

# Wohnen: „Wie die Corona-Krise das Regierungsprogramm beeinflusst“

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann



Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH  
PF 2, A 1020 Wien  
+43 1 968 6008  
office@ibw.at  
[www.ibw.at](http://www.ibw.at)

## Wohnen im Regierungsprogramm

- Großer Stellenwert von Umweltthemen
- Gebäude „nachhaltig und energiesparend heizen, kühlen, bauen und sanieren“
  - Sanierungsoffensive, Erhöhung Sanierungsrate auf 3% p.a.
  - Phase-out-Plan für fossile Energieträger in der Raumwärme, Stufenplan bis 2040
  - Wärmestrategie, Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz
- Wohnen und Raumordnung
  - Nachverdichtung, Vertragsraumordnung (B-VG-Regelung), Quartiersentwicklung
- Wohnbauförderung / Finanzausgleich
  - Ausrichtung WBF auf Klimaziele, sozialverträgliche Sanierungen, Sanierungskonzept
- Wohnrecht
  - Dekarbonisierung als Erhaltung statt Verbesserung
- Baurecht
  - Ökologische Ziele in Bauordnungen, Nullemissionsgebäude sollen Standard werden
- Steuerliche Maßnahmen
  - Investitionsanreize für Sanierungen und Neubau, neue Abschreibungsmöglichkeiten
- Sonstiges: E-Mobilität, Holzbau, Grauwasser, Klimaresilienz etc.

# Wohnen im Regierungsprogramm

- Weit geringerer Stellenwert anderer Wohnthemen
- Eigentum: (leistbare) Eigentumsbildung fördern
- **Leistbarkeit Miete/Eigentum**
  - Leistbarkeitsziele in die Bauordnungen
  - Forcierung Vertragsraumordnung, Vorbehaltsflächen geförderter Wohnbau
  - Baukosten senken: technische Vorschriften, Beschleunigung Verfahren, Mietkauf, Baurecht
- **Wohnrecht**
  - Reform WEG: Erhaltungsbeitrag, Quorumregelungen, Right to Plug
  - MRG: Transparenz, Rechtssicherheit, transparente Preisbildung
- **Markt**
  - Mobilisierung Leerstand
  - Makler: Bestellerprinzip
- **Bund-Länder-Kooperation: Finanzausgleich**
- **Sonstiges**
  - Airbnb-Regelungen, Absetzbarkeit Arbeitszimmer
  - Wohnungsbezogene Mobilität
  - Stark gesunkener Stellenwert von Migration und Integration
  - Pflege und Wohnen
  - Gewaltschutz



Verhagelt die Corona-Krise  
das Regierungsprogramm?

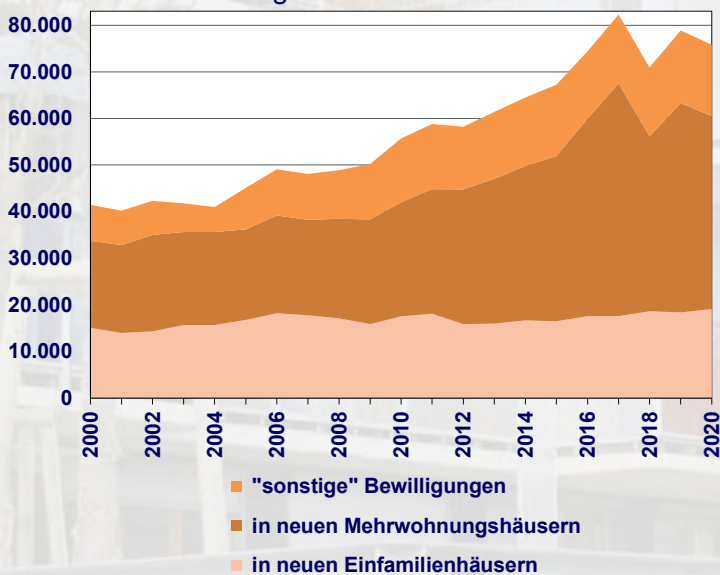
## Ein paar Hintergrundinformationen

- Wohnungsneubau
- Wohnbauförderung
- Bisherige Sanierungsraten

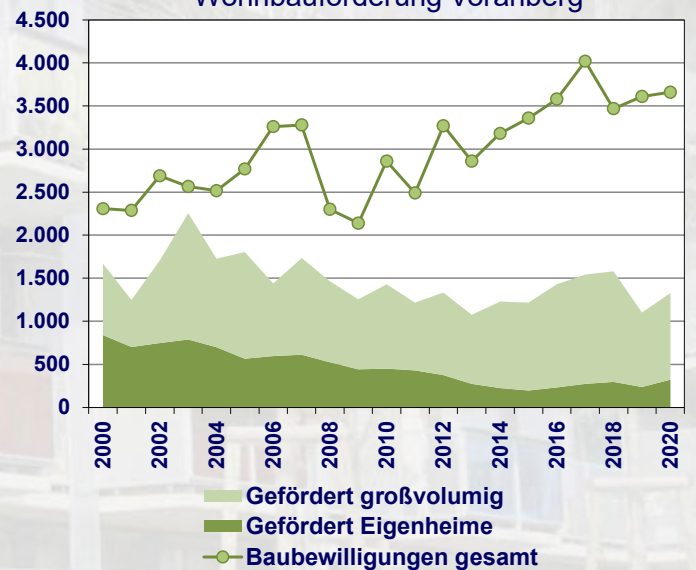
## Wohnungsneubau – Baubewilligungen - Wohnbauförderung

- Baubewilligungen mit Allzeithoch 2017, seither konstant hohes Niveau, auch 2020!
- Förderungsdurchsatz sinkt

baubewilligte Wohneinheiten Österreich



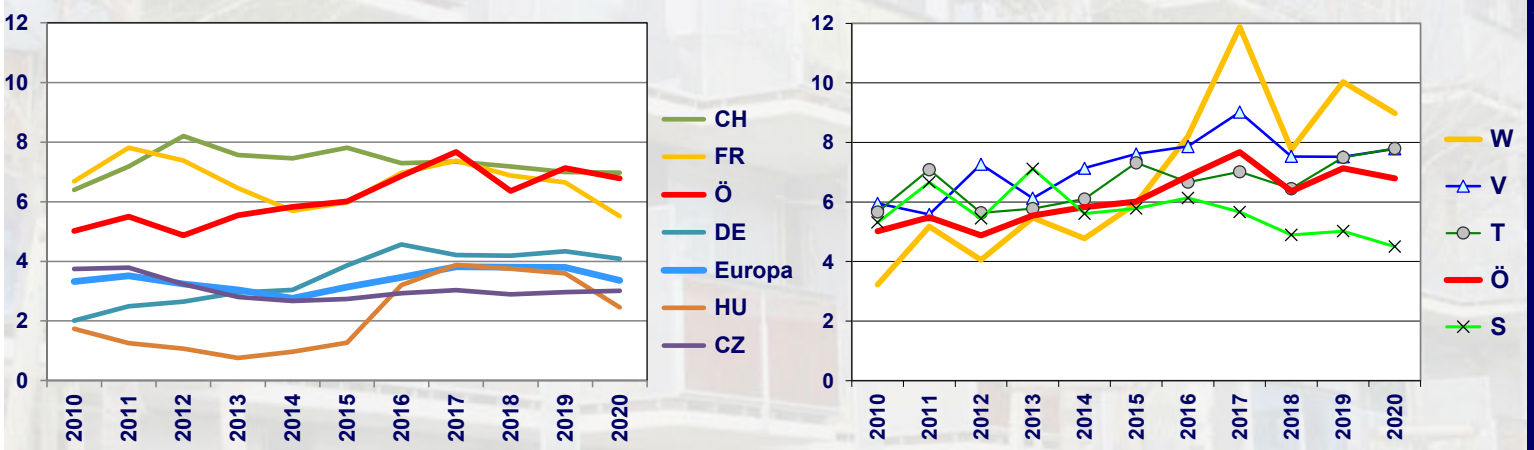
Baubewilligungen und Wohnbauförderung Vorarlberg



Quelle: Statistik Austria, IIBW

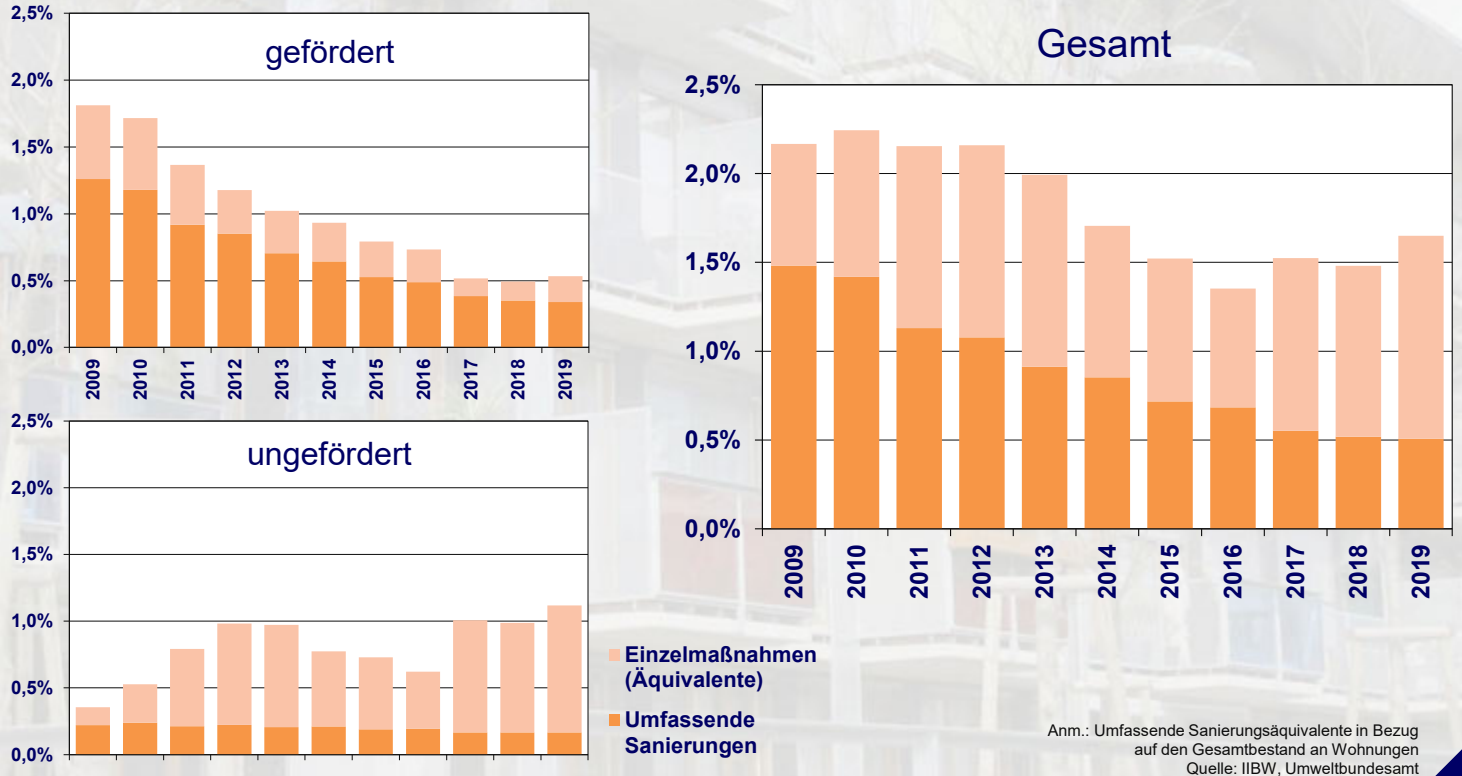
# Wohnungsneubau – Vergleich Europa / Bundesländer

Wohnungsbewilligungen in neuen Wohngebäuden / 1.000 Einwohner



Quelle: Statistik Austria, Euroconstruct, IIBW

# Wohnhaussanierung – Sanierungsraten (% des Wohnungsbestands)



Anm.: Umfassende Sanierungsäquivalente in Bezug auf den Gesamtbestand an Wohnungen  
Quelle: IIBW, Umweltbundesamt

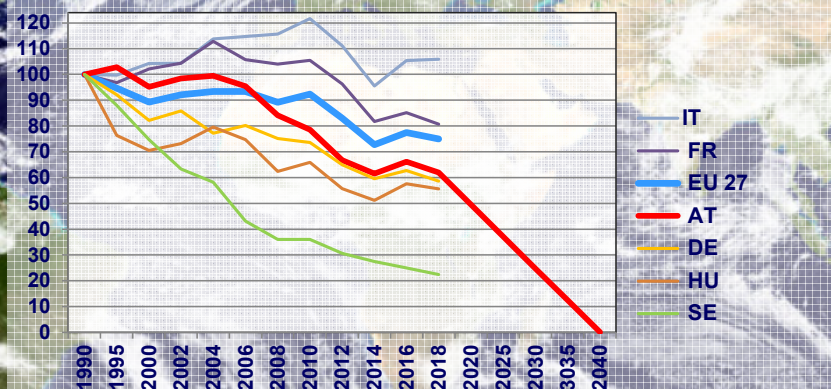
# Gesamtsanierungsrate – Bundesländer

- Vorarlberg unter dem Österreich-Durchschnitt
- Sehr hohe Werte 2011/12, sehr niedrige 2015/16

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Ø
Salzburg	2,0%	1,5%	1,9%	2,4%	1,8%	1,1%	1,1%	1,0%	1,3%	1,1%	1,5%
Tirol	1,9%	2,4%	3,0%	1,9%	2,1%	2,0%	1,9%	2,0%	1,3%	1,1%	1,9%
Vorarlberg	1,1%	1,4%	2,7%	2,1%	1,5%	1,2%	1,0%	0,9%	1,5%	1,5%	1,5%
Wien	1,7%	1,7%	1,8%	2,3%	1,7%	1,5%	1,1%	1,0%	1,1%	1,0%	1,5%
Österreich	2,0%	2,1%	2,0%	2,0%	1,8%	1,6%	1,4%	1,3%	1,4%	1,4%	1,7%

Anm.: Umfassende Sanierungsäquivalente in Bezug auf den Gesamtbestand an Wohnungen  
Quelle: IIBW, Umweltbundesamt

## Die Treibhausgasemissionen müssen runter!



Treibhausgasemissionen im Sektor „Gebäude“, Index 1990=100

Anm.: CO<sub>2</sub>-Äquivalente, Sektor CRF 1.A.4  
Quelle: Eurostat, IIBW

# Umsetzung Klimaziele im Wohnbau

- Was schon auf Schiene ist (oder am Weg dahin) ...
  - Starker Ausbau des Sanierungsschecks / „Raus aus Öl und Gas“-Bonus, € 750 Mio. für 2021/22
  - Ausstiegspfad Öl und Gas bis 2040 (1. Schritt: Ölkesselverbot 2020)
  - Mehrere Gesetze und Strategien erlassen oder vor Abschluss: Wärmestrategie (Umstellung Wärmeversorgung von Gebäuden auf erneuerbare Energieträger), Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz (100% erneuerbarer Strom bis 2030, Forcierung PV und Windkraft, Energiegemeinschaften), Ökostromgesetz, Energieeffizienzgesetz, EIWOG
- Noch dicke Bretter zu bohren:
  - Ökologische Steuerreform (Investitionsanreize für Sanierungen und Neubau, neue Abschreibungsmöglichkeiten, CO2-Steuer)
  - Finanzausgleich 2022 zur Kooperation Bund – Länder bei Wohnbauförderung, Baurecht, Raumordnung
  - Wohnrecht
  - Steigerung der Sanierungsrate

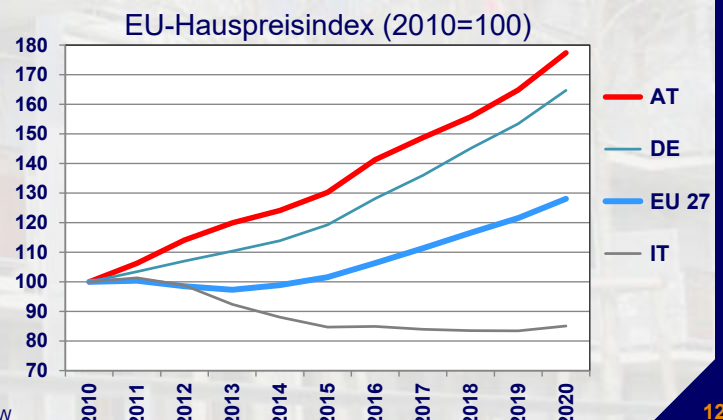
# Politische Projekte zur Stärkung des Eigentums

Am richtigen Weg:

- Leichtere Eigentumsbegründung gemeinnütziger Mietwohnungen
- WEG-Reform vor Abschluss: Mindestrücklage, Quorumregelungen, Duldungspflichten, „Right to Plug“
- Baurechtliche Maßnahmen (z.B. gegen touristische Kurzzeitvermietung)
- Schwerpunkte Wohnbauförderung in einzelnen Bundesländern, z.B. NÖ

Wo es hakt:

- Massive Preisdynamik
- „Baukosten senken“ geht nicht: aktuelle Engpässe in den Lieferketten, technische Vorschriften? Beschleunigung Verfahren?
- Reform Mietrecht: Erleichterungen für C2C-Geschäfte?



# Was ändert Corona?

Notfallbestimmungen laufen aus:

- Kündigungsstopp, Mietstundungen
- Sinnfreie Aussetzung der Richtwertanpassung

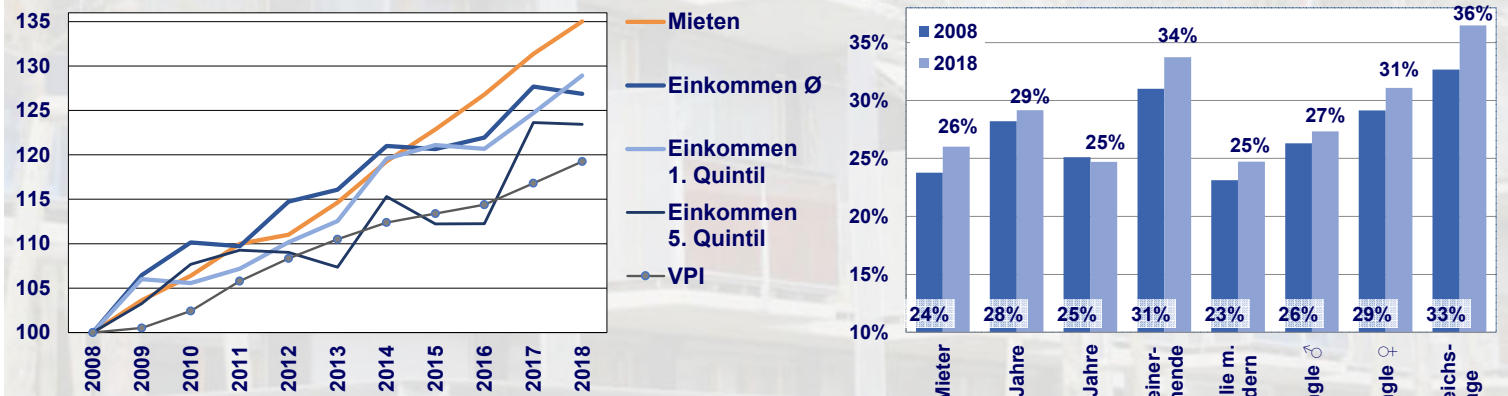
Bleibend geänderte Rahmenbedingungen:

- Home-Office, Tele-Konferenzen
- Stärkung des semi-urbanen und ländlichen Raums
- Nachfrage nach größeren Wohnungen, Frei- und Grünräumen
- Bauen und Immobilien als Konjunkturstütze



# Leistbarkeit

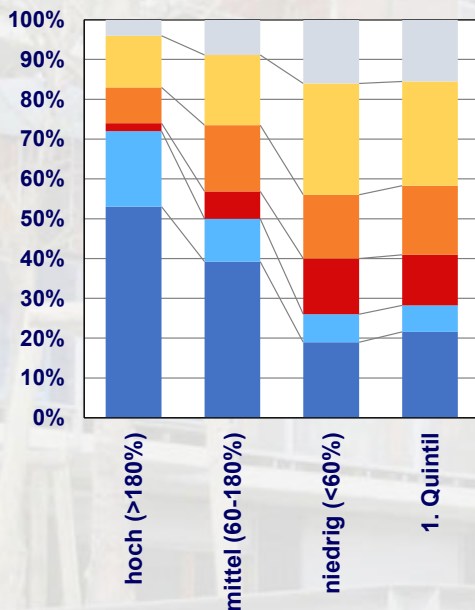
- Mieten steigen seit ca. 2014 deutlich stärker als Einkommen
- Wohnkostenbelastung Mieter:
  - Median: 25%
  - 1. Quartil: 35%
  - 1. Dezil: 52%
- Eigentümer (EU-SILC 2019):
  - Median: 11% (ohne Kapitaltilgung)
  - 1. Quartil: 16%
  - 1. Dezil: 24%



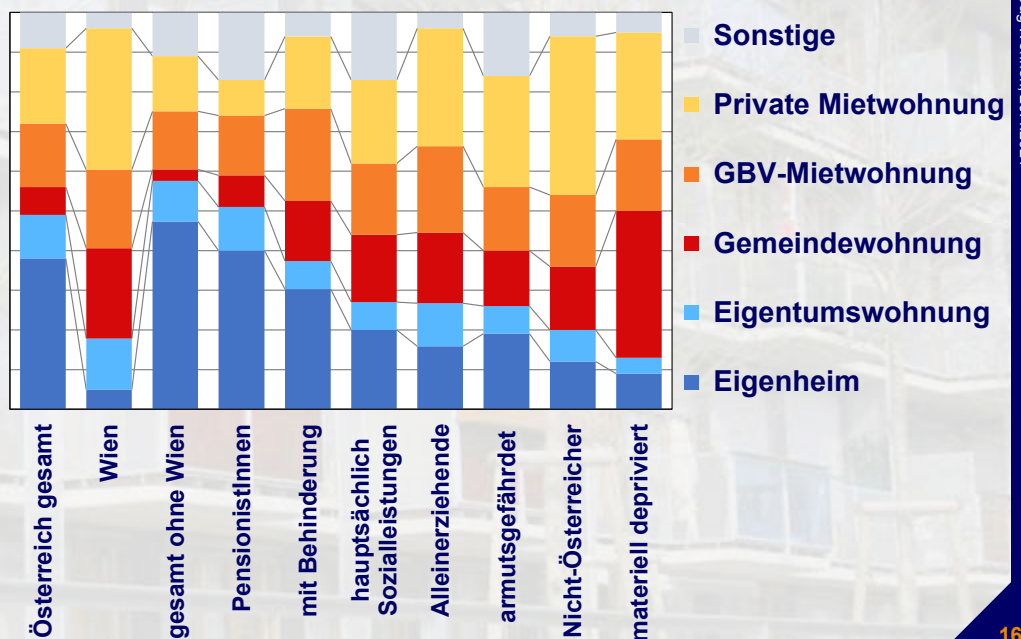
Quelle: BMASGK 2019

# Wie wohnen einkommensschwache Haushalte?

Nach Haushaltseinkommen



Nach Regionen und soziodemographischen Kriterien



Anm.: in % des Median-Haushaltseinkommens  
Quelle: Statistik Austria (2020), IIBW/Umweltbundesamt 2020





Diskuss



**I·IBW** Institut für Immobilien  
Bauen und Wohnen GmbH

**FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann**  
Geschäftsführer, gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1020 Wien, PF 2  
T: +43(0) 1 968 6008  
M: + 43(0) 664 918 11 41  
amann@iibw.at  
www.iibw.at