

# (Politische) Maßnahmen für leistbares Wohnen

6. Immobilienstammtisch

15.01.2026

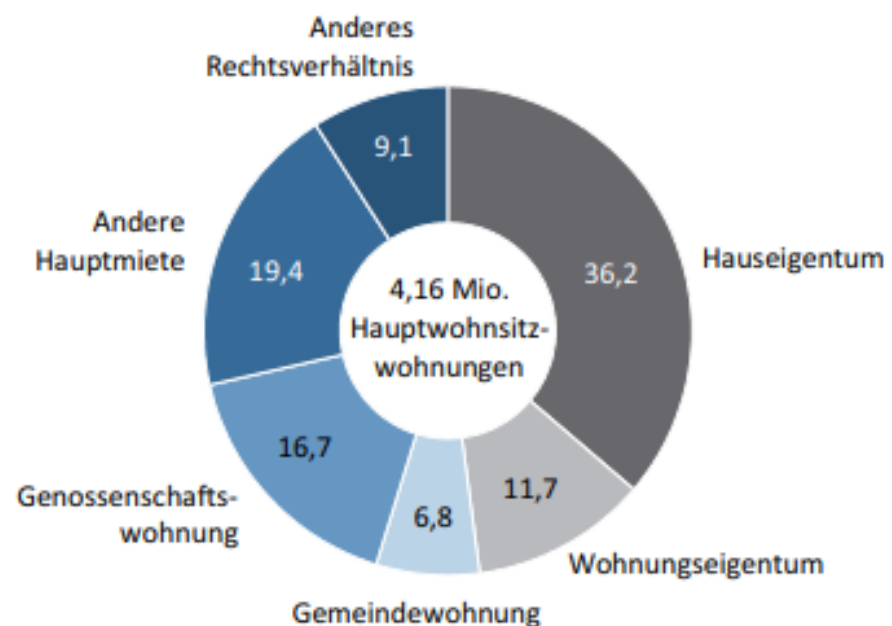
Dr. Roland M. Wegleiter / Dr. Mario Kathrein

# Wohnen – ein Überblick

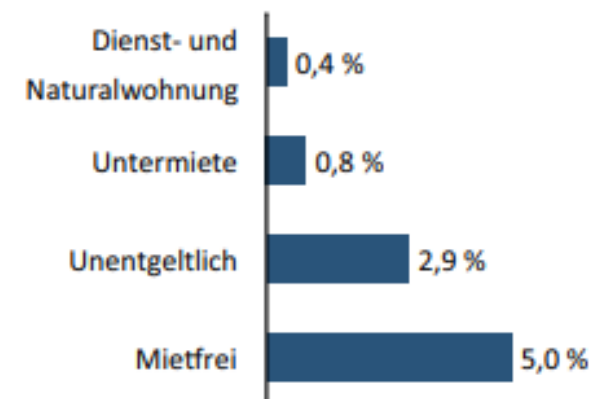
- Wohnen als Grundbedürfnis
- Staatliches Handeln beeinflusst das Verhalten unmittelbar
- Bevölkerungswachstum hält an
- Die Wohn-Energiekosten machen 23 % der gesamten Wohnkosten aus
- Es ist ein gesamt-europäisches Problem
- Das begrenzte Angebot ist die Hauptursache für Preisexplosion

# Wohnen – ein Überblick

## Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent



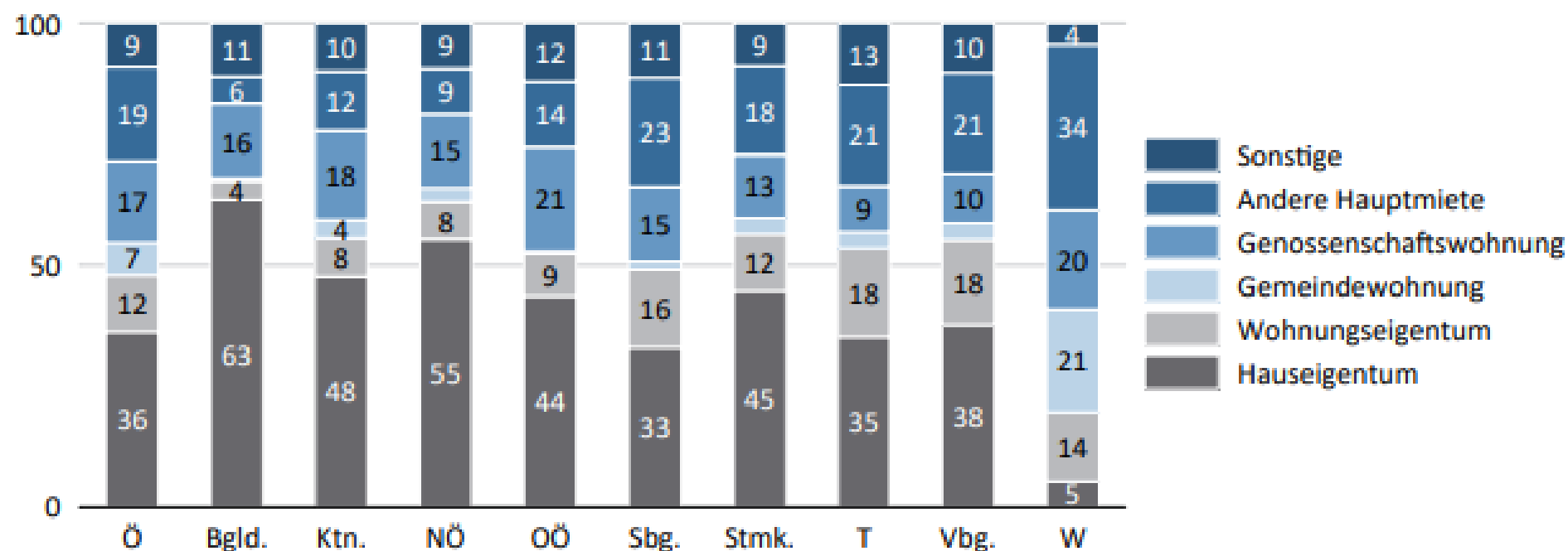
### Anderes Rechtsverhältnis



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

# Wohnen – ein Überblick

**Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent**



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

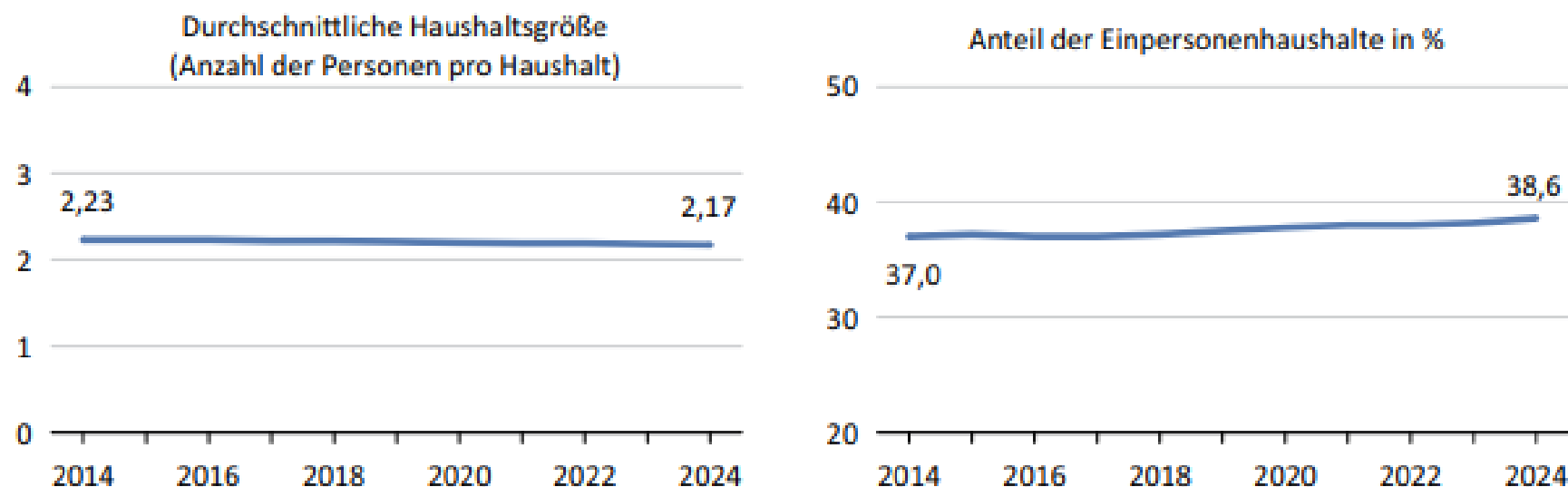
# Wohnen – ein Überblick

- **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](https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2024_Web-barrierefrei.pdf)

# Wohnen – ein Überblick

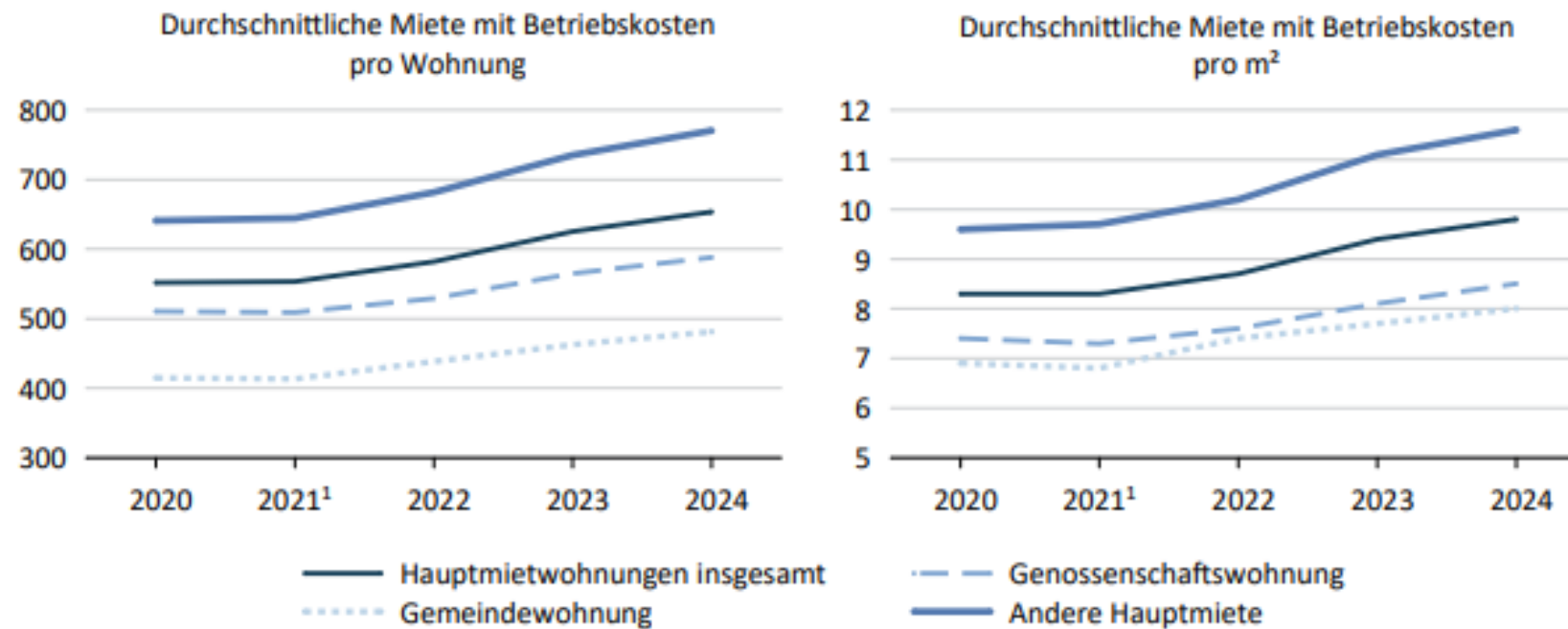
## Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte 2014 bis 2024



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

# Wohnen – ein Überblick

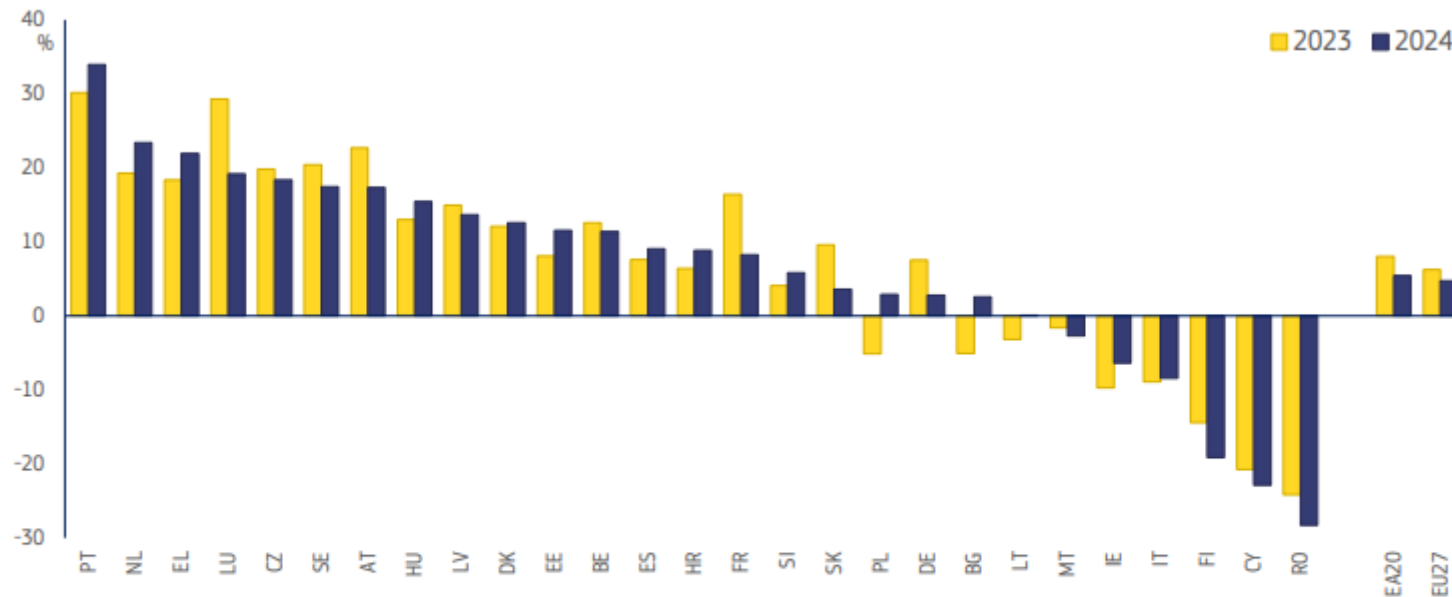
## Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2020 bis 2024) – in Euro



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

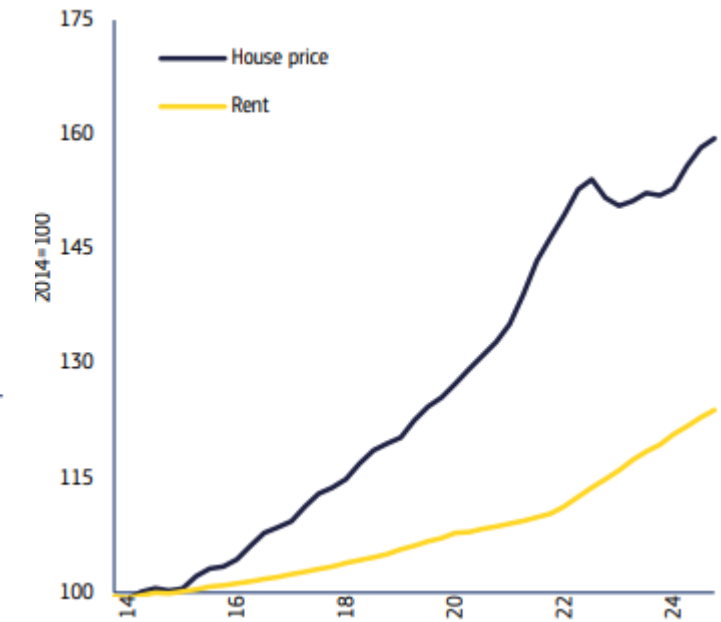
# Wohnen – ein Überblick

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



Source: ECFIN own calculations.

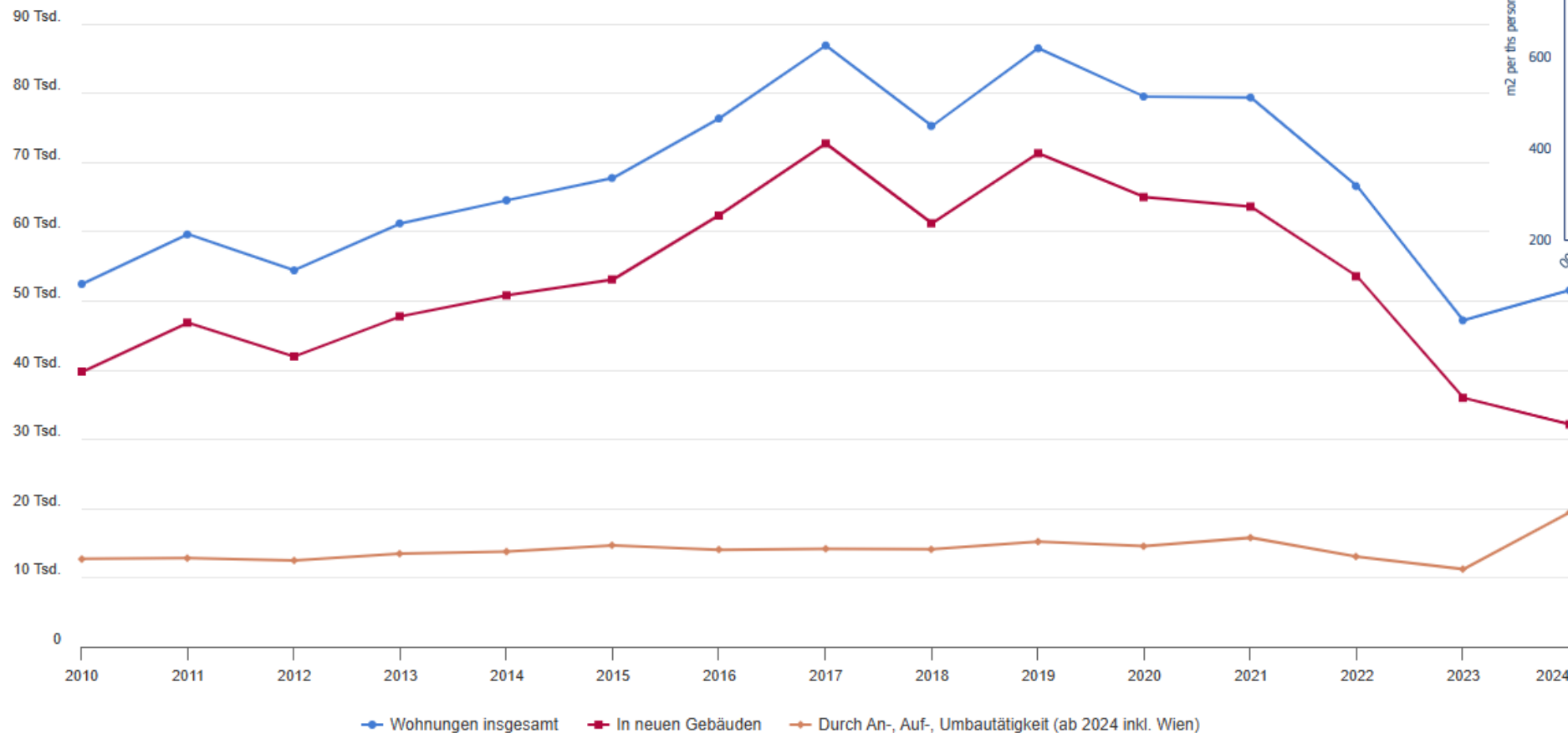
Notes: Over/undervaluation is the difference in percentage points between observed house prices and house prices justified by fundamentals and is computed as an average of three metrics (model based, price-to-income ratio and price-to-rent ratio). See Philipponnet and Turrini (2017).



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

# Wohnsituation

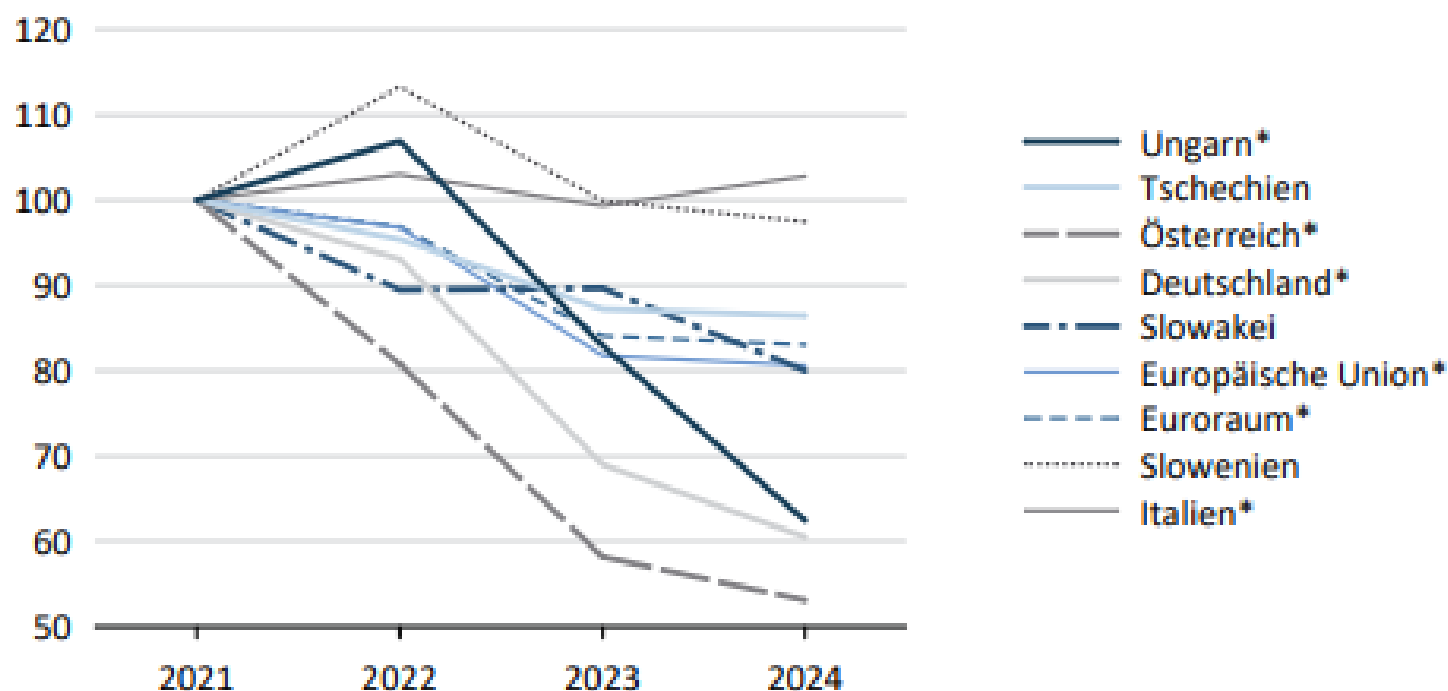
## Baubewilligte Wohnungen 2010 bis 2024



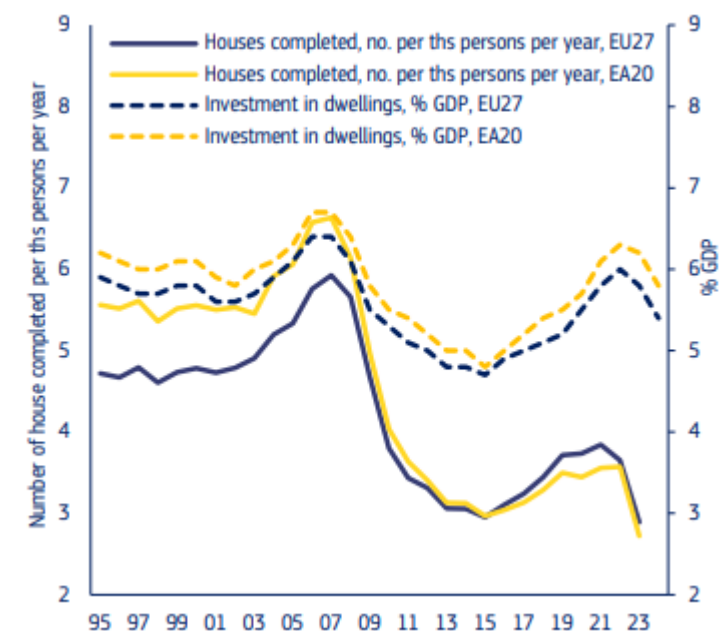
Im Vergleich:  
Baubewilligungen in der  
EU nach m2 pro 1000  
Einwohner

# Wohnen – ein Überblick

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



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

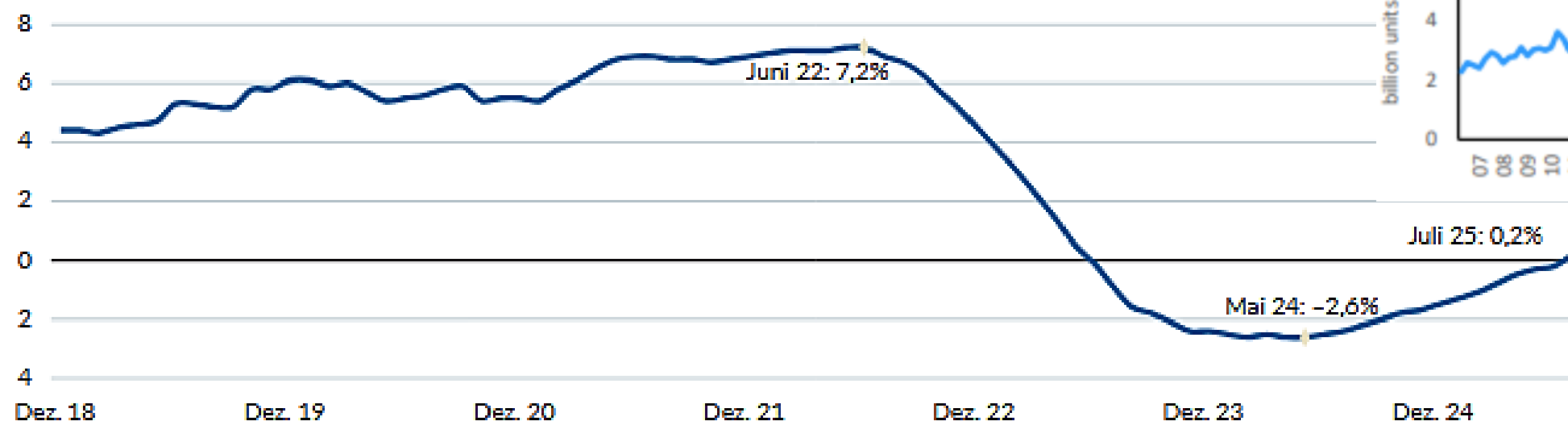


Obwohl die Investitionen gemessen am Bruttoinlandsprodukt für Wohnraum zwischen 5 und 6 % geblieben sind, hat der daraus geschaffene **Wohnraum massiv abgenommen**

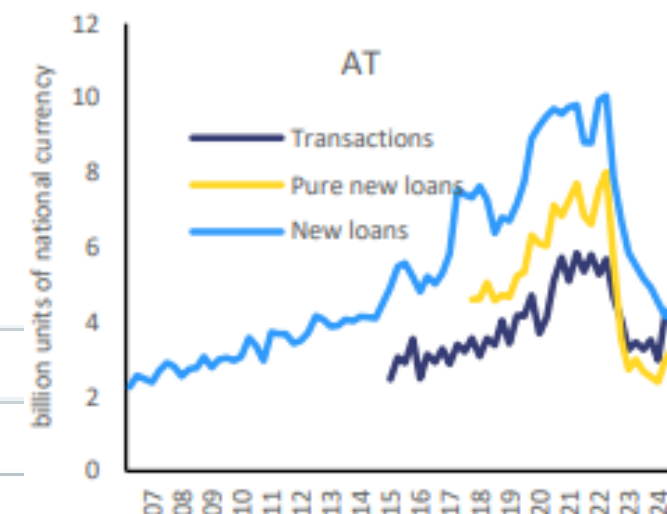
# Wohnen – ein Überblick

## 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 Vorbehaltsflächen 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 **Eintragungsgebühr** (Eigentum/Pfandrecht) je nach Hauptwohnsitz- oder Zweitwohnsitzbegründung
  - **Regulierung (auch des freien) Mietmarkts: Mietpreisdeckel, Mietpreisbremse, Änderung Mindestbefristung, Rückforderungsansprüche etc**
  - „Auslaufen“ der **KIM-VO**
  - **Förderungen** anpassen

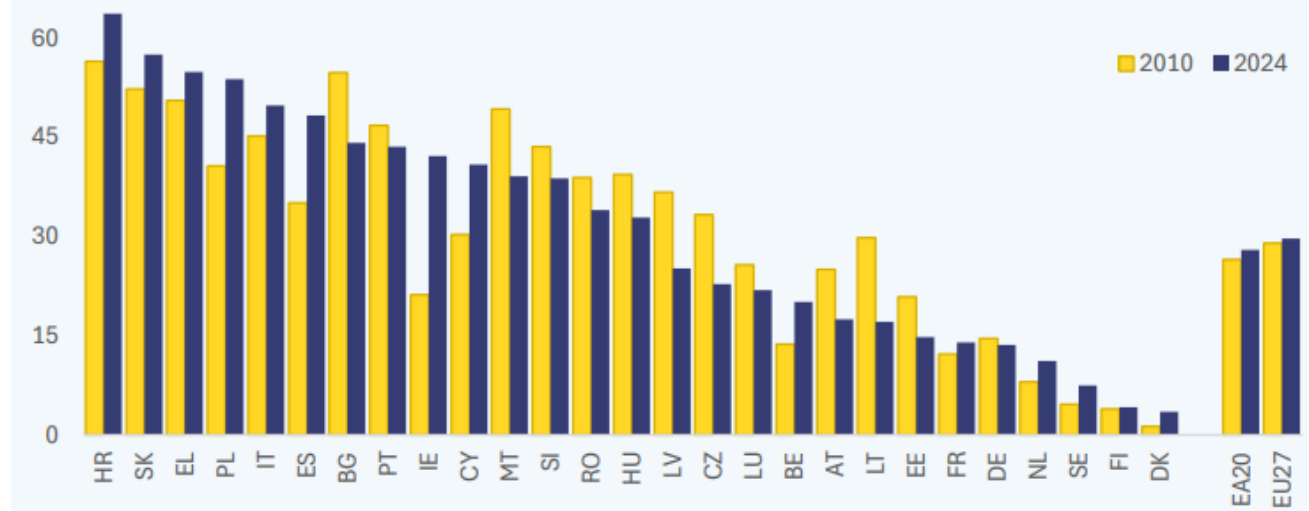
# Ratio

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

Graph B1.2: **Population aged 18 to 34 years living with their parents, 2010 and 2024 (% of age group)**



# 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/>



## Vielen Dank



**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](http://www.chg.at)  
+43 512 56 73 73



2025 wieder unter den besten Kanzleien  
außerhalb Wiens ausgezeichnet

Jänner 2026



JUVE-Ranking: Top Wirtschaftskanzlei  
(in den Rechtsbereichen)

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

# 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/>