

XXV.GP.-NR  
139 /A(E)  
29. Jan. 2014

## ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

der Abgeordneten Gabriela Moser, Freundinnen und Freunde

betreffend leistbarer Wohnbau

### Begründung

Die Einwohnerzahl Österreichs wird 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 inflationsangepasst, sondern 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.

Die letzte Bundesregierung war bei der Umsetzung ihres Regierungsprogramms im Bereich Wohnrecht grob säumig. Mit Ausnahme der Wohnrechtsnovelle 2009 zu Kautionen, Energieausweis, Indexanpassungen wurden keine Vorhaben umgesetzt. Diesmal liegt ein umfangreicheres und etwas ambitionierteres Regierungsprogramm im Bereich Wohnen vor. Der Bereich leistbares Wohnen ist auch in diesem Regierungsprogramm zu wenig detailliert und wirkungsorientiert. Selbstverständlich kann nur durch das Zusammenspiel auf Bundes/Länderebene der Wohnungsmarkt entspannt werden. Daher ist ein umfassendes Paket zu schnüren.

### Grundkosten durch Widmungsregelungen senken:

Die Grundkosten betragen rund 40% der Baukosten, deshalb ist hier der Hebel vorrangig anzusetzen. Durch Raumordnung und Bauordnung mit entsprechenden Widmungen 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 Regelungen.

In S-Tirol 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 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 vorbehaltenen 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.

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

Deshalb erscheint es sinnvoll eine neue Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“ und die Übernahme des S-Tiroler Modells vorzunehmen.

**Finanzierungskosten senken:****Bundesfinanzierungagentur auf Wohnbau ausdehnen und Wohnbausparen und Pensionsvorsorge mit staatl. 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 Wohnbausparsen durch eine staatliche Prämie als nachhaltige Form der Zukunftsvorsorge.

**Bauordnung vereinfachen, Normen entschlacken**

Seit Jahrzehnten fordern ExpertInnen wiederholt die Vereinheitlichung der Bauordnung und die Vereinfachung von Normen.

**Stellplatzverordnung senken**

Abstellplätze und Garagenplätze erfordern rund 15% der Baukosten von Wohnungen. Verhandlungen mit den Ländern sollen die Änderung der Reichsgaragenordnung zum Ziel haben und erfolgreich geführt werden.

**Wohnbauförderung neu**

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

- Zweckbindung der Wohnbauförderung im Finanzausgleich (wie vor 2001/2009)
- Zweckbindung der Darlehensrückflüsse,
- Konzentration der Förderungen auf Mietwohnungen,
- Senkung der Einkommensgrenze; raschere Rückzahlung bei höherem Einkommen; beinahe Marktmiete bei höherem Einkommen
- Rückkehr zu Darlehen statt Annuitätenzuschüssen,
- verdichteten Flachbau,
- Verlagerung des Förderungsschwerpunktes auf den Geschosswohnbau, um den Bodenverbrauch zu reduzieren, die Grundkosten zu senken,
- Bessere Förderung, wenn ÖV-Anbindung
- Förderung des Grundkostenanteils bei gleichzeitigen Maßnahmenbündel gegen Grundstücksspekulanten und Widmungsgewinner,
- Neubewertung der Wohnbauförderung für Einfamilienhäuser
- Eine Harmonisierung der Wohnbauförderung könnte laut Experten zu einem effizienteren Einsatz der Mittel führen

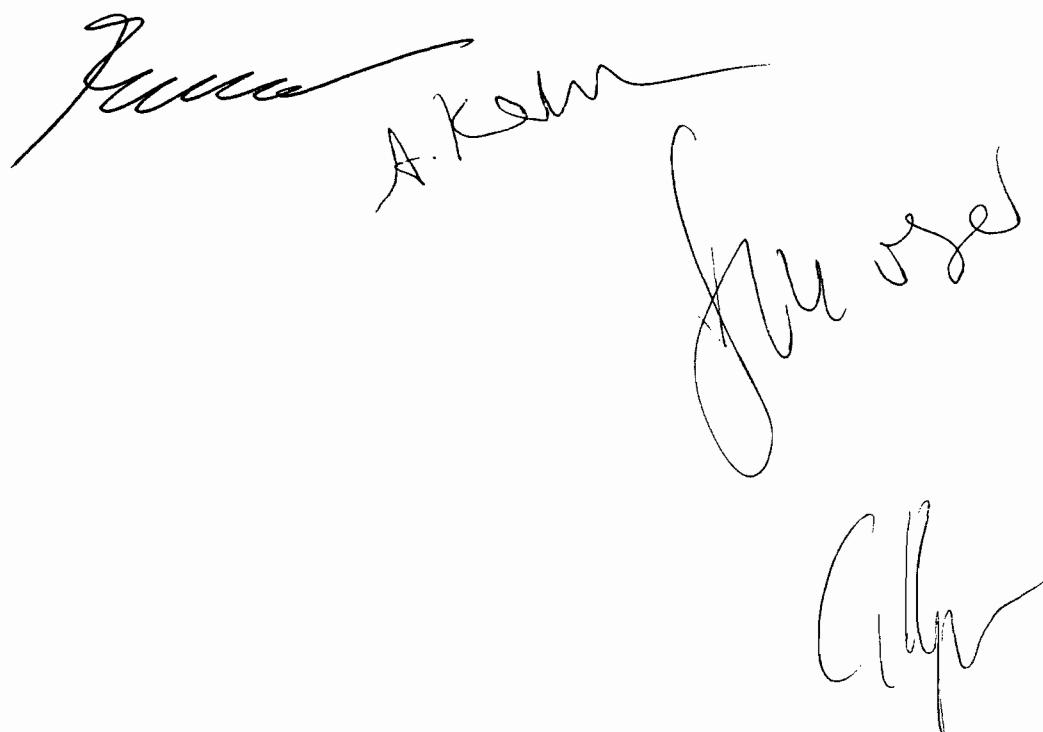
Die unterfertigenden Abgeordneten stellen daher folgenden

## **ENTSCHLIESSUNGSAНTRAG**

Der Nationalrat wolle beschließen:

Die Bundesregierung wird beauftragt, einen Maßnahmenkatalog und ein Gesamtpaket auf Basis der angeführten Vorschläge für leistbaren Wohnbau zu entwickeln und umzusetzen. Dazu zählen vor allem die Zweckbindung der Wohnbauförderung, die Bindung der Wohnbauförderung an Kriterien der Leistbarkeit, die Gewinnung privaten Kapitals für leistbaren Wohnbau und die Durchforstung des Normenkatalogs.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Bautenausschuss vorgeschlagen.

A cluster of four handwritten signatures in black ink. The top-left signature is 'J. Krammer' (J. Krammer). To its right is 'M. Mitterer' (M. Mitterer). Below them is a signature that appears to be 'C. Lühr' (C. Lühr). The bottom-most signature is 'W. Dörr' (W. Dörr).