

Herrn
Bundeskanzler
Karl Nehammer, MSc
Ballhausplatz 2
1010 Wien

Wien, 24. Oktober 2022

Sehr geehrter Herr Bundeskanzler!

Wir wenden uns an Sie, weil die Bau- und Immobilienwirtschaft seit einiger Zeit mit multiplen Krisen konfrontiert ist, wie es sie seit Generationen nicht gegeben hat: Angebotsengpässe durch unterbrochene Lieferketten, steigende Baustoffpreise, galoppierende Energiekosten, ein dramatischer Mangel an Arbeits- und Fachkräften. Steigende Zinsen machen jede Baufinanzierung zum unwägbareren Risiko. Die hohe Inflation könnte schon bald in eine Stagflation umschlagen, denn die Konjunkturaussichten sind düster. Um das Maß voll zu machen, werden der Baubranche auch noch durch die österreichische Klima- und Energiestrategie weitere Belastungen auferlegt.

Die Folgen sind bereits ablesbar: Die Neubautätigkeit, vor allem im Wohnbau, geht massiv zurück. Wurden 2019 noch 85.000 Wohneinheiten neu errichtet, ist heuer nach Berechnungen des IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH ein Rückgang auf nur 62.000 baubewilligte Wohnungen zu erwarten. Die drohende Rezession beim Bau hat negative Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum und die Volkswirtschaft insgesamt: Arbeitsplätze geraten in Gefahr, das Wohnen wird durch ein sinkendes Angebot noch einmal deutlich teurer.

Bauen gilt zurecht als Konjunkturmotor in wirtschaftlich schwierigen Zeiten – die Bauwirtschaft sollte daher in die Lage versetzt werden, diese Rolle auch wahrnehmen zu können. Dazu ist es vor allem nötig, die Energiepreise deutlich zu dämpfen. Das kann wirksam nur auf EU-Ebene geschehen, deshalb ersuchen wir Sie, sehr verehrter Herr Bundeskanzler, sich in Brüssel dafür einzusetzen, dass die ohnehin bereits auf dem Tisch liegenden Maßnahmen rasch umgesetzt werden.

Die Bauwirtschaft – insbesondere die Plattform ProBAUEN – unterstützt die Zielsetzungen der Bundesregierung, die durch die aktuelle Krise nicht in Gefahr geraten dürfen: Leistbares Wohnen soll auch in Zukunft gewährleistet sein. Dazu ist es notwendig, dass durch eine bedarfsgerechte, ausreichend große Bauleistung der Wohnbedarf in Österreich gedeckt werden kann.

Die Sanierung des Bestands an Altbauten bleibt ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz, doch wollen wir gerade im Bereich der Energiewende mehr Realismus einmahnen. Ein Beispiel liefert das in Arbeit befindliche Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG), wo ein Verbot von Gasheizungen normiert werden soll. Diese Maßnahme wird bis zur vollständigen Umsetzung bis zu 80 Milliarden Euro kosten und führt technologisch in eine Einbahnstraße, weil damit der Einsatz von klimaneutralem Gas wie Wasserstoff und Biomethan verbaut wird. Wir, sowohl der Handel als auch die Industrie, benötigen einen realistischen ehrlichen Masterplan für den Ausstieg aus Erdgas. Wir werden auch 2050 noch Erdgas brauchen, wenn wir unsere Wirtschaft nicht komplett ruinieren wollen. Zudem wird sich dieses Gesetz nur umsetzen lassen, wenn eine Reihe von Anpassungen im Mietrechtsgesetz (MRG) und im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorgenommen werden, zum Beispiel was

Zustimmungspflichten und Duldung betrifft. Diese Änderungen müssen gleichzeitig mit dem EWG beschlossen werden, soll dessen Wirkung nicht verpuffen.

Um die Sanierung des Altbestands zu beschleunigen, schlagen wir vor:

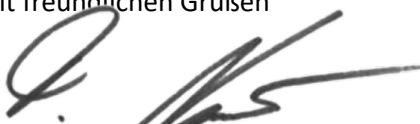
- Steuerliche Anreize: Sofortabsetzung von Sanierungsmaßnahmen, Verkürzung der Abschreibung bei Nachverdichtung, für private Sanierung Ausweitung der Sonderausgaben im EStG
- Mietrecht als Hebel für Klimaschutz und Energieeffizienz: Bei Neuvermietung soll nicht mehr das Errichtungsjahr, sondern der ökologische Fußabdruck des Gebäudes dafür maßgeblich sein, welche Mietzinsregelung (Kategorie, Richtwert, angemessen oder frei) zur Anwendung kommt
- Thermisch-energetische Sanierung von Gebäuden vor dem Austausch der Energiequelle: Förderrahmen anpassen, damit beide Maßnahmen umgesetzt werden.
- Faktenbasierte Wohnbau- und Klimapolitik braucht bessere Nutzung der Datenquellen: Statistik Austria mit der Entwicklung eines Dashbord für Neubau und Sanierung beauftragen (Wohnbedarf, Entwicklung der Sanierungstätigkeit sowie Heizungsanlagenbestand).

Nicht zuletzt muss auch der Zugang zu Bankfinanzierungen für Wohnraumschaffung erleichtert werden, das gilt für den Erwerb oder Bau von Eigenheimen ebenso wie für Zwischenfinanzierungen von derzeit bewohnten Immobilien, die dann verkauft werden.

Sehr geehrter Herr Bundeskanzler, um die anstehenden Aufgaben zu bewältigen, braucht es einen Masterplan für Bauen und Wohnen in Österreich. Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen würden das Ziel des Regierungsprogramms, die Sanierungsrate deutlich anzuheben, in hohem Maße unterstützen. Sie dienen dem Klimaschutz. Von den Investitionen, die mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ausgelöst werden könnten, würde vor allem das Bau- und Baunebengewerbe, der Baustoffhandel, die heimische Baustoffindustrie und Immobilienwirtschaft profitieren, also ein Sektor der regionalen mittelständischen Wirtschaft, der traditionell eine wichtige Rolle bei der Konjunkturbelebung spielt.

Gerne würden wir Ihnen unsere Vorschläge in einem persönlichen Gespräch vorstellen und ersuchen Sie, sehr geehrter Herr Bundeskanzler, um einen Termin.

Mit freundlichen Grüßen



Franz Nürnberger, Vorstandsvorsitzender

F.B.I. – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie
1140 Wien, Märzstraße 135 Top 10



Mag. Georg Bursik, Stv. Vorstandsvorsitzender



Ewald Kronheim BA, Präsident

VBÖ – Verband der Baustoffhändler Österreich
3385 Gerersdorf/St. Pölten, Eichenstraße 1A



Mag. Robert Grieshofer, Vizepräsident



KommR Michael Pisecky, Obmann
Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhandler

1020 Wien, Straße der Wiener Wirtschaft 1



KommR Ing. Gerald Gollenz, Obmann
Fachverband der Immobilien-
und Vermögenstreuhandler

1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 57

Verantwortlich für Koordination und Rückfragen:

Mag. Heimo Gradischnig, Kovar & Partners, Dorotheergasse 7, 1010 Wien
0664 8494016, Heimo.Gradischnig@kovarpartners.com