

SN.AT / LEBEN / WOHNEN

Österreichisches Wohnhandbuch: Daten, Fakten, Fachbeiträge

von

SN

Sonntag

15. Oktober 2023

00:00 Uhr


 Artikel drucken

Das Österreichische Wohnhandbuch bietet umfassende Informationen. Alle Daten zum Wohnbau auf einen Blick - künftig jährliches Erscheinen.



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

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.

Statistiken zu Wohnungsneubau, Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit und aktuelles Themen

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 Puchebner trägt Vorschläge zu Leistbarkeit im Wohnen bei. Christian Zenz, für das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht zuständiger Abteilungsleiter im Wirtschaftsministerium, liefert ein Plädoyer zur Bundesaufsicht im Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz. 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-Energietechniker Guntram Preßmair zur Sektorkopplung zwischen der Energie- und Immobilienwirtschaft bei bauteilaktivierten Gebäuden bei. Und Christian

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

Wohnen für größten Teil der österreichischen Bevölkerung leistbar

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 verhaseln 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 überfordert 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 Leistbarkeit 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.