



© Getty Images/Aleksandar Georgiev/IStockphoto.com



Wer vom Wohnbaupaket profitiert – und was fehlt

Experten loben das Bauprogramm der Regierung, pochen aber weiterhin auf eine Lockerung der Kreditregeln.

Von [Michael Hammerl](#) 28.02.24, 17:47

[Kommentare](#) [↑](#) [🔊](#) [🔖](#)

Der Bauwirtschaft aus der Krise helfen, Eigentum und Mieten leistbarer machen: Die türkis-grüne Bundesregierung hat am Mittwoch weitere Details ihres Wohnbaupakets präsentiert.

Wofür sie rund 2,2 Milliarden Euro ausgibt, welche Stärken und Schwächen das Paket hat:

Mit einer Milliarde Euro sollen 25.000 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Ist das realistisch?

Die Länder erhalten einen Zweckzuschuss von einer Milliarde für den gemeinnützigen Wohnbau. Das soll Investitionen von fünf Milliarden auslösen. Die Gemeinnützigen sollen je 10.000 Eigentums- und Mietwohneinheiten neu bauen und 5.000 Einheiten sanieren. Ist diese Rechnung realistisch? Grundsätzlich schon, sagt WIFO-Experte Michael Klien zum KURIER: „Das steht und fällt aber damit, ob die Länder das zusätzliche Geld auch weiterleiten. Man muss abwarten, ob der Bund das juristisch geregelt bekommt.“

Wofür sind weitere 1,2 Milliarden eingeplant?

Neben der Baumilliarde investiert die Regierung zusätzlich in folgende Maßnahmen:

- **Abschreibungen:** Ist ein Gebäude fertiggestellt, können derzeit 4,5 Prozent der Kosten im ersten Jahr von der Steuer abgeschrieben werden. Das soll nun bis Ende 2026 für drei Jahre möglich sein. Kosten: 400 Millionen.
- **Sanierungsbonus:** 300 Millionen stehen Vermietern 2024 und 2025 für thermische Sanierungen und den Heizungstausch zu Verfügung.
- **Handwerkerbonus:** Mit maximal 2.000 Euro werden in den nächsten beiden Jahren Leistungen von Handwerkern gefördert. Dafür sind 300 Millionen vorgesehen.
- **Nebengebühren:** Die Grundbuch- und die Pfandrechteintragungsgebühr auf das erste Eigenheim werden für zwei Jahre gestrichen – bis zu einem Freibetrag von 500.000 Euro. Häuslbauer sparen sich maximal 11.500 Euro. Kostet die Immobilie mehr als zwei Millionen Euro, ist keine Förderung mehr möglich. Die Maßnahme kostet rund 200 Millionen.
- **Förderdarlehen:** Die Länder können bis 2026 Darlehen aufnehmen und niedrig verzinst an Kreditnehmer vergeben. 200.000 Euro können zu einem Zinssatz von maximal 1,5 Prozent weitergeben werden. Der Bund rechnet mit jährlichen Kosten von rund zehn Millionen
- **Wohnschirm:** Für Mieter in Finanznöten wird der Wohnschirm heuer um 60 auf 125 Millionen Euro aufgestockt.

Wer profitiert am stärksten vom Wohnbaupaket?

Klien hält das Paket für stimmig. Der Fokus auf die Gemeinnützigen sei richtig, um kurzfristig die Bautätigkeit zu fördern. IHS-Chef Holger Bonin beurteilt das auf Ö1 ähnlich. Langfristig löse das Paket die Wohnbauprobleme im Gewerbe aber nicht.

Muss man die Kreditvergaberegeln lockern?

Ja, betonen Ökonomen und Wirtschaftskammer. „Die Baublockade bei den Gewerblichen wird man nur lösen, wenn man die Nachfrage nach Eigentumswohnungen stabilisiert. Und dazu braucht es zumindest eine Lockerung der KIM-Verordnung“, sagt Klien. Die Verordnung sieht vor, dass Kreditnehmer ein Eigenkapital von 20 Prozent der Baukosten einbringen müssen und der monatliche Kredit 40 Prozent des Nettolohns nicht übersteigen darf. Österreichs Finanzmarktaufsicht hat hier eine EU-Vorgabe besonders streng umgesetzt. Das Finanzmarktstabilitätsgremium hat die Maßnahme offenbar evaluiert. Über eine Lockerung könnte im April entschieden werden.

Was ändert sich bei der Leerstandsabgabe?

Die Länder sollen zusätzliche Kompetenzen erhalten, um Abgaben auf Nebenwohnsitze oder Leerstände einheben können. Dieses Gesetz muss mit einer Zweidrittelmehrheit im Parlament beschlossen werden. Die SPÖ ist gesprächsbereit. Es sollen aber auch die Länder, die es letztlich betrifft, eingebunden werden, heißt es vom SPÖ-Klub.