

(Politische) Maßnahmen für leistbares Wohnen

6. Immobilienstammtisch

15.01.2026

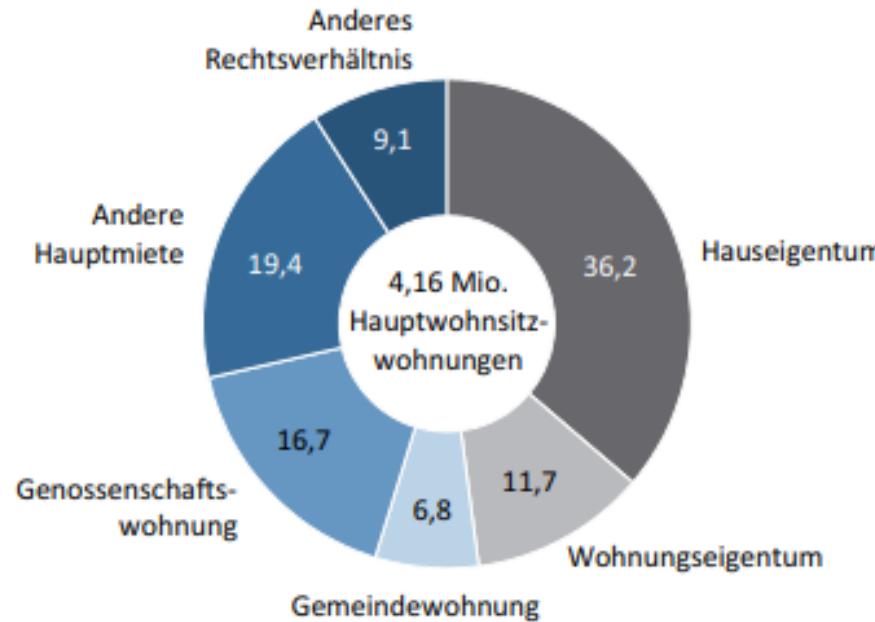
Dr. Roland M. Wegleiter / Dr. Mario Kathrein

Wohnen – ein Überblick

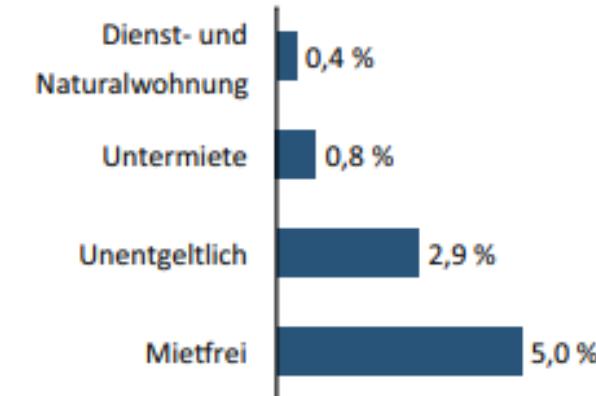
- Wohnen als **Grundbedürfnis**
- **Staatliches Handeln** beeinflusst das Verhalten unmittelbar
- **Bevölkerungswachstum** hält an
- Die Wohn-Energiekosten machen **23 %** der gesamten Wohnkosten aus
- Es ist ein **gesamt-europäisches** Problem
- Das **begrenzte Angebot** ist die Hauptursache für Preisexplosion

Wohnen – ein Überblick

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent

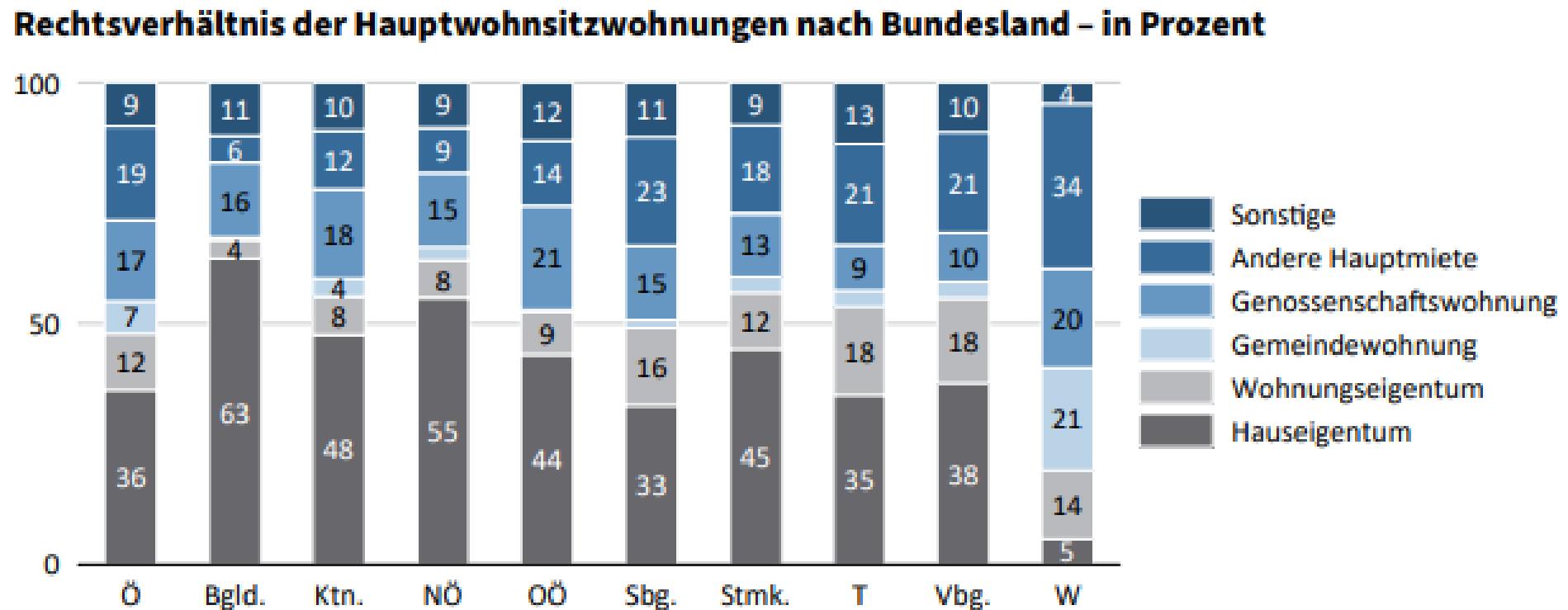


Anderes Rechtsverhältnis



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

Wohnen – ein Überblick



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

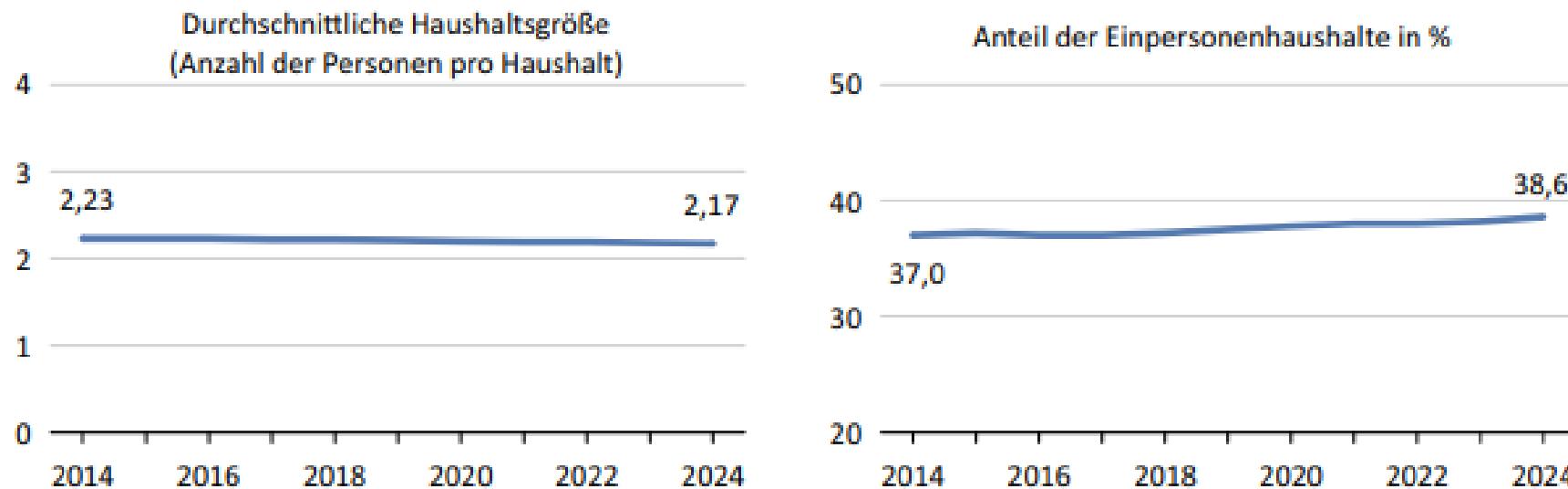
Wohnen – ein Überblick

- **Innsbruck:** rund 17.500 (der knapp 79.000) Wohnungen umfasst das städtische/gemeinnützige Angebot
- **Wien:** rund 440.000 (der knapp 900.000) Wohnungen sind Gemeinde-/Genossenschaftswohnungen
78 % der Wiener Privathaushalte leben in Miete
- **Tirol:** Anteil gemeinnütziges Wohnangebot am geringsten in ganz Österreich
43 % der Tiroler Privathaushalte leben in Miete
- Die Nettomiete ohne Betriebskosten liegt im Ö-Durchschnitt bei **7,40 Euro pro Quadratmeter**

Quellen : <https://www.innsbruck.gv.at/leben/wohnen/stadtwohnungen>
https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2024_Web-barrierefrei.pdf

Wohnen – ein Überblick

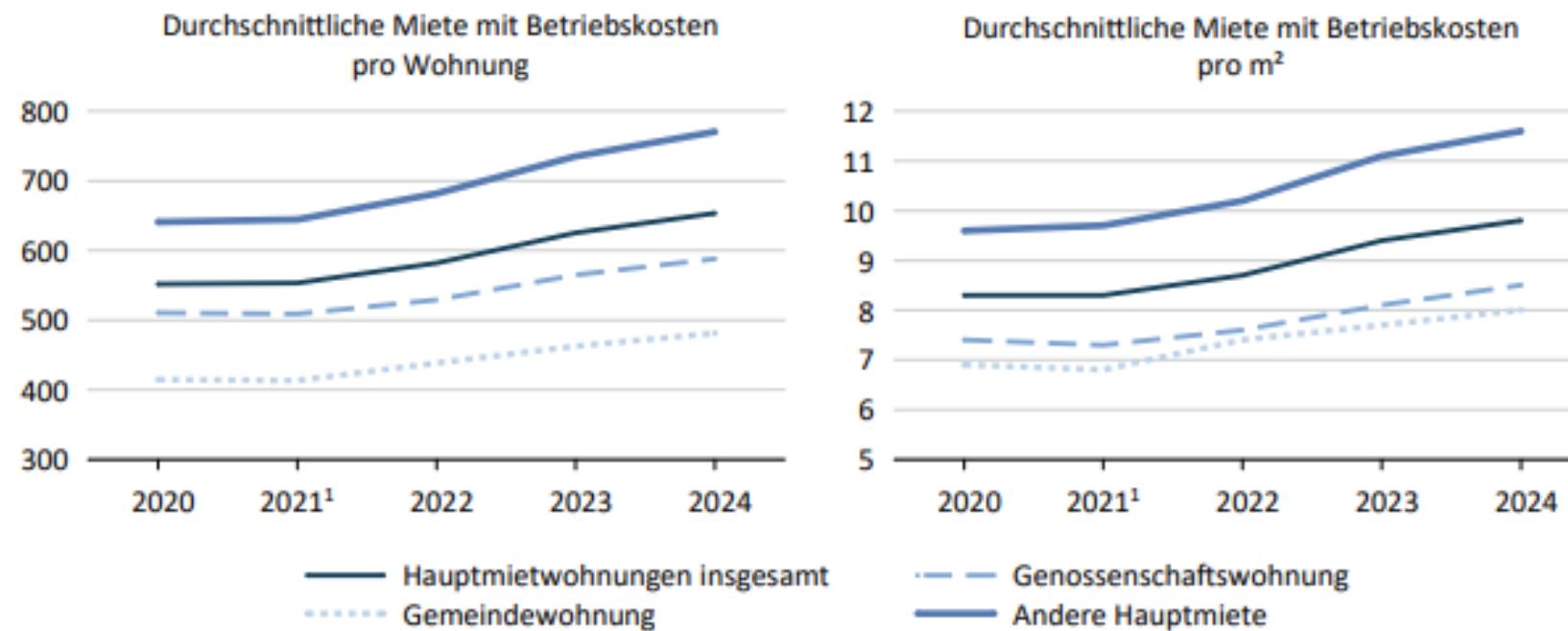
Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte 2014 bis 2024



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen. – Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Wohnen – ein Überblick

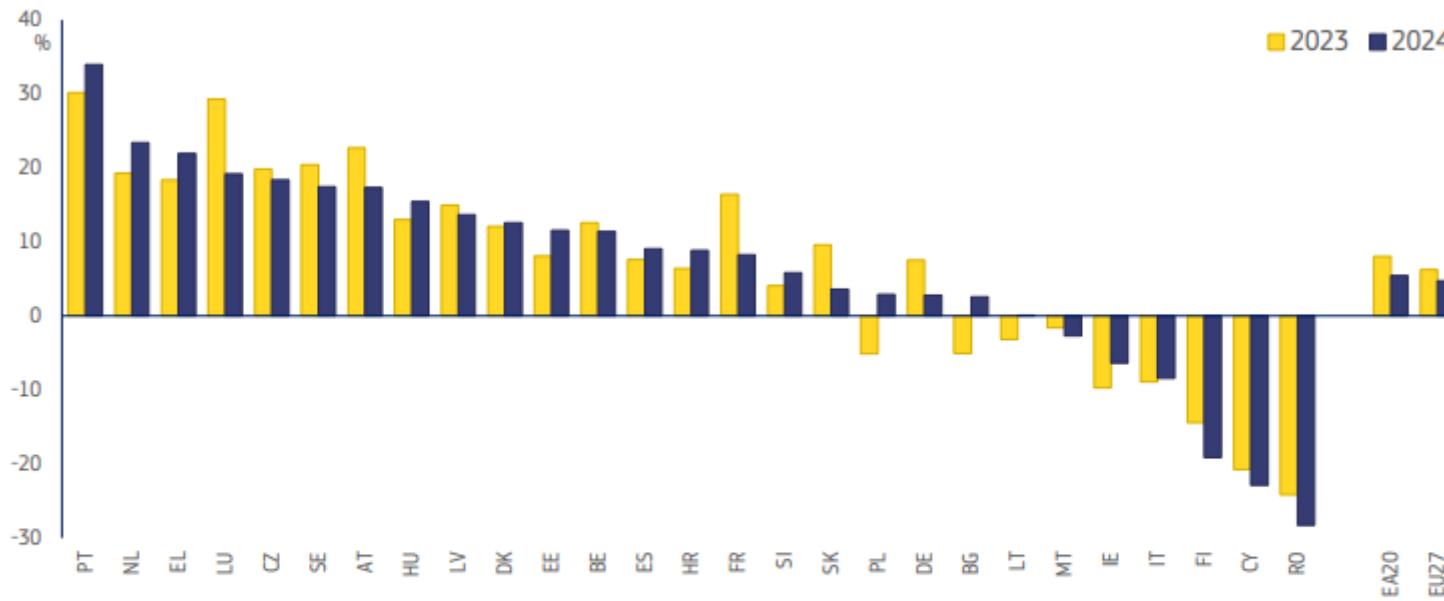
Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2020 bis 2024) – in Euro



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen. – Ausgewiesen der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. – 1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung.

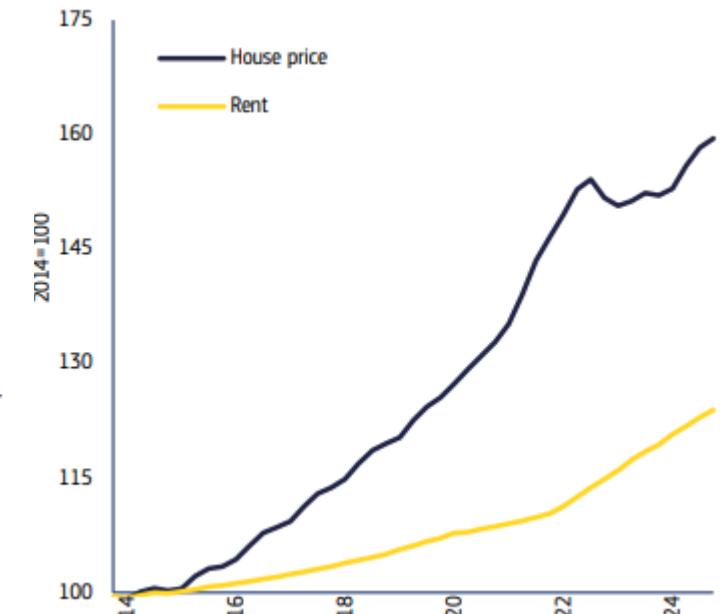
Wohnen – ein Überblick

Graph 15: Average overvaluation gap according to the Commission, 2023, 2024



Source: ECFIN own calculations.

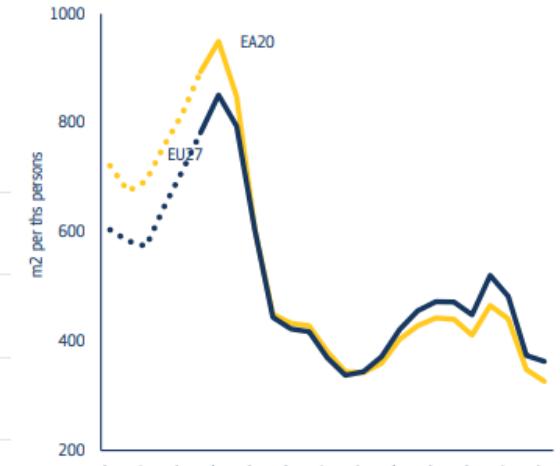
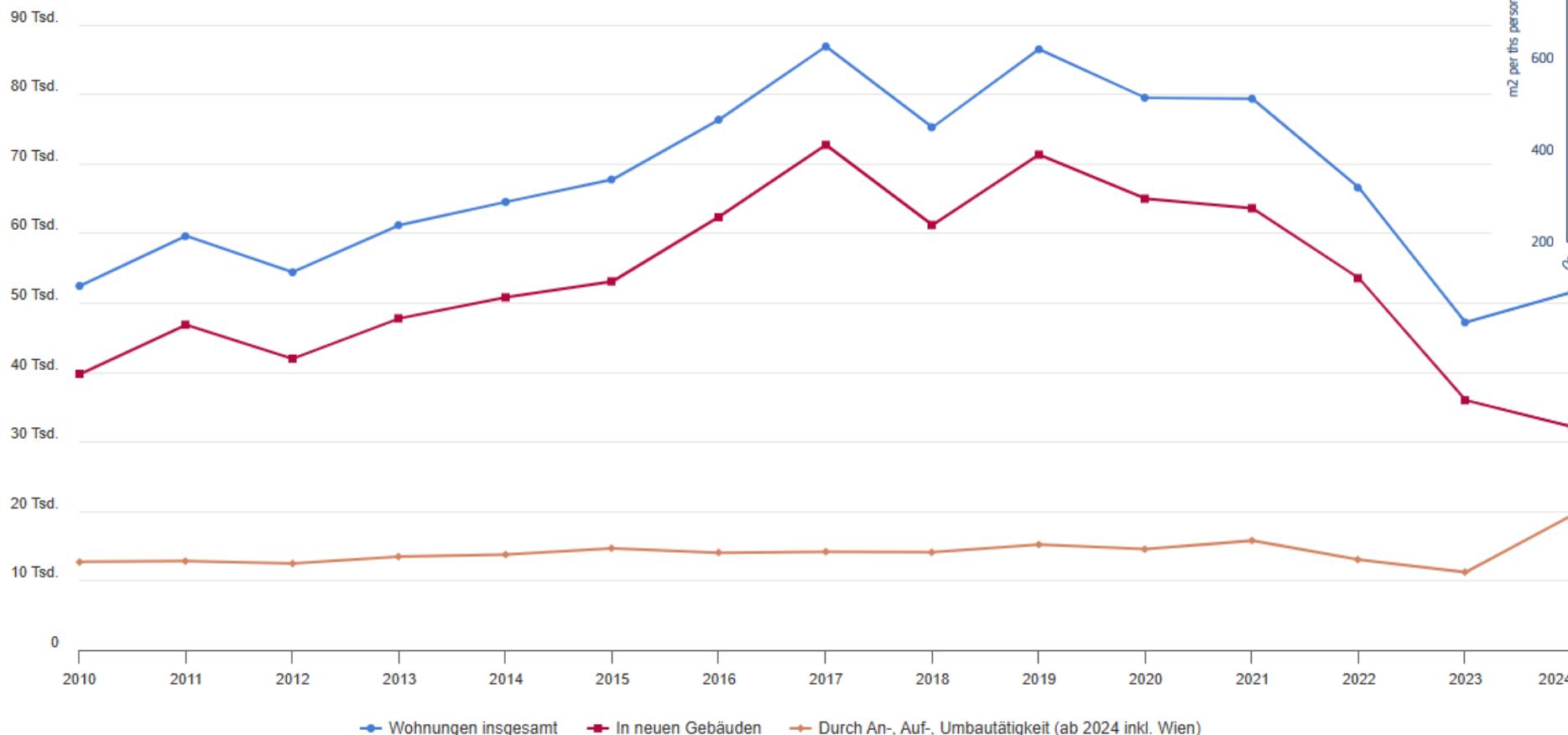
Notes: Over/undervaluation is the difference in percentage points between observed house prices and house prices justified by fundamentals and is computed as an average of three metrics (model based, price-to-income ratio and price-to-rent ratio). See Philipponnet and Turrini (2017).



House prices and rental prices
in the EU, indexed on 2014 (lhs)

Wohnsituation

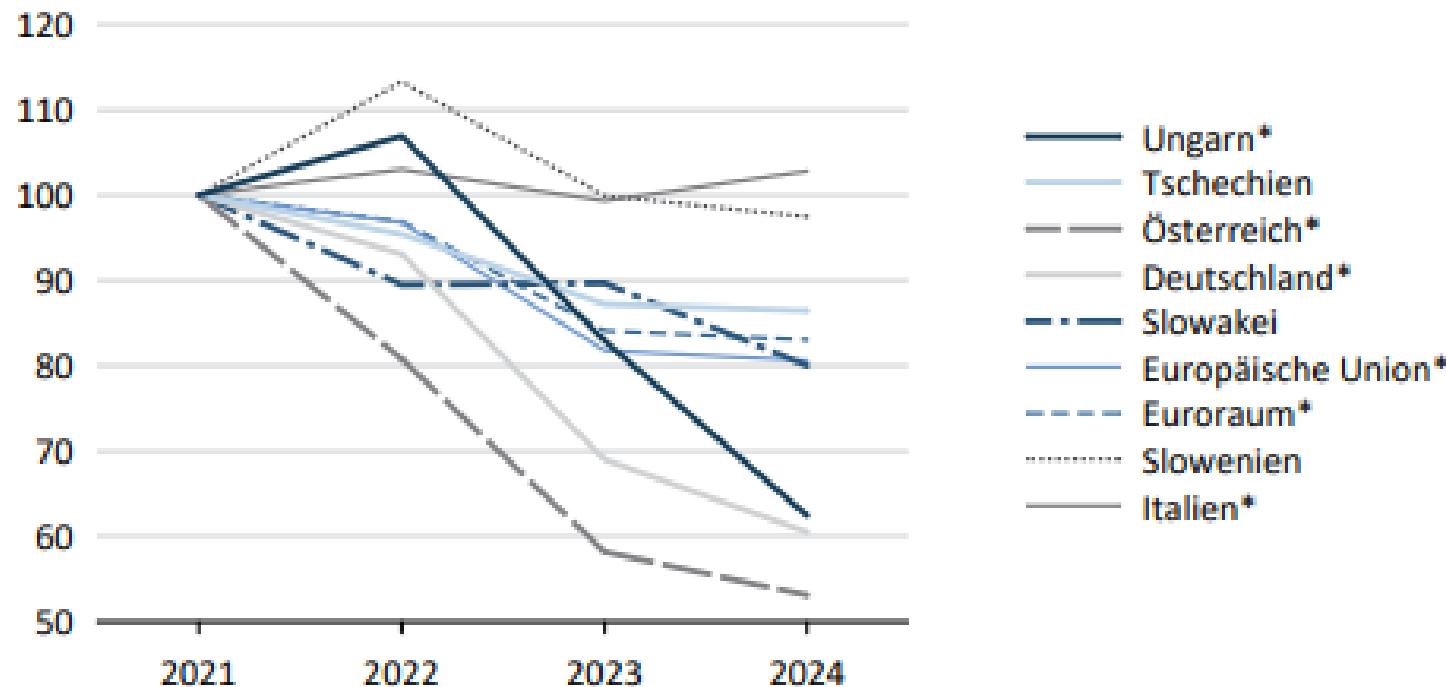
Baubewilligte Wohnungen 2010 bis 2024



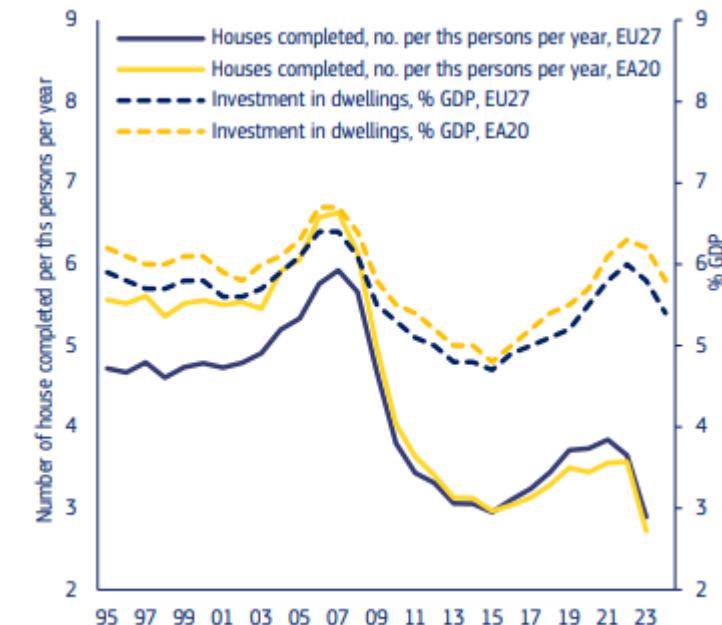
Im Vergleich:
Baubewilligungen in der
EU nach m2 pro 1000
Einwohner

Wohnen – ein Überblick

Baubewilligte Nutzfläche von Österreich, den Nachbarländern und der EU im Vergleich, Basis 2021=100



Q: EUROSTAT. – *) Zeitreihe enthält vorläufige Indexwerte.

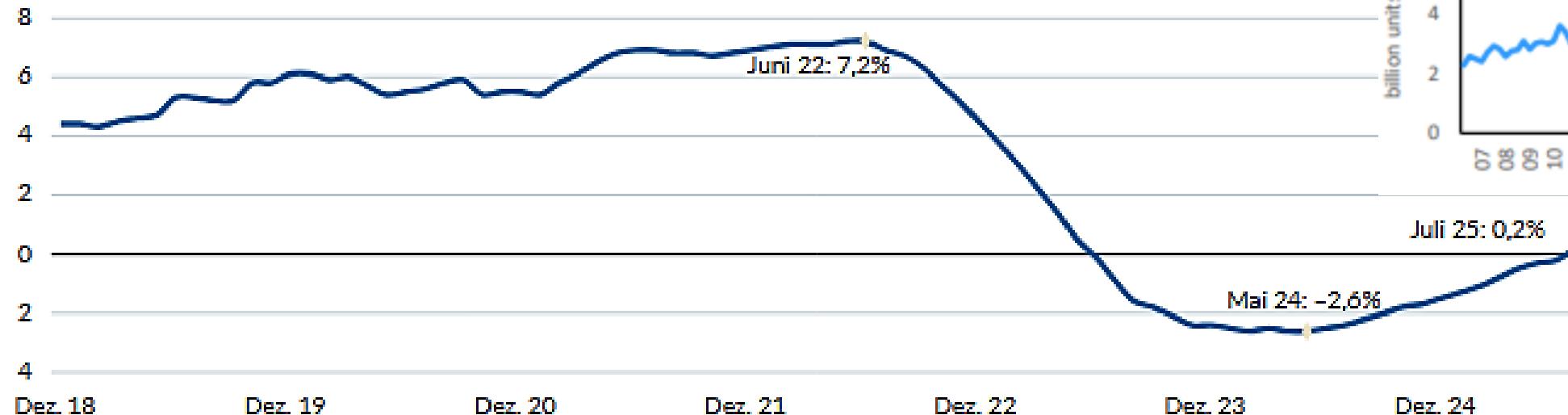


Obwohl die Investitionen gemessen am Bruttoinlandsprodukt für Wohnraum zwischen 5 und 6 % geblieben sind, hat der daraus geschaffene **Wohnraum** massiv **abgenommen**

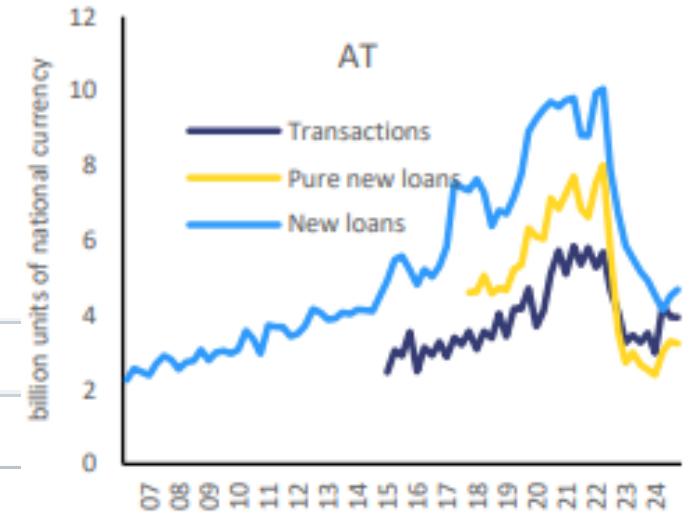
Wohnen – ein Überblick

Jahreswachstum von Wohnbaukrediten in Österreich

Jahreswachstumsrate des Kreditbestands in %



Quelle: OeNB.



Implikationen und Handlungsbedarf

- Maßnahmen meist **Anlassgesetzgebung** und meist nur **punktuell**
- Politisch wird „Leistbares Wohnen“ als Ziel propagiert – das ist zu **unspezifisch**
- Kompetenzkonflikt: Regelungen auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene
→ „**Regulierungsdschungel**“ bzw „**unkoordiniert**“

Implikationen und Handlungsbedarf

Es braucht ein **messbares** politisches **Gesamtziel**

zB maximal 30 % des Haushaltseinkommens soll für Wohnen aufgewendet werden müssen

Weniger Ad-hoc-Maßnahmen und punktuelle Eingriffe, Maßnahmen zu Ende denken

Mehr Konzentration der Maßnahmen auf der Angebots- als auf der Nachfrageseite

Implikationen und Handlungsbedarf

Reformbedarf besteht bei

- Bodenpolitik
- Verfahren & Umsetzung
- Raumordnung
- Mietrecht
- Wohnbauförderung

Implikationen und Handlungsbedarf

Angebotsseitige Maßnahmen

- Beispiele:
 - **Mietrecht**: umfassende Novellierung des Mietrechtes samt Sondergesetzen – Vereinheitlichung
 - Erhöhung des Angebotes **gemeinnütziger** Wohnungen
 - **Wohnbauförderung** – soziale Bindung, dynamische Betrachtung der Fördervoraussetzungen, Fokus auf sozialen Wohnbau bzw. Sanierungen, Förderung an ÖV-Anbindung knüpfen, um weitere Zersiedelung zu verhindern
 - **Bau- und Raumordnung** – Bebauungspflicht klar regeln, Nachverdichtung rascher und zielgerichteter umsetzen, Verfahrensbeschleunigung durch gesetzliche Fristen (Baubewilligung, Widmung, Bebauungspläne), soziale Verantwortung von Widmungsgewinnen, Maßnahmen zur Eindämmung weiterer Zersiedelung, gesetzliche Vorgaben für Kommunen für geförderten Wohnbau
 - Zweitwohnsitzquote in Kombination mit einer Abgabe und Vorbehaltstypen für Hauptwohnsitze in die Verantwortung der **Gemeinden** (siehe Vorarlberg)
 - Verfahren über **digitale Plattformen**, welche auch Transparent einsehbar sind

Implikationen und Handlungsbedarf

Nachfrageseitige Maßnahmen

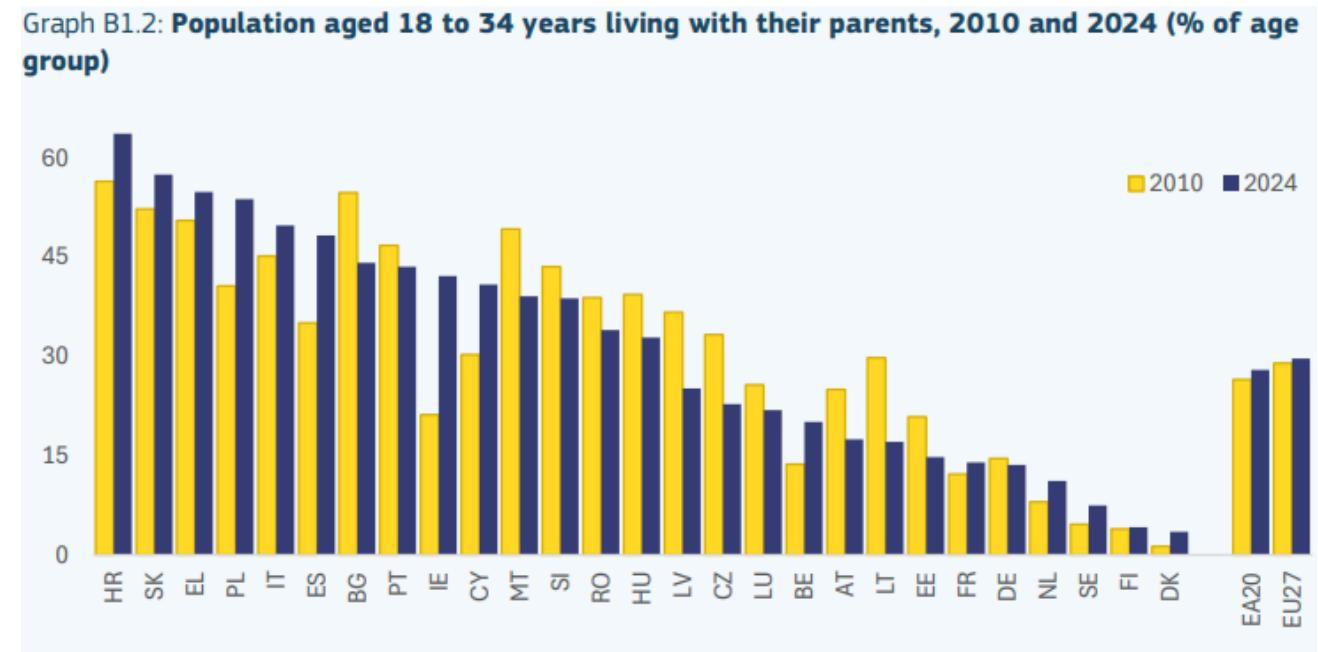
- Beispiele:
 - **Steuerrecht** (Grunderwerbsteuersatz je nach Hauptwohnsitz- oder Zweitwohnsitzbegründung, AfA, ImmoESt, GrESt)
 - Befreiung **Eintragsgebühr** (Eigentum/Pfandrecht) je nach Hauptwohnsitz- oder Zweitwohnsitzbegründung
 - **Regulierung (auch des freien) Mietmarkts: Mietpreisdeckel, Mietpreisbremse, Änderung Mindestbefristung, Rückforderungsansprüche etc**
 - „Auslaufen“ der **KIM-VO**
 - **Förderungen** anpassen

Ratio

Leistbares Wohnen gelingt nur durch ein **integriertes Reformpaket**

Isolierte Maßnahmen bleiben wirkungslos oder steuern langfristig in die falsche Richtung

Nur dauerhafte rechtssichere Rahmenbedingungen schaffen **neuen Wohnraum** und sichern Investitionen



Newsletter Immobilienrecht

Wir informieren Sie regelmäßig über aktuelle Entwicklungen im Immobilienrecht – kompakt, verständlich und praxisorientiert. Mit uns bleiben Sie auf dem neuesten Stand.

Zur Anmeldung: <https://news.chg.at/newsletter/>



Roland M. Wegleiter
wegleiter@chg.at



Mario Kathrein
kathrein@chg.at

CHG Rechtsanwälte 1999 gegründet

Spezialisierung auf Wirtschaftsrecht

Niederlassungen in Innsbruck, Wien, St. Johann



**CHG Czernich Haidlen Gast &
Partner Rechtsanwälte GmbH**

Bozner Platz 4
6020 Innsbruck
www.chg.at
+43 512 56 73 73



2025 wieder unter den besten Kanzleien
außerhalb Wiens ausgezeichnet

Jänner 2026

CHG Rechtsanwälte



JUVE-Ranking: Top Wirtschaftskanzlei
(in den Rechtsbereichen)

- M&A und Gesellschaftsrecht
- Bank- und Finanzrecht
- Öffentliches Recht / Vergaberecht

19

Quellen

Statistik Austria

Wiener Wohnen

Stadt Innsbruck

IIG

Eurostat

Europäische Kommission

OeNB

Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz

Weiterführend zu Auswirkungen politischer Eingriffe in anderen Ländern:

<https://www.spanishpropertyinsight.com/2025/10/20/brussels-highlights-the-pitfalls-of-rent-controls-even-if-spain-doesnt-seem-to-notice/>

<https://www.reuters.com/markets/europe/ireland-modifies-rent-controls-it-seeks-revive-homebuilding-2025-06-10/>

<https://www.linkedin.com/pulse/great-rent-control-illusion-how-governments-keep-breaking-clarke-fl4hc/>