

# LEISTBARES WOHNEN

## **Ausgangslage**

Unser Burgenland steht für leistbares Wohnen in hoher Qualität. Sowohl bei den Mieten als auch bei den Preisen für Einfamilienhäuser hat das Burgenland österreichweit die niedrigsten Kosten. Wir wollen, dass das so bleibt und weiterhin eine Vorreiterrolle im Sozialen Wohnbau einnehmen. Mit verlässlichen Partnern soll der Ausbau von Starterwohnungen, Familienwohnungen, hochmodernen Reihenhäuser und Wohneinheiten für betreutes und betreubares Wohnen für die ältere Generation vorangetrieben werden. Gleichzeitig wollen wir Jugendlichen und Jungfamilien, die ihren eigenen Wohnraum realisieren wollen, weiter unter die Arme greifen. Denn bei immer stärker steigenden Grundstückspreisen ist die burgenländische Wohnbauförderung zu einer wichtigen sozialen Stütze der Burgenländerinnen und Burgenländer geworden. Mit der besten Wohnbauförderung Österreichs, einer ausreichenden Dotation und attraktiven Förderrichtlinien wollen wir die Position des Burgenlands als Wohnland Nummer 1 weiter stärken.

## **118. Sozialer Wohnbau Burgenland**

Sozialer Wohnbau ist ein zentrales Anliegen dieser Landesregierung. Daher wollen wir eine ausreichende Versorgung mit leistbarem Wohnraum für alle Burgenländerinnen und Burgenländer sicherstellen. Um einkommensschwächere Personen zu unterstützen und dem anhaltenden Preisauftrieb für Wohnraum entgegenzuwirken, wollen wir eine Strategie für sozialen Wohnbau ausarbeiten. Bis Ende 2020 wollen wir mögliche Optionen prüfen, damit das Wohnen leistbar bleibt. Diese Optionen beinhalten:

- Neudefinition der Förderparameter: Durch Maßnahmen wie Mietkauf-Modelle wollen wir sicherstellen, dass soziale Wohnbaumittel wirklich bei den Menschen ankommen, langfristig Eigentum geschaffen und eine Gewinnabsicht von Genossenschaften hintangestellt wird. Dafür ist eine Kooperation mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern erforderlich.
- Evaluierung des Wohnbaus in Landesverantwortung: Alternativ prüfen wir, durch landeseigene Stellen (Dienststellen, Rechtsträger, Genossenschaften) soziale Wohnbauten zu errichten und zu betreiben, um eine bedarfsorientierte und flächendeckende Versorgung mit leistbarem Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- Unter dem Aspekt der Erfahrungen in den vergangenen Jahren streben wir zusätzlich eine Schärfung der aufsichtsbehördlichen Pflichten des Landes im Bereich sozialer Wohnbau an.

### **Maßnahmenplan**

Bis Ende 2020:

Ausarbeitung Strategie für mehr sozialen Wohnbau

### **119. Einsatz der Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ in Zuwanderungsgemeinden zur Kostendämpfung**

Der Preisauftrieb bei Wohnraum in den vergangenen Jahren wurde vor allem durch steigende Grundstückspreise angekurbelt. Hier sollen Steuerungsmaßnahmen getroffen werden, um günstigen Wohnraum im Burgenland weiter sicherzustellen. Gerade in Zuwanderungsgemeinden sind die hohen Grundstückspreise oft ein Problemfaktor für die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Hier soll im Zuge von Umwidmungen durch Schaffung von Bauland mit der Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“ eine Kostendämpfung bei Grundstückspreisen erreicht werden.

**Maßnahmenplan**  
Einsatz der neuen  
Widmungskategorie

### **120. Baulandmobilisierung**

Durch das im Jahr 2019 beschlossene Raumplanungsgesetz wird eine geordnete und ressourcensparende Gemeindeentwicklung forciert. So haben die Gemeinden zukünftig Örtliche Entwicklungskonzepte (ÖEK) als verbindliche, dem Flächenwidmungsplan vorgeschaltete Rechtsinstrumente zu erlassen. Örtliche Entwicklungskonzepte dienen der mittelfristigen Planung der Gemeinden. Zukünftig soll im Raumplanungsgesetz die Möglichkeit geschaffen werden, als Bauland gewidmete, aber bislang nicht verfügbare Grundstücke für Zwecke der Bebauung zu mobilisieren. Bis Ende 2020 soll daher das Raumplanungsgesetz dahingehend novelliert werden, dass je nach Lage, Erschließung und Dringlichkeit eine bestimmte Mobilisierungsmaßnahme getroffen werden kann.

**Maßnahmenplan**  
Ende 2020:  
Novelle Raumplanungsgesetz

### **121. Verstärkte Nutzung der Wohnbauförderung zum Ausgleich von ungleichen Entwicklungen im ländlichen Raum**

Es soll ein Modell erarbeitet werden, das die Konditionen der Wohnbauförderung an die Bevölkerungsentwicklung von Gemeinden knüpft, sodass Abwanderungsgemeinden verstärkt gefördert werden. Dies hat den Nebeneffekt, dass vor allem Regionen mit niedrigen Grundstückspreisen eine verstärkte Förderung erfahren würden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass eine verstärkte Förderung von Abwanderungsgemeinden nur zielführend sein kann, wenn dort die notwendige Infrastruktur (Verkehrsanbindung, Versorgungseinrichtungen, ...) vorhanden ist bzw. in absehbarer Zeit geschaffen wird.

**Maßnahmenplan**  
Alle Wohnbauförderungsmaßnahmen  
bis Ende 2020

## **122. Gestaltung der Konditionen für Wohnbauförderdarlehen in Anlehnung an die Zinsentwicklung**

Die Konditionen für Wohnbaudarlehen müssen im Hinblick auf die Zinsen mit den Angeboten am Finanzmarkt mithalten können. Hierbei soll ein Modell erarbeitet werden, das den Förderwerbern zukünftig neben einer Variante mit gestaffelten Zinssätzen und Tilgungen (1. bis 10. Jahr 0,7 %; 11. bis 20. Jahr 1,00 % und 21. bis 30. Jahr 2 %) auch eine Variante mit einem gleichbleibenden Zinssatz und Tilgungen, somit mit einem über die gesamte Laufzeit gleichbleibenden Rückzahlungsbetrag anbietet. Angedacht wird, ob nicht ein tilgungsfreier Zeitraum (z.B. 1 Jahr) zu Beginn der Laufzeit gewährt werden könnte. Hierdurch könnten die Darlehensnehmer sich von den Belastungen, die Einrichtung des Objekts bzw. Umzug in das Objekt mit sich bringen, finanziell erholen. Dies wäre gegenüber den Angeboten am Finanzmarkt ein Alleinstellungsmerkmal. Neben konkurrenzfähigen Darlehenskonditionen könnten nicht rückzahlbaren Zuschüssen als Steuerungsmechanismus für mehr Ökologie im Wohnbau eine größere Bedeutung beigemessen werden.

**Maßnahmenplan**

Novelle der Wohnbauförderung  
bis Ende 2020

## **123. Glättung der Zins- und Tilgungssprünge im Mehrgeschosswohnbau durch Anpassung der Darlehenskonditionen**

Zukünftig vergebene Wohnbaudarlehen im Bereich des Mehrgeschosswohnbaus sollen an die besonderen Bedürfnisse und Anforderungen in diesem Bereich besser angepasst werden. Hierbei ist eine Rückzahlung der gewährten Darlehen mit gleicher oder sinkender Ratenhöhe über Darlehenslaufzeit anzudenken. Die Darlehenslaufzeit in diesem Bereich könnte ebenso erhöht werden, zumal im Bereich des Mehrgeschosswohnbaus Objekte längeren Bestand haben und auch über längere Zeiträume abgeschrieben werden. Bei bereits vergebenen Darlehen könnte über die Verlängerung der Darlehenslaufzeit im Einvernehmen mit den Darlehensnehmern eine Glättung der Zins- und Tilgungssprünge erreicht werden.

## **124. Evaluierung und nötigenfalls Verbesserung der Fördersätze im Bereich des Mehrgeschosswohnbaus insbesondere im Bereich des Bauens im Ortskern**

Seitens der gemeinnützigen Bauvereinigungen wird im Burgenland ein wichtiger Beitrag zur Revitalisierung von leerstehenden Objekten im Ortskern geleistet. Erfahrungsgemäß ist das Adaptieren von bestehenden Objekten bzw. die Bebauung von Baulücken in Ortslage kostenintensiver als die Errichtung von Bauten in Ortsrandlage auf weitläufigen Bauflächen. Dieser Umstand ist genauer zu evaluieren. Etwaigen Mehrkosten in diesem Bereich sollen durch Setzung von besonderen Förderanreizen Rechnung getragen werden.

**Maßnahmenplan**

Bis Ende 2020:  
Anhebung Fördersätze für  
Ortskern-Bebauung