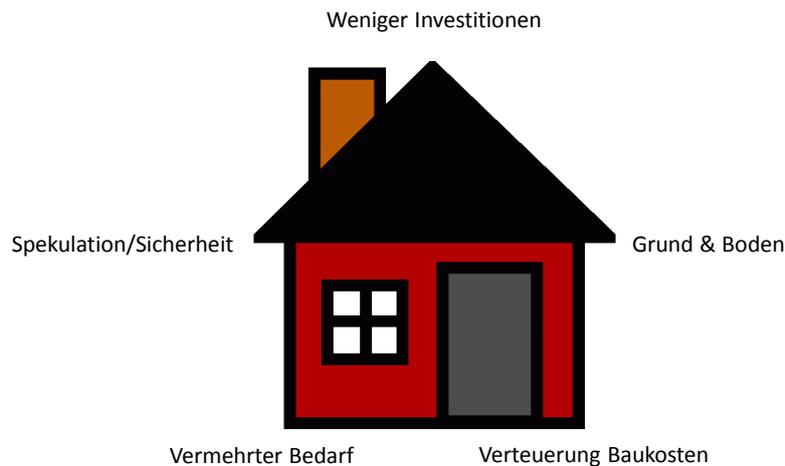


## Einleitung

Das Thema Wohnen bewegt die Menschen. Laut einer Studie der Integral Markt- und Meinungsforschung aus 2013 wünschen sich 66% der Österreicher ein Haus im Eigentum und 25% eine Eigentumswohnung – nur 9% möchten auf Dauer in einer Mietwohnung leben. Gleichzeitig kostet Wohnen immer mehr Geld: Viele Menschen - ob alleine oder mit ihrer Familie lebend – müssen einen Großteil ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben. Die Gründe dafür sind an fünf Eckpunkten festzumachen:



- Wegen kommunaler und staatlicher Sparzwänge investieren Gemeinden immer weniger in den Wohnbau. Dadurch werden weniger Wohnungen errichtet, das Wohnungsangebot wird knapper.
- Hohe Wohnpreise hängen auch mit der Begrenztheit und den Kosten für Grund und Boden zusammen. In einem Land wie Österreich ist potenzieller Wohnraum nicht nur im städtischen Bereich sondern auch durch natürliche Gegebenheiten (Gebirge, Hochwassergebiet,...) begrenzt und muss mobilisiert werden.
- Die Baukosten haben sich durch neue Baustandards und teurere Baumaterialien, aber auch durch die höheren Energiekosten stark verteuert. Der Baukosten-Index ist in den letzten Jahren überproportional gestiegen.
- Die Veränderungen in unserer Gesellschaft haben zu vermehrtem Bedarf an Wohnraum geführt. Waren früher oft auch drei Generationen unter einem Dach untergebracht gibt es heute viele Singlehaushalte und auch Zweitwohnungen. Dadurch steigt der Bedarf an Wohnraum.

- Aus Angst vor Inflation, aus Sicherheitsdenken, aber auch aus Spekulationsgründen investieren immer mehr Menschen in Immobilien. Das heizt den Wohnungsmarkt zusätzlich an.

Mietzinsbeschränkungen müssen kurzfristig zu einem Nachlassen und mittelfristig zu einem Erlahmen des Wohnungsmarktes führen. Mit diesem Zugang löst man die aktuellen Probleme nicht, sondern verschärft sie.

Wir wollen die Mietpreise und Wohnkosten durch Mobilisierung des Wohnungsmarktes senken. Der Neubau soll intensiviert werden, die Baukosten sollen billiger werden, ungenützte Kapazitäten sollen verwertet und all jenen geholfen werden, die sich Eigentum schaffen wollen. Leistbares Wohnen und die Möglichkeit Eigentum zu schaffen sind die beiden Grundpfeiler unserer Wohnbaupolitik. Jeder Bürger sollte die Chance haben, mit seiner eigenen Hände Arbeit Eigentum zu schaffen.

Auch sozialer Wohnbau mit leistbaren Mieten ist ein christlich soziales Anliegen. Menschen mit geringem Einkommen sollen nach der Zahlung des Mietzinses noch genug Geld zum Leben haben. Aber das ist letztlich eine Sozial-Maßnahme und keine Wohnbau-Maßnahme.

## 1. Maßnahmen zur Finanzierung des gemeinnützigen Wohnbaus

- ***Pensions- und Vorsorgekassen zur Finanzierung des Wohnbaus heranziehen***

Durch die Umbrüche, die in den vergangenen Jahren auf den Finanzmärkten stattgefunden haben, ist es für gemeinnützige Wohnbauträger schwieriger geworden, an das notwendige Kapital zu kommen.

Gleichzeitig gab es in den letzten Monaten immer größere Kritik daran, dass staatliche oder staatsnahe Institutionen große Mengen an Geld hoch spekulativ veranlagten.

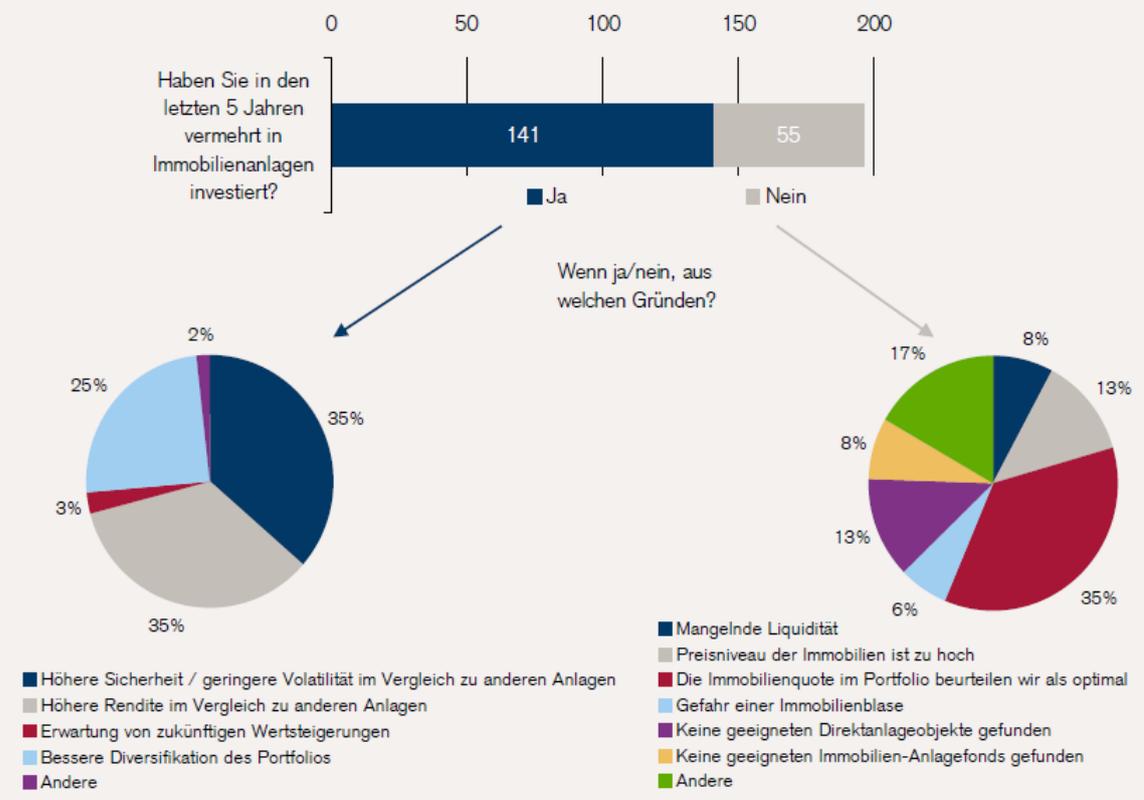
Pensionskassen und Betriebliche Vorsorgekassen sind die wesentlichen Träger der betrieblichen Altersvorsorge in Österreich (2. Säule). Per Jahresende 2012 verzeichnen sie ein gesamt veranlagtes Vermögen von bereits mehr als EUR 21,5 Mrd. (davon EUR 16,25 Mrd. Pensionskassen und EUR 5,28 Mrd. Betriebliche Vorsorgekassen).

Umfragen zeigen, dass angesichts des aktuellen Kapitalmarktumfeldes (zB niedriges Zinsniveau in Kerneuropa) die Veranlagung in Immobilien alternativ zu klassischen Renteninvestments für Pensions- und Vorsorgekassen immer attraktiver wird, wie eine Pensionskassenumfrage der Credit Suisse 2011 zeigt:

Abbildung 23

### Entwicklung der Immobilienanlagen und Gründe

Balken: Anzahl Antworten; Kuchen: Anzahl Antworten in Prozent; n = 196



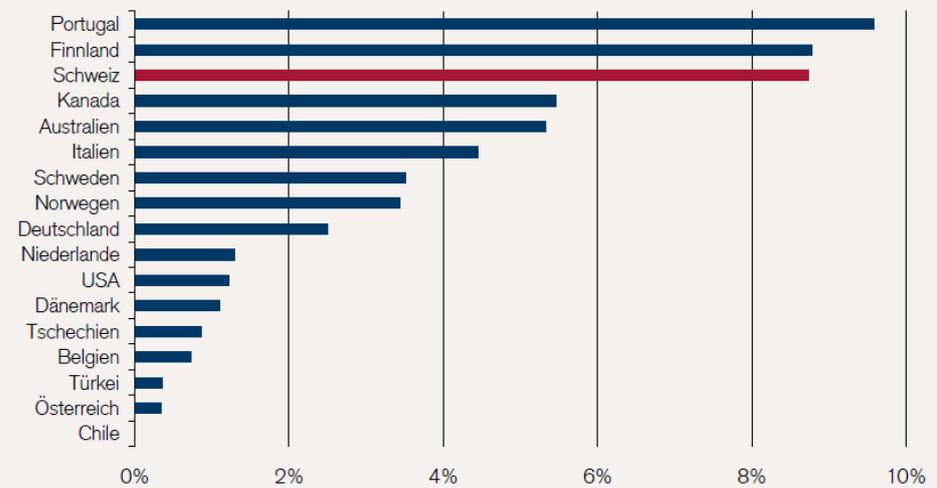
Quelle: Credit Suisse Pensionskassenumfrage 2011

Im internationalen Vergleich liegen die österreichischen Institutionen beim Investment in Immobilien weit zurück, wie eine OECD Studie beweist:

Abbildung 24

### Direkt von Pensionskassen gehaltene Immobilien

In Prozent des gesamten Anlagevolumens, 2010



Quelle: OECD

Um den gemeinnützigen Wohnbauträgern zu helfen leichter an genügend Kapital zu kommen sollen Pensions- und Vorsorgekassen einen Teil ihres Kapitals künftig hier anlegen.

Pensions- und Mitarbeitervorsorgekassen verfügen derzeit über ein Kapitalvolumen von ca. 21 Milliarden Euro. Wenn nur *10% des Geldes im gemeinnützigen Wohnbau* angelegt würden, wären das bereits über zwei Milliarde Euro mehr für leistbare Wohnungen. Diese gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen geschaffen werden.

Diese Maßnahme bringt folgende Vorteile:

- 2 Milliarden Euro für gemeinnützigen Wohnbau
- Investitionsschub für die Bauwirtschaft
- Risikoarme Veranlagung für die Kassen bei einer Zielrendite von 3,5 bis 4,5 Prozent
- Keine neue Belastung des Staatshaushaltes)

• **Gezielte Privatisierungen um gemeinnützigen Wohnbau zu unterstützen**

Wie Studien von WIFO und Economica belegen, besteht im Bereich von Immobilien ein Privatisierungspotential, das durch den teilweisen Verkauf privat vermieteter Immobilien eine effizientere Verwaltung ermöglicht. Aus dem Erlös soll ein Fonds für gemeinnützigen Wohnbau bereitgestellt werden.

Im Bereich der öffentlichen Immobilien muss unterschieden werden zwischen dem Eigentum an Grund, Boden und Immobilien, sowie deren Bewirtschaftung bzw. Verwaltung. In Bezug auf die Bewirtschaftung und Verwaltung sind private Beteiligungsmodelle sinnvoll. Was das Eigentum an Immobilien angeht stehen dem Besitz die Mietkosten für die von der öffentlichen Hand genutzten Räumlichkeiten gegenüber.

Die Bundesimmobiliengesellschaft ist zuständig für Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien, die u.a. von öffentlichen Einrichtungen benutzt werden (Ministerien, Behörden, Schulen, Bundesheer). Die BIG ist vorrangig Dienstleister für die Republik, Hauptkunden sind das BMUKK, das BMJ und die österreichischen Universitäten.

Eigentümer:	100% Rep. Österreich
Bilanzsumme:	4,3 Mrd. € (2009)
Umsatz:	790 Mio. € (2009)
Mitarbeiter:	durchschn. 820 (2009)

Privatisierungspotenzial

Reduktion auf 75 % +1 bringt 1,2 Mrd. € (WIFO)

Reduktion auf 50% bringt 3 Mrd. € (Economica)

Reduktion auf 25% +1 bringt 3,5 Mrd. € (WIFO) bis 4,6 Mrd. € (Economica)

Im Herbst 2012 investierte die steuerbefreite BIG 200 Millionen Euro in die Auslagerung ihrer marktfähigen Immobilien in die neu gegründete Tochtergesellschaft ARE, Austrian Real Estate GmbH. Sinn der Auslagerung ist, das Geschäft flexibler zu machen und verstärkt nichtstaatliche Mieter zu gewinnen. Ziel ist, dieses Vermögen aktiv zu bewirtschaften anstatt dieses nur zu verwalten. Denn damit kann der Wert des Bundes-Immobilienvermögens nachhaltig erhöht werden. Die ARE soll mit einem Volumen von rund 2 Mrd. Euro eine bedeutende Rolle im privaten Sektor spielen. In den ersten Jahren ist mit der ARE ein Jahresüberschuss von etwa 30 Mio. Euro geplant. In den Jahren danach soll der Jahresgewinn steigen.

In die ARE sind etwa 25 Prozent der bisherigen Bundesimmobilien, etwa 600 Liegenschaften mit 1,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Die restlichen 75 Prozent, die in der BIG verbleiben, sind vor allem Schul- und Universitätsgebäude sowie Strafanstalten.

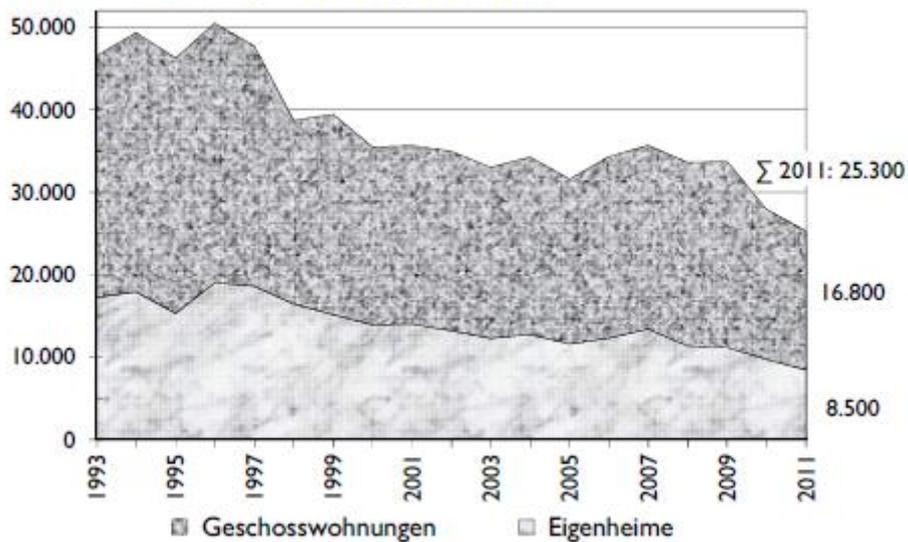
- Anhand des Privatisierungspotentials der BIG ist ersichtlich, dass eine Veräußerung des marktnahen, privaten Immobilienvermögens durchaus einen großen Beitrag zu einem Fonds für gemeinnützigen Wohnbau leisten könnte.
- Je nach Realisierungsgrad der Privatisierung können 1,2 bis 3,5, Mrd. Euro mehr für gemeinnützigen Wohnbau zur Verfügung stehen

- ***Zweckwidmung Wohnbauförderung wiedereinführen***

Wir wollen den bewährten Mix aus gefördertem Wohnbau, regulierten Altbaubestand und freifinanzierten Neubau beibehalten und durch vielfältige Maßnahmen für mehr Angebot am Wohnungsmarkt sorgen.

Der staatlichen Wohnbauförderung kommt als politischer Hebel der Wohnbaupolitik nach wie vor eine große Rolle zu. Bis 2008 war die Wohnbauförderung mit einem jährlichen Aufkommen von 1,8 Mrd. Euro zweckgebunden, seither ist sie im Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern im allgemeinen Ertragsanteil der Länder enthalten. Eine Zweckbindung besteht nicht mehr. Die Förderungszusicherungen haben seither von rund 32.500 auf 25.300 im Jahr 2011 abgenommen.

**Grafik 5: Förderungszusicherungen Neubau**



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Grafik aus: „Wohnbauförderung in Österreich 2011“

Die Wohnbauförderung wird als lohnabhängige Abgabe von allen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern geleistet. Ziel ist es, die Wohnbauförderung wieder verstärkt ihrem Zweck zuzuführen und die Förderungszusicherungen zu steigern.

Wir fordern:

- Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung
- Ziel: Anhebung der Förderungszusagen auf 35.000 Wohnungen (Plus 10.000 Wohnungen pro Jahr)
- Steuerliche Begünstigungen (KESt-Befreiung) für Wohnbauanleihen beibehalten

## 2. Maßnahmen im Mietrecht und bei der Vergabe von Sozialwohnungen

### • Vereinfachung des Mietrechtsgesetzes

Seit Beginn des 19. Jahrhunderts hat sich das Mietrecht historisch weiterentwickelt. Nach wie vor sind Verträge gültig, die damals abgeschlossen wurden. Neue Vertragsformen kamen immer wieder hinzu. Mittlerweile gibt es 7 verschiedene Mietzins-Modelle, die nur noch Experten durchschauen können. Bis zu 5 verschiedene könnten in einem einzigen Haus zur Anwendung kommen. Grund dafür ist das oft übertriebene Eintrittsrecht, welches die Weitergabe der Verträge an teils weitschichtige Familienangehörige ermöglicht. Eine Vereinfachung in Form eines Auslaufens alter Friedenszinse und Abschwächung des Eintrittsrechts würde

Investitionen fördern, die Neubauleistung erhöhen und durch mehr Angebot nachhaltig leistbare Mieten schaffen.

Ein weiteres Phänomen ist, dass auf dem privaten Markt immer mehr Wohnungen nur befristet vergeben werden. Das stellt einen Nachteil für den Mieter da, denn auch bei befristeten Verträgen werden (ungerechtfertigte) Höchstpreise verlangt – obwohl sie billiger als unbefristete sein sollten. Abschläge für befristet vergebene Wohnungen (wie im Mietrechtsgesetz vorgesehen) gibt es in der Praxis nur selten.

Wir fordern daher:

- Vereinfachung des Mietrechtes
- Abschwächen investitionshemmender Eintrittsrechte
- Dadurch werden Investitionen gefördert
- Klare Regelung für befristete und unbefristete Verträge
- Mehr Rechte für den Mieter bei unbefristeten Verträgen
- Einführung befristeter Verträge, die nach etwa 2 Jahren automatisch in unbefristete übergehen.
- Ausbau der Kündigungsmöglichkeiten für Mieter z.B. in den letzten 6 Monaten eines auf 3 Jahre befristeten Verträgen
- Stärkung der Rechte des Mieters bei befristeten Mietverträgen

### 3. Maßnahmen zu Stärkung von Eigentum

- ***Abschaffung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr für die erste eigene Wohnung***

Laut einer Studie der Integral Markt- und Meinungsforschung aus 2013 wünschen sich 66% der Österreicher ein Haus im Eigentum und 25% eine Eigentumswohnung. Doch in den letzten vier Jahren gab es österreichweit einen Anstieg der Grundstückspreise um fast 20 Prozent. Die Nachfrage nach Grundstücken in Österreich hat in den vergangenen dreieinhalb Jahren um sage und schreibe 18,5% zugelegt. Der Preis für Häuser und Wohnungen hat noch viel deutlicher zugelegt und ist vor allem für jungen Menschen und Jungfamilien nicht mehr finanzierbar. Das ist aber genau jene Gruppe, die am häufigsten vor der Entscheidung steht, erstmals Eigentum zu erwerben oder nicht. Der durchschnittliche Preisanstieg für eine neue Eigentumswohnung in Wien liegt bei etwa 16% alleine in den letzten beiden Jahren. Einige Bezirke liegen weit darüber.

Wir wollen jungen Österreicherinnen und Österreichern den Erwerb des eigenen Heims erleichtern. Wir wollen ein Volk von Eigentümer, weil dadurch Abhängigkeiten reduziert und die persönliche Freiheit gefördert wird.

Daher wollen wir einen Entfall der Grunderwerbssteuer (bis zu 3,5% der Bemessungsgrundlage) und der Grundbucheintragungsgebühr (1,1% der Bemessungsgrundlage) für den Erwerb des ersten eigenen Heimes oder des dafür gedachten Baugrundes. Beim Erwerb eines Baugrundes soll diese Begünstigung mit einer Baupflicht innerhalb von 5 Jahren verbunden sein.

Voraussetzung soll auch sein, dass das begünstigt erworbene Objekt einen Hauptwohnsitz begründet. Die Vollziehbarkeit dieser Maßnahme ist dank Grundbuchmeldung einfach und unbürokratisch kontrollierbar. Durch die Einschränkung auf den erstmaligen Erwerb sind die Kosten für den Staat überschaubar. Darüber hinaus hat eine ähnliche Regelung im GreStG 1955 bereits gegeben. Demnach war der erste Erwerb einer geschaffenen oder vom Veräußerer zu schaffenden Arbeitswohnstätte durch eine Person, die die Wohnstätte als Eigenheim übernimmt, von der Grunderwerbsteuer ausgenommen. Ein derartiger Erwerbsvorgang unterlag jedoch der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wurde.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung im Wert von 250.000€ machen 4,6% 11.500€ aus, die sich die Jungfamilie ersparen würde.

- Entfall der Grunderwerbssteuer (3,5%) für das erste eigene Heim
- Entfall der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)
- Begünstigt Junge Menschen beim Start in die Unabhängigkeit
- Fördert Jungfamilien
- nur geringe Belastung des Staatshaushaltes aber große Wirkung beim Begünstigen

#### • **Sanierungsbonus**

Für private Haushalte sind die Handwerker-Kosten bei Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf legalem Weg oft nicht leistbar. Das Ergebnis ist, dass viele dieser Arbeiten in der Schattenwirtschaft (Pfuscher) abgewickelt werden, eine Situation die sowohl für die Haushalte als auch den Staat Nachteile mit sich bringt (entgangene Steuereinnahmen, keine Gewährleistung).

Diese Situation könnte mit dem Handwerkerbonus verbessert werden: Die in Rechnung gestellten Arbeitskosten werden bis zu einer bestimmten Höhe steuerlich absetzbar gemacht. Davon profitieren in erster Linie die Haushalte. Zum einen werden die Dienstleistungen durch den Bonus günstiger, zum anderen steht ihnen bei offizieller Inanspruchnahme eine Gewährleistung zu. In weiterer Folge wirkt der Handwerkerbonus dem Potenzial von Schwarzarbeit entgegen. Umgelegt auf die illegalen Aktivitäten in der Bau- und Reparaturwirtschaft in Österreich (Geschätztes Volumen in Österreich: 8 Mrd. Euro), kann laut Wifo mit einem „Legalisierungseffekt“ von 4 % bis 7 % gerechnet werden. Die daraus entstehenden Mehreinnahmen für den Staat kompensieren die Kosten für die steuerliche Absetzbarkeit.

Steuerliche Anreize für Reparaturleistungen im Haushaltsbereich gibt es in vielen Ländern (Finnland, Schweden, Dänemark, Luxemburg, Frankreich, Deutschland). Der positive Effekt wird durch eine Studie des WIFO („Handwerkerbonus“, 2009) bestätigt. Der Handwerkerbonus finanziert sich durch erzielten Finanzierungseffekt von selbst. Die Vorteile für den Konsumenten bleiben. Laut Konsumentenerhebung 2009/10 wendet ein durchschnittlicher österreichischer Haushalt pro Monat 68,40 Euro (jährlich 820 Euro) für Wohnungsinstandhaltung auf. Gemäß Baukostenindex für Wohnungs- und Siedlungsbau beträgt der Lohnanteil bei Bauleistungen im

Bereich Wohnbau rund 48%. Das bedeutet, dass rund 400 Euro jährlicher Ausgaben eines Haushalts vom Handwerkerbonus erfasst werden.

Wir fordern:

- Handwerkerbonus: steuerliche Absetzmöglichkeit von Handwerker-Kosten für private Haushalte.
- durchschnittlich 400€ Jahresersparnis pro Haushalt
- Selbstfinanzierung durch Legalisierungseffekt von bis zu 7% der einschlägigen Schattenwirtschaft (Wifo)

#### **4. Flächenmanagement, Infrastruktur- und Stadtentwicklung**

- ***Kasernenverkäufe an gemeinnützige Wohnbauträger***

Durch die Notwendigkeit von Reformen innerhalb des Verteidigungsapparates wurde 2004 eine Bundesheerreformkommission einberufen. Diese hatte den grundsätzlichen Auftrag, die allgemeinen Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Anpassung der militärischen Landesverteidigung an die Bedrohungen und Herausforderungen am Beginn des 21. Jahrhunderts zu schaffen und darüber zu berichten. Die Ergebnisse der Reformkommission wurden als Bericht am 14. Juni 2004 an Verteidigungsminister Platter übergeben. Dieser enthält die Reduktion der durch das Österreichische Bundesheer genutzten Liegenschaften um bis zu 40%.

Der Verkauf dieser Liegenschaften wird über die Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH (SIVBEG) abgewickelt, die zu 100% im Eigentum des Bundes steht. Derzeit stehen laut Auskunft der SIVBEG 13 Liegenschaften in vier Bundesländern zum Verkauf an. Alleine in Wien, wo die Kosten im Bereich Wohnen in einigen Bezirken höher sind als im gesamten Rest Österreichs, stehen fünf Liegenschaften zum Verkauf an.

Diese Liegenschaften sollen in erster Linie an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben werden, um Fläche für günstigen Wohnraum zu schaffen. Vor allem in Ballungsräumen kann das zu einer wesentlichen Entlastung am Wohnungsmarkt führen.

- ***Stärkung der Infrastruktur – Erschließung neuer Wohnflächen***

Die Grundstückspreise sind insbesondere in Wien massiv gestiegen. Im Jahr 2000 kostete ein m<sup>2</sup> Boden im Schnitt noch 575 Euro, 2010 knapp 1000 Euro. Gemeinnützige Wohnbauträger dürfen daher pro Quadratmeter höchstens 235 Euro investieren, um noch niedrige Mieten anbieten zu können. Daher müssen neue Grundflächen für Wohnräume insbesondere am Stadtrand und im ländlichen Raum erschlossen werden.

Entscheidend ist dabei eine effiziente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Straßen-Infrastruktur. Durch den Ausbaue dieser können gemeinsam mit wirtschaftlichen Impulsen und Arbeitsplätzen so neue Zentren geschaffen werden,

die für Jung und Alt attraktive und zudem leistbare Wohngegenden mit hoher Lebensqualität darstellen.

Eine weitere Maßnahme zur Schaffung neuer Wohnräume ist die Aufstockung von bestehenden Gebäuden. Sämtliche Infrastruktur wäre hier bereits vorhanden und müsste bei Bedarf lediglich etwas ausgebaut werden. Notwendig wäre dazu eine Änderung der Bauordnung.

- Erschließung neuer Wohngebiete an Stadträndern und im ländlichen Raum
  - Weiterer Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes und der Straßen-Infrastruktur zur Anbindung neuer Wohngebiete
  - Gezielte Ansiedelung wirtschaftlicher Niederlassungen zur Versorgung und Schaffung von Arbeitsplätzen
  - Ermöglichung von Aufstockungen mehrgeschossiger Häuser in Ballungszentren
- 
- ***Mehr Flexibilität und Orientierung an Mieterbedürfnissen bei Baubewilligungen***

Das WIFO prognostiziert bei den Baubewilligungen für neue Wohneinheiten für die nächsten Jahre einen Abwärtstrend (Prognose 2013: 41.400 Wohneinheiten). Etwaige Kürzungen der Wohnbauförderung würden insbesondere den Mehrgeschoßbau betreffen. 2013 dürfte die Zahl der Baubewilligungen daher in diesem Segment auf 22.900 sinken. Der aus der Demographie ableitbare Gesamtbedarf besteht unverändert hoch bei geschätzten 48-50.000 Wohneinheiten pro Jahr. Trotz verhaltener Wachstumsperspektiven wird Zahl der bewilligten Einheiten je 1.000 Einwohner in Ö. mit 5,1 im Jahr 2012 und 4,9 im Jahr 2013 deutlich über dem Durchschnitt der EU-19 (3,3 Einheiten) liegen.

Diese Studie zeigt, dass sich das Volumen der erteilten Baubewilligungen auf einem scheinbar hohen Niveau befindet, das aber dennoch zu niedrig ist und den Bedarf nicht deckt. Zudem entspricht das derzeitige Angebot am Wohnungsmarkt nicht den Bedürfnissen der Bevölkerung. Häufig sind Wohnungen groß, gut ausgestattet, saniert und energiesparend und daher zu teuer. Um künftig stärker den Anforderungen nach günstigeren Wohnungen zu entsprechen müssen daher bei der Vergabe von Baubewilligungen neue Kriterien zur Anwendung kommen, die eine größere Flexibilität entsprechend den Bedürfnissen der Mieter zulassen und das Angebot für sie attraktiver Wohnräume erhöht.

- Mehr Flexibilität bei der Vergabe von Wohnbaubewilligungen.
- Neue Kriterien für eine stärkere Orientierung an den Bedürfnissen der Mieter bei der Realisierung von Neubauten.

## 5. Senkung der Baukosten durch Deregulierung und Vereinfachung

- ***Vereinheitlichung der unterschiedlichen Auflagen und Richtlinien soweit wie möglich***

Gestiegene Anforderungen an Bauwerke erhöhen die Wohnkosten. Generell ist der Trend vorherrschend, dass die Anforderungen an Gebäude in den letzten Jahren in unterschiedlichsten technischen Bereichen gestiegen sind. Beispielhaft seien die bis 2020 steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz genannt, die gestiegenen Anforderungen an die Barrierefreiheit (z.B. Lifteinbau) oder an den Brandschutz (OIB-Richtlinie 2).

Für sich gesehen hat jedes der Themenbereiche natürlich seine Berechtigung, in Summe führen die gestiegenen Anforderungen aber zu Kostenerhöhungen, welche das Bauen in vielen Fällen erschweren und in manchen Fällen auch unmöglich machen.

Speziell bei den steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden werden vermehrt Stimmen laut, die besagen, dass beispielsweise schon die bestehenden Mindestanforderungen an größere Sanierungen (mehr als 25% der Gebäudeoberfläche bzw. des Gebäudewertes) mit wirtschaftlichen Sanierungsmaßnahmen in vielen Projekten nicht realisierbar sind und dadurch potenzielle Sanierungsprojekte in Frage gestellt werden.

Die Vereinheitlichung der technischen Bauvorschriften in Österreich wurde vor Jahren von allen neun Landeshauptleuten beschlossen. Die dafür im OIB erarbeiteten OIB-Richtlinien (6 Bände) wurden zwar bisher in sieben Bundesländern für verbindlich erklärt. Dennoch weigern sich nach wie vor die Bundesländer Salzburg und Niederösterreich, alle OIB-Richtlinien in ihr Landesbaurecht zu übernehmen. Damit ist die Vereinheitlichung der bautechnischen Vorschriften in Österreich nach wie vor nicht abgeschlossen. Zusätzlich sollte auch das Ziel einer Vereinheitlichung der Verfahrensvorschriften der Landesbauordnungen weiterverfolgt werden.

In allen neun Bundesländern gibt es unterschiedliche Richtlinien für die Wohnbauförderungen. Dadurch müssen sich Bauschaffende, die in mehreren Bundesländern tätig sind, jeweils mit unterschiedlichen Vorgaben für die Wohnbauförderung auseinandersetzen.

Wir fordern:

- Weitere Vereinheitlichung der technischen Bauvorschriften
- Einheitliche Grundrichtlinien für Vergabe der Wohnbauförderung

- **Deregulierung der Auflagen und Vorschriften**

Viele Vorschriften in der in den Bauordnungen der Ländern sind historisch gewachsen und für neue Entwicklungen bestenfalls adaptiert worden. Dadurch haben sich über die Zeit hinweg eine Fülle nicht mehr relevanter Vorgaben angehäuft, welche die Errichtung von Wohnungen aber oft erheblich verteuern. Mit einer gezielten Durchforstung und Deregulierung der einzelnen Bauordnungen kann das Bauen und damit in weiterer Folge auch das Wohnen, wesentlich günstiger werden.

Für kleine Wohnungen gelten in Wien beispielsweise nach der aktuellen Bauordnung dieselben Stellplatz- und Notkaminverpflichtungen wie für große Wohnungen und wirken sich diese dort sogar überproportional aus. Auch die Bestimmungen zum Brandschutz oder zur Barrierefreiheit werden in Wien völlig überzogen ausgelegt. Mit einer intelligenten Bauordnung und einer pragmatischen Interpretation der Normen könnte das Bauen um bis zu 35 % günstiger werden und auch die Mieten könnten um bis zu 25 % sinken!

Besonders teuer ist derzeit aber nicht nur die Errichtung eines Gebäudes mit Smart-Wohnungen (Kleinwohnungen), sondern auch der Betrieb eines solchen Wohnhauses. Die monatliche Kontrolle und Wartung aller derzeit vorgeschriebenen technischen Einrichtungen macht schon 20% der Betriebskosten aus, die der Mieter aber bis ans Lebensende des Gebäudes bezahlen muss!

Wir fordern daher:

- Kein Golden Plating bei der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Österreich
- Berücksichtigung der Forderung nach „Kostenoptimalen Niveaus“ gemäß EU-Gebäuderichtlinie
- Durchforsten und deregulieren der Bauordnungen
- Durchforsten und deregulieren der Wartungsvorschriften
- dadurch kann erreicht werden
  - Reduktion der Baukosten um bis zu 35%
  - Reduktion der Betriebskosten um bis zu 20%
  - Reduktion der Mietkosten um bis zu 25%