

An den
Präsidenten des Burgenländischen Landtages
LAbg. Robert Hergovich
Landhaus
7000 Eisenstadt

Eisenstadt, am 12. November 2024

Dringlichkeitsantrag

der Landtagsabgeordneten Johann Tschürtz, Markus Wiesler und Michaela Brandlhofer auf Fassung einer EntschlieÙung betreffend Sofortmaßnahmen-Paket für leistbares Bauen und Wohnen

Es wird ersucht, den gegenständlichen Dringlichkeitsantrag gem. § 24 Abs. 3 GeOLT zu behandeln und dem Landtagsabgeordneten Markus Wiesler das Wort zur Begründung zu erteilen.

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung des Burgenländischen Landtages vom betreffend Sofortmaßnahmen-Paket für leistbares Bauen und Wohnen

Ob Eigentum oder Miete: Wohnen hat sich in den letzten Jahren zu einer echten finanziellen Herausforderung entwickelt. Gleichzeitig brechen der Baubranche die Aufträge weg. Mit einem geschätzten realen Umsatzminus von 9,5 Prozent wurde 2023 sogar das Coronajahr 2020 übertroffen. Leidtragende sind neben der Wirtschaft vor allem jene Bürger, welche aufgrund der stark gestiegenen Alltagskosten ohnehin schon jeden Cent umdrehen müssen.

Doch was ist passiert bzw. nicht passiert: Die schwarz-grüne Bundesregierung hat als einen der letzten „Rettungsakte“ im Frühling dieses Jahres ein Wohn- und Baupaket beschlossen. Darunter befinden sich ein Zweckzuschuss von einer Milliarde Euro an die Länder zur Schaffung von Eigentums- und Mietwohnungen von 2024 bis 2026, Wohnbaudarlehen der Länder für Häuslbauer bis 200.000 Euro, die Befreiung von der Grundbucheintragungs- und der Pfandrechteintragungsgebühr für die ersten 500.000 Euro beim ersten Eigenheim und die Neuauflage des Handwerkerbonus.

Was am ersten Blick gut klingt, hat sich in der Praxis bisher nur wenig positiv ausgewirkt. Das Angebot am Wohnungsmarkt ist noch immer knapp und die Preise sind nach wie vor hoch. Denn die Wohnbauförderung fällt in die Kompetenz der Bundesländer und diese haben oder konnten die angepeilten Maßnahmen nur teilweise umsetzen. Entscheidend wäre gewesen, die Länder als Fördergeber von Anfang an einzubinden. Und auch der Zeitpunkt des Baupaketes der Regierung kam leider viel zu spät.

Es braucht daher Sofortmaßnahmen des Bundes und des Landes, um Wohnen in Österreich und im Burgenland wieder leistbar zu machen:

1. Senkung der Eigenkapitalquote auf 10 Prozent

Der Traum von einer Eigentumswohnung oder einem Haus endet – besonders für junge Familien – oft schon aufgrund der verschärften Kreditregeln. Seit 1. August 2022 kann gemäß KIM-V (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung) ein Immobilienkredit nur ab einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent erlangt werden. Gegen eine genaue Überprüfung der Kreditvergabe spricht nichts, jedoch sind die Kreditzinsen stark gestiegen. Daher muss die Eigenkapitalquote auf 10 Prozent gesenkt werden.

2. Effektiver Mietpreisstopp für 2 Jahre

Die Bundesregierung hat einen 5-Prozent-Deckel für Mieterhöhungen eingezogen, der bis Ende 2026 gilt. Dieser betrifft aber nur Mietverhältnisse, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen (Altbau oder geförderter Wohnbau). Das Land Burgenland hat überdies per 1. April 2024 die Mieten im Genossenschaftsbereich rückwirkend auf dem Niveau von Dezember 2022 für zwei Jahre eingefroren. Da die Mietpreise in den vergangenen beiden Jahren

jedoch durchschnittlich um 12,5 Prozent stiegen und diese Erhöhung nicht mehr rückgängig gemacht werden wird, ist ein Deckel oder befristetes Einfrieren zu wenig. In Ansehung der ebenfalls stark gestiegenen Betriebskosten ist ein effektiver Mietpreisstopp erforderlich: Das heißt, ein gesetzliches Verbot aller Mieterhöhungen für die kommenden beiden Jahre.

3. Nicht rückzahlbare Zuschüsse in der Wohnbauförderung

Das Land Burgenland fördert derzeit die Errichtung von Eigenheimen in Form eines Darlehens mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 0,9 Prozent. Womit sich die SPÖ-Alleinregierung rühmt, bringt angehende Häuslbauer aber nicht viel weiter. Denn die Baukosten sind in den letzten Jahren beinahe explodiert und haben sich nur bei einzelnen Baustoffen wieder eingependelt. Die Arbeitszeit kostet allein durch die Gehaltserhöhungen jedes Jahr noch mehr. In der Baubranche werden etwa Forderungen nach einer Mehrwertsteuerbefreiung bis 100.000 Euro zur Renovierung oder Schaffung von Wohnraum aufgestellt. Dies könnte aber zu einer weiteren Preissteigerung führen. Wie der FPÖ-Klub bereits mehrmals in dieser Legislaturperiode gefordert hat, sollte die Wohnbauförderung im Burgenland wirksamer eingesetzt werden: Nämlich einerseits mit einer nicht rückzahlbaren Kauf- und Errichtungsförderung von bis zu € 30.000,- Lebensgemeinschaft, welche bei Kauf eines sanierungsbedürftigen Altbaus auf bis zu € 60.000,- verdoppelt wird, und andererseits mit einem nicht rückzahlbaren Bonus von € 20.000 pro Kind mit österreichischer Staatsbürgerschaft bis zum 16. Lebensjahr.

4. Leistbare Mietwohnungen im Burgenland

Auch wenn bei den Mieten schon lange ein markantes West-Ost- und Stadt-Land-Gefälle bekannt ist, haben die Preise im Burgenland ebenso stark angezogen. Zwar ist der Anteil an neu errichteten gemeinnützigen Wohnungen in unserem Bundesland österreichweit mit 84 Prozent am höchsten, doch ist der Ausblick düster: Kein Bauträger hat angegeben, mit Projekten 2026/2027 fertig zu werden. (siehe <https://www.wko.at/bgld/news/so-baut-das-burgenland-gemeinnuetzige-dominieren-weiter-den->). Nun ist das Land Burgenland unter Landeshauptmann Doskozil mit der „SOWO - So wohnt Burgenland GmbH“ neben der Gründung von vielen anderen Landesgesellschaften auch in den sozialen Wohnbau eingestiegen und macht den Wohnbaugenossenschaften Konkurrenz. Doch ist einerseits ungewiss, ob man den Bedarf - mit derzeit nur zwei Projekten in Fertigstellung - abdecken kann und andererseits, ob das Projekt mit dem nicht WGG-konformen Prinzip, wonach jede Miete dem Eigentumserwerb angerechnet wird, auf Dauer finanzierbar ist. Trotz abgeschaffter Zweckwidmung sollten die Wohnbauförderungsgelder sinnvoll eingesetzt werden. Es müssen deshalb rasch günstige Mietwohnungen geschaffen werden, indem man die Wohnbauförderungs-Richtlinien so ausgestaltet, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger genügend Wohnprojekte realisieren können und zu leistbaren Mietpreisen verpflichtet werden.

An den aufgezählten Punkten sieht man: Leistbares Wohnen ist möglich - man muss nur wollen. Wir Freiheitliche haben die entsprechenden Konzepte auf den Tisch gelegt. Die Krise der Bauwirtschaft hängt unmittelbar mit den hohen Preisen zur Erlangung von Eigentum und Miete zusammen. Was die alte (noch amtierende) schwarz-grüne Bundesregierung nicht geschafft hat, sollte die neue rasch im Sinne der Bevölkerung umsetzen. Und auch die Burgenländische SPÖ-Alleinregierung könnte mit den beschriebenen Maßnahmen auf ihren letzten Metern noch beweisen, dass ihr das Thema Wohnen wirklich wichtig ist.

Der Landtag hat beschlossen:

Die Burgenländische Landesregierung wird aufgefordert,

A) an die Bundesregierung heranzutreten, diese möge

1. die Eigenkapitalquote bei Immobilienkrediten auf 10 Prozent senken (Änderung der KIM-Verordnung),
2. einen effektiven Mietpreisstopp für die nächsten 2 Jahre für alle Mietverhältnisse gesetzlich verankern,

B) im Rahmen der Wohnbauförderung

1. eine nicht rückzahlbare Kauf- und Errichtungsförderung von bis zu € 30.000,- pro Lebensgemeinschaft (bei Kauf eines sanierungsbedürftigen Altbaus bis € 60.000,-) und einen nicht rückzahlbaren Bonus von € 20.000 pro Kind mit österreichischer Staatsbürgerschaft bis zum 16. Lebensjahr einzuführen,
2. statt die Wohnbauförderungsgelder nur in den landeseigenen sozialen Wohnbau zu investieren, rasch günstige Mietwohnungen mittels Wohnbauförderungs-Richtlinien zu schaffen, durch welche die gemeinnützigen Wohnbauträger genügend Wohnprojekte realisieren können und zu leistbaren Mietpreisen verpflichtet werden.