

Neustart für einen zukunftsorientierten Wohnbau

Zielbild für Österreich im Jahr 2030

Im Jahr 2030 ist Österreich ein Vorbild für einen zukunftsorientierten, nachhaltigen und gerechten Wohnungsmarkt. Durch die Maßnahmen von 2024 bis 2029 wurden der Neubau und die Sanierung von Gebäuden bedarfsorientiert gefördert und alle Potentiale zur Senkung der Errichtungskosten wurden ausgeschöpft. Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft sind zentrale Elemente der Wohnbaupolitik geworden. Die Wohnbauförderung ist transparent und zweckgebunden. Neue Finanzierungsmodelle erleichtern den Zugang zu Wohneigentum. Reformen im Mietrecht sorgen für faire und transparente Mietverhältnisse. Diese Verbesserungen haben das Wohnungsangebot und die Lebensqualität in Österreich deutlich erhöht und einen positiven Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Empfehlungen

Die nachfolgenden umfassenden Maßnahmen zielen darauf ab, den Wohnungsmarkt in Österreich nachhaltig zu verbessern, effizient Wohnraum zu schaffen, die Bauwirtschaft wieder anzukurbeln, den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und den Zugang zu Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu erleichtern. Sie dienen als Grundlage für die Formulierung politischer Maßnahmen, die in der kommenden Legislaturperiode 2024-2029 umgesetzt werden sollen.

1. Neubau

Forderung: Entlastung und Förderung des Neubaus Hohe Zinsen und gestiegene Baukosten bei gleichzeitig gedeckelten Mieteinnahmen haben den Wohnbau beinahe zum Erliegen gebracht. Um den Neubau wieder anzukurbeln und so auch den künftigen Wohnbedarf decken zu können, braucht die Bauwirtschaft Impulse.

- **Bereitstellung langfristig günstiger Finanzierungen:** Öffentliche Unterstützung durch die Wohnbauinvestitionsbank und Fixzinskredite sollen sicherstellen, dass Bauvorhaben finanziell realisierbar bleiben.
- **Mobilisierung von bereits gewidmetem Bauland:** Nicht genutztes Bauland soll nach angemessener Frist ohne Entschädigung rückgewidmet werden („use it or lose it“).
- **Effizient Bauen – Senkung der Errichtungskosten-Treiber:** Geringere Errichtungskosten bedeuten niedrigere Mieten. Da die Baukosten nicht sinken werden, kann nur günstiger gebaut werden, wenn die OIB-Richtlinien und Bauordnungen der Bundesländer durchforstet und nicht notwendige Anforderungen (z. B. Stellplatzverpflichtung, überzogene Brandschutzauflagen) gestrichen werden. Eine einheitliche Bauordnung für ganz Österreich soll zwischen Neubau und Bauen im Bestand differenzieren.

PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

- **Beschleunigung der Bauverfahren:** Der digitale Bauakt soll flächendeckend eingeführt werden. Die Behörden sollen sich auf die Prüfung der Nachbarrechte konzentrieren. Die technische Prüfung soll auch durch Gutachten von Ziviltechnikern ermöglicht werden.
- **Maßnahmen, um Nachfrage zu stimulieren:** Es braucht wieder positive Stimmung.

2. Sanierung

Gedeckelte Mieterträge (z.B. WGG, MRG Richtwert), hohe Baukosten und hohe Zinsen machen Sanierungsprojekte unwirtschaftlich. Es braucht entweder Förderungen oder höhere Einnahmen. Aufbau- und Ausbau sind Treiber für Sanierung und schaffen zusätzlichen Wohnraum im Bestand.

Forderung: Verlängerung der Förderung für Sanierungsmaßnahmen, um den Gebäudebestand zu erhalten und den Energieverbrauch zu senken:

- **Einführung steuerlicher Anreize für Private:** Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sollen steuerlich über Sonderausgaben im EStG begünstigt werden.
- **Reduktion des Energieverbrauchs:** Ermöglichen des Dachgeschoßausbaus und Nachverdichtung im Bestand sowie Implementierung von Zuschlägen für energetische Sanierungen und Dekarbonisierungsmaßnahmen.
- **Förderung von Investitionen:** Unterstützung von thermischer Sanierung und der Umstellung auf erneuerbare Energien durch finanzielle Anreize.

3. Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft

Forderung: Damit der Wohnbau einen stärkeren und rascheren Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, sind veränderte Rahmenbedingungen nötig. Einheitliche Bewertungssysteme für Gebäude sind notwendig.

- **Bodenverbrauch bzw. Versiegelung messbar machen:** Erstellung der Definition „Bodenverbrauch“ für gemeinsames Verständnis. Einführung eines Brachflächenkatasters und Erhebung von Daten zum tatsächlichen Bodenverbrauch.
- **Priorisierung der Nachverdichtung:** Mobilisierung von vorhandenem Bauland vor Neuwidmung. Nutzung der Bestandsflächen. Sanierung wo sinnvoll, ansonsten auch Ersatzneubau zulassen. „Bausünden“ aus der Vergangenheit beseitigen.
- **Förderung der Kreislaufwirtschaft durch Einführung eines österreichweit einheitlichen Gebäudepasses.**
- **Raumordnung und Flächenwidmung neu ausrichten:** Flächendeckend übergeordnete Raumordnung, Fokus auf Ortskern und Stadtkernaktivierung (Abbruch-Neubau ermöglichen) mit Neuordnung bzw. Erhöhung der Bauhöhen (Mischnutzung).
- **Datengrundlage für eine evidenzbasierte Boden- und Bautenpolitik:** durch Verbesserung der Datenqualität öffentlicher Register und Erstellung eines jährlichen Sanierungsfortschrittsberichts durch die Statistik Austria.

PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

4. Wohnbauförderung

Forderung: Zweckbindung und Transparenz Die Wohnbauförderung muss wieder zweckgebunden und transparent gestaltet werden. Dazu gehören:

- **Zweckwidmung der Wohnbauförderungsbeiträge:** Mittel von Dienstnehmern und Dienstgebern, Rückflüsse aus der Wohnbauförderung sowie Forderungsverkäufe sollen wieder zweckgebunden für Neubau und Sanierung verwendet werden.
- **Harmonisierung der Wohnbauförderung der Länder, OIB als Maßstab:** auf Basis einer regionalen Bedarfsplanung. Neuer Standard: die Kriterien der Wohnbauförderung sollen nicht über die OIB-Richtlinien hinausgehen. WBF muss leistbares Wohnen zum Ziel haben und dieses daher über geringere Baukosten niedrigere Mieten ermöglichen. Stellplatzverpflichtung und überbordende Brandschutzauflagen sind Kostentreiber.
- **Einführung bundesweit einheitlicher Rechenschaftsberichte:** Transparente Berichterstattung über die Mittelverwendung der Bundesländer und Rückführung nicht verwendeter Mittel an den Bund.
- **Finanzausgleich und Sonderfinanzierung des Bundes:** Evaluierung der Mittelverwendung der Länder aus dem Zukunftsfonds und dem WBF-Zweckzuschuss.

5. Eigentum

Forderung: Erleichterungen beim Erwerb von Erst-Eigentum auch mit Wohnbauförderung

Der Zugang zu Wohneigentum soll erleichtert werden, insbesondere für Erstkäufer. Die Maßnahmen umfassen:

- **Befreiung von der Grunderwerbsteuer und der Grundbuch- und Pfandeintragung:** Verlängerung der Befreiung beim Erwerb von Ersteigentum.
- **Weiterentwicklung von Finanzierungsmodellen:** Neue Modelle für den Erwerb von Erst-Eigentum, von Einfamilienhäusern bis zu Mietkaufoptionen im gemeinnützigen Wohnbau (Eigenmittlersatzdarlehen, Weiterentwicklung des Bauspargedankens).
- **Novelle oder Auslaufen der KIM-V:** Zumindest Erhöhung der Schuldentilgungsquote auf 60% oder Aufhebung der KIM-V zur Erleichterung von Baufinanzierungen.

6. Wohnrecht und rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Novellierung des Mietrechts (MRG, WGG, WEG, ABGB, WBF) sollen folgende Ziele Berücksichtigung finden:

- Transparentes, nachvollziehbares Mietrecht, das die Interessen der Mieter:innen und Vermieter:innen berücksichtigt.
- Hohe Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit

PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

- Transparente Preisbildung, die den Mieter:innen hohe Qualität der Wohnungen sichert und für die Vermieter:innen die Wirtschaftlichkeit von Investitionen sicherstellt
- Das Mietrecht soll attraktiviert werden, um Ökologisierung zu forcieren.

Forderungen: Transparenz und Rechtssicherheit Ein transparentes und rechtssicheres Mietrecht ist notwendig, um Investitionen und faire Mietbedingungen zu gewährleisten.

Klimaschutzmaßnahmen Um die Klimaziele zu erreichen, müssen auch im Mietrecht Maßnahmen zur Förderung von Investitionen in Klimaschutz ergriffen werden:

- **Schaffung eines nachvollziehbaren Wohnrechts:** Klare Regelungen für Mieter:innen und Vermieter:innen sowie Förderung von Maßnahmen zur Ökologisierung im Mietrecht.
- **Wertsicherung von Mietverträgen und Rechtsicherheit bei der Anwendung der Mietrechtsklauseln:** Die diesbezüglichen OGH-Entscheidungen sollen zeitnah im ABGB und KSchG novelliert werden.
- **Einführung von Klimaschutz-Zuschlägen:** Zuschläge für energetische Sanierungen und Maßnahmen zur Dekarbonisierung von Gebäuden im MRG, in Anlehnung an den EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).
- **Klima-Bonus-Malus bei Neuvermietung:** Bei Neuvermietung soll der ökologische Fußabdruck des Gebäudes dafür maßgeblich sein, welche Mietzinsregelung zur Anwendung kommt. Bonus: Angemessener oder freier Mietzins für sehr guten oder ausgezeichneten energetischen Gebäudestandard. Malus: HWB über 60 fällt automatisch in ein schlechteres Mietzins-Regime.

Stand: 24. Juni 2024

Über PRO BAUEN & SANIEREN

PRO BAUEN & SANIEREN ist eine Initiative der **Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder**, des **FBI – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie** sowie des **VBÖ – Verband der Baustoffhändler Österreichs**, die 2013 gegründet wurde.

Ziel von PRO BAUEN & SANIEREN ist es, **preiswerten Wohnbau** im städtischen und ländlichen Raum durch eine Verbesserung der **politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen** zu ermöglichen. Vor allem über ordnungspolitische Maßnahmen soll eine **Erhöhung der Sanierungs- und Errichtungsraten im Wohnbau** ermöglicht werden.

Koordination und Rückfragen:

Mag. Heimo Gradischnig, Kovar & Partners, Dorotheergasse 7, 1010 Wien
0664 8494016, Heimo.Gradischnig@kovarpartners.com