

NEUSTART FÜR EINE ZUKUNFTSORIENTIERTE WOHNPOLITIK

Für eine nachhaltige Versorgung mit leistbarem Wohnraum in neuen und bestehenden Gebäuden müssen lt. IIBW jährlich über 50.000 Wohneinheiten neu errichtet werden. Der gewerblichen Wohnbauwirtschaft kommt dabei eine wesentliche Rolle zu, auf sie entfielen in den letzten 10 Jahren 2/3 aller neu errichteten Wohneinheiten, nur 1/3 stammte von kommunalen und gemeinnützigen Bauträgern.

Für eine gezielte Wohnbau-Offensive, die bezahlbares Wohnen und faire Wohnpolitik sicherstellt, schlägt die Initiative Pro Bauen & Sanieren folgende Maßnahmen vor:

1. Kompetenzen bündeln

Sämtliche Bundeszuständigkeiten im Bereich Bauen und Wohnen sollen an einer Stelle gebündelt werden. Dies betrifft insbesondere MRG, ABGB, WEG, WGG, GWRG, Baurecht, sowie die ÖROK, Bundesförderungen, öffentliche Wohnbaufonds und Forschungsagenden. Ideal wäre die Schaffung eines **Staatssekretariat für Bauen und Wohnen**.

2. Eigentumserwerb erleichtern

Ziel: Den Zugang zu Wohneigentum für junge Menschen und Erstkäufer:innen erleichtern.

- **Innovative Finanzierungsmodelle:** Entwicklung von attraktiven Mietkaufoptionen. Bausparen weiter entwickeln, Eigenmittlersatzdarlehen, Haftungen und weitere Instrumente zur Förderung des Eigentumserwerbs.
- **Grunderwerb erleichtern:** Befreiung von der Grunderwerbsteuer, sowie Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühren beim Erwerb von Ersteigentum beibehalten.
- **Reform der KIM-Verordnung:** Ersatzlos streichen oder zumindest die Schuldentilgungsquote auf 60 % erhöhen; Überprüfung sämtlicher Restriktionen für Baufinanzierungen.

3. Mietrecht modernisieren

Ziel: Ein transparentes, faires und zukunftsfähiges Wohnrecht schaffen, das Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen begünstigt. Dazu sind Novellierungen in MRG, WGG, WEG, ABGB und WBF nötig.

- **Schaffung eines nachvollziehbaren Wohnrechts:** Klare Regelungen für Mieter:innen und Vermieter:innen sowie Förderung von Maßnahmen zur Ökologisierung im Mietrecht.
- **Rechtsicherheit für Wertsicherung von Mietverträgen und weiteren Mietrechtsklauseln.**
- **Einführung von Klimaschutz-Zuschlägen:** Zuschläge für energetische Sanierungen und Maßnahmen zur Dekarbonisierung von Gebäuden im MRG, in Anlehnung an den EVB (WGG).
- **Duldungspflichten** bei energetischen Umrüstungen auf nicht fossile Heiz- und Kühlsysteme ausweiten.
- **Klima-Bonus-Malus bei Neuvermietung im MRG:** Der ökologische Fußabdruck des Gebäudes soll die Mietzinsregelung bestimmen. Bonus: Angemessener oder freier Mietzins für sehr guten oder ausgezeichneten energetischen Gebäudestandard. Malus: HWB über 60 fällt nach entsprechender Übergangsfrist in ein schlechteres Mietzins-Regime.

4. Wohnbauoffensive starten

Neubauoffensive starten

Ziel: Vorbeugen gegen Wohnraummangel und die Bauwirtschaft ankurbeln.

- **Bereitstellung langfristig günstiger Finanzierungen:** Fixzinskredite; öffentliche Unterstützung durch eine Förderbank (z.B. Reaktivierung WBIB-Gesetz).

PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

- **Bauland aktivieren:** Entschädigungslose Rückwidmung von nicht genutztem Bauland und Baurecht attraktiver gestalten, Forcieren von Innenstadt- und Ortskernentwicklung.
- **Effizientes Bauen ermöglichen:** Einführung einer einheitlichen Bauordnung für ganz Österreich; Reduktion von kostentreibenden überbordenden Anforderungen. Umbau-Ordnung soll zwischen Neubau und Bauen im Bestand differenzieren, Einführen der Bauklasse E.
- **Digitale Bauverfahren:** Österreichweit einheitlicher digitaler Bauakt zur Beschleunigung von Genehmigungen. Genehmigungsfiktion einführen: Anträge gelten als genehmigt, wenn die Behörde nicht innerhalb einer vorgegebenen Frist entscheidet.

Sanierungsoffensive starten

Ziel: Den Gebäudebestand erhalten und ökologisch zukunftsfähig gestalten.

- **Steuerliche Anreize für Private:** Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen über Sonderausgaben im EstG steuerlich begünstigen.
- **Bodenverbrauch minimieren:** Förderung von Aufstockung und Dachgeschoßausbau, Nutzen von unverbauten Flächen in der gebauten Stadt, Nutzen von Brachflächen und Leerstand.
- **Förderung der Sanierung beibehalten und ausbauen:** Unterstützung von Investitionen in thermische Sanierung und erneuerbare Energiequellen. Sanierungs-Scheck beibehalten, einfache One-Stop-Shop-Förderstelle schaffen.

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft

Ziel: Den Wohnbau klimafit und ressourcenschonend gestalten.

- **Gebäudepass einführen:** Etablierung eines österreichweit einheitlichen Systems zur Gebäudebewertung.
- **Flächeneffizienz verbessern:** Einführung eines Brachflächenkatasters und Priorisierung von Nachverdichtung.
- **Datengrundlage verbessern, vorhandene Daten nutzen:** Verbessern der Datenqualität öffentlicher Register für eine evidenzbasierte Boden- und Bautenpolitik. Entwicklung eines jährlichen Sanierungs-Fortschrittsberichts durch die Statistik Austria.

Wohnbauförderung neu denken

Ziel: Zweckbindung und Transparenz sicherstellen.

- **Mittel zielgerichtet einsetzen:** Zweckbindung von Wohnbauförderungsbeiträgen zur Unterstützung von Neubau und Sanierung.
- **Bundesweite Standards:** Harmonisierung der Förderkriterien und Einführung transparenter Rechenschaftsberichte. Wohnbauförderungen sollen an die Vorgaben der OIB-Richtlinien herangeführt werden.
- **Finanzausgleich und Sonderfinanzierungen des Bundes:** Evaluierung der Mittelverwendung der Bundesländer und Rückführung nicht genutzter Gelder an den Bund.

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**

Koordination und Rückfragen:

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