

15.48

Bundesrat Sebastian Kolland (ÖVP, Tirol): Sehr geehrter Herr Präsident! Werter Herr Bundesminister! Geschätzte Kolleginnen und Kollegen! Herzlich willkommen, liebe Schülerinnen und Schüler! Das Thema Wohnen ist ja eines, das auch besonders die junge Generation betrifft. Es ist auch eines, das uns natürlich alle in der Politik auf allen Ebenen beschäftigt. Es ist in allen Bundesländern Thema. Ich traue mich aber doch zu behaupten, es ist vor allem auch in den westlichen Bundesländern aufgrund des flächenmäßig oftmals sehr begrenzten Platzangebotes eine besonders schwierige Situation.

Ich habe mir gestern interessehalber einige Immobilienangebote aus meinem Heimatbezirk angesehen, und die Preise, die man dort findet, sind schon dramatisch. Da steht zum Beispiel eine 29,2-Quadratmeter-Einzimmerwohnung mit Balkon mit 249 000 Euro Nettopreis in der Stadt Kufstein drinnen. Da gibt es auch eine Wohnung mit 132 Quadratmetern, die um 990 000 Euro angeboten wird. Es ist aber nicht nur ein urbanes Thema, sondern auch beispielsweise in der Gemeinde Ellmau – natürlich hochtouristisch, ungefähr 15 Fahrminuten von mir entfernt – kostet eine 92-Quadratmeter-Wohnung 1,1 Millionen Euro.

Das alles sind Nettopreise. Das hat sich in den letzten Jahren natürlich schon auch sehr zugespitzt. Das Ganze betrifft nicht nur Tirol, es betrifft auch nicht nur Österreich, es betrifft eigentlich auch viele andere Länder in Europa, wenn man sich das anschaut. In der Schweiz beispielsweise ist es mittlerweile Usus, dass Immobilien nur mehr über Mehrgenerationenkredite finanziert werden können.

Ich glaube, das sind Entwicklungen, bei denen wir schon versuchen müssen, alles zu tun, um entgegenzuwirken. Möglichkeiten gibt es durchaus, auch wenn die Experten sagen, einer der Haupttreiber für diese Preise ist natürlich die niedrige Zinslage auf den Finanzmärkten. Das ermöglicht zwar auf der einen Seite vielen auch, ihren Wohnraum zu finanzieren, aber auf der anderen Seite kommt deshalb auch sehr, sehr viel Kapital in den Immobilienmarkt hinein und macht Grundstücke, Häuser und Wohnungen auch zu Spekulationsobjekten.

Das ist ein Problem, weil ein Dach über dem Kopf eben nicht irgendetwas ist, was ich mir aussuchen kann oder auch nicht, sondern es ist ein Grundbedürfnis, das auch wir alle versuchen müssen für die Bürgerinnen und Bürger sicherzustellen. Möglichkeiten gibt es durchaus auf vielen Ebenen, und ich glaube, wir müssen diese auch konsequent nutzen. Woran ich dabei denke, ist: Auf Gemeindeebene haben wir das Instrument der Raumordnung, der Flächenwidmung, der Vertragsraumordnung, das

zum Glück auch in vielen Gemeinden bereits angewandt wird. Wir haben Möglichkeiten, bei der Bebauungsdichte über Bebauungspläne nach oben zu fahren, es dann auch wirklich zu ermöglichen, ein zusätzliches Stockwerk zu errichten. Man kann über die Ortskernrevitalisierungen einiges machen.

Auf Landesebene haben wir über den Grundverkehr einige Möglichkeiten, natürlich auch immer im engen Rahmen der EU-gesetzlichen Regelungen, aber Spielräume gibt es auch dort. Wir haben die Möglichkeit, über die Wohnbauförderung einige Stellschrauben anzuziehen, und es gibt auch die Möglichkeit, auf Landesebene Abgaben einzuführen. Das passiert auch. Es ist bereits erwähnt worden, wir haben in Tirol die Freizeitwohnsitzabgabe eingeführt, nicht flächendeckend, weil die bereits einmal verfassungsrechtlich von Österreich entsprechend einkassiert worden ist. Wir haben sie jetzt aber in den Gemeinden eingeführt, wo der Wohndruck besonders hoch ist und uns Juristen sagen, dort ist die Chance sehr, sehr hoch, dass es auch hält.

Die Leerstandsabgabe ist ebenfalls erwähnt worden, die möchten wir ab 1. Jänner 2023 einführen. Das ist natürlich etwas, was durchaus für Debatten sorgt. Ich verstehe das auch. Es argumentieren auch viele, das ist ein Eingriff ins Eigentum. Dazu möchte ich aber zwei Dinge sagen. Erstens: Es wird in diesem Gesetz viele Ausnahmen geben, beispielsweise wenn Wohnungen im eigenen Wohngebäude sind, sind diese davon ausgenommen, beispielsweise wenn man einen Eigenbedarf hat, dann ist das ausgenommen. Wenn es eine Wohnung ist, die baufällig ist, dann muss man diese nicht instand setzen und vermieten, sondern dann ist das ebenfalls von der Leerstandsabgabe ausgenommen.

Das Zweite, warum ich in diesen Diskussionen eigentlich immer auch die Leerstandsabgabe vehement verteidige, ist: Wir sind eine Eigentumspartei und dazu stehen wir auch, aber für mich bedeutet Eigentumspartei zu sein auch, dass ich nicht nur Eigentümer und Eigentum schütze, sondern vor allem auch, dass ich jungen Leuten ermögliche, sich Eigentum zu schaffen. Die Leerstandsabgabe hat zwar vielleicht nicht diesen Mobilisierungseffekt, dafür ist sie vielleicht auch zu niedrig – auch da, glaube ich, sollten wir über das Volkswohnungswesen etwas machen –, aber sie ist trotzdem einmal auch ein Signal, dass wir auf diesem Feld auch wirklich handeln wollen, und das finde ich sehr, sehr wichtig.

Das sind Dinge, die man auf Landesebene regeln kann, und dann gibt es die Bundesebene. Da beschäftigen wir uns heute mit dem WGG. Ich habe es zuvor erwähnt, das Volkswohnungswesen ist ebenfalls eine Gesetzesmaterie, bei der man meines Erachtens schon auch noch wirklich etwas machen kann, um auch die Länder zu

unterstützen, beispielsweise eben bei der Höhe der Leerstandsabgabe, wo es jetzt zum Glück den einstimmigen Vorschlag der Landeshauptleute gibt, zumindest Teile des Volkswohnungswesens zu verändern. Ich hoffe, dass man da auch wirklich dranbleibt, ich würde das sehr wichtig finden.

Dann gibt es das WGG, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das ja bereits erwähnt worden ist, in dem es ebenfalls einen Passus gegeben hat, der sich zu einem Schlupfloch entwickelt hat. Wir sehen das auch in Tirol. Wir haben viele Gemeinnützigkeits, die jetzt nicht Mietwohnungen bauen, sondern Eigentumswohnungen, die dann erworben werden können. Da war es bisher so, dass es beim Sofortkauf eine unzureichende Frist gegeben hat. Bis zur Spekulation waren es nicht diese 15 Jahre, die man jetzt einführt. Das hat schon dazu geführt, dass natürlich findige Investoren begonnen haben, auch in den gemeinnützigen Wohnbau reinzugehen, und versucht haben, diese Preissteigerungen zu nutzen, um entsprechende Geschäfte zu machen. Das kann und darf nicht Sinn und Zweck der Gemeinnützigkeits sein, deshalb ist es gut, dass wir dem jetzt auch einen Riegel vorschieben.

Das Zweite sind natürlich wieder die Revisionsverbände, dass man die Kontrollrechte stärkt und damit auch sicherstellt, dass diese Objekte auch ihrem Sinn entsprechend genutzt werden.

Ein bisschen verwundert es mich schon, dass die SPÖ dieser Novelle heute nicht zustimmt. Es erinnert mich schon ein wenig auch an die Diskussion zum Entlastungspaket, die wir heute Vormittag geführt haben. Es war auch im Nationalrat ersichtlich, dass Vertreter der SPÖ eigentlich durchaus dieser Novelle inhaltlich zugestimmt haben, aber immer gesagt haben: Das ist zu wenig, wir müssen noch mehr machen! Ich verstehe das deshalb nicht ganz (*Bundesrat Schennach: Wir helfen euch gerne!*), denn man stimmt dem Ganzen schon zu, aber dann macht man es irgendwie trotzdem nicht, weil man ja noch mehr machen könnte. Diese Logik erschließt sich mir nicht ganz. Ich finde es ein bisschen schade, hoffe aber trotzdem auf eine breite Mehrheit, weil es eine wichtige Novelle ist, um der Spekulation entgegenzutreten. (*Beifall bei ÖVP und Grünen. – Bundesrat Schennach: Aber Chalets bauen in Tirol! Solange ihr Chalets baut, braucht ihr nicht zu jammern!*)

15.55

Vizepräsident Günther Novak: Als Nächster zu Wort gemeldet ist Herr Bundesrat Markus Steinmaurer. Ich erteile ihm das Wort.