

ZUKUNFT WOHN BAU

ARGE
**EIGEN
HEIM**

JAHRBUCH 2026

Zahlen & Fakten

Sanierung und Klimaschutz von Gemeinnützigen Wohnungen

Thermisch sanierte GBV-Wohnungen



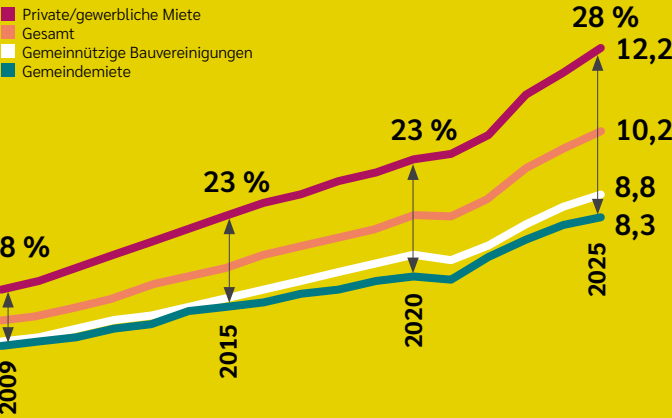
Umstellungen auf klimafreundliche Heizsysteme in GBV-Wohnungen



Quelle: GBV Schnellerhebung 2026

Die Mietschere vergrößert sich

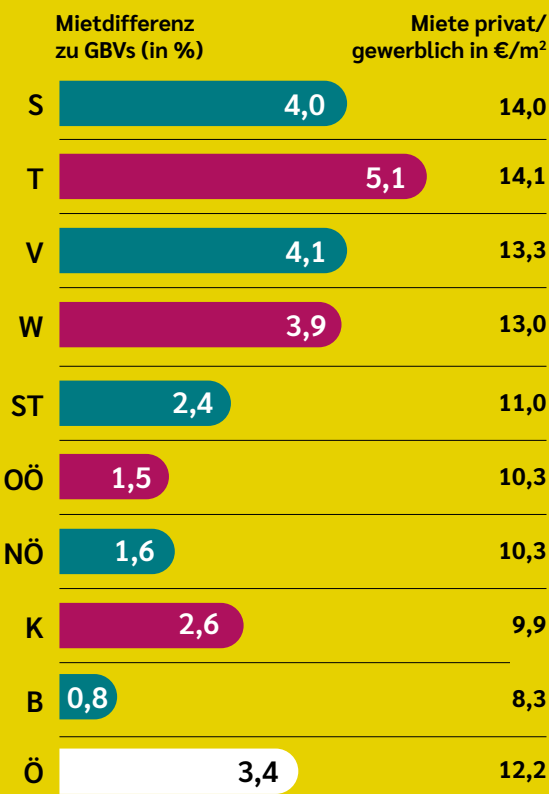
Die Grafik zeigt die Bruttomieten in Euro pro m² nach Rechtsform, 2009-2025
Die schwarzen Pfeile zeigen die Mietdifferenz zwischen Privat zu GBV in %



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

West-Ost-Gefälle bei Mieten

Bruttomiete in Euro pro m² nach Bundesland
und die Differenz zu den Mieten von GBVs in %



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

Kennzahlen Gemeinnütziger Wohnbau

Fertiggestellte Wohnungen 2025	ca. 11.900
Veränderung gegenüber 2024	-13 %
Prognose Fertigstellungen 2026	11.000 – 11.600
GBV-Marktanteil Baubewilligungen (Mehrgeschoßwohnbau)	über 50 %
Neubau-Investitionsvolumen 2025	ca. 2,7 Mrd. Euro
Investitionen Sanierung und Instandhaltung 2025	ca. 1,7 Mrd. Euro

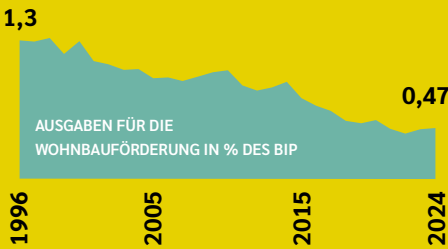
Fertigstellungen Gemeinnütziger Wohnbau 2025

in Einheiten, Abweichung in % zur Fertigstellung 2024

Burgenland:	940	+65 % ▲
Kärnten:	220	+22 % ▲
Niederösterreich:	1.560	-44 % ▼
Oberösterreich:	2.020	+7 % ▲
Salzburg:	1.300	+20 % ▲
Steiermark:	820	-40 % ▼
Tirol:	1.200	-29 % ▼
Vorarlberg:	270	-7 % ▼
Wien:	3.580	-7 % ▼

Wohnbauförderung

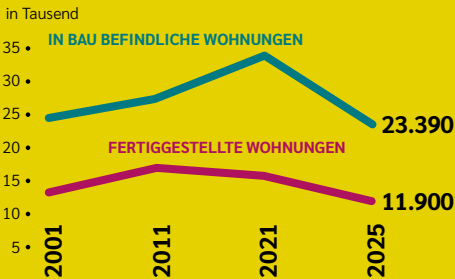
Deutlicher Rückgang der Ausgaben für die Wohnbauförderung von 1,3 % des BIP im Jahr 1996 auf 0,5% im Jahr 2024



Quelle: GBV Baubilanz 2026

GBV-Bauleistung auf Tiefstand

In Bau befindliche und fertiggestellte Wohnungen (10-Jahres-Schritte, 2001–2025)



Quelle: Daten, Berechnungen: GBV; 2026: Schätzungen



Liebe Leserinnen und Leser,

Sie halten heute etwas Neues in Händen: das erste Jahrbuch der ARGE Eigenheim. Es ergänzt unseren contentstarken Newsletter um Hintergründe und Einordnungen und ist Teil der Modernisierung unserer Kommunikation, mit der wir zeigen wollen, was gemeinnütziges Bauen in Österreich tatsächlich leistet.

Auf den folgenden Seiten lesen Sie, was Österreichs demografischer Wandel für unsere Häuser bedeutet, wie es um die Dekarbonisierung des Bestands steht und welche Antworten unsere Landesgruppen von Wien bis Vorarlberg auf steigende Baukosten geben. Außerdem allerhand Innovatives und Highlights des letzten Jahres.

Viel Freude beim Lesen!

ISABELLA STICKLER
Obfrau der ARGE Eigenheim

ZUKUNFT WOHN BAU

22



4 GASTBEITRAG BUNDESMINISTER HATTMANNSDORFER

Leistbares Wohnen und sichere Energie
als politischer Auftrag

6 NULL AUSFÄLLE

Ein Interview über Gemeinnützigkeit, Förde-
rung und die Zukunft der GBVs

10 WOHNPOLITIK LANGFRISTIG DENKEN

Wie Eigentum, Bremsklötze und
Finanzierung zusammenhängen

12 DIE STADT-LAND-KLUFT DER DEMOGRAFIE

Was Bevölkerungsprognosen für Wien und die
Bundesländer bedeuten

16 VON DER MIET-PREIS-BREMSE ZUM EIGENTUMSKAUF-IMPULS

Warum das MILG den falschen
Adressaten trifft

94



12

18 ARGE EIGENHEIM MEILENSTEINE

Kleinstgemeinden, Energiegemeinschaften,
Jubiläen und Medienarbeit im Rückblick

22 WIE WOLLEN WIR MORGEN LEBEN?

Eine Ideensammlung aus dem Jahr 2045

28 MEHR KREDIT ERHÖHT DIE PREISE

Ein Gespräch über Kreditvolumen,
KIM-Verordnung und Bodenpolitik

56 PARTNERSCHAFT

Kooperationspartner der Fachtagung 2026 in
Bad Ischl

88 WIENS WEG ZUR NULLEMISSION

Wie Wien die EU-Gebäuderichtlinie
geregelt hat

90 DEKARBONISIERUNG IM GEMEIN- NÜTZIGEN WOHNBAU

Sanierungsbedarf, Kapitalbedarf und Klima-
risiken im Überblick

94 GEDRUCKT UND GEMEINNÜTZIG

Ein gemeinnütziges Mehrfamilienhaus mit
drei Geschoßen wurde im 3D-Druck gebaut

100 FAST LANE FÜR DEN WOHNBAU

Warum EU-Regulatorik Genehmigungs-
verfahren verzögert

102 AUSBILDUNG VON AUFSICHTSRÄTEN

Kompetenz und Diversität in den Gremien



108

104 NACHWUCHSFÖRDERUNG YOUNG PROFESSIONALS

Warum Förderung von Nachwuchs
eine Investition in die Zukunft ist

106 ZEHN JAHRE NETZWERT

Wie aus einer umstrittenen Idee ein öster-
reichweites Frauennetzwerk wurde

108 WIE DÖRFER IHRE MITTE ZURÜCKHOLEN

Ortskernbelebung und Umgang mit
Überalterung

114 RECHT

Eigenmitteleinsatz trotz fehlender
Leistung zum Stichtag

116 ZIELGRUPPEN VON GBV

Der verfassungsrechtliche Auftrag
der Gemeinnützigkeit

118 WAS GEGEN WOHNUNGSKNAPP- HEIT WIRKLICH HilFT

Eine Studie zu Mietobergrenzen,
Angebot und Flächenpolitik

119 GBV ALS WIRTSCHAFTSFAKTOR

Eine Studie zur Hebelwirkung der
Förderung in Niederösterreich

FOKUS BUNDESLÄNDER

32 FOKUS OBERÖSTERREICH

Kontinuität statt Krisenmodus: wie das Land
Sanierung und Ortskerne fördert

38 FOKUS VORARLBERG

Aufschwung mit Hindernissen zwischen
Baukosten und Nachverdichtung

44 FOKUS STEIERMARK

Gemeinnützigkeit zwischen Kostendruck
und Holzbau

50 FOKUS TIROL

Stabilität in unsicheren Zeiten trotz
Bodenknappheit und Leerstand

58 FOKUS SALZBURG

Verdichten, transformieren, leistbar
bleiben in engen Grenzen

66 FOKUS NIEDERÖSTERREICH

Gemeinnützigkeit als Stabilitätsanker
für Konjunktur und Wohnraum

72 FOKUS BURGENLAND

Leistbar, nachhaltig, verlässlich:
Sanierung und soziale Partnerschaften

76 FOKUS KÄRNTEN

Zwischen Kostendruck und neuen
Perspektiven durch die Koralmbahn

82 FOKUS WIEN

Qualität braucht Planungssicherheit:
wie Bauträgerwettbewerbe wirken

LEISTBARES WOHNEN UND SICHERE ENERGIE VERANTWORTUNG FÜR DIE ZUKUNFT

AUTOR: WOLFGANG HATTMANNSDORFER
Bundesminister für Wirtschaft, Energie und Tourismus von Österreich

Wohnen bedeutet Sicherheit, Stabilität, Lebensqualität und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Gerade deshalb zählt leistbares Wohnen zu den zentralen Zukunftsfragen unseres Landes. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen und speziell die Unternehmen der ARGE Eigenheim leisten dabei seit Jahrzehnten einen unverzichtbaren Beitrag. Sie schaffen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, fördern weiter die Eigentumsbildung und stärken den sozialen Ausgleich in Österreich.

Die vergangenen Jahre haben uns vor Augen geführt, wie eng Wohnbau, Energieversorgung und der Wirtschaftsstandort miteinander verbunden sind. Die Energiekrise hat viele Unternehmen und Haushalte vor große Herausforderungen gestellt. Gleichzeitig wurde deutlich, dass Versorgungssicherheit,

Energieeffizienz, Resilienz und Leistung keine Gegensätze sein dürfen, sondern gemeinsam gedacht werden müssen.

Gerade die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat in dieser Zeit ihre besondere Stärke bewiesen. Durch Investitionen in thermisch-energetische Sanierungen, moderne Heizsysteme und erneuerbare Energieträger können langfristig Energiekosten gesenkt und die Abhängigkeit von fossilen Energien reduziert werden. Damit wird nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Energiewende geleistet, sondern auch die Resilienz der österreichischen Gesellschaft vor globalen Fehlentwicklungen gestärkt.

Als Bundesminister für Wirtschaft, Energie und Tourismus sehe ich leistbares Wohnen als entscheidenden Standortfaktor. Unternehmen können nur dort



”

Als Bundesminister für Wirtschaft, Energie und Tourismus sehe ich leistbares Wohnen als entscheidenden Standortfaktor.

erfolgreich sein, wo Menschen leistbaren Wohnraum finden. Wohnungspolitik ist daher immer auch Wirtschafts- und Standortpolitik: Investitionen in den Wohnbau schaffen Beschäftigung, sichern Wertschöpfung und stärken die regionale Entwicklung. Genau das braucht es, um Österreich wirtschaftlich auch wieder auf die Überholspur zu bringen.

Ein besonderes Anliegen ist mir die Stärkung von Leistung als Grundlage für Eigentum. Eigentum bedeutet Verantwortung, Sicherheit und Vermögensaufbau für kommende Generationen. Die ARGE Eigenheim verfolgt seit vielen Jahren konsequent das Ziel, mehr Menschen den Weg in die eigenen vier Wände zu ermöglichen. Dieses Ziel unterstütze ich ausdrücklich. Gerade junge Familien brauchen wieder realistische Perspektiven auf Eigentum und Vermögensbildung. Und

dabei ist es unsere Aufgabe in der Politik Rahmenbedingungen zu schaffen, um jene zu fördern, die fleißig sind und sich eben dieses Eigentum schaffen wollen.

Gleichzeitig stehen wir vor der großen Aufgabe, den Gebäudebestand schrittweise zu dekarbonisieren und die Energiewende erfolgreich umzusetzen. Dabei muss die Verantwortung gegenüber der Natur, Versorgungssicherheit und Leistung gleichermaßen berücksichtigt werden. Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind dabei unverzichtbare Partner. Sie investieren langfristig, denken generationenübergreifend und verbinden wirtschaftliche Vernunft mit sozialer Verantwortung.

Die ARGE Eigenheim bringt diese Haltung seit Jahrzehnten auf den Punkt: „Wir bauen nicht für Märkte, sondern für Menschen.“ Dieser Grundsatz ist heute aktueller denn je. Leistbares Wohnen ist keine kurzfristige politische Aufgabe, sondern eine Generationenaufgabe. Wer in Wohnraum investiert, investiert in Lebensqualität, sozialen Zusammenhalt und die Zukunft unseres Wirtschaftsstandortes.

Mein Dank gilt allen Funktionärinnen und Funktionären, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Mitgliedsunternehmen der ARGE Eigenheim für ihren Einsatz. Gemeinsam verfügen wir mit der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit über ein international anerkanntes Erfolgsmodell. Lassen Sie uns diesen Weg auch in Zukunft entschlossen weitergehen – für leistbares Wohnen, sichere Energie und mehr Eigentum in Österreich. □

NULL. AUSFÄLLE

ISABELLA STICKLER
ÜBER GEMEINNÜTZIGKEIT,
WOHNBAUFÖRDERUNG
UND DIE ZUKUNFT
DER GBVS



”

Die zentrale
Frage ist:
Was braucht die
Gesellschaft?

Frau Stickler, was wird die Hauptaufgabe der Gemeinnützigen in den nächsten Jahrzehnten sein?

Stickler: Neben der Sanierung und Dekarbonisierung, die als Kernaufgaben gesetzt sind, ist es die Antwort auf den demografischen Wandel. Wien ist das einzige Bundesland, das 2050 mehr erwerbstätige Personen haben wird als heute. Alle anderen verlieren massiv und die am stärksten wachsende Personengruppe sind die Betagten. Wenn wir diesen Prognosen nichts entgegensetzen, treten sie einfach ein.

Was heißt das konkret?

Im ländlichen Raum: altersgerechte Wohnungen, Pflege- und Betreuungsinfrastruktur direkt am Wohnort, Ortskerne revitalisieren. Ein Bürgermeister, der das Ortszentrum stärkt, senkt damit auch seine eigenen Kosten, weil gebündelte Infrastruktur im Ort ein echter Kostenvorteil ist. Das wird noch viel zu wenig gesehen. Ein weiteres Thema ist Vereinsamung. In unseren Beständen sehen wir es schon: Der Großteil

der älteren Bewohner lebt allein. Es gibt einen steigenden Anteil von Menschen, die in der Hausverwaltung anrufen und kein technisches Problem haben. Diese Menschen wollen einfach reden. Die Anzahl der Singlehaushalte steigt.

Wir müssen wieder Gemeinschaften bauen, nicht nur Wohnungen. Das fängt bei der Hardware an: Wenn das Wohnumfeld so ausgerichtet ist, dass Gemeinschaft möglich ist, steigt die Chance, dass sie auch entsteht. Wohnen ist nicht nur die Wohnung.

Welchen Beitrag leisten die Gemeinnützigen in Krisenzeiten?

Lassen Sie mich die Frage kurz retournieren: Ist es wirklich eine Krisenzeit? Was verändert sich, und was können Gemeinnützige leisten, was ohne dieses System nicht da wäre?

Was Gemeinnützige auszeichnet, ist Stabilität und Kontinuität, oft losgelöst von Marktschwankungen. Weil wir Gewinne gesetzlich nicht ausschütten dürfen,

ISABELLA STICKLER
ist Obfrau der ARGE
Eigenheim und Obfrau
der Wohnbaugenossen-
schaft Alpenland und
GBV-Obmann-Stellver-
treterin.

haben wir andere Eigenkapitalquoten, eine andere finanzielle Basis. In Krisenzeiten sind wir nicht so gefährdet wie gewerbliche Bauträger, die in guten Zeiten viel aus den Gesellschaften herausholen. Diese unaufgeregte, konstante Bauleistung, Stadt und Land, ist das, was Gemeinnützigkeit ausmacht.

Gibt es dafür ein konkretes Beispiel?

Die Gemeinnützigen haben null Ausfallquote bei Bankkrediten. Während gewerbliche Bauträger zuletzt nach der Reihe Probleme bereitet haben, waren wir ein extrem sicherer Geschäftspartner. Unsere Grundausrichtung heißt risikoaverse Geschäftsgebarung. Das schützt vor riskanten Entwicklungen. Wir haben über eine Million Wohnungen im Verwaltungsbestand, über zwei Millionen Menschen wohnen bei uns. Diese Breite ist für den österreichischen Wohnungsmarkt ein extremer Stabilisator.

Wird Gemeinnützigkeit heute noch verstanden, von der Öffentlichkeit, von der Politik?

Zu wenig. In vielen Gesprächen mit Politik, Verwaltung und gewerblichen Bauträgern gibt es viele Vermutungen, aber wenig Klarheit über die wirklichen Spielregeln. Und die Gemeinnützigkeit hat selbst verabsäumt, die Vorteile herauszustreichen: Sie hat ihr Geschäftsmodell nicht ständig erklärt.

In den Nachkriegsjahrzehnten war das nicht nötig, jeder war über eine Genossenschaftswohnung froh. Heute ist der Kundenwunsch differenzierter, und man hat verpasst zu erkennen, wann man anders auftreten muss. Gerade die Jungen kennen den Begriff Genossenschaftswohnung gar nicht mehr.

Was steckt denn hinter dem Begriff Gemeinnützigkeit im Wohnbau?

Die Gemeinnützigkeit ist mit dem Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg groß geworden. Die Aufgabe damals war schlicht: schnell Wohnraum produzieren, nicht welchen, sondern überhaupt Wohnraum. Ab den 60er-Jahren kam die Qualität, in den 70ern die Sanierung der Nachkriegsbestände, die oft aus zerstörten Baumaterialien gebaut worden waren.

Was sich durch alle Jahrzehnte zieht: Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen haben sich immer an der gesellschaftlichen Veränderung orientiert. Es war nie die Frage, welches Projekt mit welcher wirtschaftlichen Komponente errichtet wird, sondern was die Gesellschaft braucht. Oft schon sehr frühzeitig, viel früher als andere. Daher sind wir der Vorreiter in der Sanierung. In unserer DNA liegt Werterhalt und Beständigkeit.

Wie sollte die Wohnbauförderung heute funktionieren?

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde eine zweckgewidmete Steuer für Wohnbauförderung eingeführt. In den 90ern ist die Zweckbindung weggefallen, aus der Bundesabgabe wurde eine Landesabgabe. Der echte Gamechanger heute wäre ein revolvierendes System: Die eingehobenen Beiträge fließen ausschließlich in den Wohnbau, und die Rückflüsse aus zurückgezahlten Darlehen speisen wieder diesen Kreislauf. Stattdessen haben Länder Wohnbauförderungsdarlehen verkauft oder anderweitig verwendet. Damit haben sie den Finanzierungskreislauf gebrochen, und das System kann sich nicht von selbst tragen.

Kritiker fordern, von Objekt- auf Subjektförderung umzustellen. Was halten Sie davon?

Die Objektförderung ist ein strategisches Steuerungsinstrument, die Subjektförderung reagiert nur. Subjektförderung heißt: wenn Wohnkosten und Haushaltseinkommen nicht zusammenpassen, gleicht das Subjektförderung aus. Sie gestaltet aber damit nichts.

Und was kann die Objektförderung, was die Subjektförderung nicht kann?

Erstens Qualitäten festlegen. Wenn mir Klimaneutralität wichtig ist oder ich Holz als Baustoff stärken will, geht das nur über die Festlegung in den Kriterien zur Objektförderung. Zweitens produziere ich darüber regulierte Kostendeckungsmieten, die bleiben. Nach der Ausfinanzierung fallen sie sogar auf die Grundmiete, das sind die günstigsten Wohnungen überhaupt.

Und ich habe zwei Effekte. Den direkten für den Mieter in einer regulierten Wohnung. Und einen indirekten: Je höher der Anteil an kostendeckenden Wohnungen, desto mehr Druck auf die freien Marktpreise, sich anzupassen. Mit der Objekt-



förderung schafft die öffentliche Hand leistbaren Wohnraum und beeinflusst damit langfristig Angebot, Qualität und Preisniveau.

Wer soll vom geförderten Wohnbau profitieren? Die Debatte um zu viele Reiche oder eine profitierende Mittelschicht kommt ja regelmäßig ...

Das ist eine nette Schlagzeile, aber eine inhaltlich falsche Diskussion. Dieses System der Gemeinnützigkeit war von Anfang an so aufgesetzt, dass möglichst breite Bevölkerungsschichten Zugang haben, nicht nur die Einkommensschwachen. Die Begründung: Jeder Dienstnehmer und Dienstgeber zahlt automatisch in diese Steuer ein. Wenn jeder zahlt, soll auch jeder die Möglichkeit haben, in diesen Wohnungen zu leben.

Und das hat sich bewährt. Die breite Zugänglichkeit hat eine extreme soziale Durchmischung herbeigeführt. Wir haben bei weitem nicht die

„Länder haben Wohnbauförderungsdarlehen verkauft. Damit ist der Kreislauf gebrochen.“

Ghettoisierungsprobleme anderer europäischer Städte. Den Menschen bleibt mehr Geld, weil die Mieten günstiger sind, sie können Vermögen aufbauen. In Zeiten, wo über Pensionshöhen diskutiert wird, ist günstiger Wohnraum auch ein Weg zur Altersvorsorge. Und man schafft Auswahlfreiheit. Angebotsvielfalt ist ein Wert an sich.

Zur Qualitätsdebatte:

Wird zu hochwertig gebaut?

Ich sehe die Qualität des Bauens nicht als das eigentliche Problem. Die größere Herausforderung sind die langwierigen Verfahren in der Boden- und Widmungs politik. Wenn Umwidmungen und Entwicklungsprozesse acht, zehn oder sogar 15 Jahre dauern, verzögert das den Wohnbau erheblich und verteuert ihn zusätzlich.

Natürlich müssen heute Interessen wie Umwelt- und Naturschutz sorgfältig berücksichtigt werden – das ist selbstverständlich. Gleichzeitig dürfen Planungs- und Genehmigungsverfahren nicht so komplex und langwierig werden, dass dringend benötigter Wohnraum erst mit jahrelanger Verzögerung entsteht. Wir sprechen seit Jahren über Entbürokratisierung, in der Praxis werden die Verfahren jedoch oft noch komplizierter. Hier braucht es mehr Tempo, klare Zuständigkeiten und effizientere Abläufe. Hinzu kommt eine Erwartungshaltung, die wir ehrlich dis-

kutieren müssen: Wohnen soll möglichst wenig kosten, gleichzeitig aber höchsten Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht werden – von Ausstattung über Energieeffizienz bis hin zu Architektur und Freiraumqualität. Viele dieser Anforderungen sind sinnvoll, sie haben jedoch ihren Preis. Leistbarkeit gelingt nur, wenn wir den Mut haben, zwischen notwendigen Qualitätsstandards und zusätzlichen Wünschen zu unterscheiden.

Auf EU-Ebene gibt es Mittel für leistbares Wohnen. Wie können Österreichs GBVs davon profitieren?

Das Wesentliche sind langfristige, günstige, stabile Darlehen. Planbarkeit über mehrere Jahre ist entscheidend, weil Projektentwicklung nur mehrjährig funktioniert. Instabile Förderung kostet Zeit, Zeit kostet Geld, das verteuert Wohnen.

Zur institutionellen Frage: Wichtig ist eine leistungsfähige Abwicklungsstruktur in Österreich. Ob diese Aufgabe von der Kommunalkredit Public Consulting (KPC) oder einer anderen geeigneten Institution übernommen wird, ist letztlich zweitrangig. Entscheidend ist, dass es eine zentrale Stelle gibt, die über die notwendige Expertise und Kapazität verfügt, um die EU-Mittel effizient zu bündeln, abzuwickeln und möglichst vollständig nach Österreich zu holen. Denn nur wenn die Mittel tatsächlich ankommen, können sie ihre Wirkung für mehr leistbaren Wohnraum entfalten. □

FÜR HEUTE UND FÜR MORGEN WOHNPOLITIK LANGFRISTIG DENKEN

AUTOR: NORBERT SIEBER

Abgeordneter zum Nationalrat und Bereichssprecher für Wohnen und Bauen des ÖVP-Parlamentsclubs

Von der Studenten-WG bis zu den eigenen vier Wänden – das Thema Wohnen begleitet uns ein Leben lang. Der Aufbau von Wohneigentum und leistbares Wohnen stellen zentrale Zukunftsfragen für unser Land dar. Sie bilden den Mittelpunkt meiner Arbeit als Sprecher für Bauen und Wohnen der Volkspartei.

Ein Blick auf die aktuellen Zahlen zeigt ein differenzierteres Bild, als es die öffentliche Debatte oft vermittelt. Laut Statistik Austria ist der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen leicht zurückgegangen. 2015 gaben die Haushalte im Mittel 16 % des Einkommens für das Wohnen aus. Der Anteil sank 2025 auf 15 %. Im letzten Jahr lebten 47 % der Haushalte in Eigentum und 43 % zur Miete. Ein Blick ins Ausland zeigt, dass wir bei der Wohnqua-

lität solide dastehen und die Ausgaben für Mieten gleichzeitig im Mittelfeld liegen. Österreich verfügt im Wohnbereich über eine Struktur, die international große Beachtung findet. Ein wesentlicher Grund dafür ist das 3-Säulen-Modell aus privatem, gemeinnützigem und sozialem Wohnbau.

Gleichzeitig dürfen wir die Bremsklötze im System nicht übersehen. Hohe Baukosten aufgrund einer wachsenden Regulierungsdichte – vor allem durch europäische Vorgaben – erschweren Neubau und Sanierung. Sehr lange Genehmigungsverfahren sind ein weiterer bremsender Faktor. In Wien konnten laut Erhebungen der Kammer der Ziviltechniker nur 29 % der Projekte innerhalb von sechs Monaten abgeschlossen werden. In Niederösterreich waren es 65 %. Besonders problematisch ist, dass bei einem

”

Eigentum verdient Schutz,
nicht zusätzliche Belastung.

Drittel der Projekte in Wien die Verfahrensdauer länger als ein Jahr betrug! Solche Verzögerungen verteuern Bauprojekte, verknappten Wohnraum und belasten die Bauwirtschaft.

Auch bei der Sanierung gibt es Handlungsbedarf. Die europäische Gebäuderichtlinie setzt ambitionierte Ziele, deren Umsetzung in Österreich ausverhandelt wird. Richtig umgesetzt kann das zu besserer Wohnqualität und niedrigeren Betriebskosten führen. Entscheidend ist, europäische Vorgaben praxisnah, verhältnismäßig und finanzierbar auszugestalten.

Finanzierung ist der Schlüssel für Neubau und für Sanierung. Das Auslaufen der KIM-Verordnung wurde in der Branche zu Recht als Erleichterung bewertet, weil dies Wohnbaukredite wieder flexibler machen soll. Gleichzeitig stellen wir jedoch fest, dass Finanzierungen für viele Haushalte weiterhin schwer erreichbar sind. Ein Blick aus dem Ländle ins benachbarte Deutschland zeigt, dass es bei uns weiterer Erleichterungen bedarf.

Zusätzliche öffentliche Impulse kommen im Zuge des Budgetbegleitgesetzes 2027–2028 aus der Adaptierung des Wohnpakets des Bundes. Die „Wohnbaumilliarde“ des Bundes aus der letzten Gesetzgebungsperiode unter schwarz-grüner Regierung soll künftig von den Ländern einfacher abgerufen werden können. Diese Mittel sollen leistbare Eigentums- und Mietwohnungen ermöglichen und die Bauwirtschaft beleben. Eine stärkere Baukonjunktur führt zu höherer Beschäftigung und sichert regionale Wertschöpfung.



Für junge Menschen muss Eigentum wieder realistischer erreichbar werden. Leistbare Finanzierung, ausreichendes Angebot und raschere Verfahren sind keine Sonderinteressen. Sie sind Voraussetzungen dafür, dass junge Familien Zukunft aufbauen können. Wer Eigentum ermöglicht, stärkt Leistungsbereitschaft, Vorsorge und sozialen Zusammenhalt. Dazu gehört auch eine klare politische Haltung: Eigentum verdient Schutz, nicht zusätzliche Belastung. Eigentums- und Vermögenssteuern würden gerade jene treffen, die vorsorgen, investieren und Verantwortung übernehmen.

Wohnen ist ein zentraler Faktor für die Lebensqualität, Eigentum ist Stabilitätsanker und der Wohnbau bleibt ein Schlüssel für wirtschaftliche Erholung. Deshalb braucht Österreich weniger Bremsen, mehr Mut zu Eigentum und verlässliche Rahmenbedingungen für alle, die Wohnraum schaffen, erhalten und weitergeben. □

DIE STADT-LAND-KLUFT DER DEMOGRAFIE

9,22 Mio. Menschen lebten Anfang 2026 in Österreich, so viele wie nie zuvor. Das Wachstum flacht aber spürbar ab: von +1,4 Prozent 2022 auf nur mehr +0,2 Prozent 2025.

Laut aktueller Prognose von Statistik Austria steigt die Bevölkerung noch bis in die 2040er-Jahre auf rund 9,41 Mio., danach beginnt ein langsamer Rückgang. Getragen wird das verbleibende Wachstum ausschließlich von Zuwanderung, im Inland sterben längst mehr Menschen, als geboren werden. Regional verläuft die Entwicklung extrem unterschiedlich: Wien wächst und bleibt jung, der Rest des Landes altert und verliert vor allem jüngere, erwerbsfähige Menschen. Deutschland steht bereits einen Schritt weiter, dort schrumpft die Bevölkerung laut einer aktuellen Studie des IW Köln schon seit 2025. Für Österreich gilt dieselbe Richtung, nur zeitversetzt.

Der Peak verschiebt sich

Die ÖROK-Regionalprognose von 2022 ging noch von durchgehendem Wachstum aus: 9,63 Mio. Einwohner:innen im Jahr 2050, kein Rückgang in Sicht. Die neue Hauptvariante von Statistik Austria (November 2025) zeigt ein anderes Bild: Höchststand schon in den 2040er-Jahren bei rund 9,41 Mio., über 200.000 weniger als noch vor drei Jahren angenommen. Bis 2080 sinkt die Zahl auf 9,07 Mio.

2040

Wien wächst, der Rest stagniert oder schrumpft

Wien ist das einzige Bundesland, das 2050 mehr Erwerbspersonen haben wird als heute: laut Erwerbspersonenprognose ein Plus von 10 % bis 2050 (+12,7 % bis 2080). In allen anderen Bundesländern sinkt oder stagniert die Zahl. Am stärksten betroffen: Kärnten (-12,4 % bis 2050, -17,6 % bis 2080), Steiermark (-8,5 %/-11,1 %), Burgenland (-8,4 %/-6,9 %). Bei der Gesamtbevölkerung wächst Wien laut Hauptszenario bis 2040 um 9,2 %, Kärnten schrumpft um 3,5 %.

Der ländliche Raum verliert die Jungen

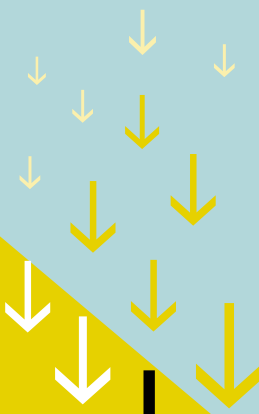
2025 sank die Bevölkerungszahl in 45 der 94 politischen Bezirke, vor allem in ländlich-peripheren und inneralpinen Regionen. Am stärksten schrumpften Murau und Bruck-Mürz-zuschlag (Obersteiermark) sowie Gmünd im Waldviertel. Der Grund ist meist nicht eine niedrigere Geburtenrate, sondern Abwanderung. Junge Menschen ziehen zur Ausbildung oder Arbeit in die Städte, Ältere bleiben. Das beschleunigt die Alterung am Land zusätzlich. Dazu kommt ein Ost-West-Ge-fälle: Fruchtbarkeit und Lebenserwartung sind im Westen tendenziell höher als im Osten.





Jede vierte Person über 65 im Jahr 2040

2024 lebten in Österreich rund 1,84 Mio. Menschen ab 65 – mehr als die 1,77 Mio. unter 20-Jährigen. Bis 2040 wächst diese Gruppe um weitere 622.000 Personen, ihr Bevölkerungsanteil steigt von 20,0 auf 26,2 Prozent. Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20–64) hatte 2024 bereits ihren Höchststand (5,57 Mio.), bis 2040 sinkt sie um rund 256.000 Personen.



Geburtenrekord nach unten

Die durchschnittliche Kinderzahl pro Frau sank 2025 auf 1,29 – ein historischer Tiefstand (2024: 1,31; 2023: 1,32), das sechste Jahr in Folge mit mehr Sterbefällen als Geburten. Bei den absoluten Geburtenzahlen 2025 fiel der Rückgang in Burgenland (–5,4 %) und Vorarlberg (–4,2 %) am stärksten aus, in Wien (–0,9 %) am schwächsten. Aber Vorsicht bei der Einordnung! Das liegt nämlich vor allem daran, dass Städte durch Zuwanderung mehr Frauen im gebärfähigen Alter haben, nicht daran, dass dort mehr Kinder pro Frau geboren werden. Die Fruchtbarkeitsrate selbst ist laut ÖROK-Regionalprognose tendenziell sogar am Land höher als in der Stadt.



Immer mehr leben allein

1,6 Mio. Menschen lebten 2024 allein, um 430.000 mehr als 20 Jahre zuvor, 17,8 Prozent der Bevölkerung in Privathaushalten. Größte Gruppe: die über 64-Jährigen, 605.000 Personen bzw. 34,3 Prozent dieser Altersgruppe, mehr als zwei Drittel davon Frauen.

Quellen: Statistik Austria: Bevölkerung Österreichs 2025 nur leicht gewachsen (9.2.2026); Bevölkerungswachstum flacht ab / Bevölkerungsprognose 2025 (12.11.2025); Zukünftige Entwicklung der Erwerbspersonen 2024 bis 2080; Geburtenbilanz 2025 zum 6. Mal in Folge negativ (25.2.2026); Familien, Haushalte, Lebensformen 2024 (17.3.2025); Haushaltsprognosen (Stand 12.12.2025); Kleinräumige Bevölkerungsprognosen. Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK): ÖROK-Regionalprognosen 2021 bis 2050: Bevölkerung, Schriftenreihe Nr. 212 (April 2022); Haushaltsprognose auf Bezirksebene (März 2024). Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln): Philipp Deschermeier, Die Zeichen stehen wieder auf Schrumpfung, IW-Kurzbericht Nr. 29 (April 2026).



Wohnen im Alter: das Einfamilienhaus-Problem

Am Land trifft Alterung auf Abwanderung, und das erzeugt ein konkretes Wohnproblem: Viele ältere, oft alleinlebende Menschen wohnen in großen, nicht barrierefreien Einfamilienhäusern, die sie selbst gebaut oder geerbt haben. Kleinere, altersgerechte Alternativen am Ort fehlen häufig, ein Umzug bedeutet meist einen Bruch mit dem gewohnten Umfeld.

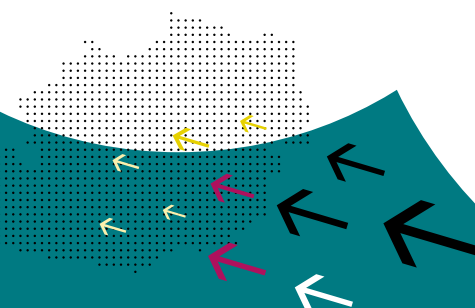
Was, wenn die Zuwanderung schwächer wird?

Statistik Austria rechnete hierfür elf Prognose-szenarien durch. Im Alterungsszenario, mit rund 42.000 weniger Zuwandernden pro Jahr und niedrigerer Geburtenrate, läge die Bevölkerung 2040 bei 8,87 statt 9,41 Mio., der Anteil der über 65-Jährigen würde auf 28,0 statt 26,2 Prozent steigen. Der Wohnraumbedarf hängt damit direkt an der Wirtschafts- und Zuwanderungsentwicklung: Ein schwächerer Wirtschaftsstandort würde den demografischen Wandel und den Rückgang der Wohnraumnachfrage beschleunigen.



Kurzer Blick nach Deutschland

Deutschland ist bereits am Punkt, den Österreich erst in den 2040ern erreicht. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln, April 2026) ist die deutsche Bevölkerung 2025 erstmals leicht geschrumpft, nachdem sie seit den frühen 2010er-Jahren stetig gewachsen war. Die Prognose sieht bis 2045 einen Rückgang um 2,9 Prozent auf rund 81,1 Mio. Grund ist derselbe Mechanismus wie in Österreich: Die Zuwanderung reicht nicht mehr aus, um das wachsende Geburtendefizit auszugleichen. Der Unterschied ist im Wesentlichen die Zeitachse: Österreich hängt der deutschen Entwicklung um etwa ein bis anderthalb Jahrzehnte hinterher.



VON DER MIET-PREIS-BREMSE ZUM EIGENTUMS-KAUF-IMPULS

AUTOR: HERWIG PERNSTEINER, Obmann Verein Zukunft Österreich

Wie werden wir mit zeitlichem Abstand das Jahr 2026 einordnen? In einigen Monaten und Jahren wird es sich mit diesem Kalenderjahr wie mit vielen anderen verhalten. Vieles wird relativiert werden. Einiges wird aber bleiben. Und über das relevante Jahr hinaus strahlen. Oder besser formuliert – seine Schatten werfen. Ein Thema, das sicherlich über das Jahr 2026 seine Wirkungen zeigt, ist die von der Bundesregierung beschlossene Mietpreisbremse, das 5. MILG. Jetzt tangiert uns diese als Gemeinnützige Bauvereinigungen nur mehr peripher, aber dennoch ist sie meiner Meinung nach auch in unserem Bereich eine Diskussion wert.

Im Ministerrat wurde – so die offizielle Aussendung der Bundesregierung – ein „Mietpaket für leistbares Wohnen“ beschlossen. „Mit Mietpreisbremsen für alle Mietformen werden künftig exzessive Mietpreissteigerungen im geregelten und im ungeregelten Mietbereich verhindert.“ Das einen Teil des 5. MILG bildende Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) sieht eine Begrenzung der vertraglichen Wert-

sicherung von Wohnungsmietverträgen in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG vor.

Keine Frage, die Mieten sind in vielen Bereichen in den letzten Jahren gestiegen. Aber warum? Zum einen wegen der Inflation. Und zum anderen insbesondere wegen der steigenden Betriebs- und Heizkosten. Bleiben wir vorab bei der Inflation. Die Geldentwertung ist nicht per se Ausfluss der Immobilienwirtschaft eines Landes, aber umgekehrt ein Einflussfaktor auf die Entwicklung der Mieten. Die Vermieter müssen ihre Werthaltigkeit absichern, ergo steigen die Mieten, wenn die Inflation steigt. Ein stringenter Zusammenhang. Und somit sind die steigenden Mieten Resultat der volkswirtschaftlichen Entwicklung und des allgemeinen Anstiegs des Preisniveaus und nicht umgekehrt. Die Mieten müssen nach der Geldentwertung steigen. Sohin ist es ein Gebot, dass diese im Rahmen bleibt. Die Immobilienwirtschaft orientiert sich – wie andere Bereiche auch – an dieser Kennzahl VPI. Es darf nicht der Schwanz mit dem Hund wedeln. Sohin hat meiner Meinung nach die Mietpreisbremse den falschen Adressaten.

”

Trotz Teuerung bleibt das Wohnen in Österreich leistbar, die Wohnkostenbelastung moderat und der Wohnungsmarkt stabiler, als die öffentliche Debatte oft vermuten lässt.



Der ebenfalls zu beachtende Bereich sind die in den letzten Jahren immerzu steigenden Betriebs- und Heizkosten. Ein klassischer Mieter unterscheidet im Regelfall nicht zwischen der reinen Mietkomponente und den Nebenkosten. Er schaut auf den Betrag unter dem Strich. Was er zu zahlen hat. Und analysiert man die Betriebs- und Heizkosten über einen längeren Zeitraum detailliert, so erkennt man deren markanten Anstieg. Die Wasserbereitstellung, die Wasserentsorgung, die Müllentsorgung, die Steuern und Abgaben, die Pflege außerhalb des Hauses und auch innerhalb, die Wärme- respektive Kältekosten, die Stromkosten, alles steigt. Zudem sind die rechtlichen Anforderungen rund um ein Haus gestiegen. Früher hat man sich über seine eigene Ungeschicklichkeit geärgert, wenn man gestolpert ist, heute wird mit Rechtsschutzversicherungen die ÖNORM B 1300 belastet. Und immer wird ein Schuldiger gesucht. Diese Verkettungen kosten. Und wer wird diese bezahlen? Letztendlich der Bewohner. Und dieser unterscheidet diese Nebenkosten bei der Gesamtbelastung nicht detailliert. Pauschalieren geht leichter – und so wird das Wohnen grundsätzlich als zu teuer bezeichnet. Die Politik sieht sich dann gezwungen, mittels Mietpreisbremse Hilfe anzubieten.

Die Folgen sind klar. Wohnen wird bloß vermeintlich günstiger. Einerseits lediglich im marginalen Bereich und andererseits nur auf die reine Miete gesehen für einen kurzen Zeitraum, der später

kompensatorisch nachgeholt werden wird. In dieser Diskussion rund um die Leistbarkeit von Miete sind empirische Daten angesagt. Und in diesem Zusammenhang darf ich die Agenda Austria zitieren: „Die Mietkostenbelastung österreichischer Haushalte hat sich über die vergangenen Jahre kaum verändert. Trotz hoher Inflation und steigender Preise in vielen Lebensbereichen bleibt der Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen stabil bei rund 23 Prozent. Seit Beginn der Inflationskrise 2022 ist dieser Wert sogar leicht rückläufig.“

Im europäischen Vergleich liegt Österreich damit im Mittelfeld – deutlich unter Ländern wie Dänemark, Schweden oder Spanien, wo Haushalte einen größeren Teil ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen. Österreichs Mieter sind im europäischen Kontext nicht überdurchschnittlich belastet.

Auch die Einkommen haben sich im gleichen Zeitraum positiv entwickelt – die Tariflöhne stiegen etwas stärker als die Mieten. Insgesamt zeigt sich damit: Trotz Teuerung bleibt das Wohnen in Österreich leistbar, die Wohnkostenbelastung moderat und der Wohnungsmarkt stabiler, als die öffentliche Debatte oft vermuten lässt.“

Ja, die öffentliche Debatte. Es wäre schön und wohl auch sinnig, wenn anstelle einer Bremse eine aktive Förderung und Unterstützung fürs Wohnen gekommen wäre. Eine politische Aktivität, die Eigentum stärkt und fördert, eine die unterstützt statt einschränkt. Eine, die eröffnet statt schließt. Das wäre eine Option. Ein Eigentumskauf-Impuls eben. So würde aus dem Jahr 2026 ein heller Strahl scheinen. □

Wohnbau in Österreichs kleinster Gemeinde

Vier neue geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption bedeuten für Gramais im Bezirk Reutte, mit rund 40 bis 47 Einwohner:innen die kleinste Gemeinde Österreichs, Wohnraum für über 10 % der gesamten Bevölkerung auf einen Schlag. Die Tiroler Wohnbau übergab die Anlage in Holzbauweise 2025 auf einem von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück im Ortskern, gefördert mit dem Tiroler Höchstsatz. Auch im ebenfalls im Bezirk Reutte gelegenen Kaisers (76 Einwohner:innen) baute die Tiroler Wohnbau 2024/25 eine kompakte Kleinwohnanlage mit vier Einheiten, Baustart Ende September 2024, Fertigstellung Herbst 2025. Ziel laut Norbert Lorenz, Bürgermeister von Kaisers: die Einwohnerzahl der Gemeinde halten, eine weitere Einheit ist im Gespräch. Beide Projekte zeigen, wie gemeinnützige Bauträger auch dort Wohnraum schaffen, wo sich private Investoren nicht hinbewegen. 



Die Wohnanlage produziert den Strom für die eigene Energiegemeinschaft – die ÖWG machte es möglich.

Erste Bürgerenergiegemeinschaft eines gemeinnützigen Bauträgers

ÖWG Wohnbau hat mit ÖWG Solar Heaven die erste Bürgerenergiegemeinschaft eines gemeinnützigen Wohnbauträgers in Österreich gegründet. Mieter:innen und Eigentümer:innen beziehen Strom aus PV-Anlagen der eigenen Wohnanlage sowie, bei Bedarf, aus dem gemeinschaftlichen Pool der Energiegemeinschaft. Erste Projekte erreichen laut ÖWG Autarkiegrade von 60 bis 70 %, die Teilnahmebereitschaft liegt bei 80 bis 85 %. Ausführlich berichtet haben wir bereits im Newsletter 1, abrufbar unter <https://argeeigenheim.at/>. 

Niederösterreichischer Wohnbaupreis 2025

Beim Frühlingsfest der GBV Landesgruppe Niederösterreich am 13. Mai 2026 in der „Garten Tulln“ wurden fünf Projekte ausgezeichnet: in der Kategorie Geschoßwohnbau Rosenberg-Mold (Kamptal), Traismauer (Terra) und Bruck an der Leitha (Familienwohnbau NÖ), in der Kategorie Sanierung Horn (Kamptal) und in der Kategorie Sonderwohnbau Markersdorf-Haindorf (GEDESAG). Zudem wurden Manfred Damberger und Wilhelm Gelb mit dem Großen Ehrenzeichen in Gold für ihr langjähriges Engagement in der Interessensvertretung geehrt. 

Niederösterreichischer Wohnbaupreis 2025: Prämierte Projekte und Geehrte beim Frühlingsfest der GBV Landesgruppe Niederösterreich.



Auch Schmetterlingsmotive zählten zu den nächtlichen Lichtbildern an der Fassade.

700 m² große Lichtprojektion auf Wohnbau

Von Dezember 2025 bis Mitte Februar 2026 verwandelte eine rund 700 m² große Lichtprojektion, die größte Kunst-Gebäudeprojektion der St. Pöltner Stadtgeschichte, den Alpenland Wohnbau in Oberwagram in eine Leinwand. Unter dem Titel „Lichtspiel am Bau“ zeigten sich täglich von 18 bis 22 Uhr architektonische Motive, Gemälde von Künstler:innen der Lebenshilfe NÖ, Kunsthof Seidenberg sowie gesellschaftliche Botschaften. Technische Umsetzung: Kurt Berger, helping heads. 

Ein Grundstück, drei Nutzungen

Im Ortskern von Golling vereint das Haus „Hoamat Achfeld“ einen Supermarkt, ein Seniorenwohnheim mit 48 Plätzen und acht Eigentumswohnungen unter einem Dach, ohne zusätzliche Flächenversiegelung. Möglich macht das eine Salzburger Sonderregel: Wer über dem Supermarkt doppelt so viel Wohnfläche wie Verkaufsfläche baut, darf in kleinen Orten bis zu 1.000 statt 500 bis 800 m² Verkaufsfläche ausweisen. Ähnliche Projekte gibt es bereits in der Stadt Salzburg, etwa am Ginzkeyplatz oder auf den Solaris-Gründen. Offen bleibt laut Matthias Eberhardt, Landesobmann der ARGE Eigenheim Salzburg, die Finanzierung der sogenannten Sockelzone, des gewerblich genutzten Erdgeschosses: Sie fällt nicht unter die Wohnbauförderung und kostet mit 14 bis 16 Euro

Nettomiete pro m² deutlich mehr als geförderte Wohnungen (6 bis 7 Euro), zu teuer für kleine Nahversorger wie Blumenläden oder Frisörsalons. Seit 2023 fordert die gemeinnützige Wohnbauwirtschaft deshalb, auch die Sockelzone in die Wohnbauförderung aufzunehmen. 

1=3

Erstmals Clusterwohnen für Senior:innen

Mit dem Projekt „Living City“ in St. Pölten realisiert Alpenland erstmals Clusterwohnen für ältere Menschen in Niederösterreich: Mehrere private Zimmer gruppieren sich um eine gemeinsame Wohnküche mit Terrassenzugang, eine Art Senioren-WG mit Rückzugsort und Gemeinschaft zugleich. Ziel ist es laut Isabella Stickler, Obfrau von Alpenland, der Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken. Ergänzt wird das Konzept durch einen Grüngürtel mit Gemeinschaftsgarten, Motorikpark und Kinderspielfeld. 





Strandkorb-Feeling
statt Aktenordner:
Bei der Jubiläumsfeier
„Lounge75“ ließ die
GHS ihr 75-jähriges
Bestehen entspannt
hochleben.



75 Jahre GHS

75 Jahre nach ihrer Gründung setzt die Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes (GHS) heuer auf Digitalisierung und flache Hierarchien statt auf Rückschau. Bei der Jubiläumsfeier „Lounge75“ kündigte die Geschäftsführung, Martin Mimm und Dietmar Waldeck, an, Abläufe zu straffen und verstärkt auf smarte Energiesysteme und kreislauf-fähige Baustoffe zu setzen, um die Betriebskosten für Mieter zu senken. Die GHS ist in Tirol, Salzburg und Kärnten tätig. □

75

75

75 Jahre Kärntnerland

Mit einer Ausstellung der Künstlerin Gertrud Weiss-Richter und großflächigen Architektur-Collagen der Fotografin Nina Hader feierte die Wohnbaugenossenschaft Kärntnerland ihr 75-jähriges Bestehen am 9. Juni im Künstlerhaus Klagenfurt. Rund 120 Ehrengäste aus Politik, Banken- und Versicherungswesen sowie Baubranche waren gekommen. Martin Gruber, Landeshauptmann-Stellvertreter, Herwig Seiser, Erwin Baumann und Christian Scheider, Bürgermeister, würdigten parteiübergreifend den gesellschaftlichen Wert der Genossenschaft. Michael Krall, Obmann, forderte in seiner Festrede ein gemeinsames Handeln von Stadt, Land und Bund bei Wohnbauförderung, leistbarem Wohnen und Eigentum. □



75

Medienarbeit: mehr mit weniger



Die ARGE Eigenheim hat ihre Kommunikation ja neu aufgestellt: professionelle Pressearbeit mit eigenen Presseaussendungen und Pressekonferenzen. Der Erfolg lässt sich bereits mit Zahlen belegen. 2025 erzielten elf Aktivitäten (eine ARGE-Pressekonferenz, eine Pressekonferenz gemeinsam mit der VÖPE, neun Presseaussendungen) insgesamt 229 Medienclippings – also Berichterstattungen, 47 in Print, 177 online, fünf in TV und Radio. Im Schnitt ergibt das 20,8 Clippings pro Aktion.

In der ersten Jahreshälfte 2026 sank die Zahl der Aktivitäten auf drei Presseaussendungen, der Ertrag pro Aktion stieg aber auf 22,7 Clippings (16 Print-, 52 Online-Nennungen, 68 insgesamt). Mit weniger Aufwand wurde also ein höherer Wirkungsgrad erreicht, ein Beleg dafür, dass die professionalisierte Pressearbeit greift. □



WIE WOLLEN WIR MORGEN LEBEN?

EINE IDEENSAMMLUNG AUS DEM JAHR 2045

Gemeinwohl statt Gewinnmaximierung,
Begegnung statt Vereinzelung,
Menschenmaß statt Konzernlogik.
Ideen für eine andere Zukunft gibt es
viele. Manche sind näher an der Gegen-
wart, als man denkt – und was das mit
dem Fußballclub St. Pauli zu tun hat.



Reale Städte wie
Hamburg (oben),
Köln (links) oder
Wien (Vorderseite)
könnten 2045 ganz
anders aussehen –
und anders funk-
tionieren.

„
Wenn Auto-
unfälle und
Waffenver-
käufe das
BIP steigern,
misst es
offensichtlich
nicht das, was
wir wirklich
wollen.“

In einem Wiener Kaffeehaus trifft sich die Journalistin Liliane Morgentau mit dem 72 Jahre alten Basti Faber. Er ist Vorsitzender des österreichischen Gemeinwohrrates und Sachverständiger im Gemeinwohlausschuss der Europäischen Union. So wie die Journalistin Morgentau existiert Basti Faber gar nicht, sie sind beide Erfindungen der cleveren Redaktion des Buches „Zukunftsbilder 2045“, das einen ganzen Haufen Ideen, Visionen und Möglichkeiten des künftigen Zusammenlebens aufzeigt.

In fiktiven Reportagen und Interviews (aus dem Jahr 2045) wird skizziert, wie Städte, Wirtschaft und Gesellschaft aussehen könnten. Wien ist dabei justament als Hauptstadt des Gemeinwohls dargestellt. In dem fiktiven Gespräch mit Basti Faber, erzählt dieser vom Ursprung der Gemeinwohl-Bilanzen in Wien. In ihnen messen Firmen nicht mehr primär finanzielle Kennzahlen, sondern auch die Stärkung von Menschenwürde, Solidarität und Regenerativität. Die Idee setzte sich von Österreich aus durch,

2032 habe die EU diese Gemeinwohl-Bilanzen verpflichtend eingeführt, heißt es in dem Zukunftsbericht. Wenn man an die tatsächlichen Taxonomie-Bestrebungen denkt, ist dieser Gedanke gar nicht so weit weg von der Realität.

Schwammstädte und Hanfziegel

Das Buch ist bummvoll mit Realutopien zu allerlei Themen – manche realer, manche noch weniger vorstellbar. Da geht es um Permakultur, Schwammstädte, Superblocks und Gemeinwohnbanken und Verantwortungseigentum. Letzteres



meint, dass die Eigentümer eines Unternehmens zwar Stimm- und Teilhaberechte haben, jedoch nicht am Gewinn teilhaben. Damit soll sichergestellt werden, dass das Unternehmen vorrangig der Verwirklichung des Unternehmenszwecks und nicht dem Gewinnstreben der Anteilseigner dient. Beim Thema Bauen geht es etwa um Hanfziegel, Bionik, Pilzbauten und indigenes Bauen.

Die eingangs erwähnte Gemeinwohl-Ökonomie ist übrigens keine Erfindung des Buches. Sie stellt sich eine einfache, aber radikale Frage: Warum messen wir wirtschaftlichen Erfolg ausschließlich in Zahlen, die mit menschlichem Wohlergehen wenig zu tun haben? Die Gemeinwohl-Bilanz bewertet stattdessen Menschenwürde, Solidarität, ökologische Nachhaltigkeit und demokratische Mitbestimmung. Betriebe, die gut abschneiden, sollen leichteren Zugang zu Förderungen bekommen. Wer Gewinne in Steueroasen verlagert oder umweltschädigend wirtschaftet, wird mit Abzügen belegt.

Klimastabilität und Waffenverkäufe

Es gibt bereits Städte, die sich als Vorreiterinnen in diese Richtung vorgewagt haben. Stuttgart hat mit der Gemeinwohl-Bilanz der städtischen Entwässerungsbetriebe gezeigt, dass selbst technische Infrastruktur nach Gemeinwohl-Kriterien gemessen werden kann. Die ebenfalls deutsche Stadt Steinheim gilt als Pionier der Gemeinwohl-Ökonomie und Kirchanschöring wurde als erste Gemeinde bekannt, die eine vollständige Gemeinwohl-Bilanz vorlegte und damit die Messbarkeit gemeinwohlorientierter Gemeindepolitik vorantrieb. Immo-

liunternehmen selbst sind noch nicht auf den Zug aufgesprungen, wenngleich die Gemeinnützigen ja ohnehin schon lange vor dieser Idee ähnliche Ziele und Transparenz verfolgen. Für Bauträger und Macher von Lebensräumen liegt ein Gemeinwohl-Ansatz jedenfalls näher als für viele andere, etwa für einen Fußballverein. Und doch gibt es sogar einen solchen: Der FC St. Pauli ist der erste Profi-Fußballclub weltweit, der schon 2023 eine solche Bilanz veröffentlichte.

Ob diese Bilanzen nun in Nachhaltigkeitsberichte münden oder eigenständig bleiben: Die Idee hat bei der Veränderung mitgeholfen. Ähnlich könnte demnach das GP wirken, das „Gemeinwohl-Produkt“ als Ergänzung oder gar Ersatz des Bruttoinlandsprodukts – auch das wird in der Ideensammlung ausgeführt. Gemesen würden dann nicht nur wirtschaftliche Leistung, sondern Gesundheit, Lebenszufriedenheit, Klimastabilität, Artenvielfalt, Beziehungsqualität und sozialer Zusammenhalt. Was auf den ersten Blick schwer greifbar wirkt, hat eine klare Logik: Wenn Autounfälle, Waffenverkäufe und Naturkatastrophen das BIP steigern, weil sie wirtschaftliche Aktivität erzeugen, dann misst das BIP offensichtlich nicht das, was wir wirklich wollen.

Zusammenleben als Gestaltungsaufgabe

Eine andere Zukunftsfrage betrifft nicht die Wirtschaft, sondern die Gemeinschaft selbst. Wie halten wir gesellschaftlichen Zusammenhalt aufrecht, wenn Polarisierung zunimmt, Vertrauen in Institutionen sinkt und Menschen sich zunehmend in ihre eigenen Informationsblasen zurückziehen?

München (rechts) hat keine, andere deutsche Städte schon: Stuttgart, Steinheim und Kirchanschöring haben tatsächlich Gemeinwohl-Bilanzen erstellt – sogar für technische Infrastruktur.



In einem weiteren fiktiven Interview im Buch spricht Katharina Weber, Ministerin für integrale Gesellschaftsentwicklung, über ihr Ressort, das jüngste in der Regierung. Ihre Aufgabe ist es, die Bevölkerung in schwierigen Transformationszeiten psychosozial zu begleiten. Das Ministerium arbeitet nicht mit Gesetzen, sondern mit Begegnung. Es organisiert Bildungs- und Begegnungsprogramme, schickt dezentrale Teams in Schulen, Theater, Bibliotheken und Sportclubs, moderiert gesellschaftliche Spaltungen und schafft Räume für echten Austausch. Ein Werkzeug dabei ist das „Deep Democracy“-Format: Menschen mit sehr unterschiedlichen, oft entgegengesetzten Perspektiven kommen zusammen, dürfen Spannungen und Gefühle offen ausdrücken und werden dabei professionell begleitet. Das Ziel ist nicht Konsens um jeden Preis, sondern echtes gegenseitiges Verstehen. Spaltungen sollen geheilt, zersplitterte Sichtweisen zu einem Gesamtbild zusammengefügt werden. Klingt utopisch? Ja. Aber nur zum Teil. Bürgerräte, in denen zufällig ausgewählte

Bürgerinnen und Bürger intensiv an komplexen politischen Fragen arbeiten und Empfehlungen erarbeiten, gibt es bereits in mehreren europäischen Ländern. Und auch Deep Democracy ist keine Erfindung des Buches, sondern eine erprobte Methode, die in zivilgesellschaftlichen Initiativen längst angewendet wird, freilich ohne große Aufmerksamkeit, weil sie keine Skandale produziert. Und wann, wenn nicht jetzt, ist die Zeit, um über Neues nachzudenken? □

Zukunftsbilder 2045 Eine Reise in die Welt von morgen

ISBN: 978-3-96238-386-2
Hardcover, 176 Seiten, 33 Euro
www.oekom.de



MEHR KREDIT ERHÖHT DIE PREISE

EIN GESPRÄCH MIT STEFAN W. SCHMITZ,
Gruppenleiter Makroprudenzielle Aufsicht,
Oesterreichische Nationalbank



Herr Schmitz, Sie leiten die Gruppe Makroprudenzielle Aufsicht in der OeNB. Was bedeutet das konkret, und warum ist der Immobilienmarkt dabei so zentral?

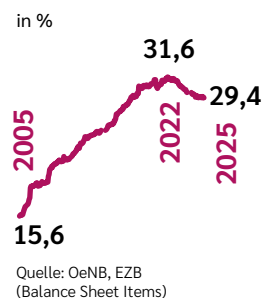
Die Makroprudenzielle Aufsicht entstand 2014 als direkte Konsequenz der Finanzkrise. Ihre Aufgabe: nicht die einzelne Bank im Blick behalten, sondern das Gesamtsystem. In den Bilanzen österreichischer Banken hängen rund zwei Drittel aller Kredite irgendwie mit Immobilien zusammen. Dazu kommen sehr niedrige Risikogewichte: Manche Banken legen bei Wohnimmobilienkrediten nur zwei Prozent des Kreditvolumens als Eigenkapital zurück. Wenn diese Kredite ausfallen, ist der Puffer minimal. Das macht den Immobilienmarkt zum Kern unserer Arbeit.

Der OeNB-Wohnimmobilienpreisindex ist seit Ende 2024 nominell leicht gestiegen. Ist das eine gesunde Entwicklung oder sehen Sie Risikopotenzial, auch weil jetzt die Zinsen wieder steigen?

Man muss unterscheiden. Gebrauchte Wohnimmobilien haben auf den Zinsanstieg ab 2022 reagiert, wie man es theoretisch erwarten würde: nominell rund zehn Prozent Rückgang, real, unter Einrechnung der Inflation, etwa 25 Prozent. Das Transaktionsvolumen befindet sich im langfristigen Durchschnitt. Neue Eigentumswohnungen wurden hingegen etwas teurer, während das Transaktionsvolumen um rund 70 Prozent einbrach.

Aus Sicht der Finanzmarktstabilität ist das zunächst weniger beunruhigend als ein Preisanstieg bei gleichzeitig schlechten Kreditvergabestandards. Die eigentliche Frage ist, was jetzt passiert. Wenn die Zinsen steigen, können die Transaktionszahlen der neuen Immobilien wieder unter Druck geraten. Die Verwertungsdauer könnte steigen. Zugleich steigen die Finanzierungskosten. Schon im April ist der Baupreisindex für Siedlungsbau deutlich gestiegen. Was die Erholung grundsätzlich einord-

Anteil der Wohnimmobilienkredite am inländischen Kreditbestand



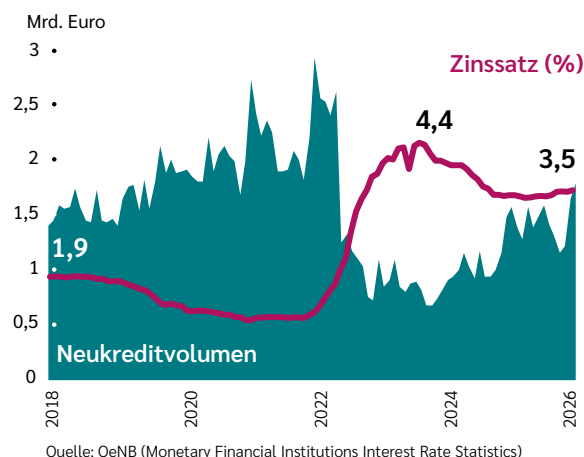
net: Die Nominaleinkommen sind seit 2010 um rund 75 Prozent gestiegen, die Wohnimmobilienpreise um rund 118 Prozent. Diesen Gap muss irgendjemand mit Kredit schließen. Die Kredithöhe steigt dabei zum verfügbaren Einkommen. Genau das ist es, was langfristig das Systemrisiko aufbaut.

Welche Rolle spielen die Gemeinnützigen im Gesamtgefüge der Finanzmarktstabilität?

Eine erhebliche, die in der öffentlichen Diskussion systematisch unterschätzt wird. Der Anteil Gemeinnütziger Bauvereinigungen an den Fertigstellungen lag 2010 noch bei 23 Prozent. In der Boomphase ist er stark zurückgegangen. Der Mechanismus dahinter ist einfach: Wenn freifinanzierte Bauträger für Boden 4.000 Euro pro Quadratmeter erzielbare Wohnnutzfläche zahlen, weil sie eine Miete von 20 Euro/m² kalkulieren, kann ein Gemeinnütziger nicht mithalten. Er hat eine Mietobergrenze und kann bei diesen Preisen nicht mithalten. Die Verteilung von Boden alleine über den Preis drängt ihn systematisch aus attraktiven Lagen.

Das hat direkte Konsequenzen. Wenn statt einer geförderten Wohnung um 5.000 Euro pro Quadratmeter

Neukreditvolumen und Zinssatz von Wohnimmobilienkrediten



eine freifinanzierte um 12.000 auf den Markt kommt, steigen die Preise im Durchschnitt, egal wie viel insgesamt gebaut wird. Mehr Bautätigkeit durch Freifinanzierte senkt die Preise also nicht notwendigerweise. Die Förderzusagen sind in der Boomphase von über 30.000 Einheiten pro Jahr auf zeitweise unter 20.000 gefallen. Seit 2015 summiert sich das auf rund 63.000 fehlende leistbare Wohneinheiten.

Der Immobilienmarkt ist auf die KIM-Verordnung nicht gut zu sprechen. Was ist Ihre Bilanz?

Die KIMV hat gewirkt, und das lässt sich belegen. Vor der Verordnung wurden 87,6 Prozent aller Kredite nicht leitlinienkonform vergeben, also mit zu hohen Schuldenquoten, zu wenig Eigenkapital oder zu langen Laufzeiten. Dieser Anteil ist seither deutlich zurückgegangen. Eine Studie von OeNB-Kolleg:innen zeigt zudem, dass die Kreditausfallsquoten in Österreich nach 2022 um 0,5 Prozentpunkte weniger als in Deutschland, ohne vergleichbare Maßnahme, gestiegen sind.

Ein wichtiges Detail: Die Banken haben das Ausnahmekontingent kaum ausgeschöpft. Das zeigt, dass der Rückgang der Kreditvergabe weniger durch die Verordnung verursacht wurde als durch den Zinsanstieg selbst. Wer vor dem Zinsanstieg 40 Prozent seines Einkommens für den Kredit aufwenden musste und danach 56 Prozent hätte aufwenden müssen, kauft wegen des hohen Preises schlicht nicht.

Die Verordnung ist rechtlich ausgelaufen, weil das Gesetz eine Verlängerung nur dann zulässt, wenn die Verordnung wirksam war in Bezug auf die Reduktion des systemischen Risikos und dieses dennoch hoch bleibt. Es gibt jetzt eine Leitlinie des Finanzmarktstabilitätsgremiums, deren Einhaltung wir laufend monitoren. Ob das ausreicht, wenn sich der Markt wieder aufheizt, wird man sehen.

Was muss getan werden, um Leistbarkeit von Wohnen zu gewährleisten?

Das Grundproblem ist der Bodenpreis. Boden in Agglomerationszentren ist nicht preiselastisch.

Wenn in Wien statt 10.000 Wohnungen 20.000 pro Jahr gebaut werden, steigt der Bodenpreis, weil die Nachfrage nach dem knappen Gut steigt. Mehr bauen senkt den Preis beim Boden nicht. Eine vernünftige Bodenpolitik ist Voraussetzung für leistbares Wohnen: Zu ihrer Gestaltung gibt es einige Vorschläge. Widmungen, die explizit für geförderten Wohnbau reserviert sind, und Mechanismen, die Umwidmungsgewinne nicht vollständig privatisieren. Die OeNB ist diesbezüglich neutral. Viele andere Fördermaßnahmen, Senkung von Grundbucheintragungsgebühren, Steuererleichterungen, landen letztlich im Bodenpreis. Verkäufer rechnen diese Entlastungen ein.

Zweiter Hebel: eine funktionierende Wohnbaufinanzierung für gemeinnützige Träger. Die Europäische Investitionsbank hat Hunderte Milliarden für leistbares Wohnen bereitgestellt. Österreich hat diese Mittel bisher nicht voll ausgeschöpft. Es existiert unter anderem keine Non-Profit-Institution, die sie gebündelt und günstig weiterreicht.

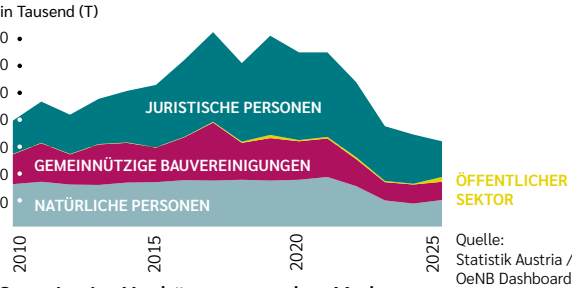
Wie entwickeln sich aktuell die Vergaben von Wohnimmobilienkrediten?

Im März erreichte das Neukreditvolumen fast 1,7 Mrd. Euro. Gegenüber der Phase, als die Zinsen über 4 % betrugen, ist dies eine deutliche Erholung. Die OeNB prognostiziert, dass der Krieg im Nahen und Mittleren Osten den Konjunkturausblick trübt und die Inflation deutlich erhöht. Das kann Effekte auf das Neukreditvolumen haben.

Wie entwickeln sich aktuell die Vergaben von Gewerbeimmobilienkrediten?

Das Neugeschäft erholt sich, besteht aber zu einem guten Teil aus Refinanzierungen bestehender Kredite. Freifinanzierte Bauträger, die ihre Wohnungen nicht absetzen können, weil sie mit dem Preis nicht heruntergehen wollen, refinanzieren ihren Kredit, um die längere Verwertungsdauer überbrücken zu können. Eine höhere Preisflexibilität könnte die Verwertungsdauern reduzieren. Das ginge allerdings auf Kosten der Margen.

Entwicklung der Baubewilligungen nach Bauträgerart



Quantitative Verdrängung aus dem Markt: Hatten Gemeinnützige Bauvereinigungen Anfang 2020 noch rund 23 % Anteil, waren es zuletzt 16,5 %.

Wie steht Österreich im internationalen Vergleich da?

Schweden und die Schweiz haben in der Vergangenheit auf den Leistbarkeitsdruck mit Lockerung der Kreditvergabestandards reagiert: höhere Schuldenquoten, längere Laufzeiten, mehr Kredit pro Haushalt. Die Haushaltsverschuldung liegt in Österreich bei rund 45 bis 48 Prozent des verfügbaren Einkommens, in Schweden bei über 90 Prozent, in der Schweiz bei über 110 Prozent. Diese Haushalte wohnen nicht in mehr oder besseren Wohnungen als vorher, die Immobilien sind schlicht viel teurer. Das Ergebnis: höhere Preise bei höherer Verschuldung, weil das zusätzliche Kreditvolumen die Preiselastizität der Nachfrage reduziert und damit die Preise weiter angetrieben hat. Langfristig führt eine Lockerung der Kreditvergabestandards nicht notwendigerweise zu mehr Leistbarkeit.

Sie haben die Dashboards der OeNB erwähnt. Was können Gemeinnützige Bauvereinigungen daraus für ihre Arbeit mitnehmen?

Das Wohnimmobilien-Dashboard und das Gewerbeimmobilien-Dashboard der OeNB bündeln rund 1.300 Zeitreihen aus vielen Quellen an einem Ort. Die Dashboards werden laufend aktualisiert und sind kostenlos öffentlich zugänglich. Für gemeinnützige Bauträger sind es vor allem unabhängige, datenbasierte Ankerpunkte in einer wirtschaftspolitischen Debatte, die oft von Partikularinteressen geprägt ist. Wer argumentieren will, braucht Zahlen, wir stellen sie zur Verfügung. □

Die Immobilien-Dashboards der OeNB

Die OeNB betreibt zwei öffentlich zugängliche, kostenlose Dashboards zum österreichischen Immobilienmarkt. Beide werden laufend aktualisiert, in der Regel um den 15. jedes Monats, und stellen alle Daten als Download bereit.

Wohnimmobilien-Dashboard

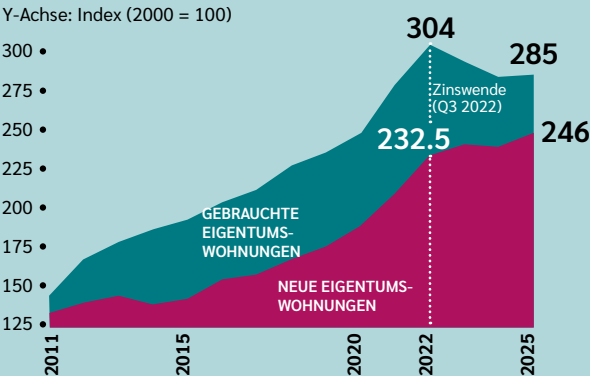
Seit Dezember 2025 online, bündelt das Wohnimmobilien-Dashboard rund 70 mengen- und preisbezogene Indikatoren (rund 300 Zeitreihen) aus zehn verschiedenen Datenquellen. Es gliedert sich in vier Reiter: Angebot: Bestand, Fertigstellungen, Baubewilligungen und Abgänge, aufgeschlüsselt nach Trägerschaft (also auch nach Gemeinnützigen Bauvereinigungen) und nach Bundesland. Dazu die Kostenkomponenten des Neubaus: Baukosten, Baupreise und Finanzierungskosten für Bauträger. Ein aussagekräftiger Bodenpreisindex für Österreich (inkl. Agglomerationszentren) soll noch 2026 ergänzt werden. Nachfrage: Haushaltsprognosen als wichtigster Nachfragetreiber, Kreditsummen pro Kreditnehmerin, verfügbares Einkommen und Finanzierungskosten. Hier ist gut abzulesen, wie stark die Nachfrage von der Zinsentwicklung abhängt. Wohnimmobilienmarkt: Transaktionszahlen nach Alt- und Neubestand, Transaktionsvolumina, Leerstandsindikator (Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung;

derzeit 13,5 Prozent österreichweit, 9,6 Prozent in Wien) sowie der Wohnimmobilienpreisindex, seit Anfang 2025 ergänzt um 19 neue Teilindizes nach Preissegment und Bundesland. Makroprudenzielle Analyse: Kreditvolumina, Kreditvergabestandards, Kreditqualität und das laufende Monitoring der FMSG-Leitlinie, also wie viele Banken in welchen Regionen von den empfohlenen Standards abweichen. Dieser Reiter enthält erstmals Kennzahlen in hoher Granularität zur privaten Wohnimmobilienfinanzierung. Alle Zeitreihen sind interaktiv, mit Zoom, Tooltips und Exportfunktion. Jährlich erscheint ergänzend ein Marktbericht, der die Entwicklung einordnet. Dashboard: oenb.shinyapps.io/wohnimmobilien_dashboard

Gewerbeimmobilien-Dashboard

Das eigene Gewerbeimmobilien-Dashboard umfasst Büros, Handel, Logistik, Hotels sowie gewerbliche Wohnimmobilien und seit Juli 2026 einen neuen Gewerbeimmobilien-Preisindex (CPPI) für Österreich.

Wohnimmobilienpreisindex Österreich: neu vs. gebraucht



Gebrauchte Wohnungen reagierten auf den Zinsanstieg 2022 mit deutlichem Preisrückgang, neue Eigentumswohnungen kaum.

Quelle: OeNB, eigene Berechnungen (einfacher Durchschnitt von Wien und Restösterreich)

FOKUS OBERÖSTERREICH

SO KLINGT OBERÖSTERREICH.



Scannen und
Musik aus dem
Bundesland
hören.

Die Playlist wurde kuratiert von Alex Wunderbar (Studio Wunderbar).
Er ist Tonmeister, Komponist und Multiinstrumentalist
Mehr auf <https://argeeigenheim.at/musik2026/>



KONTINUITÄT STATT KRISENMODUS

AUTOR: STEFAN HUTTER, ARGE Eigenheim Landesobmann Oberösterreich
Vorstandsobmann der WSG

”

Im Jahr 2025
wurden ins-
gesamt 2.501
Wohnungen vom
Land Oberöster-
reich gefördert.

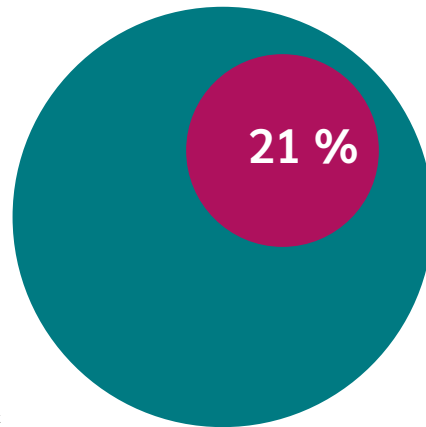
Welche wohnbaupolitischen
Entwicklungen hat Ober-
österreich im letzten Jahr
am meisten geprägt?

Positiv: In Oberösterreich wurde eine
sehr wirkungsvolle Förderung für Sanie-
rung und Ortskernbelebung eingeführt.
Diese wurde in der Branche sehr gut
angenommen. Die Wohnbaumilliarde
wurde durch den Bund so gestaltet, dass
sie Oberösterreich nicht abholen konnte.
Unsere kontinuierliche Bautätigkeit
wurde damit abgestraft.

Was zeichnet den Gemeinnützigen
Wohnbau – vor allem auch – in Krisen-
zeiten aus?

Trotz herausfordernder Rahmenbedin-
gungen im Wohnbau der vergangenen
Jahre zeigt sich die Stärke der Gemein-
nützigkeit in Oberösterreich deutlich: Sie
gewährleistet auch in schwierigen Zeiten
Verlässlichkeit und Kontinuität. Trotz
steigender Baukosten und anhaltender
wirtschaftlicher Belastungen konnte
der Wohnbau durchgehend mit jährlich
mehr als 2.000 Wohnungen aufrecht-

Marktanteil GBV
an gesamten
Fertigstellungen
(Ø 2022-2024):



Anzahl GBV:
26

Quelle: 2025, GBV Verbandsstatistik

erhalten werden. In der Gestaltung der Wohnbaumilliarde durch den Bund wurde das abgestraft. Im Jahr 2025 wurden insgesamt 2.501 Wohnungen vom Land Oberösterreich gefördert, davon entfielen 2.199 auf Gemeinnützige Bauvereinigungen. Diese Zahlen unterstreichen die zentrale Rolle der Gemeinnützigkeit im oberösterreichischen Wohnbau. Ihr Auftrag ist nicht Gewinnmaximierung, sondern die nachhaltige Schaffung von leistbarem Wohnraum – flächendeckend und verlässlich, auch abseits der urbanen Zentren.

Themen wie Klimaschutz, Sanierung im Bestand, Bodenverbrauch, sterbende Ortszentren und steigende Baukosten setzen den Wohnbau gleichzeitig unter Druck. Wie gelingt es, diese teils widersprüchlichen Anforderungen in Einklang zu bringen?

Die Nachverdichtungsverordnung 2025 des Landes Oberösterreich erleichtert es, bestehenden Wohnraum besser zu nutzen und zusätzliche Wohnungen zu

schaffen, ohne neue Flächen zu verbrauchen. Allein im Jahr 2025 wurden 705 Wohnungen im Rahmen dieser Verordnung realisiert – ein wichtiger Beitrag für einen sparsamen Umgang mit Boden.

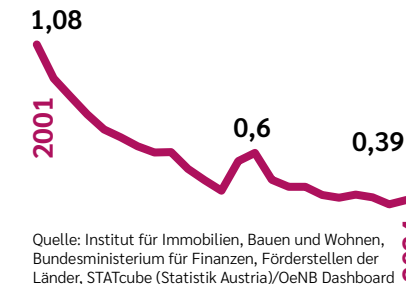
Die Gleichzeitigkeit der angeführten Aufgaben im Wohnbau macht die Umsetzung sehr schwierig und führt zu Verzögerungen bei der Umsetzung. Die finanzielle Belastung der Mieter ist bereits sehr hoch und weitere Kostensteigerungen sind oftmals nicht mehr zumutbar. Wir machen daher mehrjährige Vorausschauen und Umsetzungspläne mit starkem Fokus auf die Kosten für die Mieter.

Was wünschen Sie sich von der Politik – auf Landes- wie auf Bundesebene –, damit Gemeinnützige Bauträger ihren Auftrag auch in den nächsten Jahren erfolgreich erfüllen können?
Neben den Fördergeldern wird es mehr und mehr notwendig sein, dass die Politik den Zugang zu Grundstücken für

”

Die demografischen Entwicklungen sehen wir als den größten Game-Changer.

Wohnbauförderung in % BRP



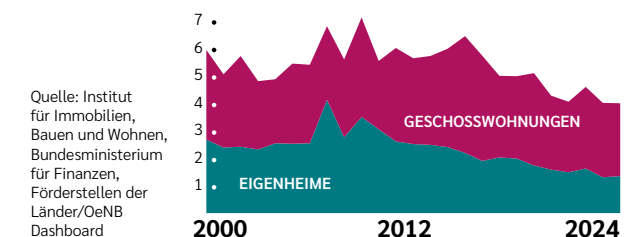
die Gemeinnützigen Wohnbauträger durch Raumordnungsmaßnahmen noch mehr unterstützt.

Wenn Sie einen Blick in die Zukunft werfen: Wie wird sich das Wohnen in Österreich in den kommenden zehn Jahren verändern, und welche Rolle wird bzw. soll die ARGE Eigenheim und die Gemeinnützigen dabei einnehmen?
Die demografischen Entwicklungen sehen wir als den größten Game-Changer. Ältere Menschen werden aus ihren Einfamilienhäusern oder großen Wohnungen in kleinere Einheiten umziehen wollen. Für deren Gesundheit sind Gemeinschaftseinrichtungen sehr wich-

tig. Unser Angebot muss in diese Richtung rasch erweitert werden, was aber positiv gesehen größere Wohneinheiten für den Bedarf von Familien frei gibt.

Der Anteil der Single-Haushalte liegt bereits bei fast 40 % und steigt weiterhin. Einerseits liegt das an der Altersstruktur, da ältere Menschen naturgemäß nach dem Ableben der Partner alleine leben, andererseits an den Lebensgewohnheiten der jüngeren Generation, die sich immer weniger oft binden. Diese gesellschaftlichen Phänomene können wir nicht beeinflussen, sondern nur beobachten und mit unseren Produkten und Angeboten darauf reagieren. □

Förderungszusicherung in Oberösterreich in Tausend



Gemeinnütziger Wohnbau
in Oberösterreich als

GARANT FÜR VERLÄSSLICHKEIT UND STABILITÄT

AUTOR: JOSEF RATHGEB, Abgeordneter zum Oberösterreichischen Landtag,
Bereichssprecher für Wohnbau, Jagd und Fischerei

Leistbares Wohnen ist und bleibt eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Gerade in wirtschaftlich herausfordernden Jahren zeigt sich, wie wichtig eine verlässliche und partnerschaftliche Wohnbaupolitik ist. Oberösterreich hat dabei in den vergangenen Jahren bewiesen, dass Stabilität, Hausverstand und eine enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Gemeinden, Firmen und Bauträgern sowie insbesondere unseren Gemeinnützigen Bauvereinigungen der richtige Erfolgsweg sind.

Für die Oberösterreichische Volkspartei steht dabei ein klarer Grundsatz im Mittelpunkt: Wohnen muss für Familien, junge Menschen, Seniorinnen und Senioren sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer leistbar bleiben – in der Stadt ebenso wie im ländlichen Raum. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind dafür unverzichtbare Partner. Sie schaffen nicht nur leistbaren Wohnraum, sondern tragen auch wesentlich

zur regionalen Wertschöpfung, zur Ortskernstärkung und zu nachhaltiger Bauentwicklung bei.

Die aktuelle Wohnbaubilanz 2025 zeigt, dass Oberösterreich trotz schwieriger Rahmenbedingungen Kurs hält. Rund 4.000 neue Wohneinheiten wurden im vergangenen Jahr gefördert, zusätzlich konnten tausende Wohnungen saniert und modernisiert werden. Besonders erfreulich ist der Anstieg bei Sanierungen und Nachverdichtungsprojekten – ein wichtiger Beitrag gegen Bodenversiegelung und für lebenswerte Ortszentren. Gleichzeitig wurde die Wohnbeihilfe weiter ausgebaut, um Menschen gezielt zu entlasten.

Die Oberösterreichische Volkspartei hat sich dabei stets für Planungssicherheit, verlässliche Fördermodelle und eine starke Unterstützung des gemeinnützigen Wohnbaus eingesetzt. Denn klar ist: Gerade in Zeiten hoher Baukosten und steigender Finanzierungskosten braucht

„

Gerade in Zeiten hoher Baukosten und steigender Finanzierungskosten braucht es Stabilität statt kurzfristiger Experimente.

es Stabilität statt kurzfristiger Experimente. Oberösterreich verfolgt deshalb konsequent den Weg, Eigentum zu ermöglichen, leistbare Mietwohnungen auszubauen und gleichzeitig nachhaltige Standards weiterzuentwickeln.

Besonders wichtig bleibt für uns die Schaffung von Eigentum. Eigentum bedeutet Sicherheit, Eigenverantwortung und Vorsorge. Daher setzen wir uns weiterhin für attraktive Modelle im Mietkauf, für gezielte Unterstützung junger Familien und für faire Finanzierungsbedingungen ein. Gleichzeitig braucht es ausreichend leistbare Mietwohnungen für jene Menschen, die flexibel wohnen oder sich Eigentum erst aufbauen möchten.

Oberösterreich ist beim gemeinnützigen Wohnbau österreichweit ein starkes Vorbild. Rund jede dritte Wohnung im Land wird von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet oder betreut. Dieses Erfolgsmodell wollen wir gemeinsam weiterentwickeln – mit Hausverstand, Verlässlichkeit und einem klaren Fokus auf die Menschen im Land. Denn leistbares Wohnen ist keine kurzfristige Aufgabe, sondern ein zentraler Bestandteil einer sozialen und zukunftsorientierten Politik. □



FOKUS VORARLBERG

SO KLINGT VORARLBERG.



Scannen und
Musik aus dem
Bundesland
hören.

Die Playlist wurde kuratiert von Alex Wunderbar (Studio Wunderbar).
Er ist Tonmeister, Komponist und Multiinstrumentalist
Mehr auf <https://argeeigenheim.at/musik2026/>



”

Allgemeine
Wirtschaftskrise,
gestiegene Energie-
preise, fehlendes
Handwerkspersonal,
nach wie vor hohe
Baupreise haben
auch im Vorarlberger
Wohnbau ihre
Spuren hinterlassen.

AUFSCHWUNG MIT HINDERNISSEN

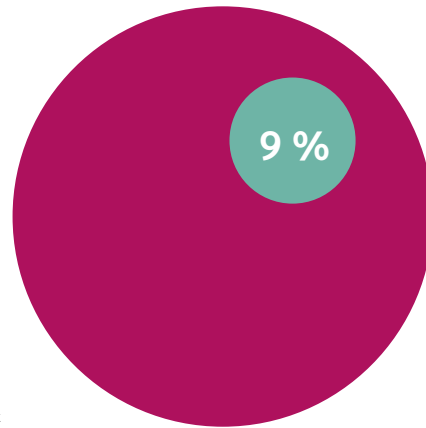
AUTOR: HANS-PETER LORENZ
Landesobmann ARGE Eigenheim Vorarlberg
Geschäftsführer der VOGEWOSI

Während der private Wohnbau nach wie vor mit großen Schwierigkeiten kämpft, wieder „in die Gänge“ zu kommen, ist der Ruf nach leistbaren gemeinnützigen Wohnungen stärker denn je. Die Neubauleistung der Gemeinnützigen hat daher angezogen, rd. 52 Mio. Euro an öffentlicher Neubauförderung sind hierfür im Jahr 2026 vorgesehen. Unsichere Zeiten gehen stets mit dem Bedürfnis nach Sicherheit im privaten Umfeld einher.

Nicht nur die Frage, wie es mit dem Arbeitsplatz weitergeht, beschäftigt dabei die Menschen, auch eine dauerhaft leistbare Wohnung steht auf dem Wunschzettel vieler. Der gemeinnützige Wohnbau ist daher sehr gefragt und der Ruf nach mehr gemeinnützigen Mietwohnungen lauter denn je.

Auch in Vorarlberg macht sich dieser Trend bemerkbar, 2025 wurden von den drei aktiven Gemeinnützigen Wohnbau-

Marktanteil GBV an gesamten Fertigstellungen (Ø 2022-2024):



Anzahl GBV:
23

Quelle: 2025, GBV Verbandsstatistik

vereinigungen insgesamt 331 Wohnungen erstmals vermietet, 2026 steigt diese Zahl auf 370 Wohnungen.

Daneben ist auch die Zahl der neu geförderten Mietwohnungen in Vorarlberg stark steigend, im aktuell geförderten Bauprogramm aller gemeinnützigen Wohnbauträger für 2026 f. sind 625 Mietwohnungen in konkreter Vorbereitung. Doch der Weg ist steinig, trotz hoher, zinsloser Darlehensförderung von 120.000 Euro/Wohnung und zusätzlicher Boni bei Schaffung höherer (energetischer oder ökologischer) Qualitäten, bereiten nach wie vor hohe Errichtungskosten von rd. 4.000 Euro/m² Wohnnutzfläche den Kalkulierenden Kopfzerbrechen bei der Berechnung leistbarer Entgelte.

Die politisch geforderte Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, bringt aber hierzulande in der Finanzierung nur wenig, da über die Jahre hinweg immer mehr an Mitteln im Wohnbau eingesetzt wurde, als Zuschüsse vom Bund an das Land geflossen sind

und die Förderung ohnedies großzügig und zu besten Konditionen gewährt wurde und wird.

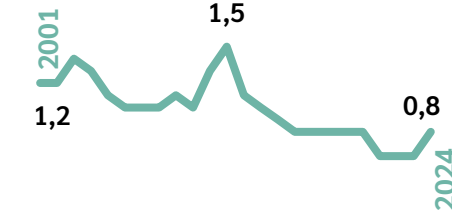
Liegenschaften werden seit Einbruch des privaten Wohnbaus zuhauf angeboten, die Preise sind zumindest stagnierend, teilweise auch rückläufig, aber nach wie vor auf hohem Niveau. Werte von knapp 1.000 Euro/m² Grundfläche sind noch immer keine Seltenheit und erschweren bei geringen Baudichten und Geschossigkeiten – vor allem im ländlichen Raum – die Finanzierung leistbarer Mieten zusätzlich.

Verstärkter Einsatz zinsgünstigen Eigenkapitals kann dieses Problem entschärfen, aber nicht (immer) lösen. Ein massives Absinken des Baupreinsniveaus ist aus meiner Sicht nicht zu erwarten und auch die Grundpreise werden mittelfristig wieder ansteigen. Das Kostenproblem im gemeinnützigen Mietwohnungsbau und damit die Leistbarkeit des Wohnens in Vorarlberg ist essenziell nur durch weitere Vereinfachungen in der Bauweise zu erzielen,

”

Ein massives Absinken des Baupreinsniveaus ist aus meiner Sicht nicht zu erwarten und auch die Grundpreise werden mittelfristig wieder ansteigen.

Wohnbauförderung in % BRP



Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderstellen der Länder, STATcube (Statistik Austria)/OeNB Dashboard

die Modulprojekte der VOGEWOSI „WOHNEN500 und WOHNEN550“ sind dazu ein erster Schritt.

Abgesehen davon liegt die Zukunft auch in der Nachverdichtung des Bestandes, der „Neubau im Altbau“ wird die Bautätigkeit der Gemeinnützigen in Vorarlberg in den nächsten Jahrzehnten ganz entscheidend prägen.

Hier bieten vor allem die Südtirolersiedlungen der 1940er-Jahre großes Potenzial für eine umfassende Erneuerung eines in die Jahre gekommenen, nicht mehr zeitgemäßen Wohnstandards; sei es durch umfassende Sanierung, sei es durch Teil- oder Gesamtabbruch und Schaffung leistbaren Wohnraums in besten zentralen Lagen.

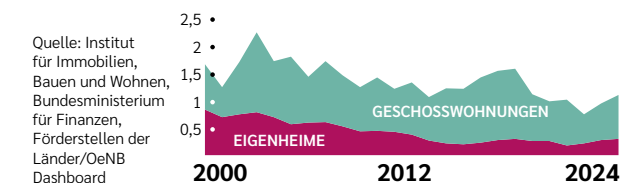
Umfassende Sanierungen sind jedenfalls kostenintensiv und erfordern auch entsprechende öffentliche Finanzierungsmittel, die gewährten Bundesmittel aus dem Zweckzuschussgesetz sind da nur

ein Tropfen auf den heißen Stein. Höchst an der Zeit wäre es auch, die Dotierungen des EVB an die unterschiedliche Kostenstruktur der Bundesländer anzupassen, ähnlich den Richtwerten im MRG. Der aktuelle österreichweite Einheitssatz des EVB benachteiligt die westlichen Bundesländer jedenfalls beträchtlich.

Zusätzliche, dringend benötigte Mittel könnten auch dadurch lukriert werden, wenn man auf die Absenkung der Miete bei Auslaufen der Finanzierung verzichtet und die Differenz zur Kostenmiete auf Dauer dem EVB-Fonds zuführt.

Wenn wir den gemeinnützigen Wohnbau auch in Zukunft erfolgreich gestalten wollen, kann das nur funktionieren, wenn alle Beteiligten (Bund, Länder, Gemeinden und GBVs) an einem Strang ziehen und einen entsprechenden Beitrag, insbesondere zur Finanzierung erschwinglichen Wohnraums, leisten. □

Förderungszusicherung in Vorarlberg in Tausend



WOHNBAU IN VORARLBERG:

Stabilisierung in schwierigen Zeiten,
klare Weichenstellung für die Zukunft

AUTOR: HANNO LECHER, Rechtsanwalt und Landtagsabgeordneter für die
Vorarlberger Volkspartei, Bereichssprecher für Wohnen und Wohnbau

Der Wohnbau in Vorarlberg bleibt auch 2026 von schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Hohe Baukosten, stagnierende Grundstückspreise auf hohem Niveau, gestiegene Finanzierungskosten und knappe Baulandreserven wirken sich weiterhin auf Bautätigkeit und Preise aus. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an leistbarem Wohnraum hoch. Gerade in einem dynamischen Wirtschafts- und Lebensraum wie Vorarlberg ist leistbares Wohnen ein zentraler Standort- und Sozialfaktor.

Das Land setzt daher auch 2026 wichtige Maßnahmen zur Sicherung leistbaren Wohnraums um. Der gemeinnützige Wohnbau bleibt dabei ein wesentlicher Pfeiler der Wohnbaupolitik. Ende 2025 standen rund 22.800 gemeinnützige Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen zur Verfügung. Rund 50.000 Menschen beziehungsweise mehr als zwölf Prozent der Bevölkerung leben damit in einer gemeinnützigen Wohnung. Ziel bleibt es, insbesondere Familien, junge Menschen und einkommensschwächere Haus-

halte gezielt zu entlasten. Dafür sind im Budget 2026 rund 52 Mio. Euro für den gemeinnützigen Wohnbau vorgesehen. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen halten die gemeinnützigen Bauträger ihre Investitionen auf hohem Niveau. Neben dem Neubau gewinnt die Modernisierung bestehender Gebäude weiter an Bedeutung. Energetische Sanierungen, Heizungsumstellungen, Fernwärmeanschlüsse und Nachverdichtungen leisten einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung leistbaren Wohnraums. Gleichzeitig helfen sie, Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter zu senken und Wohnraum ressourcenschonend weiterzuentwickeln.

Leistbares Wohnen bleibt ein zentraler Faktor für die Attraktivität des Wirtschafts- und Lebensstandortes Vorarlberg. Gemeinnützige Wohnangebote stärken den sozialen Zusammenhalt und sichern Lebensqualität in den Gemeinden.

Mit dem Sonderwohnbauprogramm „WOHNEN550“ sollen kompakte 2-Zimmer-Wohnungen mit rund 50 Quadrat-

”

Der gemeinnützige Wohnbau bleibt dabei ein wesentlicher Pfeiler der Wohnbaupolitik.

”

Auch der Mietkauf gewinnt zunehmend an Bedeutung.

metern Wohnfläche zu einer Monatsmiete von etwa 550 Euro angeboten werden. Durch standardisierte Bauweisen, reduzierte bauliche Komplexität, den Verzicht auf eine teure Infrastruktur wie Lift, Unterkellerung oder Tiefgarage sollen Kosten gesenkt und Projekte schneller umgesetzt werden. Zielgruppe sind vor allem junge Erwachsene, Singles und kleinere Haushalte.

Auch der Mietkauf gewinnt zunehmend an Bedeutung. Ein neues Modell der VO-GEWOSI gemeinsam mit dem Land schafft mehr Planungssicherheit: Der spätere Kaufpreis wird bereits beim Einzug festgelegt. Grundlage sind die damaligen Grundstücks- und Baukosten, ergänzt um geringe Zuschläge. Durch jährliche Abschreibungen reduziert sich der Kaufpreis zusätzlich.

Mit dem Projekt „Sicheres Vermieten“ sollen mehr Wohnungen zu günstigeren Konditionen auf den Markt kommen. Vermieter werden bei Mietersuche und rechtlichen Fragen unterstützt, zudem übernimmt das Land eine Art Ausfallhaftung. Im Gegenzug kommen niedrigere Mietzinse zur Anwendung.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist der Bodenfonds. Dieser soll Grundstücke frühzeitig sichern und langfristig für leistbares Wohnen, öffentliche Infrastruktur und strategische Entwicklungen verfügbar machen. Gemeinden erhalten dadurch mehr Handlungsspielraum gegenüber privaten Investoren und spekulativen Entwicklungen. Langfristig kann der Fonds insbesondere dann wirksam werden, wenn Grundstücke früher gesichert, Planungsprozesse beschleunigt und baureife Flächen rascher bebaut werden.



Mittelfristig wird entscheidend sein, die Bautätigkeit im gemeinnützigen Wohnbau auf hohem Niveau zu halten und Förderinstrumente sozial treffsicher weiterzuentwickeln. Gleichzeitig sollen Bautechnikverordnung und Baugesetz mit dem Ziel evaluiert und novelliert werden, Baukosten nachhaltig zu senken und Verfahren zu vereinfachen. Planungs- und Genehmigungsprozesse sollen stärker digitalisiert und beschleunigt werden. Eine engere Zusammenarbeit zwischen Gemeinden, Bauträgern und Behörden soll zusätzliche Planungssicherheit schaffen. Meines Erachtens sollte auch über neue Formen des Bauens nachgedacht werden. Serielles und modulares Bauen im öffentlichen Bereich kann Kosten reduzieren und Projekte schneller realisieren. Gerade Vorarlberg mit seiner starken Holzbaukompetenz könnte hier eine Vorreiterrolle einnehmen.

Vorarlberg steht auch 2027 vor der Aufgabe, leistbares Wohnen, Klimaschutz und regionale Entwicklung gemeinsam zu denken. Der gemeinnützige Wohnbau bleibt dabei ein entscheidender Stabilitätsfaktor für die soziale Balance und die wirtschaftliche Zukunft des Landes. □

FOKUS STEIERMARK

SO KLINGT DIE STEIERMARK.



Scannen und
Musik aus dem
Bundesland
hören.

Die Playlist wurde kuratiert von Alex Wunderbar (Studio Wunderbar).
Er ist Tonmeister, Komponist und Multiinstrumentalist
Mehr auf <https://argeeigenheim.at/musik2026/>



”

Wir sind hier,
wenn alle anderen
weg sind.

Gemeinnützigkeit „at its best“

GEKOMMEN, UM ZU BLEIBEN

AUTOR: CHRISTIAN KRAINER,
Landesobmann ARGE Eigenheim Steiermark
Landesobmann GBV Steiermark
Vertreter bei Housing Europe, Brüssel

Das gemeinnützige Wohnungswesen in der Steiermark hat in den vergangenen drei Jahrzehnten eine deutliche Veränderung in seiner Ausrichtung erfahren. Einerseits wurde das Modell der rückzahlbaren Annuitätzuschüsse, welche nicht als Förderung, sondern als Finanzierungsinstru-

ment zu sehen sind, in ein Modell der „nichtrückzahlbaren Zuschüsse (Förderbeiträge)“ geändert. Andererseits wird – nach einem gelungenen Erstversuch – wieder über die Einführung weiterer direkter Darlehen des Landes an sozial schwache Mieter, aber auch potenzielle Eigentümer – in unterschiedlicher

Höhe und Zinsbelastung – diskutiert. Der richtige Schritt nach Maßgabe der Zielsetzung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wäre möglichst vielen Menschen in Österreich attraktiven Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung zu stellen.

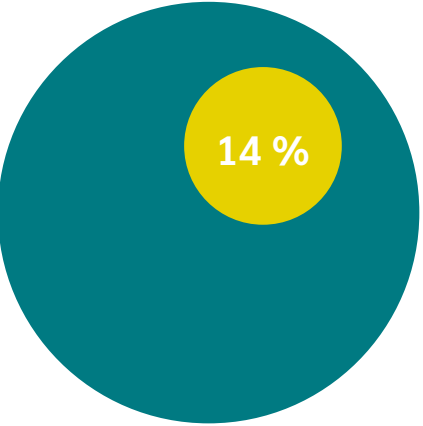
Die große Sorge, die bei GBVs in der Steiermark vorhanden ist, beschäftigt sich mit der Frage, wie viele Wohnungen auf Basis der demografischen Entwicklung des Bundeslandes in den kommenden Jahren tatsächlich vermarktet werden können. Wir müssen zur Kenntnis nehmen, dass ein Schwerpunkt des Wohnens im Bereich der Miete gelegen ist. Aber auch, dass in ländlichen Regionen gleichermaßen in Randzonen die Nachfrage grundsätzlich sinkt. Es liegt an der notwendigen Infrastruktur insbesondere an der Möglichkeit attraktiv zu pendeln, um so Erwerbstätigkeit und günstige Rahmenbedingungen des Wohnens unter einen Hut zu bringen. Dennoch sind wir der Überzeugung, dass gesetzte Maßnah-

men nur dann fruchten können, wenn auch die notwendigen Mittel seitens der öffentlichen Hand weiterhin aufrecht bleiben.

Wohnen zählt zu den Grunderrungenschaften einer sozial stabilen Gesellschaft. In einem „zu Hause“ verbringen Menschen mehr Zeit als irgendwo sonst. Und sei es nur zum Schlafen oder an den Wochenenden. Familienstrukturen spüren diese Sicherheit und geben ihren Kindern dadurch das notwendige Gefühl unbeschwert aufwachsen zu können. Mit den Standards, die durch die Vorschriften der Bauordnung anzuwenden sind, haben wir die gesellschaftsrelevanten Themen wie Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Wiederbesiedlung ländlicher Räume oder Qualität im höchsten Maße erfüllt. Gerade durch die gelebte Verpflichtung Projekte in Holzbau zu errichten, wird nicht nur dem Rohstoff selbst die Wertigkeit gegeben, sondern ist es sichtbares Zeichen der eigenen und inneren wirtschaftlichen Wertschöpfung unseres Landes.

”
Oft gilt der Prophet im eigenen Lande wenig und wir erleben immer mehr politisch relevante Menschen – auch in der Steiermark – die das System der Gemeinnützigkeit in Frage stellen.

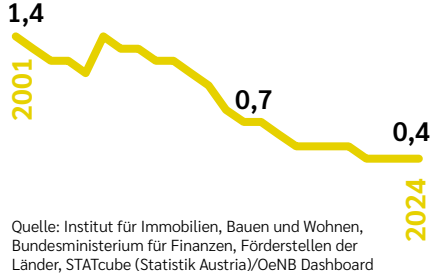
Marktanteil GBV an gesamten Fertigstellungen
(Ø 2022-2024):



Anzahl GBV:
25

Quelle: 2025, GBV Verbandsstatistik

Wohnbauförderung in % BRP



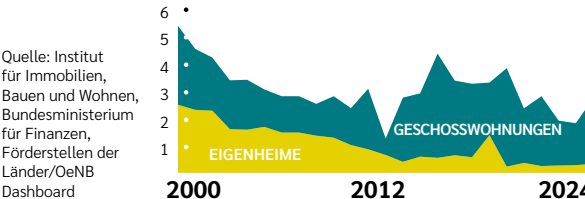
Die Errungenschaften des gemeinnützigen Wohnens in Österreich sind in ganz Europa bekannt und geschätzt. Länder versuchen unser symbiotisches System der Objekt- und Subjektförderung neu einzuführen, weil es das Erfolgsrezept von Günstigkeit in der Abgrenzung zur freien Marktwirtschaft darstellt. Wir sprechen hier von nachgewiesenen bis zu 25 % günstigeren Mieten oder Verkaufspreisen. Oft gilt der Prophet im eigenen Lande wenig und wir erleben immer mehr politisch relevante Menschen – auch in der Steiermark – die das System der Gemeinnützigkeit in Frage stellen. Politik muss uns – den Gemeinnützigen – vertrauen, dass wir die richtigen Dinge auch richtig machen. Das Erfolgsrezept ist immerhin mehr als 100 Jahre alt, und unsere Mitgliedsbetriebe sind der wirtschaftliche Motor unserer Volkswirtschaft. Es ist nicht die „Gießkanne“, die den Erfolg macht, sondern Anreizsysteme für Bewohner mit Eigenverantwortung, um guten Wohnraum

zu schaffen. Es ist das Gebot in jenen Zeiten, in denen die finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand abnimmt und dennoch die hohen Standards aufrechterhalten bleiben sollen. Das Ziel im Sinne des Generationenvertrages, den die Politik in das WGG geschrieben hat, ist es in zehn Jahren noch immer insbesondere unseren nachfolgenden jungen ambitionierten Österreicherinnen und Österreichern und ihren Familien, das gleiche Recht einzuräumen, wie es für unsere Generation oder unsere Elterngeneration gegolten hat. Erschwingliches bedarfsgerechtes und sozial adäquates Wohnen erlangen zu können.

Ein internationaler Vertreter hat es unlängst beim jährlichen Kongress von Housing Europe in Triest zu Wort gebracht – Build to stay not build to leave. Wir sind hier, wenn alle anderen weg sind.

Und somit sei es allen gesagt: „Wir bauen, wir investieren, wir bleiben“ für alle Menschen in der Steiermark. □

Förderungszusicherung in Steiermark in Tausend



WOHNRAUM SCHAFFEN. HEIMAT STÄRKEN. ZUKUNFT GESTALTEN.

AUTOR: BRUNO ASCHENBRENNER, Wohnbausprecher Steiermark



Das eigene Zuhause ist für uns Menschen in der Steiermark weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Ein Eigenheim bedeutet Sicherheit, Unabhängigkeit und Lebensqualität für Generationen. Es steht für unsere tiefe Verwurzelung und die Bindung an die Heimatregion.

Das Jahr 2026 hat uns im Wohnbau vor große Aufgaben gestellt. Steigende Baukosten, ein schweres wirtschaftliches Umfeld und hohe Vorgaben an die Energieeffizienz haben Bauleute und die gesamte Wirtschaft gefordert. Umso wichtiger ist mein politischer Einsatz für gezielte Maßnahmen, die leistbares Wohnen sichern und Investitionen in die Zukunft fördern.

Starke Impulse für Bau und Sanierung

Im Landtag unterstütze ich den Kurs, die Rahmenbedingungen für den Erwerb, den Bau und die Sanierung von Eigenheimen ständig zu verbessern.

- Gezielte Förderung: Durch die Weiterentwicklung der Eigenheimförderung helfen wir Familien und jungen Menschen direkt beim Nestbau.
- Der neue Sanierungspass: Seit 2026 gibt es die thermische Sanierung mit einem klaren Sanierungskonzept. Dieser Pass zeigt Eigentümern genau, wie sie ihre Immobilie schrittweise, wirtschaftlich und energieeffizient modernisieren können. Er verbindet Beratung, Planung und Förderung.

Trotz der Krise konnten wir die Investitionen im Land halten. Davon profitiert auch die regionale Wirtschaft. Jeder Euro im Wohnbau ist ein Motor für Arbeitsplätze und sichert die Lebensqualität direkt vor Ort.

Innovation durch Holzbau

Besonders stolz bin ich auf die zunehmende Bedeutung des Holzbaus in der Steiermark. Unser Waldland ist ein internationaler Vorreiter für moderne Holzbauweisen. Holz verbindet Nachhaltigkeit mit hoher Qualität, sorgt für kurze Transportwege und stärkt unsere heimischen Betriebe. Der Einsatz von Holz ist ein Hauptbaustein für unsere zukunftsorientierte Baukultur.

Ausblick auf 2027

Auch im neuen Jahr bleibt leistbarer Wohnraum mein zentraler Schwerpunkt im Landtag. Wir sind bemüht, Förderungen weiter zu verbessern, Verfahren für Sie zu vereinfachen und noch stärker auf nachhaltiges Bauen und Sanieren zu setzen. Wir wollen den Menschen in der Steiermark attraktive Perspektiven bieten, um ihren Wohntraum zu erfüllen.

Ein herzlicher Dank gilt der ARGE Eigenheim für ihren langjährigen Einsatz und das neue Jahrbuch, das die aktuellen Chancen und Wege perfekt aufzeigt. □

Die gemeinnützige Immobilienverwaltung bekommt Verstärkung.

Gustav. Kein Chatbot. Ein Kollege.

Womit sollen wir beginnen?



Interaktiv gemeinsam an Geschäftsfällen arbeiten.*

Autonom E-Mails einlesen – Gustav arbeitet nach Ihrem Plan.

Sie prüfen und entscheiden. Immer.

Im Einsatz bei gemeinnützigen Bauvereinigungen von Wien bis Tirol.



capturedknowledge.ai

Kontakt



* mit Domizil+ OM Schnittstelle

FOKUS TIROL

SO KLINGT TIROL.



Scannen und
Musik aus dem
Bundesland
hören.

Die Playlist wurde kuratiert von Alex Wunderbar (Studio Wunderbar).
Er ist Tonmeister, Komponist und Multiinstrumentalist.
Mehr auf <https://argeeigenheim.at/musik2026/>



Gemeinnütziger Wohnbau in Tirol: **STABILITÄT IN UNSICHEREN ZEITEN**

AUTOR: CHRISTIAN SWITAK, Landesobmann ARGE Eigenheim Tirol
Direktor der Tiroler Wohnbau

”

Seit über
70 Jahren
entwickeln die
Gemeinnützigen
Bauvereinigungen
verlässliche
Lösungen für
leistbares
Wohnen.

Zwischen Klimaschutz, explodierenden Baukosten, Ortskernsterben und demografischem Wandel – gerade in dieser Gemengelage braucht es klare Rahmenbedingungen.

Ein Blick ins Insolvenzregister der Bau- und Immobilienbranche zeigt deutlich: Die Zeiten sind fordernd. Explodierende Baukosten, volatile Energiepreise und Zinsen haben das „goldene Immobilienzeitalter“ endgültig beendet. Gerade in

Tirol, wo der bebaubare Siedlungsraum ohnehin extrem begrenzt ist, spüren wir diese Herausforderungen mit besonderer Intensität.

In dieser Gemengelage liefert der gemeinnützige Wohnbau in Tirol genau das, was unser Bundesland braucht: Stabilität. Seit über 70 Jahren entwickeln die Gemeinnützigen Bauvereinigungen verlässliche Lösungen für leistbares Wohnen. Mit rund 72.000 errichteten

und verwalteten Wohnungen lebt heute etwa jede fünfte Tirolerin und jeder fünfte Tiroler in einer gemeinnützigen Wohneinheit. Es war eine bewusste politische Entscheidung, stabile Rahmenbedingungen zu schaffen, die es unseren Gesellschaften ermöglichen, ihrem Auftrag gerecht zu werden: qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen und damit gesamtgesellschaftliche Stabilität zu gewährleisten.

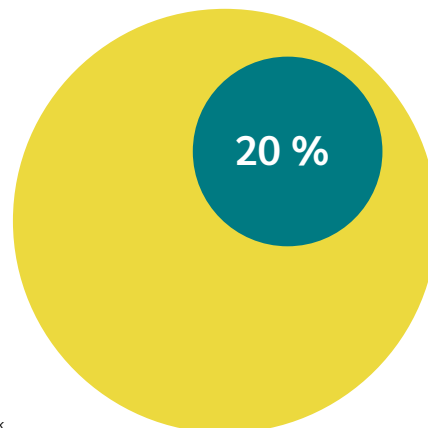
Besonders eindrucksvoll zeigt sich diese Stabilität im ländlichen Raum. Während gewinnorientierte Akteure sich ausschließlich auf renditestarke Lagen konzentrieren, bauen wir dort, wo es volkswirtschaftlich sinnvoll, aber betriebswirtschaftlich fordernd ist. In Kleinstgemeinden wie Gramais oder Kaisers – zwei der kleinsten Orte Österreichs – haben gemeinnützige Kleinprojekte bewiesen, dass selbst Dörfer mit nur rund 40 Einwohnern eine lebenswerte Zukunft haben können. Mit diesen Projekten attraktiveren wir periphere Regionen und entlasten gleichzeitig die

stark wachsenden Ballungszentren von weiterem Zuzugsdruck. Parallel dazu leisten die Gemeinnützigen mit großflächigen Sanierungen des Altbestands einen wesentlichen Beitrag zur energetischen und nutzungsseitigen Anpassung gewachsener Strukturen an veränderte Lebens- und Haushaltsformen. So stärken wir die Vitalität Tirols flächendeckend.

In letzter Zeit gefährden jedoch einzelne politische Maßnahmen diesen bewährten Erfolgsweg. Das Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz (MILG) hat sich als kurz-sichtiger wohnbau-politischer Eingriff erwiesen, der den dringend notwendigen Sanierungs- und Neubauprozess behindert und den gesamten Kreislauf der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft belastet. Entscheidend ist zudem die Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel: Die paritätischen Beiträge von Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber:innen müssen vollständig dem leistbaren Wohnraum – in Miete und in Eigentum – zugutekommen.

„
Blickt man in die kommenden zehn Jahre, wird der demografische Wandel das Wohnen in Tirol maßgeblich prägen.“

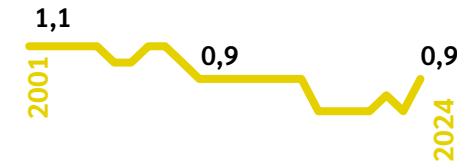
Marktanteil GBV an gesamten Fertigstellungen
(Ø 2022-2024):



Anzahl GBV:
13

Quelle: 2025, GBV Verbandsstatistik

Wohnbauförderung in % BRP



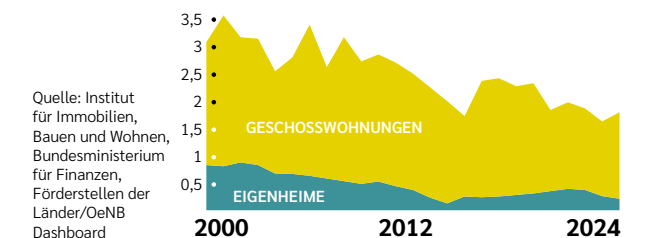
Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderstellen der Länder, STATcube (Statistik Austria)/OeNB Dashboard

Von der Politik auf Landes- und Bundesebene erwarten wir daher vor allem eines: Verlässlichkeit statt kurz-sichtiger Interventionen. Wir brauchen langfristig stabile Förderinstrumente, planbare Rahmenbedingungen und Rechtssicherheit, die Innovation und höchste Qualitätsstandards belohnen, anstatt nachträglich in wirtschaftliche Kalkulationen einzugreifen. Nur so können die gemeinnützigen Bauträger ihren gesellschaftlichen Auftrag auch in Zukunft erfolgreich erfüllen.

Blickt man in die kommenden zehn Jahre, wird der demografische Wandel – alternde Gesellschaft, kleinere Haushalte, veränderte Wohnbedürfnisse – das

Wohnen in Tirol maßgeblich prägen. Der gemeinnützige Wohnbau und die ARGE Eigenheim-Mitglieder werden dabei eine zentrale Rolle einnehmen: als verlässlicher Partner der Gemeinden, als stabiler Gegenpol zur Spekulation und als Motor für nachhaltige, familien- und generationengerechte Wohnformen. So sichern wir nicht nur leistbares Wohnen, sondern leisten einen wesentlichen Beitrag zur Tiroler Lebensqualität. □

Förderungszusicherung in Tirol in Tausend



Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderstellen der Länder/OeNB Dashboard

Leistbares Wohnen in Tirol:

PROBLEME EHRlich BENENNEN UND ENTSCHLOSSEN LÖSEN

AUTOR: DOMINIK MAINUSCH, Abgeordneter zum Tiroler Landtag

Seit Jahrzehnten ist der Begriff „leistbares Wohnen“ in den politischen Wahlprogrammen festgeschrieben. Und irgendwie verhält es sich ähnlich wie mit der Deregulierung. Auch sie ist politisch längst zum Stehsatz verkommen, während gleichzeitig das Regulierungsniveau laufend steigt.

Ehrliche Politik bedeutet: Probleme erkennen, ihre Ursachen erforschen und an der Wurzel behandeln. Dazu braucht es die Bereitschaft, beinhart zu analysieren und den Mut, effektive Lösungen umzusetzen.

Beim Thema Wohnen sind die Ursachen vielschichtig. Hohe Grundkosten, hohe Baukosten, ein Höchstmaß an technischen Bauvorschriften und eine nach wie vor ungebremste Spekulation mit Wohnraum.

Im Rückblick auf das Jahr 2026 hat sich diese Analyse erneut bestätigt. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen – gestiegene Baukosten, komplexe Genehmigungsverfahren und wirtschaft-

liche Unsicherheiten – ist es in Tirol gelungen, die Investitionen in den geförderten Wohnbau, in Sanierung und in nachhaltige Modernisierung auf hohem Niveau aufrechtzuerhalten. Die Wohnbauförderung des Landes hat weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von leistbarem Wohnraum geleistet. Gleichzeitig haben viele Gemeinden die Instrumente der Vertragsraumordnung genutzt, um Grundstückspreise in vertretbaren Grenzen zu halten und Ortskerne zu stärken. Damit hat der Wohnbau auch 2026 einen wichtigen Beitrag zur Stabilität der Regionen geleistet: Er sichert Lebensqualität vor Ort, unterstützt die Nahversorgung und hilft, junge Menschen und Familien in Tirol zu halten.

In keinem anderen Bundesland gibt es strengere bodenpolitische Regeln als in Tirol. Die Vertragsraumordnung bleibt das zentrale und wirksame Instrument, um Grundpreise zu stabilisieren. Dieses Werkzeug liegt auf dem Tisch – es kommt nun darauf an, dass es von den Gemeinden noch konsequenter genutzt wird.

”

In keinem anderen Bundesland gibt es strengere bodenpolitische Regeln als in Tirol.

Bei den Baukosten sind wir in weiten Teilen „Beifahrer“. Internationale Märkte und konjunkturelle Entwicklungen lassen sich nicht einfach steuern. Umso wichtiger ist es, die hausgemachten Kostentreiber konsequent anzugehen. Der Appell an Normungsinstitute und den Landesgesetzgeber bleibt unverändert: Immer wieder die Frage stellen „Brauchen wir das wirklich?“ Eine schlankere Bauordnung und eine spürbare Entrümpelung technischer Vorschriften könnten bis zu 15 % der Baukosten einsparen. Genau hier liegt ein entscheidender Hebel, um Bau- und Genehmigungsverfahren spürbar zu beschleunigen.

Die entscheidende Frage bleibt: Warum ist Wohnen in Tirol spürbar teurer als in anderen Bundesländern? Die aktuelle Wohnbedarfsstudie zeigt es deutlich: Von den rund 450.000 Wohnungen in Tirol stehen knapp 100.000 leer – fast ein Viertel. Viele Fälle sind erklärbar, doch jedenfalls rund 50.000 Wohnungen stehen dauerhaft leer. Wohnraum ist in Teilen zum Spekulationsobjekt geworden – vergleichbar mit einer Aktie an der Börse. Diese Entwicklung treibt die Preise in Höhen, die für viele Menschen nicht mehr leistbar sind. Sie muss dringend gestoppt werden.

Für das Jahr 2027 setzen wir daher klare Schwerpunkte: Die Schaffung von leistbarem Wohnraum muss weiter intensiviert werden. Dazu gehören die konsequente Mobilisierung von Leerstand, die noch konsequentere Anwendung der Vertragsraumordnung sowie die Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsverfahren durch den Abbau unnötiger bürokratischer Hürden.

”

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Eigentum ein Lebensziel.

Gleichzeitig werden wir den Ausbau nachhaltiger und zukunftsorientierter Bauweisen weiter vorantreiben – mit Fokus auf ressourcenschonende und energieeffiziente Standards –, um die langfristige Versorgungssicherheit am Wohnungsmarkt abzusichern.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Eigentum ein Lebensziel. Wir müssen sicherstellen, dass dieses Ziel für unsere junge Generation realistisch bleibt. Andernfalls gefährden wir das Grundversprechen unserer Leistungsgesellschaft. □



KOOPERATIONS- PARTNER DER FACHTAGUNG 2026 IN BAD ISCHL



IMMOTECH AUSTRIA



HABAU
GROUP

energieAG | Vertrieb

Aktuell UNABHÄNGIGER
INTERNATIONALER
VERSICHERUNGSMAKLER



FOKUS SALZBURG

SO KLINGT SALZBURG.



Scannen und
Musik aus dem
Bundesland
hören.

Die Playlist wurde kuratiert von Alex Wunderbar (Studio Wunderbar).
Er ist Tonmeister, Komponist und Multiinstrumentalist.
Mehr auf <https://argeeigenheim.at/musik2026/>



Wie der gemein-
nützige Wohnbau
in Salzburg auf
Förderänderungen,
Baukosten und
Flächenknappheit
reagiert

SALZBURG – Wohnbau im Wandel:

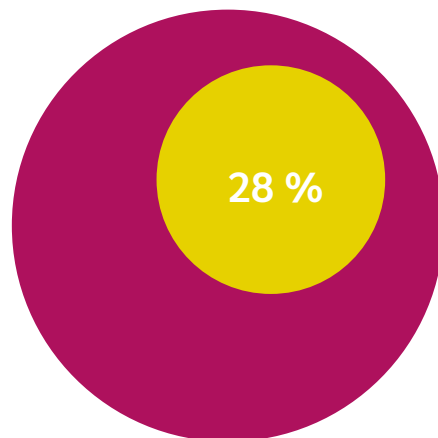
VERDICHTEN, TRANSFORMIEREN, LEISTBAR BLEIBEN

AUTOR: MATTHIAS EBERHARDT, Landesobmann ARGE Eigenheim Salzburg
Prokurist der Heimat Österreich

Neue Wohnbauförderung 2025
als zentrale wohnbaupolitische
Entwicklung: Mit der Wohn-
bauförderung 2025 wurde in Salzburg
das Fördersystem grundlegend
reformiert. Das weiterhin bestehende
Mischmodell aus Darlehens- und
Zuschussförderung bietet grundsätzlich

eine solide Grundlage für die Finanzie-
rung von Wohnbauprojekten. Da das
Zuschlagpunktesystem entfallen ist,
sind innovative Projekte jedoch deutlich
schwieriger umzusetzen. Gleichzeitig
zeigt sich, wie stark die Marktentwick-
lung von den verfügbaren Fördermitteln
abhängt.

Marktanteil GBV an gesamten Fertigstellungen (Ø 2022-2024):



Anzahl GBV:
10

Quelle: 2025, GBV Verbandsstatistik

Besonders deutlich wird dies im Eigentumsbereich. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen – gerade im Zentralraum um die Stadt Salzburg – entwickelte sich immer dann positiv, wenn ausreichende Kaufförderungsmittel zur Verfügung standen. Sobald das Förderkontingent ausgeschöpft war, ging die Nachfrage spürbar zurück. Die langfristige Sicherstellung ausreichender Fördermittel bleibt daher ein wesentlicher Faktor für die Leistbarkeit von Eigentumswohnungen.

Ein wesentlicher Schritt wäre die konsequente Zweckwidmung der Wohnbauförderungsbeiträge. Dadurch stünde den Bundesländern ein erhebliches Wohnbaubudget zur Verfügung, das tatsächlich für den Wohnbau eingesetzt werden muss.

Neue Antworten auf knappe Flächen und die Energiekrise

Die größte Herausforderung im Wohnbau ist meist nicht die Errichtung selbst, sondern die Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Während die Erschließung neuer Baugebiete in Salzburg zunehmend schwieriger wird, gewinnen Brownfield-

Entwicklungen stark an Bedeutung. Dabei werden bereits versiegelte, gewerblich oder mindergenutzte Flächen für neue Wohn- und Stadtquartiere aktiviert. Gerade in städtischen Lagen muss vermehrt auf diese Flächen zurückgegriffen werden. Dadurch wird kein zusätzlicher Bodenverbrauch verursacht. Gleichzeitig sind solche Entwicklungen deutlich komplexer und zeitintensiver als die Errichtung von Wohnbau auf der sprichwörtlichen grünen Wiese.

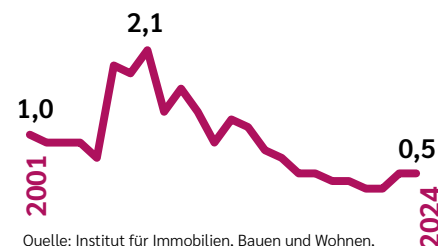
Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Integration sozialer Infrastruktur. So werden soziale Einrichtungen, betreute Wohnformen, Geschäftsflächen und öffentliche Nutzungen von Beginn an mitgedacht. Die zunehmende Durchmischung bringt zusätzliche Herausforderungen mit sich, schafft aber einen deutlichen Mehrwert für das gesamte Wohnumfeld.

Beispielhaft dafür stehen die gemeinnützig errichteten Projekte in den Salzburger Stadtteilen Parsch und Gneis. Dort wird Wohnbau nicht isoliert betrachtet, sondern gemeinsam mit sozialen Einrichtungen, Nahversorgung und innova-

”

Ein wesentlicher Schritt wäre die konsequente Zweckwidmung der Wohnbauförderungsbeiträge.

Wohnbauförderung in % BRP



Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderstellen der Länder, STATcube (Statistik Austria)/OeNB Dashboard

tiven Energiekonzepten entwickelt. Ziel ist es, Quartiere zu schaffen, die kurze Wege ermöglichen und den Bewohnerinnen und Bewohnern ein attraktives Wohnumfeld bieten.

Besonders im Bereich der Energieversorgung gewinnen innovative Lösungen an Bedeutung. Beim Projekt GNICE wurde beispielsweise ein Energiesystem umgesetzt, bei dem die benötigte Energie weitestgehend am eigenen Grundstück erzeugt wird. Durch die Kombination von Abluft- und Abwasserwärmerückgewinnung und Grundwasserwärmepumpen ist keine externe Wärmequelle mehr erforderlich.

Ortskerne stärken und Entwicklung ermöglichen

Die Belebung von Ortszentren wird in den kommenden Jahren eine zentrale Aufgabe bleiben. Gerade Erdgeschoßflächen für Handel, Dienstleistungen oder soziale Einrichtungen sind aufgrund der hohen Errichtungskosten wirtschaftlich oft schwer darstellbar.

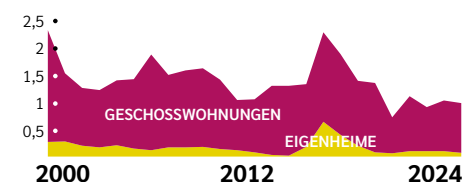
Ein wichtiges Instrument stellt daher die Sockelzonenförderung dar, welche mit der neuen Salzburger Wohnbauförderung eingeführt wurde. Damit werden Gemeinden motiviert, aktiv in ihre Ortszentren zu investieren und Erdgeschoßnutzungen zu fördern. Durch die hohen Baukosten ist die Dämpfung der Mieten in den sonst freifinanzierten Erdgeschoßflächen unerlässlich, damit marktgängige Mieten für Geschäfts-, Dienstleistungs- oder soziale Nutzungen erzielt werden können. Dies trägt dazu bei, Ortskerne lebendig zu halten.

Die Zukunft des gemeinnützigen Wohnbaus

In den kommenden zehn Jahren werden Nachverdichtung, Flächenrecycling und die Transformation bestehender Stadtteile die Entwicklung des Wohnbaus prägen. Gemeinnützige Bauvereinigen und insbesondere die ARGE Eigenheim-Unternehmen mit ihrem Fokus auf die Schaffung leistbarer Eigentumswohnungen können dabei eine zentrale Rolle einnehmen. Sie verbinden langfristiges Denken mit hoher Umsetzungscompetenz und übersetzen politische Zielsetzungen in konkrete Projekte. Gleichzeitig bleiben sie ein verlässlicher Garant für dauerhaft leistbaren Wohnraum. □

Förderungszusicherung in Salzburg

in Tausend



Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderstellen der Länder/OeNB Dashboard

Goldgrube oder Millionengrab – Einsparungspotenziale bei Aufzügen

Die Betriebskosten von Aufzugsanlagen werden bei Investitionsentscheidungen häufig unterschätzt. Während der Anschaffungspreis einmalig anfällt, bestimmen Wartung, Reparaturen, Ersatzteile und Modernisierungen die Gesamtkosten über Jahrzehnte. Wer Aufzüge konsequent nach Lebenszykluskosten bewertet, kann die Wirtschaftlichkeit seines Immobilienportfolios nachhaltig verbessern.

Von Ing. Mag. (FH) Robert R. Skoff

Aufzüge als langfristiger Kostenfaktor

Aufzüge gehören zu den technisch komplexesten Anlagen eines Gebäudes. Ihre Verfügbarkeit ist für Wohn-, Büro- und Gesundheitsbauten ebenso selbstverständlich wie sicherheitsrelevant. Gleichzeitig zählen sie zu den Gewerken mit den höchsten laufenden Betriebskosten. Dennoch konzentrieren sich Ausschreibungen häufig auf den Anschaffungspreis, obwohl dieser nur einen Teil der Gesamtkosten über den Lebenszyklus ausmacht.

Lebenszykluskosten statt Investitionskosten

Eine professionelle Beschaffung berücksichtigt neben der Investition insbesondere Wartungs-, Reparatur-, Energie-, Ersatzteil- und Modernisierungskosten. Erfahrungsgemäß übersteigen diese Kosten während einer Nutzungsdauer von 25 bis 30 Jahren die ursprünglichen Anschaffungskosten deutlich.

Eine Life-Cycle-Cost-Betrachtung ermöglicht daher wesentlich fundiertere Investitionsentscheidungen.

OEM-Bindung kritisch hinterfragen

Viele Hersteller verfolgen Strategien, die Betreiber langfristig an Originalersatzteile und herstellereigene Serviceleistungen binden. Diese OEM-Bindung reduziert den Wettbewerb und erschwert Preisvergleiche.

Bereits in der Ausschreibungsphase sollte daher geprüft werden, ob offene Systeme, standardisierte Komponenten und eine spätere freie Vergabe von Wartungsleistungen möglich sind.

Wartungsverträge professionell vergleichen

Der Preis eines Wartungsvertrages allein besitzt nur geringe Aussagekraft. Entscheidend sind Leistungsumfang, Reaktionszeiten, Ersatzteilregelungen, Haftungsbestimmungen und transparente Preisgleitklauseln.

In der Praxis unterscheiden sich die Preise vergleichbarer Leistungen oftmals erheblich. Ein strukturierter Angebotsvergleich schafft Transparenz und eröffnet Einsparpotenziale.

Regionale Anbieter stärken den Wettbewerb

Nicht nur internationale Hersteller verfügen über hohe technische Kompetenz. Mittelständische und regionale Fachunternehmen bieten häufig wirtschaftlich attraktive Alternativen. Wettbewerb verbessert nachweislich Preisniveau, Servicequalität und Verhandlungsposition der Betreiber.

Praxis-Tipps

- ✓ Lebenszykluskosten bereits in Ausschreibungen bewerten.
- ✓ Wartungsverträge regelmäßig neu ausschreiben.
- ✓ OEM-Abhängigkeiten möglichst vermeiden.
- ✓ Regionale Anbieter in Angebotsvergleiche einbeziehen.
- ✓ Technische Vertragsprüfungen durch unabhängige Experten durchführen.

Aus einem vermeintlichen Kostenfaktor wird dadurch ein wertsteigernder Bestandteil eines professionellen Immobilienmanagements.

Fazit



Der wirtschaftliche Betrieb von Aufzugsanlagen ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer strategischen Beschaffung, einer professionellen Vertragsgestaltung und einer konsequenten Lebenszyklusbetrachtung. Betreiber, die ihre Wartungsstrategie regelmäßig überprüfen und Herstellerbindungen kritisch hinterfragen, können ihre Betriebskosten nachhaltig reduzieren.



LIFTMANAGEMENT
+CONSULTING

Skoff Liftmanagement + Consulting

Ihr Partner für
unabhängiges
Liftmanagement

Expertenwissen für wirtschaftliche Aufzugslösungen

Wir unterstützen Bauträger, Eigentümer und Verwalter bei allen Fragen rund um Aufzugsanlagen – unabhängig und mit Fokus auf Wirtschaftlichkeit und Sicherheit.



Kosten analysieren
und optimieren



Verträge prüfen
und verhandeln



Ausschreibungen
professionell begleiten



Betrieb effizient
und sicher gestalten

+43 664 1000 123

info@slmc.at

www.slmc.at

Niederösterreich | Steiermark | Burgenland | Oberösterreich | Tirol

Gemeinsam auf einem
soliden Fundament weiterbauen:

SALZBURGS WEG FÜR LEISTBAREN WOHN- RAUM UND EIGENTUM

AUTOR: WOLFGANG MAYER, Klubobmann und Wohnbausprecher der Salzburger Volkspartei

Die Rahmenbedingungen für den Wohnbau im Bundesland Salzburg waren selten so anspruchsvoll wie in der jüngeren Vergangenheit. Das Jahr 2026 führt uns einmal mehr vor Augen, dass Stabilität am Wohnungsmarkt kein Selbstläufer ist. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Hürden haben die Branche gefordert. Umso wichtiger war und ist eine klare, verlässliche politische Handschrift, die Sicherheit gibt, Vertrauen schafft und den Menschen im Land Perspektiven eröffnet. Für die Salzburger ÖVP gilt: Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und die Schaffung von Eigentum bleibt der beste Schutz gegen Altersarmut.

Wertvolle Impulse durch die neue Wohnbauförderung

Nachdem die umfassende Neuausrichtung der Salzburger Wohnbauförderung voll gegriffen hat, konnten wir im Jahr 2026 die ersten Früchte dieser Entbürokratisierung ernten. Das alte, starre Punktesystem gehört der Vergangenheit an, und transparente Förderbeträge haben den Zugang zur Eigentums-

förderung massiv vereinfacht. Dass die Nachfrage nach der Kaufförderung im Eigentum im Laufe des Jahres temporär sogar das Kontingent ausschöpfte, zeigt, wie exakt diese Maßnahmen den Nerv der Salzburgerinnen und Salzburger getroffen haben. Besonders das Modell „Mietkauf 2.0“ hat sich als echter Gamechanger erwiesen. In Zeiten, in denen der klassische, sofortige Eigentumserwerb für viele Jungfamilien finanziell kaum stemmbar ist, haben wir Brücken gebaut: am Beginn zu kalkulierbaren Konditionen mieten und dann mit klarer Fixpreisgarantie ins Eigentum übergehen.

”

Jeder investierte Euro im geförderten Wohnbau sichert Arbeitsplätze in der heimischen Bauwirtschaft sowie beim regionalen Handwerk und stärkt die Wertschöpfung direkt in unseren Salzburger Gemeinden.

”

Lassen Sie uns das Jahr 2027 nutzen, um bürokratische Hürden weiter abzubauen, die Eigentumsquote in unserem Bundesland weiter zu stärken und Salzburg als lebenswerten, leistbaren Raum für alle Generationen abzusichern.

Wohnbau als verlässlicher Motor für die regionale Wirtschaft

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Gesamtlage ist es uns im Schulterschluss mit den Gemeinnützigen Bauvereinigungen gelungen, die Investitionen in den Neubau und die Modernisierung auf hohem Niveau zu stabilisieren. Wohnbaupolitik ist immer auch Regionalpolitik. Jeder investierte Euro im geförderten Wohnbau sichert Arbeitsplätze in der heimischen Bauwirtschaft sowie beim regionalen Handwerk und stärkt die Wertschöpfung direkt in unseren Salzburger Gemeinden. Der Wohnbau war damit auch 2026 der verlässliche Anker für die wirtschaftliche Stabilität des Landes.

Bürokratie abbauen, Verfahren beschleunigen

Der Blick nach vorne zeigt, dass wir uns auf den Erfolgen nicht ausruhen dürfen. Für das Jahr 2027 setzen wir in Salzburg klare Schwerpunkte, um den Wohnbau weiter zu dynamisieren und leistbaren Wohnraum noch intensiver zu schaffen. Ein zentraler Hebel wird die konsequente Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsverfahren sein. Bürokratische Hürdenläufe können wir uns angesichts des Bedarfs nicht leisten. Durch die fortschreitende Digitalisierung der Verwaltungsverfahren und eine stärkere Standardisierung im Baurecht wollen wir Verfahrenszeiten spürbar verkürzen. Ein weiterer Fokus liegt auf der Weiterentwicklung nachhaltiger und zukunftsorientierter Bauweisen. Versorgungs-

sicherheit am Wohnungsmarkt bedeutet heute, ökologische Verantwortung sowie wirtschaftliche Machbarkeit und Leistbarkeit zusammenzudenken. Gleichzeitig müssen wir auch beim Bodenschutz ansetzen: Statt wertvolle Grünflächen zu versiegeln, liegt die Zukunft in der intelligenten Nachverdichtung, der Aufstockung bestehender Gebäude und der Revitalisierung von Ortskernen.

Gemeinsam das Fundament der Zukunft bauen

Die ARGE Eigenheim ist dabei für uns ein Schlüsselpartner. Die Gemeinnützigen beweisen täglich, dass sozialer Zusammenhalt, ökologische Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Vernunft keine Widersprüche sind. Lassen Sie uns das Jahr 2027 nutzen, um bürokratische Hürden weiter abzubauen, die Eigentumsquote in unserem Bundesland weiter zu stärken und Salzburg als lebenswerten, leistbaren Raum für alle Generationen abzusichern. Das Fundament steht – bauen wir gemeinsam darauf weiter. □



FOKUS NIEDERÖSTERREICH

SO KLINGT NIEDERÖSTERREICH.



Scannen und
Musik aus dem
Bundesland
hören.

Die Playlist wurde kuratiert von Alex Wunderbar (Studio Wunderbar).
Er ist Tonmeister, Komponist und Multiinstrumentalist
Mehr auf <https://argeeigenheim.at/musik2026/>



NIEDERÖSTERREICHS GEMEINNÜTZIGKEIT ALS STABILITÄTSANKER

AUTOR: CHRISTIAN RÄDLER, Landesobmann der ARGE Eigenheim Niederösterreich,
Landesobmann GBV Niederösterreich,
Sprecher des Vorstands und Geschäftsführer WET, Austria & GNB

”

**Kontinuität,
Planungs-
sicherheit und
regionale
Wertschöpfung
machen den
Unterschied**

Der gemeinnützige Wohnbau hat in Niederösterreich in den vergangenen Jahren bewiesen, warum er weit mehr ist als ein wohnpolitisches Instrument. Er ist Stabilitätsanker, Konjunkturmotor und Garant für leistbares Wohnen zugleich. Während sich große Teile der gewerblichen Bauwirtschaft zuletzt rückläufig entwickelt haben, stehen die Gemeinnützigen Bauvereinigungen weiterhin für Kontinuität und Verlässlichkeit. Dass mittlerweile rund

50 % der gesamten Bauleistung auf gemeinnützige Bauträger entfallen, spricht eine klare Sprache.

Besonders wichtig war daher die frühzeitige Erarbeitung und Beschlussfassung der neuen Wohnbauförderungsrichtlinien für 2027. Niederösterreich hat damit bewusst auf Planungssicherheit gesetzt. Nach den herausfordernden vergangenen Jahren, die von viel Unsicherheit geprägt waren, ist das ein

entscheidender Schritt, um die Kontinuität der Bauleistung zu gewährleisten. Gleichzeitig markieren die neuen Richtlinien auch einen notwendigen Kurswechsel: weg von immer komplexeren Anforderungen, hin zu mehr Vereinfachung, Reduktion und Deregulierung. Denn leistbares Wohnen wird nur dann weiterhin möglich sein, wenn Rahmenbedingungen praktikabel bleiben und Projekte nicht an überbordenden Vorgaben scheitern. Wir erleben vielfach, dass die größte Baustelle nicht am Grundstück ist, sondern in den Verfahren. Vielfach dauern Bauverfahren länger als der Bau selbst. Das kostet Geld, das schlussendlich für die Schaffung von Wohnraum fehlt.

Ein wichtiger Erfolg in diesem Zusammenhang ist die Änderung der NÖ Bauordnung nach jahrelanger Vorarbeit und intensiven Forderungen der Branche und der ARGE Eigenheim. Sie erleichtert Sanierungen im Bestand, ermöglicht den lange geforderten Ausbau des dritten Vollgeschoßes und ist ein erster konkreter Schritt in Richtung

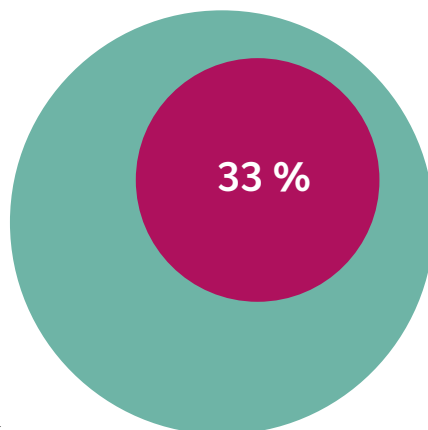
Deregulierung. Gerade die Sanierung bestehender Gebäude wird in Zukunft entscheidend sein, um Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum zu sichern. Jetzt geht es darum, das Instrument in die Praxis zu bringen. Die örtlichen Baubehörden brauchen den Mut, die gesetzlichen Möglichkeiten auszuschöpfen.

Dass gemeinnütziger Wohnbau weit über die Wohnversorgung hinaus Wirkung entfaltet, wurde im vergangenen Jahr auch wissenschaftlich eindrucksvoll bestätigt. Eine Studie von EcoAustria im Auftrag der GBV Landesgruppe Niederösterreich zeigt die enorme wirtschaftliche Bedeutung des Systems. Von jedem investierten Euro bleiben rund 75 % in Österreich, davon etwa die Hälfte direkt in Niederösterreich. Besonders profitieren regional verankerte, beschäftigungsintensive Branchen. Gleichzeitig löst jeder Euro Wohnbauförderung Investitionen in Höhe von 4,3 Euro aus und generiert rund 1,6 Euro regionale Wertschöpfung in Niederösterreich. Ein Beleg für den effizienten Mitteleinsatz in

”

Gemeinnütziger Wohnbau ist kein kurzfristiges Geschäftsmodell, sondern eine nachhaltige Investition in sozialen Zusammenhalt und stabile Lebensverhältnisse.

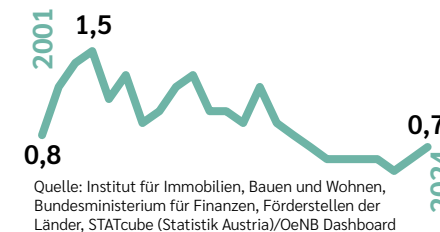
Marktanteil GBV an gesamten Fertigstellungen
(Ø 2022-2024):



Anzahl GBV:
29

Quelle: 2025, GBV Verbandsstatistik

Wohnbauförderung in % BRP

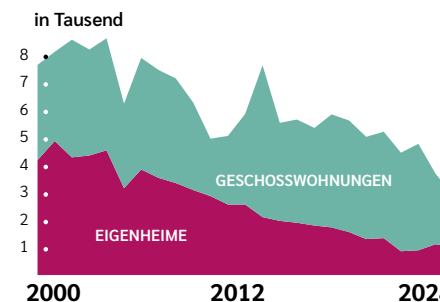


unserem Fördermodell, der zugleich ein Appell ist, die Wohnbauförderung auch in Zukunft außer Frage zu stellen. Auch im Vergleich unterschiedlicher wohnpolitischer Instrumente zeigt die Studie, dass das System der Wohnbauförderung und des gemeinnützigen Wohnbaus aus guten Gründen kurzfristigen Eingriffen in den Markt – wie dem Mietpreisdeckel – oder auch Gießkannenförderungen – wie einer allgemeinen Wohnbeihilfe – vorzuziehen ist. Es wurde damit wissenschaftlich fundiert belegt, was die Gemeinnützigen seit Jahrzehnten in der Praxis vorleben: Wohnbauförderung ist nicht nur die beste wohnpolitische Maßnahme, sondern auch ein hochwirksames Konjunkturprogramm. Öffentliche Mittel werden hier besonders

effizient eingesetzt, weil sie direkt Beschäftigung sichern, regionale Wirtschaftskreisläufe stärken und gleichzeitig leistbaren Wohnraum schaffen.

Gerade in Niederösterreich zeigt sich zudem die Stärke eines Systems, das auf Zusammenarbeit statt kurzfristige Marktlogik setzt. Die gemeinnützigen Bauträger stehen traditionell für Solidarität innerhalb der Branche und für langfristiges Denken. Das zeigt sich insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Historisch waren Gemeinnützige immer dann besonders wichtig, wenn Unsicherheit und Druck am Markt zugenommen haben – und genau das gilt auch heute. Für die kommenden Jahre braucht es daher vor allem Verlässlichkeit. Kurzfristige Eingriffe in den Markt helfen niemandem. Was es braucht, sind stabile Rahmenbedingungen, weitere Deregulierung und ein klares Verständnis für den gesellschaftlichen Wert der Gemeinnützigkeit. Gemeinnütziger Wohnbau ist kein kurzfristiges Geschäftsmodell, sondern eine nachhaltige Investition in sozialen Zusammenhalt und stabile Lebensverhältnisse.

Förderungszusicherung in Niederösterreich



Die Rolle der Gemeinnützigen wird in Zukunft noch wichtiger werden. Wenn Wohnraum knapper, Preise höher und wirtschaftliche Belastungen größer werden, braucht es starke Partner mit langfristigem Zugang. Die ARGE Eigenheim und die gemeinnützigen Bauträger werden deshalb auch in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle dabei spielen, qualitätsvolles und leistbares Wohnen in Niederösterreich sicherzustellen – und damit einen wesentlichen Beitrag für das Gemeinwohl zu leisten. □

Wohnbau in Niederösterreich: RÜCKBLICK 2026 UND AUSBLICK 2027

AUTORIN: CHRISTIANE TESCHL-HOFMEISTER, Landesrätin für Bildung, Soziales und Wohnbau

Der Wohnbau in Niederösterreich stand auch im Jahr 2026 vor herausfordernden Rahmenbedingungen. Hohe Baukosten, steigende Anforderungen sowie ein angespanntes wirtschaftliches Umfeld machten deutlich, wie wichtig eine verlässliche und zielgerichtete Wohnbaupolitik ist. Gleichzeitig zeigte sich, dass Niederösterreich mit seiner Wohnbauförderung und einer konsequenten Ausrichtung auf leistbares Wohnen die richtigen Schwerpunkte gesetzt hat.

Rückblick 2026

Das Jahr 2026 war vor allem von der Weiterentwicklung der niederösterreichischen Wohnbauförderung geprägt. Mit den seit 1. Jänner 2026 geltenden Anpassungen der Wohnungsförderungs-Richtlinie wurde ein klares Ziel verfolgt: Wohnen muss leistbar bleiben. Das Grundprinzip der Wohnbauförderung lautet daher weiterhin „Leistbarer Wohnraum“.

Ein wesentlicher Schwerpunkt lag auf der Reduktion unnötiger Kosten im geförderten Wohnbau. Niederösterreich verfolgt dabei bewusst den Ansatz, auf sogenanntes „Golden Plating“ zu verzichten. Für die Erreichung der maximalen Förderpunkte sind nun im Wesentlichen die baurecht-

lichen Grundanforderungen maßgeblich. Dadurch werden Baukosten reduziert und die monatlichen Belastungen für Bewohnerinnen und Bewohner gesenkt.

Zur Sicherung von leistbarem Wohnraum wurden umfangreiche Fördermittel bereitgestellt. Allein im Jahr 2025 wurden Förderungen und Entlastungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 952 Mio. Euro auf den Weg gebracht. Für 15.684 Wohneinheiten wurden Förderungen in Höhe von 869 Mio. Euro beschlossen. Zusätzlich wurden zahlreiche Haushalte durch Wohnzuschüsse, Wohnbeihilfen, Heizungsförderungen und einen Zinscap unterstützt.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen konnten die Investitionen in Neubau, Sanierung und Modernisierung auf hohem Niveau gehalten werden. Besonders bemerkenswert ist die starke Bedeutung der Sanierung: Rund 80 % der geförderten Wohneinheiten entfielen auf Sanierungsprojekte. Damit wurde hochwertiger Wohnraum gesichert, ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und zusätzlicher Bodenverbrauch vermieden.

Ein wichtiger Bestandteil der Richtlinien-novelle war die Einführung des Fördermodells „Reconstructing“. Dabei können

”

Rund 80 % der geförderten Wohneinheiten entfielen auf Sanierungsprojekte. Damit wurde hochwertiger Wohnraum gesichert, ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und zusätzlicher Bodenverbrauch vermieden.

”

Darüber hinaus wird der Ausbau nachhaltiger und zukunftsorientierter Bauweisen weiter vorangetrieben.

nicht mehr sanierbare Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen und auf derselben Liegenschaft neu errichtet werden. Ziel ist die Revitalisierung bereits versiegelter Flächen. Ergänzend wurden die Förderbedingungen für Sanierungen verbessert, um Investitionen attraktiver zu machen und Finanzierungskosten zu senken.

Der Wohnbau erwies sich damit erneut als wichtiger Stabilitätsfaktor für die Regionen. Investitionen sichern Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft, stärken regionale Wertschöpfungsketten und schaffen attraktive Lebensräume für alle Generationen.

Ausblick 2027

Auch im Jahr 2027 wird leistbares Wohnen im Mittelpunkt der niederösterreichischen Wohnbaupolitik stehen. Die zentrale Zielsetzung lautet: Bauen und Wohnen müssen wieder günstiger werden. Ein besonderer Schwerpunkt wird weiterhin auf der Sanierung bestehender Gebäude liegen. Die Nutzung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz ist ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll. Sanierungen schaffen modernen Wohnraum, sparen Ressourcen und vermeiden zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

Gleichzeitig sollen Maßnahmen gesetzt werden, um die Schaffung von leistbarem Wohnraum weiter zu intensivieren. Dazu gehört insbesondere die Überprüfung technischer Anforderungen, Normen und Standards. Gemeinsam mit Expertinnen und Experten aus den Bereichen Ziviltechnik, Gemeinnützige Bauvereinigungen, Wohnbau und Wirtschaft wird eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die Vereinfachungs-



potenziale identifizieren und zur Senkung der Baukosten beitragen soll. Parallel dazu werden rechtliche Rahmenbedingungen analysiert und mögliche Anpassungen erarbeitet.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsverfahren. Raschere Verfahren schaffen Planungssicherheit, reduzieren Kosten und ermöglichen eine schnellere Umsetzung von Wohnbauprojekten. Darüber hinaus wird der Ausbau nachhaltiger und zukunftsorientierter Bauweisen weiter vorangetrieben. Moderne Sanierungskonzepte, die Revitalisierung bestehender Gebäude sowie innovative Bauformen sollen dazu beitragen, die Versorgung mit leistbarem Wohnraum langfristig abzusichern.

Niederösterreich wird damit auch 2027 seinen eigenständigen Weg fortsetzen: mit einer Wohnbaupolitik, die auf leistbarem Wohnraum, wirtschaftliche Vernunft, nachhaltige Entwicklung und starke Regionen setzt. □

FOKUS BURGENLAND

SO KLINGT DAS BURGENLAND.

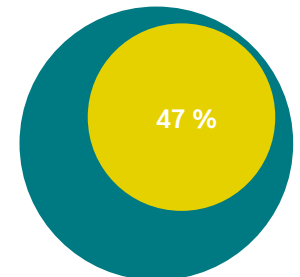


Scannen und
Musik aus dem
Bundesland
hören.

Die Playlist wurde kuratiert von Alex Wunderbar (Studio Wunderbar).
Er ist Tonmeister, Komponist und Multiinstrumentalist
Mehr auf <https://argeeigenheim.at/musik2026/>



Marktanteil GBV an
gesamten Fertigstellungen
(Ø 2022-2024):



Anzahl GBV:

4

Quelle: 2025, GBV Verbandsstatistik

LEISTBAR, NACHHALTIG, VERLÄSSLICH

Der gemeinnützige Wohnbau im Burgenland

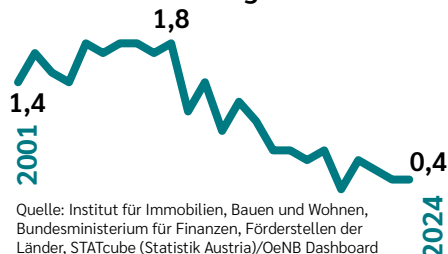
AUTOR: BERND GERDENITSCH, Landesobmann ARGE Eigenheim Burgenland
Geschäftsführer der Neue Eisenstädter

Wie die Neue Eisenstädter mit Sanierung im Bestand, Sozialen Partnerschaften und energieeffizientem Neubau zeigt, dass Klimaschutz und leistbares Wohnen zusammengehören.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und gerade in Zeiten steigender Bau- und Finanzierungskosten ist es die zentrale soziale Frage unserer Zeit. Der gemeinnützige Wohnbau ist die Antwort darauf, er schafft Wohnraum nicht für Renditen, sondern für Menschen. Seit über 40 Jahren steht die Neue Eisenstädter genau für dieses Versprechen. Mehr als 5.000 geförderte und freifinanzierte Wohnungen und Reihenhäuser in über 100 Ortschaften, rund 6.000 Bewohnerinnen und Bewohner im Burgenland und in Niederösterreich.

Was den gemeinnützigen Wohnbau auszeichnet, zeigt sich gerade in herausfordernden Zeiten. Während private Bauträger Projekte zurückstellen, halten die bestehenden Strukturen den Betrieb aufrecht – im Neubau wie im Bestand. Allein im vergangenen Jahr haben wir mehrere Projekte auf den Weg gebracht. Der Bau in verschiedenen Ortszentren ist eine Herausforderung, die wir gerne annehmen. So entstehen in Siegendorf acht nachhaltige Reihenhäuser, in Mattersburg zehn neue Wohnungen, in Weiden am See fünf Reihenhäuser. Gleichzeitig haben wir Anlagen in Hirm und Rohrbach an

Wohnbauförderung in % BRP



ihre neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Leistbarkeit sichern wir auch über attraktive Modelle wie die Miete mit Kaufoption, die den Weg ins Eigentum schrittweise und planbar macht.

Besonders stolz macht uns ein Meilenstein im Bestand, unsere erste thermische Sanierung nach dem klimaaktiven Standard mit nachwachsenden Rohstoffen. Das Ergebnis spricht für sich – 12,1 Tonnen weniger CO₂ pro Jahr, das entspricht 26 % der ursprünglichen Emissionen und der Klimawirkung von rund 1.000 Bäumen. Der Heizwärmebedarf sank um 45 %. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet das spürbar niedrigere Betriebskosten, für das Klima einen messbaren Beitrag. Weitere Sanierungen folgen diesem Anspruch, in St. Georgen erneuern wir Fassade und Fenster und ergänzen eine Photovoltaik-Anlage, in Rust auch die gesamte Heizungsanlage.

Damit sind wir mitten in der eigentlichen Herausforderung. Klimaschutz, Sanierung im Bestand, sparsamer Umgang mit Boden, lebendige Ortskerne und steigende Baukosten ziehen scheinbar in verschiedene Richtungen. Unsere Strategie ist, diese Ziele nicht gegeneinander auszuspielen, sondern zu verbinden. Sanierung im Bestand schont Boden und Ressourcen zugleich. Verdichtung in den Ortszentren hält Gemeinden lebendig, statt auf der grünen Wiese zu bauen. Energieeffizientes Bauen senkt langfristig die Kosten, die unsere Mieterinnen und Mieter tragen. Gemeinnütziger Wohnbau denkt nicht in Quartalen, sondern in Generationen – das ist unser entscheidender Vorteil.

”

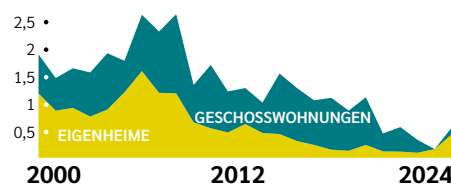
Der Blick nach vorn stimmt uns zuversichtlich. Wohnen wird in den kommenden zehn Jahren klimaneutraler, digitaler und stärker auf Gemeinschaft ausgerichtet sein.

Verantwortung endet für uns nicht an der Wohnungstür. Gemeinsam mit der Caritas Burgenland schaffen wir im Programm „Wohnschirm Housing First“ Perspektiven für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Wir unterstützen verschiedene Programme wie zum Beispiel Mutter-Kind-Wohnung in Eisenstadt und stellen somit dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung. Solche Partnerschaften zeigen, was gemeinnütziger Wohnbau im Kern leistet. Er gibt Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern Stabilität und Teilhabe.

Damit leistbares Wohnen auch künftig gelingt, braucht es vor allem stabile und planbare Rahmenbedingungen. Verlässlichkeit auf politischer Ebene ist die Grundlage dafür, dass wir unseren Auftrag langfristig erfüllen können. Der gemeinnützige Sektor leistet dabei einen wichtigen Beitrag und bleibt ein verlässlicher Faktor am Wohnungsmarkt.

Der Blick nach vorn stimmt uns zuversichtlich. Wohnen wird in den kommenden zehn Jahren klimaneutraler, digitaler und stärker auf Gemeinschaft ausgerichtet sein. Der Bestand rückt ins Zentrum, Sanierung wird so wichtig wie Neubau. Die Gemeinnützigen und die ARGE Eigenheim bleiben dabei die treibende Kraft – verlässlich, regional verwurzelt und dem Menschen verpflichtet. □

Förderungszusicherung in Burgenland in Tausend



Energiepreise steigen. Ihre Kosten nicht.

Wir digitalisieren und optimieren bestehende Heizungsanlagen im mehrgeschossigen Wohnbau mit moderner Sensor- und KI-Technologie, ohne teurer Sanierung. So läuft Ihre Heizung effizienter, sicherer und sparsamer.



Klingt interessant?



Wohnio GmbH
Praterstraße 22/2/10, 1020 Wien
Email: info@wohnio.com
www.wohnio.com

FOKUS KÄRNTEN

SO KLINGT KÄRNTEN.



Scannen und
Musik aus dem
Bundesland
hören.

Die Playlist wurde kuratiert von Alex Wunderbar (Studio Wunderbar).
Er ist Tonmeister, Komponist und Multiinstrumentalist
Mehr auf <https://argeeigenheim.at/musik2026/>



”

Gerade für Jungfamilien kann die Wohnbauförderung des Landes eine entscheidende Unterstützung beim Erwerb einer Eigentumswohnung darstellen.

ZWISCHEN KOSTEN- DRUCK UND NEUEN PERSPEKTIVEN

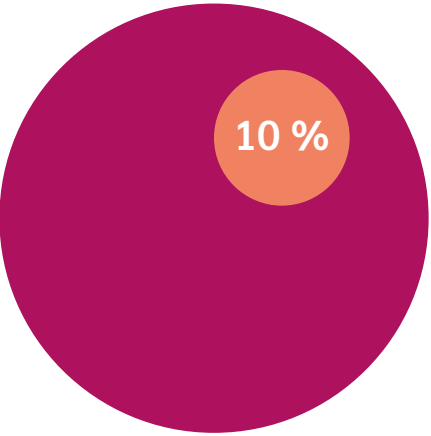
AUTOR: MICHAEL KRALL – Landesobmann ARGE Eigenheim Kärnten
Vorstandsvorsitzender Kärntnerland Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft Registrierte Genossenschaft m.b.H.

Der Wohnbau steht seit Jahren unter erheblichem Druck. Inflation, das gestiegene Zinsniveau und verschärfte Kreditrichtlinien haben die Rahmenbedingungen für Bauprojekte und den Erwerb von Wohnungseigentum deutlich verschlechtert. Auch 2026 bleiben die Baukosten auf historisch hohem Niveau. Hauptursachen dafür sind starke Lohnkostensteigerungen im Bau- und

Baunebengewerbe von bis zu acht Prozent, hohe Rohstoff- und Energiepreise sowie eine stetig zunehmende Regulierungsdichte.

Der Traum vom Eigenheim wird für viele Menschen zunehmend schwerer finanzierbar. Die Finanzierungskosten übersteigen oft das verfügbare Haushaltseinkommen deutlich. Zwar ist die

**Marktanteil GBV
an gesamten
Fertigstellungen**
(ø 2022-2024):



Anzahl GBV:
11

Quelle: 2025, GBV Verbandsstatistik

KIM-Verordnung mit 30. Juni 2025 aus-
gelaufen, sie bleibt jedoch weiterhin eine
wesentliche Orientierung für die Banken
bei der Kreditvergabe.

Positiv ist, dass laut aktuellem
Regierungsprogramm die von Arbeit-
geber:innen und Arbeitnehmer:innen
eingehobenen Wohnbauförderungs-
beiträge künftig wieder gesetzlich
zweckgebunden und ausschließlich
für die Schaffung sowie Sanierung leist-
baren Wohnraums verwendet werden
sollen. Gerade für Jungfamilien kann die
Wohnbauförderung des Landes eine
entscheidende Unterstützung beim
Erwerb einer Eigentumswohnung dar-
stellen. Eigentum muss ermöglicht und
gefördert werden – nicht verhindert.

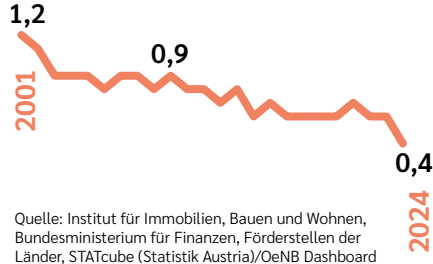
Auch die Nachhaltigkeits-Koalition in
Kärnten hat sich zum Ziel gesetzt, die
Errichtung von Eigentumswohnungen
durch Gemeinnützige Bauvereinigungen
verstärkt über Mittel der Kärntner Wohn-
bauförderung zu unterstützen. Die dafür
notwendigen rechtlichen Rahmenbedin-
gungen stehen allerdings noch aus.

Mit einer Wohnbau- und Sanierungs-
offensive stellt die Bundesregierung bis
2026 insgesamt eine Milliarde Euro zur
Verfügung. Ziel ist es, weitere Mietsteige-
rungen zu verhindern und Wohnen leist-
bar zu halten – ein Anliegen, das auch
von den Sozialpartnern nachdrücklich
eingefordert wurde. Die auf Kärnten ent-
fallenden Mittel konnten innerhalb der
GBV-Landesgruppe Kärnten einvernehm-
lich auf die einzelnen Gemeinnützigen
Bauvereinigungen aufgeteilt werden. Da
der gesetzlich geregelte Erhaltungs- und
Verbesserungsbeitrag vielfach nicht
ausreicht, um notwendige Sanierungen
zu finanzieren, braucht es zusätzliche
Förderungen von Bund und Land. Nur so
kann auch künftig leistbarer Wohnraum
erhalten und geschaffen werden.
Die demografische Entwicklung in
Kärnten zeigt ein differenziertes Bild.
Die Bevölkerung ist in den vergangenen
70 Jahren von 474.764 auf 570.167 Ein-
wohnerinnen und Einwohner (Stand:
1. Jänner 2026) gewachsen – ein Plus von
rund 20 Prozent. Gleichzeitig kämpfen
viele kleinere ländliche Gemeinden
mit Abwanderung und Überalterung.

”

**Die demo-
grafischen
Entwicklungen
sehen wir als
den größten
Game-Changer.**

Wohnbauförderung in % BRP



Bereits heute leben rund 56 Prozent der
Kärntner Bevölkerung im Zentralraum.
Vor allem die Statutarstädte Klagenfurt
am Wörthersee mit rund 105.000 Ein-
wohnern und Villach mit rund 65.000
Einwohnern verzeichnen einen anhal-
tenden Zuzug.

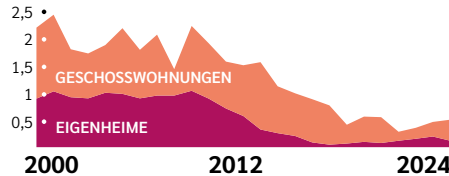
Langfristige Prognosen gehen jedoch
von einer rückläufigen Bevölkerungsent-
wicklung aus. Bis 2040 könnte die Ein-
wohnerzahl Kärntens auf rund 561.000
Menschen sinken. Diese Entwicklung
hat unmittelbare Auswirkungen auf den
Wohnbau und führt insbesondere in
ländlichen Abwanderungsgemeinden zu-
nehmend zu strukturellem Leerstand.
Gleichzeitig eröffnet die neue Koralm-
bahn, die seit 14. Dezember 2025 in
Betrieb ist, neue Perspektiven. Sie ver-

bindet die Ballungsräume Klagenfurt/
Villach und Graz zu einem gemeinsamen
Wirtschafts- und Lebensraum mit rund
1,1 Mio. Menschen. Dadurch entstehen
neue Chancen für Wirtschafts-
markt und Wohnbau. Laut einer Studie
von Joanneum Research werden entlang
der Koralmstrecke rund 1.100 zusätzli-
che Familienwohnungen benötigt. Darin
liegt auch ein großes Potenzial für die
gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften.

Die geopolitischen Entwicklungen
machen verlässliche Prognosen derzeit
schwierig. Dennoch bin ich überzeugt,
dass wir als gemeinnützige Wohnbau-
gesellschaften in der ARGE Eigenheim
Kärnten auch künftig einen wesentlichen
Beitrag leisten werden, um leistbaren
Wohnraum für die Menschen in Kärnten
sicherzustellen. □

Förderungszusicherung in Kärnten in Tausend

Quelle: Institut
für Immobilien,
Bauen und Wohnen,
Bundesministerium für
Finanzen, Förderstellen
der Länder/OeNB
Dashboard



OFFENSIVE IM WOHNBAU FÜR GANZ KÄRNTEN

AUTOR: HERBERT GAGGL, Abgeordneter zum Kärntner Landtag

Rund 2.000 neue Wohneinheiten in Kärnten – mehr als ein Drittel davon außerhalb des Zentralraums. Das sieht das Bauprogramm bis 2028 vor. Und: ÖVP-Wohnbausprecher Herbert Gaggl lässt Forcierung von Eigenheimen mit der Wohnbauförderung nicht locker.

Wohnen ist nicht nur ein Grundbedürfnis des Menschen, es ist auch ein entscheidendes Mittel, um Orte und Gemeinden lebendig zu halten: Kein Wohnraum, keine Einwohner. Das Kärntner Wohnbauprogramm will mit rund 2.000 Wohnungen in ganz Kärnten auch gegen die Abwanderung aus den ländlichen Regionen wirken. Im zuständigen Beirat ist einstimmig für die Bau-Empfehlungen votiert worden.

Wohnen am Land

„Ich bin froh, dass wir 2.000 Familien eine neue Wohnung zur Verfügung stellen können“, zeigt sich ÖVP-Wohnbausprecher Herbert Gaggl zufrieden. Und nicht nur das: „Wir können das in allen Kärntner Regionen.“ Prognosen sagen nämlich, dass die Menschen zunehmend aus den ländlichen Gebieten

in den Zentralraum abwandern. Also: Die Städte wachsen auf Kosten des ländlichen Raumes.

Das neue Wohnbauprogramm sieht Gaggl als ein Gegenmittel. „Mir ist es ein Anliegen, dass neue Wohnungen auch außerhalb der Zentren entstehen – das ist uns gelungen.“ Ein Drittel der 2.000 Wohneinheiten entsteht außerhalb des Kärntner Zentralraums. „Rund 100 in Spittal, über 150 im Lavanttal – das sind Beispiele für ein klares Signal“, so Gaggl.

Impuls für die Wirtschaft

Dieses Signal geht auch an die Wirtschaft. Die Baubranche erhält mit dem Bauprogramm einen neuen Impuls. Gaggl: „Wir sprechen von einer Investition von weit über 300 Mio. Euro – damit werden laut Berechnungen 2.500 Arbeitsplätze in Kärnten abgesichert.“ Damit der Impuls für die Wirtschaft bis 2028 verlässlich eintritt, hat das Land erstmals Projekte aus dem Jahr 2029 als Reserve in das Programm geschrieben. „Immer wieder kommt es vor, dass sich Bauten – wegen offener Verfahren, fehlender Widmungen oder Ähnlichem verzögern“,

„**Ein Drittel der 2.000 neuen Wohnungen entsteht außerhalb der Zentren – das wirkt gegen die Abwanderung aus Talschaften.**“

„**Der gemeinnützige Wohnbau ist ein wirksames Mittel für günstige Mieten, um das Wohnen in Kärnten leistbar zu halten.**“

erklärt Gaggl. „Die Reserveliste macht es nun möglich, Projekte aus dem folgenden Jahr vorzuziehen, damit die Höhe der Investitionen gewährleistet bleibt.“ Das schaffe auch Verlässlichkeit und Planbarkeit für die Kärntner Unternehmen und die Wohnbaugenossenschaften.

Leistbares Wohnen

Ebenfalls gewährleistet ist durch die massive Investition in den Wohnbau, dass die Mieten leistbar bleiben. Gaggl: „Der gemeinnützige Wohnbau ist ein wirksames Mittel für günstige Mieten, um das Wohnen in Kärnten leistbar zu halten.“

Eigentum ermöglichen

Genauso hält es Herbert Gaggl für entscheidend, Wohneigentum in Kärnten zu ermöglichen. Seit langer Zeit macht er sich für eine Erneuerung der Wohnbauförderung stark: „Wir müssen sie endlich an die Lebensrealitäten anpassen“, ist er überzeugt. Regeln seien ebenso nicht mehr zeitgemäß wie Preis- und Einkommensgrenzen. Gaggl: „Eine Wohnbauförderung, die fast niemand in Anspruch nehmen kann, weil er die Kriterien nicht erfüllen kann, verfehlt ihr Ziel.“

Deshalb plädiert Gaggl für eine Neuausrichtung der Förderung. „Grenzen für Einkommen, Preise und Baukosten müssen an unsere Zeit angepasst werden“, so



seine wichtigste Forderung. Außerdem setzt er sich für eine vereinfachte Antragstellung und raschere Bearbeitung ein. „Wer Wohnraum schaffen will, soll rasch eine Antwort bekommen“, ist Gaggl überzeugt.

Für wichtig hält Gaggl auch, dass bestehende Bausubstanz aktiviert wird. „Sanierung von bestehenden Einheiten ist ein Gebot der Stunde“, ist er sich sicher. „Wer Wohneinheiten saniert, sichert Werte und schont Ressourcen.“ Geht es nach ihm, soll es eine sinnvoll ausgewogene Aufteilung der Förderung in Neubau, Sanierung und Mietobjekte geben. Klar ist für Gaggl jedenfalls, dass die Wohnbauförderung regelmäßig evaluiert wird. „Nur so erfahren wir, ob sie wirkt oder weitere Anpassungen braucht“, so Gaggl. □

Neue Wohnungen nach Bezirken	
Klagenfurt Stadt:	873
Villach-Stadt:	438
Klagenfurt Land:	56
St. Veit/Glan:	64
Spittal an der Drau:	96
Villach Land:	103
Völkermarkt:	52
Wolfsberg:	155
Feldkirchen:	44
Hermagor:	45
Summe:	1.926

FOKUS WIEN

SO KLINGT WIEN.



Scannen und
Musik aus dem
Bundesland
hören.

Die Playlist wurde kuratiert von Alex Wunderbar (Studio Wunderbar).
Er ist Tonmeister, Komponist und Multiinstrumentalist
Mehr auf <https://argeeigenheim.at/musik2026/>



”

Gerade in Zeiten wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Umbrüche braucht es die Gemeinnützigen Bauvereinigungen als stabilisierenden Faktor am Wohnungsmarkt in Wien und ganz Österreich.

QUALITÄT BRAUCHT PLANUNGSSICHERHEIT:

So kann der gemeinnützige Wohnbau seine Stärken ausspielen

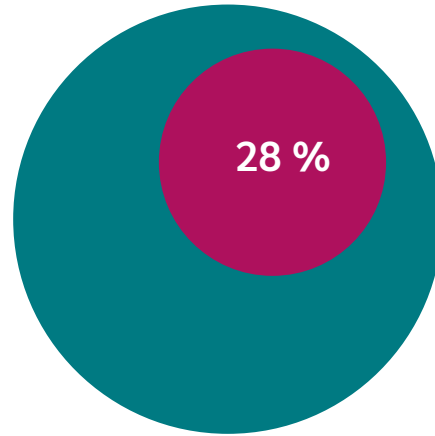
AUTOR: CHRISTOPH SCHARINGER, Landesobmann ARGE Eigenheim Wien,
Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Frieden

Das Jahr 2025 hat die angespannte Situation, in der sich der Wohnbausektor befindet, markant unterstrichen. Hohe Baukosten, steigender Finanzierungsaufwand, strenge Klimaschutzvorgaben und Baulandknappheit im urbanen Raum erhöhen den Druck auf den Wohnungsmarkt. Umso bemerkenswerter ist es, dass die GBV ihre Rolle als tragende Säule des

Immobilienmarktes – trotz national rückläufiger Gesamtzahlen im Wohnungsneubau – behaupten konnten. Ihr Anspruch: Anstelle kurzfristiger Renditeziele sehen sie sich langfristiger Versorgungssicherheit verpflichtet.

Die Wohn- und Lebensqualität, die wir in Österreich schätzen, entsteht nicht zufällig. Sie braucht verlässliche

Marktanteil GBV an gesamten Fertigstellungen (Ø 2022-2024):



Anzahl GBV:
54

Quelle: 2025, GBV Verbandsstatistik

Rahmenbedingungen für Bauträger, vorausschauende Sicherung von Bauland und langfristige Finanzierungsmöglichkeiten. Betrachten wir die Situation in der Bundeshauptstadt, so sehe ich Wien mit seinem Wohnbauförderungs-Modell gut aufgestellt. Langfristig rückzahlbare und niedrig verzinsten Förderdarlehen geben den GBV den Handlungsspielraum für die Schaffung jenes Wohnraums, den die Stadt in Zukunft braucht.

Projekte, die im gemeinnützigen Wohnbau umgesetzt werden, überzeugen. Sie geben stabilen Nachbarschaften und sozialer Durchmischung den notwendigen Raum und sichern langfristig die Wohnqualität. Die Politik kennt diese Vorteile und unterstützt mittels Bau-trägerwettbewerben das Ziel, dass Qualität, Innovation und nachhaltige Stadtteilentwicklung mehr zählen als das bloße Pokern um Grundstückspreise.

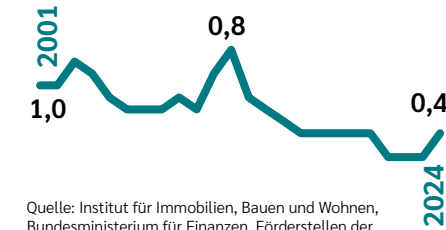
Der Einsatz der Bau-trägerwettbewerbe als Instrument zur Steuerung des urbanen Wohnungsmarktes ist ein wesentlicher Faktor, sodass in Wien im internationalen Vergleich weiterhin

kostengünstiger und zukunfts-fitter Wohnraum angeboten werden kann. In Zusammenarbeit mit den Qualitäts-beiräten stellen GBV bereits heute die Weichen für die Planung kompakter Wohnungsgrößen, die nicht nur positive Kosteneffekte haben, sondern auch dem neuen Selbstverständnis von Singles, Paaren und Patchworkfamilien entsprechen.

In Zeiten des Umbruchs am Wohnungsmarkt und im gesellschaftlichen Zusammenleben sind sowohl ein feines Sensorium für Strömungen wie auch konsequente Verlässlichkeit gefragt. GBV punkten bei beiden Anforderungen. Während sich Teile des Bausektors sehr volatil entwickeln, agieren GBV mit hoher Kontinuität. Sie investieren nicht nur in laufende Baustellen, sondern auch in den Aufbau von Grundstücksreserven mit Wohnbauperspektive – und zwar noch bevor eine endgültige Baulandwidmung vorliegt. Hier in Vorlage zu gehen, bedeutet Verantwortung dafür zu übernehmen, dass Wohnraum-schaffung für kommende Generationen erschwinglich bleibt.

„
**Projekte, die im
gemeinnützigen
Wohnbau um-
gesetzt werden,
überzeugen.**

Wohnbauförderung in % BRP



Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderstellen der Länder, STATcube (Statistik Austria)/OeNB Dashboard

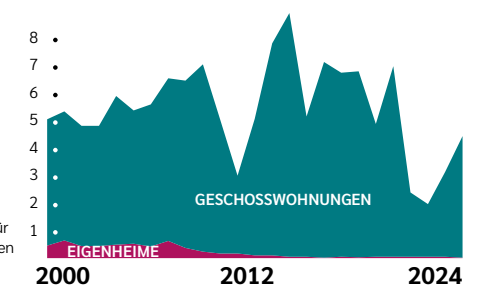
Die geförderte Mietwohnung mit Eigentums-Option, die von der ARGE Eigenheim seit langem forciert wird, kann einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels leisten. Für Haushalte mit mittleren Einkommen werde ich sie als Angebot, das schrittweisen Zugang zu Eigentum erlaubt und Vermögensbildung mit sozialer Sicherheit verbindet. Mit Blick auf die Entwicklung der Miet- und Betriebskosten in Österreich seit 2015 zeigt sich, dass die Miete durchschnittlich deutlicher ansteigt als der Verbraucherpreisindex, während sich die Betriebskosten meist entlang der allgemeinen Teuerung bewegen. Das ist ein starkes Argument für „Wohnen im Eigentum“.

Die Zukunft des Wohnens im Blick sehen wir Aufgaben, die widersprüchlich erscheinen – zum Beispiel: „Steigerung der Wohnbauleistung unter Einhaltung von Klimaschutzvorgaben“ oder etwa „sparsamer Umgang mit Boden durch Bestandssanierung und größere Gebäudehöhen im Neubau bei dennoch kostengünstigen Mieten“.

Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderstellen der Länder/OeNB Dashboard

Die gute Nachricht ist: Wenn jemand in der Lage ist, diese zukunftsorientierten Anforderungen zu erfüllen, sind es die GBV. Dies liegt im langfristigen Denken, das Teil der DNA der Gemeinnützigen ist. Es braucht allerdings politische Unterstützung, damit diese Wohnbau-philosophie weiter Bestand haben kann. Dazu zählen zügige Widmungs- und Bauverfahren, planbare Fördermodelle und ausreichende Mittel für Neubau und Sanierung. Gerade in Zeiten knapper öffentlicher Kassen könnte die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Mittel für die Wohnbauförderung mehr Planungssicherheit im Sektor bringen. Wohnen in Österreich wird sich in den kommenden zehn Jahren deutlich verändern. Die GBV können und sollen dabei eine Schlüsselrolle – als langfristige Partner für geförderten Wohnbau in einer nachhaltigen Stadt- und Gesellschaftsentwicklung mit hoher Attraktivität für eine breite Bevölkerungsschicht – übernehmen. □

Förderungszusicherung in Wien in Tausend



Wohnraum in Wien: ZWISCHEN ANSPRUCH UND WIRKLICHKEIT

AUTOR: LORENZ MAYER, Abgeordneter zum Wiener Landtag,
Landesgeschäftsführer und Wohnbausprecher der Wiener Volkspartei

Wien wächst – und mit der Stadt wächst der Druck auf den Wohnungsmarkt. Als Zweimillionen-Metropole steht Wien vor der Aufgabe, seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend leistbaren, qualitativ hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Doch während die Nachfrage steigt, hinkt das Angebot hinterher. Gestiegene Baukosten, langwierige Genehmigungsverfahren und eine Wohnbaupolitik, die zu oft auf Ankündigungen statt auf Ergebnisse setzt, haben die Lage in den vergangenen Jahren verschärft. Als Wohnbausprecher der Wiener Volkspartei ist es mein Anspruch, diese Missstände klar zu benennen – und konkrete Lösungen einzufordern.

Der Wiener Wohnungsmarkt steht 2026 vor strukturellen Herausforderungen, die seit Jahren bekannt, aber noch immer nicht ausreichend beantwortet sind. Der Wohnungsmangel in Wien ist spürbar – und er ist hausgemacht. Eine zu geringe Bautätigkeit, träge und kostspielige Genehmigungsverfahren sowie überbordende Auflagen in städtebaulichen Verträgen treiben die Kosten in die Höhe, noch bevor der erste Ziegel gesetzt wird. Eine der vielen Folgen davon: Infrastrukturkosten werden auf

die Bauwilligen überwältigt, die diese Kosten selbstverständlich an die künftigen Bewohner weitergeben, und leistbarer Wohnraum für die Wienerinnen und Wiener rückt dadurch einmal mehr in weitere Ferne.

Mein Schwerpunkt für das kommende Jahr 2027 ist die Stärkung der Eigentumsbildung. Eigentum darf kein Luxus sein – es ist ein gesellschaftspolitisches Fundament. Wer sich Eigentum schaffen kann, schützt sich vor Altersarmut, übernimmt Verantwortung für sich und sein Umfeld und setzt auf persönliche Leistung. Eine Gesellschaft, in der Eigentumsbildung möglich und gefördert wird, ist eine stabilere und gerechtere Gesellschaft. Wien muss hier nicht nur den Rückstand gegenüber anderen Bundesländern aufholen, sondern auch die Rahmenbedingungen für Wohneigentum deutlich verbessern. Die Wohnbaumilliarde der Bundesregierung war dazu ein richtiges und wichtiges Signal – ein erster Schritt, um die Wohnraumschaffung wieder anzukurbeln. Doch ein erster Schritt allein genügt nicht: Weitere, konsequente Maßnahmen müssen folgen. Für Wien habe ich eine konkrete Forderung, die sofort Abhilfe schaffen würde: die Zweckwidmung des Wohnbauförderungsbeitrages. Derzeit versickern diese Mittel

„
Mein Schwerpunkt für das kommende Jahr 2027 ist die Stärkung der Eigentumsbildung.“

„
Klimaverträgliches Bauen und Wohnen ist keine Option, sondern eine Notwendigkeit.“

im allgemeinen Budget der Stadt. Eine konsequente Zweckwidmung würde die verfügbaren Mittel für den Wohnbau in Wien um rund 300 Mio. Euro jährlich erhöhen – Geld, das unmittelbar für leistbaren Wohnraum (idealerweise zur Förderung von leistbarem Eigentum) eingesetzt werden könnte.

Aber auch wenn es um die Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsverfahren geht, muss die Stadt rasch etwas tun! Schnellere und schlankere Verfahren sind kein bürokratischer Selbstzweck – sie sind eine direkte Voraussetzung dafür, dass Wohnraum überhaupt in ausreichender Menge und zu vertretbaren Kosten entsteht. Notwendig sind vereinfachte und effizientere Verfahren mit mehr Rechtssicherheit. Gerade die komplexen Zuständigkeiten innerhalb des Wiener Magistrats sorgen für überdurchschnittlich lange Verfahren.

Bezüglich der nachhaltigen Weiterentwicklung der Wiener Immobilien ist der Weg „Raus aus dem Gas“ grundsätzlich richtig. Klimaverträgliches Bauen und Wohnen ist keine Option, sondern eine Notwendigkeit. Entscheidend dabei sind jedoch Verlässlichkeit und Planbarkeit: Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie die Baubranche brauchen klare Rahmenbedingungen, um investieren

und planen zu können. Genau hier fehlen in Wien die Rahmenbedingungen: Wer trägt die Kosten der Umstellung? Wie sieht der konkrete Zeitplan aus? Welche Beiträge werden von Eigentümer:innen, welche von Mieter:innen erwartet? Diese Fragen sind bis heute unbeantwortet. Ohne diese Klarheit bleibt der „grüne Wohnbau“ eine politische Floskel – und keine gelebte Realität.

Zusammenfassend bedeutet all das für Wien eines: Unsere Stadt braucht deutlich mehr Gestaltungswillen in der Wohnbaupolitik, schnellere Verfahren, planbare Rahmenbedingungen und eine gezielte Förderung von Eigentum. Wer den Wohnungsmarkt nachhaltig entlasten will, muss jetzt den Mut zu echten Reformen haben – im Interesse der Wienerinnen und Wiener und kommenden Generationen. □



WIENS WEG ZUR NULL- EMISSION

Wien hat die Umsetzungsfrist bei der EU-Gebäuderichtlinie gehalten. Die Pflichten knüpfen an ohnehin anstehende Baumaßnahmen an, nicht an einen Stichtag. Es gibt auch Kritik an der Umsetzung.

Bis Ende Mai 2026 mussten alle EU-Mitgliedstaaten die überarbeitete Gebäuderichtlinie EPBD (EU 2024/1275) umsetzen, Ziel ist die Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis 2050. Weil Energie- und Wärmerichtsmaterien Ländersache sind, läuft das in Österreich über neun Bauordnungen. Wien war früh dran: Begutachtung vom 10. bis 28. April, Kundmachung am 14. Juli 2026. Das W-EGUG 2026 ändert die Bauordnung für Wien, das Heizungs- und Klimaanlagengesetz 2015 und das Garagengesetz 2008. Die Pflichten knüpfen überwiegend an ohnehin anstehende Baumaßnahmen an, nicht an einen Stichtag. Nur: Die Schwellenwerte, ab denen ein Gebäude als sanierungsbedürftig gilt, sollen erst über die OIB-Richtlinie 6 kommen. Sie lagen bei Kundmachung nicht vor.

Was Wien geregelt hat

Bei größeren Renovierungen, Einzelbauteilsanierungen und Änderungen am gebäudetechnischen System dürfen keine neuen Heizungsanlagen für feste und flüssige fossile Brennstoffe mehr errichtet werden. Bei denselben Anlässen ist zu prüfen, ob sich der Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen, Energiegemeinschaften, effizienter Fernwärme oder anderen kohlenstofffreien Quellen decken lässt. Fällt die Prüfung positiv aus, ist umzustellen. Neubauten müssen ab 2030 Nullemissionsgebäude sein. Die Solarpflicht, für Neu- und Zubauten längst üblich, gilt nun auch für große Renovierungen wie Dachbodenausbauten sowie für öffentliche Gebäude und Nichtwohngebäude bei größerer Renovierung. Erfüllt ein Nichtwohngebäude die Schwellenwerte nicht, lösen Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung eine Renovierungspflicht binnen drei Jahren aus. Eine ungünstige Kosten-Nutzen-Analyse befreit nicht vollständig, wirtschaftlich rechnende Einzelmaßnahmen bleiben verpflichtend. Der Renovierungspass ist freiwillig und wird in die Energieausweisdatenbank hochgeladen.

Was für den gemeinnützigen Bestand zählt

Die viel diskutierte Sanierungspflicht bei Verkauf und Vermietung betrifft Nichtwohngebäude. Für Wohngebäude kann eine solche Verpflichtung festgelegt werden, das Gesetz hält die Möglichkeit offen. Der reale Hebel für den Bestand liegt anderswo: beim Heizungstausch. Der Austausch einer einzelnen Gas-therme gilt laut Erläuterungen in der Regel nicht als Änderung am gebäudetechnischen System. Steht dagegen der Austausch einer Heizung für mehrere Wohnungen an, kann der Umstieg auf ein anderes Energiesystem vorgeschrieben werden. Dazu kommt das Garagengesetz: Bei Neubau und größeren Renovierungen von Wohngebäuden mit mehr als drei Stellplätzen ist die Hälfte der Stellplätze für Ladestationen vorzuverkabeln, sofern die Kosten unter zehn Prozent der Renovierungskosten bleiben. Der energetische Zustand werde damit „von einer technischen Kennzahl zu einem rechtlichen und wirtschaftlichen Faktor“, so Rechtsanwalt Roland Weinrauch.

Kritik

Die Kammer der Ziviltechniker kritisiert die Rechts-technik: Wien hat technische Detailvorgaben direkt in die Bauordnung geschrieben, statt sie über die bundesweit abgestimmten OIB-Richtlinien zu regeln. Damit greift § 2 der Wiener Bautechnikverordnung nicht mehr, der die Abweichung von OIB-Vorgaben erlaubt, wenn dasselbe Schutzziel auf anderem Weg nachgewiesen wird. „Der Entwurf schießt teils über das Ziel hinaus“, so Bernhard Sommer, Präsident der Kammer der Ziviltechniker:innen. Die Wirtschaftskammer Wien forderte, die Dreijahresfrist auf mindestens fünf Jahre zu verlängern, weil Vorabprüfungen, Bewilligungen und Abstimmungen in die Frist hineinlaufen.

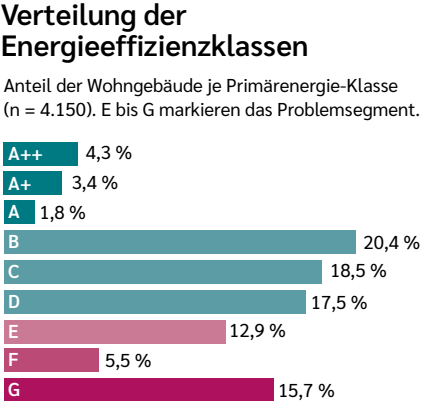
Wo das Geld fehlt

Christoph Scharinger, Landesobmann der ARGE Eigenheim Wien, verweist auf einen Punkt, den das Gesetz nicht löst. „Ich sehe gerade für all jene Eigentümer von alten Zinshäusern, die der Vollenwendung des MRG unterliegen, die Herausforderung der Finanzierung, da die Mietzinsreserven nicht genügend vorhanden sein werden.“ Erschwerend kommen aus seiner Sicht Denkmalschutz und mietrechtliche Eingriffe der vergangenen Jahre hinzu. Für ältere Häuser im gemeinnützigen Bestand gilt dieselbe Rechnung: „Auch hier wurden massive Einschnitte in den EVB gemacht, die später eine Förderung erfordern, um die Kosten von Sanierungen tragen zu können.“ Ein Beitrag der Mieter werde vermutlich nötig sein. Nur dauert ein Erhöhungsverfahren nach § 18 MRG oder § 14 WGG so lange, dass es jeden vorgegebenen Zeitrahmen sprengen würde.

DEKARBONISIERUNG IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU

Ein Drittel des Bestands liegt in den schwächsten Energieklassen, der Sanierungsbedarf erreicht rund 6,7 Mrd. Euro, und das aktuelle Tempo reicht für die EU-Klimafristen bei Weitem nicht aus.

AUTOR: WOLFGANG LUKASCHEK, Founder und CEO blue auditor gmbh



**64 Prozent
der Gebäude
mit berechne-
tem CO₂-Wert
liegen bereits
heute über
dem klima-
kompatiblen
Zielpfad.**

Der Befund ist präzise und unbequem. Eine im Juni 2026 veröffentlichte Branchenanalyse hat Energieausweise von 5.723 Wohngebäuden, überwiegend aus dem gemeinnützigen Wohnbau ausgewertet. Das Ergebnis: Der Bestand ist gespalten, das Sanierungstempo ist viel zu niedrig, und der Investitionsbedarf liegt in einer Größenordnung, die ohne substanzielle öffentliche Mittel nicht zu stemmen ist.

34 Prozent der bewerteten Gebäude fallen in die Energieklassen E, F oder G. Allein auf F und G entfallen 21,2 Prozent. Der Medianwert beim Primärenergiebedarf liegt bei 151,8 kWh pro Quadratmeter und Jahr, der Mittelwert bereits bei 183,6. Der Abstand zwischen beiden Werten zeigt: Wenige besonders ineffiziente Gebäude ziehen den Schnitt deutlich nach oben und konzentrieren den eigentlichen Handlungsbedarf. Das schwächste 43-Prozent-Segment, jenes, das die novellierte EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) primär im Visier hat, verbraucht im Schnitt das 2,7-Fache des besseren Bestandteils, nämlich rund 286 gegenüber 107 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Noch deutlicher wird das Problem auf der Emissionsseite. Die Analyse auf Basis des Dekarbonisierungspfads

(CRREM-Methodik), des international etablierten Verfahrens zur Bewertung von Dekarbonisierungspfaden, beruht auf den Energieausweisdaten: 64 Prozent der Gebäude mit berechnetem CO₂-Wert liegen bereits heute über dem klimakompatiblen Zielpfad. Diese Betrachtung ist bewusst konservativ. Der Energieausweis nach OIB-Richtlinie 6 erfasst nicht den gesamten Energiebedarf eines Gebäudes, der Haushaltsstrom etwa bleibt außen vor. Der reale Bedarf liegt also tendenziell höher als der modellierte, die tatsächliche Lücke eher größer als kleiner. Der entscheidende Faktor ist dabei nicht der Energieverbrauch an sich, sondern der fossile Heizungs mix. Ein energetisch halbwegs aufgerüstetes Gebäude mit Gasheizung kann trotzdem tief in der Zielverfehlung stecken. Effizienz und Dekarbonisierung sind, wie die Analyse unmissverständlich festhält, nicht dasselbe.

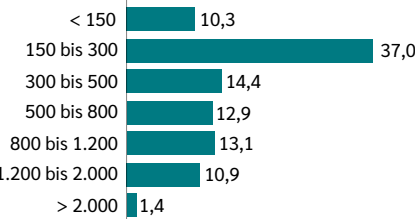
Was die EPBD verlangt
Die novellierte Gebäuderichtlinie, die bis zum 29. Mai 2026 in nationales Recht überzuführen war, setzt konkrete Schwellen: Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des Wohnbestands muss bis 2030 um mindestens 16 Prozent sinken, wobei 55 Prozent

dieser Einsparung aus der Sanierung des schwächsten 43-Prozent-Segments stammen müssen. Die Schwelle liegt bei rund 170 kWh/m²·a. Bis 2040 gilt zudem der Ausstieg aus fossilen Heizkesseln.

Das klingt nach Plan. Das Problem ist das Tempo. Derzeit werden im gemeinnützigen Sektor GBV-weit rund 6.800 Wohnungen pro Jahr thermisch saniert, das entspricht etwa einem Prozent des Bestands. Um allein das schwächste Segment bis 2040 abzarbeiten, wäre eine

Sanierungskosten je m²

Anteil der Gebäude je Kostenband (Euro/m²); Median rund 326 Euro/m². Modelliert mit Blue Auditor Retrofit Intelligence.



Hochwasser heute, Hitze morgen

Klimagefahr (Score > 0,5)	2030er RCP 4.5	2050er RCP 8.5
Hochwasser	33,4 %	36,8 %
Hitzestress	0,0 %	50,6 %
Waldbrände	0,0 %	6,4 %
Wasserstress	0,0 %	0,0 %

Vier Gefahrenarten (Hochwasser, Hitzestress, Waldbrände, Wasserstress), je zwei Balken: RCP 4.5 / 2030er und RCP 8.5 / 2050er. Zeigt die starke Zunahme des Hitzestress-Risikos von 0 auf 50,6 Prozent als zentralen künftigen Risikofaktor.

Rate von knapp 21.000 Wohnungen jährlich nötig, für den vollständigen Fossil-Ausstieg sogar rund 24.300. Das bedeutet eine Drei- bis Vierfachung gegenüber der aktuellen Kapazität. Und selbst diese Zahl setzt voraus, dass keine weiteren Engpässe hinzukommen, bei Planungskapazitäten oder auf dem Bauplatz. Eine tiefe Sanierung dauert realistisch vier bis sieben Jahre vom Beschluss bis zur Fertigstellung.

6,7 Milliarden, die sich nicht selbst refinanzieren

Der modellierte Sanierungsbedarf liegt im Median bei 326 Euro pro Quadratmeter. Für die rund 3.000 Gebäude der Stichprobe mit berechnetem Kostenwert ergibt sich ein aggregiertes Investitionsvolumen von rund 3,2 Mrd. Euro. Überträgt man den medianen Kostensatz auf das schwächste 43-Prozent-Segment des gesamten gemeinnützigen Mietwohnbestands, also auf rund 293.000 Wohnungen und 20 Mio. m², liegt der hochgerechnete Bedarf bei etwa 6,7 Mrd. Euro brutto.

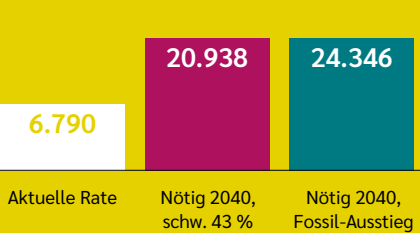
Von diesem Betrag lassen sich grob 0,9 Mrd. Euro Förderungen abziehen und weitere 0,8 Mrd. Euro durch den Barwert der eingesparten Energiekosten. Verbleiben rund 5 Mrd. Euro Nettolast, die von GBV und Mietern zu tragen wären.

Konkret bedeutet das je Wohnung mit 70 Quadratmetern eine Median-Investition von rund 22.800 Euro. Über eine Sanierungsumlage refinanziert, ergibt sich eine Mehrbelastung von 1,2 bis 1,8 Euro je Quadratmeter und Monat. Dem steht eine Energiekostensparnis

Konkret bedeutet das je Wohnung mit 70 Quadratmetern eine Median-Investition von rund 22.800 Euro.

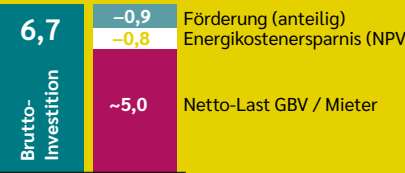
Sanierungstempo: heute vs. Anforderung 2040

GBV-weit, Wohnungen pro Jahr (indikative Hochrechnung).



Kapitalbedarf, schwächstes 43 %-Segment

Indikative Größenordnung in Mrd. Euro (GBV-weit).



von 1,0 bis 1,6 Euro gegenüber, berechnet auf der vom Mieter tatsächlich bezahlten Endenergie. Warmmietenneutralität, also der vollständige Ausgleich von Umlage und Einsparung, ist damit nur bei günstiger, langfristiger Finanzierung erreichbar. In den meisten Szenarien deckt die Ersparnis die Umlage nicht vollständig.

Die Sanierungsoffensive 2026 stellt sektorübergreifend rund 1,8 Mrd. Euro bis 2030 bereit, bei einer maximalen Förderquote von 30 Prozent. Das ist ein Mehrfaches unter dem, was allein für das schwächste Segment gebraucht würde.

Klimarisiken jenseits der Energieeffizienz

Die Analyse erfasst auch physische Klimarisiken. Bereits heute sind rund 33 Prozent der Gebäude erhöhter Hochwassergefährdung ausgesetzt. Im Szenario RCP 8.5 für die 2050er Jahre steigt dieser Anteil auf 36,8 Prozent, und der Anteil der Gebäude mit erhöhtem Hitzestress klettert von heute null auf 50,6 Prozent. Die finanzielle Gesamtvulnerabilität ist kurzfristig moderat, im Mittel rund 0,05 Prozent des Verkehrswerts, langfristig im schlechten Klimaszenario

jedoch rund 0,22 Prozent. Das klingt gering, summiert sich aber über einen Bestand von 681.700 Mietwohnungen zu einer handfesten Risikoposition.

Eine Verteilungs-, keine Baufrage
Der gemeinnützige Wohnbau ist eine tragende Säule des österreichischen Wohnens: Die im GBV organisierten Bauvereinigungen stellen rund 20 Prozent des gesamten Wohnungsbestands, 40 Prozent des mehrgeschoßigen Wohnbaus und errichten jährlich etwa ein Viertel aller neuen Wohnungen im Land. In Wien liegt der Anteil des sozialen Wohnbaus bei 44 Prozent. Und der Sektor saniert bereits, deutlich mehr als weite Teile des privaten Bestands. Das Problem ist nicht fehlendes Engagement, sondern das Verhältnis zwischen dem, was nötig ist, und dem, was unter den aktuellen Rahmenbedingungen möglich ist.

Das schwächste Problemsegment ist klar abgrenzbar. Die Frage ist nicht, ob Technik und Methodik vorhanden sind, sie sind es. Die Frage ist, wer zahlt, wer priorisiert und ob die öffentliche Hand stabile, mehrjährig planbare Förderung bereitstellt. Das ist keine bautechnische, das ist eine sozialpolitische Entscheidung. □

GEDRUCKT UND GEMEIN- NÜTZIG

3D-DRUCK IM WOHNBAU SETZT SICH LANGSAM DURCH.

In Frankreich wurde ein gemeinnütziges Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen mittels 3D-Druck gebaut. Schnellere, günstigere und personalärmere Bauverfahren bringen mehr Effizienz – für Obdachlose, Kriegsversehrte und für zahlungskräftige Surfer:innen.



Das gemeinnützige Haus in Frankreich (Bild links und auf der vorderen Doppelseite) ist schon gebaut und wurde mit einem konventionellen Bau daneben verglichen. Weitere Projekte sind bereits geplant. Bild rechts oben: Auch im gehobenen Segment wird schon gedruckt (Waco-Projekt).



In Texas werden gerade 100 Häuser für chronisch Obdachlose errichtet.

In Bezaanes, einer Gemeinde im Großraum Reims, steht seit April 2026 das größte 3D-gedruckte Mehrfamilienhaus Europas. Zwölf Sozialwohnungen, drei Geschosse, 800 m² Nutzfläche. Der Bauherr Plurial Novilia ist ein gemeinnütziger Wohnbauträger, der in Frankreich mehr als 39.000 Sozialwohnungen verwaltet. Schon 2022 hatte das Unternehmen erste Erfahrungen mit additiven Verfahren gesammelt. ViliaSprint² ist der nächste, deutlich größere Schritt.

In 34 Tagen gedruckt

Geplant waren 50 Arbeitstage für die Druckphase. Tatsächlich wurden es 34. Für den Druckbetrieb genügten drei Operatoren, beim baugleichen konventionellen Vergleichsgebäude, das Plurial Novilia auf demselben Grundstück parallel errichtete, waren es sechs. Die Bediener steuern den Roboter per Tablet, schweres Heben entfällt. Bauabfälle sanken von typischen zehn auf fünf Prozent. Weniger Lkw-Fahrten bedeuten auch weniger Lärm.

Geschwungene Fassaden und gerundete Grundrisse entstehen im 3D-Druck ohne Kostenaufschlag und brauchen dabei rund zehn Prozent weniger Material

als eine rechteckige Konstruktion gleicher Fläche. Das Gebäude zielt mit Photovoltaik und Wärmepumpe auf rund 60 Prozent Energieautonomie, die Gebäudestellung wurde auf Basis von Einstrahlungsstudien optimiert.

Und die Kosten? 4,5 Mio. Euro Gesamtinvestition, rund 30 Prozent mehr als der konventionelle Vergleichsbau. Dieser Aufschlag geht aber nicht auf den Druckprozess zurück, sondern auf Forschungsaufwand und das aufwendige Zulassungsverfahren beim nationalen Bauforschungsinstitut. Auf die Mieter wird er nicht umgelegt. Plurial Novilia plant bereits das nächste Projekt: rund 40 Wohneinheiten, zwei gleichzeitig betriebene Drucker, mit dem Ziel, die Druckgeschwindigkeit zu vervierfachen und die Kosten an das Niveau kon-



ventioneller Bauweise anzunähern. Was nicht zutrifft, ist die Erwartung, 3D-Druck mache Wohnbau automatisch günstiger. Solange Zulassungen und Forschungskosten eingepreist werden müssen, bleibt ein Aufschlag. Dass Plurial Novilia das Verfahren direkt zum zweiten Mal einsetzt, diesmal größer, ist das deutlichste Signal für den Stand der Technologie.

Obdachlosenprojekt

Frankreich ist kein Einzelfall. Rund um die Welt zeigen Projekte, dass 3D-Druck im Wohnbau funktioniert, und zwar in sehr unterschiedlichen Kontexten. In Japan wurde erstmals ein zweistöckiges 3D-gedrucktes Haus nach den strengen nationalen Erdbebenstandards behördlich genehmigt. Vier Mitarbeiter genühten für den Bau. Das belegt, dass der Druckbeton auch unter extremen strukturellen Anforderungen trägt.

In Texas baut die Firma ICON gerade 100 Häuser für eine gemeinnützige Einrichtung für chronisch Obdachlose. Gleichzeitig entsteht in Waco, ebenfalls Texas, mit The Desperado eine Wohnanlage mit 88 Einheiten im gehobenen Segment, ab 1,6 Mio. US-Dollar, vollständig in 3D-gedrucktem Beton. Additive Fertigung ist längst nicht mehr nur ein Werkzeug für kostengünstigen Wohnbau. In Luxemburg wurde ein 56-Quadratmeter-Haus in 27 Druckstunden auf einem Kleinstgrundstück errichtet, auf dem konventionell kein Gebäude realisierbar gewesen wäre. CO₂-Fußabdruck: 4,4 Tonnen.

Und für die Ukraine betreibt die UN-Industrieorganisation UNIDO gerade eine Machbarkeitsstudie für 3D-gedruckten Wiederaufbau: Designdaten werden digi-

tal bereitgestellt, lokale Bauunternehmen drucken vor Ort. Es kommt also zur Trennung von Wissen und Ausführung. Die gesamte Planungs- und Designkompetenz sitzt in Japan, bei der Firma Serendix. Was in die Ukraine geliefert wird, ist keine Ware, kein Material, kein Experte, sondern eine Datei. Weil ein 3D-Drucker braucht keine lokale Schalungsindustrie, keine große Stammmannschaft, er arbeitet auch dort, wo Handwerker fehlen und Lieferketten unterbrochen sind.

Was die Technologie noch nicht leistet

3D-Druck ersetzt den Rohbau bislang nur für die Wände. Decken, Treppen, Fenster, Haustechnik, Innenausbau, alles das bleibt konventionell. Die tatsächlich realisierbare Zeitersparnis ist damit geringer als die reinen Druckzeiten vermuten lassen. Normen und Zulassungsverfahren sind in vielen Ländern noch nicht auf die Technologie ausgerichtet, was erheblichen Mehraufwand erzeugt. Fachkräftemangel wird abgemildert, aber nicht beseitigt: Operatoren müssen digitale Steuerungssysteme beherrschen, das ist eine neue Qualifikationsanforderung.

Mit steigenden Stückzahlen und standardisierten Verfahren dürften sich Kosten und Zulassungsaufwand verschieben. Bis dahin bleibt 3D-Druck ein Verfahren mit klaren Vorteilen in bestimmten Situationen, bei Fachkräftemangel, knapper Zeit, komplexen Geometrien und mit einem Kostennachteil, der sich erst mit größerer Verbreitung abbaut. □



Es kommt also zur Trennung von Wissen und Ausführung – für Kriegsgebiete besonders interessant.

Ganze Siedlungen wie hier in den USA können schnell errichtet werden. So kann auf einen plötzlichen Wohnbedarf reagiert werden.



Wie funktioniert 3D-Druck im Wohnbau?

Ein portalgestützter Druckkopf trägt Schicht für Schicht Frischbeton auf, ohne Schalung, direkt aus der digitalen Planung.



Das Prinzip ist dem Heimdrucker nicht unähnlich, nur im anderen Maßstab. Ein computergesteuerter Druckkopf fährt auf einem Portalsystem über die Baustelle und extrudiert einen speziell entwickelten Frischbeton in dünnen Schichten. Lage für Lage entsteht so die Wandstruktur des Gebäudes, ohne Schalung, ohne Formen, direkt aus der digitalen Planung.

Die Wandquerschnitte sind mehrschalig: eine äußere und eine oder zwei innere Schichten, der Zwischenraum wird mit Dämmmaterial gefüllt. Die Bewehrung erfolgt entweder über synthetische Fasern im Beton selbst oder durch nachträglich eingelegte Elemente. Decken, Treppen und Haustechnik werden konventionell ergänzt.

Was die Technologie ermöglicht: Kurvenförmige Wände und komplexe Geometrien entstehen ohne Mehrkosten, weil der Drucker jede digital definierte Form gleich schnell abfährt. Der Materialverschnitt ist gering, weil nur dort Material abgelegt wird, wo Wand sein soll.

Die eigentliche Baustelle schrumpft. Statt dutzender Handwerker an der Schalung genügen wenige Operatoren am Tablet. Das Portalsystem überspannt das gesamte Gebäude und wird nach Fertigstellung jedes Bauabschnitts umpositioniert. Gesamte Rohbauphasen, für die konventionell Wochen eingeplant werden, dauern im 3D-Druck oft nur wenige Tage. □

EINE FAST LANE FÜR DEN WOHNBAU

AUTOR: ÖZGÜR ÖNER

Die Europäische Union hat offiziell keine Zuständigkeit für Wohnungspolitik. Trotzdem prägt kaum ein Politikfeld den Wohnbau so stark wie europäisches Recht, auch in Österreich. Vorgaben zur Gebäudeeffizienz, zu erneuerbaren Energien oder zur Finanzregulierung werden in Brüssel verhandelt und danach von den Mitgliedstaaten in nationales Recht gegossen. Wer die Debatte erst nach Beschluss der Gesetze verfolgt, kommt zu spät, denn Änderungen sind auf nationaler Ebene dann nicht mehr möglich.

Seit 2024 gibt es erstmals einen eigenen EU-Kommissar für Wohnen, den Dänen Dan Jørgensen. Seine Taskforce legte im Dezember 2025 in Rekordzeit den ersten europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum vor. Für 2027 ist zudem ein Vereinfachungspaket angekündigt, das sämtliche wohnraumrelevanten EU-Rechtsvorschriften auf den Prüfstand stellt. Für Länder wie Österreich, deren gemeinnützige Bauträger ohnehin mit einer Vielzahl an Regulatorik

jonglieren, ist das eine seltene Gelegenheit, Doppelgleisigkeiten und Widersprüche zu benennen.

Ein Beispiel für solche Widersprüche liefert die Finanzregulierung. Basel III und die EU-Taxonomie bestimmen zunehmend, ob und zu welchen Konditionen Wohnbauunternehmen Kredite bekommen. Gleichzeitig verlangt die Gebäudeeffizienzrichtlinie EPBD, gerade die energetisch schlechtesten Gebäude zu sanieren. Die Taxonomie fördert aber nur die besten Gebäude. Wer ein Haus mit schlechter Energieeffizienz saniert, findet dafür kaum taxonomiekonforme Finanzierung. Das trifft auch österreichische Bauträger, die ihre Sanierungsraten erhöhen sollen, aber mit denselben Finanzierungshürden kämpfen wie deutsche Unternehmen.

Ähnlich unübersichtlich ist die Lage bei Baugenehmigungen. Natur- und umweltrechtliche Auflagen, Vorgaben aus der Kreislaufwirtschaft und nationale Verfahren summieren sich zu einem

”

Wer die Debatte erst nach Beschluss der Gesetze verfolgt, kommt zu spät, denn Änderungen sind auf nationaler Ebene dann nicht mehr möglich.

”

Wir fordern einen befristeten Abwägungsvorrang für den Wohnungsbau, eine Fast Lane, die Verfahren für fünf bis zehn Jahre beschleunigt.

Dickicht, das Projekte verzögert, unabhängig davon, ob in Berlin, München oder Wien gebaut wird. Wir fordern einen befristeten Abwägungsvorrang für den Wohnungsbau, eine Fast Lane, die Verfahren für fünf bis zehn Jahre beschleunigt.

Ein solches Instrument würde nicht nur in Deutschland wirken. Jedes Mitgliedsland mit angespanntem Wohnungsmarkt profitiert von schnelleren Genehmigungen.

Auf europäischer Ebene ist außerdem der Sonderausschuss des Europäischen Parlaments zur Wohnungskrise aktiv geworden und hat bereits einen ersten Bericht mit Empfehlungen verabschiedet. Parallel baut die Europäische Investitionsbank eine Plattform auf, um private und öffentliche Investitionen in bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum zu bündeln. Beide Initiativen betreffen die gesamte Union, nicht nur die großen Wohnungsmärkte.



Damit solche Vorhaben am Ende der Praxis nützen, braucht es abgestimmte Positionen über Ländergrenzen hinweg. Eine Rückmeldung aus Brüssel wirkt nur, wenn sie für möglichst viele der 27 Mitgliedstaaten relevant ist. Der europäische Dachverband Housing Europe ist dafür die zentrale Plattform, über die auch österreichische Verbände ihre Anliegen einbringen können. Wer wartet, bis eine Richtlinie fertig verhandelt ist, hat die Chance zur Mitgestaltung bereits verpasst. □

ÖZGÜR ÖNER leitet seit 2010 das Brüsseler Europabüro des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und arbeitet seit 30 Jahren an europäischer Wohnungspolitik.

AUSBILDUNG VON AUFSICHTSRÄTEN

in gemeinnützigen Gesellschaften

AUTORIN: MICHAELA STEINACKER, Vorsitzende Forum Aufsichtsräte Österreich

Unsere Gesellschaften des gemeinnützigen Wohnbaus zählen zu den wichtigsten Akteuren der österreichischen Wohnungswirtschaft. Sie verwalten und errichten einen bedeutenden Teil des leistbaren Wohnraums und tragen damit wesentlich zur sozialen Stabilität, zur Stadtentwicklung sowie zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit hochwertigem Wohnraum bei. Aufgrund ihrer besonderen Stellung zwischen wirtschaftlicher Unternehmensführung und gesellschaftspolitischem Auftrag kommt den Organen dieser Unternehmen eine hohe Verantwortung zu. Dies gilt insbesondere für die Aufsichtsräte, deren Aufgaben und Anforderungen in den vergangenen Jahren deutlich komplexer geworden sind.

Was sind die Aufgaben der AufsichtsrätInnen?

Aufsichtsrät:innen übernehmen eine zentrale Kontroll- und Überwachungsfunktion. Sie begleiten die strategische Ausrichtung der Gesellschaft, überwachen die Geschäftsführung und tragen Mitverantwortung für wesentliche unternehmerische Entscheidungen. Sie

beurteilen dabei nicht nur wirtschaftliche Kennzahlen, sondern berücksichtigen auch rechtliche, soziale und wohnungspolitische Aspekte. Die Sicherstellung der Gemeinnützigkeit, die Einhaltung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes sowie die langfristige Sicherung leistbaren Wohnraums verlangen ein fundiertes Verständnis der spezifischen Rahmenbedingungen dieser Branche.

Warum ist eine fundierte Ausbildung so wichtig?

Die rechtlichen Anforderungen an Mitglieder von Aufsichtsgremien sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Themen wie Corporate Governance, Compliance, Risikomanagement, Nachhaltigkeit, Datenschutz oder die Anforderungen an die Finanzberichterstattung erfordern Fachwissen, das nicht selbstverständlich vorausgesetzt werden kann. Gleichzeitig nimmt die persönliche Verantwortung der Aufsichtsräte zu. Fehlentscheidungen oder mangelnde Kontrolle können nicht nur wirtschaftliche Schäden verursachen, sondern auch haftungsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

”

Fehlentscheidungen oder mangelnde Kontrolle können auch haftungsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Ein umfassendes Verständnis der gesetzlichen und wirtschaftlichen Zusammenhänge ist unerlässlich. Investitionsentscheidungen im Wohnungsbau wirken oft über Jahrzehnte hinweg. AufsichtsrätInnen müssen daher in der Lage sein, langfristige Strategien zu beurteilen, Finanzierungsmodelle zu verstehen und Risiken realistisch einzuschätzen. Gut ausgebildete AufsichtsrätInnen leisten einen wichtigen Beitrag zur Qualität der Unternehmensführung. Sie können die Geschäftsführung auf Augenhöhe begleiten, kritische Fragen stellen und fundierte Entscheidungen treffen. Dies stärkt die Transparenz und die Professionalität innerhalb der Organisation. Gleichzeitig erhöht sich das Vertrauen von Mietern, Fördergebern, Banken, politischen Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit in die Arbeit der Gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Gemeinsam für eine gute Zukunft

Aufsichtsräte müssen diese Entwicklungen verstehen, um ihre Kontroll- und Beratungsfunktion wirksam ausüben zu können. Regelmäßige Schulungen und Weiterbildungsprogramme ermöglichen es ihnen, aktuelle Trends und gesetzliche Neuerungen rechtzeitig zu erkennen und in ihre Entscheidungen einzubeziehen.

Zusammensetzung und Expertise

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Vielfalt der Aufsichtsratsmitglieder. In vielen gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften kommen die Mitglieder aus unterschiedlichen beruflichen Hintergründen. Diese Vielfalt ist wertvoll, erfordert jedoch zugleich ein gemeinsames Grundverständnis der Aufgaben, Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrates. Strukturierte Ausbildungsprogramme schaffen eine gemeinsame Wissensbasis und fördern die effektive Zusammenarbeit innerhalb des Gremiums.



Aufsichtsratsvorsitz – eine besondere Aufgabe

Eine besondere Verantwortung kommt der/dem Aufsichtsratsvorsitzenden zu. Neben der Leitung des Gremiums und der Sicherstellung einer effizienten Aufsichtstätigkeit hat sie/er darauf zu achten, dass die Zusammensetzung des Aufsichtsrates den gesetzlichen Anforderungen sowie den Grundsätzen guter Corporate Governance entspricht. Dabei gewinnt die Vielfalt innerhalb des Gremiums zunehmend an Bedeutung.

Ein professionell besetzter Aufsichtsrat sollte unterschiedliche Perspektiven und Kompetenzen vereinen. Dies betrifft insbesondere die ausgewogene Berücksichtigung verschiedener Altersgruppen, beruflicher Erfahrungen, fachlicher Ausbildungen und Geschlechter. Eine solche Diversität ermöglicht eine breitere Sichtweise auf strategische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Fragestellungen und verbessert die Qualität von Diskussionen und Entscheidungen. Unterschiedliche berufliche Hintergründe – etwa aus den Bereichen Wirtschaft, Recht, Technik, Finanzwesen, Digitalisierung, Nachhaltigkeit oder Sozialpolitik – tragen dazu bei, die komplexen Herausforderungen des gemeinnützigen Wohnbaus umfassend zu beurteilen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat daher bei der Nachfolgeplanung und bei Vorschlägen zur Besetzung von Mandaten darauf hinzuwirken, dass die erforderlichen Kompetenzen im Gremium ausgewogen vertreten sind. Gesetzliche Vorgaben zu Gleichstellung und Diversität sowie eine ausgewogene Vertretung der Geschlechter und Generationen sind sicherzustellen und stärken Legitimität und Zukunftsfähigkeit. □

Förderung von Nachwuchs ist eine essenzielle Investition in die Zukunft

YOUNG PROFESSIONALS – EIN NETZWERK FÜR DEN NACHWUCHS DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN

Wie in vielen Branchen, so ist auch in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft das Thema Fachkräftemangel in den letzten Jahren immanent geworden. Ob im sozialen Wohnbau, bei Sanierungsprojekten oder in der Verwaltung von Bestandsimmobilien – vielerorts fehlen Mitarbeitende mit einschlägiger fachlicher Ausbildung und Erfahrung. Doch werden gerade in der Zeit steigender Anforderungen solche Mitarbeitenden benötigt.

Passende Fachkräfte am Arbeitsmarkt zu finden und diese langfristig zu halten wird immer schwieriger. Die Initiative Young Professionals hat sich daher im Jahr 2025 mit dem Thema der Attraktivität Gemeinnütziger Bauvereinigungen als Arbeitgeber intensiv befasst und eine Umfrage durchgeführt. An der Umfrage haben rund 550 Mitarbeitende von GBVs teilgenommen. Die Umfrage zeigte, dass die gemeinnützige Baubranche einen geringen Be-

kanntheitsgrad unter den Arbeitssuchenden hat. Mehr als die Hälfte der Mitarbeitenden kannten die Branche vor ihrer Tätigkeit gar nicht. Sobald Mitarbeitende aber für die Branche gewonnen werden, so bleiben sie langfristig loyal. Ungefähr die Hälfte der Befragten arbeitet bereits seit mehr als zehn Jahren in der Branche. Am meisten schätzen die Befragten an ihrer Tätigkeit das „sinnstiftende Tun“ – also das Mitwirken an der Schaffung leistbaren Wohnraums. Geschätzt wird zudem die Job-sicherheit in einer krisensicheren Branche sowie die Flexibilität in der Arbeitszeit-gestaltung und der Kollektivvertrag.

Eine Schlussfolgerung aus der Umfrage ist, dass die Branche der GBVs noch viel gezielter auf dem Arbeitsmarkt auftreten kann. Der Begriff der „Gemeinnützigkeit“ ist für viele Arbeitssuchende nicht selbsterklärend. Hier ist es ratsam, diesen Begriff bei der Stellenausschreibung aufzugreifen und zu erklären. Eine weitere Schlussfolgerung



Maria Vertesich –
Initiative Young
Professionals

ist, dass sich für GBVs eine große Chance auf dem Arbeitsmarkt findet, Mitarbeitende für sich zu gewinnen: Menschen, insbesondere junge, suchen zunehmend nach sinnstiftender Arbeit und genau hier liegt die Stärke der Branche: Sie schafft leistbaren Lebensraum und gestaltet die soziale gesellschaftliche Entwicklung aktiv mit. Um mehr Nachwuchs zu gewinnen, ist es essenziell, die sinnstiftende Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft am Arbeitsmarkt präsenter zu machen. Ist der Nachwuchs gewonnen, so gilt es diesen gezielt zu fördern. Weiterbildungsmöglichkeiten, sowohl fachlich als auch persönlich erscheinen hier besonders wichtig. Die Darlegung von möglichen Karriere- bzw. Entwicklungswegen im Unternehmen erscheint ebenfalls wesentlich für eine langfristige Beschäftigung. Nicht zu unterschätzen ist hierbei auch die unternehmensinterne systematische Weitergabe von Praxiswissen, insbesondere durch langjährige Mitarbeitende.

Besonders attraktiv für junge Mitarbeitende ist eine Möglichkeit, sich Praxiswissen nicht nur unternehmensintern anzueignen, sondern auch über fachlichen Austausch mit Mitarbeitenden anderer Unternehmen.

Die Young Professionals bieten diese Netzwerk-möglichkeit und nutzen diese auch intensiv. So werden seit dem Gründungsjahr 2022 regelmäßig Besichtigungen von Bauprojekten unternommen und fachliche Seminare abgehalten. Jedes Netzwerktreffen wird zum Austausch von Erfahrungen genutzt und anregende fachliche Diskussionen werden geführt. Besonders schätzen die Young Professionals an den Netzwerktreffen, sich ohne Hürden mit Kolleg:innen in der Branche auf Augenhöhe unterhalten zu können. Die Möglichkeit zur Teilnahme an den Netzwerktreffen wird von den Young Professionals als Wertschätzung durch ihren Arbeitgeber wahrgenommen und gewürdigt. Der fachliche Austausch bringt für die Teilnehmer die Möglichkeit, neu erlangtes Wissen in die tägliche Arbeit einzubringen und motiviert zur eigenen Weiterbildung. Dem Nachwuchs im Unternehmen einen Zugang zum Treffen mit Branchenkolleg:innen zu gewähren, bringt damit vielfachen Mehrwert.

Eine Investition in den Nachwuchs ist eine Investition in die Zukunft des Baus. Denn wer Wohnraum für morgen schaffen will, muss heute die Menschen fördern, die ihn bauen und gestalten. □

ZEHN JAHRE NETZWERT: GEMEINSAM GROSS GEWORDEN

AUTORIN: ISABELLA STICKLER, Vorsitzende und Gründungsmitglied von NETZWERT

Als 2016 der damalige ARGE-Bundesobmann Christian Struber die Idee einer Initiative für Frauen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in den Raum stellte, war die Reaktion keineswegs nur Zustimmung. Brauchen wir das wirklich, hieß es, es gebe doch ohnehin schon viele Frauen in der Branche.

Heute, fast zehn Jahre später, kann ich diese Fragen klar beantworten: Ja, wir haben NETZWERT gebraucht, und wir brauchen es noch immer. 2016/2017 legten wir als Initiative der ARGE Eigenheim den Grundstein. Unsere Idee war von Anfang an mehr als ein klassisches Netzwerk: Wir wollten Frauen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sichtbar machen, ihnen eine Plattform für Austausch und fachliche Weiterentwicklung geben und vor allem Verbindungen schaffen. Denn in einer Branche, die über Jahrzehnte von Männern geprägt war, reicht es nicht, darauf zu warten, dass sich Strukturen von selbst verändern.

Aus einer Idee ist ein österreich-weites Netzwerk geworden

Heute sind weit über 100 Frauen aus ganz Österreich Teil von NETZWERT, aus Gemeinnützigen Bauvereinigungen und unterschiedlichen Bereichen der Wohnungswirtschaft, mit langjähriger Erfahrung ebenso wie am Beginn ihres Wegs. Bei unseren regelmäßigen Treffen tauschen wir uns fachlich aus, besuchen Wohnbauprojekte und nehmen uns Zeit für Gespräche, die im Berufsalltag oft zu kurz kommen. Wie gut diese Treffen angenommen werden, zeigt, wie groß das Bedürfnis nach Austausch ist.

Gemeinsam groß geworden

Viele unserer Mitglieder haben ihren beruflichen Weg erfolgreich gestaltet, sind in Führungspositionen hineingewachsen und gestalten die gemeinnützige Wohnungswirtschaft heute aktiv mit. NETZWERT hat Frauen dabei sichtbarer gemacht, in der Branche wie im eigenen Unternehmen.

”

Frauen müssen sichtbar sein, Verantwortung übernehmen und sich gegenseitig stärken.



Besonders wichtig ist mir: Bei uns gibt es keinen Platz für Konkurrenz. Wir freuen uns über die Erfolge der anderen, teilen Wissen, geben Erfahrungen weiter und öffnen Türen. Wenn eine von uns wächst, profitieren viele davon. Das schafft Vertrauen, und aus Vertrauen entsteht ein Netzwerk, das trägt.

Sichtbarkeit verändert eine Branche

Als wir gestartet sind, mussten wir viel darüber sprechen, warum Frauenförderung und Vernetzung wichtig sind. Heute ist es zunehmend selbstverständlich, dass Frauen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sichtbar sind, Führungsverantwortung übernehmen und an den entscheidenden Tischen sitzen. Zu dieser Entwicklung hat NETZWERT beigetragen, indem es Frauen miteinander bekannt gemacht, Vorbilder sichtbar gemacht und Mut gemacht hat.

Türen öffnen statt Türen schließen

Trotzdem gibt es etwas, das mich nachdenklich macht: Wenn interessierten Frauen in gemeinnützigen Wohnbauunternehmen der Beitritt zu NETZWERT verwehrt wird, frage ich mich, ob sich unsere Branche das heute wirklich leisten kann. Für mich ist die Antwort eindeutig Nein. Wir sprechen seit Jahren davon, mehr Frauen für Führungsaufgaben zu gewinnen, dürfen ihnen aber nicht gleichzeitig

die Möglichkeit nehmen, sich zu vernetzen und weiterzuentwickeln. Wohnen ist ein stark weiblich geprägtes Thema, es geht um Familien, Pflege, Generationen und das Zuhause als Lebensmittelpunkt, deshalb sollen die Entscheidungen darüber auch von Frauen mitgestaltet werden. Mein Wunsch für die nächsten zehn Jahre ist einfach: dass jede interessierte Kollegin die Chance erhält, Teil des Netzwerks zu werden, ohne dafür erst um Erlaubnis fragen zu müssen. Am Ende gewinnt die gesamte Branche.

Die Öffnung und Sichtbarkeit von Frauen macht unsere Branche zudem attraktiver im Wettbewerb um Fachkräfte, die heute Entwicklungsmöglichkeiten und ein Umfeld mit unterschiedlichen Perspektiven erwarten. NETZWERT ist deshalb auch ein Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Branche.

Noch lange nicht am Ziel

Bei aller Freude über das Erreichte: Wir sind noch nicht am Ziel. Gleichstellung ist kein Selbstläufer. Wir wollen weiterhin Frauen ermutigen, Verantwortung zu übernehmen, und dafür sorgen, dass weibliche Kompetenz in der Branche entsprechend wahrgenommen und genutzt wird. Gleichstellung ist für mich eine wirtschaftliche und gesellschaftliche Notwendigkeit.

Zehn Jahre und jetzt?

Unser zehnjähriges Jubiläum ist ein guter Anlass, stolz auf die vielen Frauen zurückzublicken, die NETZWERT geprägt haben, und genauso ein Anlass, nach vorne zu schauen. Veränderung beginnt mit einer Idee, nachhaltig wird sie erst, wenn Menschen gemeinsam dranbleiben. NETZWERT soll deshalb auch künftig ein Ort bleiben, an dem Frauen zusammenkommen, sich austauschen und einander stärken.

Wir haben NETZWERT gebraucht. Wir haben NETZWERT aufgebaut. Wir sind mit NETZWERT gemeinsam groß geworden. Und wir haben noch einiges vor. □



WIE DÖRFER IHRE MITTE ZURÜCKHOLEN

Ortskernbelebung und Umgang mit der Überalterung am Land: ein Rundgang durch Österreich, und durch Best-Practice-Beispiele in Europa.

In immer mehr ländlichen Gemeinden wiederholt sich dasselbe Bild: leere Schaufenster am Hauptplatz, der Supermarkt ins Fachmarktzentrum am Ortsrand verdrängt, das Wirtshaus zugesperrt. Gleichzeitig altert die Bevölkerung, junge Leute ziehen in die Städte, und wer bleibt, findet oft weder Arzt noch Nahversorger in Gehdistanz. Ortskernbelebung und der Umgang mit der Überalterung sind deshalb zwei Seiten derselben Medaille. Was Gemeinden dagegen unternehmen, reicht von der Genossenschaft bis zur radikalen Wohnrotation. Hier einige Beispiele, wie es gehen könnte.

Wenn der Dorfladen zur Genossenschaft wird

Schließt der letzte Nahversorger, retten ihn auffällig oft nicht Investoren, sondern die eigenen Kundinnen und Kunden. In Losenstein (Oberösterreich) gründete Bernd Fischer 2019 mit Produzenten und Kunden die Dorfgenossenschaft „Ums Egg“, die mittlerweile fünf Standorte betreibt und 2025 ausgezeichnet wurde. Im deutschen Ottfingen zeichneten über 380 Menschen Genossenschaftsanteile, der Laden läuft seit 2020. Im Schweizer Spiringen und im Nachbarort Gurtellen taten Bürger:innen dasselbe, in Tinizong (Graubünden)

wurde eine leerstehende Turnhalle zu einem Restaurant und Dorfladen. Das Prinzip ist über hundert Jahre alt und wenig originell. Es funktioniert aber zuverlässig genug, um von Kärnten bis Uri kopiert zu werden.

Leerstand wird zur belebten Ortsmitte

In Trofaiach (Steiermark, 11.000 Einwohner) waren es 2015 knapp 40 Leerstände im Zentrum, Ausgangspunkt einer mehrtägigen Ideenwerkstatt mit rund 1.000 Wortmeldungen aus der Bevölkerung. Zehn Jahre später zog Bürgermeister Mario Abl Bilanz: Der Leerstand hat sich jedenfalls halbiert. 40 Geschäfte



schlossen, 70 neue haben eröffnet, ein eigener „Innenstadt-Kümmerer“ betreut das Gebiet. In Ruhstorf an der Rott (Bayern) kaufte die Gemeinde 2017 eine leerstehende Gastwirtschaft samt Hotel im Ortskern, ließ die Bürger:innen mitplanen und schrieb einen europäischen Architekturwettbewerb aus. 2024 eröffnete dort das neue „Mathäuser“-Bürgerzentrum, mit erhaltenem Magnoli Baum im Garten, weil den Bürgerinnen und Bürgern genau daran lag. In Illingen im Saarland wiederum wurde 2013 eine leerstehende Wurstfabrik am Marktplatz zum Ensemble aus einer Einkaufsgalerie und einem Pflege- und Seniorenheim, entwickelt aus 1.300 Ideen der Bevölkerung. Hinter allen drei Prozessen steckt dasselbe Büro, nonconform, das sich auf genau solche Beteiligungsprozesse spezialisiert hat. Aus solchen Projekten hat das Büro inzwischen eine eigene Methode destilliert, „Baureduktionsplanung“ genannt. Vor jedem Bauprojekt steht die Frage, was wirklich gebraucht wird, mit drei Hebeln: Aufgaben ablehnen, wenn der Bestand reicht (Refuse), Räume neu organisieren, ohne einen Stein zu bewegen (Reframe), und nur reparieren, was unbedingt nötig ist (Repair). An einem durchgerechneten Schulbeispiel zeigte nonconform, wie aus 2.000 fehlenden Quadratmetern durch Auslagerung und Umorganisation nur noch 150 tatsächlich neu gebaut werden. Die Methode kam zuletzt beim Campus der FH Vorarlberg, beim neuen Headquarter der Kärntner Sparkasse im historischen Klagenfurter Altbau, in der Volksschule Kottingbrunn, in der 21-Gemeinden-Tourismusregion Hochschwarzwald und auf dem stillgelegten Zanders-Fabriksareal in Bergisch Gladbach zum Einsatz.

”

In einem 40-Einwohner-Dorf baute die Tiroler Wohnbau vier Wohnungen im Ortskern, um die Bewohner zu halten.

Der Wochenmarkt Feldkirch (Bild links) aktiviert das Zentrum.



Göfis in Vorarlberg: Verdichtung statt Zersiedelung.

Förderprogramme von oben

Neben Einzelprojekten stehen in allen Ländern auch Förderprogramme von oben. Österreich stellt seit 2024 über den GAP-Strategieplan bis 2027 rund 26 Mio. Euro für Leerstandsreaktivierung und Ortskernförderung bereit, Niederösterreich wickelt seine Dorf- und Stadterneuerung über eine eigene Landesgesellschaft ab. Der LandLuft Baukulturgemeinde-Preis kürt seit 2009 Vorzeigegemeinden, darunter Zwischenwasser als ersten Hauptpreisträger und, 2021 gemeinsam mit Trofaiach, Nenzing, beide in Vorarlberg. Bayern testete von 2010 bis 2013 im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ unter anderem in Stadtlauringen einen gemeindeeigenen Grundstücksfonds und fördert bis heute mit „Innen statt Außen“ den Verzicht auf neue Baugebiete am Ortsrand. Die rheinland-pfälzische Verbandsgemeinde Wallmerod fördert bereits seit 2004 Ankauf und Sanierung im Ortskern, 553 Förderfälle bis Ende 2025, kein einziges neues Baugebiet in zwei Jahrzehnten.

Weiter im Stakkato: Frankreich schnürt mit „Petites villes de demain“ (1.646 Gemeinden, 4 Mrd. Euro, mittlerweile bis 2027 verlängert) und „Action Coeur de Ville“ (244 Mittelstädte, 11,5 Mrd. Euro) die größten Pakete, dazu kommen geförderte „Dritte Orte“ (also z. B. Coworking-Spaces, Werkstätten, Kulturzentren etc.) in umgebauten Fabriken und Industriehallen, davon gibt es inzwischen 3.500 im Land. Die Schweiz verzichtet auf ein eigenes Preisgeld-System und setzt stattdessen darauf, regionale Zentren in den Haupttälern zu stärken, damit sie die Seitentäler mitversorgen.

Umgang mit der Überalterung

Bei der Überalterung selbst reicht die Bandbreite von radikal bis pragmatisch. Am weitesten geht Dänemark: In FASTER Astrup zwischen Skjern und Videbæk ziehen ältere Bewohner aus ihren zu groß gewordenen Einfamilienhäusern in neu gebaute, kleinere Mietwohnungen im selben Ort, das frei werdende Haus geht an eine junge Familie. Die „Wohn-

Die Musikschule ist
ein Baustein des neuen
Ortskerns von Trofaiach.



rotation“ steuert den Generationenwechsel aktiv, statt ihn dem Zufall zu überlassen, gilt aber selbst in Dänemark noch als kleine Testinitiative. Andere, nicht so radikale Idee: Im Salzburger Thalgau erkennen Deckensensoren des Systems „Livy Care“ Stürze automatisch und alarmieren Angehörige. In der Seestadt Wien zog die erste Senioren-Wohngemeinschaft „WG Melange“ ein. In Popping in Oberösterreich entsteht bis zum Winter 2027 mit der „Leumühle“ ein Haus mit Kindergarten, Seniorenzentrum und Betreutem Wohnen unter einem Dach. Ähnliche Kombihäuser gibt es als Bundesprogramm „Mehrgenerationenhaus“ in Deutschland, 530 Standorte, und in Finnland, wo das Dorf Raudanmaa eine alte Schule zum Gemeinschaftshaus für alle Altersgruppen umbaute.

Auch ganz kleine Gemeinden mischen mit. Im Tiroler Gramais, mit rund 40 Einwohnern Österreichs kleinster Gemeinde, baute die Tiroler Wohnbau vier geförderte Wohnungen im Ortskern, Wohnraum für ein Zehntel der Bevölkerung auf einen Schlag. Im Nachbarort Kaisers, 76 Einwohner, folgte dieselbe Bauträgerin 2025 mit einer weiteren Kleinwohnanlage, ausdrücklich um die Einwohnerzahl zu halten. In Wien und mehreren deutschen Städten vermittelt „Wohnen für Hilfe“ günstigen Wohnraum bei

Seniorinnen und Senioren gegen Alltagshilfe. Ein mobiler Praxisbus der Deutschen Bahn und Norwegens Programm „Trygt hjemme“ setzen auf mobile und digitale Gesundheitsversorgung, damit ältere Menschen länger zuhause bleiben können.

Dorfbewegungen im Norden

Gegen die Landflucht gibt es in Skandinavien auch organisierten Widerstand von unten, in Form von Bürgerbewegungen. In Schweden formierte sich schon in den 1980ern eine Dorfbewegung, die sich zum Dachverband „Hela Sverige ska leva“ zusammenschloss. Er bündelt heute tausende lokale Entwicklungsgruppen und vertritt deren Anliegen gegenüber Politik und Förderstellen. In Finnland wuchs die Zahl solcher Dorfkomitees zwischen 1977 und 1985 von 50 auf 2.000, organisiert im Verband Suomen Kylät. In Dänemark schlossen sich in der Region Mols 24 Dörfer zu einem „Landsbyklynge“, einem Dorf-Cluster, zusammen und kartierten gemeinsam ihre Ressourcen, leerstehende Häuser, Vereine, Handwerksbetriebe, um sich gegenseitig zu stützen statt einzeln zu schrumpfen. Die Bevölkerung dort wächst seit 2015 tatsächlich wieder leicht.

Kein Wunder, aber ein Bremsklotz

Gemeinsam ist den meisten Beispielen, dass es sich um altbekannte Werkzeuge handelt, Genossenschaften, Bürgerbeteiligung, Mehrgenerationenhäuser, konsequent angewendet statt neu erfunden. Einen echten Bruch mit dem Trend liefert bislang höchstens die dänische Wohnrotation. Der Rest zeigt vor allem eines: Wo Gemeinden, Bauträger und Bürgerinnen und Bürger an einem Strang ziehen, lässt sich der Niedergang zumindest bremsen. □



Feldkirch: Altes neu nutzen und modern ergänzen.

MIT UNS AUF NUMMER SICHER GEHEN

OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNG
DROHNENINSPEKTION

www.immotech-austria.at

office@immotech-austria.at

+43 (0) 732 66 40 17



Voraussetzungen zur Einhebung von Beträgen nach § 14 Abs 7 Z 2a WGG trotz fehlender Leistungserbringung zum Stichtag

AUTOR: RECHTSANWALT ROLAND WEINRAUCH

Seit der WGG-Nov 2019 können Beträge, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, nach einer verstärkten Tilgung anderer aushaftender Fremdmittel und aushaftender Förderdarlehen in unveränderter Höhe auch – und zwar vor der betragsmäßigen Begrenzung nach § 14 Abs 7a auf die Grundmiete – der verstärkten Tilgung der von der GBV unter besonderer Beachtung der Grundsätze des § 23 WGG zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze zugeführt werden.

Um weiterhin Beträge nach § 14 Abs 7 Z 2a WGG einheben zu dürfen, müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

I. Die eigenmittelfinanzierten Vorlagen für Erhaltungs- und/oder Verbesserungsmaßnahmen müssen bereits im Zeitpunkt der Entschuldung, dh im

Zeitpunkt der gänzlichen Tilgung der Fremdmittel, die für die Herstellung der Baulichkeit aufgewendet worden sind, getätigt worden sein.

II. Die Eigenmittelfinanzierung muss darüber hinaus dem Wirtschaftlichkeitsgebot des § 23 entsprechen, sodass Eigenmittel nur eingesetzt werden dürfen, wenn die EVB-Reserven zur Finanzierung der Erhaltungsarbeiten nicht ausreichen und keine günstigere Finanzierungsmöglichkeit – etwa mittels eines geförderten Wohnhaussanierungsdarlehens – zur Verfügung steht.

Das Gesetz erlaubt die Einhebung von Beträgen nach § 14 Abs 7 Z 2a WGG sohin nur dann, wenn die Eigenmitteleinsätze zum Zeitpunkt der Entschuldung bereits getätigt wurden. Fraglich ist, ob ein getätigter Eigenmitteleinsatz zwingend voraussetzt, dass zum Stichtag der Ausfinanzierung nicht nur der Eigenmitteleinsatz

bereits geleistet wurde (z.B. in Form einer Anzahlung), sondern auch die korrespondierende Leistung bereits erbracht oder zumindest begonnen wurde.

Der Wortlaut der Bestimmung lässt offen, ob die Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen und der Eigenmitteleinsatz zeitlich vor dem Stichtag liegen müssen.

Bei der Auslegung (Interpretation) von Gesetzen kommt dem Zweck (Telos) eines Gesetzes eine maßgebliche Funktion zu. Bei der teleologischen Interpretation wird gefragt, welchen Sinn eine Regelung vernünftigerweise haben kann und welche Lösungen sie anstrebt. Der Zweck einer Norm ergibt sich dabei häufig aus den Gesetzesmaterialien, wie den Erläuterungen zur Regierungsvorlage oder zu einem Initiativantrag. Gesetzesmaterialien kommt in der Praxis vor allem dort Relevanz zu, wo der Zweck und Reichweite einer Novelle zu bestimmen ist.

Gemäß den Erläuterungen zum Initiativantrag war es Zweck der eingeführten Z 2a, Anreize für die verstärkte Verwendung von Eigenmittelvorlagen als Finanzierungsinstrument im Rahmen „vorgezogener“ Maßnahmen zur baulichen Substanzerhaltung zu schaffen.

Der Zweck des Gesetzes gebietet es, dass solche Anreize über den gesamten Finanzierungszeitraum bestehen. Müssten nun die durch Eigenmittelvorlagen finanzierten Maßnahmen zum Stichtag bereits erbracht worden sein, würde das den gesetzgeberischen Zweck des § 14 Abs 7 Z 2a WGG einschränken. In diesem Fall würden nämlich GBV von der Eigenmittelfinanzierung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen kurz

vor Ende des Finanzierungszeitraums absehen, da die Refinanzierung durch Beträge nach § 14 Abs 7 Z 2a WGG nicht gesichert wäre. Eine solche einschränkende Gesetzesauslegung verbietet sich.

Meines Erachtens folgt daher aus der Interpretation der zugrundeliegenden gesetzlichen Bestimmung die Zulässigkeit der Einhebung auch bei Anzahlungen, vorausgesetzt, dass zwischen Anzahlung und tatsächlicher Leistungserbringung eine gewisse zeitliche Nähe besteht.

Allerdings sind nach § 14 Abs 7 Z 2a WGG auch die „Grundsätze des § 23 WGG“ zu beachten, also die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Aus diesem Grund werden Anzahlungen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen, die erst nach dem Stichtag erfolgen, wohl nur dann nach § 14 Abs 7 Z 2a WGG refinanziert werden können, wenn nachgewiesen werden kann, dass dieses Vorgehen zweckmäßig und wirtschaftlich im Sinne des § 23 WGG ist. Das kann m.A. z.B. dann der Fall sein, wenn man sich durch eine frühe Anzahlung Vorteile für die Nutzer sichern kann (z. B. Kostenersparnisse, Kostensicherheit, Sicherung von Verfügbarkeiten etc.).

Fazit: Zur Frage, ob die Einhebung von Beträgen nach § 14 Abs 7 Z 2a WGG trotz fehlender Leistungen zum Stichtag zulässig ist, fehlt zwar (höchstgerichtliche) Rechtsprechung, die Interpretation des Gesetzes spricht aber eindeutig für die Zulässigkeit, soweit das Vorgehen (z.B. Anzahlung ohne Leistung vor Stichtag) mit Vorteilen für die Nutzer verbunden ist und auch sonst wirtschaftlich nachvollziehbar ist. □

Helmut Puchebner schreibt seit Jahren kritische Beiträge für die ARGE Eigenheim, früher unter dem Pseudonym „Cato MJ“.



Zielgruppen von GBV

Immer wieder schwillt die Debatte über die Zielgruppen von GBV (Bevölkerungsgruppen, für die Wohnraum bereitgestellt wird) auf, verbunden mit der sozialen Treffsicherheit. Besonders gern wird dieses Thema von den Vertretern gewerblicher Bauträger geführt – wohl aus Konkurrenzgründen und vermutlich aus Furcht, dass vom zu verteilenden „Kuchen“ zu wenig übrigbleibt.

Diese Mitbewerber übersehen dabei aber, dass der Bundesverfassungsgeber den Gemeinnützigen Bauvereinigungen einen klaren Betätigungsauftrag zumisst. Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist im Artikel 11 Abs. 1 Z. 3 BVG angesiedelt; der VfGH erkennt hierzu u.a. in seiner Entscheidung vom 28.6.1958:

„Unter Volkswohnungswesen ist die Vorsorge für die Bereitstellung von Kleinwohnungen und Mittelwohnungen – wie sie in der Regel für die minderbemittelte Bevölkerung in Betracht kommen und überwiegend zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses breiter Schichten benützt werden – zu verstehen; darunter fällt

u. a. auch die Regelung der Wohnwirtschaft, soweit sie solche Wohnungen zum Gegenstand hat.“

In der Schriftenreihe der FGW aus 1992 in „F 1331/ Heft 116 - Aspekte der Wohnungsgemeinnützigkeit“, herausgegeben von dem verstorbenen Präsidenten des VfGH o. Univ. Prof. Dr. Karl Korinek, Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüscher, o. Univ. Prof. Dr. Egon Matzner und Mitarbeiter, schreibt Dr. Korinek u.a. im Abschnitt III: „Die Aufgabe der Wohnraumversorgung kann im Bereich der oberen Einkommenschichten heute der Markt übernehmen. Für die Bevölkerungsgruppen mit sehr niedrigen Einkommen bedarf es der Unterstützung der Gemeinschaft – hier bestehen nach wie vor wichtige Aufgaben für den kommunalen Wohnbau oder für den besonders stark geförderten Wohnbau durch gemeinnützige Bauträger. Im Bereich der mittleren Einkommen ist der Platz für die Tätigkeit der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, die hier mit geringeren öffentlichen Förderungen und teilweise auch in Konkurrenz zu nicht gemeinnützigen Bauträgern tätig sind.“ □

Aktuell



UNABHÄNGIGER
INTERNATIONALER
VERSICHERUNGSMAKLER

Wir machen Risiken für Unternehmen und Institutionen steuerbar.

Als unabhängiger Versicherungsmakler sind wir auf die Betreuung von Unternehmen, Institutionen und komplexen Organisationen spezialisiert.

Wir **analysieren Risiken** ganzheitlich, **entwickeln maßgeschneiderte Lösungen** und **begleiten deren Umsetzung mit klarer Ergebnisverantwortung**.

Als 100 % österreichisches Unternehmen verstehen wir den Markt und regionale Herausforderungen.

Wir sind Ihr Sparring-Partner in allen Versicherungsangelegenheiten: von der Risikoanalyse bis zum Schadenmanagement!

Ihre Sabine Ransböck
Geschäftsführerin „Aktuell“ Raiffeisen
Versicherungs-Maklerdienst GmbH

„Aktuell“ Raiffeisen
Versicherungs-Maklerdienst GmbH
F.-W.-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien
+43 (0) 50 103
office@aktuell.co.at
www.aktuell.co.at



WAS GEGEN WOHNUNGSKNAPPHEIT WIRKLICH HILFT



Wie Mietobergrenzen, kommunaler Wohnbau, gemeinnütziger Wohnbau und Flächenwidmung auf Angebot, Investitionen und öffentliche Budgets wirken – das hat eine Studie von EcoAustria im Auftrag der ÖWG für Graz verglichen. Ergebnis: Mietobergrenzen entlasten bestehende Haushalte kurzfristig, bremsen laut internationaler Forschung aber Investitionen und verringern langfristig das Angebot. Kommunaler Wohnbau stößt in Graz an finanzielle Grenzen. Gemeinnütziger Wohnbau mobilisiert über das Kostendeckungsprinzip zusätzliches privates Kapital und erreicht dadurch höhere Investitionsvolumina als rein öffentliche Modelle, so die Studie. Ein höherer Anteil gemeinnütziger Wohnungen wirke zudem preisdämpfend auf den gesamten Mietmarkt.

Die steirischen gemeinnützigen Bauträger investierten 2024 rund 866 Mio. Euro, erzeugten damit ein Produktionsvolumen in ähnlicher Höhe und sicherten mehr als 4.000 Vollzeitstellen.

Der zweite Hebel liegt bei der Stadt selbst: Niedrige Bebauungsdichten erhöhen die Grundstückskosten pro Einheit und begrenzen die Zahl möglicher Wohnungen. Eine aktivere Widmungs- und Verdichtungspolitik könnte das Angebot erhöhen, ohne zusätzliche öffentliche Mittel einzusetzen.

Die Studie sieht den Schlüssel in einem größeren Angebot, weniger in einzelnen Preiseingriffen. Der gemeinnützige Wohnbau, kombiniert mit aktiver Flächenpolitik, gilt laut EcoAustria demnach als wirkungsvollste Kombination. □

Mehr Angebot statt Preiseingriffe: der eigentliche Hebel gegen die Wohnungsknappheit.



GBV ALS WIRTSCHAFTSFAKTOR

Erstmalig beziffert eine Studie die wirtschaftliche Wirkung des Gemeinnützigen Wohnbaus über die Wohnraumschaffung hinaus. Sie wurde von EcoAustria für die GBV Landesgruppe Niederösterreich durchgeführt. 2024 investierten die niederösterreichischen gemeinnützigen Bauvereinigungen demnach rund 766 Mio. Euro in Neubau und Sanierung. Daraus entstand im Bundesland eine regionale Wertschöpfung von rund 290 Mio. Euro, österreichweit rund 577 Mio. Euro.

Rund drei Viertel der direkten Wertschöpfung bleiben im Bundesland und kommen regionalen Bau- und Gewerbebetrieben zugute.

Zentral ist die Hebelwirkung der Förderung: Ein Förder-Euro löste laut Studie bis zu 4,3 Euro an Gesamtinvestitionen aus und erzeugte bis zu 1,6 Euro regionale Wertschöpfung. Direkttransfers erzeugen dagegen keine zusätzlichen Investitionen, kommunaler Wohnbau bleibt an öffentliche Finanzierung gebunden, und Mietobergrenzen beeinflussen zwar Preise, schaffen aber kein zusätzliches Angebot.

Rund drei Prozent der gesamten Wertschöpfung der niederösterreichischen Bauwirtschaft hängen an den Investitionen der Gemeinnützigen, in schwächeren Baukonjunkturphasen wirkten sie zuletzt stabilisierend. Im Zehnjahresschnitt sicherten oder schufen sie jährlich rund 3.900 Arbeitsplätze, dazu kommen rund 1.200 Beschäftigte bei den Bauträgern selbst. Rund drei Viertel der direkten Wertschöpfung bleiben im Bundesland und kommen regionalen Bau- und Gewerbebetrieben zugute.

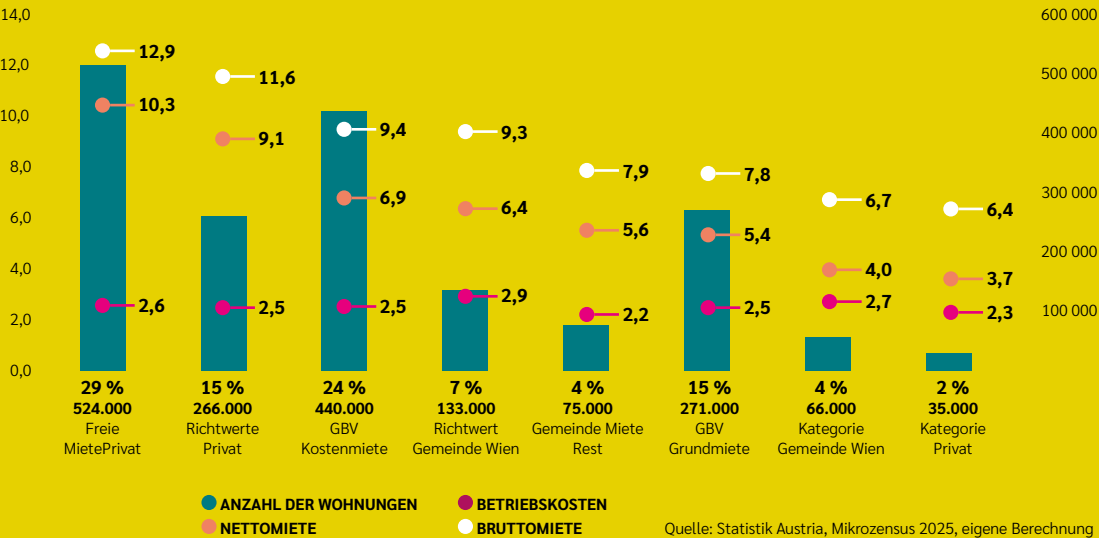
Christian Rädler, Obmann der GBV Landesgruppe Niederösterreich, sieht darin einen mehrfachen Nutzen: Investitionen in den gemeinnützigen Wohnbau würden gleichzeitig Menschen, Betrieben und dem Land zugutekommen. □

Zahlen & Fakten

Grundmietebestände als „institutionalisierte“ Mietpreisbremse

Bruttomiete pro m² und Anzahl der Wohnungen nach Miettyp bzw. Rechtsform, 2009-2025

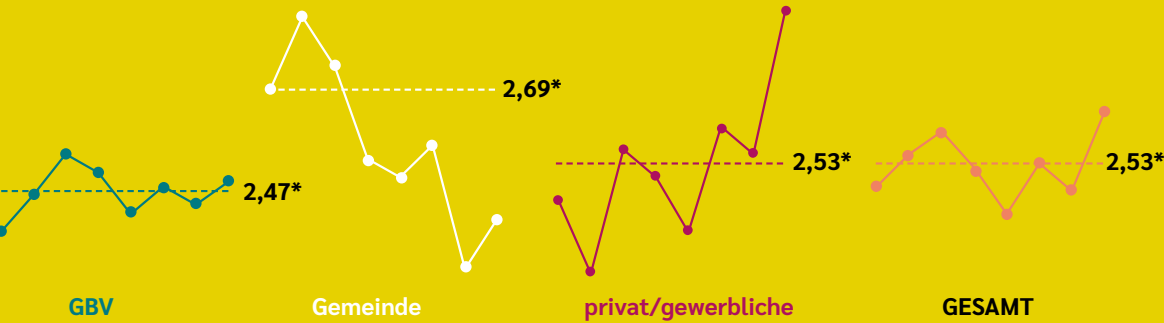
Anm.: Die %-Angaben stellen die Anteile des jeweiligen Miettyps am gesamten Mietwohnungsmarkt dar



Durchschnittliche Betriebskosten

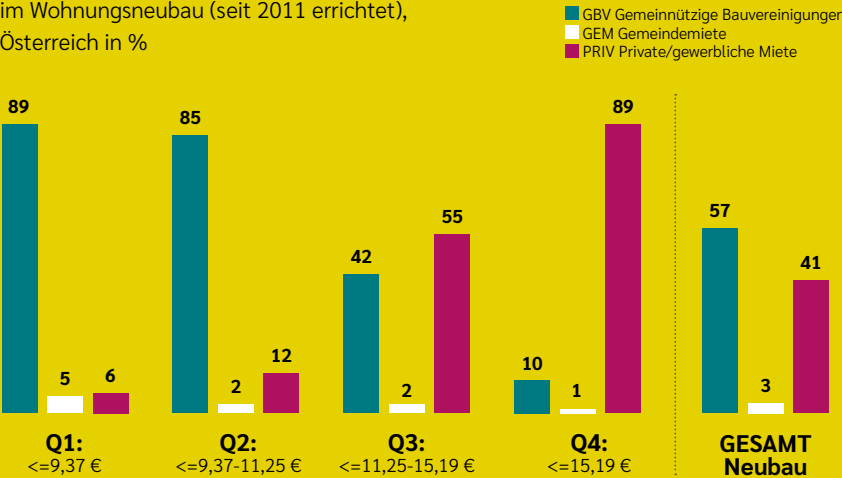
pro m² (inkl. USt) bei 2,5 Euro mit leichter Variation nach Gebäudealter nach Rechtsform und Errichtungsjahr des Gebäudes (Zeitraum: bis 1994 – seit 2011)

* Betriebskosten pro m²



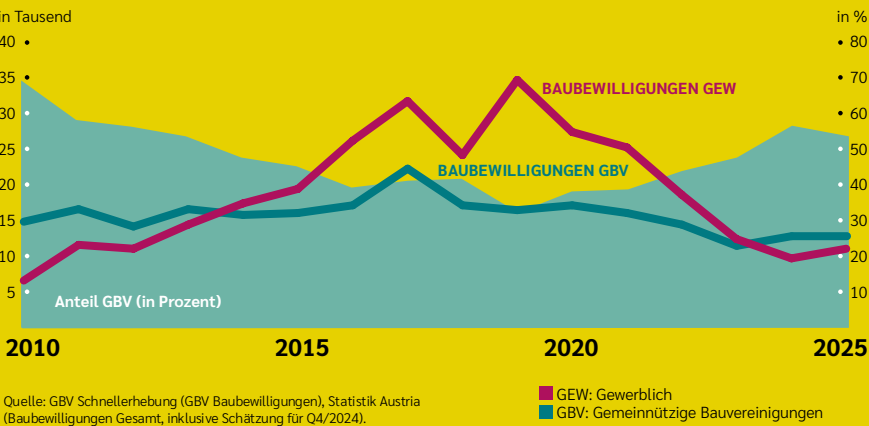
GBVs als Säule des leistbaren Wohnungsneubaus

Anteil der Rechtsformen nach Preissegment (Quartil) im Wohnungsneubau (seit 2011 errichtet), Österreich in %



Baubewilligungen stark rückläufig – Gemeinnütziger Wohnbau bremsst den Rückgang

Baubewilligungen im gemeinnützigen und gewerblichen Mehrgeschoßwohnbau



Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:
Arbeitsgemeinschaft Eigenheim
ZVR: 756120218
p.A. Wohnungseigentümer GmbH, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft
Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling
Tel: +43 2236 44800-202
Fax: +43 2236 44800-6202
E-Mail: office@argeeigenheim.at
Vereinsobfrau: Isabella Stickler
Konzept und Redaktion: Heimo Rollett, heimorollett.com
Gastbeiträge, Gastkommentare und Interviews geben die persönliche Auffassung der jeweiligen Autor:innen und Gesprächspartner:innen wieder. Sie müssen nicht der Position der ARGE Eigenheim oder der Redaktion entsprechen.
Autor:innen: Bruno Aschenbrenner, Matthias Eberhardt, Herbert Gaggl, Bernd Gerdenitsch, Wolfgang Hattmannsdorfer, Stefan Hutter, Christian Krainer, Michael Krall, Hanno Lecher, Hans-Peter Lorenz, Wolfgang Lukaschek, Dominik Mainusch, Lorenz Mayer, Wolfgang Mayer, Özgür Öner, Helmut Puchebner, Christian Rädler, Sabine Ransböck, Josef Rathgeb, Christoph Scharinger, Norbert Sieber, Robert R. Skoff, Michaela Steinacker, Isabella Stickler, Christian Switak, Christiane Teschl-Hofmeister, Maria Vertesich, Roland Weinrauch
Für den Inhalt verantwortlich: Heimo Rollett
Grafik/Layout: Cornelia Paris & Marion Füllerer | wirgestalten.com
Printmanagement: 08/16 Printproduktion GmbH
Druck: Riedeldruck, Bockfließstraße 60-62, A-2214 Auersthal
Erscheinungsort: St. Pölten

Bildnachweise:

Umschlag: wirgestalten.com & KI-Tools, Kern: S. 1: Rainer Friedl, S. 4: BMWET/ Enzo Holey, S. 7–8: Marius Höfinger, S. 11: NR Norbert Sieber, S. 13–15: wirgestalten + Adobe Stock, S. 17: ISG, S. 18: 4Events, Werner Jäger, S. 19: Kurt Berger, Architekt Haselmeyer, S. 20: GHS (2 x), Nina Hader, S. 21: Kurier, Immo Kurier (2 x), a3BAU, Gewinn, Österreich, Report, S. 22–25: www.realutopien.info, S. 27: Reinventing Society & Wire Collective, reinventing society, S. 28: Mischa Nawrata 2020, S. 33: Franz Neumayer / ARGE Eigenheim, S. 37: ÖÖVP Landtagsklub, S. 39: VOGEWOSI Dornbirn, S. 43: Land Vorarlberg, S. 45: Chris Radl, S. 48: Michaela Lorber, S. 51: Franz Neumayer / ARGE Eigenheim, S. 55: Mainusch, S. 59: sarahmatzerphotography, S. 65: Manuel Horn Photography, S. 67: Andreas Hofer, S. 71: Land NÖ, S. 73: Nic Schneeberger, S. 77: Wolfgang Jannach, S. 81: ÖVP-Club/Helge Bauer, S. 83: Jana Madzigon, S. 87: ÖVP / Komaneck, S. 91: blue auditor, S. 94–95: Plurial Novilia, S. 98: ICON, S. 99: Plurial Novilia (2 x), S. 97: FIRMAH Architecture, Plurial Novilia, S. 101: GdW, S. 103: sabineklimgt, S. 105: Neues Leben, S. 107: Marius Höfinger, S. 109: Foto Freisinger, S. 110: Magdalena Türtscher_Stadtkultur- und Kommunikation Feldkirch GmbH, S. 111: Foto Freisinger, Karl Manahl, S. 112: Friedrich Böhringer, S. 114: Weinrauch Rechtsanwälte, S. 116: privat, S. 118: marioschiefermair

