

Konjunktur ankurbeln, Wohnraum schaffen, Budget schonen

Maßnahmen für die Wohnzukunft Österreich: Entwickelt von der VÖPE in Allianz mit den größten Bauträgern, darunter die ARWAG und die BUWOG, mit Expert:innen befreundeter Verbände, aus der Wissenschaft und mit Budgetexperten

Wien, 15. Juli 2025

Andreas Köttl, Präsident der VÖPE – Vereinigung Österreichischer Projektentwickler:

„Mietpreisbremse ist Konjunkturbremse“

„Wir brauchen einen Wohnungsbau-Turbo zum ‚bauen, bauen, bauen‘“

Diese beiden **Zitate** sind kurzgefasst das Ergebnis des sogenannten „Tag der Immobilienwirtschaft“ – der größten jährlichen Veranstaltung der Bau- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Dort trifft Wirtschaft auf Politik. Rund 2.000 Teilnehmer waren Mitte Juni in Berlin.

Ganz anders ist leider der Umgang der **österreichischen Politik** mit der Bau- und Immobilienbranche. Die wirtschaftliche Lage Österreichs ist verheerend. Das sagen nicht nur wir, die wir heute als Vertreter der Bau- und Immobilienbranche vor Ihnen stehen. Das sind die Zahlen der Statistik-Austria, und die offiziellen Zahlen der Europäischen Union: 2024 war **Österreich** demnach mit einem **BIP-Rückgang um 1,2%** das **Schlusslicht in der EU. In Deutschland betrug der BIP-Rückgang 0,2 %.**

Die **jüngsten Daten der Statistik Austria** vom 6. Juni **belegen** diese negative Entwicklung.

Auch die Lage in Österreichs Bau- und Immobilienbranche ist somit alles andere als rosig. Darauf haben wir mehrfach hingewiesen und Anforderungen formuliert und eingebracht, die es aus unserer Sicht dringend braucht. Erfreulicherweise finden sich viele unserer VÖPE-Anforderungen im Regierungsprogramm wieder. Jetzt ist es höchst an der Zeit, dass daraus Maßnahmen werden, die umgesetzt werden. Wir wünschen uns ein deutliches **Bekenntnis zum Wirtschaftswachstum**, so wie das bei unseren deutschen Nachbarn der Fall ist. **Und wir erwarten, dass den Bekenntnissen im Regierungsprogramm endlich Taten folgen!** Und zwar durch alle, die auf Regierungsebene für die Bau- und Immobilienwirtschaft Verantwortung tragen.

Daher und auch, **weil die Regierung noch mit der Einsetzung des angekündigten Beratungsgremiums für leistbares Wohnen hadert**, haben wir in den vergangenen Wochen **Nägel mit Köpfen** gemacht. Die VÖPE hat gemeinsam mit den größten Bauträgern – **darunter die ARWAG und die BUWOG** – mit Expert:innen befreundeter Verbände, der Wissenschaft und mit Budgetexperten sachliche und fundierte Maßnahmen entwickelt, die sowohl **Bestandssanierung** als auch **Neubau und Finanzierung ganzheitlich** adressieren, dabei die heimische **Wirtschaft ankurbeln**, und zusätzlich auch **budgetschonend und rasch umsetzbar** sind.

Denn was es tatsächlich braucht, wissen wir Praktiker aus der Branche am besten. Wir möchten Ihnen daher heute ein Wohnkostenindex präsentieren, der transparent ist, fair wirkt, planbar bleibt und bereits unmittelbar nach der Sommerpause im Parlament beschlossen werden kann. Aber auch Maßnahmen zum Thema kostenoptimiertes und nachhaltiges Bauen sowie ein Finanzierungsmodell, das jungen Haushalten den Erwerb oder die Sanierung von Wohnraum erleichtern soll.

Thomas Drozda, Vorstandsdirektor der ARWAG-Holding AG:

1. Neuer Wohnkostenindex

Der Anfang Juni präsentierte **Mietpreis-Stopp ist kein taugliches Modell** zur Preislinderung.
Warum?

Harte Preisdeckel wirken zwar populär, verknapfen aber langfristig Wohnraum. **Deutschland hat es vorgezeigt:** Das Berliner Mietendeckel-Experiment senkte tatsächlich **kurzzeitig** regulierte Mieten, reduzierte aber gleichzeitig das Angebot; Als Folge stiegen die Verkaufsinserate zeitweise um **bis zu 20 %**, ein Vorgeschmack also auf die drohende Verknappung am Markt.

Und auch ein **Indexierungsstopp**, wie im MILG vorgesehen, ist faktisch ein **Deckel**.

Gemeinsam mit unseren Expertinnen und Experten, sowie jenen der VÖPE und der BUWOG haben wir die Folgen aus dem **4. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (MILG)** anhand von anonymisierten Daten unserer beiden großen Wohnbauträger analysiert. Die decken sich weitgehend mit den Erfahrungen der VÖPE-Mitgliedsbetriebe:

Der österreichische Stopp der Mieten-Indexierung 2025 führt nach unseren vorliegenden Zahlen aus früheren Indexierungsstopps zu **Verlusten, verschobenen Sanierungen und Angebotsrückgang** besonders und ausgerechnet im sogenannten „leistbaren Segment“. Das deckt sich auch mit der medial verbreiteten Kritik des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) von Anfang Juni. Die Mietpreisbremse führt gerade auch bei gemeinnützigen Wohnbauträgern zu Sanierungsrückstau und weniger leistbarem Wohnraum.

Wir haben daher einen neuen, nachvollziehbaren, belastbaren und planbaren „Wohnkosten-Index“ entwickelt, der die Inflations-Auswirkung nachweislich dämpft, die Mietpreise daher schont und gleichzeitig die Bauwirtschaft erhält. Diesen **WOHNKOSTENINDEX** wollen wir Ihnen nun als **wirtschaftsfördernde, leistbare Alternative** zum Mietenstopp vorstellen:

Das Hauptproblem bisheriger Indices ist einerseits die Uneinheitlichkeit der Index-Möglichkeiten: Hier ist ein **einheitlicher, gesetzlicher Index sinnvoll**. Zweitens ist der am häufigsten verwendete Index, der VPI, starken monatlichen Schwankungen unterworfen, die eigentlich gar nichts mit Wohnen zu tun haben – Stichwort: Reisekosten, Lebensmittelpreise, Benzinpreise, etc.

Der „Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau“ wiederum bildet zwar Kosten für Neubau oder Sanierung ab, unterliegt aber den bautypischen saisonalen Schwankungen.

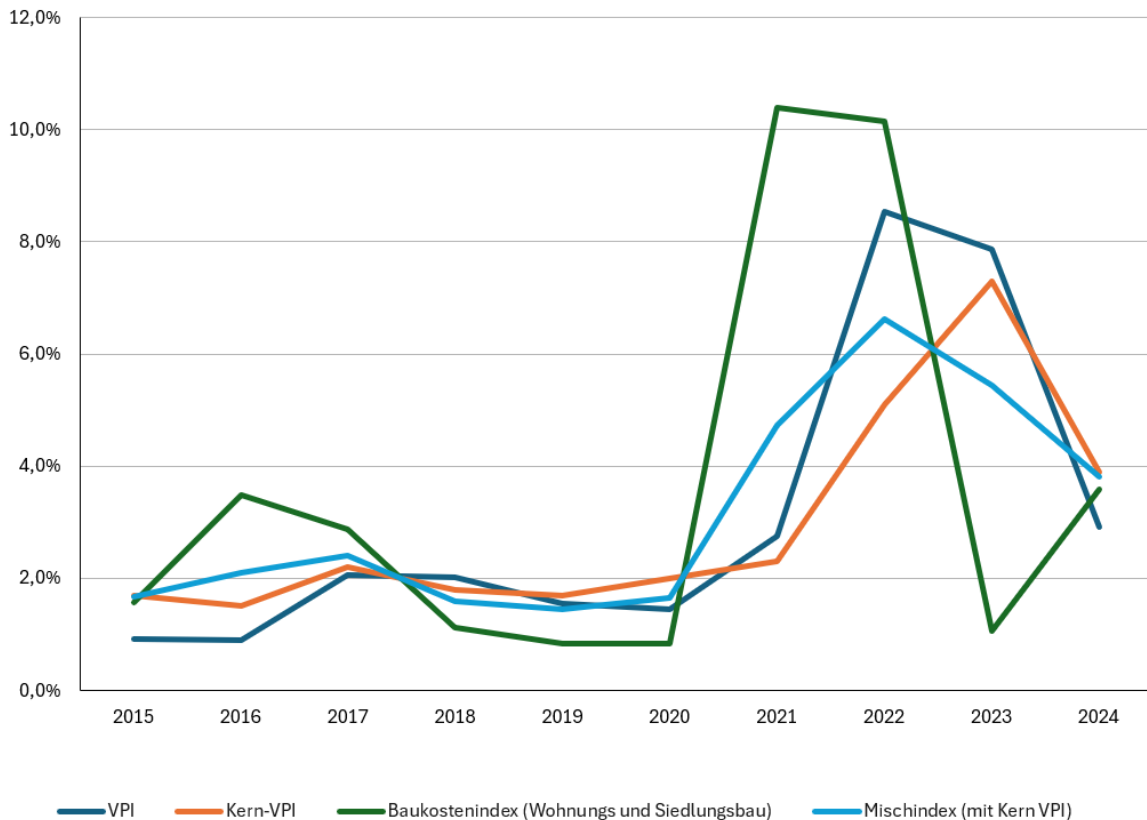
Und hier haben wir angesetzt: Ohne „das Rad neu zu erfinden“ haben wir einen „Mischindex“ entwickelt, der „das Beste aus zwei Welten“ vereint, und obendrein die Preisentwicklung am Mietenmarkt nachweislich dämpft und damit einen Indexstopp unnötig macht.

Unser sogenannter **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.

Unseren **WOHNKOSTENINDEX** haben wir **durchkalkuliert von 2015 bis 2025**. Es zeigt sich, dass gerade die starken **Inflations-Ausschläge** der letzten Jahre viel **gebremster** abgebildet werden. Wie vorhergesagt entwickelt sich also unser „Wohnkosten-Index“ daher deutlich flacher als der bisherige VPI.



Gäbe es unseren Index bereits, dann müssten wir heute nicht über einen „Mietendeckel“ diskutieren. Und was in Deutschland als richtig erkannt wurde, kann für Österreich nicht falsch sein:

- Jeder Mietendeckel würgt die Wirtschaft nachhaltig ab.
- Wir brauchen aber dringend Investitionen in die Wirtschaft.
- Und dabei hilft unser planbarer Indexpfad, ohne Mehrkosten für das Budget.

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. Er schont das Budget, ermöglicht aber bald höhere Steuereinnahmen aus der Bautätigkeit. 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.

Andreas Köttl, Präsident der VÖPE-Vereinigung Österreichischer Projektentwickler: Wir kommen zur zweiten großen Maßnahme, um die **Konjunktur anzukurbeln, Wohnraum zu schaffen und das Budget zu schonen.**

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

2. Kostenoptimiertes UND nachhaltiges Bauen

Wir haben die wichtigsten Ursachen für den rapiden Anstieg der Baukosten analysiert und kommen zu dem Schluss, dass vor allem ein Dickicht aus Normen, sowie technisch überzogenen Detailvorgaben die Planung, Genehmigung und Ausführung unnötig verteuern.

Beispiele für überzogene Regulierung in Österreich („Gold Plating“):

- Die OIB-Richtlinie 6 schreibt seit 2019 eine **Standard-Raumtemperatur** von 22 °C als Berechnungswert für ganz Österreich vor – so hoch, wie in KEINEM anderen Land in der EU. Diese Vorgabe zwingt Planer dazu, Heiz-, Kühl- und Lüftungsanlagen überdimensioniert auszulegen, was laut Branchenberechnungen Mehrkosten von bis zu 80 € pro Quadratmeter Bruttogeschoßfläche verursacht.
- Badezimmer und andere Nassräume: **vor zweitausend Jahren** haben die Römer ihre Bäder mit Fliesen und Mosaiken ausgestattet. Und die Bäder existieren teilweise immer noch. **Vor fünfzig Jahren** kamen zusätzliche „Feuchtraumplatten“ als Untergrund dazu, damit „auf keinen Fall“ auch nur irgendein Tropfen Wasser durch irgendwelche Fugen zwischen den Fliesen die Wand anfeuchten kann. **Mittlerweile** muss man nach der Norm sogar ZWEI Feuchtraumplatten übereinander montieren, bevor man verfliesen darf. Denn es könnte ja sein, dass zwischen den Ritzen der Fliesen ein Tropfen auf die Ritze der ersten Platte trifft, die dann zufällig die Ritze der zweiten Platte befeuchtet und plötzlich (Achtung Ironie) verschimmelt das ganze Haus?
- Aber auch uneinheitliche Brandschutzaufgaben, überhöhte Anforderungen an Dämm- und Schallschutzwerte sowie langwierige Umwidmungs- und Einreichverfahren treiben die Gesamtprojektkosten weiter nach oben und gefährden insbesondere leistbare Wohnprojekte.

Unsere kurzfristig umsetzbaren Lösungsansätze sind:

1. **Verankerung von CO₂-Budgets und Lebenszyklusanalysen:** Angelehnt an das dänische Modell schlägt die VÖPE 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.

Fazit: Wer weniger Papierkram und kürzere Verfahrensdauern bewältigen muss, hat mehr Spielraum für innovative Lösungen. Unser Reformpaket zeigt, wie wir Baukosten deutlich reduzieren und gleichzeitig die Klimaziele schneller erreichen können.

Wofür brauchen und machen wir das alles überhaupt? Wir wollen die junge Generation nicht belasten und an der Wohnraum-Zukunft Österreich bauen. Die von der VÖPE initiierte Arbeitsgruppe „**Innovative Immobilien-Finanzierung**“ hat daher die dramatischen Marktverwerfungen im Wohnbau analysiert und drei Gegenmaßnahmen erarbeitet.

Die aktuelle Zinspolitik, gestiegene Baukosten und eine restriktive Kreditvergabe führen dazu, dass immer mehr Projekte nicht realisiert werden können. Gleichzeitig verschärft sich die Wohnraumknappheit. Gerade jungen Menschen ist Nachhaltigkeit ein wichtiges Anliegen. Diese umfasst aber nicht nur ökologische, sondern auch die ökonomische Nachhaltigkeit – die Investition in Eigentum. Das belegt auch die jüngste Ö3-Jugendstudie eindrucksvoll: 68 % wollen später ein Einfamilienhaus, 18 % eine Eigentumswohnung. Der limitierende Faktor? 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. Neben der Finanzierung gewerblicher Projekte, entspricht auch die Finanzierung privater junger BauherrInnen dem strategischen Investitionsansatz der EIB.

- **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**

Wenn aktuell Gebäude mit Bestandsmietern saniert werden sollen, können die Kosten auf keinem Weg an die Mieter weitergeben werden. Es besteht daher kaum ein Anreiz die Gebäude zu sanieren. Selbst wenn diese durch die Sanierung eine deutliche Energieeinsparung mit sich bringt. Mangelhaft instand gehaltene Gebäude, werden mittel-langfristig dem Markt entzogen und führen somit zu weiterer Angebotsverknappung. Wir schlagen daher 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.

Isabella Stickler, Bundesobfrau der ARGE Eigenheim:

4. FÖRDERUNGEN

Für die 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.

Langfristige Steuerung nur mit Objektförderung möglich

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 ARGE Eigenheim Obfrau Isabella Stickler.

Objektförderung zweckgebunden und nachhaltig

Die Objektförderung bietet Planungssicherheit – sowohl für die öffentliche Hand als auch für die Bauträger. Sie ist politisch fixiert, überschaubar budgetierbar und strategisch einsetzbar. Nur die Objektförderung schafft die Voraussetzungen für ausfinanzierte Wohnungen, die – ohne laufende Subventionen – dauerhaft zu den günstigsten Mieten im Markt gehören. Das bedeutet: Jeder Euro an Objektförderung löst über Jahrzehnte gesellschaftlichen Mehrwert aus – kontrolliert, zweckgebunden und nachhaltig. Ein aktueller WIFO-Bericht bestätigt: Die Wohnungsgemeinnützigkeit fungiert als Absicherung gegen Mietpreisschocks – besonders in wirtschaftlich angespannten Zeiten – die Objektförderung ist Stabilisator und Steuerungsinstrument.

Obfrau Isabella Stickler dazu: „Wer leistbaren Wohnraum will, braucht mehr als individuelle Zuschüsse. Er braucht ein steuerbares System mit klaren Gegenleistungen – so wie es die Objektförderung in Kombination mit der Gemeinnützigkeit seit Jahrzehnten erfolgreich bietet. Ohne sie verliert Österreich nicht nur leistbare Wohnungen, sondern auch die Kontrolle über seine Wohnbaupolitik.“

Erfahrungen im In- und Ausland geben Anlass zur Vorsicht

Diskussionen über eine rein subjektorientierte Förderpolitik gibt es nicht nur in Österreich. In mehreren Ländern – etwa Deutschland oder Großbritannien – hat ein Rückzug aus der Objektförderung in den letzten Jahrzehnten zu einem massiven Rückgang an leistbarem Neubau geführt, während gleichzeitig die Ausgaben für Wohnbeihilfen deutlich gestiegen sind. Diese Mittel fließen oft in den privaten Mietsektor, ohne soziale Bindung oder Rückfluss an die Allgemeinheit.

Ein aktuelles Beispiel liefert Vorarlberg, wo trotz anhaltend hoher Wohnraumnachfrage (rund 2.800 Einheiten pro Jahr nötig) die Bautätigkeit sinkt. Die angekündigte Reduktion der Objektförderung könnte die angespannte Lage am Wohnungsmarkt weiter verschärfen.

Die ARGE Eigenheim appelliert an die Entscheidungsträger in Bund und Ländern, den bewährten wohnungspolitischen Kurs nicht zu verlassen. Subjektförderung kann eine sinnvolle Ergänzung sein – aber kein Ersatz für strategische Objektförderung.

Quellen:

<https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Bedeutung-der-Immobilienwirtschaft-in-Zahlen.pdf>

<https://kpmg.com/de/de/home/dienstleistungen/branchen-und-maerkte/real-estate/real-estate-marktteilnehmende.html#:~:text=Die%20Immobilienwirtschaft%20trug%20im%20Jahr,und%20dynamischsten%20Wachstumsbereiche%20in%20Deutschland>

https://austria.representation.ec.europa.eu/news/eu-fruhjahrsprognose-moderates-wirtschaftswachstum-der-eu-leichter-bip-ruckgang-osterreich-2025-05-19_de

https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2025/06/20250606AustrianEconomicBarometerBIPQ1_Wohnen.pdf

<https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2025/03/20250303BIP2024Q4.pdf>

<https://www.voepe.at/vope-zum-regierungsprogramm/>

<https://www.gbv.at/Extras/AktuelleMeldungen/2025/GBV%20Mietpreisbremse/>

<https://www.eib.org/de/projects/topics/sustainable-cities-regions/urban-development/affordable-and-sustainable-housing>

Rückfragehinweise:

Für die VÖPE:

ALBA Communications GmbH.
Petra Roth
+43 664 6129223
p.roth@albacomcommunications.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