

Raumplanung und Wohnbauförderung – Bestandsaufnahme und Reformbedarf



VWBF-Symposium am 24.10.2024 in Linz
Christof Schremmer
Österreichisches Institut für Raumplanung

Überblick:

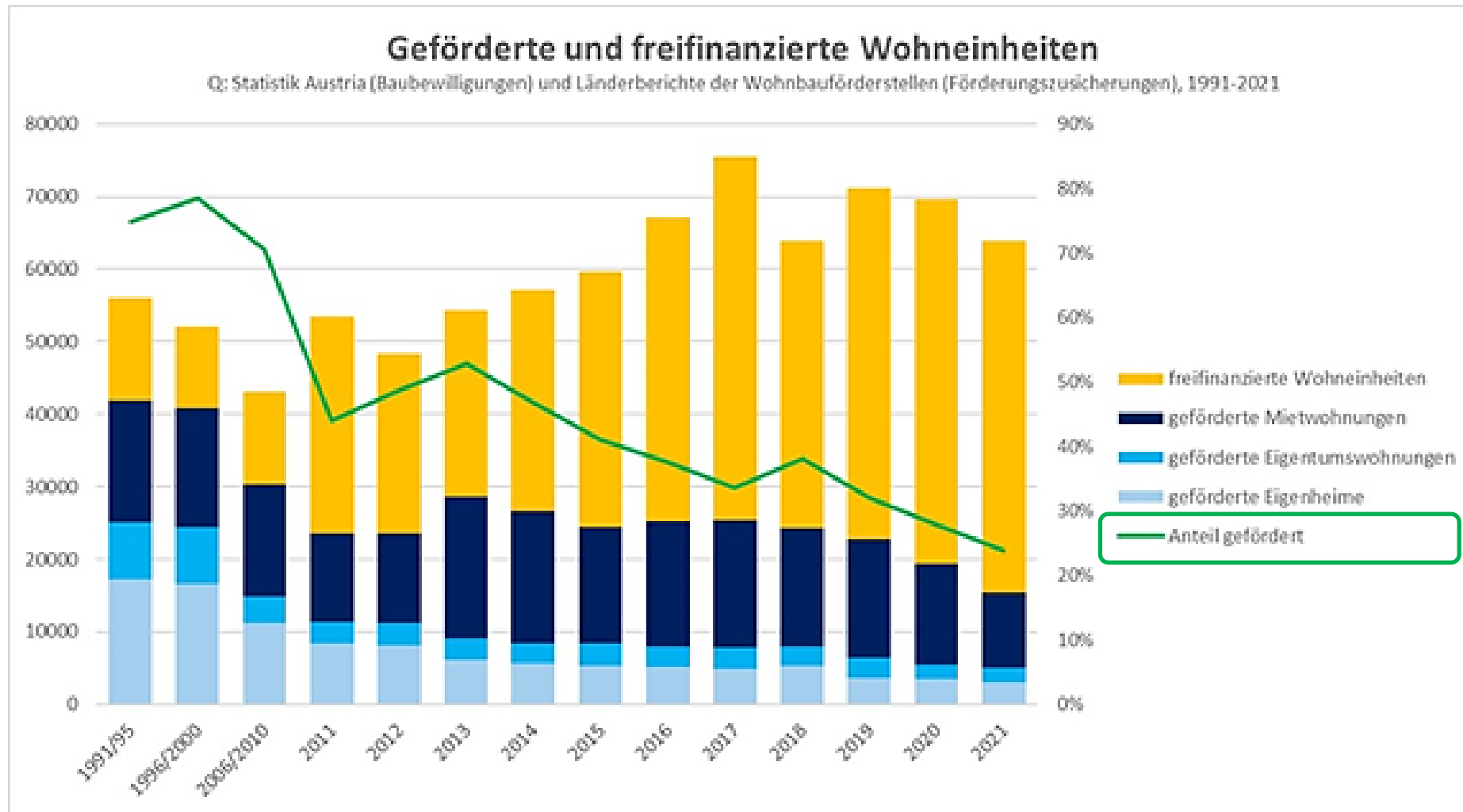
- Einstieg: VWBF-Forderungen
- Rückblick: Entwicklung Wohnbau
- Zukunftsperspektiven:
Herausforderungen in 3 Dimensionen
- Strategische Ansätze und Maßnahmen:
Raumplanung und Wohnbauförderung

„Sozial. Sofort. Sicher.“ VWBF präsentiert „Offensive für leistbares Wohnen“

8.9.2023 VWBF-Obmann KommR Mag. Michael Gehbauer

Der Blick aufs Ganze / Zahlen & Fakten

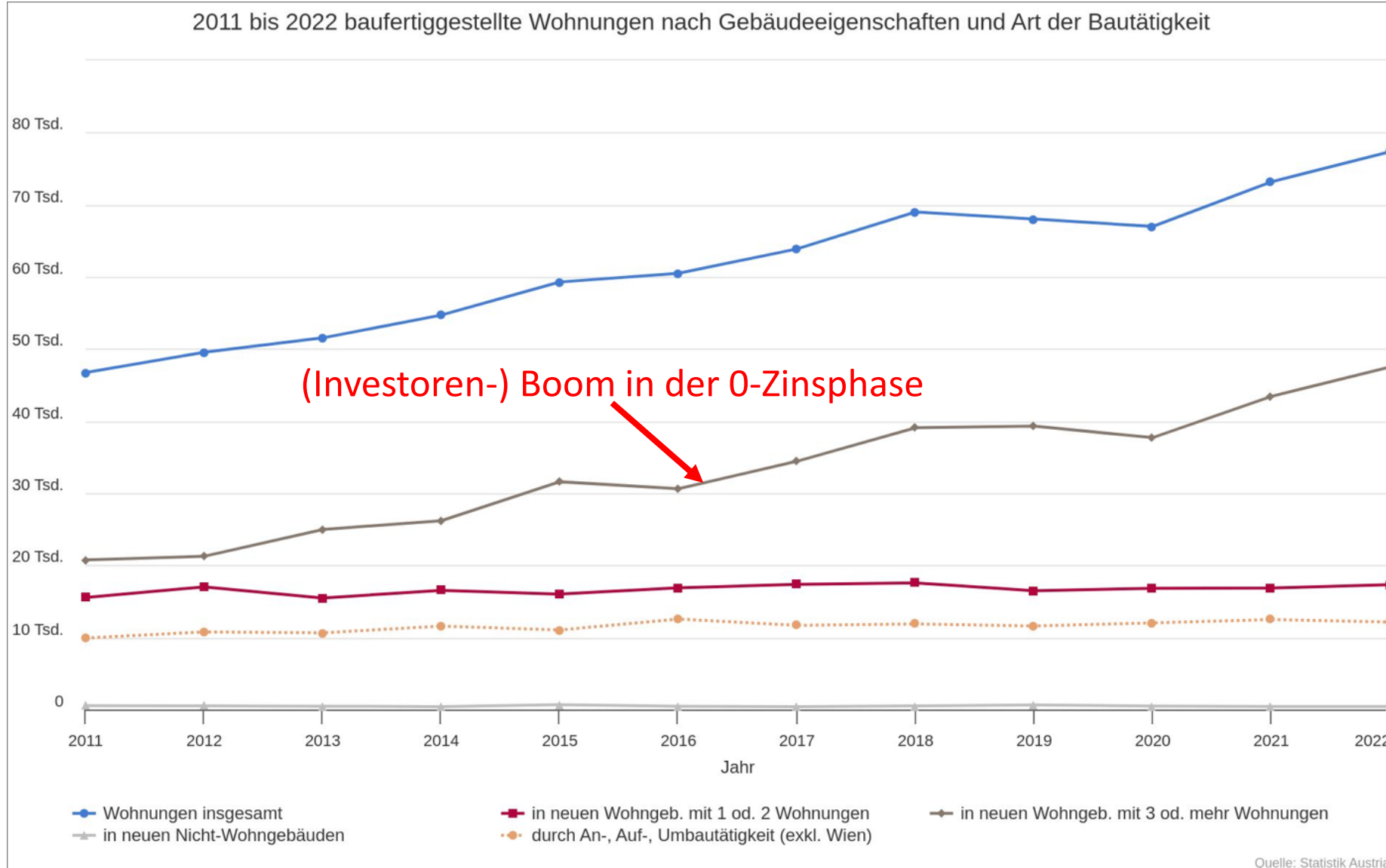
- Wohnen wird immer teurer. Für viele junge Menschen und Bezieher:innen niedriger Einkommen ist Wohnen jetzt schon kaum mehr leistbar
- Zur Senkung des Mietpreisniveaus und Sicherstellung eines dauerhaft leistbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten braucht es eine rasche Ausweitung des preisgünstigen Angebotes (auch zur Kostendämpfung des gesamten Wohnungsmarktes)
- Zuletzt hat sich die Neubauleistung stark in Richtung des freifinanzierten Wohnbaus mit ihren ungeregelten, deutlich teureren Mieten verschoben, der geförderte Mietwohnungsbau ist in Relation dazu drastisch zurückgegangen
- Gemessen am prognostizierten Wohnungsbedarf ist in den kommenden Jahren die Errichtung von bis 17.500 GBV-Wohnungen erforderlich. Die Wohnungen werden vorrangig in den städtischen Gebieten dringend benötigt
- Zweckbindung der von den Ländern eingehobenen Wohnbauförderungsbeiträge für leistbares Wohnen - verfassungsrechtliche Absicherung dafür
- Erhöhung der Mittel für Wohnbauförderung auf 1 % des Bruttoinlandsprodukts (BIP)



Der Blick aufs Ganze / Zahlen & Fakten 2

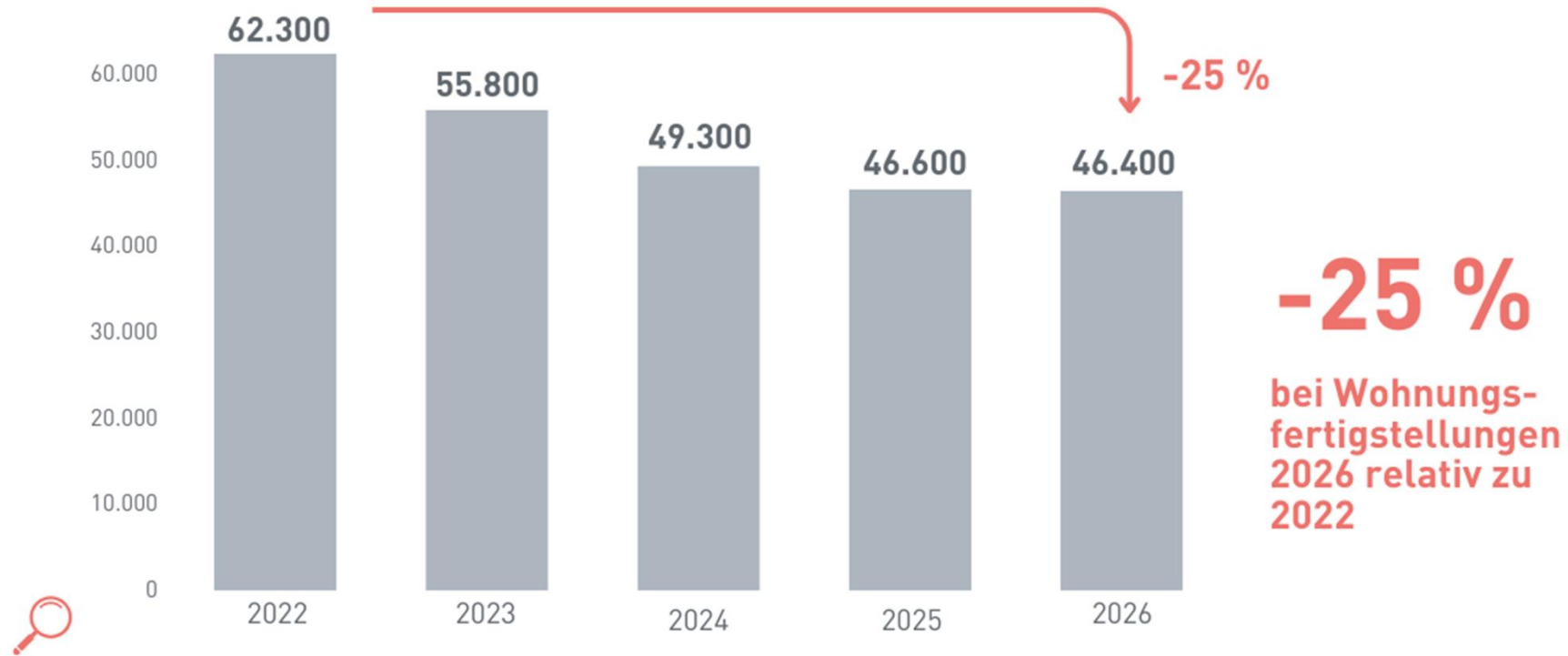
- Priorisierung des gemeinnützigen Wohnbaus in der österreichischen Bodenpolitik: „Durch ... gezielte Bodenpolitik ... soziale Ungleichheiten reduzieren und dauerhaft stabile Wohnverhältnisse schaffen“ (Washietl)
- Beispiel Wien: Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ und mit der Preisobergrenze von 188 Euro/m² (oberirdischer BGF)
- Verstärkte Anwendung der in den Bundesländern und Gemeinden bereits vorhandenen baulandmobilisierenden Instrumente
- Befristete Widmungen: Wenn keine Bebauung innerhalb von definiertem Zeitraum erfolgt, dann Rückwidmung
- Forcierte Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes
- Klarstellung: Wohnbauförderung nur für GBV mit sozial gebundenen Mietwohnungen
- Gewerbliche Wohnungsunternehmen können nach Ausfinanzierung bzw. Abstattung aller Darlehen auf Marktniveau anheben. Dadurch geht der Fördereffekt der öffentlichen Hand langfristig verloren
- Förderung von GBV-Mietwohnungen ist wohnungspolitisch effizient - sie bleiben sozial gebunden für weitere Generationen leistbar verfügbar. Eigentumswohnungen „landen“ nach förderrechtlicher Beschränkung überwiegend auf dem hochpreisigen Vermietungsmarkt.

Rückblick: Entwicklung Wohnbau



77.000
vgl.
Deutschland:
rd. 295.000

Wohnungsfertigstellungen in Österreich



Quellen: Euroconstruct zitiert in Ifo Schnelldienst

Prognose der Veränderung des realen Bauvolumens in Österreich von 2022 bis 2025

(gegenüber dem Vorjahr)



DOWNLOAD

- PDF
- XLS
- PNG
- PPT

QUELLE DETAILS FAQ

Quellen
Euroconstruct; WIFO

Erhebung durch
WIFO; Euroconstruct

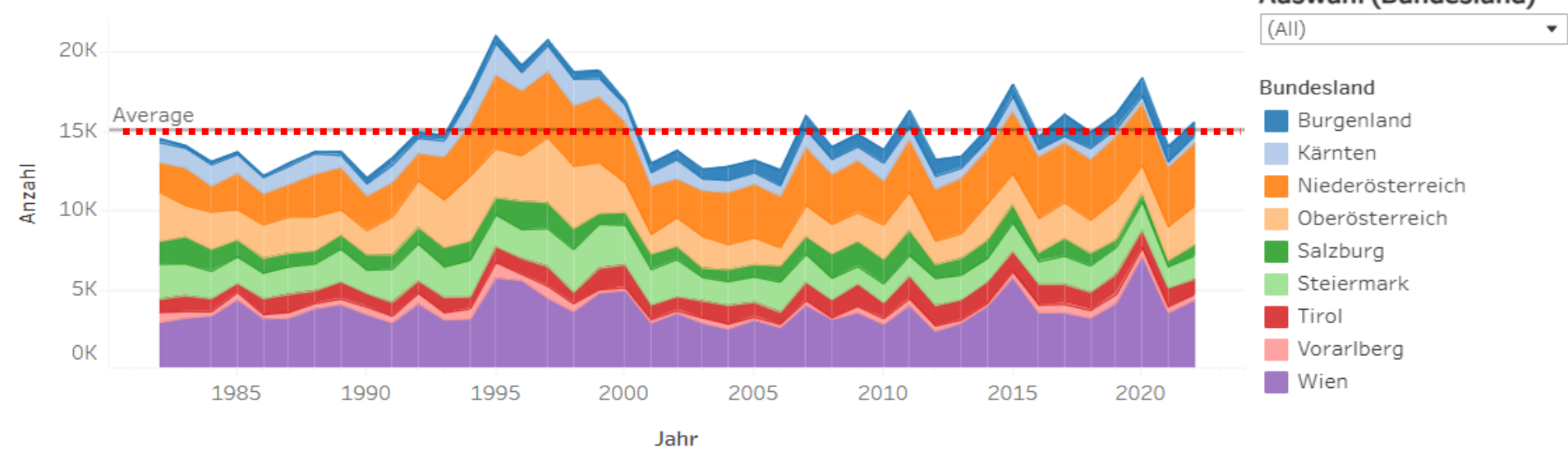
Veröffentlicht durch
Wirtschaftskammer Österreich (Geschäftsstelle Bau)

Herkunftsverweis
wko.at

Veröffentlichungsdatum
2024

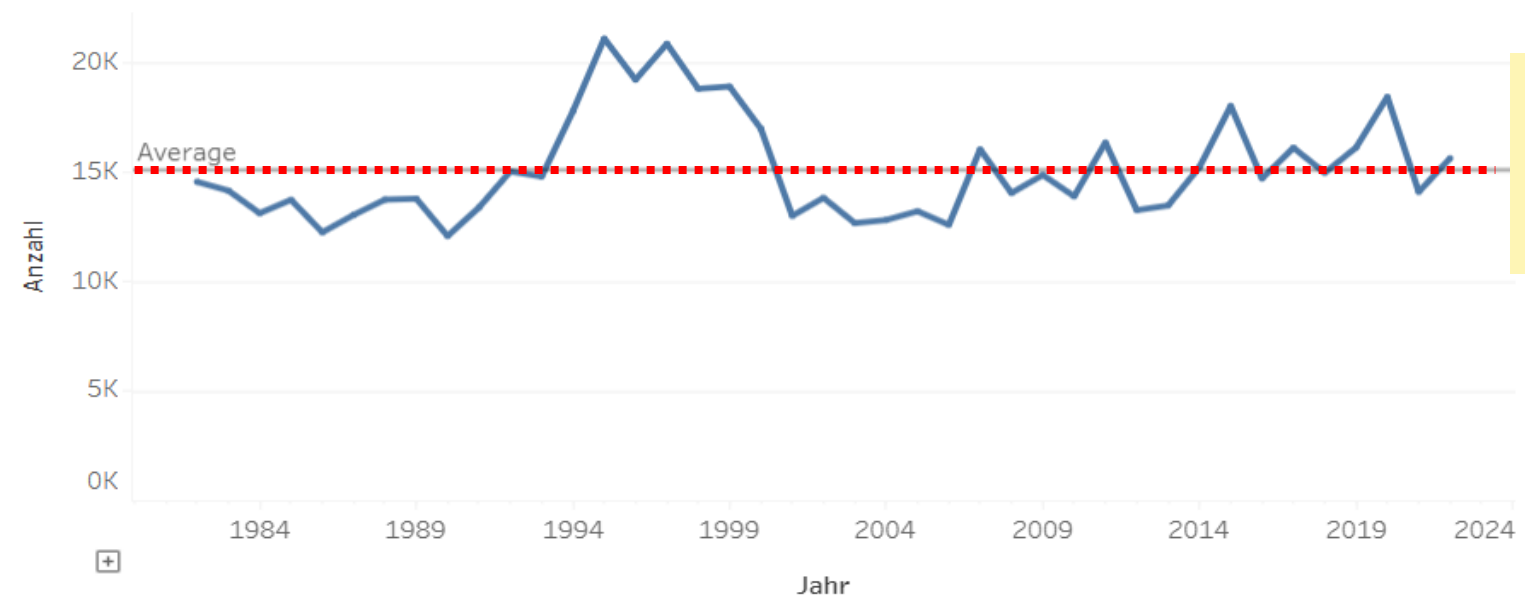
Details: Österreich; Stand November 2023

Historisch nach Bundesland



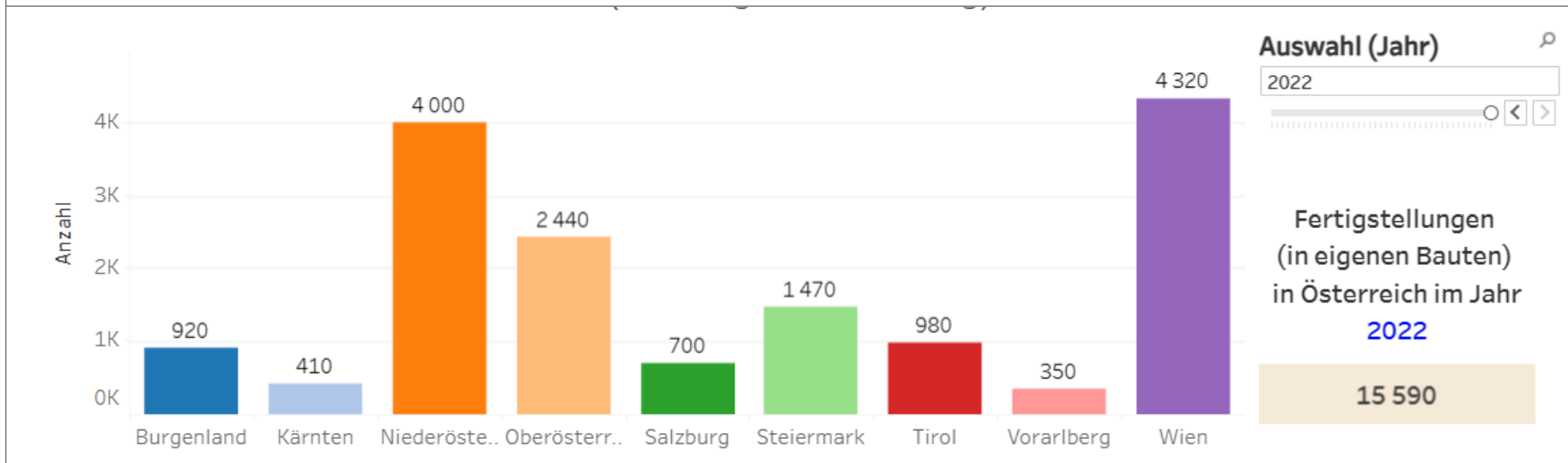
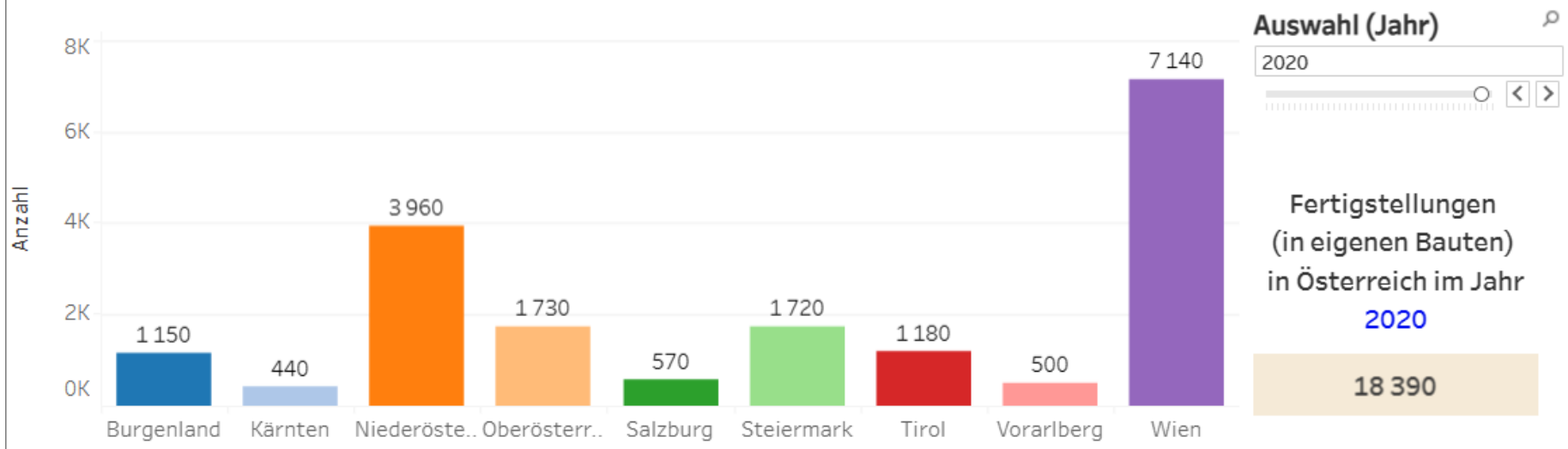
anung - Wohnen

Historisch Österreich (Gesamt)

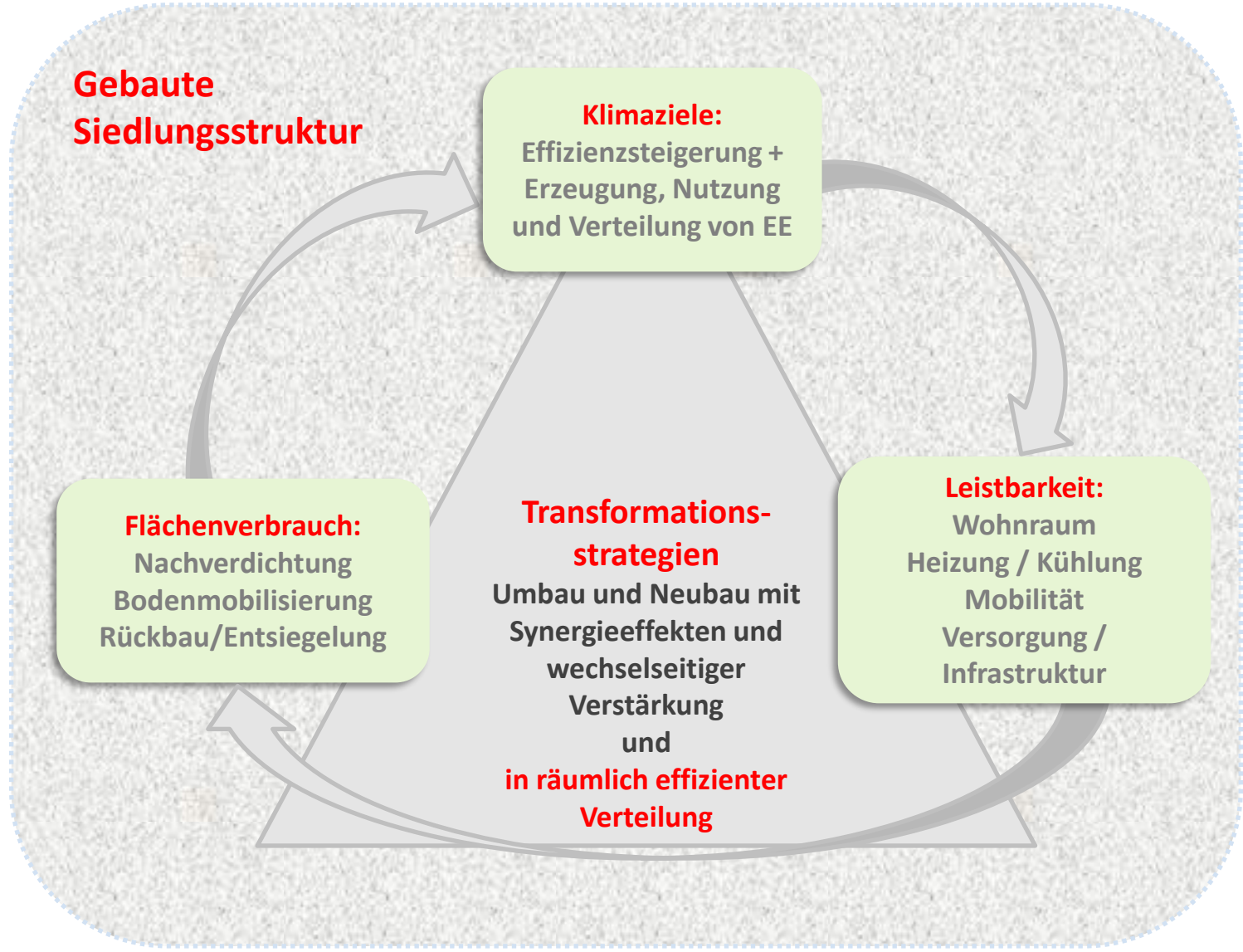


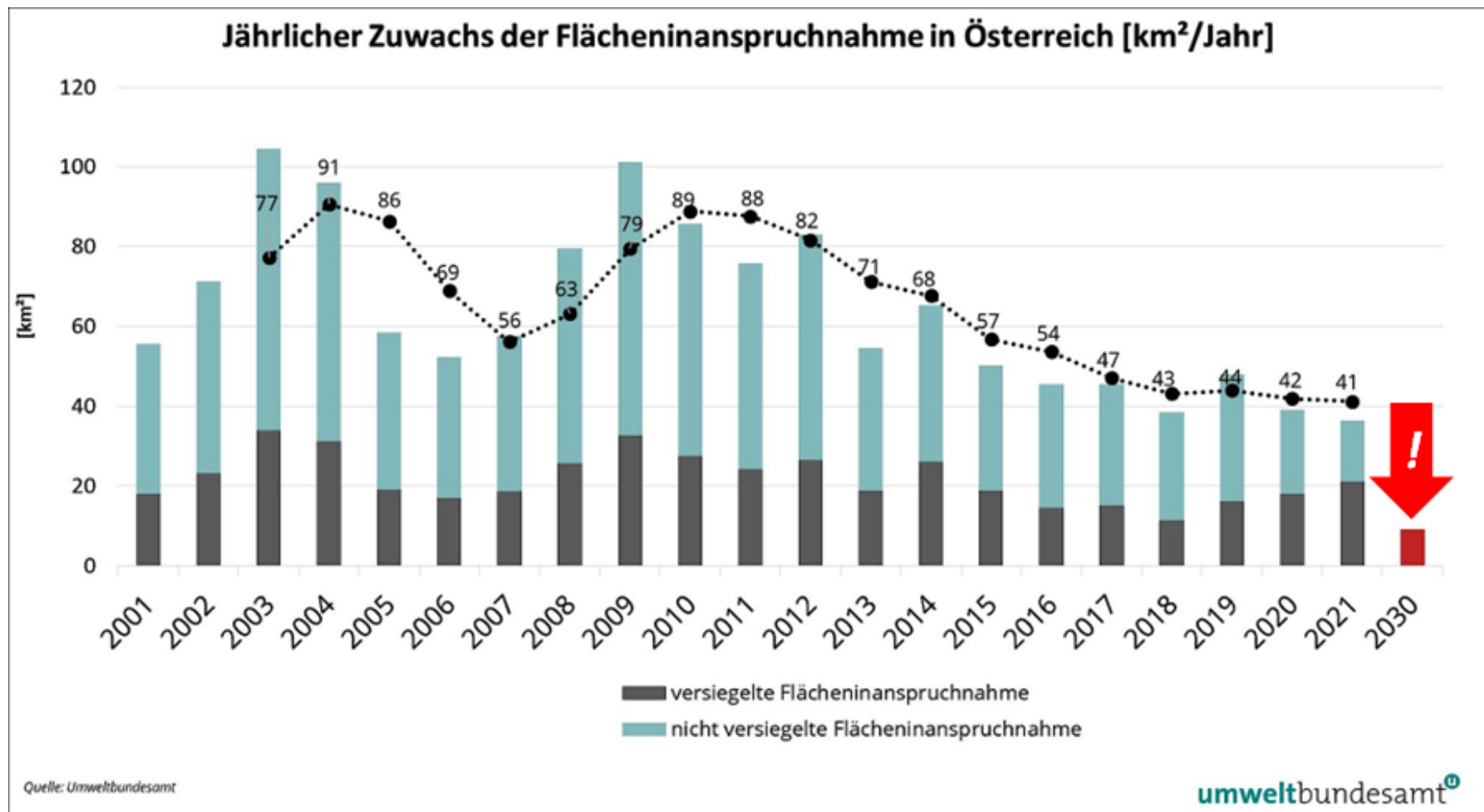
Insgesamt bisher hohe Resilienz der Gemeinnützigen Bauvereinigungen, aber durch Kosten und mangelnde Bodenverfügbarkeit stark bedroht

Gemeinnützige Bauvereinigungen Fertiggestellte Wohnungen in eigenen Bauten (nach Lage der Wohnung)



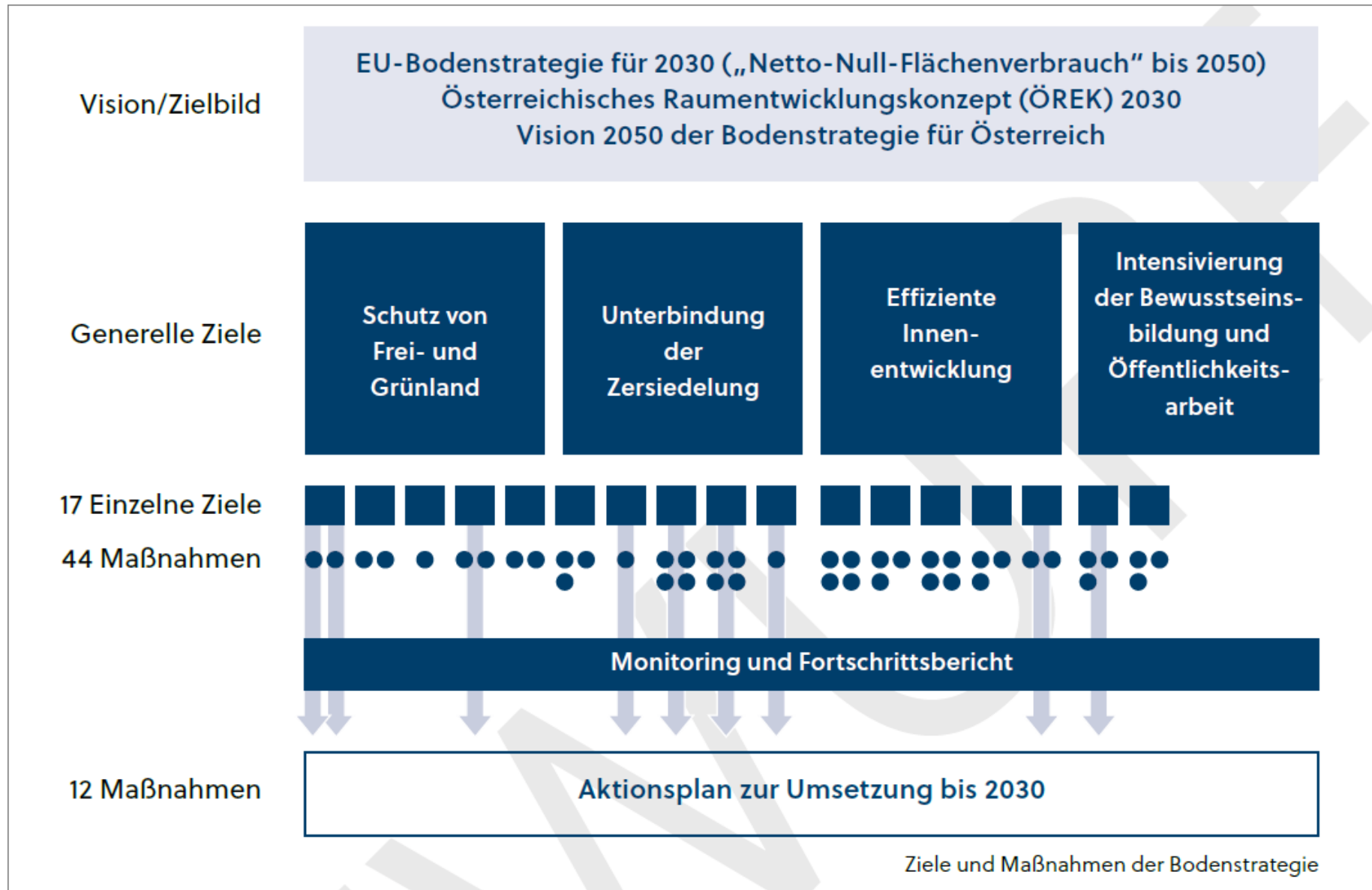
Zukunftsperspektive:
Herausforderungen in 3 Dimensionen

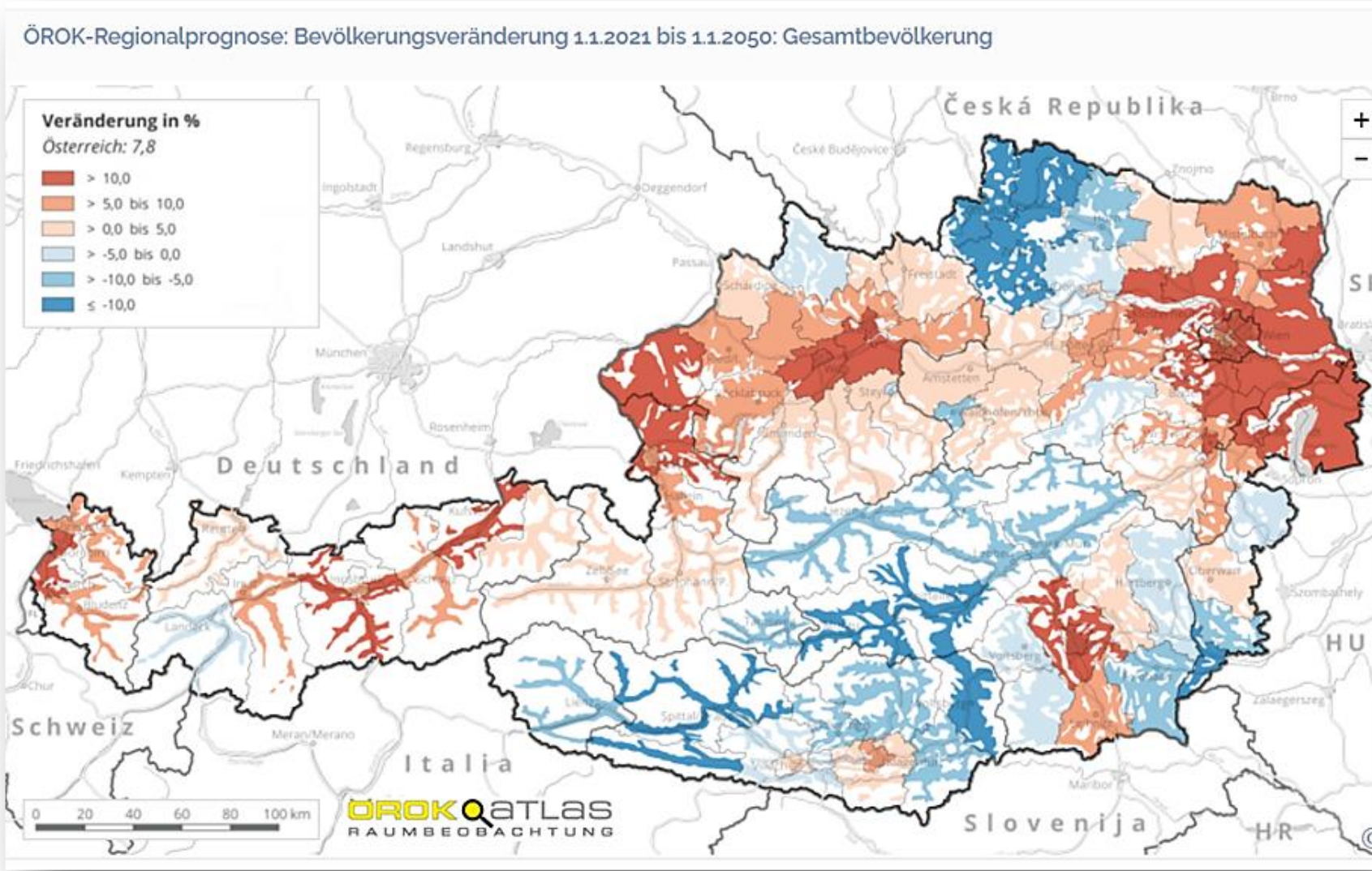






4	Ziele und Maßnahmen	13
4.1	Zielwerte bis 2030	13
4.2	Generelle Ziele	13
4.3	Einzelne Ziele und zugeordnete Maßnahmen	18
4.4	Schutz von Frei- und Grünland	18
4.4.1	Festlegung landwirtschaftlicher Vorrangzonen	19
4.4.2	Sicherung multifunktionaler Grünzonen	20
4.4.3	Schutz der Waldflächen und ihrer Wirkungen	20
4.4.4	Reduktion von Baulandüberhängen in Außenbereichen	21
4.4.5	Einschränkung von Bauten im Frei- und Grünland	22
4.5	Unterbindung der Zersiedelung	23
4.5.1	Begrenzung der Bau- und Siedlungsentwicklung	23
4.5.2	Festlegung quantitativer Zielwerte und Flächenkontingente	24
4.5.3	Einschränkungen für flächenintensive bauliche Nutzungen	25
4.5.4	Anpassung finanzieller Instrumente	26
4.5.5	Kompensation für Flächeninanspruchnahme	27
4.6	Effiziente Innenentwicklung	29
4.6.1	Schaffung kompakter, qualitätsvoller und klimafitter Siedlungsstrukturen	29
4.6.2	Mobilisierung geeigneter Baulandreserven	30
4.6.3	Recycling von Brachflächen und Mobilisierung von Leerständen	31
4.6.4	Förderung von Entsiegelung, Renovierungen und Adaptierungen	32
4.6.5	Verbesserung der Bodenbeschaffung und Bodenverfügbarkeit	33
4.7	Intensivierung der Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit	34
4.7.1	Zielgerichtete Vermittlung und Öffentlichkeitsarbeit	34
4.7.2	Quantitativer Bodenschutz als Bildungs- und Forschungsaufgabe	35







Christoph Görg · Verena Madner · Andreas Muhar
 Andreas Novy · Alfred Posch · Karl W. Steininger
 Ernest Aigner *Hrsg.*

APCC Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben

powered by  klimaenergiefonds

OPEN ACCESS

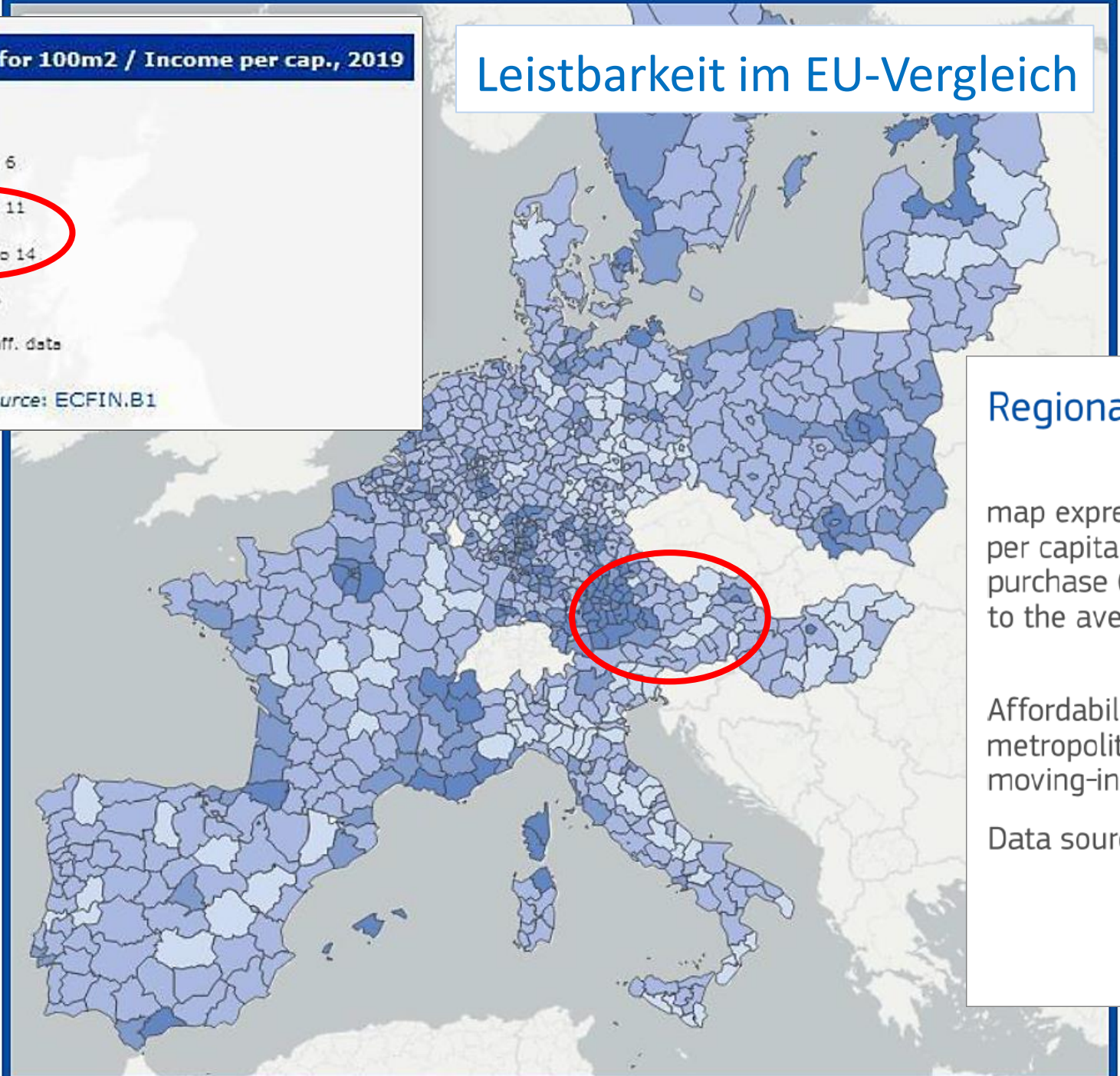
 Springer Spektrum

Strukturen, Kräfte, Barrieren

Die Raumplanung verfügt derzeit über kein ausreichendes Instrumentarium, um klimafeindlichen räumlichen Entwicklungen wirksam entgegenzutreten bzw. diese umzukehren. Es braucht eine Stärkung der Raumplanung in ihren Kernkompetenzen, die den Rahmen für die Situierung, Entwicklung und Gestaltung des Siedlungsraumes, von Wirtschaftsstandorten und von Landschafts- und Grünräumen setzt. Die Nutzung des Raumes ist durch eine Planung, die Sektorplanungen integriert und Gebietskörperschaften übergreifende Planung besser abzustimmen.

<https://klimafreundlichesleben.apcc-sr.ccca.ac.at/>

Leistbarkeit im EU-Vergleich



Regional affordability 2019

map expresses how many years of per capita income were needed to purchase (HH GDI) 100m2 according to the average regional price in 2019.

Affordability problematic in metropolitan and touristic areas: moving-in is key

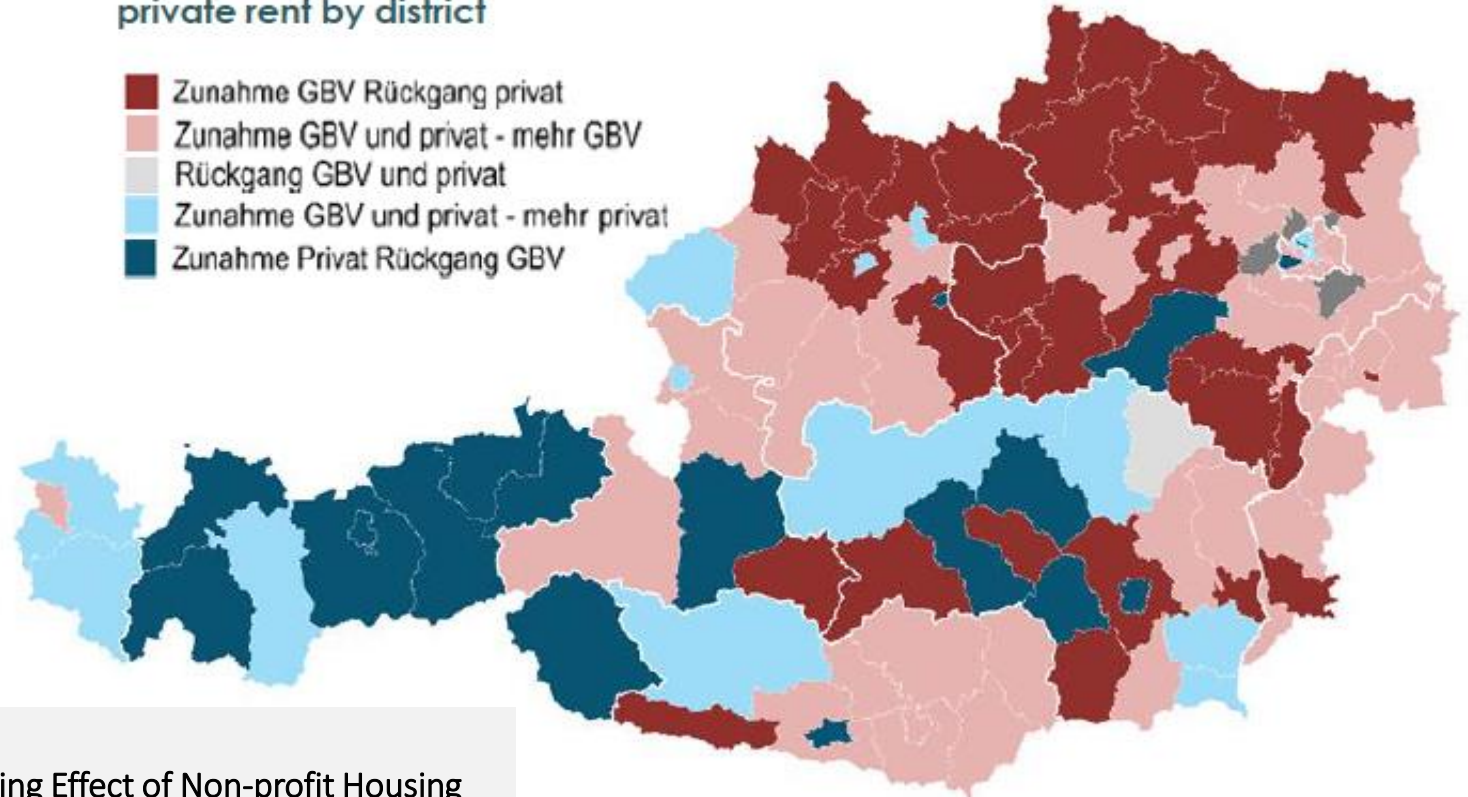
Data source: DG ECIN mapadomo

Shift in market shares GBV and private renting

- Despite overall growth regionally and in boom phases there were also losses of GBV rent shares:
 - West-East differences visible
 - Strong growth of unregulated private rent in 1990s and 2010s

Long-term (1971-2011) change in market shares of GBV rent and unregulated private rent by district

- Zunahme GBV Rückgang privat
- Zunahme GBV und privat - mehr GBV
- Rückgang GBV und privat
- Zunahme GBV und privat - mehr privat
- Zunahme Privat Rückgang GBV



Q: WIFO-Berechnungen, Statistik Austria Volkszählungen

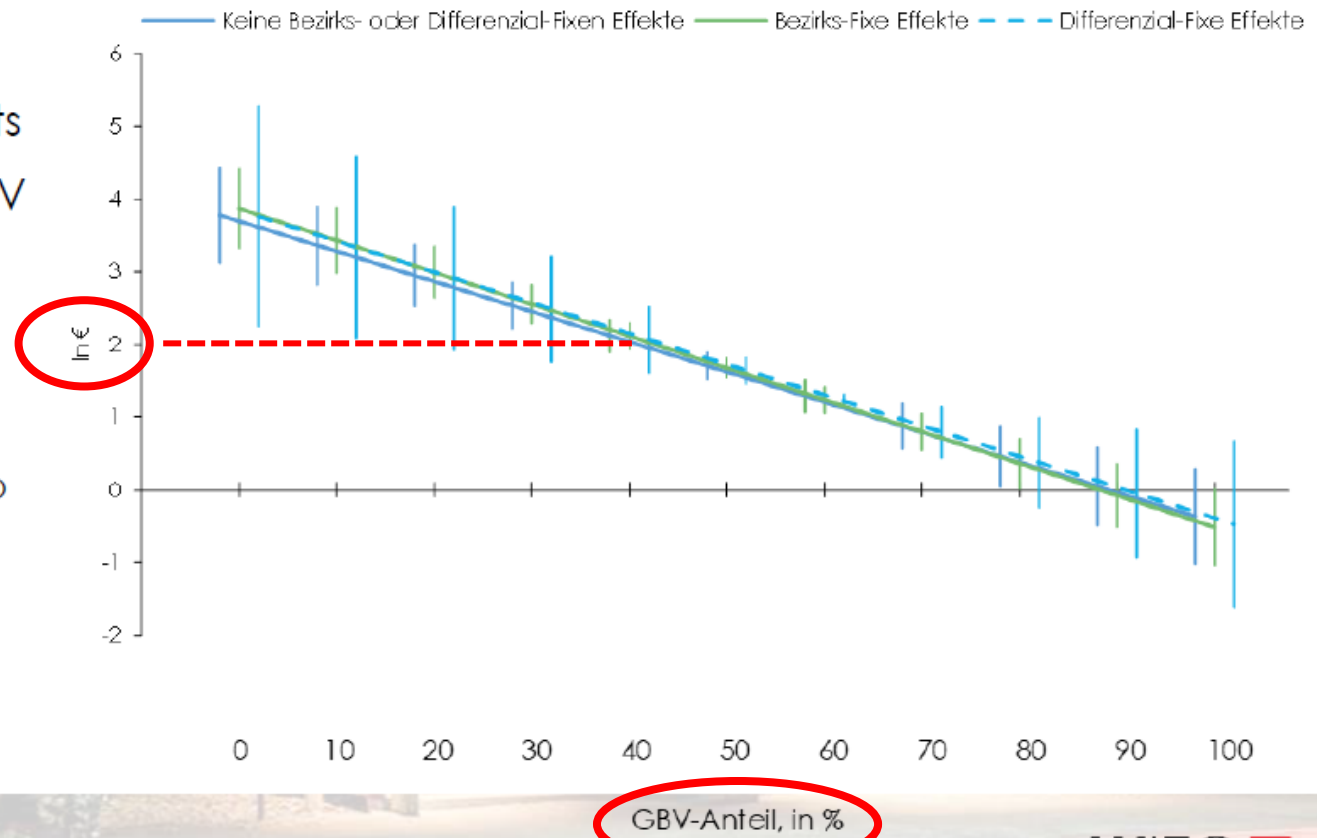
Non-profit housing in Austria:
A supply side approach to affordability - The Price Dampening Effect of Non-profit Housing

Michael Klien , Peter Huber, Peter Reschenhofer (WIFO),
Gerlinde Gutheil Knopp Kirchwald, Gerald Kössl (GBV)

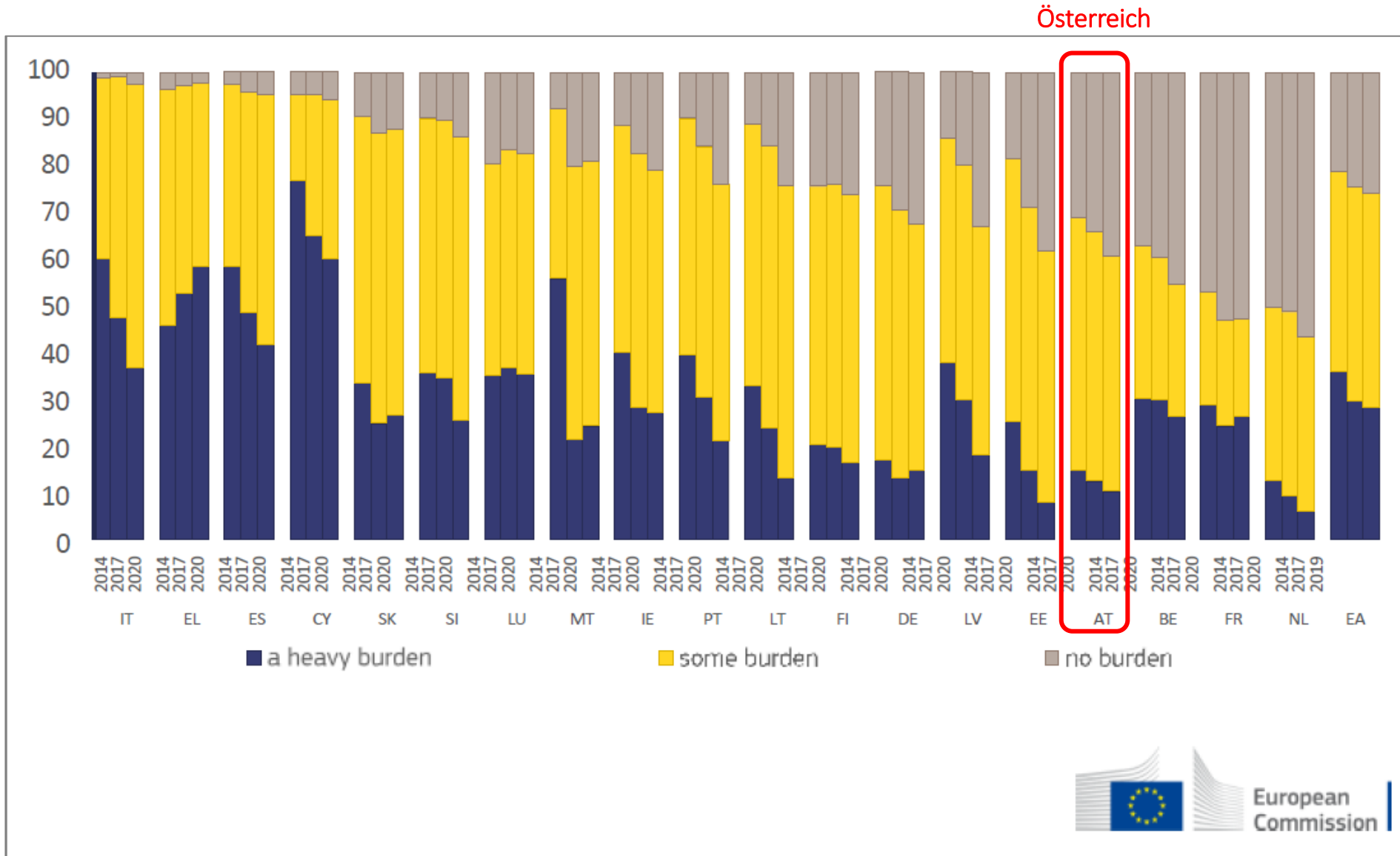
Conference "Shaping Housing Markets" 18.9.2023 Quelle: non-profit-housing.wifo.ac.at

Results – Rent difference and share of GBV

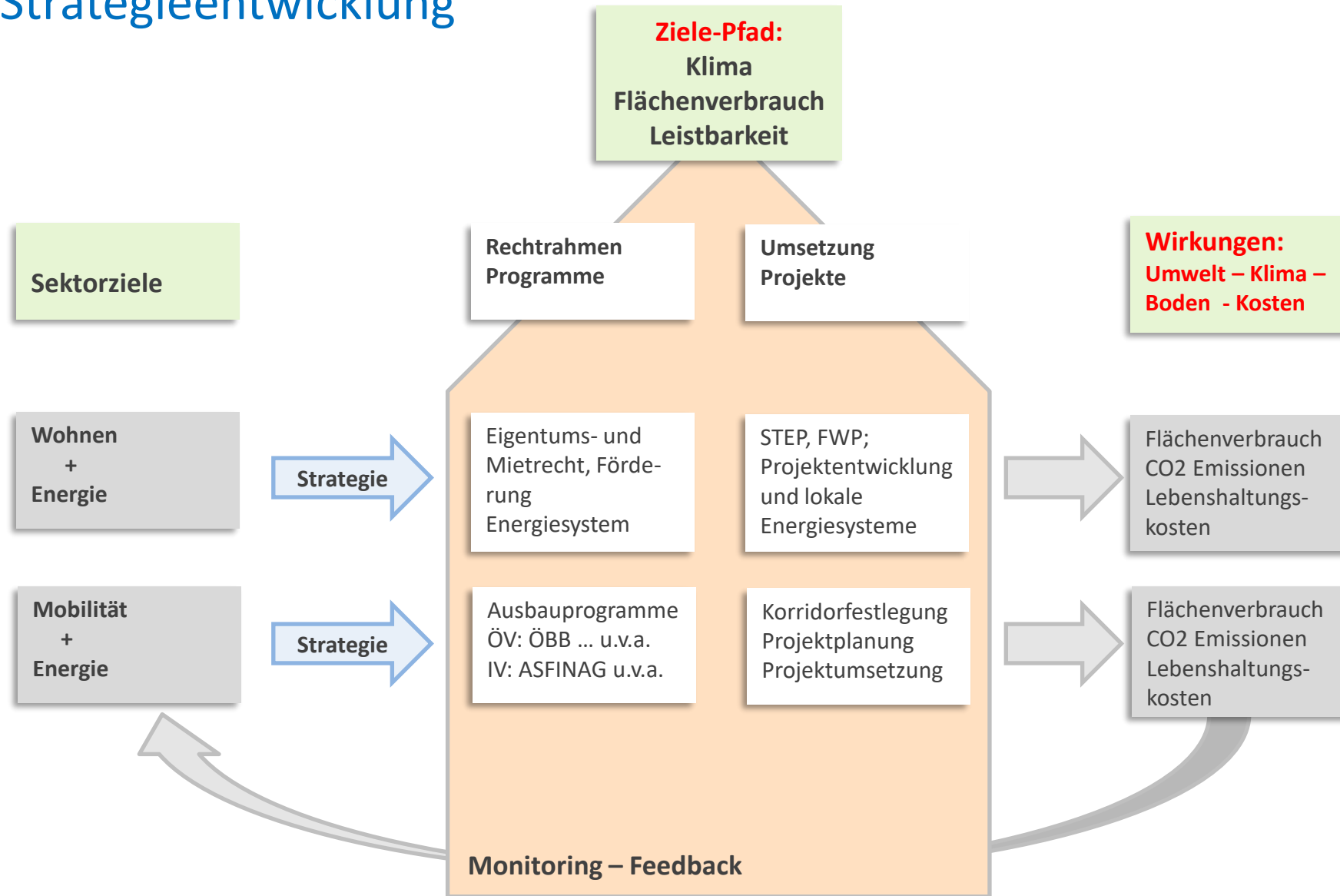
- GBV flats were on average €2 per m² cheaper than comparable private flats
- Higher proportion of GBV flats lowers the differential, and can bring private rents towards cost rents
 - 10% more GBV = 30 to 40 cents lower mark-up of private providers
 - 10% more GBV = 15 to 20% lower mark-up of private providers

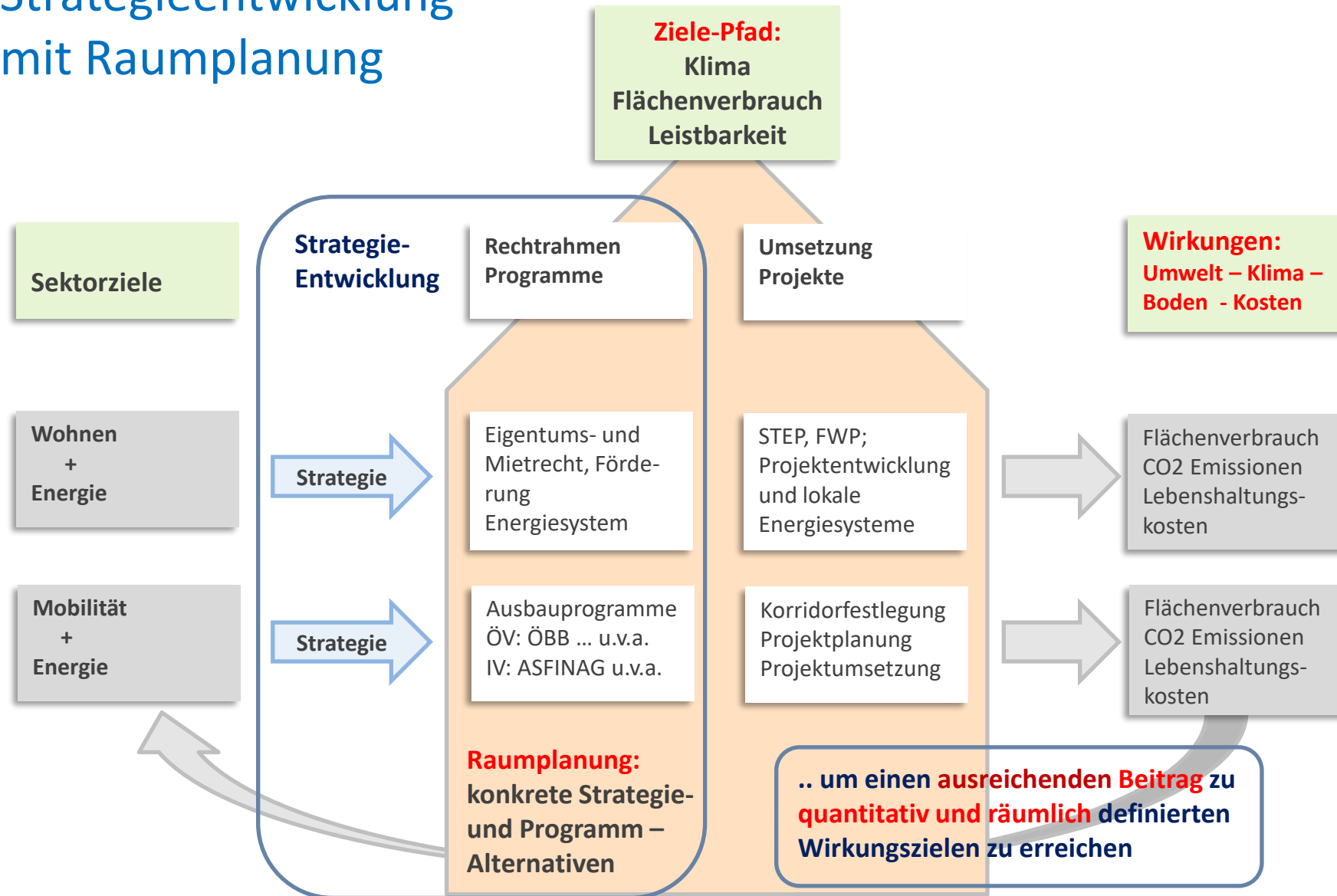


Österreich im EU-Vergleich: Anteil der Haushalte mit hoher/sehr hoher Wohnkostenbelastung 2019 in %



Strategische Ansätze:
Raumplanung - Bodenpolitik - Wohnbauförderung





Fünf zentrale Bereiche:

- a) Baulandmobilisierung
- b) Widmungskategorie für geförderten/gemeinnützigen Wohnbau
- c) Bestandsumbau, Nachverdichtung und Energietransformation mit Umweltförderung
- d) Entwicklungsgesellschaften als Partner der GBV
- e) Koppelung Wohnbauförderung und Raumplanung

Annahmen zu den Rahmenbedingungen:

- Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung einigermaßen stabil
- Hohes Immobilienpreisniveau ändert sich absehbar nicht grundsätzlich
- „Normales“ Kredit-Zinsniveau bleibt (mind. rd. 1% Realverzinsung)

Ansatz und Ziel

- Befund: Bisher größtes instrumentelle Defizit, derzeit kaum wirkungsvollen Maßnahmen
- Ziel: Gewidmete, langjährig ungenutzte Baulandflächen in guter Lagequalität (ÖV, Infrastruktur ...) zur Bebauung reif machen ...
- ... unter kostendämpfenden Rahmenbedingungen
- Ansatz: Ökonomische Anreize und Aktivierung durch Bodenfonds

Instrumente

- **Infrastrukturabgaben** in Anreiz-setzender Höhe, räumlich nach Eignung und Entwicklungspriorität gestaffelt
- **Bodenfonds** mit Priorität für leistbaren und gemeinnützigen Wohnbau (Landesebene Unterstützung der Gemeinden)
- **Reform Grundsteuer B**: Verkehrswerte statt Einheitswerte, Ausnahme für geförderten Wohnbau
- Bei Wohnbau-Neuwidmungen **Befristungen** in privatrechtlichen Verträgen, nach Ablauf **Option zur Umwidmung in Kategorie förderbarer Wohnbau**

Wirkungen

- → räumlich differenzierte Aktivierung von Nutzungspotentialen
- → Priorität für leistbares Wohnen
- → bessere Nutzung vorhandener Infrastruktur, bessere ÖV-Versorgung
- → Vermeidung von Neu-Ausweisungen (Bodenstrategie) Oo

Ansatz und Ziel

- Bei Neu- und Umwidmungen in geeigneter Lage für Wohnbau
- Anwendung der Baulandumlegung
- Schaffung eines Grundstückspools, der für geförderten Wohnbau leistbar und nutzbar ist
- Verstärkung des Zugangs für (Wohnbau-)Bodenfonds

Instrumente

- Anpassung der Raumordnungsgesetze mit konsequenter Einführung des Instruments „Widmungskategorie für den geförderten Wohnbau“
- Wesentlich: Koppelung mit den (Grundstücks-) Kostenlimits der jeweiligen Wohnbauförderungsgesetze der Länder
- Verbesserung der Verfahren zur Baulandumlegung – mit Priorisierung für geförderten Wohnbau

Wirkungen

- Senkung der Grundstückskosten für gemeinnützige Bauträger
- Fokussierung auf lagemäßig geeignete Standorte
- Schaffung von für mehrgeschossigen Wohnbau passenden Grundstücksgrößen und -zuschnitten
- Nachnutzungen mit Wohn- oder Mischnutzungsperspektive

Ansatz und Ziel

- effiziente Nutzung vorhandener Bausubstanz, Infrastruktur und Flächenreserven
- prioritäre Entwicklung und Nachverdichtung von Standorten mit guter ÖV-Erschließung und Infrastruktur
- Energieraumplanung - Versorgung mit erneuerbaren Energien und Nutzung von Restenergien in lokalen Netzen
- Nutzung von Bausubstanz und Flächenreserven in einer Weise, die Wohnen zu leistbaren Konditionen für eine Großteil der Bevölkerung ermöglicht
- Aufwertung des öffentlichen Raums und der Freiflächen in bestehenden Quartieren

Instrumente

- Quartiers-Entwicklungsplanung und Energieraumplanung der Gemeinden
- Bodenmobilisierung mit Unterstützung durch (Wohnbau-) Bodenfonds
- Auftrag an Entwicklungsgesellschaften – Bestandsumbau/Renovierung, Infrastrukturerschließung und nachhaltige Energieversorgung
- Umsetzung durch hoheitliche, privatrechtliche und eigentumsrechtliche Verträge (Liegenschaftsverkauf)

Wirkungen

- Beitrag zu Klimazielen, Verringerung des Ressourcen- und Materialverbrauchs
- Effiziente Bodennutzung – Vermeidung von neuen Baulandausweisungen
- Aufwertung der Bestandsgebäude/Wohnungen und des Umfeldes
- Mittelfristig kostensenkende Wirkung für Bestand und Neubau

Ansatz und Ziel

- Integrierte Entwicklung und Transformation von (städtischen) Quartieren, Umbau/Umnutzung bestehender Bebauung und Neubebauung
- Gemischte Nutzungsstrukturen mit hohem Anteil gefördertem Wohnbau
- Integrierte Quartiers-Masterpläne (städtebauliche Planung mit Infrastruktur-, Energie- und Freiraumplanung)
- Grundlage für hoheitlichen Planung und Immobilienentwicklung

Instrumente

- Quartiers-Entwicklungsplanungen der Gemeinden/Städte
- Akquisition relevanter Grundstücke durch Wohnfonds/Landesfonds und Gemeinden
- Übertragung der Grundstücke an (Stadt-)Entwicklungsgesellschaften, die auf der Basis von integrierten Masterplänen die Umsetzung durchführen und dazu
- in hohem Anteil Grundstücke/Liegenschaften für den geförderten Wohnbau bereitstellen

Wirkungen

- Gezielte, beschleunigte Innenentwicklung und Nachverdichtung
- im Auftrag und in enger Abstimmung mit den Gemeinden und
- in intensiver Abstimmung mit Bewohner:innen und Eigentümer:innen sowie
- mit den Infrastruktur- und Energieversorgern

Ansatz und Ziel

- Wohnbauförderung mit erhöhtem Mitteleinsatz zur Qualitätssicherung der Bauweisen und den Zugang von niedrigen Einkommenschichten zu sichern
- Bauliche Qualität ist in Hinblick auf Kriterien der Energieversorgung und der sozialen Durchmischung (Alter, Einkommen, Herkunft etc.) weiterhin wesentlich
- Räumlich bedarfsorientierte Differenzierung in Hinblick auf Bauweisen und Entwicklungsprioritäten notwendig, ev. regionale Differenzierung der Kostensätze

Instrumente

- Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel der Länder
- Wohnungsgemeinnützigkeit langfristig sichern – keine Öffnung für institutionelle Investoren und klare Beschränkung der Eigentumsoption für Mieter
- Abstimmung der Förderinstrumente für Bestandssanierung und Energietransformation zu möglichst effizienter Abwicklung
- Quartiersbezogene Energieraumplanung für gebauten Bestand und Integration von Neubau

Wirkungen

- Effizienter Mitteleinsatz für wachsende Gebiete und für Bestandsumbau
- Langfristige Bestandssicherung von im Gemeinnützigen Wohnbau errichteten Wohnungen über den Ablauf der Kreditfinanzierungsperiode hinaus
- Kein Abverkauf aus dem günstig zu vermietenden Alt-Bestand heraus



ÖIR GmbH

Christof Schremmer

schremmer@oir.at | +43 1 533 87 45 | +43 676 690 3103

1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27

Abonnieren Sie unseren e-letter unter www.oir.at/e-letter