

Vorwort zur 10. Auflage

Die Österreichischen Wohnhandbücher dokumentieren seit fast drei Jahrzehnten in zehn Auflagen die Entwicklung der österreichischen Wohnbaulandschaft. Was *Klaus Lugger* 1995 erstmals konzipiert und danach im Dreijahreszyklus auf jeweils aktuellen Stand gebracht hat, wird seit nunmehr einem Jahrzehnt von *Wolfgang Amann* und *Christian Struber* fortgeführt. Das bewährte Muster wird beibehalten, ergänzt um Einzelbeiträge führender Wohnbauexperten. Eine wesentliche Neuerung ist die Zusammenarbeit mit dem Linde Verlag, 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 konstanten 18 % des verfügbaren Haushaltseinkommens und damit immer noch deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Gerade bei unteren Einkommensgruppen ist die Wohnkostenbelastung deutlich niedriger als in den meisten Nachbarländern. Die Verbindung eines großen Angebots objektgefördeter Wohnungen und eines gut ausgebauten Wohnbeihilfensystems bewirkt, dass Wohnen für den größten Teil der Bevölkerung leistbar ist.

Der Wohnungsneubau erreichte 2017 und 2019 historische Höchststände von jeweils über 85.000 baubewilligten Wohneinheiten, zeichnet sich aber insgesamt durch Kontinuität aus. Ein Garant für diese Stabilität ist das System aus Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit. Bei einem öffentlichen Aufwand deutlich unter dem europäischen Durchschnitt generiert dieses System Qualitäten im Spitzensfeld bei leistbaren Kosten für große Teile der Bevölkerung. Der Höhepunkt des Neubaubooms ist mittlerweile überschritten. Wachsende Leerstände und eine extreme Dynamik bei Baukosten und Wohnungspreisen führen zu einer Normalisierung der Neubauleistung. Dies ist eine Entwicklung in die richtige Richtung, denn ein weiterer wohnungspolitischer Aspekt rückt zusehends in den Vordergrund: der Beitrag des Wohnens zur Dekarbonisierung unserer Gesellschaft. Es ist an der Zeit, dass sich die Kapazitäten der Bauwirtschaft vom Neubau in Richtung Sanierung verlagern.

Mit der zehnten Auflage haben wir das Autorenteam ausgeweitet. Neben den Herausgebern konnten *Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald* vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen für das Statistik-Kapitel zur Wohnungsgemeinnützigkeit, der im Linde Verlag gut vertretene *Wolfgang Schwetz* für einen Beitrag über Aufsichtsaspekte, *Michael Pech* über seine langjährige Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender des GBV-Verbands, *Christian Zenz*, für das Wohnungsgemeinnützige Recht zuständiger Abteilungsleiter im Wirtschaftsministerium

zur aktuellen WGG-Novelle 2022, dessen Vorgänger in dieser Funktion *Andreas Sommer* zu juristischen Grundlagen der Wohnungsgemeinnützigkeit, der Doyen der Wohnungsgemeinnützigkeit *Helmut Puchebner* zur Vermögensbindung gemeinnütziger Bauvereinigungen und der Rechtsanwalt *Roland Weinrauch* zur Neuregelung von Paketverkäufen gewonnen werden. Wir bedanken uns bei der Autorin, den Autoren und den geneigten Lesern in der Hoffnung, dass das Österreichische Wohnhandbuch auch in seiner zehnten Auflage jene wohlwollende Aufnahme findet wie in der Vergangenheit.

Wien, im September 2022

*Wolfgang Amann
Christian Struber*