

An
Herrn Finanzminister
Dr. Magnus Brunner
Johannessgasse 5
1010 Wien

Wien, am 10. Mai 2023

Derzeitige Konjunkturlage am Bau- und Immobilienmarkt und Liebhabereinbestimmungen

Sehr geehrter Herr Finanzminister Dr. Brunner,

Unsere Organisationen vertreten die größten Bauunternehmen und Immobilienprojektentwickler Österreichs, Österreichs Industrie sowie über 100.000 Beschäftigte im Bau- und Baunebengewerbe.

Auf das Immobilien- und Bauwesen in Österreich und weiten Teilen Europas kommen harte Zeiten zu. Für heuer und 2024 rechnet das WIFO laut seiner aktuellen Euroconstruct-Analyse mit einer realen Stagnation. Im Vorjahr war Österreich mit einem realen Bauproduktionsplus von 0,2 Prozent weit hinter dem durchschnittlichen Anstieg von 3 Prozent in den insgesamt 19 vom WIFO untersuchten Staaten. Im Wohnungsbau wird für 2023 ein Minus von -1,1 % erwartet, auch für 2024 ist die Prognose negativ.¹

Angespannte Finanzierungslage

Verschärft wurde die Lage durch eine deutlich anziehende Zinskurve und verschärfte Regeln für Immobilienkredite (KIM-VO). Im selben Zeitraum (2020 – 02/2023) stiegen die Zinssätze für Wohnbalkredite an private Haushalte laut OeNB von 1,34 auf 3,49 % p.a.². Laut einer aktuellen Umfrage der Nationalbank³ erlebte die Nachfrage nach Wohnbalkrediten einen überaus starken Rückgang im dritten und vierten Quartal 2022, der sich auch im ersten Quartal 2023, wenn auch moderater, fortsetzte. Von August 2021 bis Juli 2022 wurden neue Wohnbalkredite im durchschnittlichen monatlichen Volumen von 2,4 Mrd EUR vergeben. Im August 2022 betrug das Neukreditvolumen nur mehr 1,4 Mrd EUR, und ist bis Februar 2023 weiter auf 0,8 Mrd EUR gesunken. **Die angespannte Finanzierungslage bewirkt eine massive Zurückhaltung bei Bauherren und Investoren.**

Kräftige Kostensteigerung bei Bauprodukten

Als weiteren Grund für die angespannte Lage nennt das WIFO in einer Publikation vom 06.03.2023⁴ die kräftige Steigerung der Baukosten, zuletzt vor allem auf die Preissteigerungen für Materialien zurückzuführen. Das WIFO schreibt: „Baukostenschocks führen zu vorzeitiger Eintrübung der Baukonjunktur“: So kam es 2021 zu einer kräftigen Preissteigerung mit Auslaufen der Pandemie, 2022 folgte ein weiterer Preisanstieg mit Ausbruch des Ukrainekrieges. Ablesen lässt sich die Entwicklung auch bereits in der Statistik, wo der Baukostenindex der Statistik Austria für den Wohnhaus- und Siedlungsbau seit dem Basisjahr 2020 bis zum März 2023 um 21,7 % anstieg.⁵ **Die Auswirkungen sind auf Eis gelegte Projekte und sich leerende Auftragsbücher.**

Rückläufiger Wohnungsneubau und Auswirkungen auf die Beschäftigten im Bau- und Baunebengewerbe

Die oben dargelegten Bedingungen haben zur Folge, dass die Zahl der Baubewilligungen seit dem Höchstwert im Jahr 2017 mit 86.300 Einheiten deutlich rückläufig ist. Im Jahr 2022 betrug die Zahl der

¹ Vgl. Europäisches Bauwesen steht vor Stagnation. Euroconstruct-Prognose bis 2025 (European Construction Industry Faces Stagnation. Euroconstruct Forecast until 2025), WIFO-Monatsberichte, 2023, 96(2), S.99-110

² Vgl. OeNB, Zinssatz für Wohnkredite, Link: [Zinssatz für Wohnbalkredite - Oesterreichische Nationalbank \(OeNB\)](#)

³ Vgl. <https://www.oenb.at/Geldpolitik/Erhebungen/umfrage-ueber-das-kreditgeschaefft.html>

⁴ Vgl. Europäisches Bauwesen steht vor Stagnation. Euroconstruct-Prognose bis 2025 (European Construction Industry Faces Stagnation. Euroconstruct Forecast until 2025), WIFO-Monatsberichte, 2023, 96(2), S.99-110

⁵ Vgl. Statistik Austria, Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau, März 2023

Baubewilligungen laut Statistik Austria noch rund 58.900 Einheiten⁶, und die Experten erwarten einen weiteren Rückgang im Prognosezeitraum. Das trifft die gesamte Branche: Das Baunebengewerbe, das sich 2022 noch relativ günstig entwickelte, bekommt den schwächelnden Wohnungsneubau ab 2023 zu spüren⁷. Gab es beispielsweise 2019 über 22.100 bewilligte Wohneinheiten in der Bundeshauptstadt, so waren es 2022 nicht einmal mehr die Hälfte. Im Jahr 2024 rechnet die Fachgruppe der WKO wir nur mehr mit 12.000 Wohneinheiten, 2025 nur noch mit 7500.⁸**Aufgrund dieser negativen Entwicklungen sind auch gravierende negative Effekte auf die Zahl der Beschäftigten in der Branche zu erwarten.**

Sanierungsquote verfehlt Regierungsziele

Das WIFO geht davon aus, dass die rückläufige Baukonjunktur in Österreich und Gesamt-Europa nur zum Teil durch Bestandssanierungen und Tiefbau kompensiert werden können. Denn auch die im österreichischen Energieeffizienzgesetz als Zielwert festgelegte Sanierungsquote von 3 % des Bestandes für Bundesgebäude bleibt im Wohnbau bloß ein hehres Ziel.⁹ Die von vielen Projektentwicklern vorangetriebene thermisch-energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie die Effizienzverbesserung bei Heizsystemen ist zentral für die Erreichung der österreichischen Klimaschutzziele. Trotz bestehender Förderschienen wird laut Umweltbericht des Umweltbundesamts dieses angestrebte Ziel jedoch klar verfehlt: „Auswertungen der Gebäude- und Wohnungszählung 2001 sowie des Mikrozensus 2006, 2012, 2018 und 2020 über alle Hauptwohnsitze zeigen für die Jahre 2018–2020 eine durchschnittliche Erneuerungsrate bei thermisch-energetischen Einzelmaßnahmen von 1,2 (±0,2) % bis 2,1 (±0,3) % pro Jahr.“¹⁰ Die Rate der vollständigen thermischen Sanierung lag im selben Zeitraum bei 0,4 %.

Gegensteuern dringend erforderlich

Angesichts dieser gefährlichen Mischung aus steigenden Baukosten, herausforderndem Zinsumfeld, deutlich verschärften Regeln für Immobilienkrediten, weiterhin sehr hohen Grundstückspreisen und immer anspruchsvolleren Regularien und Normen einerseits und gedeckelten Mieterträgen andererseits stehen wir als Interessenvertreter vor großen Herausforderungen, welche die Realisierung neuer Projekte und den Erhalt von Arbeitsplätzen massiv erschweren. Österreich braucht jetzt ein Gegensteuern durch neue Impulse, um den Abwärtstrend zu stoppen.

Änderung Liebhabereibestimmung als rasche Erleichterung

Die genannten Rahmenbedingungen erhöhen derzeit deutlich das Risiko der Liebhaberei bei Immobilieninvestments. Es besteht die große Gefahr, dass angesichts unsicherer Prognoserechnungen viele Investments gar nicht getätigt werden. Eine der einfachsten und wirksamsten Erleichterung in Ihrem Kompetenzbereich wäre die Anpassung der Liebhabereinbestimmungen für private Investor:innen in Wohnimmobilien. Die bestehenden Zeiträume wurden von der Judikatur und dem BMF u.a. anhand der üblichen Laufzeiten von Immobilienfinanzierungen festgelegt. Diese Laufzeiten von zumeist 20/23 Jahren haben sich bereits wesentlich verlängert. Mittlerweile wird aufgrund der gestiegenen Preise und Kosten von einer Finanzierungsdauer von 35 Jahren ausgegangen. Dazu sollte analog die Liebhabereifrist auf 35 Jahre angepasst werden. Angesichts der geschilderten aktuellen Bedingungen ist aus unserer Sicht eine Novelle der Liebhaberei-Verordnung dringend notwendig, um weiterhin Investor:innen für Wohnimmobilien zu gewinnen.

Aufgrund der akuten Herausforderungen ersuchen wir Sie um eine zeitnahe Evaluierung dieser Thematik. Gerne bieten wir unsere Expertise an, um in einem persönlichen Termin im Detail über die aktuelle Lage und mögliche Lösungsansätze zu sprechen.

⁶ Vgl. [Deutlicher Rückgang der Wohnbautätigkeit 2022;](https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/04/20230424Baubewilligungen2022.pdf)
<https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/04/20230424Baubewilligungen2022.pdf>

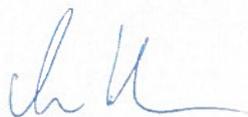
⁷ Vgl. WKO, Abteilung Statistik, Branchendaten Bau, Feb. 2023, S. 19,
https://wko.at/statistik/BranchenFV/B_101.pdf

⁸ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230412_OTSO080/immobilienpreisspiegel-2023-dynamik-der-anhaltenden-preisanstiege-deutlich-abgeschwaecht

⁹ BMK, Pressemeldung Energieeffizienzgesetz, 22.12.2022, [Energieeffizienzgesetz geht in Begutachtung \(bmk.gv.at\)](https://www.bmk.gv.at)

¹⁰ Vgl. Umweltbundesamt, Klimaschutzbericht 2022, S 175

Mit freundlichen Grüßen



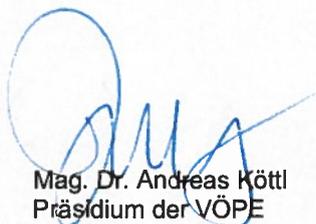
Mag. Matthias Wohlgemuth
Geschäftsführer der VIBÖ



Mag. Christoph Neumayer
Generalsekretär der Industriellenvereinigung



Josef Muchitsch
Bundesvorsitzender Gewerkschaft Bau-Holz



Mag. Dr. Andreas Köttl
Präsidium der VÖPE