**Österreich**

**Wo Bauland fehlt, wird Wohnen teuer**

**7. März 2018**

Supermarktparkplätze überbauen, verstärkte Umwidmung von Grundstücken, weniger Einfamilienhäuser: Die Vorschläge sind vielfältig.

Wien – Der Trend ist nicht neu: Seit Jahren ziehen Leute vom Land in die Stadt, Wiens Einwohnerzahl steigt seit Jahren. Und die hohe Mobilität, besonders der jungen Bevölkerung, bringt neue Herausforderungen an das Wohnen. Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum entspricht noch lange nicht dem Bedarf.

Gleichzeitig werden die bebaubaren Bodenressourcen immer geringer und die Grundkosten steigen. Wie kann man also mehr Wohnraum in den österreichischen Städten, aber auch auf dem Land schaffen? Die Teilnehmer des Wohnsymposiums waren sich einig: Es braucht einen Plan zur Mobilisierung von Bauland. Dieses sollte am besten günstig sein, damit auch günstige Mieten gewährleistet werden können.

Versiegelung als Problem

Im Sinne der Nachhaltigkeit sollte mehr das Vorhandene genutzt und saniert werden, anstatt neu zu bauen, sagt die ehemalige grüne Nationalratsabgeordnete und Wohnexpertin Gabriela Moser. Die Wohnbauförderungsmittel sollten daher weniger in den Neubau gesteckt werden. Doch das ist nicht der einzige Grund: Österreich versiegle jährlich deutlich mehr Flächen als der EU-Durchschnitt, wie Christian Aulinger, Präsident der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen, vorrechnet – nämlich 15 Hektar täglich, der Sollwert liege bei 2,5 Hektar pro Tag.

Aulinger plädiert in diesem Punkt für eine sparsamere, verdichtete Bauweise. Einerseits, indem Wohnungen grundsätzlich künftig kleiner gebaut werden – was sich natürlich auch auf den Preis auswirkt. Andererseits, indem Flächen, die kaum genutzt werden, wie etwa Supermarktparkplätze oder ein- und zweigeschoßige Bauten, überbaut werden. Die Verdichtung gelte allerdings nicht nur für die Stadt, sondern auch auf dem Land: "Eine Flächenbereitstellung für ein Einfamilienhaus sollte es künftig nicht mehr geben. Entweder man kauft eines, oder man baut sich ein neues dahin, wo bereits eines gestanden ist", sagt Aulinger.

Moser kann sich vorstellen, dass die Vertragsraumordnung nicht nur auf öffentliche Grundstücke – wie im Regierungsprogramm vorgesehen – beschränkt ist, sondern auch private Grundstücke für Wohnbau umgewidmet werden. Allerdings fürchte sie, dass das Bodenbeschaffungsgesetz, das hier als Rute im Fenster dienen könnte, im Zuge der Tabula-rasa-Politik verschwinden werde.

Bundesweite Regelung

Karl Wurm, Obmann des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, sieht eine Lösung der Grundstückproblematik beim sozialen Wohnen in einer Kompetenzübertragung vom Bund auf die Länder. Wenn ein Grundstück für einen sozialen Wohnbau umgewidmet werden soll und dabei geringere Preise als der Marktpreis festgesetzt werden, ist das ein Eingriff ins Eigentumsrecht, und das hat nur der Bund. Viele Teilnehmer waren aber der Meinung, dass die neun Raumordnungen und Baurechte zentralisiert werden sollten.

Eine weitere Herausforderung für die Baulandmobilisierung sieht Alfred Riedl, Bürgermeister von Grafenwörth und Gemeindebundpräsident, vor allem auch in Abwanderungsregionen. "Attraktivität im Raum ist letztlich auch ein Thema der heutigen Lebenswelten. Es braucht Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Arbeitsplätze, Digitalisierung und so weiter", sagt Riedl. Doch in vielen Gemeinden könne diese Infrastruktur häufig nicht angeboten werden, weil aufgrund der Wirtschaftlichkeit eher in den Städten investiert werde. Die Folge: Die Attraktivität sinkt, die Leute ziehen weg. In die überfüllten Städte.