischen Merkmale der BewohnerInnen geliefert. Diese Erkenntnisse bilden die Grundlage für die vorliegende Synthese, die das Ziel verfolgt, potenzielle Entwicklungen und Trends im Bereich Wohnen in der Gemeinde aufzuzeigen.

5.1 Erhebungsmethodik

Der zukünftige Wohnbedarf der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs leitet sich aus den vorausgegangenen Erhebungen und Analysen ab. Im Sinne des Mehrmethodenansatzes wurde die Vielzahl an Datenquellen hierfür miteinander kombiniert und abgeglichen. Die vorliegende Synthese schöpft ihre Aussagen und Erkenntnisse u.a. aus einer sorgfältigen Analyse von Kreuztabellen, welche die verschiedenen Daten der Befragung miteinander verknüpft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Umfragezeitraum von April bis Mai 2023 insgesamt 695 vollständig ausgefüllte Datensätze gesammelt werden konnten. Aufgrund der hohen Rücklaufquote ergibt sich eine Stichprobengröße, die repräsentativ für die gesamte Einwohnerschaft von Waidhofen a/d Ybbs ist, und somit sehr verlässliche Rückschlüsse auf die gesamte Gemeindebevölkerung zulässig sind. Zusätzlich wurden die Ergebnisse der Wohnbestandsdaten in Verbindung mit den Angaben zur Wohn- und Gesellschaftsstruktur sowie den Interviews mit den MaklerInnen und BauträgerInnen herangezogen. Diese Verknüpfungen ermöglichen es, potenzielle Veränderungswünsche zur aktuellen Wohnsituation zu identifizieren und aufzuzeigen.

5.2 Auswertung

Nachfolgend wird entlang der Hauptthemen der Befragung in Kombination mit weiteren Aspekten, insbesondere im Hinblick auf Wohnortszufriedenheit, Bedürfnisse und Mindestanforderungen an das Wohnen, nach Mustern und Zusammenhängen gesucht. Diese Muster erlauben es, mögliche Veränderungsbedarfe und Handlungsoptionen für die Gemeinde aufzuzeigen.

5.2.1 Wohnformen

Die Wohnbedürfnisanalyse der Bevölkerung zeigt, dass sich die Wohnformen in der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs fast gleichmäßig zwischen Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und Mehrparteienhäusern aufteilen, wobei Wohnungen mit einer Größe von 101-150 m² am häufigsten sind. Die Ergebnisse aus der Wohnbestandsanalyse zeigen aber, dass die Verteilung der Wohnformen in Waidhofen a/d Ybbs zwischen urbanen und ländlichen Gebieten stark variieren. In urbanen Gegenden dominieren Mehrparteienhäuser, während in ländlichen Gemeinden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorherrschen. Dies spiegelt sich auch in den Haushaltsgrößen und Wohnsitzmeldungen wider. Aus der Immobilienmarktanalyse geht hervor, dass Einfamilienhäuser zwar sehr beliebt, aber aufgrund der knappen Baugrundstücke im urbanen Bereich oft schwer zu realisieren sind. Doppelhaushälften sind eine erschwinglichere Alternative, während Reihenhäuser weniger gefragt sind. Wohnungen in zentralen, urbanen Lagen sind besonders begehrt. Abb. 59 zeigt eine Verschneidung von Daten aus der Wohnbedürfnisanalyse, wobei die individuelle Wohnform mit den Veränderungswünschen der Befragten kombiniert wird. Hierbei wird deutlich, dass aus einer Stichprobe von 684 Personen bei 42% (von insgesamt 312, die lt. Befragung im Mehrparteienhaus wohnen), die in Mehrparteienhäusern leben, ein Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation

besteht, während dieser Anteil unter den BewohnerInnen von Reihenhäusern (13,6% von den insgesamt 22 Befragten, die in Reihenhäusern wohnen), Einfamilienhäusern (11,6% von den insgesamt 310 Befragten, die in Einfamilienhäusern wohnen), Zwei- bzw. Mehrfamilienhäusern (11,1% von insgesamt 9, die lt. Befragung in Zwei- bzw. Mehrfamilienhäusern wohnen), und Doppelhaushälften (3,2% von insgesamt 31 in Doppelhaushälften Wohnenden) signifikant geringer ausfällt.

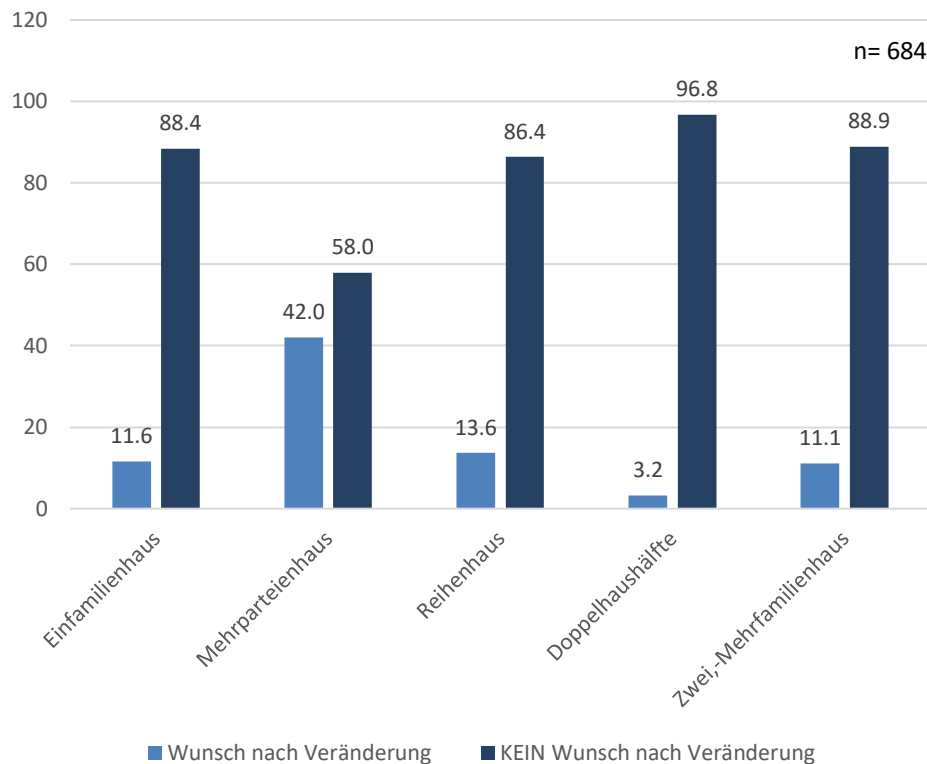


Abb. 59: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Wohnform

Aufgrund dieser Einblicke können einige Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs abgeleitet werden. Die Gemeinde sollte etwa verstärkt darauf hinarbeiten, nachhaltige Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen, um die Energieeffizienz von Gebäuden zu verbessern und somit einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz zu leisten. Es ist wichtig, den Begriff "Nachhaltige Sanierung" umfassender zu verstehen, indem neben Energieeffizienz auch die suffiziente Nutzung von Ressourcen, die Schaffung von Außenräumen, Grün- und Freiräumen, die Förderung klimaschonender Mobilität sowie soziale und gemeinschaftsbildende Faktoren berücksichtigt werden. Statt nur auf Neubauten zu setzen, sollte die Gemeinde Anreize schaffen, um leerstehende oder untergenutzte Gebäude zu revitalisieren und umzunutzen. Darüber hinaus sollten aktive Informations- und Beratungsangebote geschaffen werden, um HauseigentümerInnen für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen zu motivieren und ihnen dabei unterstützend zur Seite zu stehen. Weiterhin sollte die Gemeinde ihre Aktivitäten in Netzwerken und Bündnissen verstärken, um von Erfahrungen anderer Gemeinden zu profitieren und gemeinsam innovative Ansätze für nachhaltige Sanierung zu entwickeln.

5.2.2 Wohnfläche

Daten aus der Wohnbedürfnisanalyse bezüglich eines Wunsches nach Veränderung der Wohnsituation werden in Abb. 60 mit der verfügbaren Wohnfläche verknüpft. Dabei zeigt sich, dass

aus einer Stichprobe von 695 Personen, jene die auf mehr als 100m² leben, signifikant seltener einen Wunsch nach Veränderung (86,3% von insgesamt 409 Personen, die lt. Befragung auf mehr als 100m² wohnen) haben, als jene, welche über weniger Wohnfläche verfügen. In allen anderen Wohngrößen gibt es durchaus häufiger den Wunsch nach Veränderung (43,1% von 51 auf 35-60m² Lebenden, 46,6% von insgesamt 131 auf 61-80m² Lebenden und 37,5% von insgesamt 88 auf 81-100m² Lebenden). Es ist der Trend erkennbar, dass der Wunsch nach Veränderung mit zunehmender Größe der Wohnfläche sinkt. Die Befragten wünschen sich größere, bezahlbare Wohnungen, insbesondere Familien, die ausreichend Platz für ihre Kinder benötigen und den Komfort moderner Wohnkonzepte schätzen. Es besteht eine starke Nachfrage nach ökologischen und modularen Wohnräumen, die den Bedürfnissen im Lebenszyklus gerecht werden.

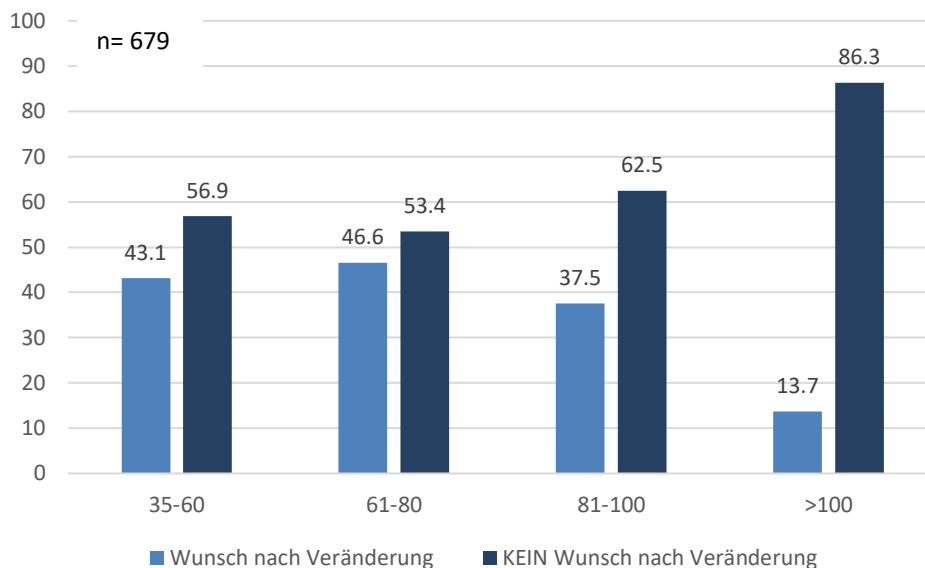


Abb. 60: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Wohnfläche. Die Wohnfläche <35m² wurde nicht berücksichtigt, da sie nur ein einziges Mal in der Befragung vorkam.

Basierend auf den vorliegenden Informationen können folgende Handlungsempfehlungen für die Gemeinde abgeleitet werden: Die Gemeinde sollte Anreize schaffen, um die Entwicklung von Wohnungen mit größerer Wohnfläche (vor allem ab 61m²) zu unterstützen, um der starken Nachfrage nach größeren Wohnräumen gerecht zu werden. Dabei sollte besonderes Augenmerk auf die Bezahlbarkeit gelegt werden. Dies könnte beispielsweise durch Wohnungszusammenlegungen bei Sanierungsprojekten erreicht werden. Zusätzlich sollte die Gemeinde bei der Planung von Wohnprojekten den Bedarf an kinderfreundlichem Wohnraum berücksichtigen, da Familien ausreichend Platz für ihre Kinder benötigen. Angesichts des Interesses an ökologischen und modularen Wohnkonzepten, die den Bedürfnissen im Lebenszyklus gerecht werden, sollte die Gemeinde die Entwicklung und Umsetzung solcher innovativen Wohnprojekte fördern.

5.2.3 Stauraum

Eine weitere Verknüpfung von Daten aus der Wohnbedürfnisanalyse zeigt einen signifikanten Geschlechterunterschied hinsichtlich des Bedarfs an Stauraum (siehe Abb. 61). Während 68,1% der 398 Frauen sich mehr Stauraum wünschen (49,6% etwas größer und 18,5% viel größer), beträgt dieser Anteil bei 285 Männern nur 57,5% (43,9% etwas größer und 13,6% viel größer). Im Gegenzug geben 9,1% der Männer signifikant häufiger an, weniger Stauraum zu benötigen (1,5% viel kleiner und 7,6% etwas kleiner), während nur 4,4% der Frauen (0,7% viel kleiner und 3,7% etwas kleiner)

weniger Stauraum wünschen. Generell erscheint die Bereitstellung von Stauraum äußerst wichtig, daher sollte künftig mehr Platz dafür eingeplant werden.

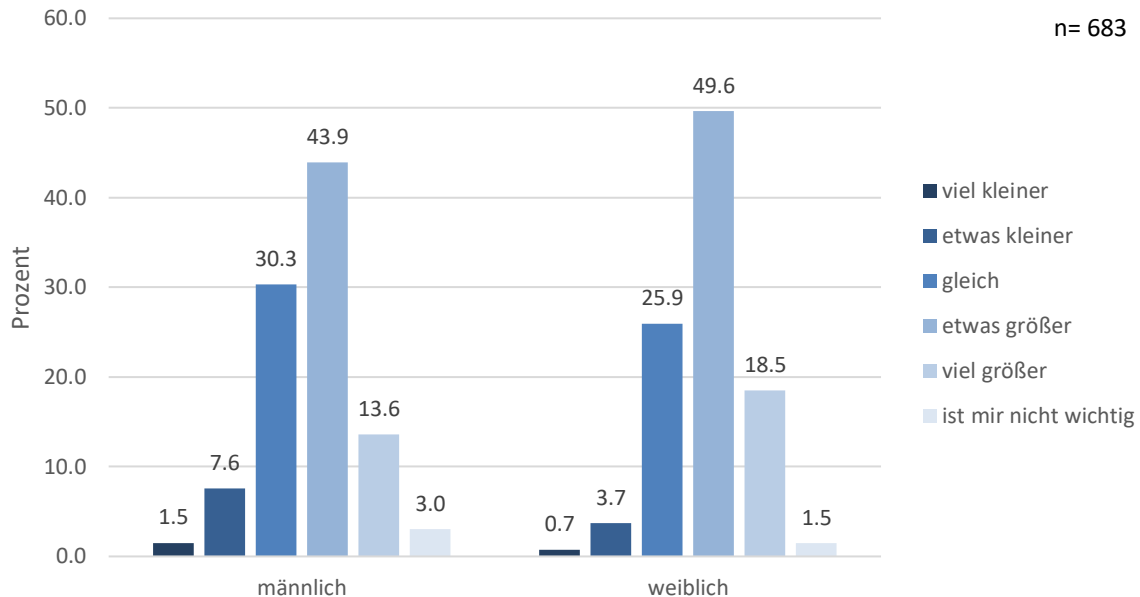


Abb. 61: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Stauraum und Geschlecht

Aus diesen Einblicken wird deutlich, dass die Gemeinde zukünftig bei der Planung von Wohnraum verstärkt auf gender-sensible Ansätze zurückgreifen sollte, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse von Frauen und Männern gleichermaßen berücksichtigt werden.

5.2.4 Haushaltsgröße

Die Wohnbedarfsanalyse macht deutlich, dass in den meisten Haushalten in Waidhofen a/d Ybbs aktuell ein oder zwei Personen leben. Haushalte mit 3 Personen, auf einer Wohnfläche bis max. 60m², haben einen verstärkten Wunsch nach Veränderung und Haushalte mit 5 Personen unter 80m² haben verstärkt den Wunsch nach Veränderung. Sieht man sich hierzu noch die Anzahl der Wohnräume an, stellt man fest, dass die 3-Personenhaushalte mit „nur 3 Räumen“ den größten Wunsch nach Veränderung haben und die 5-Personenhaushalte mit „nur 5 Räumen“. Daraus kann abgeleitet werden, dass ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen besteht, was Familien dazu zwingt, kleinere Einheiten zu nutzen, die den Anforderungen an Platz und Home-Office nicht gerecht werden.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte die Gemeinde in Zukunft eine Förderung von erschwinglichem Wohnraum für Familien anstreben, um der dringenden Sorge der BürgerInnen bezüglich leistbarem Wohnraum, insbesondere für Familien, entgegenzukommen. Dies könnte beispielsweise durch die Schaffung von gefördertem Wohnraum, durch Sanierung, oder die Unterstützung von sozialen Wohnprojekten geschehen. Des Weiteren sollte die Gemeinde die Anpassung der Wohnungsgrößen vorantreiben, um den Wünschen von Haushalten mit spezifischen Größen und Wohnflächen (wie etwa 3-Personenhaushalte mit bis zu 60m²) entgegenzukommen. Es ist ratsam, die Entwicklung von Wohnungen mit passenden Größen zu fördern, um den Bedürfnissen dieser Haushalte gerecht zu werden. Zudem könnte die Gemeinde die Entwicklung von Wohnprojekten mit flexiblen Raumkonzepten unterstützen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der BewohnerInnen gerecht zu werden. Schließlich sollte die Gemeinde die Entwicklung von Wohnprojekten für

Mehrgenerationenwohnen fördern, um der Überrepräsentation von Haushalten mit 5 oder mehr Personen entgegenzukommen und den Bedürfnissen dieser Haushalte gerecht zu werden.

5.2.5 Familienstand

Abb. 62 zeigt eine Verknüpfung der Daten aus der Wohnbedürfnisanalyse bezüglich des Veränderungswunsches der Wohnsituation und des Familienstands. Dabei zeigt sich, dass von insgesamt 683 Befragten diejenigen, die in einer Ehe oder Lebensgemeinschaft im selben Haushalt leben, mit 79,6% (von insgesamt 480 Nennungen) den geringsten Veränderungswunsch haben. Danach folgen diejenigen, die in einer Ehe oder Lebensgemeinschaft, aber in getrennten Haushalten wohnen, mit 73,3% (von insgesamt 45 Nennungen) und schließlich die ledigen, verwitweten, geschiedenen oder alleinlebenden Personen mit 63,8% (von insgesamt 141 Nennungen). Der höhere Anteil von 36,2% an ledigen Personen, die Veränderung wünschen, könnte darauf zurückzuführen sein, dass diese Gruppe oft in Mehrparteienhäusern lebt, in denen der Wunsch nach Veränderung stärker ausgeprägt ist als in anderen Wohnformen (siehe Abb. 59).

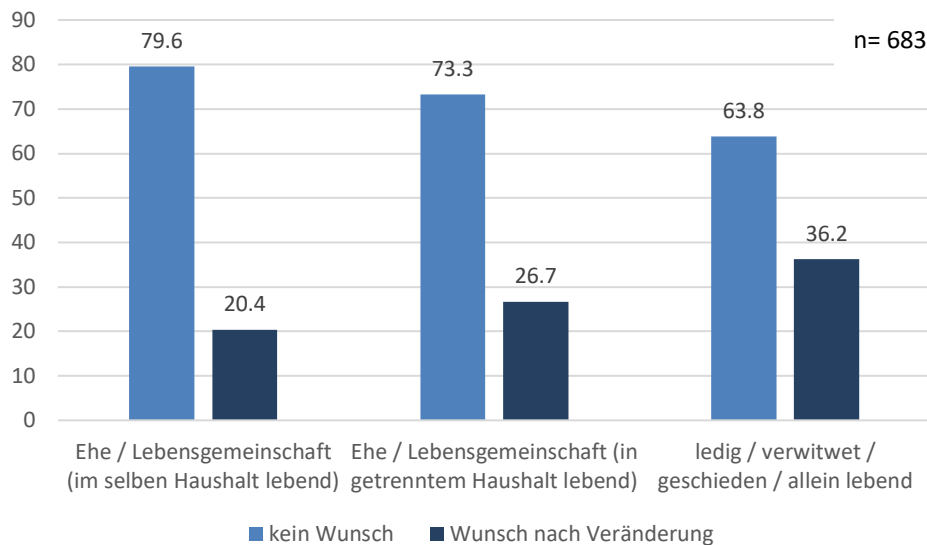


Abb. 62: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Familienstand

Die Gemeinde sollte bedarfsgerechte Wohnformen unterstützen, insbesondere für Personen, die in einer Ehe oder Lebensgemeinschaft leben, aber in getrennten Haushalten wohnen, sowie für ledige, verwitwete, geschiedene oder alleinlebende Personen, die ebenfalls einen höheren Veränderungswunsch äußern. Hierbei könnten alternative Wohnformen gefördert werden, die den individuellen Bedürfnissen dieser Gruppen entsprechen, etwa durch die Schaffung von speziellen Wohnprojekten oder die Entwicklung von kleineren, flexiblen Wohnungen sowie die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Zusätzlich könnte die Gemeinde Maßnahmen ergreifen, um Mehrparteienhäuser attraktiver zu gestalten, da BewohnerInnen in diesen Wohnformen einen höheren Veränderungswunsch äußern. Dies könnte beispielsweise durch die Förderung moderner Wohnkonzepte, gemeinschaftlicher Räume und weiterer Annehmlichkeiten erreicht werden. Auch die Entwicklung von intergenerationalen Wohnprojekten sollte von der Gemeinde unterstützt werden, um eine vielfältige und soziale Wohnumgebung zu schaffen, insbesondere für ledige Personen, bei denen der Veränderungswunsch höher ausgeprägt ist.

5.2.6 Eigentumsform

Ein weiterer Zusammenhang zeigt sich zwischen der Eigentumsform und dem Veränderungswunsch in Bezug auf die Wohnsituation (siehe Abb. 63). 48,7% der Befragten, die zur Miete wohnen (von insgesamt 232 der Befragten), haben einen Veränderungswunsch, aber nur 12,7% der Personen, die EigentümerInnen sind (von insgesamt 433 der Befragten), gefolgt von 14,3% der Personen, die in Gemeineigentum wohnen (von insgesamt 7 der Befragten). Von den Menschen, die in einem Mietkaufobjekt leben, gibt überhaupt niemand von den 4 Personen einen Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation an. Es ist nicht überraschend, dass Menschen, die Eigentum erwerben und/oder besitzen, eine stabilere Wohnperspektive haben. Sie investieren in ihren Wohnraum und tragen in der Regel selbst die Verantwortung dafür, was eine tiefere emotionale Bindung zu ihrem Zuhause fördert.

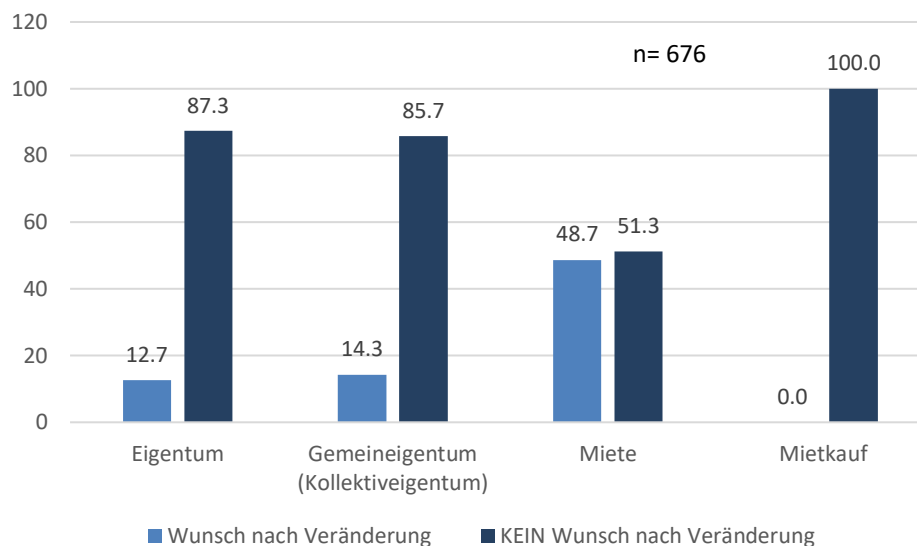


Abb. 63: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Eigentumsform

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse sollte die Gemeinde angesichts des höheren Veränderungswunsches bei MieterInnen Ressourcen und Beratungsangebote bereitstellen, um MieterInnen bei der Suche nach stabilen Wohnsituationen zu helfen. Dies könnte beispielsweise Informationen zu Mietkaufoptionen, zur Bildung von Eigentum oder Unterstützung bei der Wohnungssuche beinhalten.

5.2.7 Wohnkosten

Hinsichtlich der Höhe der monatlichen Wohnkosten zeigt die Immobilienmarktanalyse, dass die Mietpreise pro Quadratmeter variieren, wobei der Durchschnitt auf Basis der Immobilienportalanalyse bei 9,63€ liegt. Laut Aussagen von MaklerInnen liegt der Durchschnitt bei 6,88€, während BauträgerInnen im Durchschnitt 11,00€ angeben. Der Quadratmeterpreis für Kaufobjekte variiert je nach Art, Lage und Zustand des Gebäudes, wobei Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen laut Immobilienportalanalyse im Durchschnitt nahezu gleichviel (2360€ bzw. 2380€ pro Quadratmeter) kosten. Die Preise pro Quadratmeter für Miet- und Kaufobjekte variieren erheblich, abhängig vom Anbieter und der Lage. Eine Analyse der Wohnbedürfnisse zeigt jedoch keinen signifikanten Zusammenhang zwischen der Höhe der monatlichen Wohnkosten und dem Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation. Eine der dringendsten Sorgen der BürgerInnen stellt der leistbare Wohnraum, insbesondere für Familien, dar.

Diese Ergebnisse weisen darauf hin, dass die Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs zukünftig eine gezielte Förderung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien, anstreben sollte, um der großen Varianz der Mietpreise pro Quadratmeter entgegenzuwirken. Dies könnte durch die Einführung von speziellen Förderprogrammen für Wohnungsbauprojekte mit sozialverträglichen Mietpreisen erreicht werden. Zudem könnte die Gemeinde Maßnahmen zur Unterstützung von Sanierungsprojekten ergreifen. Hierzu könnten Beratungsdienste, Informationsveranstaltungen und finanzielle Anreize angeboten werden. Die Möglichkeit einer Regulierung von Mietpreisen sollte in Betracht gezogen werden, um sicherzustellen, dass sie fair und angemessen sind. Dies könnte durch die Einführung von lokalen Mietpreisbremsmechanismen oder ähnlichen Maßnahmen realisiert werden. Es ist ratsam, zu prüfen, inwiefern solche Maßnahmen auf kommunaler Ebene sinnvoll und umsetzbar sind.

5.2.8 Sanierungen

Die Analyse des Immobilienmarktes verdeutlicht, dass die Zeitpunkte der letzten Sanierungen der Gebäude in Waidhofen a/d Ybbs sehr unterschiedlich sind. Der Zustand der verfügbaren Objekte ist gemischt, wobei einige als sanierungsbedürftig eingestuft werden. Es besteht Potenzial für Sanierungen, jedoch können Hindernisse wie Denkmalschutz, Dauer der Bewilligungen und hohe Kosten die Sanierung von Gebäuden erschweren. Eventuelle Lockerungen in den Bauvorschriften könnten Anreize für Sanierungen und Dachausbauten schaffen. Die Wohnbedürfnisanalyse zeigt allerdings keinen signifikanten Zusammenhang zwischen dem Wunsch nach Veränderung und dem Zeitpunkt der letzten Sanierung der Gebäude. In der offenen Befragung wird die Notwendigkeit von Sanierungen und energetischen Verbesserungen in bestehenden Wohnungen seitens der BürgerInnen betont. Des Weiteren spricht sich die Mehrheit gegen weitere Bodenversiegelung aus und bevorzugt stattdessen die Renovierung, Erweiterung und Aufstockung bestehender Gebäude. Dabei ist der Schutz der Natur und die Aktivierung von Leerständen von hoher Bedeutung, bevor neue Bauprojekte in Angriff genommen werden.

Die Gemeinde sollte zukünftig verstärkt Programme zur finanziellen Unterstützung von Sanierungsprojekten auflegen, um EigentümerInnen dazu zu ermutigen, ihre Gebäude zu sanieren. Dabei könnten verschiedene Anreize wie Zuschüsse, Darlehen mit niedrigen Zinsen oder steuerliche Vergünstigungen in Betracht gezogen werden. Besonderes Augenmerk sollte auf energetische Sanierungen gelegt werden, um die Nachhaltigkeit der Gebäude zu verbessern und langfristig Betriebskosten zu senken. Es ist ratsam, Informationsveranstaltungen und Beratungsdienste anzubieten, um EigentümerInnen über die verschiedenen Aspekte von Sanierungen aufzuklären. Dies könnte auch Hilfe bei der Beantragung von erforderlichen Genehmigungen und Bewilligungen beinhalten. Die Gemeinde sollte zudem die bestehenden Bauvorschriften überprüfen, um festzustellen, ob Anpassungen oder Lockerungen möglich und sinnvoll sind. Dies könnte dazu beitragen, Hindernisse bei Sanierungen zu reduzieren. Auch wenn die Wohnbedürfnisanalyse keinen direkten Zusammenhang zwischen dem Sanierungszeitpunkt und dem Wunsch nach Veränderung zeigt, sollte die Gemeinde regelmäßige Befragungen durchführen, um die spezifischen Bedürfnisse der Bevölkerung besser zu verstehen und gezielt darauf einzugehen.

5.2.9 Freiraum

Abb. 64 verdeutlicht den klaren Zusammenhang zwischen dem Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation und dem Vorhandensein sowie der Art und Größe eines Freiraums. Lediglich 21,8% der Personen mit einem Freiraum (von insgesamt 556 der Befragten) äußern den Wunsch nach einer

Veränderung ihrer Wohnsituation, während dieser Anteil bei Personen ohne verfügbaren Freiraum bei 37,8% (von insgesamt 127 der Befragten) liegt.

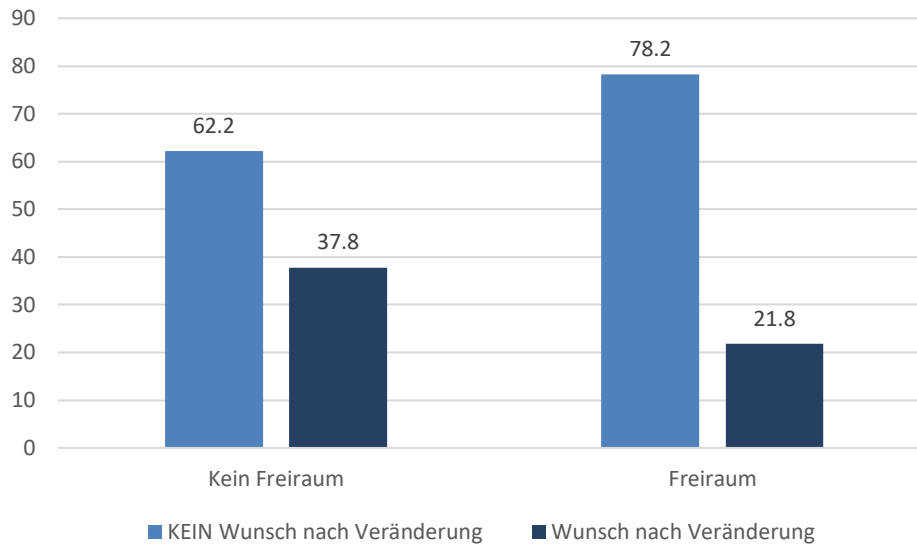


Abb. 64: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach verfügbarem Freiraum

Die Gemeinde sollte aufgrund der klaren Korrelation zwischen dem Veränderungswunsch der Wohnsituation und dem Vorhandensein sowie der Beschaffenheit von Freiräumen die folgenden Maßnahmen in Betracht ziehen: Es ist entscheidend, Freiräume in Wohngebieten zu bewahren und neue Grünflächen zu schaffen, etwa durch die Schaffung von Parks, Gemeinschaftsgärten oder öffentlichen Plätzen. Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete sollte die Integration von Freiräumen als zentrales Element berücksichtigt werden, wobei diese vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und leicht zugänglich für BewohnerInnen sein sollten. Weiterhin sollte die Gemeinde Anreize schaffen, um bestehende Wohnviertel mit ausreichend Freiraum auszustatten. Dies könnte beispielsweise durch die Umwandlung von Brachflächen in Grünanlagen oder die Begrünung von Innenhöfen geschehen. Es ist ratsam, die BewohnerInnen dazu zu ermutigen, sich aktiv an der Gestaltung und Pflege von Freiräumen zu beteiligen, da gemeinschaftliche Projekte eine stärkere Bindung zur Wohnumgebung fördern können. Zudem wäre die Entwicklung langfristiger Grünraumkonzepte empfehlenswert, die die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen und als Leitfaden für die Entwicklung und den Erhalt von Freiräumen dienen können.

5.2.10 Standortqualität

Die Marktanalyse für Immobilien zeigt, dass die begehrtesten Stadtteile jene in zentraleren Lagen sind. Besonders beliebt sind urbane Gebiete wie Waidhofen a/d Ybbs, Zell-Arzberg und Zell-Markt. Auch außerhalb der Stadt erfreuen sich manche Gebiete großer Beliebtheit, vor allem aufgrund der Verfügbarkeit von Einfamilienhäusern. Die Analyse der Wohnbedürfnisse offenbart eine hohe Zufriedenheit mit dem aktuellen Wohnort in Waidhofen a/d Ybbs. Die Nähe zur unberührten Natur sowie die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten werden als besonders bedeutsam erachtet. Die Mehrheit der Befragten zeigt keine Absicht, ihre derzeitige Wohnsituation zu ändern.

Aufgrund dieser Entwicklungen sollte die Gemeinde zukünftig Maßnahmen ergreifen, um die Attraktivität der zentralen Stadtteile weiter zu steigern und dabei verstärkt auf nachhaltige Bauweisen und Energienutzung zu setzen. Dies könnte beispielsweise durch die Schaffung von Grünflächen, die Integration erneuerbarer Energien und die Förderung von umweltfreundlichen

Mobilitätslösungen geschehen. Angesichts der Beliebtheit von Bereichen auch außerhalb der Stadt sollte die Gemeinde ebenfalls verstärkt auf nachhaltige Bauweisen und Energienutzung setzen. Dies könnte durch die Bereitstellung von Bauland für energieeffiziente Gebäude und Wohnformen oder die Unterstützung von Bauprojekten mit nachhaltigen Baumaterialien realisiert werden. Zudem sollte sich die Gemeinde verstärkt für den Erhalt und die Pflege von natürlichen Lebensräumen einsetzen und dabei auf nachhaltige Maßnahmen setzen. Dies könnte durch die Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen, die Förderung von Biodiversität und die Umsetzung von Naturschutzprojekten geschehen. Des Weiteren sollte die Gemeinde Maßnahmen ergreifen, um die Erreichbarkeit von nachhaltigen Einkaufsmöglichkeiten zu verbessern, die beispielsweise regionale biologische Produkte anbieten. Dies könnte durch die Förderung von Bauernmärkten, die Ansiedlung von nachhaltigen Einzelhandelsgeschäften oder die Unterstützung von Lebensmittelkooperativen oder Lieferdiensten für regionale Produkte realisiert werden.

5.2.11 Altersstruktur

Es zeigt sich ein eindeutiger und signifikanter Zusammenhang zwischen dem Alter der Befragten und ihrem Veränderungswunsch in Bezug auf die Wohnsituation (siehe Abb. 65). Je jünger die Befragten sind, desto öfter haben sie den Wunsch nach Veränderung ihrer Wohnsituation. Besonders auffällig sind die Unterschiede zwischen den Befragten, die vor 1980 und denen, die ab 1980 geboren wurden. Deshalb werden im Folgenden diese beiden Altersgruppen getrennt betrachtet und spezifische Fragen in Bezug darauf gestellt. Die folgenden Ergebnisse zeigen hierbei ein sehr klares Bild. Während 59% der Personen, die vor 1980 geboren wurden (insgesamt 361 Personen der Befragten), keinen Wunsch nach Veränderung ihrer Wohnsituation haben, sind es in der Altersgruppe der ab 1980 geborenen 68,2% (von insgesamt 332 der Befragten, die einen Veränderungswunsch haben).

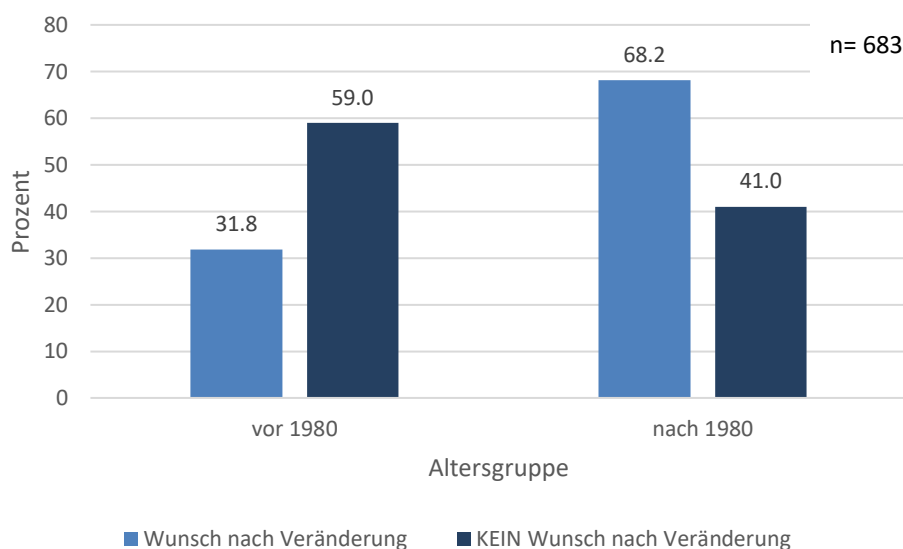


Abb. 65: Veränderungswunsch der Wohnsituation in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren

Ein weiterer signifikanter Unterschied zwischen diesen beiden Altersgruppen wird auch bei einem Vergleich zwischen Alter und Wohnform deutlich (siehe Abb. 66). 25,3% der Personen, die nach 1980 geboren wurden, leben in Mehrparteienhäusern, während es bei den vor 1980 Geborenen nur 19,6% sind. Umgekehrt leben 26,3% der älteren Vergleichsgruppe in Einfamilienhäusern, während es bei den nach 1980 geborenen Personen nur 16,7% sind.

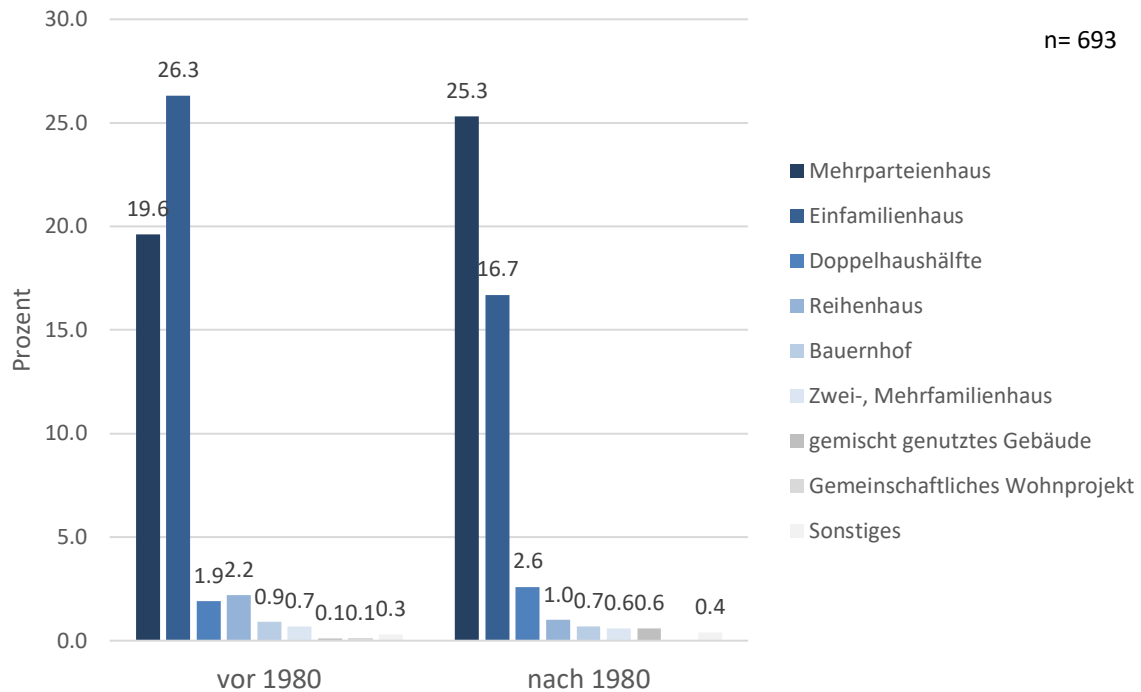


Abb. 66: Wohnsituation in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren nach Wohnformen

Auch im Vergleich zwischen Alter und zur Verfügung stehender Wohnfläche zeigt sich ein signifikanter Unterschied (siehe Abb. 67). Während 11,8% der nach 1980 Geborenen über 61-80m² Wohnfläche verfügen, sind es in der Altersklasse vor 1980 nur 7,5% der Befragten, die auf diese Kategorie entfallen. Dafür haben 34,7% der Befragten aus der älteren Vergleichsgruppe über 100m² Wohnfläche zur Verfügung, während es bei den nach 1980 Geborenen nur 25,5% sind.

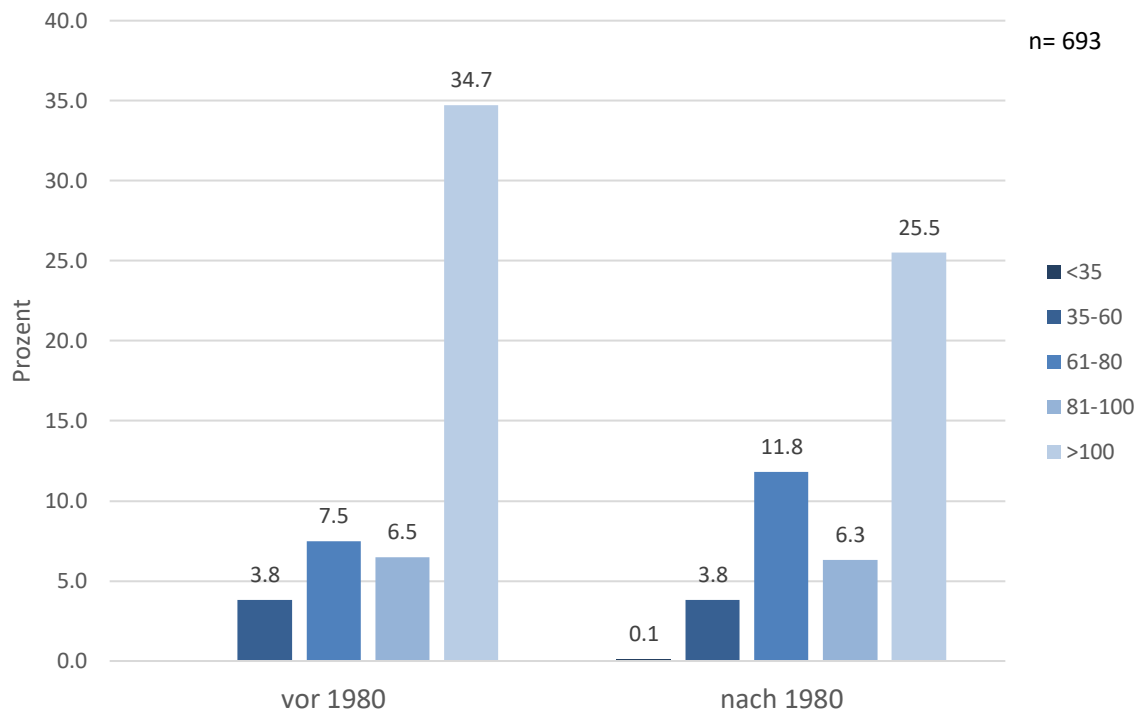


Abb. 67: Wohnsituation in den Altersgruppen vor und ab 1980 geboren nach Wohnfläche

Angesichts des deutlichen Unterschieds im Veränderungswunsch bezüglich des Wohnraums zwischen den vor 1980 und ab 1980 Geborenen, empfiehlt es sich für die Gemeinde, die folgenden Maßnahmen zu ergreifen: Es wäre ratsam, eine Vielzahl von Wohnraumoptionen anzubieten, die den unterschiedlichen Bedürfnissen und Präferenzen der BewohnerInnen aller Altersgruppen gerecht werden. Zudem könnte es von Vorteil sein, Anreize zu schaffen, um bestehenden Wohnraum an individuelle Bedürfnisse anzupassen. Dies könnte beispielsweise die Möglichkeit zur barrierefreien Gestaltung von Wohnungen für ältere Menschen, oder die Schaffung von flexiblen Wohnraumlösungen für junge Familien umfassen. Es wäre auch empfehlenswert, Projekte zu fördern, die eine gemeinschaftliche Nutzung von Wohnraum zwischen verschiedenen Altersgruppen ermöglichen, um Flächen besser zu nutzen und den Austausch und die Solidarität zwischen den Generationen zu stärken. Zusätzlich könnte die Gemeinde Anreize schaffen, die Qualität und Ausstattung des vorhandenen Wohnraums zu verbessern, sodass er den Bedürfnissen und Erwartungen der BewohnerInnen besser entspricht. Schließlich wäre es sinnvoll, die Entwicklungen im Bereich des Wohnraums kontinuierlich zu verfolgen und die Wohnraumstrategie der Gemeinde entsprechend anzupassen, um den sich ändernden Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

5.2.12 Leerstand

Die Auswertungen der Wohnbestandsanalyse zeigen auf, dass in Waidhofen a/d Ybbs ein erheblicher Anteil von 22,2% der Wohnungen keinen Wohnsitz aufweisen. Die Differenzierung zwischen Geschoßwohnbau und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern lässt erkennen, dass die Anzahl der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung im Geschoßwohnbau mit 32,5% (1.128WE) deutlich größer ist als bei den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit 11,7% (396 WE). Aufgrund dieser Daten kann kein klar quantifizierbarer Leerstand abgeleitet werden, weil Wohnungen aus unterschiedlichsten Gründen keine Wohnsitzmeldungen aufweisen können. Trotzdem könnten sie darauf hindeuten, dass ein erheblicher Leerstand besteht, besonders wenn man berücksichtigt, dass im Vergleich zu anderen österreichischen Gemeinden diese 22,2% verglichen mit dem niedrigsten Wert von 4,8% (Statistik Austria 2023a, S.38) doch sehr hoch ausfallen. Die Wohnbedürfnisanalyse zeigt eine Vielzahl von Perspektiven bezüglich des ungenutzten Wohnraums. Einige BewohnerInnen berichten von Leerstand in ihren Wohngebäuden, der auf diverse Faktoren zurückzuführen ist, wie etwa Sanierungsbedarf, zu hohe Mieten oder die Nutzung als Zweitwohnsitz. Die effektive Nutzung von Leerständen wird als entscheidend angesehen. Die Sanierung und Schaffung von barrierefreien Räumen in bestehenden leerstehenden Gebäuden wird befürwortet, und es wird sogar vorgeschlagen, Leerstandsabgaben einzuführen. Auch die Immobilienmarktanalyse wirft einen vielschichtigen Blick auf den Leerstand in Waidhofen a/d Ybbs. Die Schätzungen aus der Befragung der BauträgerInnen und MaklerInnen variierten von 10-35%. Die Gründe für das Leerstehen von Wohnungen sind vielfältig und reichen von dem Wunsch nach ungestörter Privatsphäre, sowie dem zu hohen Aufwand der Vermietung und den hohen Kosten für eventuell nötige Sanierungen bis hin zu reinen Anlageobjekten.

Diese Erkenntnisse weisen darauf hin, dass die Gemeinde zukünftig Maßnahmen ergreifen sollte, um den Leerstand von Wohnungen zu reduzieren und eine effiziente Nutzung zu fördern. Dies könnte beispielsweise durch Anreize für EigentümerInnen, ihre leerstehenden Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen, geschehen. Um Leerstand aufgrund von Sanierungsbedarf entgegenzuwirken, sollte die Gemeinde zudem Programme und Unterstützung für EigentümerInnen anbieten, die ihre Immobilien renovieren und vermieten möchten. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die Schaffung von barrierefreien Räumen gelegt werden, um die Zugänglichkeit zu

verbessern. Darüber hinaus sollte die Gemeinde Anreize schaffen, um sicherzustellen, dass Wohnungen vorrangig als Hauptwohnsitz genutzt werden, etwa durch gezielte Informationskampagnen, steuerliche Anreize oder andere Maßnahmen. Die Einführung von Leerstandsabgaben könnte ebenfalls in Betracht gezogen werden, um EigentümerInnen dazu zu bewegen, ihre leerstehenden Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen. Die Gemeinde könnte zudem Investitionsprojekte unterstützen, die darauf abzielen, leerstehende Gebäude wiederzubeleben und in nutzbaren Wohnraum umzuwandeln. Außerdem sollte die Gemeinde regelmäßige Marktanalysen durchführen und transparente Informationen über den Immobilienmarkt bereitstellen, um EigentümerInnen und InteressentInnen besser zu informieren und die Entscheidungsfindung zu erleichtern.

5.2.13 Immobilienmarkt

Der Wohnungsmarkt in Waidhofen a/d Ybbs präsentiert sich als vielschichtiges Bild. Aktuell sind in Waidhofen a/d Ybbs 58 Wohneinheiten im Geschoßwohnbau in zentraler urbaner Lage geplant. Außerdem sind 40 Einfamilienhäuser bewilligt. Generell wird eine schwierige finanzielle Situation wahrgenommen, hervorgerufen durch das hohe Zinsniveau, Kreditvergabekriterien, den hohen Baukosten und der generellen Teuerung. Dadurch herrscht wenig Bewegung am Markt. Aktuell besteht ein Überangebot an Mietwohnungen, während die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, insbesondere für junge Familien, nicht ausreichend gedeckt wird. AkteurInnen am Immobilienmarkt betonen, dass Veränderungen der Rahmenbedingungen, EigentümerInnen dazu veranlassen könnten, ihre Immobilien zu verkaufen. Es wurde auch die Notwendigkeit der Bewusstseinsbildung, insbesondere bei älteren Menschen, hervorgehoben. Das große Potenzial von Waidhofen a/d Ybbs in Bezug auf Lage, Infrastruktur und Lebensqualität könnte mit zusätzlichen Arbeitsplätzen durch Betriebsansiedlungen weiter gesteigert werden. Neue Wohnkonzepte und die Belebung der Innenstadt werden ebenfalls als vielversprechende Ansätze betrachtet. Aus der Wohnbedarfsanalyse geht hervor, dass Sanierungen und energetische Verbesserungen in bestehenden Wohnungen dringend notwendig sind. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Bebauung und Bodenversiegelung. Die Mehrheit spricht sich gegen weitere Bodenversiegelung aus und bevorzugt stattdessen die Renovierung, Erweiterung und Aufstockung bestehender Gebäude. Dabei steht der Schutz der Natur und die Aktivierung von Leerständen im Vordergrund, bevor neue Bauprojekte angegangen werden.

Auf Grundlage dieser Befunde sollte die Gemeinde zusätzliche Anreize schaffen, um Sanierungen und energetische Verbesserungen in bestehenden Wohnungen zu unterstützen, etwa durch gezielte Förderprogramme oder Steuervorteile. Zudem sollte die Entwicklung verschiedener Wohnkonzepte gefördert werden, um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Dies könnte die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Gemeinschaftsprojekten oder alternativen Wohnformen umfassen. Weiterhin sollten Anstrengungen unternommen werden, um durch Betriebsansiedlungen weitere Arbeitsplätze zu schaffen, was die Attraktivität der Region steigern und die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen könnte. Die Reduzierung von Leerständen sollte ebenfalls im Fokus stehen und durch gezielte Förderungen für Eigentümer, die ihre Immobilien wieder nutzbar machen, oder durch die Umnutzung leerstehender Gebäude in Wohnraum umgesetzt werden. Es ist ratsam, zusätzliche Bodenversiegelung abzulehnen und stattdessen die Renovierung, Erweiterung und Aufstockung bestehender Gebäude zu priorisieren, um die Natur zu schützen und Ressourcen zu erhalten. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Sanierungen Reconstructing-Projekten vorzuziehen, da hier die graue Energie erhalten bleibt. Zudem sollte die Gemeinde Mechanismen zur aktiven Beteiligung der Bevölkerung bei Entscheidungsprozessen im Bereich des Wohnungs- und Immobilienmarktes

etablieren, wobei insbesondere die Bedürfnisse und Anliegen älterer Menschen berücksichtigt werden sollten. Möglicherweise sollten auch Rahmenbedingungen überdacht werden, um EigentümerInnen zum Verkauf zu motivieren, wobei sowohl zusätzliche Abgaben als auch Bewusstseinsbildung in Betracht gezogen werden könnten.

5.3 Handlungsempfehlungen

Aus der vielschichtigen Betrachtung der hier vorliegenden Wohnbedarfsanalyse für Waidhofen a/d Ybbs lassen sich in der Analyse der einzelnen Daten und Erhebungen unterschiedliche Handlungsoptionen ableiten. Diese Handlungsempfehlungen verstehen sich als Zusammenfassung der einzelnen Aspekte aus den Erhebungen und sollen mögliche Impulse für die Weiterentwicklung der Großgemeinde liefern. Im Folgenden sind diese Handlungsmöglichkeiten nach verschiedenen Aspekten dargelegt. Die vier herausgearbeiteten Bereiche verstehen sich integrativ und übergreifend, da sie sich gegenseitig bedingen bzw. auch ineinander eingebettet sind.

INTEGRATIVE STADT- UND FREIRAUMENTWICKLUNG. Die Förderung und Erhaltung von Freiräumen in Wohngebieten, aber auch der Erhalt der Natur spielt für die BürgerInnen eine entscheidende Rolle in der Entwicklung von Waidhofen a/d Ybbs. Die Integration von Freiräumen und Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Erholung und Bewirtschaftung sollte ein zentrales Element sein. Dies umfasst sowohl den Erhalt bestehender Grünflächen als auch z.B. die Schaffung neuer Gemeinschaftsgärten. Die Förderung von Grünflächen in bestehenden Wohnvierteln könnte durch die aktive BewohnerInnenbeteiligung in der Gestaltung und Pflege umgesetzt werden. Unter der Einbindung der Bevölkerung und ihren Bedürfnissen könnten diese Konzepte als Leitfaden für die Entwicklung und den Erhalt von weiteren Freiräumen dienen. Die Förderung nachhaltiger Urbanisierung sollte darauf abzielen, die Attraktivität der zentralen Stadtteile weiter zu steigern, indem verstärkt auf nachhaltige Bauweisen und Energienutzung vorzugsweise im Bestand gesetzt wird. Dies kann beispielsweise durch die Schaffung von Grünflächen, die Integration erneuerbarer Energien und die Förderung von umweltfreundlichen Mobilitätslösungen geschehen. Um der Beliebtheit von Einfamilienhäusern in den Katastralgemeinden außerhalb der Stadt gerecht zu werden, könnte die Gemeinde verstärkt auf nachhaltige Bauweisen und Energienutzung in diesen Gebieten setzen. Dies könnte durch die Bereitstellung von Bauland in Zusammenhang mit Anreizen für energieeffiziente Häuser oder nachhaltige Baumaterialien erreicht werden. Diese Vorgehensweise sollte zuvor stets evaluieren, ob Bestandsgebäude zuvor aktiviert und attraktiviert werden könnten.

BEDÜRFNIS- UND BEDARFSGERECHTE WOHNRAUMENTWICKLUNG. Die Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs sollte Anreize schaffen, um die Entwicklung von Wohnmöglichkeiten speziell für Familien zu unterstützen, um der Nachfrage nach großem, bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Die Ergebnisse der Erhebung nach aktuell geplanten Projekten lassen den Schluss zu, dass aktuell eine quantitative Versorgung mit Wohnraum möglich ist. Um den vielfältigen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden, sollten bei der Schaffung von Wohnraum unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden. Zum einen könnten Gemeinschaftswohnprojekte berücksichtigt werden, da diese bereits gemeinsam mit den zukünftigen BewohnerInnen ein individuelles Projekt entwickeln. Ebenso sollte der Fokus auf dem Bestand liegen, um eine breite Palette von Wohnmöglichkeiten z.B. auch mit dem Wunsch nach stadtnahen Wohnen, anzubieten. Eine geschlechtssensible Herangehensweise sollte stets berücksichtigt werden, um die Bedürfnisse von Frauen und Männern gleichermaßen zu befriedigen. Diese Entwicklungen und Umsetzungen mit Blick auf ökologische und innovative Wohnprojekte mit einem Fokus auf differenzierte

Haushaltsgrößen könnten die geäußerten Bedürfnisse der Menschen adäquat ansprechen. Ferner könnte ein Schwerpunkt auf Mehrgenerationenwohnen gelegt werden um Menschen, welche allein oder zu zweit auf großen Wohnflächen leben durch neue Angebote zum Wohnungswechsel bzw. gemeinschaftlichen Wohnen zu animieren. Daher wird empfohlen, dass die Gemeinde Rahmenbedingungen schaffen sollte, die EigentümerInnen dazu motivieren, ihre Immobilien dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Damit könnte auch der Wunsch nach mehr Einfamilienhäusern ohne weitere Bodenversiegelung befriedigt werden. Grundsätzlich sollte sich die Gemeinde strategisch auf die Sanierung des Bestands konzentrieren. Durch die Ansiedlung neuer Unternehmen und Betriebe könnte zukünftig der Zuzug wieder derart angeregt werden, wodurch auch neuer Wohnbau wieder sinnvoll sein kann. Konzeptionell sollte der Fokus auf die Leistbarkeit von Wohnen gelegt werden, daher wird für jegliche Bauprojekte die Kooperation mit Baugenossenschaften empfohlen.

AKTIVIERUNG UND ATTRAKTIVIERUNG DES WOHNGEBÄUDEBESTANDS. Die Wohnentwicklung in Waidhofen a/d Ybbs sollte eine Vielzahl von Maßnahmen, die auf eine nachhaltige und effiziente Nutzung des vorhandenen Wohnraums abzielen, beinhalten. Dazu könnte die Förderung von nachhaltigen Sanierungen und energetischen Verbesserungen in bestehenden Wohnungen durch gezielte Förderprogramme und Steuervorteile zählen. Diese Maßnahmen sollten nicht nur zur Werterhaltung der Gebäude beitragen, sondern auch zur Energieeffizienz und somit einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten. Mit Blick auf die große Zahl der Wohneinheiten ohne Wohnsitzmeldung sollte die Gemeinde Anreize für die Umnutzung und Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden und Wohnflächen schaffen. Ein Schwerpunkt sollte hierbei auf der effizienten Nutzung von leerstehendem Wohnraum liegen. Die Gemeinde sollte Maßnahmen ergreifen, um Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung weiter zu analysieren, um in weiterer Folge den vermuteten Leerstand zu reduzieren. Dies könnte durch ein aktives Leerstandsmanagement umgesetzt werden sowie durch Anreize für EigentümerInnen, ihre leerstehenden Immobilien zu vermieten oder zu verkaufen. Des Weiteren könnte eine gezielte Förderung für EigentümerInnen, die ihre Immobilien wieder nutzbar machen oder leerstehende Gebäude in Wohnraum umwandeln, umgesetzt werden. Die Einführung von zusätzlichen Abgaben für ungenutzte Wohnflächen und verstärkte Bewusstseinsbildung könnten dazu beitragen, die Bereitschaft für Sanierungen und die Belegung von untergenutzten Wohnungen und Gebäuden anzuregen. Änderungen in den Rahmenbedingungen wie z.B. Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung könnten Anreize für Sanierungen und Dachausbauten schaffen. Die Gemeinde sollte prüfen, inwiefern solche Maßnahmen auf kommunaler Ebene umsetzbar wären. Die Schaffung von finanziellen Anreizen für Sanierungsprojekte würden einen weiteren wichtigen Schritt darstellen, um EigentümerInnen dazu zu ermutigen, ihre Gebäude zu sanieren und in diesem Zuge bestenfalls weiteren Wohnraum im Gebäudebestand zur Verfügung zu stellen. Dies könnte durch Zuschüsse, Darlehen mit niedrigen Zinsen oder steuerliche Anreize auf kommunaler Ebene gefördert werden. Ebenso könnten Investitionsprojekte unterstützt werden, die darauf abzielen, leerstehende Gebäude wiederzubeleben und in nutzbaren Wohnraum umzuwandeln. Um eine umfassende und nachhaltige Sanierung zu fördern, sollte der Begriff der Nachhaltigkeit umfangreich gefasst werden, um neben der Energieeffizienz auch die Schaffung von Außenräumen, Grün- und Freiräumen, die Förderung klimaschonender Mobilität sowie soziale und gemeinschaftsbildende Faktoren zu berücksichtigen. Die Schaffung von barrierefreien Wohnräumen sollte speziell im Blick bleiben, um die Zugänglichkeit für alle zu gewährleisten. Besonderes Augenmerk sollte auf Mehrparteienhäuser gelegt werden, da hier ein höherer Veränderungswunsch von BewohnerInnen besteht. Die Gemeinde könnte

Maßnahmen ergreifen, um diese Wohnform attraktiver zu gestalten, sowohl durch die Sanierung dieser aber auch durch die Förderung von modernen Wohnkonzepten und gemeinschaftlichen attraktiven Räumen im Innen- und Außenbereich.

OFFENE KOMMUNIKATION UND AKTIVE PARTIZIPATION. Für eine offene Kommunikation und aktive Partizipation im Bereich der Wohnungs- und Immobiliensituation in Waidhofen a/d Ybbs, könnte die Gemeinde eine aktive Beteiligung der Bevölkerung in Entscheidungsprozessen zu diesen Themen etablieren. Besonderes Augenmerk sollte auf den Bedürfnissen und Anliegen von Familien und älteren Menschen liegen. Die Gemeinde könnte Informations- und Beratungsangebote für HauseigentümerInnen bereitstellen, um sie für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen und für die Bereitstellung von untergenutztem Wohnraum zu motivieren und zu unterstützen. Ebenso könnte das Angebot einer Unterstützung bei der Beantragung von Genehmigungen und Bewilligungen hilfreich sein. Transparente Marktanalysen und Informationen über den Immobilienmarkt sind entscheidend, um EigentümerInnen und InteressentInnen besser zu informieren und die Entscheidungsfindung für Umzug und Kauf zu erleichtern. Die regelmäßige Erhebung zum Thema Wohnen könnte dazu beitragen, die spezifischen Bedarfe und Bedürfnisse der Bevölkerung kontinuierlich im Blick zu behalten. Es wird empfohlen, auch weiterhin alle bestehenden Kommunikationskanäle wie die Homepage, die Gemeindezeitung, Postwurfsendungen, soziale Medien und E-Mail-Newsletter, zu nutzen, um die Informationen effektiv für alle zu verbreiten. Dies fördert die Transparenz und ermöglicht es der Bevölkerung, aktiv am Geschehen teilzunehmen.

6. Diskussion und Ausblick

Im Zuge der vorliegenden Wohnbedarfsanalyse konnten unterschiedliche Handlungsoptionen für Waidhofen a/d Ybbs herausgearbeitet werden. Der Blick auf den Teilaspekt des Wohnens in der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs und dieser mit einer intensiven Analyse auf die Gesamtheit des Siedlungsraumes lässt auch Schlüsse für die Gesamtentwicklung der Großgemeinde Waidhofen a/d Ybbs zu. Die Integration der beschriebenen Handlungsoptionen in die bereits bestehenden Leitbilder, Strategien und Visionen stellt einen logischen weiteren Schritt in der Weiterentwicklung der Großgemeinde dar. Im Weiteren sollen erste Anknüpfungspunkte herausgestrichen werden, welche in weiterer Folge tiefgreifenderen Betrachtungen zu unterziehen wären.

Waidhofen a/d Ybbs entwickelte im Rahmen der Teilnahme an dem Programm "Stadterneuerung in Niederösterreich" im Jahr 2015 mit MeinungsbildnerInnen und VertreterInnen der Stadtgemeinde, Politik und Verwaltung Ziele, Schwerpunktthemen und Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung. Diese Entwicklung basierte auf demografischen Daten und den Bedürfnissen der BürgerInnen im Alltag und Lebenszyklus. Als Ergebnis wurde die Vision "Waidhofen 2030" entwickelt, welche die Gemeinde als zentrales Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für das Ybbstal und angrenzende Gebiete versteht. Das Hauptziel dieser Vision lag in der Transformation von einer Abwanderungsgemeinde zu einem prosperierenden Lebensmittelpunkt, der regionale Funktionen zu erschwinglichen Bedingungen aufrechterhält. Im Zuge der Erstellung des Stadterneuerungskonzepts für Waidhofen a/d Ybbs wurde besonderes Augenmerk auf die ganzheitliche Funktionalität der Stadt gelegt. Der Prozess zur Entwicklung der Vision und des Stadterneuerungsleitbildes basiert auf den Grundbedürfnissen des Menschen im Alltag und im Lebenszyklus. Diese Bedürfnisse umfassen Wohnen, Bildung, Kommunikation, Arbeit, Versorgung und Erholung. Im Leitbild der Stadterneuerung 2015+ und in den strategischen Handlungsfeldern der Vision „Waidhofen 2030“ wurde Wohnen als primäres Handlungsfeld identifiziert. Die Umsetzung der Vision entwickelte sich entlang verschiedener Aspekte. Im Abgleich mit dem vermuteten Leerstand aufgrund der hohen Zahlen an Nicht-Wohnsitzmeldungen kann die angestrebte Leerstandsaktivierung im gesamten Gebiet der Stadtgemeinde unterstützt werden. Die gezielte Nachverdichtung besiedelter Strukturen und Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsinfrastrukturen sowie die moderate Erschließung in Randlagen für nachfolgende Generationen kann nur bedingt unterstützt werden, da aktuell ein hohes Maß an Bestandsimmobilien untergenutzt wird. Des Weiteren können die bereits bewilligten Projekte als ausreichend für die aktuelle Wohnversorgung gesehen werden. Bei der Ausweisung von neuen Bebauungsflächen sollte sehr mit Umsicht und Bedacht und unter genauer Abwägung der Nutzen und Verluste gehandelt werden. Die Einführung und Erhebung eines Grünflächenfaktors der Stadt in die Strategien und Visionen könnte angedacht werden. Einher geht dies mit dem Aspekt des anvisierten Zuzugs von außen, welcher zukünftigen Neubau rechtfertigen könnte. Laut aktueller Bevölkerungsprognose von 2021-2050 seitens der ÖROK-Regionalprognosen hat die Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs mit dem Wert von -7,4% einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu erwarten (ÖROK 2023).

Bei der Verdichtung der Wissensbasis zu den Bedürfnissen der Zielgruppen konnte die Erarbeitung der vorliegenden Wohnbedarfsanalyse einen Beitrag leisten, um für den breiteren Mix an Wohnangeboten für unterschiedliche Lebensstile Abschätzungen zu gewinnen. Die Fülle der Lebensstile sollte auch verstärkt im Angebot der Wohnflächen berücksichtigt werden. Der bereits implementierte integrale Blick der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs auf die drei Dimensionen der

Nachhaltigkeit ist sehr zu begrüßen und sollte durch Ablösung des Drei-Säulenmodells auf das aktuelle Vorrangmodell der Nachhaltigkeit weiterentwickelt werden. In diesem Vorrangmodell der Nachhaltigkeit stellt die Ökologie die Basis dar und besitzt Grenzen. Hierin eingebettet befindet sich das sozio-kulturelle Miteinander einer Gesellschaft. Die Ökonomie entfaltet sich in der sozio-kulturellen Ebene und nimmt Rücksicht auf diese, mit den unterschiedlichen Bedürfnissen und auf die Ökologie mit ihren begrenzten Ressourcen. Zukünftige Anregungen sowie berechtigte Sorgen und Forderungen seitens der Bevölkerung könnten mittels bereits etablierter oder auch neuer offener Dialogplattformen, transparenter Kommunikationswege und Beteiligungsmöglichkeiten begegnet werden. Als langfristiges Ziel könnte die Etablierung einer Haustausch oder Wohnungstauschbörse seitens der Kommune begleitet durch öffentliche Diskussionsrunden angestrebt werden. Als Vorbild könnten die Bestrebungen in Freiburg/Deutschland (<https://www.dieneuenalten.org/wp/wohnungstausch-in-aller-munde/>) in Kombination mit der Plattform *tauschwohnung.com* dienen. Des Weiteren könnte die Gemeinde ihre Aktivitäten in Netzwerken und Bündnissen weiter ausbauen und verstärken, um von Erfahrungen anderer Gemeinden zu profitieren und gemeinsam innovative Ansätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu entwerfen.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Zusammensetzung des gesamten Wohneinheitsbestandes	8
Abb. 2: Wohnkategorien EFH/ZFH bzw. GWB nach Katastralgemeinde	9
Abb. 3: Verteilung der Wohnungsgrößen im Geschoßwohnbau	9
Abb. 4: Verteilung der Haushaltsgrößen von Hauptwohnsitzwohnungen nach Wohnungsgröße ...	10
Abb. 5: Wohnsitzverteilung gesamt und nach Typologie	11
Abb. 6: Wohnsitzverteilung nach Wohnungsgrößen im Geschoßwohnbau	11
Abb. 7: Wohnsitzverteilung bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern nach Katastralgemeinde	12
Abb. 8: Wohnsitzverteilung im Geschoßwohnbau nach Katastralgemeinde	13
Abb. 9: Geschlechterverteilung der Erhebung	17
Abb. 10: Altersverteilung der Erhebung	18
Abb. 11: Höchste abgeschlossene Ausbildung	19
Abb. 12: Familienstand	19
Abb. 13: Netto-Haushaltseinkommen	20
Abb. 14: Aktuelle Tätigkeit	20
Abb. 15: Wo befindet sich die Arbeitsstelle?	21
Abb. 16: Wo befindet sich die Ausbildungsstätte?	21
Abb. 17: Wohnort	21
Abb. 18: Wohnformen	22
Abb. 19: Wohneinheiten pro Wohnhaus	23
Abb. 20: Wohneinheiten pro Reihenhaussiedlung	23
Abb. 21: Haushaltsgröße	24
Abb. 22: Erwachsene pro Haushalt	24
Abb. 23: Kinder pro Haushalt	25
Abb. 24: Wohnungsgrößen	26
Abb. 25: Anzahl der Wohnräume	26
Abb. 26: Eigentumsformen	27
Abb. 27: Monatliche Betriebskosten	28
Abb. 28: Monatliche Energiekosten	28
Abb. 29: Alter des Wohnhauses	29
Abb. 30: Zeitpunkt der letzten Sanierung	29
Abb. 31: Vorhandensein einer Freifläche	30
Abb. 32: Art der Freifläche	30
Abb. 33: Größe der Freifläche in m ²	31
Abb. 34: Wohndauer am aktuellen Wohnsitz	31
Abb. 35: Vorbesitz an aktuellem Wohnsitz	32
Abb. 36: Art der Haus- bzw. Wohnungsfindung	32
Abb. 37: Immobilienmakler	33
Abb. 38: Bauträger	33
Abb. 39: Besitz Wochenendhaus	34
Abb. 40: Wahrnehmungen zu Leerstand in Waidhofen a/d Ybbs	34
Abb. 41: Gründe für Leerstand im Wohngebäude	35
Abb. 42: Gründe für Leerstand in der Nachbarschaft	35
Abb. 43: Gründe für Leerstand im Eigenbesitz (Angabe in Prozent)	35
Abb. 44: Wohnortszufriedenheit in Waidhofen a/d Ybbs	36

Abb. 45: Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation	37
Abb. 46: Änderungsbedarf hinsichtlich der aktuellen Wohnsituation	38
Abb. 47: Prioritäten einer angenommenen Wohnraumvergrößerung von 10m ²	46
Abb. 48: Prioritäten einer angenommenen Wohnraumverkleinerung von 10m ²	47
Abb. 49: Wohnortpräferenzen in den Katastralgemeinden	48
Abb. 50: Veränderungswunsch bezogen auf die Wohnsituation	48
Abb. 51: Gründe für Veränderungswunsch	49
Abb. 52: Veränderungswünsche an konkrete Wohnaspekte	50
Abb. 53: Rechtsverhältnis in einer neuen Wohnsituation	51
Abb. 54: Wünsche an eine zukünftige Nachbarschaft	52
Abb. 55: Lagekriterien einer zukünftigen Nachbarschaft	53
Abb. 56: Wohnungsangebot in Waidhofen a/d Ybbs	54
Abb. 57: Zufriedenheit über Informationsfluss zum Thema Wohnbau	54
Abb. 58: Gewünschtes Medium der Berichterstattung	55
Abb. 59: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Wohnform	73
Abb. 60: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Wohnfläche.	74
Abb. 61: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Stauraum und Geschlecht	75
Abb. 62: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Familienstand	76
Abb. 63: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Eigentumsform	77
Abb. 64: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach verfügbarem Freiraum	79
Abb. 65: Veränderungswunsch der Wohnsituation nach Altersgruppen	80
Abb. 66: Wohnsituation nach Altersgruppen und Wohnformen	81
Abb. 67: Wohnsituation nach Altersgruppen und Wohnfläche.....	81

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Nachbarn]	39
Tab. 2: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Distanz zu Kinderbetreuungseinrichtungen]	39
Tab. 3: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten]	40
Tab. 4: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Distanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln]	40
Tab. 5: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Parkmöglichkeiten]	41
Tab. 6: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Distanz zu unberührter Natur]	41
Tab. 7: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Außenbereich]	41
Tab. 8: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Wohnungs- Hausgröße]	42
Tab. 9: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Wohnungsgrundriss]	42
Tab. 10: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Ausstattung]	43
Tab. 11: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Sanierungszustand des Hauses]	43
Tab. 12: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Fehlende Barrierefreiheit]	44
Tab. 13: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Bauweise]	44
Tab. 14: Anmerkungen zu Veränderungswunsch [Sicherheit in direkter Umgebung]	44
Tab. 15: Sonstige Mitteilungen an die Gemeinde	55
Tab. 16: Vergleichende Aufstellung der Kosten lt. Immobilienportalen	67
Tab. 17: Anzahl verschiedener Wohnobjekte	68
Tab. 18: Vergleich vermittelter und nicht vermittelter Immobilienobjekte	68
Tab. 19: Geplante Wohnbauprojekte in der Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs	70

Literaturverzeichnis

European Commission (2014): Tackling the gender pay gap in the European Union. Directorate-General for Justice, Publications Office. <https://data.europa.eu/doi/10.2838/48187> Geprüft am: 16.10.2023

Land Niederösterreich (2020): Landesstatistik Niederösterreich. Gemeinde Waidhofen a/d Ybbs. https://www.noel.gv.at/noel/Waidhofen_an_der_Ybbs.html#gebaeude Geprüft am: 16.10.2023

ÖROK (2023): ÖROK-Regionalprognosen 2021-2051: Bevölkerung. <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/65> Geprüft am: 16.10.2023

Porst, R. (2011): Fragebogen. Ein Arbeitsbuch. 3. Auflage, VS Verlag, Wiesbaden.

Smith, W. (2008): Does Gender Influence Online Survey Participation? A Record-Linkage Analysis of University Faculty. Online Survey Response Behavior. San José State University.

Statistik Austria (2020): Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html Geprüft am: 16.10.2023

Statistik Austria (2023a): Zensus Gebäude- und Wohnungszählung 2021. https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Zensus-GWZ-2021.pdf Geprüft am: 16.10.2023

Statistik Austria (2023b): Spezialkarte Neuerrichtungen von Gebäuden ab 2011. <https://www.statistik.at/datenbanken/adress-gebaeude-und-wohnungsregister/adress-gebaeude-und-wohnungsregister/daten-des-gebaeude-und-wohnungsregisters/karten-zu-gwr-daten> Geprüft am: 16.10.2023

Wohnungsbörse (2023): Mietspiegel Waidhofen an der Ybbs - 9/2023. <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Waidhofen-an-der-Ybbs/17240> Geprüft am: 16.10.2023