

Boden für Wohnen

Strategie für leistbares Wohnen und nachhaltige Siedlungsentwicklung

Programm / Ausschreibung	IWI 24/26, IWI 24/26, Impact Innovation Ausschreibung 2024	Status	laufend
Projektstart	01.05.2024	Projektende	31.03.2026
Zeitraum	2024 - 2026	Projektlaufzeit	23 Monate
Projektförderung	€ 45.900		
Keywords			

Projektbeschreibung

Bodenpolitik ist eines der wichtigsten - und zugleich in den letzten Jahren am meisten vernachlässigten Politikfelder. Bodenpolitik ist nicht eine von vielen Fachpolitiken, sondern integrative Querschnittsaufgabe. Der Boden, seine Verfügbarkeit und Nutzung spielen eine zentrale Rolle bei den großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte: sozialer Zusammenhalt, angemessene Wohnraumversorgung, gleichwertige Lebensbedingungen in Stadt und Land, gerechtere Vermögensverteilung, wirksamer Klimaschutz und Klimawandelanpassung.

Um ein sozial ausgewogenes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu gewährleisten, sollten in Ballungsräumen mit angespanntem Wohnungsmarkt, aber auch in entwicklungsstarken Gemeinden entsprechende Maßnahmen durch die öffentliche Hand gesetzt werden. Ob die bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen und verfügbaren (Raumordnungs-)Instrumente Defizite aufweisen oder ob es an fehlenden Kompetenzen und mangelnder Unterstützung der Umsetzer (Städte und Gemeinden) liegt, wird im Rahmen der detaillierten Problemanalyse untersucht.

Die Innovation des Vorhabens liegt im einzigartigen Projektdesign das wissenschaftliche Grundlagenarbeit, Einbindung verschiedenster Akteur*innen aus Verwaltung und Praxis in einem durchdachten Design-Thinking-Prozess miteinander verbindet, um neue Lösungsansätze zu entwickeln. Die wissenschaftliche Grundlagenarbeit erfolgt durch den Projektleiter Patrick Lüftenegger im Rahmen einer Dissertation an der TU-Wien, die eng mit dem Innovationsprozess verwoben ist. Dieser wiederum wird von einem erfahrenen Expert*innen Team „das kollektiv“ als Subauftragnehmer designed und durchgeführt. Die zentralen Player aus dem Bereichen Wohnbau, Raumordnung und Bodenpolitik haben ihr Interesse und die Teilnahme am Prozess mittels LOIs bekundet:

- Arbeits- und Wirtschaftsministerium, Bereich Wohnungspolitik
- Landwirtschaftsministerium, Bereich Regionalpolitik und Raumordnung
- Österreichischer Städtebund, Referat für Raumordnung
- Österreichischer Gemeindebund, Referat für Raumordnung
- TU Wien, Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement

- Stadt Wien, Wohnfonds Wien
- Land Tirol, Bodenfonds
- Land Salzburg, Bodenfonds
- GBV – Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
- IIBW – Institut für Immobilien Bauen und Wohnen
- ISK – Institut für Standort-, Regional- und Kommunalentwicklung
- SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

Projektergebnis ist ein Konzept/Fahrplan/theoretisches Modell wie Boden für Wohnbau verfügbar gemacht werden kann, um leistbares (soziales) Wohnen zu ermöglichen, Zersiedelung und dem Aussterben der Ortskerne entgegenzuwirken und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung entsprechend der Raumordnungsziele zu verwirklichen. Am Ende des Projekts ist geklärt, ob die Zielgruppe konkretere Beratungsdienstleistungen zur besseren Nutzung der bestehenden Rahmenbedingungen benötigt, oder diese Rahmenbedingungen grundsätzlich zu überarbeiten sind, oder die Schaffung von institutionellen Strukturen in Anlehnung an die Wohnungsgemeinnützigkeit eine sinnvolle Variante darstellen.

Zur weiteren Bearbeitung und zur Umsetzung der entwickelten Lösungen wird ein gemeinnütziger Verein gegründet welcher die Agenden übernimmt und mit Unterstützung der Mitglieder aktiv die Umsetzung der Projektergebnisse vorantreibt.

Endberichtkurzfassung

Das Projekt „Boden für Wohnen“ setzt sich mit einer der zentralen Herausforderungen der räumlichen Entwicklung in Österreich auseinander: der Aktivierung und Bereitstellung von Flächen für leistbaren Wohnbau, steigenden Bodenpreisen und begrenzten kommunalen Handlungsspielräumen. Ziel war es, aufbauend auf wissenschaftlichen Grundlagen und in enger Abstimmung mit der Praxis, tragfähige Ansätze für eine wirksame und nachhaltige Bodenpolitik zu entwickeln.

Im Zentrum des Projekts stand die Verknüpfung von drei zentralen Zugängen: erstens die fundierte wissenschaftliche Auseinandersetzung, insbesondere auf Basis einer Dissertation zum Thema Bodenpolitik, zweitens die breite Einbindung von Praktikerinnen und Praktikern aus Gemeinden, Wohnbau, Verwaltung und Politik sowie drittens ein strukturierter Innovationsprozess zur gemeinsamen Entwicklung und Reflexion von Lösungsansätzen. Diese Kombination erwies sich als zentraler Erfolgsfaktor des Projekts.

Ein wesentliches Ergebnis ist die vertiefte Problemanalyse, die klar zeigt, dass die Herausforderungen in der Bodenmobilisierung nicht primär auf unzureichende rechtliche Rahmenbedingungen zurückzuführen sind. Vielmehr liegen die zentralen Hürden in fehlenden Umsetzungskompetenzen, unzureichenden personellen und institutionellen Kapazitäten sowie in der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter operativer Strukturen auf kommunaler Ebene. Diese Erkenntnis verschiebt den Fokus der Diskussion weg von rein normativen Anpassungen hin zu Fragen der konkreten Umsetzung und Organisation.

Darauf aufbauend wurden im Rahmen eines kooperativen Innovationsprozesses unterschiedliche Lösungsansätze erarbeitet. Ein zentrales Thema war dabei die Rolle von intermediären Akteuren – wie öffentliche Bodenfonds bzw. Bodengesellschaften –, die Gemeinden bei der aktiven Bodenpolitik unterstützen können. Die Analogie zum System der Wohnungsgemeinnützigkeit zeigt, dass die im Wohnbau strukturell verankerten Umsetzungspartner im öffentlichen Interesse agieren und die Kommunen in ihrer Aufgabe der Daseinsvorsorge unterstützen. Daraus ergibt sich die Überlegung

diesen Grundgedanken auf die Bodenpolitik zu übertragen.

Die entwickelten Ansätze wurden in mehreren Schleifen mit der Zielgruppe und weiteren relevanten Akteuren reflektiert und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit überprüft. Dadurch konnte ein praxisnaher konzeptioneller Rahmen erarbeitet werden, der konkrete Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung von Instrumenten, Rahmenbedingungen und Strukturen bietet. Dieser „Fahrplan“ zeigt auf, wie Boden systematisch für den Wohnbau verfügbar gemacht werden kann, um leistbares Wohnen zu ermöglichen, die Zersiedelung einzudämmen und die Stärkung von Ortskernen zu unterstützen. Eine detaillierte wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem entwickelten Konzept ist in der Dissertation "Bodengemeinnützigkeit" ausführlich dokumentiert.

Ein weiterer zentraler Projekterfolg liegt in der Initiierung eines österreichweiten Netzwerks relevanter Akteure im Bereich Bodenpolitik. Mit den sogenannten „Flächentreffen“ wurde ein Format geschaffen, das den kontinuierlichen Austausch, das gemeinsame Lernen und die Weiterentwicklung von Ansätzen über institutionelle und regionale Grenzen hinweg ermöglicht. Dieses Netzwerk erfüllt wesentliche Funktionen einer langfristigen Struktur und trägt zur nachhaltigen Verankerung des Themas bei.

Zusammenfassend zeigt das Projekt, dass innovative Lösungen in der Bodenpolitik vor allem im Zusammenspiel von wissenschaftlicher Fundierung, praktischer Erfahrung und kooperativen Entwicklungsprozessen entstehen können. Gerade diese integrative Herangehensweise – und nicht die Entwicklung eines einzelnen „Produkts“ – stellt die eigentliche Stärke und den nachhaltigen Mehrwert des Projekts dar. Es wurde eine belastbare Grundlage geschaffen, auf der zukünftige Maßnahmen, Kooperationen und strukturelle Weiterentwicklungen aufbauen können.

Projektpartner

- DI Patrick Lüftenegger