Der Weg zu mehr leistbarem Wohnraum

. . . führt über eine kluge Raumordnungspolitik

von Gerald Fröhlich / A&W blog

Steigende Mietpreise, Bevölkerungswachstum, junge Familien, denen die Suche nach einer größeren Wohnung nachts den Schlaf raubt: Viele der aktuellen Probleme unserer Zeit drehen sich um das Thema leistbares Wohnen. Um erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, stehen Mechanismen aus dem Wohn- und Mietrecht, der Wohnbauförderung oder der Steuerpolitik zu Verfügung. Doch das Problem ließe sich bereits früher abfedern: mit einer klugen Raumordnungspolitik.

1. Leistbares Wohnen sollte im Raumordnungsrecht verankert werden

Raumordnungsziele und -grundsätze (wie Standorteignung oder Standortausstattung) können Fehlentwicklungen in der kommunalen Siedlungstätigkeit entgegenwirken. Die räumliche Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete sowie die Berücksichtigung der infrastrukturellen Standorteignung führt letzten Endes auch zu niedrigeren Kosten für die dort lebenden Menschen. Einzelne Bundesländer [Österreichs; H.S.] versuchen, diesbezüglich Initiativen zu setzen, beispielsweise Wien mit der Beachtung der Ansprüche der Bevölkerung an zeitgemäßes Wohnen bzw. Tirol mit dem Anstreben angemessener Grundstückspreise bzw. Wohnungspreise. Im Bundesländervergleich überrascht jedoch die geringe Bedeutung von leistbarem Wohnen als gesetzliches Anliegen in der Raumordnung.

2. Leistbares Wohnen ist ein überörtliches Planungsthema – und sollte als solches platziert werden

In Gegenden mit hoher Entwicklungsdynamik und großen funktionalen Verflechtungsräumen, wie etwa dem Wiener Umland, ist das Thema leistbarer Wohnraum von besonders großer Bedeutung.

Um Flächen zu sichern und das Baulandangebot zu erhöhen, sollten Entscheidungsträger das Kirchturmdenken („Nur meine Gemeinde zählt!“) hinter sich lassen. Die Devise lautet: Gemeinsame Lösungen finden – über Gemeinde- und Landesgrenzen hinweg.

3. Spezifische Widmung unterstützt leistbaren Wohnraum

Das Reservieren geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau bzw. geförderten Wohnbau durch Ausweisung im Flächenwidmungsplan sollte im Raumordnungsrecht verankert werden. Während durch den Zusatz „förderbarer Wohnraum“ nur auf die Tatsache abgezielt wird, dass der Bau grundsätzlich förderbar wäre, zielt die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ dezidiert darauf ab, dass Fördermittel für den Bau verwendet werden. In manchen Bundesländern (beispielsweise in Salzburg) geschieht das bereits in Form von Vorbehaltsflächen für den „förderbaren Wohnbau“ – jedoch nicht als eigene Widmungskategorie. Wien geht aktuell mit der Einführung der Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ einen neuen Weg und versucht so, mehr leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Durch einen verstärkten Erfahrungsaustausch könnten auch andere Bundesländer davon profitieren.

4. Dichtebestimmungen sorgen für mehr Qualität

Ein zusätzliches Angebot an Wohnraum kann nicht nur durch zusätzliche Baulandwidmungen erfolgen. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte an geeigneten Standorten ist eine gute Alternative. Durch die Festlegung von Bebauungsdichten kann unmittelbar auf Wohnbauten Einfluss genommen werden. Um eine qualitätsvolle Siedlungs- und Gemeindeentwicklung anzutreiben, sollten Mindest- und Maximaldichten für die Bebauung in die Überlegungen einfließen. Dies könnte und wird teilweise auch im örtlichen Entwicklungskonzept oder im Flächenwidmungsplan vorgegeben. Insbesondere im Bereich des geförderten Wohnbaus ist darauf zu achten, dass entsprechende Bebauungsdichten ermöglicht werden, um qualitativ hochwertige und lebenswerte Siedlungs- und Wohnstrukturen entstehen zu lassen.

5. Ein Mix an Maßnahmen soll Baulandmobilisierung vorantreiben

Das Ziel muss sein, dass geeignete Flächen in den Gemeinden, die Wohnungsbedarf aufweisen, zur Verfügung stehen. In den vergangenen Jahren wurde bereits in den Raumordnungsgesetzen der Länder versucht, die Verfügbarkeit von Bauland zu erhöhen. Dazu zählen: zeitliche Baulandwidmungen, Infrastrukturbeiträge, Baulandumlegungen sowie Bodengesellschaften oder Bodenfonds. Letztere sollen einen Beitrag zur aktiven Bodenpolitik leisten.

In den Bundesländern Österreichs werden die Maßnahmen zur Baulandmobilisierung unterschiedlich genutzt. Beispielsweise sieht das niederösterreichische Raumordnungsgesetz vor, dass Gemeinden bei Neuwidmungen von Bauland eine Befristung von fünf Jahren festlegen können – verstreicht die Frist und wurde nicht gebaut, kann innerhalb

eines Jahres die Widmung entschädigungsfrei geändert werden. Aktive Bodenpolitik wird in einzelnen Bundesländern teilweise durch die Gemeinden selbst durchgeführt und teilweise auch von Landesseite unterstützt (bspw. in Salzburg durch die Baulandsicherungsgesellschaft mbH, §77 Salzburger Raumordnungsgesetz).

► Fazit

Leistbares Wohnen beginnt mit der Zurverfügungstellung bzw. Sicherung entsprechender Flächen. Mit Instrumenten der Raumordnung kann darauf abgezielt werden. Dieser Hebel wird in der aktuellen Debatte rund ums Wohnen oft vernachlässigt. Ein Blick über den Tellerrand – hin zu einer modernen Raumordnungspolitik – kann auch helfen, die aktuelle Preis- und Kostenentwicklung im Bereich des Wohnens zu dämpfen.

Gerald Fröhlich, Volkswirtschaftlicher Referent in der Abteilung Wirtschaftspolitik der AK Niederösterreich

---

Lesetipps: (bitte lest auch diese Artikel - prima Zusammenstellung zum Themenkomplex Wohnen / Mieten!)

»**Leistbares Wohnen: Barcelona erzwingt Vermietung von leerstehenden Wohnungen.**« von Tina Goebel / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 29. Juli 2020 >> **weiter** [3].

»**Wohnen: Wie Frankreich es geschafft hat, den Leerstand zu verringern**« von Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 29. Juni 2020 >> **weiter** [4].

»**Wohnen am (freien) Markt: wer kann sich das leisten?**« von Manfred Krenn / A&W blog, 3. April 2020 >>**weiter** [5].

»**Berliner Mietendeckel ist ein Täuschungsmanöver**. Feigenblatt für eine unsoziale Wohnungspolitik« von Tino Jacobson/Markus Salzmann, 12. Nov. 2019 >> **weiter** [6].

»**Wieso zahlst du eigentlich die Maklerprovision?**« von Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 16. Oktober 2019 >> **weiter** [7].

»**Die Wiener Gemeindebauten:** Leistbares Wohnen für alle oder Brennpunkt?« von Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 14. Oktober 2019 >> **weiter** [8].

»**Können Grüne Wohnungspolitik? Was für eine Frage!**« von Egon W. Kreutzer, 05. Okt. 2019 >>**weiter** [9].

»**Michael Obrist im Interview: 'Mehr Besitz heißt weniger soziale Durchmischung'**« von Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 03. Oktober 2019 >> **weiter** [10].

»**Wie wir in Österreich wohnen von**« Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 01. Oktober 2019 >>**weiter** [11].

»**Vier Argumente gegen die Enteignung von Wohnungen – und warum sie falsch sind.**« von Patrick Schreiner, 04. Juni 2019 >> **weiter** [12].

»**Von Aachen bis Würzburg: Wie groß ist die Wohnungsnot bei uns?** Städteprofile zeigen Wohnsituation detailliert für jede der 77 deutschen Großstädte« von Hans Böckler Stiftung, 4. Mai 2019 >>**weiter** [13].

»**Keine Angst vor Enteignungen – sie kommen ja doch nicht**« von Jens Berger / NDS, 12. April 2019 >>**weiter** [14].

»**Mieterschutz und Bodenrevolution: Wien und Wohnen passte einst gut zusammen**« von Franz Schandl / Streifzüge, 24. Dezember 2018 >> **weiter** [15].

»**Der Weg zu mehr leistbarem Wohnraum führt über eine kluge Raumordnungspolitik**« von Gerald Fröhlich / A&W blog, 07. November 2018 >> **weiter** [2].

»**Verkämpft im Wohnungskampf? Über die Sackgassen der Wohnungspolitik**« von Charles Pauli, 29. Oktober 2018 >> **weiter** [16].

»**Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Was ist die Wurzel des Übels?**« von Claus Schreer, 25. September 2018 >> **weiter** [17].

»**Ausrichtung der Wohnungspolitik: Was tun gegen Mietenwahnsinn?**« von Leo Mayer, 22. September 2018 >> **weiter** **[18]**.

»**Wohnverhältnisse in Deutschland: Mietbelastung, soziale Ungleichheit und Armut**« von Sozialverband Deutschl. (SoVD), August 2018 >> **weiter** [19]. (PDF)

»**Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?** Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße« von Hans-Böckler-Stiftung, April 2018 >> **weiter** [20]. (PDF)

»**In Deutschlands Großstädten fehlen fast 2 Mio. bezahlbare Wohnungen.**« von Hans-Böckler-Stiftung, 15. April 2018 >> **weiter** **[21]**.

»**Wohnen ist Menschenrecht für alle!**« von Bündnis „AufRecht bestehen“, 12. März 2018 >> **weiter** [22].

»**Feuchte Wände, kalte Wohnung, kein Auto. Wie sich Einkommensarmut im Alltag auswirken kann**« von Laurenz Nurk, 2. Dezember 2017 >> **weiter** [23].

»**Wohnen als Anlageobjekt, Zwangsräumung als Marktregulierung.** Staatliches Hilfesystem funktioniert nicht mehr« von Laurenz Nurk, 29. Mai 2017 >> **weiter** [24].

»**Wohnungsnot und Mieten: Pfusch am Bau**« von Charles Pauli, 31. Oktober 2016 >> **weiter** [25].

► **Quelle:** A&W blog / Redaktion »Arbeit&Wirtschaft«: 1020 Wien, Johann-Böhm-Platz 1 >> **www.arbeit-wirtschaft.at [26]** >> **A&W blog [27]** >> **Artikel** [28] vom 13. September 2018. Der Artikel ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz CC BY-SA 4.0 [29]. Die Bilder und Grafiken gehören nicht zum Originalartikel und wurden von KN-ADMIN Helmut Schnug eingefügt. Für sie gelten ggf. andere Lizenzen, s.u..

► Bild- und Grafikquellen:

1. Häuschen: Steigende Mietpreise, Bevölkerungswachstum, junge Familien, denen die Suche nach einer größeren Wohnung nachts den Schlaf raubt: Viele der aktuellen Probleme unserer Zeit drehen sich um das Thema leistbares Wohnen. **Grafik:** Prawny. **Quelle**: Pixabay [30]. Alle Pixabay-Inhalte dürfen kostenlos für kommerzielle und nicht-kommerzielle Anwendungen, genutzt werden - gedruckt und digital. Eine Genehmigung muß weder vom Bildautor noch von Pixabay eingeholt werden. Auch eine Quellenangabe ist nicht erforderlich. Pixabay-Inhalte dürfen verändert werden. Pixabay Lizenz [31]. >> Grafik [32].

2. Hausbau. **Foto:** stux / Stefan Schweihofer, Rosenheim. **Quelle**: Pixabay [30]. Alle Pixabay-Inhalte dürfen kostenlos für kommerzielle und nicht-kommerzielle Anwendungen, genutzt werden - gedruckt und digital. Eine Genehmigung muß weder vom Bildautor noch von Pixabay eingeholt werden. Auch eine Quellenangabe ist nicht erforderlich. Pixabay-Inhalte dürfen verändert werden. Pixabay Lizenz [31]. >> Foto [33].

Quell-URL: https://kritisches-netzwerk.de/forum/der-weg-zu-mehr-leistbarem-wohnraum-fuehrt-ueber-eine-kluge-raumordnungspolitik

Links
[1] https://kritisches-netzwerk.de/user/login?destination=comment/reply/7553%23comment-form
[2] https://kritisches-netzwerk.de/forum/der-weg-zu-mehr-leistbarem-wohnraum-fuehrt-ueber-eine-kluge-raumordnungspolitik
[3] https://kritisches-netzwerk.de/forum/leistbares-wohnen-barcelona-erzwingt-vermietung-von-leerstehenden-wohnungen
[4] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnen-wie-frankreich-es-geschafft-hat-den-leerstand-zu-verringern
[5] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnen-am-freien-markt-wer-kann-sich-das-leisten
[6] https://kritisches-netzwerk.de/forum/berliner-mietendeckel-ist-ein-taeuschungsmanoever
[7] https://www.moment.at/story/wofuer-bezahlst-du-den-makler
[8] https://www.moment.at/story/der-wiener-gemeindebau-brennpunkt-oder-leistbares-wohnen-fuer-alle
[9] https://kritisches-netzwerk.de/forum/koennen-gruene-wohnungspolitik
[10] https://www.moment.at/story/wohnen-frueher-waren-mieten-so-guenstig-da-hat-niemand-gekauft
[11] https://www.moment.at/story/wir-wir-oesterreich-wohnen
[12] https://kritisches-netzwerk.de/forum/vier-argumente-gegen-die-enteignung-von-wohnungen
[13] https://kritisches-netzwerk.de/forum/von-aachen-bis-wuerzburg-wie-gross-ist-die-wohnungsnot-bei-uns
[14] https://kritisches-netzwerk.de/forum/keine-angst-vor-enteignungen-sie-kommen-ja-doch-nicht
[15] https://kritisches-netzwerk.de/forum/mieterschutz-und-bodenrevolution-wien-und-wohnen-passte-einst-gut-zusammen
[16] https://kritisches-netzwerk.de/forum/verkaempft-im-wohnungskampf-ueber-die-sackgassen-der-wohnungspolitik
[17] https://kritisches-netzwerk.de/forum/der-mangel-bezahlbaren-wohnungen-was-ist-die-wurzel-des-uebels
[18] https://kritisches-netzwerk.de/forum/ausrichtung-der-wohnungspolitik-was-tun-gegen-mietenwahnsinn
[19] https://kritisches-netzwerk.de/sites/default/files/sovd-gutachten_2018_-_wohnverhaeltnisse_in_deutschland_-_mietbelastung_soziale_ungleichheit_und_armut.pdf
[20] https://kritisches-netzwerk.de/sites/default/files/hans_boeckler_stiftung_-_working_paper_63_-_wie_viele_und_welche_wohnungen_fehlen_in_deutschen_grossstaedten.pdf
[21] https://kritisches-netzwerk.de/forum/deutschlands-grossstaedten-fehlen-fast-2-mio-bezahlbare-wohnungen
[22] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnen-ist-menschenrecht-fuer-alle
[23] https://kritisches-netzwerk.de/forum/feuchte-waende-kalte-wohnung-kein-auto-wie-sich-einkommensarmut-im-alltag-auswirken-kann
[24] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnen-als-anlageobjekt-zwangsraeumung-als-marktregulierung
[25] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnungsnot-und-mieten-pfusch-am-bau
[26] http://www.arbeit-wirtschaft.at
[27] https://www.awblog.at/
[28] https://awblog.at/leistbarer-wohnraum/
[29] https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de
[30] https://pixabay.com/
[31] https://pixabay.com/de/service/license/
[32] https://pixabay.com/de/haus-home-wohnung-residenz-wohn-1719280/
[33] https://pixabay.com/de/baustelle-rohbau-beton-ziegel-2504274/

[34] https://kritisches-netzwerk.de/tags/baulandmobilisierung
[35] https://kritisches-netzwerk.de/tags/baulandumlegungen
[36] https://kritisches-netzwerk.de/tags/baulandwidmungen
[37] https://kritisches-netzwerk.de/tags/bebauungsdichte
[38] https://kritisches-netzwerk.de/tags/bezahlbare-mieten
[39] https://kritisches-netzwerk.de/tags/bodenfonds
[40] https://kritisches-netzwerk.de/tags/bodengesellschaften
[41] https://kritisches-netzwerk.de/tags/bodenpolitik
[42] https://kritisches-netzwerk.de/tags/entwicklungsdynamik
[43] https://kritisches-netzwerk.de/tags/flachenwidmungsplan
[44] https://kritisches-netzwerk.de/tags/gemeindeentwicklung
[45] https://kritisches-netzwerk.de/tags/leistbares-wohnen
[46] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietpreise
[47] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietrecht
[48] https://kritisches-netzwerk.de/tags/osterreich
[49] https://kritisches-netzwerk.de/tags/raumordnung
[50] https://kritisches-netzwerk.de/tags/raumordnungsgrundsatze
[51] https://kritisches-netzwerk.de/tags/raumordnungspolitik
[52] https://kritisches-netzwerk.de/tags/raumordnungsrecht
[53] https://kritisches-netzwerk.de/tags/raumordnungsziele
[54] https://kritisches-netzwerk.de/tags/siedlungsentwicklung
[55] https://kritisches-netzwerk.de/tags/standortausstattung
[56] https://kritisches-netzwerk.de/tags/standorteignung
[57] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnbauforderung
[58] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnraum
[59] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnrecht
[60] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnstrukturen
[61] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungsbedarf
[62] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungspreise