

10-Punkte-Programm für aktive Bodenpolitik (2026+)

Wer den Boden kontrolliert, gestaltet die Wohnungspolitik

Präambel

Die Initiative „Bauen ohne Boden“ ist ein Zusammenschluss von Expert:innen aus den Bereichen Bauwirtschaft, Infrastruktur, Planung und Wissenschaft. Wir setzen uns für einen bewussten Umgang mit unseren Bodenressourcen ein, ohne dabei die Notwendigkeit von Bautätigkeit zu vernachlässigen.

Boden ist eine begrenzte und nicht vermehrbare Ressource. Seine Nutzung hat weitreichende Auswirkungen auf Wohnen, Infrastruktur, Klimaschutz und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Bodenpolitik kann daher nicht allein aus der Perspektive individueller Eigentumsinteressen gedacht werden, sondern ist Ausdruck öffentlicher Verantwortung und gemeinschaftlicher Vorsorge. Öffentliche Hand, Wirtschaft und Zivilgesellschaft tragen gemeinsam Verantwortung für einen sachgerechten, langfristig tragfähigen Umgang mit Boden.

Viele der von uns geforderten Zielsetzungen – insbesondere zu Bodenschutz, Sanierung, Nachverdichtung und sparsamer Flächennutzung – sind im aktuellen Regierungsprogramm bereits angelegt. Entscheidend ist nun, diese Zielsetzungen rasch, koordiniert und investitionsfreundlich umzusetzen. Gleichzeitig eröffnen laufende Reform- und Evaluierungsprozesse in den Ländern (Wohnbauförderung, Raumordnung, Bauordnungen) konkrete Chancen, wirksame Rahmenbedingungen zu schaffen.

Unser 10-Punkte-Programm verbindet ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Vernunft und gesellschaftliche Stabilität. Leistbares Wohnen, funktionierende Bodenpolitik und eine starke Bauwirtschaft sind untrennbar miteinander verbunden.

I. KOMPETENZGEFÜGE

1. **NEUAUSRICHTUNG DES KOMPETENZGEFÜGES IN DER BODENPOLITIK:** Bodenpolitik ist in Österreich zwischen Bund, Ländern und Gemeinden aufgeteilt und zusätzlich durch europäische Vorgaben geprägt. Dieses Kompetenzgefüge führt in der Praxis häufig zu Unklarheiten, Ineffizienzen und verzögerten Entscheidungen.

Eine wirksame Bodenpolitik erfordert daher keine weitere Verschiebung von Zuständigkeiten, sondern eine klare Zuordnung von Rollen und Verantwortlichkeiten. Der Bund hat strategische Zielsetzungen, transparente Rahmenbedingungen sowie steuer- und förderrechtliche Anreize festzulegen und nationale sowie europäische Vorgaben zu koordinieren.

Die Länder tragen die zentrale Verantwortung für Raumordnung, Wohnbauförderung und Vertragsraumordnung und sollen diese Instrumente gezielt zur flächensparenden Entwicklung und Mobilisierung von Bauland einsetzen.

Gemeinden sind als Umsetzungsebene zu stärken und benötigen dafür klare Zielvorgaben, rechtssichere Instrumente und ausreichende finanzielle Spielräume.

2. **GRUNDSTEUER ALS STEUERUNGSTRUMENT NUTZEN:** Österreich hat eine im europäischen Vergleich niedrige Grundsteuer. Eine Reform sollte keinesfalls nur fiskalischen Zwecken dienen. Denn die Grundsteuer hat das Potenzial, zu einem zentralen Instrument einer aktiven Bodenpolitik entwickelt zu werden. Mögliche Lenkungseffekte betreffen Anreize für dichtere Bebauung, die Aktivierung von gewidmetem unbebautem Bauland, die Umnutzung von Gewerbebrachen, Anreize gegen Leerstand u.v.m.
- Angesichts einer ohnehin bereits hohen Steuerquote sollte jede Änderung aufkommensneutral gestaltet werden. Zur Marktbelebung bietet sich eine gleichzeitige Senkung der Grunderwerbsteuer an, ggf. gleichfalls mit Anreizen für kompakte Ortskerne, nachhaltiges Bauen und lebendige Nachbarschaften. Während die Grundsteuer als Lenkungsinstrument im Halten wirkt, soll die Grunderwerbsteuer so ausgestaltet sein, dass sinnvolle Transaktionen – insbesondere für Umbau, Sanierung und Nachverdichtung – nicht verteuert, sondern ermöglicht werden.
- Für beide Steuerarten sind einfache, transparente und rechtssichere Regelungen ohne extensive Ausnahmetatbestände sicherzustellen, um die gewünschte Steuerungswirkung zu erzielen und Investitionssicherheit zu gewährleisten.

II. RECHT

3. **REFORMBEDARF IM RAUMORDNUNGS- UND GRUNDVERKEHRSRECHT:** Für jede Gemeinde sollen im partizipativen Austausch mit der eigenen Bevölkerung und in Abstimmung mit den Nachbargemeinden feste Siedlungsgrenzen festgeschrieben werden. Neubau von Eigenheimen ist weiterhin zu ermöglichen, aber nur mehr innerhalb der definierten Siedlungsgrenzen. Der Flächenbedarf soll beschränkt werden: maximal 700 m² Grundfläche, in besseren Lagen nur mehr 250 m². Gemeinden sollen verpflichtend Bebauungspläne vorlegen.
4. **WIDMUNGS- UND NUTZUNGSÄNDERUNGEN ERLEICHTERN:** Starre Widmungs- und Nutzungskategorien erschweren die sinnvolle Weiterentwicklung bestehender Gebäude und Flächen. Um Boden effizient zu nutzen und zusätzlichen Flächenverbrauch zu vermeiden, sind flexible und praxistaugliche Regelungen für Widmungs- und Nutzungsänderungen erforderlich. Umbau, Nachnutzung und Nachverdichtung im Bestand sind rechtlich zumindest gleichwertig zum Neubau zu behandeln. Die Entwicklung in mehreren Bundesländern hin zu eigenständigen Umbauordnungen wird ausdrücklich begrüßt.
- Ziel ist es, bestehende Gebäude und Flächen rasch und rechtssicher neuen Nutzungen zuführen zu können, insbesondere zur Aktivierung von Leerstand, zur Belebung von Ortskernen und zur Reduktion des Flächenverbrauchs.
5. **ERHÖHUNG DER MINDESTDICHTE IN DER BEBAUUNG:** Um den Flächenverbrauch effizient zu gestalten, fordern wir die Festlegung einer Mindestbebauungsdichte für alle neuen Baulandwidmungen bei gleichzeitiger Qualitätssicherung im Bereich Freiflächen und Mobilität.

III. FINANZIERUNG / FÖRDERUNG

6. **FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG:** Bauen ohne Inanspruchnahme von unverbautem Boden ist oft teurer als Bauen auf der grünen Wiese. Umweltkosten sind derzeit unzureichend eingepreist. Wir fordern eine Anpassung des Rechtsrahmens im Baurecht und im Steuerrecht. Besondere Wirksamkeit sehen wir in einer Grundsteuer C. Der Einheitswert soll in einem ver-

nünftigen Zeitraum an den Verkehrswert herangeführt werden. Ein weiterer Ansatz zur Mobilisierung von Baulandreserven wäre die Einhebung einer Infrastrukturabgabe auf nicht genutztes Bauland sowie auf stillgelegte Gewerbeobjekte. Bezüglich Wohnbauförderung und UFI-Förderungen des Bundes schlagen wir die Schaffung neuer Förderkategorien vor: Bebauung Neufäche, Nutzung von Bestandsflächen inkl. dem Rückbau von Gebäuden, Sanierung und Revitalisierung, Nachverdichtung.

Förderinstrumente sind dabei so auszugestalten, dass sie auf einer ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung beruhen und Maßnahmen mit langfristiger Wirkung – insbesondere thermisch-energetische Sanierungen der Gebäudehülle, Umbau, Nachverdichtung und Bestandserhalt – gegenüber kurzfristigen Einzelmaßnahmen nicht benachteiligen.

7. **UMBAU, NACHVERDICHTUNG, NACHNUTZUNG UND KREISLAUFWIRTSCHAFT:** Die Förderung von Umbau-, Nachverdichtungs- und Nachnutzungsprojekten ist deutlich zu intensivieren. Dazu zählen insbesondere die Umwandlung von Einfamilienhäusern in Mehrfamilienhäuser, Dachausbau und Aufstockung sowie die Umnutzung leerstehender Gebäude. Investitionen in den Bestand müssen wirtschaftlich attraktiver sein als Neubau auf der grünen Wiese. Ein wirksamer Instrumentenmix umfasst: gezielte Förderungen, Erleichterungen für Bestandsgebäude, angepasste baurechtliche und technische Vorschriften, reduzierte Abgaben (z. B. Grund- und Grunderwerbsteuer) sowie kostenlose oder vereinfachte Bauverfahren für private Haushalte. Kreislaufwirtschaft im Bauwesen, insbesondere die Wiederverwendung von Bauteilen und Materialien, ist gezielt zu fördern. Rechtliche und normative Hürden sind abzubauen, um Wiederverwendung praktikabel und rechtssicher zu ermöglichen, wobei Lebensdauer, graue Energie und Ressourceneinsatz über den Lebenszyklus zu berücksichtigen sind.

IV. UMSETZUNG

8. **BRACHFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE AKTIVIEREN – NEUVERSIEGELUNG ALS AUSLAUFMODELL:** Die Identifizierung und Katalogisierung von Leerständen und Brachflächen ist zu forcieren. Gemeinden sollen dafür zweckgebundene Bedarfszuweisungen erhalten. Flexible Widmungen und Verfahren sollen die Umnutzung bestehender Gebäude und Flächen erleichtern.
9. **DATEN NUTZEN – VORHANDENE DATENSCHÄTZE WIRKSAM VERKNÜPFEN:** Relevante Register (z.B. Gebäude- und Wohnungsregister, Energieausweisdatenbank, Grundbuch) sind österreichweit in einheitlicher Qualität zu führen und – unter Wahrung des Datenschutzes – miteinander zu verknüpfen. Ziel ist nicht die bloße Datensammlung, sondern die Schaffung einer belastbaren Entscheidungsgrundlage für Boden-, Bau- und Sanierungspolitik. Die öffentliche Darstellung von Bodennutzungs- und Verbrauchsdaten ist weiter zu verbessern, um Bewusstsein und Transparenz zu schaffen.
10. **BODENFONDS, INNOVATIVE FINANZIERUNGSMODELLE:** Wir fordern die Einrichtung *länderspezifischer Bodenfonds*, die über eine reine Vermittlungsfunktion hinausgehen. Sie sollen aktiv raumordnerische Ziele unterstützen, Qualität sichern und flächensparende Entwicklungen ermöglichen. Zur Sicherung leistbaren Baulands ist die *Vertragsraumordnung* konsequent zu forcieren. Sie ermöglicht die Mobilisierung von Bauland, die faire Verteilung von Infrastrukturkosten sowie die Begrenzung spekulativer Wertsteigerungen. Vertragsraumordnung ist als zentrales Instrument der Bodenpolitik in Gemeinden weiterzuentwickeln und flächendeckend anzuwenden.

Mission Statement

Die Initiative „Bauen ohne Boden“ ist der Zusammenschluss von Expert:innen aus den Bereichen Bauwirtschaft, Infrastruktur, Planung und Wissenschaft. Wir widmen uns dem von der EU vorgegebenen Ziel, bis 2050 den zusätzlichen Flächenverbrauch auf Null zu reduzieren.

Dieses Ziel muss mit der Tatsache in Einklang gebracht werden, dass wir auch weiterhin Räume zum Leben und zum Arbeiten brauchen. Auch auf dem Weg zum 2050-Ziel sowie darüber hinaus ist Bauen notwendig und wünschenswert. Bauwerke sind ein Sinnbild ihrer Zeit, Bauen schafft Lebensräume, Bauwerke dienen den Menschen und überdauern die Zeit.

Noch wichtiger als das Ziel 2050 ist der Weg dorthin. Die Initiative „Bauen ohne Boden“ will Perspektiven entwickeln, die einen bewussten Umgang mit Ressourcen ermöglichen. Der Flächenverbrauch soll kontinuierlich gesenkt werden. Dabei sind vordringlich Biodiversitätsflächen sowie landwirtschaftliche Flächen zu schützen. Bautätigkeit und Flächenverbrauch müssen in Balance gebracht werden: Instrumente dazu sind „Nachverdichtung im Bestand“, „Nutzung von Industrie-Brachflächen“, „Assanierung“ sowie „Nachnutzung von bestehenden Gebäuden“.

Die Fragen, die in diesem Kontext gelöst werden müssen, sind komplex: Neben dem Flächenverbrauch geht es auch um Klimaschutz, Kreislaufwirtschaft, Raumplanung sowie um die wirtschaftliche Verantwortung. Diese Komplexität erfordert interdisziplinäre Lösungsansätze. Der Initiative „Bauen ohne Boden“ gehören daher Expert:innen unterschiedlichster Fachrichtungen an.

Ansprechpartner der Initiative Bauen ohne Boden:

Wolfgang Amann, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, amann@iibw.at

Philipp Buxbaum, smartvoll Architekten ZT KG, buxbaum@smartvoll.com

Elias Grinzinger, TU Wien, elias.grinzinger@tuwien.ac.at

Heinz Hackl, Velux Österreich, heinz.hackl@velux.com

Vinzenz Harrer, Vinzenz Harrer GmbH, vinzenz.harrer@harrer.at

Christian Kircher, smartvoll Architekten ZT KG, kircher@smartvoll.com

Johannes Kislinger, AH3 Architekten ZT GmbH, j.kislinger@ah3.at

Thomas Pipp, ÖBB Immobilienmanagement GmbH, thomas.pipp@oebb.at

Stand: 6. Februar 2026