

## Medienmappe

zum virtuellen Mediengespräch:

### Leistbare Wohnraumversorgung und ökologischer Umbau: Wie geht das zusammen?

20. März 2024, 10.00 Uhr

Die Sorge um leistbares Wohnen brennt vielen Österreicher:innen unter den Nägeln. Das zeigen nicht nur die Salzburger Wahlen. Gleichzeitig ist der Befund der Klimaforschung eindeutig: Die aktuelle Wohnpolitik, die sich auf den Bau neuer Wohnungen verengt hat, befeuert mit ihrem hohen Energie-, Material- und Bodenverbrauch die Erderhitzung und raubt kostbaren Boden. Leistbares Wohnen und nachhaltiges Leben scheinen daher unvereinbar. Tatsächlich ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen die Versorgung mit leistbarem und nachhaltigem Wohnraum nicht möglich.

Das von *Diskurs. Das Wissenschaftsnetz* organisierte Mediengespräch stellt dazu Analysen und Vorschläge aus der Wissenschaft vor: In der aktuellen Forschung zu Wohnen und Klima gibt es vielversprechende Ansätze für andere Rahmenbedingungen, die den Widerspruch von sozialen und ökologischen Zielsetzungen aufheben. Es ist möglich, den Zugang zu leistbarem Wohnraum für alle sicherstellen und gleichzeitig rasch den Energie- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren. Dies zeigt der klimawissenschaftliche Forschungsstand sowie internationale Beispiele. Auch eine aktuelle Fallstudie des Wiener Systems der Wohnraumversorgung erarbeitete basierend auf dem historischen Vorzeigeprojekt des Roten Wiens der Zwischenkriegszeit Vorschläge, wie eine zukunftsfähige soziale und ökologische Wohnraumversorgung mit besseren Rahmenbedingungen möglich wird.

#### Inputs:

**Andreas Novy (WU Wien):** Leistbar und nachhaltig Wohnen – vom Widerspruch zur neuen Selbstverständlichkeit

**Simon Grabow (WU Wien):** Die Herausforderungen und Potentiale sozialen und ökologischen Wohnraums

**Moderation:** Manfred Krenn (Diskurs. Das Wissenschaftsnetz)

### **These 1: Von der Wohnbaupolitik zur zukunftsfähigen Wohnpolitik**

Aktuell wird Wohnpolitik mit Wohnbaupolitik gleichgesetzt. Als wichtigste Strategie zur Bekämpfung der Wohnungskrise erscheint immer noch der Neubau – ein wachsendes Land brauche mehr Wohnfläche. So gilt als Antwort auf die zunehmend höheren Wohnkosten, den Wohnungsbestand zu erweitern. Allein in Wien sollen bis 2030 rund 75.000 neue Einheiten gebaut werden. Doch die Klimaforschung zeigt, dass **Neubau große ökologische Probleme schafft** – selbst wenn Passiv- oder Niedrigenergiehäuser gebaut werden. Was ist das Problem mit Neubauten: Auf der grünen Wiese gebaute Einfamilienhäuser versiegeln wertvollen Grund, und wäre die Zementindustrie ein Land, wäre es das Land mit den drittgrößten Emissionen (nach China und USA). Nicht einberechnet werden bei den Kosten von Neubauten nämlich die sogenannten grauen Emissionen, die in importierten Baumaterialien enthalten sind und für rund 20% der jährlichen produktionsbasierten Gebäudeemissionen verantwortlich sind.

Wohnbaupolitik behauptet daher einen Zielkonflikt zwischen leistbarem Wohnen und klimapolitischen Zielen – die vorgeschlagene Auflösung des Problems geht in der Regel zu Lasten von Klima, Umwelt und Zukunft.

### **These 2: Eine zukunftsfähige Wohnpolitik gestaltet den Bestand nachhaltiger und gerechter**

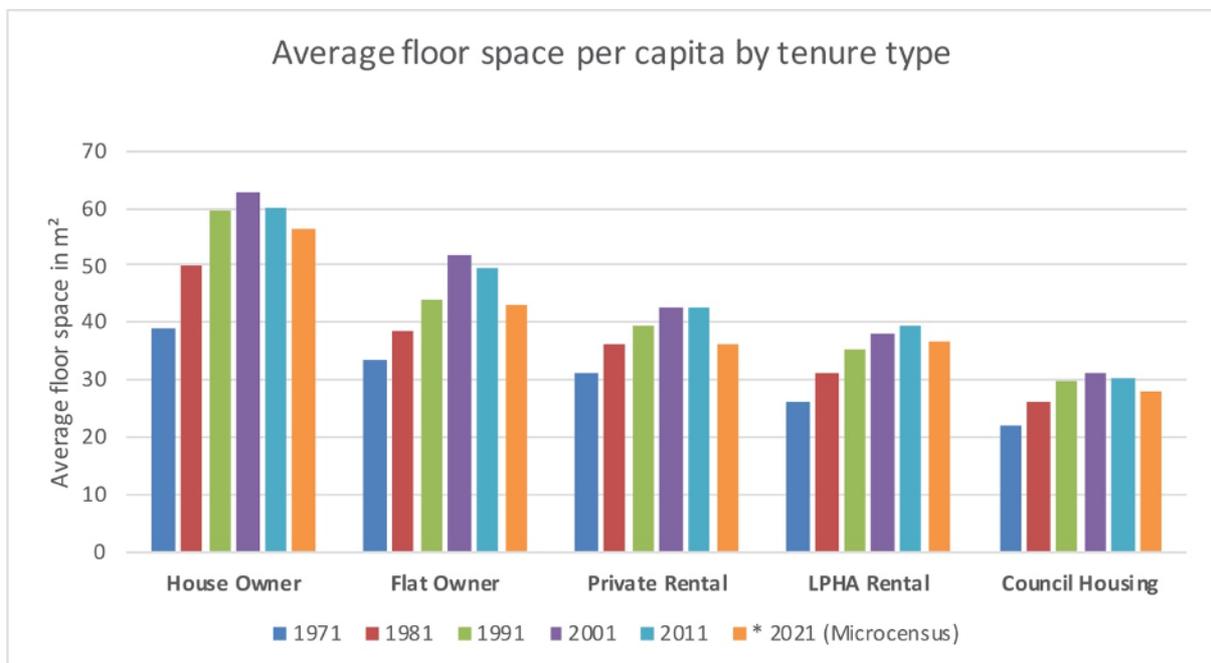
Wohnen ist kein Markt wie alle anderen: Wohnen ist einerseits ein Grundrecht. Niemand soll in einem reichen Land wie Österreich wohnungslos sein müssen. Doch allein in Wien leben mehr als 10.000 Wohnungslose. Andererseits ist Wohnen eine Ware mit einem Preis: In Wien haben sich seit der Finanzkrise 2008 die Kaufpreise um 153% und Mieten bei privaten Neuverträgen um 67% gesteigert, d.h. deutlich über der Inflationsrate. Heute leidet die Bereitstellung von Wohnraum darunter, dass die Bewohner:innen, die gut wohnen wollen, mit zunehmend kapitalstarken, großen und internationalen Investoren konkurrieren, die möglichst hohe Renditen anstreben, und daher Wohnraum möglichst teuer zur Verfügung stellen. So wurde in Wien im Jahr 2021 beinahe jede zweite von gewerblichen Bauträgern errichtete Wohnung an Investoren wie Pensions- oder Investmentfonds, Banken, etc. verkauft. Zukunftsfähige Wohnpolitik braucht v.a. innovative Modelle für die nachhaltige und gerechte Gestaltung des Bestands. Abriss sollte, wo immer möglich vermieden werden; Neubau auf unbedingt notwendige Bauten beschränkt werden. Ein erster, wichtiger Schritt im Sinne der Kreislaufwirtschaft ist, den Umstieg auf erneuerbare Energieträger zu fördern und den Gebäudebestand thermisch zu sanieren. Jedoch reichen solche, effizienzsteigernde Maßnahmen allein nicht aus, den Gebäudesektor zu dekarbonisieren. Auch ist es ein erster, wichtiger sozialpolitischer Schritt, dass die Bundesregierung diesen Umstieg für Niedrigeinkommenshaushalte finanziert.

### **These 3: Eine zukunftsfähige Wohnpolitik braucht innovative klimasoziale Instrumente**

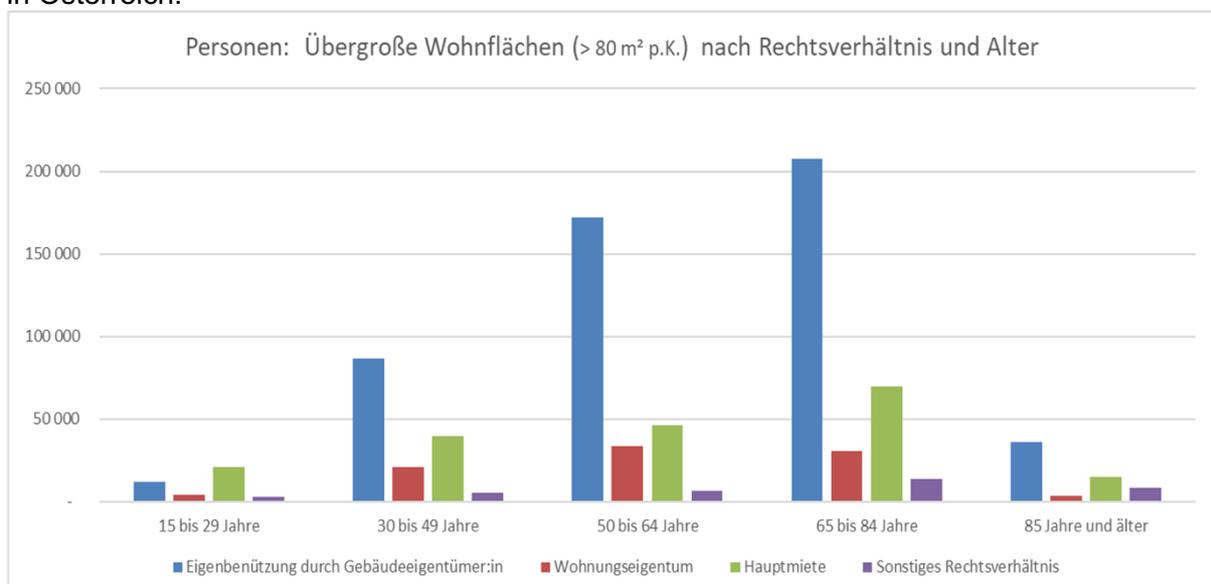
Um das Klimaziel der Klimaneutralität zu erreichen, braucht es weitere und ambitioniertere Maßnahmen. Forschungen, die **Klima- und Sozialpolitik verbinden**, fordern innovative klimasoziale Instrumente, die das Beste der Tradition des Roten Wiens (1919-1934) mit seiner Gemeindebaupolitik für Wohnpolitik im 21. Jahrhundert nutzen: (1) Die **Sozialpflicht des Eigentums** bei der Bereitstellung von Wohnraum bedeutet, dass private Investoren in diesem Bereich nur mit niedrigen, dafür sicheren Erlösen rechnen dürfen (z.B. Bereitstellung durch gemeinnützige Wohnbauträger oder private Co-Housing Initiativen). Emissionsintensiver Neubau sollte sich weitgehend auf die Errichtung von Sozialwohnungen beschränken. (2) Es braucht Bewusstseinsbildung, dass die aktuelle Wohn- und Klimakrise auch darin wurzelt, dass in den vergangenen Jahrzehnten die **pro Person genutzte Wohnfläche stark angestiegen** ist. So ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Hauptwohnsitz in Österreich zwischen 1995 und 2021 von 87m<sup>2</sup> auf 102m<sup>2</sup> und die Wohnfläche pro Person von 37m<sup>2</sup> auf 46,6m<sup>2</sup> angestiegen. Dabei ist zu betonen, dass mit Bezug auf die Wohnungsgröße große Unterschiede zwischen den Bundesländern bestehen: die durchschnittliche Burgenländerin wohnt auf 53,4m<sup>2</sup>, während der durchschnittliche Wiener auf 36,6m<sup>2</sup> Nutzfläche zurückgreifen kann. Zudem haben fast 9% der in Österreich

lebenden Personen mehr als 80m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, wobei fast die Hälfte dieser übergroßen Wohnungen auf Einfamilienhäuser und Personen mit über 50 Jahren zurückzuführen sind. Klimasoziale Politik bedeutet also, kleinere private Wohnungen mit hoher Qualität bereitzustellen. Das ist billiger und ökologisch vorteilhaft – und erleichtert leistbares Wohnen. Daher braucht es Anreize, freiwillig Wohnraum zu verringern. Das gilt v.a. für ältere Menschen in mittlerweile übergroßen Häusern und Wohnungen. Dies wird leichter akzeptiert, wenn gleichzeitig die Qualität des Wohnumfelds dauerhaft steigt, sei dies durch qualitativ hochwertige Gemeinschaftsräume (z.B. in Genossenschaftsbauten) oder durch Begrünung, Verkehrsberuhigung und attraktive Nahversorgung. (3) **Konsumkorridore** im Wohnsektor bedeuten, dass die öffentliche Hand bei der Bereitstellung von Wohnraum zwei Ziele gleichzeitig verfolgen muss: Es gilt einerseits, **Wohnen als Grundrecht für alle leistbar** bereitzustellen. Hierbei hilft das Mietrecht, im Notfall auch Mietpreisbremsen. Dies ist aber, andererseits, nur möglich, wenn die **übermäßige Nutzung von Wohnraum durch einkommensstarke Gruppen beschränkt** wird. Instrumente sind hierbei freiwillige Anreize zur Untervermietung bei Einfamilienhäusern oder großen Wohnungen (z.B. nach dem Ableben des Ehepartners), keine Umwidmungen für Luxuswohnungen und die höhere Besteuerung von Zweitwohnsitzen und Leerstand sowie der Stopp der Wohnbauförderung für größere Wohnungen.

**Grafik 1** zur Nutzfläche in Wien nach Nutzungstyp:



**Grafik 2** zu übergroßen Wohnflächen nach Rechtsverhältnis und Alter der Bewohner:innen in Österreich:



## Über die Expert\*innen

**Andreas Novy** ist außerordentlicher Universitätsprofessor und Leiter des Instituts für Multi-Level Governance and Development an der Wirtschaftsuniversität Wien. Seine aktuellen Arbeitsschwerpunkte liegen vor allem im Bereich Klimapolitik, sozial-ökologischer Transformation und zukunftsfähigem Wirtschaften.  
Kontakt: [Andreas.Novy@wu.ac.at](mailto:Andreas.Novy@wu.ac.at)

**Simon Grabow** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Multi-Level Governance and Development an der WU Wien. Dort forscht er unter anderem zu den Themen Suffizienz, Alltagsökonomie und sozial-ökologische Transformation.  
Kontakt: [Simon.Grabow@wu.ac.at](mailto:Simon.Grabow@wu.ac.at)

## Kontakt für Rückfragen

### Helena Ott

*Diskurs. Das Wissenschaftsnetz*

T: +43 650 3314516

E: [ott@diskurs-wissenschaftsnetz.at](mailto:ott@diskurs-wissenschaftsnetz.at)

### Dr. Manfred Krenn

*Diskurs. Das Wissenschaftsnetz*

T: +43 677 62044303

E: [krenn@diskurs-wissenschaftsnetz.at](mailto:krenn@diskurs-wissenschaftsnetz.at)

## Über Diskurs

**Diskurs. Das Wissenschaftsnetz** ist eine Initiative zum Transfer von wissenschaftlicher Evidenz engagierter Wissenschaftler\*innen in die Öffentlichkeit. Wir setzen uns dafür ein, dass wissenschaftliche Erkenntnisse entsprechend ihrer Bedeutung im öffentlichen Diskurs und in politischen Entscheidungen zum Tragen kommen. Mehr Informationen finden Sie auf unserer Website <https://diskurs-wissenschaftsnetz.at/>

Sie möchten über unsere zukünftigen Mediengespräche und Pressemitteilungen informiert werden? Dann melden Sie sich doch bei unserem Presseverteiler an: <https://www.diskurs-wissenschaftsnetz.at/presseverteiler/>