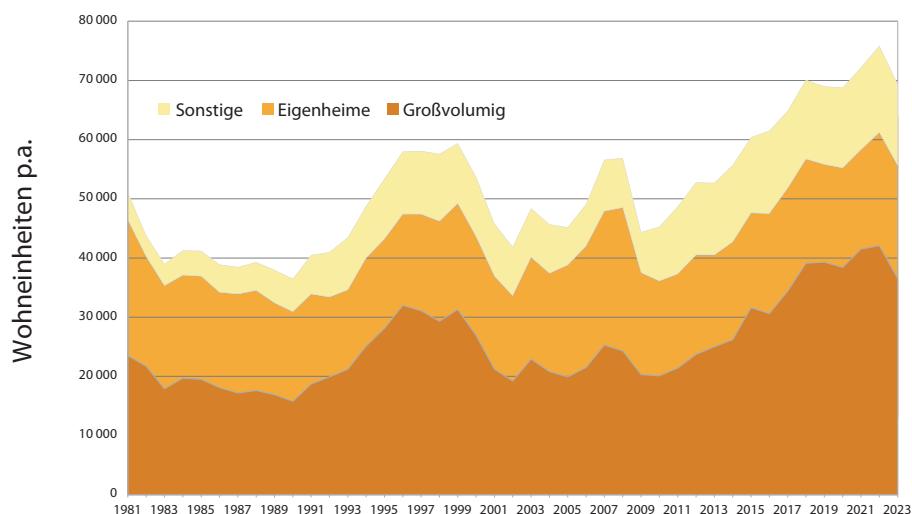


1. Der österreichische Wohnbau in Zahlen

15.000–17.000 Fertigstellungen pa; 2023 dürfte es wie im Vorjahr infolge des Baubewilligungs-Hochs im Pandemiejahr 2021 zu überdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen kommen.

Grafik 2: Fertiggestellte Wohnungen



Anm: 2022–2023 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

In den untenstehenden Tabellen 3 und 4 ist die Wohnbauquote – dh die Fertigstellungen neuer Wohnungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner – dargestellt. Österreich lag mit 4,0 bis 5,5 Fertigstellungen während der 2000er Jahre meist knapp unter dem europäischen Durchschnitt („Euroconstruct-Länder“, s Anm zu Tabelle 4), konnte dieses Niveau aber auch während und nach der globalen Finanzkrise 2008 halten, und liegt seither deutlich über dem EU-Durchschnitt, zuletzt fast beim doppelten Wert. Seit 2019 werden Werte über 6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner erreicht; diese Schwelle wurde zuletzt in den späten 1990er Jahren überschritten. Aufgrund der rückläufigen Bewilligungszahlen bei gleichzeitig steigender Bevölkerung ist in Österreich ab 2024 mit einem deutlichen Rückgang der Wohnbauquote zu rechnen.

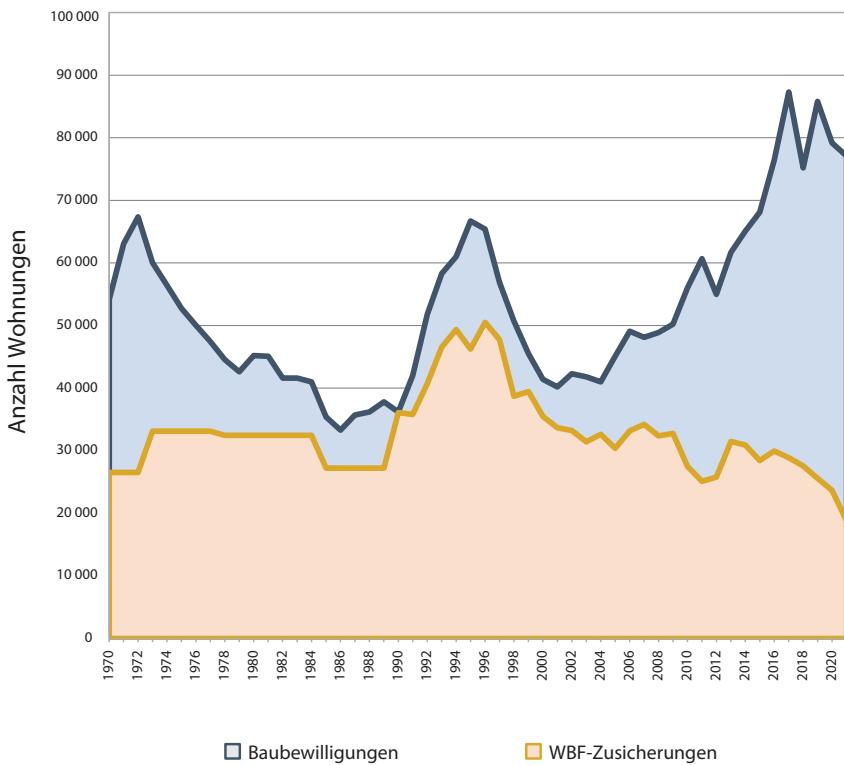
2. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen

20.000 Einheiten pro Jahr, sinkt aber seither deutlich und lag 2021 nur mehr bei 13.000 Einheiten. Damit wurden 2021 nur mehr ein Drittel der baubewilligten Geschoßwohnungen, und sogar nur noch 17 % der Eigenheime mit Förderungen kofinanziert. Die wichtigsten Ursachen der Entwicklung im Eigenheimbereich sind hohe Förderungsanforderungen (Energieeffizienz, Heizungssystem, Kostenobergrenzen, zT Grundflächenverbrauch) sowie günstige Kapitalmarktbedingungen. Mit der Zinswende im Jahr 2022 haben sich Letztere jedoch massiv verschlechtert, was in Zukunft wieder eine höhere Nachfrage nach Förderdarlehen erwarten lässt.

Tabelle 6: Wohnungsneubau und Förderung

	Fertigstellungen	Baubewilligungen	WBF-Zusicherungen	WBF-Zusicherungen/Baubewilligungen
Ø '70-'74	46.700	60.200	29.200	49 %
Ø '75-'79	48.600	47.500	32.900	69 %
Ø '80-'84	45.400	42.900	32.500	76 %
Ø '85-'89	39.200	35.700	27.200	76 %
Ø '90-'94	42.100	49.900	41.700	84 %
Ø '95-'99	57.300	57.000	44.500	78 %
Ø '00-'04	47.100	41.300	33.300	81 %
Ø '05-'09	50.400	48.300	32.600	67 %
Ø '10-'14	50.900	59.700	28.200	47 %
Ø '15-'19	64.500	78.200	28.100	36 %
2020	68.800	79.200	23.670	30 %
2021	72.200	77.100	18.820	24 %

Anm: Bewilligungen und Fertigstellungen inkl Wohnungen in bestehenden Gebäuden; Förderungszusicherungen inkl Heimplätze und Sonderprogramme; Quelle: Förderstatistik der Bundesländer, IIBW, Statistik Austria

Grafik 5: Baubewilligungen und Förderungszusicherungen

Quelle: Förderstatistik der Bundesländer, IIBW, Statistik Austria

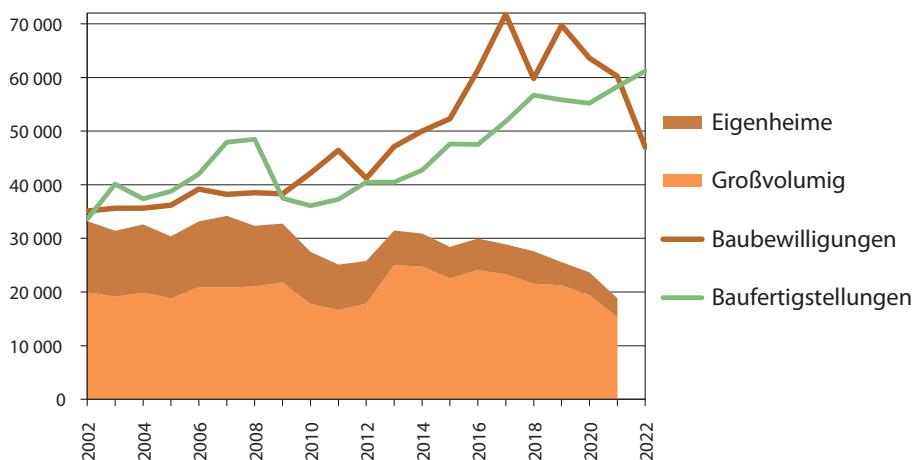
Tabelle 7: Jährlich zugesicherte WBF-Wohnungen

	Großvolumig	Eigenheime	Summe
Ø '91–'94	25.700	17.400	43.100
Ø '95–'99	27.600	16.900	44.500
Ø '00–'04	20.000	13.200	33.300
Ø '05–'09	20.600	11.900	32.500
Ø '10–'14	19.500	7.700	27.200
Ø '15–'19	21.000	5.500	26.500
2020	17.500	4.200	21.700
2021	13.000	3.600	16.600

Quelle: IIBW, BMF

Einbruch, um in den Folgejahren auf ca 25.000 Einheiten anzusteigen. Seither sinken die Zahlen sukzessive und zuletzt stark auf 2021 nur noch 15.300 (inkl neue Wohnungen in Bestandsbauten; s Kap 2.1.). Der Wert liegt um fast ein Drittel unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Gründe für den Rückgang sind massiv gestiegene Baupreise und die mangelnde Verfügbarkeit von günstigem Bauland. Der Förderungsdurchsatz lag im großvolumigen Bereich 2021 bei nur noch 36 %. Angesichts sehr hoher Baubewilligungszahlen wird ersichtlich, in welch hohem Ausmaß der bisherige Neubauboom vom freifinanzierten Wohnbau getragen war. Mit 2,1 gefördert errichteten Wohnungen pro 1.000 Einwohnern liegt Österreich trotz der Rückgänge aber immer noch deutlich über dem internationalen Durchschnitt (OECD, 2022).

Grafik 19: Förderungszusicherungen Neubau, Baubewilligungen, Fertigstellungen



Anm: Geschoßwohnungen inkl Sonderprogrammen („Wiener Wohnbauinitiative“), Heimwohnungen und neuen Wohnungen im Bestand, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten.
Quelle: IIBW, 2022a

3.2.2. Entwicklung der Sanierungsförderung

Anfang der 2010er Jahre wurden österreichweit noch jährlich bis zu 45.000 umfassende Sanierungen gefördert. Bis 2017 reduzierte sich die Zahl auf ein Drittel und verharrt seither bei etwa 16.000 umfassend sanierten Wohneinheiten (Grafik 20, s Kap 2.1.2. und 3.1.3.). Auch die geförderten Heizungsumstellungen gingen sehr stark von fast 40.000 (2009) auf unter 15.000 Zusicherungen (2017) zurück, steigen seither aber wieder deutlich auf zuletzt über 32.000. Die Förderungszahlen für thermische Einzelmaßnahmen (1 oder 2 Maßnahmen von Wärmedämmung bei Fassade, Dach und/oder Kellerdecke, Fenstertausch) waren gleichfalls rückläufig.

4. Dekarbonisierung im gemeinnützigen Wohnungsbestand

Zunahme im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren. So wurden in den Jahren 2016–2020 pro Jahr in rund 3.000 gemeinnützigen Wohnungen die Heizungen auf ein klimafreundliches System – Fernwärme oder erneuerbare Energie – umgerüstet.

Trotz dieser Steigerung wird aber aus der Gegenüberstellung mit den Bestandszahlen an öl- und gasbeheizten Wohnungen (s Tabelle 18) deutlich, dass eine vollständige Dekarbonisierung des gemeinnützigen Wohnungsbestands bis 2040 noch erhebliche zusätzliche Anstrengungen brauchen wird: Jährlich wären nämlich rund 15.000 Heizungsumstellungen im Mietwohnungs- und 7.500 im Eigentumswohnungsbestand nötig, um bis 2040 einen fossilfreien Verwaltungsbestand zu erreichen.

Das gesamte Investitionsvolumen für Sanierungen (laufende Instandhaltung und Großinstandsetzung) an Gebäuden und Wohnungen betrug im Jahr 2022 rund € 1,2 Milliarden.

Technisch gesehen bieten sich für die Umstellung der fossilen Heizungssysteme dieselben Lösungen an, die auch im Neubau angewendet werden:

- Anschluss an Nah-/Fernwärme
- Umstellung auf Wärmepumpe (Luft, Wasser, Erdwärme)
- Umstellung auf Biomasse (hauptsächlich Pellets)

Bei der Umsetzung sind neben rechtlichen auch vielfältige technische und organisatorische Randbedingungen zu beachten, die sich auch auf der Kostenebene abbilden, von denen hier nur einige genannt werden sollen:

- Herstellung von Steigleitungen und Anschluss der einzelnen Wohnungen
- Flächenverfügbarkeit für einen zentralen Heizraum bzw eine Fernwärmeüberabestation
- Flächenverfügbarkeit für die Errichtung eines Lagerraums für Pellets (im Gebäude oder ggfs mit externer Anbindung)
- Flächenverfügbarkeit für die Herstellung von Erdsonden (am Grundstück oder in der Nähe)
- Einhausung von Luft-Wärmepumpen in schallsensibler Umgebung etc

Auch wenn die Heizungsumstellung bei bestehenden Gebäuden je nach Ausgangssituation mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein kann, so verfügen wir grundsätzlich über erprobte und praxistaugliche Lösungen. Ein repräsentativer Querschnitt dieser technischen Lösungen wurde im Rahmen der Kooperation des GBV-Verbands mit dem Innovationslabor RENOWAVE.AT in Form von zwölf Fact Sheets dokumentiert, die den Verbandsmitgliedern zur Verfügung gestellt wurden. Die Fact Sheets wurden auf Basis von konkreten umgesetzten Projekten erarbeitet, und sollen so die Erfahrung und das Know-how

5.5.2. Bauteilaktivierung bei Dienstleistungsgebäuden

Ebenso detaillierte Schätzungen wurden für Neubau und Sanierung von Dienstleistungsgebäuden vorgenommen, differenziert nach Hotel, Büro, Handel, Industrie/Lager, Kultur/Freizeit/Bildung/Gesundheit. Bauteilaktivierung wird heute noch viel seltener eingebaut als Fußbodenheizungen, zB bei Hotels. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Vorteile der Technologie in den kommenden Jahren auch hier zu einem rapiden Aufschwung führen werden. Ausgehend von heute nur rund 100.000 m² aktivierten Flächen in Neubau und Sanierung von Dienstleistungsgebäuden wird der jährliche Output bis 2040 auf rund 600.000 m² pro Jahr zulegen, kumuliert auf geschätzte 6,4 Mio m² (Grafik 24). Fußbodenheizungen sind heute verbreiteter, das Volumen ihrer neu installierten Flächen wird aber bis 2040 weniger stark auf ca 400.000 m² anwachsen, kumuliert etwa 5,6 Mio m².

5.6. Rahmenbedingungen der Netzdienlichkeit

Im Gebäudesektor steht also absehbar ein bedeutendes Volumen an netzdienlich aktivierbaren Flächen zur Verfügung. Dieses bildet die Grundlage für die nachfolgend durchgeführte Modellierung des Flexibilitätspotentials.

5.6.1. Regulatorische Anpassungen

Wesentliche Rahmenbedingungen für den netzdienlichen Einsatz von Wärmepumpen sind bereits rechtlich und mittels Normen implementiert. Ein Meilenstein ist die ab 2024 verpflichtende „Smart-Grid-Ready“-Schnittstelle, die eine Unterbrechung des Betriebs von Wärmepumpen durch den Verteilernetzbetreiber ermöglicht, aber auch durch Energielieferanten oder andere Dienstleister (aufbauend auf die sogenannte „EVU-Sperre“). Auch ist vorgesehen, für diese netzdienliche Funktion einen reduzierten Tarif anbieten zu können. Mit dem Smart-Grid-Ready-Label wurde für den deutschsprachigen Raum ein Industriestandard geschaffen, der auch komplexe Regelungen zulässt, etwa die Berücksichtigung von Wettervorhersagedaten für die optimierte Steuerung von Wärmepumpen. Die Entwicklung von Energiesteuerungssystemen macht große Fortschritte hinsichtlich der optimierten Nutzung unterschiedlicher Energiequellen, der Optimierung von Smart Grids und dem Energieaustausch innerhalb von Energiegemeinschaften.

Internationale Forschungsprojekte liefern einige Ergebnisse zur Eignung von Gebäuden als Energiespeicher. Besondere Eignung haben demnach Gebäude mit tragem Wärmeübergabesystem, hoher Speichermasse und guter Dämmung. Wegen ihrer Anfälligkeit für Überhitzung erfordern sie allerdings komplexe Regelungssysteme.

5.6.2. Strommärkte

Die Mechanismen zum Ausgleich von Stromerzeugung und -konsum sind komplex. Sie lassen sich in unterschiedliche Teilmärkte gliedern. Für den ganz kur-

Zum Verständnis der nur moderat hohen Kosteneinsparungen ist zu ergänzen, dass nur die Energie für Heizen und Kühlen, nicht jedoch für die Aufbereitung von Warmwasser berücksichtigt wurden, die bei modernen, gut gedämmten Häusern bis zu 40 % des Gesamtenergiebedarfs ausmachen. Es sind nur die reinen Energiekosten, nicht aber Netzgebühren, Steuern und Abgaben, beinhaltet. Die zugrunde gelegten Preise sind jene, zu denen ein Energielieferant an der kurzfristigen Strombörse (day-ahead) einkaufen würde.

5.8.2. Weitere Vorteile für die E-Wirtschaft

Über diesen unmittelbaren Kostenvorteil hinaus ist vielfältiger weiterer Nutzen der optimierten Steuerung von Wärmepumpen zur Gebäudekonditionierung für Energieversorger und Netzbetreiber absehbar, aber nur schwer monetär bewertbar. Die Sektorkopplung kann zu Netzstabilität und Netzsicherheit beitragen. Kostenvorteile ergeben sich, wenn damit der Netzausbau geringer dimensioniert und auf den einen oder anderen neuen Trafo verzichtet werden kann. Gut denkbar ist auch eine aggregierte Teilnahme von vielen kleinen Wärmepumpen am Regelenergiemarkt. Das Schnüren solcher Pakete ist zwar technisch komplex, könnte aber lukrativ sein. Schließlich trägt eine Lastverschiebung in Niedrigpreiszeiten zur besseren Ausschöpfung vorhandener regenerativer Ressourcen und damit zur Erreichung der Klimaziele bei.

5.8.3. Vorteile für die Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft kann aus der neuen Technologie vielfältigen Nutzen ziehen: Der Entfall der Heizkörper bringt mehr Nutzfläche, die Strahlungswärme der Bauteilaktivierung ist angenehmer als die Konvektionswärme von Heizkörpern, sie bietet unkomplizierte, komfortable und kostengünstige Kühlung, sie ist wartungsfreundlich und langlebig. Der emissionsfreie Betrieb trägt zu einer ESG- und Taxonomie-konformen Bewertung der Immobilien bei. Die minimierten Energiekosten erlauben einen höheren Nettoertrag. All das erhöht den Wert einer Immobilie.

5.8.4. Nutzen für die Bewohner

Von der gewonnenen Nutzfläche, der angenehmen Strahlungswärme, der günstigen Kühlung, Wartungsfreundlichkeit und Langlebigkeit, der besseren Werthaltigkeit und dem maximierten PV-Eigenverbrauch profitieren gleichermaßen Bewohner bzw selbstnutzende Eigentümer.

Der monetäre Nutzen eines preisoptimierten Betriebs der Wärmepumpen für die Bewohner hängt allerdings von der Verfügbarkeit variabler Stromtarife ab. Obwohl in der EU-Binnenmarktrichtlinie vorgeschrieben, werden von den großen Energielieferanten bislang keine dynamischen Verträge angeboten.

6.2. Leerstandsabgabe

Auch bei diesem Thema verbietet unsere Verfassung den Ländern, ein wirksames und spürbares, Regulatorium zu erlassen, welches die Verfügungsberechtigten über leeren Wohnraum motiviert, Wohnungen den Wohnungssuchenden zur Verfügung zu stellen. Allerdings sollten die MRG-Vermieter auch sicher sein, einen vereinbarten konkreten Eigenbedarf durchsetzen zu können – wodurch eine Befristung nicht zum Regelfall führen dürfte, weil sie einerseits den Mieter unter Druck bringt und andererseits dem seriösen Vermieter im Vollanwendungsbereich des MRG einen 25%igen Minderertrag beschert.

Leerstand erhöht den Preisdruck im ABGB- und Teilanwendungsbereich des MRG. Im Vollanwendungsbereich hat der Leerstand zwar keine oder nur marginale preisliche Auswirkungen, aber er trägt ebenso zur Verknappung von Wohnraum bei, was natürlich auch die Preise im nicht geregelten Preissegment beeinflusst.

Daher ist es gerechtfertigt, wenn der Staat angemessen eingreift, wobei natürlich typische Ferienwohnungen und berufsbedingte Zweitwohnungen nicht Gegenstand einer solcher Abgabe sein dürfen. Dessen ungeachtet sollen den Ländern taugliche Instrumente zur bestmöglichen und leistbaren Wohnraumnutzung zur Verfügung stehen:

Es böten sich verschiedene verfassungsrechtliche Ansätze, den Ländern die Möglichkeiten zur Regelung von Leerstandsabgaben im Wohnbereich einzuräumen:

Sinnvoll erschien mir, dieses Problem im Art 12 B-VG zu lösen (Grundsatzgesetzgebung: Bund; Ausführungsgesetze und Vollziehung: Länder), weil sich dadurch der Bund nicht gänzlich aus einer Bestandsabgaberegelung verabschieden kann und zum Beispiel Höchstgrenzen oder örtliche Vorgaben festlegen könnte.

6.3. Bodenbeschaffungsgesetz

Das Bodenbeschaffungsgesetz, gleichzeitig mit dem Stadterneuerungsgesetz am 3.5.1974 beschlossen, blieb leider totes (nie angewandtes) Recht und wartet darauf, wachgeküsst zu werden; eine **Evaluierung** wurde vom Verfasser dieses Beitrages schon mehrfach angeregt.

Folgende wesentliche Regelungen sind de lege lata verfügbar:

Eine Landesregierung kann über Antrag einer Gemeinde zum Zwecke der Bodenbeschaffung durch Verordnung festlegen, dass in der Antragsgemeinde ein quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand (hier wäre zB eine Evaluierung unter Beachtung des derzeit in parlamentarischer Beratung befindlichen EWG überlegenswert – dies gilt überdies auch für das Stadterneuerungsgesetz) im Gemeindegebiet vorliegt. Die Gemeinde kann ihrerseits durch Verord-

7.5. Die Sonderformen der Vollziehung des WGG

In Artikel IV Abs 3 WGG werden mehrere Tatbestände einer Bundesvollziehung im WGG durch den „Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten“ – derzeit BM für Arbeit und Wirtschaft – postuliert.

Zunächst sind dies die Erlassung von Durchführungsverordnungen zum WGG, mit Ausnahme jedoch a) der Verordnungen gem § 7 Abs 6a WGG (dies betrifft mittels VO durch den BM für Finanzen im Einvernehmen mit dem „BM für Wirtschaft und Arbeit“ – derzeit BM für Arbeit und Wirtschaft – zu erlassende Richtlinien in Bezug auf die Reservekapitalverwendungspflicht gem § 7 Abs 6 WGG iZm allfälligen durch die Landesregierung zu genehmigenden Baupausen gem § 7 Abs 5 WGG) und b) allfällige von den Ländern zu erlassende VOen gem § 39 Abs 18 Z 6 WGG (sog SEBG-VOen⁴⁹ in Bezug auf eine sozial orientierte Vergabe von Wohnungen).

Die Erlassung von VOen aufgr § 19 Abs 3 (Bezeichnung von ÖNORMEN in Bezug auf jährliche Abrechnungen) und § 23 Abs 4 WGG (Bilanzgliederungsverordnung⁵⁰) erfolgt vom BM für Arbeit und Wirtschaft im Einvernehmen mit dem BM für Justiz.

Ein kleines Detail in Artikel IV Abs 3 WGG verdient jedoch näherer Betrachtung, nämlich die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gem Art 15 Abs 8 B-VG:

7.6. Die Bundesaufsicht allgemein

Der Begriff der Bundesaufsicht ist freilich nicht neu, sondern wurde bereits vor über 100 Jahren im deutschen Staatsrecht geprägt.⁵¹ Wesen der Bundesaufsicht ist die Summe der durch die Verfassung zur Verfügung gestellten Verfahren, mithilfe derer der Bund auf das durch die Verfassung vorgegebene Verhältnis zwischen Bund und Ländern einwirken kann.⁵² Sohin kommt mE der Bundesaufsicht eine doch nicht ganz unwesentliche Rolle im Verfassungsgefüge zu.

Hinsichtlich der Wahl der Mittel ist die Bundesaufsicht zweigeteilt: einerseits in eine Beobachtungsfunktion und andererseits in eine Berichtigungsfunktion. Obwohl die Beobachtungsfunktion auf die (nachträgliche) Beobachtung der Verwaltungshandlungen der Länder in Bezug auf Bundesnormen beschränkt ist, kann sie in hoheitlicher oder nicht hoheitlicher Form erfolgen. Diese Unterschei-

⁴⁹ § 39 Abs 18 Z 6 WGG eröffnet den Bundesländern die Möglichkeit, in Bezug auf bestimmte, aufgrund des Schillingbilanzeröffnungsgesetzes neu zu bewertende Baulichkeiten, Sonderregelungen für eine besonders sozial orientierte Vergabe von Wohnungen zu erlassen; von dieser Möglichkeit haben derzeit nur zwei Bundesländer Gebrauch gemacht: NÖ LGBI 8310/1-0; Wien LGBI 138/2001.

⁵⁰ BGBl II 437/2016.

⁵¹ Pernthaler/Weber, Theorie und Praxis der Bundesaufsicht in Österreich, 12, mit vielen weiteren Nachweisen.

⁵² Pernthaler/Weber aaO 13.

zwar stetig, ist aber in den unterschiedlichen Bundesländern derzeit noch immer unterschiedlich stark ausgeprägt (siehe dazu auch: Silver Living, Seniorenwohnen Österreich – 2. Marktbericht 2020/21 [2022]).

12.3. Wohnbedürfnisse der Senioren

Betreutes Wohnen ist in den letzten Jahren immer bekannter geworden und hat an Akzeptanz deutlich zugenommen. So kannten 2010 rund 80 % der berufstätigen Bevölkerung den Begriff Betreutes Wohnen. Bei den Pensionierten waren es 85 %, die den Begriff richtig zuordnen konnten. Nur sechs Jahre später kannten bereits 91 % der Gesamtbevölkerung die Wohnform – bei der Zielgruppe der 60- bis 69-Jährigen lag der Wert sogar bei 95 %. Betreutes Wohnen ist also mittlerweile fast allen Österreichern ein Begriff.

Verschiedenste Silver Living-Umfragen haben gezeigt, dass unterschiedliche Aspekte beim Thema Wohnen im Alter nach wie vor ihre Gültigkeit beibehalten haben oder sich sogar in ihrer Dominanz verstärkt haben.

Bei der Entscheidung für einen Wohnsitz im Alter ist die Nähe zu Verwandten für rund 50 % der Befragten (Gesamtbevölkerung) ein sehr wichtiger Faktor – und das schon seit über 10 Jahren unverändert.

Im selben Zeitraum ist die Nachfrage nach den „eigenen vier Wänden“ im Alter stärker geworden – sie hat sich seit 2010 von 61 % auf 75 % erhöht. Zählt man jene hinzu, denen die eigene Wohnung wichtig, aber nicht sehr wichtig ist, so hat sich diese Zahl von 87 % auf 95 % erhöht und umfasst damit fast die gesamte Bevölkerung.

Mit diesem Wunsch nach den eigenen vier Wänden geht auch das Bedürfnis nach einem selbständigen Leben im Alter einher. War dies 2010 nur 50 % der Befragten sehr wichtig, waren es 2022 bereits drei Viertel der Umfrageteilnehmer. Betrachtet man alle, denen es zumindest wichtig ist, ein selbständiges Leben im Alter führen zu können, so trifft dies auf 93 % der Befragten zu – 2010 waren es nur 81 %.