



Der heimische Wohnbau steht vor enormen Herausforderungen. Während in den vergangenen Jahren das Neubauvolumen in vielen Regionen Österreichs (trotz Pandemie-bedingtem Knick im Jahr 2022) Höchstwerte verzeichnen konnte, weisen aktuelle Prognosen einen dramatischen Rückgang aus – leicht abzulesen an den vorliegenden Baugenehmigungen. Die Gründe für diese Entwicklung sind ebenso vielfältig wie komplex: hohes Zinsniveau, restriktive Kreditbestimmungen, steigende Grundstücks- und Baukosten, bürokratische Überregulierungen, hohe Energiepreise, Leerstandsabgabe ... Und all das bei einer gleichzeitig anhaltend hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum. Die logische

Gemeinsame Sache

Gebündeltes Expertenwissen und regionale Kompetenz:
Der „ImmobilienSektor Steiermark“ hat sich zusammengeschlossen, um Auswege aus der Krise am Wohnimmobilienmarkt aufzuzeigen.

Folge: Wohnungsknappheit und steigende Preise. Natürlich sind einige Faktoren der drohenden Wohnkrise auch der angespannten globalen Wirtschaftslage geschuldet. Umso wichtiger ist es aber, jene Rahmenbedingungen, die im nationalen bzw. regionalen Handlungsbereich liegen, so schnell und effizient wie möglich zu optimieren. Das gilt nicht nur für den Neubau, sondern auch

für Sanierung und Nachverdichtung. Denn eines ist klar: Wohnen ist ein Grundbedürfnis – und eine Wohnbaukrise daher keine Branchenkrise, sondern eine gesamtgesellschaftliche Krise. **Forum der Experten** Um dieser Krise entgegenzuwirken, haben sich in der Steiermark namhafte Interessensvertreter zum „ImmobiliensSektor Steiermark“

zusammengeschlossen. Ihr gemeinsames Ziel: Das Know-how und die Erfahrungen aller Stakeholder zu bündeln, um so Lösungsvorschläge zu entwickeln, die alle relevanten Aspekte der Thematik berücksichtigen – und damit eine tragfähige Grundlage für politische Entscheidungen bereitzustellen. Mit dem Auslaufen der sogenannten KIM-Verord-

nung im Sommer 2025 wurde bereits eine ganz zentrale Forderung des „ImmobilienSektor Steiermark“ umgesetzt. Ziel der 2022 in Kraft getretenen KIM-VO war es, den Immobilienmarkt durch verschärfte Kredit-Kriterien zu „stabilisieren“ – der Schuss ging allerdings nach hinten los. Wohneigentum wurde für einen Großteil der Bevölkerung praktisch unleistbar. Was wiederum die Bauträger dazu zwang, die wirtschaftliche Notbremse zu ziehen und bereits geplante Bauprojekte auf Eis zu legen oder gänzlich auszusetzen. Die Auswirkungen dieser Kettenreaktion werden den Wohnungsmarkt zwar erst in den kommenden Monaten und Jahren treffen, dann aber mit voller Wucht.

Zählbare Erfolge

„Die Ankündigung, dass die KIM-Verordnung nach dem 30.6.2025 nicht mehr verlängert wird, ist ein Erfolg und ein erster Schritt“, sagt Gerald Gollenz, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögensstreuhänder in der WKO und gleichzeitig Obmann der steirischen Fachgruppe. „Auch die angekündigten Zinssenkungen werden den Markt positiv beeinflussen.“ Damit sei aber erst ein Teil der dringenden Hausaufgaben erledigt, um den stotternden Motor wieder in Schwung zu bringen.

„Jetzt gehört endlich umfassend dereguliert, und die Verfahren müssen deutlich beschleunigt werden“, betont Gollenz, der auch im Bereich der Neubauförderung dringenden Handlungsbedarf sieht. „Der Wunsch nach Eigentum ist gerade bei der Jugend massiv vorhanden – und das aus gutem Grund: Eigentum bringt Sicherheit und Wohlstand. Wenn man bedenkt, dass zwei Drittel der Wohnungen in der Steiermark von gewerblichen Bauträgern errichtet werden, dann ist es nicht zu verstehen, warum diese von der Neubauförderung ausgenommen sind.“

Weniger ist mehr

Die Flut an Vorschriften, Normen und Richtlinien ist auch Gernot Tiltz von der Landesinnung Bau in der Wirtschaftskammer Steiermark ein überspitzter Dorn im Auge. „Wir bauen derzeit zu teuer, zu aufwändig, zu flächenintensiv – und zu-

meist auch nicht ‚artgerecht‘ für die jeweilige Bauaufgabe“, kritisiert der Experte. „Eine Norm oder Richtlinie kann niemals auf die individuellen Bedingungen aller Bauaufgaben in ihrer gesamten Vielfalt eingehen. Das ist schlichtweg unmöglich. Wir brauchen daher zukünftig mehr Ingenieurleistung bei geringerer Normen-gläubigkeit. Das wird das Bauen in Summe nicht nur einfacher und günstiger, sondern zum Teil auch qualitätsvoller gestalten – weil dort investiert werden kann, wo es tatsächlich erforderlich ist, statt dort investieren zu müssen, wo es vorgeschrieben ist“, betont Tiltz. „Wenn ich also von günstigen Rahmenbedingungen spreche, dann meine ich, dass der Dreifuß aus Genehmigung, Finanzierung und baukonstruktiven Vorgaben vereinfacht und verschlankt werden muss.“

Sanieren im Fokus

Auch Gustav Spener, Präsident der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten, ist davon überzeugt, dass „wir an mehreren Stellschrauben drehen müssen, um den Wohnbau wieder auf Kurs zu bringen. Es ist nicht akzeptabel, dass selbst einfache Projekte durch bürokratische Hürden unnötig ins Stocken geraten. Schnelle und effiziente Bewilligungsverfahren – beispielsweise durch den Einsatz digitaler Bauakten und standardisierter Prozesse – sind entscheidend, um Verzögerungen und Kostenexplosionen zu verhindern.“

Darüber hinaus verweist Spener auf das enorme Potenzial im Bereich der Bestandsimmobilien: „Um

Die Ankündigung, dass die KIM-Verordnung nicht mehr verlängert wird, ist ein Erfolg und ein erster Schritt. Aber jetzt gehört endlich dereguliert, und die Verfahren müssen deutlich beschleunigt werden.

Gerald Gollenz, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögensstreuhänder in der WKO



Foto: Oliver Wolf

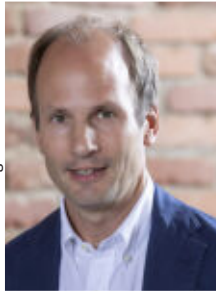


Foto: Helmut Lunghammer

Wir brauchen zukünftig mehr Ingenieurleistung bei geringerer Normengläubigkeit. Das wird das Bauen in Summe nicht nur einfacher und günstiger, sondern zum Teil auch qualitätsvoller gestalten.

Gernot Tiltz, Landesinnung Bau in der Wirtschaftskammer Steiermark

Zweckgebundene Wohnbauförderungen sowie ein klarer Schwerpunkt auf Sanierung und Nachverdichtung sind unerlässlich. Nur so schaffen wir leistbaren Wohnraum und stärken das Vertrauen in den Markt.

Gustav Spener, Präsident der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten



Foto: Rodarich

Ressourcen zu schonen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum zu schaffen, müssen Sanierung und Nachverdichtung oberste Priorität genießen. Gerade bei Umbauten und Sanierungen müssen wir deutlich flexibler werden – starre Vorgaben dürfen keine Hindernisse für sinnvolle Projekte darstellen. Um ungenutzte Wohnflächen systematisch zu erfassen und gezielt zu mobilisieren, ist außerdem ein umfassendes Leerstandmonitoring von zentraler Bedeutung. Dabei sollte Leerstand aber nicht bestraft, sondern durch Förderanreize oder steuerliche Maßnahmen aktiviert werden.“

Die neue E-Klasse

Wie wichtig es ist, dass im „ImmobilienSektor Steiermark“ ausgewiesene Fachexperten und Interessenver-

treter aus den verschiedensten Bereichen gemeinsam an einem Strang ziehen, verdeutlicht Gerald Gollenz an einem ganz konkreten Beispiel. „Wir arbeiten derzeit gemeinsam mit der ZT Kammer und der Bauinnung an einem aus unserer Sicht richtungsweisenden Projekt: der sogenannten ‚Bauklasse E‘ – E wie einfach. Da werden wir unsere Vorstellungen schon demnächst auf den Tisch legen. Wir erwarten uns durch dieses zeitgemäße Konzept bei den Baukosten Einsparungen im zweistelligen Prozentbereich, die wir natürlich an die Kunden weitergeben können. Und dies, ohne dass die Qualität oder die Sicherheit darunter leidet. Wir werden jedenfalls dranbleiben und uns auch weiterhin zu Wort melden und unsere Expertise einbringen.“