

DIE WOHNBAU-AGENDA FÜR ÖSTERREICH

Fünf Maßnahmen, die jetzt schnell kommen müssen,
damit das Land aus der Krise kommt.



MEHR ZUHAUS'

IN ÖSTERREICH!

DIE WOHNBAU-AGENDA FÜR ÖSTERREICH

MEHR ZUHAUS! IN ÖSTERREICH. SO GEHT DAS.

1

// Seite 5

**Jetzt Wohnbauförderung
aufstocken und Zweckbindung
wieder einführen!**

2

// Seite 6

**Jetzt steuerliche Maßnahmen
setzen, um Investitionen zu
fördern!**

4

// Seite 8

**Jetzt KIM-Verordnung
anpassen, Wohneigentum
muss wieder leistbar sein!**

3

// Seite 7

**Jetzt mehr
Wohnungsneubau!**

5

// Seite 9

**Jetzt radikale Vereinfachung
der Bauförderung und Abbau
bürokratischer Hürden!**



MEHR ZUHAUS' IN ÖSTERREICH. SO GEHT DAS.

VERANTWORTLICHE MÜSSEN VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN UND JETZT HANDELN.

Alle wissen: Österreich fehlt Wohnraum, und die Lage wird immer dramatischer.

Jetzt ist die Zeit des Wartens vorbei, jetzt ist Zeit zu handeln.

Der Bundeskanzler, die Bundesminister, Landeshauptmänner, Landesräte, Bürgermeister und alle Parteien müssen jetzt alle in ihrem Verantwortungsbereich liegenden Gründe für den Bau-Stau beseitigen.

Nur so kann der erhebliche Rückstand im Wohnungsbau bis 2030 aufgelöst werden. Nur so schaffen wir „Mehr Zuhause“ in Österreich“. Alle Verantwortlichen müssen dieser Verantwortung gerecht werden.

RÜCKLÄUFIGE NEUBAU-ZIELE ZWINGEN ZUM HANDELN.

Die österreichische Bevölkerung befindet sich – in Bezug auf den vorhandenen Wohnraum – in einer schwierigen Situation.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst schneller als das Angebot. Auch perspektivisch wird sich die Situation eher verschlechtern als verbessern.

Nach bis zu 85.000 baubewilligten Wohneinheiten (in neuen und bestehenden Wohngebäuden) gingen die Zahlen 2022 auf 63.000 zurück. Für 2023 werden nur noch 51.000 bewilligte Einheiten geschätzt. Bis 2025 ist nochmals von einem deutlichen Rückgang der Baubewilligungen auszugehen.¹

Baubewilligungszahlen brechen weg: Euphorie ist Katerstimmung gewichen. Nach bis zu 85.000 baubewilligten Wohneinheiten (in neuen und bestehenden Wohngebäuden) gingen die Zahlen 2022 auf 63.000 zurück. Für 2023 werden nur noch 51.000 bewilligte Einheiten geschätzt. Erholung ist vorderhand nicht in Sicht. Gründe für den Einbruch sind massiv gestiegene Baupreise, die heftige Erhöhung der Kreditzinsen, die stark kritisierte Kreditvergaberichtlinie (KIM-Verordnung) und die Zurückhaltung der Förderstellen zur Anpassung der Fördersätze. Das ungünstige Umfeld lässt befürchten, dass in großer Zahl baubewilligte Bauten nicht zur Umsetzung gelangen. Die Auswirkungen der Krise betreffen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ebenso wie die Bauwirtschaft in der gesamten Wertschöpfungskette und absehbar auch den Arbeitsmarkt. Die stark rückläufigen Zahlen haben bedrohliche Auswirkungen auf die Wohnversorgung der kommenden Jahre, v.a. in den Städten.¹

¹ IIBW & FV Steine-Keramik (2023), S. 7

1. MASS- NAHME

Nach langen Jahren einer kontinuierlichen Förderleistung von jährlich rund 30.000 Zusicherungen, sind seit 2016 stark rückläufige Zahlen mit zuletzt nur noch 18.500 zugesicherten Wohneinheiten zu beobachten. Die länderweisen Unterschiede sind bei der großvolumigen Förderung erheblich. Vergleichsweise geringe Rückgänge zum langjährigen Durchschnitt von weniger als -2 % bis -9 % verzeichnen Niederösterreich, die Steiermark und Oberösterreich. Mehr als -50 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt lagen 2022 Wien, Kärnten und das Burgenland.²

Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2022

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	3.800	130	170	920	1.570	100	240	370	230	60
Geschoßw.	14.700	300	220	3.970	2.950	810	2.490	1.480	530	1.960
Gesamt	18.500	430	380	4.890	4.520	910	2.730	1.850	760	2.020
% '21-'22	-2 %	-25 %	31 %	8 %	12 %	-18 %	-3 %	-6 %	-26 %	-18 %
% ø 10 Jahre	-30 %	-55 %	-50 %	-13 %	-13 %	-33 %	-14 %	-11 %	-37 %	-67 %
Pro 1.000 EW	2,0	1,4	0,7	2,9	3,0	1,6	2,2	2,4	1,9	1,0

Anm.: Geschoßwohnungen sind inkl. Sonderprogramme („Wiener Wohnbauinitiative“), Heime, Schätzung neue Wohnungen im Bestand, ohne Ankaufförderungen bestehender Bauten.
Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW; Daten gerundet.

² IIBW & FV Steine-Keramik (2023), S. 15+16

MEHR ZUHAUS! IN ÖSTERREICH. SO GEHT DAS.

JETZT WOHNBAUFÖRDERUNG AUFSTOCKEN UND ZWECKBINDUNG WIEDER EINFÜHREN!

Bis 2008 gab es in Österreich die sogenannte „Zweckbindung“ im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung. Nach deren Aufhebung sind die Bundesländer nicht mehr verpflichtet, diese Mittel für die Schaffung und Sanierung von Wohnraum zu verwenden. Sie können damit auch andere Projekte finanzieren oder Budgetlöcher „stopfen“.

Wir halten den Grundgedanken der Wohnbauförderung, den Zugang der Bevölkerung zu qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum sicherzustellen, für richtig und wichtig.

Wir fordern daher **jetzt** die dringend notwendige Aufstockung der Wohnbauförderung um jährlich 500 Millionen Euro durch Bundes-/ Landesmittel sowie die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung.

Mit diesen Maßnahmen können sowohl bestehende Wohnungen saniert als auch neuer Wohnraum geschaffen werden.

Nur so kann der bestehende Rückstau bei der Sanierung und dem Bau von geförderten Miet- und Eigentumswohnungen in absehbarer Zeit bewältigt werden.

2. MASS- NAHME

Marktentwicklung der Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr (Q3/2023 vs. Q3/2022)

Mit Blick auf Gesamt-Österreich besagt der „willhaben“-Mietpreisspiegel, dass die Angebotspreise pro Quadratmeter über sämtliche Bezirke im Schnitt um sechs Prozent zugelegt haben. Am deutlichsten zu beobachten war dieser anhaltende Aufwärtstrend in puncto Mieten beispielsweise in Villach Land (+18,4 %) und Lienz (+17 %). Besonders in den Ballungszentren steigen die Angebotspreise auf neue Spitzenwerte so z.B. in Innsbruck (21,2 Euro pro Quadratmeter) und Salzburg Stadt (19,4 Euro pro Quadratmeter).³

³ willhaben (2023)

MEHR ZUHAUS! IN ÖSTERREICH. SO GEHT DAS.

JETZT STEUERLICHE MASSNAHMEN SETZEN, UM INVESTITIONEN ZU FÖRDERN!

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt deutlich stärker als das Angebot.

Wir brauchen **jetzt** klare Anreize für private und gewerbliche Bauwerber, um Investitionen in den Wohnungsbau anzukurbeln. Nur so können Wohnungsnot und steigende Mieten verhindert werden.

Wir fordern gezielte steuerliche Maßnahmen und Anreize für den sozialen Wohnbau und für Eigeninvestitionen in Sanierungen wie beispielsweise:

- 1** Eine auf zwei Jahre befristete Einführung einer Mehrwertsteuer-rückführung in Höhe von maximal 100.000 Euro in Anlehnung an die Förderung im Bereich der Photovoltaik, für die Schaffung oder Sanierung von selbstgenutztem Wohnraum sowie für den Erwerb von neu geschaffenen Wohnraum zur Eigennutzung.
- 2** Befristete Einführung einer degressiven Afa von 6 % und Anhebung der linearen Afa-Sätze auf 3 % für Gebäude.
- 3** Verlängerung der Amortisationsfristen laut Liebhabereverordnung um jeweils 10 Jahre für die steuerliche Anerkennung von Immobilieninvestitionen für gewerbliche Vermieter.

3. MASS- NAHME

Österreich hat sich in globalen Übereinkommen, in europäischen und nationalen Strategien zu einer weiteren Reduktion der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bekannt. Bund, Länder, Städte und Gemeinden haben sich im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz zum Ziel gesetzt, die Zunahme der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen und das Ausmaß neu versiegelter Flächen bis 2030 substanziell zu verringern.⁴

⁴ÖROK (2023), S. 6

MEHR ZUHAUS! IN ÖSTERREICH. SO GEHT DAS.

JETZT MEHR WOHNUNGSNEUBAU!

Österreich braucht mehr Neubau. Zwei wesentliche Hebel, um den Neubau anzukurbeln, sind die Bereitstellung geeigneter Flächen und die Beschleunigung der Genehmigungsverfahren.

Gerade in den Ballungszentren fehlt es aber oft an Platz für den Neubau von Wohnungen. Wir fordern daher **jetzt**, die notwendigen Rahmenbedingungen für die Umwandlung von geeigneten Flächen in Bauland zu schaffen, um den dringend benötigten zusätzlichen Grund für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

In Gebieten, in denen dies mangels geeigneter Flächen nicht möglich ist, muss die Aufstockung von Wohngebäuden erleichtert werden. Wir fordern **jetzt** die Schaffung von Rahmenbedingungen, die zu einer spürbaren Verkürzung der Genehmigungsverfahren führen. Die in den letzten Jahren aufgebaute Komplexität der administrativen Anforderungen muss auf das notwendige Maß reduziert werden.

Wir fordern, dass eine Genehmigung von Bauanträgen auch vor einer 100%igen Erfüllung der Anforderungen erfolgen kann.

4. MASS-NAHME

Zum 01.08.2022 hat die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien dienen soll. Ziel war es, eine sich anbahnende Immobilienblase zu verhindern.

Die Eckpfeiler der KIM-VO sind: Wohnbaukredite dürfen nicht mehr länger als 35 Jahre laufen, der Eigenmittelanteil muss mindestens 20 Prozent betragen und die Schuldendienstquote (Rückzahlungsrate) darf maximal 40 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens ausmachen.

⁵ INFINA (2023)

MEHR ZUHAUS! IN ÖSTERREICH. SO GEHT DAS.

JETZT KIM-VERORDNUNG ANPASSEN, WOHN-EIGENTUM MUSS WIEDER LEISTBAR SEIN!

Nach Inkrafttreten der KIM-Verordnung ist die Kreditvergabe in Österreich deutlich eingebrochen. Beispiel: Im Vergleich September 2022 mit September 2023 ist die Neukreditvergabe für private Wohnbauzwecke um 31 % zurückgegangen.⁵

Die Regelungen der KIM-Verordnung verhindern den Erwerb von Wohneigentum. Die Reaktion des Marktes: weniger Bauprojekte und steigende Mieten. Seit Einführung der KIM-Verordnung ist eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus für die meisten Bürgerinnen & Bürger kaum mehr finanzierbar.

Die strengen Regelungen der KIM-Verordnung müssen angepasst werden – und zwar sofort. Wir fordern **jetzt** eine deutliche Anhebung der Schuldendienstquote (Rückzahlungsquote), die derzeit bei 40 % liegt und in Kombination mit den gestiegenen Kreditzinsen und der Laufzeitbeschränkung eine Finanzierung blockiert. Die monatlich mögliche Kreditrate für Wohnraumschaffung sollte auf 60 % des Haushaltseinkommens angehoben werden.

Darüber hinaus fordern wir **jetzt** die Einführung eines zinsgestützten, bundesseitigen Eigenmittelsatzdarlehens für Wohnbauinvestitionen, welches dazu beiträgt, die 20 % Eigenmittelquote der KIM-Verordnung zu erreichen. In Verbindung mit einem Erlass der Grunderwerbssteuer und der Grundbucheintragungsgebühr beim Ersterwerb von Wohneigentum wäre dies eine wichtige Maßnahme – gerade auch für junge Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen.

5. MASS- NAHME

Ein One-Stop-Shop ist eine Anlaufstelle, die als erster oder alleiniger Ansprechpartner agiert. Sie organisiert alle Aufgaben, die sich bei einer energetischen Sanierung ergeben. Das soll helfen, den energiesparenden Umbau von Gebäuden zu vereinfachen. Der One-Stop-Shop kümmert sich um Finanzierung und Planung, bereitet die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen vor und begleitet diese.

Durch seine Einbindung soll einerseits der Aufwand für die Besitzer des Gebäudes reduziert werden – etwa für Informationsbeschaffung, Suche oder Organisation. Und andererseits kann die Qualität der energetischen Sanierung gesteigert werden.⁶

⁶ ProRetro (2023)

MEHR ZUHAUS! IN ÖSTERREICH. SO GEHT DAS.

JETZT RADIKALE VEREINFACHUNG DER BAUFÖRDERUNG UND ABBAU BÜROKRATISCHER HÜRDEN!

Die Länder und der Bund haben zahlreiche Bauförderprogramme aufgelegt, die niemand mehr versteht und nutzen kann. Zudem gibt es zwischen den Ländern starke Unterschiede. Um den Bau-Stau in Österreich schnell aufzulösen, muss die Bauförderung radikal vereinfacht werden auf max. 10 Förderprogramme, die in allen Ländern in gleicher Form gelten.

Zudem fehlt eine Plattform, die sämtliche Fördermöglichkeiten in verständlicher Weise darstellt. Jedes Land hat seine eigenen Darstellungen, die Nutzerfreundlichkeit ist gering.

Wir fordern daher **jetzt** die Einrichtung von zentralen Beratungszentren nach dem „One-Stop-Shop“-Ansatz, die individuelle Beratungen zur Förderung von Sanierungen für die Bürgerinnen & Bürger ermöglichen.

Nicht nur die zahlreichen verschiedenen Förderprogramme sind ein Symptom überbordender Bürokratie beim Bauen. Auch die Bearbeitung der Bauanträge muss digitalisiert und beschleunigt werden, da private Bauherren teilweise mehrere Monate auf ihre Genehmigung warten müssen. Diese ausufernde Bürokratie abzuschaffen, muss Aufgabe der Politik sein. Nur so kann der Wohnbau wieder in Fahrt kommen.

QUELLEN

¹ IIBW & FV Steine-Keramik (2023): Wohnbauförderung in Österreich 2022, in: baustoffindustrie.at, <https://www.baustoffindustrie.at/app/uploads/2023-IIBW-FV-Steine-Wohnbaufoerderung-2022.pdf>, letzter Zugriff: 21.11.2023

² IIBW & FV Steine-Keramik (2023): Wohnbauförderung in Österreich 2022, in: baustoffindustrie.at, <https://www.baustoffindustrie.at/app/uploads/2023-IIBW-FV-Steine-Wohnbaufoerderung-2022.pdf>, letzter Zugriff: 21.11.2023

³ willhaben (2023), willhaben-Mietpreischeck: Wohnungsmieten im Q3/2023 gegenüber Q3/2022 in den meisten Bezirken gestiegen, in: ots.at, 9. November, https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20231109_OTS0040/willhaben-mietpreischeck-wohnungsmieten-im-q32023-gegenueber-q32022-in-den-meisten-bezirken-gestiegen-anhaenge, letzter Zugriff: 21.11.2023

⁴ ÖROK (2023), Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich, in: <https://www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme/daten>, 01. Dezember, letzter Zugriff: 09.01.2024

⁵ INFINA (2023), Volumen neu vergebener Wohnbaukredite, in: <https://www.infina.at/trends/volumen-neu-vergebener-wohnbaukredite/>, 14. November, letzter Zugriff: 23.11.2023

⁶ ProRetro (2023), Die erste Adresse für energetische Gebäudesanierung, in: <https://proretro.eu/de/#oss>, letzter Zugriff: 28.11.2023

**MEHR ZUHAUS'
IN | ÖSTERREICH!**

**Eine Initiative führender Unternehmen der
Bauwirtschaft und Bauindustrie zur Förderung
des Wohnungsbaus in Österreich**