

# Wohnbaupaket mit vielen Fragezeichen

## Ein Einblick in das Dickicht unseres Lebensraums

*Von Marie-Theres Ehrendorff* Grund und Boden sind für unser Klima verantwortlich, schaffen Wohnraum, Arbeitsplätze und sichern nicht zuletzt unseren Wohlstand. Landwirtschaft, Natur und öffentlicher Raum sind bedeutsam für unsere Nahversorgung und die Qualität unserer Lebensräume. Die derzeitigen Herausforderungen in der Wohn- und Wirtschaftspolitik fordern den Gesetzgeber auf vielen Ebenen - die Lösungen sind dennoch fragmentarisch.

Die Prognosen der Ökonomen, dass sich die seit 2021 andauernde Rezession in der Bauwirtschaft im laufenden Jahr noch verschärfen wird, ist in der Politik angekommen. Besonders der Hoch- und Wohnbau leide unter hohen Bau- und Finanzierungskosten. Die negativen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und das sich deutlich verschlechternde

Wohnangebot sind bereits erkennbar. Zur Lösung dieser Probleme soll nun das neue Wohnbaupaket der Bundesregierung, dotiert mit zwei Milliarden Euro, herhalten. Dieses soll der Förderung der Eigentumsquote, der Verbesserung der Qualität bestehender Wohnungen sowie der Belegung der Bauwirtschaft dienen. 1,3 Milliarden Euro Wohnbauförderung gab

es bereits 2022, die nicht zweckgewidmet zur Verfügung gestellt wurden. Es ist zu hoffen, dass das zweckgebundene Geld aus dem Wohnbauförderungspaket auch von den Gemeinden zur Gänze für den Wohnbau genutzt wird.

„Jetzt ist es wichtig, dass das Wohnbaupaket des Bundes so rasch wie möglich umgesetzt wird“, drängt die niederösterreichische Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner. Außerdem müsse es zu einer raschen Lockerung der KIM-Verordnung kommen. „Niederösterreich hat mehr als eineinhalb Jahre darauf gedrängt, dass es hier zu einer Lockerung der Regulative bei der Kreditvergabe kommt.“

Seit der Einführung der Kreditimmobilienmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) muss der Eigenmittelanteil bei der Aufnahme von Krediten mindestens 20 Prozent betragen. Außerdem dürfen Wohnbaukredite nicht länger als 35 Jahre laufen und die Rückzahlungsrate darf maximal 40

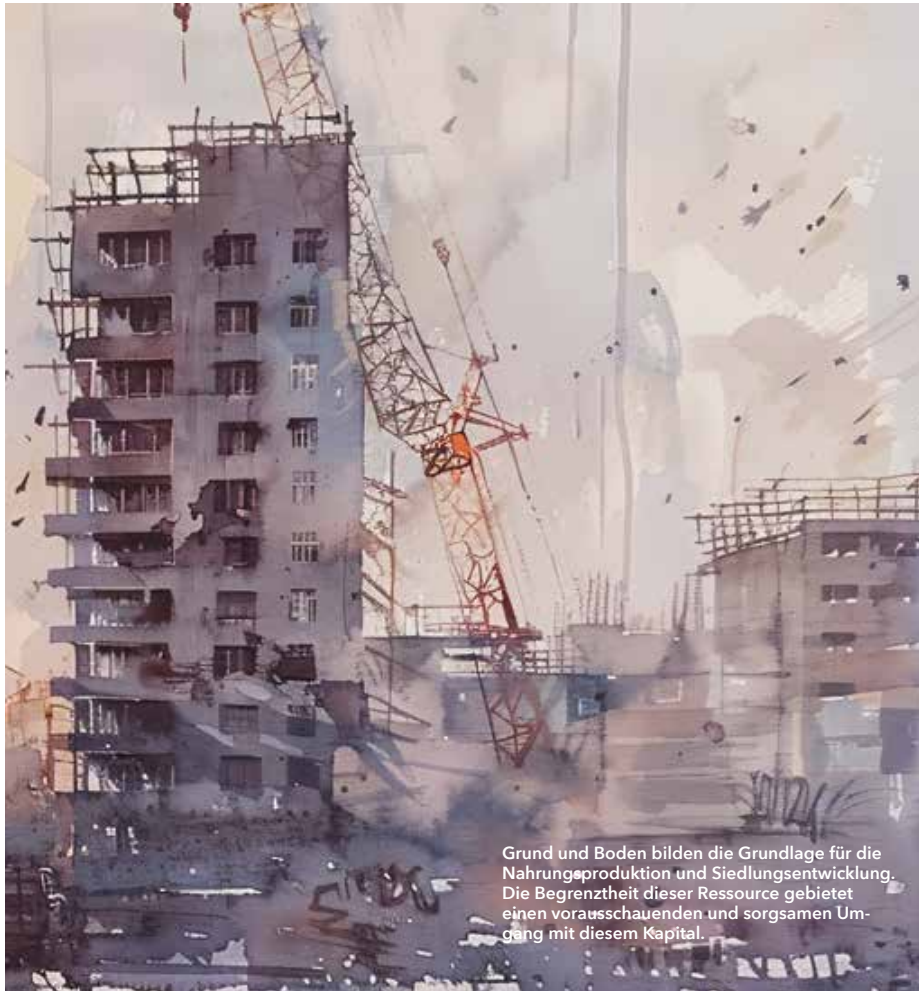


Foto: stock.adobe.com/BillyWoodson9

Grund und Boden bilden die Grundlage für die Nahrungsproduktion und Siedlungsentwicklung. Die Begrenztheit dieser Ressource gebietet einen vorausschauenden und sorgsamem Umgang mit diesem Kapital.

Prozent des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens ausmachen. Die strengeren Richtlinien für die Kreditvergabe sollen verhindern, dass Wohnkredite ausfallen und Banken dadurch selbst in Schwierigkeiten kommen. Damit wird allerdings sowohl das Schaffen von Eigentum als auch leistbares Wohnen erheblich erschwert. Diese strengen Regeln der KIM-Verordnung, die seit August 2022 in Kraft sind, haben zu einem Einbruch bei der Vergabe von Wohnbaukrediten geführt. „Die Immobilienkreditvergabe an Private ist im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 um 55 Prozent zurückgegangen“, betont Wolfgang Viehauer, der Vorstandssprecher der HYPO NOE. „Deshalb begrüßen wir auch, dass die KIM-Verordnung etwas gelockert wurde.“

Positive Auswirkungen auf die Bauwirtschaft erwartet sich der niederösterreichische Wirtschaftskammerpräsident Wolfgang Ecker. „Die Baubranche ist für die niederösterreichische Wirtschaft von wesentlicher Bedeutung und ein wichtiger Konjunkturmotor. Noch 2022 trug sie 5,4 Milliarden Euro bzw. 8,4 Prozent zur Wertschöpfung bei. Rund 55.600 Personen bzw. 8,5 Prozent aller Beschäftigten in Niederösterreich waren in der Bauwirtschaft tätig“, zeigt Ecker die Größenordnung dieses Segments auf und ergänzt:

„Dieser Wirtschaftsmotor ist ins Stottern geraten, mit langfristig negativen Folgen für unsere gesamte Wirtschaft.“

Wie herausfordernd die gegenwärtige Situation für die regionale Bauwirtschaft ist, zeigt ein Blick auf die erteilten Baubewilligungen im Land, die auf dem niedrigsten

Wert seit 2012 liegen. Dazu kommt ein Rückgang von 14,6 Prozent bei den Auftragseingängen im Vergleich zu Oktober 2023 und 2022 sowie ein stark gestiegener Baupreisindex, der weiterhin über dem langjährigen Schnitt von 2,1 Prozent liegt. „Es reicht aber nicht zu wissen, wo die Herausforderungen liegen. Es geht vielmehr darum, geeignete Maßnahmen zu finden, um entgegenwirken zu können.“

### Bauwirtschaft: massive Auftragseinbrüche

Und genau diese Entwicklung bedeutet in weiterer Folge auch den finanziellen Ruin für eine ganze Branche: Die Bauwirtschaft kämpft derzeit mit massiven Auftragseinbrüchen, zahlreiche Unternehmen schlitterten in den vergangenen Wochen und Monaten in die Pleite.

Dass die Schaffung von Wohneigentum für viele buchstäblich unerschwinglich geworden ist, bestätigt nun auch eine neue Studie des Economica-Instituts im Auftrag der Wirtschaftskammer Niederösterreich.

Demnach haben sich die Kosten für den Hausbau oder -kauf in Niederösterreich in den vergangenen sieben Jahren fast verdoppelt. Knapp 90 Prozent teurer ist es mittlerweile, eine Immobilie bauen zu lassen oder zu kaufen. Die Baukosten selbst sind im Hochbau seit 2020 um 34,4 Prozent gestiegen, die kumulierte Inflation betrug im selben Zeitraum 20 Prozent. Diese problematische Entwicklung hat allein in Niederösterreich innerhalb eines Jahres fast 3.000 Menschen den Job gekostet.

### Monitoring-Tool Bauwirtschaftsradar

Mit dem neu entwickelten Bauwirtschaftsradar will man die Lage der Bauwirtschaft



Foto: Michael Fehrer

Georg Graser, Reseacher bei Economica, WKNÖ-Präsident Wolfgang Ecker und Christoph Schneider, Geschäftsführer Economica, präsentierten das neue Bauwirtschaftsradar.

genau beobachten. Das Monitoring-Tool nimmt unter anderem Baupreise, Auftragseingänge sowie die Zahl der Neu- und Umbauten unter die Lupe. Entwickelt wurde es vom Economica Institut im Auftrag der Wirtschaftskammer Niederösterreich (WKNÖ).

Zwölf Indikatoren zeigen die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Bauwirtschaft. „Mit dem Bauwirtschaftsradar ist es erstmals möglich, die Entwicklung der Bauwirtschaft österreichweit und in Niederösterreich zeitnah, gebündelt und übersichtlich zu beobachten. Die wissenschaftlich fundierten Fakten tragen dazu bei, dass Entscheidungsträger bestmöglich auf sich abzeichnende Entwicklungen reagieren können“, erklärt Ecker.

### Weniger Bautätigkeit treibt Mietkosten

Weniger Nachfrage heißt aber auch, dass weniger gebaut wird und damit die ohnehin bestehende Wohnknappheit noch akuter wird. Wächst der verfügbare Wohnraum nicht mehr weiter, steigen die Mieten.

In Wien sollen heuer nur noch 8000 neue Wohnungen gebaut werden, das sind um 4500 weniger als im vergangenen Jahr. Die nach wie vor hohen Kreditzinsen, die beträchtliche Verteuerung der Materialkosten, spürbare Lohnsteigerungen der Handwerker sowie gestiegene Preise für Projektentwickler machen den Erwerb von Eigentum immer schwerer. Das hat deutliche Auswirkungen auf den ohnehin angespannten Mietmarkt in Wien. Die Nachfrage nimmt zu, das Angebot wird knapper, die Mieten in der Bundeshauptstadt steigen.

Im Neubau, also bei allen Wohnungen, die nach 1945 gebaut wurden, ist in diesem Jahr mit einem Anstieg der Mieten zu rechnen. Experten gehen von ein bis zwei Prozent aus. Die meisten Mietverträge enthalten eine Indexanpassung, und die Inflation ist zuletzt wieder gestiegen. Bei diesen Mieten greift auch die kürzlich von der Bundesregierung beschlossene Mietpreismbremse nicht.

Dennoch sind die Mietkosten in Österreich in Relation zum Einkommen niedrig. „Die Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte ist im europäischen Vergleich moderat und auch über die Zeit sehr konstant“, weiß Jan Kluge, Ökonom des Think Tanks Agenda Austria. „Im Jahr 2022 wurden im Schnitt 18,7 Prozent der verfügbaren Einkommen für das Wohnen ausgegeben. Es gibt jedoch große Unterschiede zwischen Stadt und Land. Während 13 Prozent der Haushalte im urbanen Raum im Jahr 2022 mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben mussten, hatten am Land nur vier Prozent Probleme, die Wohn-

kosten zu stemmen. Nur in Dänemark ist der Stadt-Land-Unterschied noch größer. Der Zuzug in die Städte ist ungebremst. Deshalb sind die Preise in der Stadt höher und am Land niedriger. Es wäre weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll, dieses Phänomen weiter anzuhetzen, indem man die Preisunterschiede künstlich nivelliert. Der Staat kann aber die Überlastungsquoten sehr leicht senken, indem er den Menschen mehr netto vom brutto lässt“, hält Kluge fest.

„Bezieher durchschnittlicher Einkommen müssen fünf Stunden arbeiten, um sich vom versteuerten Geld einen Installateurmeister eine Stunde lang leisten zu können“, so Franz Schellhorn, Direktor der Agenda Austria. „Doch statt den Faktor Arbeit kräftig zu entlasten, erfindet die Regierung im Namen der hoch besteuerten Bevölkerung einen ‚Handwerkerbonus Plus‘, der die bis zum ‚Gehtrichtmeh‘ besteuerte Arbeit wieder subventioniert.“ Die Diskussion um neue wohnbezogene Steuern würde auch laut WIFO-Berechnungen weder die anhaltende höchste Inflationsrate im Euro-Raum reduzieren noch Wohnraum schaffen.

### Leerstandsabgabe ist Scheinlösung

Künftig sollen die Länder nach eigenem Gutdünken Abgaben für Leerstand ohne Grenze nach oben bestimmen können.

Doch allein aus der Tatsache, dass es in Österreich laut Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Jahr 2021 rund 635.000 Wohnungen oder Gebäude ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung gibt, kann nicht geschlossen werden, dass diese Wohnungen auch leer stehen. Die Statistik Austria bestätigt, dass die Gründe, warum eine Wohnung zum Stichtag 31.10.2021 keine Meldung hatte, vielfältig sind: Die Wohnung kann gerade zum Verkauf oder zur Vermietung gestanden sein, es kann sich um ein Kleingartenhaus handeln oder die Wohnung kann bewohnt sein, ohne dass jemand an der Adresse gemeldet ist. Eine Wohnung steht



Foto: Hannah Schindler

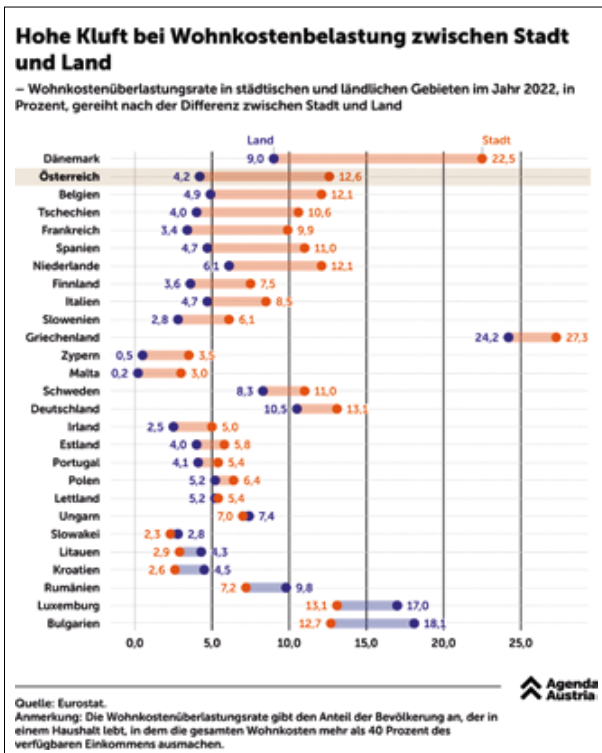
„Was wir langfristig brauchen, ist Neubau. In den letzten Jahren wurde mehr gebaut, weil vorher wenig gebaut wurde, aber in der Folge noch immer zu wenig, weil die Nachfrage noch stärker gestiegen ist“, resümiert Jan Kluge, Ökonom der Agenda Austria.

auch dann leer, wenn jemand in einem anderen Bundesland oder im Ausland studiert oder arbeitet bzw. in ein Altersheim zieht und sich die Türen offenhalten möchte, wieder in die eigene Wohnung zurückzukehren.

„Wer einmal einen Gerichtsprozess um ein Eintrittsrecht erlebt hat, weiß, dass die



Quelle: WWF/Umweltsamt, BEV



Quelle: Agenda Austria/Eurostat

# EtherCAT-Klemmen: das schnelle All-in-One-System für alle Automatisierungsfunktionen

EtherCAT



Das Beckhoff-I/O-System integriert Klemmen für:

- Alle digitalen/analoge Standardsignaltypen
- Antriebstechnik: Servo-, Schritt-, DC- und BLDC-Motoren
- Gateways zur Einbindung unterlagerter Feldbussysteme
- Hochpräzise Messtechnik, Condition Monitoring
- TwinSAFE PLC und Safety-I/Os
- Highspeed-Automation (XFC)

polizeiliche Meldung nur ein Indiz ist. Jedenfalls sagt sie nichts darüber aus, wer wo wann wie warum wohnt“, so Prunbauer, der im Brotberuf als Rechtsanwalt arbeitet. „Es gibt auch - wie viel diskutiert - einen natürlichen Leerstand.“

Abgesehen von einem enormen bürokratischen und finanziellen Aufwand ist bis heute nicht geklärt, wie man zweifelsfrei Leerstand erheben kann. „Die vom Finanzministerium ins Treffen geführten Indizien ohne Beweiskraft sagen nichts über die reale Situation eines Leerstandes aus. Das betrifft eine fehlende Hauptwohnsitzmeldung genauso wie einen niedrigen Stromverbrauch. Die bisher durchgeführten Leerstandserhebungen - so beispielsweise vor ein paar Jahren in Salzburg - entpuppen sich de facto als bloße Schätzungen“, betont Prunbauer.

Die Politik möchte die Eigentumsquote erhöhen und übersieht, dass durch derartige Maßnahmen genau das Gegenteil von dem

Scannen und  
das komplette  
EtherCAT-Klemmen-  
Portfolio entdecken



Halle 9,  
Stand F06

New Automation Technology **BECKHOFF**

eintritt, was bezweckt wird. Prunbauer will den mieterseitig bedingten Leerstand beseitigt wissen, indem den exzessiven Eintrittsrechten endlich ein Ende bereitet wird. „Die billige Altbau-Mietwohnung soll nicht mehr länger fürs Enkerl aufgehoben oder als Wohnung für Konzertbesuche missbraucht werden dürfen. Dieser hochgezüchtete Missbrauch erstreckt sich auf private wie auch soziale Mietwohnungen.“

Die aktuellen Pläne rund um weitere Besteuerungen von Immobilien beschädigen den Mittelstand. „Wer sein Haus oder seine Wohnung sanieren muss, kämpft mit enormen Materialpreisen und teilweise hohen Baukosten“, so Prunbauer. „Die Belastungen für das Immobilieneigentum nehmen überhand. Diese zusätzlichen Kosten belasten Menschen, die sich ein Grundstück, eine Wohnung oder ein Haus – auch als Ferienwohnsitz – über lange Zeit mit viel Fleiß erarbeitet haben. Wenn man ein Haus oder eine Wohnung besitzt, ist man nicht automatisch vermögend.“

ODER; Die Belastungen für das Immobilieneigentum nähmen überhand. Diese zusätzlichen Kosten belasteten Menschen, die sich ein Grundstück, eine Wohnung oder ein Haus – auch als Ferienwohnsitz – über lange Zeit mit viel Fleiß erarbeitet haben. Wenn man ein Haus oder eine Wohnung besitzt, ist man nicht automatisch vermögend.“

### Der sorgsame Umgang mit dem begrenzten Gut Boden

Österreich verfügt über eine Fläche von 83.878 km<sup>2</sup>, wovon nur rund 37 Prozent für Siedlung, Verkehr und Landwirtschaft nutzbar sind. Nach Angaben des Umweltbundesamtes wurden davon bereits 18 Prozent bis zum Jahr 2020 „verbraucht“, im Durchschnitt der letzten drei Jahre 11,5 Hektar pro Tag. Zwar hat sich die österreichische Bundesregierung vor gut zwei Jahrzehnten zum Ziel gesetzt, nur noch 2,5 Hektar pro Tag zu versiegeln, doch diese Vorgabe wird laufend ignoriert.



Foto: Monhart

„Jede Inanspruchnahme von Boden für die unterschiedlichsten Zwecke muss im Interesse der Gemeinde und der Bürgerinnen und Bürger vor Ort liegen“, so das Bekenntnis des neuen Gemeindebund-Präsidenten Johannes Pressl.

„Nach einem vorübergehenden Rückgang hat der Flächenfraß 2022 wieder zugenommen“, zürnt WWF-Bodenschutzsprecher Simon Pories. Im Jahr 2022 wurden im Schnitt bereits zwölf Hektar – das sind knapp 12 Fußballfelder – wertvolle Böden pro Tag verbraucht. Knapp die Hälfte davon wird für neue Straßen, Wohnsiedlungen oder Einkaufszentren versiegelt. Sinkende Grundwasserspiegel und erhöhte Überschwemmungsgefahr sind die Folge. Asphalt und Beton in den Städten wiederum bedeuten Hitzegefahr auch während der Nachtstunden, da die Böden sich tagsüber aufheizen, um in der Nacht die Hitze abzustrahlen.

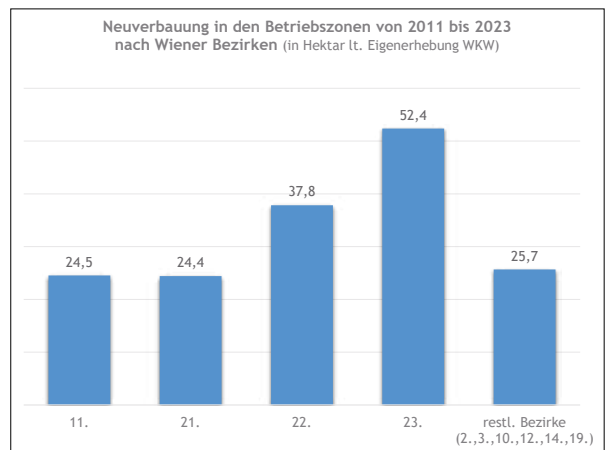
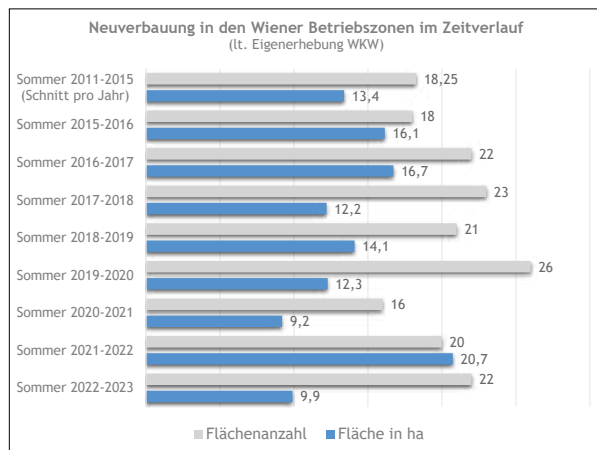
Der größte Anteil der 2022 verbrauchten Böden entfiel mit 25,9 Quadratkilometern auf Bauflächen, also auf Gebäude, Gebäudenebenenflächen und Gärten. Bei der Widmung von Grundstücken handelt es sich um langfristige Ziele der örtlichen Gemeindeentwicklung, die im Flächenwidmungsplan eingezeichnet sind.

Aus diesem Grund lädt der Österreichische Gemeindebund, mit seinem neuen Präsidenten Johannes Pressl, die Gemeinden als Gestalter unserer Lebensräume sowie die allgemeine Öffentlichkeit zu einer öffentlichen Debatte ein. Grundlage ist ein Entwurf für einen „Kommunalen Bodenschutzplan“.

„Konkret sind darin verschiedene Maßnahmen angeführt, die vom sparsamen Umgang mit der Ressource Boden über Flächenmanagement und effiziente Innenentwicklung sowie steuerliche Anreize und Förderungen bis hin zur Widmungskompetenz der Gemeinden reichen“, so Pressl. „Diese Maßnahmen können und sollen noch weiter ergänzt werden.“

Aufgabe von Gemeinden ist es, in Konflikten rund um die Bodennutzung, die Interessen der einzelnen Parteien mit ihren unterschiedlichen Interessen so gut wie möglich unter einen Hut zu bringen. „Wir alle wissen, dass Wirtschaftstreibende, Naturschutz, Jungfamilien und Landwirte bei der Bodennutzung teils sehr unterschiedliche Bedürfnisse haben. Klar ist, dass es auch weiterhin Raum für die zukünftigen Herausforderungen im Bereich Wohnen, Wirtschaft, Daseinsvorsorge und erneuerbare Energie brauchen wird“, meint der neue Gemeindebund-Chef.

Umwidmungen von Grundstücken in Bauland erregen nicht erst seit den jüngsten in die Öffentlichkeit gelangten Beispielen aus dem niederösterreichischen Grafenwörth und den Umwidmungen von Kleingärten des Bezirksvorstehers aus Wien Donaustadt die Gemüter. „Es darf nicht sein, dass sich einige wenige an Umwidmungen bereichern, während leistbarer Wohnraum für die Mehrheit der Bevölkerung immer knapper wird“, soll es den SPÖ-Vorsitzenden Andreas Babler, laut einem Papier, das der APA vorliegt, erörtern. Bei Umwidmungsgewinnen will er in Zukunft zum Zeitpunkt der Umwidmung die Wertsteigerung des Grundstücks steuerbehördlich erfassen und ins Grund-



buch eingetragen lassen. Auf die Wertsteigerung des Grundstücks durch die Umwidmung von Grün- in Bauland würde dann ein pauschaler Steuersatz von 90 Prozent fällig.

### Wiener Industrie geht der Platz aus

„In den vergangenen zehn Jahren sind 138 Hektar verbaut worden“, so Stefan



Foto: ÖHGB/Scheil

„Der Respekt vor Eigentum wird offenbar immer kleiner geschrieben, das zerstört den steuerzahlenden Mittelstand im Land“, meint Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB).

Ehrlich-Adám, Spartenobmann Industrie in der Wirtschaftskammer Wien. „Das bedeutet, dass uns bei diesem Tempo in zehn Jahren der Platz ausgeht.“

Wurden 1992 noch 2.805 Hektar als Betriebsbau- oder Industriegebiet ausgewiesen, so waren es 2012 nur noch 2.239 Hektar, also 20 Prozent weniger. Die Nachfrage nach Betriebsflächen ist konstant hoch, doch Expansion bereits nur begrenzt möglich. Unverbaute betriebliche Flächen in Wien sind Mangelware oder es fehlt die Infrastruktur. In der Donau-Stadt fehlt die S1-Anbindung, im 11. Bezirk stehen nur noch 24 Hektar zur Verfügung und die Nachfrage im 23. Bezirk ist am größten.

„Man muss verhindern, dass die Betriebe abwandern, und zwar ins Ausland.“ Die Wiener Industrie trägt mit einem Produktionswert von 63 Milliarden Euro und 7,3 Milliarden Wertschöpfung pro Jahr wesentlich zum Wohlstand einer lebenswerten Stadt bei.

„Es ist daher notwendig, nicht nur bestehende Betriebsflächen zu sichern und vor einer Umwidmung zu schützen, sondern auch neue Betriebsflächen zu erschließen“, betont Ehrlich-Adám. „Dabei dürfen wir nicht vergessen, dass die Wiener



Foto: WKK/Florian Wieser

„Das Ausmaß an Betriebsflächen in Wien hat sich in den vergangenen 30 Jahren stark reduziert. Geht das in diesem Tempo weiter, verlieren wir den Kampf gegen die fortschreitende Deindustrialisierung“, sagt Stefan Ehrlich-Adám, Spartenobmann Industrie in der Wirtschaftskammer Wien.

Industrie kaum etwas mit dem veralteten Bild rauchender Fabrikschlote zu tun hat, sondern es sich größtenteils um hochmoderne und vor allem saubere Betriebe handelt, die zum Beispiel in den Bereichen Pharmazie, Nahrungsmittel oder Elektronik arbeiten.“ ■



Traditionell innovativ.  
Natürlich oberösterreichisch.

Oberösterreich handelt rasch zum Wohl des Klimas und der Menschen und setzt dabei traditionell auf innovative Lösungen: Unser Land ist bereits Nummer 1 bei Sonnen- und Wasserkraft und bei Biomasse. Ein eigenes Wasserstoff-Forschungszentrum und der weltweit erste unterirdische Speicher für grünen Wasserstoff sind bereits in Betrieb. Der weitere Ausbau von Photovoltaik- und Windkraft sowie das Schaffen von Green Jobs sind die nächsten Schritte in Richtung Klimaneutralität.

Mehr zur Oö. Klima- und Energiestrategie:

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

