

Grundsatzpositionen der „Allianz Wohnraum für Österreich“

Stark gestiegene Bodenpreise, hohe Baupreise und gestiegene Kapitalmarktzinsen bringen die Immobilien- und Bauwirtschaft zum Erliegen. Wurden 2020 noch rund 45.000 Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt, so war für 2023 ein Rückgang auf nur mehr rund 24.000 Genehmigungen zu beobachten (Quelle: Statistik Austria). Dazu kommt, dass viele genehmigte Bauprojekte zurzeit „on-hold“ sind oder vorerst nicht begonnen werden sollen. Ergebnis: **In einigen Jahren wird uns maßgeblich Wohnraum fehlen**, da der Bedarf weiter hoch bleibt.

Der stagnierende Wohnbau bzw. dessen rückläufige Prognose ist ein Problem für den Wohnungsbedarf der wachsenden österreichischen Bevölkerung. Er führt zu einer existenziellen Krise der österreichischen Bauwirtschaft, stellt eine große Bedrohung für den österreichischen Arbeitsmarkt mit seinen mehr als 300.000 Beschäftigten in der Bauwirtschaft dar, und ist aktuell eine der größten Herausforderungen für die Politik. Im Durchschnitt der vergangenen 12 Monate stieg die Zahl der arbeitslos gemeldeten oder sich in Schulung befindlichen Personen um 9,7 Prozent. Wesentlichen Anteil daran hatte die Baubranche mit einem durchschnittlichen Plus von 11,1 Prozent (Stand Oktober 2024; Quelle: AMS).

Zeitgemäße Entwicklungsprojekte, wie nachhaltige Quartiere, entstehen aus der gemeinsamen Kooperation zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Entwicklern und der öffentlichen Hand. In diesen wird ein Mix aus Wohn- und Betriebsimmobilien und technischer wie sozialer Infrastruktur geboten. Sie bieten viel mehr als Einzelliegenschaften die große Chance, die ökologisch und sozial nachhaltige Transformation zu befördern. Daher ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, auch gemeinsam Reformen zu erarbeiten.

Einrichtung einer gemeinsamen Plattform Bund / Länder / Wirtschaft

Die Politik unterschätzt die große Bedeutung einer soliden Bau- und Immobilienwirtschaft. Die Stärkung des Sektors muss aufgrund seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung höchste Priorität haben. Derzeit werden jedoch dem Wohnbausektor – sowohl dem gewerblichen als auch dem gemeinnützigen – durch bestehende Rahmenbedingungen eher Steine in den Weg gelegt, als Hürden beseitigt. Mit der Initiative „Allianz Wohnraum für Österreich“ wollen wir die **Aufmerksamkeit auf die Notwendigkeit für ein aktives bundespolitisches Handeln** zur Stabilisierung der Bau- und Immobilienbranche ziehen und gemeinsam mit der Politik zukunftsorientierte Lösungen erarbeiten.

Als gemeinsames Diskussions- und Arbeitsformat schlagen wir eine **gemeinsame Plattform aus Bund, Bundesländern und Branchenverbänden der Wohnungs- und Bauwirtschaft** vor. Sie soll mit entsprechender Ernsthaftigkeit und Weitblick Vorschläge und Maßnahmen erarbeiten, um die Bau- und Immobilienbranche konjunkturell zu aktivieren, um so bezahlbaren Wohnraum in Österreich zu schaffen.

Die übergeordneten Ziele der Plattform sind die Entwicklung von Maßnahmen zur

- Beförderung von Investitionen
- Beschleunigung von Verfahren
- Begrenzung von Baukosten sowie
- Vereinfachung und Vereinheitlichung von Bauvorschriften.

In Deutschland existiert ein „**Bündnis bezahlbarer Wohnraum**“, welches im Jahr 2022 eingerichtet wurde. An diesen Maßnahmen kann man sich ein Beispiel nehmen (z.B. degressive AfA, konzertierte Entbürokratisierungsmaßnahmen in allen Landesbauordnungen, mehr Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau).

Im Dialog mit allen relevanten Stakeholdern sollen so sinnvolle Lösungen zur Ankurbelung des Wohnbaus entwickelt und Beschlussfassungen für Bund gleichwohl wie Länder vorbereitet werden, die von allen gemeinsam getragen werden. Ein Mechanismus zur Her- und Sicherstellung der notwendigen Verbindlichkeit muss dabei in jedem Fall festgelegt werden.

Verantwortung für den gebauten Lebensraum auf Bundesebene

Grundlage für Aktivitäten und Reformen muss ein politisches Bekenntnis zum leistbaren Wohnraum sein. Dazu braucht es eine klare Ressortverantwortung in der Bundespolitik und präzise Zuständigkeiten auf Bundesebene. Der letzte Minister, der das Portfolio „Bauten“ im Titel trug, war Heinrich Übleis in der Bundesregierung Vranitzky I bis 1987. Nur mit der Einrichtung eines verantwortlichen Ministeriums, eines **Bauten- oder Lebensraumministeriums**, wie es immer wieder vorgeschlagen wird¹, werden wir die in Österreich dringend notwendigen Reformen umsetzen können.

Die wesentlichen Aufgaben des Ministeriums:

- Bündelung aller bestehenden bau-, wohn- sowie infrastrukturechtlichen Kompetenzen;
- Bereitstellung und Bündelung von Mitteln (z.B. Europäische Investitionsbank) zur Erreichung der Ziele des Bundes im Volkswohnungswesen und Schaffung der Voraussetzungen für neue Finanzierungsmodelle (vergleichbar Wohnbauinvestitionsbank);
- Vorantreiben von systemischen Reformen und Verbesserungen z.B. mittels Rahmengesetzgebung oder Bund-Länder-Vereinbarungen.

Partner:innen der Initiative

Folgende Organisationen sind Partner der Allianz und Träger der Initiative:

- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)
- Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE)
- Gewerkschaft Bau-Holz (GBH)
- Fachverband der Bauindustrie (FVBI)

¹Z.B. „Es ist Zeit für ein Ministerium fürs Wohnen“, <https://www.derstandard.at/story/3000000194855/ministerium-f252rs-wohnen>