

## **Projektentwickler warnen vor gravierendem Einbruch im Wohnbau, wenn Politik nicht gegensteuert**

Wien (14. September 2023) – Eine aktuelle Umfrage der VÖPE – Vereinigung österreichischer Projektentwickler unter ihren 50 Mitgliedern kommt zu einem dramatischen Ergebnis: dreiviertel der Befragten bezeichnen die Marktentwicklung für 2023–2025 bezogen auf die Umsetzung von Projekten und das Investitionsvolumen als negativ. **VÖPE-Präsidiumssprecher Andreas Köttl** bei der heutigen Pressekonferenz: „Sollte sich an der aktuellen Situation mit den für die Branche schlechten Rahmenbedingungen nichts ändern, rechnen wir mit sinkenden Umsätzen, internem Jobabbau und deutlich weniger Neurealisierungen am Wohnungsmarkt. Das ist für den einzelnen Entwickler dramatisch, aber auch für die österreichische Volkswirtschaft.“

Die Immobilienunternehmen insgesamt und die Projektentwickler im Speziellen haben derzeit mit vielfältigen Herausforderungen zu kämpfen. Köttl: „Ein hohes Zinsniveau und gleichzeitig unnötig strenge Vergabekriterien für Immobilienkredite, hohe hausgemachte Inflation und damit zusammenhängende Kostensteigerungen für Bauleistungen und Löhne, nach wie vor hohe Grundstückspreise und ständig steigende Bürokratie in Widmungs- und Bauverfahren sowie für neue Berichtspflichten. Zuletzt noch ein Mietpreisdeckel, der Finanzierungs- und Erhaltungskosten für die Entwickler von Altbauobjekten verteuern wird.“

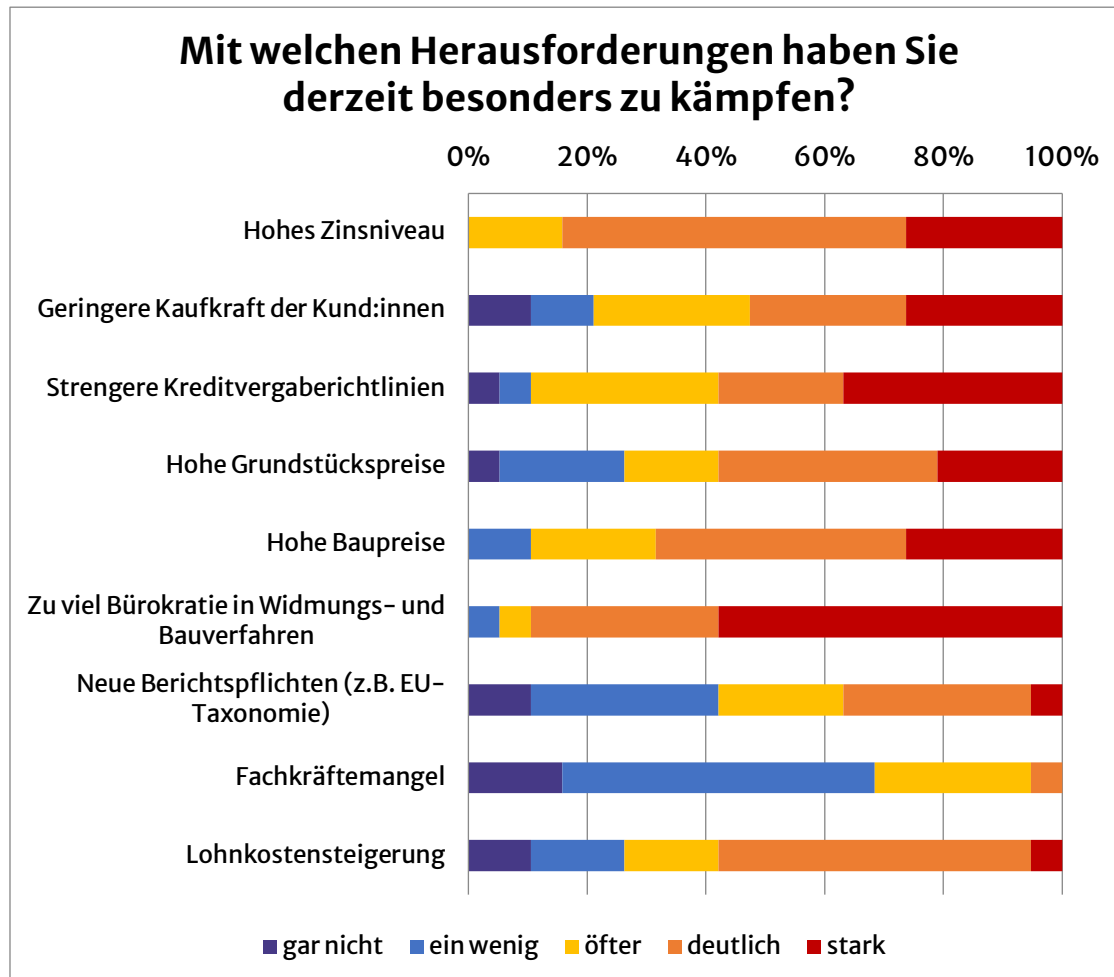
### **Zahlen stehen auf gravierenden Einbruch beim Wohnbau**

Demnächst wird der Wohnungsbau so gut wie stillstehen. Wurden 2020 noch fast 45.000 Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erteilt, so ist diese Zahl lt. WKO im abgelaufenen Jahr 2022 bereits auf knapp 30.000 Einheiten gesunken. Für 2023 ist auf Basis der bisher vorliegenden Zahlen ein Rückgang auf nur mehr rund 15.000 Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser erwartet. Bei den geförderten Genossenschaftswohnungen würden heuer sogar bis zu 90 Prozent der geplanten Projekte voraussichtlich auf Eis gelegt. Für 2024 sind laut einer Auswertung von Exploreal derzeit noch knapp 42.000 Wohneinheiten in der Pipeline, für 2025 erst 34.000. Die Statistik Austria geht jedoch von einer weiteren Bevölkerungszunahme aus. Wenn man nur Wien betrachtet, ist der Rückgang ähnlich gravierend. Die Folge: Wohnraum wird knapp, die Preise werden steigen.

### **Ergebnisse der VÖPE-Umfrage im Zeitraum von 1. bis 8. September 2023**

**VÖPE-Präsidiumsmitglied Gerald Beck:** „Die Überschrift unserer internen Umfrage muss leider lauten: ‚Projektentwickler vor starkem Geschäftsrückgang.‘ Viele unserer Mitglieder sind aufgrund der aktuellen Lage und der unsicheren Aussichten zurückhaltend mit der Umsetzung neuer Projekte. Schwierigkeiten bei der Finanzierung, verschärfte Regelungen bei der Kreditvergabe, die Endkunden nicht mehr erfüllen können und teils überzogene Renditeerwartungen institutioneller Investoren führen zu einem Umsatzrückgang bei manchen Mitgliedern von bis zu 70 Prozent.“

Laut der Umfrage erschüttert das hohe Zinsniveau ausnahmslos alle Projektentwickler. 90 Prozent sind merkbar durch die strengere Kreditvergaberichtlinien betroffen. Ein deutliches Hemmnis sind weiterhin überbordende bürokratische Hürden bei Widmungs- und Bauverfahren: Manche Projektentwickler können nur die Hälfte ihrer zuvor beantragten Projekte tatsächlich realisieren, da ihnen die Baubewilligung verwehrt wird.



### Was könnte der Branche helfen?

Die VÖPE forderte im Rahmen der heutigen Pressekonferenz mutige Gegenmaßnahmen der Politik. **VÖPE-Vizepräsident Peter Ulm:** „Während das Marktumfeld ohnehin bereits herausfordernd ist, und in Deutschland schon einige große Pleiten zu verzeichnen sind, bremst in Österreich die Politik unsere Branche durch wenig durchdachte Entscheidungen zusätzlich. Viele Probleme sind bei uns hausgemacht. Wir müssen die Investitionen im selbstbewohnten sowie vermieteten Wohnbau durch geeignete Politikmaßnahmen wieder ankurbeln, ist es doch unser gemeinsames Ziel, dass Immobilien auch leistbar bleiben und die Beschäftigung im Immobiliensektor gesichert wird.“

### Die Forderungen der VÖPE

Ulm: „Wir fordern unter anderem, die KIM-Verordnung radikal zu entschärfen und für berechenbare Fixzinskredite vollends abzuschaffen. Steuerliche Liebhabereifristen bei Investitionen in Mietwohnungen müssen angesichts der Marktlage mit hohen Preisen und längeren Finanzierungsdauern ausgeweitet werden. Zur Entlastung der

Konsumenten wäre eine drastische Reduktion der Kaufnebenkosten für das selbstbewohnte Eigenheim wie z.B. bei der Grundbucheintragungsgebühr vonnöten.

Außerdem braucht es mehr Anreize für klimagerechtes Bauen und zur Förderung der Energiewende. Wir denken hier an die Einrichtung von „Fast-Lanes“ in Genehmigungsprozessen sowie eine drastische Reduktion von Bürokratie in allen Bauordnungen, wenn in die Zukunft investiert werden soll. Schlussendlich sollten Zukunftsinvestitionen auch durch ein gerechtes Mietrecht belohnt werden – der Mietpreisdeckel wird solche Investitionen (auch bei den Gemeinnützigen!) deutlich bremsen.“

Abschließend richtete das VÖPE-Präsidium einen Appell an die politischen Entscheidungsträger: Das gemeinsame Ziel muss sein, dass Immobilien leistbar bleiben und die Beschäftigung im Immobiliensektor gesichert wird!

#### **Über die VÖPE – Vereinigung Österreichischer Projektentwickler**

Die VÖPE ist die gemeinsame Stimme der Projektentwickler Österreichs. Aktuell sind 50 Bauträger österreichweit, von der Kapitalgesellschaft bis zum lokalen Familienbetrieb, Mitglieder der VÖPE.  
<http://www.voepe.at>

#### Rückfragehinweise:

VÖPE – Vereinigung Österreichischer Projektentwickler  
DI Sebastian Beiglböck, Geschäftsführer  
Mail: [Sebastian.beiglboeck@voepe.at](mailto:Sebastian.beiglboeck@voepe.at)  
Mobil: +43 676 455 4005

ALBA Communications  
Mag. Alexandra Seyer-Gmeinbauer, Managing Partner  
Mail: [a.seyer@albacomunications.at](mailto:a.seyer@albacomunications.at)  
Mobil: +43 664 132 9993