

## Update: Neustart für einen zukunftsorientierten Wohnbau

---

### Zielbild für Österreich im Jahr 2030

*Im Jahr 2030 ist Österreich ein Vorbild für einen zukunftsorientierten, nachhaltigen und gerechten Wohnungsmarkt. Durch die Maßnahmen von 2024 bis 2029 wurden der Neubau und die Sanierung von Gebäuden bedarfsorientiert gefördert und alle Potentiale zur Senkung der Errichtungskosten wurden ausgeschöpft. Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft sind zentrale Elemente der Wohnbaupolitik geworden. Die Wohnbauförderung ist transparent und die Mittel werden zweckgebunden für Neubau und Sanierung eingesetzt. Neue Finanzierungsmodelle erleichtern den Zugang zu Wohneigentum. Reformen im Mietrecht sorgen für faire und transparente Mietverhältnisse und kurbeln über Anreize die Sanierung an. Diese Verbesserungen haben das Wohnungsangebot und die Lebensqualität in Österreich deutlich erhöht und einen positiven Beitrag zum Klimaschutz geleistet.*

### Empfehlungen "nach Regierungsprogramm 2025-2029"

Ziel ist ein aktuelles Forderungspapier, das insbesondere auf budgetneutrale Maßnahmen fokussiert, die kurzfristig Investitionen in Neubau und Sanierung stimulieren. Besonders hervorgehoben werden dabei Maßnahmen, die sich auch im Regierungsprogramm 2025–2029 wiederfinden.

#### 1. Deregulierung & Entlastung der Bauwirtschaft

**Forderung: Entrümpelung und Beschleunigung.**

- Streichung kostentreibender Bauauflagen (z. B. Stellplatzpflicht, überzogenen Brandschutz)
- Einführung einer einheitlichen Bauordnung mit "Umbauordnung" für Bestand (Gebäudetyp E, zivilrechtliche Vereinbarungen)
- Digitale Bauakte flächendeckend einführen, Bearbeitungsfristen gesetzlich vorsehen
- Technische Prüfung durch Ziviltechniker zulassen

*Im Regierungsprogramm enthalten. Kein Budgetbedarf, sofortige Entlastung – geringere Errichtungskosten bedeuten niedrigere Mieten. Die Verantwortung für die Koordinierung der nationalen Wohnungspolitik liegt beim zuständigen Wohnbauminister.*

#### 2. Zweckbindung der Wohnbauförderung wieder einführen

**Forderung: Wiederherstellung der Zweckbindung und bedarfsgerechter Mitteleinsatz.**

- Wohnbauförderungsbeiträge und Rückflüsse müssen wieder für Neubau und Sanierung zweckgebunden werden

# PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,  
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

- Wohnbauförderung soll sich an objektivem Bedarf orientieren: Grundlage sind aktuelle Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand. Referenzdaten: ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021–2050, Statistik Austria Wohnungs- und Haushaltsstatistiken

*Zentrale Forderung. Im Regierungsprogramm verankert. Zweckbindung allein genügt nicht – der Mitteleinsatz muss sich auch am realen Bedarf orientieren!*

## 3. Finanzierungsoffensive für Neubau & Sanierung

**Forderung: Zugang zu Finanzierung erleichtern – regulatorische Hürden der FMA beseitigen, zinsgünstige Förderdarlehen, Eigentumsmodelle, Förderbank nutzen.**

- Bis 2026 dreht der aktuelle Käufermarkt in einen Verkäufermarkt – Mietwohnungen sind bereits jetzt ein knappes Gut. Zu wenig Mietwohnungen durch zu wenig Fertigstellung.
- Die Finanzmarktaufsicht (FMA) erschwert aktuell massiv die Finanzierung von Mietwohnungsprojekten (Refinanzierung innerhalb von 30 Jahren inkl. Tilgung), da auch diese als "gewerblich" und somit als hoch riskant eingestuft werden. Eigentumsprojekte scheitern ebenfalls an restriktiven Kreditvergaben (Banken müssen Immobilienportfolios abbauen). Basel IV (GBV sind befreit) verschärft die Lage weiter (Finanzierung gewerblicher Bauträger verteuern sich zusätzlich – auch bei Errichtung von Mietwohnungen)
- Zinsbegünstigte Darlehen für Bauträger (auch für gewerbliche Sanierung): nachrangig, fix verzinst, Laufzeit mindestens 10 Jahre, max. Zinssatz 1,5 %, Fördersätze ab 1.000–1.500 €/m<sup>2</sup> (analog Deutschland)
- Neue Modelle für Eigentumserwerb (Fixzinskredite, Eigenmitteleratzdarlehen, Bausparen)
- Bundesweite Förderbank etablieren: rückzahlbare Kredite für Neubau und Sanierung

*Im Regierungsprogramm mehrfach erwähnt. Nicht budgetneutral, aber volkswirtschaftlich hoch wirksam.*

## 4. Gleichstellung von Neubau und Generalsanierung im Mietrecht:

**Forderung: Mietzinsbildung bei Neuvermietung in der Vollenwendung des MRG verbindlich an den ökologischen Gebäudezustand knüpfen**

- Die Mietzinsbildung soll künftig verbindlich an den ökologischen Gebäudezustand anknüpfen: Ein „guter“ energetischer Standard rechtfertigt bei Neuvermietung den angemessenen Mietzins, ein „sehr guter“ – insbesondere nach umfassender thermischer Sanierung und Dekarbonisierung – den freien Mietzins. Damit werden Neubau und hochwertige Generalsanierung mietrechtlich gleichgestellt und Investitionen in Klimaschutz systematisch honoriert.
- Erfolgt keine Anpassung auf zumindest „gut“ bis spätestens 2036 bzw. binnen zehn Jahren ab Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung, unterliegt die Neuvermietung – auch bei bisher nur teilangewendeten Objekten – der Vollenwendung des MRG.

*Im Regierungsprogramm verankert. Budgetneutral, starker Impuls für die Sanierung speziell im mehrgeschossigen Bestand.*

# PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,  
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

## 5. Baulandmobilisierung

**Forderung: Bauland aktivieren, Boden schonend und effizient nutzen.**

- Nachverdichtung, Erhöhung von Bebauungsdichten, Fokus auf Ortskerne
- "Use it or lose it": Widmungsrücknahme bei Nichtnutzung nach Frist

*Im Regierungsprogramm als strategische Maßnahme enthalten. Hoher Hebel für Neubau und Sanierung und wirkt gegen Baulandhortung. Budgetneutral*

## 6. Eigentumserwerb fördern

**Forderung: Junge Menschen beim Eigentumserwerb unterstützen.**

- Eigenmittelgarantien, zinsbegünstigte Einstiegskredite
- Anhebung der Grunderwerbsteuerfreibeträge
- Eigentumsoption im gemeinnützigen Wohnbau für Selbstnutzung prüfen

*Im Regierungsprogramm erwähnt. Maßnahmen steuerlich/regulatorisch gestaltbar.*

## 7. Wohnrecht und rechtliche Rahmenbedingungen

**Forderung: Transparenz, Investitionssicherheit und Ökologisierung.**

- Rechtssichere Index-Berechnung sicherstellen: durch klare Berechnungsvorgaben (Methode, Rundung, Stichtage, Übergang) vollzugssicher machen, um Auslegungs- und Rechenrisiken – und damit neue Klagswellen trotz Reform – auszuschließen.
- Novellierung des Mietrechts (MRG, WGG, WEG, ABGB) mit dem Ziel eines transparenten, nachvollziehbaren Systems, das Investitionen ebenso wie Mieterschutz ermöglicht
- Duldungspflichten und Abstimmungsquoren bei Heizungstausch und energetischen Sanierungen neu regeln
- Klimaschutz-Zuschläge im MRG für energetische Sanierungen und Maßnahmen zur Dekarbonisierung nach Vorbild des EVB im WGG

*Zentrale Forderung aus Regierungsprogramm. Budgetneutral. Rechtssicherheit und Klimaziele lassen sich nur mit einem modernen Mietrecht realisieren.*

## 8. Nachhaltigkeit & Kreislaufwirtschaft

**Forderung: Rahmenbedingungen modernisieren.**

- Einheitlichen Gebäudepass österreichweit
- Bodenverbrauch messbar machen, Brachflächenkataster etablieren
- jährlicher Sanierungsfortschrittsbericht durch Statistik Austria

*Im Regierungsprogramm explizit genannt. Staatliche Steuerung durch Transparenz erhöhen.*

## 9. Finanzielle Anreize & Kontinuität bei Förderungen für Neubau und Sanierung

**Forderung: Sanierungsrate heben, Dekarbonisierung beschleunigen, Kontinuität und Planbarkeit bei Förderungen.**

# PRO BAUEN & SANIEREN

EINE INITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT,  
DER BAUSTOFFINDUSTRIE UND DES BAUSTOFFHANDELS

- Investitionsfreibetrag und AfA für Unternehmen
- Steuerliche Anreize für Private: Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen als Sonderausgaben im EStG. Vorschlag: 65 % der Kosten einer umfassenden Sanierung (max. 125.000 €) bzw. 40 % bei Einzelmaßnahmen
- Thermischen Sanierungsförderung: Hohe volkswirtschaftliche Wirkung – laut Studie Prof. Schneider bewirken 1 € Förderung rund 2 € Rückfluss an Steuern und Abgaben, sichern Arbeitsplätze und stärken das Budget.
- Planungssicherheit für Private und Unternehmen für 3–5 Jahre bei Fördermitteln.

*Im Regierungsprogramm verankert. Teilweise budgetwirksam, aber mit hoher volkswirtschaftlicher Rendite. Vertrauen fördert Investitionen.*

## 10. Auswirkungen der Mietzinsregulierung auf den Wohnungsmarkt

**Forderung: Die Wirkung der im Dezember 2025 beschlossenen Mietzinsmaßnahmen sollte unter Berücksichtigung der Marktstruktur überprüft und spätestens 2029 evaluiert werden.**

- Von 4,16 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen entfallen rund 2,0 Mio. auf Eigentum, 0,35 Mio. auf Gemeindewohnungen, 0,7 Mio. auf Genossenschaften und rund 0,75 Mio. auf private Hauptmiete, wovon wiederum etwa die Hälfte gesetzlich preisgeregelt ist. Damit betrifft die freie Mietzinsbildung nur rund ein Zehntel des gesamten Wohnungsbestands – auf dieses Segment konzentriert sich jedoch ein Großteil der aktuellen politischen Debatte.
- Die im Dezember 2025 beschlossenen zusätzlichen Eingriffe in die Mietzinsanpassung betreffen neben dem Segment der Gemeindewohnungen vor allem die privaten bzw. gewerblichen Wohnungen in Hauptmiete – also rund ein Viertel des Gesamtmarkts. Die Auswirkungen auf Wohnungsangebot, Investitionen und Sanierung sollten daher spätestens 2029 evaluiert werden.

*Politische Klarheit ist erforderlich: Regulatorische Eingriffe beeinflussen Angebot und Investitionsanreize. Sozialpolitische Zielsetzungen sollten daher möglichst treffsicher – etwa über direkte Unterstützungsinstrumente – verfolgt werden.*

Stand: 5. März 2026

## Über PRO BAUEN & SANIEREN

**PRO BAUEN & SANIEREN** ist eine Initiative der **Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder**, des **FBI – Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie** sowie des **VBÖ – Verband der Baustoffhändler Österreichs**, die 2013 gegründet wurde.

Ziel von PRO BAUEN & SANIEREN ist es, **preiswerten Wohnbau** im städtischen und ländlichen Raum durch eine Verbesserung der **politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen** zu ermöglichen. Vor allem über ordnungspolitische Maßnahmen soll eine **Erhöhung der Sanierungs- und Errichtungsraten im Wohnbau** ermöglicht werden.

### Koordination und Rückfragen:

Mag. Heimo Gradischnig, Kovar & Partners, Dorotheergasse 7, 1010 Wien  
0664 8494016, [Heimo.Gradischnig@kovarpartners.com](mailto:Heimo.Gradischnig@kovarpartners.com)