

# ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

XXIV. GP.-NR  
2262/A(E)  
25. April 2013

der Abgeordneten Dr.in Gabriela Moser, Freundinnen und Freunde

## betreffend "Leistbarer Wohnbau"

Die Bundesregierung ist bei der Umsetzung ihres Regierungsprogramms im Bereich Wohnrecht grob säumig. Die Wohnrechtsnovelle 2009 beschränkte sich auf die Bereiche Kautionen, Richtwert-Valorisierung, Heizkostenabrechnungs-Prüfung und Energieausweis und wurde von den einbringenden Koalitionsparteien selbst in den Erläuterungen des entsprechenden Antrags als „beschleunigt umgesetzter Teil der vorgesehenen Neuerungen im Wohnrecht“ und „vorgezogenes Regelungspaket“ bezeichnet.

Diesen „beschleunigten“ bzw. „vorgezogenen“ Punkten ist jedoch vier Jahre später noch immer keine weitergehende Umsetzung gefolgt; es liegen per April 2013 noch nicht einmal Vorschläge zu den weiteren 2008 von der Regierung angekündigten Änderungen vor.

Der Bereich „Leistbares Wohnen“ fehlt im Regierungsprogramm überhaupt völlig.

Die Einwohnerzahl Österreichs wird den aktuellen Prognosen zufolge rasch auf 9,4 Mio Einwohner steigen. Seit Jahren ist jedoch der Wohnbau rückläufig (2010 auf 2011 minus 25% Neubau von 23.800 auf 17.850 Einheiten), die Mittel der Wohnbauförderung (2,6 Mrd jährlich) wurden nicht nur nicht inflationsangepasst, sondern auch noch zweckwidrig eingesetzt. Steigende Wohnkosten auf dem freien Markt sind die Folge.

Deshalb gilt es auf mehreren Ebenen mit wirksamen Maßnahmen die Wohnungskosten zu senken.

### **Grundstückskosten durch Widmungs-Regelungen senken:**

Die Grundstückskosten betragen rund 40% der Baukosten, deshalb ist hier der Hebel vorrangig anzusetzen. Durch entsprechend gestaltete Raumordnung/Flächenwidmung und Bauordnungen besitzt die öffentliche Hand ein erhebliches Steuerungspotenzial, das nicht in Richtung Kostensenkung genutzt wurde. Widmungsgewinne kommen vorwiegend Privaten zu Gute. Andere Regionen praktizieren seit Jahren erfolgreiche kostensenkende und im Sinn des Gemeinwohls zielführendere Regelungen.

In Südtirol muss beispielsweise bei der Umwidmung zu Bauland ein gewisser Anteil für den sozialen Wohnbau zu einem gedeckelten Preis abgegeben werden. Dazu legen Südtiroler Regelungen folgende Vorgangsweise fest: In sog. „Erweiterungszonen“ für den Wohnbau sind 60% bzw. 55% der Baumasse dem geförderten Wohnbau zu widmen. Bei Enteignungen von jenen Flächen, die im Bereich von Erweiterungszonen dem geförderten Wohnbau und den entsprechenden Erschließungsanlagen vorbehalten sind, beträgt die Enteignungsvergütung 50% des Verkehrswertes der Baugrundstücke. Ist der Eigentümer bereit, auch den freien Teil der Wohnbauzone – auch teilweise – für den geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen, dann wird hierfür der volle Verkehrswert bezahlt. Wie die Südtiroler Praxis zeigt, sind derartige Modelle hoch wirksam zur Mobilisierung von zentral

gelegenen Flächen für geförderten Wohnbau und damit zugleich auch sehr hilfreich beim Erhalten kompakter Ortsstrukturen und beim Verhindern von Zersiedlung.

In Salzburg darf der Bodenpreis etwa eine gewisse Höhe nicht überschreiten, sonst wird nicht gefördert.

Angesichts dieser Erfahrungen erscheint es sinnvoll, eine neue Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“ und die Übernahme des Südtiroler Modells vorzusehen.

### **Finanzierungskosten senken:**

#### **Bundesfinanzierungsagentur auf Wohnbau ausdehnen und Wohnbausparen und Pensionsvorsorge mit staatlicher Prämie**

Die Finanzierungskosten verteuern den Wohnbau um bis zu 30%. Deshalb soll die Bundesfinanzierungsagentur auch für den Wohnbau günstiges Kapital zur Verfügung stellen. Außerdem soll neben Wohnbauförderungsmitteln auch privates Kapital zu günstigen Konditionen dem Wohnbau offen stehen. Eine Möglichkeit ist die Förderung des Wohnbausparens durch eine staatliche Prämie als nachhaltige Form der Zukunftsvorsorge.

### **Bauordnungen vereinfachen, Normen entschlacken**

Die Umsetzung der seit Jahrzehnten von ExpertInnen wiederholt erhobenen Forderungen nach Vereinfachung im Baurecht muss weiter vorangetrieben werden.

### **Stellplatzverpflichtungen senken**

Abstellplätze und Garagenplätze erfordern rund 15% der Baukosten von Wohnungen. Verhandlungen mit den Ländern sollen die Änderung der auf der Reichsgaragenordnung aus den 1930er-Jahren beruhenden bisherigen, zu großzügigen Stellplatz-Regelungen zum Ziel haben und erfolgreich geführt werden.

### **Wohnbauförderung neu**

Bei Verhandlungen über die Neugestaltung der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Barrierefreiheit sind folgende Punkte wesentlich und sollen umgesetzt werden:

- Zweckbindung der Wohnbauförderung im Finanzausgleich (wie vor 2001/2009)
- Zweckbindung der Darlehensrückflüsse
- Senkung der Einkommensgrenze; raschere Rückzahlung bei höherem Einkommen; beinahe Marktmiete bei höherem Einkommen
- Rückkehr zu Darlehen statt Annuitätenzuschüssen
- Konzentration der Förderungen auf Mietwohnungen
- Verlagerung des Förderungsschwerpunktes auf Geschoßwohnbau und Verdichteten Flachbau, um Bodenverbrauch zu reduzieren und Grundkosten zu senken
- Neubewertung der Wohnbauförderung für Einfamilienhäuser
- Erschließung mit Öffentlichen Verkehrsmitteln berücksichtigen
- Förderung des Grundkostenanteils bei gleichzeitigem Maßnahmenbündel gegen Grundstücksspekulanten und Widmungsgewinnler

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgenden

## **ENTSCHLIESSUNGSANTRAG**

*Der Nationalrat wolle beschließen:*

Die Bundesregierung wird aufgefordert,

- a) die im Abschnitt „Wohnrecht“ des Regierungsprogramm vereinbarten, überwiegend noch offenen Bereiche der Wohnrechts-Reform endlich umzusetzen;
- b) darüber hinaus ein Gesamtpaket für leistbares Wohnen, das die in der Antragsbegründung genannten Punkte umfasst, umgehend zu beschließen und zeitnah umzusetzen und
- c) zu den mit den Ländern abzustimmenden Punkten dieses Pakets die Verhandlungen umgehend aufzunehmen.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Bautenausschuss vorgeschlagen.

