

AK OBERÖSTERREICH

WISO

Nr. 1/25
Juli 2025
48. Jahrgang

WIRTSCHAFTS- UND SOZIALPOLITISCHE ZEITSCHRIFT

Schwerpunkt:

**Leistbares Wohnen – integrative Perspektiven von
Leistung und Klimaschutz**

Judith M. Lehner, Michael Friesenecker: Neue Herausforderungen des leistbaren Wohnens • *Heinz Stöger, Maria Pühringer:* Leistbares Wohnen und Flächeninanspruchnahme im Regierungsprogramm • *Alexander Huber:* Die Explosion der Mieten • *Roman Raab:* Wohn- und Einkommensverhältnisse von Arbeitnehmer:innen in OÖ • *Ernst Gruber:* Folgen von Wohnungsprivatisierungen • *Philipp Schnell, Robert Musil, Silvio Heinze:* Prekäres Wohnen in Österreich

WISO Praxisforum

Helga Dietrich: Erfahrungen aus der Mietrechtsberatung der AK OÖ • *Robert Oberleitner, Sabrina Kiessling:* Leistbares Wohnen im Klimawandel

WISO Studierendenforum

Eden Belinda Haupt, Laura Piffath, Alexander Schallmeiner, Andreas Zemsauer: Arbeitszeiten in der mobilen und stationären Pflege

Wohnen im Spannungsfeld zwischen Leistbarkeit und Flächeninanspruchnahme: Eine Analyse des Regierungsprogramms 2025

1. Leistbare und sichere Wohnverhältnisse	37
1.1 Der Mietpreisdeckel	39
1.2 Befristete Mietverhältnisse:	
Ausdehnung der Mindestbefristungsdauer	41
1.3 Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel	43
1.4 Wohnbaupolitische Maßnahmen und Maßnahmen zur Eigentumsbildung	45
2. Flächeninanspruchnahme und Siedlungsentwicklungen	47
2.1 Aktive Bodenpolitik im Regierungsprogramm	49
3. Regierungsprogramm: Von erster Umsetzung und weiterem Konkretisierungsbedarf	53

*Heinz Stöger,
Maria Pühringer*

*Heinz Stöger ist
Referent in der
Abteilung Wirtschafts-,
Sozial- und Gesell-
schaftspolitik der AK
Oberösterreich mit
dem Arbeitsschwer-
punkt Wohnpolitik.*

*Maria Pühringer ist
Referentin in der
Abteilung Wirtschafts-,
Sozial- und Gesell-
schaftspolitik der AK
Oberösterreich mit den
Arbeitsschwerpunkten
Regionalentwicklung,
Raumordnung und
Kommunalpolitik.*

*Leistbares Wohnen
ist ein Grundpfeiler
gesellschaftlicher
Sicherheit*

Die Verfügbarkeit erschwinglicher Leistungen und Güter des täglichen Bedarfs ist eine zentrale Voraussetzung für soziale Sicherheit und gesellschaftliche Teilhabe. Wohnen zählt hierbei zu den unmittelbarsten Grundbedürfnissen des Menschen. Leistbares Wohnen bildet demnach zweifelsohne einen elementaren Grundpfeiler dieser sozialen und gesellschaftlichen Sicherheit. Neben Leistbarkeit und Verfügbarkeit sind Wohnbedürfnisse aber auch im Kontext einer verantwortungsvollen Raumnutzung zu betrachten. Die Art und Weise, wie wir Flächen verbrauchen, wirkt sich auf zentrale Aspekte der Lebensqualität aus – etwa durch Zersiedelung, eine Abnahme wohnortnaher Versorgungsfunktionen oder den Verlust an zugänglichen Grün- und Erholungsräumen. Eine vorausschauende Wohnraumpolitik muss daher Zielsetzungen wie Leistbarkeit mit räumlichen Anforderungen an eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung in Einklang bringen. Es bedarf integrierter Planungsansätze, um Wohnformen zu schaffen, die sowohl den ökonomischen Bedürfnissen der Bevölkerung als auch dem Anspruch auf eine intakte, gut erreichbare und vielfältige Wohnumgebung gerecht werden. Der Erhalt hoher Lebensqualität muss dabei als zentrales Leitprinzip verstanden werden.

Seit 3. März 2025 ist die neue österreichische Bundesregierung aus Volkspartei, Sozialdemokratie und NEOS im Amt. Eine positive „wohnungspolitische Premiere“ ist, dass in dieser Bundesregierung ein eigenes Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport geschaffen wurde und die Wohnagenden in der Aufzählung der Ressortzuständigkeiten an die erste Stelle gereiht sind. Als Mitglieder der Bundesregierung sind Vizekanzler Andreas Babler und Staatssekretärin Michaela Schmidt für Wohnungspolitik verantwortlich. Im Bereich der Bodenpolitik sind die Zuständigkeiten nicht ganz so klar, da es sich um eine klassische Querschnittsmaterie handelt. Zentrale Verantwortung für den Bodenschutz sowie Regionalentwicklungssagenden liegt aber bei Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, Norbert Totschnig.

Die folgenden Ausführungen widmen sich einer genaueren Analyse des am 27. Februar 2025 vorgestellten Regierungsprogramms. Grundlage der Betrachtung in den beiden nächsten Abschnitten bilden vertiefende Hintergrundeinschätzungen zur Wohn- und Bodenpolitik aus Sicht der Arbeitnehmer:innen in Österreich.

1. Leistbare und sichere Wohnverhältnisse

Spätestens seit Ausbruch der Inflationskrise im Jahr 2022 ist die Leistbarkeit des Wohnens massiv unter Druck geraten und die Wohnungsfrage zurück auf der politischen Agenda. Die Wurzeln für einen massiven Auftrieb der Wohnungskosten liegen zeitlich betrachtet schon weit vor dem Jahr 2022 und nahmen ihren Anfang mit der Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Eine unmittelbare Folge davon war die darauf folgende „Beinahe-Nullzinspolitik“ der Notenbanken. Anleger:innen machten sich auf die Suche nach profitablen „Ersatzprodukten“ und wurden in der Immobilienbranche fündig. Eigentumswohnungen wurden auf diese Weise zum neuen Kapital und die daraus resultierenden Mieteinnahmen zum lukrativen Zinersatzprodukt. All diese Entwicklungen lösten einen regelrechten Wohnbauboom aus. Primärer Fokus dieses Baubooms war jedoch nicht die Zurverfügungstellung von Wohnraum zu leistbaren Rahmenbedingungen im ausreichenden Ausmaß, sondern vielmehr die Absicht, mit dem Existenzbedürfnis Wohnen Gewinnmaximierung zu betreiben.

Eine unmittelbare Folge davon ist der Umstand, dass in Österreich seit dem Jahr 2010 die Mieterhöhungen weit über der Inflationsrate lagen. Mit einem Zuwachs von 70,3 Prozent stiegen die heimischen Mietpreise seither dreimal stärker als das im Durchschnitt der Eurozone mit nur 23,5 Prozent der Fall war (Jüngling 2025). Wie Zahlen der Statistik Austria deutlich belegen, war der Mietpreisauftrieb gerade ab dem Jahr 2022 überaus deutlich. In beiden Inflationskrisenjahren 2022 und 2023 stiegen Mieten inklusive Betriebskosten jeweils durchschnittlich um 7,4 Prozent, im Jahr 2024 lag dieser Anstieg immer noch bei 4,5 Prozent (Statistik Austria 2025).

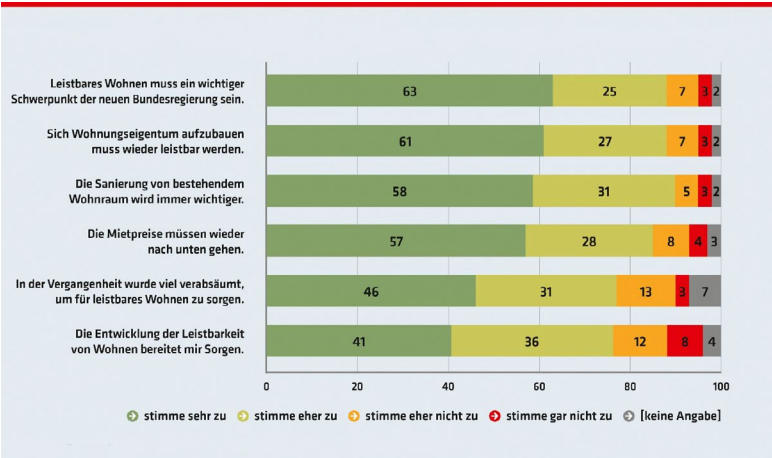
All diese abstrakten statistischen Zahlen mit teilweise exorbitanten Mietpreissteigerungen spiegeln sich gegenwärtig auch deutlich in den Alltagssorgen der Menschen wider. Der Wohnzufriedenheitsindex der Arbeiterkammer Oberösterreich, kurz „WohnZu“ genannt, befragt viermal im Jahr 800 Mitglieder zu Themen wie Leistbarkeit, Wohnungskosten, Zufriedenheit mit der Wohnpolitik und der Wohnumgebung, aber auch hinsichtlich ihrer Zukunftssorgen in Wohnbelangen. Demnach betrachten mit 51 Prozent mehr als die Hälfte der oberösterreichischen AK-Mitglieder die Leistbarkeit ihrer

Der Wohnzufriedenheitsindex zeigt, wie die AK-Mitglieder in Oberösterreich ihre Wohnsituation bewerten

Wohnsituation als kritisch oder schlecht. Bei den unter 30-Jährigen liegt dieser Anteil sogar bei 66 Prozent (Stöger & Olejniczak-Berger 2025).

Das hohe Ausmaß an Zukunftssorgen hinsichtlich der zukünftigen Leistbarkeit des Wohnens bewegt die Menschen. Es ist daher wenig verwunderlich, dass die Erwartungshaltung der Bürger:innen gegenüber den politischen Entscheidungsträger:innen in Wohnungsfragen eine sehr hohe ist. Nach der Nationalratswahl vom September 2024 befragte die AK Oberösterreich im November 2024 im Rahmen des „WohnZu“ ihre Mitglieder zu ihrer Erwartungshaltung gegenüber einer neuen Bundesregierung zu wohnungspolitischen Fragen (Abbildung 1).

Abbildung 1
Handlungsbedarfe im Bereich Wohnen (in Prozent)



Quelle: Wohnzufriedenheitsindex der Arbeiterkammer Oberösterreich, Quartal 4/2024

88 Prozent der Befragten stimmen demnach der Aussage zu, wonach leistbares Wohnen ein zentraler Schwerpunkt der neuen Bundesregierung sein muss. 85 Prozent fordern, dass die Mietpreise wieder nach unten gehen sollten. Einen hohen Stellenwert hat nach wie vor die Schaffung von Wohnungseigentum: 88 Prozent fordern, dass dessen Anschaffung wieder leistbarer werden muss. 89 Prozent messen in Zeiten von Klimawandel und teuren Energieressourcen der Sanierung von bestehendem Wohnraum eine wichtige Bedeutung zu. Schließlich konstatieren 77 Prozent der Befragten viele Versäumnisse

in der Vergangenheit, um für leistbares Wohnen zu sorgen (Stöger & Olejniczak-Berger 2025). Vor diesem Hintergrund werden die im Regierungsprogramm angekündigten Maßnahmen im Folgenden näher betrachtet.

1.1 Der Mietpreisdeckel

Ein wesentlicher Grundpfeiler im Kapitel „Leistbares Wohnen“ im Regierungsprogramm 2025–2029 ist der Mietpreisdeckel. Dessen praktische Umsetzung wurde mit hohem Tempo gleich in der ersten Arbeitswoche der neuen Bundesregierung legislativ in die Wege geleitet. Bereits zwei Tage nach der Angelobung wurde der entsprechende Beschluss im Ministerrat gefasst und wiederum nur zwei Tage später wurde der Mietpreisdeckel in Form des 4. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (4. MILG) vom Nationalrat verabschiedet (Der Standard 2025a).

Das 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz umfasst im ersten Schritt die sogenannten „geregelten Mieten“, also konkret die Richtwert- und Kategoriemieten, wie auch sämtliche Mietverhältnisse von gemeinnützigen Bauvereinigungen; in der Tat sind diese Maßnahmen bereits mit 1. April 2025 in Kraft getreten. Die freien Mieten sind jedenfalls aktuell vom Mietpreisdeckel nicht erfasst; dieser Schritt wird erst mit 1. Jänner 2028 getätigt. So positiv das schnelle und entschlossene Handeln im Bereich der geregelten Mieten ist, so fällt doch ein gewisser Schatten auf den Umstand, dass auf das ohnehin schon sehr hohe Mietpreisniveau der unregulierten Mieten im privaten Segment erst im Jahr 2028 dämpfend zugegriffen wird.

Der Mietpreisdeckel bedeutet konkret, dass im geregelten Bereich (Richtwert- und Kategoriemieten sowie Mieten im gemeinnützigen Sektor) im Jahr 2025 keine Mietpreiserhöhungen zulässig sind. Für das Jahr 2026 ist maximal 1 Prozent Mietpreisteigerung zulässig und im Jahr 2027 werden die Mietpreisteigerungen im geregelten Bereich mit maximal 2 Prozent begrenzt. Ab 1. Jänner 2028 wird nach den Regierungsplänen ein neuer Index für Wohnraumvermietung für sämtliche Mietverhältnisse (auch für die privaten Mietverhältnisse) auf Basis des Verbraucherpreisindex geschaffen: Die maximale Mietpreiserhöhung sollte auf diese Weise mit 3 Prozent begrenzt werden. Allerdings werden über 3 Prozent hinausgehende Indexraten zwischen Vermieter:innen- und Mieter:innenseite je zur Hälfte

aufgeteilt. Sollte beispielsweise der Index für Wohnraumvermietung 9 Prozent betragen, so werden jene 6 Prozentpunkte, die über der Rate von 3 Prozent liegen, aufgeteilt, am Ende des Tages würde die Mietpreiserhöhung dann 6 Prozentpunkte umfassen (Regierungsprogramm 2025).

Durch den Mietpreisdeckel sparen sich Mieter:innen im heurigen Jahr 140 Millionen Euro ...

Ohne Mietpreisdeckel wären die Richtwerte mit 1. April 2025 um 2,9 Prozent erhöht worden, für Kategorie-Beiträge wäre ebenso mit 1. April 2025 eine Erhöhung von 4,2 Prozent fällig geworden. Für den Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im gemeinnützigen Sektor unterbleibt die Erhöhung der indexgebundenen Entgeltbestandteile. Damit sind der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und die sogenannte Grundmiete für ausfinanzierte Wohnungen gemeint, hierbei hätte die Erhöhung per 1. April 2025 ebenfalls 2,9 Prozentpunkte betragen. Vom Mietpreisdeckel profitieren aktuell österreichweit rund 1,3 Millionen Haushalte. Im Bereich der Kategorie- und Richtwertmieten wird die Ersparnis pro Haushalt im Jahr 2025 mit durchschnittlich 207 Euro angesetzt. Für den Bereich der Genossenschaftswohnungen wird die Ersparnis im Gesamtjahr 2025 mit rund 47 Euro pro Haushalt berechnet. „Gesamtösterreichisch betrachtet“ werden sich die vom Mietpreisdeckel erfassten Mieter:innen im Jahr 2025 in Summe rund 140 Millionen Euro an Mietzahlungen ersparen (Tockner 2025), eine beträchtliche Summe, die es jedenfalls verdient, positiv herausgestrichen zu werden.

... den gemeinnützigen Bauvereinigungen entgehen durch den Mietpreisdeckel in den Jahren 2025 bis 2027 rund 150 Millionen Euro

Wo viel Licht ist, gibt es auch Schattenseiten. Gemeinnützige Bauvereinigungen (kurz GBV) unterliegen dem sogenannten Kostendeckungsprinzip. Das bedeutet konkret, dass die umgangssprachlich immer wieder als „Wohnungs-Genossenschaften“ titulierten Bauvereinigungen keine Gewinne erzielen dürfen, sondern lediglich tatsächlich anfallende Kosten an ihre Mieter:innen weiterfakturieren dürfen. Dies führt zum Umstand, dass GBV-Mieten bis zu 3 Euro pro Quadratmeter unter dem durchschnittlichen Mietpreisgefüge von privaten oder gewerblichen Mietverhältnissen liegen. Nachdem der Mietpreisdeckel im Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen auf den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und die Grundmiete anzuwenden ist, fehlen ihnen beträchtliche Einnahmen, die nach dem Kostendeckungsprinzip verpflichtend für Neubau und Sanierung zu verwenden wären. Vertreter:innen der gemeinnützigen Wohnbauwirtschaft beziffern diese Einnahmenausfälle durch das 4. MILG für

die Jahre von 2025 bis 2027 in Summe mit rund 150 Millionen Euro (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, 2025).

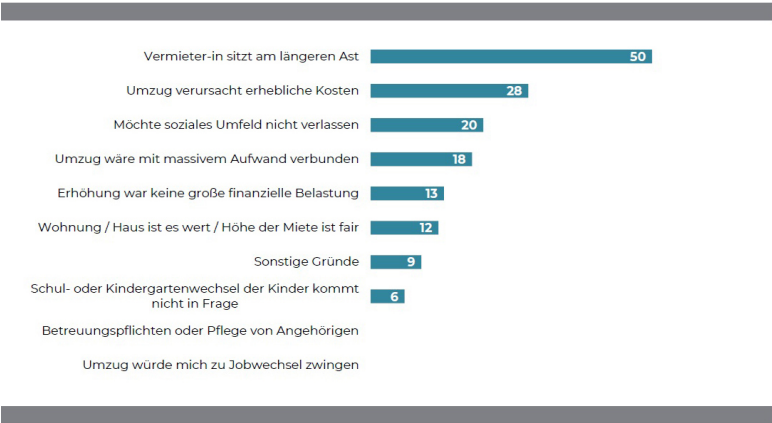
1.2 Befristete Mietverhältnisse:

Ausdehnung der Mindestbefristungsdauer

„Die Bundesregierung bekennt sich dazu, dass langfristige Mietverhältnisse anzustreben sind. Hierzu wird die derzeitige Mindestbefristung auf fünf Jahre verlängert“ (Regierungsprogramm 2025). Aktuell beträgt die Mindestvertragsdauer für Mietverträge drei Jahre.

Die Liste der gravierenden, strukturellen und tiefer gehenden Nachteile von befristeten Mietverhältnissen für Mieter:innen ist eine lange. Laut Zahlen aus dem „WohnZu“ der Arbeiterkammer Oberösterreich wurde bei 62 Prozent der Befragten, die ein befristetes Mietverhältnis verlängert haben, die Miete erhöht (Arbeiterkammer Oberösterreich 2025a). Es handelt sich hierbei um eine zusätzliche Mieterhöhung, denn der überwältigende Teil der Mietverträge im Segment der privaten Hauptmiete ist zusätzlich mit Wertsicherungsklauseln ausgestaltet. Befristete Mietverträge gehen mit dem Makel der dauerhaften Unsicherheit für die Mieter:innen einher, was zur psychischen Belastung werden kann. Zudem wird jeder Wohnungswechsel von einer erheblichen Kostenbelastung begleitet; ganz zu schweigen vom zeitlichen Aufwand, den jeder Umzug erfordert. Dies wird auch durch den Bericht von Helga Dietrich aus der Beratungspraxis der Arbeiterkammer Oberösterreich in diesem Heft unterstrichen (Dietrich 2025). Im Rahmen einer Schwerpunktauswertung des „WohnZu“ der AK Oberösterreich wurden Mieter:innen nach ihren Motiven befragt, warum sie bereit sind, im Zuge einer Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses eine außerordentliche Mieterhöhung durch die Vermieter:innenseite zu akzeptieren (Abbildung 2).

Abbildung 2
Gründe, warum höhere Miete akzeptiert wurde



Quelle: Wohnzufriedenheitsindex der Arbeiterkammer Oberösterreich, Quartal 1/2025

Der häufigste Grund für das Akzeptieren einer Mieterhöhung im Kontext einer Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses ist mit 50 Prozent der Motive das ungleiche Machtverhältnis zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen. Mit etwas Abstand nennen 28 Prozent der Befragten die Tatsache, dass ein Umzug erhebliche Kosten verursacht, für weitere 20 Prozent ist es maßgeblich, dass sie das soziale Umfeld nicht verlassen wollen.

*Befristete
Mietverhältnisse
gehen mit höheren
Mietkosten einher*

Laut Datenmaterial aus dem „WohnZu“ der AK Oberösterreich leben 20 Prozent aller Mieter:innen in Oberösterreich in einem befristeten Mietverhältnis. Gravierend höher liegt der Anteil an befristeten Mietverhältnissen mit 41 Prozent im Bereich der privaten Hauptmiete. Junge Erwachsene (bis 29 Jahre) sind zu 23 Prozent von befristeten Mietverhältnissen betroffen. 65 Prozent der Befragten haben angegeben, dass die Dauer ihrer Befristung in der Kategorie „3 bis 4 Jahre“ zu verorten ist (Arbeiterkammer Oberösterreich 2025a).

Generell klappt bei den durchschnittlichen Mietkosten pro Quadratmeter eine erhebliche Lücke zwischen befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen. Österreichweit lag die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten im Rahmen von befristeten Mietverhältnissen bei 12,80 Euro pro Quadratmeter, während bei unbefristeten Mietverhältnissen durchschnittlich 8,80 Euro pro Quadratmeter in Rechnung gestellt werden (Statistik Austria 2025).

Die Ausdehnung der Mindestbefristungsdauer von aktuell drei auf fünf Jahre ist auf alle Fälle sehr positiv einzuordnen. Ein erhebliches Manko stellt allerdings der Umstand dar, dass die völlige Abschaffung der Mindestbefristungsdauer und in Verknüpfung damit zukünftig ausschließlich unbefristete Mietverträge für alle Mieter:innen im Regierungsprogramm nicht festgeschrieben wurden.

1.3 Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel

Die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel zur dauerhaften Sicherung der öffentlichen Wohnbaufinanzierung ist ebenfalls Bestandteil des Regierungsprogramms. Aktuell beträgt der Wohnbauförderungsbeitrag ein Prozent der allgemeinen Beitragsgrundlage zur Sozialversicherung, gedeckelt mit der Höchstbeitragsgrundlage. Arbeitnehmer:innen und Dienstgeber:innen leisten somit jeweils 0,5 Prozent, um finanzielle Mittel für die Wohnbauförderung zur Verfügung zu stellen. Zweck des Wohnbauförderungsbeitrages ist es, finanzielle Mittel für den geförderten Wohnbau bereitzustellen (Österreichische Gesundheitskasse 2023).

Mit dem Wohnbauförderungsbeitrag sollen finanzielle Mittel für den geförderten Wohnbau bereitgestellt werden

Die Abschaffung der Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel erfolgte etappenweise in zwei Schritten: Ein erster „Lockerungsschritt“ erfolgte im Jahr 2001, indem die Darlehensrückflüsse aus vergebenen Wohnbaudarlehen nicht mehr zwingend neuerlich für Wohnbauzwecke Verwendung finden mussten. Im Jahr 2008 schließlich wurden die Zweckzuschüsse des Bundes an die Länder in Ertragsanteile umgewandelt. Mit der Außerkraftsetzung des sogenannten Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes im Zuge der Finanzausgleichsverhandlungen wurde das endgültige Aus der Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel im Jahr 2008 besiegelt (Der Standard 2024).

Die endgültige Abschaffung der Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel im Jahr 2008 hat bis heute tief gehende, strukturelle, negative Folgen und stellt eine ernsthafte Gefährdung der zukünftigen Absicherung von leistbarem Wohnraum dar. Vor rund 20 Jahren standen noch bis zu 3 Milliarden Euro der öffentlichen Hand für Wohnbauförderungszwecke zur Verfügung, was damals einem Anteil von rund 1,4 Prozent am Bruttoinlandsprodukt entsprach. Aktuell umfassen die öffentlichen Wohnbaufördermittel ein Volumen von nur mehr rund 2 Milliarden Euro, was gemessen am aktuellen Bruttoinlandsprodukt einem Anteil von (nur mehr!) rund 0,5 Prozent entspricht.

Diese Entwicklung hat in Summe den Anteil der mit Wohnbaufördermitteln errichteten gemeinnützigen Mietwohnungen im Vergleich zu frei finanzierten, gewerblichen Wohnungen erheblich nach unten gedrückt (ÖGZ 2025a). „Der Wohnbau hat sich in den letzten 10 Jahren gedreht. Früher wurden etwa zwei Drittel des Neubaus leistbar, also gefördert, errichtet und ein Drittel frei finanziert gewerblich mit freien Mieten – heute ist es umgekehrt. Leistbarer Wohnbau wird zur Mangelware“, erläutert dazu Klaus Baringer, Obmann des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, in einem Interview (ÖGZ 2025a).

Die Abschaffung der Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel erscheint für die Bundesländer als Träger und Verwalter der Wohnbaufördermittel in budgettechnischer Hinsicht durchaus eine lukrative Angelegenheit zu sein. Für die Budgets der Bundesländer gibt es aus dem Kontext mit Wohnbaufördermitteln zwei Einnahmequellen: Das sind zum einen Darlehensrückflüsse aus vergebenen Wohnbalkrediten und das sind zum zweiten die „zweckwidmungsfreien Ertragsanteile“ des Bundes, welche aus den Einnahmen des Wohnbauförderungsbeitrages gespeist werden. Wie schon angemerkt, leisten Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber:innen jeweils 0,5 Prozentpunkte für den Wohnbauförderungsbeitrag. So haben im Jahr 2023 alle neun österreichischen Bundesländer summiert um ca. 130 Millionen mehr an Darlehensrückflüssen und Erträgen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag eingenommen, als sie in Summe an Aufwänden für Wohnbauförderungszwecke getätigt haben. In den beiden vorangegangenen Jahren 2021 und 2022 betrug diese „Überdeckung“ jeweils rund 600 Millionen Euro (I-IBW 2024).

Die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel war bereits Bestandteil im Regierungsprogramm der türkis-grünen Bundesregierung, dessen praktische Umsetzung wurde jedoch nie verwirklicht. Erfreulich ist, dass sich die Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel erneut im Regierungsprogramm der neuen Bundesregierung findet. Es ist sehr zu hoffen, dass die Umsetzung dieses Mal auch tatsächlich gelingt. Wie die vorangegangenen Absätze deutlich vor Augen führen, ist dieser Schritt für die Produktion von gefördertem und leistbarem Wohnraum von grundlegender Bedeutung. Ebenso bleibt zu hoffen, dass dieses für leistbares Wohnen so wichtige Vorhaben nicht an den Partikularinteressen einzelner Bundesländer scheitert.

Generell sind die Lösungsansätze in Angelegenheiten der Wohnbauförderung und dessen Finanzierung im Regierungsprogramm durchaus vage ausgefallen. Es sind in diesem Punkt keine konkreten Förderbeträge oder -ziele ausgeführt (Arbeiterkammer Wien 2025).

1.4 Wohnbaupolitische Maßnahmen und Maßnahmen zur Eigentumsbildung

Im Folgenden werden weitere wohnpolitisch relevante Bestandteile des Regierungsprogramms punktuell kurz aufgezählt.

Was ist positiv hervorstreichen?

Evaluierung des laufenden Wohnbaupakets

Die Vorgängerregierung hat im Jahr 2024 ein Wohnbaupaket geschnürt. Darin abgebildet ist auch eine Milliarde Euro in Form von Zweckzuschüssen an die Bundesländer bis zum Jahr 2027. Damit sollten österreichweit 10.000 Eigentumswohneinheiten im Neubau und 10.000 neue geförderte Mietwohneinheiten als Neubauten errichtet werden. Zusätzlich sollten damit 5.000 Wohneinheiten einer Sanierung unterzogen werden (Bundeskanzleramt 2024). Der Nationalratsabgeordnete Josef Muchitsch berichtete im Rahmen eines Wohnsymposiums am 6. März 2025 in Wien, dass vom betreffenden Baupaket erst rund 40 Millionen von den Bundesländern abgeholt wurden (Muchitsch 2025). Diese Angaben deuten auf eine überaus schleppende Umsetzung dieses Baupaketes hin. Daher sind Maßnahmen, die dem bestehendem Baupaket eine deutlich bessere Wirksamkeit verleihen, zu begrüßen.

Prüfung budgetschonender Finanzierungsinstrumente für Wohnbauinvestitionen

Damit sollen gezielt langfristige Darlehen mit niedrigen Fixzinsen zur Sicherstellung stabiler Wohnkosten ermöglicht werden.

Klarstellung, dass Wohnungen von Gemeinnützigen keine Spekulations- und Anlageobjekte sind

Im Regierungsprogramm ist auch bekundet, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz um einen Passus ergänzt werden soll, wonach von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtete Wohnungen keine Spekulations- oder Anlageobjekte sind. Wörtlich heißt es darin: „Deshalb

soll der interpretatorische Spielraum beim Verkauf von frei finanzierten Wohnungen eine Klärung dergestalt erfahren, dass die Selbstnutzung deutlich im Vordergrund steht und jede andere Nutzungsart einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung unterliegt“ (Regierungsprogramm 2025). Diese Klarstellung ist ausdrücklich zu begrüßen.

Aliquote Betriebskostenabrechnung bei einem Mieter:innenwechsel

Aufgrund der aktuellen Rechtslage kommt es bei einem Mieter:innenwechsel in einer Wohnung bei der Betriebskostenabrechnung immer wieder zu kuriosen Situationen: Mieter:innen, die eine Wohnung neu beziehen, können mit einer Betriebskosten-Nachzahlung konfrontiert werden, die auf die Vormieter:innen zurückgeht (Mietervereinigung Österreichs 2025). Eine klare Abgrenzung der Betriebskostenabrechnung zwischen Vor- und Nachmieter:innen ist daher sehr positiv einzuordnen.

„Housing First“-Prinzip

Dabei geht es um Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen sind. „Housing First“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass es an allererster Stelle steht, für einen wohnungslosen Menschen eine Wohnung zu finden. Alle anderen Unterstützungsleistungen erfolgen nach dem Bezug einer Wohnung. Dieses Bekenntnis zum Vorantreiben des „Housing First“-Prinzips ist nachdrücklich zu begrüßen.

Wo besteht Verbesserungspotenzial?

Klarstellung zu Wertsicherungsvereinbarungen

Im Regierungsprogramm ist festgeschrieben, dass alte und möglicherweise rechtswidrige Wertsicherungsvereinbarungen saniert werden sollten, andererseits sollen Rückforderungen daraus auf fünf Jahre begrenzt werden. Positiv ist die Herstellung von Rechtssicherheit in diesem Kontext zu bewerten (Arbeiterkammer Oberösterreich 2025b). Ein Nachteil davon ist aber, dass damit Ansprüche von Mieter:innen aufgrund rechtswidriger Verträge deutlich geschmälert werden (Arbeiterkammer Wien 2025).

Was ist kritisch zu betrachten?

Eigentumsbildung über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Im Regierungsprogramm ist neben den bisher bestehenden Optionen zum Eigentumserwerb (Sofortigentum und Mietkaufoption) von einer dritten Möglichkeit durch ein freiwilliges Ansparen der

*Die Förderung von
Eigentumsbildung
durch den Verkauf...*

Bewohner:innen die Rede, um zu Wohnungseigentum zu gelangen (Regierungsprogramm 2025). Solche Optionen sind durchaus kritisch zu betrachten, weil jede verkaufte geförderte Mietwohnung dauerhaft dem Kreislauf leistbarer Mietwohnungen entzogen wird, wie auch der Beitrag von Ernst Gruber in diesem Heft verdeutlicht (Gruber 2025).

*...geförderter
Mietwohnungen ist
der falsche Weg*

2 Flächeninanspruchnahme und Siedlungsentwicklungen

Im Umgang mit der Ressource Boden kommt es nicht allein auf das Ausmaß des Flächenverbrauchs an, sondern ebenso auf die Art der Inanspruchnahme. Ob Boden in kompakten, strukturiert geplanten Siedlungsformen genutzt wird oder in weitläufig zersiedelter Anordnung, hat wesentlichen Einfluss auf die Erreichbarkeit und die Kosten von Alltagsinfrastruktur, die Qualität des sozialen Zusammenlebens sowie die langfristige Sicherung wohnortnaher Versorgung, der Daseinsvorsorge. Entscheidend ist daher nicht nur, wie viel Fläche verbraucht wird, sondern insbesondere, in welcher räumlichen Qualität und in welchem baulichen Kontext diese Inanspruchnahme erfolgt (Pühringer & Watzinger 2024). In Österreich sind 17,3 Prozent des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen (ÖROK 2023). Unter Dauersiedlungsraum versteht man den potenziell besiedelbaren Raum. Er umfasst alle für Landwirtschaft, Siedlung und Verkehr verfügbaren Flächen. Bundesländer und Regionen mit hohem alpinen Anteil steht weniger Dauersiedlungsraum zur Verfügung, ebenso den bereits sehr dicht besiedelten urbanen Zentren.

*Nicht nur wie
viel, sondern
auch in welcher
Form Boden
genutzt wird, ist
entscheidend*

Eine aktuelle Studie der Universität für Bodenkultur Wien zeigt darüber hinaus, dass Oberösterreich gemeinsam mit dem Burgenland und Niederösterreich im Jahr 2020 den höchsten Zersiedelungsgrad im Bundesländervergleich aufweist. Über die Hälfte der bebauten Flächen fallen hier in die Kategorien „hoch“ oder „sehr hoch zersiedelt“. Im Burgenland etwa gelten derzeit nur noch 12 Prozent der bebauten Flächen als sehr gering zersiedelt, während dieser Anteil 1975 noch bei 38 Prozent lag. In Niederösterreich zeigt sich ein ähnlicher Trend: Der Anteil sehr gering zersiedelter Flächen ist von 31 Prozent (1975) auf nur noch 15 Prozent im Jahr 2020 gesunken (Behnisch et al. 2024).

Zersiedelung wirkt sich negativ auf die *Qualität des Wohnens und des täglichen Lebens* aus: Sie erschwert den Zugang zu Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsdienstleistungen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Alltag wird komplexer, Wege länger, Abhängigkeiten größer. Auch die Kosten für die Bereitstellung kommunaler Daseinsvorsorge erhöhen sich aufgrund längerer Wege und

*Es gibt viele
gute Gründe
für kompakte
Siedlungsformen*

Strecken (Pühringer & Staflinger 2024). Ebenso leidet das Wohnumfeld selbst unter Zersiedelung: Ortskerne verlieren an Bedeutung, während sich Handel, Wohnen und Freizeitangebote an die Ränder verlagern. Kompakte, gut angebundene Siedlungen bieten hingegen eine höhere Lebensqualität: Infrastruktur ist effizient nutzbar, soziale Angebote sind leichter erreichbar und Begegnungsräume entstehen natürlicher. Auch die Abhängigkeit vom Auto kann dadurch reduziert und ein effizienterer öffentlicher Verkehr ermöglicht werden.

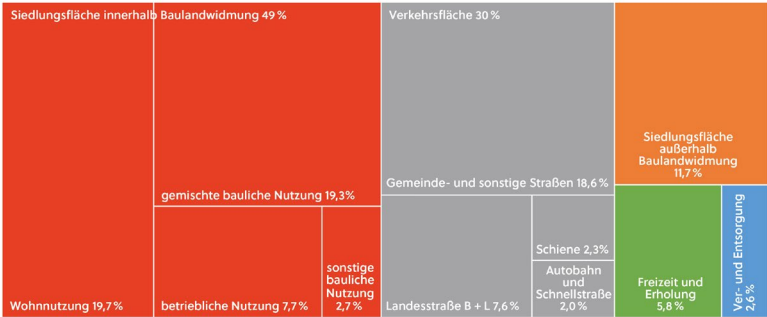
Zersiedelung und Flächenversiegelung führen auch zu ökologischen Einbußen, die langfristig das Wohnen sowohl im ländlichen Raum als auch in urbanen Zentren beeinträchtigen: von fehlender Frischluftzirkulation bis zu fehlenden Wasser-Rückhaltekapazitäten. Zur Funktion des Bodens in Zeiten des Klimawandels siehe beispielsweise Eschenbach et al. (2023), zum Thema Lebensmittelsicherheit und Fruchtbarkeit österreichischer Böden Baumgarten et al. (2018).

Hinsichtlich *der Dynamik der Flächeninanspruchnahme in Österreich* liegen derzeit lediglich Daten des Umweltbundesamtes vor, die jedoch mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. So wird unter anderem kritisiert, dass nicht alle in der Vergangenheit als Bodenverbrauch erfassten Widmungsänderungen tatsächlich mit einer realen zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen einhergingen.¹ Trotz dieser Einschränkungen deuten die Erhebungen des Umweltbundesamtes aber darauf hin, dass die tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich mit 10,7 Hektar pro Tag (im Jahr 2020) sehr hoch ist (Umweltbundesamt o. J.).

*Verlässliche
Daten zur Dynamik
der Flächen-
inanspruchnahme
sind erst 2026 zu
erwarten*

Verlässlichere Daten zur Entwicklung der Flächeninanspruchnahme sind erst ab dem Jahr 2026 zu erwarten. Im Rahmen einer Veränderungserhebung 2025 werden die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) und das Umweltbundesamt erstmals Vergleichsdaten zum 2022 begonnenen Flächenmonitoring bereitstellen. Aus der Basiserhebung 2022 stellen sich die Anteile der in Anspruch genommenen Flächen in Österreich wie folgt dar (Abbildung 3): 30,4 Prozent Verkehrsflächen, 49,5 Prozent Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 11,7 Prozent Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 5,8 Prozent Freizeit- und Erholungsflächen sowie 2,6 Prozent Ver- und Entsorgungsflächen (ÖROK 2023).

Abbildung 3
Anteilmäßige Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf einzelne Nutzungskategorien



Quelle: ÖROK (2023)

Vor diesem Hintergrund zeichnen sich politische Notwendigkeiten ab, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung künftig gezielt voranzutreiben. Wesentlich dafür sind integrierte Planungsansätze sowie eine gut abgestimmte Raumordnung, insbesondere im Zusammenspiel zwischen kommunaler, Landes- und Bundesebene. Gerade der kommunalen Ebene fehlt es allerdings oftmals an eindeutigen landes- und bundespolitischen Vorgaben, Unterstützungen und schließlich auch (finanziellen) Ressourcen (Pühringer & Watzinger 2024).

2.1 Aktive Bodenpolitik im Regierungsprogramm

Um die Ausgangslage für entsprechende Maßnahmen der Bundesregierung einordnen zu können, ist ein kurzer Blick auf die in Österreich geltende Kompetenzverteilung in raumplanerischen Belangen notwendig. Gemäß Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) liegt die grundsätzliche Zuständigkeit für die Raumordnung bei den Bundesländern. Während die überörtliche Raumordnung von den Landesregierungen wahrgenommen wird, obliegt die örtliche Raumplanung den Gemeinden. Gleichzeitig bestehen auf Bundesebene zahlreiche gesetzliche Regelungen, die raumwirksame Entscheidungen maßgeblich beeinflussen, etwa im Wasserrecht, Forstrecht, Bundesstraßen- und Eisenbahnrecht oder Denkmalschutzrecht. Gemeinden spielen somit eine zentrale Rolle in der praktischen Umsetzung raumplanerischer Ziele, sind aber an Vorgaben der Länder und des Bundes gebunden (Gruber 2018).

Die verfassungsrechtliche Kompetenzverteilung in der Raumplanung ist komplex

Vor diesem Hintergrund zielen einige der im Regierungsprogramm der österreichischen Bundesregierung enthaltenen Maßnahmen, die im Folgenden bewertet werden, auf eine stärkere Steuerung von Entwicklungen auf Gemeinde- und Landesebene ab. Sie umfassen zentrale, notwendige Handlungsfelder in den Bereichen Raumplanung, Eindämmung Flächenverbrauch sowie Bauen im Bestand und Forcierung der Innenentwicklung.

*Es wird verstärkt
auf bundesland-
übergreifende
Koordinierung
gesetzt*

Positiv zu bewerten ist die Ankündigung, *bei Infrastrukturprojekten mit überregionaler Bedeutung künftig verbindliche Koordinationsmechanismen* etablieren zu wollen. Besonders dringlich wäre dies aktuell etwa bei Energieinfrastrukturen, die sich als äußerst komplex darstellen: Neben den Länderzuständigkeiten sind energie- und umweltrelevante Agenden auch bundesseitig auf mehrere Ministerien verteilt. Darüber hinaus bedarf auch der Mobilitätsbereich stärkerer Koordination, über Bundesländergrenzen hinweg. Der beabsichtigte Ausbau personeller Ressourcen in Behörden und Gerichten würde jedenfalls auch zu Verfahrensbeschleunigungen und höherer Planungssicherheit beitragen.²

Weiters wird im aktuellen Regierungsprogramm angekündigt, *dass Planungs- und Widmungskompetenzen künftig stärker auf Landesebene gebündelt* werden sollen – ein Schritt, der grundsätzlich sehr zu begrüßen ist. Landesseitig verpflichtende Sach- und Raumordnungsprogramme, beispielsweise zur Sicherung zusammenhängender Grünzonen oder landwirtschaftlicher Vorrangflächen bestehen in Österreich nicht flächendeckend. Gerade den Gemeinden würde dies klare Rahmenbedingungen für ihre örtliche Raumplanung bieten und damit zu konsistenteren Planungsentscheidungen führen. Auch der zunehmenden Zersiedelung könnte so wirksam entgegengewirkt werden. Da die Gesetzgebungskompetenz wie oben beschrieben nicht beim Bund liegt, bleibt dessen Handlungsspielraum allerdings auf koordinierende und abstimmende Maßnahmen beschränkt.

Die *Bundesregierung bekennt sich* in ihrem Programm zudem *ausdrücklich zum Bodenschutz* und bezeichnet die von den Bundesländern beschlossene Bodenstrategie sowie deren Maßnahmen als geeignete Basis für „solidarische Anstrengungen“. Eine gemeinsame Strategie zwischen Bund und Ländern ist bisher an dem quantitativen Ziel gescheitert, den Bodenverbrauch auf 2,5 Hektar pro Tag bis 2030 zu begrenzen (Kurier 2024). Im aktuellen Regierungsprogramm wird

dieses Ziel nun erneut aufgegriffen – allerdings ohne den Zusatz „bis 2030“. Stattdessen soll bis Ende 2026 ein klarer Zielpfad entwickelt werden. Die koordinierende Funktion der ÖROK soll in diesem Zusammenhang wieder gestärkt und ausgebaut werden, um gemeinsame Arbeiten auf Augenhöhe und unter wissenschaftlicher Begleitung voranzutreiben. Grundsätzlich ist eine quantitative Begrenzung des Bodenverbrauchs in Österreich im Hinblick auf den Schutz zentraler Bodenfunktionen unbedingt notwendig. Zugleich wird es aber nötig sein, flankierende Maßnahmen zu ergreifen, um leistbares Wohnen und die öffentliche Daseinsvorsorge nicht zu gefährden. Insbesondere besteht die Gefahr, dass durch eine Verknappung des verfügbaren Baulands die Baulandpreise massiv steigen – ein Umstand, der nicht nur, aber auch den gemeinnützigen Wohnbau besonders hart treffen würde. Darüber hinaus bleibt die Frage offen, wie mit zukünftig benötigten Infrastrukturen umgegangen wird, die außerhalb einer Wohn- oder betrieblichen Nutzung liegen – etwa zusätzliche Flächen für Energieinfrastruktur, Gesundheits- oder Bildungseinrichtungen. Nicht alle diese Entwicklungen werden auf bereits in Anspruch genommenen Flächen oder durch Nachverdichtung umgesetzt werden können.

*Eine vorausschauende Wohnraum-
politik bringt Leistbarkeit, qualitäts-
volle Siedlungsentwicklung und
Bodenschutz in Einklang*

Zur *Baulandmobilisierung*, also der Nutzung bereits gewidmeten Baulandes, findet sich eine durchaus konkrete Maßnahme im Regierungsprogramm, die sich auf Bundesebene unmittelbar umsetzen lässt. Unternehmen, die mehrheitlich dem Bund gehören, sollen angeleitet werden, ihren Bestand an ungenutzten Grundstücken für unter anderem geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen. Dabei soll das Eigentum in öffentlicher Hand verbleiben und lediglich das Baurecht vergeben werden. Die Potenziale von ungenutztem Bauland in Österreich sind beachtlich: Rund 21 Prozent der gewidmeten Baulandflächen sind sogenannte Baulandreserven (ÖROK 2023). Zur Reduzierung dieser Baulandreserven findet sich im Regierungsprogramm zusätzlich die mildere Maßnahme, dass Gespräche mit den zuständigen Gebietskörperschaften zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden aufgenommen werden sollen. Ebenso sollen dabei

die Reduzierung der Neuversiegelung sowie Entsiegelungsmaßnahmen thematisiert werden.

Entsiegelung wird im Regierungsprogramm auch im Hinblick auf einen „Aktionsplan“ erwähnt, in dem zur Reduktion des Bodenverbrauchs vier Schwerpunkte verfolgt werden: Schutz von Frei- und Grünland, Unterbindung der Zersiedlung, effiziente Innenentwicklung inklusive Entsiegelungsmaßnahmen sowie Intensivierung der Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit. Dies entspricht im Wesentlichen dem Entwurf der Bodenstrategie, die, bis auf quantitative Flächenverbrauchsziele, auch von den Bundesländern mitgetragen wird. Die Arbeiten daran sollen im Rahmen der ÖROK fortgeführt werden. Unklar bleibt – insbesondere auch aufgrund des Kürzens bei Förderungen im Klima- und Energiebereich –, wer die notwendigen Maßnahmen finanzieren soll. Besonders Maßnahmen, die auf kommunaler Ebene umzusetzen sind, stehen aktuell unter Druck. Zur angespannten Gemeindefinanzsituation und zu notwendigen Investitionen in Daseinsvorsorge und Klimaschutz siehe Watzinger und Olejniczak-Berger (2025) sowie Mitterer et al. (2025).

*Leerstands-
revitalisierung und
die Belebung von
Ortskernen stärkt
die notwendige
Innenentwicklung*

Im Bereich der *Innenentwicklung* sind ein Bekenntnis zur *Stärkung von Ortskernen* sowie Maßnahmen zur *Revitalisierung von Leerständen* im Regierungsprogramm vorgesehen. Die Bundesregierung strebt konkret an, rechtliche Rahmenbedingungen für die Nutzung und Entwicklung von Altbestand anzupassen, um Leerstand zu vermeiden und den Gebäudebestand zu erhalten. Dies ist vorsichtig positiv zu bewerten. Im Hinblick auf den Denkmalschutz bestehen hier tatsächlich Potenziale, Verfahren zu beschleunigen und leer stehende Objekte modernen Nutzungen zuzuführen. Sehr zu begrüßen ist, dass die ÖROK beauftragt werden soll, Modelle zur Erhebung von Leerständen zu entwickeln. Städte und Gemeinden sind hier durchaus mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand konfrontiert, da das Interesse nach einer möglichst einfachen Erhebungsmethode auf datenschutzrechtliche Einschränkungen stößt, beispielsweise bei Verwendung von Energieverbrauchsdaten (ÖGZ 2025b). Zumindest für jene Bundesländer, die aktuell an einer wirksamen Leerstandsabgabe festhalten wollen, wäre eine österreichweite einheitliche Erhebungsmethode vorteilhaft.³ Auch das Potenzial der Leerstandsrevitalisierung ist durchaus gegeben: Jede siebte Wohnung weist laut Statistik Austria keine Wohnsitzmeldung auf (Statistik Austria

2023), allerdings werden hier beispielsweise auch Wohnungen mit Renovierungstätigkeiten erfasst.

3 Regierungsprogramm: Von erster Umsetzung und weiterem Konkretisierungsbedarf

Das Regierungsprogramm der aktuellen österreichischen Bundesregierung legt einen klaren Schwerpunkt auf leistbares Wohnen. Angesichts der hohen Relevanz des Themas Teuerung für die Bevölkerung, wie etwa jüngste Umfragen zu Wahlmotiven im Rahmen der Wiener Gemeinderatswahl zeigen (Der Standard 2025b), ist diese Schwerpunktsetzung ausdrücklich zu begrüßen. Erste konkrete Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, etwa das Inkrafttreten eines Mietpreisdeckels. Im Bereich der Bodenpolitik zeigt sich ein fundiertes Problembewusstsein für bestehende Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf die komplexen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten zwischen Flächenverbrauch, Raumplanung und der notwendigen Koordination verschiedener Gebietskörperschaften. Sehr konkrete Maßnahmen sind hier etwa das Ziel, den Flächenverbrauch auf 2,5 Hektar pro Tag zu begrenzen, sowie bundesseitige Maßnahmen zur Baulandmobilisierung.

Die Umsetzung einer Vielzahl bodenpolitischer Maßnahmen gestaltet sich allerdings komplex, da zentrale Kompetenzen bei Ländern und Gemeinden liegen: Die Umsetzung der Bodenstrategie oder eine verbesserte Koordination im Infrastrukturausbau erfordern eine enge Zusammenarbeit mit den Bundesländern – für konkrete Vorhaben vor Ort zusätzlich mit den Gemeinden. Die Ankündigung zur besseren Abstimmung untereinander ist daher positiv hervorzuheben. Ähnlich verhält es sich im Wohnbau. Die Wohnbauförderung liegt in der Verantwortung der Länder und ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich ausgestaltet. Dementsprechend wird es eine gewisse Mindestabstimmung mit den Ländern brauchen, etwa für die Umsetzung der angekündigten Maßnahme zur Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel. Ebenso ist der Bund in enger Abstimmung mit den Bundesländern gefordert, für eine faire und effiziente Mittelausschöpfung des Wohnbaupaketes der Vorgängerregierung zu sorgen. Im Kompetenzbereich des Bundes selbst – und damit rasch in Gang zu bringen – wäre etwa, die Ankündigung neuer Finanzierungsinstrumente für Wohnbauinvestitionen zu prüfen

oder die Anpassung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Hinblick auf die Eindämmung von Wohnungsspekulation.

Viele gute Ansätze stehen noch unter Budgetvorbehalt und bedürfen einer Konkretisierung

Unklar bleibt auf Basis des vorliegenden Regierungsprogramms, wie eher grob umrissene Maßnahmen umgesetzt werden sollen, besonders solche, die ausgabenseitige Wirkung auf das Budget aufweisen werden. Im Bereich der Bodenpolitik sind besonders jene Themen hervorzuheben, die auf kommunaler Ebene umzusetzen wären, wie etwa die Stärkung von Ortskernen, die Revitalisierung von Leerständen oder die Entsiegelung von Flächen. Kommunen stehen aktuell aufgrund ihrer angespannten Finanzlage vor erheblichen Herausforderungen. Zusätzliche Investitionen über die reine Hoheitsverwaltung hinaus gestalten sich schwierig. Zwar bekennt sich die Bundesregierung in ihrem Programm zu einem aufgabenorientierten Finanzausgleich und zu mehr Investitionsspielraum für Gemeinden, doch bleibt die konkrete Umsetzung offen.

Im Hinblick auf das Spannungsfeld leistbares Wohnen und Flächen-nutzung zeigt sich das Regierungsprogramm der aktuellen Bundesregierung durchaus zukunftsfit. Über den Schwerpunkt leistbares Wohnen hinaus werden zahlreiche raumplanerische Erfordernisse zur geordneten und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung benannt. Zu hoffen bleibt, dass die angekündigten Maßnahmen im Laufe der nun begonnenen Legislaturperiode tatsächlich, gemeinsam mit Ländern und Gemeinden, auf den Weg gebracht werden können.

Anmerkungen

- 1 Ein häufig genanntes Beispiel sind Umwidmungen von Streuobstwiesen in Oberösterreich: Obwohl ihre Funktion nach formeller Umwidmung weitgehend erhalten blieb, wurden diese Flächen bislang als in Anspruch genommen gewertet (Amt der Oberösterreichischen Landesregierung 2023).
- 2 Zur Bedeutung guter Planung im Zusammenhang mit Umweltverfahren siehe Weinberger (2025).
- 3 Eine Leerstandsabgabe besteht aktuell in den Bundesländern Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg. Im April 2024 hat der österreichische Nationalrat beschlossen, dass auch sogenannte lenkungswirksame Leerstandsabgaben durch die Bundesländer erhoben werden können. In der Steiermark wurde aktuell eine Abkehr von der Abgabe angekündigt, besonders die FPÖ steht dieser kritisch gegenüber (Kleine Zeitung 2025).

Literaturverzeichnis

- » Amt der Oberösterreichischen Landesregierung (2023): Bodenschutz auf der Basis von Fakten und mit konkreten Maßnahmen – Oberösterreich

wartet nicht auf den Bund, sondern setzt eigene Bodenstrategie um. Landeskorrespondenz Medien Info. Linz, [online] https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/LK/PK_LRAchleitner_201023_Internet.pdf [abgerufen am 16.04.2025].

- » Arbeiterkammer Oberösterreich (2025a): Wohnzufriedenheits-Index. Findings Q1/2025. Internes Arbeitspapier.
- » Arbeiterkammer Oberösterreich (2025b): Erklärung Mietpreisdeckel 2025–2027 und neuer Index ab 2028. Internes Arbeitspapier.
- » Arbeiterkammer Wien (2025): Einschätzung des Regierungsprogramms 2025–2029.
- » Baumgarten, Andreas / Formayer, Herbert / Haslmayr, Hans-Peter / Huber, Sigbert / Krammer, Carmen / Murer, Erwin / Nadeem, Imran et al. (2018): BEAT – Bodenbedarf für die Ernährungssicherung in Österreich. AGES – Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit.
- » Behnisch, Martin / Brenner, Anna-Katharina / Haberl, Helmut / Krüger, Tobias / Stöglehner, Gernot (2024): Rapider Anstieg der Zersiedelung in Österreich von 1975 bis 2020 – Eine räumlich explizite Analyse unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbevölkerung. Universität für Bodenkultur, Social Ecology Working Papers.
- » Bundeskanzleramt (2024): Ministerrat beschließt Wohn- und Baupaket mit einem Volumen von 2,2 Milliarden Euro bis 2027. Newsletter Innenpolitik am 28. Februar 2024, [online] <https://services.bundeskanzleramt.gv.at/newsletter/bka-medien-newsletter/innenpolitik/20240227-baupaket.html> [abgerufen am 16.04.2025].
- » Der Standard (2024): Die Rückkehr der Zweckbindung der Wohnbauförderung, 21. März 2024, [online] <https://www.derstandard.at/story/3000000212571/die-r252ckkehr-der-zweckbindung> [abgerufen am 16.04.2025].
- » Der Standard (2025a): Mietpreisbremse ist da, aber warum nur für 2025? Und wer profitiert?, 7. März 2025, [online] <https://www.derstandard.at/story/3000000260327/mietpreisbremse-ist-da-aber-warum-nur-fuer-2025-und-wer-profitiert> [abgerufen am 14.03.2025].
- » Der Standard (2025b): Wien-Wahl: FPÖ schneidet auch bei Wählern mit Migrationshintergrund gut ab, 27. April 2025, [online] <https://www.derstandard.at/story/3000000266744/spoe-waehler-wuerden-neos-als-juniorpartner-mebevorzugen> [abgerufen am 29.04.2025].
- » Dietrich, Helga (2025): Erfahrungen aus der Mietrechtsberatung, in: WISO 48/1, S.
- » Eschenbach, Annette / Munch, Jean Charles / Pfeiffer, Eva-Maria / Vereecken, Harry (2023): Böden und ihre Funktionen im Klimawandel, in: Brasseur, Guy P. / Jacob, Daniela / Schuck-Zöller, Susanne (Hrsg.): Klimawandel in Deutschland: Entwicklung, Folgen, Risiken und Perspektiven. Berlin, Heidelberg: Springer, [online] <https://doi.org/10.1007/978-3-662-66696-8>.
- » Gruber, Ernst (2025): Die sozialen Folgen von Wohnungsprivatisierungen, in: WISO 48/1, S.
- » Gruber, Markus / Kanonier, Arthur / Pohn-Weidinger, Simon / Schindelegger, Arthur (2018): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung

- und Regionalpolitik. Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 202.
- » I-IBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (2023): Wohnbauförderung in Österreich 2023, [online] <https://www.baustoffindustrie.at/app/uploads/2024-IIBW-FV-Steine-Wohnbaufoerderung-2023.pdf> [abgerufen am 10.04.2025].
 - » Jüngling, Leonhard (2025): Mieten in Österreich dreimal stärker als in Eurozone gestiegen. Momentum, [online] <https://www.momentum-institut.at/grafik/eurozonen-vergleich-mieten-in-oesterreich-3-mal-so-stark-gestiegen/> [abgerufen am 21.03.2025].
 - » Kleine Zeitung (2025): Trägt blaue Handschrift: Ende der Leerstandsabgabe scheint besiegelt. 1. Jänner 2025, [online] <https://www.kleinezeitung.at/steiermark/19187139/traegt-blaue-handschrift-das-ende-der-leerstandsabgabe-scheint> [abgerufen am 28.04.2025].
 - » Kurier (2024): Türkis-grüne Bodenstrategie gescheitert, 29. Februar 2024, [online] <https://kurier.at/politik/inland/tuerkis-gruene-bodenstrategie-gescheitert/402801451> [abgerufen am 17.04.2025].
 - » Mietervereinigung Österreichs (2025): Das sagt die Mietervereinigung zum Regierungsprogramm. Presseaussendung vom 3. März 2025, [online] <https://mietervereinigung.at/News/841/60321/Das-sagt-die-Mietervereinigung-zum-Regierungsprogramm> [abgerufen am 03.03.2025].
 - » Mitterer, Karoline / Haydn, Marian / Hochholdinger, Nikola / Maimer, Alexander (2025): Ausrichtung kommunaler Investitionen auf Klimaschutz. KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung, [online] https://www.kdz.eu/system/files/downloads/2025-04/Endbericht_kommunale%20Klimainvestitionen_20250326.pdf [abgerufen am 18.04.2025].
 - » Muchitsch, Josef (2025): Strategien aus der Wohnbaukrise – Wege zu leistbarem Wohnen. 81. Symposium des Wohnens. Handschriftliche Notizen. Wien, 6. März 2025.
 - » Österreichische Gesundheitskasse (2023): Nebenbeiträge und Umlagen – Wissenswertes. Magazin DGservice 4, [online] <https://www.gesundheitskasse.at/cdscontent/?contentid=10007.895936&portal=oegkdgportal> [abgerufen am 16.04.2025].
 - » ÖGZ – Das Magazin des Österreichischen Städtebundes (2025a): Leistbares Wohnen aufrechtzuerhalten, ist das Gebot der Stunde. Ausgabe 2.
 - » ÖGZ – Das Magazin des Österreichischen Städtebundes (2025b): Wohnungsleerstand in Österreich. Ausgabe 2.
 - » ÖROK (2023): Statistische Daten zur Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, [online] <https://www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme/daten> [abgerufen am 16.04.2025].
 - » Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (2025): Baubilanz 2024: Gemeinnützige Bauvereinigungen verzeichnen weiteren Rückgang – zwei Mietdeckel hintereinander verschärfen Situation. Pressekonferenzunterlage vom 9. April 2025, [online] <https://www.gbv.at/Extras/AktuelleMeldungen/2025/Baubilanz%202024/> [abgerufen am 15.04.2025].

- » Pühringer, Maria / Staflinger, Heidemarie (2024): Bodenverbrauch und Daseinsvorsorge: Versorgungssicherheit erhalten! A&W Blog, [online] <https://www.awblog.at/Kommunales/Bodenverbrauch-Versorgungssicherheit-erhalten>. [abgerufen am 16.04.2025].
- » Pühringer, Maria / Watzinger, Luzi (2024): Kommunen als Bündnispartnerinnen in der sozial-ökologischen Transformation. Momentum Kongress Alternativen.
- » Regierungsprogramm (2025): Jetzt das Richtige tun. Für Österreich. Regierungsprogramm 2025–2029. Wien.
- » Statistik Austria (2024): Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung. Gebäude- und Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren gewachsen. Pressemitteilung 13-160-188/23, 19. September 2023, Wien, [online] <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/09/20230919GWZ2021.pdf> [abgerufen am 29.04.2025].
- » Statistik Austria (2025): Wohnungsmieten im 4. Quartal 2024 um 4,2% über Vorjahresniveau. Pressemitteilung 13-564-057/25, 18. März 2025, Wien, [online] <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2025/03/20250318WohnenQ42024.pdf> [abgerufen am 10.04.2025].
- » Stöger, Heinz / Olejniczak-Berger, Benjamin (2025): Fact Sheet – Leistbares Wohnen: Forderungen an die Bundesregierung. Internes Arbeitspapier. Arbeiterkammer Oberösterreich. Jänner 2025.
- » Tockner, Lukas (2025): BAK-Vorstand, 2.4.2025. TOP 2.2.3 Mietenstop 2025. Internes Arbeitspapier. Arbeiterkammer Wien. Februar 2025.
- » Umweltbundesamt (o.J.): Flächeninanspruchnahme bis 2021, [online] <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme-bis-2021> [abgerufen am 16.04.2025].
- » Watzinger, Luzi / Olejniczak-Berger, Benjamin (2025): Angespannte Gemeindefinanzen: Kommunale Daseinsvorsorge und Lebensqualität zunehmend unter Druck. A&W Blog, [online] <https://www.awblog.at/Kommunales/Angespannte-Gemeindefinanzen> [abgerufen am 18.04.2025].
- » Weinberger, Lisa (2025): Ein guter Bauherr baut mit den Nachbarn, nicht gegen sie: Zur Deregulierung von Umweltverfahren. A&W Blog [online] <https://www.awblog.at/Wirtschaft/Deregulierung-von-Umweltverfahren> [abgerufen am 17.04.2025].