



DER FINANZIERUNGSKREISLAUF DER WOHNBAUFÖRDERMITTEL IN DEN ÖSTERREICHISCHEN BUNDESLÄNDERN

Einnahmen, Ausgaben und
Selbstfinanzierungskraft

Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen



Gerald Kössl
gkoessl@gbv.at

Der Finanzierungskreislauf der Wohnbaufördermittel in den österreichischen Bundesländern: Einnahmen, Ausgaben und Selbstfinanzierungskraft

Einleitung

Die Wohnbauförderung bildet seit Jahrzehnten einen tragenden Pfeiler der österreichischen Wohnungs- und Sozialpolitik und übernimmt eine zentrale Funktion bei der Finanzierung des Neubaus von Wohnungen, bei der Sanierung des Wohnungsbestandes, aber auch bei Subjektförderungen (z.B. im Rahmen von Wohnbeihilfen). Das System der Wohnbauförderung ist grundsätzlich sowohl für Bauträger als auch für Privathaushalte zugänglich und deckt sowohl den Miet- als auch den Eigentumssektor ab. Im Zeitraum 1991-2023 wurde etwa die Errichtung von einer Million Wohnungen gefördert, die sich in etwa zu 50% auf Miet- und zu 50% auf Eigentumswohnungen – bzw. –häuser aufteilen.¹ Durch die Setzung von klaren Konditionalitäten hinsichtlich ökologischer und sozialer Standards bei Inanspruchnahme von Fördermittel ist es somit ein wesentliches politisches Steuerungsinstrument für die Länder.

Nach einer schrittweisen Verlagerung, sind die Länder seit 2018 für die Mittelaufbringung und den Mitteleinsatz zuständig. Die Einnahmen speisen sich dabei vor allem aus Wohnbauförderungsbeiträgen und aus Rückflüssen bestehender Förderdarlehen, deren Bedeutung für die Finanzierungskraft des Systems häufig unterschätzt wird. Obwohl seit 2008 seitens des Bundes keine Zweckbindung der Einnahmen mehr vorgesehen ist, spielen diese weiterhin eine wesentliche Rolle im Finanzierungskreislauf der Wohnbauförderung. Das vorliegende Papier analysiert, wie sich dieser Finanzierungskreislauf in den einzelnen Bundesländern darstellt, und zeigt Unterschiede in Einnahmenstruktur, Ausgabenhöhe und Selbstfinanzierungskraft auf. Ein besonderer Fokus liegt auf den langfristigen Auswirkungen von Forderungsverkäufen und deren Einfluss auf die nachhaltige Finanzierung der Wohnbauförderung.

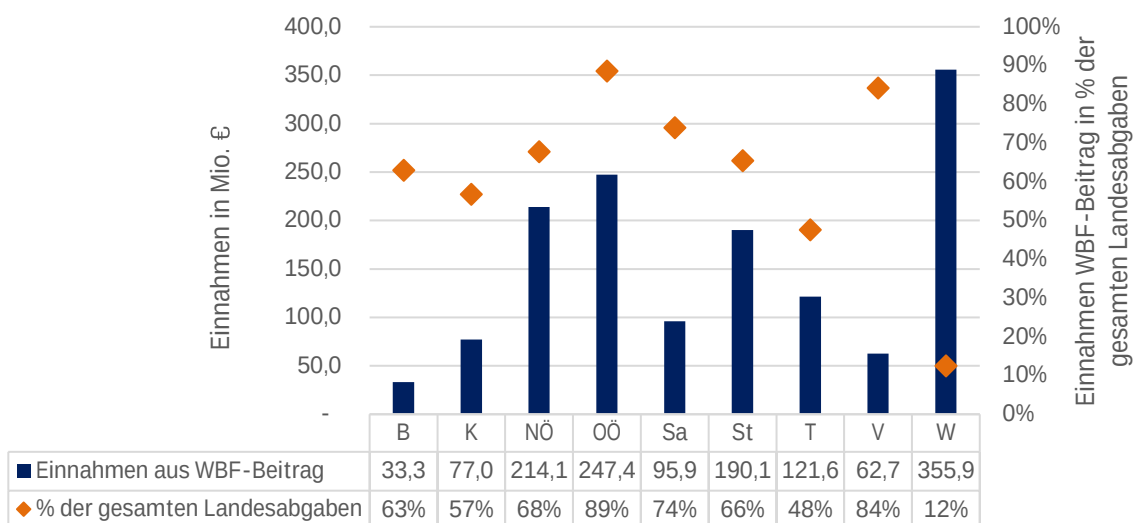
¹ Koessler, G., D. Turnbull 2025. 'Continuities and Discontinuities in Financing Affordable Housing in Austria between 1990 and 2023.' *Critical Housing Analysis* 12 (2): 152-166.
<https://doi.org/10.13060/23362839.2025.12.2.594>

Grundsätzliches zur Gebarung der Wohnbauförderung der Länder

Wie bereits erwähnt wurde, speisen sich die Einnahmen der Wohnbauförderung zum einen aus den Rückflüssen von ausstehenden Darlehen und zum anderen aus den Wohnbauförderungsbeiträgen. Während die Wohnbauförderungsbeiträge (in Folge: WBF-Beiträge) in Höhe von 1 % [0,5 % Arbeitgeber- und 0,5 % Arbeitnehmeranteil] aller unselbständigen Bruttoeinkommen eingehoben werden, hängen die Rückflüsse von der Höhe sowie den Rückzahlungsbedingungen der aushaftenden Wohnbauförderdarlehen ab. Beide Einnahmequellen fließen direkt in die Länderbudgets. Obwohl das Wohnbauförderungsbeitragsgesetz 2018 keine rechtliche Zweckbindung vorsieht, gibt es einige landesrechtliche Bestimmungen, die eine Zweckwidmung oder politische Selbstbindung vorsehen.² Die Wohnbauförderungsbeiträge machen in den jeweiligen Ländern zwischen 50 bis 90 Prozent der gesamten direkten Landesabgaben aus (mit Ausnahme Wien wo es aufgrund der Hinzurechnung der Gemeindeabgaben lediglich 12% sind).

Abbildung 1: Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag im Jahr 2023 (linke Achse), Anteil der Einnahmen aus WBF-Beitrag in % der gesamten (direkten) Landesabgaben

Quelle: Statistik Austria, Finanzausgleich, eigene Auswertung



² In **Wien** ist in der Rechtsvorschrift für den Wiener Wohnbauförderungsbeitragstarif §1 (2) folgendes festgehalten: „Die Einzahlungen der Wohnbauförderungsbeiträge sind für Zwecke der Förderung nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 18/1989, in der geltenden Fassung, und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen sowie zur Errichtung, Sanierung, Instandhaltung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur (bspw. Schulen und Spitäler), einschließlich der Beschaffung von dafür erforderlichen Grundstücken zu verwenden.“

<https://ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000563>

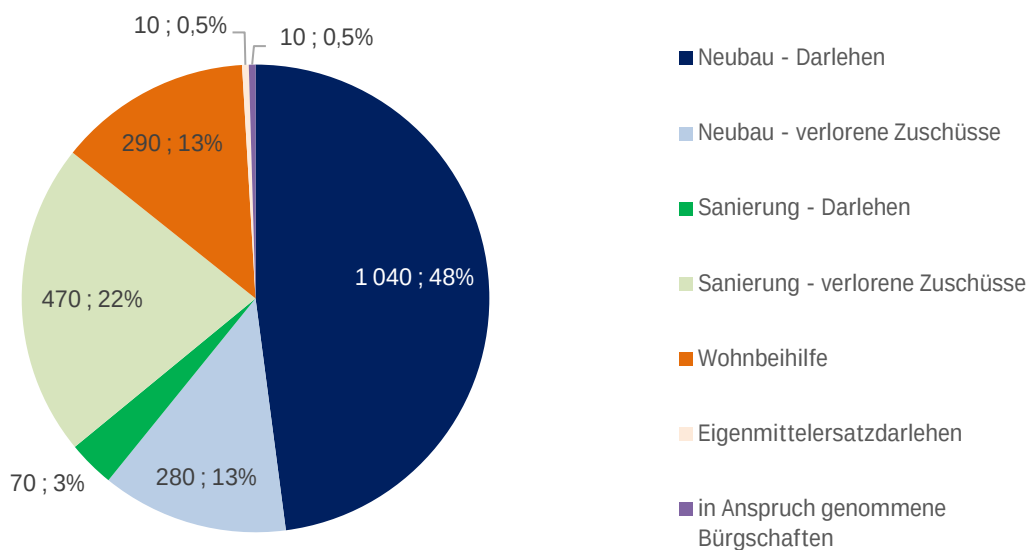
In **Tirol** ist im Wohnbauförderungsbeitragsgesetz §2 folgendes festgehalten: „Der Ertrag aus dem Wohnbauförderungsbeitrag ist zur Förderung von Vorhaben des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung sowie damit im Zusammenhang stehender Maßnahmen zu verwenden.“

Die Rolle von Wohnbauförderdarlehen

In den unterschiedlichen Wohnbaufördersystemen der Bundesländer kommen eine Reihe von Instrumenten zur Anwendung. Historisch und auch aktuell liegt der Fokus der österreichischen Wohnbauförderung auf der Gewährung von Darlehen, insbesondere für die Errichtung von neuen Wohnungen und Häusern. Knapp die Hälfte (48%) der gesamten Wohnbauförderausgaben im Jahrzehnt 2015–2024 wurde in Form von rückzahlbaren Darlehen vergeben und ein geringerer Teil (13%) als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Etwa 25% der Gesamtausgaben flossen in die Sanierungsförderung, wobei hier Zuschüsse (22%) eine deutlich größere Rolle spielen als Darlehen (3%). 13% aller Ausgaben wurden in Form von Wohnbeihilfen ausbezahlt und ein verschwindend geringer Teil (0,5%) für Eigenmittlersatzdarlehen³ und in Anspruch genommene Bürgschaften (0,5%). Im internationalen Vergleich zeigt sich im österreichischen System der Wohnbauförderung ein kontinuierlicher Fokus auf Objektförderung (für Neubau und Sanierungen) anstelle des Schwenks zur Subjektförderung, den viele andere Länder gemacht haben.

Abbildung 2: Höhe und Anteil der unterschiedlichen Wohnbauförderinstrumente in Österreich, Durchschnittswerte 2015–2024 (nominell, in Mio. € bzw. %)

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



*Eigenmittlersatzdarlehen sind Landesdarlehen die direkt an Personen zur Aufbringung der Mittel für Finanzierungsbeiträge gewährt werden.

³ Eigenmittlersatzdarlehen sind Landesdarlehen die direkt an Personen zur Aufbringung der Mittel für Finanzierungsbeiträge beim Bezug einer gemeinnützigen Mietwohnung gewährt werden.

Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung

In den Jahren 2018–2024 beliefen sich die jährlichen Einnahmen durchschnittlich auf 1,27 Mrd. Euro aus Wohnbauförderungsbeiträgen und auf etwa 1,17 Mrd. aus den Darlehensrückflüssen bzw. auf 45 Millionen aus Forderungsverkäufen. Insgesamt überstiegen in diesem Zeitraum also die Einnahmen von jährlich etwa 2,48 Mrd. Euro die Ausgaben, die durchschnittlich 2,05 Mrd. Euro betrugen. Es wurden also jährlich österreichweit knappe 430 Millionen Euro mehr aus Rückflüssen und WBF-Beiträgen eingenommen als für den Wohnbau und für Sanierungen ausgegeben wurde. Seit 2023 zeichnet sich jedoch eine Trendwende ab. Aufgrund des neuerlichen Anstiegs der Wohnbauförderungsausgaben seit dem Jahr 2023 bei gleichzeitig sinkenden Rückflüssen aus Wohnbauförderdarlehen lagen die Gesamtausgaben im Jahr 2024 nur mehr knapp unter den Gesamteinnahmen. Die Rückgänge aus den Darlehensrückflüssen sind somit als Hauptursache für mögliche Finanzierungsengpässe in künftigen Jahren zu sehen. Denn während sich die Einnahmen aus WBF-Beiträgen relativ konstant (entlang der Einkommensentwicklung) nach oben bewegen, sind die Darlehensrückflüsse stark abhängig von den Rückzahlungsbedingungen der aushaftenden Forderungen.

Tabelle 1: Aushaftende Forderungen, Einnahmen und Ausgaben der Länder (Gesamt für Österreich), in Mio. €, 2018–2024

Quelle: BMF, WBF-Statistiken der Länder

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ø 2018–2024
Aushaftende Forderungen	18 757	19 030	18 997	18 192	17 907	18 168	18 602	18 522
Einnahmen aus Darlehensrückflüssen	1 135	1 280	1 305	1 278	1 379	900	893	1 167
Einnahmen aus Forderungsverkäufen	189	0	0	45	43	36	0	45
Einnahmen aus WBF-Beiträgen	1 120	1 157	1 149	1 229	1 301	1 398	1 517	1 267
Einnahmen Gesamt	2 445	2 438	2 454	2 552	2 723	2 334	2 410	2 479
Ausgaben Gesamt	2 038	2 026	2 041	1 871	1 872	2 172	2 299	2 045
Differenz Einnahmen-Ausgaben	407	411	413	682	852	162	110	434
Anteil der WBF-Ausgaben durch Darlehensrückflüsse gedeckt	65%	63%	64%	71%	76%	43%	39%	59%

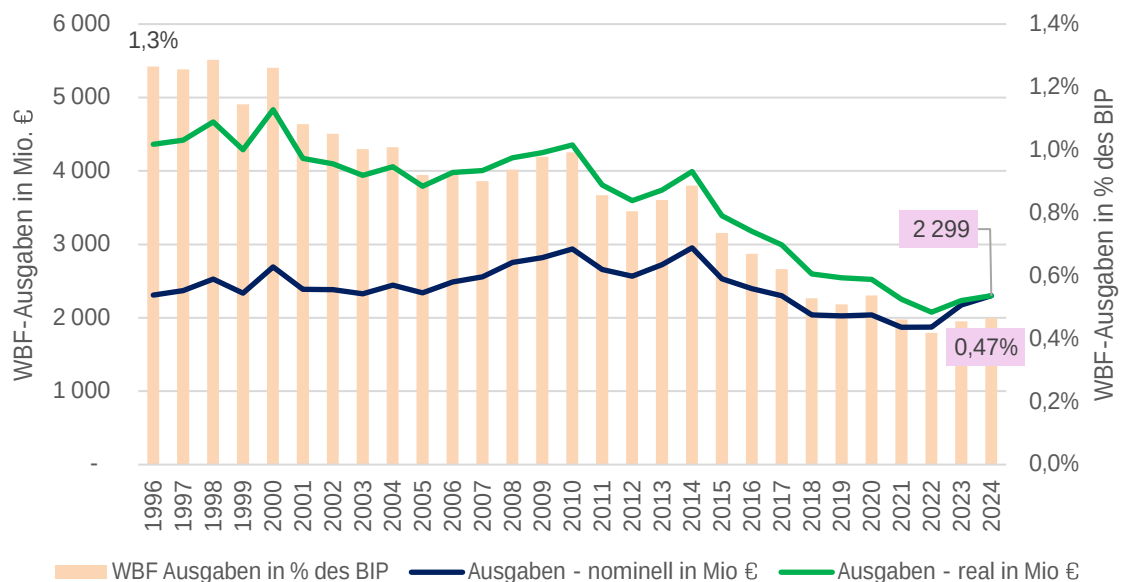
Wohnbauförderungsausgaben im Langfristtrend weiterhin niedrig

Im Langfristtrend sind die Ausgaben für die Wohnbauförderung weiterhin als niedrig einzustufen, insbesondere wenn man die Ausgaben auf die Preisbasis 2024 bezieht. In

nominalen Preisen waren die Ausgaben 2024 in etwa gleich hoch wie im Jahr 1996. Berücksichtigt man jedoch die Inflation über den Zeitraum so zeigt sich ein realer Rückgang der Ausgaben von 47%. Ein ähnliches Bild zeigt sich, wenn man die WBF-Ausgaben in Relation zum Bruttoinlandsprodukt [BIP] setzt. Beliefen sich die WBF-Ausgaben im Jahr 1996 noch auf 1,3% des BIP betragen sie heute knappe 0,5% des BIP. Nichtsdestotrotz zeigt sich auch in realen Preisen ein Anstieg der WBF-Ausgaben im Zeitraum 2022 bis 2024 (+11% real, +23% nominell).

Abbildung 3: Ausgaben für die Wohnbauförderung nominell und real [in Mio. €, Preisbasis 2024, linke Achse], WBF-Ausgaben in % des BIP [rechte Achse], Österreich, 1996-2024,

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Entwicklung der ausstehenden Forderungen aus Förderdarlehen und Forderungsverkäufen

Durch die laufende Vergabe von Wohnbauförderdarlehen kumulieren sich bei den Ländern beträchtliche Summen an aushaftenden Forderungen. Wie bereits dargelegt wurde, spielen die Darlehensrückflüsse eine wesentliche Rolle für den Finanzierungskreislauf des Wohnbaufördersystems. Um kurzfristig öffentliche Einnahmen zu erzielen, steht es den Ländern frei, aushaftende Forderungen oder Teile davon zu veräußern. Dies führt zwar zu höheren Einnahmen im laufenden Zeitraum, reduziert jedoch zugleich die künftigen Darlehensrückflüsse, da sich der Bestand an aushaftenden Forderungen entsprechend verringert. Hinsichtlich der Forderungsverkäufe von den Ländern zeigt sich folgendes Bild.

Nach den größeren Forderungsverkäufen zu Beginn der 2000er-Jahre gingen die aushaftenden Forderungen zunächst deutlich zurück, sind seither jedoch wieder gestiegen. Bei den Einnahmen aus Darlehensrückflüssen ist nach den Forderungsverkäufen Anfang der 2000er-Jahre ebenfalls ein markanter Rückgang erkennbar. In den darauffolgenden Jahren stiegen die aushaftenden Forderungen jedoch wieder an und erreichten im Jahr 2017 mit knapp 19,5 Mrd. Euro einen langjährigen Höchststand, bevor sie über mehrere Jahre hinweg relativ stabil blieben. Im Jahr 2024 beliefen sich die aushaftenden Forderungen österreichweit auf 18,6 Mrd. Euro. Seit 2022 sind die Einnahmen aus Darlehensrückflüssen erneut rückläufig, was vermutlich mit geänderten Darlehenskonditionen im Zusammenhang steht (z.B. Verlängerung von Laufzeiten) . Aktuell fließen jährlich in etwa 5% der gesamten aushaftenden Forderungen in Form von Darlehensrückzahlungen in die Länderbudgets zurück.

Generell zeigt sich, dass größere Forderungsverkäufe die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung durch Darlehensrückflüsse nachhaltig schwächen. Während im Jahr 2000 noch rund 34 % der WBF-Ausgaben durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden konnten, sank dieser Anteil nach den großen Forderungsverkäufen auf nur 19% im Jahr 2003. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass sich die Selbstfinanzierungskraft nach dem Abklingen der großen Verkaufswellen Anfang der 2000er Jahre sowie in den Jahren 2007 und 2011 allmählich wieder erholte, was jedoch vor allem mit den gesunkenen Wohnbauförderausgaben zu erklären ist. Während im Jahr 2022 noch 74% der Gesamtausgaben durch Darlehensrückflüsse finanziert werden konnten, sank der Anteil aufgrund der wieder gestiegenen Ausgaben auf 39% im Jahr 2024.

Abbildung 4: Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe [in Mio. €, linke Achse], Aushaftende Forderungen [in Mio. €, rechte Achse], Österreich, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

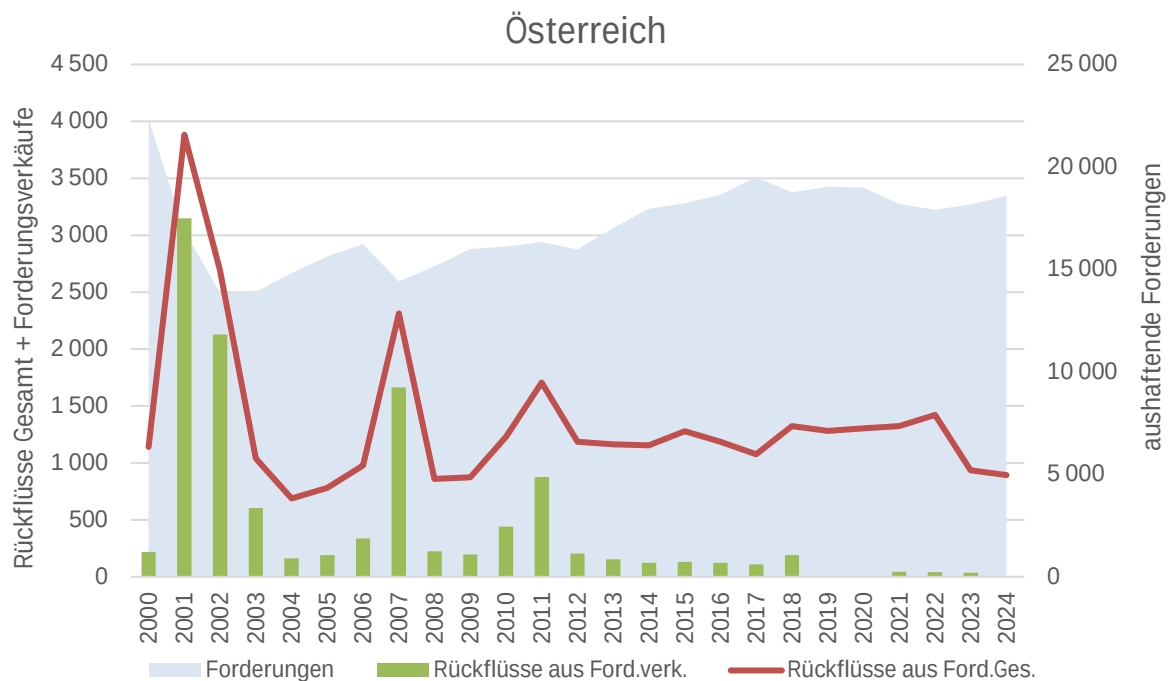


Abbildung 5: Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe [in Mio. €, linke Achse], Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen [rechte Achse], Österreich, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

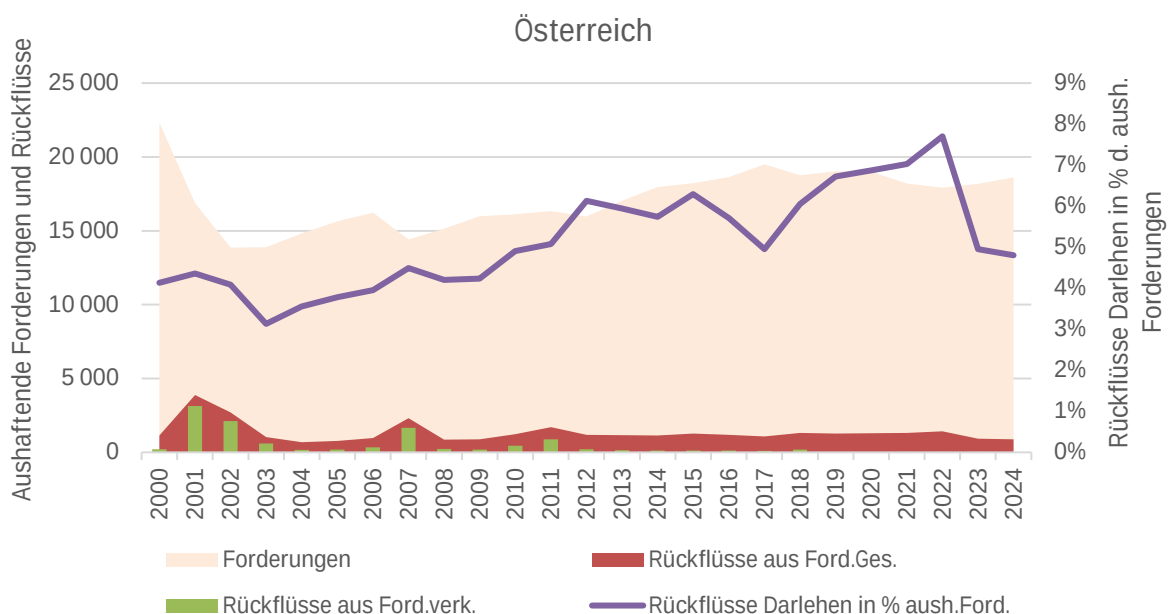


Abbildung 6: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. € [linke Achse], Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung [rechte Achse], 2000–2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018), Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können [in%]

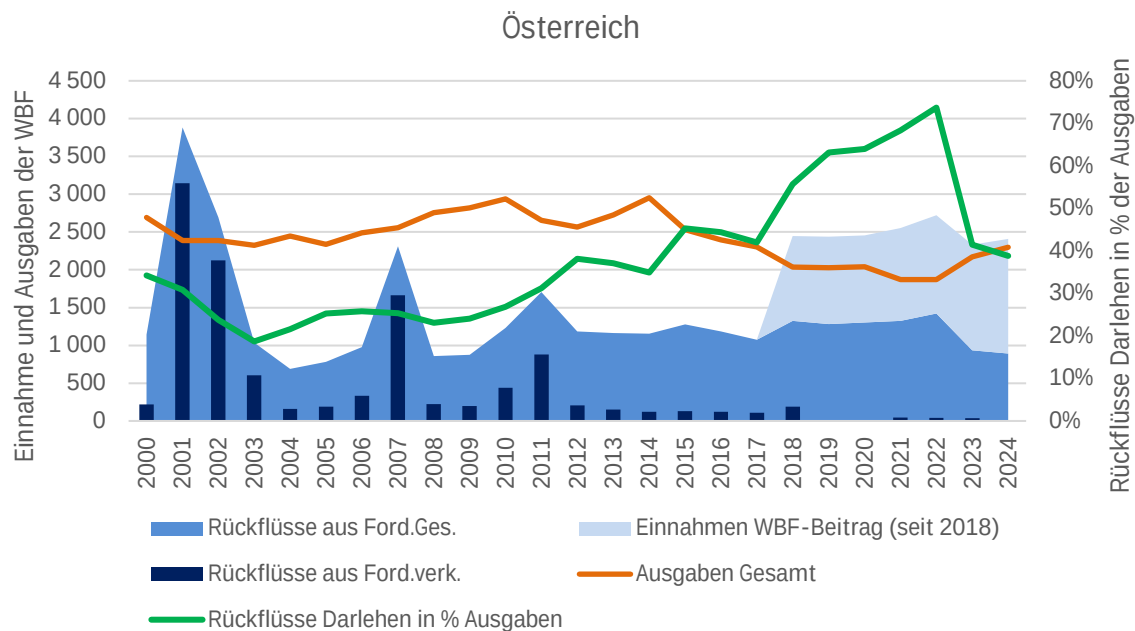


Abbildung 7: Aushaftende Forderungen aus Wohnbaudarlehen nach Bundesland, 2000–2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

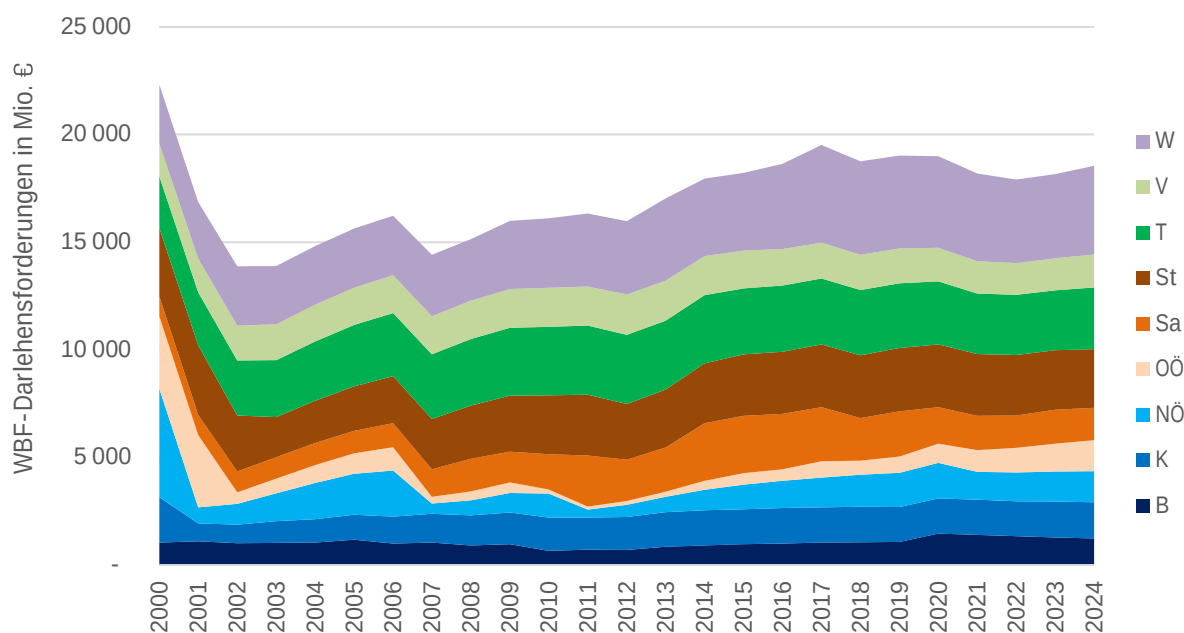
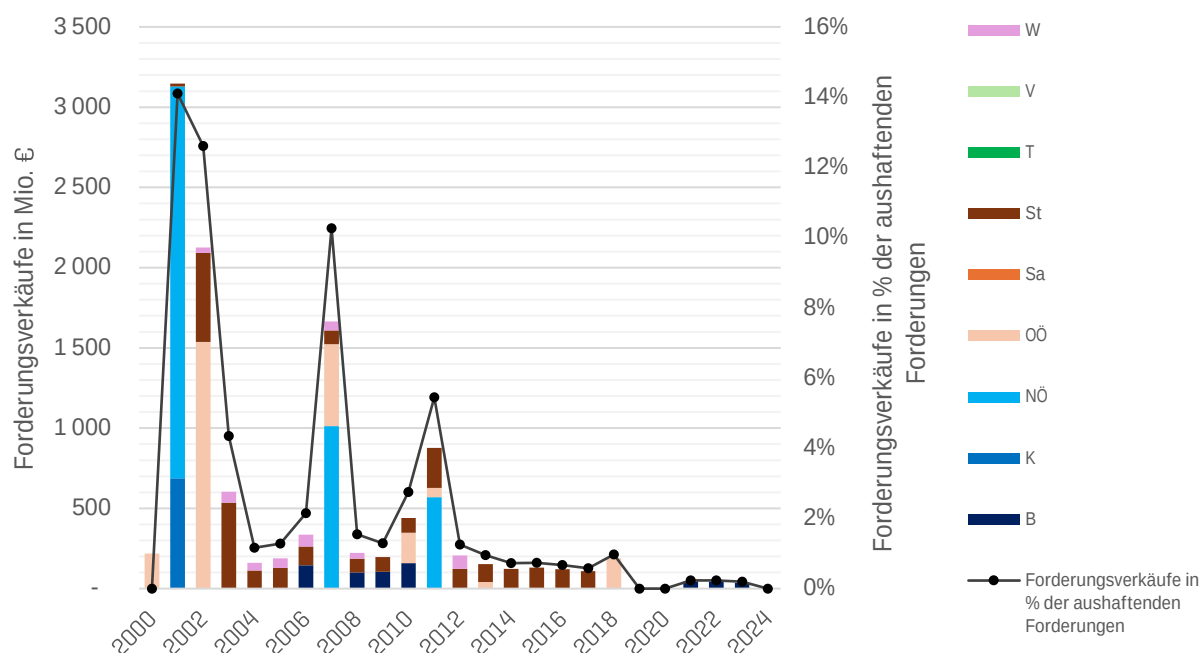


Abbildung 8: Forderungsverkäufe in Mio. € [linke Achse] und Forderungsverkäufe in % der aushaftenden Forderungen [rechte Achse], nach Bundesland, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

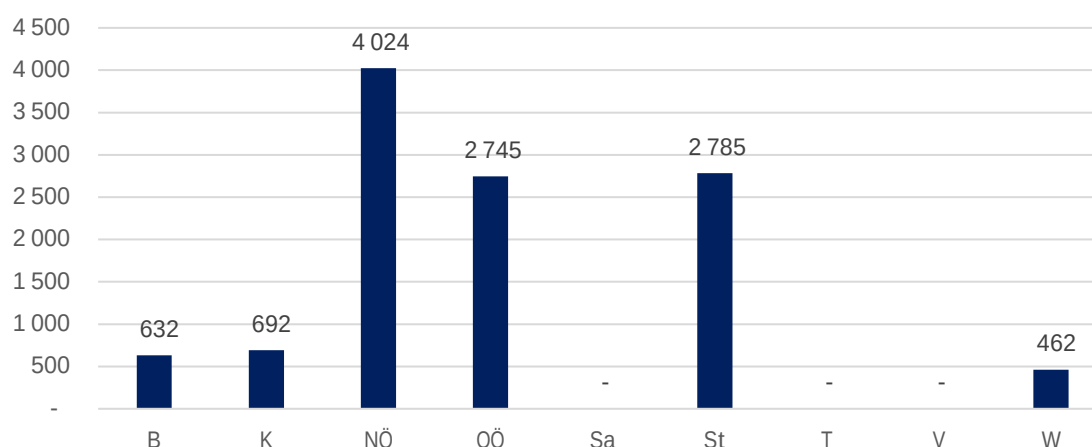


Forderungsverkäufe in den Bundesländern

Die höchsten Forderungsverkäufe gab es im Zeitraum 2000-2024 in den Bundesländern Niederösterreich [4 Mrd. €], der Steiermark [2,8 Mrd.€] und in Oberösterreich [2,7 Mrd. €]. Im Burgenland, Kärnten und in Wien wurden im genannten Zeitraum jeweils zwischen 460 und 690 Millionen Euro an Forderungen verkauft. Keine Forderungsverkäufe gab es im Zeitraum 2000-2024 in den Bundesländern Salzburg, Tirol und Vorarlberg.

Abbildung 9: Forderungsverkäufe in Mio. € nach Bundesland, Gesamt für Zeitraum 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

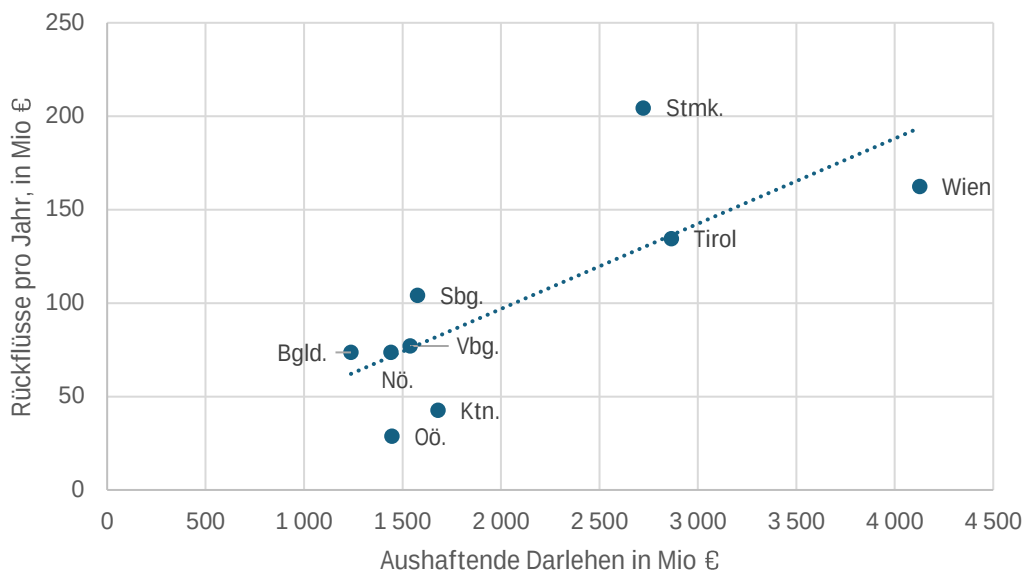


Darlehensrückflüsse stärken die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung

Erwartungsgemäß zeigt sich, dass die Rückflüsse aus Wohnbauförderdarlehen in jenen Bundesländern höher sind, wo es auch höhere aushaftende Darlehen gibt. Die aktuell höchsten aushaftenden Forderungen gibt es mit Stand 2024 in Wien [4,1 Mrd. €], in Tirol [2,9 Mrd. €] und in der Steiermark [2,7 Mrd. €]. In diesen drei Bundesländern gibt es aktuell auch die höchsten Darlehensrückflüsse, die jährlich zwischen rund 130 Millionen Euro in Tirol und rund 200 Millionen Euro in der Steiermark ausmachen.

Abbildung 10: Zusammenhang zwischen Höhe der aushaftenden Darlehensforderungen und Rückflüssen aus Darlehen, Bundesländer, 2024

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Darlehensrückflüsse decken rund die Hälfte der WBF-Ausgaben

In Zeitraum 2022-2024 konnten in Österreich die Hälfte [50%] der Gesamtausgaben der Wohnbauförderung allein durch die Rückflüsse gedeckt werden, wobei die Situation von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich ist. Je nach Höhe der Ausgaben bzw. der Einnahmen kann man drei verschiedene Konstellationen erkennen:

- 1) Länder in denen die Gesamtausgaben für die WBF die Gesamteinnahmen übersteigen. Dies ist der Fall in NÖ, OÖ und in Tirol. Speziell NÖ und OÖ zeichnen sich historisch durch hohe Forderungsverkäufe aus, was bis heute den Effekt der geringen Darlehensrückflüsse zur Folge hat [in NÖ in Kombination mit einer Umstellung auf ein Haftungssystem bei Kapitalmarktdarlehen, welches jedoch nun wieder geändert wurde].

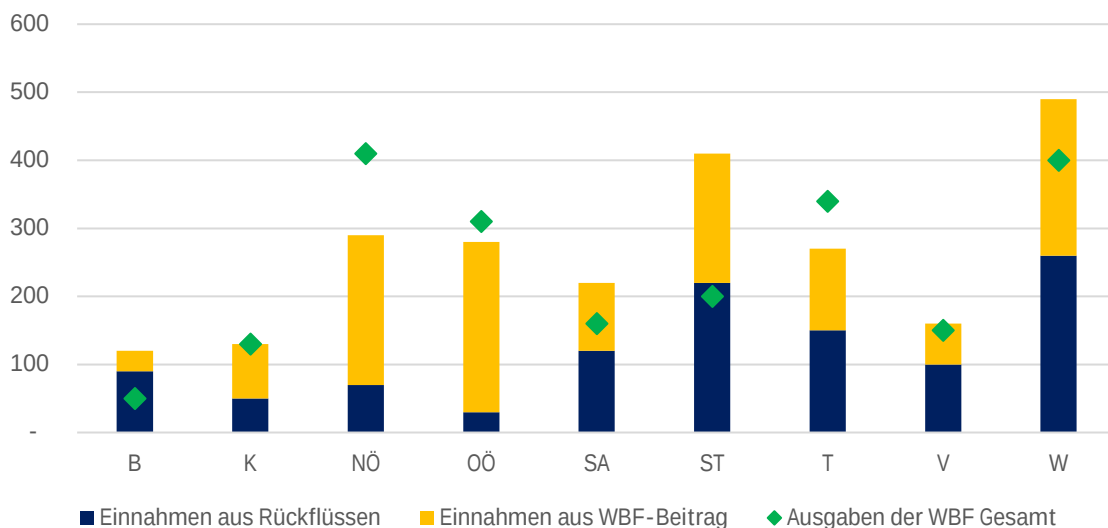
- 2) Länder in denen die Gesamtausgaben durch die Gesamteinnahmen gedeckt werden können: Kärnten, Salzburg, Vorarlberg und Wien
- 3) Länder in denen die Gesamtausgaben allein durch die Darlehensrückflüsse gedeckt werden können: Burgenland und die Steiermark.

Diese Konstellationen können auf unterschiedliche Ursachen zurückzuführen sein, wie etwa die Entwicklung der Wohnbauförderungsausgaben, auf eine Systemumstellung [von Darlehen auf Annuitätenzuschüsse oder vice versa], aber auch auf historische Forderungsverkäufe.

Abbildung 11: Jährliche Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung, Bundesländer, [Durchschnittswerte für 2022-2024]

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag



Abschläge bei Forderungsverkäufen reduzieren die Rückflüsse

Bei Forderungsverkäufen von Wohnbauförderdarlehen werden die Forderungen in der Praxis regelmäßig nicht zum Nominalwert, sondern mit einem Abschlag veräußert. Die Höhe dieses Abschlags hängt insbesondere vom Zinsniveau, der Restlaufzeit, der Bonität der Schuldner, der Verwaltungsintensität sowie von der Marktlage und Nachfrage institutioneller Investoren ab. Historische Erfahrungen zeigen, dass Abschläge keineswegs ungewöhnlich sind und je nach Zeitraum stark schwanken können; in Niedrigzinsphasen sind sogar Verkäufe nahe oder über Nominalwert möglich, während in Hochzins- oder Unsicherheitsphasen deutliche Abschläge akzeptiert werden müssen. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Forderungsverkäufe weniger an die öffentliche Hand zurückfließt als dies bei einer regulären Rückzahlung der Fall wäre.

Beispiele von Abschlägen bei Forderungsverkäufen aus der Vergangenheit und Gegenwart:

- Niederösterreich [2023/2024]: Verkauf von Wohnbauförderdarlehen an Banken zu rund 78 % des Nominalwerts, entsprechend einem Abschlag von ca. 22 %. Bereits während der großen Forderungsverkäufe in Niederösterreich wurden hohe Abschläge gewährt. Es gibt aber auch Beispiele, wo Wohnbauförderdarlehen sogar über dem Nominalwert verkauft wurden, was einen faktischen Aufschlag bedeutete.
- Vorzeitige Rückzahlungsaktionen für Darlehensnehmer [z. B. Burgenland]: Gewährung fixer Nachlässe von rund 25 % auf die offene Schuld bei Einmalzahlung, insbesondere für Häuslbauer.⁴

Diese Beispiele zeigen, dass Abschläge bei Forderungsverkäufen kein Ausnahmefall sind, sondern sich je nach wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einer breiten Spanne bewegen können.

⁴ <https://www.burgenland.at/service/medienservice/aktuelle-meldungen/detail/ab-1-jaenner-startet-beguenstigte-rueckzahlung-von-wohnbaudarlehen/>

Bundesländerüberblick

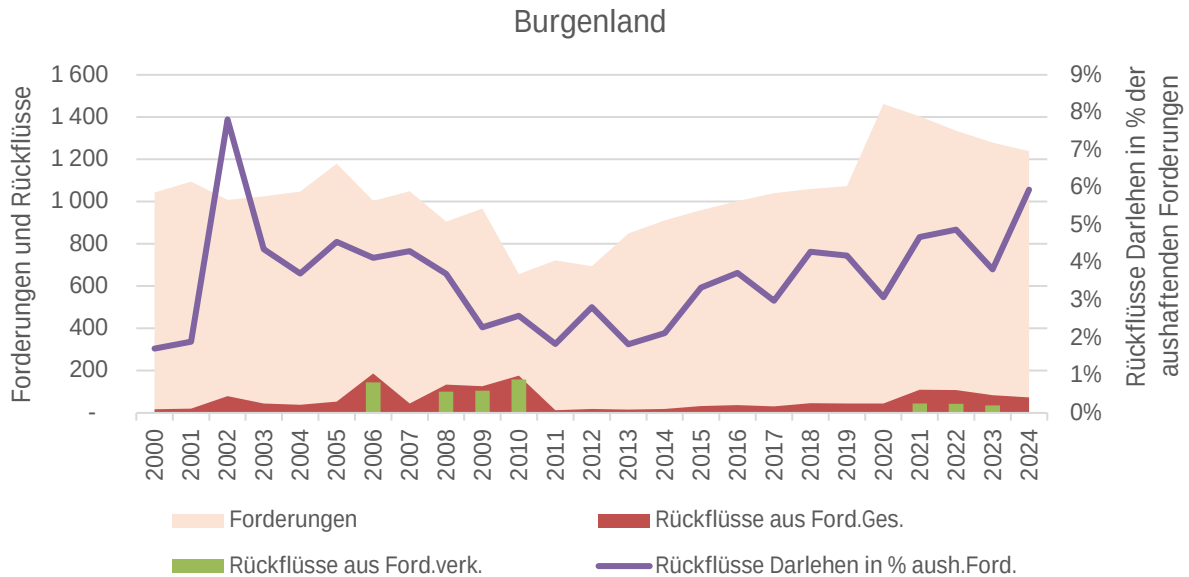
Die wichtigsten Entwicklungen im Burgenland

Im Burgenland gibt es aushaftende Forderungen aus WBF-Darlehen in der Höhe von rund 1,2 Mrd. Euro. Zuletzt (im Jahr 2024) flossen 74 Mio. Euro aus aushaftenden Darlehen zurück, das entspricht etwa 6% der aushaftenden Forderungen. Die Höhe der aushaftenden Forderungen ist insbesondere seit 2010 deutlich angestiegen und erreichte im Jahr 2020 mit 1,5 Mrd. Euro einen Höhepunkt. Seither wurden in den Jahren 2021-2023 Forderungen verkauft, was auch zu einem Rückgang der aushaftenden Forderungen bis zum Jahr 2024 geführt hat. Historisch gab es im Burgenland bereits im Zeitraum 2006 bis 2010 nennenswerte Forderungsverkäufe. Auch damals sank nach den Forderungsverkäufen die Höhe der aushaftenden Forderungen. Es ist auch zu beobachten, dass die Darlehensrückflüsse in den Jahren nach den Forderungsverkäufen jeweils einen deutlichen Rückgang verzeichneten. Es zeigt sich auch ein deutlicher Bruch mit der revolvierenden Verwendung von Darlehensrückflüssen. Während bis zu den Darlehensverkäufen im Zeitraum 2006 bis 20210 immer deutlich mehr als die Hälfte aller Ausgaben durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden konnten, so sank der Selbstfinanzierungsgrad mit den Forderungsverkäufe rasant ab.

Bei den WBF-Ausgaben zeigt sich seit 2010 ein rückläufiger Trend. Die WBF-Gesamtausgaben haben sich seither in etwa halbiert und erreichten im Jahr 2023 mit 40 Millionen Euro einen Tiefststand. 2024 sind die Ausgaben wieder leicht gestiegen (v.a. aufgrund gestiegener Ausgaben für Sanierungen). Durch die rückläufigen Ausgaben im Kombination mit den Forderungsverkäufen und den regulären Rückflüssen bzw. den Einnahmen aus dem WBF-Beitrag verzeichnete das Land Burgenland durch die Wohnbauförderung bereits über mehrere Jahre hinweg deutlich höhere Einnahmen als Ausgaben.

Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe [in Mio. €, linke Achse], Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen [rechte Achse], Burgenland, 2000-2024, nominell

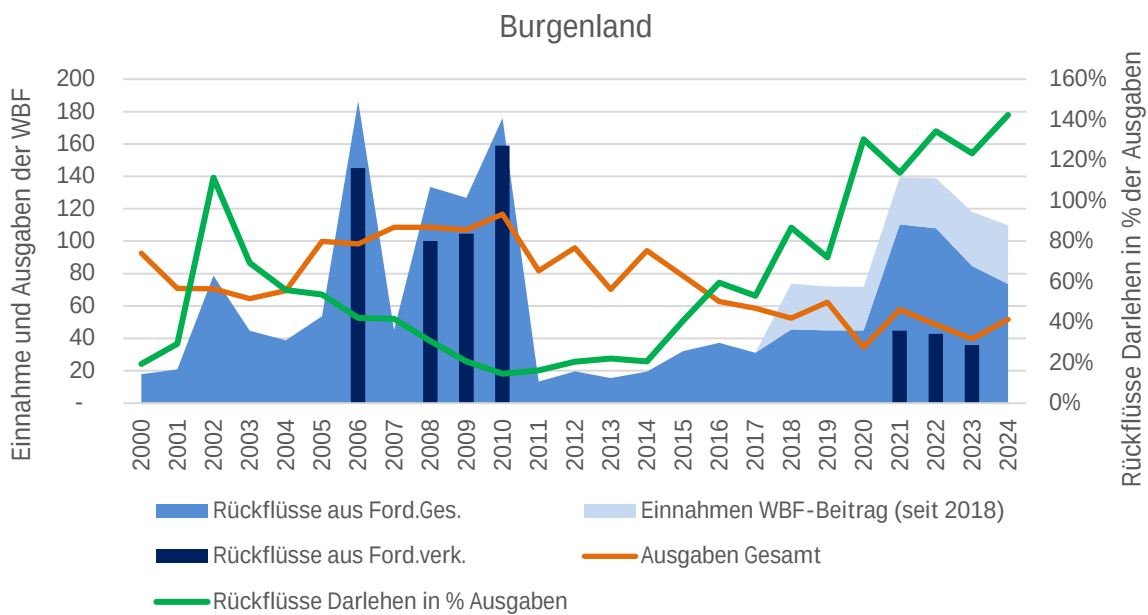
Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung [linke Achse], Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung [rechte Achse], Burgenland, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018), Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können (in%)



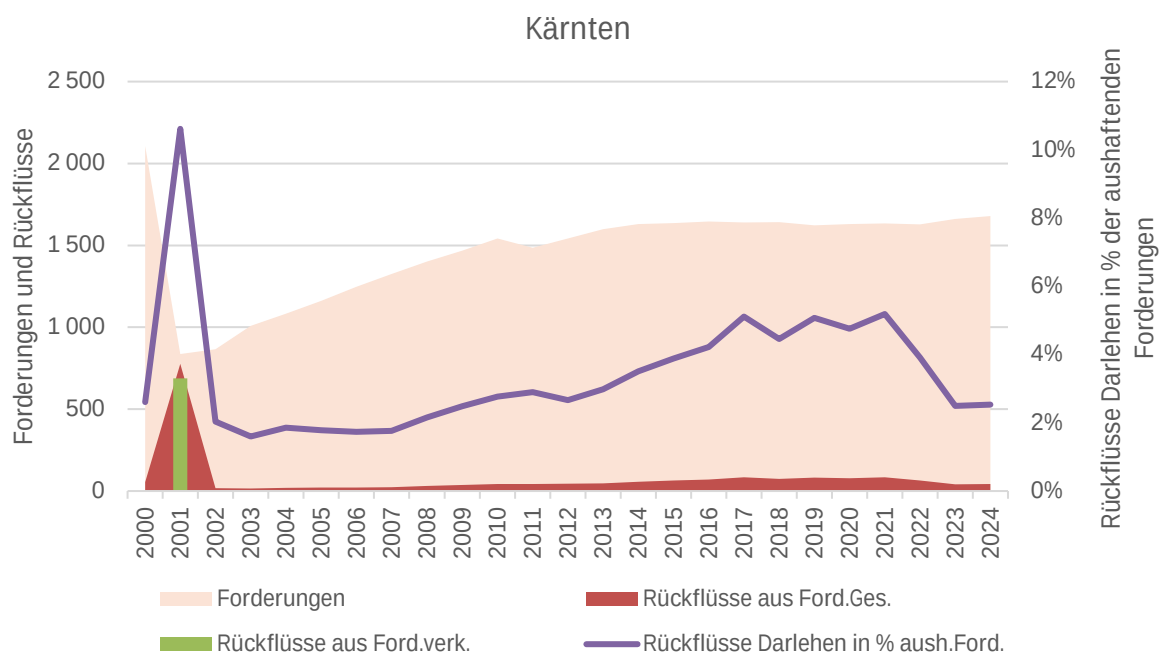
Die wichtigsten Entwicklungen in Kärnten

Das Land Kärnten hat derzeit aushaftende WBF-Darlehen in Höhe von etwa 1,7 Milliarden Euro. Zuletzt [im Jahr 2024] flossen 43 Mio. Euro aus aushaftenden Darlehen zurück, das entspricht etwa 3% der aushaftenden Forderungen. Durch den einzigen Forderungsverkauf im Jahr 2001 sanken die aushaftenden Forderungen von über 2 Mrd. auf etwas über 800 Millionen Euro. Seither sind die aushaftenden Forderungen wieder kontinuierlich gestiegen. Gestiegen sind damit auch die Darlehensrückflüsse und damit auch der Selbstfinanzierungsgrad aus Rückflüssen. Die gesunkenen Darlehensrückflüsse in den Jahren 2023 und 2024 stehen nicht im Zusammenhang mit Forderungsverkäufen. Die Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung verlaufen in Kärnten nominell betrachtet seit 2000 relativ konstant und bewegten sich jährlich zwischen 100 und 200 Millionen Euro. Die Einnahmen aus Rückflüssen und den WBF-Beiträgen deckten in den vergangenen Jahren in etwa die Ausgaben ab [i.e. sind also ähnlich hoch].

Auch in Kärnten zeigte sich der Bruch mit dem revolvingen Modell mit den Forderungsverkäufen im Jahr 2001. Der Selbstfinanzierungsgrad aus Darlehensrückflüssen sank abrupt ab, stieg aber aufgrund der kontinuierlichen Darlehensvergabe wieder an und erreichte trotz konstanter Gesamtausgaben einen Deckungsgrad von fast 70% im Jahr 2019 [i.e. 70% aller Ausgaben konnten durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden]. Danach sank die Selbstfinanzierungskraft, insbesondere aufgrund steigender Gesamtausgaben.

Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe [in Mio. €, linke Achse], Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen [rechte Achse], Kärnten, 2000–2024, nominell

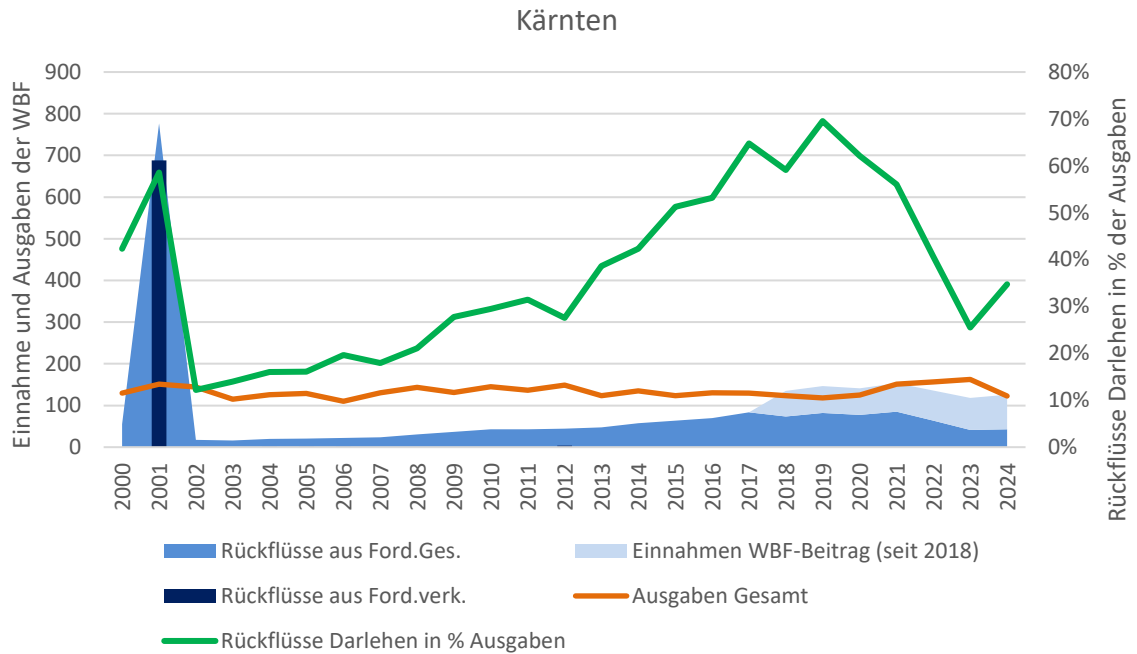
Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung (linke Achse), Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung (rechte Achse), Kärnten, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018),
Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können (in%)

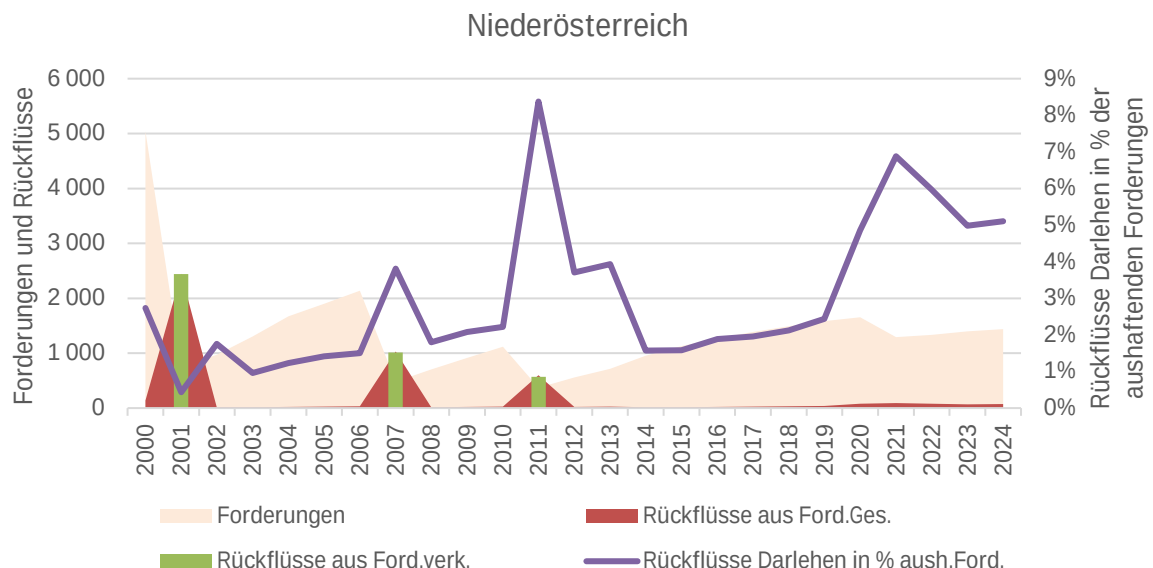


Die wichtigsten Entwicklungen in Niederösterreich

Das Land Niederösterreich hatte im Jahr 2024 aushaftende WBF-Darlehen in Höhe von etwa 1,4 Milliarden Euro. Zuletzt [im Jahr 2024] flossen 74 Mio. Euro aus aushaftenden Darlehen zurück, das entspricht etwa 5% der aushaftenden Forderungen. In Niederösterreich gab es historisch betrachtet von allen Bundesländern die höchsten Forderungsverkäufe; insgesamt wurden in mehreren Tranchen mehr als 4 Milliarden Euro an Darlehensforderungen verkauft [in den Jahren 2001, 2007 und 2011]. Das hatte auch merkbare Auswirkungen auf den revolving Charakter der Wohnbauförderung. Nach dem Verkauf eines Großteils der Förderungen zu Beginn der 2000er Jahre gab es nur mehr sehr geringe Darlehensrückflüsse und der Selbstfinanzierungsgrad lag für einen langen Zeitraum bei deutlich unter 10% [d.h. weniger als 10% der Wohnbauförderungsausgaben konnten durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden]. Erst durch erhöhte Darlehensrückflüsse der vergangenen Jahre stieg die Selbstfinanzierungskraft wieder etwas an. Die niedrigen Rückflüsse führen auch dazu, dass Niederösterreich eines jener Länder ist, wo die Ausgaben für die Wohnbauförderung die Summe der Darlehensrückflüsse und Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag über mehrere Jahre hinweg deutlich überstiegen haben.

Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe [in Mio. €, linke Achse], Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen [rechte Achse], Niederösterreich, 2000-2024, nominell

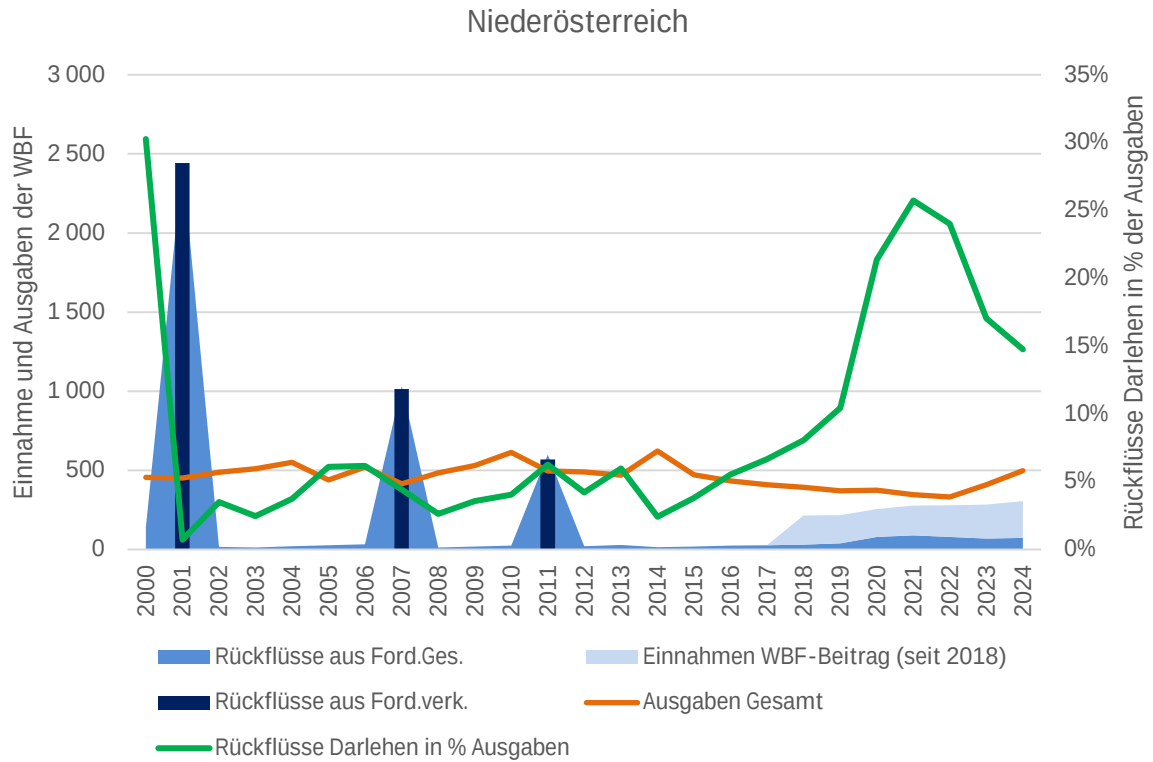
Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. € [linke Achse], Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung [rechte Achse], Niederösterreich, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018), Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können (in%)

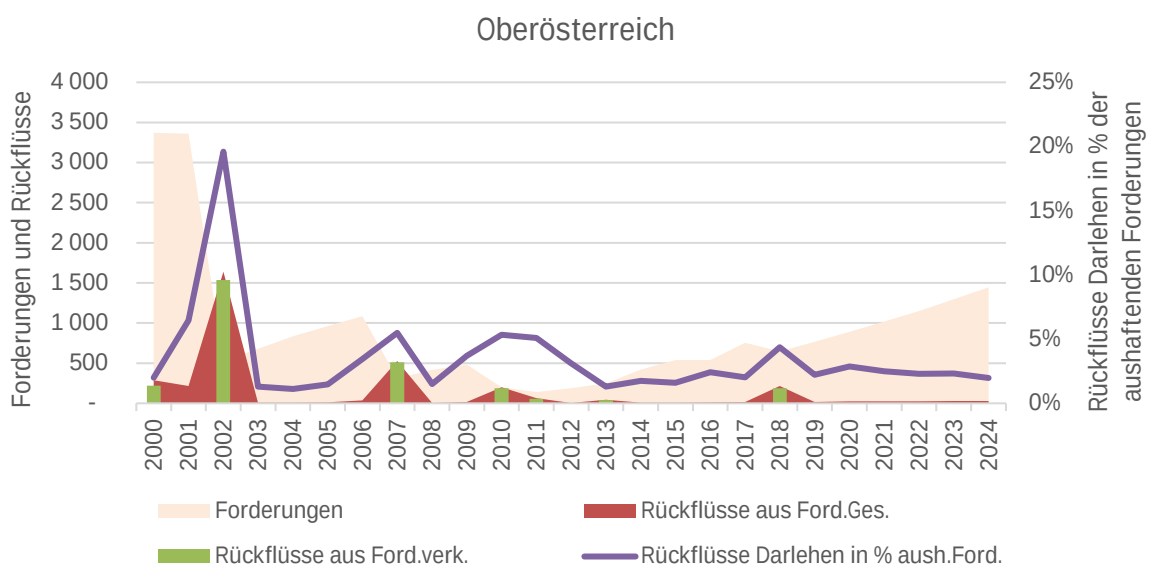


Die wichtigsten Entwicklungen in Oberösterreich

Das Land Oberösterreich hat derzeit aushaftende WBF-Darlehen in Höhe von etwa 1,4 Milliarden Euro. Zuletzt (im Jahr 2024) flossen 29 Mio. Euro aus aushaftenden Darlehen zurück, das entspricht etwa 2% der aushaftenden Forderungen. Oberösterreich hat in mehreren Wellen insgesamt 2,7 Milliarden Euro an aushaftenden Forderungen verkauft. Gleichzeitig weist Oberösterreich stabile Ausgaben für die Wohnbauförderung aus. Seit dem letzten Forderungsverkauf im Jahr 2018 wurden keine weiteren Forderungen verkauft, was zu einem Anstieg der aushaftenden Forderungen geführt hat. Dennoch decken die aktuellen Rückflüsse nur 9% der Gesamtausgaben. Dies hat zur Folge, dass die Gesamtausgaben nicht ganz durch die Summe der Rückflüsse und der Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeiträgen gedeckt werden können.

Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe (in Mio. €, linke Achse), Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen [rechte Achse], Niederösterreich, 2000-2024, nominell

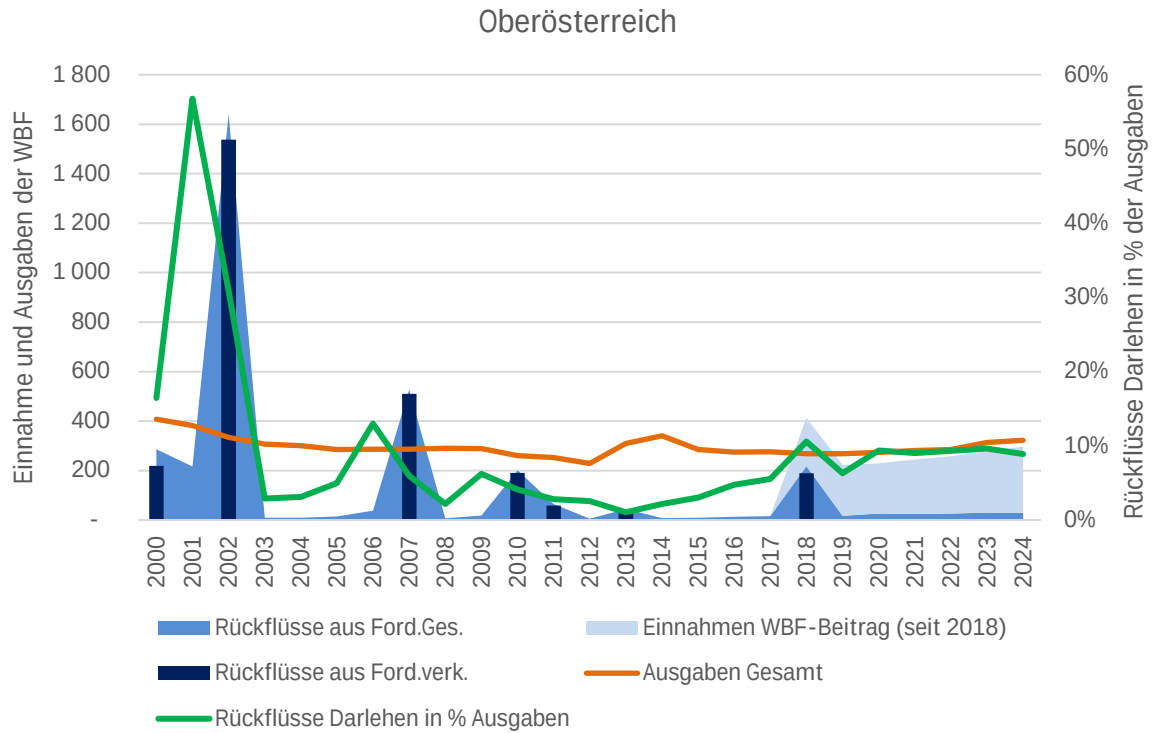
Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. € [linke Achse], Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung [rechte Achse], Oberösterreich, 2000–2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018), Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können (in%)

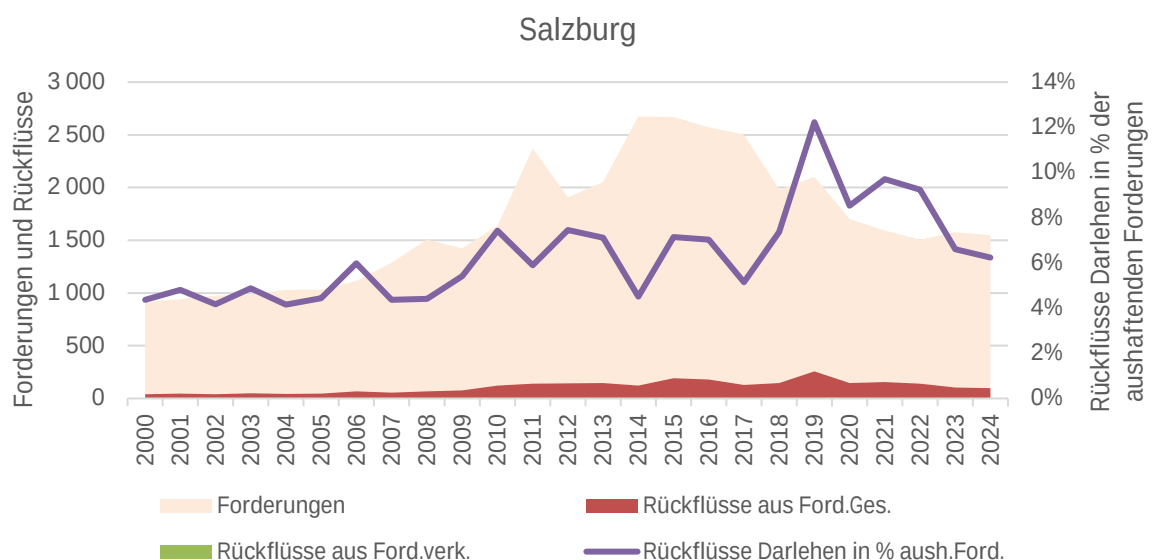


Die wichtigsten Entwicklungen in Salzburg

Das Land Salzburg hat derzeit aushaftende WBF-Darlehen in Höhe von etwa 1,5 Milliarden Euro. Zuletzt [im Jahr 2024] flossen 97 Mio. Euro aus aushaftenden Darlehen zurück, das entspricht etwa 6% der aushaftenden Forderungen. Das Land Salzburg hat seit dem Jahr 2000 keine Forderungen verkauft. Seit 2013 verzeichnet Salzburg rückläufige Ausgaben für die Wohnbauförderung und erreichte im Jahr 2020 mit knapp über 100 Millionen einen langjährigen Tiefstand. Seit dem Jahr 2021 sind die Ausgaben jedoch wieder deutlich angestiegen und lagen 2024 bei 255 Millionen Euro. Dennoch waren die Ausgaben in der jüngeren Vergangenheit bereits höher, insbesondere in den Jahren 2008, 2010 und 2013, wo jeweils deutlich über bzw. knapp unter 300 Millionen Euro ausgegeben wurden. In Salzburg übersteigen die Einnahmen aus Darlehensrückflüssen und dem WBF-Beitrag die Ausgaben für die Wohnbauförderung, trotz deutlich gestiegener Ausgaben in den Jahren 2023 und 2024. Das System zeichnet sich daher durch eine hohe Selbstfinanzierungskraft aus. Im Jahr 2024 konnten 38% der Ausgaben aus Darlehensrückflüssen finanziert werden, im Jahr davor [2023] sogar noch 56%.

Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe (in Mio. €, linke Achse), Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen (rechte Achse), Salzburg, 2000-2024, nominell

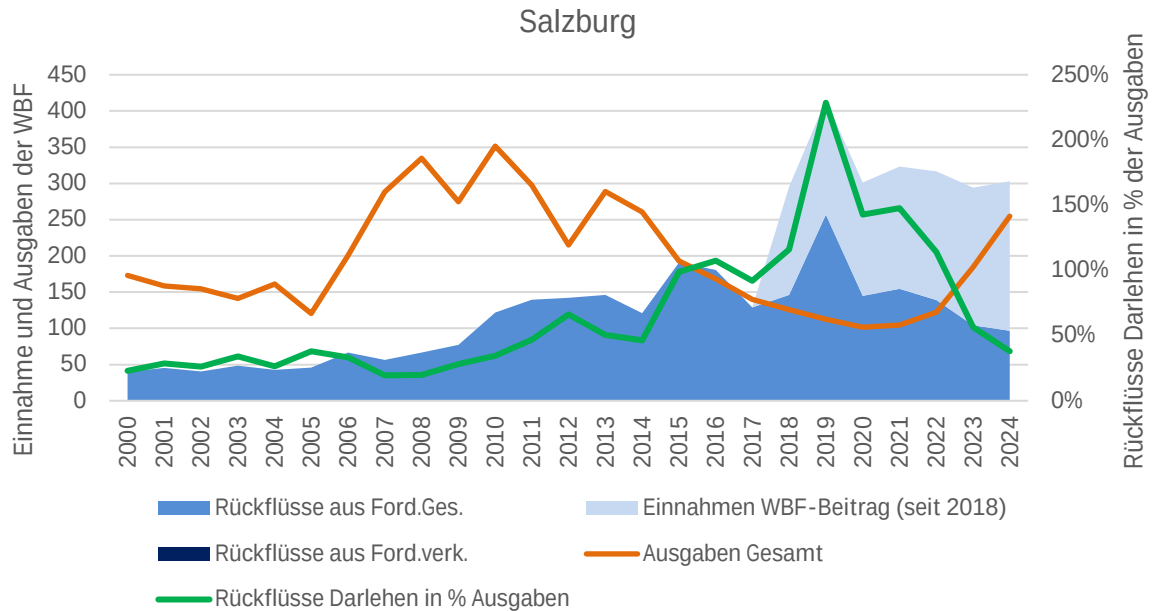
Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. € [linke Achse], Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung [rechte Achse], Salzburg, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018), Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können (in%)



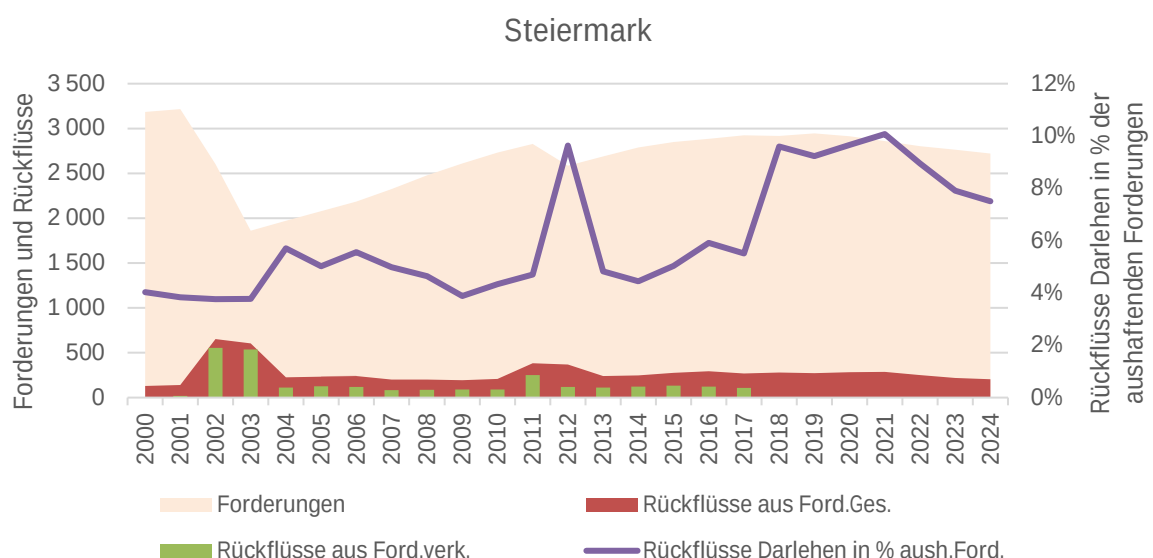
Die wichtigsten Entwicklungen in der Steiermark

Das Land Steiermark hat derzeit aushaftende WBF-Darlehen in Höhe von etwa 2,7 Milliarden Euro. Zuletzt [im Jahr 2024] flossen 204 Mio. Euro aus aushaftenden Darlehen zurück, das entspricht etwa 8% der aushaftenden Forderungen. Die Steiermark hat seit dem Jahr 2000 kontinuierlich, wenn auch moderate, Forderungsverkäufe getätigt. Während diese in den Jahren 2002 und 2003 mit jeweils über 500 Millionen Euro hoch ausfielen, bewegten sich die Forderungsverkäufe danach [mit Ausnahme von 2011] jeweils knapp über oder unter der 100 Millionen-Euro-Grenze. Es zeigt sich auch ein deutlicher Rückgang der Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Ende der Forderungsverkäufe im Jahr 2017. Während die Ausgaben für die Wohnbauförderung lange Zeit konstant bei etwas unter oder über 400 Millionen Euro lagen, so sanken diese im Jahr 2018 auf etwas über 200 Millionen Euro und blieben in den Jahren darauf annähernd gleich hoch.

In der Steiermark übersteigt die Summe der Einnahmen aus Darlehensrückflüssen und dem WBF-Beitrag die Ausgaben für die Wohnbauförderung erheblich, trotz leicht gestiegener Ausgaben in den Jahren 2023 und 2024. Das System zeichnet sich daher durch eine hohe Selbstfinanzierungskraft aus. Im Jahr 2024 konnten 88% der Ausgaben aus Darlehensrückflüssen finanziert werden.

Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe [in Mio. €, linke Achse], Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen [rechte Achse], Steiermark, 2000-2024, nominell

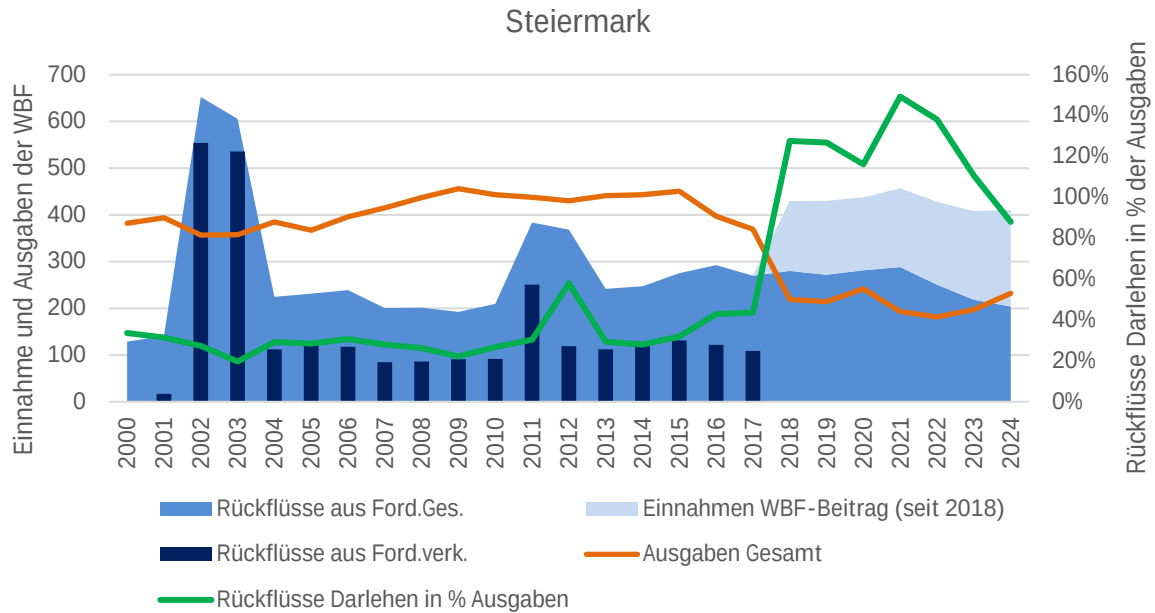
Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. € [linke Achse], Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung [rechte Achse], Steiermark, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018), Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können (in%)

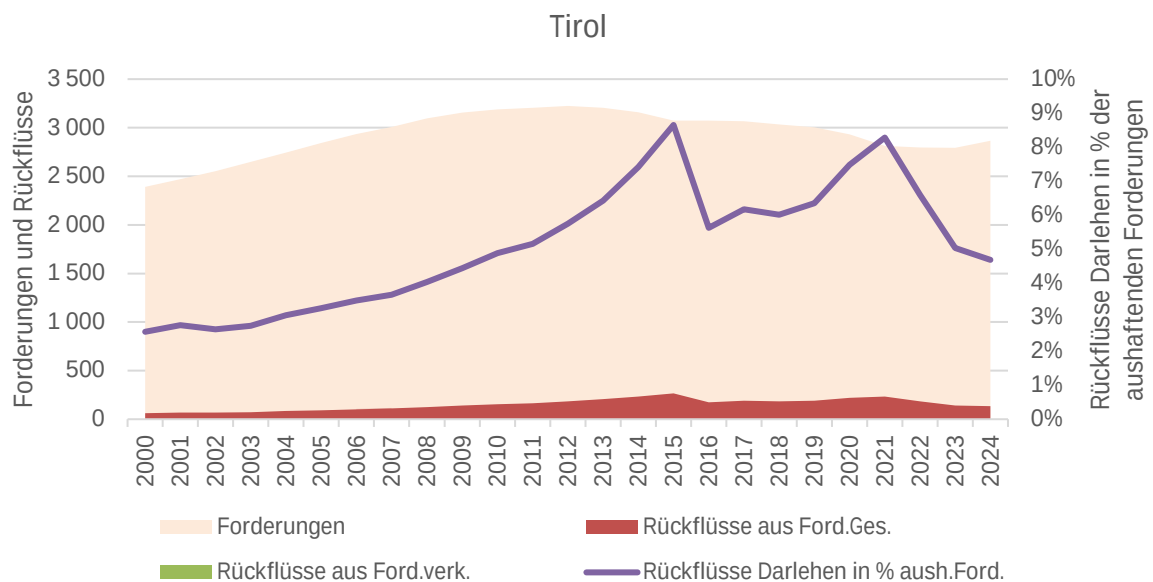


Die wichtigsten Entwicklungen in Tirol

Das Land Tirol hat derzeit aushaftende WBF-Darlehen in Höhe von etwa 2,9 Milliarden Euro. Zuletzt [im Jahr 2024] flossen 134 Mio. Euro aus aushaftenden Darlehen zurück, das entspricht etwa 5% der aushaftenden Forderungen. Das Land Tirol hat seit dem Jahr 2000 keine Darlehensforderungen verkauft. Die Höhe der Darlehensrückflüsse ist bis 2015 kontinuierlich angestiegen. Seither schwanken die Rückflüsse aus Darlehen zwar, decken aber weiterhin einen Großteil der Ausgaben. Erst die seit 2022 deutlich gestiegenen Ausgaben ließen die Gesamtausgaben über die Gesamteinnahmen aus WBF-Beiträgen und Darlehensrückflüssen steigen.

Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe (in Mio. €, linke Achse), Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen (rechte Achse), Tirol, 2000-2024, nominell

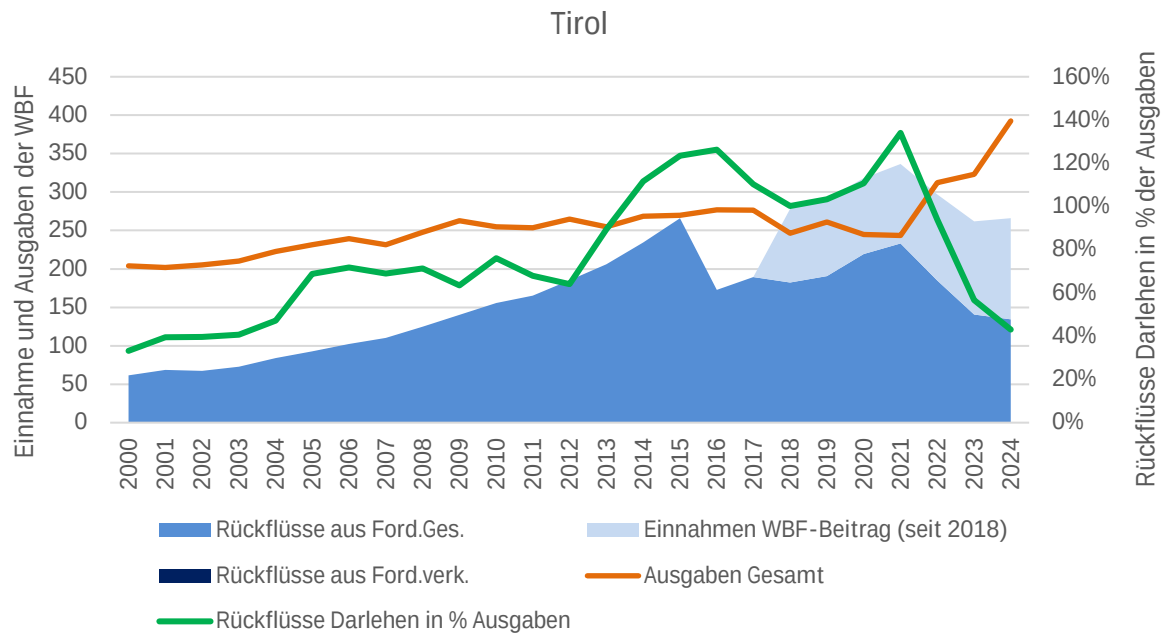
Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. € [linke Achse], Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung [rechte Achse], Tirol, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018), Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können (in%)



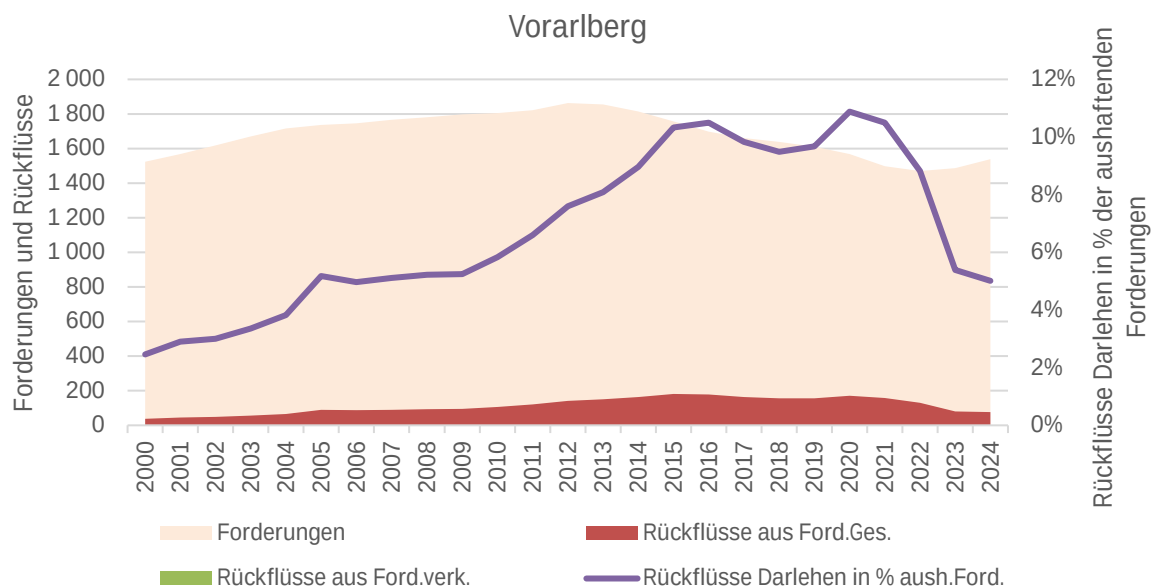
Die wichtigsten Entwicklungen in Vorarlberg

Das Land Vorarlberg hat derzeit aushaftende WBF-Darlehen in Höhe von etwa 1,5 Milliarden Euro. Zuletzt [im Jahr 2024] flossen 77 Mio. Euro aus aushaftenden Darlehen zurück, das entspricht etwa 5% der aushaftenden Forderungen. Vorarlberg hat seit dem Jahr 2000 keine Forderungsverkäufe getätigt.

Die Ausgaben für die Wohnbauförderung verlaufen im Langfristtrend relativ konstant mit einen deutlichen Trend nach oben seit 2021. 2024 erreichten die Ausgaben 179 Millionen Euro. Die WBF in Vorarlberg zeichnet sich durch eine hohe Selbstfinanzierungskraft aus. Ein großer Teil der Gesamtausgaben konnte in den vergangenen Jahren aus den Darlehensrückflüssen finanziert werden. Erst rückläufigen Darlehensrückflüsse seit 2020 und die gestiegenen Ausgaben seit 2021 haben die Selbstfinanzierungskraft gesenkt. Die Einnahmen aus WBF-Beiträgen und Darlehensrückflüssen überstiegen bis zum Jahr 2023 die Ausgaben deutlich. Erst 2024 führte der Ausgabenanstieg dazu, dass die Ausgaben im Verhältnis zu den Einnahmen höher ausfielen.

Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe [in Mio. €, linke Achse], Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen [rechte Achse], Vorarlberg, 2000–2024, nominell

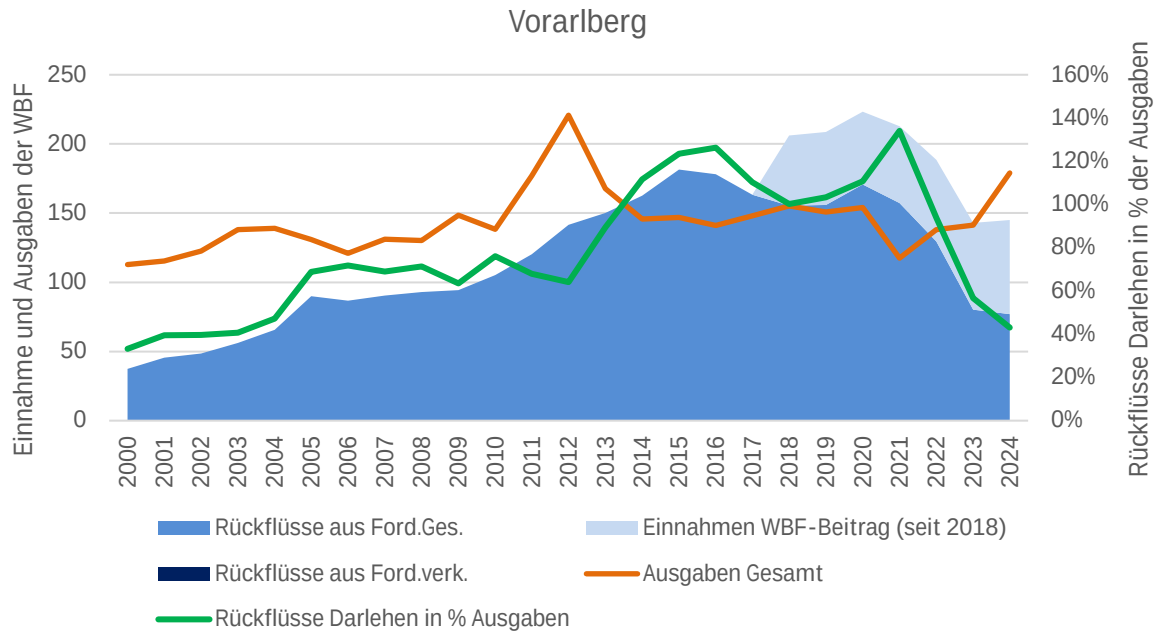
Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. € [linke Achse], Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung [rechte Achse], Vorarlberg, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018), Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können (in%)

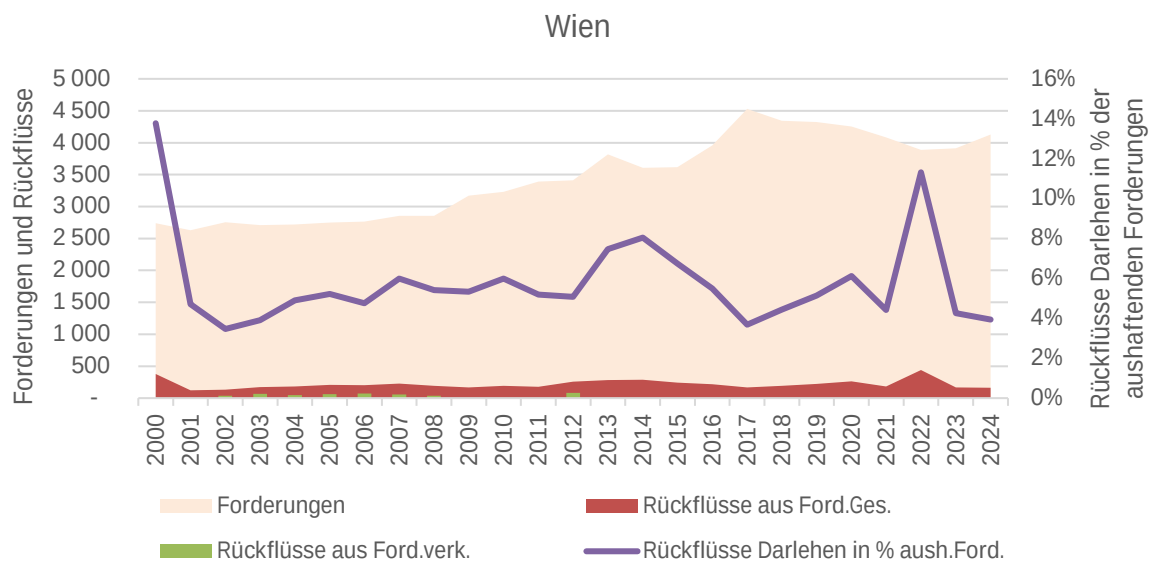


Die wichtigsten Entwicklungen in Wien

Das Land Wien hat derzeit aushaftende WBF-Darlehen in Höhe von etwa 4,1 Milliarden Euro. Zuletzt [im Jahr 2024] flossen 162 Mio. Euro aus aushaftenden Darlehen zurück, das entspricht etwa 4% der aushaftenden Forderungen. Wien hat seit dem Jahr 2000 mehrere, wenngleich geringe, Forderungsverkäufe vorgenommen. Zwischen 2002 und 2008 sowie erneut im Jahr 2012 veräußerte das Land Wien Darlehensforderungen; insgesamt machten diese Forderungsverkäufe jedoch nur einen geringen Anteil an den Gesamteinnahmen aus. Über die vergangenen Jahre konnte Wien zwischen 40% und 50% der Ausgaben aus Darlehensrückflüssen finanzieren. Insgesamt überstiegen die in den vergangenen Jahren die Einnahmen aus Darlehensrückflüssen und WBF-Beiträgen die Gesamtausgaben. Die jährlichen Ausgaben bewegen sich im langjährigen Durchschnitt mit einigen Ausnahmen zwischen 400 und 600 Millionen Euro.

Aushaftende Forderungen, Rückflüsse aus Forderungen und Forderungsverkäufe [in Mio. €, linke Achse], Rückflüsse aus Darlehens in % der aushaftenden Forderungen [rechte Achse], Wien, 2000-2024, nominell

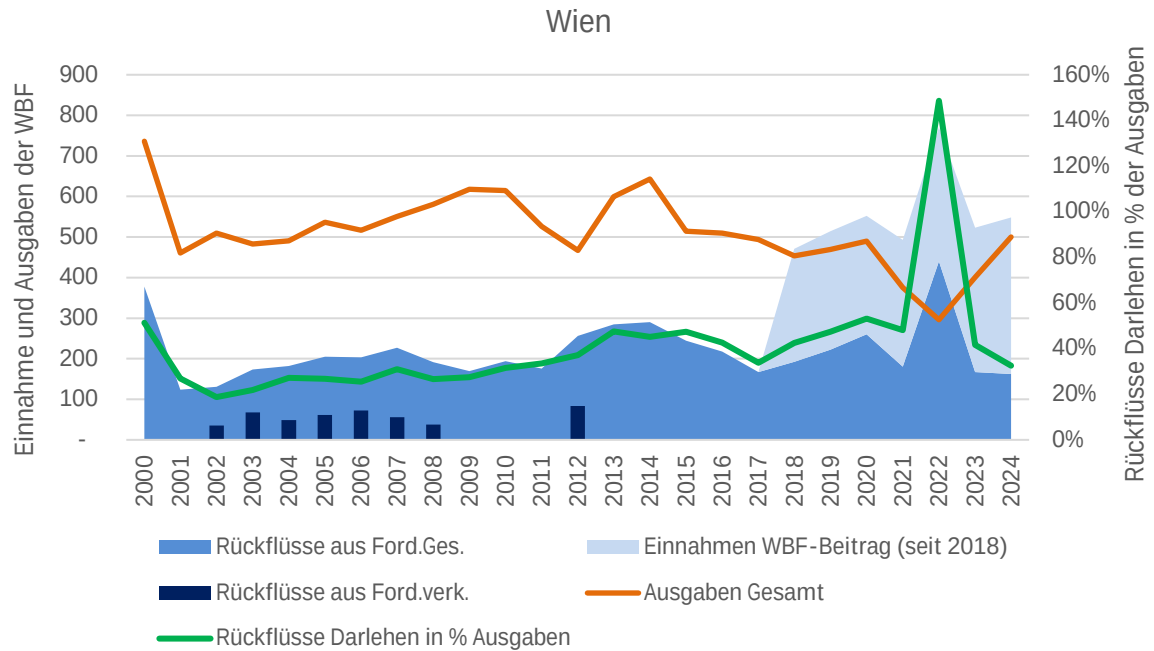
Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung



Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung in Mio. € [linke Achse], Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung [rechte Achse], Wien, 2000-2024, nominell

Quelle: Wohnbauförderstatistiken der Länder, BMF, eigene Auswertung

Anm: Einnahmen=Rückflüsse aus Forderungen und Einnahmen aus Wohnbauförderungsbeitrag (seit 2018), Selbstfinanzierungskraft=Anteil der Ausgaben die durch Darlehensrückflüsse gedeckt werden können (in%)



Schlussfolgerungen für die Wohnungs- und Budgetpolitik

Die Analyse des Finanzkreislaufs der Wohnbauförderung in den österreichischen Bundesländern zeigt ein insgesamt ambivalentes Bild. Einerseits verfügen die Länder seit 2018 mit dem Wohnbauförderungsbeitragsgesetz über eine stabile und ergiebige Einnahmequelle, die gemeinsam mit den Rückflüssen aus Wohnbauförderdarlehen erhebliche Mittel generiert. In den Jahren 2018 bis 2024 überstiegen die Gesamteinnahmen aus Wohnbauförderungsbeiträgen und Darlehensrückflüssen im Durchschnitt die Ausgaben deutlich, was auf eine grundsätzlich hohe Finanzierungsfähigkeit des Systems hinweist. Andererseits offenbart der langfristige Vergleich, dass die realen Wohnbauförderungsausgaben seit Mitte der 1990er-Jahre massiv zurückgegangen sind, auch gemessen am Bruttoinlandsprodukt.

Zentral für die Nachhaltigkeit des Systems ist die Rolle der Darlehensrückflüsse. Dort, wo aushaftende Förderdarlehen in nennenswertem Umfang bestehen und nicht durch Forderungsverkäufe reduziert wurden, tragen diese Rückflüsse wesentlich zur Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung bei. Umgekehrt zeigen insbesondere jene Bundesländer, die in der Vergangenheit umfangreiche Forderungsverkäufe vorgenommen haben, bis heute eine deutlich geschwächte revolvierende Finanzierung.

Forderungsverkäufe verbessern zwar kurzfristig die Staatsschulden, jedoch nicht den Budgetsaldo. Zudem reduzieren sie – zusätzlich durch Abschläge beim Verkauf – den Gesamtmittelzufluss. Hinzu kommt, dass das Wohnbauförderungsbeitragsgesetz 2018 keine rechtliche Zweckwidmung vorsieht. Damit besteht die Gefahr, dass die Einnahmen aus der Wohnbauförderung nicht im vollen Umfang für wohnungspolitische Ziele eingesetzt werden, sondern in den allgemeinen Landeshaushalten aufgehen.

Der revolvierende Charakter der Darlehensrückflüsse ist auch budgetpolitisch höchst relevant. Aufgrund der laufenden Rückflüsse aus bereits vergebenen Darlehen und den Einnahmen aus den Wohnbauförderungsbeiträgen stehen den Ländern kontinuierlich Mittel zur Verfügung, die erneut für die Vergabe von Wohnbauförderdarlehen eingesetzt werden können.

Auch hinsichtlich des Budgetsaldos – der maßgeblichen Größe im Hinblick auf die Maastricht-Kriterien – schlagen sich Wohnbauförderdarlehen nur sehr begrenzt zu Buche. Bei der Vergabe von Wohnbauförderdarlehen wird nämlich lediglich ein etwaiger Zinsverlust – etwa durch entgangene Erträge aus (alternativen) rentableren Anlagen oder höhere Zinsaufwendungen – budgetwirksam.

Die revolvierende Struktur der Wohnbauförderung trägt demnach wesentlich zur langfristigen Stabilität der Wohnbauförderung bei und erhöht gleichzeitig die finanzielle Planungssicherheit der öffentlichen Haushalte. Vor dem Hintergrund europäischer Fiskalregeln und nationaler Budgetdisziplin ist dieser Umstand von besonderer Bedeutung. Die Länder können wohnungspolitische Ziele verfolgen, leistbaren Wohnraum fördern und

soziale sowie wirtschaftliche Effekte erzielen, ohne die Maastricht-Kriterien oder andere fiskalische Vorgaben wesentlich zu belasten. Damit stellt die Wohnbauförderung über rückflussbasierte Darlehenssysteme ein effizientes und nachhaltiges Instrument öffentlicher Finanzierung dar.

Insgesamt legt die Analyse nahe, dass ein gezielterer Einsatz der Einnahmen der Wohnbauförderung, ein zurückhaltender Umgang mit Forderungsverkäufen und eine langfristig orientierte Ausgabenpolitik zentrale Voraussetzungen dafür sind, um die Wohnbauförderung wieder stärker als wirksames Instrument der Wohnungs- und Sozialpolitik zu etablieren.

Titel

Kössl, G. [2026]: Der Finanzierungskreislauf der Wohnbaufördermittel in den österreichischen Bundesländern. Einnahmen, Ausgaben und Selbstfinanzierungskraft. 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 März 2026