

Krems 2030
5. April 2024



Junge(s) Wohnen in Krems

Dr. Wolfgang Amann

I·IBW

Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
PF 2, A 1020 Wien
+43 1 968 6008
office@iibw.at
www.iibw.at

Worüber ich sprechen möchte...

- Funktionen des Wohnens
- Gibt es ein Recht auf Wohnen?
- Leistbarkeit
- Ist Eigentum für die Jungen eine realisierbare Option?
- Wie viel Wohnungseigentum braucht es?
- „Enkelfittes“ Verhalten beim Wohnen

Funktionen des Wohnens

- Aus der Sicht des Bewohners:
 - Wohnversorgung
 - Sicherheit
 - Bei Eigentum: Veranlagung, Generationendenken
- Aus der Sicht des Vermieters:
 - Ertrag
 - Investitionssicherheit
 - Wertsteigerung
- Aus der Sicht der Wirtschaft:
 - Bauproduktion
 - Leistbarkeit des Wohnens für Mitarbeiter
- Aus der Sicht des Staats
 - Leistbarkeit des Wohnens, Konsumkraft für andere Bereiche
 - Soziale Kohäsion, sozialer Friede
 - Fiskalische Effekte
 - Stadtentwicklung

Recht auf Wohnen vs. Verfügungsrecht über Eigentum

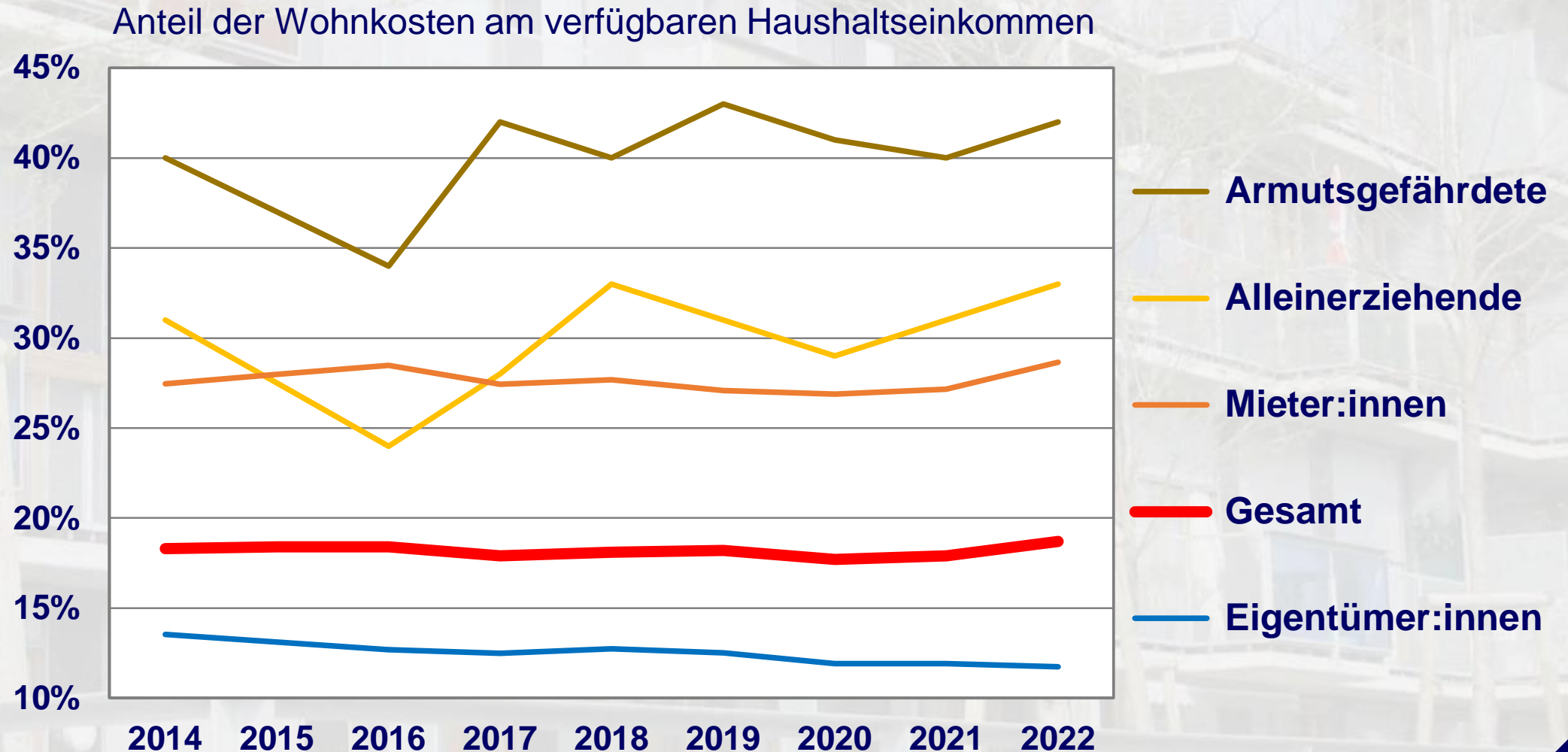
- UNO Menschenrechte-Charta:
 - Recht auf eine Wohnung
 - Schutz vor Eingriffen in der eigenen Wohnung
- EU-Grundrechte-Charta:
 - Recht auf soziale Unterstützung beim Wohnen
- Europäische Sozialcharta (Europarat):
 - Recht auf Wohnung (Förderung, Maßnahmen gegen Obdachlosigkeit, Leistbarkeit der Wohnkosten)
 - Besondere Regelungen für Menschen mit Behinderung, Familien, ältere Menschen
 - Recht auf Förderung für ausgrenzungsgefährdete Menschen
 - Obwohl völkerrechtlich verbindlich, ist Einklagbarkeit ausgeschlossen
- Grundrechte in Österreich:
 - Freie Wahl des Wohnsitzes
- In Österreich wird Wohnen als Grundbedürfnis anerkannt, nicht aber als Grundrecht
- In anderen EU-Ländern ist ein „Recht auf Wohnen“ verfassungsrechtlich verankert, z.B. in Frankreich

Eigentum verpflichtet – verpflichtet Eigentum?

- Rechts- und sozialphilosophischer Grundsatz in Deutschland, nicht aber in Österreich
- Fiskalische Behandlung von Eigentum?
- Autonomie der Nutzung von Wohneigentum – Umgang mit Leerstand?

Verteilungsgerechtigkeit?

- Reallohnentwicklung bei allen Einkommensgruppen ähnlich, jedoch große Unterschiede von Jung zu Alt

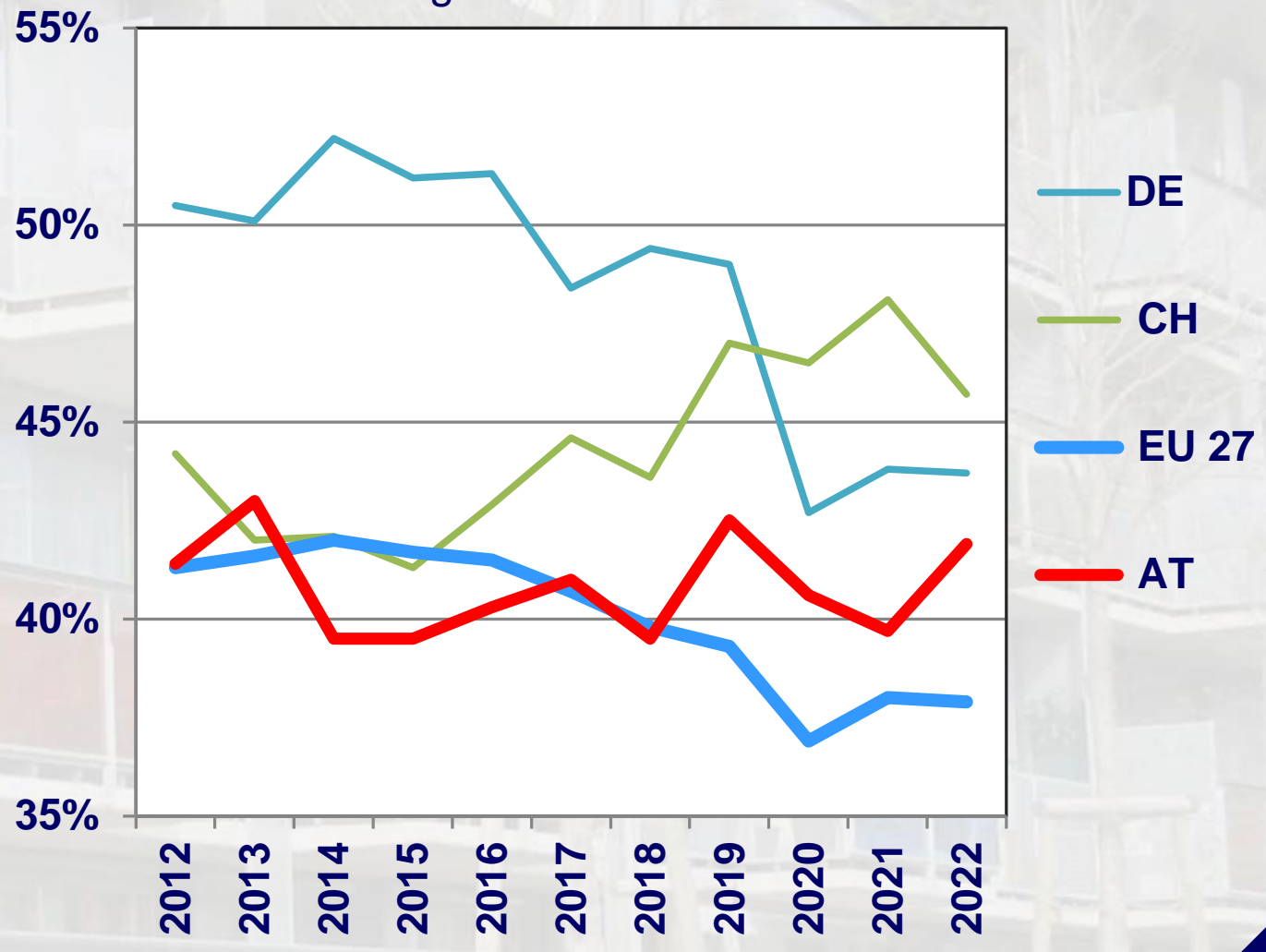
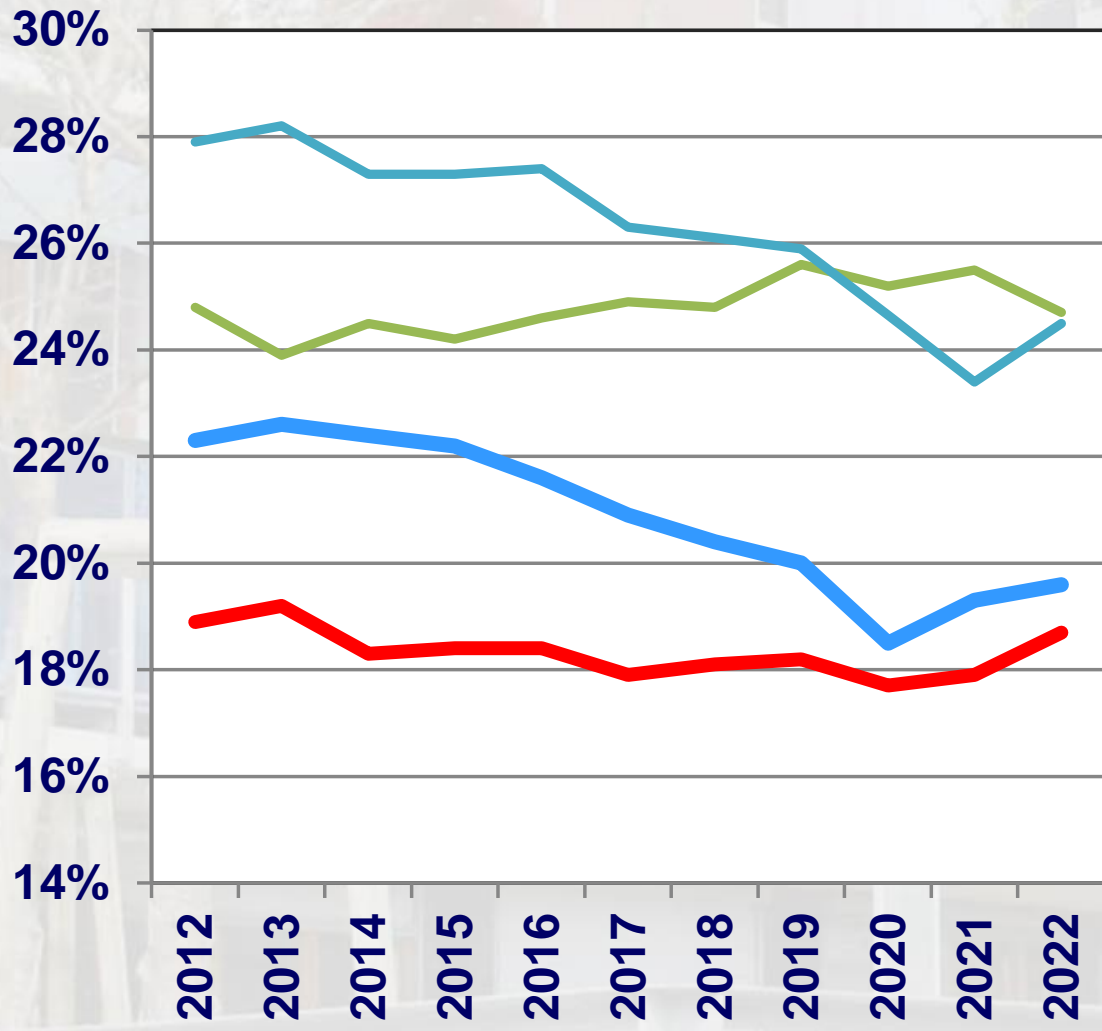


Wohnkostenbelastung im EU-Vergleich (EU-SILC)

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen

Alle Haushalte

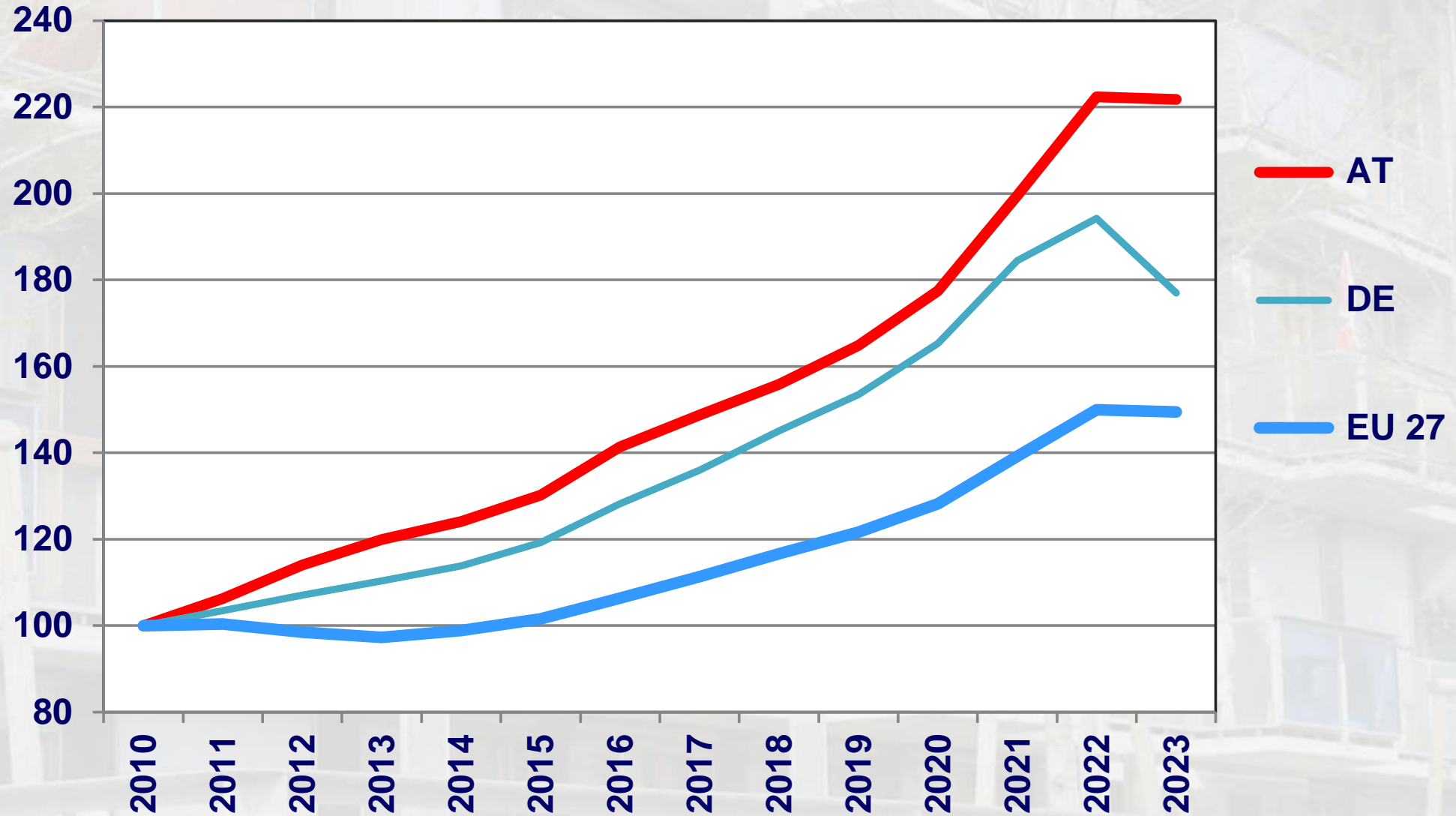
Armutsgefährdete Haushalte



Quelle: Eurostat, EU-SILC

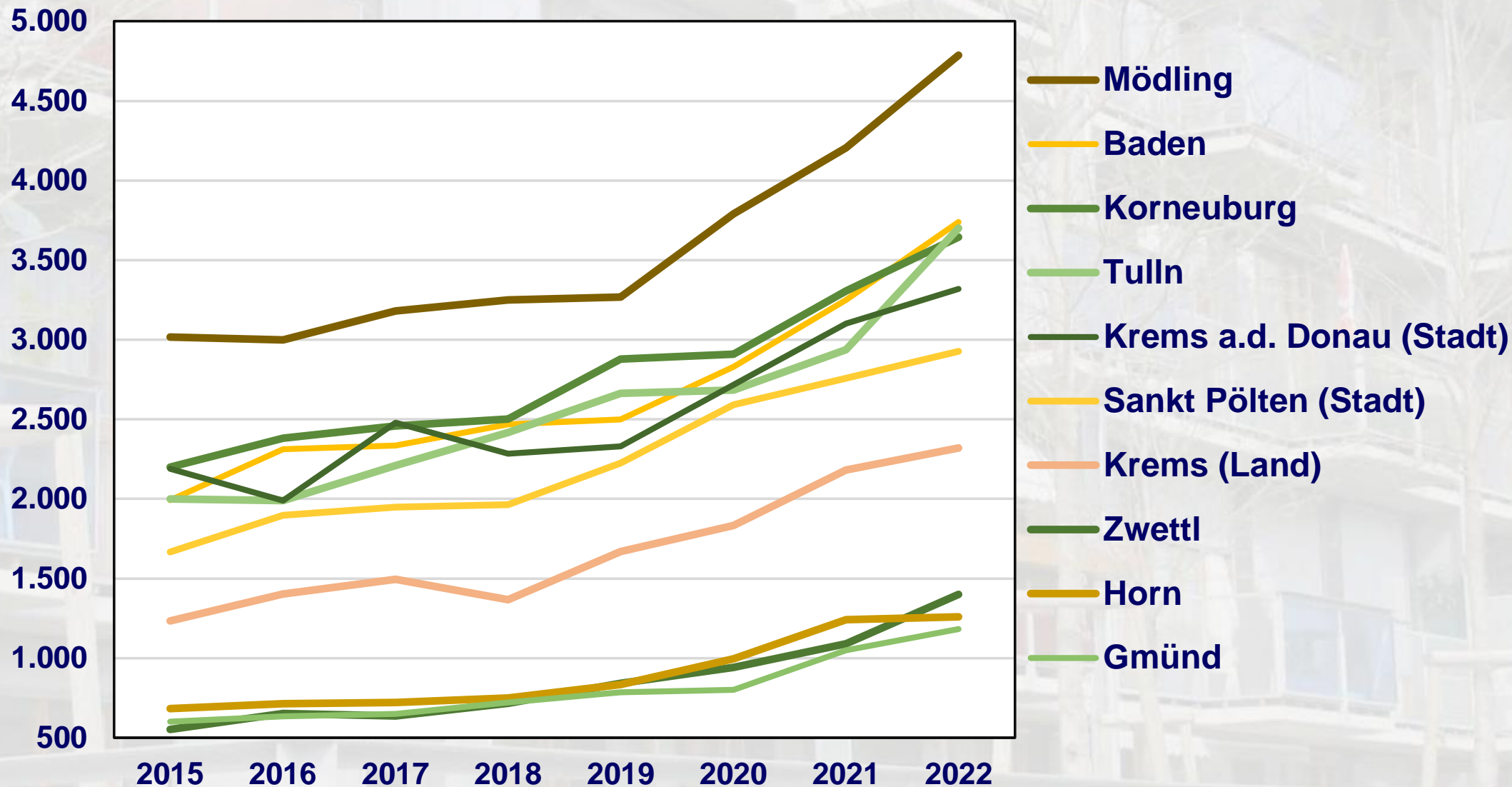
Geht sich Eigentum noch aus?

... der EU-Hauspreisindex



Große Preisdifferenz zwischen den Bezirken

Durchschnittliche Kaufpreise Eigenheime /m² (Erstbezug und gebraucht)



Stärken unseres wohnungspolitischen Systems

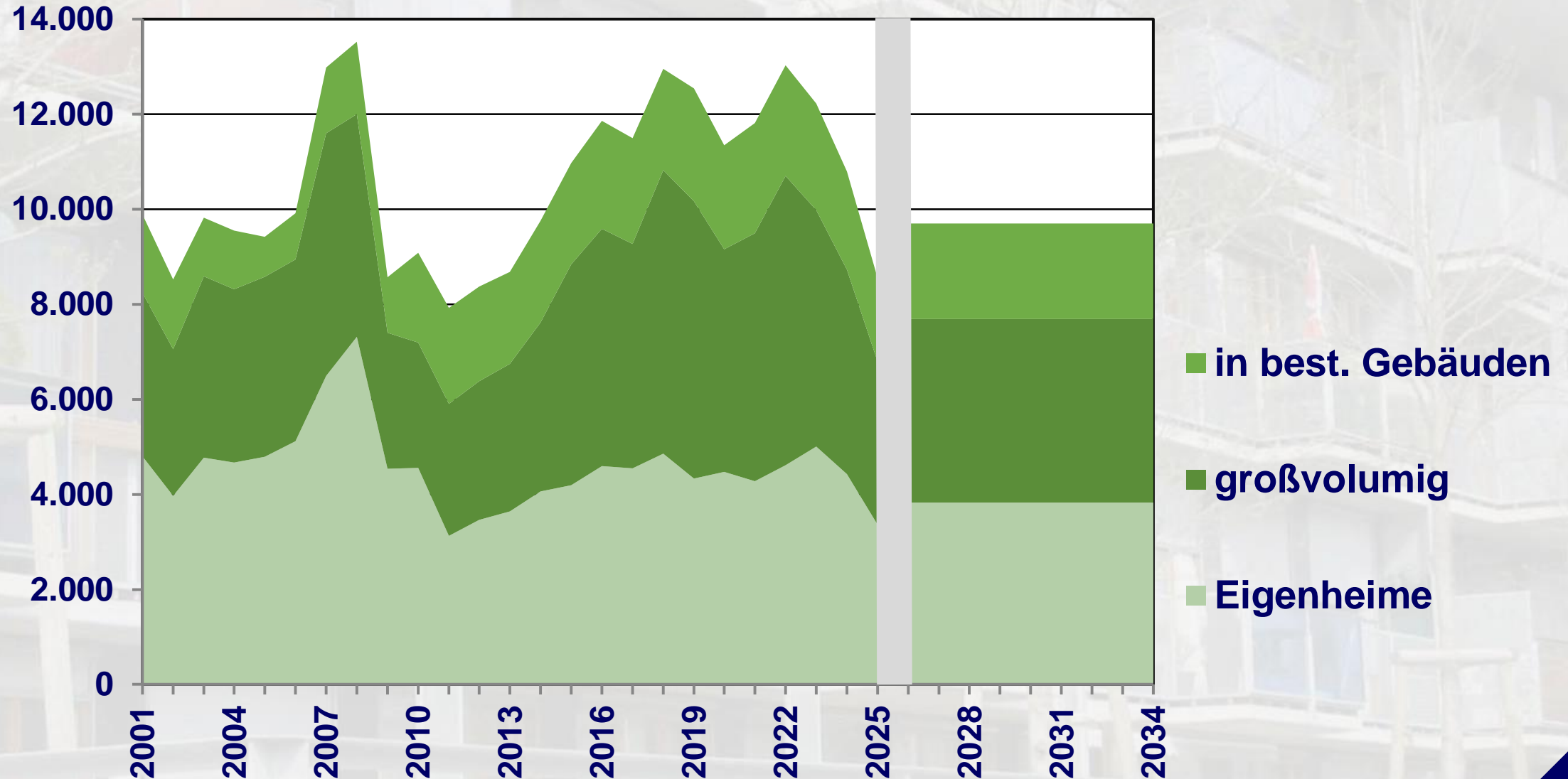
- Haushaltseinkommen auch bei ärmeren Haushalten real gestiegen
- Qualitativ gute Wohnversorgung, weitgehend hohe Zufriedenheit
- Durchschnittlich moderate Wohnkostenbelastung unter EU-Durchschnitt
- Wohnungsbezogene soziale Sicherungssysteme weitgehend armutsfest
- Energiearmut wenig verbreitet
- Robuster institutioneller Rahmen mit Wohnungsgemeinnützigkeit, Wohnbauförderung und kommunalem Wohnbau
- Einer der weltweit höchsten Anteile an sozial gebundenen Mietwohnungen
- Gesellschaftlich-politischer Konsens zu Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit
- Öffentlicher Aufwendungen für Wohnen im EU-Vergleich im untersten Drittel

Schwächen unseres wohnungspolitischen Systems

- Negative Wohnkostenentwicklung benachteiligter Haushaltsgruppen
- Verbreitete Überbelastung v.a. von Mieterhaushalten
- Leistbarkeitsprobleme von Neueinsteigern in den Wohnungsmarkt
- Insider-Outsider-Problematik
- Stark steigender Anteil befristeter Mietverträge
- Zersplitterte Regelungen von Subjektförderungen und Beihilfen
- Bis 2022 starke Preisdynamik bei Bauland und in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten
- Exzessive Zersiedelung
- Geringe Sanierungsrate, unzureichende Instrumente für eine sozial verträglichen Dekarbonisierung des Wohnungsbestands

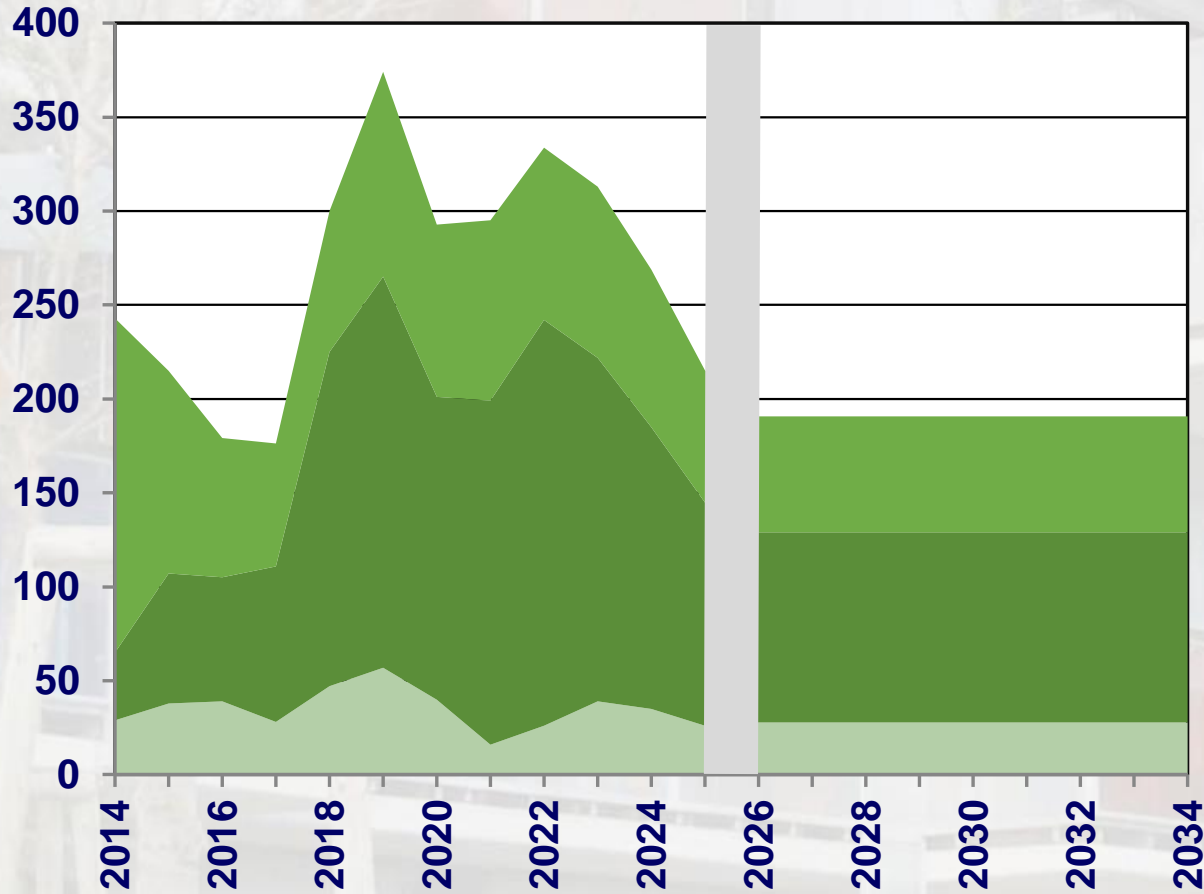
Wie viel Wohnungsneubau brauchen wir?

NÖ: Wohnungsfertigstellungen bis 2021, Prognose bis 2025, 10-Jahres-Bedarf

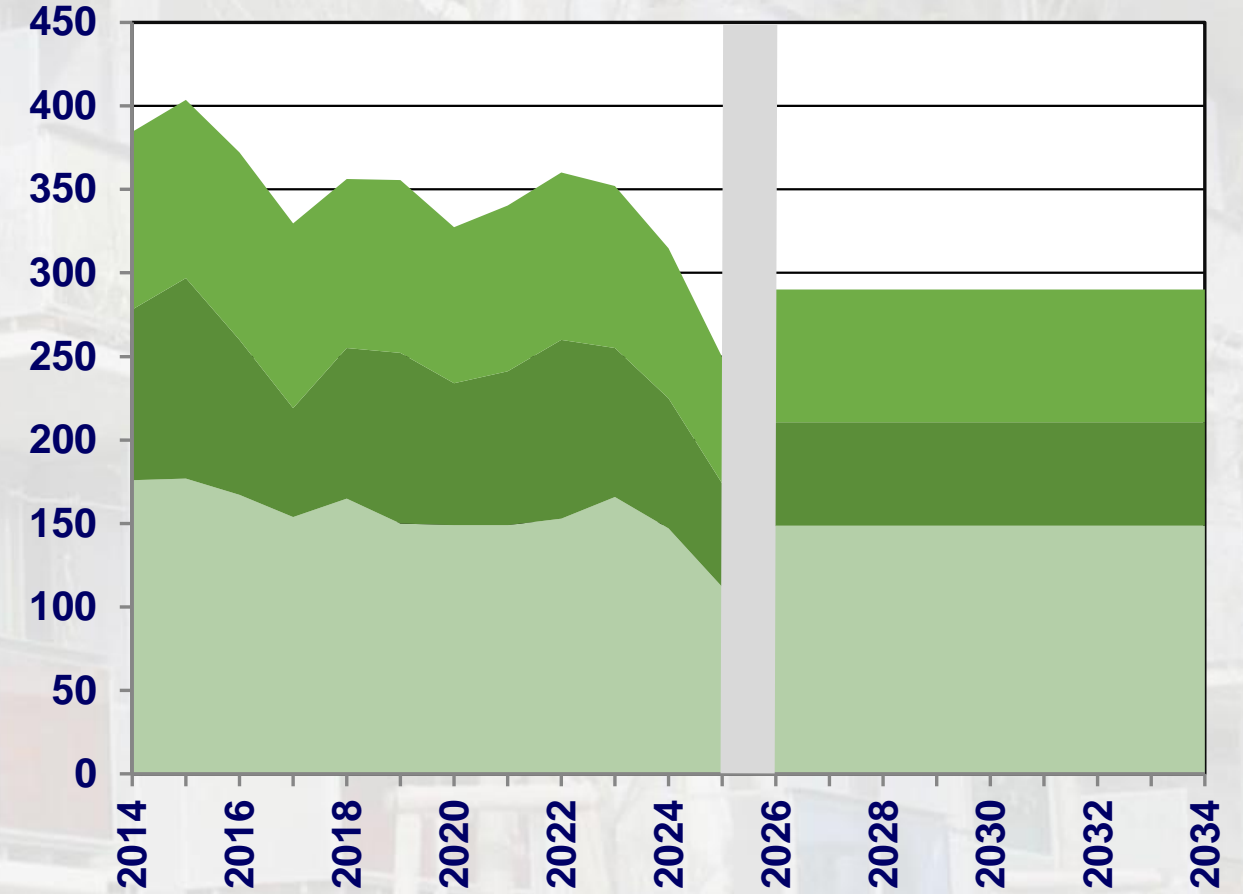


Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf in Krems Stadt/Land

Krems Stadt



Krems Land



- in bestehenden Gebäuden
- großvolumig
- Eigenheime

„Enkelfittes“ Verhalten hat viele Dimensionen ...

... und viele haben mit Wohnen zu tun:

- **Runter mit den Treibhausgasen**
 - Energieträger der Heizung
 - Konditionierte Fläche
 - Heizverhalten
 - Weniger „graue“ Energie, nachwachsende Rohstoffe
 - Induzierte Mobilität
- **Schutz der Biodiversität**
 - Boden verbrauchen – Boden nutzen – auf Bodeninanspruchnahme verzichten
 - Naturnahe Gartengestaltung
- **Soziale Nachhaltigkeit**
 - Leistbarkeit
 - Leerstand
 - Integration
- **Wirtschaftliche Nachhaltigkeit**
 - Zukunftsfitte Business Cases

Was kann ich als Einzelne:r tun?

- Im bestehenden Haus/Wohnung:
 - Energieverbrauch senken, Temperatur senken
 - Wechsel zu regenerativen Energiequellen
 - Re-Use von Materialien und Geräten, Reparieren statt Austauschen
- Sanierung statt Neubau:
 - Aus- und Zubauen zum Bestand
 - Bodenversiegelung vermeiden
 - Re- und Upcycling
- Neubau Eigenheim:
 - Viel kleinere Grundstücke: 250m², Bebauungsplanpflicht
 - Am richtigen Ort: innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen
 - Maßhalten bei der Gebäudegröße
 - Nachhaltige Mobilität beachten
- Wohnungskauf:
 - Passivhaus- oder Niedrigstenergiestandard, Bauteilaktivierung



I•IBW

Institut für Immobilien
Bauen und Wohnen GmbH

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann

Geschäftsführer, gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1020 Wien, PF 2

T: +43(0) 1 968 6008

M: + 43(0) 664 918 11 41

amann@iibw.at

www.iibw.at