VÖWG
Wohnen - SPEZIAL

Ausgabe Nr
03-2024

In diesem Wohnen Spezial informieren wir Sie über wohnungspolitisch relevante Entwicklungen auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene. Themen in der aktuellen Ausgabe sind die Verabschiedung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), das neue Wohnbaupaket und die Novelle der Wiener Bauordnung zum Schutz vor ausufernden Kurzzeitvermietungen. Weiters laden wir Sie herzlich zu unserer Arbeitsgruppe Wohnungspolitik am 12. April anlässlich der EU-Wahlen in unsere Räumlichkeiten ein. Abschließend informieren wir Sie über aktuelle Veranstaltungstipps.

## EU: Verabschiedung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

Bis 2050 soll die Europäische Union klimaneutral werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Energieeffizienz von Gebäuden deutlich gesteigert werden. Nach Angaben der EU-Kommission gehen rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der Treibhausgasemissionen in der EU auf die Gebäuden zurück. Sieben von zehn Gebäuden in der EU sind sanierungsbedürftig, weil sie nicht energieeffizient sind. Hinzu kommt, dass ungefähr 54 Millionen Menschen in Europa von Energiearmut betroffen sind, eine sozioökonomische Herausforderung, die durch steigende Mieten und Immobilienpreise verschärft wird. Vor diesem ökologischen und sozialen Hintergrund wurde bereits 2021 eine Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vorgelegt, um den Gebäudebestand in der EU klimaneutral und hochgradig energieeffizient zu gestalten. Im Dezember 2023 haben sich der Rat und das EU-Parlament auf die Novelle geeinigt und die Gebäuderichtlinie **EPBD am 12.03.2024 verabschiedet**. Die Einigung sieht vor, dass der Energieverbrauch von Gebäuden im Schnitt bis 2030 um mindestens 16 % und bis 2035 um mindestens 20 % sinken soll. Durch die vorrangige Sanierung der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz sollen 55 % der Energieeinsparungen erreicht werden. Mit welchen Maßnahmen diese Einsparungen erreicht werden sollen, bleibt jedoch den einzelnen Mitgliedstaaten überlassen. Eine **Sanierungspflicht besteht nur für Nichtwohngebäude**. Bis 2033 müssen 16 % der am schlechtesten sanierten Gebäude saniert werden. Darüber hinaus **dürfen fossile Heizungsanlagen ab 2025 nicht mehr gefördert** werden und müssen bis 2040 auslaufen, mit Ausnahme von Hybridsystemen. Darüber hinaus müssen die Mitgliedstaaten bis 2030 sukzessive Solaranlagen in öffentlichen Gebäuden, Nichtwohngebäuden und neuen Wohngebäuden installieren, sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist.

## Österreich: Wohn- und Eigentumsoffensive der Bundesregierung

Am 27. Februar 2024 hat die Bundesregierung ein neues Wohnbaupaket präsentiert. Auch wenn noch einige Unklarheiten bestehen, möchte die Bundesregierung gezielte Maßnahmen setzen, um die **Bautätigkeit für ökologischen und qualitativ hochwertigen Wohnraum anzukurbeln**, leistbare Miet- und Eigentumswohnungen zu schaffen und damit der österreichischen Bauwirtschaft durch die Krise zu helfen. Mit dem Wohnbaupaket können rund 20.000 Wohnungen neu gebaut – davon 10.000 Wohnungen für den Mietmarkt und 10.000 Wohnungen für zukünftige Eigentümer – und rund 5.000 Wohnungen saniert werden. Mit dieser Wohnbau- und Eigentumsoffensive können laut Bundesregierung rund 25.000 Wohnungen neu auf den Markt gebracht und neuer Wohnraum für rund 44.000 Menschen geschaffen werden. Angesichts der Notwendigkeit, den Flächenverbrauch in Österreich zu reduzieren, liegt der Schwerpunkt auf der Mobilisierung bereits geplanter oder baureifer Projekte, um eine weitere Versiegelung wertvoller Flächen zu verhindern. Um mit dem Wohnbaupaket keine Zersiedelung zu fördern, sind im Neubau nur mehrgeschossige und verdichtete Wohnbauweisen förderbar, eingeschossige Reihenhäuser werden nicht gefördert. Kernstück des Pakets ist **eine Milliarde Euro bis 2026 für den gemeinnützigen Sektor**. Damit werden sowohl gemeinnützige Miet- und Eigentumswohnungen als auch der Bausektor unterstützt. Mit dieser Investitionsspritze für den gemeinnützigen Sektor soll ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur nachhaltigen Entwicklung der österreichischen Wirtschaft geleistet werden. Es werden damit etwa 5 Mrd. Euro an Wohnbauinvestitionen ausgelöst und 40.000 Arbeitsplätze gesichert. Weitere Schwerpunkte sind die Sanierungsförderung und die Möglichkeit für die Länder, eine **Leerstandsabgabe** einzuheben. Derzeit können die Länder bereits eine solche Abgabe einheben, müssen dabei aber enge Grenzen einhalten. Dies wirkt sich positiv auf die Mobilisierung von Wohnraum und gegen die Spekulation mit leerstehenden Immobilien aus – umfangreiche Details zu den Maßnahmen finden Sie hier.

## Wien: Novelle der Bauordnung - stark eingeschränkte Kurzzeitvermietung

Der Wiener Landtag hat im Dezember 2023 eine Änderung der Wiener Bauordnung beschlossen. Mit der **Bauordnungsnovelle 2023** wurden insbesondere Beschränkungen für die Nutzung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung im gesamten Wiener Stadtgebiet eingeführt. Grundsätzlich sieht die Bauordnungsnovelle 2023 eine generelle **Beschränkung der vorübergehenden, kurzfristigen Vermietung auf maximal 90 Tage** pro Kalenderjahr vor. Hierfür ist eine Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz zu entrichten, unter der weiteren Voraussetzung, dass der Wohnsitz des Vermieters nicht dauerhaft aufgegeben wird. Ab **1. Juli 2024** bedarf die kurzfristige Vermietung von Wohnungen für mehr als 90 Tage pro Kalenderjahr einer auf maximal fünf Jahre befristeten Ausnahmebewilligung. Diese setzt allerdings voraus, dass: (I) die Wohnung nicht in einer Wohnzone, einer Grünzone, einem Erholungsgebiet oder auf einem vorübergehend als Kleingarten genutzten Grundstück liegt, (II) für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wurde, (III) die Mehrzahl der Wohnungen des betreffenden Gebäudes weiterhin zu Wohnzwecken im genutzt wird, (IV) nicht mehr als 50 % der Einheiten des Gebäudes für gewerbliche Zwecke zur kurzfristigen Beherbergung genutzt werden und (V) die schriftliche Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) des Gebäudes vorliegt. Insbesondere das Zustimmungserfordernis aller Miteigentümer des Gebäudes (und der vermieteten Wohnung) dürfte wohl in vielen Fällen eine unüberwindbare Hürde für die Bewilligung einer 90 Tage pro Jahr überschreitenden Kurzzeitvermietung darstellen. Der Nutzung von Wohnraum durch dauerhafte Kurzzeitvermietung scheint mit dieser Novelle der Boden entzogen worden zu sein. Dieser Schritt ist insofern wichtig, damit leistbarer Wohnraum im Sinne der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung zugänglich bleibt, der Wohnungsmarkt nicht verzerrt wird und der institutionalisierte Tourismus in Wien keinen Schaden nimmt.

## Einladung: VÖWG AG Wohnungspolitik am 12.04.2024 von 09:00-12:00

Das Team Wohnungspolitik - bestehend aus Jeremias Jobst und Delia Doujenis - lädt herzlich zur V**ÖWG Arbeitsgruppe Wohnungspolitik anlässlich der EU-Wahlen** am **12.04.2024 von 09:00-12:00**. Die AG wird in den Räumlichkeiten des VÖWG tagen und es werden **relevante sozial-ökologische und sozioökonomische Implikationen rund um das Thema EU-Wohnungspolitik** diskutiert. In diesem Zusammenhang werden exemplarisch Fragen der Governance, der Wohnbaufinanzierung, eines neuen EU-Wohnparadigmas und der grün/sozialen Transition im Wohnbau besprochen. Für organisatorische Fragen zu den VÖWG-Arbeitsgruppen anlässlich der EU-Wahlen steht Ihnen unser Kollege Maximilian Buchsteiner gerne zur Verfügung.

Bei Interesse bitten wir Sie um Ihre **Anmeldung unter**:
https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=lGNgNk7wC02G1TREDgdcaVOFjBjx5N5KpqW8SwjNfLdUQ0NBVjlQR0w5SzkxWVdZS0NRRUNETE5W

## Aktuelle Veranstaltungshinweise

- **New European Bauhaus Festival Side-Event 2024**
  Vom 4. bis 5. April findet das New European Bauhaus Festival Side-Event in Altaussee statt. Die Veranstaltung „Touristische Baukultur – Motor nachhaltiger Entwicklung“ soll unter anderem der Frage nachgehen, welche Form und „Gesicht“ ein nachhaltiger Tourismus in Zukunft haben könnte.
  Programm und Anmeldung
- **New European Bauhaus Festival 2024**
  Vom 9. bis 13. April 2024 findet das zweite New European Bauhaus Festival sowohl online als auch vor Ort in Brüssel und in ganz Europa statt.
  Weitere Informationen
- **Veranstaltungshinweis: Wood Circle**
  Der vierte woodCircle der Österreichischen Holzinitiative am 11. April 2024 steht unter dem Motto „Bildung&Ausbildung – Bindeglied zwischen Holzhandwerk und Künstlicher Intelligenz“.
  Weitere Informationen

Anprechpartner:innen für das Ressort Wohnpolitik sind Jeremias Jobst und Delia Doujenis, die Ihnen für Rückfragen sehr gerne zur Verfügung stehen!

Ihr VÖWG-Team!

IMPRESSUM:
Verband der öffentlichen Wirtschaft und Gemeinwirtschaft Österreichs
Geschäftsführung: MMag. Heidrun Maier-de Kruijff

Stadiongasse 6-8, A-1010 Wien
Telefon: +43-1-4082204-14
Web: www.voewg.at
**Rückfragehinweis:** jeremias.jobst@voewg.at

Manage my subscription