

Update: Neustart für einen zukunftsorientierten Wohnbau

Zielbild für Österreich im Jahr 2030

Im Jahr 2030 ist Österreich ein Vorbild für einen zukunftsorientierten, nachhaltigen und gerechten Wohnungsmarkt. Durch die Maßnahmen von 2024 bis 2029 wurden der Neubau und die Sanierung von Gebäuden bedarfsorientiert gefördert und alle Potentiale zur Senkung der Errichtungskosten wurden ausgeschöpft. Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft sind zentrale Elemente der Wohnbaupolitik geworden. Die Wohnbauförderung ist transparent und die Mittel werden zweckgebunden für Neubau und Sanierung eingesetzt. Neue Finanzierungsmodelle erleichtern den Zugang zu Wohneigentum. Reformen im Mietrecht sorgen für faire und transparente Mietverhältnisse und kurbeln über Anreize die Sanierung an. Diese Verbesserungen haben das Wohnungsangebot und die Lebensqualität in Österreich deutlich erhöht und einen positiven Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Empfehlungen "nach Regierungsprogramm 2025-2029"

Ziel ist ein aktuelles Forderungspapier, das insbesondere auf budgetneutrale Maßnahmen fokussiert, die kurzfristig Investitionen in Neubau und Sanierung stimulieren. Besonders hervorgehoben werden dabei Maßnahmen, die sich auch im Regierungsprogramm 2025–2029 wiederfinden.

1. Deregulierung & Entlastung der Bauwirtschaft

Forderung: Entrümpelung und Beschleunigung.

- Streichung kostentreibender Bauauflagen (z. B. Stellplatzpflicht, überzogenen Brandschutz)
- Einführung einer einheitlichen Bauordnung mit "Umbauordnung" für Bestand (Gebäudetyp E, zivilrechtliche Vereinbarungen)
- Digitale Bauakte flächendeckend einführen, Bearbeitungsfristen gesetzlich vorsehen
- Technische Prüfung durch Ziviltechniker zulassen

Im Regierungsprogramm enthalten. Kein Budgetbedarf, sofortige Entlastung – geringere Errichtungskosten bedeuten niedrigere Mieten. Die Verantwortung für die Koordinierung der nationalen Wohnungspolitik liegt beim zuständigen Wohnbauminister.

2. Zweckbindung der Wohnbauförderung wieder einführen

Forderung: Wiederherstellung der Zweckbindung und bedarfsgerechter Mitteleinsatz.

- Wohnbauförderungsbeiträge und Rückflüsse müssen wieder für Neubau und Sanierung zweckgebunden werden

PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

- Wohnbauförderung soll sich an objektivem Bedarf orientieren: Grundlage sind aktuelle Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand. Referenzdaten: ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050, Statistik Austria Wohnungs- und Haushaltsstatistiken

Zentrale Forderung. Im Regierungsprogramm verankert. Zweckbindung allein genügt nicht – der Mitteleinsatz muss sich auch am realen Bedarf orientieren!

3. Finanzierungsoffensive für Neubau & Sanierung

Forderung: Zugang zu Finanzierung erleichtern – regulatorische Hürden der FMA beseitigen, zinsgünstige Förderdarlehen, Eigentumsmodelle, Förderbank nutzen.

- Bis 2026 dreht der aktuelle Käufermarkt in einen Verkäufermarkt – Mietwohnungen sind bereits jetzt ein knappes Gut. Zu wenig Mietwohnungen durch zu wenig Fertigstellung.
- Die Finanzmarktaufsicht (FMA) erschwert aktuell massiv die Finanzierung von Mietwohnungsprojekten (Refinanzierung innerhalb von 30 Jahren inkl. Tilgung), da auch diese als "gewerblich" und somit als hoch riskant eingestuft werden. Eigentumsprojekte scheitern ebenfalls an restriktiven Kreditvergaben (Banken müssen Immobilienportfolios abbauen). Basel IV (GBV sind befreit) verschärft die Lage weiter (Finanzierung gewerblicher Bauträger verteuern sich zusätzlich – auch bei Errichtung von Mietwohnungen)
- Zinsbegünstigte Darlehen für Bauträger (auch für gewerbliche Sanierung): nachrangig, fix verzinst, Laufzeit mindestens 10 Jahre, max. Zinssatz 1,5 %, Fördersätze ab 1.000–1.500 €/m² (analog Deutschland)
- Neue Modelle für Eigentumserwerb (Fixzinskredite, Eigenmittellersatzdarlehen, Bausparen)
- Bundesweite Förderbank etablieren: rückzahlbare Kredite für Neubau und Sanierung

Im Regierungsprogramm mehrfach erwähnt. Nicht budgetneutral, aber volkswirtschaftlich hoch wirksam.

4. Bonus-Malus-System bei Neuvermietung:

Forderung: Mietrecht für Investitionen in den Klimaschutz nutzen

- Bei Neuvermietung soll der ökologische Fußabdruck des Gebäudes dafür maßgeblich sein, welche Mietzinsregelung zur Anwendung kommt. Bonus: Angemessener oder freier Mietzins für sehr guten oder ausgezeichneten energetischen Gebäudestandard. Malus: derzeit noch frei vermietbare Nachkriegsbauten fallen unter die Preisregelung des MRG, wenn nicht bis 2035 saniert.

Im Regierungsprogramm verankert. Budgetneutral, starker Impuls für die Sanierung speziell im mehrgeschossigen Bestand.

5. Baulandmobilisierung

Forderung: Bauland aktivieren, Boden schonend und effizient nutzen.

- Nachverdichtung, Erhöhung von Bebauungsdichten, Fokus auf Ortskerne

PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

- "Use it or lose it": Widmungsrücknahme bei Nichtnutzung nach Frist

Im Regierungsprogramm als strategische Maßnahme enthalten. Hoher Hebel für Neubau und Sanierung und wirkt gegen Baulandhortung. Budgetneutral

6. Eigentumserwerb fördern

Forderung: Junge Menschen beim Eigentumserwerb unterstützen.

- Eigenmittelgarantien, zinsbegünstigte Einstiegskredite
- Anhebung der Grunderwerbsteuerfreibeträge
- Eigentumsoption im gemeinnützigen Wohnbau für Selbstnutzung prüfen

Im Regierungsprogramm erwähnt. Maßnahmen steuerlich/regulatorisch gestaltbar.

7. Wohnrecht und rechtliche Rahmenbedingungen

Forderung: Transparenz, Investitionssicherheit und Ökologisierung.

- Wertsicherungsklauseln: Rechtssicherheit für indexierte Mietverträge durch gesetzliche Klarstellung im ABGB und KSchG (OGH-Urteile zeitnah umsetzen)
- Novellierung des Mietrechts (MRG, WGG, WEG, ABGB) mit dem Ziel eines transparenten, nachvollziehbaren Systems, das Investitionen ebenso wie Mieterschutz ermöglicht
- Duldungspflichten und Abstimmungsquoren bei Heizungstausch und energetischen Sanierungen neu regeln
- Klimaschutz-Zuschläge im MRG für energetische Sanierungen und Maßnahmen zur Dekarbonisierung nach Vorbild des EVB im WGG

Zentrale Forderung aus Regierungsprogramm. Budgetneutral. Rechtssicherheit und Klimaziele lassen sich nur mit einem modernen Mietrecht realisieren.

8. Nachhaltigkeit & Kreislaufwirtschaft

Forderung: Rahmenbedingungen modernisieren.

- Einheitlichen Gebäudepass österreichweit
- Bodenverbrauch messbar machen, Brachflächenkataster etablieren
- jährlicher Sanierungsfortschrittsbericht durch Statistik Austria

Im Regierungsprogramm explizit genannt. Staatliche Steuerung durch Transparenz erhöhen.

9. Finanzielle Anreize & Kontinuität bei Förderungen für Neubau und Sanierung

Forderung: Sanierungsrate heben, Dekarbonisierung beschleunigen, Kontinuität und Planbarkeit bei Förderungen.

- Investitionsfreibetrag und AfA für Unternehmen

PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

- Steuerliche Anreize für Private: Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen als Sonderausgaben im EStG. Vorschlag: 65 % der Kosten einer umfassenden Sanierung (max. 125.000 €) bzw. 40 % bei Einzelmaßnahmen
- Thermischen Sanierungsförderung: Hohe volkswirtschaftliche Wirkung – laut Studie Prof. Schneider bewirken 1 € Förderung rund 2 € Rückfluss an Steuern und Abgaben, sichern Arbeitsplätze und stärken das Budget.
- Planungssicherheit für Private und Unternehmen für 3–5 Jahre bei Fördermitteln.

Im Regierungsprogramm verankert. Teilweise budgetwirksam, aber mit hoher volkswirtschaftlicher Rendite. Vertrauen fördert Investitionen.

10. Warnung vor Mietpreisbremse

Forderung: Marktmechanismen nicht aushebeln.

- Mietpreisregulierungen dämpfen zwar Bestandsmieten, führen aber zu erheblichen unerwünschten Nebeneffekten: Höhere Preisdynamik bei nicht regulierten Wohnungen. Sinkende Mobilität der Mieter (weil günstige Bestandsmieten nicht aufgegeben werden). Zunehmende Fehlallokation von Wohnraum (z. B. große Wohnungen mit geringer Belegung). Rückgang beim Neubau von Mietwohnungen. Qualitätsverlust bei regulierten Mietwohnungen (geringere Investitionsanreize). Zunahme des Wohneigentumsanteils (weil Vermietung unattraktiver wird).
- Sozialpolitisch kontraproduktiv: Die langfristige Wirkung von Mietpreisbindungen ist eine künstliche Verknappung – mit besonders negativen Folgen für einkommensschwächere Haushalte. Diese haben das Nachsehen bei überhitzter Nachfrage.

Politische Klarheit erforderlich. Mietpreisbindung löst kein Problem – sie verschärft es. Zielgerichtete Unterstützung (z.B. Wohnbeihilfe) wäre sozial treffsicherer und marktkonformer.

Stand: 24. Juni 2025

Über PRO BAUEN & SANIEREN

PRO BAUEN & SANIEREN ist eine Initiative der **Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder**, des **FBI – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie** sowie des **VBÖ – Verband der Baustoffhändler Österreichs**, die 2013 gegründet wurde.

Ziel von PRO BAUEN & SANIEREN ist es, **preiswerten Wohnbau** im städtischen und ländlichen Raum durch eine Verbesserung der **politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen** zu ermöglichen. Vor allem über ordnungspolitische Maßnahmen soll eine **Erhöhung der Sanierungs- und Errichtungsraten im Wohnbau** ermöglicht werden.

Koordination und Rückfragen:

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