

## Rückmeldung zum Rechtsakt für erschwinglichen Wohn- raum

---

Wien, 03. 04. 2026

Über den Verband der öffentlichen Wirtschaft und Gemeinwirtschaft Österreichs

Unser Ziel ist es, dass Dienstleistungen der Daseinsvorsorge für alle Menschen in Österreich zugänglich, leistbar und von hoher Qualität bleiben – heute und in Zukunft. Der VÖWG vernetzt über 120 Unternehmen, Institutionen und Organisationen und fördert den Wissensaustausch – etwa in den Bereichen Energieversorgung, öffentlicher Verkehr, Wasser- und Abwasserwirtschaft, Abfallentsorgung, wirtschafts- und finanzpolitische Steuerung, Wohnen sowie Gesundheits- und Sozialdienste. Zudem unterstützt der VÖWG seine Mitglieder mit einem breiten Serviceangebot, begleitet politische und regulatorische Entwicklungen und stärkt die Stimme der Daseinsvorsorge auf nationaler und europäischer Ebene.

Rechtsform:  
Verein  
  
Sitz:  
Stadiongasse 6-8, A-1010 Wien  
  
ZVR-Zahl (AT):  
338965482

Zuständigkeit:  
Landespolizeidirektion Wien  
  
EU-Transparenzregisternummer:  
643879152710-58

## Einleitung

Mit dem geplanten Rechtsakt für erschwinglichen Wohnraum beabsichtigt die Europäische Kommission, einen kohärenten europäischen Rahmen zur Bewältigung der Wohnraumkrise zu schaffen, insbesondere durch die Identifikation von **Gebieten mit Wohnraummangel („housing stress areas“)** sowie durch Maßnahmen zur **Sicherung und Ausweitung von sozialem, gemeinnützigem und leistbarem Wohnraum**. Ein zentraler Bestandteil der Initiative ist die stärkere Regulierung kurzfristiger Vermietungen (STR) sowie die Entwicklung datengestützter Instrumente zur Steuerung von Wohnungsmärkten.

Der Verband der öffentlichen Wirtschaft und Gemeinwirtschaft Österreichs (VÖWG) vertritt über 120 Unternehmen der Daseinsvorsorge, darunter viele Akteure im Bereich des sozialen, gemeinnützigen und leistbaren Wohnraums. Im Sinne einer langfristig stabilen, sozial ausgewogenen und wirtschaftlich tragfähigen Wohnraumversorgung ist zu berücksichtigen, dass **Österreich** über einen im europäischen Vergleich besonders **stark ausgebauten Sektor des sozialen, gemeinnützigen und leistbaren Wohnraums** verfügt. Dieser ist durch eine hohe Dichte gemeinnütziger Wohnbauträger und, vor allem in Wien, durch einen umfangreichen kommunalen Wohnungsbestand gekennzeichnet. Österreich zählt zu den Ländern mit einem der größten nicht-spekulativen Wohnungssektoren Europas. In Wien bestehen rund 220.000 Gemeindewohnungen und rund 200.000 Genossenschaftswohnungen, rund die Hälfte der Wiener Bevölkerung lebt in geförderten Wohnungen.

## VÖWG-Positionen im Überblick

Im Sinne einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen und wirtschaftlich tragfähigen Wohnraumversorgung spricht sich der VÖWG für einen Ansatz aus, der kommunale und gemeinnützige Angebotsbedingungen stärkt, funktionierende nationale Systeme absichert und den europäischen Mehrwert gezielt dort einbringt, wo grenzüberschreitende Herausforderungen bestehen:

Vor diesem Hintergrund ersucht der VÖWG die Europäische Kommission, folgende Punkte bei der weiteren Ausarbeitung des Rechtsakts für erschwinglichen Wohnraum zu berücksichtigen:

- **Keine EU-weite Definition oder Verknüpfung von „housing stress areas“ mit verpflichtenden Maßnahmen:** In Österreich erfolgt die Wohnraumpolitik systemisch und flächendeckend, ohne formale Abgrenzung von „housing stress areas“. Eine EU-seitige Definition oder Operationalisierung solcher Gebiete wird aus Sicht des VÖWG abgelehnt, da sie zu einer faktischen Vorstrukturierung nationaler Wohnungspolitik führen würde und nicht im Einklang mit dem Subsidiaritätsprinzip steht. Maßnahmen zur Steuerung von Wohnungsmärkten müssen weiterhin von Mitgliedstaaten sowie regionalen und lokalen Behörden festgelegt werden.
- **Fokus auf Durchsetzung und Transparenz bei kurzfristigen Vermietungen statt materieller Harmonisierung:** Regulatorische Rahmenbedingungen für Kurzzeitvermietung bestehen bereits auf nationaler und lokaler Ebene und sind vielfach differenziert ausgestaltet. Die zentrale Herausforderung liegt in der effektiven Durchsetzung sowie in der Vermeidung von Umgehungstatbeständen, insbesondere bei Geschäftsmodellen und rechtlichen Konstruktionen, die über Plattformen wie Airbnb oder Booking.com abgewickelt werden. Ein europäischer Mehrwert ergibt sich vor allem durch einen verbesserten Datenaustausch, mehr Transparenz seitens der Plattformen gegenüber den zuständigen Behörden sowie durch die Unterstützung der Rechtsdurchsetzung in grenzüberschreitenden Konstellationen. Soweit kurzfristige Vermietungen in erheblichem Umfang kommerziell betrieben werden und funktional mit klassischen Beherbergungsbetrieben konkurrieren, ist zudem auf ein angemessenes „level playing field“ bei Sicherheitsstandards und im Verbraucherschutz zu achten.
- **Stärkung struktureller Angebotsinstrumente für sozialen, gemeinnützigen und leistbaren Wohnraum:** Die österreichische Praxis zeigt, dass eine nachhaltige Wohnraumversorgung auf langfristigen institutionellen Rahmenbedingungen basiert, insbesondere auf Kostenmietmodellen, Reinvestitionsmechanismen, nicht-spekulativen Trägerstrukturen sowie einer aktiven Bodenpolitik. Ein wichtiges Beispiel dafür ist der Wohnfonds Wien, der durch strategische Flächensicherung und bodenpolitische Steuerung dazu beiträgt, Grundstücke langfristig für Wohnraum verfügbar zu machen. Vergleichbare, institutionell verankerte Ansätze bestehen auch in anderen Mitgliedstaaten. Gerade dies unterstreicht, dass die Ausgestaltung wirksamer wohnungspolitischer Instrumente im Einklang mit dem Subsidiaritätsprinzip in der Verantwortung der Mitgliedstaaten sowie ihrer regionalen und lokalen Ebenen bleiben muss. Diese Instrumente wirken systemisch und sind nicht auf einzelne Marktsegmente oder geografische Teilräume beschränkt. Eine Fokussierung auf „housing stress areas“ wird daher aus Sicht des VÖWG abgelehnt, da sie zu kurz greift und der strukturellen Breite wirksamer wohnungspolitischer Instrumente nicht gerecht wird.

- **Abbau zentraler Umsetzungshemmnisse:** Die wesentlichen Herausforderungen für die Ausweitung des Wohnraumangebots liegen in steigenden Boden- und Baukosten sowie in rechtlicher Unsicherheit, insbesondere im Zusammenhang mit dem EU-Beihilfenrecht. In diesem Zusammenhang verweist der VÖWG auf folgende Positionspapiere, die unter anderem gemeinsam mit dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (GBV) bzw. im Kontext der aktuellen beihilfenrechtlichen Diskussion erarbeitet wurden:
  - [GBV & VÖWG policy paper, 'Strengthening EU Housing Policy: Lessons from Austria's Limited-Profit Housing Model and Vienna's Subsidy Conditionality and Zoning.](#)
  - [VÖWG Stellungnahme zu SGEI Housing 2025](#)
- **Gezielte Rolle der EU bei Finanzierung und Rahmenbedingungen:** Ein europäischer Mehrwert ergibt sich insbesondere durch die Weiterentwicklung von Finanzierungsinstrumenten, einschließlich der geplanten paneuropäischen Investitionsplattform sowie weiterer im neuen Mehrjährigen Finanzrahmen vorgesehener Investitionsimpulse für den Wohnbereich, und durch die Verknüpfung von Fördermitteln mit langfristiger Leistbarkeit und nicht-spekulativen Modellen. Ergänzend können Daten Grundlagen und Erfahrungsaustausch gestärkt werden, ohne in die nationale Ausgestaltung von Wohnraumpolitik einzugreifen.

Vor diesem Hintergrund ersucht der VÖWG die Europäische Kommission, den Rechtsakt für erschwinglichen Wohnraum so auszugestalten, **dass funktionierende nationale Systeme im Bereich des sozialen, gemeinnützigen und leistbaren Wohnraums nicht durch implizite Standardisierung oder neue Verpflichtungen beeinträchtigt werden.** Der Rechtsakt sollte sich darauf konzentrieren, die Rahmenbedingungen für langfristig orientierte, nicht-spekulative Wohnmodelle zu verbessern, bestehende Instrumente der Mitgliedstaaten zu unterstützen und den europäischen Mehrwert gezielt in den Bereichen Finanzierung, Dateninfrastruktur und Rechtsklarheit zu stärken. Eine **klare Verankerung des Subsidiaritätsprinzips** sowie die **Anerkennung unterschiedlicher nationaler Wohnungsmodelle** sind dabei wesentliche Voraussetzungen für die Wirksamkeit und Akzeptanz des Vorhabens.

## Inhaltliche Verantwortung

<b>Jeremias Jobst, MA MSc (WU)</b>	<b>Teamleitung Wohnungspolitik</b>  +43-1-4082204-20 jeremias.jobst@voewg.at
<b>Pia Zekay, MA</b>	<b>Referentin Wohnungspolitik</b>  +43-1-4082204-17 pia.zekay@voewg.at