

Daten, Fakten, Fachbeiträge

Das Österreichische Wohnhandbuch bietet umfassende Informationen.

Alle Daten zum Wohnbau auf einen Blick – künftig jährliches Erscheinen.

Wer über den Wohnbau in nüchternen Zahlen und abseits politischer Diskussionen Bescheid wissen will, wird seit Jahrzehnten im Österreichischen Wohnhandbuch fündig. Es dokumentiert seit fast drei Jahrzehnten in elf Auflagen die Entwicklung der österreichischen Wohnbaulandschaft. Seit einem Jahrzehnt wird es von Wolfgang Amann und Christian Struber geführt – und es soll nun jedes Jahr erscheinen.

Neben dem von Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen betreuten Statistikkapitel zu Wohnungsneubau, Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit bereitet ein inhaltlich jährlich wechselndes Autorenteam aktuelle Themen auf. Heuer steuern Walter Hüttler und Gerald Kössl einen Beitrag zu Fortschritten bei der Dekarbonisierung des gemeinnützigen Wohnungsbestands bei. Helmut Puch-

ebner trägt Vorschläge zu Leisbarkeit im Wohnen bei. Christian Zenz, für das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht zuständiger Abteilungsleiter im Wirtschaftsministerium, liefert ein Plädoyer zur Bundesaufsicht im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Dietmar Stampfer präsentiert ein besonderes Sanierungsprojekt in Salzburg. Isabella Stickler, Obfrau der Wohnbaugenossenschaft Alpenland, stellt ihre Initiative der Gemeinwohlzertifizierung vor. Das Team Thomas Morgl und Marina Woitek von Silver Living äußern sich zuletzt zu Fragen des Wohnens im Alter. Schließlich steuert der Herausgeber Wolfgang Amann (IIBW) einen Beitrag zu Wohnbauförderung und Finanzausgleich sowie gemeinsam mit dem e7-Energetechniker Guntram Preßmair zur Sektorkopplung zwischen der Energie- und Immobilienwirtschaft bei bauteilaktivierten Ge-

bäuden bei. Und Christian Struber (Salzburg Wohnbau) präsentiert seine Ideen zur Finanzierung von bezahlbarem Wohnbau und neuen Wegen ins Wohnungseigentum.

Österreich hat eine im internationalen Vergleich sehr gute Wohnversorgung, was gleichermaßen quantitative und qualitative Indikatoren belegen. Die Wohnkostenbelastung liegt bei 19

Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens und damit immer noch unter dem EU-Durchschnitt. Gerade bei unteren Einkommensgruppen ist die Wohnkostenbelastung deutlich niedriger als in den meisten Nachbarländern. Die Verbindung eines großen Angebots objektgeförderter Wohnungen mit einem gut ausgebauten Wohnbeihilfensystem bewirkt, dass

Wohnen für den größten Teil der Bevölkerung leistbar ist.

Allerdings haben sich in jüngster Vergangenheit Bruchlinien aufgetan. Der Boom im Wohnungsneubau mit historischen Höchstständen 2017 und 2019 mit jeweils mehr als 85.000 baubewilligten Wohneinheiten ist zu Ende. Es zeichnet sich ein scharfer Einbruch in die Richtung von nur noch 50.000 Einheiten ab. Die Baupreise sind innerhalb von nur zwei Jahren um 30 Prozent gestiegen. Neben den sehr hohen Baukosten verlagern die in kürzester Zeit massiv gestiegenen Kapitalmarktzinsen so manche Kalkulation und den Traum vom eigenen Haus für viele junge Familien.

Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit, im Tandem jahrzehntelang Garant für Kontinuität, Preisstabilität und Finanzierbarkeit, scheinen mit dieser Volatilität über-

fordert zu sein. In mehreren Bundesländern ist der geförderte Neubau fast gänzlich zum Erliegen gekommen. Die bewährte Wirkungsweise, mit einer Vielzahl an Stellschrauben Baukosten zu dämpfen, Qualitäten anzuregen und Leisbarkeit sicherzustellen, scheint gefährdet.

Die höheren Kapitalmarktzinsen haben zur Folge, dass die Finanzierungsfunktion der Förderung wieder stärker in den Vordergrund rückt. „Angesichts eines öffentlichen Aufwands für die Förderung des Wohnbaus deutlich unter dem europäischen Durchschnitt sollte eine Ausweitung der Fördertätigkeit möglich und gerechtfertigt sein“, schreiben die Autoren im Vorwort.

Ein weiterer Aspekt ist die Dekarbonisierung. „Es ist an der Zeit, dass sich die Kapazitäten der Bauwirtschaft vom Neubau in Richtung Sanierung verlagern“, fordern die beiden Autoren.



Der Herausgeber des Österreichischen Wohnhandbuchs Christian Struber mit Patrick Stumer vom Linde-Verlag. BILD: SILVILINDE