

11.50

Bundesrat Markus Steinmaurer (FPÖ, Oberösterreich): Herr Vizepräsident!

Werter Minister! Geschätzte Zuseher hier im Saal und zu Hause! Werte Kollegen im Bundesrat! Das Wohnbaupaket ist grundsätzlich nicht schlecht, aber in Wahrheit ein Tropfen auf dem heißen Stein.

Zudem hat es in einem ersten Schritt ohnehin nur zur Verunsicherung beigetragen, da viele Bauherren ihre Projekte angehalten beziehungsweise sogar rückgestellt haben, um abzuwarten, was von der Bundesregierung da tatsächlich umgesetzt wird. Umso wichtiger ist es, dass dieser Ankündigungspolitik zulasten der Bauwirtschaft mit diesem Beschluss im Bundesrat ein Ende gesetzt wird und Gesetze beschlossen werden, an denen sich die Rechtsunterworfenen orientieren können.

Zeitgleich ist natürlich die Umsetzung noch fragwürdig und die Länder werden im Stich gelassen. Während die Bundesregierung sich von der bezahlten Medienöffentlichkeit feiern lässt, laufen die Telefone in den Wohnbauförderungsberatungsstellen in den Bundesländern heiß. Da braucht es endlich Klarheit.

Vor wenigen Wochen hat die Bundesregierung ein Wohnbaupaket verkündet. Mit dem laut Finanzministerium 2,2 Milliarden Euro schweren Maßnahmenpaket soll mehr leistbarer Wohnraum geschaffen werden, die Eigenheimquote soll erhöht werden und die Auftragslage am Bau so angekurbelt werden.

Schwerpunkte sind: Erstens: 10 000 Eigentumswohnungen und 10 000 Mietwohnungen sollen entstehen. 5 000 Objekte sollen saniert und wieder auf den Markt gebracht werden. Der Bund stellt dafür 1 Milliarde Euro zur Verfügung.

Zweitens: Länder können Darlehen bis 200 000 Euro zu maximalen Zinssätzen von 1,5 Prozent bereitstellen – entweder durch Zuschüsse zu Mittelaufnahmen oder durch vergleichbare Zinszuschüsse bei Bankdarlehen. Der Betrag wurde mit 500 Millionen Euro begrenzt.

Drittens: Grundbucheintragungsgebühr sowie Pfandrechteintragungsgebühr für die ersten 500 000 Euro werden gestrichen. Dies gilt nur für nach dem 31. März 2024 abgeschlossene Rechtsgeschäfte. Zudem soll das nur auf zwei Jahre befristet beantragt werden können.

Länder können Freizeitwohnungs-, Nebenwohnsitz- und Leerstandsabgaben einheben.

Der Wohnschirm wird von 65 Millionen auf 125 Millionen Euro aufgestockt, was zu begrüßen ist.

Bei der Absetzung für Abnutzung, AfA, für Wohngebäude kann bis 2026 das Dreifache beantragt werden.

Siebtens: Thermische Sanierung und Heizungstausch werden mit einem Zuschlag für die steuerliche Absetzbarkeit von 15 Prozent gefördert.

Achtens: Handwerksarbeiten bis zu 10 000 Euro werden mit 20 Prozent gefördert.

Neuntens: Gewerbliche Vermieter erhalten einen Zuschuss für thermische Sanierungen von Wohngebäuden.

Die wesentlichen Punkte sind die ersten beiden. Der erste Punkt betrifft den mehrgeschossigen Wohnbau. Der Bund stellt den Bundesländern 1 Milliarde Euro für die Errichtung von Eigenheimen und Mietwohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau – ausgenommen eingeschossige Reihenhäuser – sowie für die Sanierung von Mietwohnungen zur Verfügung. Die Mittel für den Neubau stehen sowohl Gemeinnützigen als auch Gewerblichen zur Verfügung, die Mittel für die Sanierung stehen nur den Gemeinnützigen zur Verfügung.

Die in den Medien kolportierten Ziele von je 10 000 zusätzlichen Eigentums- und Mietwohnungen sowie 5 000 Sanierungen finden sich im Gesetz weder in den Bestimmungen noch in den Erläuterungen. Wie kommt man auf diese Zahlen, Herr Minister?

Tatsächlich, und das ist hier jedem klar, gibt es in den Bundesländern verschiedene Preisgestaltungen. Zum Beispiel ist in Oberösterreich der Wohnungserrichtungspreis ein anderer als in Tirol und Vorarlberg, daher können die Zahlen nicht stimmen.

Die Bedingungen betreffen insbesondere antispekulative Bestimmungen des WGG und die Pflicht zur Errichtung von Fotovoltaikanlagen.

Die 1 Milliarde Euro teilt sich wie folgt auf: 750 Millionen Euro für Neubau, da wird wiederum die Hälfte für Mietwohnungen und die Hälfte für Eigentum inklusive Mietkauf bereitgestellt, und 220 Millionen Euro für die Sanierung von Mietwohnungen. Für Oberösterreich beträgt der Anteil 17,5 Prozent, somit 68,25 Millionen Euro für Mietwohnungen, 68,25 Millionen Euro für Eigentum und 38,5 Millionen Euro für die Sanierung. Insgesamt entfallen damit auf das Land Oberösterreich 136,5 Millionen Euro für den mehrgeschossigen Neubau und 38,5 Millionen Euro für die Sanierung von Mietwohnungen.

Ausbezahlt werden diese Mittel in den Jahren 2024 mit 25 Prozent, 2025 mit 50 Prozent und 2026 mit 25 Prozent. Die Zweckzuschüsse werden vom Land in jenem Jahr in Anspruch genommen, in dem der Förderwerber die Förderung zugesagt bekommt, also unabhängig vom Zeitpunkt der Zuzählung des Betrages. Diese Formulierung beinhaltet damit allerdings auch automatisch, dass alle bereits in Bau befindlichen oder fertiggestellten Bauvorhaben von dieser Förderung ausgeschlossen sind, da die Zusicherung immer nur vor Baubeginn erfolgen kann. Die ersten nach diesem Bundesgesetz geförderten Zusicherungen können somit erst nach Inkrafttreten im Jahr 2024 erfolgen.

Der zweite Punkt betrifft die Förderung von Eigenheimen. Alle nachstehenden Regelungen gehen nach unserer Interpretation davon aus, dass diese nur für den Neubau von Eigenheimen gelten, Eigentumswohnungen fallen also heraus.

Für den Erwerb gelten die oben dargestellten Regelungen des nichtrückzahlbaren Zuschusses und nicht die Regelung des mit 1,5 Prozent begünstigten Darlehens. Weiters gilt dies alles nur für neu zu errichtende

Bauvorhaben und nicht für den Erwerb bereits bestehender oder in Bau befindlicher Bauprojekte.

Im Gegensatz zu 1 Milliarde Euro im mehrgeschossigen Wohnbau nimmt der Bund da nicht Geld tatsächlich selbst in die Hand, sondern gibt Zinszuschüsse, um Häuslbauern einen Zinssatz von 1,5 Prozent zu ermöglichen. Derartige Anleihen mit zehnjähriger Laufzeit werden derzeit mit 2,87 Prozent verzinst, der Bund muss da also eine Zinsdifferenz in der Höhe von 1,37 Prozent übernehmen und das Land könnte die mittels Anleihe aufgenommenen Mittel als Direktdarlehen an die Häuslbauer mit einem Zinssatz von 1,5 Prozent weitergeben.

Grundsätzlich wurden laut Wohnbaubilanz in Oberösterreich im Jahr 2022 1 335 Eigenheime und im Jahr 2023 759 Eigenheime gefördert. Förderungen von Eigenheimen gibt es allerdings im Wesentlichen in zwei Formen: Zuschüsse zu den Darlehen der Hypo und einmalige, nicht rückzahlbare Zuschüsse, sie werden in der Regel dann aufgenommen, wenn gar kein Darlehen aufgenommen wird.

Für die Förderung des Bundes sind nur jene Bauvorhaben relevant, die mittels Zuschüssen zu Darlehen gefördert werden. Dies waren im Jahr 2022 Darlehen für 732 Eigenheime und 2023 Darlehen für 308 Eigenheime. Der Schnitt der beiden Jahre lag also bei 520 Eigenheimen. Rechnet man die 87,5 Millionen Euro Darlehensvolumen durch 200 000 Euro, kommen 437,5 Eigenheime heraus. Das heißt, wir könnten in Oberösterreich mit dieser Hilfe 438 Häuslbauer unterstützen, und das in den nächsten drei Jahren. Wir haben aber sogar in den schwächeren Jahren pro Jahr weit höhere Förderzahlen.

Eine Beratung mit den Wohnbauzuständigen der Bundesländer wäre die richtige und sinnvolle Vorgehensweise gewesen – dieser Bundesregierung geht es aber nur um Ankündigungen und Pressekonferenzen –, denn die zuständigen Wohnbauabteilungen wissen doch am besten, wo die zusätzlichen Unterstützungen erforderlich sind. Leider arbeitet die Bundesregierung aber nur oberflächlich, und dieses Wohnbauprogramm wird nicht fruchten, denn ein ganz

wesentlicher Punkt, die KIM-Verordnung, wurde nicht betrachtet. Um diese Förderung beanspruchen zu können, muss erst ein Kredit genehmigt werden, und das ist zurzeit für einen normal in Österreich Arbeitenden unmöglich.

Eine Familie – die besteht grundsätzlich aus Mutter, Vater, Kind (*Oh-Rufe bei der SPÖ*) – will ein Eigenheim errichten (*Beifall bei der FPÖ*) und ist in der glücklichen Lage, Unterstützung von der Familie zu bekommen. Allerdings bleiben immer noch 500 000 Euro übrig, und die 500 000 Euro sind das Problem.

Anhand der gesetzlichen, nur in Österreich geltenden KIM-Verordnung ist ein Kredit für die 500 000 Euro nur mit einem monatlichen Einkommen von 8 000 Euro möglich. Aber: Wer, welche junge Familie hat ein Nettofamilieneinkommen von 8 000 Euro?

Dieses Wohnbaupaket ist gut gemeint, aber halt schlecht vorbereitet und vorbesprochen. Leider sind Befristungen und Begrenzungen enthalten. Einen Abänderungsantrag im Nationalrat zu diskutieren und im Bundesrat absegnen zu lassen und erst dann die Gespräche mit den Ländern zu starten, das zeigt einmal mehr, dass in dieser Bundesregierung nur reagiert statt agiert wird. Damit ist diese Hilfe nur ein kleiner Tropfen.

Deshalb stelle ich folgenden Antrag:

Entschließungsantrag

der Bundesrät:innen Markus Steinmaurer, Kolleginnen und Kollegen betreffend „Auch der Bund muss liefern – Schaffung leistbaren Wohnraums durch die ARE“

Der Bundesrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung und insbesondere der zuständige Bundesminister für Finanzen werden aufgefordert, in Unternehmenszielen und -strategie sowie Geschäftspolitik der ARE Real Estate GmbH vorrangig die Förderung leistbaren bzw. geförderten Wohnraumes sicherzustellen.“

Danke. (*Beifall bei der FPÖ.*)

12.01

Vizepräsident Dominik Reisinger: Danke.

Der von den Bundesräten Markus Steinmaurer, Kolleginnen und Kollegen eingebrachte Entschließungsantrag betreffend „Auch der Bund muss liefern – Schaffung leistbaren Wohnraums durch die ARE“ ist genügend unterstützt und steht demnach mit in Verhandlung.

Weiters zu Wort gemeldet ist Frau Bundesrätin Elisabeth Kittl. Ich erteile ihr dieses.