Dr. Stefan Denifl

TROJER | DENIFL
RECHTSANWÄLTE
trojer-denifl.at

Neues aus dem Immobilienrecht

Neue Kreditbedingungen bei der Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg ab 1. Juli 2025

Mit 01. Juli 2025 sind neue Richtlinien für die Wohnbauförderung in Vorarlberg in Kraft getreten. Im Zentrum der Reform stehen reduzierte Förderhöhen, gedeckelte Kreditbeträge und angepasste Zinskonditionen. Ziel ist es, das System der Wohnbauförderung langfristig abzusichern und zugleich weiterhin gezielt Familien sowie ökologisch nachhaltige Bauprojekte zu unterstützen.

Wesentliche Änderungen im Überblick:

- Die Höhe der Landesdarlehen wird künftig mit 100.000 Euro pro Objekt begrenzt. Bislang lagen die Höchstgrenzen zum Teil deutlich höher, insbesondere bei Reihenhäusern und Eigentumswohnungen.
- Die Basisförderung beim Neubau wird ebenfalls reduziert: Für Einfamilienhäuser auf 30.000 Euro, für Doppel- oder Reihenhäuser auf 40.000 Euro, und für Eigentumswohnungen auf 50.000 Euro.
- Die Zinskonditionen werden angepasst. Ab Juli gilt ein fixer Einstiegszinssatz von 1 Prozent für bis zu 30 Jahre, danach erfolgt eine Anhebung auf marktnahe Werte zwischen 4 und 5 Prozent. Frühere Zinssätze lagen häufig deutlich darunter (z. B. 0,25 Prozent).
- Bei Sanierungen entfällt künftig weitgehend der direkte Zuschuss. Stattdessen erfolgt die Förderung in Form eines zinsgünstigen Kredits bis maximal 100.000 Euro.
- Bestehen bleiben die Zuschläge für bestimmte Personengruppen und Bauweisen. So gibt es etwa weiterhin Zusatzbeträge für jedes im Haushalt lebende Kind (15.000 Euro) sowie beim erstmaligen Eigentumserwerb (10.000 Euro). Auch ökologisch besonders effizientes Bauen und Projekte der Nachverdichtung oder des gemeinnützigen Wohnbaus werden weiterhin gefördert.

Übergangsregelung:

Förderungsanträge für Projekte, deren Finanzierung oder Planung bis zum 15. Juli 2025 eingeleitet wurde, können noch bis spätestens 31. Dezember 2025 nach den bisherigen Regelungen eingebracht werden.

Fazit:

Die neuen Bedingungen bedeuten eine spürbare Reduktion der direkten Förderhöhe, bieten aber weiterhin günstige Kreditkonditionen und gezielte Zuschläge. Für Förderwerberinnen und Förderwerber empfiehlt sich rasches Handeln, um die Übergangsregelung zu nutzen. Beratungs- und Planungspraxis müssen an die neuen Rahmenbedingungen angepasst werden, insbesondere im Hinblick auf Fördergrenzen, Finanzierungslücken und Zinsanpassungen.

Wertsicherungsklauseln auf dem Prüfstand: VfGH bestätigt Zwei-Monats-Schutz für Mieter:innen

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 24. Juni 2025 (§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG) klargestellt: Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, die eine Mietzinsanpassung binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluss ermöglichen und **nicht individuell ausgehandelt wurden**, sind **zur Gänze unwirksam**.
Der Eingriff in die Vertragsfreiheit sei zulässig, da er einem legitimen Ziel des Konsumentenschutzes diene und verhältnismäßig ausgestaltet sei. Standardklauseln in Formularmietverträgen, die bloß „zur Kenntnis genommen“ werden, reichen nicht aus. Nur bei nachweislicher Individualverhandlung ist eine frühzeitige Wertsicherungsklausel wirksam.
Folgen für die Praxis:

- Vermieter:innen sollten bestehende Klauseln auf Anpassungszeitpunkt und Verhandlungsnachweis prüfen.
- Mieter:innen können unter Umständen Rückforderungen geltend machen.
- Der Gesetzgeber plant bis Herbst 2025 eine Klarstellung zur Verjährung.

Fazit:
Mehr Rechtssicherheit für Mieter – und neue Prüfpflichten für Vermieter.
Hinweis:
Unsere Kanzlei unterstützt Sie gerne bei der rechtlichen Überprüfung bestehender Mietverträge und erstellt auf Wunsch neue, rechtskonforme Vertragswerke – individuell abgestimmt und rechtssicher gestaltet.

Immobilienservice Rundumpaket

Ob zur Realisierung von Gewinnen, aus wirtschaftlicher Zwangslage oder aufgrund eines Arbeitsplatz- und Ortwechsels, unsere Kanzlei unterstützt
Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie. Mit unserem Rundumpaket begleiten wir

Sie in Ihrem Verkauf von einer Erstberatung, über die Suche eines bestmöglichen
Käufers bis hin zur Abwicklung der erforderlichen Verträge.

Sollten Sie Interesse daran haben, Ihre Immobilie zu verkaufen, bieten wir Ihnen also folgende Services an:

- Schätzung der Immobilie
- Reinigung und Präsentation
- Beschaffung eines Energieausweises
- Berechnung der ImmoESt
- Bewerbung auf digitalen- und Printmedien
- Terminwahrung mit Interessenten
- Prüfung von Bonitäten

Dornbirn, 30.07.2025 Dr. Stefan Denifl