

# Schaffe, schaffe, Häusle baue



Immer mehr Eigenheime werden ohne Wohnbauförderung errichtet. Damit entfällt ein wichtiges energetisches und raumplanerisches Steuerungsinstrument.

*In Österreich werden immer mehr Einfamilienhäuser errichtet.* Die Wohnbauförderung wird dabei immer seltener in Anspruch genommen. Um dieses wichtige Steuerungselement nicht zu verlieren, braucht es Anpassungen: Nicht zwingend bei den Kriterien der Wohnbauförderung, sondern im Baurecht.

Von Bernd Affenzeller

Es heißt, man soll im Laufe seines Lebens einen Baum pflanzen, ein Haus bauen und eine Familie gründen. Zumindest die Sache mit dem Haus klappt in Österreich schon ganz gut. Die Anzahl der erteilten Baubewilligungen für Eigenheime nimmt seit Jahren kontinuierlich zu. 2009 wurden österreichweit 15.200 Baubewilligungen erteilt, 2011 waren es schon 19.200 Bewilligungen. Durch die Krise ist das Vertrauen in Kapitalmarktprodukte zur Geldveranlagung deutlich geschwunden. Und auch der Zugang zu günstigen Krediten hat den Trend zur eigenen Immobilie weiter verstärkt. Während die Zahl der Bewilligungen also ziemlich rasant anwächst, nimmt die Zahl der Förderungszusicherungen stetig ab. Und das nicht nur prozentual, sondern – mit Ausnahme der beiden westlichsten Bundesländer Tirol und Vorarlberg – auch nomi-

nal (siehe Kasten rechts). »Prinzipiell ist das keine schlechte Entwicklung«, stellt Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen fest. Wenn der freie Markt heute das übernimmt, wofür früher Förderungen nötig waren, hilft das, die öffentlichen Ausgaben zu reduzieren. Das ist in Zeiten klammer Staatskassen durchaus willkommen. Weit weniger willkommen ist, dass mit dem Verzicht der Bauherren auf Förderungen auch die Steuerungsfunktion der Wohnbauförderung wegfällt. Wer heute mit Unterstützung der Wohnbauförderung ein Eigenheim errichten will, muss strenge energetische und raumplanerische Auflagen erfüllen. »Zu strenge Auflagen«, ist der steirische Wohnbaulandesrat Hans Seitinger überzeugt. In der Steiermark sind die Förderungszusicherungen von rund 1.300 im Jahr 2009 auf unter 1.000 im Jahr 2011 gesunken. »Die Förderungen für Eigen-

heime sind heute nicht mehr so ansprechend wie noch vor einigen Jahren. Man muss überlegen, ob die strengen Auflagen nicht wieder gelockert werden sollten. Nicht jeder will ein Passiv- oder Niedrigenergiehaus«, sagt Seitinger. Auch Christian Ragger, Wohnbaulandesrat in Kärnten, macht die strengen Auflagen für den drastischen Rückgang von über 1.000 Förderungszusicherungen 2009 auf unter 500 Zusicherungen zwei Jahre später verantwortlich.

## Baurecht angleichen

Dass man mit den strengen Vorgaben übers Ziel hinausgeschossen hat, glaubt Wohnbauexperte Amann nicht. Vielmehr müsste man den Hebel bei den baurechtlichen Standards ansetzen. »Je kleiner das Delta zwischen den Förderkriterien und den rechtlichen Vorschriften ist, desto geringer ist der Anreiz, aus der

## BAUBEWILLIGUNGEN EIGENHEIME

	AT	BGLD	KTN	NÖ	OÖ	SBG	STMK	Tirol	VLBG	Wien
2009	15.200	890	1.000	3.700	3.100	940	2.220	1.160	670	1.520
2010	18.410	1.050	1.160	4.330	4.320	1.090	2.240	1.240	840	2.140
2011	19.400	1220	1.380	4.760	4.740	1.050	2.780	1.530	810	1.130

Quelle: Statistik Austria, IIBW

## FÖRDERUNGSZUSICHERUNG EIGENHEIME

	AT	BGLD	KTN	NÖ	OÖ	SBG	STMK	Tirol	VLBG	Wien
2009	11.370	660	1.050	3.160	3.500	350	1.290	480	400	240
2010	9.710	550	900	2.930	3.050	160	1.020	520	410	170
2011	5.910*	510	470	k.A.	2.610	360	980	440	400	140

Quelle: IIBW, Report-Erhebungen / \* ohne NÖ

Wohnbauförderung auszustiegen.« Nicht die Förderkriterien sollten gelockert, sondern das Baurecht verschärft werden. Nur so könne langfristig im Bereich der Raumwärme der gänzliche Ausstieg aus fossilen Energieträgern geschafft werden.

Handlungsbedarf sieht Amann hingegen im Bereich der Raumordnung. »Der Flächenfraß muss ein Ende haben.« Auch den Wohnbauratspräsidenten ist die Zersiedelung im ländlichen Bereich ein Dorn im Auge. So fordert etwa Hans Seitinger ein höheres Maß an Verdichtung, damit die Kosten für die Gemeinden nicht aus dem Ruder laufen. Als Kernproblem entpuppt sich dabei die Flächenwidmungskompetenz des Bürgermeisters. Bei entsprechend großem Druck der Eigentümer sind die Handlungsspielräume der Bürgermeister oft sehr eingeschränkt. Den Bürgermeistern Kompetenzen zu entziehen und einer übergeordneten Stelle zu übertragen, hat sich in der Vergangenheit aber oft als schwierig herausgestellt. Dass es auch anders geht, zeigt das Bundesland Salzburg: Dort müssen Umwidmungen vom Land genehmigt werden. Das passiert aber nur, wenn von der Gemeinde ein ent-



»Je kleiner das Delta zwischen den Förderkriterien und den rechtlichen Vorschriften ist, desto geringer ist der Anreiz, aus der Wohnbauförderung auszusteigen«, sagt Wohnbauexperte Wolfgang Amann.



»Die Förderungen für Eigenheime sind heute nicht mehr so ansprechend wie noch vor einigen Jahren«, ist der steirische Wohnbauratspräsident Hans Seitinger überzeugt.

sprechender Wohnungsbedarf nachgewiesen wird. »Umwidmungen zur Stützung schlecht laufender Landwirtschaftsbetriebe sind dann nicht mehr so einfach möglich«, erklärt Amann. Der Salzburger Wohnbauratspräsident bevorzugt ohnehin auch eine verdichtete Bauweise. »Lieber oben noch einen Stock draufsetzen«, sagt Blachfellner. Denn je mehr Menschen auf einem Grundstück zusammen wohnen, desto billiger werde es.

### Fazit

Einfamilienhäuser sind in Österreich weiter auf dem Vormarsch. Und das ist auch gut so: Vor allem im ländlichen Bereich sichern die Eigenheime eine sehr gute Wohnversorgung bei vergleichsweise geringem Förderaufwand. Bekommt man auch die raumplanerischen Aspekte unter Kontrolle, bleiben auch die Kosten für die Kommunen überschaubar. Zudem ist der private Hausbau laut Amann ein hervorragender Ansatzpunkt für die Akquisition von privatem Kapital. »Für den Hausbau bringt die ganze Familie Geld auf. Das ist in-

landswirksam und geht nicht in deutsche und japanische Autos oder in Fernreisen.« □

# RINGER

Gerüste - Schalungen

**RINGER KG, Römerweg 9**  
**A 4844 Regau**  
**Tel: +43 7672 72711 0**  
**Fax: +43 7872 78805**  
**e mail: verkauf@ringer.at**  
**http://www.ringer.at**

## GERÜSTE



## SCHALUNGEN



# RINGER

Gerüste - Schalungen