

WOHNBAUFÖRDERUNG IN ÖSTERREICH 2023

Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung
und internationaler Vergleich 1996-2023

November 2024



Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Gerald Kössl
gkoessler@gbv.at

1. Intro

Die Wohnbauförderung der Länder leistet einen wichtigen Beitrag in der Finanzierung des Wohnungsneubaus und der Sanierung, sowohl im Einfamilienhaus als auch im Mehrgeschoßwohnbau. Insbesondere für gemeinnützige Bauvereinigungen spielt die Wohnbauförderung zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen eine wichtige Rolle, neuerlich vor allem angesichts der deutlich gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt. Dieser Bericht gibt einen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen der Wohnbauförderung in Österreich im Zeitraum 1996-2023.

Einige wichtige dargestellten Kenngrößen in diesem Zusammenhang sind die Förderungszusicherungen (=Anzahl der Wohnungen/Häuser für deren Errichtung Fördermittel genehmigt wurden) und die Wohnbauförderungsausgaben (=die Ausgaben für die Errichtung oder die Sanierung von Wohnungen und Häusern). Dadurch, dass das österreichische System der Wohnbauförderung zu einem guten Teil aus der Gewährung von Darlehen besteht, sind auch deren Rückflüsse (i.e. Einnahmen) an die öffentliche Hand dargestellt. Obwohl es seit 2008 keine Zweckbindung der Einnahmen der Wohnbauförderung mehr gibt, werden die gesamten öffentlichen Ausgaben den Einnahmen (aus Rückflüssen und Wohnbauförderungsbeiträgen) gegenübergestellt. Zum Abschluss werden die Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich mit jenen von anderen europäischen Ländern verglichen.

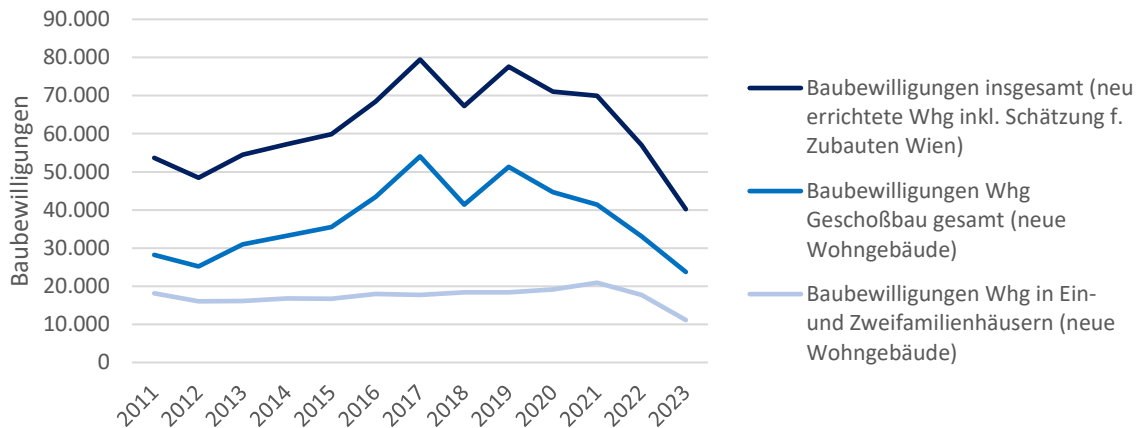
2. Baubewilligungen und Wohnbauförderung im Neubau von Wohnungen und Häusern in Österreich

Deutlicher Rückgang der Baubewilligungen seit dem Jahr 2022

Nachdem die Zahl der Baubewilligungen in den Jahren 2017 und 2021 mit jährlich zwischen 70.000 bis 80.000 baubewilligten Wohnungen überdurchschnittlich hoch war, sanken diese im Jahr 2022 deutlich ab. Im Jahr 2023 wurde nur mehr für knapp über 40.000 Wohnungen bzw. Häuser eine Baubewilligung ausgestellt. Vom Rückgang betroffen sind sowohl Mehrgeschoßwohnbauten als auch Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Mehrgeschoßwohnbau haben sich die Baubewilligungen im Vergleich zum Durchschnitt des Vorjahrzehnts (2013-2022) um 42% reduziert und lagen im Jahr 2023 bei knapp unter 24.000. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lag die Zahl der Baubewilligungen 2023 bei ca. 11.100, was einen Rückgang zum Vorjahrzehnt von 38% bedeutet (Abbildung 1 und Tabelle 1).

Abbildung 1: Baubewilligungen in Österreich für Mehrgeschoßbauten und Ein-/Zweifamilienhäuser, 2011-2023.

Quelle: Statistik Austria. Baumaßnahmenstatistik



Einbruch der Baubewilligungen bei Gewerblichen Bauträgern stärker als bei Gemeinnützigen

Der starke Rückgang der Baubewilligungen ist in allen Sektoren zu beobachten. Allerdings fällt der Rückgang im gewerblichen Sektor deutlich stärker aus als im gemeinnützigen Sektor. Während der Rückgang im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahrzehnt (2013-2022) im gemeinnützigen Sektor etwa 33% beträgt, haben sich die Baubewilligungen im gewerblichen Sektor in etwa halbiert (Tabelle 1). Das bedeutet auch, dass der Anteil der mehrgeschoßigen Baubewilligungen, der durch den gemeinnützigen Sektor abgedeckt ist, seit 2019 wieder im Steigen begriffen ist. Waren im Jahr 2019 rund ein Drittel aller Baubewilligungen im gemeinnützigen Sektor, so stieg der Anteil im Mehrgeschoßwohnbau im Jahr 2023 auf fast die Hälfte (Abbildung 2).

Abbildung 2: Baubewilligungen im Mehrgeschoßwohnbau nach Art des Bauträgers (Gewerblich und Gemeinnützig)

Quellen: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik) und GBV-Verbandsstatistiken

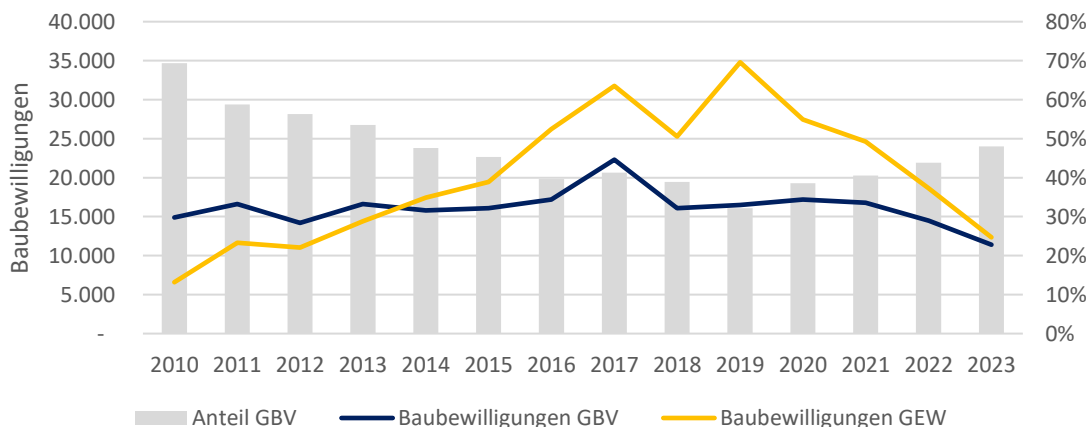


Tabelle 1: Baubewilligungen nach Gebäudetyp und Art des Bauträgers 2013-2023

Quellen: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik) und GBV-Verbandsstatistiken

	Ø 2013-2022	2022	2023	Veränderung 2022-2023	Veränderung 2021-2023	Veränderung 2023 zu Vorjahrzehnt (2013-2022)
Baubewilligungen GBV	16.910	14.500	11.400	-21%	-32%	-33%
Baubewilligungen GEW	23.996	18.609	12.348	-34%	-50%	-49%
Baubewilligungen EFH	17.992	17.740	11.133	-37%	-47%	-38%
Baubewilligungen MFH	40.906	33.109	23.748	-28%	-43%	-42%
Baubewilligungen Gesamt	64.723	55.500	38.707	-30%	-43%	-40%

Anmerkungen: GBV=Gemeinnützige Bauvereinigung, GEW=Gewerblicher Bauträger, EFH=Einfamilienhaus, MFH=Mehrfamilien-/Mehrgeschoßhaus.

Die Wohnbauförderung gewinnt aktuell wieder an Bedeutung – allerdings bei allgemein fallender Bautätigkeit

Im langfristigen Trend sanken nach einer Phase der hohen Bautätigkeit in den 1990er Jahren, die Baubewilligungen deutlich ab. Erst ab Beginn der 2010er Jahren zeichnete sich wieder ein Aufwärtstrend bei den Baubewilligungen ab. Mit 2017 überschritten die Baubewilligungen die 75.000 Einheiten-Marke, was einen Höhepunkt der letzten 30 Jahre (1991-2022) darstellt. Im langfristigen Trend zeigt sich, dass insbesondere der Zeitraum 2016-2021 von einer überdurchschnittlich hohen Wohnbautätigkeit geprägt war. Wie bereits erwähnt wurde, erleben wir seit 2022 wieder einen deutlichen Rückgang bei den Bewilligungen.

Der Bauboom im vergangenen Jahrzehnt war jedoch getragen vom gewerblichen und freifinanzierten Wohnbau. Während bis Anfang der 2000er Jahre der Anteil der gefördert errichteten Wohnungen und Häuser noch zwischen 70% und 80% lag, sank der Anteil der mit Wohnbauförderung errichteten Einheiten im Jahr 2021 auf unter 25%. Der neuerliche Anstieg des Förderanteils auf 28% im Jahr 2022 bzw. auf 37% im Jahr 2023 ist in erster Linie mit dem erwähnten Rückgang bei den Baubewilligungen im gewerblichen freifinanzierten Sektor zu erklären und nicht mit einer Erhöhung der Förderungszusicherungen.

Bemerkenswert ist der langfristige Rückgang bei den Förderungszusicherungen im Neubau, von fast 42.000 Einheiten Anfang der 1990er Jahre auf rund 15.000 Einheiten im Jahr 2023 (siehe Abbildung 3). Auffallend ist vor allem der deutliche Rückgang der gefördert errichteten Eigenheime. Während Anfang der 1990er Jahre noch rund 17.000 Einfamilienhäuser jährlich mit Wohnbaufördermitteln errichtet wurden, sank die Anzahl im Jahr 2023 auf 3.100. Auch die Zahl der Förderungszusicherungen für Wohnungseigentum (Direkteigentum) ging im Betrachtungszeitraum deutlich zurück, und zwar von knappen 8.000 Einheiten Anfang der 1990er Jahre auf etwa 1.300 Einheiten im Jahr 2023. In diesem Zusammenhang sei jedoch auf die 1994 eingeführte Kaufoption verwiesen, durch die jährlich aktuell zwischen 4.000 bis 5.000

gemeinnützige Mietwohnungen im Rahmen der nachträglichen Übereignung verkauft werden und somit ins Wohnungseigentum wechseln.

Bei den geförderten Mietwohnungen zeigen sich zwei Trends. Zunächst kam es zwischen Anfang der 1990er Jahre und 2011 zu einem Rückgang der Förderungszusicherungen von 16.800 auf 12.200. Ab 2011 kam es dann wieder zu einer deutlichen Zunahme bei den Förderungszusicherungen auf zwischen 16.000 und 19.000 Einheiten in den Jahren 2013 bis 2019. Seit 2020 sinken jedoch auch die Förderungszusicherungen für Mietwohnungen wieder markant ab und lagen im Jahr 2022 bei 9.900 Einheiten. Im Jahr 2023 ist ein leichter Aufwärtstrend auf 10.400 Einheiten zu beobachten (Abbildung 3).

Insgesamt wurde im Jahr 2023 mit 14.800 Förderungszusicherungen (ohne Heimplätze) ein historisches Tief an Förderungszusicherungen erreicht. Diese 14.800 Einheiten teilen sich in 10.400 Mietwohnungen, in 1.300 Eigentumswohnungen und 3.100 Einfamilienhäuser auf. Inklusive Heimplätze (500 Förderungszusicherungen) betrug die Zahl der Förderungszusicherungen im Jahr 2023 15.300 Einheiten. Im Langfristtrend (seit 1991 gerechnet) lagen die Förderungszusicherungen im Jahr 2023 mit 14.800 (ohne Heime) um mehr als die Hälfte unter dem Durchschnitt von knapp 32.000 (siehe Abbildung 4).

Die Veränderungen in der Fördertätigkeit haben sich auch auf die Zusammensetzung der Zusicherungen ausgewirkt. Bis in die 1990er Jahre entfielen rund 4 von 10 Förderzusicherungen auf Einfamilienhäuser, 2 von 10 auf Eigentumswohnungen und 4 von 10 auf Mietwohnungen. Durch den überproportional starken Rückgang der Zusicherungen im Einfamilienhaussektor stieg der Anteil der Mietwohnungen an den gesamten Förderzusicherungen im Jahr 2023 auf 70%. Nichtsdestotrotz entfällt auch am aktuellen Rand noch jede fünfte geförderte Einheit (Förderungszusicherung) auf ein Einfamilienhaus. (Abbildung 5).

Abbildung 3: Entwicklung der Förderungszusicherungen nach Art der Wohnung, 1991-2023, Geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten

Quellen: Statistik Austria (Baubewilligungen) und BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen (Förderungszusicherungen)

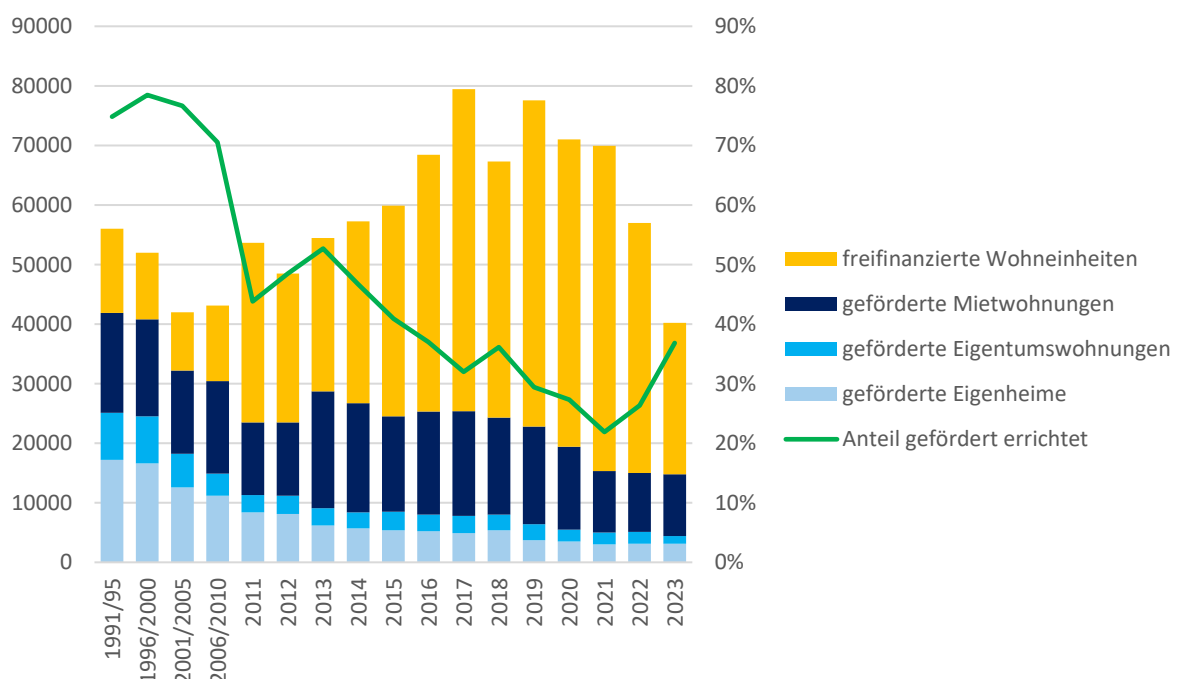


Abbildung 4: Entwicklung der Förderungszusicherungen für den Wohnungsneubau (ohne Heimplätze), 1991-2022

Quellen: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

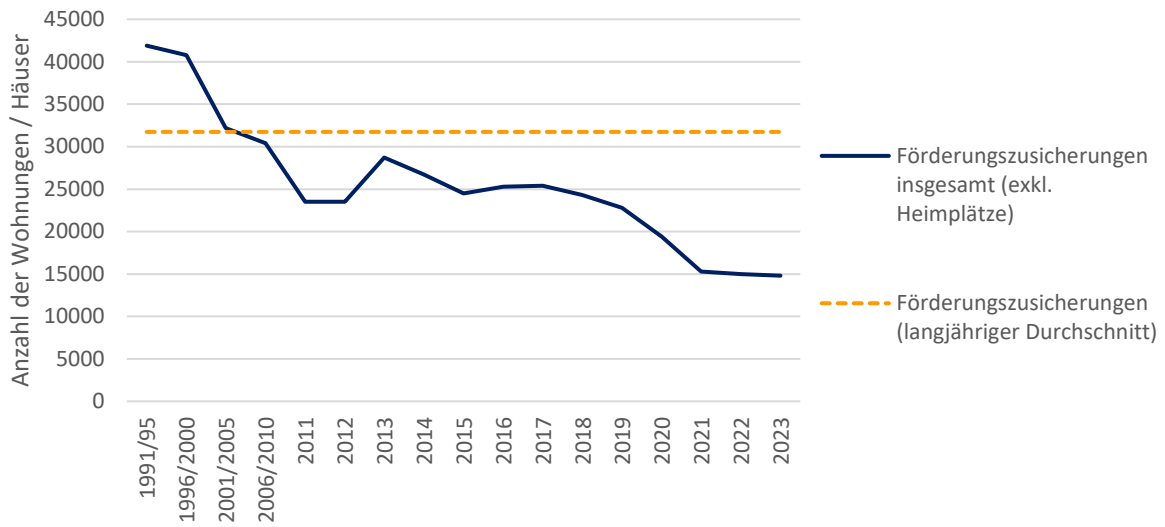
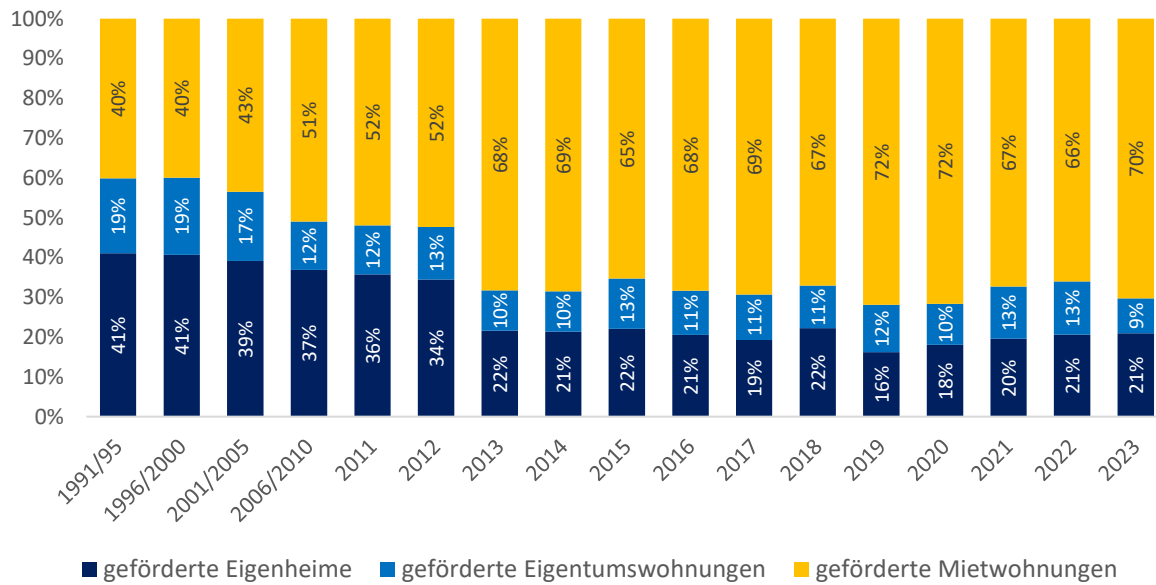


Abbildung 5: Struktur der Förderungszusicherungen, 1991-2023

Quellen: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen



3. Förderungszusicherungen in den Bundesländern

Im Jahr 2023 lag die Zahl der Förderungszusicherungen exkl. Heimplätzen bei 14.800 Einheiten. Das lag um 35% unter dem 10-jährigen Durchschnitt (2013-2022) von 22.740 Einheiten. Die Förderungszusicherungen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahrzehnt (2013-2022) waren in allen Bundesländern rückläufig. In den einzelnen Bundesländern reichen die Rückgänge der Förderungszusicherungen von -79% im Burgenland bis zu -17% in Salzburg. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2022) betrug zwar österreichweit noch 2%, es gibt aber bereits Bundesländer, in denen die Zahl der Zusicherungen beim Neubau bereits wieder nach oben zeigen, darunter Kärnten (+22%), Salzburg (+20%), Vorarlberg (+26%) und Wien (+44%).

Beim Mietwohnungsbau zeigt sich zwar im Jahr 2023 der bereits erwähnte leichte Aufwärtstrend (+5%) bei den Förderungszusicherungen im Vergleich zum Jahr 2022, in drei Bundesländern ist jedoch weiterhin ein Rückgang zu verzeichnen. In Niederösterreich sanken die Förderungszusicherungen für Miete von 2022 auf 2023 um 27% und in der Steiermark um 36%. Im Burgenland sanken die Zusicherungen für Mietwohnungen im Jahr 2023 sogar auf null Einheiten. Während die Förderungszusicherungen bei Eigentumswohnungen von 2022 auf 2023 in den meisten Bundesländern ebenfalls Rückgänge verzeichnen, ist bei den Einfamilienhäusern im Jahr 2023 ein annähernd gleich hohes Niveau wie im Jahr 2022 zu beobachten. Historisch betrachtet kann man jedoch auch die Förderungszusicherungen bei Eigenheimen als niedrig einstufen (Tabellen 2 bis 5).

Tabelle 2: Gesamte Förderungszusicherungen im Neubau in den Jahren 2022 und 2023 nach Bundesland und Vergleich zu Vorjahrzehnt

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN GESAMT NEUBAU					
	Ø 2013-2022	2022	2023	Veränderung 2023 gegenüber Vorjahrzehnt (2013-2022)	Veränderung 2023 gegenüber Vorjahr (2022)
B	1.030	430	220	-79%	-49%
K	720	370	450	-38%	22%
NÖ	5.640	4.890	4.030	-29%	-18%
OÖ	4.020	3.300	3.230	-20%	-2%
Sa	1.210	840	1.010	-17%	20%
St	1.660	700	500	-70%	-29%
T	2.080	1.850	1.610	-23%	-13%
V	1.180	730	920	-22%	26%
W	5.200	1.960	2.830	-46%	44%
Ö	22.740	15.060	14.800	-35%	-2%

Tabelle 3: Förderungszusicherungen im Mietwohnungsbau in den Jahren 2022 und 2023 nach Bundesland und Vergleich zu Vorjahrzehnt

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN MIETWOHNUNGEN NEUBAU					
	Ø 2013-2022	2022	2023	Veränderung 2023 gegenüber Vorjahrzehnt (2013-2022)	Veränderung 2023 gegenüber Vorjahr (2022)
B	730	300	0	-100%	-100%
K	440	200	260	-42%	28%
NÖ	3.770	3.690	2.680	-29%	-27%
OÖ	1.930	1.560	2.260	17%	45%
Sa	700	430	560	-20%	30%
St	1.190	590	380	-68%	-36%
T	1.130	840	890	-21%	6%
V	560	390	600	7%	55%
W	5.070	1.900	2.730	-46%	44%
Ö	15.510	9.890	10.360	-33%	5%

Anmerkung: aufgrund der Rundungen kann es zu leichten Abweichungen bei den Summen und Prozentberechnungen kommen

Tabelle 4: Förderungszusicherungen im Eigentumswohnungsbau in den Jahren 2022 und 2023 nach Bundesland und Vergleich zu Vorjahrzehnt

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU					
	Ø 2013-2022	2022	2023	Veränderung 2023 gegenüber Vorjahrzehnt (2013-2022)	Veränderung 2023 gegenüber Vorjahr (2022)
B	0	0	0		
K	100	10	0	-100%	-100%
NÖ	280	280	200	-29%	-27%
OÖ	630	610	220	-66%	-64%
Sa	330	310	350	6%	15%
St	90	60	0	-100%	-100%
T	670	640	460	-31%	-28%
V	380	140	70	-82%	-50%
W	80	0	40	-43%	-100%
Ö	2.570	2.030	1.340	-48%	-34%

Anmerkung: aufgrund der Rundungen kann es zu leichten Abweichungen bei den Summen und Prozentberechnungen kommen

Tabelle 5: Förderungszusicherungen im Bau von Einfamilienhäusern in den Jahren 2022 und 2023 nach Bundesland und Vergleich zu Vorjahrzehnt

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN EIGENHEIME NEUBAU					
	Ø 2013-2022	2022	2023	Veränderung 2023 gegenüber Vorjahrzehnt (2013-2022)	Veränderung 2023 gegenüber Vorjahr (2022)
B	300	130	220	-24%	72%
K	140	160	200	42%	21%
NÖ	1.590	920	1.150	-28%	24%
OÖ	1.460	1.140	760	-48%	-33%
Sa	180	100	100	-46%	0%
St	390	50	120	-69%	120%
T	280	370	260	-9%	-31%
V	230	200	240	5%	23%
W	30	10	10	-80%	-50%
Ö	4.590	3.080	3.050	-34%	-1%

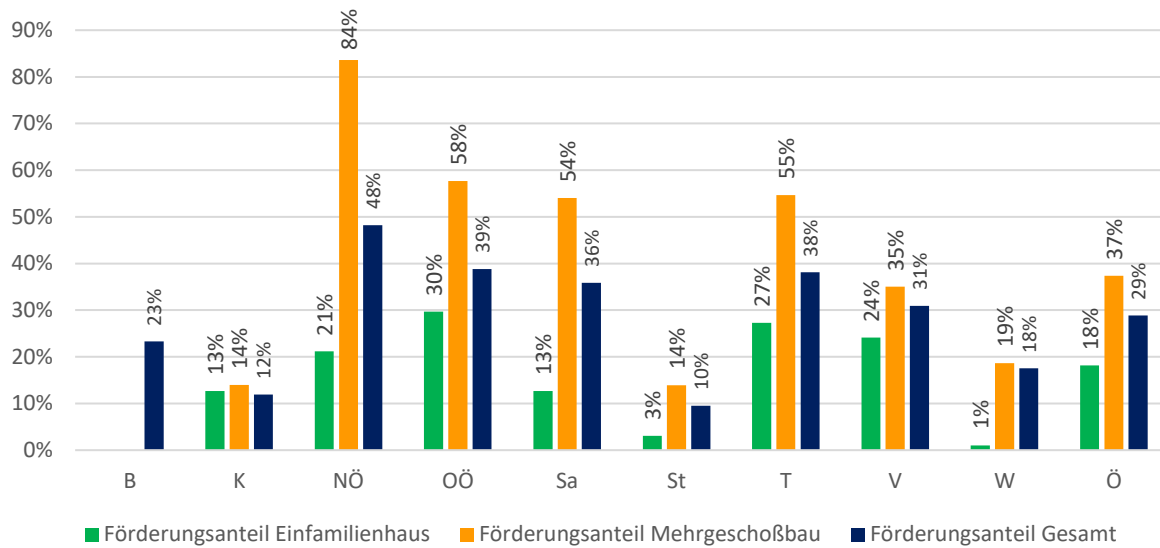
Anmerkung: aufgrund der Rundungen kann es zu leichten Abweichungen bei den Summen und Prozentberechnungen kommen

Förderungsanteile im Neubau

Insgesamt erhielt in Österreich im Zeitraum 2021-2023 etwas mehr als jede vierte Baubewilligung auch eine Förderungszusicherung. Der Anteil der geförderten Einheiten betrug 29%. Während im Mehrgeschoßwohnbau 37% aller baubewilligten Einheiten gefördert wurden, betrug der Förderanteil bei Einfamilienhäusern 18%. Den höchsten Förderanteil verzeichnete im Zeitraum 2021-2023 Niederösterreich (48%), gefolgt von Oberösterreich, Tirol und Salzburg mit 36% bis 38%. Deutlich unter dem Österreich-Schnitt von 29% liegen die Bundesländer Steiermark (10%) und Kärnten (12%). Mit Ausnahme von Kärnten lagen die Förderanteile im Mehrgeschoßwohnbau jeweils deutlich über den Förderanteilen im Einfamilienhaus (Abbildung 6).

Abbildung 6: Anteil der geförderten Wohnungen und Häuser, Ø 2021-2023

Quelle: Statistik Austria (Baubewilligungen) und BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, 1991-2022 (Förderungszusicherungen)



4. Struktur der Wohnbauförderungsausgaben

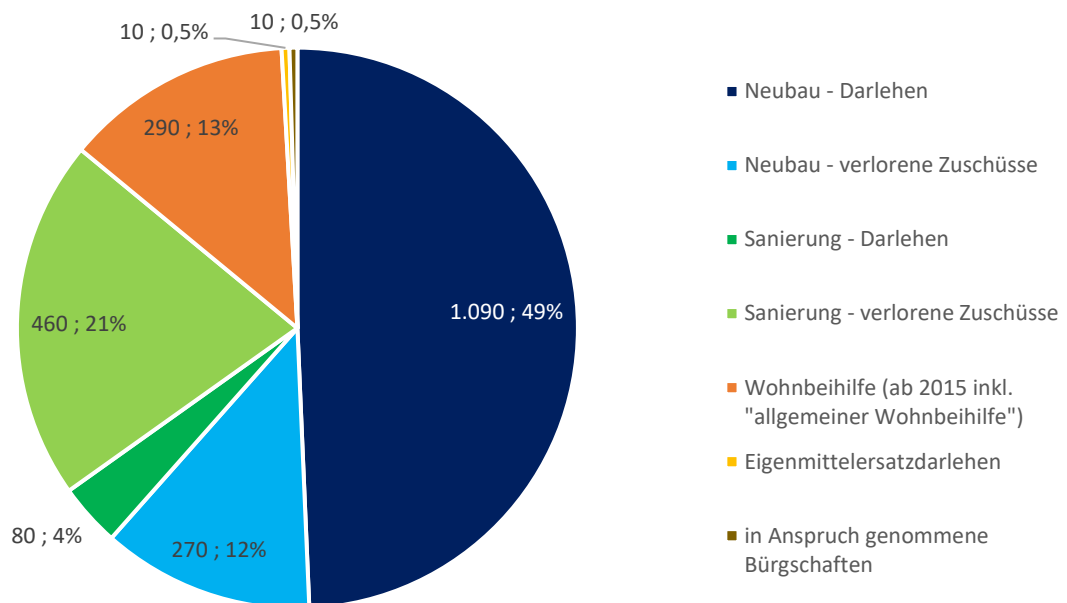
Über die vergangenen zehn Jahre (2014-2023) gerechnet wurden durchschnittlich 2,2 Mrd. EUR jährlich für die Wohnbauförderung ausgegeben, allerdings mit sinkender Tendenz bis 2022, wie gezeigt werden wird. Der Großteil der Wohnbauförderungsausgaben floss in den Neubau von geförderten Wohnungen und Häusern. Rund die Hälfte (49%) aller durchschnittlichen Ausgaben der Jahre 2014-2023 wurden als Darlehen für den Wohnungsneubau vergeben (1,1 Mrd. EUR). Weitere 12% aller durchschnittlichen Ausgaben waren Zuschüsse für den Wohnungsneubau (270 Mio. EUR). Zusammen ergibt das einen Anteil der Neubauförderung von 62% an den Gesamtausgaben des Jahrzehnts 2014-2023.

Etwas mehr als ein Viertel (26%) aller Wohnbauförderungsausgaben des Jahrzehnts 2014-2023 flossen in die Sanierung, der überwiegende Teil davon (21%) in Form von Zuschüssen (460 Mio. EUR) und der Rest (4%) als rückzahlbare Darlehen (80 Mio. EUR).

Die Ausgaben für Wohnbeihilfen stellten 13% (290 Mio. EUR) der durchschnittlichen Gesamtausgaben in den Jahren 2014-2023 dar. Die restlichen Ausgaben setzen sich aus Eigenmittlersatzdarlehen (10 Mio. EUR bzw. 0,5% der Gesamtausgaben) und in Anspruch genommene Bürgschaften (10 Mio. EUR bzw. 0,5% der durchschnittlichen Gesamtausgaben) zusammen (Abbildung 7).

Abbildung 7: Struktur der Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich (nominell in Mio. EUR, Durchschnitt der Jahre 2014-2023)

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen



Der Schwerpunkt der Wohnbauförderung in Österreich ist demnach die Objektförderung, also der Förderung des Neubaus oder der Sanierung von Wohnungen. 86% aller Ausgaben der Wohnbauförderung der Länder aus den Jahren 2014-2023 kann man der Objektförderung (1.910 Mio. EUR) zurechnen. Die restlichen 14% Subjektförderung (300 Mio. EUR) stellen Ausgaben für Wohnbeihilfen oder Eigenmittlersatzdarlehen dar (Tabelle 6).

Tabelle 6: Ausgaben der Wohnbauförderung nach Objekt- und Subjektförderung (2014-2023)

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

	Ausgaben in Mio. EUR Ø 2014-2023	%
Objektförderung (Neubau und Sanierung)	1.910	86%
Subjektförderung (Wohnbeihilfen und EMED*)	300	14%
Gesamt	2.210	100%

*EMED=Eigenmittlersatzdarlehen

5. Entwicklung der Ausgaben für die Wohnbauförderung

Entwicklung in Österreich, 1996-2023

Die Ausgaben für die Wohnbauförderung standen im Jahr 2023 bei 2,17 Mrd. Euro, inklusive der Ausgaben für den Neubau, für Sanierungen und für Wohnbeihilfen. Damit liegen die Ausgaben um 300 Mio. EUR bzw. 16% über den Gesamtausgaben des Jahres 2022. Real, also bereinigt um die Inflation beträgt der Anstieg +8%. Der Anstieg von 2022 auf 2023 bedeutet einen Bruch mit dem Trend der sinkenden Wohnbauförderungsausgaben der letzten Jahre. Am deutlichsten fiel der Anstieg bei der Sanierungsförderung aus. Auch die Zuschüsse im Neubau sind zwischen 2022 und 2023 angestiegen. In diesen Zuschüssen sind auch Annuitäten- und Zinszuschüsse enthalten, die im Rahmen der Wohnbauförderung für bestehende Kapitalmarktdarlehen geleistet werden. Das heißt, dass ein Teil der Anstiege der Wohnbauförderungsausgaben auch mit den Anstiegen der erforderlichen öffentlichen Bezuschussung von Kapitalmarktdarlehen zu erklären ist. Die Ausgaben für die Darlehensförderung im Neubau blieben zwischen 2022 und 2023 annähernd gleich hoch (Tabelle 7).

Langfristig kann man jedoch weiterhin von einem deutlichen Rückgang bei den Wohnbauförderungsausgaben sprechen, sowohl nominell als auch real (i.e. um den VPI deflationiert). Ende der 1990er Jahre lagen die Ausgaben für die Wohnbauförderung nominell bei 2,3 Mrd. Euro. Bereinigt um den Verbraucherpreisindex (VPI) entsprachen die Ausgaben von 2,3 Mrd. Ende der 1990er Jahre einem heutigen Wert von 4,2 Mrd. Euro im Jahr 2023 (Abbildung 8). Das entspricht einem Rückgang der Wohnbauförderungsausgaben im Zeitraum 1996/98 bis 2021/2023 um 18% (nominell), real (VPI-bereinigt) liegt der Rückgang sogar bei 51% (Tabelle 8). Anders formuliert: die realen Wohnbauförderungsausgaben haben sich seit Ende der 1990er Jahre in etwa halbiert. Im Wohnungsneubau ist der langfristige Rückgang besonders deutlich. Während die nominellen Ausgaben um ein Drittel (-33%) zurückgingen, belief sich der reale Rückgang auf -60%.

Bei den Ausgaben für Sanierungen ist zwar nominell ein Anstieg von 24% zu verzeichnen, in realen Preisen sind jedoch auch die Sanierungsausgaben um 27% gesunken. Lediglich die Ausgaben für Wohnbeihilfen sind real annähernd gleichgeblieben (nominell +65%).¹ Noch deutlicher wird der Rückgang, wenn man die Ausgaben in Relation zum BIP setzt. Betrug der Anteil der WBF-Ausgaben im Jahr 1996 noch 1,3% des BIP, so sank der Anteil im Jahr 2022 auf 0,42% des BIP und bewegte sich mit 0,45% im Jahr 2023 nur geringfügig nach oben (Abbildung 9).

¹ In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass in der Zwischenzeit manche Bundesländer (u.a. Stmk) die Wohnbeihilfe in die Sozialbeihilfe integriert haben und somit die Ausgaben für die Wohnbeihilfen somit nicht mehr als Teil der Wohnbauförderungsausgaben ausgewiesen sind.

Tabelle 7: Veränderung der WBF-Ausgaben zwischen 2013 und 2023, Mio. EUR

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

	Ø 2013-2022	2022	2023	Veränderung 2022-2023	Veränderung 2023 im Vergleich zum Vorjahrzehnt (2013-2022)
Darlehen für Neubau	1.150	850	870	2%	-24%
Zuschüsse für Neubau	250	240	350	42%	39%
Darlehen für Sanierung	100	30	50	48%	-52%
Zuschüsse für Sanierung	450	480	630	30%	39%
In Anspruch genommene Bürgschaften	10	20	10	-50%	-21%
Eigenmittlersatzdarlehen	10	10	10	-19%	-50%
Wohnbeihilfe	300	240	270	12%	-11%
Gesamtausgaben	2.280	1.870	2.170	16%	-5%

Abbildung 8: Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich, nominell (nach Art der Förderung) und real (Gesamt) in Mio. EUR, 1996-2023

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

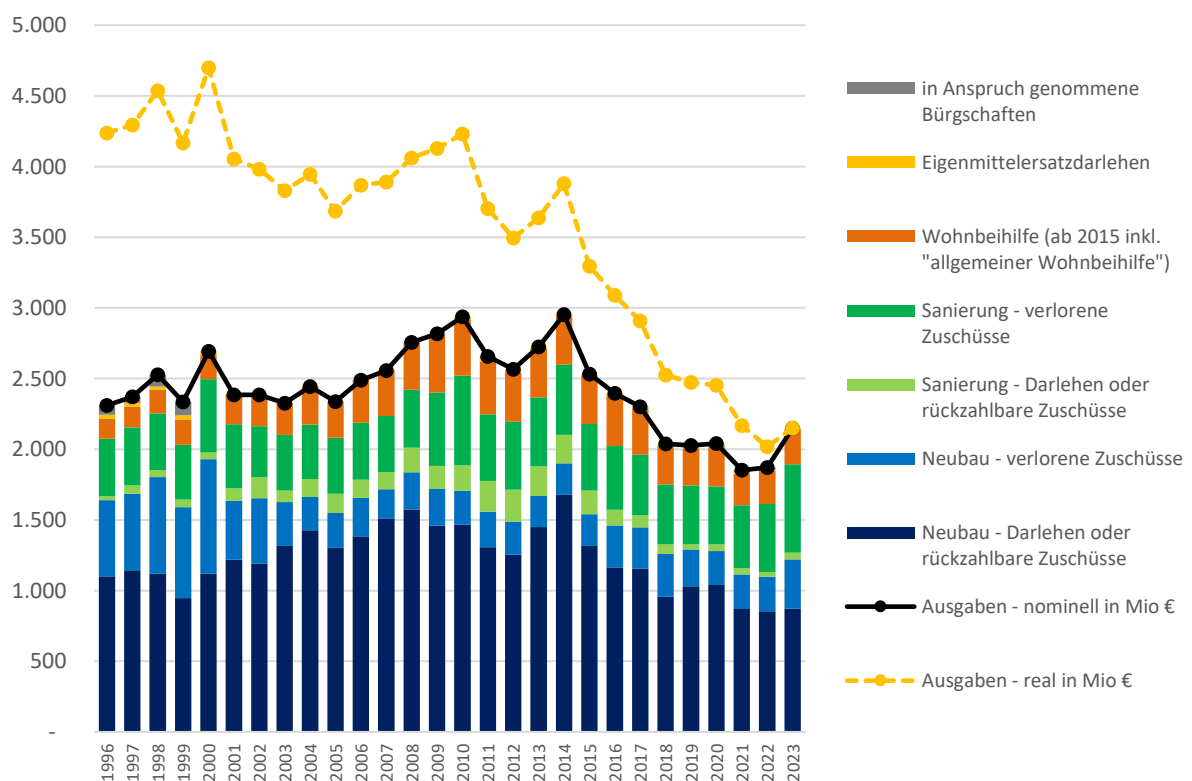


Abbildung 9: Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich - nominell und real in Mio. EUR (linke Achse) und WBF-Ausgaben in % des BIP (rechte Achse)

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, 1991-2023 (Ausgaben), Statistik Austria (BIP)

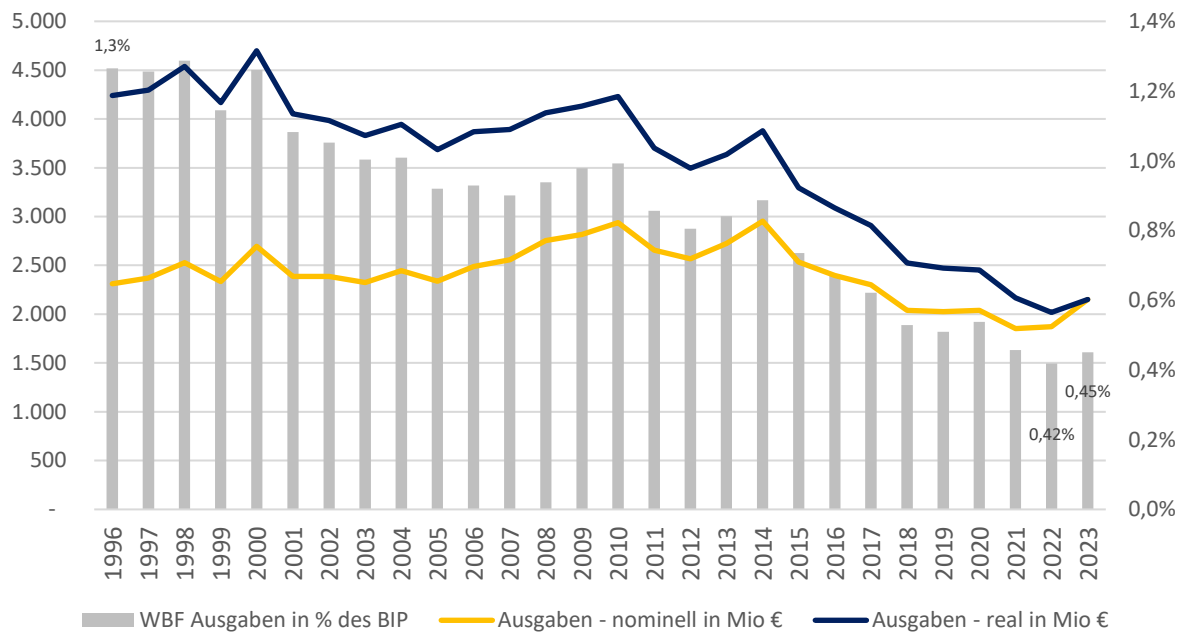


Tabelle 8: Veränderung der Ausgaben für die Wohnbauförderung zwischen 1996/1998 und 2021/2023, nominell und real, in Mio. EUR

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

	nominell			real		
	Ø 1996-1998	Ø 2021-2023	Veränderung 1996/98 – 2021/23	Ø 1996-1998	Ø 2021-2023	Veränderung 1996/98 – 2021/23
Neubau	1.710	1.144	-33%	3.100	1.236	-60%
Sanierung	451	559	24%	819	600	-27%
Wohnbeihilfe	151	249	65%	274	268	-2%
sonst	91	20	-78%	164	22	-87%
Gesamt	2.403	1.971	-18%	4.357	2.126	-51%

Entwicklung in den Bundesländern, 2013-2023

Wie bereits erwähnt wurde, sind die Wohnbauförderungsausgaben zwischen 2022 und 2023 um 16% gestiegen. Mit Ausnahme des Burgenlands, wo die Ausgaben zwischen 2022 und 2023 um 18% zurückgingen, waren in allen Bundesländern Anstiege bei den Ausgaben zu verzeichnen. Diese reichten von +4% in Kärnten bis +51% in Salzburg. Vergleicht man die Ausgaben im Jahr 2023 mit dem Vorjahresjahrzehnt (2013-2022) so zeigt sich jedoch, dass die Ausgaben auch im Jahr 2023 um 5% unterdurchschnittlich ausfielen (Tabelle 9).

Tabelle 9: Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Bundesland und Typ, nominell und real (1996/98 und 2020/22), in Mio. EUR

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

		Ø 2013-2022	2022	2023	Veränderung 2022-2023	Veränderung 2023 im Vergleich zum Vorjahrzehnt (2013-2022)
Burgenland	Neubau	51	27	19	-27%	-62%
	Sanierung	10	20	17	-11%	75%
	Wohnbeihilfe	1	2	3	29%	125%
	sonst					
	Gesamt	62	48	40	-18%	-36%
Kärnten	Neubau	71	79	65	-18%	-8%
	Sanierung	36	58	75	29%	106%
	Wohnbeihilfe	25	19	22	16%	-9%
	sonst					
	Gesamt	132	157	163	4%	23%
NÖ	Neubau	264	187	245	31%	-7%
	Sanierung	116	117	129	11%	11%
	Wohnbeihilfe	42	28	36	26%	-15%
	sonst					
	Gesamt	422	332	409	23%	-3%
OÖ	Neubau	157	171	198	16%	26%
	Sanierung	68	61	61	0%	-10%
	Wohnbeihilfe	60	52	54	3%	-11%
	sonst					
	Gesamt	286	284	313	10%	10%
Salzburg	Neubau	125	79	116	48%	-7%
	Sanierung	16	19	42	118%	165%
	Wohnbeihilfe	21	24	26	7%	23%
	sonst					
	Gesamt	162	122	185	51%	14%
Steiermark	Neubau	211	119	117	-2%	-45%
	Sanierung	77	63	81	29%	4%
	Wohnbeihilfe	27	*			
	sonst					
	Gesamt	315	181	197	9%	-37%
Tirol	Neubau	182	207	169	-18%	-7%
	Sanierung	48	72	111	53%	130%
	Wohnbeihilfe	35	33	43	30%	24%
	sonst					
	Gesamt	265	312	323	4%	22%
Vorarlberg	Neubau	96	88	82	-6%	-14%
	Sanierung	21	17	20	14%	-7%
	Wohnbeihilfe	29	33	39	19%	36%
	sonst					
	Gesamt	146	138	141	2%	-4%
Wien	Neubau	250	142	207	46%	-17%
	Sanierung	162	102	145	43%	-10%
	Wohnbeihilfe	63	46	43	-5%	-31%
	sonst	10	6	5	-19%	-50%
	Gesamt	484	296	401	35%	-17%
Österreich	Neubau	1.410	1.100	1.220	11%	-13%
	Sanierung	550	510	670	31%	22%
	Wohnbeihilfe	300	240	270	12%	-11%
	sonst	20	20	10	-41%	-35%
	Gesamt	2.280	1.870	2.170	16%	-5%

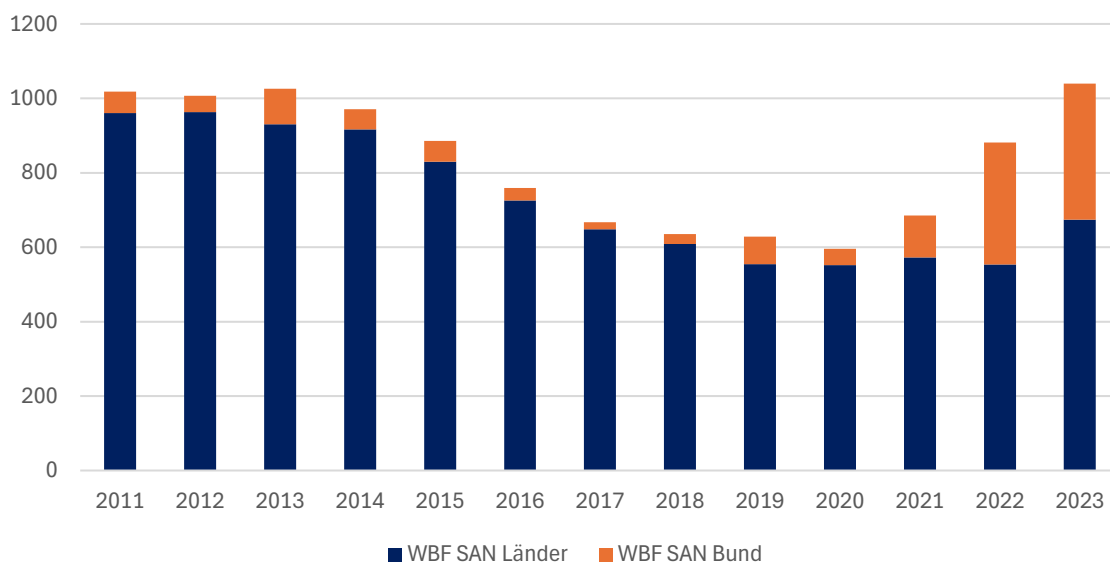
*siehe Anmerkung in Fußnote 1 auf S. 11

Sanierungsförderung Bund

Im Bereich Sanierung und Energie gibt es zusätzlich zur Wohnbauförderung der Länder auch nationale Förderprogramme, wie etwa „Raus aus Öl und Gas“ oder den „Sanierungsbonus“. Diese Programme nehmen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung bzw. der thermischen Sanierung der Wohnungsbestände eine zunehmende Bedeutung ein. Das zeigt sich, wenn man die Ausgaben der Länder und des Bundes gemeinsam betrachtet. Die Ausgaben der Länder für Sanierungen sind von 960 Mio. EUR im Jahr 2011 auf 550 Mio. EUR im Jahr 2020 zurückgegangen und weisen jedoch seit 2023 wieder eine Aufwärtstendenz auf. Im Jahr 2023 wurden seitens der Länder rd. 670 Mio. EUR für Sanierungen ausgegeben. Seit 2021 ist auch die steigende Bedeutung der Bundesförderungen zu beobachten. Diese machten im Jahr 2021 rd. 110 Mio. EUR aus und stiegen im Jahr 2023 auf 366 Mio. EUR an (Abbildung 10). Im Jahr 2023 wurden somit von Bund und Ländern insgesamt etwas mehr als 1 Mrd. EUR für Sanierungen ausgegeben. Während die Ausgaben für Sanierungen der Länder neben energetischen und thermischen Sanierungen auch andere (kleinere) Maßnahmen wie etwa zur Erhöhung der Sicherheit oder Barrierefreiheit beinhalten können, sind in den Bundesförderungen ausschließlich Förderungen zur Verbesserung des energetischen oder thermischen Standards enthalten. Bei der Bundesförderung zeigt sich insbesondere eine verstärkte Nachfrage nach Förderungen zur Umrüstung von Heizsystemen auf nicht-fossile Systeme.

Abbildung 10: Sanierungsförderung von Bund und Ländern, in Mio. EUR

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, BMK 2022² und 2023³



² BMK (2022): Treibhausgasreduktions-Maßnahmen im Gebäudesektor Österreichs 2009 bis 2022.

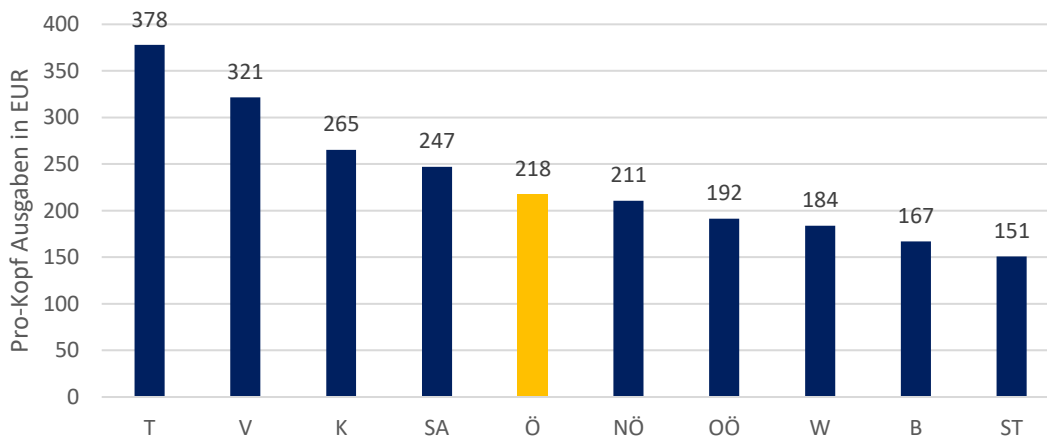
³ BMK (2023): Umweltinvestitionen des Bundes Klima- und Umweltschutzmaßnahmen 2023

6. Pro-Kopf Ausgaben für die Wohnbauförderung

Setzt man die Ausgaben der Wohnbauförderung in Relation zur Bevölkerung so zeigt sich, dass in Österreich durchschnittlich 218 EUR pro Person pro Jahr für die Wohnbauförderung ausgegeben wird (Durchschnitt der Jahre 2021-2023). Dieser Betrag bezieht sich allein auf die Bruttoausgaben, ohne etwaige Rückflüsse zu berücksichtigen. Deutlich höher waren die pro-Kopf Ausgaben in Tirol und Vorarlberg (> 320 EUR), während sie im Burgenland und der Steiermark mit 167 EUR bzw. 151 EUR deutlich unterdurchschnittlich ausfielen (Abbildung 11).

Abbildung 11: Jährlich Pro-Kopf Ausgaben für die Wohnbauförderung (Gesamt) in EUR nach Bundesland, Ø 2021-2023

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen (Ausgaben), Statistik Austria (Bevölkerung)



7. Ausgaben und Einnahmen der Wohnbauförderung in Österreich und den Bundesländern

Den staatlichen Ausgaben der Wohnbauförderung stehen auch Einnahmen gegenüber. Die staatlichen Einnahmen setzen sich einerseits aus den Rückflüssen von Darlehen und andererseits aus den Wohnbauförderungsbeiträgen zusammen. Alle Beschäftigten zahlen 1% ihrer Lohnsumme (0,5% vom Arbeitnehmer/in, 0,5% vom Arbeitgeber/in) Wohnbauförderungsbeitrag. Dieser wird automatisch in Form einer Landesabgabe einbehalten. Weder die Rückflüsse aus Darlehen noch die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag sind jedoch zweckgebunden und fließen somit in das jeweilige allgemeine Landesbudget. Insgesamt übersteigen derzeit die Einnahmen aus den Rückflüssen und Wohnbauförderungsbeiträgen die Ausgaben um jährlich etwa 580 Mio. EUR. Über den Zeitraum 2021-2023 bedeutet das, dass etwa 1,7 Milliarden Euro mehr im Rahmen der Wohnbauförderung eingenommen wurden, als tatsächlich ausgegeben wurde (Tabelle 10).

Tabelle 10: Ausgaben und Einnahmen der Wohnbauförderung in Österreich Gesamt, in Mrd. EUR

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, Statistik Austria (Landesabgaben)

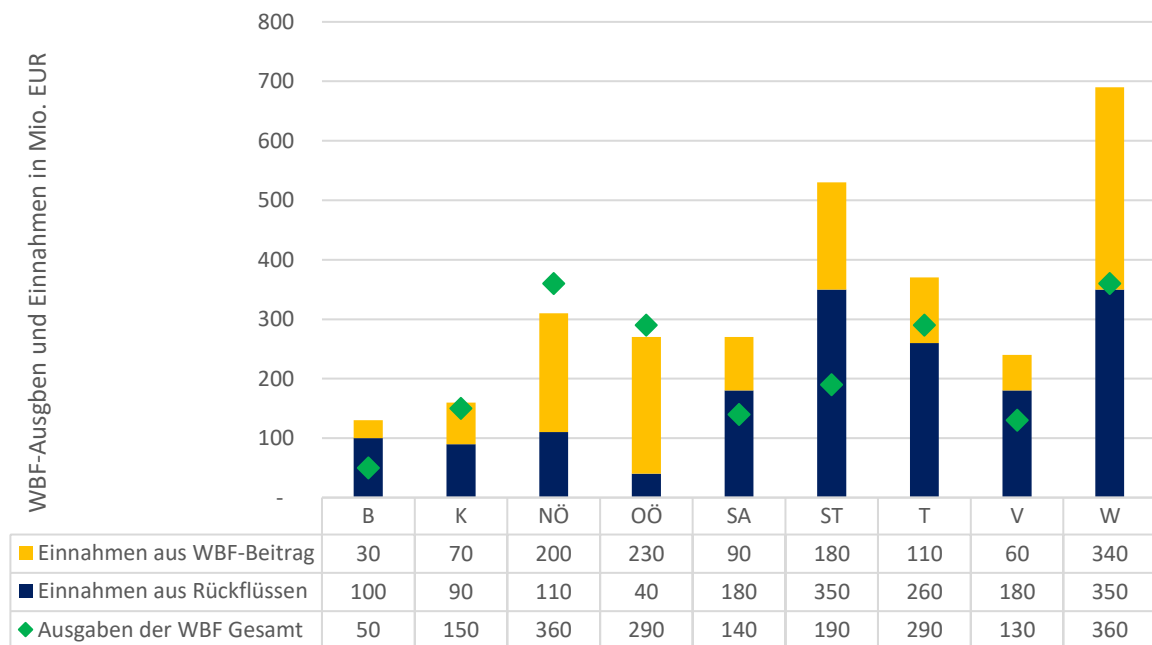
	Kumuliert in Mrd. EUR 2021-2023	Ø pro Jahr in Mrd. EUR (2021-2023),
Einnahmen aus Rückflüssen	3,68	1,23
Einnahmen aus WBF-Beitrag	3,96	1,32
Einnahmen Gesamt	7,64	2,55
Ausgaben der WBF Gesamt	5,90	1,97
Mehreinnahmen	+ 1,74	+ 0,58

Da die Daten für die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag 2023 im Nov. 2024 noch nicht verfügbar waren wurden die Werte aus dem Anstieg der Einkommen von 2022 auf 2023 (lt. EU-SILC) geschätzt.

Die Situation in den einzelnen Bundesländern stellt sich dabei jedoch recht unterschiedlich dar. In manchen Bundesländern lagen die Ausgaben über den Einnahmen (NÖ, OÖ)⁴, in manchen Bundesländern konnten die WBF-Ausgaben durch Rückflüsse und Wohnbauförderungsbeiträge gedeckt werden (K, T, W) und in den restlichen Bundesländern reichten die Darlehensrückflüsse (B, Sa, St, V) um die WBF-Ausgaben zu decken (Abbildung 12).

Abbildung 12: Jährlich Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung (Ø 2021-2023), in Mio. EUR

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

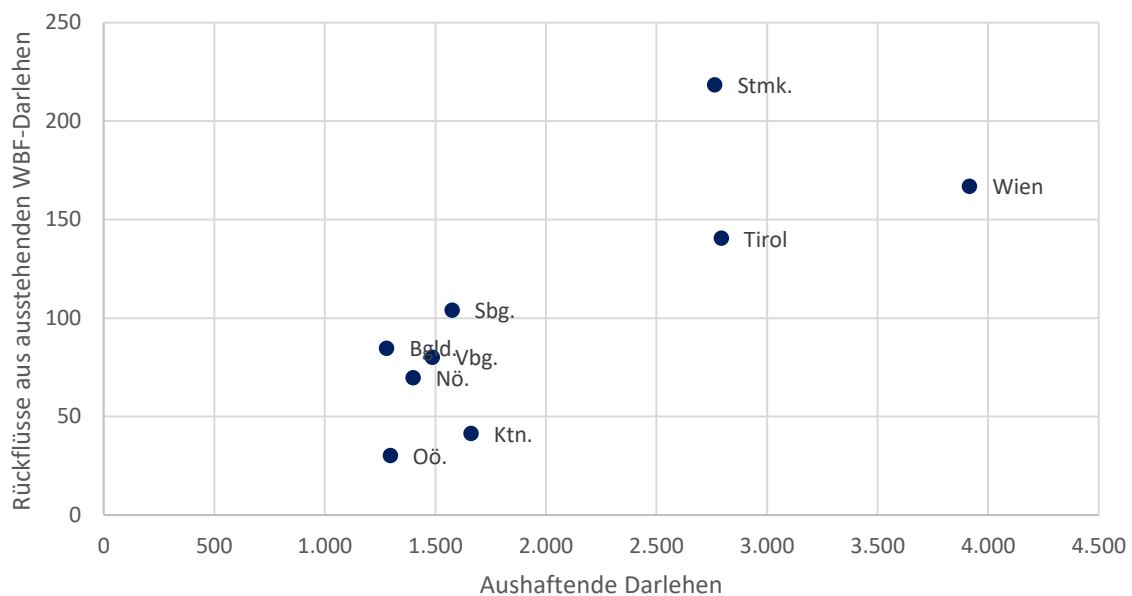


⁴ In Niederösterreich und Oberösterreich kam es Anfang der 2000er Jahre zu beträchtlichen Forderungsverkäufen, was sich bis dato in deutlich niedrigeren Rückflüssen aus bestehenden Darlehen widerspiegelt.

Die Höhe der Darlehensrückflüsse hängt stark von der Höhe der aushaftenden Darlehen ab. Die Bundesländer Wien mit rd. 3,9 Mrd. EUR bzw. Tirol und die Steiermark mit rd. 2,8 Mrd. EUR haben die höchsten aushaftenden Darlehen. Daraus erklären sich auch die überdurchschnittlich hohen Rückflüsse und somit der höhere Grad der „Selbstfinanzierungskraft“ in diesen Bundesländern. Jene Länder, die in der Vergangenheit einen größeren Teil ihrer Forderungen verkauft haben (z.B.: NÖ und OÖ) weisen auch deutlich geringere Darlehensrückflüsse ins öffentliche Budget aus.

Abbildung 13: Aushaftende Darlehen und Darlehensrückflüsse an die Länder im Jahr 2023, in Mio. EUR

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen



8. Die österreichische Wohnbauförderung im internationalen Vergleich

Im internationalen Vergleich zeigt sich, dass die Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegen. Die Vergleichsdaten für Europa findet man in den sogenannten Eurostat COFOG-Tabellen. Laut dieser Berechnungsmethode sind die Gesamtausgaben in Österreich mit 0,3% des BIP ungefähr halb so hoch wie im EU-Durchschnitt, wo 0,6% für Wohnbauförderung ausgegeben wird.⁵ Die höchsten Ausgaben in Relation zum BIP verzeichnen Frankreich (1,35%), Irland (1,16%) und Dänemark (0,88%). Auffallend ist, dass insbesondere Staaten mit hohen Ausgaben für die Subjektförderung, die Gesamtausgaben besonders hoch sind bzw. durch diese verursacht werden (Abbildung 13).

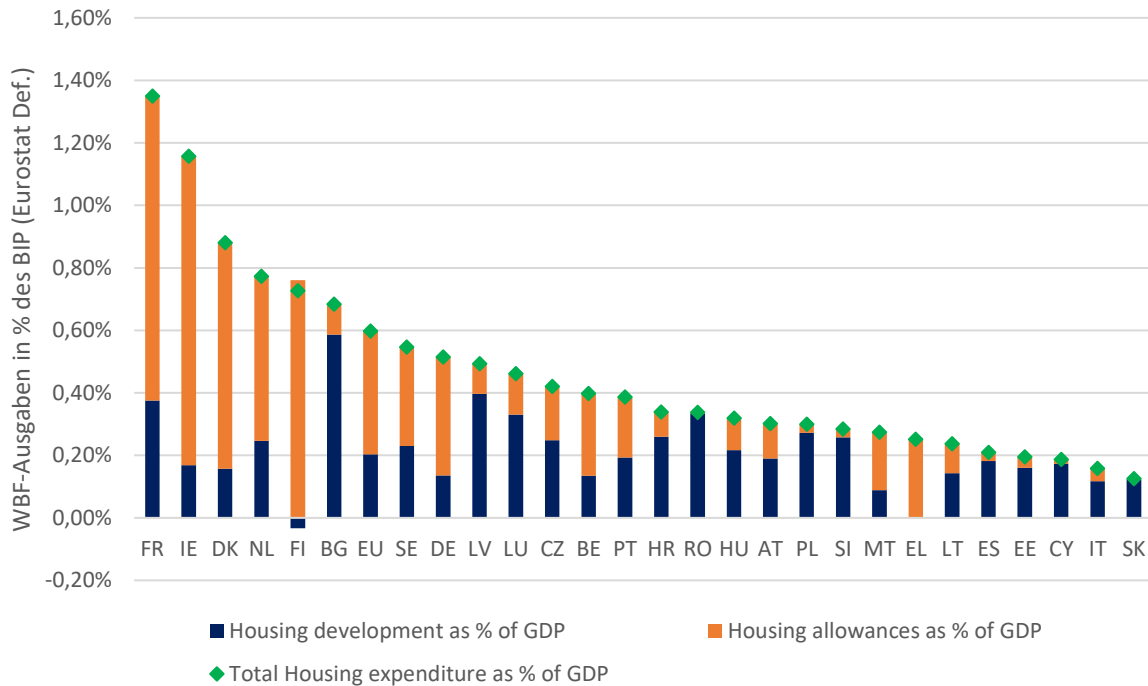
Im europäischen Durchschnitt liegen die Ausgaben für Neubauförderung bei 0,2% des BIP und der Subjektförderung bei 0,4% des BIP. In Österreich liegen die Ausgaben für Neubauförderung bei 0,2% des BIP und bewegen sich somit am EU-Durchschnitt. Bei der Subjektförderung weist

⁵ Aufgrund der Berechnungsmethode von Eurostat weichen die Ausgaben lt. Eurostat von jenen der WBF-Länderberichte ab.

Österreich jedoch mit 0,11% des BIP einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert auf. Während es in vielen europäischen Ländern in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Senkung der Objektförderung bei gleichzeitig starkem Anstieg der Subjektförderung kam, hält Österreich am System der Objektförderung fest.⁶ Langfristig erspart die Förderung des leistbaren Wohnungsneubaus die Subventionierung von Haushalten mit zu hohen Mieten, wie eine Studie des WIFO belegt.⁷

Abbildung 13: Ausgaben für die Wohnbauförderung (Objekt- und Subjektförderung) in % des BIP, Ø 2019–2021

Quelle: Eurostat, COFOG-Tabellen (Government expenditure by function) und BIP



Anmerkungen: Housing development=Objektförderung, Housing allowances=Subjektförderung, Total housing expenditure=Gesamtausgaben, GDP=Gross Domestic Product=Bruttoinlandsprodukt/BIP

⁶ Housing Europe (2017): State of Housing in the EU 2017. <https://www.housingeurope.eu/file/614/download>

⁷ Klien und Streicher (2021): Ökonomischen Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. https://www.wifo.ac.at/news/oekonomische_wirkungen_des_gemeinnuetzigen_wohnbaus

Titel

Kössl, G. (2024): Wohnbauförderung in Österreich 2023. Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996-2023. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Impressum

Herausgeber und Verleger: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband.

Gestaltung, Redaktion und für den Inhalt verantwortlich: Dr. Gerald Kössl

Eigenverlag

Adresse: Bösendorferstraße 7/II, 1010 Wien. DVR: 0518263

Wien, im November 2024