



VÖPE präsentiert in Allianz mit weiteren Partnern Maßnahmen für die Wohnzukunft Österreichs

Wien (15. Juli 2025) – Was braucht es, um die Wirtschaft anzukurbeln und Wohnraum zu schaffen? „Der im Juni präsentierte Mietpreis-Stopp ist es nicht“, sagt VÖPE-Präsident Andreas Köttl. „Vielmehr stellt sich die Wohnbaupolitik der Bundesregierung als Konjunkturbremse dar und das muss sich rasch ändern.“ Köttl hat heute im Presseclub Concordia gemeinsam mit Isabella Stickler, Bundesobfrau der ARGE Eigenheim sowie mit Thomas Drozda, Vorstandsdirektor der ARWAG Holding-AG, Maßnahmen für die Wohnzukunft Österreichs präsentiert, die gemeinsam mit weiteren Allianz-Partnern entwickelt wurden: ein neuer Wohnkostenindex, Maßnahmen zum Thema kostenoptimiertes und nachhaltiges Bauen sowie Finanzierungsmaßnahmen, die jungen Menschen den Erwerb oder die Sanierung von Wohnraum erleichtern sollen.

In Deutschland hat Bundeskanzler Friedrich Merz die Parole „bauen, bauen, bauen“ ausgegeben, in Österreich hadert die Regierung noch immer mit der Einsetzung des angekündigten Beratungsgremiums für leistbares Wohnen. Die VÖPE hat daher in den vergangenen Wochen Nägel mit Köpfen gemacht. Gemeinsam mit den größten Bauträgern, darunter die ARWAG und die BUWOG, mit Expert:innen befreundeter Verbände, der Wissenschaft und mit Budgetexperten sind fundierte, budgetschonende Maßnahmen erarbeitet worden, die sowohl Bestandssanierung als auch Neubau und Finanzierung ganzheitlich adressieren, dabei die heimische Wirtschaft ankurbeln, und zusätzlich auch budgetschonend und rasch umsetzbar sind.

1. Neuer Wohnkostenindex wirtschaftsfördernd und leistbar

Der Anfang Juni präsentierte Mietpreis-Stopp ist kein taugliches Modell zur Preislinderung. Warum? Harte Preisdeckel wirken zwar populär, verknappen aber langfristig Wohnraum. **Thomas Drozda:** „Es braucht einen verlässlichen, sachlichen Index, der nicht von schlagartigen Erhöhungen, wie sie etwa in der Gastronomie oder Hotellerie zu beobachten sind, beeinflusst wird. Unser Wohnkostenindex bietet genau das: eine faire und ausgewogene Lösung für Mieter:innen, Vermieter:innen und die Bauwirtschaft. Er sorgt für Stabilität, Investitionssicherheit und leistbaren Wohnraum, ohne den Markt zu verzerren oder das Budget zusätzlich zu belasten. Unser Wohnkostenindex ist im Grunde eine Vereinigung im Verhältnis 70:30 zwischen dem „Kern-VPI“ (70%) und dem „Baukostenindex (30%).“

Warum 70:30?

- Mehr „Kern-VPI“ um extreme Schwankungen zu glätten UND
- um die allgemeine Wirtschaftslage besser abzubilden,
- zusätzlich 30% „Baukostenindex“, um trotzdem auch sachlich die direkten Kosten der Erhaltung abzubilden.

„Ein geglätteter Wohnkostenindex schafft Fairness für Mieter und Vermieter gleichermaßen. Er macht Wohnkosten kalkulierbar. Er bremst die Inflation. Und er stärkt die Wirtschaft und ermöglicht weiterhin Investitionen in die Erhaltung, Sanierung und den Neubau. Unser „Wohnkostenindex“ kann sofort verlautbart werden, er kann sofort gelten, und er kann daher schon jetzt die Mietpreise dämpfen, und trotzdem die Wirtschaft stärken. Er ist planbar und schafft bereits jetzt Klarheit, anstelle unterschiedlichster Index-Regelungen und -Deckel für jedes zukünftige Jahr“, ergänzt **Andreas Köttl**.

Wie macht man die Unternehmung/die Immobilie zukunftsfähig? Durch:

2. Kostenoptimiertes und nachhaltiges Bauen, sowie angemessene Finanzierungsformen

Die wichtigsten Ursachen für den rapiden Anstieg der Baukosten sind vor allem ein Dickicht aus Normen, sowie technisch überzogene Detailvorgaben die Planung, Genehmigung und bewältigen muss, hat mehr Spielraum für innovative Lösungen. Unser Reformpaket zeigt, wie wir Baukosten deutlich reduzieren und gleichzeitig die Klimaziele schneller erreichen können.

Kurzfristig umsetzbare Lösungsansätze sind:

1. **Verankerung von CO₂-Budgets und Lebenszyklusanalysen:** Angelehnt an das dänische Modell schlagen wir vor, klimabezogene Grenzwerte über die gesamte Nutzungsdauer gesetzlich festzulegen und schrittweise zu verschärfen.
2. **Aktualisierung technischer Mindeststandards:** z.B. Rückkehr zur europäischen Berechnungs-Raumtemperatur, realistische Dämm- und Schalldämmwerte sowie die Zulassung natürlicher Lüftungssysteme könnten Material- und Betriebskosten reduzieren, ohne Komfort oder Sicherheit zu mindern.
3. **Forderung nach Harmonisierung technischer Regeln** (OIB, Ö-Normen) mit europäischen Standards, um Material- und Energieeinsparungen sowie schnellere Verfahren zu ermöglichen.

Andreas Köttl: „Wofür brauchen und machen wir das alles überhaupt? Wir wollen die junge Generation nicht belasten und an der Wohnraum-Zukunft Österreich bauen. Der limitierende Faktor bei der Investition in Eigentum? In aller Regel die Finanzierung. Die Lösung? Mut zur Kreativität. Dabei muss das Rad nicht neu erfunden werden, es bedarf der Reaktivierung bewährter Modelle der Vergangenheit.“ Dazu zählen:

Wiedereinführung der „Wohnbau-Investitionsfinanzierung“

Eine staatlich besicherte Wohnbaufinanzierung soll neu aufgelegt und die Wohnbauinvestitionsbank wieder ins Leben gerufen werden. Dabei könnten Finanzierungen über die Europäische Investitionsbank (EIB) erfolgen, abgesichert durch staatliche Garantien. Dies würde das Risiko für Banken senken und dringend benötigte Projekte wieder finanzierbar machen, ohne das Staatsbudget zu belasten.

Steuerliche Absetzbarkeit von Finanzierungszinsen für das Eigenheim

Auch private Bauherr:innen und Wohnungskäufer:innen leiden massiv unter der aktuellen Finanzierungssituation. Die Möglichkeit, Finanzierungszinsen steuerlich abzuschreiben – ein Instrument, das es in Österreich früher bereits gab – sollte daher wieder eingeführt werden. Das würde die Finanzierung von Eigenheimen, unter Beibehaltung der Regulatorik im Zusammenhang mit privaten Kreditvergaben, erleichtern.

Umlegen der Sanierungskosten

Wir schlagen eine Umlagemöglichkeit zumindest eines Teils der Sanierungskosten als Mietzinsaufschlag und zusätzlich reduzierte Abschreibungsdauern bei nachhaltigen Sanierungen vor. Prämisse: „Mehrkosten“ für Mieter sollten durch die reduzierten Energiekosten gedeckt sein – Modernisierungsumlage mit Fairnesskomponente.



3. ARGE Eigenheim: Langfristige Steuerung nur mit Objektförderung möglich

Für Isabella Stickler von der ARGE Eigenheim zeigen die aktuellen politischen Diskussionen zur Zukunft der Wohnbauförderung eine bedenkliche Tendenz: In Budgetverhandlungen auf Bundes- und Länderebene wird zunehmend eine einseitige Verlagerung hin zur Subjektförderung diskutiert – also zu individuellen Zuschüssen wie zum Beispiel Wohnbeihilfen.

Dieser Fokus wird mit angespannten Budgets und der Reaktion auf stark gestiegene Mieten begründet. Doch eine reine Subjektförderung greift aus Sicht der ARGE Eigenheim zu kurz: Ohne gezielte Objektförderung verliert die öffentliche Hand die Möglichkeit, den Wohnbau strategisch zu steuern – räumlich, sozial und qualitativ.

Der stabile, sozial ausgewogene Wohnungsmarkt in Österreich basiert seit Jahrzehnten auf dem erfolgreichen Zusammenspiel von Objektförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit. Dieses Modell hat über eine Million leistbare Wohnungen geschaffen – preisgebunden, spekulationsfrei und ohne laufende Subventionen.

Im Gegensatz zur Subjektförderung, die reaktiv und einkommensabhängig wirkt, ist die Objektförderung strategisch steuerbar und politisch budgetierbar. Sie ermöglicht gezielte Schwerpunkte:

- leistbarer Wohnraum in Wachstumsregionen / Ballungszentren
- Wohnversorgung im ländlichen Raum
- klimagerechter und energieeffizienter Neubau und qualitätsvolle Sanierung
- soziale Durchmischung und Versorgung besonderer Zielgruppen

„Subjektförderung kann zwar auf Preisentwicklungen reagieren, initiiert jedoch keine Bauprojekte, schließt keine regionalen Versorgungslücken, setzt keine Standards und sichert keine langfristige Preisbindung. Sie verursacht laufende Kosten – ohne dauerhafte strukturelle Wirkung“, erklärt **Isabella Stickler**.

Abschließend betonte **Andreas Köttl**: „Wenn wir leistbares Wohnen erhalten und zugleich die Bauwirtschaft stärken wollen, brauchen wir keine politischen Placebos, sondern praktikable Lösungen. Das heute vorgestellte Maßnahmenpaket ist ein konstruktiver Beitrag, der zeigt, wie es gelingen kann – wirtschaftlich sinnvoll, sozial verantwortungsvoll und sofort umsetzbar.“

Rückfragehinweise:

Für die VÖPE:

ALBA Communications GmbH.
Petra Roth
0664 6129223
p.roth@albacomunications.at

ARGE Eigenheim

Kommunikation Unteregger
Michaela Unteregger
+ 43 699 10 59 38 31
office@kommunikation-unteregger.com

ARWAG-Holding AG

Tristan Gauss
01 79700-0
tristan.gauss@arwag.at