

VÖPE-Anforderungen an ein Regierungsprogramm:

Als parteiunabhängiger Zusammenschluss österreichischer Projektentwickler fordern wir für das Regierungsprogramm 2024-2029:

Dass die Politik auf Bundesebene Verantwortung für die Bau- und Immobilienbranche übernimmt. Denn wer Wohlstand schaffen will, muss den Immobiliensektor in Österreich stärken. Mit unseren Anforderungen für das Regierungsprogramm wollen wir die Aufmerksamkeit auf die Notwendigkeit aktiven Handelns für die Bau- und Immobilienbranche lenken und politisch Verantwortliche in die Pflicht nehmen.

1. Allianz Wohnraum:

Die Allianz Wohnraum soll als beratendes Gremium oder Beirat des Lebensraumministeriums fungieren und damit die Regierung in Fragen des Wohnraums und der Raumordnung unterstützen.

2. Lebensraumministerium:

Im Bundesministeriengesetz ist ein eigenes „Lebensraum-Ministerium“ vorzusehen, in dem alle bestehenden Bundeskompetenzen aus den Bereich Bauen und Baubeteiligungen, Infrastrukturmaßnahmen, Baukultur sowie sonstige immobilienrelevante und wohnrechtliche Kompetenzen gebündelt sein sollen. Darüber hinaus soll ein solches Ministerium eine Koordinationsstellung für föderale Maßnahmen (z.B. Bauverfahrensabläufe, OIB-Richtlinien, etc.) darstellen.

Die VÖPE spricht sich gegen die sachlich unbegründete Aufteilung bau- und immobilienrechtlicher Kompetenzen auf sämtliche Ministerien, und für die Bündelung der Kompetenzen auf ein einziges Ministerium zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Österreich aus.

3. Befristete Neuwidmungen von Bauland:

Um der künstlichen Grundstücksverknappung durch spekulative Baulandhortung entgegenzuwirken, sollen Neuwidmungen von Bauland zukünftig nur mehr zeitlich befristet erlassen werden. Wird innerhalb der Frist kein Projekt verfolgt, so verfällt die Widmung wieder.

Die VÖPE spricht sich gegen Bodenspekulation, und für die Schaffung von bezahlbarem Lebensraum aus.

4. „Fast Lane“ für nachhaltige Bauprojekte

Einführung eines beschleunigten Verfahrens, einer „Fast Lane“, für nachhaltige Bauprojekte. Je nach Organisation einer Gemeinde beträgt die Dauer von Bauverfahren schon alleine durch interne Behördenprozesse oft mehrere Jahre. Durch die Schaffung einer gesetzlich verpflichtenden „Fast Lane“ sollen besonders nachhaltige oder energieeffiziente Gebäude, aber auch sozial geförderte oder besonders preisgünstige Gebäude von verpflichtenden, beschleunigten Genehmigungsverfahren profitieren.

Die VÖPE spricht sich gegen künstlichen Wohnungsmangel und für die rasche Schaffung von sozialen, nachhaltigen und energieeffizienten Wohnräumen aus.

5. Legaldefinition des Begriffes „Bodenversiegelung“:

Als Voraussetzung für die nachhaltige Reduktion der Neuversiegelung bedarf es einer einheitlichen und objektiv vergleichbaren Begriffsdefinition. Aktuell zirkulieren unterschiedliche Berechnung von „Versiegelung“, indem vielfach sprichwörtlich „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden, die teils divergierende Ergebnisse auswerfen.

Die VÖPE spricht sich gegen einseitige Polemik und für die Schaffung einer objektiven und transparenten Datengrundlage zur Reduktion der Neuversiegelung aus.

6. Maßgebliche Reduktion der Netto-Neuversiegelung:

Bei Neubauten soll verpflichtend die Netto-Neuversiegelung durch vorangegangene Entsiegelung bestehender Bauflächen maßgeblich reduziert werden. Dies kann beispielsweise durch den Rückbau nicht benötigter befestigter Wege oder versiegelter Innenhöfe, den Einsatz von wasserdurchlässigen Bodenbelägen oder den Einsatz multifunktionaler Flächen erfolgen.

Die VÖPE spricht sich gegen überbordende Neuversiegelung grüner Wiesen und für kompaktere Bebauungen und Nachverdichtung aus.

7. Vom Energieausweis zum CO₂-Ausweis

Der bisherige Energieausweis soll zu einem CO₂-Ausweis weiterentwickelt werden. Dabei geht es hin zur gesamthaften Betrachtung der Emissionen inklusive vorgelagerter Herstellung eines Gebäudes und dessen Betrieb. Zusätzlich löst man sich dadurch von der aktuell fokussierten Betrachtung der Kreislauffähigkeit von Materialien. Ein CO₂-Ausweis ist für die Finanzierung der Projekte von Projektentwicklern bedeutsam und erleichtert die Entwicklung im Bestand

Die VÖPE spricht sich gegen eine limitierende Betrachtung von Energieeffizienz und für eine gesamthafte Beurteilung von Bauweisen insbesondere mit Blick auf Klima- und Ressourcenschonung aus.

8. Förderungen für gewerbliche Projektentwickler

Durch Fördermaßnahmen von attraktiven Finanzierungsmodellen in der Projektentwicklung soll nach dem Vorbild der deutschen KfW-Förderung energieeffizientes, nachhaltiges Bauen und Sanieren, sowie der Klimaschutz und die Schaffung von Wohneigentum unterstützt werden.

Die VÖPE spricht sich gegen einseitige Fördermaßnahmen nur für bestimmte Gruppen von Wohnbauträgern und für eine umfassende Stärkung der Bauwirtschaft durch flächendeckende Fördermaßnahmen aus.

9. Novellierung des BTVG

Das Bau trägervertragsgesetz (BTVG) soll novelliert werden, um die Sanierung von Bestandsimmobilien zu erleichtern. Derzeit kennt das BTVG zwar auch die „durchgreifende Erneuerung“ von Gebäuden. Allerdings lehnt sich der Ratenplan dabei stark an den Neubaufall an. Daher ist er für die Sanierung von Altbauten schwierig anwendbar. Mit einer Erweiterung auf ausdrückliche Ratenpläne zur Sanierung soll das BTVG sinnvoll auf den Bereich der Nachverdichtung und des Erhalts schützenswerter Gebäude ausgeweitet werden.

Die VÖPE spricht sich gegen einseitige Bauspekulation und für klare Spielregeln zum Schutz aller redlichen Projektbeteiligten aus.

10. „Gläserner Akt“ und Digitalisierung

Durch digitale Einreichprozesse soll die Einsichtnahme und Bündelung relevanter Daten und Unterlagen vereinfacht werden. Durch die jederzeitige digitale Akteneinsicht wäre es möglich, den Verbleib eines Aktenstücks sowie den Bearbeitungsstand transparent einzusehen. Dadurch können auch Änderungen in internen Ablaufprozessen der Behörden effektiver umgesetzt werden.

Die VÖPE spricht sich gegen die Gefahr möglicher Behördenwillkür und für transparente Bauverfahren aus.

11. Anhebung der Untergrenze für die UVP-Pflicht bei Städtebauvorhaben

Die Schwellenwerte für verpflichtende UVP-Verfahren, insbesondere die Kumulationsbestimmungen, sollen auf ein vernünftiges Maß angehoben werden, um gerade in einer Zeit knappen Baubestandes rasch bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. Gerade UVP-Verfahren zeichnen sich durch jahrelange Projektunterbrechungen aus, und werden zumeist nur entlang zu knapp gezogener Grenzwerte diskutiert.

Die VÖPE spricht sich gegen unnötige Verfahrensverzögerungen im Städtebau, und für UVP-Verfahren nur dort aus, wo tatsächlich umweltschädliche Einflüsse erwartbar sind.

12. Interessensvertretungen mit Parteienstellung:

Vor der Erlassung von immobilienrelevanten Verordnungen sollen Interessensvertretungen, wie die VÖPE, durch Parteienstellung verpflichtend gehört werden. Insbesondere die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsverordnung (KIM-VO) hat gezeigt, dass gutgemeinte Maßnahmen einzelner Institutionen mitunter entgegengesetzte Auswirkungen am Markt auslösen, und damit die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit des Standorts insgesamt schwächen.

Die VÖPE spricht sich gegen einseitige, oftmals marktverzerrende Maßnahmen und für die transparente Einbindung von Fachexperten vor Erlassung von Verordnungen und Gesetzen aus.

WIEN, Oktober 2024