



zt: Kammer der Ziviltechniker:innen |
Architekt:innen und Ingenieur:innen
Wien. Niederösterreich. Burgenland.



Positionspapier

Leistbar für die Zukunft

Was Ziviltechniker:innen zu leistbarem, zukunftsfittem Wohnen beitragen und welche Rahmenbedingungen sie dafür benötigen



Inhalt

Einleitung

6

1

Ausgangslage: leistbarer Wohnbau unter Druck

10

2

Rolle der Ziviltechniker:innen

11

- 2.1 Planung als Schlüssel zur Leistbarkeit
 - 2.1.1 Planung aufwerten
 - 2.1.2 Kostenbewusst planen – Kosten steuern
 - 2.1.3 Innovation ermöglichen
- 2.2 Bestandsentwicklung als zentrale Ressource
 - 2.2.1 Transformation im Bestand
 - 2.2.2 Sozioökologische Sanierung

3

Rahmenbedingungen für leistbaren Wohnraum verbessern

20

- 3.1 Bodenpolitik, Stadtentwicklung und Leerstandsnutzung
 - 3.1.1 Aktive Bodenpolitik
 - 3.1.2 Flächenwidmung, Stadtstruktur und Quartier
 - 3.1.3 Nutzung von Leerstand
- 3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen
 - 3.2.1 Mietrecht im Kontext von Leistbarkeit und Klimaschutz
 - 3.2.2 Baurecht: Umbau, Nutzungs- und Widmungsflexibilität
- 3.3 Verwaltung effizient gestalten

4

Schlussbemerkungen

27

Impressum – 30

Einleitung

Dieses Positionspapier der Kammer der Ziviltechniker:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland (kurz zt: Kammer) widmet sich der großen gesellschaftlichen Herausforderung des leistbaren und zukunftsfitten Wohnens.

Wohnraum muss für die Gesellschaft leistbar sein. Dabei orientieren wir uns an der verbreiteten Definition, wonach die Leistbarkeit dann gegeben ist, wenn für die Wohnkosten – also Miete oder Kreditrate einschließlich Betriebs- und Heizkosten – nicht mehr als 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens aufgewendet werden müssen. Wohnraum muss darüber hinaus aber auch ressourceneffizient und zukunftsfit sein, sodass langfristig sowohl das Budget der Bewohner:innen als auch die Umwelt entlastet werden.

Leistbares und zukunftsfitte Wohnen ist eine grundlegende Voraussetzung für Lebensqualität, sowohl auf individueller als auch auf gesamtgesellschaftlicher Ebene. Seine Sicherung erfordert ein abgestimmtes Zusammenspiel von Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Planung. In diesem Gefüge nehmen wir

als Ziviltechniker:innen eine Schlüsselrolle ein. Wir agieren an der Schnittstelle von Entwurf, technischer Umsetzung, rechtlichen Vorgaben und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Wir verantworten Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten – und prägen damit maßgeblich die Bedingungen, unter denen leistbarer Wohnraum entstehen und bestehen kann.

Das vorliegende Positionspapier, das vom Ausschuss Wohnbau und Leistbarkeit der zt: Kammer erarbeitet wurde, untersucht, welchen Beitrag Ziviltechniker:innen zur Sicherung leistbaren Wohnbaus leisten können und welche politischen, rechtlichen und administrativen Rahmenbedingungen dafür notwendig sind. Der inhaltliche Fokus der Untersuchung liegt auf Mehrparteienhäusern, gemeinschaftlichen Wohnformen, der regionale auf Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Zugleich ist klar, dass Fragen des leistbaren Wohnens nur im nationalen – wenn nicht im europäischen – Kontext umfassend betrachtet und beantwortet werden können.

Das Positionspapier gliedert sich in drei Teile: Zunächst wird die Ausgangslage, der zunehmende Druck auf den leistbaren Wohnraum, dargestellt. Darauf aufbauend wird im zweiten Teil der Handlungsraum der Ziviltechniker:innen bei der Schaffung leistbaren und zukunftsfähigen Wohnraums – etwa durch Entwurf, Prozessgestaltung, die Entwicklung innovativer Modelle sowie Umnutzung, Sanierung und Nachverdichtung – erörtert. Im dritten Teil werden schließlich die für die Umsetzung von qualitätsvollen und zugleich leistbaren Lösungen erforderlichen strukturellen Voraussetzungen wie Bodenpolitik, Stadtentwicklung, Miet- und Baurecht sowie Verwaltungspraxis beleuchtet.

Auf Basis dieser Analysen formuliert das Positionspapier zwölf zentrale Forderungen für Politik, Verwaltung und Planungspraxis, die jeweils in den Kapiteln expliziert werden.

Ausschuss Wohnbau und Leistbarkeit

Der interdisziplinäre Ausschuss Wohnbau und Leistbarkeit der Kammer der Ziviltechniker:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland wurde aufgrund der in den Jahren 2021 und 2022 erfolgten Baupreissteigerungen gegründet und nahm im Jahr 2023 seine Tätigkeit auf. Wir haben uns intensiv mit der Frage des leistbaren und zukunftsfitten Wohnens auseinandergesetzt und im Zuge dessen eine Pressekonferenz (2023) und drei Round Tables zu den Themen „faire Baupreisgestaltung“, „Bestand nutzen, attraktivieren, zukunftsfähig machen“ und „Forcierung des kommunalen Wohnbaus und gemeinwohlorientierter Wohnkonzepte“ mit mehr als 70 Stakeholder:innen und Akteur:innen veranstaltet (2024), Fragen zur Wienwahl an politische Vertreter:innen gestellt und im Anschluss daran zu einer Exkursion zu leistbaren Projekten im Bestand und Neubau geladen (2025).



Forderung 1

Der Planungsphase einen deutlich höheren Stellenwert einräumen, um das Potenzial qualitätsvoller Planung konsequent auszuschöpfen

Forderung 2

Kostensteuerung und unabhängige Planung eng miteinander verschränken

Forderung 3

Anreize für mehr Kostentransparenz durch gewerkeweise, konstruktive Ausschreibung setzen

Forderung 4

Mittel der Wohnbauförderung gezielt für die Wohnbauforschung im Sinne des forschenden Bauens einsetzen

Forderung 5

Die Leistbarkeit im Bestand durch Berücksichtigung der CO₂-Bilanz sichern

Forderung 6

Sanierungen und kreislauffähiges Bauen gezielt fördern

Forderung 7

Baulandreserven konsequent für soziale Zwecke sichern

Forderung 8

Synergien durch städtebauliche Planung und koordinierte Quartiersentwicklung nutzen

Forderung 9

Eine einheitliche Definition von Leerstand als Voraussetzung für wirksame wohnungspolitische Maßnahmen formulieren

Forderung 10

Im Mietrecht sozial ausgewogene Anreize für Sanierungen schaffen

Forderung 11

Bestandsnutzung, Nachverdichtung und Quartierslösungen durch verbesserte baurechtliche Rahmenbedingungen forcieren

Forderung 12

Bauverfahren durch eine verbindliche Vorabklärung baurechtlicher und bautechnischer Fragen beschleunigen

1 Ausgangslage: leistbarer Wohnbau unter Druck

Der leistbare Wohnbau steht in ganz Österreich zunehmend unter Druck. Die Grund- und Baukosten sind in den vergangenen Jahren durch zinsniveauegetriebene Spekulation, hohe Energiepreise, Materialknappheit, gestörte Lieferketten und steigende Lohnkosten deutlich gestiegen.

Diese Entwicklung trifft einen Sektor, der traditionell mit knappen Budgets arbeitet und auf langfristige Planungssicherheit angewiesen ist. Leistbares Wohnen gerät damit in einen Zielkonflikt: Einerseits müssen Projekte wirtschaftlich umsetzbar sein, andererseits soll der leistbare Wohnbau den berechtigten Anforderungen an architektonische Qualität, Langlebigkeit und soziale Durchmischung gerecht werden, die für eine langfristig nachhaltige gesellschaftliche Entwicklung wichtig sind.

Zusätzlich setzen die Anforderungen des Klimawandels neue Rahmenbedingungen: Energieeffizienz, Ressourcenschonung, Klimaanpassung und Kreislaufwirtschaft sind unverzichtbare Zukunftsaufgaben, die zunächst höhere Investitionen erfordern.

Die aktuelle Budgetpolitik, die von Konsolidierungsvorgaben geprägt ist, verschärft die Situation zusätzlich. Kürzungen bei Förderungen und öffentlichen Investitionen bremsen Sanierungsvorhaben und gefährden insbesondere den kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau, der eine wesentliche Grundlage der sozialen Stabilität darstellt. Die qualitativen und gesellschaftlichen Ansprüche an das Grundbedürfnis Wohnen dürfen bei der Sicherstellung leistbaren Wohnraums jedoch nicht einem kurzfristigen Kostendruck geopfert werden, da sie die Grundlage für nachhaltige und lebenswerte Städte und Gemeinden bilden.

Damit die Wohnbauproduktion sich auf neue soziale, ökologische und wirtschaftliche Herausforderungen einstellen kann und gleichzeitig die Leistbarkeit des Wohnens gewahrt bleibt, sind innovative Ansätze für die Organisation und Finanzierung des Wohnbaus erforderlich. Das betrifft nicht nur den Neubau, sondern auch und insbesondere den Wohnbaubestand.

Der kommunale und gemeinnützige Wohnbau muss unbedingt aufrechterhalten, aber auch weiterentwickelt werden. Es gilt, die Entwicklung innovativer und ökologisch nachhaltiger Neubauten und die Sanierung und Dekarbonisierung des Bestands konsequent voranzutreiben, wobei eine große Herausforderung darin besteht, dass die dafür anfal-

lenden Kosten die Leistbarkeit für die Bewohner:innen nicht gefährden dürfen.¹ Ziviltechniker:innen können hier mit ihrem Know-how einen wichtigen Beitrag leisten, um das gemeinsame Ziel einer qualitätsvollen und leistbaren Wohnversorgung für die Bevölkerung zu erreichen.

Andererseits haben auch private Initiativen – im Besonderen Baugruppen und kooperative Wohnformen – in den vergangenen Jahrzehnten bewiesen, dass sie innovative Wohnkonzepte und qualitätsvolle Architektur hervorbringen können. Viele dieser Projekte wirken über das reine Wohnen hinaus als Impulsgeber für ihre Quartiere, stärken die Gemeinschaft und zeigen, wie geteilte Ressourcen zur Leistbarkeit beitragen können. Als Ziviltechniker:innen erleben wir jedoch, dass innovative Vorhaben mit eingeschränkten Förderzugängen, restriktiven baurechtlichen Vorgaben und bürokratischen Hürden konfrontiert sind. Diese Hindernisse gilt es abzubauen.

Die Erfahrung zeigt, dass es ein klares politisches Bekenntnis zu Investitionen in qualitätsvollen, klimaresilienten Wohnraum braucht – sowohl im Bestand als auch im Neubau –, um langfristig leistbare und zukunftsfähige Lebensräume für unsere Gesellschaft zu sichern.

2 Rolle der Ziviltechniker:innen

Architektur spielt im leistbaren Wohnbau eine zentrale Rolle, da sie maßgeblich über Kosten, Qualität und langfristigen Nutzen gebauter Umwelt entscheidet.

Bereits in den ersten Entwurfsphasen werden die Weichen für Flächeneffizienz, Energiebedarf und Lebenszykluskosten gestellt. Eine integrale, vorausschauende Planung ermöglicht es, Ressourcen sparsam einzusetzen, Bau- und Betriebskosten zu optimieren und zugleich hohe räumliche und funktionale Qualitäten sicherzustellen. Qualitätsvolle Architektur ist damit kein Kostentreiber, sondern ein wichtiges Instrument der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit.

Ziviltechniker:innen verfügen über vielfältige Steuerungsinstrumente, um diese Ziele zu erreichen. Dazu zählen unter anderem

- die Entwicklung klarer städtebaulicher und funktionaler Konzepte,
- die Wahl angemessener, kosteneffizienter und nachhaltiger Bau- und Konstruktionssysteme,
- die Koordination der Fachplanungen sowie
- die Qualitäts- und Kostensicherung über alle Projektphasen hinweg.

Durch Variantenuntersuchungen, Kostenbewusstsein im Entwurf, Kostenkontrolle bei der Ausführung, passgenaue Lösungen bei gleichzeitiger Flexibilität und die Berücksichtigung von Nutzungsänderungen über die gesamte Bestandszeit einer Immobilie tragen Ziviltechniker:innen aktiv zur Kostenstabilität und Zukunftsfähigkeit von Wohnbauten bei.

Sie tragen außerdem über technische und wirtschaftliche Aspekte hinaus gesellschaftliche Verantwortung. Daher haben sie nicht nur niedrige Errichtungskosten im Auge, sondern auch die Schaffung menschenwürdiger, gesunder und identitätsstiftender Lebensräume. Durch die verantwortungsvolle Verbindung von Wirtschaftlichkeit und sozialer Gerechtigkeit stärkt die Planungstätigkeit von Ziviltechniker:innen somit auch soziale Nachhaltigkeit und Zusammenhalt.

2.1 Planung als Schlüssel zur Leistbarkeit

Ziviltechniker:innen schaffen mit zukunftsweisender Planungsqualität eine wesentliche Voraussetzung für kostengünstigen, nachhaltigen und sozial gerechten Wohnbau. Innovative und qualitativ hochwertige Grundrisse mit ausreichenden Wohnungsgrößen, guter Belichtung und Belüftung sowie anpassbaren Strukturen ermöglichen eine langfristige flexible Nutzbarkeit hinsichtlich sich wandelnder Lebensmodelle. Die Qualität der eingesetzten Baumaterialien hat dabei nicht nur ökologische, sondern auch eine unmittelbare gesundheitliche und somit volkswirtschaftliche Relevanz für das Wohlbefinden der Bewohner:innen.

2.1.1 Planung aufwerten

Erfahrungsgemäß lassen sich Wohn- und Planungsqualität vor allem dort realisieren, wo zwischen Auftraggeber:innen und Ziviltechniker:innen eine partnerschaftliche, qualitätsorientierte Kooperation besteht und nicht ausschließlich die niedrigsten Errichtungskosten im Vordergrund stehen.

Das historisch insbesondere in Wien erfolgreiche Modell gemeinnütziger und öffentlicher Auftraggeber:innen – etwa Wohnbauträger, Genossenschaften oder Städte – in Kombination mit qualitätssichernden Auswahlverfahren wie offenen Architekturwettbewerben ermöglicht bei entsprechenden politischen Vorgaben, architektonische Konzepte, Grundrissflexibilität sowie soziale und ökologische Kriterien verbindlich zu bewerten und vertraglich festzuschreiben. Entscheidend ist dabei eine frühe Einbindung der Ziviltechniker:innen, z. B. schon in der Begleitung von Wettbewerbsausschreibungen, als gleichwertige Planungspartner:innen, idealerweise in integrierten Planungsprozessen mit Fachplaner:innen und Nutzervertretungen. Modelle mit langfristiger Bestandshaltung

– im Unterschied zu an kurzfristigen Renditen orientierten Projekten – schaffen den notwendigen Spielraum, um in Anpassbarkeit, Flächenqualität und gemeinschaftliche Infrastruktur zu investieren. In solchen Konstellationen können die Auftraggeber:innen Qualität als strategisches Ziel definieren, während die Ziviltechniker:innen Planungskompetenz und Innovationskraft einbringen und nicht durch reine Kosten- und Terminvorgaben in ihrer Gestaltungskompetenz eingeschränkt werden.

Längere Planungsvorlaufzeiten ermöglichen außerdem eine sorgfältige Untersuchung von Varianten, die Prüfung von Baustoffen sowie eine gute Vorbereitung des Bauablaufs und der Bewohnerschaft – mit positiver Wirkung auf Akzeptanz und Verständnis – und können so zur Verkürzung der Bauzeit beitragen. Für die Bestandsentwicklung sind kurze Bauzeiten und geringe Belastungen des Umfelds von zentraler Bedeutung. Neben einer effizienten Verwaltung leisten insbesondere material- und konstruktionsseitige Entscheidungen – etwa ein hoher Vorfertigungsgrad – einen wesentlichen Beitrag dazu.

Forderung 1

Der Planungsphase einen deutlich höheren Stellenwert einräumen, um das Potenzial qualitativvoller Planung konsequent auszuschöpfen

Gute Planung verkürzt Bauzeiten, ermöglicht Innovation und senkt langfristig Kosten. Deshalb gilt es,

- im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau Ziviltechniker:innen bereits ab der Planungsphase 0 verbindlich als gleichwertige Partner:innen in Projektkonzeption, -organisation, -steuerung und -abwicklung einzubinden,
- die Grundrissflexibilität durch ein anpassungsfähiges Tragwerk als verbindliches Förder- und Vergabekriterium festzuschreiben, um die langfristige Anpassbarkeit von Gebäuden an veränderte Bedürfnisse der Nutzer:innen zu gewährleisten,
- Ziviltechniker:innen in den gesellschaftspolitischen Diskurs zum kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau miteinzubeziehen, insbesondere bei der Identifikation von Zielgebieten der Stadtentwicklung sowie bei der Festlegung von Höhe und Widmung öffentlicher Fördermittel.

2.1.2 Kostenbewusst planen – Kosten steuern

Architekturplanung nimmt wesentlich Einfluss auf die Baukosten, weshalb eine durchgängige Transparenz hinsichtlich der finanziellen Entwicklung eines Projekts unerlässlich ist. In diesem Zusammenhang leisten Ziviltechniker:innen einen essenziellen Beitrag:

Sie nehmen bereits in frühen Projektphasen fundierte Schätzungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen vor und sorgen für eine nachvollziehbare Darstellung der finanziellen Rahmenbedingungen. Während der Planung und Ausführung überwachen sie kontinuierlich die Budgeteinhaltung, prüfen Angebote und bewerten Nachträge. Damit gewährleisten sie einen verantwortungsvollen Mitteleinsatz und reduzieren wirtschaftliche Risiken für Auftraggeber:innen.

Im geförderten Wohnbau sind funktionale Ausschreibungen und Vergaben an Generalunternehmer derzeit weit verbreitet, obwohl dabei im Durchschnitt mit einem Aufschlag von mindestens 15 % zu rechnen ist. Kleine und mittlere Unternehmen kommen dadurch sowohl in der Planung als auch in der Ausführung häufig nicht zum Zug. Für den gemeinnützigen Wohnbau bedeutet das entweder einen erhöhten Bedarf an Fördermitteln oder gar das Scheitern von Projekten.

Forderung 2

Kostensteuerung und unabhängige Planung eng miteinander verschränken

Das bedeutet:

- Ziviltechniker:innen müssen frühzeitig in die Vergabeprozesse eingebunden werden.
- Bei der Beauftragung sind sämtliche Vergabe-, Kosten- und Berechnungsgrundlagen geeignet offenzulegen, um eine kostenbewusste Planung und Steuerung zu ermöglichen.
- Die Kostenentwicklung im Projektverlauf ist transparent zu halten, damit im Bauprozess auf Umplanungen, Materialänderungen oder Mehrkosten flexibel reagiert werden kann.
- Kosten und Qualität sind auf der Baustelle durch die Bestellung einer unabhängigen örtlichen Bauaufsicht abzusichern.

Forderung 3

Anreize für mehr Kostentransparenz durch gewerkeweise, konstruktive Ausschreibung setzen

Um das Kosteneffizienzpotenzial zu entwickeln, sind gewerkeweise, konstruktive Ausschreibungen förderlich. Um diese zu forcieren, ist es notwendig,

- Anreize für Bauträger zu setzen, Projekte gewerkeweise auszuschreiben und die Kosteneffekte zu evaluieren, und

- im geförderten Wohnbau die gewerkeweise, konstruktive Ausschreibung als Voraussetzung auszubauen.

Darüber hinaus sollten zur Förderung der Preistransparenz in der Baubranche die wertvollen Daten, die mit der Gewährung von Wohnbauförderung erhoben werden, in Form einer Preisdatenbank öffentlich gemacht werden.

2.1.3 Innovation ermöglichen

Ziviltechniker:innen entwickeln innovative Konzepte für Neubau, Umbau, Sanierung, Nachverdichtung und Umnutzung. In der Praxis sind neue Ansätze jedoch meist nur dann realisierbar, wenn sie innerhalb bestehender Normen und Förderlogiken bleiben und keine Mehrkosten oder zusätzlichen Genehmigungsrisiken verursachen. Es gilt, innovative Lösungen durch die Förderung von Pilotprojekten und forschendem Bauen sowie durch die Einrichtung von „Regulatory Sandboxes“ und die Einführung des Gebäudetyps E zu forcieren.

Pilotprojekte im Wohnbau

Pilotprojekte, die etwa von gemeinnützigen Bauträgern auf der Suche nach effizienteren Lösungen, von sozialen Organisationen, die bessere Rahmenbedingungen für vulnerable Gruppen schaffen möchten – z. B. im Rahmen von Housing-First-Initiativen –, von privaten Baugruppen mit dem Anspruch, gemeinschaftlich passgenaue Wohnprojekte zu realisieren, sowie von Forschungsprojekten, die theoretische Ansätze in der Praxis erproben und wissenschaftlich begleiten, initiiert werden, nehmen im leistbaren Wohnbau eine wichtige Rolle als Experimentier- und Innovationsräume ein: Sie fungieren als Labore und Impulsgeber für neue Konzepte, Verfahren und Organisationsformen. Wir sprechen uns daher für die Unterstützung der vielfältigen Akteur:innen bei der Planung und Umsetzung von Pilotprojekten aus.

Forschendes Bauen

Forschendes Bauen verbindet wissenschaftliche Forschung und praktisches Bauen, indem das Bauprojekt selbst dem Erproben neuer, innovativer Lösungen dient. Wohnbau wird somit als strukturierter Lernprozess verstanden, was im leistbaren Wohnbau hilft, Kosten, Qualität und die soziale Wirkung zu optimieren. Zielkonflikte werden frühzeitig sichtbar, Lösungsansätze werden praxisnah erprobt und Fehlannahmen korrigiert. So kann etwa geklärt werden, welche kostenrelevanten Standards entschlackt werden können, ohne Qualitätsverluste zu verursachen, oder welche Investitionen langfristige Bau- und soziale Folgekosten senken². Forschendes Bauen ist damit ein wirksames Instrument der Risikominimierung in der Wohnbaupolitik.

Forderung 4

Mittel der Wohnbauförderung gezielt für die Wohnbauforschung im Sinne des forschenden Bauens einsetzen

Konkret bedeutet das,

- einen definierten Anteil der zweckgewidmeten Wohnbaufördermittel kontinuierlich und verbindlich für Wohnbauforschung bereitzustellen und
- Forschungsanteile in Projekten öffentlicher Ausschreibungsverfahren ausdrücklich zu fördern und strukturell zu verankern.

„Regulatory Sandboxes“ und Gebäudetyp E

Während „Regulatory Sandboxes“ unter klar definierten Rahmenbedingungen eine flexiblere Anwendung von Bau- und Bebauungsvorschriften ermöglichen, erlaubt der Gebäudetyp E Abweichungen von technischen Normen – nicht jedoch von Sicherheitszielen –, indem er statt auf formale Normerfüllung auf funktionale Gleichwertigkeit im Rahmen einer gesamthaften Betrachtung des Gebäudes setzt, zunächst insbesondere in Pilotprojekten.

Damit schafft der Gebäudetyp E die Grundlage für eine systematische Klärung grundlegender Fragen: Welche Komfort- oder Ausstattungsstandards verursachen hohe Kosten, ohne einen entsprechenden Mehrwert zu bieten? Wo führen Normen zu Überdimensionierungen, etwa bei der Haustechnik, bei Stellplätzen oder im Schallschutz? Und welche Vereinfachungen sind sozial verträglich und langfristig tragfähig?

Ziviltechniker:innen fungieren dabei als Schnittstelle zwischen Innovation und Regulatorik. Sie vermeiden Übererfüllungen („Gold Plating“), weisen funktionale Gleichwertigkeit nach, erarbeiten Lösungen, die sowohl bautechnisch als auch wirtschaftlich tragfähig sind, wägen Zielkonflikte ab und machen dadurch Anpassungsbedarfe in Baurichtlinien, Förderrichtlinien und Normen sichtbar.³

2.2 Bestandsentwicklung als zentrale Ressource

Auch wenn angesichts prognostizierter Bevölkerungszuwächse nicht gänzlich auf den Neubau verzichtet werden kann, liegt einer der größten Hebel für leistbares und klimafittes Wohnen in der qualitätsvollen Transformation des Bestands. Wir setzen uns deshalb dafür ein, der Bestandsentwicklung gegenüber dem Neubau klaren Vorrang einzuräumen.

2.2.1 Transformation im Bestand

Ziviltechniker:innen können hier einen wesentlichen Beitrag leisten. Durch ganzheitliche Planung, technische Innovation und nachhaltige Sanierungskonzepte entwickeln sie wirtschaftliche, ökologische und soziale Potenziale im Gebäudebestand. Im Spannungsfeld von Klimazielen, Ressourcenschonung und erschwinglichem Wohnraum fungieren sie als Schnittstelle, die die bauliche Transformation nicht nur technisch realisiert, sondern als Motor einer nachhaltigen Stadt- und Gesellschaftsentwicklung vorantreibt.

Der nachhaltigste, gesamtwirtschaftlich kosteneffizienteste Weg zu leistbarem Wohnraum liegt im Erhalt, in der Ertüchtigung und in der Weiterentwicklung des Bestands. Durch eine maßvolle Nachverdichtung kann kostengünstig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne weitere wertvolle Flächen zu versiegeln. Gleichzeitig lässt sich die vorhandene Infrastruktur – von Verkehrswegen über Grün- und Freiräume bis hin zu technischen Versorgungsleitungen – effizienter nutzen und die soziale Durchmischung erhalten. Die Nach- und Weiternutzung des Bestands muss mit einer zeitgemäßen Adaptierung einhergehen: Optimierte Grundrisse, qualitativ gestaltet Freiräume auf dem Grundstück und gemeinschaftliche Einrichtungen steigern die Lebensqualität und fördern den sozialen Austausch.

Die Transformation ist planbar – wir plädieren deshalb dafür, dass sie konsequent von Ziviltechniker:innen verantwortet wird, die eine nachhaltige und kosteneffiziente Sanierungs- und Nachverdichtungsstrategie entwickeln können. Im Zuge der Planung sind dabei insbesondere bestehende Nachverdichtungspotenziale⁴, die Adaptierung von Grundrissen, die Herstellung einladender Zugangssituationen, die Neuorganisation von Nebenflächen und die Schaffung von Gemeinschaftsräumen sowie von qualitätsvollen und begrünten Freiräumen systematisch zu prüfen.

Ein erheblicher Teil des vorhandenen Wohnungsbestands entspricht derzeit noch nicht den Anforderungen einer zukünftigen, klimafitten Lebensweise. Die Gründe dafür liegen unter anderem in komplexen Eigentumsstrukturen, mietrechtlichen Rahmenbedingungen und dem Fehlen klarer Zielvorgaben. Zugleich begünstigen die aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen häufig Abriss und Ersatzneubau, da Sanierungen finanziell oft schwerer darstellbar sind.

Forderung 5

Die Leistbarkeit im Bestand durch Berücksichtigung der CO₂-Bilanz sichern

Sanierung und Weiternutzung bestehender Gebäude müssen gegenüber dem Neubau wirtschaftlich attraktiver werden. Damit können Ressourcen geschont, langfristig Kosten reduziert und die regionale Wertschöpfung – insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen – gestärkt werden. Dafür ist es notwendig,

- steuernde Maßnahmen mit langfristiger volkswirtschaftlicher Wirkung wie die CO₂-Bepreisung bei gleichzeitiger Entlastung der Haushalte auszubauen,
- CO₂-Effekte in Wettbewerbs- und Ausschreibungsunterlagen verbindlich zu berücksichtigen und
- die im Bestand enthaltene „graue Energie“ nach einheitlichen Kriterien zu bewerten und anzurechnen.

2.2.2 Sozioökologische Sanierung

Sozioökologische Sanierung stellt einen zentralen Hebel für leistbares und klimafittes Wohnen dar. Gerade in Wien entfaltet der umfangreiche Bestand an Gemeindewohnungen und gefördertem Wohnbau eine vorbildliche soziale und stadtökologische Wirkung: Ein hoher Anteil an leistbarem Wohnraum und durchgrünte Quartiere stabilisieren das Mietpreisniveau, erhöhen die Lebensqualität und tragen zur Klimawandelanpassung bei. Gleichzeitig ist ein großer Teil dieses Bestands in die Jahre gekommen und benötigt zunehmend umfassende Sanierungen.

Bei den Sanierungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass sie sowohl ökologisch wirksam als auch sozial verträglich gestaltet werden. Investitionen, die langfristig zu niedrigeren Betriebs- und Folgekosten führen, müssen transparent dargestellt und fair zwischen Eigentümer:innen und Nutzer:innen verteilt werden.

Ziviltechniker:innen kommt bei der Sanierung eine Schlüsselrolle zu. Sie entwickeln angemessene, realistische und nachhaltige Konzepte, die den Erhalt, die Ertüchtigung und die zukunftsfitte Anpassung der Gebäude durch unabhängige, innovative Planung sichern.

Kreislauffähiges Bauen

Der verstärkte Einsatz umweltfreundlicher Materialien und Bauweisen ist bei der Sanierung wie auch beim Neubau unerlässlich; dabei ist auf trennbare, rückbaubare Materialverbindungen zu achten, um eine spätere Wiederverwendung zu ermöglichen. Im Re-Use von Bauteilen und Materialien liegt ein beträchtliches Potenzial, das aber nur durch

planerische Kompetenz und die aktive Einbindung der Auftraggeber:innen gehoben werden kann. Derzeit sind Wiederverwendung und materialschonende Lösungen wirtschaftlich oft noch benachteiligt – perspektivisch sollten sie jedoch zum Regelfall werden. Ähnlich wie bei der Energiewende braucht es auch im Bauwesen eine rasche Umstellung von Produkten und Prozessen auf nachhaltige Standards.

Ziel sollte ein kreislauffähiges Bauen sein, das auf langlebige, modulare Konstruktionen, das Recycling von Baustoffen und wiederverwendbare Infrastrukturen setzt. Dieser Ansatz reduziert Material- und Betriebskosten und schafft zugleich langfristig flexible, nachhaltige Gebäude – als Grundlage für soziale und ökologische Stabilität.

Im Zuge der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie durch die OIB-Richtlinie 7, die zurzeit erarbeitet wird, werden die regulatorischen Weichen dafür gestellt und neue Standards gesetzt. Die zt: Kammer bringt dazu gerne ihre Expertise ein.

Forderung 6

Sanierungen und kreislauffähiges Bauen gezielt fördern

Erhalt, Ertüchtigung und zukunftsfitte Anpassung des Bestands sind verbindlich zu priorisieren. Dafür braucht es

- eine klare Verankerung des Grundsatzes „Sanierung vor Neubau“, abgesichert durch eine verpflichtende Variantenprüfung, unter anderem in Förder- und Ausschreibungsrichtlinien,
- unabhängige, qualitätssichernde Planungsleistungen in frühen Projektphasen, um nachhaltige Bestandsstrategien systematisch zu entwickeln,
- die gezielte Integration aktueller Forschungsergebnisse und innovativer Methoden der klimafreundlichen Sanierung in Forschungs- und Wohnbauförderprogramme,
- die rechtliche Ermöglichung und finanzielle Unterstützung der Wiederverwendung von Bauteilen sowie einen möglichst ressourcenschonenden Einsatz neuer Materialien (z. B. Glastausch statt Fenstertausch, Nutzung von Abbruchmaterialien) und
- einen verstärkten Ausbau von Forschungs- und Förderprogrammen, um die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen zügig in die Praxis zu überführen.

3 Rahmenbedingungen für leistbaren Wohnraum verbessern

Leistbares Wohnen erfordert mehr als nur qualitätsvolle Planung – es wird nur möglich, wenn auch die entsprechenden politischen, rechtlichen und administrativen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die zt: Kammer bringt laufend ihre umfassende Erfahrung aus der Planungspraxis aktiv in Gesetzgebungs- und Novellierungsprozesse ein. Ziel ist es, den Rechtsrahmen so weiterzuentwickeln, dass die Qualität gesichert wird und zugleich bestehende Umsetzungshürden reduziert werden. Darüber hinaus pflegt sie einen engen und konstruktiven Austausch mit den zuständigen Behörden, um die Bauverfahren effizienter zu gestalten.

3.1 Bodenpolitik, Stadtentwicklung und Leerstandsnutzung

Aktive Bodenpolitik, strategische Stadtentwicklung und die Aktivierung von Leerstand stellen wirksame Hebel für leistbares Wohnen dar.

3.1.1 Aktive Bodenpolitik

Grundstückspreise machen bei Neubauvorhaben einen erheblichen Anteil der Gesamtkosten aus – leistbares Wohnen entscheidet sich daher bereits beim Bodenpreis. Eine nachhaltige und vorausschauende Bodenpolitik ist für Kommunen ein wichtiger Hebel, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Beispiele hierfür sind die Vergabe von Baugrund durch die öffentliche Hand im Rahmen von Baurechtsmodellen oder der Rückwerb privater Grundstücke durch ein Vorkaufsrecht für Gemeinden. Auf Landesebene können zudem Instrumente eingesetzt werden, um brachliegendes Bauland zu reduzieren und Anreize zu schaffen, Grundstücke einer baulichen Entwicklung oder Wohnnutzung zuzuführen.

Forderung 7**Baulandreserven konsequent für soziale Zwecke sichern**

Die Bereitstellung ausreichender Flächen für den sozialen Wohnbau kann etwa durch die Widmung „geförderter Wohnbau“ gewährleistet werden. In Wien wird dieses Instrument bereits angewendet, allerdings erst ab einer Bruttogeschoßfläche von 5.000 m². Diese Schwelle muss entfallen oder deutlich reduziert werden.

Darüber hinaus müssen rechtliche Möglichkeiten geschaffen werden, um gewidmetes Bauland rückzuwidmen, wenn es innerhalb einer festgelegten Frist nicht bebaut wird, um Bodenspekulation einzudämmen und Preissteigerungen zu begrenzen,

3.1.2 Flächenwidmung, Stadtstruktur und Quartier

In ihrer Funktion als Städteplaner:innen entwickeln Ziviltechniker:innen Nutzungskonzepte, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Interessen in Einklang bringen. Sie analysieren bestehende Stadtstrukturen, Infrastrukturen und Freiräume und erarbeiten tragfähige Widmungs- und Bebauungsvorschläge für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung. Im Bereich der Nachverdichtung schaffen sie durch Umnutzung, Aufstockung und das Schließen von Baulücken nachhaltige Lösungen, die die Innenentwicklung klar vor die Außenentwicklung stellen und so zu einer kompakten, ressourcenschonenden Stadt- und Siedlungsstruktur beitragen.

Nachverdichtung vor weiterer Bodenversiegelung bedeutet auch, vorhandenes Bauland effizienter zu nutzen und damit den Anteil der Grundstückskosten an den Wohnkosten zu reduzieren. Die Umnutzung von Brachflächen und ehemaligen Industriearealen erhöht zusätzlich das verfügbare Bauland und kann die Entwicklungskosten deutlich senken. Über das einzelne Gebäude hinaus ist bei der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen sowie der Schaffung von hochwertigem und zugleich leistbarem Wohnraum eine stärkere Fokussierung auf die Quartiersentwicklung sinnvoll, weil sich dadurch in der Gesamtbetrachtung Aufwand und Kosten sparen lassen. So lassen sich z. B. innovative energetische Konzepte liegenschaftsübergreifend oft deutlich kostengünstiger umsetzen als bei Einzellösungen. Darüber hinaus können auf Quartiersebene zusätzliche Synergien genutzt werden, etwa bei der Mobilitätsinfrastruktur (z. B. Stellplätze) oder Grün- und Freiflächen. Koordiniert entwickelte Sanierungs- und Bauvorhaben können so als Impulsgeber für weitere Maßnahmen in der Nachbarschaft wirken, insbesondere wenn die öffentliche Hand aktiv eingebunden ist und im Zuge größerer Bauprojekte vermehrt Investitionen auch im öffentlichen Raum erfolgen.

Forderung 8

Synergien durch städtebauliche Planung und koordinierte Quartiersentwicklung nutzen

Dafür müssen

- Gemeinden und Länder Raum- und Architekturplanung als zentrales Steuerungsinstrument einer nachhaltigen Siedlungs- und Stadtentwicklung verankern, insbesondere im Sinne von Nachverdichtung, Bodenschutz und qualitätsvoller Innenentwicklung,
- verstärkt qualitätsgesicherte und offene städtebauliche Wettbewerbe ausgeschrieben werden sowie
- Grün- und Freiräume, Mobilität und Nachverdichtung im Sinne einer „dreifachen Innenentwicklung“ systematisch miteinander verzahnt werden.

3.1.3 Nutzung von Leerstand

Wohnungsleerstände sind ungenutzte Ressourcen, die vorrangig aktiviert werden sollten, bevor neuer Wohnraum geschaffen wird. Im Wiener Regierungsprogramm wird etwa lediglich die Erfassung leerstehender Gewerbeflächen erwähnt. Auch leerstehender Wohnraum stellt jedoch ein dringliches Problem dar, das konkrete Maßnahmen auf Landesebene erfordert – die rechtlichen Voraussetzungen dafür hat der Bund bereits geschaffen.

Die Nutzung leerstehender und unterbelegter Wohnungen und die Umnutzung anderer Immobilien können durch Abgaben oder Förderungen, aber auch durch kommunale organisatorische Angebote an Mieter:innen und Vermieter:innen⁵ vorangetrieben werden.

Forderung 9

Eine einheitliche Definition von Leerstand als Voraussetzung für wirksame wohnungspolitische Maßnahmen formulieren

Mit der Verfassungsnovelle vom April 2024 wurde den Ländern die Kompetenz zur Einhebung von Abgaben zur Vermeidung von Leerstand eingeräumt. Die Länder müssen rasch eine klare und abgestimmte Grundlage zur Erfassung von Leerstand schaffen.

Es gilt,

- eine rechtssichere Definition von Leerstand als Voraussetzung für wirksame wohnungspolitische Maßnahmen einzuführen und

- bundesweit abgestimmte Regelungen zu erarbeiten, um Leerstand einheitlich statistisch zu erfassen, vergleichbar zu machen und gezielt zu mobilisieren.

3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Um leistbaren und ökologisch nachhaltigen Wohnraum sicherzustellen, ist eine Adaptierung des Mietrechts unumgänglich. Beim Baurecht muss dem Thema Umbau größeres Gewicht beigemessen werden und es sind in Hinblick auf die Vielzahl an Vorschriften und Richtlinien, die Qualitäten sichern und das Baugeschehen entlang der Aufgaben und Ziele wie Klimaschutz, Brandschutz, Mobilität, aktueller Schall- und Wärmeschutzanforderungen, energetisch zukunftsgerichteter Lösungen, Grünraum, Erhaltung des Ortsbildes etc. ausrichten, gesamtheitliche Betrachtungen und die Auflösung von Zielkonflikten gefragt.

3.2.1 Mietrecht im Kontext von Leistbarkeit und Klimaschutz

Von Ziviltechniker:innen (mit-)entwickelte Projekte und Lösungen finden ihre Grenzen oftmals im Mietrecht. Der rechtliche Rahmen für Mietverhältnisse und Mietpreise hat – mit eklatanten Unterschieden für Gebäude in Voll- und Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes – Einfluss auf die Wirtschaftlichkeitsrechnung von Projekten: Welche Mieten sind kurz- und langfristig erzielbar? Wie wirken Mietpreisbindungen auf die Finanzierung bzw. Fremdfinanzierung?

Mietrechtliche Bestimmungen sollen weiterhin leistbare Mieten sichern. Gleichzeitig hängen Investitionen zur Wohnraumschaffung sowie insbesondere für Erhalt und Ertüchtigung von Wohnraum wesentlich von tragfähigen Refinanzierungsmöglichkeiten ab. Dem steht jedoch das geltende Mietrecht entgegen, das Sanierungen nicht berücksichtigt. Die sozial ausgewogene Neuregelung des Mietrechts ist Aufgabe der Politik. Dabei dürfen rechtliche Lücken im Mietrecht nicht durch restriktive baurechtliche Vorgaben kompensiert werden, da Gebäude dadurch zwar erhalten, aber nicht umfassend saniert werden.

Forderung 10

Im Mietrecht sozial ausgewogene Anreize für Sanierungen schaffen

Im Mietrecht müssen Rahmenbedingungen implementiert werden, die ökologisch sinnvolle Sanierungen und die energetische Erneuerung des Bestands fördern. Ziel ist es, Investitionen zu ermöglichen, die sowohl ökologische Vorteile bringen als auch langfristig die Betriebskosten für Mieter:innen senken.⁶

3.2.2 Baurecht: Umbau, Nutzungs- und Widmungsflexibilität

Die geltenden Bauordnungen wurden mit der Perspektive auf den Neubau formuliert. Die nach und nach gewachsenen Anforderungen stehen dabei teils im Widerspruch zueinander, und teils scheitern gute Lösungsansätze bzw. gute Vorhaben von Auftraggeber:innen an Detailanforderungen. Daher braucht es neue Wege im Baurecht: Bauordnungen, Nebengesetze und technische Richtlinien sind im Sinne eines klimaschonenden Umbaus des Bestands grundlegend weiterzuentwickeln – hin zu einer „Umbauordnung“. Ziel muss es sein, durch mehr Nutzungs- und Widmungsflexibilität die Weiterverwendung bestehender Gebäude zu erleichtern, Nachverdichtung und damit die effiziente Nutzung vorhandener Infrastrukturen zu fördern sowie planerische Zielsetzungen – etwa in der Grünraumplanung – über Optionen, Kompensationen und Wahlmöglichkeiten statt über starre Vorgaben zu erreichen. Zugleich sind „Regulatory Sandboxes“ zu ermöglichen, um innovative Lösungen unter klar definierten Rahmenbedingungen zu erproben.

Forderung 11

Bestandsnutzung, Nachverdichtung und Quartierslösungen durch verbesserte baurechtliche Rahmenbedingungen forcieren

Das heißt:

- Funktionale Anforderungen an Wohngebäude sind von der einzelnen Liegenschaft zu entkoppeln. Dadurch müssen etwa Fahrradabstellplätze, barrierefreie Zugänge, Müllräume oder Gemeinschaftsflächen nicht mehr zwingend gebäudebezogen hergestellt werden. Anstelle aufwendiger – teilweise ohne Abbruch technisch kaum möglicher – Adaptierungen in einzelnen Gebäuden werden effizientere, liegenschaftsübergreifende bzw. quartiersbezogene Lösungen ermöglicht. Bei Kfz-Stellplätzen, die bei Neu- und Umbauten häufig einen großen Kostenfaktor darstellen, sollte ein Nachweis entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausreichend sein.

- Anpassungen im Baurecht sollen eine flexiblere Nutzung sowie die energetische Sanierung von Bestandsbauwerken ermöglichen, ohne dass dafür eine Bewilligung nach „Neubau-Standard“ erforderlich ist. Die jüngste Novelle der Niederösterreichischen Bauordnung stellt hierzu einen mutigen Schritt dar, der sich nun in der praktischen Anwendung bewähren muss.
- Überarbeitete Bebauungspläne und -bestimmungen sollen sowohl in ländlichen Gebieten als auch in gewachsenen Stadtstrukturen Hindernisse für Nachverdichtung beseitigen. Restriktive Vorgaben – etwa zur Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz, zu Mindestbauplatzgrößen, zu Stellplatzverpflichtungen oder zum Ortsbild – sind entsprechend zu flexibilisieren.

3.3 Verwaltung effizient gestalten

In der Kommunikation mit Behörden fungieren Ziviltechniker:innen als professionelle Schnittstelle zwischen Auftraggeber:innen und Verwaltung. Sie erstellen fachgerechte Einreichunterlagen, prüfen die erforderlichen Beiträge auf Vollständigkeit und tragen damit wesentlich zu einer effizienten Verfahrensabwicklung bei.

Dennoch dauern Genehmigungsverfahren häufig sehr lange. Das erhöht die Finanzierungskosten, begünstigt Baukostensteigerungen und verursacht zusätzlichen Planungsaufwand. Zudem erschwert es die strategische Projektplanung und schwächt das Vertrauen der Auftraggeber:innen in verlässliche Abläufe. Wenn der Zeitpunkt der Genehmigung nicht absehbar ist, werden Projekte – gerade im leistbaren Wohnbau – von Investor:innen und Bauträgern oft nur zögerlich oder gar nicht umgesetzt.

Die Gründe für lange Verfahrensdauern liegen zum einen in unklaren gesetzlichen Vorgaben, wechselnden Rechtslagen und behördlichen Auslegungsspielräumen, zum anderen in der mangelnden Abstimmung zwischen der Baubehörde und anderen Verwaltungsabteilungen sowie in der Praxis, dass komplexe Anforderungen erst nach der Einreichung verbindlich geklärt werden.

Die zt: Kammer arbeitet bereits mit den Behörden daran, die Verfahren zu verkürzen, und hat z. B. eine Handreichung zur Anwendung des § 85 der Bauordnung für Wien erarbeitet. Das ist ein erster Schritt, der das gegenseitige Verständnis fördert, dem aber noch weitere folgen müssen.

Forderung 12

**Bauverfahren durch eine verbindliche Vorabklärung
baurechtlicher und bautechnischer Fragen beschleunigen**

Dafür braucht es

- klare und praktikable Bestimmungen mit nachvollziehbaren Kriterien, die eine rasche und verlässliche Beurteilung ermöglichen,
- eine harmonisierte behördliche Auslegung baurechtlicher und bautechnischer Vorgaben,
- zentrale Stellen in der Baubehörde, die die Anforderungen der verschiedenen Behörden und Abteilungen an Bau- und Umbauvorhaben in ihrer Gesamtheit im Blick behalten sowie
- eine Abstimmung mit allen relevanten Stellen bereits vor der vollständigen Einreichung eines Bauvorhabens.

Darüber hinaus kann eine frühzeitige Zusammenarbeit zwischen Bewilligungswerber:innen, Ziviltechniker:innen, Behörden und gegebenenfalls den Nachbar:innen Synergien in der Infrastrukturplanung erschließen, helfen, Zielkonflikte konstruktiv zu lösen, Innovationen – etwa im Rahmen von Pilotprojekten – fördern und das Verständnis für unterschiedliche Perspektiven stärken.

4 Schlussbemerkungen

Leistbarer und zukunftsfitter Wohnbau braucht mehr als finanzielle Mittel – er erfordert eine klare Haltung, fachliche Kompetenz und die kooperative Zusammenarbeit aller Beteiligten. Ziviltechniker:innen verstehen sich dabei als verantwortungsvolle Partner:innen: Sie verbinden Gestaltung, technisches Know-how und strategisches Denken, um qualitätsvolle und zugleich wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu entwickeln.

Ein vorausschauender Blick eröffnet die Chance, Herausforderungen als Potenziale zu begreifen. Ziviltechniker:innen können langfristige Entwicklungen mitdenken, Gebäude als wandelbare Strukturen konzipieren und flexibel für zukünftige Nutzungen planen – stets unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und wirtschaftlicher Erfordernisse. Dafür brauchen sie verlässliche Partner:innen in der Bauwirtschaft, engagierte Auftraggeber:innen und unterstützende politische Rahmenbedingungen.

Leistbares und zukunftsfähiges Wohnen ist vor allem eine gesellschaftspolitische Aufgabe, die eine gesamthafte Betrachtung erfordert. Sie betrifft nicht nur wirtschaftliche Fragen, sondern ebenso Innovation und Forschung, die Aktivierung und Weiterentwicklung des Bestands, die Einbindung der Bewohner:innen sowie boden-, miet- und baurechtliche Rahmenbedingungen.

Wir haben uns in diesem Positionspapier auf jene Faktoren konzentriert, die Ziviltechniker:innen benötigen, um ihre Arbeit bestmöglich leisten zu können – wohl wissend, dass darüber hinaus weitere Aspekte für diesen Diskurs wesentlich sind.

Angesichts der Komplexität dieser Aufgabe laden wir Politik, Verwaltung und gemeinnützige Akteur:innen zum offenen Dialog ein, um gemeinsam tragfähige Rahmenbedingungen für leistbares und zukunftsfähiges Wohnen zu schaffen.

— 1

So sollten Jahresüberschüsse, Geldreserven und Rücklagen – einschließlich transferierter Rücklagen von Wohnhausanlagen – gezielt für qualitativ hochwertige Neubau- und Sanierungsvorhaben eingesetzt werden.

— 2

Mögliche Ansätze liegen in der Verwendung langlebiger statt günstigerer, schneller verschleißender Materialien, in der Planung flexibler Grundrisse, durch die auf kostenintensive Neubauten verzichtet werden kann, und der Förderung sozial stabiler Strukturen zur Vermeidung hoher Fluktuation.

— 3

Siehe dazu auch das Positionspapier „Endlich einfacher bauen“ der Bundeskammer der Ziviltechniker:innen, www.ztkammer.at/fileadmin/user_upload/redakteure_stk/08_Downloadcenter/Positionspapiere/Positionspapier_Endlich_einfacher_bauen.pdf.

— 4

Sanierungen, die auf den ersten Blick günstig erscheinen, jedoch keine Potenzialentwicklung mitdenken, erweisen sich langfristig oft als kostenintensiv – insbesondere dann, wenn Nachverdichtungspotenziale von 25 % bis 50 % der bestehenden Wohnnutzfläche ungenutzt bleiben.

— 5

Ein Beispiel ist das Vorarlberger Projekt „Sicher vermieten“.

— 6

Ähnliches gilt für das Wohnungseigentumsrecht: In Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden sinnvolle Maßnahmen oft durch komplexe Entscheidungsstrukturen erschwert. Notwendige Sanierungen oder neue Energiesysteme scheitern nicht selten an der fehlenden Zustimmung Einzelner. Diese strukturellen Hürden gilt es abzubauen, um die Umsetzung politischer Zielsetzungen nicht zu blockieren.



Impressum

Herausgeberin

Kammer der Ziviltechniker:innen
für Wien, Niederösterreich und Burgenland
Karlgasse 9/1, 1040 Wien

Inhalt und Redaktion

Christina Lenart, Alexander Loebus,
Ulrike Schartner, Michael Simhandl,
Jutta Wörtl-Gössler
(Ausschuss Wohnbau und Leistbarkeit)

Design

Christian Sulzenbacher

Druck

Print Alliance HAV Produktions GmbH
Bad Vöslau

