

Editorial

Elisabeth Springler

Nicht erst seit dem Ausbruch der Corona Krise ist angesichts international steigender Immobilienpreise gekoppelt mit hohen Beleihungsraten die sinkende Leistbarkeit von Wohnraum in Diskussion. Die Dynamik hat auch vor Österreich, genauer vor den Ballungszentren in Österreich, nicht halt gemacht und wird auch in der Corona Krise weiter gestärkt, wie der Preisanstieg von Wohnimmobilien im Jahr 2020 von 7% gegenüber 2019 verdeutlicht (OeNB). Gleichzeitig ist auch das Wachstum der Kreditvergabe an Haushalte zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum, trotz steigender Unsicherheit und realwirtschaftlichen Herausforderungen steigender Arbeitslosigkeit gleichbleibend hoch (ebenda). Wechselt man den Betrachtungswinkel, der in internationalen Diskussionen die Leistbarkeit im Erwerb von Eigenheim ins Zentrum rückt, hin zum Mietwohnungssektor, wird die Dynamik zwischen dem freien und sozial gestützten Mietwohnungssektor deutlich. In Österreich liegen die Wohnkosten beispielsweise des gemeinnützigen Sektors 2020 um mehr als ein Fünftel unter den Wohnkosten der privaten Hauptmietwohnungen (IIBW 2021). Das spiegelt sich in steigenden Wohnkostenbelastungen wider.

Herausforderungen für den Wohnungsmarkt ergeben sich jedoch nicht nur aufgrund der unmittelbaren realwirtschaftlichen Unsicherheiten durch die Corona Krise, sondern auch durch die Notwendigkeit der ökologischen Krise begegnen zu müssen. Das Umweltbundesamt gibt an, dass die Flächeninanspruchnahme, das heisst, die Verbauung für Siedlungs- und Verkehrszwecke und andere intensive Nutzungen, die einen dauerhaften Verlust biologisch produktiven Bodens darstellt, im Jahr 2020 im Durchschnitt (3-Jahres Durchschnitt) bei 42km² lag, wobei davon etwas über 40% versiegelt werden.

Die Lösung, Wohnraum durch steigende Bodenversiegelung zu schaffen, um dadurch dem Druck nach leistbarem Wohnraum zu begegnen, ist nicht nur keine ökologisch nachhaltige Lösung, sondern auch nur eine scheinbar soziale Lösung. Christoph Reinprecht betrachtet vor diesem Hintergrund die Entwicklung des sozialen Wohnbaus und zeichnet dessen Herausforderungen insbesondere für das Ballungszentrum Wien. Es wird deutlich, dass in dieser Krisenzeit die Bedeutung von Wohnraum, weit mehr ist als die Leistbarkeit der Behausung, sondern, wie Reinprecht es nennt, die *Vorstellung des guten Wohnens*. Wie kann man dem Wunsch nach einem Wohnraum im Grünen und der Mehrfachnutzung von Wohnungen als Wohn- und Arbeitsstätten, leistbar und ohne weiterhin steigenden Flächenverbrauch begegnen? Gerlind Weber zeigt in ihrem Beitrag auf, warum es notwendig ist, die Raumentwicklung einem fundamentalen Wechsel zu unterziehen - wie Weber es nennt, von der *Außenentwicklung zur Innenentwicklung*. Die Notwendigkeit der Revitalisierung von Zentren in kleineren Agglomerationen, die Hebung von Nutzungspotentialen und Leerstandsmobilisierung in Ballungszentren

verdeutlicht die Bedeutung einer adäquaten Raumplanung für die Erreichung sozialer und ökologischer Ziele der Wohnungswirtschaft.

Anmerkungen

- 1) Beispielsweise wird im Rahmen der jährlichen Publikation der European Mortgage Federation, Hypostat, vor allem seit Mitte der 2010er Jahre und damit im Nachhall der ultralockeren Geldpolitik auf steigende Preise in europäischen Ballungszentren verwiesen und die Notwendigkeit an leistbarem Wohnraum – mit einem Fokus auf die Errichtung von Eigentum – ins Zentrum gerückt. (siehe unter anderem EMF 2018, 2020)
- 2) Information und Daten: Umweltbundesamt <https://www.umweltbundesamt.at/umwelthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> (Zugriff 15.10.2021)

Literatur

EMF (2018, 2020), Hypostat, Downloadbar unter www.hypo.org.
IIBW (2021), Wohnbauförderung in Österreich 2020.
OeNB (2021), Immobilien aktuell – Österreich Q2/21.