

Baugewerbe fordert Maßnahmen zur Stabilisierung der Wohnbaunachfrage

Seit Jahresbeginn ist die Beschäftigung im Wohnbau rückläufig. Zum Teil sind Wiedereinstellungen nach der Winterpause nicht erfolgt. In den nächsten Monaten ist darüber hinaus mit Kündigungen zu rechnen. Rasche und wirksame Maßnahmen der Politik sind dringend notwendig.

TEXT: MAG. PAUL GROHMANN M.A., GESCHÄFTSSTELLE BAU

Die konjunkturelle Situation im heimischen Baugewerbe ist alarmierend: laut der KMU-Forschung Österreich ist der Auftragsbestand im Baugewerbe im zweiten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13,1 Prozent zurückgegangen.

Speziell der private Wohnungs- und Hausbau ist stark eingebrochen. Auslöser sind die hohen Grundstückskosten, die stark gestiegenen Baumaterial- und Personalkosten, die massiv erhöhten Kreditzinsen und der erschwerte Zugang zu Wohnbaufinanzierungen.

Wurden 2019 noch Baugenehmigungen für fast 70.000 Wohneinheiten im Bereich Ein- oder Mehrfamilienhäuser erteilt, so ist diese Zahl im abgelaufenen Jahr bereits auf knapp 47.000 Einheiten gesunken. Für 2023 und 2024 werden überhaupt nur noch rund 40.000 Genehmigungen erwartet.

Und selbst diese Zahl ist für eine realistische Einschätzung der aktuellen Nachfrageentwicklung noch zu hoch gegriffen: aufgrund der schwierigen Umstände ist nämlich mehr als fraglich, ob die bewilligten Objekte auch tatsächlich umgesetzt werden. Insbesondere bei den geförderten Genossenschaftswohnungen wurden heuer bereits viele bewilligte Projekte auf Eis gelegt.

Die Wohnbau-Flaute wird sich nicht nur auf die Auftragssituation am Bau, sondern beispielsweise auch auf alle Zulieferer wie die Ziegel-, Beton- oder Holzindustrie negativ auswirken. Die Bundesinnung Bau fordert daher ein rasches und wirksames Gegensteuern mit einem Bündel an Maßnahmen.

Aufwertung der Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung muss wieder für

die Schaffung oder Sanierung von Wohnraum zweckgewidmet und der Beitrag des Bundes wesentlich erhöht werden. Im Jahr 1990 betrug das Fördervolumen noch 1,5 % des BIP. 2022 waren es nur noch 0,4 %. Nachdem das BMF derartigen Überlegungen bislang sehr reserviert gegenübersteht, muss das künftige Wohnbauförderungsvolumen und die Zweckwidmung des Bundeszuschusses ein zentrales Thema im Zuge der aktuellen Finanzausgleichsverhandlungen werden.

Angesichts der stark gestiegenen Errichtungskosten müssen zudem die Baukostenobergrenzen in den Förderrichtlinien der Länder dringend inflationsangepasst werden, damit eine ausgelobte Förderung überhaupt in Anspruch genommen werden kann.

Förderung der Energiewende

Die Bundesinnung Bau unterstützt das Ziel des aktuellen Regierungsprogramms, die Gebäude-Sanierungsrate in Richtung 3 Prozent zu steigern. Die Sanierung der Gebäudehülle ist der wichtigste Hebel zur Energieeffizienz im Wohnbereich. Mit einem transparenten und einheitlichen Förderregime ließe sich die Energiewende wirtschaftlich sinnvoll vorantreiben. Zu diesem Zweck sollte der Bund eine zusätzliche Förderschiene schaffen, welche alle Instrumente zur Umsetzung der Klimaziele bündelt und – unter Heranziehung der entsprechenden EU-Fördertöpfe – unbürokratisch finanziert.

Positiver Nebeneffekt: die Wohnbauförderungsmodelle der Länder würden finanziell entlastet und könnten sich wieder mehr auf die Leistbarkeit von Wohnraum konzentrieren.

Erleichterte Finanzierung

Die Bundesinnung Bau fordert die Aufhebung der im August 2022 in Kraft getretenen KIM-Verordnung, die den Banken restriktive Hürden für die Vergabe von Wohnbaukrediten auferlegt. Die KIM-Verordnung wurde in Zeiten der Nullzinspolitik geschaffen, um eine mögliche Überhitzung des Immobilienmarktes hintanzuhalten. Davon kann jetzt aber keine Rede mehr sein. Mittlerweile hat sich die Situation ins Gegenteil verkehrt und die Zinsen sind massiv gestiegen. Es ist daher ein Gebot der Stunde, die KIM-Verordnung frühestmöglich abzuschaffen oder zumindest so lange auszusetzen, bis sich die Zinsen wieder auf einem vernünftigen Niveau bewegen.

Maßnahmen im Steuerrecht

Als wirksame steuerrechtliche Begleitmaßnahme kommt eine Eigenheim-Investitionsprämie (für die erstmalige Wohnraumschaffung) ebenso in Betracht wie eine Senkung des Mehrwertsteuersatzes für Leistungen zur Schaffung oder Sanierung von Wohnraum. Mit einer Senkung oder Abschaffung der Grunderwerbssteuer für Eigenheime könnten Häuslbauer zudem von den exorbitant gestiegenen Grundstückskosten entlastet werden.

Angesichts der weitreichenden Multiplikator-Wirkungen des Wohnbausektors ist die Politik dringend gefordert, rasch wirksame Maßnahmen zu setzen, um die Konjunkturlokomotive Bau am Laufen zu halten. Ansonsten droht die Gefahr einer negativen Abwärtsspirale, welche die wirtschaftliche Entwicklung und den Arbeitsmarkt nicht nur in der Baubranche, sondern auch in vielen vor- und nachgelagerten Wirtschaftssektoren massiv beeinträchtigen wird. ■