

# Lösungen für ein Kernproblem

Auf der einen Seite droht ein eklatanter Wohnungsmangel, auf der anderen Seite verweisen immer mehr Ortskerne. Die branchenübergreifende Initiative „ImmobilienSektor Niederösterreich“ sucht gemeinsam nach Wegen aus diesem Dilemma.

Die Situation erscheint paradox. Alle Prognosen zeigen auf, dass es aufgrund des massiven Rückgangs im Neubau bei gleichzeitig hoher Nachfrage ab Mitte 2025 zu einem dramatischen Wohnungsmangel kommt. Gleichzeitig verweisen in vielen ländlichen Regionen Niederösterreichs die Ortskerne, Bestandsobjekte stehen leer. Darüber hinaus spielt natürlich auch die ökologisch bedenkliche Bodenversiegelung – und hier liegt Österreich im europäischen „Spitzenfeld“ – ganz massiv in diese Dramatik mit hinein.

Wohnungsmangel einerseits, Leerstand andererseits – diese Kombination ist nicht nur für Laien schwer nachvollziehbar. Auch die Experten der branchenübergreifenden Initiative „ImmobilienSektor Niederösterreich“, die es sich zur Aufgabe gemacht hat, gemeinsam Lösungen für die Krise am Wohnungsmarkt aufzuzeigen, haben nur wenig Verständnis für diese offenkundige Fehlentwicklung.

## Hürden beseitigen

„Wir brauchen bessere rechtliche Rahmenbedingungen“, sagt Johannes Wild, WKNO-Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, und illustriert diese Forderung auch gleich mit einem markanten Beispiel: „Wenn etwa im Ort ein Wohnhaus mit Landesförderung saniert wird, muss der Bauherr die neu errichteten Wohnungen danach verkaufen und darf nicht vermieten. In der derzeitigen Marktsituation, in der aufgrund der schwierigen Kreditvergaberichtlinien vor al-



Foto: Shutterstock/Westend61 on Offset

lem Mietwohnungen stark nachgefragt sind, ist das eine enorme Hürde.“ Einen weiteren Hemmschuh auf dem Weg zur erfolgreichen Wiederbelebung ländlicher Ortszentren bildet, so der Experte, die Mietzinsbegrenzung, die in vielen Fällen in Widerspruch zur wirtschaftlichen Vernunft steht. „Sanierungen sind wesentlich teurer als ein Neubau“, betont Wild. „Sanierte Altbauten unterliegen aber – auch

wenn sie auf dem Energiestandard eines Neubaus sind – einer Mietzinsbegrenzung. Die gewerbliche Immobilienwirtschaft fordert daher schon lange rechtliche Anpassungen und Anreize für die Ortskernverdichtung.“

## Kostenwahrheit einfordern

Wobei die Kostenfrage, neben der wirtschaftlichen, auch eine stark politische Komponente aufweist. „Der Neubau auf der grünen Wie-

se ist nur scheinbar billig“, relativiert Karl Grimm von der Kammer der Ziviltechniker:innen für Wien, Niederösterreich und das Burgenland. „Viele Kosten von Erschließung bis zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur werden dabei der Allgemeinheit auferlegt. Unterm Strich ermöglichen nur kompakte Siedlungen sinnvollen öffentlichen Verkehr und eine gute Nahversorgung.“

In seiner Funktion als Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung und Landschaftspflege kennt Grimm nicht nur die Problematik der Ortskernentwicklung in all ihren Facetten, sondern auch ihr Potenzial. „Derzeit stecken wir in einem Übergangsstadium, in dem die Bautätigkeit in der Außenentwicklung der Orte gewollterweise massiv zurückgeht, aber die Innenentwicklung noch nicht an Fahrt aufgenommen hat. Länger-

**Die Innenentwicklung von Siedlungen wird nicht bloß eine Möglichkeit, sondern die wichtigste zukunftsfähige Strategie sein, den Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen zu decken. Denn eines ist klar: Baugrund und Bau werden in Zukunft nicht mehr günstiger werden.**

Karl Grimm, Kammer der Ziviltechniker:innen Wien, Niederösterreich, Burgenland.



Foto: Sandra Schartel

fristig wird die Innenentwicklung von Siedlungen aber nicht bloß eine Möglichkeit, sondern die wichtigste zukunftsfähige Strategie sein, den Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen zu decken.“

Und auch wenn die Politik hier der gesellschaftlichen Realität ein paar Schritte hinterherhinkt, scheint – auch über die Grenzen Österreichs hinweg – langsam ein Umdenken stattzufinden. „Was wir aktuell am Immobiliensektor erleben, sind die

Vorzeichen einer Trendwende“, gibt sich Karl Grimm optimistisch. „Die Ziele Klimaneutralität, Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit stehen hinter dem European Green Deal und der EU-Taxonomie. Sie stärken die Umnutzung und Verdichtung im Bestand, um den Bodenverbrauch einzudämmen und die im Baubestand gebundene Energie weiter zu nutzen. Denn eines ist klar: Baugrund und Bau werden in Zukunft nicht mehr günstiger werden.“

## Finanzierung erleichtern

Allerdings: Von den Vorzeichen einer Trendwende kann man sich nichts kaufen. Michael Holzer, Fachgruppen-Obmann der Finanzdienstleister in der Wirtschaftskammer Niederösterreich, drängt daher auf kurzfristige Lösungsansätze, um der drohenden Wohnungsnot entgegenzuwirken. Die derzeitigen Fördermittel im Bereich der Wiederbelebung der Ortszentren sieht er als den sprichwörtlichen Trop-

fen auf den heißen Stein. „Im privaten Haus- bzw. Eigentumswohnungsbereich spielt das eine sehr kleine Rolle, dennoch ist jede Aktion und Unterstützung zu begrüßen. Im Ortskern bzw. Lagequalität in Niederösterreich geht es hier um maximal 8000 Euro Zusatzförderung. Das heißt, wenn wir etwa von einem Gesamtkaufpreis von 200.000 Euro ausgehen, sind dies 4 Prozent – und damit für eine Kaufentscheidung nicht wirklich maßgeblich.“

**Die gewerbliche Immobilienwirtschaft fordert schon lange rechtliche Anpassungen und Anreize für die Ortskernverdichtung. Das Leben findet dort statt, wo Menschen wohnen. Solange die grüne Wiese großflächig verbaut wird, sterben Ortskerne natürlich aus.**

Johannes Wild, Obmann der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der WKNO



Foto: Allahyari PR/Heminger

**Im privaten Wohneigentumsbereich spielen Ortskernförderungen in Niederösterreich keine maßgebliche Rolle bei der Kaufentscheidung. Hier geht es um maximal 8000 Euro Zusatzförderung. Dennoch ist jede Aktion und Unterstützung selbstverständlich zu begrüßen.**

Michael Holzer, Fachgruppen-Obmann der Finanzdienstleister in der WKNO



Foto: Allahyari PR/Heminger