

WIRTSCHAFTLICHE FOLGEN EINER FLÄCHENBEREICHUNG FÜR DIE FLÄCHEN- INANSPRUCHNAHME

Zusammenfassung der gleichnamigen Studie des
Beraternetzwerks KREUTZER FISCHER & PARTNER | Wien – Berlin

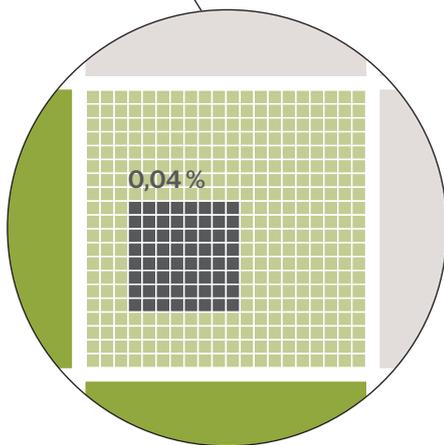
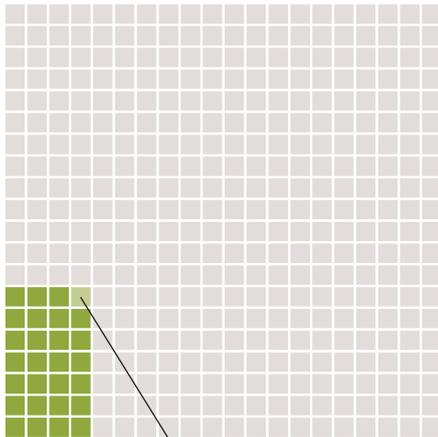
Stand 09/2024

KENNZAHLEN

Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Österreich 2023

Anteil der beanspruchten Fläche bezogen auf die Landesfläche

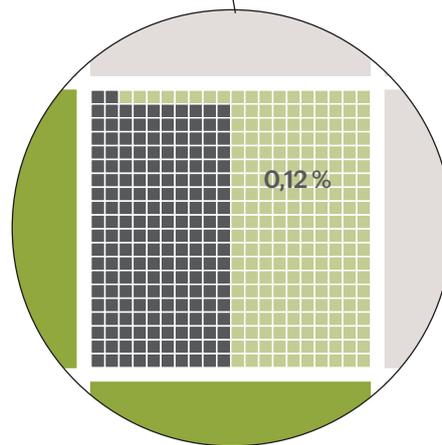
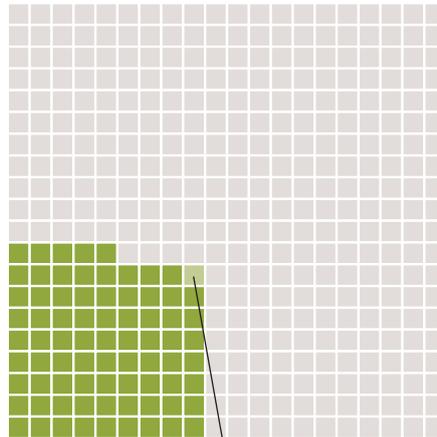
Quelle: BEV



■ beanspruchte Fläche insgesamt
■ Ø Neubeanspruchung pro Jahr

Anteil der beanspruchten Fläche bezogen auf den Dauersiedlungsraum

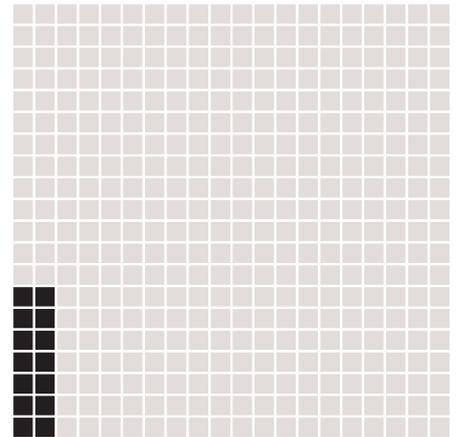
Quelle: BEV



■ beanspruchte Fläche insgesamt
■ Ø Neubeanspruchung pro Jahr

Anteil der versiegelten Fläche bezogen auf die Landesfläche

Quelle: UBA



■ versiegelte Fläche insgesamt



FLÄCHENINANSPRUCHNAHME UND BODENVERSIEGELUNG IN ÖSTERREICH

Die Staatsfläche Österreichs beträgt rund 83.880 Quadratkilometer. Im Jahr 2023 lag – laut Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) – der Anteil der für bauliche Zwecke beanspruchten Flächen im Bundesdurchschnitt bei 7,0 Prozent der Landesfläche.

Bezogen auf den Dauersiedlungsraum¹⁾ (DSR) waren es 19,3 Prozent. Nach Messungen des Umweltbundesamts (UBA) war etwa die Hälfte davon (3,5 Prozent der Landesfläche) versiegelt, also überbaut, asphaltiert oder zubetoniert.

Im Vergleich dazu waren knapp 46 Prozent der Staatsfläche beholt (Wälder, verbuschte Flächen, Krumm-

holzflächen), 29 Prozent wurden landwirtschaftlich genutzt (Acker, Wiesen, Weiden, Dauerkulturen) und etwas mehr als 16 Prozent entfielen auf die Alpen bzw. auf alpines Ödland.

Der jährliche Zuwachs der beanspruchten Fläche betrug in den letzten drei Jahren durchschnittlich 36,4 Quadratkilometer. Das entsprach 0,04 Prozent der Landesfläche bzw. 0,12 Prozent des DSR. Seit Beginn der 2000er-Jahre ist die Neuinanspruchnahme konstant rückläufig. In den Jahren 2000 bis 2005 wurden jährlich im Schnitt noch 81,0 Quadratkilometer benötigt.

ÖSTERREICHS FLÄCHEN

- 46% beholtte Flächen
- 29% landwirtschaftliche Flächen
- 16% Alpen und alpines Ödland
- 7% baulich beanspruchte Flächen
- 3,5% versiegelte Flächen

Jährliche Flächenneuanspruchnahme in km² | Periodenmittelwerte

2000-2005	2006-2010	2011-2015	2015-2019	2020-2023
81,0	52,4	49,5	43,3	36,4

Quelle: BEV

¹⁾ Dauersiedlungsraum: Landesfläche abzüglich beholtter Flächen (Wälder, verbuschte Flächen, Krummholzflächen), Gewässer, Feuchtgebiete, Alpen und alpinem Ödland.

Verwendung der beanspruchten Fläche nach Flächenkategorien | 2018 - 2023

In den letzten fünf Jahren (2018 – 2023) wurden pro Jahr im Schnitt **39,2 km²** für bauliche Zwecke in Anspruch genommen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:



Quelle: BEV | KPF





ÖKONOMISCHE FOLGEN EINER FLÄCHENBERGRENZE VON 2,5 HA / TAG

Nach Auffassung einiger Parlamentsparteien sowie Umwelt-NGOs ist es zwingend notwendig, die im Frühjahr 2024 von Ländern und Gemeinden beschlossene Bodenschutzstrategie um eine Flächenobergrenze für die Neuinanspruchnahme zu erweitern. Als Zielwert werden 2,5 Hektar pro Tag oder 9 Quadratkilometer pro Jahr

genannt. Bei Umsetzung dieser Zielmarke müsste die bislang benötigte Fläche (39,2 km² p. a.) also um 77 Prozent verringert werden.

Das könnte allerdings zu massiven gesellschaftspolitischen und ökonomischen Verwerfungen führen. Denn da bei einer wohl weiterhin wachsenden

Bevölkerung der daraus resultierenden zusätzliche Wohnungsbedarf vorrangig durch Neubau gedeckt werden muss, würde die Kürzung vor allem die übrigen Flächenkategorien treffen. Die nachfolgende Simulation soll das veranschaulichen:



77%
DER BISLANG BENÖTIGTEN FLÄCHE
MÜSSTEN EINGESPART WERDEN!



Simulation: Notwendige Flächenkürzungen bei Umsetzung der Flächenobergrenze von 2,5 ha pro Tag

Beanspruchte Fläche in km ²	Ist 18-23	Ziel 2,5ha	Abw. %	Mögliche Folgen
Grundstücke Einfamilienhäuser	5,7	0,5	-91,2	Max. 2.000 Eigenheime pro Jahr
Grundstücke Mehrfamilienhäuser	9,1	6,0	-34,1	Gleiche Gebäudeanzahl, aber 3-4 Stockwerke höher
Grundstücke Nicht-Wohnbau ¹⁾	9,0	1,5	-83,3	Beschränkter Ausbau der öffentl. Infrastruktur
Freie Betriebsflächen ²⁾	10,3	0,3	-97,1	Verlagerung der Produktion ins Ausland
Verkehrsflächen	4,4	0,5	-88,6	Nur noch Erschließungen im Ortsbereich
Freizeitflächen	0,7	0,2	-71,4	Deutlich weniger neue Parkanlagen und Sportplätze
FIA Total	39,2	9,0	-77,0	Behinderung des Wirtschaftswachstums!

¹⁾ inkl. Friedhöfen | ²⁾ inkl. Abbauflächen, Halden und Deponien
Quelle: BEV | Simulation: KFP



WOLLEN WIR DAS WIRKLICH? BEHINDERUNG DES WIRTSCHAFTS- WACHSTUMS UND DAMIT WENIGER WOHLSTANDSGEWINN



Wie die Tabelle zeigt, würde die geforderte Flächenobergrenze in erster Linie den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie öffentlicher und gewerblicher Gebäude massiv beschränken, des Weiteren den Ausbau der Infrastruktur und die Inanspruchnahme von neuen Betriebsflächen. Die Flächen müssten im Vergleich zur jährlichen Inanspruchnahme der Jahre 2018 bis 2023 für Eigenheime um rund 91 Prozent, für Nicht-Wohn-

gebäude (u. a. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen) um 83 Prozent verringert werden. Für die Erweiterung von Betriebsflächen stünde in diesem Fall praktisch kein Bauland mehr zur Verfügung (minus 97 Prozent geg. der jährlichen Inanspruchnahme der Jahre 2018 - 2023). Bei Verkehrsflächen wäre eine Reduktion der jährlichen Flächeninanspruchnahme um 89 Prozent notwendig.

MASSIVE EINSCHRÄNKUNGEN FÜR:

- **Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern**
- **öffentliche und gewerbliche Gebäude**
- **Erweiterung von Betriebsflächen**



FOLGE 1

Gebremstes Wirtschaftswachstum

Das könnte vor allem das Wirtschaftswachstum bremsen, insbesondere in der Industrie. Wenn Flächen zum Ausbau der Produktion fehlen, ist mittelfristig eine Redimensionierung der industriellen Produktion nicht auszuschließen, weil Teile der Fertigung ins Ausland abwandern – mit den entsprechenden Folgewirkungen auf viele andere Wirtschaftssektoren, nicht alleine für die Bauwirtschaft. Alles in allem müsste man mit weniger Steuereinnahmen rechnen, wodurch die Dotierung des Sozialfonds gehörig unter Druck kommen könnte.

FOLGE 2

Behinderung des Ausbaus der öffentlichen Infrastruktur

Der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur könnte vermutlich nur noch selektiv erfolgen. Selbst wenn man den Neubau von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen und Mehrzweckhallen priorisiert, ist es schwer vorstellbar, alle notwendigen Projekte umsetzen zu können. Zumal in diesem Fall der Gewerbebau ver-

mutlich nahezu zum Erliegen kommen würde.

FOLGE 3

Frontalangriff auf das Einfamilienhaus

Auf der eine Seite stünden dann die Eigenheimbesitzer und ihre künftigen Erben, auf der anderen Seite diejenigen denen der Bau eines eigenen Hauses massiv erschwert oder unmöglich gemacht wird. Nach wie vor wünschen sich rund zwei Drittel der Österreicher ein eigenes Haus. Wenn jungen Familien der Weg zum eigenen Haus aus ordnungspolitischen Gründen versperrt wird und diese damit ein Lebensziel aufgeben müssen, könnte die Unzufriedenheit mit den politischen Entscheidungsträgern zunehmen, das Gefühl von sozialer Ungerechtigkeit weiter an Dynamik gewinnen.

FOLGE 4

Steigende Bodenpreise

Eine Beschränkung der Bauflächen würde zweifelsfrei den Preisanstieg der Grundstückspreise beschleunigen, da nicht davon auszugehen ist, dass die Nachfrage synchron zum dann extrem limitierten Angebot sinkt. Damit rückt nicht alleine das politische Ziel nach „leistbarem Wohnraum“ in weite Ferne.

FOLGE 5

Verlust von Arbeitsplätzen

Infolge der zu erwartenden Redimensionierung der Industrieproduktion und einer sinkenden Neubautätigkeit ist mit einem substantiellen Verlust von Arbeitsplätzen zu rechnen. Berechnungen gehen davon aus, dass mittelfristig zumindest 328.000 Jobs gefährdet wären. Davon entfallen etwa 183.000 auf die Industrie, 72.000 auf die Bauwirtschaft und 73.000 auf andere indirekt betroffene Wirtschaftssektoren.

FOLGEN AUF DEN PUNKT GEBRACHT

- Verlust von 328.000 Jobs
- Rasch steigende Bodenpreise
- Politisches Ziel nach „leistbarem Wohnraum“ rückt in die Ferne
- -90% Einfamilienhäuser
- Enorme gesellschaftliche Sprengkraft



DAS ERGEBNIS SIND ZWEI ZIELKONFLIKTE:

1. ARBEITSPLATZSICHERUNG VS. BODENSCHUTZ
2. LEISTBARES WOHNEN VS. BODENSCHUTZ



EINORDNUNG DER BISHERIGEN FLÄCHENINANSPRUCHNAHME

Wird in Österreich tatsächlich zu viel Fläche beansprucht?

Ob in Österreich in den letzten Jahren zu viel Fläche neu in Anspruch genommen wurde, lässt sich nicht uneingeschränkt beantworten. Tatsache ist, dass die Flächeninanspruchnahme zwischen 2015 und 2023 insgesamt um 5,9 Prozent wuchs. Die Bevölkerung

erhöhte sich im Vergleichszeitraum um 5,8 Prozent. Allerdings greift eine Gegenüberstellung des Flächen- mit dem Bevölkerungswachstum zu kurz. Wie bereits ausgeführt, wurde in den letzten Jahren knapp die Hälfte der neu beanspruchten Fläche für öffentliche und gewerbliche Bauten sowie für Betriebsflächen benötigt. Ein aussage-

kräftiger Vergleich sollte daher auch das Wirtschaftswachstum berücksichtigen. Und das reale Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich zwischen 2015 und 2023 um 9,7 Prozent, also um etwa zwei Drittel rascher²⁾. Bezogen auf eine „standardisierte Produktionseinheit“ benötigte man damit im Jahr 2023 also weniger Fläche als acht Jahre davor.

Wachstumsvergleich: Flächeninanspruchnahme | Bevölkerung | BIP real



Quelle: BEV | STAAT

Ist Österreich „Europameister“ in der Flächeninanspruchnahme und der Bodenversiegelung?

Definitiv nein: So gelten beispielsweise in Deutschland (2022) 14,5 Prozent der

Staatsfläche als beansprucht und 6,5 Prozent als versiegelt. In der Schweiz (2018) liegen die Quoten bei 7,9 bzw. 4,3 Prozent und in Italien (2022) bei 7,1 bzw. 3,8 Prozent.

Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung im internationalen Vergleich

	AT	DE	CH	IT
Flächeninanspruchnahme in %	7,0	14,5 ³⁾	7,9 ⁴⁾	7,1 ⁵⁾
Bodenversiegelung in %	3,5	6,5 ³⁾	4,3 ⁴⁾	3,8 ⁵⁾

Anm: AT: 2023 | DEU, ITA: 2022 | SUI: 2018

Quellen: ²⁾Statistik Austria, ³⁾Bundesumweltamt, ⁴⁾Bundesamt für Statistik, ⁵⁾ISPRA, ⁶⁾Stat. Bundesamt (DE)



Allianz mit Hausverstand - für eine adäquate Flächennutzung
info@allianzmithausverband.at
www.allianzmithausverband.at

Kontakt:

Andreas Kreutzer
andreas.kreutzer@allianzmithausverband.at
T: +43 664 92 92 192

