

Kurzstudie „Stabilisierung der Baukonjunktur in Österreich“

Mai 2023

Im Auftrag der

KURZSTUDIE „STABILISIERUNG DER BAUKONJUNKTUR IN IN ÖSTERREICH“

Im Auftrag der Bundesinnung Bau

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Mai 2023

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

FN 193068 z Handelsgericht Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

INHALT

AUFTRAG	4
1 KURZDARSTELLUNG BAUKONJUNKTUR	5
1.1 Neubau	5
1.2 Sanierung	6
1.3 Baukosten und Baupreise	6
1.4 Wohnkostenbelastung	7
2 KURZFRISTIG UMSETZBARE MAßNAHMEN	9
2.1 Vertrauen aufbauen	9
2.2 Maßnahmen zur Preis- und Marktstabilisierung	9
2.3 Wohnungspolitische Maßnahmen Bund	12
2.4 Wohnungspolitische Maßnahmen Länder	14
3 MITTELFRISTIG WIRKSAME MAßNAHMEN	18
3.1 Wohnungspolitische Maßnahmen Bund	18
3.2 Wohnungspolitische Maßnahmen Länder	18
4 ANHANG	21
4.1 Abbildungsverzeichnis	21
4.2 Literatur	21

AUFTRAG

Die Baukonjunktur erlebt aktuell einen dramatischen Rückgang. Im 4. Quartal 2022 lag die Zahl baubewilligter Wohneinheiten um fast 30% unter dem Vorjahreswert, insgesamt 2022 um -22% gegenüber 2021. Die Kumulation mehrerer Gründe – massive Steigerung der Kapitalmarktzinsen, KIM-Verordnung zur Regulierung von Bankfinanzierungen und stark gestiegene Baupreise – haben viele Bauherren dazu bewogen, ihre Projektpipeline auf Eis zu legen. Es ist gleichermaßen der gemeinnützige und gewerbliche Wohnbau betroffen. Es gelingt z.Z. auch nicht, Rückgänge im Neubau durch Ausweitungen bei der Gebäudesanierung zu kompensieren.

Sollte es nicht kurzfristig gelingen, den Stillstand zu überwinden, drohen schwerwiegende Konsequenzen, u.a. eine Angebotsverengung am Wohnungsmarkt mit der Folge eines weiteren Preisauftriebs bei Miete und Wohnungseigentum, ein Einbruch der Ergebnisse der Bauunternehmen sowie die Freisetzung von Mitarbeitern mit dem großen Risiko, dass diese bei einem späteren Anziehen der Konjunktur nicht wieder in die Bauwirtschaft zurückgeholt werden können.

Vor diesem Hintergrund hat die Bundesinnung der Baugewerbe das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH mit der vorliegenden Kurzstudie beauftragt. Darin werden kurz- und mittelfristige Maßnahmen beschrieben, um der Krise entgegenzuwirken. Adressat ist insbesondere die Bundesregierung, aber auch die Bundesländer.

1 KURZDARSTELLUNG BAUKONJUNKTUR

1.1 NEUBAU

Österreich erlebte einen lange andauernden Wohnbauboom. Höhepunkte waren 2017 und 2019 mit jeweils über 85.000 baubewilligten Einheiten. Bei den Fertigstellungen wurde der Höhepunkt zeitversetzt 2022 mit etwa 77.000 Einheiten erreicht (Abbildung 1).

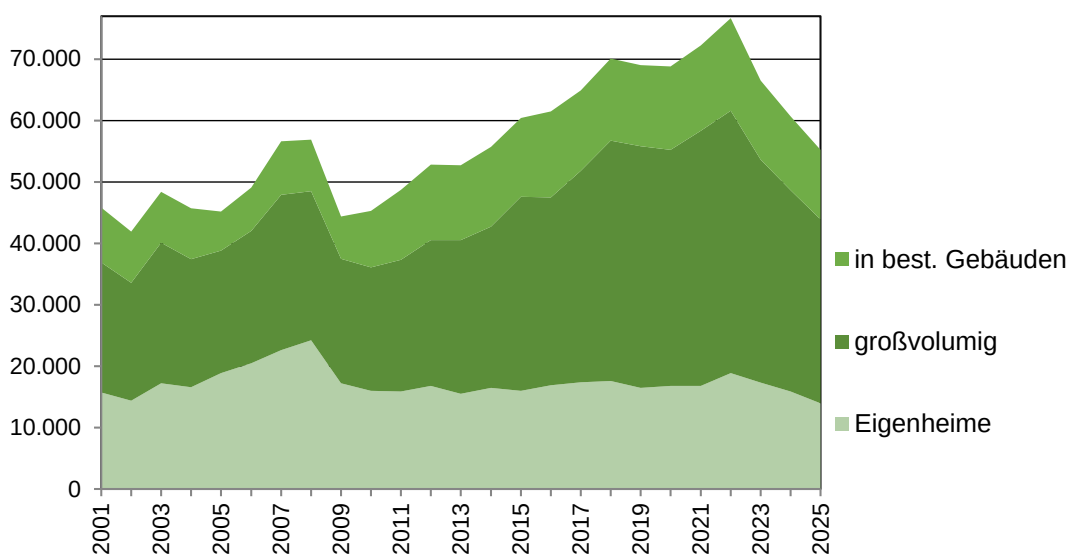
Die Bewilligungen sind seit mehreren Jahren rückläufig und lagen 2022 bei nur noch 63.000 Einheiten. Im letzten Quartal lag das Minus im Jahresvergleich bei fast -30%. Aus den auch heuer weiter stark rückläufigen Baubewilligungen leitet sich ein prognostizierter Rückgang der Fertigstellungen bis 2025 auf etwa 55.000 Einheiten ab.

Für die Entwicklung des Nicht-Wohnbaus stehen deutlich weniger zuverlässige Daten zur Verfügung. Die Trends sind aber ähnlich. Der Nicht-Wohnbau (Hotel; Büro; Handel; Industrie, Lager; Kultur, Freizeit, Bildung, Gesundheit) macht insgesamt weniger als ein Viertel des gesamten Gebäudebestands bzw. Neubauvolumens aus.

Ein in der Praxis großes Problem sind baubewilligte Vorhaben, die aufgrund der weiter unten dargestellten Rahmenbedingungen nicht in die Umsetzung gelangen. Teilweise handelt es sich nicht um nur verschobene, sondern um abgesagte Bauvorhaben.

Ein generelles Muster ist, dass bereits begonnene Bauvorhaben auch bei stark gestiegenen Preisen fertiggestellt werden, in einer frühen Phase in der Pipeline befindliche Projekte aber eingefroren werden. Dieses typische Marktverhalten bewirkt aktuell noch lebhaft werkende Baustellen, aber einen umso heftigeren Einbruch in kommenden Monaten.

Abbildung 1: Fertiggestellte Wohneinheiten, Prognose bis 2025



Anm.: 2001-2021: Fertigstellungen gem. Statistik Austria; 2022-2025: IIBW-Prognose.
Quelle: IIBW-Wohnungsbedarfsschätzung; Statistik Austria.

1.2 SANIERUNG

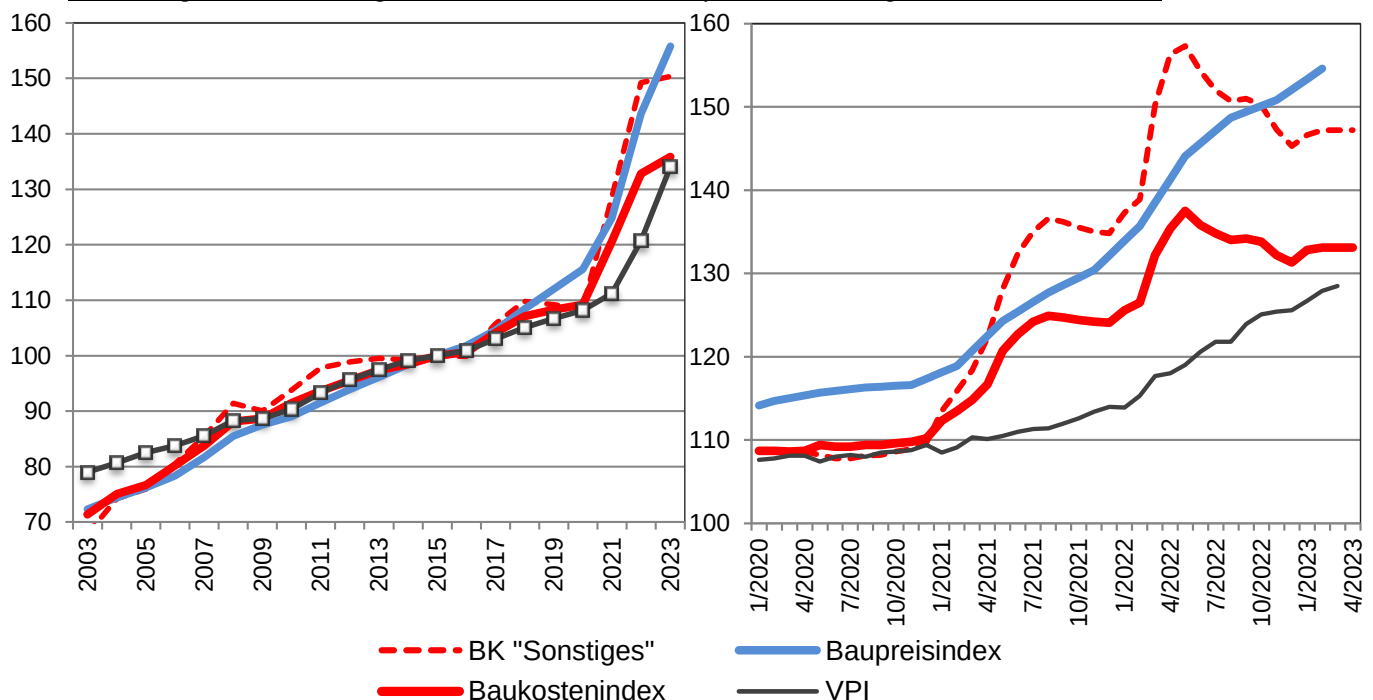
Derzeit liegt die Sanierungsrate beim österreichischen Wohnungsbestand bei ca. 1,7% (IIBW&Umweltbundesamt). Zur Erreichung der Klimaziele sind mindestens 2,5% nötig. 2022 ist die Sanierungsrate allerdings gesunken und nicht gestiegen. Die Wohnhaussanierung stagniert aus verschiedenen Gründen:

- Nach Beendigung der Covid-Pandemie und dem laufenden Ukraine-Krieg bleiben große Unsicherheiten, die in einer enormen Inflationsrate, gerade auch bei den Baupreisen, ihren Ausdruck findet.
- Die Inflation war wiederum Auslöser für einen scharfen Anstieg der Kapitalmarktzinsen. Konnte vor einem Jahr eine größere Sanierung noch um 1,5% finanziert werden, ist der Zinssatz heute etwa dreimal so hoch. Das verteuert die monatliche Rückzahlung bei 20 Jahren Laufzeit um etwa ein Drittel.
- Hätte man vor zwei Jahren für ein Neubau- oder Sanierungsprojekt € 100.000 aufgenommen und auf 20 Jahre finanziert, wäre sich das mit einer monatlichen Rate von € 483 ausgegangen. Heute bewirken die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten für dasselbe Projekt monatliche Kosten von € 823. Das sind +70%!
- Der Neubauboom ist zu Ende. Noch werden die vollen Auftragsbücher abgearbeitet. Aber viele Bauunternehmen stehen hinsichtlich neuer Aufträge vor einem großen Loch. Es bestand die Hoffnung, dass sich die Bauwirtschaft nun auf die Sanierung stürzen würde. Das ist aus Gründen der Teuerung nicht geschehen. Gebäudeeigentümer warten ab, bis sich die Lage wieder beruhigt.
- Die Förderungssysteme von Bund und Ländern sind von dieser Kostendynamik überfordert. Es besteht zwar allgemeine Bereitschaft, die Fördersätze anzupassen. Zielsetzung muss aber immer auch sein, die Teuerung durch solche Anpassungen nicht weiter zu befeuern – eine typische Zwickmühle.

1.3 BAUKOSTEN UND BAUPREISE

Nachdem die Baupreise – das sind die Preise, die die Bauwirtschaft den Bauträgern verrechnet – bis 2018 ein Jahrzehnt lang parallel zur Gesamtteuerung (VPI) gestiegen sind, führte ab damals der Neu-

Abbildung 2: Entwicklung des Baukosten- und Baupreisindex, lange und kurze Zeitreihe



Quelle: Statistik Austria Baupreis-/Baukostenindex; IIBW.

bauboom zu einer kräftigen Preisdynamik. Weiterhin moderat steigende Baukosten – das sind die Vorlaufkosten der Bauwirtschaft, unterteilt in Personal- und sonstige Kosten (=Materialkosten) – bewirkten eine steigende Marge. Das änderte sich schlagartig zum Jahreswechsel 2020/21, als mehrere sich überlagernde Effekte (internationaler Bauboom nach Abklingen der Covid-Pandemie, Lieferkettenprobleme, Spekulation) die Kosten für Baumaterialien explodieren ließen. In der zweiten Jahreshälfte 2021 beruhigte sich die Entwicklung, um nach Ausbruch des Ukrainekrieges im Februar 2022 einen weiteren Schub zu erleben. Der Höhepunkt der Baukostenentwicklung war im Mai 2022 erreicht. Seit mittlerweile einem Jahr entwickeln sich die Baukosten seitwärts und nähern sich damit wieder der Gesamtteuerung an. Allerdings stehen aktuell starke Lohnerhöhungen an.

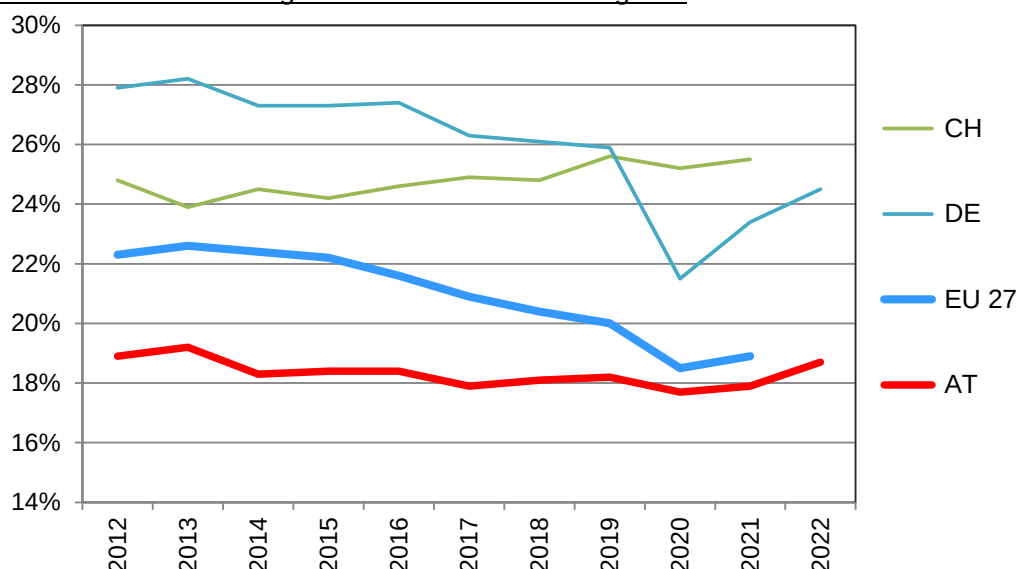
Anders die Baupreise, die Mitte 2021 bereits etwa +10% im Jahresabstand stiegen, Mitte 2022 +15% erreichten und seither bei dieser exorbitanten Dynamik verbleiben (1. Quartal 2023: +14% im Jahresabstand). Innerhalb der vergangenen 24 Monate sind die Baupreise um 30% in die Höhe geschossen. Während also die Baukosten seit einem Jahr stagnieren, sind die Baupreise weiter massiv am steigen. Das ist nur dadurch zu erklären, dass die bevorstehenden Lohnerhöhungen bereits eingepreist sind.

Für die Immobilienwirtschaft ergibt sich das Problem, dass kommunizierte Kaufpreise für Wohnungen mit den nun geltenden Baupreisen nicht mehr darstellbar sind. Etliche Marktteilnehmer haben darauf reagiert, indem sie laufende Projektfertigstellungen von 2023 auf 2024 verschoben haben. Notverkäufe mit starken Preisnachlässen sind für die kommenden Monate ebenso wahrscheinlich wie eine zunehmende Zahl an Insolvenzen bei Bauträgern. Wie bei derartigen Markterschütterungen üblich, wird es ausschlaggebend sein, große Verwerfungen zu vermeiden, die dann unabsehbare Folgewirkungen nach sich ziehen würden. Das große Risiko sind „Tipping Points“, also Ereignisse, die einen Dominoeffekt nach sich ziehen. Die Unsicherheit ist derzeit außerordentlich groß.

1.4 WOHNKOSTENBELASTUNG

Bei kaum einer volkswirtschaftlichen Kenngröße gehen tatsächliche und gefühlte Werte so weit auseinander wie bei der Wohnkostenbelastung, i.e. der Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, das

Abbildung 3: Wohnkostenbelastung der Haushalte im EU-Vergleich



Quelle: Eurostat, EU-SILC; IIBW.

für Wohnen und Haushaltsenergie aufgewendet wird. Erschwerend kommt die häufige politische Inanspruchnahme des Themas dazu. Bei aller Notwendigkeit zur Entlastung der Haushalte von Wohnkosten ist festzuhalten, dass die Belastung der österreichischen Haushalte trotz des sehr hohen Mietenanteils (bei Eigentum gelten nur die Zinsen als Konsumausgaben, die Kapitiltilgung als Ansparung) unter dem EU-Durchschnitt liegt (Abbildung 3). Der starke Rückgang der Quote im EU-Durchschnitt bis 2020 dürfte wesentlich an den günstigen Energiekosten und Zinsen gelegen sein.

In Österreich liegt die Wohnkostenbelastung der Haushalte mit großer Kontinuität bei ca. 18%, im Vergleich dazu in Deutschland bei aktuell 24% und in der Schweiz bei knapp 26%. Besorgniserregend ist allerdings der zuletzt starke Anstieg um 0,8 Prozentpunkte innerhalb eines Jahres. Angesichts der 2023 inflationsbedingt stark gestiegenen Mieten und zinsgetrieben stark gestiegenen Kosten für Eigentum ist für heuer mit einer weiteren deutlichen Erhöhung zu rechnen. Nachdem sich im ersten Jahr der Covid-Pandemie die soziale Lage der Haushalte nicht verschlechtert hatte, scheint die Bewältigung der Nach-Covid-Krisen größere Probleme zu bereiten.

2 KURZFRISTIG UMSETZBARE MAßNAHMEN

Die in diesem Kapitel dargestellten Maßnahmen eignen sich, um die Situation kurzfristig zu entlasten. Vorrangige Zielsetzungen sollten sein:

- Dämpfung des Rückgangs der Baubewilligungen;
- Dämpfung des Auftragsrückgangs der Bauwirtschaft;
- Dämpfung der Wohnkostendynamik;
- Dämpfung des Preiseinbruchs bei Eigentumswohnungen;
- Stabilisierung der Baupreise.

Es ist absehbar, dass diese Ziele nur mit einem Strauß an Maßnahmen in allen Wohnungsmarktsegmenten, bei Neubau und Sanierung zu erreichen sein werden. Die dargestellten Maßnahmen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Fokus liegt bei Maßnahmen zur Stabilisierung der Baukonjunktur.

2.1 VERTRAUEN AUFBAUEN

Diese Maßnahme klingt wie eine Binsenweisheit, ist aber ungeachtet dessen wirkungsvoll wie kaum eine andere. Das derzeitige Momentum sollte mit u.a. folgenden Aktivitäten positiv beeinflusst werden:

- Politische Signale auf Bundes- und Länderebene hinsichtlich einer Normalisierung der Rahmenbedingungen;
- Signale hinsichtlich Perspektiven, Aufbruch und jedenfalls Stabilität der politischen Rahmenbedingungen;
- Kommunikation hinsichtlich der Resilienz der österreichischen Immobilienwirtschaft;
- Kommunikation hinsichtlich der Resilienz des hiesigen Wohnungsmarktes und der Marktteilnehmer.

2.2 MAßNAHMEN ZUR PREIS- UND MARKTSTABILISIERUNG

Vorrangigen Stellenwert haben derzeit Maßnahmen zur Beruhigung der Märkte. Denn Teil des Problems ist, dass die verfügbaren Politikinstrumente zur Marktbeeinflussung zwar gut bei ruhiger Marktdynamik funktionieren, sie aber kaum auf extrem volatile Marktbewegungen hin ausgelegt sind, wie sie momentan herrschen.

a) Preisbremsen

Die massiv gestiegenen Wohnkosten haben politische Sprengkraft. Die Bemühungen um eine Eindämmung der Wohnkosten hängen zwar nicht direkt mit der lahmen Baukonjunktur zusammen. Aufgrund der thematischen Verwandtschaft macht es aber Sinn, auch diesbezügliche Initiativen zu beschreiben, insbesondere im Zusammenhang mit politisch verordneten Preisbremsen.

Aufgrund der massiven Preisanstiege für Strom und Gas wurden Ende 2022 vom Bund Wohn- und Heizkostenzuschüsse im Ausmaß von € 450 Mio. beschlossen (Wohn- und Heizkostenzuschussgesetz, StF: BGBl. I Nr. 14/2023). Die Umsetzung erfolgt durch die Länder nach jeweils eigenen Mechanismen, Einkommens- und Betragsgrenzen.

Im ersten Quartal 2023 ging die politische Debatte um die bevorstehende Indexanpassung bei preisregulierten Mieten hoch. Es wurden öffentlich zahlreiche Vorschläge für moderatere Zuwächse als die indexmäßig anstehenden ca. +8,5% diskutiert, u.a. eine politisch festzulegende Deckelung von z.B. 2% p.a. nach dem Vorbild der sozialistisch regierten Länder Spanien und Portugal. Wenig Erfolg hatte der 2020 eingeführte Mietendeckel in Berlin.

Nachdem die Preisanpassung auch den kommunalen Wohnbau betrifft, haben mehrere österreichische Städte gedeckelte oder auf mehrere Jahre verteilte Mietensteigerungen beschlossen, z.B. Linz, Klagenfurt und Villach, nicht aber Wien. Statt einer solchen Neuregelung wurden im März die Wohn- und Heizkostenzuschüsse um weitere € 225 Mio. aufgestockt. Ein alternativer Vorschlag wird unter Pkt. b) erörtert.

Im Mai 2023 legte das Burgenland in einem anderen Bereich Preisdeckel fest, nämlich bei von Gemeinden verkauftem Bauland. Aufbauend auf regional eingegrenzten Sachverständigengutachten zu Grünlandpreisen mit Umwidmungspotenzial samt Aufschließungskosten wurden Maximalwerte ermittelt, die in Eisenstadt oder Neusiedl bei etwa 130 €/m² Bauland, im Südburgenland aber bei nur rund 50 €/m² liegen.

Preisdeckel oder Preisbremsen stoßen auf breiten Widerstand, einerseits wegen des Eingriffs in Eigentumsrechte, andererseits wegen Vorbehalten gegen staatliche Eingriffe in die Preisbildungsfunktion der Märkte. Gleichzeitig sind Vorteile nicht von der Hand zu weisen, insbesondere die direkte Wirkung von Preisbremsen auf die Gesamtinflationsrate, während Subjektförderungen zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit die Inflation weiter antreiben können. Ein Nachteil der in Österreich vorgeschlagenen Modelle ist zudem deren Beschränkung auf den MRG-Vollanwendungsbereich. Die vielen vermieteten Eigentumswohnungen und Mietwohnungen in neueren Bauten wären davon nicht erfasst gewesen.

Es ist also fraglich, ob sich Preisbremsen zur Stabilisierung von Baukosten, Mieten und Immobilienpreisen eignen. Demgegenüber ist es der Wohnbauförderung der Länder über Jahrzehnte hinweg gut gelungen, die Baukosten im geförderten Bereich deutlich unter jene im freifinanzierten Bereich zu drücken und zu stabilisieren (s. Kap. 2.4.1b), S. 15).

b) Inflationstreibende oder -dämpfende Wirkung der Indexierung

Sehr viele regelmäßig wertangepasste Beträge – auch im Bauwesen – referenzieren auf die Änderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahr (oder andere geeignete Indizes). Das ist in „normalen“ Zeiten sachgemäß und unproblematisch. Bei sehr hohen Inflationsraten wie derzeit entstehen jedoch selbstverstärkende Wirkungsmechanismen, dass also der Index sozusagen durch sich selbst indexiert wird.

Dem könnte leicht Abhilfe geschaffen werden, indem nicht der Vorjahreswert, sondern der gleitende Durchschnitt der vorangegangenen z.B. 10 Jahre herangezogen wird. Die Umstellung hätte eine verstetigende Wirkung u.a. auf die Preis-Lohn-Spirale und würde gleichzeitig dem berechtigten Wunsch der Beteiligten nach Werthaltigkeit voll gerecht werden.

Der Vorschlag wurde vom Autor gemeinsam mit Helmut Puchebner in Bezug auf die Valorisierung der Mieten durchgerechnet (Puchebner, 2023). Für die aktuelle Mietanpassung im MRG-Vollanwendungsbereich (+8,5%, s.o.) hätte eine Umstellung auf einen 10-jährigen Durchschnitt eine viel moderatere Anpassung um ca. +2,5% bewirkt. Das Modell hätte auch auf den MRG-Teil Anwendungsbereich und die vielen anderen wertangepassten Mieten-/Betriebskostenbestandteile (z.B. EVB, Rücklage, Gebühren etc.) angewandt werden sollen. Politisch heikel wäre eine solche Umstellung freilich in zukünftig zweifellos wieder kommenden Jahren mit niedriger Inflationsrate, wenn die Mietanpassung über dieser liegen würde.

c) Stabilisierung der Immobilienpreise

Die Entwicklung der Immobilienpreise hat einen eminenten volkswirtschaftlichen Einfluss. Sie war einer der Auslöser der Globalen Finanzkrise 2008 (unzureichend abgesicherte „Sub-Prime“-Kredite in den USA).

Die in Österreich seit Ende der 2000er Jahren durchgängig massiv gestiegenen Wohnungspreise waren – zusammen mit dem Wohnbauboom ab Mitte der 2010er Jahre – ausschlaggebend für die sehr gute Ertragsentwicklung der Bauwirtschaft, ersichtlich am Baupreisindex im Vergleich zum Baukostenindex (Abbildung 2).

Die Kumulation von drei Einflussgrößen setzte seit Mitte 2022 die Immobilienwirtschaft massiv unter Druck: die sehr stark gestiegenen Grundstücks- und Baukosten, die sehr stark gestiegenen Finanzierungskosten und die neuen Belehnungsregeln für Hypothekarkredite (KIM-Verordnung). In Kombination treffen diese geänderten Rahmenbedingungen nicht nur die Wohnungskunden, sondern auch die Unternehmen hinsichtlich ihres Finanzierungsrisikos sowie institutionelle Investoren.

Das Volumen neuer Hypothekarkredite für Haushalte ist gemäß OeNB im März 2023 im Jahresabstand um mehr als 60 Prozent zurückgegangen. Gemäß Bloomberg-City-Tracker-Analyse sind die Angebotspreise in Wien im Mai 2023 im Jahresabstand um 12,2% gesunken. Das ist einer der höchsten Werte im Vergleich zahlreicher europäischer Metropolen. Mit weiteren Rückgängen wird gerechnet (<https://wien.orf.at/stories/3208023/>).

Wieder sinkende Immobilienpreise helfen einerseits gegen Überhitzungstendenzen während der vergangenen Jahre und helfen der Leistbarkeit von Wohneigentum. Die negativen Aspekte haben es allerdings in sich. Für die Bauwirtschaft ist diese Entwicklung ausschlaggebend für den Einbruch der Bewilligungszahlen (Abbildung 1). Aus volkswirtschaftlicher und Bankensicht erhöht sich das Risiko der Überschuldung von Immobilien. Solche Rahmenbedingungen können Kettenreaktionen auslösen bis hin zum Platzen einer Spekulationsblase.

Mehrere Argumente sprechen gegen einen bevorstehenden Einbruch der Immobilienpreise: Diese resultieren zu guten Teilen aus entsprechend gestiegenen Bauland- und Baupreisen. Die anhaltende demographische Dynamik erzeugt Nachfrage und zwar nicht nur im „leistbaren“ Marktsegment. Viele Marktteilnehmer, nicht zuletzt bisherige Kunden und Banken, sind an stabilen Werten interessiert.

Zusammengefasst spricht vieles dafür, dass trotz der vielfältigen Abwärts-Risiken die Immobilienpreise halten, allenfalls moderat sinken werden.

d) KIM-Verordnung

Die Verordnung der Finanzmarktaufsicht für nachhaltige Vergabestandards bei der Finanzierung von Wohnimmobilien (KIM-VO) war einer der Treibsätze des Nachfrageeinbruchs nach Wohnimmobilien ab Mitte 2022: faktisch max. 80% Belehnungsquote bei max. 35 Jahren Finanzierungsdauer und max. 40% Einkommensbelastung. Einzelne Aspekte wurden mit einer seit 4/2023 geltenden Regelung nachgebessert (Ausnahme von Zwischenfinanzierungen, höhere Geringfügigkeitsgrenze). Die KIM-VO kam zu einem ungünstigen Zeitpunkt, da gleichzeitig die Kreditzinsen massiv anstiegen. Ansonsten spricht aber vieles dafür, Kreditnehmern derartige Rahmenbedingungen aufzuerlegen und sie solcherart vor Überschuldung zu schützen. Einer Forderung, die Nachfrage durch eine Aufweichung der KIM-VO zu stimulieren, kann demgemäß nur wenig abgewonnen werden.

e) Maßnahmen zur Stabilisierung der Baukonjunktur

Kontinuität hat viele Vorteile. Das trifft auch auf die Kontinuität der Baukonjunktur zu. Maßnahmen zur Verstetigung der Bauproduktion sind Gegenstand der nachfolgenden Abschnitte.

2.3 WOHNUNGSPOLITISCHE MAßNAHMEN BUND

2.3.1 BEDARFSORIENTIERTER NEUBAU

Unter Einbezug aller Bedarfskomponenten (Haushaltsentwicklung, Ersatzneubau, aus dem Markt gefallene Objekte, investiver Wohnbau, Umzugsreserve) wird ein Neubaubedarf im Durchschnitt der kommenden 10 Jahre von knapp über 50.000 Einheiten geschätzt (IIBW-Schätzmodell). Das ist deutlich weniger als der Output der vergangenen fünf Jahre, aber mehr als in den 2000er Jahren. Stark rückläufig ist demnach der Bedarf nach Eigenheimen. Wurden im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahr etwa 17.300 Eigenheime fertiggestellt, wird der zukünftige Bedarf auf nur noch ca. 8.200 pro Jahr geschätzt. Hintergrund dieser pessimistischen Einschätzung ist nicht der ungebrochene Wunsch der Konsumenten nach dem freistehenden Eigenheim, sondern die stark zunehmenden raumordnerischen und grundverkehrsrechtlichen Restriktionen angesichts es enormen Flächenfraßes der vergangenen Jahrzehnte. Ein erheblicher Teil der Nachfrage wird in Produkte gelenkt werden, die funktional nahe am Eigenheim, rechtlich aber Mehrwohnungsbauten sind (verdichteter Flachbau, Reihenhäuser).

Der großvolumige Neubau hatte im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre einen Output von über 40.000 Einheiten. Der zukünftige Bedarf wird demgegenüber auf unter 30.000 pro Jahr geschätzt. Hauptgrund für den Rückgang ist der erwartete Bedeutungsgewinn von „neuen Wohnungen in bestehenden Bauten“. Sie bleiben nach den IIBW-Schätzungen mit etwa 13.000 Einheiten pro Jahr auf hohem Niveau. Zum Anteil „leistbarer“ Angebote am großvolumigen Baugeschehen s. Kap. 2.4.1 (S. 14).

Der Bund sollte realistische Bedarfsschätzungen zur Grundlage der Verhandlungen zum Finanzausgleich, zu fiskalischen und Fördermaßnahmen anstellen.

2.3.2 STEUERLICHE MAßNAHMEN

Mit der überwiegenden Steuerhoheit hat der Bund wirkmächtige Instrumente zur Erreichung der vorliegend dargestellten Ziele in der Hand. Zur Verbesserung der Wirkung der dargestellten Maßnahmen empfiehlt sich eine zeitlich befristete Geltungsdauer. Mögliche neue Schwerpunkte sind:

a) Befreiung von der Grunderwerbsteuer für das erste Eigentum

Diese zuletzt breit diskutierte Maßnahme hat zwar mit 3,5% Ersparnis für die begünstigten Haushalte ein nur moderates Volumen, könnte aber als Anreiz erhebliche Wirksamkeit entfalten, v.a. als Teil eines Pakets. Alle Maßnahmen zur Belebung des Neubaus von Eigenheimen sollte an raumordnerische und Suffizienzziele gebunden werden (wenig Bodeninanspruchnahme, nur innerhalb geschlossener Siedlungsgebiete, moderate Nutzfläche).

b) Stimulierung der Eigenheimsanierung durch erhöhte einkommensteuerliche Absetzbeträge

Mit der „Öko-sozialen Steuerreform“ wurde Anfang 2022 eine ESt.-Abschreibung für thermisch-energetische Sanierungen von Eigenheimen eingeführt, nachdem ein ganz ähnliches System wenige Jahre zuvor abgeschafft worden war. Mit pauschalen Absetzbeträgen von € 4.000 (Hüllensanierung) bzw. € 2.000 (Heizungsumstellung) ist es eine Förderung, die allenfalls ergänzend zu anderen Maßnahmen (s. Kap. 2.3.3a), 2.3.3b) ausreichende Anreizwirkung ausübt.

Denkbar und zweckmäßig wäre eine sehr deutliche Erhöhung der steuerlichen Förderung, z.B. eine Verfünfachung, verbunden allerdings mit einigen lenkenden Bedingungen:

- Nur umfassende Sanierungen mit mind. 3 thermisch-energetisch relevante Maßnahmen: Gebäudehülle, Fenster, Dach, Kellerdecke, klimafreundliche Heizung.

- Inanspruchnahme eines Sanierungs-Coachs (s. IIBW, 2023), das ist typischer Weise ein Baumeister, Zivilingenieur oder Architekt.
- Die Umsetzbarkeit der Bedingung einer überwiegend lokalen Beschaffung müsste noch geklärt werden.

Wie die anderen vorgeschlagenen Maßnahmen sollte sie zeitlich befristet angeboten werden.

c) Stimulierung der Sanierung privater Mietwohnungen

Die Sanierungsquote in diesem Bestandssegment ist besonders niedrig, die wohnrechtlichen Barrieren sind hoch (Investor-Nutzer-Dilemma). Eine bessere steuerliche Förderung z.B. in Analogie zum Investitionsfreibetrag der öko-sozialen Steuerreform 2022 könnte wirken. Zweckmäßig wäre die Auslegung der Förderung auf die Ziele der Zentralisierung und Dekarbonisierung der Gebäudeheizung.

d) Stimulierung von Bauherrenmodellen

Bauherrenmodelle sind seit langem wirkungsvolle Instrumente zur Kanalisierung privaten Investitionskapitals in die Gebäudesanierung. Eine zeitlich befristete Erhöhung der Absetzbeträge könnte einen Investitionsschub auslösen.

e) Stimulierung der Sanierung in Nicht-Wohnbauten

Der als Covid-Maßnahme eingeführte erhöhte Investitionsfreibetrag wurde stark in Anspruch genommen. Denkbar wäre eine weitere zeitlich befristete Attraktivierung für umfassende thermisch-energetische Sanierungen.

f) Zeitlich befristete USt.-Begünstigung

Eine solche Maßnahme kann angesichts des u.U. großen Einnahmenentfalls nur unter strikten Rahmenbedingungen empfohlen werden. Denkbar wäre eine zeitlich befristete USt.-Begünstigung bei vorzeitigem Baubeginn und bei Nachweis von Baupreisen, die nahe jenen vor der Krise sind. Dies ist freilich im Einzelfall schwer nachweisbar.

2.3.3 BUNDESFÖRDERUNGEN

a) UFI-Förderungen

Im Rahmen der Umweltförderung im Inland werden schon heute substanzielle baurelevante Förderungen ausgeschüttet. Mit dem „Sanierungsscheck“, dem „Raus aus Öl und Gas“-Bonus und der „Sauber Heizen für Alle“-Förderschiene stehen jährlich dreistellige Millionenbeträge zur Verfügung. Das Zusammenwirken mit der ähnlich hoch dotierten Sanierungsförderung der Länder hat sich eingespielt.

Zur unmittelbaren Ankurbelung der Baukonjunktur wäre es denkbar, einen „Sanierungsscheck Plus“ einzuführen, sofern der Baustart vorgezogen wird.

Wesentlich erscheint die baldigst mögliche Ausweitung der „Sauber Heizen für Alle“-Förderschiene auf den großvolumigen Wohnbau.

b) Handwerkerbonus

Der zwischen 2014 und 2017 ausbezahlte Handwerkerbonus sah eine Förderung von 20% der nachgewiesenen Kosten von Professionisten bis zu max. € 600 vor. Die Förderung stand zwar wegen hoher Mitnahmeeffekten in der Kritik, wurde aber gleichzeitig gut angenommen.

Ein großer Vorteil der Maßnahme ist die mögliche Einschränkung auf lokale Gewerbebetriebe mit der damit erreichten Stimulierung der lokalen Wertschöpfung.

Denkbar wäre eine Nachbesserung der Maßnahme in folgender Hinsicht:

- Deutliche Anhebung der Förderhöchstgrenze;
- Einschränkung auf thermisch-energetische Maßnahmen, ggf. auf umfassende Sanierungen;
- Einschränkung auf Dienstleistungen aus der Region;
- Wenn möglich Anwendung nur auf Gewerke mit Auslastungsproblemen (nicht für Installateure, Solarteure etc.).

c) Koordination der Maßnahmen

Durchaus problematisch ist die Vielzahl bestehender Maßnahmen angesichts des Ziels der Vermeidung von ungerechtfertigten Doppelförderungen. Privatwirtschaftlich agierende Förderabwicklungsstellen (KPC, aws u.a.) verfügen über große Erfahrungen in der effizienten Durchführung der dargestellten Programme. Es scheint vielversprechend, sie stärker mit der Koordination der Maßnahmen zu betrauen. Einzelne Bundesländer haben bereits die KPC mit der gekoppelten Abwicklung der Sanierungsförderung von Bund und Land beauftragt. Es scheint zielführend, diese Strategie auszuweiten.

2.3.4 LERNEN VON COVID-MAßNAHMEN

Die Bekämpfung der Covid-Pandemie war u.a. auch ein Experimentierfeld für staatliche Interventionen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollten auf die derzeitige Krise angewandt und geschärft werden. Grosso modo gut funktioniert haben folgende Maßnahmen:

- Steuerliche Anreize für Investitionen im Nicht-Wohnbau.
- Gemeinde-Milliarde.
- Maßnahmen zur sozialen Abfederung.

2.4 WOHNUNGSPOLITISCHE MAßNAHMEN LÄNDER

2.4.1 PERFORMANCE DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Wohnungspolitische Maßnahmen der Länder sind überwiegend mit dem Instrument der Wohnbauförderung verbunden. Diese hat eine bald hundertjährige Geschichte und hat ihre breite Effektivität über Jahrzehnte hinweg stetig verbessert. Mit den lange Zeit sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen hat die Wohnbauförderung einen Teil ihrer Finanzierungsfunktionen verloren. Andere Funktionen sind aber geblieben, v.a. sozial- und umweltpolitische Lenkungseffekte.

a) Wohnbauförderung als „Shock Absorber“

Die Wohnbauförderung hat sich schon oft als Stabilisator in wirtschaftlich schwierigen Zeiten bewährt, etwa nach der Globalen Finanzkrise 2008. Nach der „Lehmann-Pleite“ 2008 stand die Aussicht eines Abschmelzens des globalen Finanzsystems im Raum. Weltweit setzte der Finanzsektor seine Aktivitäten mehr oder weniger auf Null, unmittelbar gefolgt vom Immobiliensektor. Für Monate war Stillstand. In Österreich demgegenüber war schon nach wenigen Wochen klar, dass der gemeinnützige Wohnungssektor weiter funktionieren und Wohnbau aus Wohnbauförderungs- und Bausparmitteln weiter finanzierbar sein würde. Das rasche Anspringen der Baukonjunktur war damals maßgeblich für die baldige Überwindung der Krise in Österreich.

Die Wohnbauförderung hat die Kapazitäten zur Wiederherstellung von Kontinuität weiterhin. In einigen Bundesländern hat die derzeitige Krise allerdings tiefe Schrammen hinterlassen, vor allem in jenen, die ihre Förderungssysteme auf Annuitätenzuschüsse aufgebaut haben. Dort erfordert nicht nur der Neubau mehr Mittel, sondern auch die Neubaujahrgänge der vergangenen Jahre. Das überspannt die Wohnbauförderungsbudgets mancher Länder.

b) Wohnbauförderung als Preis-Stabilisator

Höchst problematisch ist für alle Länder die Anpassung der Förderkonditionen an die gestiegenen Baupreise. In der Vergangenheit waren es die Förderstellen gewohnt, mit geeigneten Mitteln die Preise moderat zu halten, die Performance aber sukzessive zu steigern. Das funktioniert derzeit nicht. Jetzt stehen die Förderstelle vor der Herausforderung zu vermeiden, durch angepasste Fördersätze die exorbitante Baupreisentwicklung weiter zu befeuern. Aus allen Bundesländern wird berichtet, dass gemeinnütziger Wohnbau vielfach auf Eis gelegt ist, weil die am Markt verfügbaren Baupreise und die Fördersätze nicht zur Deckung zu bringen sind. Es wird vielfach von kaum nachvollziehbaren Preisanpassungen berichtet. Zweifellos bedarf es auch einer Revision der Preiserwartung einzelner Lieferanten und Dienstleister.

2.4.2 KURZFRISTIG MÖGLICHE MAßNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

a) Förderungsdurchsatz erhöhen

Der großvolumige Wohnbau stieg in den vergangenen zwanzig Jahren von rund 20.000 auf bis zu 50.000 baubewilligte Einheiten. Die Förderzusicherungen im großvolumigen Neubau lagen demgegenüber weitgehend konstant bei rund 20.000 Einheiten pro Jahr, sanken zuletzt aber auf 13.000 (2021). Daraus resultierte ein Förderdurchsatz, also der Quotient aus den beiden Größen, der seinerzeit bei >90% lag, zuletzt aber bei unter 40%. Die restlichen 60% des Neubaus waren also (hochpreisige) Eigentums- und freifinanzierte Mietwohnungen. Bei aller Berechtigung von kommerziellem Wohnbau ist die Abschätzung gut fundiert, dass rund 60% des großvolumigen Neubaus „leistbar“ = „gefördert“ errichtet werden sollten.

Das erfordert eine Erhöhung der Budgets. Tatsächlich haben die Länder über viele Jahre hinweg mit sinkenden Förderausgaben einen beachtlichen Output erzielt. Viele Details finden sich in diversen IIBW-Studien (z.B. IIBW 2010-2022; Amann, 2019). Der Anteil der Wohnbauförderung am österreichischen BIP lag in den 1990er Jahren bei ca. 1,3%, zuletzt bei nur noch 0,4%. Viele Reformen haben dazu geführt, dass 2021 im Gesamttaggregat der Bundesländer allein die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag (ca. € 1,2 Mrd.) und den Rückflüssen (ca. € 1,3 Mrd.) die Ausgaben von € 1,9 Mrd. um € 630 Mio. überstiegen. Weder die bis 2008 überwiesenen Zweckzuschüsse des Bundes, die idF in Bedarfszuweisungen umgewandelt wurden, noch Mittel aus den Länderbudgets, sind heute für die Finanzierung nötig. Nun sind die Aufgaben der Länder in allen möglichen Bereichen stark angewachsen und die aus der Wohnbauförderung freigewordenen Mittel werden zweifellos zweckmäßig anderweitig eingesetzt. Dennoch aber darf das Sprichwort strapaziert werden, dass man eine Kuh nicht melken sollte, bis sie tot ist.

Dementsprechend forderte der GBV-Verband kürzlich eine Erhöhung der Wohnbauförderung auf 1% des BIP (z.B. Der Standard, 20. Dezember 2022). Das wären aktuell € 4,48 Mrd. bzw. +130% zu den tatsächlichen Förderausgaben 2021.

b) Leistbares Wohnungseigentum

Österreich hat eine im internationalen Vergleich besonders niedrige Eigentumsquote von nur ca. 48% (EU-Durchschnitt ca. 70%) – und sie sinkt, aller politischer Beteuerungen zum Trotz, weiter. Bei allen Vorzügen von (geförderter) Miete sind die volkswirtschaftlichen und individuellen Vorzüge von Wohnungseigentum überzeugend. In Österreich spielten geförderte Eigentumswohnungen bis in die 1980er Jahre

eine zumindest ebenbürtige Rolle zur geförderten Miete. Und international gibt es sehr gute Beispiele für „Asset-based Welfare“. Eigentumsbasierte Wohlfahrtssysteme spielen z.B. in Singapur eine dominante Rolle (IIBW, 2022b).

Angesichts der heutigen Aussichtslosigkeit des Erwerbs von Wohneigentum für junge Haushalte ohne große Erbschaft und den großen Vorteilen, die eine Eigentumsbegründung v.a. bei jungen Haushalten mit sich bringt, sollte dieser Förderschwerpunkt dringend und unmittelbar forciert werden. Alle Länder verfügen über einschlägige Rechtsvorschriften. Doch wird die Förderschiene vielfach stiefmütterlich behandelt. Der Anteil des Direkteigentums an allen Förderzusicherungen lag 2021 im österreichischen Durchschnitt bei nur 14%, in mehreren Ländern bei null.

Der Schwerpunkt eines Sofortprogramms sollte bei jungen Haushalten liegen (Referenzperson unter 35 Jahren).

c) Aktivierung des GBV-Sektors

Mit der Kombination aus Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung verfügt Österreich über ein international hoch gelobtes Erfolgsmodell (z.B. OECD, 2021). Besser als in anderen Ländern gelingt es, dass der gemeinnützige Sektor als „verlängerter Arm der Wohnungspolitik“ agiert. In der wirtschaftlichen Gestalt Privatunternehmen, unterliegen sie durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, die strikte Aufsicht und Kontrolle sowie die Abhängigkeit von der Wohnbauförderung dennoch einem soliden politisch bestimmten Regime.

Dementsprechend reagieren sie auf politische Vorgaben, sofern diese dem Primat der Kostendeckung gerecht werden. Der gemeinnützige Wohnungsneubau zeichnet sich durch große Kontinuität aus. Aktuell sind die Neubauzahlen allerdings stark rückläufig. Diese Entwicklung umzukehren wäre auch kurzfristig möglich. Barrieren sind aber nicht nur unzureichende Fördersätze, sondern – ebenso brisant – die schwere Verfügbarkeit von Bauland unter den vorgegebenen Kostengrenzen sowie Behördenverfahren, insbesondere Umweltverträglichkeitsprüfungen und Widmungsverfahren. Eine Aktivierung des GBV-Sektors müsste also gleichermaßen bei der Finanzierung und beim Bauland ansetzen.

d) Sanierungsquote

Trotz hoher Förderausgaben bewegt sich die geförderte Sanierungsquote bestenfalls seitwärts (IIBW& Umweltbundesamt, 2021). Geförderte Heizungstausche haben zugelegt, thermische Maßnahmen und umfassende Sanierungen stagnieren demgegenüber (s. Kap. 1.2, S. 6). Wie vielfach aufgezeigt, sind die Gründe dafür vielfältig. Bei Eigenheimen ist es v.a. die Komplexität umfassender Sanierungen, im großvolumigen Bestand rechtliche Barrieren, in beiden Bereichen natürlich auch und v.a. die Kostenexplosion.

Die Länder könnten ihren Verpflichtungen gem. ihrer „Langfristigen Renovierungsstrategie“ (OIB, 2020) mit folgenden auch kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen besser nachkommen:

- Erhöhung der Fördersätze;
- Bessere Abstimmung mit den Förderangeboten des Bundes;
- Aufstockung der Energieberatungseinrichtungen;
- Die Förderung von Sanierungskonzepten ist ein wichtiger erster Schritt. Für umfassende Sanierungen von Eigenheimen ist zudem eine Sanierungsbegleitung nötig.

e) Maßnahmen zur Bewältigung der Hürde der KIM-VO

Die Mitte 2022 in Kraft getretene KIM-Verordnung hat vielen Haushalten den Traum vom eigenen Haus/Wohnung verhagelt (s. Kap. 2.2d), S. 11). In einzelnen Bundesländern wurde erwogen, die darin festgeschriebenen Eigenkapitalanforderungen durch eigene Aktivitäten zu entschärfen. Zwischenzeitlich konnte geklärt werden, dass ein nachrangig besichertes Förderdarlehen Eigenkapitalcharakter hat, nicht aber eine bloße Landes-Garantie. Wenngleich der Sicherungszweck der KIM-VO grundsätzlich gutzuheißen ist, spricht bei gefördertem Eigentum einiges dafür, die Eigenkapitalanforderungen an den Käufer zu reduzieren: Die Risiken sind bei gefördertem Eigentum generell geringer als bei freifinanziertem. Viele Fördermodelle richten sich an junge Haushalte, für die die Anforderungen häufig ein Ausschlussgrund sind.

Eine Klarstellung der FMA zur rechtssicheren Vorgangsweise der Länder in dieser Sache wäre hilfreich und könnte ggf. einen Eigentumsschwerpunkt der Länderförderungsmodelle auslösen.

3 MITTELFRISTIG WIRKSAME MAßNAHMEN

Auftragsgemäß liegt ein Schwerpunkt der vorliegenden Studie bei den kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen (Kap. 2). Die in diesem Abschnitt vorgestellten Maßnahmen haben eine längere Vorlaufzeit. Sie werden angesichts dessen nur kursorisch beschrieben.

3.1 WOHNUNGSPOLITISCHE MAßNAHMEN BUND

a) Bundeswohnbauprogramm mit „Regulatory Sandbox“

In Ergänzung zu den Aktivitäten der Länder im Rahmen ihrer Wohnbauförderung könnte der Bund, analog zur Sanierungsförderung, ein eigenes Programm auflegen. Sachlich gerechtfertigt ist eine solche Strapa-zierung der kompetenzrechtlichen Zuständigkeiten (das „Volkswohnungswesen“ liegt bei den Ländern) nur bei einer thematischen Ausweitung:

- Initiative zur Schaffung einer relevanten Zahl an leistbaren Wohnungen (z.B. 5.000 Wohneinheiten);
- Kooperation mit den Ländern (Qualifizierung für Wohnbeihilfe), den Gemeinden (Zurverfügungstellung von erschwinglichem Bauland) und den GBV; ggf. wettbewerbsmäßige Fördervergabe;
- Technologieinitiative zur Forcierung von Vorfertigungstechnologien (Technologie-offen), um deren Markt-reife zu beschleunigen;
- Nutzung dieser Initiative zur Entschlackung des bestehenden Regelwerks (Baurecht, Normen, Förder-vorschriften) mit der Methode einer „Regulatory Sandbox“. Ziel sind bessere Qualitäten zu geringeren Kosten.

b) Aktivierung eines bundesseitigen Finanzierungsinstruments

Die 2015 mittels Bundesgesetz (BGBl. I Nr. 157/2015) gegründete Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) hatte den Zweck, in Ergänzung zur Wohnbauförderung der Länder, Mittel aus EU-Quellen für leistbaren Wohnbau und Sanierung in Österreich zu lukrieren. Die WBIB sollte rein privatwirtschaftlich aufgestellt werden. Die Förderbank erlangte eine Bankkonzession und etablierte eine Geschäftsführung. Es war vorgesehen, dass die WBIB keine eigene Geschäftsstelle hat. Die Leistungen – Verwaltung, Abwicklung und Vergabe der Kredite – sollten seitens der beteiligten Bankinstitute erbracht werden. Die WBIB war als Förderbank (Sonderkreditinstitut) gem. § 3 Abs. 1 Z 11 Bankwesengesetz konzipiert. Daraus ergeben sich mehrere Ausnahmetatbestände und daraus folgende Kostenvorteile. Vor allem wäre für WBIB-Fi-nanzierungen eine Eigenkapitalunterlegung nur im Ausmaß der allgemeinen Sorgfaltspflichten des BWG, nicht jedoch nach den strengen Vorschriften der CRR (Capital Requirements Regulation), erforderlich gewesen. Das hätte insb. nach der 2023 startenden Einführung von „Basel IV“ Kostenvorteile bewirkt. Das Modell ist hinsichtlich Maastricht-Kriterien neutral und konform mit dem EU-Beihilfenrecht, wie sei-tens der EU-Kommission mit einem „Letter of Comfort“ bestätigt wurde. Trotz aller Vorbereitungen kam es zu keiner Aufnahme der Geschäfte, v.a. wegen Bedenken hinsichtlich der Bundeshaftung. Die Wohn-bauinvestitionsbank wurde schließlich liquidiert, die Bankkonzession ging verloren. Das WBIB-G ist wei-terhin in Kraft. Eine Wiederbelebung wäre möglich und würde – gerade unter den gegebenen Rahmen-bedingungen – große Vorteile bieten.

3.2 WOHNUNGSPOLITISCHE MAßNAHMEN LÄNDER

a) Bau-Schwerpunkte im neuen Finanzausgleich

Der Finanzausgleich ist das zentrale Instrument der Kooperation zwischen Bund, Ländern und Gemein-den, der nicht nur die Aufteilung der Steuereinnahmen, sondern auch die Aufgabenzuordnung regelt. Im Dezember 2022 wurden die Verhandlungen zum neuen, ab 2024 geltenden Finanzausgleich gestartet.

Angesichts der vielen drängenden Themen (z.B. Pflege) besteht die Gefahr, dass Themen des Bauwesens, der Wohnbauförderung, der Raumordnung und des Klimaschutzes unzureichend berücksichtigt werden. Gleichmaßen die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor und die Stabilisierung der Baukonjunktur hängen in hohem Maße von diesem Vertragswerk ab und sollten entsprechend in die Agenda urgiert werden.

b) Das Eigenheim neu erfinden – mehr Wohnqualität und Wertschöpfung bei viel geringerem Ressourcenverbrauch

Das Eigenheim ist weiterhin die beliebteste Wohnform der Österreicher:innen. Gleichzeitig ist klar, dass angesichts der negativen Nebenwirkungen („Verhüttelung“) ein Weitermachen wie bisher unmöglich ist. Wenn das Eigenheim für unsere Bevölkerung und unsere Bauwirtschaft „gerettet“ werden soll, muss es neu erfunden werden. Die Förderungssysteme der Länder sind das richtige Instrument, um einen solchen Paradigmenwechsel herbeizuführen. Es geht um Suffizienz, viel weniger Baulandverbrauch und kompakte Ortschaften, oder aus Sicht der Bauwirtschaft um größere Wertschöpfung bei viel geringerem Ressourcenverbrauch.

4 PRIORISIERUNG DER MAßNAHMEN

Aus derzeitiger Sicht wird empfohlen, folgende Maßnahmen prioritär anzugehen:

- Mehrere Maßnahmen des Bundes, durchgängig zeitlich befristet, um ein rasches Anspringen der Baukonjunktur zu bewirken:
 - Befreiung von der Grunderwerbsteuer für das erste Eigentum (Kap. 2.3.2a) in Verbindung mit Förderanreizen, s.u..
 - Bundeswohnbauprogramm (Kap. 3.1a).
- Aktivierung der Wohnbauförderung als „Shock Absorber“ und Preis-Stabilisator (Kap. 2.4.1) mit
 - temporär höheren Förderungssätzen, wenn Baustellen unmittelbar in Angriff genommen werden;
 - niederschwellige Förderaktion „Eigenkapitalersatz“ für erstes Wohnungseigentum (Kap. 2.4.2e).
- Maßnahmen zur kurzfristigen Forcierung der Sanierung
 - Höhere Fördersätze in Abstimmung von Bundes- und Länderförderungen (Kap. 2.4.2d).
 - Neuauflage des Handwerkerbonus mit neuer Konzeption (Kap. 2.3.3b).
- Aktivierung der Gemeinden durch eine Neuauflage der Gemeinde-Milliarde für Maßnahmen der Sanierung eigener Bauten (Kap. 2.3.4).
- Gesetzlicher Rahmen:
 - Zeitlich befristet beschleunigte Widmungs- und UVP-Verfahren für weit fortgeschrittene Projekte des leistbaren Wohnens (Kap. 2.4.2c).
 - Sofortige Beschlussfassung des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes.
 - Einbezug von Wohnbauförderung und Gebäudedekarbonisierung in die laufenden Finanzausgleichsverhandlungen (Kap. 3.2a).
- Forcierte Kommunikation der Maßnahmen und dadurch Beitrag zum Aufbau von Vertrauen in der Branche (Kap. 2.1).

5 ANHANG

5.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Fertiggestellte Wohneinheiten, Prognose bis 2025	5
Abbildung 2:	Entwicklung des Baukosten- und Baupreisindex, lange und kurze Zeitreihe	6
Abbildung 3:	Wohnkostenbelastung der Haushalte im EU-Vergleich	7

5.2 LITERATUR

- Amann, W. (2019): Strukturwandel in der österreichischen Wohnbauförderung. In: GBV (Hrsg) (2019): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift für Karl Wurm (Wien: LexisNexis).
- IIBW (2010-2022, fortlaufend): Berichtstandard Wohnbauförderung 2010-2022 (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).
- IIBW (2022b): Wohnungseigentumsförderung in Vorarlberg (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Vorarlberg und der Sparte Gewerbe und Handwerk der Wirtschaftskammer Vorarlberg).
- IIBW (2023): Hebel zur Forcierung der Eigenheimsanierung. In Kooperation mit der ARGE Baugewerbe NÖ (Wien: IIBW, gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung, F-2291).
- IIBW, Umweltbundesamt (2021): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (Wien: IIBW & Umweltbundesamt, im Auftrag der Verbände Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, WKO – Fachverband Steine und Keramische Industrie, Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller).
- Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO - Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung).
- Kropik, A. (2023): Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten (im Auftrag der Bundesinnung Bau in der Wirtschaftskammer Österreich).
- OECD (2021): Brick by Brick: Building Better Housing Policies (Paris: OECD).
- OIB (2020): Langfristige Renovierungsstrategie gemäß Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der konsolidierten Fassung vom 30. Mai 2018.
- ÖROK (2021): ÖREK 2030-Umsetzungspakt „Bodenstrategie für Österreich“. Strategie zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis 2030. Online verfügbar: <https://www.oerok.gv.at/raum/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/bodenstrategie-fuer-oesterreich> [12.11.2022].
- Puchebner, H. (2023): Ceterum Censeo – nochmals Preisbremse im Wohnbau. In: Zukunft.Wohnbau, April 2023)