

# Vorwort zur 12. Auflage

Die Österreichischen Wohnhandbücher dokumentieren seit drei Jahrzehnten in zwölf Auflagen die Entwicklung der österreichischen Wohnbau­landschaft. Was *Klaus Lugger* 1995 erstmals konzipiert und danach im Dreijahreszyklus auf den jeweils aktuellen Stand gebracht hat, wird seit nunmehr einem Jahrzehnt von *Wolfgang Amann* und *Christian Struber* fortgeführt, seit 2023 in jährlichem Zyklus. Das bewährte Muster wird beibehalten, ergänzt um Einzelbeiträge führender Wohnbau­experten. Zum dritten Mal arbeiten die Herausgeber mit dem Linde Verlag zusammen, dem in Österreich führenden Verlag zu wohnungswirtschaftlichen und wohnrechtlichen Themen.

Aus der langen Perspektive erschließt sich dem Leser dieses Handbuchs die Entwicklung und die heutige Performance des österreichischen wohnungspolitischen Systems. Österreich hat eine im internationalen Vergleich sehr gute Wohnversorgung, was gleichermaßen quantitative und qualitative Indikatoren belegen. Die Wohnkostenbelastung liegt bei 19 % 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 und eines gut ausgebauten Wohnbeihilfensystems bewirkt, dass Wohnen für den größten Teil der Bevölkerung leistbar ist.

Allerdings haben sich in jüngster Vergangenheit Bruchlinien aufgetan. Die Neubauzahlen sind im freien Fall. Dies betrifft den geförderten Wohnbau, mehr noch aber den freifinanzierten Neubau. Der Tiefpunkt wird voraussichtlich erst 2025 mit nur wenig über 40.000 baubewilligten Wohneinheiten erreicht werden – eine Halbierung gegenüber den Höchstwerten Ende der 2010er Jahre. Die Baukosten, mehr noch aber die Baupreise wurden in den Krisen­jahren in lichte Höhen gesprudelt und beruhigen sich erst allmählich. Es wurden zwar sehr hohe Sanierungsförderungen aufgelegt, die zu Höchstständen bei der Umstellung von Heizungen auf regenerative Systeme geführt haben. Eine nachhaltige Schwerpunktverlagerung vom Neubau auf die Sanierung ist aber noch nicht vollzogen. Licht zeigt sich am Horizont des Kapitalmarkts mit wieder sinkenden Leitzinsen. Doch ist leider zu erwarten, dass die Schuldenkrise vieler Staaten zu wieder sehr niedrigen Zinsen und entsprechendem Investitionsdruck am Immobilienmarkt führen werden.

Die multiplen Krisen haben auch dem leistbaren Wohnungsneubau stark zugesetzt. Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit – im Tandem jahrzehntelang Garant für Kontinuität, Preisstabilität und Leistbarkeit – scheinen überfordert zu sein. In allen Bundesländern strauchelte die Förderung angesichts von Baupreissteigerungen von 30 % innerhalb von kaum zwei Jahren. Besonders schwer traf es jene Fördermodelle, die sich in den Jahren zuvor das sehr günstige Niveau

der Kapitalmarktzinsen zunutze gemacht hatten. Schließlich führten die starken Mietanstiege zu teils massiven Mehrausgaben bei der Subjektförderung.

Die bewährte Wirkungsweise der Förderung, mit einer Vielzahl an Stellschrauben die Baupreise zu dämpfen, Qualitäten anzuregen und Leistbarkeit sicherzustellen, muss erst wieder in die Gänge kommen. Ohne eine ordentliche Ausweitung der Förderausgaben wird das nicht zu bewerkstelligen sein. Die Potenziale scheinen gegeben. Der Anteil der Wohnbauförderung an der Wirtschaftsleistung hat sich in den vergangenen dreißig Jahren um zwei Drittel reduziert. Die Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestands und anhaltende Leistbarkeit des Wohnens sollten es der Politik wert sein, der Wohnbauförderung wieder vermehrtes Augenmerk zu schenken.

Neben dem in bewährter Weise von *Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald* vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen betreutem Statistik-Kapitel zu Wohnungsneubau, Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit widmen sich Fachartikel zahlreicher Expert:innen den drängenden Themen Digitalisierung und künstliche Intelligenz, mit Beiträgen etwa zu folgenden Fragen: Wie gehen gemeinnützige Bauvereinigungen mit Digitalisierung und Portfoliomanagement um? Wie kann KI eingesetzt werden, um eingespielte Prozederes zu beschleunigen und die Hausverwaltungen zu entlasten? Welche Rolle spielen Hausverwaltungen bei der Mobilitätswende, indem sie für E-Ladeinfrastruktur in den Garagen sorgen?

Wir bedanken uns bei den Autor:innen und den geneigten Leser:innen in der Hoffnung, dass das Österreichische Wohnhandbuch auch in seiner zwölften Auflage jene wohlwollende Aufnahme findet wie in der Vergangenheit.

Wien, im September 2024

*Wolfgang Amann  
Christian Struber*