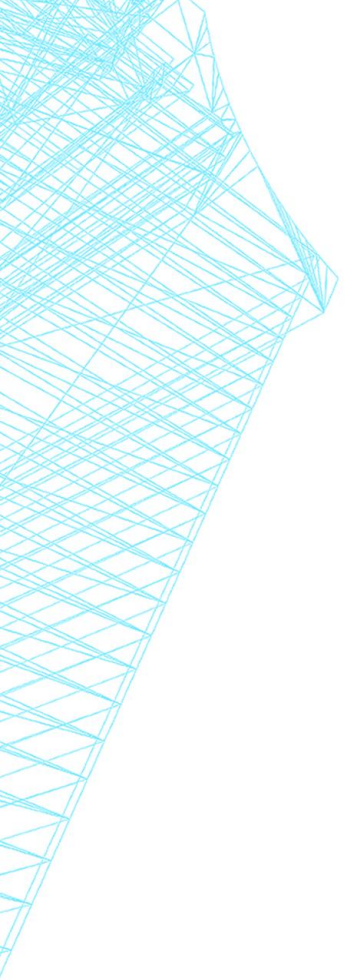


MEGATRENDS IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Martin Clemens Weber, Erste Bank Group
Wolfgang Amann, IIBW

31. Fachtagung Zukunft.Wohnbau
10. September 2026, Bad Ischl





WAS BESTIMMT DIE
LEISTBARKEIT
VON WOHNRAUM
???

1. GRUNDSTÜCK



Das Grundstück bildet die Grundlage.

2. BAUTÄTIGKEIT



Durch Planung und Bau entsteht das Gebäude.

3. FINANZIERUNG



Die Finanzierung ermöglicht die Umsetzung.

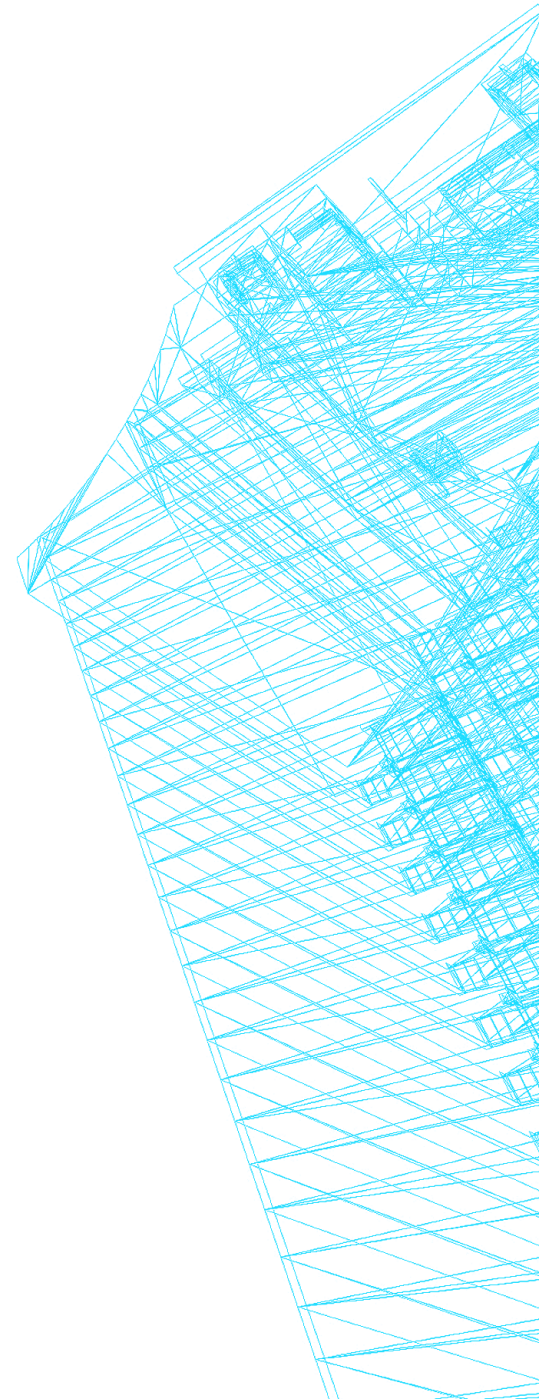


DAS ERGEBNIS:

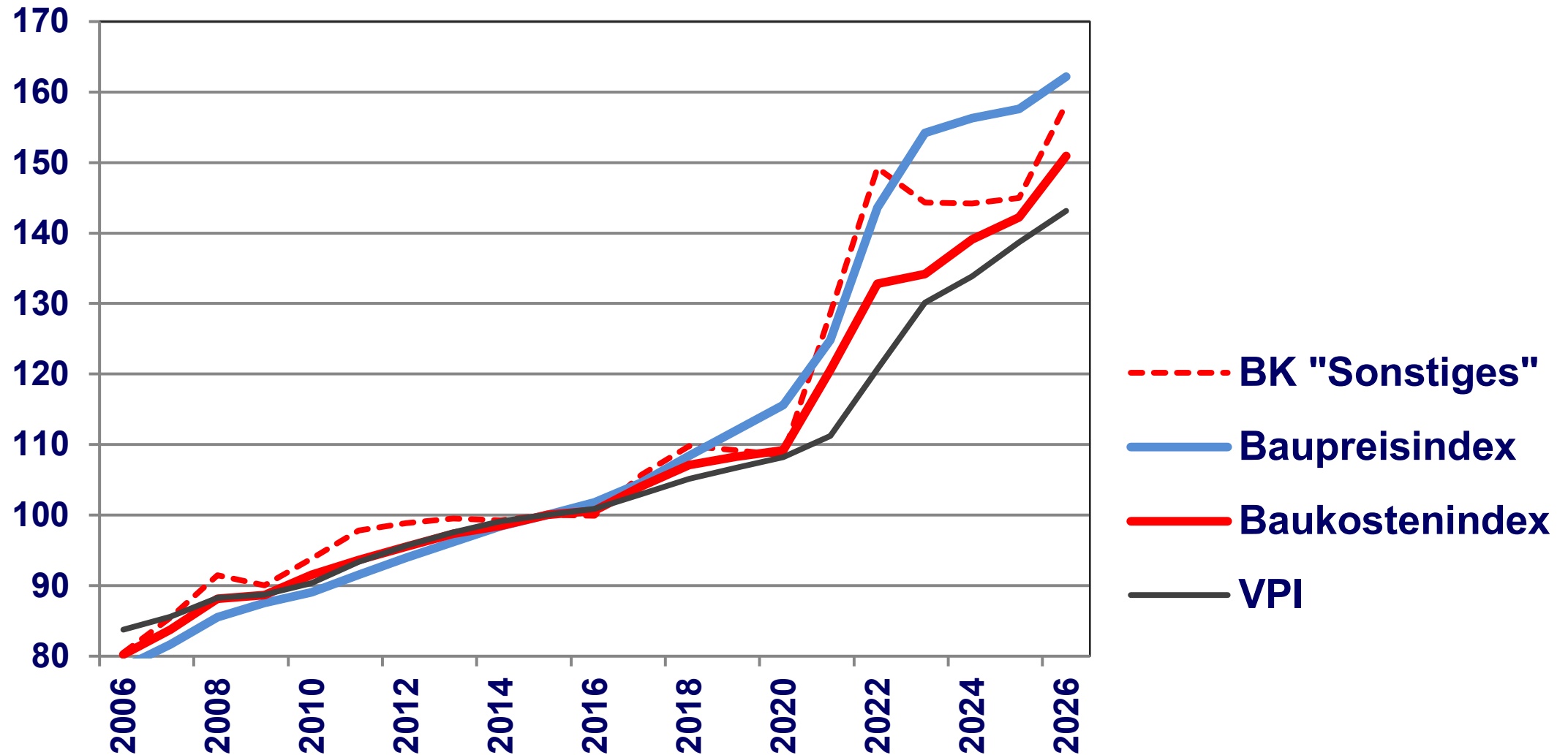
Ein fertiges Gebäude – geschaffen aus den drei wesentlichen Zutaten.

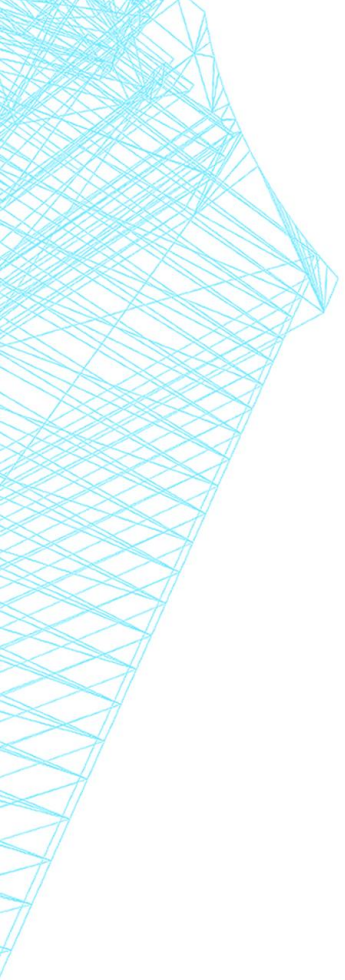


1. BAUKOSTEN



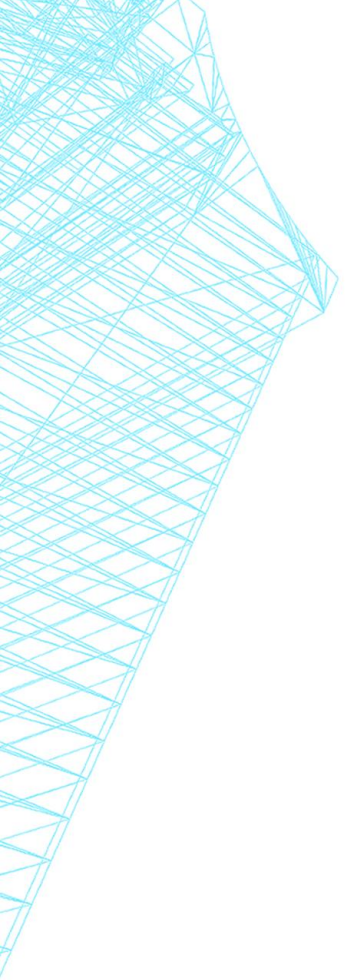
ENTWICKLUNG VON BAUKOSTEN UND BAUPREISEN





WAS BESTIMMT DIE PREISVOLATILITÄT BISHER?

- Energiepreisschwankungen
- Lieferkettenprobleme, die Spekulation auslösen
- Nachziehende Lohnabschlüsse
- Angebotsengpässe

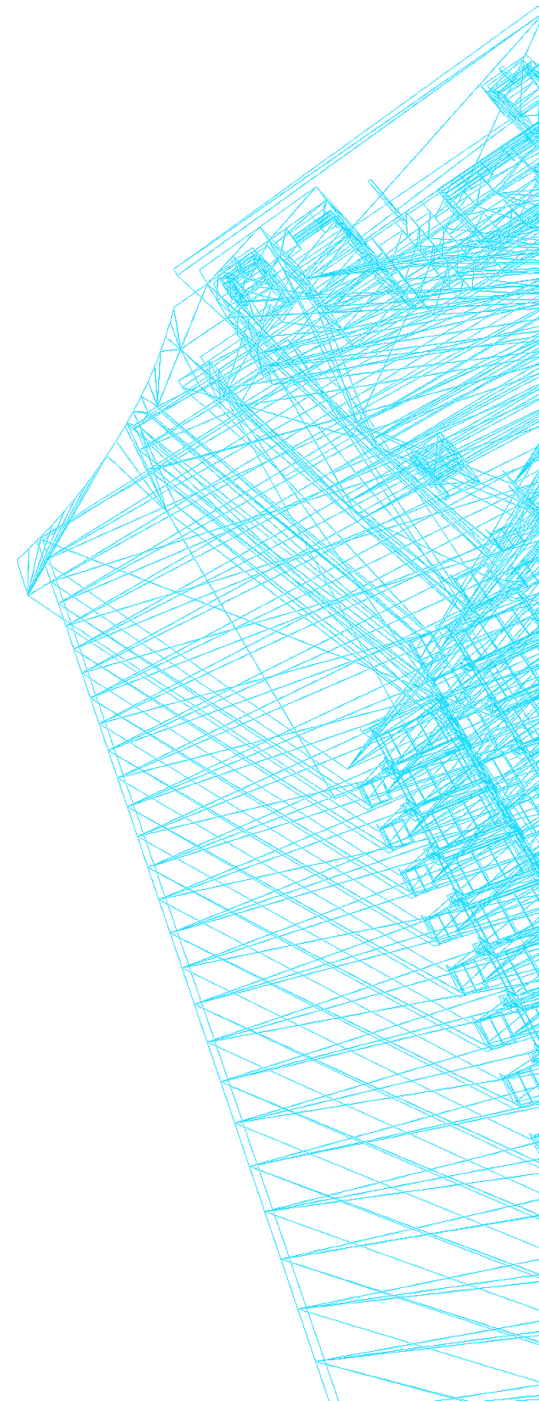


BESTIMMUNGSGRÖßEN ZUKÜNFTIGER PREISVOLATILITÄT

- Ukrainekrieg endet mit einer EU-Perspektive für das Land
- Ukrainekrieg geht weiter oder endet in einer Niederlage
- Kriege im Nahen und Mittleren Osten
- Andere kriegerische Auseinandersetzungen z.B. in Asien
- Plötzliche Sichtbarkeit der Kosten des Klimawandels (Naturkatastrophen, Tipping Points)
- Demographie mit Bevölkerungsrückgang in Europa ab 2027 und stark ungleicher Verteilung der Last
- Neue legistische Anforderungen an das Bauen, v.a. bei Klimaschutz und Klimawandelanpassung

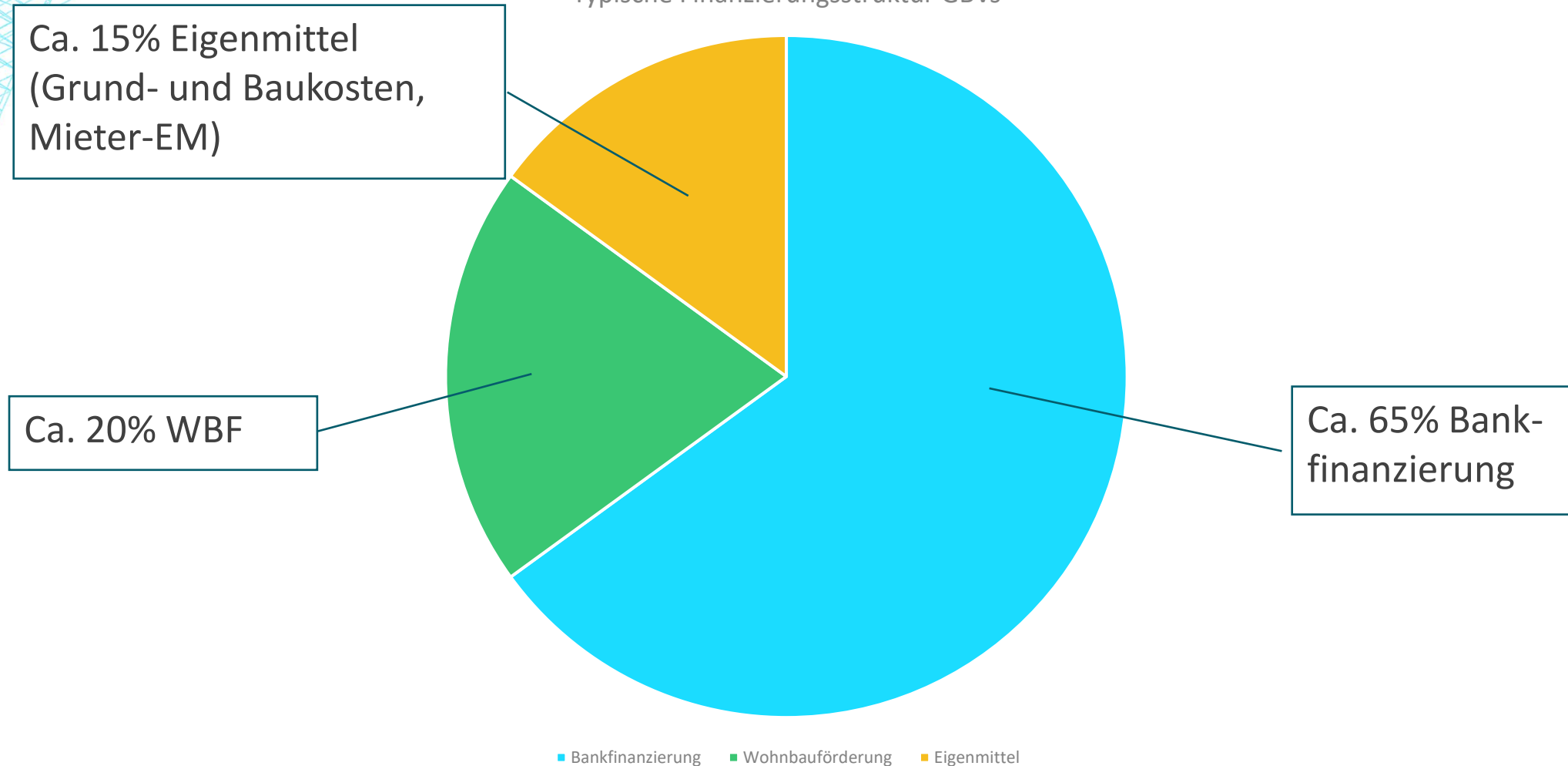
2. WOHNBAUFINANZIERUNG

Stabilisierende Elemente im Finanzierungsmix



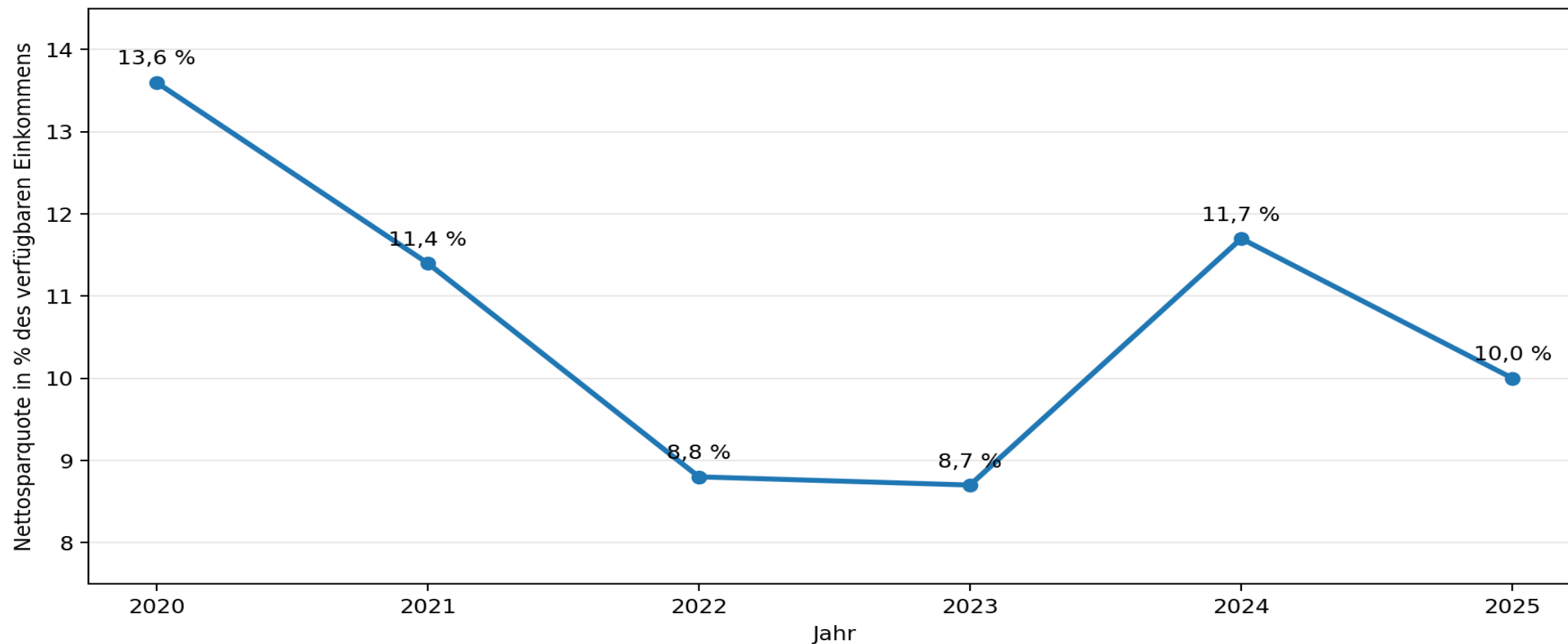
GBV-FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Typische Finanzierungsstruktur GBVs



1. Finanzierungsbeiträge der Mieter: nicht steigerbar

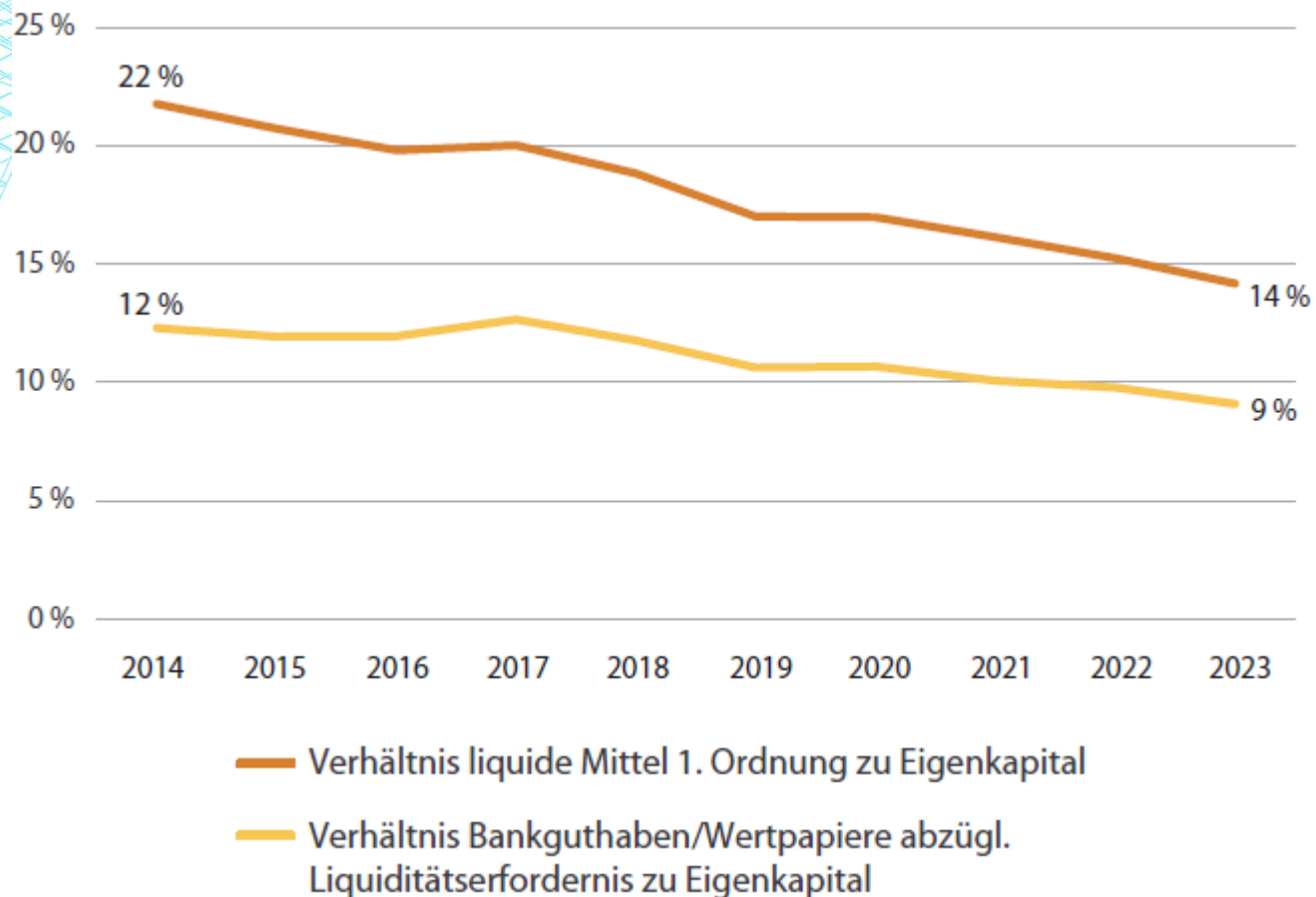
Sparquote der privaten Haushalte in Österreich seit 2020



Quelle: Statistik Austria / OeNB; 2025 vorläufig.

2. Eigenkapitaleinsatz der GBVs: nicht steigerbar

Grafik 24: Verhältnis der liquiden Mittel zum Eigenkapital



Quelle: GBV-Unternehmensstatistik

- Großteil des Eigenkapitals ist in Gebäuden und Grundstücken gebunden
- Liquidität 1. Ordnung ist relativ auf 14% = 2,7 Mrd. Euro gesunken
- Verstärkter Einsatz führt zu schlechteren Finanz-Kennzahlen und in Folge schlechteren Ratings

3. Wohnbauförderung: keine Steigerung zu erwarten

Tabelle I: Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2024

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	3.900	440	120	1.050	1.350	70	340	210	300	30
Geschoßw.	15.300	130	390	1.920	2.650	910	2.400	1.570	810	4.520
Gesamt	19.200	570	510	2.970	4.000	990	2.740	1.780	1.110	4.550
% '23-'24	13%	>200%	8%	-21%	0%	-4%	50%	10%	16%	42%
% Ø 10 Jahre	-19%	-25%	-14%	-40%	-17%	-24%	-8%	-11%	-6%	-10%
Pro 1.000 EW	2,1	1,9	0,9	1,7	2,6	1,7	2,2	2,3	2,7	2,3

Anm.: Geschoßwohnungen sind inkl. Sonderprogramme, Heime, neuen Wohnungen im Bestand, ohne Ankaufförderung bestehender Bauten.

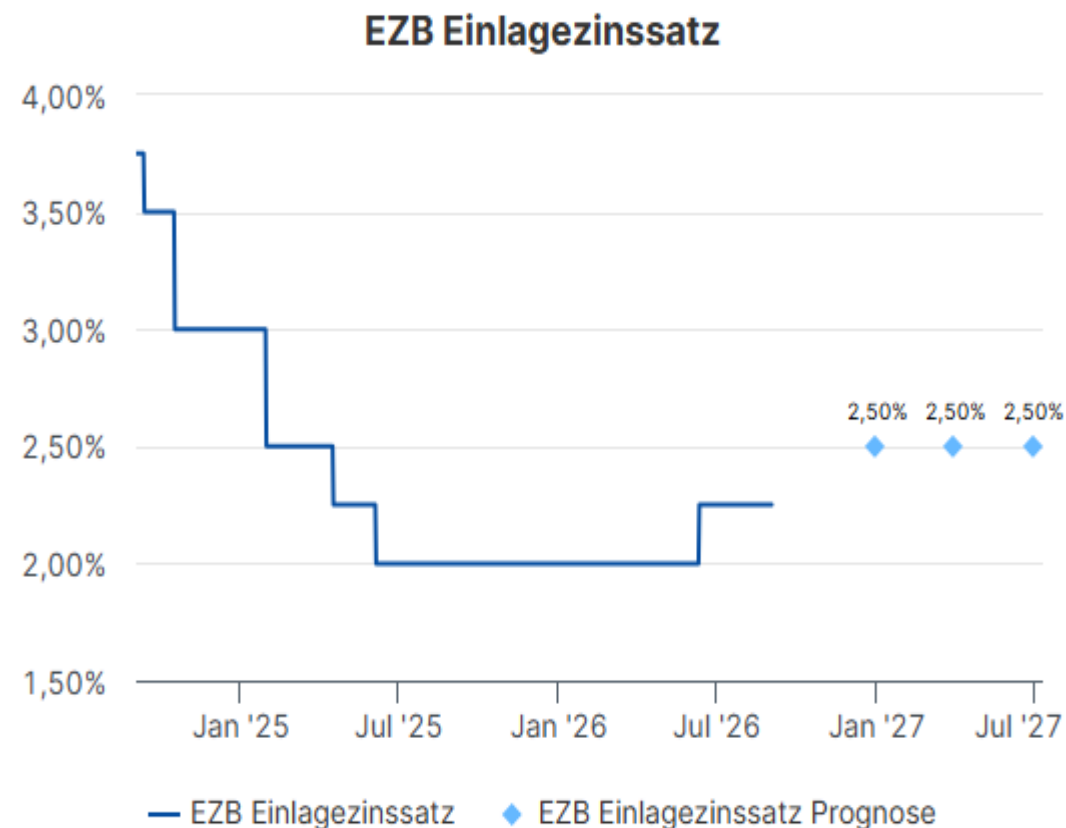
Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW; Daten gerundet.

4. Finanzierungen: nach Senkungen werden wieder höhere Leitzinsen erwartet

Höhere Leitzinsen erwartet

Die EZB hat bei ihrer Sitzung im Juli ihre Leitzinssätze unverändert belassen. Der geldpolitisch wichtigste Einlagezinssatz blieb somit unverändert bei 2,25%. Nachdem eine zeitnahe Entspannung im Nahostkonflikt nicht absehbar ist, sind die Ölpreise weiter angestiegen. Dadurch sind die Risiken für eine Verbreiterung des Inflationsdrucks über den Energiesektor hinaus gestiegen. Gleichzeitig entwickelt sich die Konjunktur solide. Wir erwarten, dass die EZB bei ihrer Sitzung im September auf die gestiegenen Aufwärtsrisiken für die Inflation mit einer weiteren Zinserhöhung der Leitzinssätze um 25 Basispunkte reagieren wird. Es bleibt aber eine knappe Entscheidung.

Text aktualisiert: 25.08.2026 | Analyst: Singer Rainer



Quelle: Refinitiv ©, Erste Group Estimates

MÖGLICHKEITEN DER ZINSABSICHERUNG

Maßnahme	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
1. Fixzinssätze	Vereinbarung von fixen Zinsen für einen Teil oder die gesamte Laufzeit	- Laut OGH zulässig, wenn bei Abschluss angemessen - Absicherung bei steigenden Zinsen	- Bei sinkendem Zinsniveau bleiben Mieten unverändert - Nachverhandlungspflicht
2. Zinsswaps	1. Variable Zinsen können gegen fixe getauscht werden 2. Variable Zinsen können nach oben hin abgesichert werden	– Absicherung gegen das Szenario steigender Zinsen	– Prämien für den Swap vermutlich nicht weiter verrechenbar
3. Refinanzierung über Pfandbriefe, Bauspareinlagen, Wohnbaubanken	Mittelaufbringung der Bankdarlehen über lang laufende, moderat verzinsten Mittel	– Refinanzierungsvorteil führt zu langfristig fixen Zinsen	– In Null-/ Niedrigzinsphasen nicht einsetzbar

MÖGLICHKEITEN DER ZINSABSICHERUNG

Maßnahme	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
4. EIB-Darlehen	Weiterleitung von langfristigen, zinsgünstigen Mitteln der Europ. Investitionsbank an GBVs	- Fixzinssätze von bis zu 35 Jahren möglich - Für Neubau (Miete) und Sanierung	- Kondition je nach Situation am Kapitalmarkt
5. Emission von eigenen Anleihen	Grundbücherlich besicherte Teilschuldverschreibungen werden am Kapitalmarkt emittiert	– Alternative zur Darlehens- /EM-Finanzierung	– Liegenschaften langfristig belastet – Transaktionskosten für Anleihe – Keine Flexibilität
6. Baurecht	Baurechtskonstruktion an Stelle von Grundankauf	– Verteilung Grundkosten über 100 Jahre – Absicherung gegen steigende Zinsen	– Verhindert Kaufoption – Grund gehört Dritten – Folgeszenario nach 100 Jahren

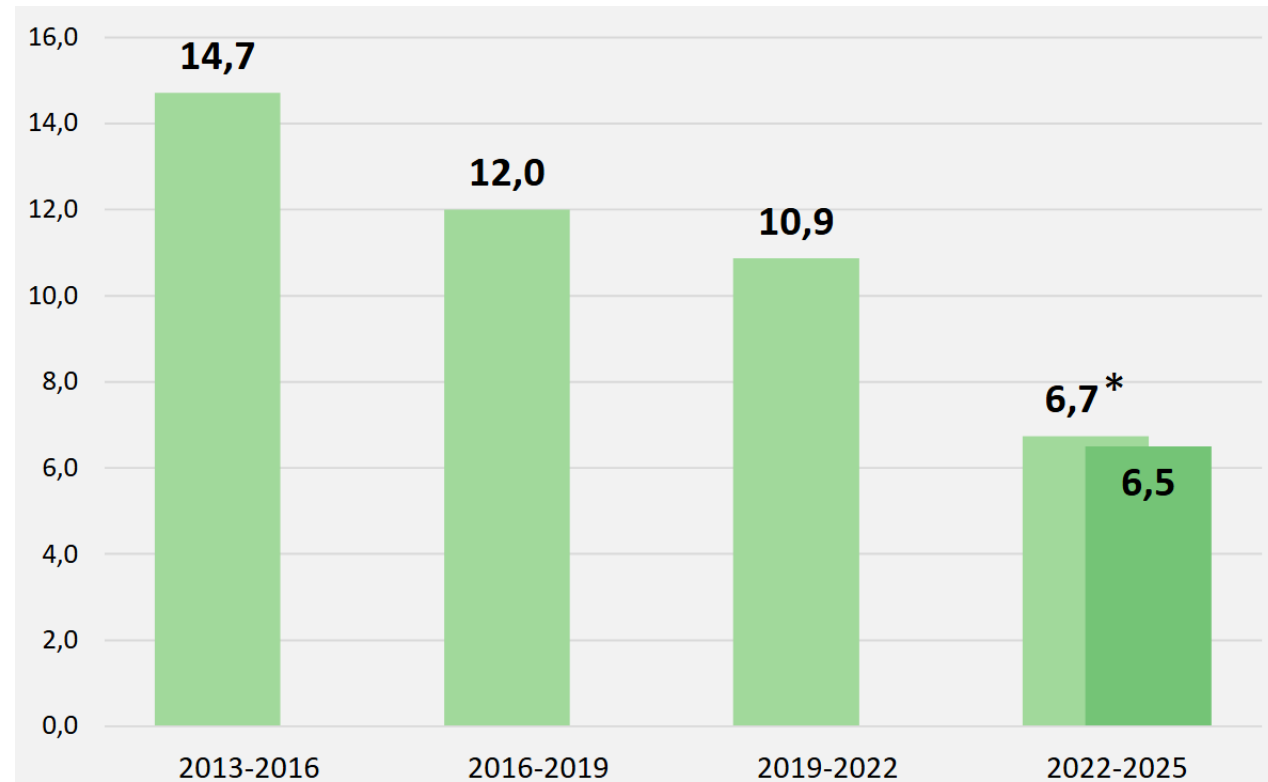
BODENVERFÜGBARKEIT

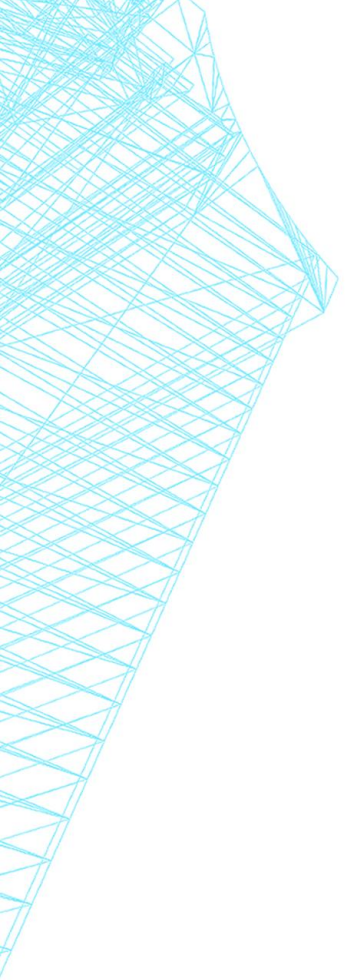


BODENVERFÜGBARKEIT

- Flächeninanspruchnahme 5.700 km² (2025)
 - davon 61% Bauland mit und ohne Widmung
 - 30% Verkehrsflächen
 - Rest ist Freizeit-, Ver- und Entsorgungsflächen
- Flächeninanspruchnahme sinkt, ist aber immer noch zu hoch

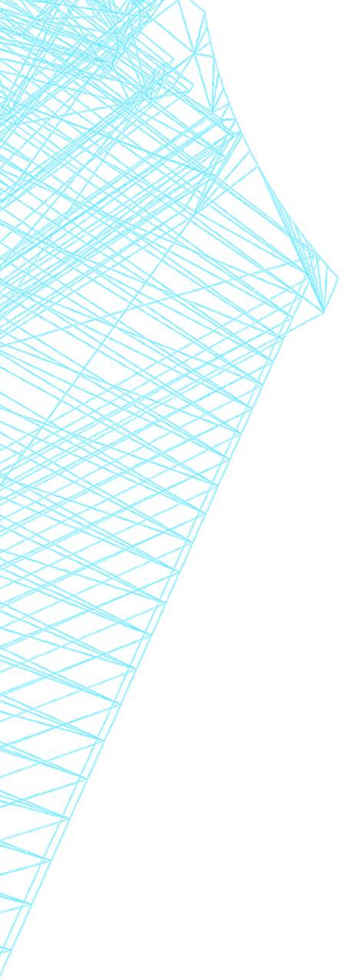
ha Flächeninanspruchnahme pro Tag im 3-Jahres-Durchschnitt





BESTIMMUNGSGRÖßEN ZUR BODENVERFÜGBARKEIT

- Internationale Regularien
 - UN Nachhaltigkeitsziel 15.3 “Anstreben einer landdegradationsneutralen Welt”
 - Ziel Netto-Null Bodenversiegelung bis 2050 ist EU-Politikziel (u.a. EU-Bodenstrategie 2030)
 - EU-Bodenüberwachungsgesetz 2025
 - EU-Regularien zum Schutz von Wasserressourcen
- Nationale Umsetzung
 - Nationale Bodenstrategie 2022 gescheitert, Bodenstrategie der Länder 2024 (ÖROK)
 - 2,5 ha täglicher Bodenverbrauch im Regierungsprogramm, Zielpfad in Arbeit
 - Berücksichtigung im kommenden Klimagesetz?
- Weiter steigende Grundstückspreise?
- Wachsende Möglichkeiten der (Nach)Verdichtung
- Gesamtbewertung des ökologischen Fußabdrucks von Baumaßnahmen?
- “Versiegelungsrechte”?



MMag. Martin Clemens Weber

Leiter Gemeinnütziger Wohnbau
Erste Bank der oesterreichischen
Sparkassen AG

MartinClemens.Weber@erstebank.at
050 100 - 29049

Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführender Gesellschafter

IIBW GmbH

amann@iibw.at
01 9686008