DIE BEDEUTUNG DER OBJEKTFÖRDERUNG UND DEREN WIRKUNGSWEISE IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU

Research Brief

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

November 2026

Gerald Kössl
gkoessl@gbv.at

Executive Summary:

- **Objektförderung wirkt doppelt**: Sie schafft bzw. sichert leistbaren Wohnraum. Zugleich löst sie Bau- und Sanierungsinvestitionen aus. Damit hat sie auch eine gesamtwirtschaftliche Wirkung.
- **Besonders wirksam ist Objektförderung im gemeinnützigen Wohnbau:** Die kostenbasierte Mietberechnung des WGG gibt Finanzierungsvorteile unmittelbar an die BewohnerInnen weiter.
- **Objektförderung setzt im Rahmen der WGG-Miete an den tatsächlichen Kosten an:** Sie reduziert die Kostenmiete direkt und ist damit wesentlich effizienter als eine Förderung, die von der Marktmiete ausgeht.
- **Die Wirkung reicht beim Einsatz in den gemeinnützigen Sektor über die Förderdauer hinaus**: Nach Ende der Förderung kommt im gemeinnützigen Bestand die Grundmiete zur Anwendung. Das sichert langfristig die Leistbarkeit und reduziert öffentliche Ausgaben nachhaltig.
- **Subjektförderung ersetzt keine strukturelle Wohnungspolitik**: Internationale Erfahrungen zeigen einen Zusammenhang zwischen dem Mangel an dauerhaft gebundenem leistbarem Wohnraum und steigenden Ausgaben für Wohnbeihilfen.
- **Wohnbeihilfe bleibt eine wichtige Ergänzung**: Sie kann besonders Haushalte mit niedrigen Einkommen unterstützen. In einem kostenbasierten System fällt der erforderliche Förderbedarf jedoch geringer aus.
- **Entscheidend ist das Zusammenspiel:** Objektförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit schaffen strukturelle Leistbarkeit. Subjektförderung kann dort ergänzen, wo diese nicht ausreicht.

1. Einleitung

Die Frage, wie leistbares Wohnen am wirksamsten gefördert werden kann, steht in ganz Europa auf der politischen Agenda. Neben den richtigen Rahmenbedingungen für gemeinnützige Wohnungsanbieter geht das dabei aus Sicht von Fördergebern im Kern um die Wahl zwischen zwei Instrumenten: der Objektförderung, die bei der Errichtung und Sanierung von Wohnraum ansetzt, und der Subjektförderung, die einkommensschwache Haushalte bei ihren Wohnkosten unterstützt. Dieser Research Brief zeigt, dass beide Instrumente zwar unterschiedliche Funktionen erfüllen, jedoch keine gleichwertigen Alternativen sind. Während die Objektförderung strukturell und langfristig wirkt, sollte die Subjektförderung, insbesondere in Form von Wohnbeihilfen, nur dann ergänzend zum Einsatz kommen, wo trotz Objektförderung Leistbarkeitsprobleme aufgrund prekärer Einkommenslagen fortbestehen.

Am Beispiel des gemeinnützigen Wohnbaus wird dargestellt, warum die Objektförderung im Zusammenspiel mit der kostenbasierten Mietberechnung des WGG besonders effizient wirkt: Fördervorteile werden 1:1 an die BewohnerInnen weitergegeben und die Preisdämpfung reicht über die Förderdauer hinaus. Die Erfahrungen in Deutschland und Großbritannien sowie ein EU-Vergleich der Förderausgaben zeigen zudem, welche Kosten für die öffentlichen Haushalte entstehen können, wenn sich die öffentliche Hand aus der Objektförderung zurückzieht und das Angebot an leistbarem Wohnraum schrumpft. Der Brief schließt mit der Einordnung, wo Wohnbeihilfen das System sinnvoll ergänzen.

2. Objektförderung ist eine Investitionsförderung und belebt die Konjunktur

Die Objektförderung im österreichischen Wohnbau wirkt nicht nur sozial- und wohnungspolitisch, sondern entfaltet auch eine erhebliche gesamtwirtschaftliche Wirkung. Das WIFO hat in mehreren Studien gezeigt, dass von der Entwicklung des Wohnbaus ein stabilisierender Einfluss auf das Bruttoinlandsprodukt ausgeht und das österreichische Fördersystem dabei eine nachfragesteuernde Funktion übernimmt , da die Wohnbauförderung als Lenkungsinstrument wirkt (WIFO 2017). Weil Objektförderung – anders als reine Subjektförderung – unmittelbar an die Bautätigkeit oder Sanierung gekoppelt ist, löst jeder eingesetzte Förder-Euro Bauinvestitionen aus, die über Vorleistungsverflechtungen in Baunebengewerben, Zulieferindustrie und Dienstleistungssektor weit über den Wohnbau hinauswirken. Gerade in konjunkturell schwachen Phasen – etwa bei rückläufiger Bauwirtschaft – kann die Objektförderung damit antizyklisch als Investitionsimpuls wirken. Im Gegensatz dazu kann die Subjektförderung – etwa im Rahmen von Wohnbeihilfen – zwar Abhilfe bei unmittelbaren Leistbarkeitsproblemen schaffen, aber es werden dadurch keine zusätzlichen Investitionen für Wohnbau oder Sanierungen ausgelöst.

3. Besonders effizient: Das Zusammenspiel von Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit

Durch die kostenbasierte Entgeltberechnung im gemeinnützigen Sektor sind Wohnbaufördermittel im Rahmen der Objektförderung besonders effektiv eingesetzt. Durch die WGG-Mietenkalkulation spiegeln sich die Kosten und Finanzierungskonditionen eines Projektes unmittelbar in der verrechneten Miete wider. Das bedeutet auch, dass jegliche Finanzierungsvorteile, die durch den

Einsatz von Wohnbaufördermittel gegenüber einer ausschließlichen Bankenfinanzierung entstehen, bei den BewohnerInnen ankommen. Es erfolgt also eine 1:1 Weiterreichung der Fördervorteile an die BewohnerInnen. Dies sei anhand einer Modellkalkulation dargestellt.

In der Modellkalkulation wird von Gesamtkosten von 2.400 Euro pro Quadratmeter ausgegangen, die für ein Wohnprojekt anfallen.[1] 300 Euro davon werden über GBV-Eigenmittel finanziert (in diesem Fall für das Grundstück) und 300 Euro durch die Einhebung eines Finanzierungsbeitrages von den (künftigen) MieterInnen. Das bedeutet, dass die übrigen 1.800 Euro fremdfinanziert werden, also entweder aus Bank- oder Förderdarlehen. Während beim Bankdarlehen ein Zinssatz von 3,5% und ein Rückzahlungszeitraum von 30 Jahren angenommen werden, sind es beim Förderdarlehen eine Verzinsung von 0,5% und ein Refinanzierungszeitraum von 40 Jahren. Diese Konditionen spiegeln aktuelle Durchschnittswerte wider und beziehen sich nicht auf eine tatsächlich umgesetzte Finanzierung. Sie dienen lediglich der Illustration der Effekte der Wohnbauförderung im Rahmen der Kostenmiete.

Tabelle 1: Annahmen Finanzierungskonditionen (pro Quadratmeter)

Grund-/Baukosten	2.400€
Bankdarlehen (i=3,5%/30 J.)	0-1.800€
Förderdarlehen (i=0,5%/40 J.)	0-1.800€
GBV-Eigenmittel (i=3,5%)	300€
Finanzierungsbeitrag	300€

In Abbildung 1 sind nun drei Varianten dargestellt, die illustrieren, wie sich die Wohnbauförderung (Objektförderung) auf die Kostenmiete auswirkt. Gleichbleibend sind in allen drei Varianten die Komponenten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB), der mit dem aktuellen Anfangs-EVB von 0,61 Euro pro Quadratmeter angesetzt wurde, die Verzinsung des eingesetzten GBV-Eigenkapitals in der Höhe von 3,5% (von 300 Euro) bzw. die Rücklage in der Höhe von 2% von der Basis Darlehensrückzahlung, EM-Verzinsung und EVB. Die Unterschiede in der Nettomiete ergeben sich also in erster Linie durch den unterschiedlich hohen Einsatz von Wohnbauförderdarlehen bzw. genauer gesagt durch den Unterschied zwischen dem Wohnbauförderdarlehen und dem Bankdarlehen hinsichtlich Zinssatz und Laufzeit.

[1] Der Wert spiegelt einen ungefähren Durchschnittswert der Gebäude wider die seit 2011 errichtet wurden, damit der Vergleich mit dem Mikrozensus der Statistik Austria hinsichtlich der Mieten herangezogen werden kann (wo die jüngste Gebäudekategorie mit „seit 2011“ beginnt).

Erläuterungen zu Abbildung 1:

Variante 1: Fremdfinanzierung nur durch Bankdarlehen in Höhe von 1.800 Euro (100% bankenfinanziert)

In dieser Variante kommt man auf eine monatliche Anfangsannuität von 8,2 Euro pro Quadratmeter, die sich durch die Rückzahlung des Bankdarlehens ergibt. Die gesamte Nettomiete beträgt demnach 9,8 Euro. In dieser Variante werden keine WBF-Mittel eingesetzt, was einem freifinanzierten GBV-Neubau entspricht.

Variante 2: Förderdarlehen von 1.000 Euro + Bankdarlehen von 800 Euro

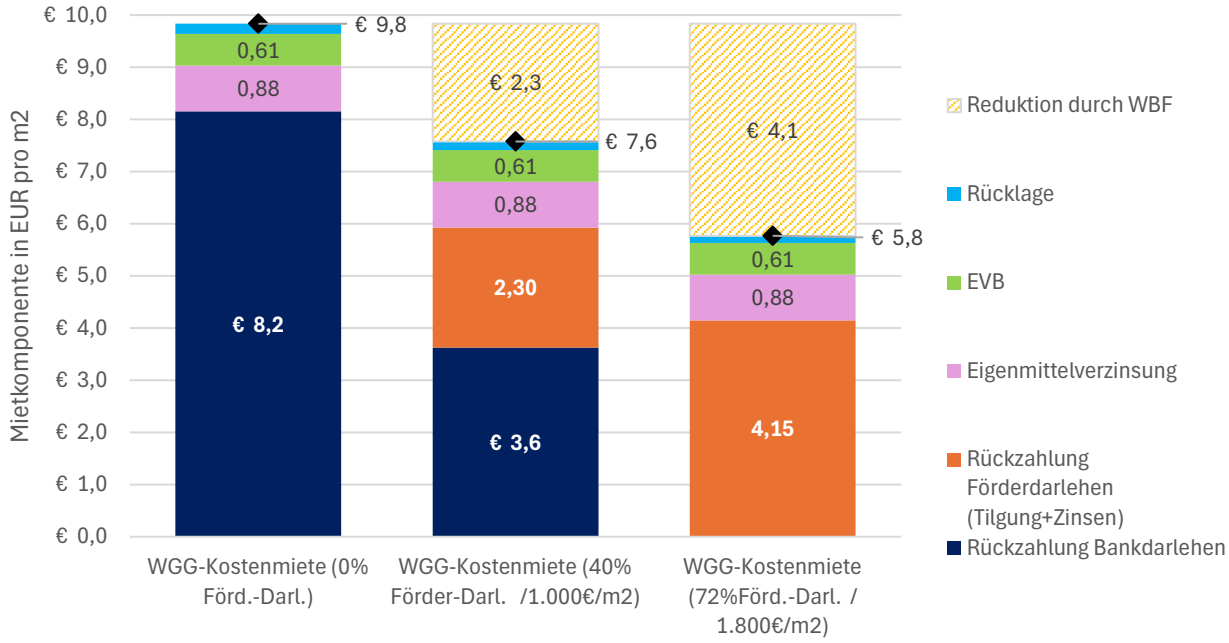
In dieser Variante – die ein typisches gefördertes GBV-Neubauprojekt abbildet – wird durch den Einsatz von 1.000 Euro WBF-Darlehen die Kostenmiete um 2,3 Euro gesenkt. Es ergeben sich monatliche Annuitäten von 3,6 Euro pro m2 für das Bankdarlehen und von 2,3 Euro pro m2 für das Förderdarlehen (Gesamte Annuitäten 5,9 Euro pro m2). Inklusive der anderen Mietkomponenten kommt man auf eine monatliche Nettomiete von 7,6 Euro pro Quadratmeter.

Variante 3: Förderdarlehen von 1.800 Euro

In dieser Variante werden 1.800 Euro WBF-Darlehen und keine Bankdarlehen eingesetzt. Die monatliche Annuität für das Wohnbauförderdarlehen beträgt 4,2 Euro pro m2 und die Nettomiete 5,8 Euro pro m2. Die Kostenmiete sinkt im Vergleich zum freifinanzierten WGG-Projekt um 4,1 Euro pro Quadratmeter. Diese Variante ist in der Praxis unüblich und dient der Illustration des WBF-Effekts.

Die drei Varianten sollen verdeutlichen, dass sich der Einsatz der Objektförderung unmittelbar in der Kostenmiete abbildet. Aus Sicht des Fördergebers ist somit sichergestellt, dass die Förderung auch effektiv zu einer Mietpreisreduktion führt. Wie erkenntlich wird, spielen neben der Förderhöhe dabei auch der Rückzahlungszeitraum und die Verzinsung eine entscheidende Rolle.

Abbildung 1: Die Auswirkung der Wohnbauförderung auf die WGG-Kostenmiete
Quelle: eigene Berechnung basierend auf Annahmen in Tabelle 1



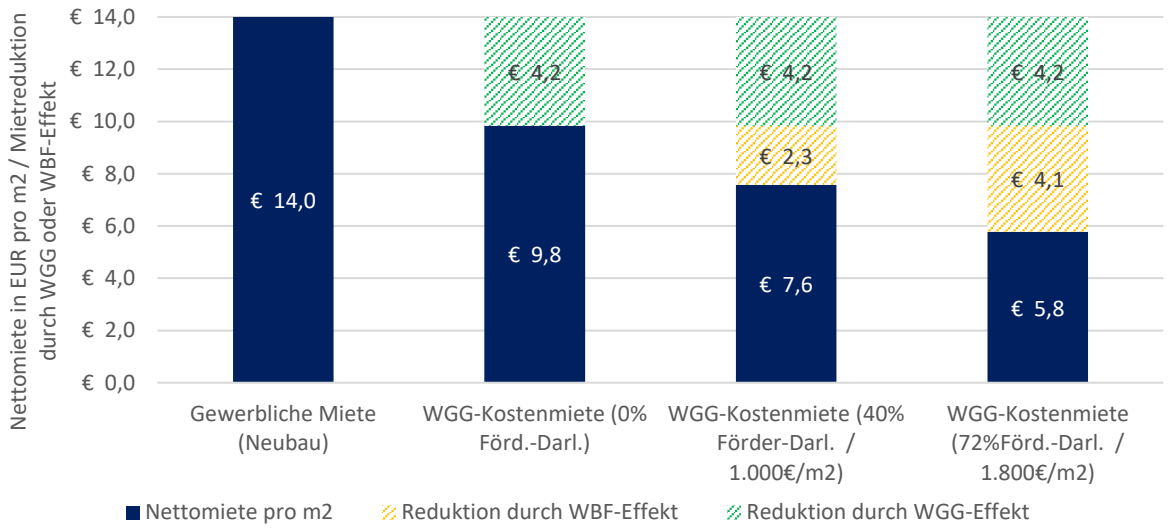
4. Die Objektförderung setzt bei den tatsächlichen Kosten an – nicht bei der Marktmiete – das verstärkt den Effekt der Wohnbauförderung

Wird Objektförderung an Gemeinnützige Bauvereinigungen gewährt, so setzt diese nicht bei der Marktmiete, sondern bei der Kostenmiete an. Während dies im österreichischen Kontext bei der Vergabe von Fördermittel an GBVs keine große Neuigkeit ist, so zeigt sich aus einem internationalen Blickwinkel, welche Vorteile sich daraus ergeben. In vielen anderen Länder gibt es keine kostenbasierte Mietpreissetzung und somit keine genaue Auskunft darüber, wie viel das „Gut Wohnen“ zu einem bestimmten Zeitpunkt kostet. Hinsichtlich der Gewährung von Förderungen bedeutet dies häufig, dass die Förderkonditionen an einen bestimmten Abschlag von der Marktmiete – beispielsweise 15 bis 20 % – geknüpft sind und diese Vorgabe zudem nur für einen begrenzten Zeitraum gilt (siehe Abbildung in Anhang). Bei stark überhöhten Marktmieten kann dies dazu führen, dass die geförderte Miete trotz des gewährten Abschlags noch deutlich über den tatsächlichen Kosten für die Errichtung und Finanzierung der Wohnung und damit auch über einer möglichen ungeförderten Kostenmiete liegt. Die Förderung reduziert in diesem Fall zwar die Marktmiete, verändert aber nicht grundsätzlich deren Funktion als Ausgangspunkt der Mietpreisbildung. Im Gegensatz dazu, setzt die Objektförderung, wenn sie im Rahmen der Wohnungsgemeinnützigkeit eingesetzt wird, bei den tatsächlichen Kosten, d.h. bei der ungeförderten Kostenmiete an. Dieser Effekt sei anhand eines Beispiels illustriert.

Laut Mikrozensus 2025 liegt die Nettomiete im gewerblichen Neubau (seit 2011 errichtet) bei etwa 14 Euro pro Quadratmeter. Ein aktuell fertiggestelltes freifinanziertes WGG-Objekt (unter den oben genannten Konditionen) – wo also keine Fördermittel eingesetzt werden – kommt auf eine monatliche Nettomiete von etwa 10 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet, dass sich allein aus dem Effekt der Gemeinnützigkeit heraus (Kostendeckungsprinzip) eine Differenz von etwa 4 Euro ergibt, also noch vor Einsatz irgendeiner Förderung.

Werden nun zusätzlich Wohnbaufördermittel eingesetzt, so muss man dadurch nicht bei den 14 Euro Marktmiete ansetzen, sondern die Förderung wirkt unmittelbar mietpreissenkend auf die freifinanzierte WGG-Kostenmiete. Wie bereits vorher dargestellt, steigt der Wohnbaufördereffekt (wie zu erwarten ist) mit dem steigende Einsatz von WBF-Mittel. Der WGG-Effekt macht aber sogar im rein aus WBF-Mittel finanzierten Beispiel immer noch etwa 50% der Differenz zwischen Marktmiete und geförderter WGG-Miete aus. Anders formuliert kann man sagen, dass der Einsatz von Wohnbaufördermittel im Rahmen einer Objektförderung durch das WGG deutlich verstärkt wird und den Effekt der Objektförderung verdoppelt bzw. verdreifacht.

Abbildung 2: Vergleich "Marktmiete" (Neubau) zu WGG-Miete (freifinanziert) und WGG-Miete (gefördert), Reduktion durch WGG-Effekt und WBF-Effekt
Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus 2025) und eigene Berechnungen basierend auf Annahmen in Tabelle 1



5. Gemeinnützigkeit garantiert Leistbarkeit jenseits der Förderdauer

Wohnungspolitisch und -ökonomisch relevant ist auch die Frage, was nach Ablauf der Förderdauer passiert, d.h. was mit den Mieten passiert, wenn Wohnbauförderdarlehen seitens der Fördernehmer zurückbezahlt wurden. Anhand einer Verknüpfung von empirischen Mikrozensus Zahlen (2025) und den Wohnwirtschaftlichen Werten (basierend auf den Werten per 1.4.2025) kann man nun darstellen, wie sich die gemeinnützige Mietpreissetzung im Vergleich zur privaten Miete in dieser Grundmietephase verhält. Nach Ablauf der Förderdauer, die in der Regel zwischen 30 und 50 Jahren beträgt, unterliegen weder gemeinnützige noch gewerbliche Wohnbauträger einer förderbedingten Mietpreisbindung. Während im gemeinnützigen Wohnbau nach Rückzahlung der (Förder)darlehen anstelle der bisherigen Darlehensrückzahlungen die sogenannte „Grundmiete“ in der Miete angesetzt werden darf (per 1.4.2025 bei 2,05/per 1.4.2026 bei 2,12), können gewerbliche Anbieter in dieser Phase die maximal durchsetzbaren Marktmieten verlangen.

Abbildung 3 stellt die Miethöhen und Mietkomponenten im gemeinnützigen Wohnbau nach Errichtungsjahr dar. Man erkennt, dass in den neuern Beständen ein Großteil der Miete zur Tilgung der Darlehen verwendet wird, während der EVB noch geringer ausfällt (dieser wächst über den Zeitverlauf auf den Maximal-EVB im Jahr 30 von 2,41 EUR pro m2 an). Die Betriebskosten im gemeinnützigen Sektor variieren nur marginal nach Errichtungsjahrzehnt. Man sieht auch, dass die

Preise für neuere gemeinnützige Wohnungen durchschnittlich etwas über den älteren Beständen liegen. Dieser Effekt ist jedoch im privaten/gewerblichen Wohnbau noch viel stärker ausgeprägt. Es ist auch erkenntlich, dass die Mieten in den ausfinanzierten älteren GBV-Beständen bereits deutlich geringer sind. Dieser Effekt lässt sich durch den erwähnten Wechsel in die „Grundmiete“ erklären. In Abbildung 3 kommt zur „Grundmiete“ auch noch die Eigenkapitalverzinsung bzw. die Rücklage hinzu, womit man auf die rund 3 Euro pro Quadratmeter kommt. Die Einnahmen aus der Grundmiete bzw. der Eigenkapitalverzinsung dienen der Eigenkapitalbildung und sind im Sinne des Generationenvertrages für Neuinvestitionen zweckgewidmet.

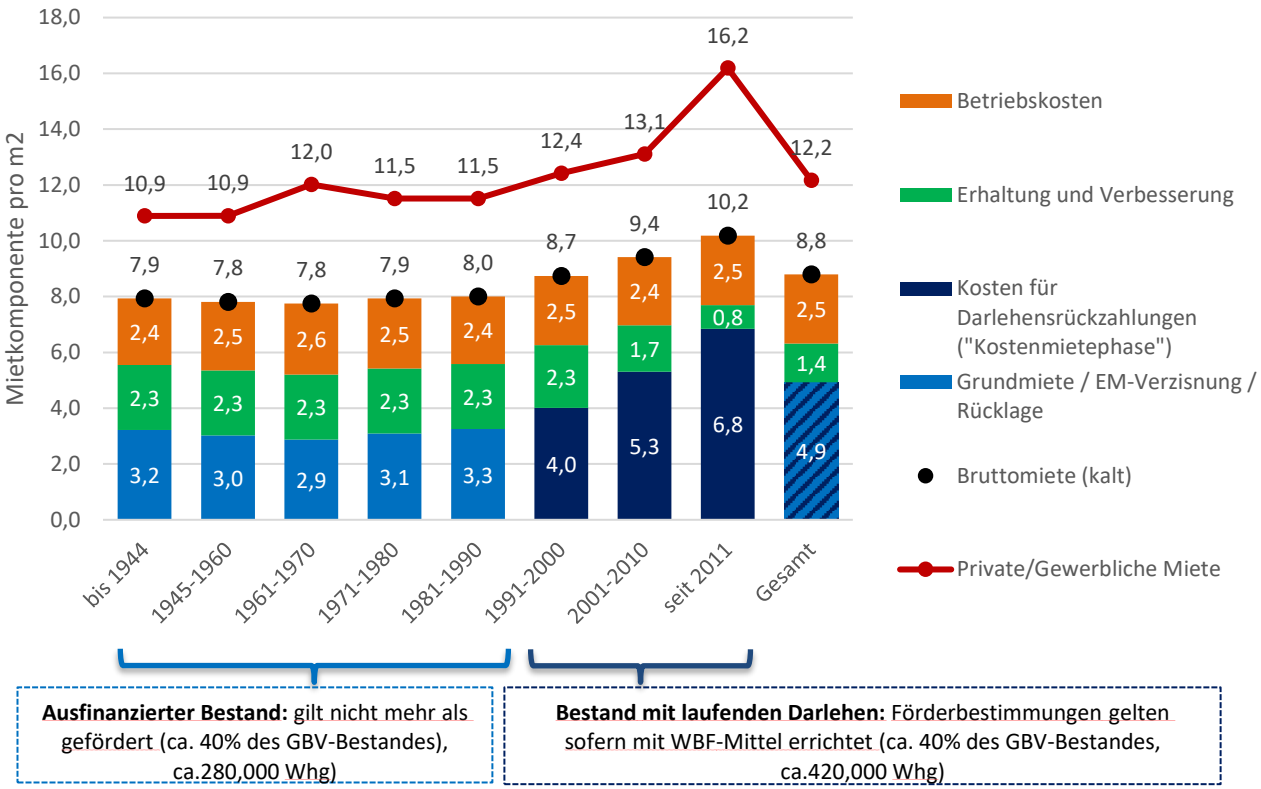
In Abbildung 3 ist auch erkenntlich, dass in etwa 40% des gemeinnützigen Mietwohnungsbestandes (rund 280.000 Wohnungen) bereits ausfinanziert sind, während in rund 60% der Wohnungen (rund 420.000 Wohnungen) noch Darlehen laufen. Der Einfachheit halber wurde angenommen, dass sich die Bestände die vor 1990 errichtet in der „Grundmietephase“ befinden, was sich auch mit der Verbandsstatistik deckt, die auf einen Wert von 38% kommt.[2] Das bedeutet auch, dass sich der Mietpreisvorteil im gemeinnützigen Sektor in den ausfinanzierten Beständen fast ausschließlich durch das Wirken der Gemeinnützigkeit erklären lässt, da etwaige Mietzinsobergrenzen der Wohnbauförderung nicht mehr zur Anwendung kommen. Das produziert wesentliche ökonomische und wohnungspolitische Effekte, sowohl hinsichtlich der langfristigen Leistbarkeit als auch hinsichtlich der Effizienz von öffentlichen Ausgaben (siehe dazu auch WIFO 2021 und WIFO 2026).[3]

Abbildung 3: Mieten im gemeinnützigen Sektor nach Mietkomponente und Errichtungsjahr und Vergleich zu privaten Mieten, in EUR pro m2

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, WGG/GBV, eigene Berechnungen

[2] GBV-Verbandsstatistik 2025, verfügbar unter https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/

[3] https://www.wifo.ac.at/news/oekonomische-wirkungen-des-gemeinnuetzigen-wohnbaus/ und https://www.gbv.at/Extras/AktuelleMeldungen/2026/PK%20WIFO%20Studie/



Anmerkung: Der Anteil des ausfinanzierten Bestands basiert auf einer Erhebung im Rahmen der Verbandsstatistik. Diese lässt sich jedoch nicht trennscharf nach Jahrzehnten auswerten, da die Förderdauer variiert: Manche Objekte haben eine lange Förderdauer, andere Fördermodelle laufen deutlich kürzer.
Nachdem die Mikrozensus Zahlen auf empirischen Werten des Jahres 2025 beruhen, wurden die Wohnwirtschaftlichen Werte (EVB/Grundmiete) per 1.4.2025 angenommen.

Es zeigt sich also, dass die unmittelbare Weitergabe günstiger Förderkonditionen im Rahmen der WGG-Kostenmiete und die Wirkung der Grundmiete über die Förderdauer hinaus gemeinsam zu einem besonders effizienten Einsatz der Fördermittel führen.

6. Die Subjektförderung ist kein Ersatz für langfristige Wohnungspolitik – internationale Erfahrungswerte

Über die letzten zwei Jahrzehnte ist es in vielen EU-Ländern zu einem deutlichen Rückgang bei der Objektförderung und somit beim Bau von leistbaren Wohnungen gekommen, was zu einer Verschärfung der Wohnungskrise geführt hat. Steigende private Mieten haben dann in vielen Ländern die Notwendigkeit von Wohnbeihilfen erhöht. Gleichzeitig fallen durch die (historischen) Privatisierungen bzw. dem Mangel an gemeinnützigen Unternehmen immer mehr Wohnungen nach Ende der Preisbegrenzungen, die sich durch die Förderungen ergeben, aus der Bindung heraus und werden danach zu höheren Marktpreisen vermietet. Wenn Haushalte, die in diesen fortan teureren privaten Mietwohnungen wohnen mittels Subjektförderung gestützt werden müssen, so zeigen die Erfahrungswerte, dass sehr hohe öffentliche Ausgaben entstehen, ohne dass dadurch nachhaltige Leistbarkeit abgesichert wird. Das Beispiel Deutschland und Großbritannien sollen in diesem Zusammenhang kurz dargestellt werden.

Fallbeispiele Deutschland

Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 1. Januar 1990 verlor Deutschland das Prinzip einer dauerhaften Preisbindung, wie es die österreichische Kostenmiete in der Wohnungsgemeinnützigkeit bis heute vorsieht. Dadurch setzte ein deutlicher Bedeutungsverlust des sozialen Wohnungsbaus ein, und viele ehemaligen gemeinnützigen Unternehmen wurden privatisiert und orientierten sich stärker an kurzfristigen Renditeerwartungen und weniger an der langfristigen Absicherung der Leistbarkeit. Der Bestand an leistbaren Wohnungen schrumpfte dadurch dramatisch: von rund drei Millionen Wohnungen im Jahr 1990 auf inzwischen knapp eine Million. Anders als bei der Kostenmiete in der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit gilt die Preisbindung im deutschen System seither nur befristet für die Dauer der jeweiligen Förderung. Öffentlich geförderte Sozialwohnungen fallen meist nach 12 bis 20 Jahren aus der Preisbindung und werden anschließend oft zu regulären Marktpreisen vermietet, weshalb die Zahl der Sozialwohnungen Jahr für Jahr weiter sinkt. Weil dadurch laufend leistbarer Wohnraum aus der Bindung fällt, ohne dass in gleichem Umfang neuer preisgebundener Bestand nachkommt, sind einkommensschwächere Haushalte zunehmend auf individuelle Subjektförderung angewiesen, um sich Marktmieten überhaupt leisten zu können . Dieser Zusammenhang wird vielfach als Ursache für die stark steigenden Wohngeldausgaben und das Ungleichgewicht zwischen Subjekt- und Objektförderung angeführt[4]. Holm et al. beschreiben den Effekt der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit auf den Anstieg der Subjektförderung folgendermaßen:

> *Insbesondere in Wohnungsbeständen, in denen viele Haushalte mit geringen Einkommen leben, hat sich mit den steigenden Mieten nach Abschaffung der Gemeinnützigkeit auch der Unterstützungsbedarf in Form von Wohngeldzahlungen und Kosten der Unterkunft erhöht. Generell gilt: je günstiger die Mieten, desto geringer die staatlichen Aufwendungen im Bereich der Subjektförderung.*“ (Holm et al., Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte, 2017, S.10).

Heute bezieht in Deutschland fast jeder fünfte Mieterhaushalt entweder Wohngeld oder das KdU, die Kosten der Unterkunft. Wohngeld ist der Wohnkostenzuschuss für Geringverdiener außerhalb der Grundsicherung, KdU die entsprechende Wohnkostenübernahme innerhalb von Bürgergeld/Sozialhilfe.[5] Insgesamt gibt es in Deutschland rd, 1,2 Millionen WohngeldbezieherInnen und fast 4 Millionen BezieherInnen der KdU. Untersuchungen zeigen auch, dass die Nettomieten insbesondere für die BezieherInnen von KdU besonders stark gestiegen sind, was auf die preistreibende Wirkung von Mietbeihilfen schließen lässt. [6]

Fallbeispiel Großbritannien

Im Rahmen des 1980 eingeführten "Right to Buy" konnten MieterInnen von Gemeindewohnungen (Council Houses) ihre öffentlichen Wohnungen mit teils erheblichen Preisnachlässen erwerben. Bis dato wurden über zwei Millionen Council Houses in England privatisiert. Ein erheblicher Teil dieser Wohnungen landete jedoch nicht dauerhaft im Eigentum der ursprünglichen KäuferInnen, sondern wurde weiterverkauft oder wird privat vermietet: In London etwa werden rund 40 Prozent der per

[4] https://www.wir-sind-paritaet.de/wir-berichten/blog/neue-wohngemeinnuetzigkeit-warum-wieso-weshalb
https://dezernatzukunft.org/publikationen/wohnungspolitik-in-einer-teuren-sackgasse
[5] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/themen/_alt/WohnenImmobilien/SozialeAbsicherung/05_KdU.html
[6] https://dezernatzukunft.org/publikationen/wohnungspolitik-in-einer-teuren-sackgasse

Right to Buy verkauften Wohnungen inzwischen von privaten VermieterInnen zu Marktmieten weitervermietet, in manchen Bezirken wie Barking and Dagenham sogar über 41 Prozent.[7] Da diese Bestände damit aus dem Sozialsegment mit niedrigen Mieten herausfielen und zu deutlich höheren Marktmieten neu vermietet wurden, stieg die Wohnbeihilfen (Housing-Benefit)-Belastung für den Staat spürbar: Der durchschnittliche Housing-Benefit-Anspruch für MieterInnen ehemaliger Council Houses lag in manchen Londoner Bezirken um bis zu 100 Pfund pro Woche bzw. 5.200 Pfund pro Jahr höher als für vergleichbare Council-MieterInnen.[8] Da gleichzeitig nur ein Bruchteil der verkauften Wohnungen durch Neubau ersetzt wurde – zwischen 2012 und 2024 etwa 124.000 Verkäufe gegenüber unter 48.000 Ersatzneubauten – verschärfte sich der Mangel an leistbarem Sozialwohnraum weiter, was Haushalte zusätzlich in den privaten Mietmarkt drängte und die Housing-Benefit-Ausgaben landesweit auf Rekordniveau trieb.

7. Wohnbeihilfe statt leistbarem Wohnraum: Was Europa teuer zu stehen kommt

Quer durch Europa zeigt sich, dass beträchtliche Teile der Bevölkerung nicht mehr aus ihren eigenen Einkünften für ihre Wohnkosten aufkommen können. Der Mangel an leistbaren Wohnraum kommt also für die öffentlichen Hand teuer. In der EU werden 16% der gesamten Ausgaben für Mieten in Form von Wohnbeihilfen oder ähnlichen Unterstützungsinstrumenten von der öffentlichen Hand übernommen. In Österreich decken Wohnbeihilfen demgegenüber lediglich 4% der gesamten Ausgaben für Mieten. Das breite Angebot an gemeinnützigen Mietwohnungen und das Festhalten an der Objektförderung reduziert also in Österreich auch die Notwendigkeit der Ausgaben für Wohnbeihilfen (siehe auch Klien und Streicher 2021 und Klien 2026).

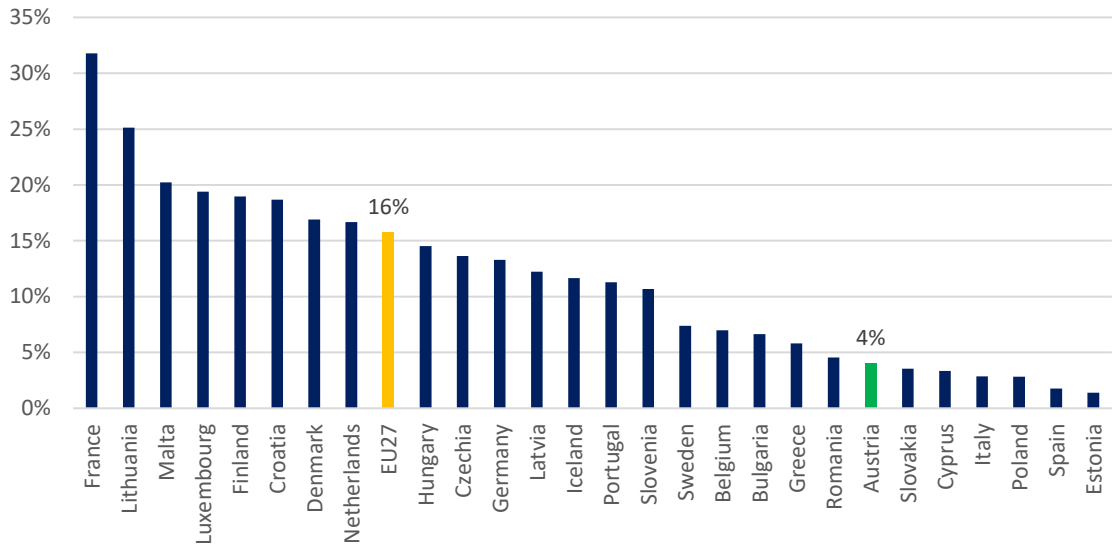
Abbildung 4: Anteil der gesamten Ausgaben für Mieten der Haushalte die durch Wohnbeihilfen bezahlt werden

Quellen: Eurostat, COFOG und COICOP, 2022 (letzte verfügbare Gesamtdaten)

Anm.: COICOP-Daten basieren auf der Konsumerhebung, die nicht jährlich durchgeführt wird. Aufgrund eines Datenproblems wurde Irland nicht dargestellt

[7] https://www.theguardian.com/housing-network/2016/feb/10/right-to-buy-ex-council-homes-rental

[8] https://www.london.gov.uk/press-releases/assembly/john-biggs-past-staff/right-to-buy-concerns-0



8. Österreich liegt bei den Wohnbauförderausgaben unter dem EU-Durchschnitt

Im internationalen Vergleich liegen die öffentlichen Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich unter dem EU-Durchschnitt. Während im Jahr 2024 EU-weit pro-Kopf rund 240 Euro für den Wohnbau ausgegeben werden, liegt Österreich mit rund 190 Euro pro-Kopf deutlich darunter. Das liegt vor allem daran, dass in vielen EU-Ländern die Ausgaben für die Subjektförderung deutlich gestiegen sind. Dieser Anstieg ist vor allem ein Resultat des zunehmenden Mangels an leistbarem Wohnbau und der Notwendigkeit von Stützungszahlungen für (teure) private Mieten.

In der EU fließen in etwa 40% aller Ausgaben für den Wohnbau in die Objektförderung und 60% in die Subjektförderung. In Österreich liegt das Verhältnis bei etwa 31% für Subjektförderung und 69% für die Objektförderung. Rechnet man in Österreich auch die Darlehen mit hinein, liegt man bei einem Anteil der Objektförderung von etwa 85% und von 15% bei der Subjektförderung (siehe auch Infobox zur COFOG-Methodik). Österreich gibt mit nur etwa 60 Euro pro-Kopf weniger als die Hälfte des EU-Durchschnitts (140 Euro) für die Subjektförderung aus.

Tabelle 2: Ausgaben für die Wohnbauförderung in ausgewählten Ländern der EU, Objekt- und Subjektförderung, 2024

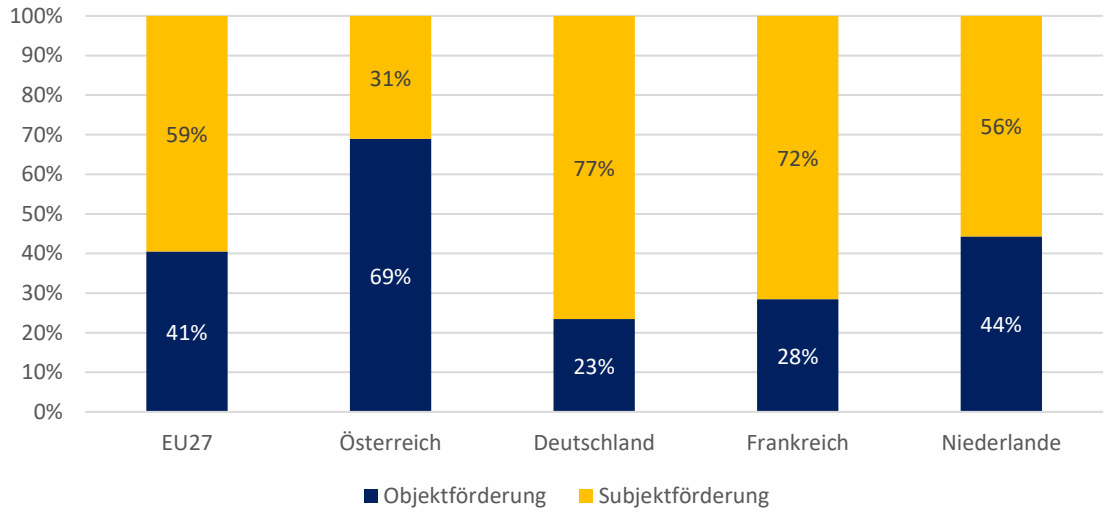
Quellen: Eurostat, COFOG, Population

	EU27	AT	DE	FR	NL
Ausgaben Objektförderung (in Mio. €)	43 743	1 169	5 882	8 415	3 915

Ausgaben Subjektförderung (in Mio. €)	64 162	526	19 210	21 147	4 921
Ausgaben Wohnbauförderung Gesamt (in Mio. €)	107 905	1 695	25 092	29 562	8 836
Bevölkerung	451 Mio.	9,1 Mio.	83,4 Mio.	68,4 Mio.	18,1 Mio.
Pro-Kopf-Ausgaben in € (Objektförderung)	97	128	71	123	216
Pro-Kopf-Ausgaben in € n(Subjektförderung)	142	58	230	309	272
Pro-Kopf-Ausgaben in € (Gesamt)	239	186	301	432	488
Objektförderung (Anteil)	41%	69%	23%	28%	44%
Subjektförderung (Anteil)	59%	31%	77%	72%	56%

Abbildung 5: Ausgaben für die Objekt- und Subjektförderung in ausgewählten EU-Ländern in % der Gesamtausgaben.

Quelle: Eurostat, COFOG, eigene Berechnungen



Methodische Anmerkung zur Berechnung der Wohnbauförderungsausgaben

Die Wohnbauförderausgaben laut Eurostat basieren auf der sogenannten COFOG-Methodik (Classification of the Functions of Government), welche die Systematik des Europäischen Systems der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (ESVG 2010)- verwendet (European System of National Accounts oder ESA2010). In diesem System werden nur jene Ausgaben verbucht, die auch relevant sind für die Berechnung des nationalen Defizits bzw. der öffentlichen Verschuldung und zur

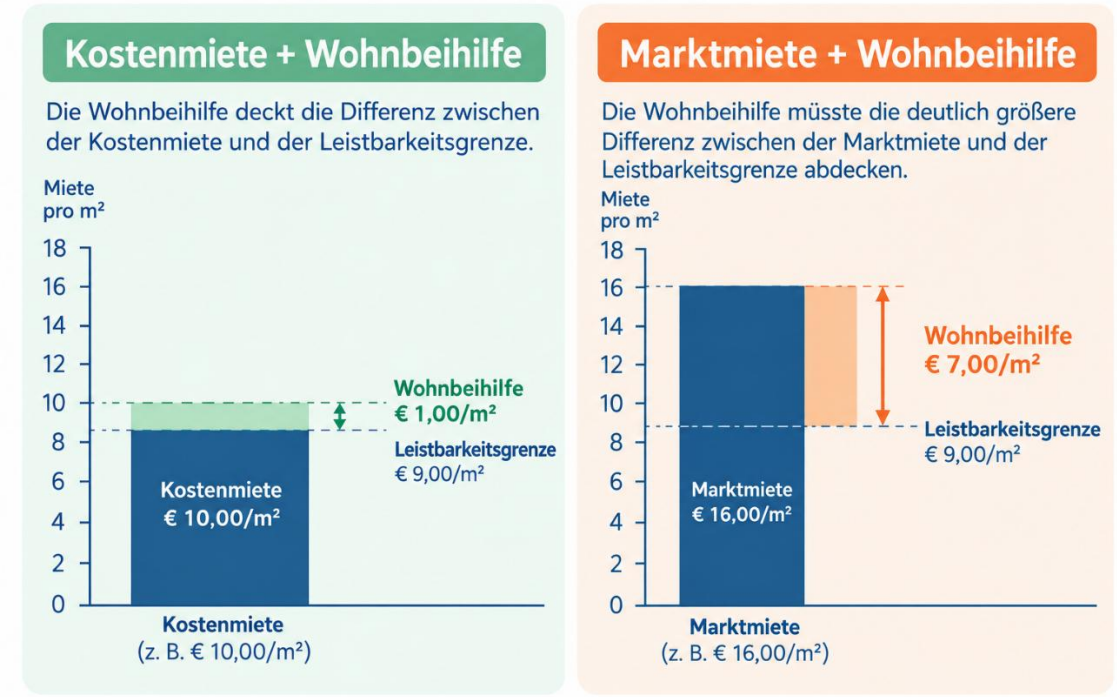
offiziellen Berechnung der sogenannten Maastricht-Kriterien. Während Zuschüsse und Wohnbeihilfe in diesem System als Ausgaben verbucht werden, zählt bei den Darlehen nur ein etwaiger Zinsentgang zum Budgetsaldo (zum Defizit). In den Zahlen sind somit Wohnbauförderdarlehen (die in Österreich eine zentrale Säule der WBF sind) nicht inkludiert. Es kommt also bei einem Vergleich der nationalen Wohnbauförderstatistik und den Eurostat Zahlen zu Abweichungen.

9. Subjektförderung als Ergänzung, wo Objektförderung nicht ausreicht

Die bisherigen Darstellungen sagen nicht, dass es im Rahmen einer sinnvoll gestalteten Wohnungspolitik keinen Raum für Wohnbeihilfen geben soll. Diese können eine sinnvolle Ergänzung sein, insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen. Im Rahmen eines Systems, welches auf eine strukturelle Preisdämpfung mittels Wohnungsgemeinnützigkeit und Objektförderung abzielt, können Wohnbeihilfen sehr wohl eine zusätzliche Absicherung für die untersten Einkommensgruppen sein. Aber auch in diesen Fällen zeigt sich, dass die Subjektförderung (die Wohnbeihilfen) in einem kostenbasierten System wesentlich günstiger ausfallen als in einem System, welches deutlich höhere Marktmieten stützt. Vereinfacht dargestellt anhand des vorherigen Beispiels zeigt sich das einträglich. Für die öffentliche Hand ist es wesentlich günstiger, über die Wohnbeihilfe die Differenz zwischen einer Kostenmiete und der politisch zu definierenden Leistbarkeitsgrenze (etwa in % des verfügbaren Haushaltseinkommens) auszugleichen, als die deutlich größere Differenz zwischen der ungleich höheren Marktmiete und dieser Leistbarkeitsgrenze zu fördern. In Österreich ist der Stützung von überhöhten privaten Mieten insofern ein Riegel vorgeschoben, als in den meisten Ländern Wohnbeihilfen nur für eine bestimmte maximal zulässige Wohnungsgröße bzw. Wohnkosten gewährt wird. Das Beispiel dient daher vor allem der Illustration wie Wohnbeihilfen im internationalen Kontext wirken.

Abbildung 6: Wirkung von Wohnbeihilen (international) im Rahmen von Kosten- und von Marktmieten

Quelle: erstellt mit ChatGPT basierend auf eigenen Prompts und Statistik Austria, Mikrozensus 2025



Anmerkung: Die Darstellung ist schematisch und veranschaulicht die Wirkungsweise der Wohnbeihilfe. Die Leistbarkeitsgrenze ist dabei nicht als absoluter Wert zu verstehen. Zudem ist zu beachten, dass die Illustration den international üblichen Zugang zu Wohnbeihilfen abbildet und nicht die aktuelle Situation in Österreich.

10.Fazit

Objekt- und Subjektförderung erfüllen unterschiedliche Funktionen und sind deshalb keine gleichwertigen Alternativen. Die Objektförderung setzt auf der Angebotsseite an: Sie schafft und sichert leistbaren Wohnraum und löst Investitionen aus. Im Zusammenspiel mit der Wohnungsgemeinnützigkeit wirkt sie zudem über die eigentliche Förderdauer hinaus preisdämpfend. Die Subjektförderung setzt bei der individuellen Zahlungsfähigkeit an: Wohnbeihilfen ergänzen das System gezielt, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte, sind aber kein Ersatz für langfriste bzw. nachhaltige Wohnungspolitik. Entscheidend ist daher ein Wohnfördersystem, das strukturelle Leistbarkeit durch gemeinnützigen Wohnbau und Objektförderung herstellt und die Subjektförderung ergänzend dort einsetzt, wo (temporäre) Leistbarkeitsprobleme auftreten. Das ist nicht nur für die betroffenen Haushalte vorteilhafter, weil sie ihre Wohnkosten weiterhin aus eigenen Mitteln tragen können, sondern auch volkswirtschaftlich effizienter. Erfahrungen der letzten Jahrzehnte quer durch Europa zeigen somit, dass jene Wohnsysteme, die einerseits auf eine strukturelle Leistbarkeit insbesondere über eine starke Präsenz von gemeinnützige, nicht-gewinnorientierte Akteure setzt und andererseits diesen es diesen Unternehmen auch erlaubt finanziell nachhaltig wirtschaften zu können, die erfolgreichsten sind.

Anhang mit der Illustration im GBV-Newsletter vom 11.11.2026

Abbildung : Wirkung der Objektförderung im gemeinnützigen Wohnbau im Vergleich zum Ansatz in anderen international üblichen Systemen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage eigener Ausführungen und Daten Statistik Austria, Mikrozensus 2025, erstellt mit ChatGPT (OpenAI, 2026)



Literatur:

Czerny, M. & Weingärtler, M. (2007): *Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Kurzfassung*. Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), März 2007. https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-6894/S_2007_WOHNBAU_KURZFASSUNG_28618_.pdf

Holm, Andrej et al. (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. https://www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit

Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO). https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/66962

Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. & Kössl, G. (2023): Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO). https://non-profit-housing.wifo.ac.at/

Klien, M. & Streicher, G (2026): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus – Update 2025. https://www.gbv.at/Extras/AktuelleMeldungen/2026/PK%20WIFO%20Studie/

Titel

Kössl, G. (2026): Die Bedeutung der Objektförderung im Wohnbau. Research Brief. 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 2026