

# Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023

Wolfgang Amann  
Alexis Mundt  
Andreas Oberhuber

Jänner 2024

# BERICHTSSTANDARD WOHNBAUFÖRDERUNG 2023

Im Auftrag des Landes Wien, Magistratsabteilung 50

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Dr.MMag. Alexis Mundt

Mag. Andreas Oberhuber

Jänner 2024

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: [office@iibw.at](mailto:office@iibw.at)

Internet: [www.iibw.at](http://www.iibw.at)

# INHALT

HAUPTERGEBNISSE	5
2023 REPORT ON HOUSING SUBSIDIES IN AUSTRIA	8
EINLEITUNG	10
1 WOHNEN IM EU-VERGLEICH	11
1.1 Bevölkerung	11
1.2 Wohnungsbestand	12
1.3 Systeme des sozialen Wohnbaus	13
1.4 Wohnkosten	15
1.5 EU-Hauspreis-Index	17
1.6 Wohnungsneubau	18
1.7 Energieeffizienz – Treibhausgasemissionen	19
2 WOHNEN IN ÖSTERREICH	21
2.1 Bevölkerung	21
2.2 Wohnungsbestand	22
2.3 Wohnkosten	24
2.4 Wohnungsneubau	25
2.5 Baukosten und Baupreise	27
2.6 Wohnungsbedarfsschätzung	28
3 WOHNBAUFÖRDERUNG BUNDESLÄNDER	30
3.1 Förderungsgebarung	30
3.2 Neubauförderung	33
3.3 Sanierungsförderung	35
3.4 Subjektförderung	40
3.5 Umweltpolitische Lenkungseffekte	42
4 WOHNBAUFÖRDERUNG IN WIEN	47
4.1 Förderungsgebarung	47
4.2 Neubauförderung	48
4.3 Sanierungsförderung	50
4.4 Subjektförderung	51
4.5 Neuerungen 2023	52
4.6 Förderungsmodelle Neubau	53
4.7 Förderungsmodelle Sanierung	55
5 FÖRDERUNGSMODELLE IN DEN BUNDESLÄNDERN	59
5.1 Schwerpunkte der Fördersysteme	59
5.2 Allgemeine Trends der Fördersysteme	59
5.3 Besonderheiten und Neuerungen der Fördersysteme	60
5.4 Wohnbauprogramme	64
5.5 Anspruchsberechtigung und Einkommensgrenzen	64
5.6 Neubau Eigenheime	66
5.7 Neubau Mietwohnungen	69
5.8 Sonstige Förderungsbestimmungen	70
5.9 Eigentumswohnungen und andere Ankaufsförderungen	71
5.10 Sanierungsförderungen	74
5.11 Wohnbeihilfen	77
6 ANHANG	82
6.1 Abbildungsverzeichnis	82
6.2 Literatur	83

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGWR	Adress-, Gebäude und Wohnungsregister
AWA	Anrechenbarer Wohnungsaufwand
AZ	Annuitätenzuschuss
BGF	Bruttogeschoßfläche
BIP	Brutto-Inlandsprodukt
BK	Betriebskosten
BMF	Finanzministerium
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
BP	Basispunkte
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
COICOP	Classification of Individual Consumption by Purpose = Verbrauchsgruppen im VPI
DL	Darlehen
EH	Eigenheim
EMED	Eigenmittlersatzdarlehen
EU-SILC	EU Statistics on Incomes and Living Conditions
EZB	Europäische Zentralbank
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HH	Haushalte
HWB	Heizwärmebedarf
idF	in der Fassung ...
LTV	Loan to Value Ratio
MGW	Mehrgeschoßwohnbau
MOE	Mittel-Ost-Europa
MZ	Mikrozensus
NF	Nutzfläche
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
PEB	Primärenergiebedarf
PH	Passivhaus
PHPP	Passivhausprojektierungspaket
rAZ	rückzahlbarer Annuitätenzuschuss
SMR	Sekundärmarktrendite
THG	Treibhausgase
USt.	Umsatzsteuer
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
VZ	verlorener Zuschuss
WBF	Wohnbauförderung
WBFG	Wohnbauförderungsgesetz
WBH	Wohnbeihilfe
WBI	Wohnbauinitiative
WFRL	Wohnungsförderungsrichtlinien
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
ZMR	Zentrales Melderegister
ZWA	Zumutbarer Wohnungsaufwand
ZZ	Zinszuschuss

Abkürzungen für die Bundesländer: B, K, NÖ, OÖ, S, St, T, V, W.  
Staaten-Abkürzungen gemäß Länder-Codes von Internet-Domains.

# HAUPTERGEBNISSE

## → Bevölkerungsprognose stabil, gute Wohnversorgung

Österreich zeigt die im Vergleich zu den Nachbarländern (außer der Schweiz) stärkste Bevölkerungsentwicklung. Auch in den Zeiten der Pandemie legte die Bevölkerung kräftig zu. 2022 kam es, bedingt durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, zu einem Wachstumsschub um über 100.000 Personen. Auch für 2023 wird ein starker Anstieg um fast 80.000 Menschen erwartet. Der Zuwachs entfällt überproportional auf die Bundeshauptstadt. Gleichzeitig zeigen viele Indikatoren eine trotz der Krise sehr gute Wohnversorgung der Bevölkerung. Die Wohnkosten und der Anteil des Haushaltseinkommens, den der Durchschnittshaushalt für Wohnen aufzuwenden hat, nähern sich zwar dem EU-Durchschnitt an, liegen aber dennoch unter dem Niveau der Mehrzahl der Nachbarländer, vor allem jenen mit ähnlich großen Mietwohnungsbeständen.

## → Turbulente Entwicklungen in der gesamten Wertschöpfungskette

Die Wohnungsmarktdynamik hat sich nach extremen Steigerungen der Wohneigentumspreise mit Höchstwerten von bis zu +15% im Jahresabstand (4. Quartal 2021 und 1. Quartal 2022) beruhigt und ist seit dem 2. Quartal 2023 negativ. Ausschlaggebend für diese turbulente Entwicklung sind der übermäßige Anstieg der Baupreise, die massive Erhöhung des Kapitalmarktzinssatzes und die seit 8/2022 geltenden Belehnungsregeln für Hypothekarkredite (KIM-Verordnung). Die Immobilien- und Bauwirtschaft ist aufgrund des Einbruchs bei den Neubauzahlen und dem Zinsanstieg massiv unter Druck. Eine Insolvenzwelle steht bevor, mit noch unabsehbaren Folgen auch für Wohnversorgung und Beschäftigung.

## → Einbruch des Wohnungsneubaus

Nach Höchstständen von österreichweit über 85.000 baubewilligten Wohnungen 2017 und 2019 hat ein scharfer Einbruch der Bauleistung eingesetzt. Die Baubewilligungszahlen haben 2022 die Marke von 60.000 (neue Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden) unterschritten. Für 2023 ist ein Rückgang auf etwa 40.000 Einheiten und somit eine Halbierung gegenüber 2019 zu erwarten. Die bisher hohen Bewilligungszahlen wirken sich zeitverzögert als Fertigstellungen am Wohnungsmarkt aus. Österreichweit wurde 2022 mit über 78.000 Einheiten der höchste Wert seit Jahrzehnten erreicht. Ein massiver Einbruch steht allerdings unmittelbar bevor. Gemäß IIBW-Prognose wird der Output 2025 bei deutlich unter 50.000 neuen Wohnungen liegen.

## → Erosion der Förderausgaben

Zwischen 1996 und 2016, somit zwanzig Jahre lang, machten die Wohnbauförderausgaben der Länder konstant zwischen € 2,4 und 3 Mrd. aus, allerdings ohne Anpassung an Inflation, Steueraufkommen oder Wirtschaftsleistung. Seither sinken sie stark. 2019 unterschritten sie erstmals seit fast 30 Jahren die 2-Milliarden-Grenze, 2022 war es mit unter € 1,9 Mrd. noch einmal weniger und -14% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Ein Gegengewicht bildete die Sanierungsförderung des Bundes, die mit über € 460 Mio. ein nie dagewesenes Volumen erreichte und fast mit jener der Länder gleichzog. Die wohnungsbezogenen Ausgaben des Staates machen damit 0,5% des Brutto-Inlandsprodukts aus. Damit liegt Österreich weiterhin deutlich unter dem OECD-Durchschnitt. Ende der 1990er Jahre lag dieser Wert noch bei 1,3%. Zurückzuführen ist dies auf ein anhaltend niedriges Niveau in fast allen Förderungsschienen der Länder. Die Ausgaben für die großvolumige Neubau- und die Sanierungsförderung waren zwar etwas höher als im Vorjahr, aber um -17% bzw. -5% unter dem langjährigen Durchschnitt. In der Subjektförderung setzte sich der negative Trend der Vorjahre ebenso fort wie in der

Förderung des Eigenheims (-17%/-23% zum zehnjährigen Durchschnitt). 2022 waren die Rückgänge noch dadurch erklärlich, dass sich etliche Bundesländer die historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen durch entsprechende Förderungsmodelle zunutze gemacht haben. Demgemäß brachten die stark gestiegenen Baupreise und die seit Mitte 2022 stark gestiegenen Kapitalmarktzinsen die Länder unter großen Druck. Die Anpassung an die neuen Realitäten bei Baupreisen und Zinsen führt in der Mehrzahl der Länder zu aktuell sehr geringen Förderungsaktivitäten. Dies ist insofern besorgniserregend, als auch der freifinanzierte Markt eingebrochen ist.

## → Wie hoch sind die Spielräume der Wohnbauförderung?

Mit den geänderten Kapitalmarktbedingungen sollte die Finanzierungsfunktion der Wohnbauförderung wieder in den Vordergrund treten. Dafür benötigt sie allerdings finanzielle Spielräume. Zweckzuschüsse stehen seit Ende der 2000er Jahre nicht mehr zur Verfügung. Dafür gewinnen die Rückflüsse aus ausstehenden Darlehen wachsende Bedeutung. Mit dem Finanzausgleich 2018 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag in Höhe von 1% der Lohnsumme, das sind mittlerweile ca. € 1,3 Mrd., in eine Länderabgabe umgewandelt. Gleichzeitig summieren sich die Rückflüsse aus ausstehenden Darlehen auf mittlerweile € 1,4 Mrd. Der Mehrzahl der Bundesländer gelingt es mittlerweile, mit diesen beiden Komponenten ihre Wohnbauförderungsausgaben zu bestreiten, aber nicht allen. Im aktuellen Finanzausgleich scheint die Wohnbauförderung zwar Berücksichtigung zu finden, v.a. hinsichtlich Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele. Die vielfach geforderte Wiedereinführung der Zweckbindung der genannten Ertragskomponenten stand aber nicht zur Debatte.

## → Stark rückläufige Förderungszusicherungen

Nach einem Einbruch der Förderleistung 2021 gegenüber dem Vorjahr um -20% ging sie 2022 um noch einmal -6% auf 17.600 zugesicherte Wohneinheiten zurück. Darin enthalten sind auch etwas über 2.000 neue Wohnungen, die im Rahmen der Sanierungsförderung zugesichert wurden. Die Förderleistung liegt damit um ein Drittel unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Die 13.800 geförderten Geschößwohnungen bedeuten einen Rückgang um -35% gegenüber dem langjährigen Durchschnitt. In keinem der Bundesländer lag die großvolumige Neubauförderung über dem zehnjährigen Durchschnitt. Bei der Eigenheimförderung gab es mit 3.800 etwas mehr Zusicherungen als im Vorjahr, aber um -26% weniger als im zehnjährigen Durchschnitt und nur einen Bruchteil der Förderleistung der 1990er Jahre. Der Förderungsdurchsatz, also das Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen, der bis in die 2000er Jahre noch bei 80-90% lag, ist bei Geschößwohnungen auf etwa 40%, bei Eigenheimen auf rund 20% gesunken. In mehreren Bundesländern hat die Eigenheimförderung ihre einstige Bedeutung fast gänzlich verloren (Steiermark, Burgenland, Kärnten, Salzburg). Daraus resultieren einerseits ein verringerter öffentlicher Aufwand, andererseits der Verlust von Lenkungseffekten, beispielsweise hinsichtlich des Klimaschutzes. Der Anteil an Förderfällen mit besonders hohem thermisch-energetischem Standard steigt kontinuierlich und erreicht mittlerweile über 40% aller Förderungszusicherungen im Neubau.

## → Sanierungen nur wegen Boom beim Heizungstausch positiv

Mit dem vorliegenden Berichtstandard Wohnbauförderung wird für die Dokumentation der Sanierungsförderung auf Daten zurückgegriffen, die das Umweltbundesamt für das Klimaschutzministerium erhebt. Die Förderung der Wohnhaussanierung hatte 2009 einen Höchststand. Wurden damals noch rund 46.000 umfassende Sanierungen gefördert, waren es 2018 unter 15.000. Und so viele waren es auch 2022 noch. Ähnliche Rückgänge um rund zwei Drittel gab es auch bei geförderten Einzelbauteilmaßnahmen. Ein stark positiver Trend zeigt sich demgegenüber bei der geförderten Umstellung von Heizungssystemen. Ihre Zahl stieg von unter 14.000 (2017) auf zuletzt 52.000. Daraus resultiert eine geförderte Sanierungsrate

von früher bis zu 1,9%, die ihren Tiefststand 2018 mit 0,6% erreichte und seither von sehr niedrigem Niveau aus wieder auf zuletzt 0,8% gestiegen ist. Bei Sanierungen ohne Förderung entwickelten sich in den letzten Jahren die umfassenden Sanierungen negativ, die Einzelbauteilmaßnahmen, v.a. der Heizungstausch, demgegenüber positiv. Zusammen lag die Sanierungsrate um das Jahr 2010 bei etwa 2,2%, sank danach bis 2015 auf ca. 1,5% und stagniert seither auf diesem Niveau. Zur Erreichung der Klimaziele ist ein rascher Anstieg auf 2,8% nötig.

## → Wohnbeihilfe verliert weiter an Stellenwert

Die Ausgaben der Länder für die Wohnbeihilfe sind seit 2010 rückläufig. Daran hat weder die Covid-Pandemie noch die aktuell hohe Inflation etwas geändert. Auch die Zahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte ging 2022 weiter stark zurück. Einzelne Bundesländer bauen ihre Systeme aus, während andere Einschränkungen vornehmen.

# 2023 REPORT ON HOUSING SUBSIDIES IN AUSTRIA

The “Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023“ is an update of a comprehensive report on Austrian housing subsidies, conducted annually since 2010 on behalf of the City of Vienna. This study is the most comprehensive data collection and analysis available on the Austrian housing subsidy schemes by the nine Austrian regions (“Länder”) and their context concerning EU trends, housing in Austria in general, demographics, the building sector, and climate policy. It puts specific focus on the position of Vienna in comparison to the other eight Austrian regions and neighbouring EU countries and documents the existing regional housing subsidy schemes in all nine regions. The “Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023” builds on the last available data sources concerning housing policy expenses by the regions, data collected by the Environment Agency Austria (Umweltbundesamt) on subsidized refurbishments, housing statistics, population trends, construction activity and climate policy expenses. It also incorporates specific survey data collected from housing practitioners in the respective regional administrations. The study yields the following main results.

## → Population forecast stable, good housing supply

Austria shows the strongest population growth compared to its neighbouring countries (except Switzerland). The population also grew strongly during the pandemic. In 2022, there was a growth spurt of over 100,000 people due to Russia's war against Ukraine. A strong increase of almost 80,000 people is expected for 2023. The growth will be disproportionately high in Vienna. At the same time, many indicators show that the population has a very good housing supply despite the crisis. Although housing costs and the proportion of household income that the average household has to spend on housing are approaching the EU average, they are still below the level of the majority of neighbouring countries, especially those with similarly large rental housing stock.

## → Turbulent developments across the entire value chain

Following extreme increases in residential property prices with peaks of up to +15% year-on-year (end of 2021), the housing market has calmed down and has shown negative dynamics since the 2nd quarter of 2023. The main reasons for this turbulent development are the excessive rise in construction prices, the massive increase in the capital market interest rate and the new lending rules for mortgage loans set by the Austrian Financial Market Authority. The property and construction industry is under massive pressure due to the slump in new construction and the rise in interest rates. A wave of insolvencies is imminent, with as yet unforeseeable consequences for housing supply and employment.

## → Slump in new residential construction

After peaking at over 85,000 housing permits across Austria in 2017 and 2019, there has been a sharp slump in construction output. In 2022, the number of building permits fell below the 60,000 mark (new flats in new and existing buildings). For 2023, a decline to around 40,000 units and thus a halving compared to 2019 is expected. In Vienna, up to 26,000 flats with building permits were documented in the past (2017). In 2022, however, this figure was only 14,000, and is expected to fall below the 10,000 unit mark in 2023. The previously high number of housing permits will have a delayed effect as completions on the housing market. Austria-wide, the highest figure for decades was reached in 2022 with over 78,000 units. However, a massive slump is imminent. According to the IIBW forecast, output in 2025 will be well below 50,000 new homes.

## → Erosion of subsidy expenditure

Between 1996 and 2016, i.e. for twenty years, housing subsidy expenditures in Austria remained constant at between € 2.4 and 3 billion, albeit without adjustment for inflation, tax revenue or economic performance. Since then, they have fallen sharply. In 2019, they fell below the € 2 billion mark for the first time in almost 30 years, and in 2022 the level was even less at under € 1.9 billion and -14% below the ten-year average. This was somewhat offset by the federal government's refurbishment initiatives, which reached an unprecedented volume of over € 460 million and almost equalled that of the "Länder". Public housing expenditure in Austria thus accounts for 0.5% of gross domestic product. This is well below the OECD average. At the end of the 1990s, this figure was still 1.3%. This is due to a persistently low level in almost all of the subsidy schemes of the "Länder". Although expenditure on multi-apartment new construction and renovation subsidies was slightly higher than in the previous year, it was -17% and -5% respectively below the long-term average. The negative trend of previous years continued in the area of housing benefits as well as in subsidies for single-family homes (-17%/-23% compared to the ten-year average). In 2022, the declines could still be explained by the fact that a number of "Länder" took advantage of the historically low capital market interest rates with corresponding subsidy models. Accordingly, the sharp rise in construction prices and the sharp rise in capital market interest rates since mid-2022 put the "Länder" under great pressure. The adjustment to the new realities of construction prices and interest rates is currently leading to very low subsidy activity in the majority of "Länder". This is worrying insofar as the private market has also collapsed.

## → How much room for manoeuvre is there for housing subsidies?

With the changed capital market conditions, the financing function of housing subsidies should once again take centre stage. However, this requires financial room for manoeuvre. Earmarked subsidies have no longer been available since the end of the 2000s. Instead, the return flows from outstanding loans are becoming increasingly important. With the 2018 financial equalisation, the Wohnbauförderungsbeitrag (housing subsidy contribution), amounting to 1% of the wage bill, which is now around € 1.3 billion, was converted into a tax of the "Länder". At the same time, the repayments from outstanding loans now total € 1.4 billion. The majority of the "Länder" are now able to cover their housing subsidy expenditure with these two components, but not all of them. In the current financial equalisation, housing subsidies do appear to be taken into account, particularly with regard to measures to achieve climate targets. However, the reintroduction of the earmarking of the aforementioned revenue components, which has been called for many times, was not up for debate.

## → Sharp decline in the number of subsidized housing units

Following a -20% year-on-year slump in subsidized output in 2021, it fell by a further -6% to 17,600 subsidized residential units in 2022. This figure also includes just over 2,000 new apartments that were realized as part of subsidized refurbishments. The subsidized output is therefore a third below the ten-year average. The 13,800 subsidized multi-storey apartments represent a decline of -35% compared to the long-term average. In none of the "Länder" was large-volume subsidized new construction above the ten-year average; only in three (Lower and Upper Austria, Tyrol) was the decline less than -20%. Particularly sharp declines were recorded in Vienna, Carinthia and Burgenland. At 3,800, there were slightly more subsidized single-family homes than in the previous year, but -26% less than the ten-year average and only a fraction of the subsidy output of the 1990s. The subsidization-share, i.e. the ratio of subsidized units to building permits, which was still 80-90% until the 2000s, has fallen to around 40% for apartments in multi-apartment buildings and around 20% for single-family homes. In several "Länder", the promotion of single-family homes has almost completely lost its former significance (Styria,

Vienna, Burgenland, Carinthia, Salzburg). This has resulted in reduced public expenditure on the one hand and the loss of steering effects, for example with regard to climate protection, on the other. The proportion of subsidized cases with particularly high thermal-energy standards is rising continuously and now accounts for over 40% of all subsidized new units.

## → Refurbishments only positive due to boom in heating replacement

For statistics on housing renovation, this report refers to data collected by the Federal Environment Agency (UBA). Subsidies for housing renovation peaked in 2009. While deep renovation of around 46,000 housing units were subsidized at that time, the figure was less than 15,000 in 2018 and the still the same number in 2022. There were similar declines of around two thirds in subsidized renewal of building envelopes and windows. In contrast, there was a strong positive trend in the subsidized conversion of heating systems. Their number rose from under 14,000 (2017) to 52,000 most recently, resulting in a subsidized renovation rate of up to 1.9% in the past, which reached its lowest point in 2018 at 0.6% and has since risen again from a very low level to 0.8%. In the case of refurbishments without subsidies, deep renovation has developed negatively in recent years, while single building component measures, especially heating replacements, have developed positively. Together, the renovation rate was around 2.2% in 2010, then fell to around 1.5% by 2015 and has stagnated at this level since then. A rapid increase to 2.8% is necessary to achieve the climate targets.

## → Housing benefits continue to lose importance

Housing benefits have been declining since 2010. Neither the COVID-pandemic nor the current high inflation have changed this. The number of households receiving housing benefits also continued to fall sharply in 2022. Some “Länder” are expanding their systems, while others are introducing restrictions. At the same time, minimum income schemes (BMS) are expanding. The expenditure for this now exceeds that of the housing benefits of the “Länder”. Some “Länder” have concentrated all housing-cost related subsidies in their social policy departments.

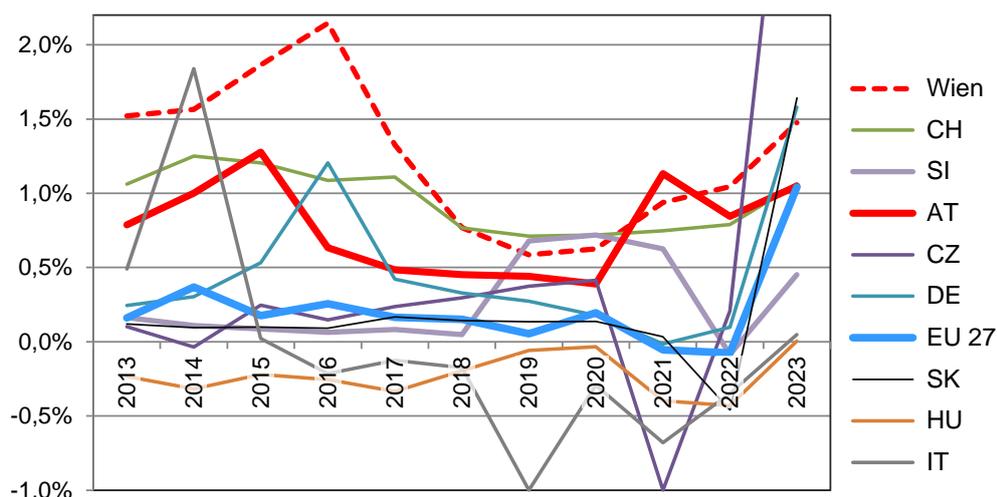
# 1 WOHNEN IM EU-VERGLEICH

## 1.1 BEVÖLKERUNG

Ohne das Vereinigte Königreich leben aktuell etwa 447 Mio. Menschen legal in der Europäischen Union (2022). Das jährliche Bevölkerungswachstum lag im vergangenen Jahrzehnt bei konstant 0,1 bis 0,2% pro Jahr; Seit 2020 ist die Bevölkerungszahl jedoch leicht rückläufig (-0,1%). Die Unterschiede zwischen den Mitgliedsländern sind erheblich und reichen im Fünfjahresdurchschnitt (2017-202) von jährlichen Rückgängen von annähernd -1% (einzelne baltische Staaten, Kroatien, Bulgarien) bis zu jährlichen Zuwachsraten von 2% und mehr (Malta, Island, Luxemburg). In Zentraleuropa zeigt Österreich mit +0,5% im Fünfjahresdurchschnitt das stärkste Wachstum (Grafik 1), wobei das Wachstum von 2016 bis 2021 stetig auf 0,4% sank, zuletzt als Auswirkung des Ukraine-Krieges aber wieder deutlich auf etwa 1% angestiegen ist. Unter den Nachbarländern haben nur die Schweiz und Liechtenstein stärkere Wachstumsraten. Deutschland wuchs im vergangenen Jahrzehnt schwach und stagnierte 2021/22. Italien und Ungarn zeigen eine fortwährend negative Bevölkerungsentwicklung. Tschechien, die Slowakei und Slowenien wuchsen in den meisten Jahren leicht, verloren aber in einzelnen Covid-Jahren deutlich an Bevölkerung. Der Krieg in der Ukraine führte in vielen Nachbarländern zu starkem Bevölkerungswachstum, vor allem in den Hauptstädten. Allein in Tschechien legte die Bevölkerung im Laufe des Jahres 2022 um etwa 450.000 Menschen zu (4,3%, Eurostat).

Die aktuelle Bevölkerungsprognose von Eurostat weist für das kommende Jahrzehnt für die Schweiz ein weiterhin starkes Wachstum von jährlich durchschnittlich 0,5% aus. Es folgen Tschechien, Österreich und Deutschland mit 0,3-0,2%. In der Slowakei und Slowenien dürfte die Bevölkerungszahl stagnieren, in Italien und Ungarn weiter leicht sinken. Krisenhafte Entwicklungen sind freilich nicht prognostizierbar.

Grafik 1: Bevölkerungswachstum im EU-Vergleich (% p.a.)



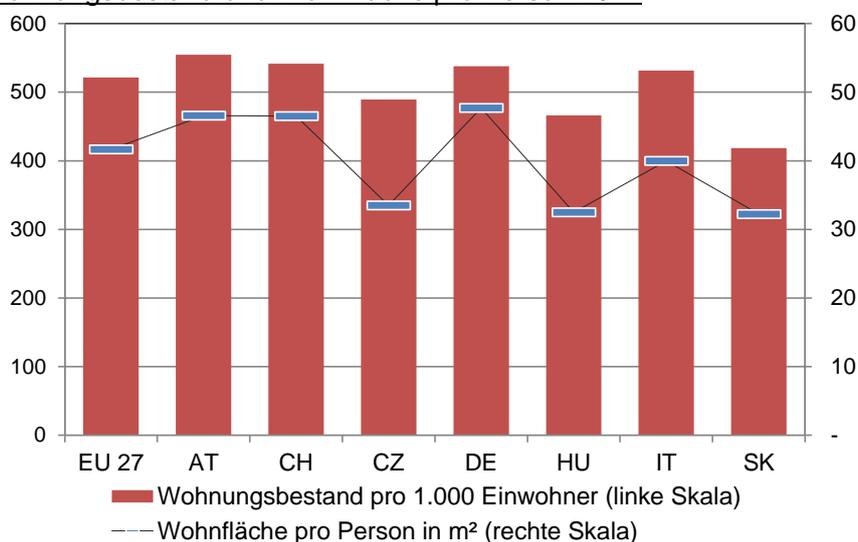
Anm.: Länder-Abkürzungen gem. Internet-Domain: Österreich (AT), Schweiz (CH), Tschechische Republik (CZ), Deutschland (DE), Ungarn (HU), Italien (IT), Slowakei (SK). 2023 Österreich Bevölkerungsprognose 1/2023; Wien: Stadt Wien. Rückgänge wurden mit -1% gekappt.

Quelle: Eurostat; Statistik Austria, IIBW.

## 1.2 WOHNUNGSBESTAND

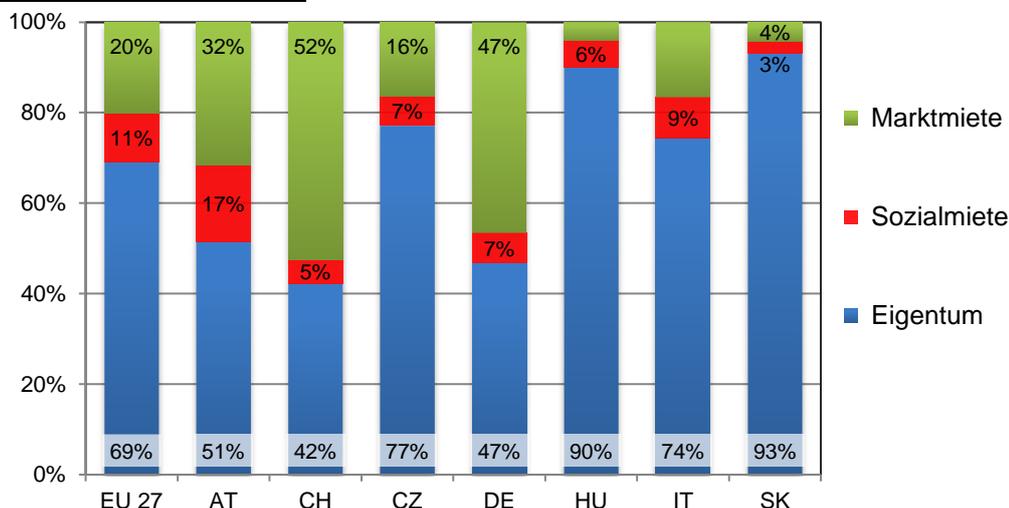
EU-weit gibt es aktuell (2022) einen Bestand von etwa 233 Mio. Wohnungen. Das sind etwas über 520 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, d.h. im Durchschnitt kommt auf rund zwei Einwohner eine Wohnung (Grafik 2). Der Wohnungsbestand hat in den meisten Ländern über die Jahrzehnte stark zugenommen. Einen unterdurchschnittlichen Bestand haben die östlichen Länder der EU: die Slowakei mit etwas über 400 Einheiten pro 1.000 Einwohner, Ungarn mit knapp 470 und Tschechien mit etwa 490. Österreich liegt mit über 550 Einheiten pro 1.000 Einwohnern deutlich über dem EU-Durchschnitt und in einem ähnlichen Bereich wie etliche nordeuropäische Länder. Die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner korreliert mit der durchschnittlichen Haushaltgröße, die in Österreich und Deutschland wesentlich geringer ausfällt als in den erwähnten östlichen Nachbarstaaten. Ebenfalls korreliert ist die Wohnfläche pro Person: Sie liegt im EU27-Durchschnitt bei aktuell knapp 42m<sup>2</sup> und in Österreich mit fast 47m<sup>2</sup> deutlich darüber. In Ländern mit geringerem Wohnungsbestand und größeren Haushalten kommen hingegen nur etwa 32m<sup>2</sup> Wohnfläche auf eine Person (Slowakei, Ungarn).

Grafik 2: Wohnungsbestand und Wohnfläche pro Person 2022



Quelle: Eurostat; Euroconstruct 6/2023; teilweise IIBW-Schätzung.

Grafik 3: Rechtsverhältnisse 2022



Quelle: Eurostat; IIBW.

EU-weit leben 69% der Einwohner im Eigentum (Grafik 3), je nach Land vorwiegend in Eigenheimen oder in Eigentumswohnungen im Mehrwohnungsbau. Die Eigentumsquote ist seit einem Jahrzehnt leicht rückläufig. 20% leben in Mietwohnungen, die Marktmieten verrechnen, rund 11% in Sozialmietwohnungen. Die Quelle (EU-SILC) definiert diese durch Mieten unter dem Marktniveau und stellt nicht auf den Bauträger ab.

Der Eigentumsanteil variiert sehr stark über die Länder. Er liegt in reicheren Ländern tendenziell niedriger, am niedrigsten in der Schweiz mit 42%, in Deutschland stark rückläufig mit 47% und in Österreich mit 51% (gemäß Mikrozensus sogar nur 48% der Hauptwohnsitz-Wohnungen). Am höchsten liegt er in einigen östlichen EU-Mitgliedsstaaten, allen voran in Rumänien mit rund 95%, sehr hoch auch in der Slowakei mit 93% und in Ungarn mit 90%. Der Mietanteil macht hingegen in Mittel-Ost-Europa regelmäßig einen geringeren Anteil aus und ist in West- und Nordeuropa höher. Unter den Vergleichsländern sticht Österreich mit einem sehr hohen Anteil an Sozialmietwohnungen von 17% heraus (EU-SILC-Definition). Unter Anwendung unserer eigenen Definition des sozialen Mietsegments (kommunale + GBV-Mietwohnungen) liegt der Anteil sogar bei rund 24% (s. Kap. 2.2). Der hohe und wachsende Anteil an sozialen Mietwohnungen ist in Österreich eine Besonderheit, die sonst nur von den Niederlanden, Schweden und Dänemark erreicht wird (s. Kap. 1.3).

Der österreichische Wohnungsbestand zeichnet sich durch hohe Qualität aus. Sie liegt über dem europäischen Durchschnitt in Bezug auf Wohnnutzflächen, Ausstattungsmerkmale, effiziente Heizungssysteme und das Fehlen von wohnungsbezogenen Problemlagen (Jany u.a., 2023; OECD, 2023; Statistik Austria, 2023b; für Wien: Verwiebe u.a., 2020).

### **1.3 SYSTEME DES SOZIALEN WOHNBAUS**

Entwickelte Staaten haben unterschiedliche Möglichkeiten gefunden, eine ausreichende Wohnversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Das internationale Spektrum dieser Zugangsmöglichkeiten zeigt, dass insbesondere in einigen Staaten Europas ein vom kommerziellen Sektor abgegrenztes, durch öffentliche oder gemeinnützige Anbieter gebildetes, soziales Mietsegment Bedeutung gewonnen hat.

In Anlehnung an Kemeny (1995; u.a. 2005) lassen sich Wohlfahrtsstaaten hinsichtlich der Wohnungspolitik in zwei Gruppen einteilen, deren Unterscheidungsmerkmal die Tendenz zu mehr oder weniger Kollektivismus im Wohnungsbestand ist: Die den Eigenheimbesitz betonenden Staaten wie Australien, Kanada und die USA haben eine auf das Private konzentrierte Gesellschaftsstruktur. Ein kleiner Sozialmietensektor wird durch den Staat kontrolliert, finanziert und bleibt bestimmten Zielgruppen mit niedrigen Einkommen sowie Risikogruppen vorbehalten. Er hat die Funktion eines Sicherheitsnetzes, führt aber auch zu einer Stigmatisierung der begünstigten Haushalte. Der private Mietensektor ist durch ein hohes Preisniveau und unsichere Vertragsverhältnisse gekennzeichnet. Diese Struktur ist neben den englischsprachigen Ländern auch für südeuropäische Länder und auch Mittel-Ost- und Südost-Europa typisch.

Die zweite Gruppe von Staaten – zu der u.a. Schweden, die Niederlande, Dänemark und Österreich gehören – hat eine historisch bedingte Tendenz zu mehr Kollektivismus in der Wohnungspolitik: Es existiert ein großer sozial gebundener Wohnungsbestand mit Kostenmieten, der durch seine Konkurrenz auch den privaten Mietsektor in einem durchlässigen Mietwohnungsmarkt beeinflusst. In einem solchen „einheitlichen Mietmarkt“ ist das Mietenniveau am privaten Markt durch den Wettbewerb zum geförderten Mietmarkt geprägt. Sozialwohnungen sind für breitere Bevölkerungsschichten zugänglich, wodurch Residualisierung und Ghettobildung weitgehend vermieden werden kann. Die Gliederung von Kemeny

bietet überzeugende Erklärungen für wesentliche Unterschiede zwischen den europäischen Ländern. Die Unterteilung deckt sich in erheblichem Maß hinsichtlich der bevorzugten Förderungsmodelle. Die großen Sozialwohnungsbestände in den Ländern mit einheitlichen Mietmärkten sind überwiegend durch objektbezogene Förderungen aufgebaut worden. Der Trend geht jedoch auch dort seit mehreren Jahrzehnten in Richtung bedarfsorientierter Förderungen (Subjektförderungen) (Housing Europe, 2017, 2023; Krapp u.a., 2022). Seit der Globalen Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2008 haben manche europäischen Staaten mit eher unbedeutenden Sozialmietsektoren diesem Wohnungssegment wieder verstärkt Aufmerksamkeit gewidmet und entsprechende angebotsseitige Förderungen etabliert (Darlehen, verlorene Zuschüsse, Bauland; Wieser & Mundt, 2014; Krapp u.a., 2022; OECD, 2023b). In der Regierungserklärung der deutschen Bundesregierung (2021) unter SPD-Führung ist die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit angeführt, die Ende der 1980er Jahre abgeschafft worden ist. In Irland wurde 2022 unter einer Koalition von Mitte-Rechts-Parteien mit den Grünen ein Wohnbauprogramm „Housing for All“ eingeführt, dessen Kernelement ein von anerkannten Nonprofit-Wohnungsunternehmen umzusetzendes Kostenmieten-System ist. Bei der Entwicklung des Modells wurden Anleihen an der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit genommen. Die intendierte rasche Skalierung auf jährlich bis zu 9.000 Wohnungen verzögert sich derzeit etwas.

Die universellen Systeme bauen auf einem Modell des Sozialwohnungsangebots auf, das soziale Fürsorge als universelles Recht etabliert hat und versucht, für die Gesamtbevölkerung ein leistbares Wohnungsangebot guter Qualität zu schaffen. Oft geht dieses Konzept mit einem verankerten „Recht auf Wohnen“ einher. Es definiert das ausreichende Wohnungsangebot als öffentliche Verantwortung und setzt auf öffentliche oder subventionierte gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus ist es ein Ziel, die soziale Durchmischung innerhalb des sozialen Mietsektors sicherzustellen und dadurch Ghettoisierung und soziale Segregation zu verhindern. Österreich ist eindeutig diesem System zuzuordnen (Mundt, 2018; Smet u.a., 2020; Angel, 2021; Krapp u.a., 2022; OECD, 2021b). Die erfolgreiche Wohnungspolitik in Österreich, und insbesondere Wiens, wird in dieser Hinsicht zunehmend als Inspiration und Vorbild gesehen (Lawson u.a., 2010; Marquardt & Glaser, 2020; OECD, 2020, 2021a, 2023b; UNECE, 2021; Hernández-Morales, 2022; Housing Europe, 2023; NYT, 2023; IIBW & NHP, 2023).

Grafik 4: Klassifizierung von leistbarem Wohnen



Quelle: EU Urban Agenda Partnership for Housing, 2018; UNECE & Housing Europe, 2021; Housing Europe 2023.

Einen innovativen Ansatz zur Klassifizierung der europaweit unterschiedlichen wohnungspolitischen Systeme unternahm die EU Urban Agenda Partnerschaft für Wohnungswesen mit dem in Grafik 4 dargestellten „Housing Continuum“.

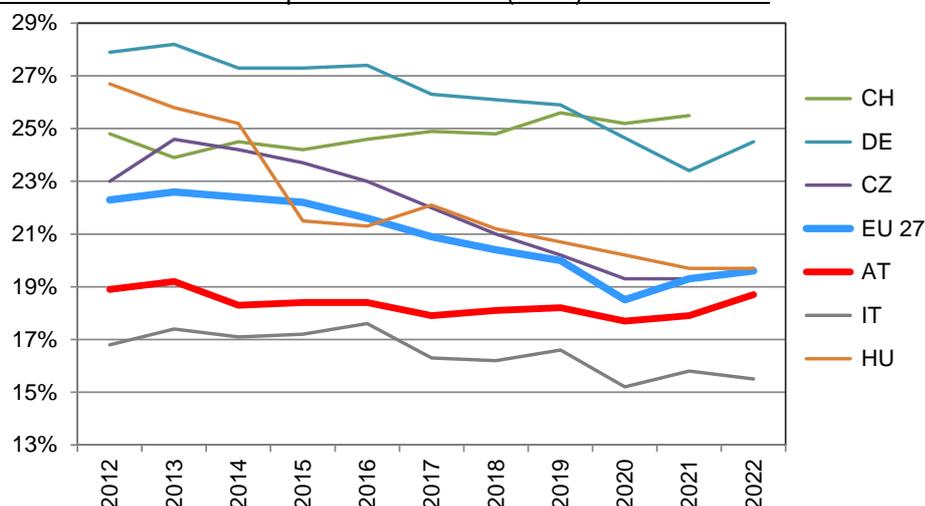
Das IIBW bemüht sich derzeit, den Business Case der Wohnungsgemeinnützigkeit als österreichischen Beitrag zur „New European Bauhaus Rebuild Ukraine“-Initiative zu positionieren (IIBW&NHP, 2023). Zu diesem Zweck wurde das stark zerklüftete WGG auf seine wesentlichen Elemente mit insgesamt nur 18 Paragraphen reduziert.

## 1.4 WOHNKOSTEN

Der Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum, wie er im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelt wird, steigt langfristig mit dem wirtschaftlichen Entwicklungsstand eines Landes. Dies hat unterschiedliche Ursachen, die auch mit den Komponenten der Wohnkosten zusammenhängen: Inkludiert sind tatsächliche Mietkosten, imputierte Mieten für selbstgenutztes Eigentum und wohnungsbezogene Energiekosten. Für Wohnen wird einerseits wegen zunehmender Wohnungsgrößen und Wohnungsqualitäten sowie steigender Marktpreise immer mehr ausgegeben. Andererseits sinkt der Anteil von anderen Konsumgütern (v.a. Nahrungsmittel und Bekleidung) mit steigendem Wohlstand massiv. Die Verlagerung der Konsumausgaben folgt den Präferenzen der Bevölkerung und schlägt sich entsprechend in der Verbrauchsgruppe „Wohnen“ nieder. Es ist also nicht ganz richtig, einseitig von einer steigenden Wohnkosten-„Belastung“ zu sprechen, nachdem diese zum Teil auf geänderte Konsummuster zurückzuführen ist. Allerdings gibt es auch von der Angebotsseite Gründe für steigende Wohnkosten: Steigerungen der Baupreise über der Inflationsrate, zunehmende Urbanisierung, die Dynamik der Baupreise und geringe Angebotselastizitäten (Caldera Sánchez & Johansson, 2011). Diese Aspekte bewirkten v.a. 2020 massive Erhöhungen des Kennwerts (Grafik 5).

Grafik 5 zeigt die Entwicklung der Wohnausgaben in Österreich im Vergleich der Nachbarländer. Im EU-Durchschnitt stieg deren Anteil am privaten Konsum von knapp 21% in den 1990er Jahren auf einen Höchststand von 25% im Jahr 2013. Danach war der Anteil sechs Jahre lang rückläufig, um im Krisenjahr 2020 um nicht weniger als zwei Prozentpunkte nach oben zu schnellen. 2021 ging er leicht zurück,

Grafik 5: Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR) 2002 bis 2022



Quelle: Eurostat, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) nach COICOP; Österreich: Statistik Austria.

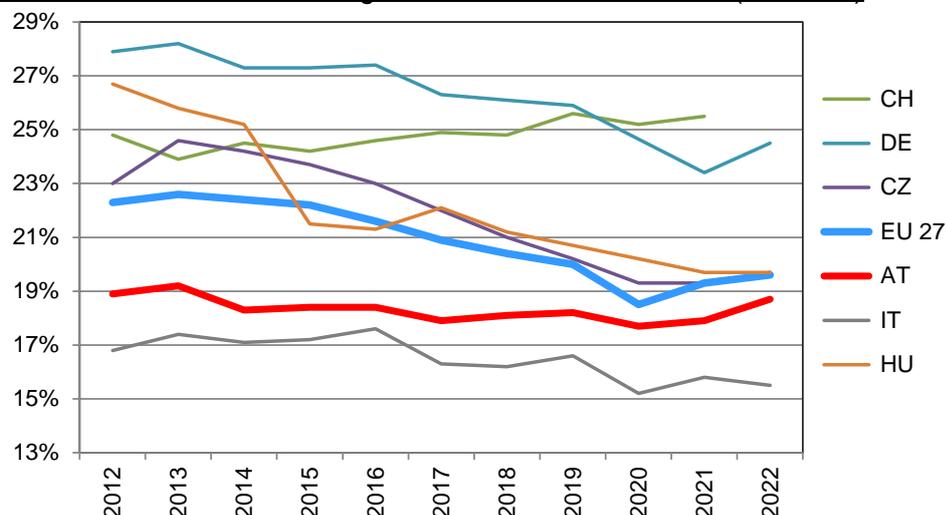
für 2022 ist ein deutlicher Rückgang zu erwarten. Gründe für die verhaltene Entwicklung ab 2013 waren die niedrigen Kapitalmarktzinsen und rückläufigen Energiepreise. Ein Hauptgrund für den massiven Anstieg 2020 ist der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts als Bemessungsgrundlage des Indikators. Auch hat die Covid-Krise zu einem erhöhten Stellenwert des Konsumguts „Wohnen“ und entsprechend höheren Ausgaben geführt. Weiters wirkten sich Covid-bedingte Wohnkostenunterstützungen aus.

Anders hingegen die Entwicklung in Österreich: Während der 1990er und frühen 2000er Jahre lag diese Kennzahl bei konstant knapp 20%. Bis 2019 war dann ein kontinuierlicher Anstieg auf schließlich 22,5% zu beobachten. Der Schub 2020 war mit fast drei Prozentpunkten noch deutlich stärker als der EU-Durchschnitt. Der für Wohnen aufgewendete private Konsum, der in Österreich seit je deutlich unter dem EU-Durchschnitt lag, hat diesen 2020 fast erreicht und überstieg ihn 2021. 2022 gab es eine deutliche Korrektur nach unten um wiederum fast zwei Prozentpunkte. Der Anstieg korrelierte lange Zeit weitgehend mit der Zunahme des Wohnflächenkonsums. Die Zunahmen während der Covid-Krise sind demgegenüber auf dieselben Ursachen wie die im Bezug zum gesamteuropäischen Durchschnitt erwähnten zurückzuführen.

Die zweite maßgebliche Datenquelle für die Beurteilung der Wohnkostenbelastung im europäischen Vergleich ist EU-SILC (Statistik zu Einkommen und Lebensverhältnissen, Grafik 6). Sie beruht auf Haushaltsbefragungen. Die Wohnkosten beinhalten Mieten-, Betriebs- und Energiekosten, bei Eigentum allerdings nur die Zinszahlungen, nicht den Kapaldienst. Letzteres ist auch der Hauptgrund dafür, dass diese Kennzahl im EU-Durchschnitt seit mehreren Jahren rückläufig ist. Gerade in Ländern mit hoher Eigentumsquote bewirken die historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen sinkende Wohnkosten, auch wenn die Marktpreise für Wohnungseigentum in vielen dieser Länder stark gestiegen sind (s. Grafik 7).

In Österreich lag diese Kennzahl lange Jahre bei konstant ca. 18%, stieg zuletzt aber sehr deutlich auf 18,7%. Sie lag in der Vergangenheit um bis zu vier Prozentpunkte unter dem EU-Durchschnitt. Mit sinkenden gesamteuropäischen Kennwerten schrumpfte aber der Unterschied bis 2020 auf unter einen Prozentpunkt und verbleib seither in diesem Bereich. Der kontinuierliche Rückgang des EU-Durchschnitts in den 2010er Jahren ist auf geringe Kapitalmarktzinsen und Energiekosten zurückzuführen, der besonders niedrige Wert 2020 zusätzlich auf Covid-Hilfen.

Grafik 6: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC)



Anm.: Einzelne Jahreswerte (HU, DE) geglättet.  
 Quelle: Eurostat, EU SILC; Österreich: Statistik Austria.

Der grundsätzlich positive Befund für Österreich wird dadurch getrübt, dass die stabile Entwicklung auf eine sinkende Wohnkostenbelastung von Eigentümerhaushalten – im Zehnjahresabstand von 13 auf 11% – bei einer gleichzeitig steigenden Wohnkostenbelastung von Mieter-Haushalten von 24 auf 25% zurückzuführen ist. Mehrere von Armut und Ausgrenzung bedrohte Haushaltstypen sind mit stark steigender Wohnkostenbelastung konfrontiert, etwa Alleinerziehende oder Bezieher:innen von Ausgleichszulagen (Heuberger & Zucha, 2015; Mundt, 2018; Amann & Mundt, 2019; Moussa-Lipp & Verlic, 2023).

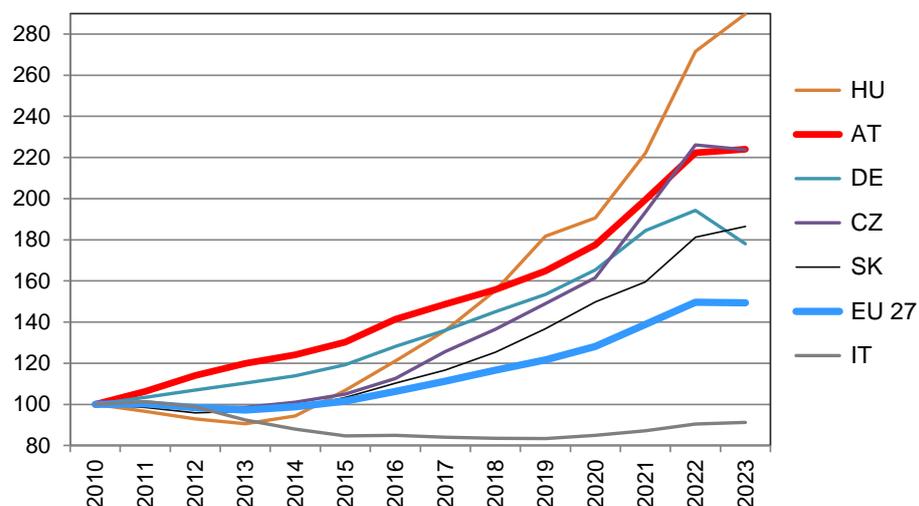
Eine Überbelastung durch Wohnkosten, d.h. wenn mehr als 40% des verfügbaren Nettoeinkommens (unter Berücksichtigung allfälliger Wohnbeihilfen) für Wohnen einschließlich Haushaltsenergie aufgewendet wird, war in Österreich 2022 bei 7,4% der Haushalte gegeben. Nach rückläufigen Entwicklungen während der Covid-Krise, bewirkten deutliche Mieterhöhungen zuletzt einen starken Anstieg. Im EU-Durchschnitt sind es knapp 9%.

Insgesamt hat sich die früher sehr gute Performance der Wohnkosten in Österreich im EU-Vergleich etwas verschlechtert, ist aber weiterhin deutlich besser als in Deutschland und der Schweiz, den beiden Ländern mit ähnlich großen Mietwohnungssektoren wie Österreich.

## 1.5 EU-HAUSPREIS-INDEX

Der EU-Hauspreis-Index bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien ab. Grundlage der Erhebung sind die von Privathaushalten getätigten Käufe von neuen und bestehenden Häusern und Wohnungen. Der Vorteil des EU-Hauspreis-Index ist die europaweite Vergleichbarkeit. Der Hauptzweck des Indikators ist die Früherkennung von volkswirtschaftlich destabilisierend wirkenden übermäßigen Preisentwicklungen am Immobilienmarkt, nachdem dieser 2007 Auslöser der Globalen Finanz- und Wirtschaftskrise gewesen war. Auf dieser Grundlage erließ die österreichische Finanzmarktaufsicht im August 2022 die Verordnung für nachhaltige Vergabestandards bei der Finanzierung von Wohnimmobilien (KIM-VO). Sie trug zum derzeit massiven Nachfrageeinbruch bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen bei.

Grafik 7: EU Hauspreisindex (2010 = 100)



Anm.: 2023: 1. Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum  
 Quelle: Eurostat, IIBW.

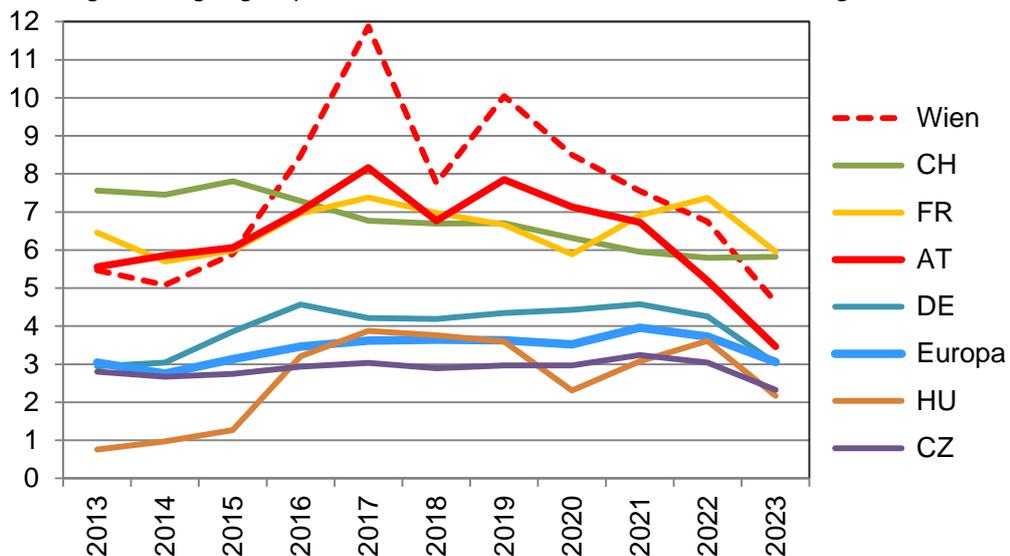
Grafik 7 verdeutlicht einige bemerkenswerte Entwicklungen. Die Hauspreise in Österreich zeigen von 2008 bis 2022 ein ununterbrochen sehr starkes Wachstum von durchschnittlich etwa 7% pro Jahr und in den Covid-Jahren 2020/21 von sogar jeweils rund 12%. Die Hauspreisdynamik lag in dieser Zeit bei mehr als der dreifachen Inflationsrate. Der Höhepunkt wurde im 4. Quartal 2021 erreicht, seither sinkt der Kennwert wieder und ist seit dem 2. Quartal 2023 negativ (-0,3% im Jahresabstand). In Deutschland drehte die Dynamik bereits zwei Quartale früher und ist deutlich stärker ausgeprägt (zuletzt -9,9%). Ausschlaggebend für die Trendwende sind v.a. die ab dem 3. Quartal 2022 global stark gestiegenen Kapitalmarktzinsen. Die in Österreich seit August 2022 geltenden verschärften Belehnungsregeln (KIM-VO) haben den Einbruch der Nachfrage zwar verstärkt, scheinen aber bisher nur bedingten Einfluss auf die Preisentwicklung gehabt zu haben.

Die Trendwende der Wohnimmobilienpreise betrifft den Großteil Europas. Rückläufige Preise sind vorderhand aber v.a. in Zentral- und Nordeuropa zu beobachten, während im Großteil der anderen Länder die Preise – zwar gedämpft – noch steigen. Tschechien und die Slowakei sind, nach noch stärkeren Anstiegen als in Österreich während der Covid-Krise, im zweiten Quartal 2023 ebenfalls ins Minus gerutscht. In Slowenien, der Schweiz und Italien sind sie noch im Plus.

## 1.6 WOHNUNGSNEUBAU

Im Europäischen Durchschnitt entwickelte sich der Wohnungsneubau, nachdem er in Folge der Globalen Finanzkrise 2007/08 massiv eingebrochen war, bis 2022 konstant. Aktuell gehen die Neubauzahlen allerdings in den meisten EU-Ländern nach unten. Um die Länder trotz ihrer unterschiedlichen Größe vergleichen zu können, zeigen Grafik 8 und Grafik 9 die Anzahl von baubewilligten bzw. fertiggestellten Wohnungen in Bezug auf die jeweilige Einwohnerzahl. Bei einem europäischen Durchschnitt von 3,7 baubewilligten Wohnungen pro 1.000 Einwohnern („Euroconstruct“-Länder, nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden) und 4,3 in Deutschland, erreichte Österreich 2022 einen Wert von 5,2, in den Jahren 2017/19 sogar Höchstwerte von etwa 8. Auch nach dem Ende des Neubaubooms liegen die Zahlen in Österreich also noch über jenen der meisten europäischen Länder. Das wird auch 2023 – trotz

Grafik 8: Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich



Anm.: Nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Europa = Euroconstruct-Länder: EU15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz. 2023: Euroconstruct, Österreich: IIBW-Prognose auf Basis des ersten Halbjahrs.

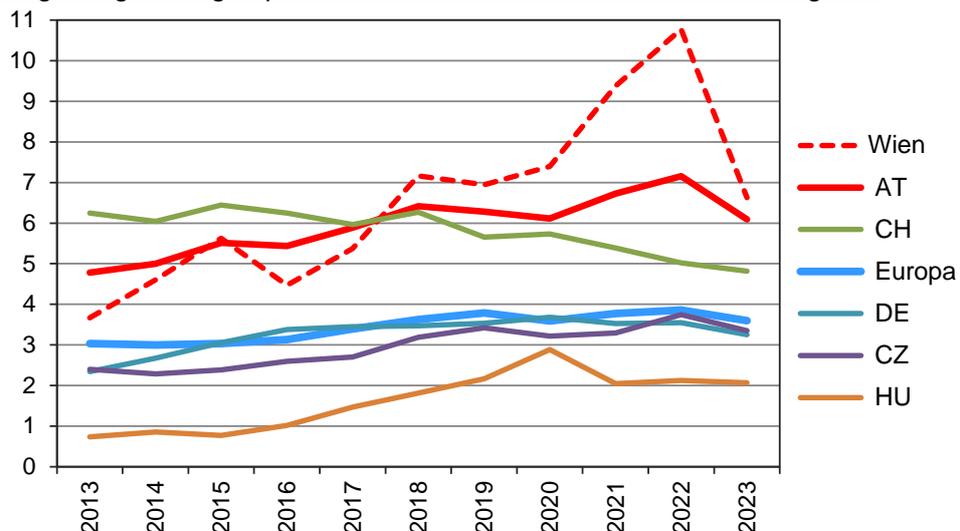
Quelle: Euroconstruct, 6/2023; Statistik Austria, IIBW.

einem Einbruch auf nur noch rund 3,5 Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner – so bleiben. Mehrere andere Länder zeigen ähnlich hohe Werte, insbesondere die Schweiz, Frankreich und Polen. Die meisten anderen mittelost-europäischen Nachbarländer liegen demgegenüber im Bereich des europäischen Durchschnitts, Italien zeigt seit Mitte der 2000er Jahre niedrige Neubauzahlen von nur etwa 1,5 baubewilligte Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Die Wohnungsfertigstellungen (Grafik 9) folgen im Wesentlichen den Baubewilligungen, aber mit einer Verzögerung von zwei bis drei Jahren. Hier war Österreich bis in die frühen 2010er Jahre durch Kontinuität geprägt. Seither steigen die Fertigstellungen mit einem Höhepunkt 2022 markant an. Der zu Ende gegangene Boom bei den Bewilligungen wirkt sich somit erst jetzt voll am Wohnungsmarkt aus. Allerdings ist ein jähes Abklingen absehbar. In einigen Regionen übersteigt mittlerweile der Wohnungsbedarf den Neubau (s. Kap. 2.6, S. 28).

Bemerkenswert ist die Entwicklung der Eigenheime, wo trotz eines massiven Rückgangs der Förderungszusicherungen (s. Kap. 3.2.1) die Baubewilligungen bis 2021 auf ein Niveau weit über dem europäischen Durchschnitt zulegten. Aktuell geht aber fast gar nichts mehr. Es sieht nach einer Halbierung der Bewilligungszahlen aus.

**Grafik 9: Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich**



Anm.: Nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden; Prognose 2023 AT: IIBW; alle anderen Länder: Euroconstruct.

Quelle: Euroconstruct, 6/2023; Statistik Austria; IIBW

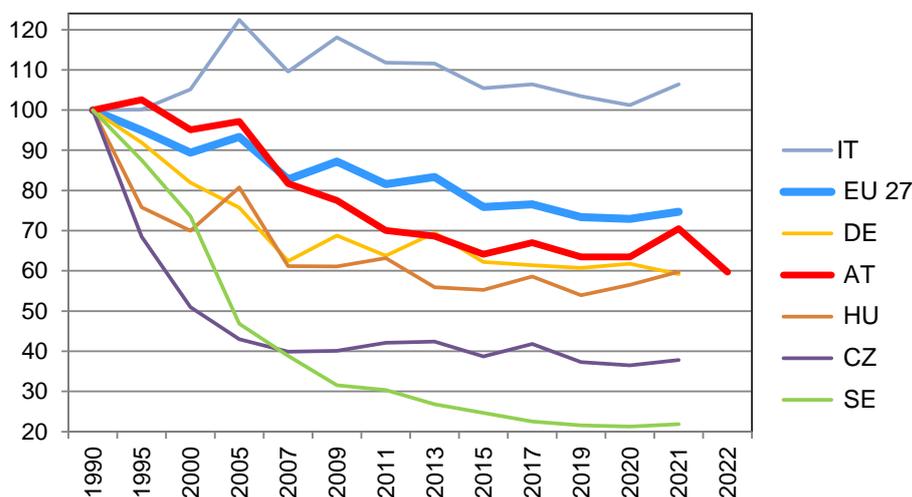
## 1.7 ENERGIEEFFIZIENZ – TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Die Verbesserung der energetischen Effizienz des Gebäudesektors spielt in allen EU-Staaten eine tragende Rolle zur Erreichung der Klimaziele, zu denen sich die Staaten in internationalen, EU-weiten und nationalen Klimastrategien verpflichtet haben. Im Gegensatz zu Verkehr und Industrie, den Problemkindern unter den Sektoren, zeigte der Gebäudebereich in der Vergangenheit eine bessere Performance bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen. Die Entwicklung war insbesondere bis 2014 in zahlreichen EU-Staaten erfolgreich (s. Grafik 10). Danach haben sich die Treibhausgasemissionen im Sektor Gebäude jedoch wieder erhöht bzw. stagnieren. Das Pandemie-Jahr 2020 brachte gleichfalls keine Reduktion der Emissionen im Gebäudesektor, der Wirtschaftsaufschwung 2021 demgegenüber eine deutliche Erhöhung.

Ähnliches trifft auch auf Österreich zu: Die österreichischen THG-Emissionen im Sektor „Gebäude“ stagnierten zwar bis 2004, entwickelten sich danach aber für zehn Jahre deutlich besser als der EU-Durchschnitt (Grafik 10). Der Anteil des Sektors Gebäude an den nationalen THG-Emissionen ist aufgrund der Zunahme 2021 wieder auf 12% gestiegen, was dennoch unter dem EU-Durchschnitt liegt (Umweltbundesamt, 2023a). Aktuelle Zahlen zeigen für Österreich 2022 einen erfreulichen Rückgang (Umweltbundesamt, 2023b). Dafür ausschlaggebend dürfte der durch den Ukraine-Krieg ausgelöste Boom beim klimafreundlichen Austausch von Heizsystemen sein.

Darüber hinaus trugen in der Vergangenheit bessere thermische Standards der Gebäude, aber auch eine statistische Verlagerung zum Sektor „Energieaufbringung“ aufgrund des steigenden Stellenwerts von Fernwärme und Wärmepumpen sowie gestiegene Temperaturen, die sich in einer sinkenden Zahl an Heizgradtagen ausdrücken, zum Rückgang der Emissionen im Gebäudesektor bei. Die Emissionen sind zwischen 1990 und 2014 um 5,1 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent gesunken (-40%). In den folgenden Jahren stagnierten sie mehr oder weniger. Der Erfolg bis 2014 ist beachtlich, wenn man bedenkt, dass zwischen 1990 und 2021 die Bevölkerung um 17% anwuchs, die Anzahl der Hauptwohnsitze um 37% zunahm und die Gesamtwohnnutzfläche von Hauptwohnsitzen um etwa 60% anstieg (Statistik Austria, 2023c; Umweltbundesamt, 2020). Maßnahmen der Wohnbauförderung haben stark zu der positiven Bilanz beigetragen (im Detail siehe Kap. 3.5.4). Wie in den meisten EU-Staaten war auch in Österreich die Stagnation der Emissionen im Sektor Gebäude ab 2014 auf den Boom im Neubau, unzureichende Bemühungen bei der thermischen Gebäudesanierung und niedrige Energiekosten zurückzuführen. Dass im Gebäudebereich viel mehr möglich wäre, zeigt der europäische Spitzenreiter Schweden mit einer Einsparung von Treibhausgasemissionen in diesem Bereich um -78% seit 1990 – trotz hoher Neubauzahlen.

Grafik 10: Treibhausgasemissionen „Gebäude“ im europäischen Vergleich, Index 1990=100



Anm.: „Gebäude“ = Sektor CRF 1.A.4  
Die Skalierung bewirkt eine Glättung der Kurven.  
Quelle: Eurostat; IIBW; AT 2022: Umweltbundesamt, 2023b.

## 2 WOHNEN IN ÖSTERREICH

### 2.1 BEVÖLKERUNG

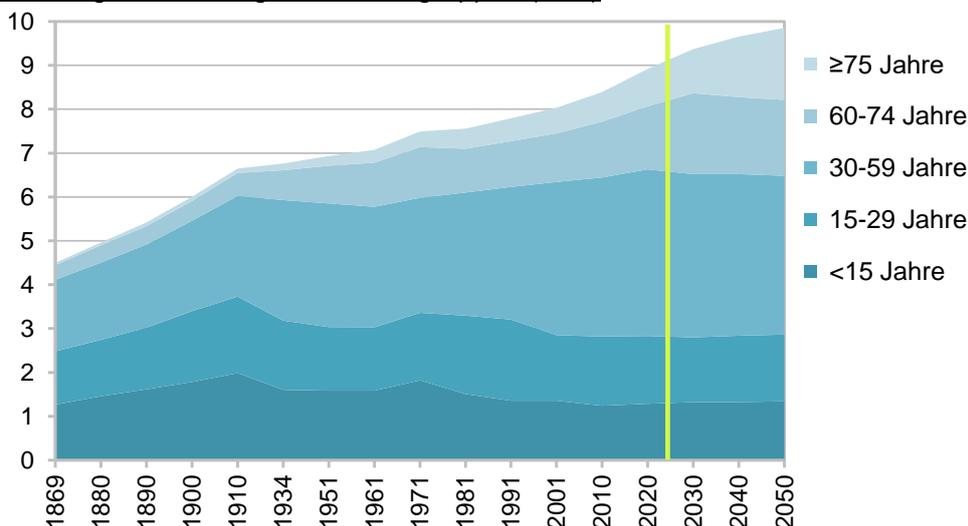
Die österreichische Bevölkerung wächst seit den 2000er Jahren kontinuierlich um 30.000 bis 50.000 Personen pro Jahr (0,4 bis 0,5% p.a.). Im Zehnjahresdurchschnitt liegt die Zuwachsrate beim Dreifachen des EU-Durchschnitts (s. Kap. 1.1). Die Migrationskrise 2015 bewirkte eine einmalige Erhöhung auf 110.000 zusätzliche Einwohner (1,3%). Danach hat sich die Bevölkerungsdynamik wieder auf den langjährigen Durchschnitt eingependelt. Bemerkenswert ist der neuerliche Anstieg der Zuwanderung im Zuge der Covid-Pandemie, während gleichzeitig die natürliche Bevölkerungsdynamik tief in den negativen Bereich rutschte. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine hat 2022 eine weitere Zuwanderungswelle mit einem Nettozuwachs von über 100.000 Menschen (+1,1%) ausgelöst. Anfang 2022 hat die Bevölkerungszahl Österreichs die 9-Millionen-Marke überschritten.

Für die kommenden Jahrzehnte prognostiziert die Statistik Austria ein abgeschwächtes Wachstum um ca. 0,3% pro Jahr, das ist ein sukzessiver Rückgang auf zusätzlich etwa 30.000 Bewohner pro Jahr – mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf.

Deutlicher als die Bevölkerung wuchs die Zahl der Haushalte in Österreich. Sie stieg zwischen 2012 und 2022 von 3,67 auf 4,03 Millionen um knapp 10%. Umgekehrt sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 auf 2,2 Personen.

Wie in der gesamten westlichen Welt zeigt sich auch in Österreich ein gravierender demografischer Wandel mit stagnierenden oder sinkenden Werten jüngerer Bevölkerungsgruppen bei einem gleichzeitigen mas-

Grafik 11: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)



Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 11/2023; IIBW.

Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% '13-'23	7,7%	5,5%	2,4%	6,2%	7,4%	6,9%	4,5%	7,6%	9,1%	13,6%
% '23-'33	3,7%	2,5%	-0,5%	3,6%	4,0%	3,5%	1,8%	3,5%	5,1%	5,8%

Anm.: Jahresmitte

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 11/2023.

siven Anstieg der Lebenserwartung (Grafik 11). Die Gruppe der Über-60-Jährigen und v.a. der Hochbetagten (75+) wächst trotz Covid-Krise rasant an. Anfang der 1990er Jahre umfasste sie 1,5 Mio. Menschen, mittlerweile sind es 2,44 Mio. Bereits Mitte der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht. Die Covid-Krise bewirkte 2020 und 2021 eine massive Übersterblichkeit. Die in diesen beiden Jahren statistisch registrierten 14.300 an Covid verstorbenen Menschen gehörten zu über 80% der Altersgruppe der Hochbetagten an. Die daraus folgende signifikante Verschlechterung der Geburtenbilanz wird die dargestellten Trends langfristig aber kaum verändern.

Die Bundesländer weisen deutlich unterschiedliche Wachstumsraten auf (Tabelle 12). Im Zehnjahresabstand besonders stark zugelegt hat Wien (+13,6%). Über dem Durchschnitt liegen Vorarlberg und Tirol (+9,1% bzw. 7,6%). Kärnten zeigt ein nur schwaches Bevölkerungswachstum.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Statistik Austria (11/2023) wurde gegenüber der Vorjahresprognose nur geringfügig revidiert. Wien hat demnach die 2-Millionen-Grenze bereits Ende 2023 überschritten. Auf Bundesebene wird Mitte der 2030er Jahre der Schwellenwert von 9,5 Millionen Einwohner erreicht. Für das kommende Jahrzehnt bis 2033 wird österreichweit eine Bevölkerungszunahme um 3,7% prognostiziert. Österreich liegt damit wiederum über dem EU27-Durchschnitt, aber unter den erwarteten Wachstumsraten z.B. in der Schweiz. Die aktuelle Bevölkerungsprognose von Eurostat (2022) geht von einer stabilen bis leicht rückläufigen Entwicklung in den meisten europäischen Staaten im kommenden Jahrzehnt aus. Unter den österreichischen Bundesländern wird weiterhin Wien überdurchschnittlich wachsen, die Zuwächse der vergangenen Jahre werden allerdings voraussichtlich nicht erreicht. Über dem Durchschnitt liegt außerdem Niederösterreich. Für Kärnten wird ein leichter Bevölkerungsrückgang erwartet.

## **2.2 WOHNUNGSBESTAND**

Die früher alle zehn Jahre durchgeführten Vollerhebungen zu Gebäuden und Wohnungen wurden ab 2006 vom Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) abgelöst. 2011 erfolgte keine Vollzählung mehr, sondern der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde österreichweit durch einen Auszug aus dem Register festgestellt. Eben solche Registerauszüge sind nun jederzeit möglich, der letzte als „Zensus 2021“ bezeichnete Auswertung wurde erst 2023 abschließend publiziert (Statistik Austria, 2023b). Allerdings weist die Datenqualität noch immer Schwächen auf. Vor allem die Dokumentation von Abriss und die Aktualisierung von Altbeständen hat noch nicht die erwartete Qualität (s. Amann & Mundt, 2018, S. 29-31). Daher ist der Mikrozensus in Bezug auf den Wohnungsbestand von Hauptwohnsitzwohnungen im Zweifelsfall immer noch die bessere Quelle.

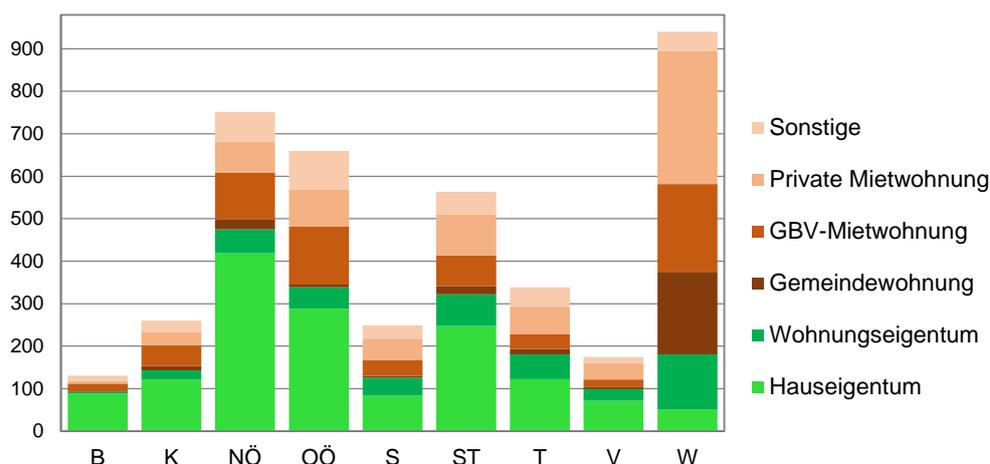
2022 gab es in Österreich 5,0 Mio. Wohnungen (Statistik Austria, 2023e), davon 4,07 Mio. mit Hauptwohnsitz (81%). In Wien waren es insgesamt 1,08 Mio. Wohnungen, davon 0,94 Mio. mit Hauptwohnsitz (87%). Der Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz hat im Zehnjahresabstand österreichweit deutlich zugenommen, jedoch mit großen Unterschieden zwischen den Bundesländern (im Detail: Statistik Austria, 2023b; 2023e).

Grafik 13 verdeutlicht die Unterschiedlichkeit des Eigentums- bzw. Mietanteils zwischen den Bundesländern. Die Unterschiede sind zwischen manchen Bundesländern weit größer als die nationalen Werte im internationalen Vergleich (s. Kap. 1.2). Besonders hoch liegt der Anteil an Hauseigentum im Burgenland (68% der Hauptwohnsitze) und Niederösterreich (56%). Wien ist hingegen eine Mieterstadt, die sich auch international dadurch hervorhebt. In Wien sind 21% der Hauptwohnsitze Gemeindewohnungen und 22% GBV-Mietwohnungen. 33% der Wohnungen sind private Hauptmietwohnungen, davon wiederum

weit mehr als die Hälfte preisgeschützte Kategorie- oder Richtwertmieten (Tabelle 14). Soziale bzw. regulierte Mieten machen insgesamt nicht weniger als zwei Drittel des Wohnungsbestands in Wien aus, aber nur 22% im Durchschnitt der anderen Bundesländer. Prozentuell nimmt der Anteil an Gemeindewohnungen über die Jahre leicht ab (weil der neu gestartete Neubau von Gemeindewohnungen statistisch noch nicht durchschlägt), private Mietwohnungen und GBV-Mietwohnungen nehmen leicht zu. Besonders stark wächst seit Mitte der 2010er Jahre aber die Zahl an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz.

Die Qualität der österreichischen Wohnungen hat sich in den letzten Jahrzehnten massiv verbessert. Bereits rund 94% der Hauptwohnsitzwohnungen zählten 2022 zur Ausstattungskategorie A (Bad, WC und Zentralheizung). Hauptwohnsitzwohnungen sind durchschnittlich 102m<sup>2</sup> groß. Während aber in der Vergangenheit die Wohnungsgrößen in allen Bestandssegmenten sukzessive anstiegen, bewirkt das dynamische Marktgeschehen stagnierende und sogar rückläufige Wohnungsgrößen im großvolumigen Bereich, während die Eigenheime weiterhin größer und größer werden (Mikrozensus 2022 und Vorjahre; Statistik Austria, 2022; 2023a). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bereits bei über 46,6m<sup>2</sup> (Statistik Austria, 2023a), am geringsten in Wien mit knapp 37m<sup>2</sup> (aufgrund des hohen Anteils an Geschloßwohnungen), am höchsten im Burgenland mit über 56m<sup>2</sup> (hoher Anteil an Eigenheimen). Besonders hoch ist die Wohnfläche beim Haushaltstyp Single-Senioren-Haushalten mit über 86m<sup>2</sup>, was

Grafik 13: Rechtsverhältnisse von Hauptwohnsitzen nach Bundesländern 2022



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022.

Tabelle 14: Wohnungsbestandssegmente in Österreich 2022 (in 1.000)

		Hauptwohnsitze										ohne Hauptwohnsitz		Ge-samt	Anteil ohne HWS
Ge-samt	Eigen-heime	Mehrwohnungsbau										Eigen-heime	> 2 WE		
		MRG					WEG	WGG	Ge-meinde	Sons-tige					
		gesamt	Altver-träge	Richt-wert	Freie/An-gemess.	Sons-tige									
4.070	1.490	760	50	280	30	400	470	680	280	390	660	260	4.990	18%	
100%	37%	19%	1%	7%	1%	10%	11%	17%	7%	10%					

Anm.: Altmietverträge: "andere Hauptmietwohnung", Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss vor März 1994; Richtwertmieten: "andere Hauptmietwohnung", Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss ab 3/1994, Kategorie A - C, < 130 m<sup>2</sup>; Angemessene Mieten: "andere Hauptmietwohnung", Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss ab 3/1994, Kat A-C, > 130 m<sup>2</sup>; Freie Mieten: "andere Hauptmietwohnung", Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet nach 1960; Sonstige: Kat. D Mietvertragsabschluss ab 1994 (Vollanwendung), in Gebäuden mit 1-2 Wohnungen (Vollausnahme)

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, AGWR, IIBW.

auf erhebliche Wohnflächenpotenziale und ineffiziente Flächennutzung hindeutet. Die Wohnfläche pro Person wächst zwar weiterhin, der Zuwachs hat sich aber verlangsamt.

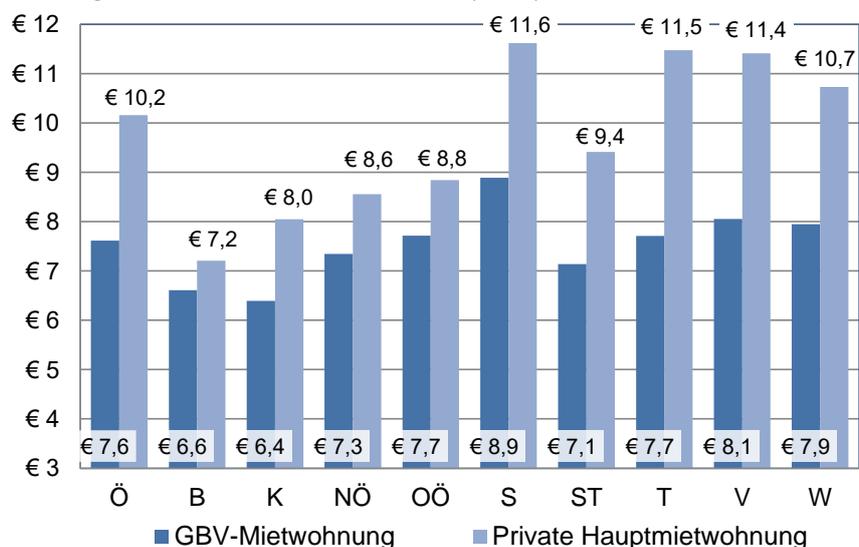
## 2.3 WOHNKOSTEN

Während sich für den internationalen Vergleich zu Wohnkosten und deren Verhältnis zum Einkommen die einheitliche Erhebung EU-SILC anbietet (s. Kap. 1.4), ist für eine detaillierte Analyse der Wohnkosten aller Haushalte in Österreich der Mikrozensus besser geeignet, vor allem weil er eine höhere Stichprobe hat und Aussagen nach Bestandssegmenten ermöglicht (s. Statistik Austria, 2023a). Für den Wohnungsaufwand von im Eigentum genutzten Wohnungen stehen keine (Mikrozensus) bzw. nur problematisch nutzbare Daten zur Verfügung (EU-SILC berücksichtigt nur den Zinsendienst, nicht aber die Kapitaltilgung). Der Aufwand bei Mietwohnungen ist hingegen eindeutig und ermöglicht einen Vergleich zwischen unterschiedlichen Bestandssegmenten.

2022 wendeten die österreichischen Haushalte gemäß EU-SILC im Median 6,4 €/m<sup>2</sup> für ihre Wohnungen auf. Die Haushalte leben deutlich günstiger in Eigenheimen mit 3,1 €/m<sup>2</sup>, demgegenüber deutlich teurer in Mietwohnungen mit 10,8 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Darin enthalten sind neben der eigentlichen Miete und Zinsen für Wohnbaukredite auch Betriebs- und Energiekosten sowie Steuern („brutto warm“ im Gegensatz zum Mikrozensus, der „brutto kalt“ ausweist), aber bei Eigentum keine Kosten für die Kapitaltilgung.

Wohnen in Miete hat sich von 2021 auf 2022 nach beiden statistischen Quellen um weniger als 5% verteuert. Angesichts einer Inflationsrate von 8,6%, einer Anpassung der Richtwertmieten um knapp 6% und der Kategoriemieten in drei Schritten um insgesamt 17,5% ist dies nur dadurch erklärlich, dass für viele Mietanpassungen die sehr viel niedrigere Inflationsrate von 2021 schlagend wurde. Dies wird heuer deutlich anders aussehen. Seit mehreren Jahren sind es nicht mehr die Betriebskosten, die die Wohnkostendynamik bestimmen, sondern vielmehr die Entwicklung der Nettomieten (Rosifka & Tockner, 2020). Auch beim Wohnen im Eigentum schlugen die stark gestiegenen Immobilienkosten und Zinsen 2022 noch wenig durch.

Grafik 15: Wohnungsaufwand GBV/Private 2022 (€/m<sup>2</sup>)



Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie.  
 Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

Die Kosten in gemeinnützigen Bestandswohnungen liegen in den meisten Bundesländern nahe am Österreich-Durchschnitt von 7,60 €/m<sup>2</sup>, deutlich niedriger nur in Kärnten und im Burgenland mit 6,40 bzw. 6,60 €/m<sup>2</sup>, höher in Salzburg mit 8,9 €/m<sup>2</sup> (Grafik 15). Bei privaten Mietwohnungen sind die Unterschiede größer. Vergleichsweise günstig wohnen die Haushalte mit 7,20 €/m<sup>2</sup> im Burgenland, wesentlich teurer demgegenüber in Salzburg, Tirol und Vorarlberg mit deutlich über, sowie in Wien mit knapp unter, 11,- €/m<sup>2</sup> („brutto kalt“). Große gemeinnützige Wohnungsbestände tragen zur Kostendämpfung auch bei privaten Mietwohnungen bei (Klien & Streicher, 2021). Das Preisdifferential zwischen GBV und privaten Mietwohnungen wird nach einer Bereinigung für strukturelle Wohnungscharakteristika (Größe, Ausstattung, Lage/Region) auf 2,3 €/m<sup>2</sup> geschätzt. GBV-Wohnungen (Miete und Eigentum) entfalten demnach eine geschätzte kostendämpfende Wirkung von rund € 1,3 Mrd. pro Jahr. Die angeführten Daten geben allerdings kein vollständiges Bild ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den GBV-Mieten die üblichen Einmalzahlungen bei Mietantritt nicht berücksichtigt sind. Andererseits weisen private Hauptmietwohnungen eine gänzlich andere Altersstruktur auf. Neue freifinanzierte Mietwohnungen sind in einem gänzlich anderen Preissegment.

Gemeinnützige Bestandsmieten stiegen im Fünfjahresdurchschnitt (2017-2022) mit 2,2% deutlich unter der Inflationsrate. Die Wohnkostendynamik der privaten Mietwohnungen war im Fünfjahresdurchschnitt mit 2,9% gleichfalls moderat. In beiden Segmenten zog die Dynamik aber 2022 deutlich an und wird sich 2023 noch verstärken. Bundesländerweise gab es bei den Gemeinnützigen nur geringe Abweichungen mit leicht überdurchschnittlichen Steigerungen im Burgenland, in Vorarlberg und Tirol. Bei den privaten Mietwohnungen lagen Oberösterreich, Kärnten und das Burgenland über dem Bundesdurchschnitt, Niederösterreich und Salzburg darunter.

Die hier dargestellten Wohnkosten für 2022 sind angesichts der aktuell massiven Kostendynamik nur eingeschränkt aussagekräftig. Die starke Preisdynamik von neu errichteten Wohnungen ist auf turbulente Entwicklungen bei Bau- und Grundstückspreisen sowie den stark gestiegenen Zinsen zurückzuführen. Die Marktverwerfungen führen aktuell zu einem massiven Rückgang der Baubewilligungszahlen (s. Kap.2.4) und zu einer Trendumkehr bei den Immobilienpreisen (s. Kap. 1.5).

## **2.4 WOHNUNGSNEUBAU**

### 2.4.1 WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN

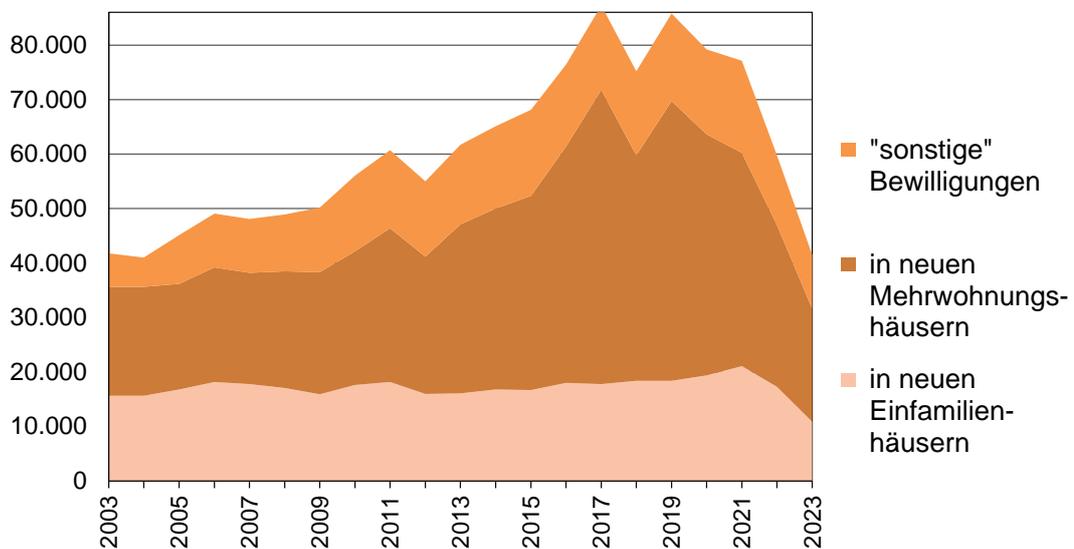
Der Wohnungsneubau in Österreich erlebte bis 2019 einen fünfzehn Jahre anhaltenden Boom, ausgehend von einem Tiefststand 2001 mit etwas über 40.000 baubewilligten Einheiten und danach ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen bis zu Höchstwerten 2017 und 2019 von jeweils über 85.000 Einheiten. Auch in den Jahren der Covid-Pandemie blieb die Bauleistung sehr hoch (Grafik 16). Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden. Der Höhepunkt des Booms ist eindeutig überschritten. Aktuell sind die Baubewilligungen stark rückläufig mit 2022 nur noch knapp 60.000 Einheiten und geschätzt 41.500 baubewilligten Wohnungen 2023.

Die Bewilligungszahlen 2022 liegen um -19% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Während bei Eigenheimen der große Einbruch erst 2023 eintritt, lag das Minus bei den Geschoßwohnungen schon 2022 mit unter 30.000 bewilligten Einheiten um -26% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. 2023 werden es mehr als -47% sein. Der Neubau von Eigenheimen ist v.a. wegen der massiv gestiegenen Zinsen und den umstrittenen Kreditvergaberichtlinien eingebrochen. Bei freifinanzierten Mietwohnungen macht sich der weitgehende Rückzug internationaler Investoren negativ bemerkbar. Diese waren in den vergangenen Jahren, auch im

freifinanzierten Mietwohnungsneubau, sehr aktiv (Gruber u.a., 2022). Auch viele zuvor baubewilligte Vorhaben mit noch nicht fixierter Finanzierung wurden gestoppt. Und selbst im geförderten Mehrwohnungsbau stottert der Motor, da die Förderungsstellen mehrerer Bundesländer aus Sorge um eine mögliche preistreibende Wirkung sehr zurückhaltend bei der Erhöhung der Fördersätze sind (s. Kap. 5.3 und 5.7).

Nachdem diese Entwicklung ganz Europa erfasst hat, liegt die Wohnbaurate in Österreich (Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr, nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden) mit einem Wert von 5,2 (2022) bzw. 3,5 (2023, IIBW-Schätzung) noch immer leicht über dem europäischen Durchschnitt, aber weit unter den Höchstwerten von fast 8 Ende der 2010er Jahre (Euroconstruct, s. Kap. 1.6). Unter den österreichischen Bundesländern hatte 2022/2023 nur Wien (5,7) bezogen auf die

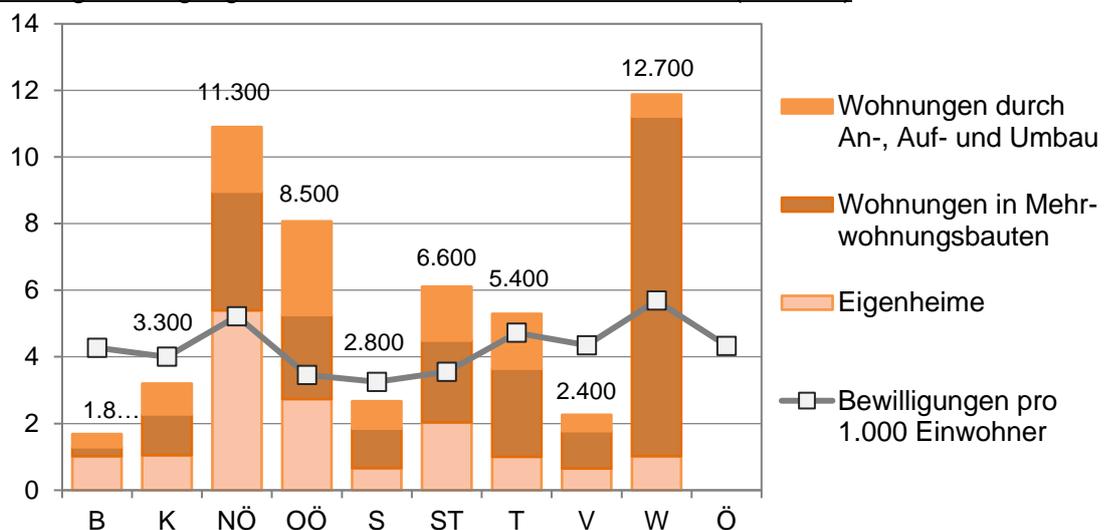
**Grafik 16: Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2023**



Anm.: „Sonstige“ Bewilligungen betreffen neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in neuen Nicht-Wohnbauten (für Wien geschätzt). 2023 IIBW-Prognose auf Basis 1-2 Q 2023.

Quelle: Statistik Austria AGWR, IIBW.

**Grafik 17: Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2022-2023 (in 1.000)**



Anm.: Bewilligungen pro 1.000 Einwohner in Bezug nur auf „neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“ 2023: IIBW-Schätzung auf Basis verfügbarer Quartale.

Quelle: Statistik Austria, Schätzung An-, Auf- und Umbau Wien.

Einwohnerzahl überdurchschnittliche, Salzburg (3,2), Oberösterreich (3,5) und die Steiermark (3,6) unterdurchschnittliche Neubauvolumina (s. Grafik 17).

Aktuell führen die massiv gestiegenen Baukosten (s. Kap. 2.5) sowie die verschärften Finanzierungsregeln für Immobilien (KIM-VO) zu Verwerfungen bei den Neubauzahlen. Viele baubewilligte Projekte wurden gestoppt, Projektentwicklungen in frühen Phasen aus der Pipeline genommen. Dies betrifft gleichermaßen kommerzielle und gemeinnützige Neubauten (s. nächstes Kapitel).

#### 2.4.2 FERTIGSTELLUNGEN

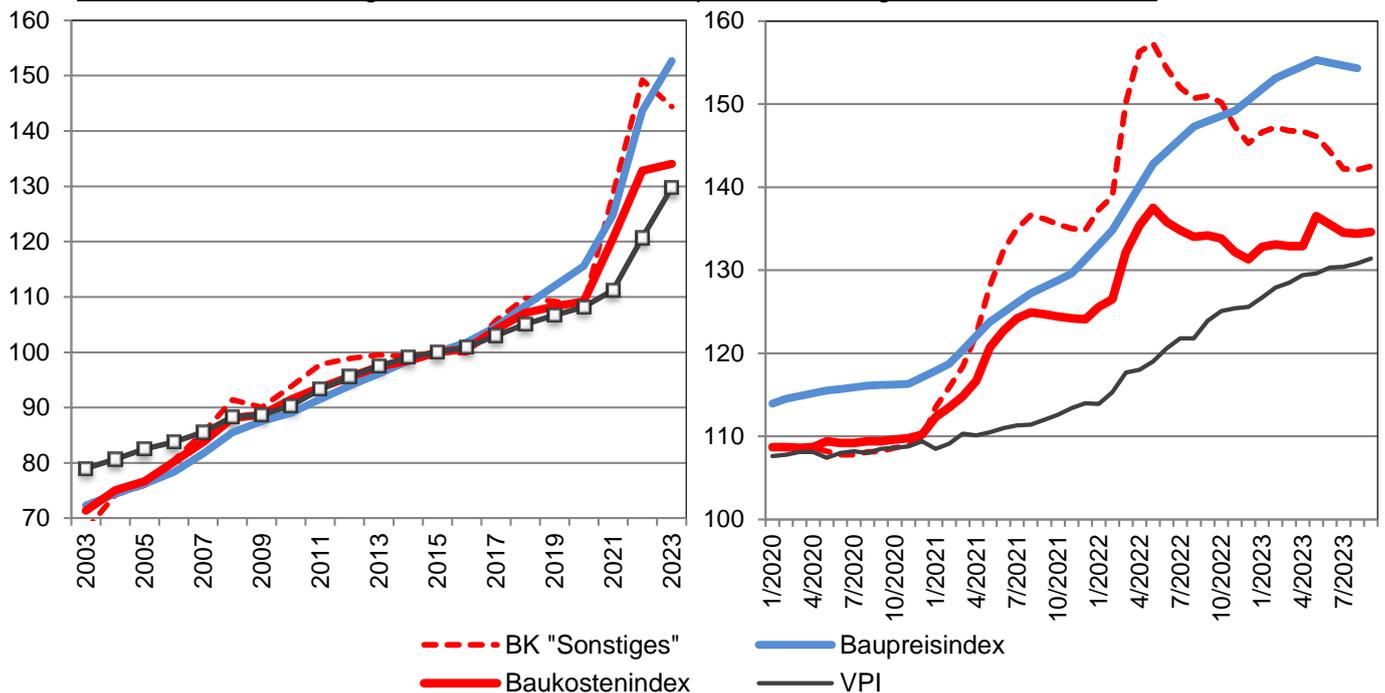
Die Daten der Statistik Austria zu den Baufertigstellungen werden sukzessive besser und rezenter, stehen aber noch nicht quartalsweise zur Verfügung. Wie bei den Bewilligungen müssen die Daten für neue Wohnungen durch An-, Auf-, und Umbautätigkeit in Wien geschätzt werden. Die Fertigstellungszahlen zeigen eine ähnliche Entwicklung wie die Bewilligungen, jedoch mit zeitlicher Verzögerung von zwei bis drei Jahren. Nachdem sie ab 2010 deutlich unter den Bewilligungszahlen lagen, haben sie 2022 mit 78.400 Einheiten die Bewilligungszahlen (59.800) deutlich übersteigen.

Aus etlichen Regionen wird berichtet, dass auch bereits bewilligte Bauvorhaben nicht gestartet werden und der Neubau praktisch zum Erliegen gekommen ist. Die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft und andere Branchen in der Wertschöpfungskette drohen kritische Ausmaße zu erreichen. Noch wird der Einbruch im Wohnungsneubau durch eine vielerorts gute Auslastung im Nicht-Wohnbau und bei öffentlicher Infrastruktur etwas abgefedert. Da aber auch die Gebäudesanierung wegen der hohen Preise schwächelt, sind Kapazitätsanpassungen mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf die Beschäftigung wohl unvermeidlich.

### **2.5 BAUKOSTEN UND BAUPREISE**

Für die Dokumentation der Baukosten stehen leider nur österreichweite Indexzahlen zur Verfügung (Grafik 18), ohne Absolutzahlen oder regionale Differenzierung. Sie zeigen dennoch ein klares Bild. Nachdem die Baupreise – das sind die Preise, die die Bauwirtschaft den Bauträgern verrechnet – bis 2018 ein Jahrzehnt lang parallel zur Gesamtteuerung (VPI) gestiegen sind, führte ab damals der Neubauboom zu einer kräftigen Preisdynamik. Weiterhin moderat steigende Baukosten – das sind die Vorlaufkosten der Bauwirtschaft, unterteilt in Personal- und sonstige Kosten (=Materialkosten) – bewirkten eine steigende Marge. Das änderte sich schlagartig zum Jahreswechsel 2020/21, als mehrere sich überlagernde Effekte (internationaler Bauboom nach Abklingen der Covid-Pandemie, Lieferkettenprobleme, Spekulation) die Kosten für Baumaterialien explodieren ließen. In der zweiten Jahreshälfte 2021 beruhigte sich die Entwicklung, um nach Ausbruch des Ukrainekrieges im Februar 2022 einen weiteren Schub zu erleben. Der Höhepunkt bei den Baukosten war bereits im Mai 2022 erreicht. Selbst die substanzielle Lohnanpassung 5/2023 änderte nur wenig am Gesamtbild stagnierender Baukosten auf hohem Niveau. Mittlerweile nähern sich Baukosten und die Gesamtteuerung wieder an. Ganz im Gegensatz dazu stiegen die Baupreise während des gesamten Jahres 2022 und bis zum ersten Quartal 2023 weiter an und führten zu einer signifikanten Spreizung zwischen Vorlaufkosten und Baupreisen. Erst im zweiten Quartal 2023 sind Rückgänge der Baupreise statistisch erfasst. Sie dürften sich in den folgenden Quartalen verstärkt fortsetzen.

Grafik 18: Entwicklung des Baukosten- und Baupreisindex, lange und kurze Zeitreihe



Anm.: Jahreswerte 2023: IIBW-Prognose.  
 Quelle: Statistik Austria Baupreis-/Baukostenindex; IIBW.

## 2.6 WOHNUNGSBEDARFSSCHÄTZUNG

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein sensibles Thema, gleichzeitig aber statistisch schwer fassbar. Denn die Nachfrage bestimmt sich nicht nur aus der Entwicklung der Haushaltszahlen (s. Kap. 2.1), sondern auch aus regionalen Ungleichgewichten (Leerstand in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten) und geändertem Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken). Schwierigkeiten bei der Bedarfsschätzung bereitet insbesondere der bis 2022 anhaltende Trend zu Investitionen in „Betongold“.

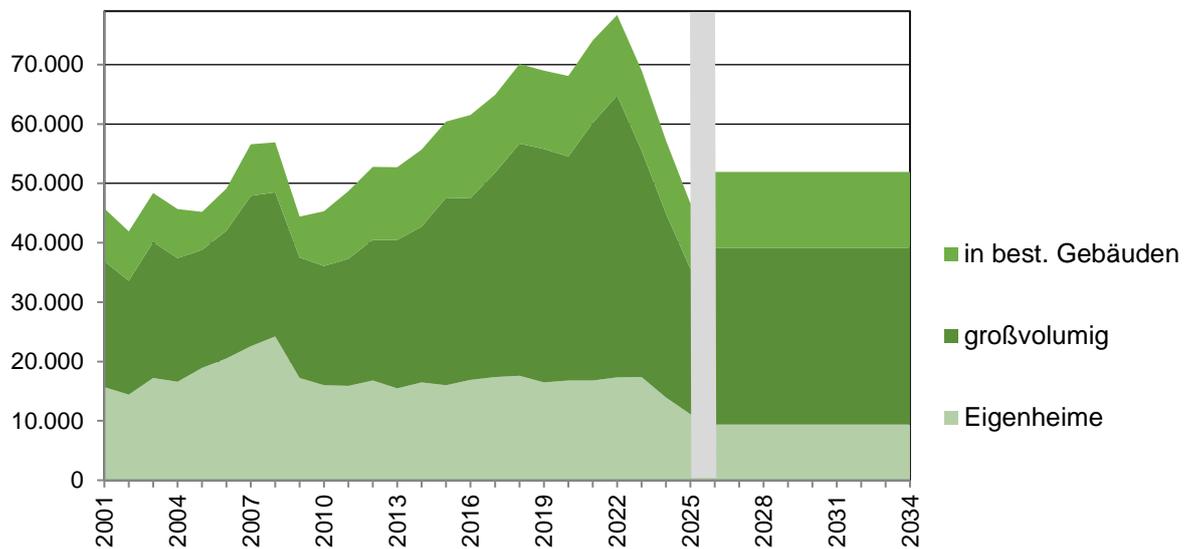
Die Datenlage ist lückenhaft, was Schätzungen für etliche Inputdaten nötig macht. Das IIBW führt seit eineinhalb Jahrzehnten regelmäßige Wohnungsbedarfsschätzungen durch. Im Vergleich zu anderen Wohnungsbedarfsprognosen (ÖROK, 2005; Czerny & Weingärtler, 2007; MA 18 u.a., 2017) erwies sich die IIBW-Bedarfsschätzung als zielgenau. Der starke Anstieg des Wohnungsbedarfs in den frühen 2010er Jahren wurde ebenso früh und treffend erkannt wie die mittlerweile überschrittene Bedarfsdeckung. Im Rahmen mehrerer Studien zu regionalisiertem Wohnungsbedarf (IIBW & e7, 2023; IIBW, 2023a; Amann & Oberhuber, 2023; Amann & Mundt, 2023) wurde das IIBW-Schätzmodell von Grund auf neu konzipiert und seine Aussagekraft deutlich verbessert.

Aufgrund der vorliegenden Daten zu Baubewilligungen ist die Zahl fertiggestellter Wohneinheiten bis 2025 relativ zuverlässig prognostizierbar (Grafik 19). Nach einem Höhepunkt der Wohnungsfertigstellungen 2022 mit ca. 78.400 Einheiten ist angesichts der aktuell stark rückläufigen Baubewilligungszahlen mit einem Rückgang bis 2025 auf weit unter 50.000 zu rechnen. Für das Jahrzehnt bis 2034 zeigt die Haushaltsprognose der Statistik Austria (1/2023) einen durchschnittlichen Netto-Zuwachs um jährlich ca. 25.000 Haushalte. Zu berücksichtigen ist zudem der Ersatz abgerissener oder umgenutzter Wohnungen, von Wohnungen, die aufgrund ihrer Lage oder ihres baulichen Zustands aus dem Markt fallen sowie von

ererbten und zu Investitionszwecken erworbenen Wohnungen ohne Nutzungsabsicht. Diese Bedarfskomponenten summieren sich im Zehnjahresdurchschnitt auf durchschnittlich etwa 27.500. Der Gesamtbedarf an jährlich zu errichtenden Wohnungen liegt somit bei etwas über 52.000 und damit um -20% unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre.

Der kommende Bedarf an neu zu errichtenden Wohnungen im Vergleich zu den Neubauzahlen der letzten Jahre divergiert zwischen den Bundesländern erheblich. Nachdem Eigentumswohnungen und freifinanzierte Mietwohnungen aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren bei weitem nicht das Volumen der vergangenen Jahre erreichen werden, ist der geförderte leistbare Wohnbau in stark erhöhtem Ausmaß gefordert.

**Grafik 19: Wohnungsneubau (fertiggestellte Einheiten), Prognose bis 2025, Schätzmodell Wohnungsbedarf Österreich bis 2034**



Quelle: Statistik Austria; Schätzmodell: IIBW

## 3 WOHNBAUFÖRDERUNG BUNDESLÄNDER

### 3.1 FÖRDERUNGSGEBARUNG

#### 3.1.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Seit der Umwandlung der Zweckzuschüsse des Bundes in Ertragsanteile 2008 bestehen nur mehr zwei Quellen für die Finanzierung der Wohnbauförderung: Rückflüsse aus aushaftenden Darlehen und Mittel aus den Länderbudgets. Das Ausmaß der Selbstfinanzierung aus früheren Darlehensvergaben ist ein vielsagender Indikator zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der Förderungssysteme. Allerdings sind diese nicht zweckgebunden.

Rückflüsse aus früheren Darlehensförderungen und Forderungsverkäufen machten 2022 € 1,42 Mrd. aus (Tabelle 20). Sie hatten bis in die späten 2000er Jahre einen deutlich geringeren Stellenwert, lagen während der 2010er Jahre bei konstant rund € 1,2 Mrd., haben aber zuletzt deutlich zugelegt. Der verbleibende Betrag zur Deckung der Förderausgaben von aktuell € 1,90 Mrd. belief sich 2022 auf knapp € 480 Mio., der aus den Länderbudgets aufgebracht wurde. Das ist so wenig wie noch nie seit der Verländerung der Wohnbauförderung und um -51% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Angesichts gesunkener Ausgaben und steigender Rückflüsse musste ein immer geringerer Teil der Wohnbauförderung aus Budgetmitteln der Länder aufgebracht werden. Machte diese Quelle in den frühen 2000er Jahren (bis 2008 einschließlich Zweckzuschüssen) noch gut 90% der Förderausgaben aus, war es zuletzt nur noch ein Viertel. Einzelne Bundesländer schafften es schon seit Jahren, ihre Förderausgaben allein aus Rückflüssen zu bestreiten. Für die Mittel aus den eigenen Budgets stehen den Ländern die – ebenfalls nicht zweckgebundenen – Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag zur Verfügung.

In den hohen Rückflüssen 2022 sind allerdings auch außertourlich hohe Rückflüsse in einzelnen Ländern enthalten, vor allem in Wien, wo ein Großteil der Rückflüsse 2022 auf das Fälligwerden der letzten Wohnbauintiative-Darlehen zurückzuführen ist (s. Kap. 4.1.1). Bundesländerweise sind die Unterschiede groß. Rückflüsse sind vor allem in Oberösterreich und Niederösterreich nach wie vor gering, da in der Vergangenheit ausständige Wohnbauförderungsdarlehen in großem Ausmaß veräußert wurden. Forderungsverkäufe spielten auch in einigen anderen Bundesländern in den 2000er Jahren eine große Rolle, seit Anfang der 2010er Jahre aber eine weit geringere. 2021 veräußerte Niederösterreich Förderdarlehen mit einer Nominale von knapp € 410 Mio. Das Burgenland verkaufte 2021 und 2022 zwei ähnlich große Tranchen im Ausmaß von zusammen knapp € 90 Mio.

Tabelle 20: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2022 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse (inkl. Forderungsverkäufe)	1.422	108	64	80	26	139	251	185	130	440
Mittel aus Länderbudgets	477	-60	93	252	258	-17	-42	127	8	-144
Ausgaben gesamt	1.899	48	157	332	284	122	209	312	138	296
Änderung zu 2021	-1%	-17%	4%	-4%	1%	17%	-10%	28%	18%	-21%
Anteil Rückflüsse an Ausgaben	75%	225%	41%	24%	9%	114%	120%	59%	94%	149%

Anm.: Die Rückflüsse in Wien sind aufgrund von Einmaleffekten atypisch hoch. Die Förderaktion „Wohnbauintiative“ Anfang der 2010er Jahre bewirkte 2022 eine einmalige Tilgung von ca. € 200 Mio.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW. Steiermark: Ausgaben inkl. „Wohnunterstützung“.

Mit dem Finanzausgleich 2017 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag, bestehend aus je einem halben Prozent der Lohnsumme von Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite, zu einer reinen Länderabgabe umgewandelt. Die schon in den 2000er Jahren abgeschaffte Zweckbindung ist auch für diese Abgabe nicht vorgesehen. Insgesamt brachte der Wohnbauförderungsbeitrag 2022 ein Aufkommen von € 1,30 Mrd. Mit der Verlängerung des Wohnbauförderungsbeitrags wurde den Ländern zugestanden, den Tarif autonom festzulegen. Von dieser Möglichkeit hat erwartungsgemäß bislang kein Land Gebrauch gemacht.

### 3.1.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

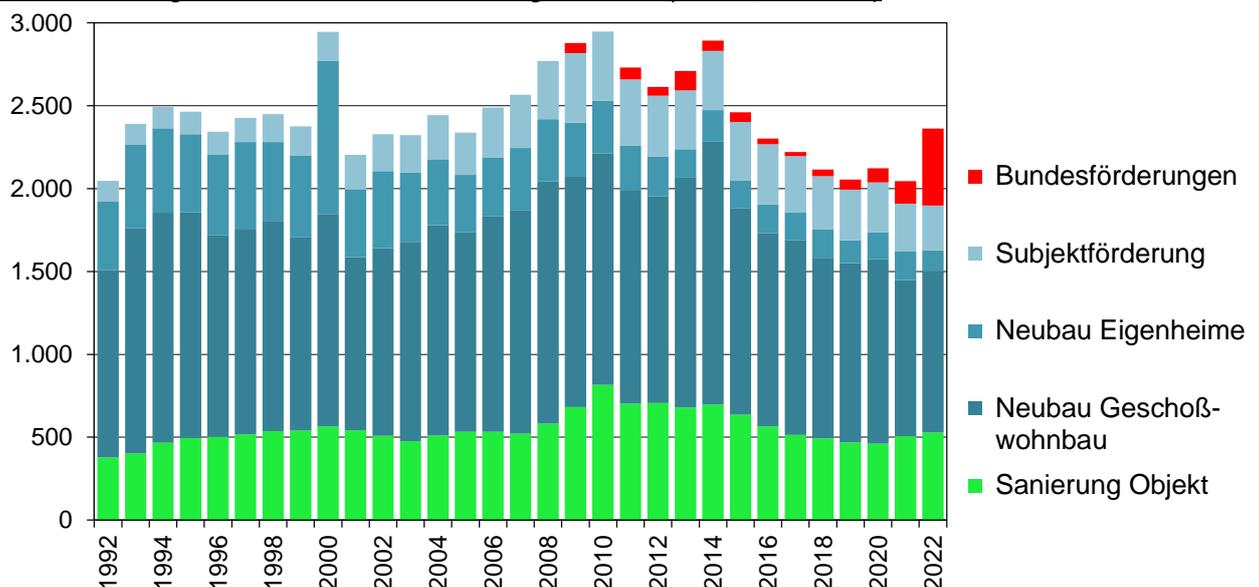
Die Ausgaben der Wohnbauförderung zeigten zwischen Mitte der 1990er und Mitte der 2010er Jahre ein beachtlich konstantes Niveau zwischen € 2,4 und 3 Mrd. (nominell). Seither sind die Ausgaben stark rückläufig. Die 2022 getätigten Ausgaben von knapp unter € 1,90 Mrd. sind der niedrigste Wert seit dreißig Jahren. Sie liegen knapp unter dem Vorjahreswert und -14% unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Die Wohnbauförderungsausgaben 2022 beinhalten Objektförderungen im Neubau (Geschoßwohnbau € 970 Mio. = 51%, Eigenheime € 125 Mio. = 7%) und in der Sanierung (ca. € 530 Mio. = 28%), sowie Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen (objektgeförderter und privater Bereich) und Eigenmittelerersatzdarlehen (€ 270 Mio. = 14%, s. Grafik 21). Den Subjektförderungen wurde auch die in der Steiermark praktizierte „Wohnunterstützung“ hinzugerechnet, obwohl sie nicht mehr dem Wohnbau-, sondern dem Sozialbudget zugeordnet ist. Sie ersetzt seit 2018 die Wohnbeihilfe (Land Steiermark, 2023).

Im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt waren alle Förderungsschienen deutlich rückläufig, im Vergleich zum Vorjahr v.a. die Eigenheim- und die Subjektförderung (zu den Subjektförderungsausgaben siehe im Detail Kap. 3.4.1).

Die Neubauförderung war gegenüber dem Vorjahr nur leicht rückläufig (-1% zum Vorjahr / -19% zum zehnjährigen Durchschnitt).

Grafik 21: Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2022 (Mio. €, nominell)



Anm.: Um Konsistenz im Jahresvergleich zu gewährleisten, wurden 2019 für die Ausgaben in Wien bei Darlehen im Neubau die „Abstattungssummen“ verwendet.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Die Sanierungsförderung stieg 2022 um 4% gegenüber dem Vorjahr und erreichte beinahe wieder das Niveau des zehnjährigen Durchschnitts. Sie entwickelte sich länderweise stark unterschiedlich.

Seit 2009 ist der Bund in der Förderung der Wohnhaussanierung tätig (s. im Detail Kap. 3.3.4). Die Fördervolumina betragen in den 2010er Jahren mit durchschnittlich knapp € 60 Mio. nur einen Bruchteil der Sanierungsförderung der Länder. Dies hat sich geändert. Für die vier Jahre bis 2026 steht ein Budget von insgesamt fast € 2 Mrd. zur Verfügung. 2022 wurden über € 460 Mio. ausgegeben, fast 90% davon für den Heizungstausch. Das reicht schon fast an die Sanierungsförderung der Länder heran.

Real bzw. als Anteil am Brutto-Inlandsprodukt zeigten die Wohnbauförderungsausgaben langfristig stark rückläufige Werte. In den 1990er Jahren wurden noch etwa 1,3% des Bruttoinlandsprodukts für wohnungspolitische Maßnahmen ausgegeben, 2021 waren es nur noch 0,4%! Der Impuls der Bundesförderung hat 2022 eine Erhöhung auf 0,5% des BIP bewirkt. Österreich liegt bei den wohnungspolitischen Ausgaben deutlich unter dem OECD-Durchschnitt (OECD, 2023).

### 3.1.3 AUSHAFTENDE DARLEHEN

Das Niveau der aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen (inklusive rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse) zeigt seit 2005 einen positiven Trend, in den letzten beiden Jahren war es allerdings rückläufig (s. Tabelle 22). Der Stand lag 2022 mit € 18,3 Mrd. um -3% unter dem Niveau des Vorjahres, was allerdings hauptsächlich auf den rückläufigen Wert in Wien zurückzuführen ist. Hier wurden nämlich die noch ausständigen Darlehen der Wohnbauinitiative fällig und kamen in Form von Rückflüssen zurück ins Budget (s. Kap. 3.1.1). Damit liegt das Niveau ausstehender Darlehen in Wien um -7% unter dem Fünfjahresdurchschnitt.

Auch Niederösterreich liegt deutlich darunter (-9%). Nur Oberösterreich weist einen klar positiven Trend auf (+28% über dem Fünfjahresdurchschnitt). Das Burgenland liegt zwar um 5% über dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts, doch war die Entwicklung seit 2020 deutlich negativ, weil ein Teil der ausstehenden Darlehen veräußert wurde (s. Kap. 3.1.2).

Tabelle 22: Bundesländervergleich aushaftende Darlehen

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1995	19.800	850	1.530	4.220	3.020	580	3.110	1.880	1.140	3.410
2000	22.300	1.040	2.110	5.040	3.370	910	3.180	2.390	1.520	2.740
2005	15.600	1.180	1.160	1.900	960	1.030	2.080	2.840	1.740	2.750
2010	16.100	660	1.540	1.120	200	1.640	2.730	3.190	1.800	3.230
2015	18.200	960	1.640	1.130	540	2.670	2.850	3.060	1.760	3.620
2020	19.000	1.460	1.630	1.650	890	2.080	2.910	2.930	1.570	4.250
2021	18.600	1.400	1.630	1.290	1.020	1.970	2.860	2.810	1.500	4.080
2022	18.300	1.330	1.630	1.340	1.150	1.890	2.800	2.800	1.470	3.890
% zu Ø 5 Jahre	-3%	5%	0%	-9%	28%	-6%	-3%	-4%	-6%	-7%

Anm.: Inklusive rückzahlbarer Zuschüsse.

Quelle: BMF, IIBW

## 3.2 NEUBAUFÖRDERUNG

### 3.2.1 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

Nach langen Jahren einer kontinuierlichen Förderleistung von jährlich rund 30.000 Zusicherungen, sind seit 2016 stark rückläufige Zahlen mit zuletzt nur noch 17.600 zugesicherten Wohneinheiten zu beobachten (Grafik 23). Entgegen der früheren Förderungsstatistik, die auf neu errichtete Gebäude ausgerichtet war, werden bei den hier vorgestellten Zahlen auch neue Wohnungen aus der Sanierungsförderung aus einer IIBW-Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Länder berücksichtigt. Sie haben einen kontinuierlich steigenden Stellenwert und machten in den letzten Jahren immerhin 15% aller Zusicherungen aus. Besonders bedeutend sind sie seit Jahren in der Steiermark.

Die Förderung des Eigenheims hat seinen früheren Stellenwert weitgehend eingebüßt. Wurde in den 1990er Jahren noch jährlich der Bau von weit über 15.000 Eigenheimen gefördert, waren es 2022 nur mehr 3.800. Im Jahr davor waren es allerdings noch weniger. Der Förderungsdurchsatz, also das Verhältnis von baubewilligten zu geförderten Eigenheimen ist von rund 80% auf unter 20% gesunken. Der Rückzug der Förderung aus diesem Bereich wurde und wird mit den nachteiligen Effekten des Eigenheimbaus hinsichtlich Energieeffizienz, Verkehr und Suffizienz begründet (Kletzan-Slamanig & Köppl, 2016). Tatsächlich gingen dadurch aber wesentliche Lenkungseffekte verloren.

Die Eigenheimförderung hat in fast allen Bundesländern massiv an Stellenwert verloren. Über 1.000 Einheiten pro Jahr werden nur noch in Oberösterreich gefördert. In allen anderen Ländern sind es nur noch wenige hundert Einheiten und weniger. Entsprechend liegt der Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen (ohne Nachverdichtung) aktuell nur noch in Oberösterreich, Vorarlberg und Tirol bei etwa einem Drittel, demgegenüber in der Steiermark, Wien und Burgenland bei unter 10%. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Förderungsdurchsatz leicht gestiegen, da auch im freifinanzierten Bereich 2022 wesentlich weniger Eigenheime in Umsetzung sind als 2021 (s. Kap. 2.4).

Die großvolumige Förderung lag während der 2000er Jahre bei konstant ca. 20.000 zugesicherten Einheiten pro Jahr, erlebte 2010 bis 2012 einen temporären Einbruch, um in den Folgejahren auf ca. 25.000 Einheiten anzusteigen. Seither sinken die Zahlen sukzessive und zuletzt stark auf 2022 nur noch 13.800 (inkl. neue Wohnungen in Bestandsbauten). Der Wert liegt um 35% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Gründe für den Rückgang sind massiv gestiegene Baupreise, die Zurückhaltung der Förderungsstellen zur Anpassung der Fördersätze an die neuen Rahmenbedingungen und schließlich die mangelnde Verfügbarkeit von günstigem Bauland. Der Förderungsdurchsatz lag im großvolumigen Bereich 2022 bei rund 42% (ohne Nachverdichtung), deutlich über dem Wert des Vorjahres, weil die Baubewilligungszahlen als Grundgesamtheit stark zurückgehen (s. Grafik 16). So wie im Vorjahr ist die Anzahl der großvolumigen Förderungszusicherungen gerade in Wien sehr niedrig. Während es im Zehnjahresdurchschnitt rund 6.000 Förderungszusicherungen gab, sank die Anzahl 2021 auf 2.400 Einheiten und 2022 weiter auf nur noch 2.000 Einheiten.

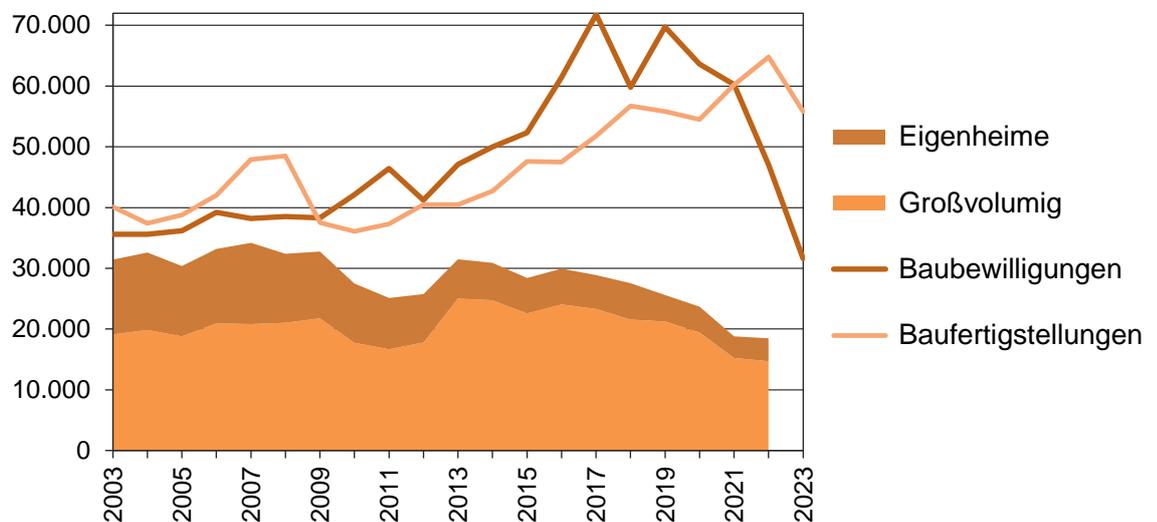
Für die Jahre 2023 und 2024 zeichnet sich ein differenziertes Bild ab. In wenigen Bundesländern, etwa Tirol, wurden die Fördersätze so weit angepasst, dass das bisherige Niveau der Förderungszusagen gehalten oder sogar erhöht werden kann. Aus der Mehrzahl der Länder wird demgegenüber von stark rückläufige Förderzahlen berichtet. Besonders betroffen sind jene Länder, die in den vergangenen Jahren auf die niedrigen Kapitalmarktzinsen gesetzt haben. Sie stehen damit gleichermaßen durch die gestiegenen Baupreise und Zinsen unter Druck.

Alle Bundesländer haben aktuelle Förderungszahlen deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt, allerdings sind die länderweisen Unterschiede groß (Tabelle 24). Vergleichsweise geringe Rückgänge zum langjährigen Durchschnitt verzeichneten 2022 Tirol, Niederösterreich und die Steiermark. Österreichweit liegt der Förderdurchsatz bei 39%, einen überdurchschnittlich hohen Anteil verzeichnen Ober- und Niederösterreich, Tirol und die Steiermark. Deutlich unterdurchschnittlich liegen hingegen Kärnten und Wien.

Im Durchschnitt aller Länder wurden im Vorjahr 2,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern gefördert, ein international nach wie vor hoher Wert (OECD, 2022), der allerdings seit langem rückläufig ist.

Zur Absicherung von Kontinuität in der Wohnbauförderung haben die Länder im Paktum zum Finanzausgleich 2017 vereinbart, mehrjährige Förderungsprogramme vorzulegen. Diese erreichen bisher

Grafik 23: Förderungszusicherungen Neubau, Verhältnis zu Baubewilligungen



Anm.: Geschoßwohnungen inkl. Sonderprogrammen („Wiener Wohnbauinitiative“), Heimwohnungen und neuen Wohnungen im Bestand, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Tabelle 24: Förderungszusicherungen und Benchmarks in den Bundesländern 2022

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	3.800	90	160	920	1.630	100	270	370	220	60
Geschoßwohnungen inkl. Heime und neue Wohnungen im Bestand	13.800	240	200	3.970	2.970	810	1.650	1.480	530	1.960
Gesamt 2022	17.600	330	370	4.890	4.600	910	1.920	1.850	750	2.020
Ø 10 Jahre	26.300	900	800	5.600	5.200	1.400	3.100	2.100	1.200	6.000
% '21-'22	-6%	-42%	26%	8%	14%	-18%	-32%	-6%	-26%	-18%
% Ø 10 Jahre	-33%	-65%	-52%	-13%	-11%	-33%	-38%	-11%	-37%	-67%
Pro 1.000 Einwohner	1,9	1,1	0,6	2,9	3,0	1,6	1,5	2,4	1,9	1,0
Förderungsdurchsatz	38%	21%	14%	55%	69%	41%	33%	50%	37%	15%

Anm.: Geschoßwohnungen inkl. Sonderprogrammen („Wiener Wohnbauinitiative“), Heimwohnungen und neuen Wohnungen im Bestand, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten.

Förderungsdurchsatz = Anteil Zusicherungen an Bewilligungen in neuen Gebäuden 2022

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW. Daten gerundet.

nicht die gewünschte Qualität (s. Kap. 5.4). Die starken Rückgänge der Förderungsleistung in einzelnen Bundesländern waren aus den vorjährigen Wohnbauprogrammen nicht ersichtlich.

### 3.2.2 FERTIGGESTELLTE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Die Statistik der Förderungszusicherungen weist einige strukturelle Schwächen auf. Zum einen gelangen nicht alle Bauten mit Förderungszusicherung zur Ausführung. Präziser wären die Förderungszuzählungen, d.h. die Fälle bzw. der Zeitpunkt, ab dem die Förderung tatsächlich fließt. Dafür fehlt aber die statistische Basis. Zum anderen reflektieren auch die Förderungszusicherungen aufgrund der Dauer der Bauvorbereitung und Baudurchführung nur zeitversetzt die wohnungspolitische Wirksamkeit der Förderung. Hier wäre von der verfügbaren Statistik der Fertigstellung geförderter Wohnungen Aufschluss zu erwarten. Bedauerlicherweise hat diese Datenquelle große Lücken. Die Anzahl der fertiggestellten geförderten Wohnungen wird mittlerweile von vier Bundesländern nicht mehr dokumentiert (B, K, OÖ, S). Aufgrund von Nachmeldungen, unterschiedlicher Dokumentation und der inkonsistenten Einrechnung von Ankaufsförderungen reicht die Datenqualität auch bei den anderen Bundesländern nicht für eine zuverlässige Interpretation aus. In Summe wurden 2022 rund 14.400 Wohnungen als fertiggestellte, wohnbaugeförderte Wohnungen dokumentiert, davon rund 1.400 Eigenheime, der Rest sind Wohnungen im Mehrwohnungsbau (ohne B, K, OÖ, S). Aus Forschungssicht und zur Kontrolle der wohnungspolitischen Tätigkeit ist die sinkende Qualität der Dokumentation kritisch anzumerken.

## **3.3 SANIERUNGSFÖRDERUNG**

### 3.3.1 GEFÖRDERTE SANIERUNGEN

Die Analyse der geförderten Sanierungen stützt sich auf Daten, die die Länder gem. Art. 15a-B-VG-Verabreden (BGBl II 2009/251; BGBl.II Nr. 213/2017) an das Klimaschutzministerium liefern, die vom Umweltbundesamt ausgewertet und veröffentlicht werden (BMK, 2022). Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf vom Umweltbundesamt zur Verfügung gestellten Detaildaten. Nachdem es sich um Vollerhebungen handelt, ist diese Datenquelle besonders aussagekräftig.

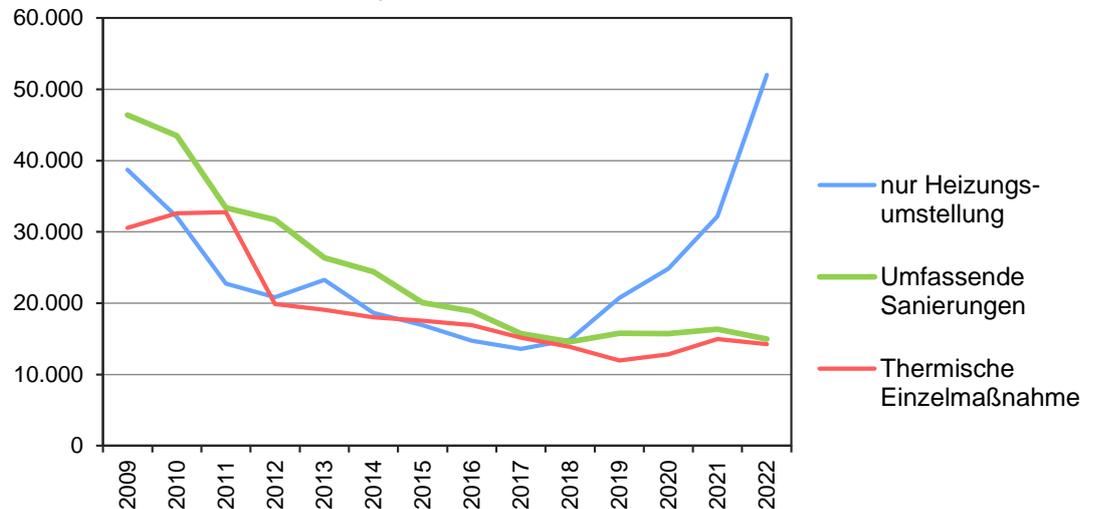
Anfang der 2010er Jahre wurden österreichweit noch jährlich bis zu 45.000 umfassende Sanierungen gefördert. Das waren bis zu 1,3% der Hauptwohnsitze pro Jahr. Bis 2017 reduzierte sich die Zahl auf ein Drittel und verharrt seither bei etwa 15.000 umfassend sanierte Wohneinheiten (Grafik 25). Auch die geförderten Heizungsumstellungen gingen sehr stark von 39.000 (2009) auf unter 15.000 Zusicherungen (2016-2018) zurück, steigen seither aber wieder deutlich auf zuletzt 53.000. Die Förderungszahlen für thermische Einzelmaßnahmen (Maßnahmen Wärmedämmung der Fassade, Dach, Kellerdecke, Fenstertausch) waren gleichfalls rückläufig, verharren aber bis zuletzt auf niedrigerem Niveau.

Von den österreichweit etwas über 15.000 umfassend energetisch sanierten Wohneinheiten entfällt etwa ein Viertel auf Eigenheime (kleinvolumige Wohngebäude, Tabelle 27) und drei Viertel auf den Mehrwohnungsbau. 2022 wurden die meisten Aktivitäten in Wien entfaltet (5.500 umfassend sanierte Wohneinheiten), gefolgt von Niederösterreich, Oberösterreich und der Steiermark.

Aus diesen Zahlen lassen sich geförderte Sanierungsraten ableiten (Grafik 26). 2009 erfuhren 1,4% der Hauptwohnsitzwohnungen einen geförderten Heizungstausch als Einzelmaßnahme oder im Rahmen umfassender Sanierungen. Diese „energetische Aktivitätsrate“ sank in den darauffolgenden Jahren auf 0,5%, um ab 2019 wieder zu steigen. Der Schub 2022 bewirkte einen Anstieg auf wiederum 1,4%. In Bezug auf

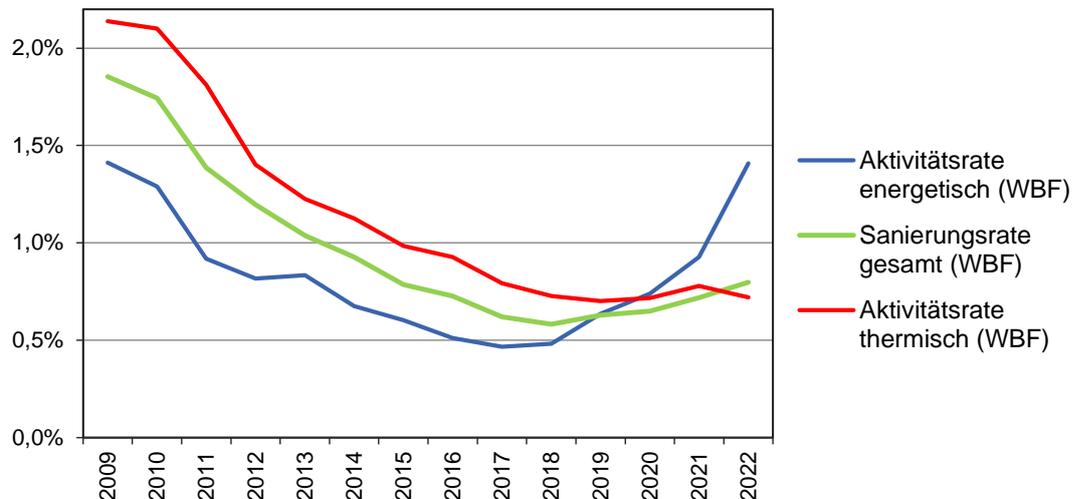
geförderte thermische Maßnahmen sank die Kennzahl von 2,1% (2009) innerhalb von zehn Jahren sukzessive auf 0,7% und verharrt seither auf diesem niedrigen Niveau. 2022 gab es sogar einen leichten

**Grafik 25: Geförderte thermische und energetische Maßnahmen**



Quelle: Umweltbundesamt, IIBW.

**Grafik 26: Geförderte Sanierungsraten**



Anm.: Nur Wohnbauförderung der Länder, ohne Umweltförderung des Bundes.  
 Sanierungsrate gesamt: Umfassende Sanierungen und Sanierungsäquivalente; Aktivitätsrate energetisch und thermisch: alle von Heizungsumstellungen betroffenen Haushalte.  
 Jeweils in Bezug auf Hauptwohnsitze gesamt.

Quelle: Umweltbundesamt, IIBW.

**Tabelle 27: Geförderte umfassende energetische Sanierungen in den Bundesländern 2022**

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Kleinvolumige Wohngebäude	3.700	10	230	1.590	540	290	250	460	270	20
Mehrwohnungsgebäude	10.700	70	450	1.290	1.370	210	1.290	200	300	5.520
Gesamt	14.400	80	670	2.880	1.910	500	1.540	660	570	5.540

Anm.: Anzahl mit WBF geförderte, umfassende energetische Sanierungen (Definition siehe Ausführungen), zzgl. Vorhaben mit 3 und mehr Einzelbauteilmaßnahmen; Kleinvolumige Wohngebäude: ≤ 360 m<sup>2</sup> konditionierte Brutto-Grundfläche; Mehrwohnungsgebäude: > 360 m<sup>2</sup> konditionierte Brutto-Grundfläche.

Quellen: Bundesländerdaten an das Umweltbundesamt; 11/2023.

Rückgang. Es ist daraus eine „geförderte Gesamtsanierungsrate“ gemäß der Methodik von IIBW&Umweltbundesamt (2023, s. Kap. 3.3.3) ableitbar, die von einem Höhepunkt 2009 mit 1,9% auf 0,6% (2018) abrutschte, aufgrund des Booms beim Heizungstausch aber mittlerweile wieder bei 0,8% liegt.

### 3.3.2 UNGEFÖRDERTE SANIERUNGEN

Die statistischen Quellen für ungeförderte Sanierungen – die zweijährlich ausgewertete Mikrozensus Sondererhebung „Energieeinsatz der Haushalte“ – sind sehr viel schwächer als die für geförderte (Statistik Austria; 2021c; 2023d). Bis 2017/18 wurde nach Sanierungsmaßnahmen während der vorangegangenen zehn Jahre gefragt, bei den beiden letztverfügbaren Erhebung 2019/20 bzw. 2021/22 nach solchen während der vorangegangenen zwei Jahre. Das bewirkte eine sehr viel geringere Belegungszahl der Befragung und damit eine statistische Schwankungsbreite, die keine Differenzierung auf Bundesland-Ebene mehr zulässt.

Im ungeförderten Bereich machen Einzelbauteilmaßnahmen seit jeher einen höheren Anteil aus als umfassende Sanierungen, in den letzten Jahren ist dieses Verhältnis aber noch einmal ungleicher geworden. Während die Zahl umfassender Sanierungen ohne Inanspruchnahme von Förderungen von jährlich 8.000 auf unter 3.000 (2022) einbrach, stieg die Zahl an Einzelbauteilsanierungen Anfang der 2010er Jahre auf bis zu 90.000 und verblieb auf diesem Niveau bis heute. Auswertungen in IIBW&Umweltbundesamt (2023) attestieren den ungeförderten Sanierungen eine Rate von relativ konstant 0,7-0,9%.

### 3.3.3 SANIERUNGSRATEN

Österreich verfügt über noch keine offizielle Definition, was unter „umfassender Sanierung“ bzw. unter „Sanierungsrate“ zu verstehen ist. In einer Reihe von Regierungsdokumenten und Gesetzen wurde auf diese Begriffe zurückgegriffen, insbesondere in den Klima- und Energiestrategien 2002, 2007, 2010 und 2018, in den OIB-Richtlinien 2007, 2011, 2015 und 2019, in der vom OIB koordinierten Langfristigen Renovierungsstrategie 2020, dem 2023 aktualisierten nationalen Klima- und Energieplan (NEKP) sowie in den Wohnbauförderungsvorschriften der Länder bzw. den zugrundeliegenden Art. 15a B-VG-Vereinbarungen zum Klimaschutz im Wohnbau (BGBl II 2006/19, BGBl II 2009/251, BGBl. II Nr. 213/2017).

Häufig wurde die Definition angewandt, dass mindestens 3 thermisch-energetisch relevante Einzelbauteilmaßnahmen eine umfassende Sanierung ausmachen (Klimastrategie 2007, OIB-Richtlinien 2007, Art. 15a B-VG-Vereinbarung zum Klimaschutz im Gebäudesektor 2009, BGBl. II Nr. 251/2009, BGBl. II Nr. 213/2017, Klimaschutzberichte des Umweltbundesamts, Bundesländer Luftschadstoff-Inventur, IIBW seit 2010). Im Gegensatz dazu wurde in der Gebäuderichtlinie 2010 (EPBD „Recast“, 2010/31/EU) der Begriff der „größeren Renovierung“ eingeführt, der die Renovierung eines Gebäudes bezeichnet, wenn a) die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle oder der gebäudetechnischen Systeme 25% des Gebäudewerts (ohne Grundstück) übersteigen ODER b) mehr als 25% der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden. Dem folgte die OIB Richtlinie 6 (2019) und zwar nicht im Sinne eines „entweder oder“, sondern eines „sowohl als auch“. Ein wieder anderer Zugang ist die Definition einer umfassenden Sanierung über die Energie- oder CO<sub>2</sub>-Einsparung, wie sie im Nationalen Energieeffizienzaktionsplan (NEEAP) 2014 und zuletzt auch auf EU-Ebene vorgeschlagen wurde (EC, 2019). Uneinheitlich war darüber hinaus der Umgang mit Einzelbauteilsanierungen sowie sukzessive durchgeführten Maßnahmen. Relevant ist auch der Zugang, zielorientiert von jenen Maßnahmen an der Gebäudehülle auszugehen, die für eine Umstellung auf eine regenerative Niedertemperaturheizung (Wärmepumpe) nötig sind. Diese können wesentlich geringer als bei einer als umfassend aufgefassten

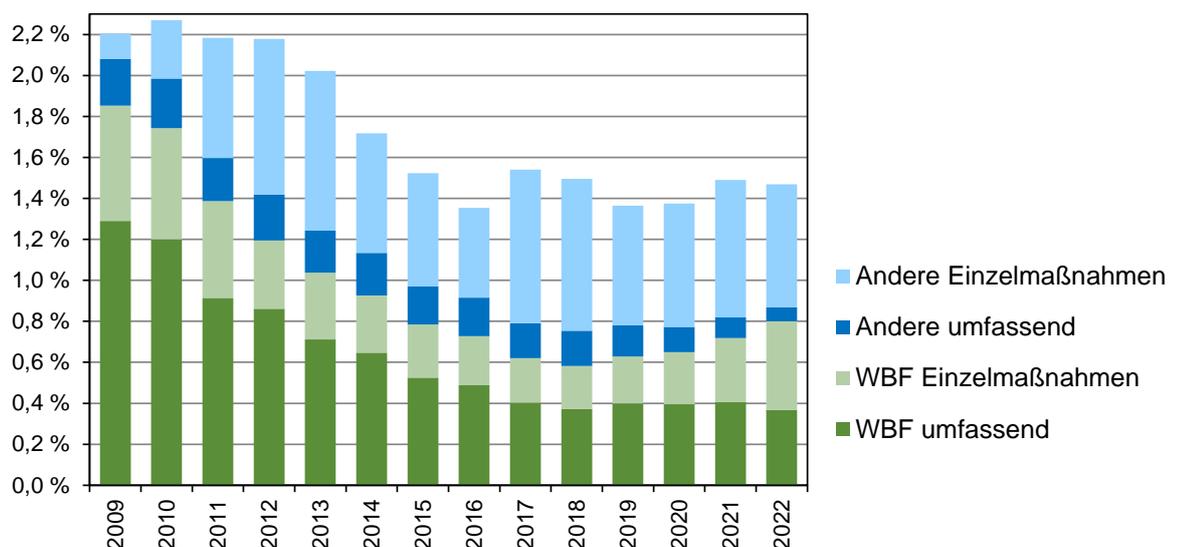
Sanierung ausfallen. In den Niederlanden spricht man von LT-Ready-Standard (LT für „Low Temperature“). Diese Herangehensweise hat große Potenziale hinsichtlich einer Skalierung, wenn es darum geht, die große Masse an Gebäuden bis 2040 auf regenerative Energieträger umzustellen.

Das IIBW und das Umweltbundesamt stellten Anfang 2020 eine neue Definition der Sanierungsrate vor dem Hintergrund fehlender EU-Vorgaben und einer Vielzahl nationaler Zugänge vor (s. IIBW&Umweltbundesamt, 2020; 2021; 2023). Vor allem wegen der Verfügbarkeit zuverlässiger Daten fiel seitens des IIBW&Umweltbundesamt die Entscheidung, bei „umfassenden Sanierungen“ auf die Definition mit mindestens 3 thermisch-energetisch relevanten Einzelmaßnahmen zurückzugreifen. Zudem wurden Einzelmaßnahmen damit berücksichtigt, dass jeweils 4 zu einem "umfassenden Sanierungsäquivalent“ zusammengefasst wurden. Die Grundgesamtheit sind alle Wohneinheiten im jeweils betrachteten Bestandssegment.

Geförderte und ungeförderte, umfassende und kumulierte Einzelmaßnahmen summierten sich 2022 auf knapp 1,5% des Wohnungsbestands (Hauptwohnsitze gemäß der beschriebenen Berechnungsmethode). Die Sanierungsrate stagniert damit seit 2015 auf mehr oder weniger demselben niedrigen Niveau. Die geförderte Sanierungsrate hat seit 2018 deutlich von 0,6% auf 0,9% zugelegt, im ungeförderten Bereich ist ein rückläufiger Trend feststellbar. Die Förderung umfassender Sanierungen hat zuletzt weiter nachgegeben, geförderte Einzelbauteilsanierungen haben wegen des Booms bei Heizungstauschen bis 2022 zugelegt (IIBW&Umweltbundesamt, 2023).

Simulationen mit Abschätzungen zu bisherigen Sanierungsraten und dem Anteil des Wohnungsbestands in thermisch unzureichendem Zustand kommen zum Ergebnis, dass die Erreichung des Regierungsziels einer vollständigen Dekarbonisierung bis 2040 eine rasche Verdoppelung der Sanierungsrate auf 2,8% erfordert. Besonders hoch ist der Sanierungsbedarf bei privaten Mietwohnungen, vergleichsweise gering bei gemeinnützigen Mietwohnungen. Einen besonderen Stellenwert haben wegen ihrer großen Zahl die Eigenheime. Besonders hoch ist der Bedarf zudem bei Wohnungen ohne

**Grafik 28: Sanierungsrate 2009-2022 gefördert / nicht gefördert**



Anm.: Umfassende Sanierungsäquivalente (Anteil pro Jahr bezogen auf Hauptwohnsitze).  
 Quelle: Wohnbauförderung (BMK, IIBW, BMF), Leitgrößen (BMK, GPH, KFP, LKNÖ, VÖK), Wohnungsstatistik (IIBW), Mikrozensus (Statistik Austria).

Hauptwohnsitz. Zur Erreichung der Sanierungsziele sind für die einzelnen Bestandssegmente differenzierte Maßnahmenbündel erforderlich.

Eine Verlagerung der Wohnbauförderung hin zur Sanierung wird seit Jahren mit Verweis auf die negativen ökologischen Auswirkungen des Neubaus gefordert (zusätzlicher Energieverbrauch, Flächenversiegelung, zusätzliches Verkehrsaufkommen etc.; s. Kletzan-Slamanig & Köppl, 2016). Die notwendige Erhöhung der Sanierungsrate stößt allerdings auf massive Barrieren. Die Erwartung, dass mit dem Abebben des Neubaubooms die Kapazitäten der Bauwirtschaft in die Sanierung umschwenken, wurde bislang nicht erfüllt. Die Gründe sind vielfältig: Sanierungen, v.a. umfassende, sind preissensibel. Da meist keine unmittelbare Notwendigkeit besteht, verschieben Bauherren bei ungünstigen Rahmenbedingungen, etwa stark gestiegenen Baukosten oder Zinsen, geplante Projekte leicht. Unsichere politische und wirtschaftliche Aussichten wirken sich gleichfalls ungünstig aus. Seit Beginn der laufenden Legislaturperiode (2020) bestand die Erwartung, dass zeitnah gesetzliche Rahmenbedingungen für die Durchsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen gegenüber den Bewohnern kommen würden (Erneuerbare-Wärme-Gesetz). Eine solche kommende Erleichterung wollten viele Vermieter und Eigentümergemeinschaften abwarten. In eine ähnliche Richtung wirkt die Erwartung zukünftig höherer Förderungen.

#### 3.3.4 SANIERUNGSFÖRDERUNG DES BUNDES

2009 führte der Bund Sanierungsförderungen für Wohnbauten ein, die seit 2011 im Rahmen der Umweltförderung Inland (UFI) durch das Unternehmen Kommunalkredit Public Consulting (KPC) administriert werden. Mittlerweile stehen drei Förderschienen zur Verfügung, die auf umfassende und thermische Einzelbauteilsanierungen ausgelegte „Sanierungsoffensive“, die den Austausch von Heizsystemen betreffende Förderung „Raus aus Öl und Gas“ sowie die Vollförderung einkommensschwacher Haushalte beim Austausch des Heizsystems „Sauber Heizen für alle“. Angesichts fließender jahresweiser Abgrenzungen stimmen die von der Abwicklungsstelle KPC zur Verfügung gestellten Daten nicht gänzlich mit den vom BMK publizierten Förderdaten überein (BMK, 2023a; BMK, 2023b).

Die Fördervolumina betragen in den 2010er Jahren mit durchschnittlich knapp € 60 Mio. nur einen Bruchteil der Sanierungsförderung der Länder. Dies hat sich geändert. Für die vier Jahre bis 2026 steht ein Budget von insgesamt fast € 2 Mrd. zur Verfügung. 2022 wurden über € 460 Mio. ausgegeben. Das reicht schon fast an die Sanierungsförderung der Länder heran. Fast 90% ging in die Förderung des Heizungsaustauschs. Allerdings werden für 2023 stark rückläufige Antragszahlen gemeldet.

Für die Ermittlung der geförderten Sanierungsrate ist die Bundesförderung von nachrangiger Bedeutung, weil ein großer Teil der Förderungen kumulativ zu den Länderförderungen ausbezahlt wird.

Im Dezember 2023 beschloss die Bundesregierung eine deutliche Ausweitung dieser Förderschienen. Bis 2027 sind € 2,66 Mrd. für thermische Sanierungen und den klimagerechten Austausch von Heizungssystemen gesichert. Bei Zweiterem wurde eine Förderquote von 75% in Aussicht gestellt. Die Vollförderung für einkommensschwache Haushalte soll ausgebaut werden.

#### 3.3.5 STEUERLICHE UND SONSTIGE FÖRDERUNGEN

Steuerliche Förderungen für Wohnungsneubau und -sanierung haben in Österreich einen traditionell geringen Stellenwert. Bei den Massensteuern fällt die reduzierte Umsatzsteuer auf Mieten ins Gewicht. Die Befreiung der Körperschaftssteuer für gemeinnützige Bauvereinigungen ist im Vergleich dazu von fiskalisch geringem Stellenwert.

Die einkommensteuerliche Absetzbarkeit von Investitionen in die Schaffung von Wohneigentum und Sanierung war mehrere Jahre ausgesetzt und wurde in Bezug auf Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der „ökosozialen Steuerreform 2021“ wieder eingeführt. Absetzbar sind Ausgaben für thermisch-energetische Sanierungen und den klimagerechten Wechsel des Heizungssystems mit max. € 800,- bzw. € 400,- auf die Dauer von fünf Jahren. Die Inanspruchnahme ist an die Auszahlung einer Bundesförderung (Umweltförderungsgesetz) geknüpft.

Der Bund ist seit 2022 bemüht, die Energiekostensteigerungen, mit denen viele Haushalte seit der Energiekrise konfrontiert sind, durch weitreichende Förderungen zu unterstützen. Einen guten Überblick über Klima-Bonus, Stromkosten-Bremse 2022, Energiekosten-Ausgleich, Wohnschirm etc. geben GIS, 2023 und Wien Energie, 2023.

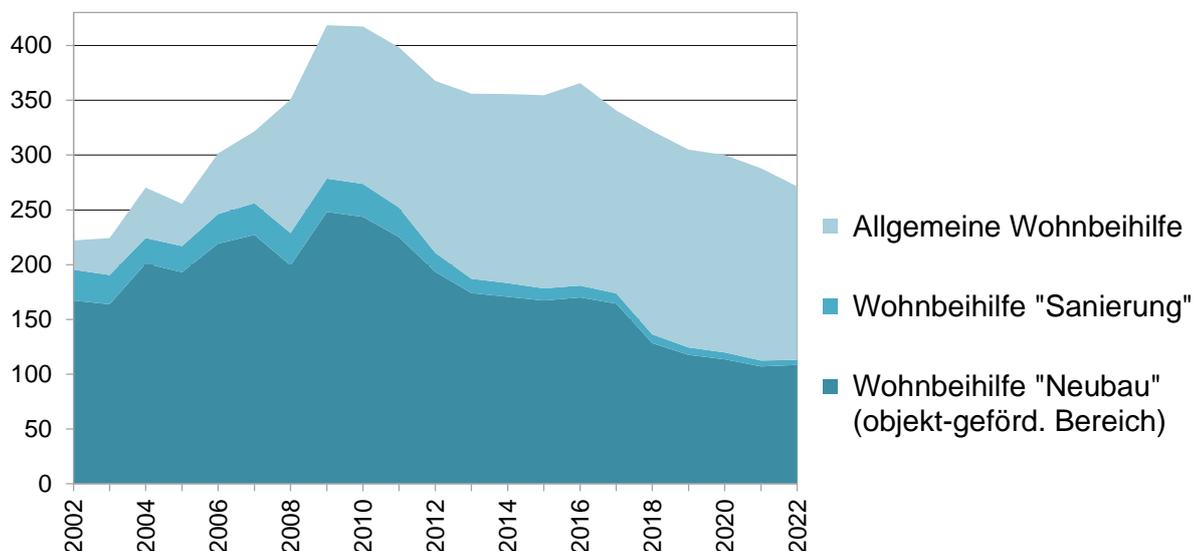
### 3.4 SUBJEKTFÖRDERUNG

#### 3.4.1 WOHNBEIHILFEN

Neben der in Österreich so wichtigen objektseitigen Wohnbauförderung existieren in allen Bundesländern unterschiedliche Formen der Subjektförderung zur Stützung von Wohnkosten. Diese Subjektförderungen knüpfen direkt bei den Haushalten an und werden einkommensabhängig als Geldleistung zur Unterstützung des laufenden Wohnungsaufwands ausbezahlt (s. Kap. 4.3 und 5.11). Neben Eigenmittlersatzdarlehen in Wien (s. Kap. 3.4.2) sind es vor allem die Wohnbeihilfen, die diese Aufgabe der Wohnkostenunterstützung leisten.

So wie die Ausgaben für Wohnbeihilfen ist auch die Anzahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte seit 2016 rückläufig. Sie überstieg Anfang der 2010er Jahre noch die Marke von 200.000. 2021 bezogen nur noch etwa 131.000 Haushalte Wohnbeihilfe (einschl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark). Das ist ein Rückgang um 9% in nur einem Jahr. Wohnbeihilfen begünstigen nur rund 3,2% der österreichischen Haushalte. Im Vergleich dazu beziehen beispielsweise in Frankreich rund 45% der privat mietenden, bzw. 21% aller Haushalte Wohnbeihilfen (Grislain-Létrémy & Trevien, 2022).

Grafik 29: Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben (Mio. €)



Anm.: Einige Bundesländer haben mittlerweile die Unterscheidung zwischen allgemeiner Wohnbeihilfe und Wohnbeihilfe im geförderten Neubau aufgegeben, daher ist die Abgrenzung im Zeitverlauf nur eingeschränkt konsistent.  
 Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW, Land Steiermark, 2023, persönliche Kommunikation, Land Steiermark.

Der Rückgang der Subjektförderung ist auf eine Verschiebung zu der bei den Sozialressorts angesiedelten Sozialhilfe (bzw. bedarfsorientierte Mindestsicherung) und verschärfte Regelungen in einzelnen Bundesländern zurückzuführen (Mundt & Amann, 2015). Insbesondere ist es aber die verzögerte Anpassung der Berechnungsparameter, die dazu führt, dass Höhe und Bezieherkreis der Wohnbeihilfen nicht mehr mit der Teuerung der Wohnkosten und der Einkommensentwicklung im Einklang stehen. Aufgrund der 2022/2023 nun doch erfolgten Anpassung der Berechnungsbestimmungen zugunsten der beziehenden Haushalte in den meisten Bundesländern dürfte 2022 der Tiefpunkt der Ausgaben erreicht sein. In den kommenden Jahren werden die Ausgaben für Wohnbeihilfen sowie die Anzahl der beziehenden Haushalte in den meisten Bundesländern wieder steigen (s. Kap. 5.11).

Die Bundesländer setzen sehr unterschiedlich stark auf Wohnbeihilfen (s. Tabelle 30). Der Anteil von Wohnbeihilfenausgaben an der gesamten Wohnbauförderung ist besonders gering im Burgenland (5%), obwohl die Wohnbeihilfenausgaben dort in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben (45% über dem 5-Jahresdurchschnitt). Einen unterdurchschnittlichen Stellenwert hat die Subjektförderung auch in Niederösterreich, einen vergleichsweise hohen in Oberösterreich, Tirol und Vorarlberg, sowie mittlerweile auch in Salzburg, wo Wohnbeihilfen rund ein Fünftel bis ein Viertel der Wohnbeihilfenausgaben ausmachen. Der Anteil der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte ist allerdings in keinem Bundesland hoch. Er rangiert von 5% in Vorarlberg bis nur 1% im Burgenland, spiegelt also die regionale Verteilung von Mietwohnungsanteil und Wohnkosten wider.

Hinsichtlich der Ausgaben für die Abdeckung von Wohnbedarf innerhalb der Sozialhilfe/ Mindestsicherung liegen nur Schätzungen vor. Sie sind zwischen der Einführung der Mindestsicherung 2010 und 2017 stark, seither aber nur noch moderat angewachsen und übersteigen jene der Wohnbeihilfe mittlerweile klar.

Tabelle 30: Kennzahlen zur Wohnbeihilfe der Länder, 2022

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST <sup>(1)</sup>	T	V	W
Anzahl Wohnbeihilfebezieher	130.900	1.100	10.500	14.100	23.300	8.400	16.700	13.900	8.900	34.100
Anteil WBH-beziehende Haushalte	3,2%	0,9%	4,0%	1,9%	3,5%	3,4%	3,0%	4,1%	5,1%	3,6%
Ausgaben für WBH, Mio.€	265,1	2,2	19,4	28,1	52,2	24,1	27,8	32,9	32,7	45,7
Änderung zu 5-Jahres-Durchschnitt	-9%	45%	-11%	-16%	-2%	-3%	-22%	0%	13%	-20%
% WBH-Ausgaben an WBF-Ausgaben	14%	5%	12%	8%	18%	20%	13%	11%	24%	18%
Ø WBH pro Haushalt und Monat	€ 169	€ 162	€ 154	€ 166	€ 187	€ 247	€ 139	€ 197	€ 308	€ 112

Anm.: Bei der Anzahl der Bezieher handelt es sich um Jahresdurchschnittszahlen oder um den Stichtag 31.12.

(1) Steiermark „Wohnunterstützung“ ressortiert im Sozialbereich.

Quelle: Wohnbauförderungsstellen der Bundesländer; IIBW.

### 3.4.2 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Das Instrument liegt an der Schnittstelle zwischen Subjekt- und Objektförderung und wird in relevantem Umfang nur in Wien angewandt (2022: € 6 Mio.). In anderen Bundesländern, beispielsweise in Salzburg und Kärnten, wird durch die Objektförderung ein größerer Teil der Grund- und Baukosten abgedeckt, wodurch die erforderlichen Eigenmittel der Wohnungswerber geringer ausfallen.

## 3.5 UMWELTPOLITISCHE LENKUNGSEFFEKTE

### 3.5.1 ENERGIEEFFIZIENZ IM GEFÖRDERTEN NEUBAU UND SANIERUNG

Bis 2018 (Finanzausgleich 2017) sah die Wohnbauförderung der Länder strengere als baurechtlich vorgesehene thermische Mindeststandards vor. „Passivhausstandard“ war förderungsrechtlich verankert und sollte eigens angereizt werden. Angesichts schrittweise verschärfter thermischer Mindestanforderungen im Baurecht (OIB-Richtlinie 6) wurde dann auf gesonderte bzw. strengere Förderungsregelungen verzichtet und die bestehende Art. 15a B-VG-Vereinbarung zum Klimaschutz im Wohnbau entsprechend abgeändert (BGBl. II Nr. 251/2009 bzw. BGBl. II Nr. 213/2017). Höhere als baurechtlich vorgeschriebene thermisch-energetische Standards werden seither nicht mehr als Förderungsvoraussetzung angewandt, sondern mit Zusatzförderungen angereizt, dies allerdings in erheblichem Ausmaß.

Das IIBW erhebt seit mehreren Jahren, welche Erfordernisse in den Förderbestimmungen der Bundesländer gelten müssen, um die höchsten Förderungen in Anspruch nehmen zu können (Tabelle 31). Diese Anforderungen wurden in der Vergangenheit häufig nach oben geschraubt, sind aber in den letzten Jahren weitgehend gleichgeblieben.

Ein langfristiger Trend war jedenfalls, vom Fokus auf die Gebäudehülle abzurücken. Der früher relativ einheitliche „Passivhausstandard“ mit der Referenz auf einen maximalen Heizwärmebedarf wird mittlerweile in mehreren Bundesländern von anderen Kenngrößen ergänzt oder ersetzt. Meist ist es möglich, die höchste Förderung über eine Kombination von Gebäudehüllenqualitäten und Energieeffizienzmaßnahmen zu realisieren („dualer Weg“). Die Länder wenden verschiedene Indikatoren für Mindestanforderungen und Boni in Abhängigkeit vom erreichten Energieeffizienzniveau an. Neben dem Heizwärmebedarf (HWB) kommen auch andere Indikatoren gemäß OIB-Richtlinien zur Anwendung, v.a. Primärenergiebedarf, Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE}$ ) und CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Ein Bundesländerranking ist wegen der unterschiedlichen Definitionen wenig zielführend. Aussagekräftig ist die Betrachtung der Entwicklung der Fallzahlen im Zeitverlauf. In Summe über alle Bundesländer gibt es über die Jahre eine positive Tendenz: Die Einheiten mit höchster thermischer Qualität machten in den vergangenen Jahren rund 40 bis 45% aller Förderungszusicherungen aus. Die Anreizsysteme der Wohnbauförderungen sind also so konzipiert, dass zunehmend Qualitäten über den baurechtlichen Mindeststandards realisiert werden. 2022 wiesen fast alle Bundesländer mehr Einheiten höchster thermischer Qualität auf als im Vorjahr (s. Tabelle 31). Sehr viele derartige Einheiten gibt es in Oberösterreich und Tirol. Nur das Burgenland hat für die höchste Förderung derart anspruchsvolle Vorgaben, dass keine solche Einheiten realisiert werden.

Auch das Umweltbundesamt im Auftrag des BMK (BMK, 2023a, S. 21) bestätigt, dass thermisch-energetische Qualitäten im geförderten Wohnbau generell hoch sind. 100% der Förderungszusicherungen haben hocheffiziente alternative Energiesysteme. Gemäß Artikel 15a-Vereinbarung stellen derartige Systeme in allen Bundesländern eine Förderungsvoraussetzung dar. Gasbetriebene Heizungssysteme sind nur ausnahmsweise in Kombination mit thermischen Solaranlagen oder Photovoltaik zulässig. Öl ist seit 2017 tabu.

Heizungssysteme auf Basis erneuerbarer Energieträger (biogene Brennstoffe, Wärmepumpen, Fernwärme mit erneuerbaren und anderen klimaschonenden Technologien) erreichten 2021 79% aller zugesicherten Förderungen. Das ist eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr (2021: 67%) (BMK, 2023a, S. 22). Zur Erreichung der Klimaziele muss dieser Anteil allerdings weiter ausgebaut werden und im Endeffekt 100% betragen, nicht nur bei Neubauten mit Wohnbauförderung, sondern überhaupt.

Auch nach umfassenden energetischen Wohnhaussanierungen werden immer höhere thermische Standards erreicht. Dabei werden überwiegend Wärmepumpen und regenerative Brennstoffe eingesetzt. Der Anteil erneuerbarer Energieträger aller zugehörigen Förderzusagen erreichte 2021 bereits 92% (2020: 89%). Bei Umstellung auf hocheffiziente, alternative Energiesysteme ohne umfassende energetische Wohnhaussanierung wurde 2019 überwiegend zu biogenen Brennstoffen und Wärmepumpen getauscht (BMK, 2023a, S. 22).

Tabelle 31: Anzahl Wohneinheiten in „höchster thermischer Qualität“ 2022 und Definition

	Σ Wohneinheiten höchster therm. Qualität 2022	Veränderung 2021/22	DEFINITION „HÖCHSTE THERMISCHE QUALITÄT“ 2022
B	0	+/-	Obergrenze HWB-Wert bei der Wohnbauförderung beträgt im Moment 36 kWh/m <sup>2</sup> .a bei einem A/V von 0,8; Zusatzförderungen für Unterschreitung des höchstzulässigen Wertes nach A/V differenziert: Unterschreitung größer/gleich 25%; Unterschreitung größer/gleich 50%; Unterschreitung größer/gleich 70%; d.h.: Die höchste Förderstufe im Neubau ist die 70% Unterschreitung der 36 kWh Grenze bei AV von 0,8; d.h. ca. 11 kWh.
K	188	++	Passivhausstandard Definition nach PHPP (15 kWh/m <sup>2</sup> .a); Definitionsumstellung im Mehrgeschossbau 2020 (klimaaktiv-Standard „Gold“ und „Silber“).
NÖ	455	+	Beim Eigenheim erfolgte mit den NÖ Wohnungsrichtlinien 2019 die Einführung des dualen Weges: Entweder besonders effiziente Gebäudehülle oder etwas weniger effiziente Hülle plus Energieeffizienzmaßnahmen (thermische Solaranlage, PV) (in Summe 96 WE). Mehrgeschoss weiterhin Passivhausstandard Definition nach OIB (10 kWh/m <sup>2</sup> .a) (57 WE).
OÖ	3.184	++	Duales System: Eigenheime und Geschosswohnbau: $HWB_{Ref,RK} \leq 10 \times (1+3xA/V)$ oder $HWB_{Ref,RK} \leq 16 \times (1+3xA/V)$ <u>und</u> $f_{GEE,RK} \leq 0,75$ .
S	k.A.	k.A.	$LEK_T < 18$ ; Vielzahl von (salzburgspezifische!) Kennzahlen (Transmission, Primärenergieindikator u.a.) bestimmen Zuschlagspunkte in der Förderung.
ST	456	+	Dualer Weg wurde Mitte 2017 eingeführt. Seit 2019 gilt als höchster thermischer Standard die Zielwerterreichung 2021 nach nationalem Plan, d.h. duales System: Eigenheime und Geschosswohnbau: $HWB_{Ref,RK} \leq 10 \times (1+3xA/V)$ oder $HWB_{Ref,RK} \leq 16 \times (1+3xA/V)$ <u>und</u> $f_{GEE,RK} \leq 0,75$ .
T	1.034	+	$HWB_{BGF,RK} \leq 23$ <u>und</u> Komfortlüftungsanlage.
V	228	++	Höchstmöglicher Energiesparbonus: HWB Bonus: € 180 (bei HWB ≤ 20 kWh/m <sup>2</sup> .a); PEB Bonus: € 100 (bei PEB ≤ 50 kWh/m <sup>2</sup> .a); CO <sub>2</sub> Bonus: € 180 (bei CO <sub>2</sub> ≤ 6 kg/m <sup>2</sup> .a).
W	165	--	Niedrigstenergiehaus mit $HWB_{Ref,RK,zul} = 10^*(1+3/lc)$ . Zusatzförderungen für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie sind möglich.

Anm.: Veränderungen: (+/-) gleich geblieben, (-) gesunken, (--) stark gesunken, (+): gestiegen, (++) stark gestiegen.  
Quelle: IIBW-Vollerhebung Förderungsstellen der Länder, Stand Herbst 2023.

### 3.5.2 HEIZWÄRMEBEDARF IN NEUBAU UND NACH SANIERUNGEN

Eine Verbesserung der thermischen Qualität aller geförderten Neubauten ist aus dem Indikator des durchschnittlichen Heizwärmebedarfs ablesbar. Die entsprechenden Berechnungen werden vom Umweltbundesamt durchgeführt und jährlich aktualisiert (BMK, 2023a). Dieser Zeitreihe gemäß ist der Heizwärmebedarf im wohnbaugeforderten Neubau zwischen 2009 und 2014 deutlich gefallen, seit damals aber wieder angestiegen (Rebound-Effekte, Umstellung auf den dualen Weg). Mit 28,6 kWh/m<sup>2</sup>.a lag er im

Neubau 2021 wieder deutlich über den Vorjahren 2019 und 2020 mit 27,4 kWh/m<sup>2</sup>.a. Deutlich positiver entwickelte sich im Jahresvergleich der Heizwärmebedarf nach umfassenden energetischen Sanierungen. Er sank von 44,4 auf 43,8 kWh/m<sup>2</sup>.a (BMK, 2023a, S. 61). Das ist der niedrigste je erreichte Wert.

### 3.5.3 VERRINGERTER FLÄCHENVERBRAUCH, VERDICHUNG, KOMPAKTE BAUWEISEN

Österreich weist einen im internationalen Vergleich überproportionalen Bodenverbrauch auf. Wenngleich 2015-2021 rückläufige Zahlen dokumentiert sind, beträgt die tägliche Flächeninanspruchnahme österreichweit immer noch ein Vielfaches dessen, was als Reduktionsziel in der Strategie für nachhaltige Entwicklung vorgegeben ist, nämlich 2,5 ha/Tag (Umweltbundesamt, 2023c; ÖROK, 2023). 2022 wurden durch neue Gebäude österreichweit rund 671 Hektar überbaut, davon allein in Niederösterreich (25,3%) und Oberösterreich (27,2%) rund die Hälften (Statistik Austria, 2023c). Leider scheiterte nach monatlichen Bemühungen die Beschlussfassung einer österreichweiten Bodenschutzstrategie, die im Laufe 2023 intensiv verhandelt worden war.

Beim Bodenverbrauch ist die Wohnbauförderung in ihrem bisherigen Zuschnitt eindeutig eher Teil des Problems als der Lösung. Besonders negativ werden der Flächenverbrauch durch die Eigenheimförderung und der dadurch induzierte Individualverkehr sowie Mindestanforderungen für PKW-Abstellplätze eingestuft (Kletzan-Slamening & Köppl, 2016; Doan, 2018; 2019; Kanonier, 2020). Allerdings hat der massiv gesunkene Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen zu keinem Rückgang dieser Wohnform geführt. Im Gegenteil stiegen die Neubauzahlen und die durchschnittliche Größe der Eigenheime bis 2021 deutlich – mit einer Trendumkehr seit 2022.

**Tabelle 32: Förderungen und Zuschläge für verdichtete und kompakte Bauweise, Nachverdichtung**

B	Reihenhäuser und Gruppenwohnbauten. Neu seit 2019: Zuschlag bodenverbrauchssparendes Bauen bei Eigenheimen (Abriss und Neubau; Baulückenschluss); Ortskernzuschlag; reduzierte Grundförderung bei größeren Häusern. 2021 wurde die Förderung für das Schließen von Baulücken und ähnlichen Flächen im Ortsgebiet angehoben.
K	Zuschlag Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, sonst wie Eigenheimförderung; bei Eigenheimen Zuschlag für geringen Grundverbrauch; geringe maximale Nutzfläche mit 130m <sup>2</sup> (150m <sup>2</sup> ab 5 Personen). Bonusbeiträge für Nachverdichtung und/oder verdichtete Bauweise bei Ankaufsförderung.
NÖ	Zuschlag Doppelwohnhaus, Reihnhaus, geschlossene, gekuppelte Bauweise innerhalb der Eigenheimförderung. Ebenso Bonuspunkte im Punktesystem für Ortskernbelebung (Gebäude in Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet) und in Abwanderungsgemeinden (zwei Kategorien).
OÖ	Förderschienen Reihenhäuser und Doppelhäuser, auch bei Miete mit Kaufoption. Förderung der Nachverdichtung in Kombination mit vergünstigter steuerlicher Abschreibung, 2021/2022 sehr beliebt bei privaten Bauträgern.
S	Zuschuss bei Häusern in Gruppen, Doppelhäuser wie Eigenheime; Seit 1.1.2020 werden die Zuschüsse ab einer Grundstücksgröße von 550m <sup>2</sup> schrittweise reduziert (Verminderung der Förderung um bis zu 75%). Keine Förderung ab einer Grundstücksgröße von über 800 m <sup>2</sup> . 2021 wurde die Förderung für die Mobilisierung von Grundstücken neu geregelt (Baulandsicherungsmodelle).
ST	Zuschlag bei Errichtung von Eigenheimen in Gruppen; sehr erfolgreiches „Assanierungsmodell“ in der Sanierung.
T	Vorhaben in verdichteter Bauweise, Darlehen im großvolumigen Neubau sind immer auch vom Grundverbrauch abhängig. Erfolgreichstes Modell im Bundesländervergleich.
V	Grundbeträge der Darlehen abhängig von Gebäudeform. Der Verdichtungsbonus in Abhängigkeit von Baunutzungszahl wurde 2023 abgeschafft. Seit 2023 gibt es keinen Bonus mehr für kompakte Eigenheime.
W	Förderung Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2023.

Das IIBW dokumentiert Förderungsschienen und Anreize in den Wohnbauförderungssystemen der Bundesländer, um Suffizienz, also platzsparende, verdichtete und kompakte Bauweisen bei geförderten Projekten anzuregen. Tatsächlich spielen sie trotz verstärkter Impulse in mehreren Bundesländern in den letzten Jahren im Vergleich zu sozialen und ökologischen Aspekten eine untergeordnete Rolle.

Tabelle 32 zeigt Zuschläge und Förderanreize für flächenschonendes Bauen in den Bundesländern. Manche sehen für Bauvorhaben in verdichteter Bauweise (Häuser in Gruppen, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Gruppenwohnbauten) spezielle Förderschienen mit in der Regel höheren Förderungen als für freistehende Eigenheime vor. Andere Bundesländer bieten für verdichtete Bauweisen spezielle Zuschläge innerhalb der regulären Eigenheimförderung an. Einige rezente Neuerungen gehen in die richtige Richtung: Kärnten gewährt bei Eigenheimen über 130m<sup>2</sup> keine Förderung mehr. Im Burgenland wird nun „nur“ noch bis 200m<sup>2</sup> voll gefördert. Verdichtete Bauweisen und Nachverdichtung werden in den meisten Bundesländern angereizt. Salzburg führte Anfang 2020 Anreize für geringeren Flächenverbrauch ein. 2022 wurden diese Anreize weiter ausgebaut. In Vorarlberg fielen die bestehenden Boni für kompakte Bauweisen der massiven Zuschlagsvereinfachung 2023 zum Opfer. Viele Bundesländer fördern nach wie vor auch sehr große Eigenheime (s. Kap. 5.6). Vergleichsweise wenige Impulse gibt es hingegen nach wie vor in Oberösterreich und der Steiermark.

Eine Sonderstellung nimmt nach wie vor Tirol ein, wo die Förderung von Eigenheimen seit Langem vom Grundflächenverbrauch abhängig ist. Die Förderhöhe nimmt stufenweise mit dem Flächenverbrauch pro Wohneinheit ab, wodurch verdichtete Bauweisen stark begünstigt werden.

#### 3.5.4 BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZU KLIMAZIELEN

Obwohl sich Österreich in internationalen Abkommen zu einer deutlichen Reduktion der Treibhausgasemissionen verpflichtet hat, gelang bisher gerade einmal eine Stabilisierung (Umweltbundesamt, 2022). Besonderer Handlungsbedarf besteht beim Verkehr. Im Sektor Gebäude wurden zwischen 2005 und 2014 enorme Fortschritte erzielt, seither entwickeln sich die Treibhausgas-Emissionen im Sektor Gebäude allerdings eher seitwärts und liegen nicht mehr unter den Zielwerten des Klimaschutzgesetzes für 2013 bis 2020 (BMK, 2023a, S. 51). Diese Entwicklung ist mit dem Regierungsziel der Klimaneutralität 2040 nicht kompatibel.

Auf Basis der Berechnungen des Umweltbundesamtes publiziert das BMK jährlich, welchen Beitrag die Wohnbauförderungssysteme der Bundesländer zur Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emissionen leisten (BMK, 2022; Tabelle 33). Durch Wohnbauförderungsmaßnahmen der Bundesländer konnten im Jahr 2021 Emissionseinsparungen im Ausmaß von rund 255.000 t CO<sub>2eq</sub>/a angestoßen werden, das ist in etwa das Niveau von 2013. Langfristig wirken sich ambitionierte thermische Standards im Neubau, erneuerbare Energieträger und energieeffiziente Sanierungen positiv, der intensive Flächenzuwachs und Reboundeffekte negativ auf die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor aus. Die hohen Effekte von 2021 gehen auf die Energieumstellung hin zu erneuerbaren Energieträgern zurück, i.e. der „Heizungstausch“, der durch die Bundes- und Länderförderungen aktuell massiv gefördert wird (s. Kap. 3.3.4 und 5.10). Bestandsgebäude, die regelmäßig einen sehr hohen Energiebedarf zur Wärmebereitstellung aufweisen, profitieren besonders vom Energieträgerwechsel, optimalerweise aber in Kombination mit der deutlichen Verbesserung der Gebäudehülle, die allerdings noch nicht im erwünschten Ausmaß gleichzeitig angegangen wird (s. Sanierungsraten, Kap. 3.3).

Die positiven Ergebnisse hinsichtlich des Klimaschutzes im Sektor Gebäude (s. Kap. 1.7) werden von Umweltorganisationen anerkannt (Global2000, 2021). Im „Global2000-Wohnbaucheck“, der bisher in den Jahren 2017, 2018 und 2021 erschien, werden aber auch vorhandene Missstände und Potentiale, die auch die Wohnbauförderungen der Bundesländer betreffen, aufgezeigt (Global2000, 2021; s. Kap. 3.3.3).

Trotz langen politischen Ringens konnte das Erneuerbar-Wärme-Gesetz in der laufenden Legislaturperiode nicht beschlossen werden und wurde durch ein gleichlautendes Maßnahmenpaket ersetzt. Es entfällt vorderhand die Verpflichtung zur klimagerechten Umstellung der Heizungssysteme. Dafür wurden entsprechende Förderungen deutlich nach oben geschraubt.

Tabelle 33: CO<sub>2</sub>-Reduktion durch die Wohnbauförderung (in 1.000 t CO<sub>2eq</sub>/a)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Österreich- weite Ein- sparung	495	462	441	313	266	260	226	187	158	165	169	195	212	255

Anm.: Abgezielt wird auf Förderungsanträge (Nichtrealisierung nicht abgebildet).

Quellen: BMNT, 2019; BMK, 2021; 2023a.

## 4 WOHNBAUFÖRDERUNG IN WIEN

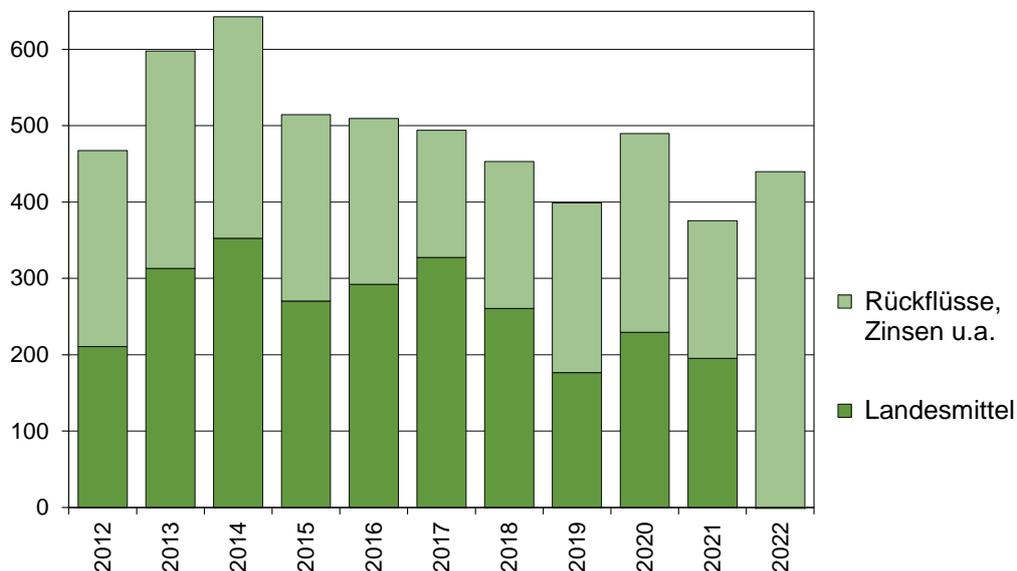
### 4.1 FÖRDERUNGSGEBARUNG

#### 4.1.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

2022 wurden in Wien € 296 Mio. für Wohnbauförderungen ausgegeben. Aufgrund des im Berichtsjahr erzielten Rückflussvolumens aus aushaftenden und (vorzeitig) rückbezahlten bzw. Darlehen (€ 440 Mio.) konnten die gesamten Ausgaben aus Rückflüssen bestritten und daraus rund € 144 Mio. dem allgemeinen Landeshaushalt zugeführt werden (s. Grafik 34 und Kap. 3.1.1). Die im Vergleich zu den Vorjahren erheblich höheren Rückflüsse ergeben sich daraus, dass alle von der Wohnbauinitiative noch offenen Darlehen in diesem Jahr zurückzubezahlen waren (ca. € 200 Mio.). Es handelt sich dabei um einen einmaligen Effekt.

Der Wohnbauförderungsbeitrag im Ausmaß von 1% der Lohnsumme, der mittlerweile zu einer Länderabgabe geworden ist, machte für Wien zuletzt € 323 Mio. p.a. aus (dynamisch mit der Lohnsumme steigend). Damit konnten, jedenfalls 2022, die Förderausgaben zur Gänze aus dem WBF-Beitrag finanziert werden. Unter Heranziehung des mehrjährigen Durchschnitts der Rückflüsse (10-Jahres-Schnitt: € 230 Mio. nach Bereinigung der Rückflussdaten infolge Sondersituation 2022) reichen diese beiden Ertragskomponenten (in Summe rund € 550 Mio.) aus, die Förderausgaben des Landes im Ausmaß der letzten Jahre zu decken (10-Jahres-Schnitt € 477 Mio.). Die Gesamtausgaben 2022 liegen gegenüber 2021 noch deutlicher unter den beiden Einnahmenkomponenten.

Grafik 34: Einnahmen der Wohnbauförderung Wien, Mio. €



Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 50, BMF, IIBW.

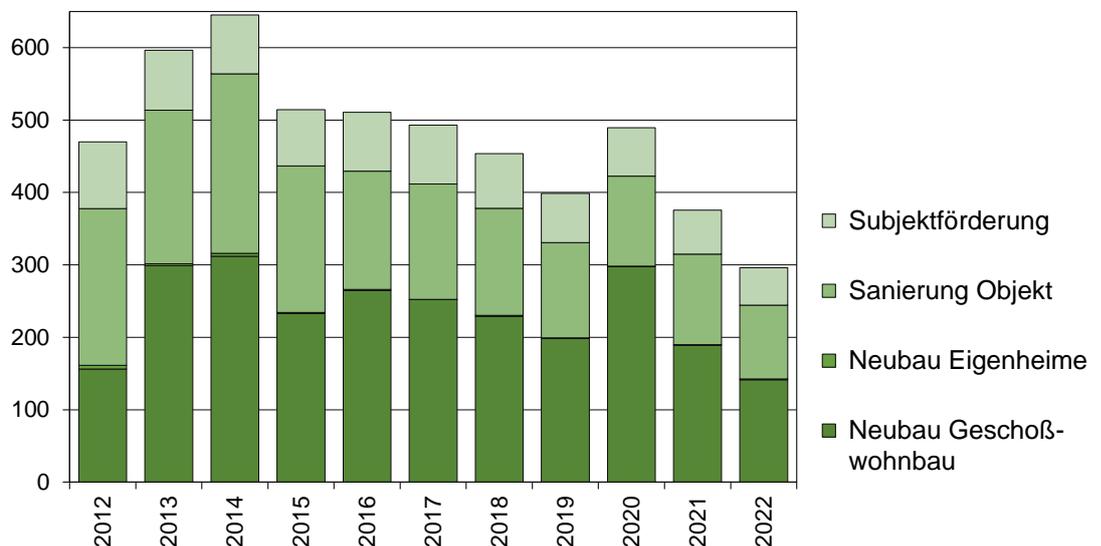
#### 4.1.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die nachfolgende Grafik 35 gibt die Wohnbauförderungsausgaben in Wien in der letzten Dekade wieder. Nach einem sehr starken Jahr 2014 (€ 643 Mio.) sanken die Ausgaben 2015 um 20% und entwickelten sich in der Folge rückläufig. 2020 beendete diesen Trend und verzeichnete mit € 490 Mio. Gesamtausgaben um 23% mehr als 2019. 2021 sanken die Ausgaben auf € 376 Mio. und 2022 auf € 296 Mio.

Der deutliche Rückgang geht auf ein starkes Minus im Geschößwohnbau und der Objektsanierung zurück. Die objektseitige Förderung von Geschößwohnungen sank um 25% im Vergleich zum Vorjahr und machte mit rund € 142 Mio. 48% der Gesamtausgaben aus. Die Förderung des Neubaus von Eigenheimen und Kleingartenhäusern beträgt € 1 Mio. (unter 1% der Ausgaben). Relevanter ist die objektseitige Sanierungsförderung mit € 102 Mio. (2021: € 125 Mio., Rückgang von 19%).

Für Subjektförderungen wurden 2022 rund € 52 Mio. (18% von den Gesamtausgaben) ausgegeben und damit um 14% weniger als 2021. Die Ausgaben für Subjektförderungen liegen um 29% unter dem 10-Jahres-Schnitt. Die Ausgabenstruktur in Wien ähnelt jener des österreichischen Durchschnitts (s. Kap. 3.1.2), mit dem Unterschied, dass die Eigenheimförderung in Wien keine Rolle spielt und dafür die objektseitigen Ausgaben für die Sanierung mit aktuell einem Drittel der Gesamtausgaben eine größere.

**Grafik 35: Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €**



Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 50, BMF, IIBW.

## 4.2 NEUBAUFÖRDERUNG

Grafik 36 zeigt die längerfristige Entwicklung von Wohnbau und Förderung in Wien. Sie ist seit Mitte der 2010er Jahre durch einen Bauboom geprägt, wie ihn Wien seit der Gründerzeit Ende des 19. Jahrhunderts nicht erlebt hat. Während in den 2000er Jahren durchschnittlich 6.600 Wohnungen pro Jahr baubewilligt wurden, kletterte die Zahl 2016 auf über 16.000 und im Jahr darauf sogar auf über 25.000. Bei starker Volatilität blieben die Bewilligungszahlen auf einem sehr hohen Niveau mit knapp 17.000 baubewilligten Wohnungen 2020 (neue Wohnungen in neuen sowie bestehenden und gemischt genutzten Gebäuden). 2022 wurden etwa 14.000 Wohnungen (inkl. Aufschätzung neuer Wohnungen in Bestandsgebäuden) baubewilligt. 2023 dürften es nur noch unter 10.000 sein. Der erhebliche Rückgang seit 2019 ist deutlich sichtbar.

Die Anzahl der Fertigstellungen folgt mit zwei bis drei Jahren Verzögerung den Bewilligungen, sodass die Dynamik ab 2017 kontinuierlich zunahm und im Jahr 2020 ein Niveau von 15.300 fertiggestellten Wohnungen marktwirksam wurde. 2022 wurden infolge des hohen Ausmaßes an Wohnungsbewilligungen der Vorjahre rund 22.100 Einheiten fertiggestellt.

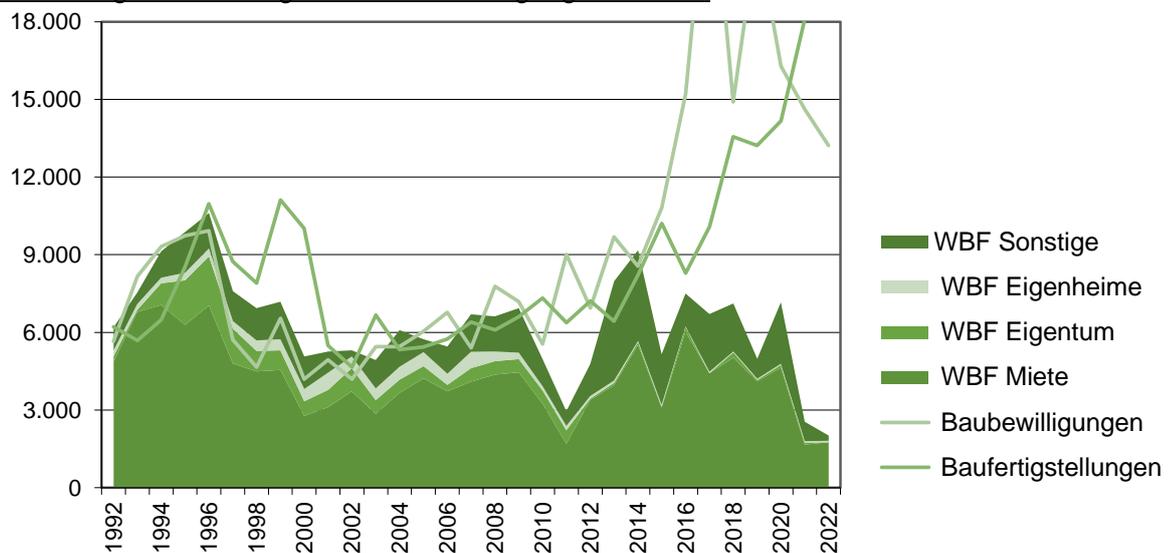
Die Fertigstellungszahlen 2022 liegen noch weit über dem auf Basis von Haushaltsentwicklung und Erneuerungsnotwendigkeit ermittelten Bedarf von 15.000 bzw. 17.000 Wohneinheiten pro Jahr im Durchschnitt der bevorstehenden zehn Jahre (s. Kap. 2.6).

Besonders auffällig ist die Volatilität des freifinanzierten Wohnbaus. Während bis in die frühen 2010er Jahre selten mehr als jährlich 2.000 freifinanzierte Wohnungen errichtet wurden, schoss diese Zahl seither in die Höhe und erreichte ab 2017 zum Teil weit über 10.000 Einheiten pro Jahr. Seit 2022 bricht dieser Teil der Wohnungsproduktion ein.

Die Förderung des großvolumigen Neubaus lag seit zwei Jahrzehnten auf einem hohen Niveau von durchschnittlich 5.000 bis 7.000 Einheiten, mit kurzfristigen Tiefpunkten 2011, 2015 und 2019. Während 2020 noch rund 7.150 Förderungszusicherungen vergeben wurden, war 2021 bereits ein deutlicher Rückgang auf knapp 2.500 zugesicherte Wohnungen (2.400 Mehrgeschosswohnungen, 53 Eigenheime) zu verzeichnen. Die negative Entwicklung hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. 2022 wurden nur knapp über 2.000 Wohnungen (1.955 Geschosswohnungen, 60 Eigenheime) zugesichert. Neben der regulären Neubauförderung (s. Kap. 4.6.2 bis 4.6.6) sind bei diesen Zahlen auch 60 Heimwohnungen und 140 Wohnungen aus der Nachverdichtungsoffensive (neue Wohnungen im Bestand) inkludiert.

In den vergangenen Jahren erwies sich die Marktentwicklung für Bauland als Hemmschuh für den geförderten Wohnbau, indem marktmäßig gehandelte Flächen praktisch gar nicht mehr das Preislimit für geförderten Wohnbau unterschritten. Förderfähig waren damit fast nur noch Bauten auf Flächen des wohnfonds\_wien oder auf gemischt genutzten Flächen mit Quersubventionierung der Grundkosten zwischen geförderten und freifinanzierten Bauteilen. Mit der Novelle der Bauordnung 2019 wurde dieser Entwicklung ein Riegel vorgeschoben, indem bei allen neu für Wohnbau gewidmeten Flächen über 5.000m<sup>2</sup> zwei Drittel dem geförderten Wohnbau mit einem Kostenlimit von nur 188 €/m<sup>2</sup> (oberirdische Bruttogeschoßfläche) vorbehalten sein soll. Es wird erwartet, dass damit geförderter Wohnbau auch wieder in zentraleren Lagen möglich sein wird. Die Novelle ist eine wichtige Voraussetzung, um entsprechende Förderleistungen zu erreichen.

**Grafik 36: Förderungszusicherungen und Baubewilligungen in Wien**



Anm.: In den Förderungszusicherungen im großvolumigen Bereich sind Heimplätze, durch Sanierungsförderungen neu errichtete Wohnungen und Wohnungen der Wohnbauinitiative inkludiert.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Eine neue Bauordnungsnovelle trat Anfang 2024. Schwerpunkte sind u.a. der weiterreichende Schutz der gründerzeitlichen Bausubstanz und Erleichterungen für thermisch-energetische Sanierungen.

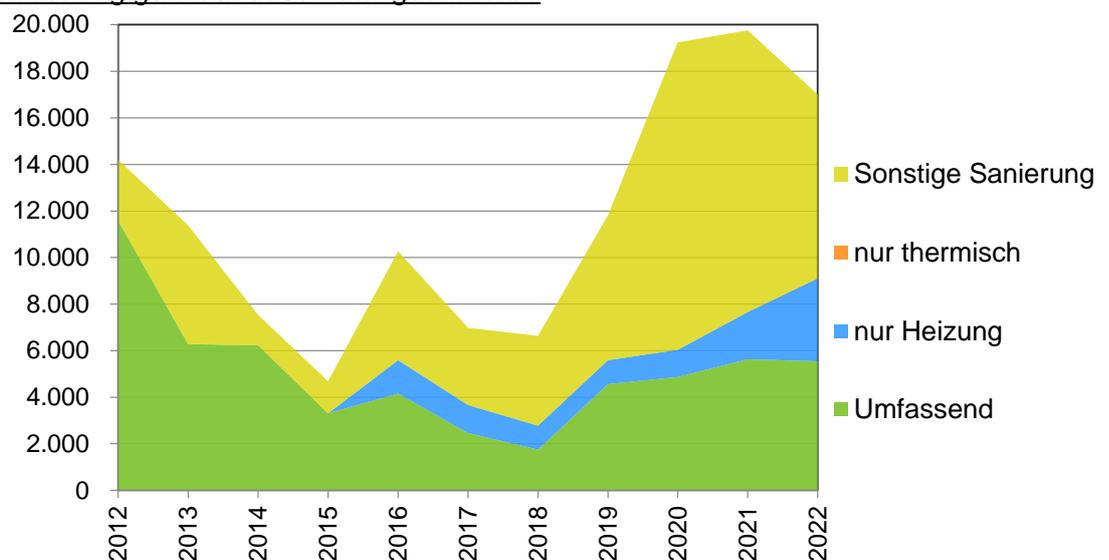
Die infolge hoher Inflation gestiegenen Baupreise und Baukosten sowie der erhebliche Zinsanstieg beeinflussen auch geförderte Wohnbauaktivitäten stark negativ. Vertreter der gemeinnützigen und gewerblichen Wohnungswirtschaft fordern als rasche Gegenmaßnahmen eine "zweckgebundene Wohnbaumilliarde" sowie Haftungsübernahmen des Bundes für Kapitalmarktdarlehen, die Einführung der Zweckwidmung des WBF-Beitrags und die Abschaffung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) (IIBW, 2023b). Gleichzeitig gewinnen die Mittel der Wohnbauförderung, und deren günstige Konditionen, in einem steigenden Zinsumfeld wieder vermehrt an Attraktivität.

### 4.3 SANIERUNGSFÖRDERUNG

Geförderte Sanierungen spielen in Wien seit Jahrzehnten eine große Rolle, nicht nur wegen des im Vergleich zu anderen Bundesländern höheren Alters des großvolumigen Gebäudebestands, sondern auch wegen des weitgehend konsensualen Ziels, diesen auch zu erhalten und nur in Ausnahmefällen durch Neubauten zu ersetzen (s. Stadt Wien, 2023a; Jany u.a., 2023). Die seit den 1970er Jahren entwickelte „sanfte Stadterneuerung“, bei der die Qualität von Wohnungen, Gebäuden und Wohnumfeld unter Einbeziehung von Bewohner:innen möglichst ohne Verdrängung (Gentrifizierung) angehoben wird, hat internationalen Vorbildcharakter. Sie wurde u.a. bei der Internationalen Bauausstellung (IBA) thematisiert ([www.iba-wien.at](http://www.iba-wien.at)).

Die Sanierungsförderung wird in Wien größtenteils vom wohnfonds\_wien abgewickelt. Es wird zwischen Wohnhaussanierungen und Blocksanierungen, Totalsanierungen und THEWOSAN unterschieden (s. Kap. 4.7). Maßnahmen in speziell definierten Sanierungsgebieten werden besonders berücksichtigt. Sanierungen und Wohnungsverbesserungen von einzelnen Mietwohnungen oder Eigenheimen werden von der MA 50 abgewickelt. Es werden auch behindertengerechte Umbaumaßnahmen oder Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit gefördert.

Grafik 37: Entwicklung geförderter Sanierungen in Wien



Quelle: Umweltbundesamt, IIBW.

Zur Unterscheidung der Arten der Sanierungsförderung wird auf Daten des Umweltbundesamtes zurückgegriffen, zur Methodik s. Kap. 3.3 (S. 35 ff.). Wie in allen Bundesländern gab es Anfang der 2010er Jahre einen Höhepunkt geförderter umfassender Sanierungen mit teilweise über 10.000 zugesicherter Wohneinheiten pro Jahr. Nach sukzessiven Rückgängen wurde 2018 ein Tiefpunkt mit unter 2.000 Einheiten erreicht. Seither steigt die Zahl wieder und erreichte zuletzt über 5.500 umfassend sanierte Einheiten. Thermische Einzelmaßnahmen werden für Wien nicht erfasst. Heizungsumstellungen als Einzelmaßnahmen wurden zwischen 2012 und 2015 nicht gefördert. Seither steigt die Zahl nach und nach auf zuletzt 3.600 zugesicherte Wohneinheiten. Bei den meisten Heizungsumstellungen und vielen thermischen Sanierungen werden kumulativ Sanierungsförderungen des Bundes in Anspruch genommen (s. Kap. 3.3.4). In Wien spielen auch ungeforderte Sanierungen stets eine wichtige Rolle.

#### 4.4 SUBJEKTFÖRDERUNG

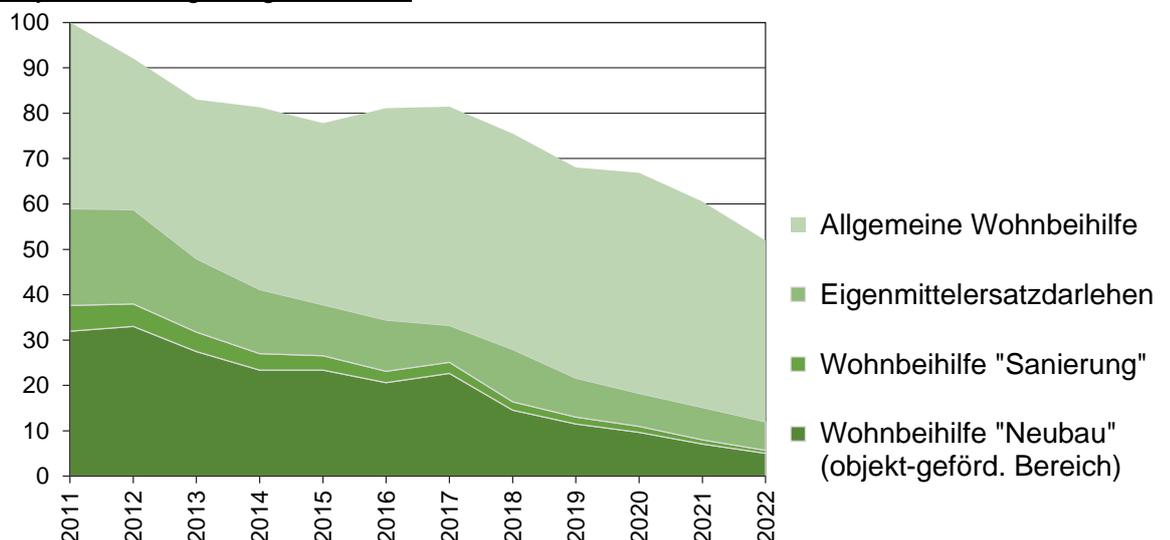
Insgesamt wurden 2022 in Wien rund € 52 Mio. für Subjektförderungen aufgewendet (einschl. € 6,2 Mio. für Eigenmittlersatzdarlehen und € 0,7 Mio. in der Sanierung). Die ab 2024 geltende Wohnbeihilfe NEU wird sowohl den Bezieher:innenkreis der Wohnbeihilfen wieder ausweiten als auch die geleistete Unterstützung pro Haushalt erhöhen.

Neben den Wohnbeihilfen gelten auch Eigenmittlersatzdarlehen als Subjektförderungen, werden sie doch einkommensabhängig an Bezieher von niedrigen Einkommen gewährt. In Wien wurden 2022 € 6,2 Mio. neue Eigenmittlersatzdarlehen zugesichert. Der Hauptgrund für den Rückgang ist die starke Angebotsausweitung von geförderten Wohnungen ohne oder mit nur sehr geringer Eigenmittelanforderung, insbesondere im Rahmen des SMART-Wohnen-Programms (s. Kap. 4.6.4).

Die Anzahl der Bezieher:innen von Wohnbeihilfe zeigt seit langem einen leicht rückläufigen Trend mit 2022 etwa 34.100 Haushalten (davon rund 4.400 im objektgeförderten Bereich Neubau und Sanierung sowie 29.800 in der allgemeinen Wohnbeihilfe). In Summe sind rund 3,7% der Wiener Haushalte erfasst.

Wohnungsbezogene Subjektförderungen sind aber auch in der Bedarfsorientierten Mindestsicherung enthalten, wobei eine genaue Zuordnung von Personen mit bzw. ohne Abdeckung von Wohnbedarf statistisch nicht abbildbar ist.

Grafik 38: Subjektförderungsausgaben Wien



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

## 4.5 NEUERUNGEN 2023

### 4.5.1 NOVELLE DER NEUBAUVERORDNUNG 2007

Die Novelle 2023 der Neubauverordnung 2007 (LGBl 25/2023, in Kraft seit 17.10.2023) brachte v.a. folgende Änderungen:

- Anhebung der Sockelfördersätze (Förderdarlehen/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche) im großvolumigen Mietwohnbau inkl. Heimwohnungen (§ 3 Abs. 1) um jeweils € 100,- von € 810 bis € 950 auf € 910 bis € 1.050; Anhebung des Fördersatzes für Bauvorhaben mit einer Größe bis 2.000 Quadratmeter Nutzfläche (Kleinbaustellen) von € 1.000 auf € 1.250;
- Weitere Einschränkung der WGG-Kaufoption für zumindest ein Drittel der nicht nach §6a (SMART-Wohnungen) geförderten Wohnungen durch Limitierung des Finanzierungsbeitrags;
- Entfall der Darlehensverzinsung auf Restförderdauer, sobald der Sechs-Monats-Euribor einen Schwellenwert von 2,5 % übersteigt und keine Kaufoption besteht;
- Anhebung von Förderzuschlägen für SMART-Wohnungen und Gemeindebauten.

### 4.5.2 SANIERUNGSOFFENSIVE „WIR SAN WIEN“

In Entsprechung des Koalitionsübereinkommens vom November 2020 wurde eine Sanierungsoffensive zur Erhöhung der Sanierungsrate von Wohngebäuden gestartet, deren wesentliche Elemente in der Einrichtung der Beratungsstelle „Hauskunft“ sowie den „Grätzl“-Erneuerungsprogrammen „WieNeu“ und „WieNeu+“ bestehen. Mit der zentralen Anlaufstelle „Hauskunft“ innerhalb des wohnfonds\_wien steht sanierungsbereiten Eigentümern von groß- und kleinvolumigen Wohngebäuden eine kostenfreie Servicestelle zur Verfügung. Die angebotenen Services bestehen in einer Orientierungsberatung, einem „Zukunfts-Check“, der Förderung eines umfassenden Sanierungskonzepts sowie der „Qualitätsplattform – Sanierungspartner Wien“.

Bei den beiden Sanierungsprogrammen stehen innovative, zukunftsorientierte Lösungen für den Gebäudebestand im Vordergrund: Reduktion von Energieverbrauch und fossilen Energieträgern, Förderung von erneuerbaren Energieträgern, Reduzierung des Ressourcenverbrauchs, Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Klimawandelanpassung.

### 4.5.3 INFORMATIONSKAMPAGNE „WIEN BAUT VOR“

Im Rahmen der Kampagne „Wien baut VOR“ informieren die Stadt Wien und die Wirtschaftskammer Wien über den Mehrwert von Bauvorhaben und aktuelle Wohnprojekte. Die Initiative startete bereits vor drei Jahren und setzt jährlich neue Informationsschwerpunkte. Im Vordergrund stehen aktuell die Themen leistbares Wohnen, Ökologie im Wohnbau und der Wirtschaftsfaktor Bauen.

### 4.5.4 WEITERENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKSBEIRATS

Im aktuellen Koalitionsabkommen wurden die Anforderungen hinsichtlich der Qualitätssicherung in Stadtentwicklungsgebieten weitgehend modifiziert. Künftig soll die Qualitätssicherung durch den wohnfonds\_wien nicht auf den geförderten Wohnbau beschränkt bleiben, sondern bei größeren Projektgebieten auf das gesamte Quartier und damit auch den freifinanzierten Wohnbau ausgedehnt werden. Der interdisziplinär besetzte Grundstücksbeirat soll zu einem Qualitätsbeirat weiterentwickelt werden, der quartiersweit sowie standortübergreifend tätig wird. Plank u.a. (2022) sowie Gruber u.a. (2022) empfehlen künftige Evaluierungen zwecks Ermittlung der Auswirkungen der Beiratstätigkeit auf erreichte und erreichbare Qualitäten im freifinanzierten Wohnbau.

#### 4.5.5 BAUORDNUNGSNOVELLE 2023

Der finale Gesetzesentwurf wurde im November 2023 beschlossen. Er beinhaltet u.a. eine strengere Regulierung hinsichtlich Gebäudeabbrüchen (Wirtschaftlichkeitsprüfung), Regulierung von Kurzzeitvermietungen, neue Regelungen der Stellplatzverpflichtung (Senkung in Zonen mit besonders guter öffentlicher Anbindung bzw. Zentrumsnähe, Verpflichtung zur Errichtung von E-Ladestellen für jeden zehnten Stellplatz, gilt auch für größere Renovierungen), Erleichterung von Maßnahmen der Dekarbonisierung und der Fassaden- und Dachbegrünung sowie eine Ausweitung der Solarverpflichtung.

#### 4.5.6 WIENER WOHN Bonus 2023 UND ANDERE UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN WOHNEN

Die Stadt Wien verstärkte 2023 den Einsatz von einkommensabhängigen Sondermaßnahmen zur Sicherung der Leistbarkeit des Wohnens. So wurde der Wiener Wohnbonus (Wohnkostenpauschale) in Höhe von € 200 im Sommer 2023 an rund 700.000 Haushalte ausbezahlt. Diese mussten ein Jahresbruttoeinkommen von unter € 40.000 (Einkommenshaushalte) bzw. € 100.000 (Mehrpersonenhaushalte) vorweisen. Darüber hinaus werden seit Oktober 2023 u.a. Beziehende von Arbeitslosengeld, Mindestsicherung und Notstandshilfe mittels der Wohnunterstützungspauschale in Höhe von einmalig € 200 pro Person unterstützt. Rund 245.000 Personen werden davon begünstigt. Die Wohnungssicherung PLUS wendet sich ebenfalls an Beziehende niedriger Einkommen (etwa alle GIS-Befreiten) und übernimmt 70% eines Wohnkosten-Rückstands ab € 400. Rund 11.000 Haushalte sollen davon profitieren.

### **4.6 FÖRDERUNGSMODELLE NEUBAU**

#### 4.6.1 ÜBERBLICK

Der Schwerpunkt der Fördermodelle in Wien liegt beim Neubau von Miet- und Kaufoptionswohnungen. Die umfassenden Änderungen durch die Novelle der Neubauverordnung im Jahre 2022 wurden im vorjährigen Berichtsstandard (IIBW, 2023a) im Detail dargestellt. Grundsätzlich werden im Neubau verschiedene Programme verfolgt (s. unten). Grundvoraussetzung, um eine Förderung zu erlangen, ist die positive Bewertung des Vorhabens durch den Grundstücksbeirat oder die erfolgreiche Beteiligung an einem Bauträgerwettbewerb.

#### 4.6.2 HAUPTFÖRDERUNG

Die Hauptförderung besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens als Fixbetrag, je nach Größe des Bauvorhabens zwischen 910 und 1.250 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Bei Heimen beträgt die Förderung grundsätzlich 910 €/m<sup>2</sup>, allerdings sind auch Gemeinschaftsflächen förderbar. Die Förderungsbeträge werden durch ergänzende Baukostenzuschüsse aufgestockt, nämlich für Kleinbaustellen und erhöhte ökologische Standards, z.B. verbesserte Gebäudehüllenqualitäten, und erneuerbare Energieversorgungssysteme (in Gebieten ohne Fernwärmezugang) oder kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Von den Mieter:innen sind maximal 12,5% der Gesamtbaukosten und die anteiligen Grundkosten (Finanzierungsbeitrag) als Eigenmittel aufzubringen.

#### 4.6.3 SUPERFÖRDERUNG

Wenn die Finanzierungsbeiträge der Bewohner:innen (Grund- und Baukostenbeitrag) unter 82,81 €/m<sup>2</sup> (geltend bis 31. März 2024) liegen, kann ergänzend zur Hauptförderung eine Superförderung gewährt werden. Diese besteht in der Gewährung eines Zusatzdarlehens in Höhe von 150 €/m<sup>2</sup>, um die Mieten-

belastung der Mieter zu reduzieren. Zusätzlich bietet die Superförderung sozial schwachen Haushalten eine Rückzahlungsstundung. Die monatlichen Rückzahlungen sind, obwohl das Darlehen an den Bauträger geht, vom Einkommen der Haushalte abhängig. Die Einkommensverhältnisse werden periodisch überprüft, was zur Anpassung der Rückzahlungsraten (nach unten oder oben) führen kann. Die Rückzahlungskategorien betragen 0,- €/m<sup>2</sup>, 0,35 €/m<sup>2</sup> oder 0,70 €/m<sup>2</sup>. Die höchste Förderung gibt es bei Einkommen bis zu jährlich netto € 22.860 (bei einem Einpersonenhaushalt).

#### 4.6.4 SMART-WOHNBAUPROGRAMM

Die Superförderung ist eng mit dem SMART-Wohnbauprogramm verwandt, in dessen Rahmen kleine Wohnungen mit sehr geringen Finanzierungsbeiträgen der Bewohner:innen und nur unwesentlich erhöhten Mieten realisiert werden. Seit Novellierung der Neubauverordnung 2007 im Juli 2016 kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von € 260 je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche (mittlerweile € 500,-) für tatsächlich angefallene Baukosten gewährt werden, sofern von den Mietern kein Finanzierungsbeitrag eingehoben wird. Die Wohnungsgrößen (mietzintragende Flächen) werden nach unterschiedlichen Typen vorgegeben, ebenso ist festgelegt, wie hoch der Anteil der einzelnen Größentypen zu sein hat. Die Verteilung der Wohnungen ist derart zu wählen, dass die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller SMART-Wohnungen höchstens 65m<sup>2</sup> beträgt (ohne Loggien- und Terrassenflächen). Die Finanzierungsbeiträge (für Baukosten und Grundkosten) betragen max. 60 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Das monatliche Nutzungsentgelt (inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer, exklusive Heizung und Warmwasser) beträgt bei Mietantritt maximal die Mietobergrenze gem. § 63 Abs. 1 WWFSG 1989 (2022: € 5,25/m<sup>2</sup>) abzüglich 25%. In der Regel, wenn auch nicht verpflichtend, werden SMART-Wohnungen mit „Superförderung“ realisiert. Die Vergabe erfolgt analog zu Wiener Gemeindewohnungen durch die Wohnberatung Wien, ein Teil allerdings auch durch die Bauträger. Nach ersten Pilotprojekten ab 2012 wurde fixiert, dass ein Drittel der geförderten Wohnungen in größeren Wohnbauvorhaben dem SMART-Programm zu entsprechen haben. Im Oktober 2019 wurde der Anteil auf 50% erhöht. Die aktuell massiv steigenden Baukosten bringen die maximalen Nutzerkosten stark unter Druck.

#### 4.6.5 GEMEINDEBAU NEU

Bei der Gemeinderatswahl 2015 erzielte die SPÖ einen beachtlichen Erfolg u.a. mit der Ankündigung, den Bau von Gemeindewohnungen wieder aufzunehmen. Zu diesem Zweck gründeten die gemeindeeigene gemeinnützige Bauvereinigung GESIBA und Wiener Wohnen ein Gemeinschaftsunternehmen (WIGÉBA). Im November 2019 wurde das erste Bauvorhaben mit 120 Wohnungen, der „Barbara-Prammer-Hof“ in Wien Favoriten, den Bewohnern übergeben. Das städtische Wohnbauprogramm umfasste ursprünglich rund 4.000 neue Gemeindewohnungen. Die Wohnungen werden kostengünstig, gänzlich ohne Finanzierungsbeiträge der Mieter und unbefristet vergeben. Eine solche Performance ist nur durch öffentliche Beiträge über jenen der normalen Wohnbauförderung zu erreichen.

#### 4.6.6 BAUTRÄGERWETTBEWERBE

Auf allen größeren Bauplätzen des wohnfonds\_wien werden Bauträgerwettbewerbe abgehalten. Dies trifft auch auf Projektgebiete zu, die nicht dem wohnfonds\_wien gehören, aber unter Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung entwickelt werden sollen und ein Gesamtvolumen von mindestens 500 Wohneinheiten ausmachen, etwa Bahnhofsgelände im Eigentum der ÖBB. Aktuelle Schwerpunkte von Bauträgerwettbewerben sind das SMART-Wohnbauprogramm, klimaresiliente Planungen zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas, Schutz vor sommerlicher Überwärmung, die Umsetzung von hoch-

wertigen Quartiersentwicklungen sowie Angebote für Alleinerziehende. Im Rahmen des 1. Wiener Wohn-BAUMprogramms sollen neue geförderte Wohnhausanlagen mit hohen ökologischen Ansprüchen unter Einsatz nachhaltiger Baumaterialien und einem schonenden Ressourceneinsatz realisiert werden. Das Programm soll in drei Phasen abgewickelt werden, wobei insgesamt rund 1.000 Wohneinheiten geplant sind. 2022 wurden vom wohnfonds\_wien an 7 Standorten Wettbewerbsverfahren durchgeführt und von den Jurien insgesamt rund 1.486 Wohnungen zur Förderung empfohlen (wohnfonds\_wien, 2023b).

#### 4.6.7 WOHNBAUINITIATIVE

Die Wiener Wohnbauinitiative (WBI) ist eine besondere Variante des freifinanzierten Wohnbaus, die durch günstige Darlehen der Stadt Wien ähnlich vorteilhafte Konditionen wie der geförderte Wohnbau bietet. Die Wohnbauinitiative wurde bisher in zwei Wellen (2011, 2015) zu leicht unterschiedlichen Konditionen angeboten und richtet sich v.a. an gemeinnützige Bauvereinigungen. Die Stadt verknüpft die Vergabe der Darlehen sowohl an verpflichtende Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen als auch an Qualitätskriterien, deren Einhaltung durch einen speziellen Fachbeirat geprüft wird (im Detail: Mundt & Amann, 2018). Die Hälfte der WBI-Wohnungen wird durch die Wohnberatung Wien vergeben, die andere Hälfte durch die Bauträger selbst. Die Vergabe ist an keine Einkommenshöchstgrenzen gebunden. Eigenmittlersatzdarlehen sind nicht möglich.

Seit 2011 wurden 6.800 Wohnungen im Rahmen der Wohnbauinitiative gefördert errichtet. Sie sind statistisch in der Anzahl der Neubauförderungen Geschosswohnbau enthalten (Information MA 50). In den 1.955 zugesicherten Wohnungen im Geschosswohnbau 2022 sind keine Wohneinheiten der Wohnbauinitiative enthalten. 2022 mussten die letzten ausstehenden Darlehen der Wohnbauinitiative zurückbezahlt werden (s. Kap. 4.1.1).

#### 4.6.8 BODENBEREITSTELLUNG

Eine der Aufgaben des wohnfonds\_wien ist die Bodenbevorratung für den sozialen Wohnungsneubau. Dafür erwirbt der Fonds geeignete Baugrundstücke, insbesondere unbebaute Grundstücke mit oder ohne Baulandwidmung, geeignete landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ehemalige Betriebsareale. Der wohnfonds\_wien bereitet die Bauflächen widmungs- und grundtechnisch vor und schafft so Bauplätze für den geförderten Wohnbau, die meist über Bauträgerwettbewerbe vergeben werden. Dazu gehört auch die Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wien und zwischen den involvierten Dienststellen. Nach Angaben des Fonds konnte die „Bodenbevorratung“ (Gesamtbodenflächen zur Projektentwicklung ohne vergebene Baurechte jeweils zum Jahresende) von 2,73 Mio. m<sup>2</sup> (Ende 2017) auf 3,23 Mio. m<sup>2</sup> (Ende 2019) massiv ausgeweitet werden und beträgt mit Stand 31.12.2022 rund 3,08 Mio. m<sup>2</sup> (wohnfonds\_wien, 2023b). Das Wiener Modell der Bodenbevorratung findet mittlerweile Nachahmer in mehreren Bundesländern. Ende 2023 hat die Vorarlberger Landesregierung die Gründung eines Bodenfonds beschlossen. Sie geht z.T. auf inhaltliche Arbeiten des IIBW zurück (IIBW, 2022c).

## **4.7 FÖRDERUNGSMODELLE SANIERUNG**

### 4.7.1 ÜBERSICHT

Infolge des umfangreichen und vielfältigen Gebäude- und Wohnungsbestands kommt der Wiener Sanierungsförderung ein hoher Stellenwert zu. Förderschwerpunkte bestehen grundsätzlich in einer Verbesserung der Bausubstanz, thermischen Sanierungsmaßnahmen, Erneuerung der Haustechnik und

einer Erhöhung des Wohnkomforts. Als Förderung werden (mit Stand 2023) zunehmend verlorene Einmalzuschüsse, aber auch Landesdarlehen und nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse angeboten.

#### 4.7.2 THERMISCH-ENERGETISCHE WOHNHAUSSANIERUNG

Eine umfassende thermisch-energetische Sanierung setzt voraus, dass zumindest drei Teile der Gebäudehülle (Fenster, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassaden, Kellerdecke) und/oder haustechnische Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden. Vorausgesetzt ist eine HWB-Einsparung von mind. 20 kWh/m<sup>2</sup>.a und die Erreichung zumindest des 1,45-fachen HWB-Werts des Standards Niedrigstenergiegebäude. Die Förderung besteht in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Beiträgen (vgl. Tabelle 39). Zusätzlich werden max. 50 €/m<sup>2</sup> (max. 40% der Sanierungskosten) bei Einsatz von hocheffizienten alternativen Energiesystemen zuerkannt.

Alternativ sind umfassende Sanierungsmaßnahmen, die auf eine Verringerung des Heizwärmebedarfs um einen bestimmten Wert abzielen (Deltaförderung), sowie Einzelbauteilmaßnahmen (Mindestanforderungen U-Werte) förderbar (vgl. Tabelle 40).

Tabelle 39: Übersicht THEWOSAN

Nicht rückzahlbare Beiträge	Höchstausmaß der Beiträge von förderbaren Sanierungskosten	entweder	oder
		max. Standard Niedrigstenergiegebäude (seit 01.01.2021)	Max. Gesamtenergieeffizienzfaktor (seit 01.01.2021)
60 €/m <sup>2</sup>	25%	1,45	0,95
90 €/m <sup>2</sup>	30%	1,3	0,9
140 €/m <sup>2</sup>	35%	1,15	0,85
190 €/m <sup>2</sup>	40%	1,0	0,75

Anm. bei max. Gesamtenergieeffizienzfaktor: HWBBGF= max. 2,15 x HWB Niedrigstenergiestandard  
 Quelle: SanierungsVO 2008, wohnfonds\_wien, Stand: Herbst 2023.

Die bestehenden Fördermodelle setzen mehr auf eine Verbesserung der Energieeffizienz als die Dekarbonisierung der Gebäude. Zur Erreichung der Sanierungsziele des Landes wird aber unvermeidlich sein, Gebäude mit mäßigen thermischen Kennwerten (z.B. mit dem typischen Neubaustandard der 1990er Jahre) ohne größere Verbesserungen an der Gebäudehülle durch Umstellung des Heizungssystems auf regenerative Systeme (samt Fernwärme) zu dekarbonisieren. Solche Bauten verfügen typischer Weise über geringe Rücklagen bzw. EVB. Auf solche Sanierungsfälle ausgerichtete Förderlinien sollten entwickelt werden.

Tabelle 40: Deltaförderung und Förderung von Einzelbauteilsanierungen

Nicht rückzahlbare Beiträge	Höchstausmaß des Beitrags von förderbaren Sanierungskosten	Einsparung HWB	Anmerkung
30 €/m <sup>2</sup>	20%	40 kWh/m <sup>2</sup> BGF	oder U-Wert für Einzelbauteil
60 €/m <sup>2</sup>	20%	70 kWh/m <sup>2</sup> BGF	und U-Werte für Einzelbauteile
100 €/m <sup>2</sup>	25%	100 kWh/m <sup>2</sup> BGF	
140 €/m <sup>2</sup>	30%	130 kWh/m <sup>2</sup> BGF	

Quelle: SanierungsVO 2008, wohnfonds\_wien, Stand: Herbst 2023.

### 4.7.3 SOCKELSANIERUNG

Sockelsanierungen sind im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende, allenfalls auch schrittweise, Gebäudesanierungen bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen. Vorausgesetzt ist die Verbesserung der Substanz im Ausmaß von mind. 20% der Gesamtnutzfläche durch wohnungswirtschaftliche Maßnahmen (insbes. Standardanhebungen und Neuherstellung haustechnischer Anlagen). Das Förderangebot besteht in der Gewährung von Landesdarlehen im Ausmaß von 25% der förderbaren Sanierungskosten (Laufzeit 15 Jahre, Verzinsung 1% jährlich, dekursiv) und zusätzlich nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüssen zu Kapitalmarktdarlehen/Eigenmitteln im Ausmaß der restlichen 75% der förderbaren Sanierungskosten. Thermische Sanierungsmaßnahmen werden analog zur Deltaförderung unterstützt. Sockelsanierungen sind hinsichtlich der administrativen und technischen Durchführbarkeit sehr anspruchsvoll.

### 4.7.4 TOTALSANIERUNG

Totalsanierungen sind im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende Sanierungen von zur Gänze bestandsfreien Gebäuden. Die Förderung richtet sich nach dem Ausmaß des Bestandserhalts. Sofern zumindest 50% Bestandserhalt: Fördermix aus Landesdarlehen und nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüssen. Sofern der Neubauanteil 50% überschreitet: Landesdarlehen in Höhe von 650 oder 700 €/m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche.

### 4.7.5 BLOCKSANIERUNG

Blocksanierungen sind im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende liegenschaftsübergreifende Gebäudesanierungen bzw. die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende Sanierung von Wohnhausanlagen mit mehreren Stiegenhäusern in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung (Blocksonderförderungen, Förderung von Abbruchkosten, Stellplatzförderungen) einschließlich Infrastrukturmaßnahmen. Die Förderung besteht in der Zuerkennung von nicht rückzahlbaren Einmalzuschüssen.

### 4.7.6 SONSTIGE FÖRDERUNGEN

Weitere Förderungen sind vorgesehen für u.a. Erhaltungsmaßnahmen, Einzelwohnungsverbesserungen, Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit und des Wohnkomforts sowie Aufzugseinbauten (vgl. Tabelle 41).

Darüber hinaus steht eine Förderung für Sanierungskonzepten für drei Anlassfälle zur Verfügung:

- Sanierungskonzept für Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3 Wohneinheiten):
  - Umfassende thermisch-energetische Sanierung (§ 5 Abs. 8);
  - Energieträgerwechsel (§ 7 Abs. 3).
- Sanierungskonzept für Eigenheime (bis zu zwei Wohneinheiten):
  - Umfassende thermisch-energetische Sanierung (§19 Abs. 3).

Sanierungskonzepte für Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3 Wohneinheiten) werden zu 50% der Kosten bis max. € 5.000 gefördert, Sanierungskonzepte für Eigenheime (bis 2 Wohneinheiten) ebenfalls zu 50% der Kosten bis max. € 1.000 für 1 Wohneinheit und max. € 1.500 für 2 Wohneinheiten.

Tabelle 41: Übersicht Sonstige Sanierungsförderungen

§ 7 Errichtung Zentralheizungsanlagen	35 % Einmalzuschuss
§ 7 Abs. 2 hydraulischer Abgleich und Pumpentausch	30 % Einmalzuschuss
§ 9 Aufzüge / Entfall Umrüstung	35 % Einmalzuschuss
§ 10 Erhöhung Wohnkomfort	40 % Einmalzuschuss
§ 18 Behindertenmaßnahmen	75 % Einmalzuschuss
§ 16 Einzelwohnungsverbesserung und Erhaltungsmaßnahmen	35 bis 50 % Einmalzuschuss
§ 17 Schallschutzfenster	
§ 19 Eigenheime/Kleingartenwohnhäuser	

Quelle: SanierungsVO 2008, wohnfonds\_wien

## 5 FÖRDERUNGSMODELLE IN DEN BUNDESLÄNDERN

### 5.1 SCHWERPUNKTE DER FÖRDERSYSTEME

Bei der Wohnbauförderung zeigen sich die Vorteile eines föderalen Systems, indem je eigene Schwerpunkte in den Bundesländern verfolgt werden. Dies ist Ausdruck regionaler Eigenheiten, wie auch individueller politischer Ziele. Wiederholt war und ist zu beobachten, dass einzelne Bundesländer eine Themenstellung mit Nachdruck verfolgen und besonders effektive Förderungsmodelle entwickeln, die dann zum Vorbild für andere Länder werden. Es kann durchaus von einem produktiven Systemwettbewerb zwischen den Bundesländern gesprochen werden. Tabelle 42 gibt einen schematischen Überblick über die einzelnen Schwerpunkte der Wohnbauförderungssysteme in den Bundesländern. Mit dem letzten Finanzausgleich wurden die Möglichkeiten der Länder zur Differenzierung erweitert, indem seit 2018 der Wohnbauförderungsbeitrag in die volle Autonomie der Länder überführt wurde. Von der Möglichkeit einer Tarifänderung haben bisher keine Bundesländer Gebrauch gemacht.

Tabelle 42: Schwerpunkte der Fördersysteme

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Bau von Eigenheimen	xx	x	xxx	xxx	x	xx	xx	xx	x
Bau von Miet- und Kaufoptionswohnungen	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xxx
Bau von Eigentumswohnungen	x	0	xx	xx	x	x	xx	x	x
Ankauf neuer Wohnungen	0	x (Ersterwerb)	xx (wie EH-Förderung)	xx	xx	xx (Scheck, Hausstandsgründung)	xxx (inkl. Wohnstarthilfe)	xx	0
Ankauf von Bestandswohnungen und -häusern	xx (Althauskauf)	xx (Hauskauf)	x (Sanierungsobjekte)	x	x (Zuschuss Kaufoption)	x (Hausstandsgründung)	xx (Darlehen oder Scheck)	0	0
Wohnbeihilfen geförderter Bereich	x	xx	xx	xx	xx	xx (Wohnunterstützung)	xx	xx	xx
Wohnbeihilfen privater Bereich	x	xx	0	xx	xx	xx (Wohnunterstützung)	xx	xx	xx
(umfassende) Sanierungen	x	xxx	xx	xx	x	xx	xx	xx	xxx

Anm.: xxx = großer Schwerpunkt; xx = Schwerpunkt; x = vorhanden, aber kaum bedeutend; 0 = nicht vorhanden.  
 Quelle: Eigene Einschätzung auf Basis Förderungsgesetze und -gebarung, Anzahl Förderungsfälle pro 1.000 Einwohner, Anteil an Gesamtausgaben, relative Position zum Österreichschnitt bzw. anderen Bundesländern, Sanierungsraten, Rücksprache mit WBF-Abteilungen, Einschätzung 2022/2023.

### 5.2 ALLGEMEINE TRENDS DER FÖRDERSYSTEME

- Das seit Mitte 2022 erheblich gestiegene Zinsniveau hat zahlreiche Bundesländer dazu veranlasst, die Förderkonditionen anzupassen. Dadurch gewinnt die Finanzierungsfunktion der Wohnbauförderung an Bedeutung, speziell bei Förderungen über Direktarlehen.
- Mehrere Bundesländer haben in Anbetracht der Baupreis und -kostenentwicklungen infolge der Covid- und Energiekrise die förderbaren Gesamtkostenlimits und Fördersätze/Förderzuschläge angehoben.
- Begünstigt durch die kumulativ in Anspruch nehmbar Bundesförderungen im Bereich der Sanierung (s. Kap. 3.3.4) erfreut sich die Sanierung mit Einzelmaßnahmen weiterhin hoher Beliebtheit, ins-

besondere der Heizungstausch. Einige Bundesländer erhöhen die Dynamik durch temporäre Sanierungsoffensiven zusätzlich. Die umfassende energetische Sanierung erreicht allerdings noch nicht Förderungsbarwerte, die an die Neubauförderung heranreichen.

- Einige Bundesländer haben 2023 Sonderförderaktionen im Bereich Wohnen aufgelegt, insbesondere auf Bezieher:innen niedriger Einkommen abgezielte einmalige Wohnkostenunterstützungen (z.B. Wiener Wohnbonus, s. Kap. 4.5.6).
- Bei vorhandenen Erwerbsförderungen (s. Kap. 5.9) wurden die max. förderbaren Übertragungspreise in einigen Bundesländer noch nicht angepasst. Dadurch werden diese Förderungsschienen momentan wesentlich seltener realisiert als früher (z.B. Burgenland, Kärnten, Vorarlberg). In diesen Bundesländern wird eine Attraktivierung der Ankaufsförderung erarbeitet, vor allem in Tirol erfreut sie sich aufgrund der rezenten Anpassungen hoher Beliebtheit (s. Kap. 5.9).
- Wohnbeihilfen sinken seit Jahren, vor allem durch eine schleppende Anpassung der Berechnungsparameter an Inflation und Einkommensentwicklung. Daraus ergibt sich die adverse Situation, dass einkommensunterstützende Förderungen trotz stark steigender Wohnkosten (insbesondere im privaten Mietensektor) an Bedeutung verlieren. In Wien wird die Wohnbeihilfe NEU ab 2024 massive Änderungen bringen.

### 5.3 BESONDERHEITEN UND NEUERUNGEN DER FÖRDERSYSTEME

**Burgenland:** Der Struktur des Wohnungsbestandes entsprechend, geht ein großer Teil der Förderungen nach wie vor in den Eigenheimbereich. Im Burgenland kommen vor allem Darlehen zur Anwendung. Wohnbeihilfen sind von geringer Bedeutung. 2019 wurde ein neues Wohnbauförderungsgesetz erlassen. Dabei wurden die Einkommensgrenzen erhöht und erstmals Anreize für bodensparendes Bauen gesetzt. 2021 wurden alle Richtlinien neu verlautbart (Verbesserung von Darlehenskonditionen, deutliche Erhöhung der Förderung von Eigenheimsanierungen, höhere Förderungen für ökologisches Bauen u.a.). Aktuell setzt die Wohnungspolitik des Landes verstärkt auf leistbares Wohnungseigentum, außerhalb des Systems der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. In der aktuellen Neubaurichtlinie 2023 ist die Zielsetzung einer Vermietung mit Option auf Eigentumserwerb zu einem Verkaufspreis, der maximal den anteiligen Grund- und Errichtungskosten der Wohneinheit entspricht, verankert. Außerdem wurde für das Jahr 2023 eine Sonderwohnbauförderungsaktion ins Leben gerufen. Es werden speziell Sanierungsmaßnahmen zum Ausstieg aus fossilen Energieträgern und für den effizienten Einsatz von alternativen Heizsystemen gefördert. Seit April 2023 sind Mieten auf dem Niveau von Dezember 2022 eingefroren, um die durch variable Darlehensverzinsung verursachten Preissteigerungen abzufangen. Das Burgenland wird Annuitätensprünge bei der Wohnbauförderung 2023/24 aussetzen.

**Kärnten:** Aufgrund der verhaltenen Bevölkerungsdynamik kommt es in Kärnten seit Jahren zu einer Schwerpunktverlagerung vom Neubau zur Sanierung und Bestandsverbesserung. Die Sanierungsförderung wurde 2019 aufgewertet und 2022 eine Sanierungsoffensive mit einem Fokus auf Wärmedämmungen gestartet. Die Ankaufsförderung für Bestandsobjekte („Hauskauf“) beginnt zu greifen. Sie verfolgt u.a. das Ziel der Bestandsrevitalisierung. 2022 wurden die Einkommensgrenzen zur Wohnbauförderung deutlich erhöht und eine Einschleifregelung implementiert. Obwohl die politische Stoßrichtung der Wohnbauförderung dezidiert bei der Sanierung liegt, haben die Anpassungen der Förderungskonditionen sowohl im Mietwohnungsbau als auch bei Eigen-

heimen dazu geführt, dass sie im Bundesländervergleich relativ großzügig sind und in den kommenden Jahren hohe Ausgaben generieren werden. Das gilt insbesondere im Mietwohnungsbau, wo der Landeskredit mittlerweile 80% der Gesamtbaukosten abdeckt. Seit 2023 wird im Rahmen von Impulsprogrammen die Neuinstallation von PV-Anlagen und die Heizungsumstellung auf erneuerbare Energieträger in Eigenheimen mittels Einmalzuschüssen gefördert.

**Niederösterreich:** Im Neubau wandte Niederösterreich von 2014 bis 2023 ein System mit Landeshaftung und Zuschuss an. Das Modell führte bis vor Kurzem angesichts niedriger Kapitalmarktzinsen zu wesentlichen Kosteneinsparungen für das Land. Auch im Bereich der Sanierung konnten gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden das System der Haftungsübernahme wählen. Die seit Mitte 2022 stark steigenden Kapitalmarktzinsen lösten wegen der für diesen Fall vorgesehenen Annuitätzuschüsse hohe Zahlungsverpflichtungen für das Land aus. Als Folge daraus wurde das bisherige Förderungsmodell ausgesetzt und durch Darlehensförderungen ersetzt. Es zeichnet sich ein starker Rückgang der Zusicherungszahlen ab. Hinsichtlich der Subjektförderung ist Niederösterreich das einzige Bundesland, das keine allgemeine Wohnbeihilfe (im nicht-objektgeförderten Bereich) vergibt. Mit der im Frühjahr 2019 veröffentlichten „Blau-Gelben Wohnbaustrategie“ und den darauf aufbauenden Wohnbauförderungsrichtlinien (10/2019) wurden neue Schwerpunkte gesetzt (Jungfamilien bei Neuerrichtung von Eigenheimen/Reihenhäusern, Erhöhung des Kinderzuschlags, Ortskernerhaltung bzw. -belebung, Maßnahmen gegen Abwanderung im ländlichen Raum, „Bauherrenmodell“ in der Sanierung, Reihenhauskauf vom Bauträger). 2022 wurde der NÖ „Raus-aus-Öl-Bonus“ fortgeführt und 2023 im Sinne der Bundesförderaktion „Sauber Heizen für alle“ eine Förderschiene zur sozialen Abfederung des Heizkesseltausches in Eigenheimen eingeführt.

**Oberösterreich:** Die Wohnbeihilfe, die in den 1990er Jahren eine dominante Rolle spielte, wurde stark zurückgefahren. Die Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2021 brachte zahlreiche Neuerungen, u.a. die Erhöhung der Baukostenobergrenzen im Geschossbau basierend auf vier Qualitätsstandards und die Umstellung der Eigenheimförderung. Früher wurde eine außergewöhnlich hohe Sanierungsrate erreicht, mittlerweile liegt sie immer noch deutlich über dem Österreichdurchschnitt. Bei den zahlreichen Fördermaßnahmen zur Nachverdichtung und Abbruch & Neubau, die sehr gut angenommen werden, sind gewerbliche Bauträger sehr aktiv. Vorteile sind die Kombination der Landesförderung mit einer steuerlichen Förderung (1/15-Abschreibung). 2022 stützte das Land Oberösterreich den sozialen Wohnbau mit € 30 Mio. in einem Sonder-Wohnbauprogramm und 2023 wurden u.a. die Fördersätze angehoben und Förderkonditionen verändert. Standardausstattungskatalog und Wirtschaftlichkeitsindikatoren wurden evaluiert und in geringem Umfang reformiert. Bei Neuerrichtung von Eigenheimen kann (bei Antragstellung bis 31.12.2024) nun im Fall einer Fixverzinsung des bezuschussten Hypothekendarlehens eine Laufzeit von 35 Jahren und ein Zinssatz von 4,20% pro Jahr für die ersten 20 Jahre vereinbart werden, wobei das Land Oberösterreich in diesem Zeitraum einen Zuschuss in Form eines Zinsenzuschusses von 1,25% p.a. leistet. Positiv hervorzuheben ist die jährlich publizierte und umfangreiche Wohnbaubilanz), welche einen Überblick über Wohnungsbedarf und Wohnbauförderleistung bietet (Land Oberösterreich, 2023).

Salzburg: Mit dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 erfolgte eine grundlegende Umstellung in allen Förderungssparten. Verlorene Zuschüsse ersetzen das frühere Darlehensmodell und führten zu einer Ausweitung der Förderungsfälle und einer starken Zunahme der Eigentumsförderung mit fraglicher Treffsicherheit (Amann & Mundt, 2017). Unter der ab 2019 regierenden ÖVP-NEOS-Koalition wurde das Fördersystem neuerlich umgestellt. Gleichzeitig wurden der sparsame Verbrauch von Bauland und Energieeffizienz als Förderziele gesetzlich verankert und die verlorenen Zuschüsse bei Eigenheimen gekürzt, die Kaufförderung für Eigentumswohnungen wurde 2020 erhöht. Die Sanierungsoffensive ab Sommer 2020 weitete die Fördermöglichkeiten in der Sanierung aus und ermöglichte erstmals geförderte Bauherrenmodelle und Baugruppen. Im Mehrgeschossbau wurden die Fördersätze und Zuschläge sowohl für Kauf als auch für Miete 2021 deutlich erhöht. 2022 erfolgte u.a. eine Anhebung der Einkommensobergrenzen sowie Änderung des Zuschussgrundbetrages bei Kaufpreisüberschreitung für Wohnungen im Eigentum. Weiters wurden die max. förderbaren Sanierungskosten von € 25.000 auf € 30.000 erhöht. Die Landtagswahl 2023 brachte eine Neubesetzung des Wohnbauressorts. Es wurde eine Neuausrichtung der Wohnbauförderung angekündigt. Schon heute wird die Salzburger Wohnbauförderung von konkreteren Zielbestimmungen als in allen anderen Bundesländern geleitet (§§ 1 und 9 S.WFG 2015; Amann u.a., 2023). Salzburg hatte bisher ein vorbildliches „Wohnbauprogramm“ (für 2021-2025), das allerdings noch nicht aktualisiert wurde (s. Kap. 5.4).

Steiermark: In den 1990er Jahren wurden noch regelmäßig über 5.000 Wohneinheiten pro Jahr gefördert errichtet, damals je etwa die Hälfte Geschosswohnungen und Eigenheime. Die Eigenheimförderung spielt mittlerweile fast keine Rolle mehr. Auch die Förderung von Eigentumswohnungen wurde praktisch eingestellt. Die Förderung von Mietwohnungen blieb demgegenüber bis Ende der 2010er Jahre auf einem hohen Niveau. Seit 2020 ist auch diese Schiene stark rückläufig. Frühere Zahlungsverpflichtungen aus Annuitätenzuschuss-Förderungen schränken den Budgetspielraum weiterhin ein. Ende 2016 wurde die Wohnbeihilfe neu geregelt, stark reduziert, und in die Sozialabteilung verlagert („Wohnunterstützung“; s. Kap. 3.4.1). Ab 2020 wurde die Eigenheimförderung von verlorenen Zuschüssen oder Annuitätenzuschüssen auf Darlehen umgestellt. Für die Zukunft ist eine stärkere Verlagerung der Förderung in den Bereich der Sanierung geplant. Schon jetzt ist die Förderschiene „Assanierung“, die sehr gut angenommen wird, ein Vorzeigebeispiel (s. Kap. 5.10). Die Verlagerung von der Förderung neuer Gebäude auf der grünen Wiese auf die Weiterentwicklung des Bestands ist im Lichte der bevorstehenden EU-Zielvorgabe von Netto-Null Bodenverbrauch positiv zu bewerten (Amann & Oberhuber, 2023). Im Herbst 2022 wurden neue Förderungsrichtlinien erlassen, mit Änderungen bei den Ökopunkten und den zulässigen Kosten geförderter Darlehen und Kredite. Im Mehrgeschossbereich wurden die Baukostenobergrenzen und förderbaren Kosten um rund 10-15% angehoben. Geplant ist eine Reform der Geschossbauförderung (niedrig verzinste Förderdarlehen, Anhebung der Fördersätze), ein Wohnbonus sowie eine Erhöhung der Wohnunterstützung.

Tirol: Tirol zeichnet sich durch eine kontinuierliche und wirtschaftlich nachhaltige Förderungsgebarung aus. Vorbildlich ist die Förderschiene „Vorhaben in verdichteter Bauweise“, bei der die Darlehen vom Grundverbrauch abhängen. Im Rahmen des Impulspakets der Landesregierung wird die bereits seit 2013 laufende einkommensunab-

hängige Sanierungsoffensive weitergeführt und nunmehr bis Ende 2027 verlängert. Sie bietet erhöhte förderbare Sanierungskosten, Zusatzförderungen für umfassende Sanierungen und den Austausch veralteter Heizungsanlagen. Ein spezielles Wohnbauprogramm kommt Haushalten mit besonders niedrigen Einkommen zugute: („5-Euro-Wohnungen“). Im Herbst 2022 wurde ein neues „Ökopaket“ mit einem Volumen von € 34,5 Mio. gestartet, das u.a. erhöhte Förderungen für Energiesparmaßnahmen, ökologische Baustoffe, Dach- und Fassadenbegrünungen, E-Bike Stellplätze und erhöhte Fördersätze für Sanierungen und verdichtete Bauweisen sowie eine Anpassung der angemessenen Gesamtbaukosten beinhaltet. Tirol ist dabei, einen Mietenspiegel für alle Bezirke und Gemeinden zu erarbeiten, um Unterstützungen für Wohnkosten treffsicherer zu machen. 2023 wurden u.a. die angemessenen Gesamtbaukosten, Einkommensgrenzen und Fördersätze für verdichtete Bauweisen kräftig angehoben. Darüber hinaus wurde für objektgeförderte Miet- und Eigentumswohnungen der Annuitätzuschuss erhöht. Dadurch gelang es, im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern die Zusicherungszahlen auf einem konstanten Niveau zu halten.

Vorarlberg: Vorarlberg zählt zu den wenigen Bundesländern, die nie Darlehensforderungen veräußert haben. Allein die Rückflüsse, ohne Inanspruchnahme des Wohnbauförderungsbeitrags, erzielen in den letzten Jahren Überschüsse gegenüber den neuen Förderungsvergaben. Einen hohen Anteil der Rückflüsse machen frühzeitig zurückgezahlte Förderdarlehen aus, welche durch sukzessiv steigende Zinsen der Förderdarlehen angereizt wird. Die Förderungsausgaben des Landes sind dennoch kontinuierlich hoch. Geförderte Eigentumswohnungen waren im Neubau bedeutender als Mietwohnungen, doch haben sich die Verhältnisse mittlerweile gedreht. Gewerbliche Bauträger haben bei der Eigentumswohnungs-Förderung nach wie vor einen hohen Stellenwert, doch wird die Schiene aufgrund niedriger Maximalpreise momentan unzureichend angenommen. Ein Sonderbauprogramm für kostengünstige Mietwohnungen fokussiert auf finanziell schwache Menschen, junge Familien und Konventionsflüchtlinge. Ab 2024 werden unter dem Titel „Wohnen550“ in Kooperation mit der VOGEWOSI 300 Wohnungen in Holzmodulbauweise errichtet, die zu 550 €/m<sup>2</sup> inkl. Betriebskosten an Junghaushalte gehen sollen. Mit den aktuellen Wohnbauförderungsrichtlinien wurden zahlreiche Neuerungen umgesetzt, u.a. die Anhebung der Einkommensgrenzen und die Erhöhung der Fördersatzes für privaten, integrative und betreute Wohnungen. Im Sommer 2022 wurde die Einrichtung eines Bodenfonds angekündigt und Ende 2023 im Landtag beschlossen. 2023 wurden im privaten Neubau die bisherige Basisförderung je m<sup>2</sup> durch pauschale Darlehensbeträge ersetzt (zwischen € 40.000 und € 100.000 pro Wohneinheit je nach Objektart), das Zuschlagsystem massiv vereinfacht und verlagert (z.B. Materialität und Regionalität, Ersterwerbsbonus), sowie die Darlehenskonditionen geändert (neben steigenden Verzinsungen/Annuitäten alternativ nun auch Fixverzinsung und konstante Annuitäten). Im öffentlichen Wohnbau wurden die Baukostenlimits erneut erhöht.

Wien: Das Wiener Wohnbauförderungsmodell baut auf mehreren Säulen auf: Unterschiedliche Formen der sanften Stadterneuerung (Blocksanierung, Sockelsanierung, mieterseitige Sanierungen etc.); hoher Stellenwert von thermisch-energetischen Sanierungen bei Gemeinnützigen und im Gemeindebau; hohe Förderbarwerte für thermisch anspruchsvolle Sanierungen; Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat zur Beurtei-

lung von Förderansuchen; Einbeziehung von gewerblichen Bauträgern in den geförderten Mietwohnbau; zusätzliche Kommunaldarlehen für weitere Förderschienen („Wohnbauinitiative 2011 und 2015“). Beim komplexen System der Wohnbeihilfe wird seit Jahren eine verbesserte Koordination mit der Wohnkostenabdeckung in der Bedarfsorientierten Mindestsicherung gesucht, bisher aber ohne Erfolg. Wien führte bis 2022 eine Internationale Bauausstellung (IBA) unter dem Motto „Neues soziales Wohnen“ durch. Aktuell wird ein weiterer Schwerpunkt auf den Klimaschutz gelegt und ein Akkordieren der Wiener Förderbestimmungen mit den Förderbestimmungen des Bundes angestrebt. Es werden Beratungskosten und Sanierungskonzepte gefördert, auch wenn für die thermisch-energetische Sanierung keine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wird. Im Oktober 2023 wurden neben einer Erhöhung der Sockelfördersätze auch die möglichen Förderzuschläge für Smart-Wohnungen erhöht. Zu den bestehenden Fördersparten und zu weiteren Neuerungen 2022/23 s. Kap. 4.5.

## **5.4 WOHNBAUPROGRAMME**

Mit dem Finanzausgleich 2018 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag zu einer ausschließlichen Landesabgabe, bei der die Bundesländer den Steuersatz individuell bestimmen können. Zur Absicherung von Kontinuität in der Wohnbauförderung haben sich die Länder im Paktum zum Finanzausgleichsgesetz im Gegenzug verpflichtet, mehrjährige Förderungsprogramme mit einer verbindlichen Wohnbauleistung und ausreichenden finanziellen Mitteln vorzulegen.

Bisher erreichen diese Wohnbauprogramme nicht die erforderliche Qualität, um eine Evaluierung der Zielerreichung zu ermöglichen. Sieben Bundesländer geben an, ein Wohnbauprogramm zu haben. Diese beziehen sich meist auf den Mehrwohnungsbau und geben die für zwei bevorstehende Jahre anvisierten Förderungszahlen und veranschlagten Budgets an. Mehrere Bundesländer verweisen einfach auf die aktuellen Regierungsprogramme oder laufenden Doppelbudgets. Seit Bestehen deuten diese Angaben auf Kontinuität bei Fallzahlen und Ausgaben hin. Rückgänge, die allerdings eingetreten sind, waren aus den veröffentlichten Programmen typischer Weise nicht zu ersehen.

Auch aufgrund der Unsicherheiten der noch dauernden Finanzausgleichsverhandlungen meldeten in der jährlich durchgeführten IIBW-Sondererhebung nur drei Bundesländer über das Jahr 2023 hinausreichende Programme zurück (Kärnten, Salzburg, Vorarlberg). Das 2020 in Salzburg beschlossene Wohnbauprogramm 2021-2025 ist unter den Bundesländern das konkreteste und weist jährliche Zielwerte nach Fördersparten aus. Die Planwerte des Wohnbauprogramms wurden in einigen Sparten in manchen Jahren allerdings nicht erreicht. Eine über 2025 hinausgehende Aktualisierung ist noch ausständig.

## **5.5 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG UND EINKOMMENSRENZEN**

### **5.5.1 HAUSHALTSBEZOGENE ZUGANGSREGELUNGEN**

Um sich in den Bundesländern für Wohnbauförderung zu qualifizieren, müssen in der Regel zumindest drei Voraussetzungen eingehalten werden: Volljährigkeit, Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung und Einkommensgrenzen. Während die Volljährigkeit überall gilt, bestehen bei der Frage, welche Personengruppen gleichgestellt sind, große Unterschiede. Die entsprechenden Bestimmungen sind in Gesetzen, Richtlinien und internen Dokumenten verstreut festgelegt. Manche Bundesländer wenden bei der Subjektförderung strengere Anforderungen an als bei der Vergabe von geförderten Mietwohnungen oder bei Sanierungsförderungen (z.B. NÖ).

Während in allen Bundesländern EWR-Bürger (EU plus Norwegen, Island und Liechtenstein) und Schweizer Österreichern hinsichtlich der Vergabe von Wohnbeihilfe bzw. geförderten Wohnungen gleichgestellt sind, werden Drittstaatsangehörige sehr unterschiedlich gehandhabt. Bei Wohnbeihilfen sind Asylberechtigte in allen Bundesländern außer in Oberösterreich Inländern gleichgestellt (Integrationsleitbild Oberösterreich). Subsidiär Schutzberechtigte (d.h. Personen, deren Asylanträge zwar abgewiesen wurden, die aber dennoch eine befristete Aufenthaltsgenehmigung erhalten, da ihr Leben oder Gesundheit im Herkunftsland bedroht ist) sind hingegen nur in sechs Ländern gleichgestellt, in den anderen Ländern gelten Mindestansässigkeitsbedingungen (NÖ, OÖ, W) oder sie sind generell ausgeschlossen (T). Zusätzliche Voraussetzungen hinsichtlich Drittstaatsangehörigen betreffen Hauptwohnsitzdauer in Österreich bzw. im jeweiligen Bundesland. Oberösterreich verlangt in der Regel Deutschkenntnisse auf A2-Niveau. Es läuft diesbezüglich ein Rechtsstreit mit dem Europäischen Gerichtshof (Rechtssache C-94/20). In Niederösterreich erhalten Drittstaatsangehörige, die nicht asylberechtigt oder subsidiär schutzberechtigt sind, keine Subjektförderung (Mundt & Amann, 2015).

In Wien gelten für einen Teil des sozialen Wohnungsbestandes zusätzliche Voraussetzungen. Um sich für eine Wiener Gemeindewohnung (oder SMART Wohnung, Wohnung mit Superförderung oder mit Eigenmitteln von unter € 10.000) zu qualifizieren, muss neben den regulären Anspruchsvoraussetzungen (Einkommensgrenzen, Mindestalter, Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt, zweijähriger Hauptwohnsitz an gleicher Wiener Adresse) auch noch einer der folgenden Wohnbedarfsgründe vorliegen:

- Jungwiener:in: Unter 30 Jahre alt und noch keine eigene Wohnung, 10 Jahre bei Eltern in Österreich hauptwohnsitzgemeldet;
- Zusammenziehen mit der Partner:in;
- Überbelag: nach eigener Berechnungsformel, z.B. nur ein Wohnraum für zwei Personen in der aktuellen Wohnung;
- Alleinerziehend;
- Altersbedingter Wohnbedarf: Fehlen von Lift oder Bad in der Wohnung oder ab Pflegestufe 3;
- Rollstuhlfahrer:in bzw. barrierefreier Wohnbedarf;
- Unverschuldeter Verlust der Dienstwohnung;
- Unterschiedliche Möglichkeiten von Wohnungswechsel unter Gemeindewohnungsmieter:innen.

### 5.5.2 EINKOMMENSRENZEN

Einkommensgrenzen werden in allen Bundesländern anlässlich der Förderantragstellung oder bei Anmietung einer geförderten Mietwohnung bzw. Erwerb einer geförderten Eigentumswohnung kontrolliert, während der Nutzungsdauer jedoch nicht. Einkommensgrenzen sind in Österreich im internationalen Vergleich sehr hoch. Tabelle 43 gibt die aktuellen Bundesländerunterschiede der Einkommensgrenzen nach Haushaltsgröße wieder. Die Definition des Haushaltseinkommens mit seinen vielfältigen Komponenten ist bundesländerweise leicht unterschiedlich und wird in den entsprechenden Wohnbauförderungsgesetzen und/oder Richtlinien geregelt (s. Amann & Mundt, 2021).

Die höchsten Grenzwerte sieht Wien vor (Tabelle 43). Sie wurden 2010 maßgeblich angehoben und werden seither jährlich valorisiert. Die Einkommensgrenzen sind in einigen Bundesländern für Eigentumsförderungen höher als für Mietförderungen. Manche Bundesländer sehen leicht höhere Grenzen oder gar keine Grenzen in der Sanierungsförderung vor. Eine Unterscheidung zwischen kommunaler und gemeinnütziger Miete bestand früher in Wien, wurde aber aufgehoben. Die Bundesländer adaptieren kontinuierlich ihre Einkommensgrenzen nach oben, besonders deutlich unlängst die Steiermark (s. Tabelle 43).

Einzelne Bundesländer sehen zusätzlich Mindesteinkommen für den Zugang zu geförderten Wohnungen (B) oder für den Bezug von Wohnbeihilfen vor, wenn auch in unterschiedlicher Form (B, OÖ, V, W). Personen, die diese Einkommensgrenzen unterschreiten, können keine Wohnbeihilfen beziehen und werden auf die BMS/Sozialhilfe verwiesen. Im Burgenland müssen Einkommen über der BMS-Grenze nachgewiesen werden, in Oberösterreich über der Geringfügigkeitsgrenze (wobei Sozialhilfe als Einkommen gilt). In Vorarlberg muss man in der Regel ein Einkommen aus vollberuflicher Tätigkeit oder ein Folgeeinkommen (z.B. Arbeitslosengeld) vorweisen. Teilzeitbeschäftigung kann aus gesundheitlichen Gründen, Altersgründen und bei beruflichem Wiedereinstieg anerkannt werden.

Tabelle 43: Maximaleinkommen Wohnbauförderung (Mietwohnungen), pro Haushalt (netto/Jahr)

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1 Person	44.000	48.000	50.000	39.000	35.880	49.600	43.200 <sup>(1)</sup>	43.800	53.340
2 Personen	75.000	74.000	70.000	65.000	55.200	74.400	72.000	76.800	79.490
3 Personen	76.500				59.340		77.400	90.000	89.950
4 Personen	78.000				66.240			90.000	100.410
5 Personen	80.000				70.380			idem	
6 Personen					74.520				
Ab 7 Pers.					80.040				
Jede weitere		+ 7.000	+ 10.000	+ 6.000		+ 6.570	+ 5.400		+ 5.850

Anm. (1): € 28.800 usw. für „5-Euro-Wohnungen“.

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand 2023.

## 5.6 NEUBAU EIGENHEIME

Tabelle 44 listet die vielfältigen Inputfaktoren für die Bemessung der Eigenheimförderung in den Ländern auf. Im Vordergrund stehen einerseits haushaltsbezogene Kriterien (Haushaltszusammensetzung, Anzahl der Kinder, Einkommen) und andererseits objektbezogene Kriterien (Nutzfläche, energetische Qualität, Ökologie, Baumaterialien, Barrierefreiheit usw.). Bereits in mehreren Bundesländern werden Anreize für geringeren Flächenverbrauch gesetzt (v.a. T, auch in B, K, S).

Die meisten Bundesländer fördern den Bau von Eigenheimen mittels Darlehen mit mehr oder weniger stark steigenden Annuitäten (Tabelle 45). Niedrige Anfangsbelastungen gehen mit hohen Belastungen gegen Ende der Darlehenslaufzeit einher und motivieren zu vorzeitiger Tilgung (v.a. Tirol). Tirol, Oberösterreich und die Steiermark bieten alternativ zum Darlehensmodell auch verlorene Zuschüsse mit wesentlich geringeren Barwerten an. Nur in Salzburg stehen für die Eigenheimförderung ausschließlich – relativ hohe – verlorene Zuschüsse zur Verfügung.

Tabelle 45 enthält Beispielsberechnungen für einen dreiköpfigen „Jung“-Haushalt. Darlehen sind besonders großzügig in Kärnten, dem Burgenland und Oberösterreich.

Tabelle 44: Grundbeträge, Zuschläge und Zuschüsse der Eigenheimförderung

B	Haushaltsbezogene Kriterien (sog. „Subjektförderung“): Einkommen, Kindersteigerungsbetrag, Sozialzuschlag. Gebäudebezogene Kriterien (sog. „Objektförderung“): Förderhöhe Grundbetrag (gestaffelt nach Wohnnutzfläche und Unterschreitung der Energiekennzahl), bodensparendes Bauen, barrierefreies Bauen, behindertengerechte Maßnahmen, Bonus Abwanderungsgemeinden, Dach- und Fassadenbegrünung.
K	Basisförderung 700 €/m <sup>2</sup> förderbare Nutzfläche oder € 20.000 (EZ). Bonusbeträge u.a.: für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung, Energieeffizienzbonus, ökolog. Baustoffe, Sonnenenergie, barrierefreie Bauweise, strukturschwacher ländlicher Raum, Jungfamilie, Kinderbonus, behindertengerechte Maßnahmen, Standortqualität, Passivhaus, Zuschlag bei niedrigem Einkommen, E-Mobilität.
NÖ	Jungfamilie, Kinderbonus, Arbeitnehmerförderung, Punktesystem (zwei Varianten Heizwärmebedarf und Haustechnik; Ergänzungspunkte für Haustechnik, Ökologie, Sicherheit), Bonus Lagequalität (Ortskernbelebung, regionsbezogener Ausgleichbonus für Abwanderungsgemeinden); max. 140 Punkte.
OÖ	Standardhaus: Zuschuss von € 10.000 zu Darlehen von € 75.000; Kinderzuschlag, Kind mit Behinderung; Barrierefreiheit, Verwendung ökologischer Dämmstoffe, Siedlungsschwerpunkt, Errichtung einer zweiten Wohnung, Reihenhäuser oder Doppelhäuser.
S	Grundbetrag (in Abhängigkeit von Familiensituation), Zuschläge für Steigerung der Gesamtenergieeffizienz, Einsatz ökologischer Baustoffe, Barrierefreiheit, Errichtung im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells. Kürzung des Zuschusses ab Größe des Förderungsgrundstückes von 550m <sup>2</sup> (bis max. 800m <sup>2</sup> ).
ST	Grundförderung für Ein- und Zweipersonenhaushalte, Zuschläge für jede weitere nahestehende Person, bei Errichtung in Siedlungsschwerpunkten nach Raumordnungsgesetz, Eigenheime in Gruppen, bei Umsetzung besonderer ökologischer und nachhaltiger Maßnahmen.
T	Grundbetrag als Darlehen (Unterscheidung zwischen nicht verdichteter und verdichteter Bauweise); zusätzlich Zuschuss für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen (ökologisch vorteilhafte Baustoffe, Solaranlagen, Wärmepumpe, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, u.a.), Kinder, Sicheres Wohnen, strukturschwacher ländlicher Raum, behindertengerechte Maßnahmen; Förder-schiene verdichtete Bauweise auch für Eigenheime zunehmend relevant (Darlehen abhängig vom Grundverbrauch und wesentlich höher).
V	Grundbetrag hängt von der Gebäudeart ab (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihnhaus ab vier Einheiten, Umbauten); ergänzend gibt es zahlreiche Boni: Kinderbonus, Energiesparbonus (bezogen auf HWB, PEB und CO <sub>2</sub> -Emissionen), Umweltbonus (OI3-Index), regionale Baustoffe, Klima-Aktiv-Gold Standard.
W	Grundbetrag (Haushaltsgröße und anrechenbare Nutzfläche, +15m <sup>2</sup> für Jungfamilien), mögliche Zusatzförderungen durch die MA20 Energieplanung: Wärmepumpe, Solarwärmeanlagen, Ökostromanlage bzw. Photovoltaik u.a.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2023.

Tabelle 45: Synopse Eigenheimförderung

	Art der Förderung	Beispiel DL oder VZ in €	Im Beispiel berücksichtigte Faktoren	Laufzeit Jahre	Zinssatz	Annuität (jährliche Zinsen plus Kapitaltilgung)	Dauer/Höhe AZ / ZZ	Max. Nutzfläche m <sup>2</sup>	Anerkannte Nutzfläche m <sup>2</sup>
B	DL	67.750	Basisförderung ohne Unterschreitung EKZ, Kind, Sozialzuschlag, kein Baulückenschluss	30	0,9% (1-30 J.)	Halbjährlich: 1,91% (1-60 HJ.)		Mind. 60, max. 200m <sup>2</sup> , bis 250m <sup>2</sup> mit Pönale	Bei Sozialpauschale: bis zu 4 P 130m <sup>2</sup> , für jede weitere +10m <sup>2</sup> .
K	DL&AZ oder VZ	ca. 70.000 (DL & AZ) oder 26.600 (VZ)	Basisförderung, Jungfamilie, ein Kind, niedrige Einkommen, Umweltbonus	30	0,5% (1–20 J.) 1,5% (ab 21 J.)	3,59% (1–20 J.) 3,78% (ab 21 J.)	Zusätzlich AZ: Max. 10 J., 4% (1.-5.J.) 3% (6-10 J.)	Mind. 25m <sup>2</sup> , max. 130m <sup>2</sup> (150m <sup>2</sup> ab 6P)	Nach Haushaltsgröße 50/65/75/90/105/115/125m <sup>2</sup>
NÖ	DL, H	47.000	80 Punkte, Jungfamilie, Kind, Arbeitnehmerförderung	27,5	1%	1,4% (1-5 J.) 2,2% (6-10 J.) 3,2% (11-15 J.) 4,2% (16-20 J.) 4,6% (ab 21 J.)		Mind. 35 m <sup>2</sup> ; keine Obergrenzen	Förderung nicht nutzflächenabhängig
OÖ	DL (OÖ Landesbank) plus ZZ oder VZ	90.000 (DL mit 12.000 ZZ oder VZ = 4.320)	Kind	30 (bei var. Verzinsung) 20-25 (bei fix)	Variabel (oder Variante Fixverzinsung (auf Basis EUR-Swapsatzes)	Variabel	30 Jahre (variabel) oder 20/25 Jahre (Fixverzinsung)	Mind. 80m <sup>2</sup> (Reihenhäuser); keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
S	VZ	22.160	Grundförderung EFH, Jungfamilien, mittlere ökolog. Qualität, Grundfläche <550m <sup>2</sup>	25 Jahre förderungskonforme Nutzung				Mind. 30m <sup>2</sup> , kein Max., aber Kürzung des VZ bei großen Grundstücken	Keine Obergrenze
ST	DL	48.000	Grundbetrag drei Personen, klimaktiv Gebäudestandard Silber	20,5	1%	2% (1-5 J.) 2,5% (6-10 J.) 3% (11-15 J.) 3,5% (16-20 J.) 2,03% (Restrate)		Mind. 30m <sup>2</sup>	Keine Obergrenzen
T	DL + Zuschüsse als VZ oder alles VZ	54.000 zusätzlich 2.500 für Kind als VZ, oder alles VZ 21.400)	Grundbetrag, Kinderzuschuss (deutlich höhere Förderung bei verdichteter Bauweise)	Max. 37,5	0,2% (1-5 J.) 0,3% (6-10 J.) 0,5% (11-20 J.) 0,8% (21-25 J.) 2,2% (26-30 J.) 3,0% (ab 31 J.)	0,5% (1-5 J.) 0,9% (6-10 J.) 1,4% (11-20 J.) 2,2% (21-25 J.) 6,8% (26-30 J.) 7,7% (ab 31 J.)	Scheck ist ein nicht-rückzahlbarer Zuschuss (35% des fiktiven DL, alternativ zu DL)	Min.30 m <sup>2</sup> ; Max. 150m <sup>2</sup>	Nur bei verdichteter Bauweise abhängig von m <sup>2</sup> .
V	DL	60.000	Grundbetrag EH, ein Kind, Annahme Klimaschutz und Regionalität	35	0,25% (1-5 J.) 0,5% (6-10 J.) 0,75% (11-15J.) 1,00% (16-20J.) 1,25% (21-25J.) 1,50% (ab 26 J.)	1,00% (1-5 J.) 1,75% (6-10 J.) 2,75% (11-15J.) 3,50% (16-20J.) 4,25% (21-25J.) 5,00% (26-30J.) 5,50% (31-35J.)		Mind. 25m <sup>2</sup> ; max. 150m <sup>2</sup> , bei zwei WE 200m <sup>2</sup>	Keine Obergrenzen
W	DL	36.500	Grundbetrag mal m <sup>2</sup>	30	1%	1 % (1-5 J.) 2% (6-10 J.) 2,5% (11-15 J.) 3% (16-20 J.) etc.		150m <sup>2</sup>	Nach Haushaltsgröße 50/70/+je 15m <sup>2</sup> +15m <sup>2</sup> Jungfamilie)

Anm.: DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer Annuitätenzuschuss; VZ = verlorener Zuschuss; ZZ = Zinszuschuss; H = Haftung, EKZ = Energiekennzahl; Annahmen für Beispiel Darlehenshöhe: Jungfamilie mit 2 Erwachsenen (beide unter 35) und 1 Kind bei 130m<sup>2</sup> Wohnfläche. A/V-Volumen 0,8; HWB=30 KWH/m<sup>2</sup>.a; € 30.000 jährliches verfügbares Haushaltseinkommen; durchschnittlicher Öko-Standard.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2023.

## 5.7 NEUBAU MIETWOHNUNGEN

Landesdarlehen und Annuitätenzuschüsse zu Bank- oder Bausparkassendarlehen sind mittlerweile die wichtigsten Instrumente der Mietwohnungsförderung der Bundesländer (B, K, OÖ, S, T, V und W, s. Tabelle 46). Die Darlehenslaufzeiten sind in der Regel lang und betragen mittlerweile bis zu 50 Jahre. Die Zinsen sind meistens sehr gering. Niederösterreich ist das einzige Bundesland, das (bis 2023) ein Modell mit Landeshaftung und Zuschuss verfolgt, während Salzburg (zusätzlich zum Darlehensteil) und die Steiermark Mietwohnungen mit verlorenen Zuschüssen fördern.

Tabelle 46: Synopse Mietwohnungsförderung (AO)

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Förderungsart	DL	DL	H & ZZ	DL od. AZ <sup>(2)</sup>	DL & VZ	AZ	DL & rAZ <sup>(3)</sup>	DL & rAZ <sup>(4)</sup>	DL & VZ <sup>(7)</sup>
Laufzeit Darlehen	30 J	variabel		45 J	variabel		max. 37,5 J	35/50 J	max. 40 J
Zinssatz Landesdarlehen	wie bei EH	0,5%		0,5% (25 J), danach 1%	0,5%		steigend wie bei EH	0% <sup>(5)</sup>	1%
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Grundkosten J/N	N	N	N	N	N	N <sup>(1)</sup>	N	mind. 30% (GBV)	N
Deckelung der Grundkosten J/N	N	N	N	indirekt	J	J	J	J	de facto
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Baukosten	10%	5% Herstellungskosten	N	mind. 20% der GesamtbauK	N	N	N	5% Herstellungskosten	N
Überwälzung der Grundkosten auf Mieter (de facto) J/N	J	J	J	N	J	J <sup>(1)</sup>	J	gedeckelt	J
Eigenmitteleinsatz Mieter für Baukosten	J (ggf. Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	2%	N (nur bei Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	bis 12,5% (selten 20%)
Baukostenbegrenzung J/N	N	J	J	J	J	J	J	J	indirekt
Zugang für gewerbliche Bauträger	J	N	N	J	J	N	N	J	J

Anm.: Bei Vorhandensein mehrerer Mietförderungsschienen ist die quantitativ wichtigste dargestellt.  
 Kaufoption: Werden Eigenmittel von mehr als 82,81 €/m<sup>2</sup> (Stand seit 1.4.2023) eingehoben, entsteht eine gesetzliche Kaufoption nach WGG. J = Ja, N = Nein. DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer AZ; VZ = verlorener Zuschuss; ZZ = Zinszuschuss; H = Haftung.  
 (1) außer bei „Sozialmietwohnungen“ (gemäß § 7 Abs. 2 lit. B DFVO zum Stmk. WBFG 1993 idgF).  
 (2) nicht-rückzahlbarer Annuitätenzuschuss bei der Errichtung von Wohnheimen.  
 (3) Annuitätenzuschuss bei objektgeförderten Miethausanlagen mit einer Nettonutzflächendichte von mehr als 0,4. Beim Sonderwohnungsprogramm „5-Euro-Wohnungen“ erhöhter Eigenmitteleinsatz der Bauträger, Beitrag der Bauortgemeinde  
 (4) bei der Errichtung von integrativen und betreuten Wohnungen zusätzlich zu DL auch rAZ.  
 (5) bei integrativen und betreuten Wohnungen und Kaufanwartschaftswohnungen (vor Übereignung).  
 (6) juristische Personen im Eigentum von burgenländischen Gebietskörperschaften.  
 (7) VZ bei Bauvorhaben mit niedrigen Gesamtbaukosten und niedrigen Finanzierungsbeiträgen.  
 Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2023.

## 5.8 SONSTIGE FÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN

### 5.8.1 FINANZIERUNG DER GRUNDKOSTEN

Die Regelungen zur Finanzierung der Grundkosten sind im WGG weitgehend normiert und erlauben den Ländern nur beschränkte Gestaltungsmöglichkeiten. Das Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 (1) WGG, wonach das von der GBV eingehobene Entgelt weder über noch unter den eigenen Kosten liegen darf, umfasst auch die Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten (§ 13 (2) Z 2 WGG). Eine Zwischenfinanzierung der Grundkosten aus Eigenmitteln bis zu deren Überwälzung auf die Mieter (Nutzer) ist somit möglich. § 14 (1) Z 3 WGG regelt die angemessene Verzinsung der Eigenmittel mit aktuell max. 3,5% p.a.

Typischerweise werden die Grundkosten entweder durch Finanzierungsbeiträge auf die Mieter (Nutzer) überwält oder in die Miete eingerechnet. Einzelne Bundesländer sehen einen verpflichtenden Eigenmitteleinsatz der GBV ohne ausdrücklichen Bezug zur Grundkostenfinanzierung vor oder fordern einen Eigenmitteleinsatz indirekt durch Obergrenzen der Nutzungsentgelte. Werden die geförderten Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen realisiert, räumt das WGG dem Mieter eine Kaufoption nach (seit der Novellierung 2019) fünf Jahren ein (§ 15c WGG). Diese Option gilt, wenn der Mieter anlässlich der Anmietung einen Betrag von aktuell 82,81 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche leistet (Stand 4/2023). Der Betrag bezieht sich bei Erstbezugs-Mietern auf Grund- und Baukosten, bei Folgiemietern nur auf die Grundkosten. Nur in Vorarlberg und in der Steiermark im Bereich der höhergeforderten Sozialmietwohnungen sind die GBV zu einem dauerhaften Eigenmitteleinsatz für die Grundkosten verpflichtet. In Vorarlberg sind bei geförderten Wohnungen von privaten Bauträgern (Investorenwohnungen) die Grundkosten nach den Nutzwertanteilen bzw. Nutzflächenverhältnissen auf die einzelnen Wohnungen umzulegen, der maximale Grundkostenanteil ist beschränkt. Bei integrativen Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen (durch GBV) sind 30% der Grundkosten sowie 5% der Herstellungskosten durch Eigenmittel zu finanzieren (§ 13 (1) Z e Neubauförderungsrichtlinie 2020/2021 für den öffentlichen Wohnbau). In der Steiermark dürfen Bewohner:innen von Sozialmietwohnungen durch die Grundkosten und außerhalb des Baugrundstücks anfallende Aufschließungskosten nicht belastet werden, d.h. gemeinnützige Bauvereinigungen müssen Eigenmittel einsetzen. Im Vergleich zu regulär geförderten Mietwohnungen fällt der verlorene Zuschuss höher aus.

Mit der 8/2019 in Kraft getretenen WGG-Novelle erfolgte eine Neufestlegung der Entgeltbildung. Nach objektbezogenem Auslaufen von Kapitalmarkt- und Förderdarlehen und vor allfälligem Einsetzen der betragsmäßigen Entgeltsbegrenzung gem. § 14 (7a) („Grundentgelt“) sollen nunmehr die eigenmittel-finanzierten Vorlagen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wie Fremdmittel behandelt und als „Kostenentgelt“ von einer GBV vereinnahmt werden dürfen. Eine Absenkung auf die „Grundmiete“ gem. § 14 (7a) WGG erfolgt somit erst nach Refinanzierung auch dieser eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen. Die Neuregelung ist als Anreiz für GBV gedacht, verstärkt – ohne unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe des laufenden Entgelts der Wohnungsnutzer – Eigenmittelvorlagen als Finanzierungsinstrument im Rahmen „vorgezogener“ Maßnahmen zur baulichen Substanzerhaltung u.a. im Sinne des Klimaschutzes einzusetzen.

### 5.8.2 MIETENBEGRENZUNGEN

Nach dem WGG darf für geförderte Wohnungen nur ein „kostendeckendes Entgelt“ eingehoben werden. In Wien, Salzburg und Oberösterreich ist der Mietzins indexiert, im Gegensatz zum Burgenland, zu Niederösterreich und Vorarlberg, wo die Maximalmieten durch vorgegebene Annuitätenverläufe bestimmt werden. Bezüglich Belastungsobergrenze für Mieter sehen die meisten Bundesländer eine Deckelung nach dem WGG oder einem festgelegten Grenzwert vor. Wien hat mittlerweile die gesetzliche Baukostenobergrenze

aufgegeben, gibt allerdings in den Ausschreibungen die maximalen Belastungsgrenzen der Wohnkosten der Bewohner:innen vor und kontrolliert dadurch indirekt auch die Herstellungskosten (s. Kap. 4.6).

### 5.8.3 PUNKTESYSTEME

Die Bundesländer bauen bei der Förderungsberechnung mittlerweile durchgängig auf Punkte- bzw. Zuschlagsysteme auf, d.h. es gibt besondere Zuschläge und Begünstigungen, wenn das Gebäude oder die einzelnen Wohnungen bestimmte Kriterien erfüllen. Diese beziehen sich vor allem auf die Energieeffizienz und nachhaltige Bauweisen. Auch Maßnahmen der Barrierefreiheit, Lärmschutzmaßnahmen, Mobilitätskonzepte, Kleinbaustellen, geringer Grundflächenverbrauch etc. werden je nach Bundesland häufig zusätzlich gefördert. Begrüßenswert ist die Entwicklung, dass immer mehr Bundesländer Zuschläge für bodensparende Bauweisen vergeben (s. Kap. 3.5.3).

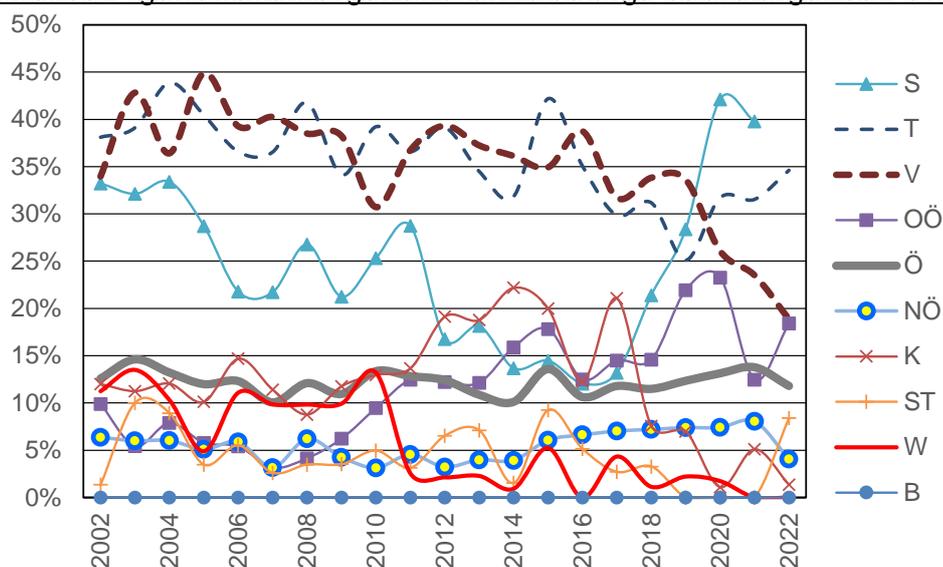
### 5.8.4 KONDITIONEN DER FREMDFINANZIERUNG

Zur Finanzierung von leistbarem Wohnen kommen neben der Wohnbauförderung und Eigenmitteln der (gemeinnützigen) Bauträger auch Bausparkassen- und reguläre Kapitalmarktdarlehen zum Einsatz. Die Konditionen dieser Kapitalmarktfinanzierung unterliegen in einigen Bundesländern gesetzlichen Vorgaben. Besonders wichtig sind die Obergrenzen in Bundesländern, wo die Wohnbauförderung aus Annuitätenzuschüssen zu Bankdarlehen besteht. Dies ist vor allem in Oberösterreich und der Steiermark der Fall. Im Burgenland und in Kärnten wird auch mit Annuitäten- bzw. Zinszuschüssen gefördert, jedoch in geringerem Ausmaß. In jenen Bundesländern, wo eine Zusatzfinanzierung durch Bankdarlehen Relevanz hat, wird die maximal zulässige Verzinsung in Referenz zur „Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ (UDRB) oder zum Euribor vorgegeben (s. Amann & Juraszovich, 2016).

## 5.9 EIGENTUMSWOHNUNGEN UND ANDERE ANKAUFSPÖRDERUNGEN

Die Förderung von Eigentumswohnungen hatte in der Vergangenheit einen weit höheren Stellenwert als heute. In den 1970er Jahren realisierte der GBV-Sektor österreichweit noch weit mehr Eigentums-

Grafik 47: Anteil der Eigentumswohnungen an allen Förderungszusicherungen der Länder



Anm.: Nur Direktförderung Wohnungseigentum, ohne Ankaufsförderung und Kaufoptionswohnungen. Grundgesamtheit sind alle Förderungszusicherungen ohne Heime und Sonderprogramme.

Quelle: IIBW.

als Mietwohnungen. In den 1980er Jahren war das Verhältnis dann ausgeglichen, um mit der Einführung des Kaufoptions-Modells Mitte der 1990er Jahre in Richtung Miete zu kippen.

Während der 1990er Jahre lag der Anteil der Eigentumswohnungen an allen Förderungszusicherungen österreichweit bei stabil 20%, sank danach aber auf nur noch 10-15% und verblieb dort bis heute (Grafik 47).

Die Förderungsmodelle für die Errichtung bzw. den Ankauf von Eigentumswohnungen haben in den einzelnen Bundesländern einen sehr unterschiedlichen Stellenwert. Einige Bundesländer sehen auch Förderungen für den Ankauf bestehender Wohnungen vor (Tabelle 48):

- Besonders wichtig sind geförderte Eigentumswohnungen in Westösterreich, allen voran in Tirol. Dort wird der Bau von Eigentumswohnungen ähnlich dem von Mietwohnungen gefördert. Große Bedeutung hat die Förderung des Ersterwerbs von neuen Wohnobjekten und auch jene von gebrauchten, bei denen die Objektförderung bereits ausgelaufen ist.
- In Tirol entwickeln sich die Ankaufsförderungen im Zeitverlauf sehr dynamisch und werden stark von Jungfamilien angenommen (Wohnstarthilfe, s. Tabelle 48). Förderfähige Neubauwohnungen, die vor allem von gewerblichen Bauträgern erbaut werden, müssen innerhalb von Preisobergrenzen liegen, die gemeindebezogen vorgegeben sind und unlängst erneut erhöht wurden.
- Auch in Vorarlberg hat die Eigentumswohnungsförderung traditionellerweise hohe Bedeutung, obwohl die Fallzahlen (aufgrund von unattraktiven Preisobergrenzen) unlängst stark gesunken sind.
- Sowohl in Tirol wie auch in Vorarlberg besteht eine klare Aufgabenteilung, indem der Mietwohnbau bei den Gemeinnützigen und der Eigentumswohnbau bei den Gewerblichen liegen.
- In Oberösterreich haben Gemeinnützige und Gewerbliche gleichermaßen Zugang zu geförderter Miete und Eigentum, allerdings liegt auch hier in der Praxis der Schwerpunkt der GBV bei der Miete und der Gewerblichen beim Eigentum. Der Bau von Eigentumswohnungen wird über Zinszuschüsse zu Darlehen gefördert. Sie werden vom Bauträger beantragt und kommen dem zukünftigen Eigentümerhaushalt zugute. Der Kauf von nicht geförderten Eigentumswohnungen wurde bisher ebenfalls gefördert, nun gibt es einen Zuschlag zum Kauf, wenn in Folge saniert wird.
- In der Steiermark wird gefördertes Eigentum vom GBV-Sektor umgesetzt, allerdings mit geringen Fallzahlen. Teilweise geht die Förderung der „Hausstandsgründung“ (Zinszuschüsse zu Kredit) auch in den Kauf von Eigentumswohnungen.
- In mehreren östlichen Bundesländern spielt die Förderung von Eigentumswohnungen, trotz Vorhandensein entsprechender Förderungsregelungen, eine quantitativ kaum relevante Rolle, v.a. im Burgenland und in Wien.
- In Niederösterreich wird der Bau von Eigentumswohnungen ähnlich Mietwohnungen gefördert, dennoch stellen Mietwohnungen mit Kaufoption nach wie vor die häufigste Fördersparte dar. Der Erwerb von Wohnungen direkt vom Bauträger (meist freifinanzierte Projekte von Gemeinnützigen) wird ähnlich dem Bau von Eigenheimen gefördert, allerdings mit € 200 statt € 300 pro Punkt.
- In Kärnten spielt der geförderte „Ersterwerb von Wohnraum“ (Projekte ohne Objektförderung) eine gewisse Rolle. Auch hier sind die Fallzahlen aber aufgrund von niedrigen Maximalpreisen momentan gering. Positiv entwickelt sich aber die Förderung des Kaufs von Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten (s. Tabelle 48).

Tabelle 48: Förderungsmodelle Eigentumswohnungen und Ankaufsförderungen

	FÖRDERSCHIENE	QUANTITATIVE RELEVANZ
B	Bau von Eigentumswohnungen gleich Mietwohnungen (DL) richtet sich an GBV und Gemeinden; Gewerbliche Bauträger könnten beim Land Förderung für den Bau von Direkteigentum (Wohnungen oder Reihenhäuser) bekommen, müssen aber die förderungswürdigen Haushalte im Vorfeld selbst anwerben.	Gering, aber zunehmend
	„Althausankauf“: Ankauf eines nicht geförderten Eigenheims oder Eigentumswohnung, älter als 20 Jahre, Die Förderungshöhe beträgt 50% des förderbaren Kaufpreises, abhängig vom Heizwärmebedarf (max. € 45.000) (DL)	mittel bei Häusern, eher gering bei alten EW (in Summe 80 Fälle pro Jahr)
K	Ersterwerb von Wohnraum (wenn keine Objektförderung; gewerbliche Bauträger): von (neuen) Eigenheim (DL/AZ wie Eigenheimförderung), von Eigentumswohnung direkt vom Bauträger (DL/AZ mit Höchstgrenzen), max. Baukosten von 3.000 €/m <sup>2</sup> bzw. 3.300 €/m <sup>2</sup> (wenn klimaaktiv Silber), nur in Siedlungsschwerpunkten.	Früher bedeutender jetzt gering (Maximalpreise zu gering für Bauträger)
	Erwerb von Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten („Hauskauf 2023“), Förderkredit (20 Jahre, 0,5% Zinsen) in Orts- und Stadtkernen, keine fossile Heizung	zunehmend (ca. 30 Fälle pro Jahr)
NÖ	Bau Eigentumswohnungen im geförderten Bereich ähnlich Mietwohnungen, jedoch 20 Punkte mehr möglich (DL mit Haftungsübernahme)	mittel (ca. 10% aller Neubauförderungsfälle).
	Ersterwerb einer Wohnung im Geschoßwohnbau vom befugten Bauträger, neu seit 2020, ähnlich Eigenheimförderung, allerdings nur € 200 statt € 300 pro Punkt, bis zu € 28.000 Förderdarlehen (durch Ergänzung Lagequalität).	Mittel
	Ankaufsförderung von Sanierungsobjekten im Wohnbauland (mit thermischer Gesamtsanierung), Einmalzuschuss oder AZ zu Darlehen.	Gering und zunehmend
ÖÖ	Bau von Eigentumswohnungen (ZZ zu Darlehen, zwei Varianten der Rückzahlung: mit variablen Zinsen und 30 J. Laufzeit oder fix und 20 J.), auch für Gewerbliche.	Mittel (ca. 15-20% der Neubauförderungen, 608 Fälle 2022)
	Zuschlag für Kauf einer ungeforderten EW oder Eigenheimen (ZZ zu DL), wenn danach saniert wird.	Gering
S	„Kaufförderung“: Erwerb einer neu errichteten Wohnung in Haus in der Gruppe oder in Bau mit mind. Drei Wohneinheiten (VZ); bei Baurecht mind. 70 Jahre; regionale Grenzwerte für Kaufpreise; höhere Fördersätze befristet 2022/2023, bis zu € 70.000 Zuschuss.	Mittel (306 Fälle 2022)
	Kauf einer geförderten Mietwohnung: Einmaliger Zuschuss beim Lösen der Kaufoption (frühestens nach fünf Jahren, WGG)	mittel (82 Fälle 2022)
ST	Bau von Eigentumswohnungen wie Mietwohnungen (VZ zu Kapitelmarkt-DL)	sehr gering
	Wohnbauscheck für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen (DL für Einzelwerber, Verlorene Zuschüsse für Bauträger); max. Gesamtbaukosten 2.900 €/m <sup>2</sup> ; Energiekennzahlen müssen erfüllt sein.	Aktuell gering (verbesserte Zinskonditionen sollen das ausgleichen)
	Hausstandsgründung von Jungfamilien (unter 35, Ehepartner oder unverheiratete Partner mit mind. Einem Kind): Zinszuschuss zu einem Kredit (abhängig von Art der Wohnung: geförderte EW, ungeforderte EW, nicht gefördertes Eigenheim, Baukostenzuschüsse bei Mietwohnungen usw.)	mittel (317 Fälle 2022, allerdings auch Mietwohnungen enthalten)
T	Bau von Eigentumswohnungen ähnlich Mietwohnungen (DL/AZ), AZ fallen allerdings geringer aus; auch für gewerbliche Bauträger (befugte); abhängig von Grundverbrauch	gering (ca. 10% der jährlich ca. 1.000 WE)
	Ersterwerb eines neuen Wohnobjektes oder eines gebrauchten Wohnobjekts (ohne offene Förderung), abhängig von Personenanzahl, Wohnnutzfläche): DL oder VZ; Kaufpreisobergrenzen (variieren nach Gemeinde bis max. 7.095 €/m <sup>2</sup> in Innsbruck!)	hoch (718 Fälle für Erwerb/Fertigstellung 2022)
	Neubau/Ersterwerb in verdichteter Bauweise: wie oben, allerdings Kredit höher und abhängig von Grundverbrauch	hoch (515 Fälle 2022)
	Wohnstarthilfe (VZ, für unter 35jährige, max. € 18.000) ist Zuschuss zur Schiene Erwerb/Fertigstellung zur Finanzierung der Grundkosten für EW in verdichteter Bauweise	hoch (470 Fälle 2022)
V	Förderung des Ersterwerbs von Eigenheimen und Wohnungen gleich Neubauförderung (DL) mit Haushaltsseitigen und gebäudeseitigen Voraussetzungen; Zuschlagssystem 2022 stark vereinfacht.	Mittel, früher sehr bedeutend (früher 700 jetzt ca. 200Fälle pro Jahr)
W	Soforteigentumswohnung gäbe es als Förderschiene, wird jedoch aufgrund der niedrigen max. Baukostengrenze nicht nachgefragt.	Keine

Anm.: EW: Eigentumswohnung; VZ: Verlorener Zuschuss; DL: Darlehen; AZ: Annuitätenzuschuss; ZZ: Zinszuschuss

Quelle: Förderungsgesetze und -richtlinien, Kommunikation mit den WBF-Abteilungen, IIBW, Stand: 2023.

## 5.10 SANIERUNGSFÖRDERUNGEN

Die Bundesländer fördern Sanierungsmaßnahmen mit einem Bündel unterschiedlicher Maßnahmen. Ein klar erkennbarer Trend der 2010er Jahre waren rückläufige Förderungen für Einzelbauteilsanierungen bei einer gleichzeitigen Anhebung des Förderbarwerts für umfassende thermisch-energetische Sanierungen. Die Förderzahlen gingen dennoch nach unten (s. Kap. 3.3). Doch hat mittlerweile die Förderung von Einzelmaßnahmen, insbesondere des Austauschs von Heizungsanlagen auf regenerative Systeme, deutlich an Gewicht gewonnen. Nicht-rückzahlbare Annuitätenzuschüsse zu Bank- oder Bausparkendarlehen sind das volumsmäßig wichtigste Instrument, das in der Mehrzahl der Bundesländer zur Anwendung kommt (NÖ, OÖ, ST, T, W, s. Tabelle 49). Auch werden von einigen Bundesländern im Barwert niedrigere Einmalzuschüsse (verlorene Zuschüsse) angeboten. Niederösterreich bietet als einziges Bundesland (bis 2023), so wie in der Neubauförderung, die Übernahme von Bürgschaften für große Sanierungen von Bestandsbauten mit Nachverdichtung an.

Fast alle Bundesländer bieten die Möglichkeit, die hohen Anforderungen von Sanierungen mit Passivhauselementen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in Förderhöhen in Abhängigkeit vom erreichten Heizwärmebedarf als auch bei den insgesamt anerkegnbaren Sanierungskosten, die teilweise 1.000 €/m<sup>2</sup> übersteigen. Derart anspruchsvolle Standards sind aber noch nicht in der Mitte des Sanierungsgeschehens angekommen.

Das BURGENLAND fördert Sanierungen (Einzelbauteilsanierung, Deltaförderung, umfassende energetische Sanierung, behindertengerechte Anpassungen) nach dem Auslaufen der landeseigenen „Sanierungs-offensive 2015“ wieder ausschließlich über zinsgünstige Landesdarlehen je nach thermischer Qualität zuzüglich allfälliger Zuschläge. Seit 2020 erfreute sich der Burgenländische Handwerkerbonus hoher Beliebtheit (2021 wurde der Handwerkerbonus über 8.000mal ausbezahlt), allerdings die Förderaktion 2022 eingestellt. Die Richtlinie 2023 sieht bei Eigenheim-Sanierungen je nach Art der Sanierung (Einzelmaßnahmen, energetische bzw. umfassende energetische Sanierung) Landesdarlehen von zwischen max. € 30.000 bis zu € 80.000 vor. Bonusbeträge sind vorgesehen bei Sanierungen in Abwanderungsgemeinden sowie Realisierung von Dachbegrünungen. Umfassende energetische Sanierungen in großvolumigen Anlagen werden mit bis zu 90% der Gesamtsanierungskosten gefördert. Zuschläge sind vorgesehen, sofern Maßnahmen der Barrierefreiheit und/oder behindertengerechte Maßnahmen durchgeführt werden oder eine Liftanlage errichtet wird.

KÄRNTEN verlagert aufgrund der demografischen Entwicklung (s. Kap. 2.1) seit einigen Jahren die Wohnbauförderung verstärkt vom Neubau in die Sanierung. Die Höhe der Förderung ist abhängig von den durchgeführten Maßnahmen (Einzelbauteilsanierung, Vollwärmeschutz, umfassende energetische

Tabelle 49: Förderungsinstrumente Sanierung

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Annuitätenzuschüsse			X	X		X	X		X
Darlehen	X	X				X		X	X
Verlorene Zuschüsse		X	X	X	X	X	X	X	X
Übernommene Bürgschaften			X						

Anm.: Zusätzliche verlorene Zuschüsse für manche energetischen Einzelmaßnahmen in allen Bundesländern.  
Quelle: Länderförderungsstellen, IIBW, Stand 2023.

Sanierung, energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen, Dach- und Fassadenbegrünung) bzw. der Eigenschaft des Förderungswerbers (Gemeinden, Gemeinnützige, Private) und wird als Einmalzuschuss (max. 60% der förderbaren Sanierungskosten, d.h. bei umfassenden energetischen Sanierungen/klimaaktiv Silber max. € 108.000) oder Förderungskredit (bis zu 60% der förderbaren Sanierungskosten; auf 15 Jahre mit 0,5% p.a. Verzinsung) gewährt. De facto wird nur der Einmalzuschuss nachgefragt. Eine Vor-Ort Energieberatung ist verpflichtend. Mit der Sanierungsoffensive 2021 wird das Dämmen der Außenwände und der Fenstertausch besonders gefördert. Einzigartig im Bundesländervergleich ist der geförderte Sanierungscoach im Eigenheimbereich. Gefördert werden die von einem hierzu befugten Unternehmer (siehe: [www.neteb-kärnten.at](http://www.neteb-kärnten.at)) erbrachten Leistungen, wenn eine energetische Sanierung durchgeführt wird, bis zu einem Maximalbetrag von € 800.

NIEDERÖSTERREICH bietet für den Heizkesseltausch den „NÖ Raus aus Gas und Öl-Bonus“ als ergänzende Landesförderung zur bestehenden Bundesförderung an. Die Sanierungsförderung im großvolumigen Bereich wird nach einem Punktesystem berechnet und besteht aus nicht-rückzahlbaren Annuitätzuschüssen in Höhe von max. 30% der anerkannten Sanierungskosten (Basisförderung). Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden können wahlweise bei großen Sanierungen (anerkannte Sanierungskosten aktuell auf 1.200 €/m<sup>2</sup>, häufig mit Nachverdichtung), eine der Neubauförderung entsprechende Förderung wählen. Bei der Eigenheimsanierung gibt es zwei Förderungsvarianten – Sanierung mit Energieausweis und Sanierung ohne Energieausweis. Bei der Sanierung mit Energieausweis (v.a. Wärmedämmmaßnahmen an der Gebäudehülle, PV-Anlage, Wohnraumlüftungsanlage) wird primär mit einem verlorenen Zuschuss in der Höhe von 10% der förderbaren Sanierungskosten (max. € 12.000) gefördert. Zusätzlich wird die Rückzahlung eines Bankdarlehens auf 10 Jahre mit jährlich 2% der förderbaren Sanierungskosten unterstützt. Bei Sanierungen ohne Energieausweis (z.B. bauliche, wärmedämmende, energetische Einzelmaßnahmen) muss zwischen Einmalzuschuss und Annuitätenförderung auf 10 Jahre (in der Höhe von 3% der förderbaren Sanierungskosten) gewählt werden. In Kombination mit der Obergrenze von 130m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche betragen die anerkannten Sanierungskosten maximal € 78.000 (gewichtet nach Punktesystem). Der Einmalzuschuss ist allerdings mit € 12.000 gedeckelt. Jährlich sind Förderungen zu Bankdarlehen von maximal rund € 3.000 möglich. Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises stellen anerkannte Sanierungskosten dar. Besonders ist die Möglichkeit der Ankaufsförderung, wenn ein entgeltlich erworbenes Objekt in den folgenden drei Jahren einer thermischen Gesamtsanierung unterzogen wird. Die förderbaren Sanierungskosten erhöhen sich mit Ankaufsförderung um € 20.000, bei Jungfamilien um € 30.000.

In OBERÖSTERREICH werden für Sanierungsmaßnahmen Zuschüsse zu Darlehen gewährt. Der Zuschuss beträgt in Gebäuden bis zu drei Wohneinheiten ein Viertel der förderbaren Kosten. Alternativ sind auch einmalige nicht-rückzahlbare Baukostenzuschüsse möglich (15% der förderbaren Kosten). Bei Einzelbauteilsanierungen betragen die höchstzulässig förderbaren Kosten € 15.000 pro Bauteil. Bei umfassenden Sanierungen liegt die Grenze bei € 50.000. Mit der Sanierungsverordnung mit Gültigkeit ab 6/2020 wurde im Bereich von Eigenheimen statt der bisherigen Sanierungsstufen nun ein Modell mit Boni für Sanierungsmaßnahmen geschaffen. Schrittweises Sanieren in Teilstufen wird so attraktiver. In Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten beträgt das Darlehen max. 80% der förderbaren Sanierungskosten, allerdings mit Höchstgrenzen je nach Sanierungsmaßnahme. Der Zuschuss beträgt 20 bis 30% (bei umfassenden Sanierungen). Sehr erfolgreich ist die Sanierungsschiene Abbruch und Neubau, insbesondere in Siedlungsschwerpunkten. Seit 2020 wurde diese auch auf den mehrgeschossigen Wohnbau ausgeweitet und ist somit sehr attraktiv für gewerbliche Bauträger. Für diese von Vorteil ist, dass die Sanierungsförderung mit einer begünstigten kürzeren Abschreibung im Steuerrecht kombiniert werden kann.

SALZBURG stellte 2015 seine Sanierungsförderung von Landesdarlehen auf nicht-rückzahlbare Zuschüsse um und behielt dieses Modell bis heute bei (§§ 32-34 S. WFG; §§ 22-25 S. WFV 2015). Im Bundesländervergleich ist das die absolute Ausnahme, denn die meisten Bundesländer bieten ihre Sanierungsförderung als Annuitätenzuschüsse oder Darlehen an, bzw. alternativ dazu als verlorene Zuschüsse mit geringeren Barwerten. In Salzburg generiert die Sanierungsförderung daher keine Rückflüsse. Der Zuschuss besteht aus einem Grundbetrag in Höhe von mittlerweile 30% (bei größeren Renovierungen und Erfüllung thermisch-energetischer Mindeststandards), 20% oder 15% (bei sonstigen Sanierungen) der förderbaren Sanierungskosten. Zuschlagspunkten, die die Förderung erhöhen, gibt es für Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffe. Ein Planungs-Energieausweis ist verpflichtend. Für den geförderten Mietwohnbau gibt es die Förderschiene „große Sanierung“, durch die umfassende Renovierungen an Bestandsbauten, die älter als 30 Jahre alt sind, angeregt werden sollen. Die maximal anerkannten Sanierungskosten betragen € 150.000,- je Wohnung und bei Wohnheimen € 50.000,- je Wohneinheit. Gleichzeitig werden Mindestinvestitionssummen und Mietobergrenzen vorgeschrieben. Der Zuschuss setzt sich aus einem 30%igen Grundbetrag zusammen, der um 0,5% pro Zuschlagspunkt erhöht werden kann.

Einen interessanten Vorstoß machte die STEIERMÄRKISCHE Wohnungspolitik vor rund 10 Jahren mit der Belegung der Assanierung gemäß dem Stadterneuerungsgesetz 1974 des Bundes. Bei Abbruch und Ersatzneubau (>50% der bisherigen Nutzfläche) in „Siedlungsschwerpunkten“ gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 2010 kann gemäß detailliert definierter Kriterien eine Assanierungsförderung eingereicht werden. Neben einer AZ-Förderung können damit ergänzend steuerliche Förderungen (erhöhte AfA) in Anspruch genommen werden. In der Steiermark wurde im Sommer 2014 außerdem eine Sanierungsoffensive zur Belegung von Ortskernen gestartet und diese vorerst bis 31. Dezember 2025 befristet. Auf Basis dieser Sonderförderung sollen bestehende Gebäude in Ortskernen durch Gemeinden angekauft und mit Wohnbauförderungsmitteln saniert werden. Dadurch sollen attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Kindergärten, Schulen usw.) geschaffen werden. Die Steiermark ist beim Heizungstausch und „Sauber Heizen für Alle“ eines der in Österreich führenden Bundesländer, was die Förderungszahlen und Umsetzungen betrifft. 2023 erfolgte eine Vereinfachung der unterschiedlichen Förderungen, deren Höhe je nach Maßnahmen bis zu 30 % der förderbaren Kosten betragen. Es wird verstärkt auf verlorene Einmalzuschüsse (anstelle von laufenden Annuitätenzuschüssen) gesetzt. Die Förderungen bewegen sich je nach Umfang der Sanierungsmaßnahmen zwischen 15 % (Kleine Sanierung) und 30 % (Umfassende energetische Sanierung).

In TIROL wurde 2013 eine Sanierungsoffensive mit einkommensunabhängiger Förderung und erhöhten Förderbarwerten eingeführt. Der Erfolg der Maßnahme führte dazu, dass diese mehrmals, zuletzt bis Ende 2027 verlängert wurde. Gefördert wird über nicht-rückzahlbare Annuitätenzuschüsse auf maximal 12 Jahre, oder, bei der Finanzierung mit Eigenmitteln durch einen Einmalzuschuss (15% der förderbaren Gesamtbaukosten). Mit der seit 2020 laufenden „Sanierungsoffensive neu“ wurden einerseits die Kostengrenzen der Förderungen erhöht und der Maßnahmenkatalog erweitert und andererseits die Zusatzförderung für umfassende Sanierungen und „klimafreundliches Heizen“ erhöht. 2021 wurde in Berücksichtigung der Erfahrungen der COVID-19-Krise die förderbare Nutzfläche bei Sanierungen (und bei Neubauförderung Kredit/Scheck) um 10m<sup>2</sup> erhöht („Homeoffice“). Das 2022 beschlossene Ökopaket hat nicht nur Auswirkungen auf den Neubau (s. Kap. 5.3). Im Bereich der Wohnhaussanierung wurden Erdgas-Brennwert-Systeme generell ausgeschlossen. Gleichzeitig wurden die max. förderbaren Kosten pro Wohnung und die max. Förderungssätze erhöht. Auch im Bereich der Förderung für Dämmung durch nachwachsende Rohstoffe wurden die Förderungen ausgeweitet. 2023 wurden mit dem „7-Punkte-Wohnpaket“ u.a. die Förderungen von PV-Anlagen für Privatpersonen deutlich erhöht. Da sie kumulativ zur Bundesförderung und in ähnlicher Höhe gewährt wird, ist der Andrang auf die Förderung 2023 enorm.

In VORARLBERG wurde 2013 die „Gesamtsanierung in zwei Etappen“ eingeführt, um es Haushalten zu ermöglichen, umfassende thermische Sanierungen mit höherer Förderung über einen Zeitraum von bis zu sechs Jahren umzusetzen. Im Bereich der Wohnhaussanierung erfolgt die Förderungsberechnung auf Basis des Energieausweises generell als Kredit, jedoch kann alternativ ein Einmalzuschuss in Höhe von 40 % des möglichen Kreditbetrags in Anspruch genommen werden (max. aber € 25.000). Auch Sanierungsvorberatungen (Bereich Energie) und die Begleitung von Sanierungsvorhaben (Bereich Wohnbauförderung) werden gefördert. Bei großvolumigen Sanierungen gilt seit 2019 ein ähnliches System. Sanierungen werden durch Gewährung von Landesdarlehen bis zu maximal 1.500 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. 90% der förderbaren Sanierungskosten je nach Art und Qualität des Sanierungsvorhabens gefördert. Alternativ werden 40% des Darlehensbetrags als Einmalzuschuss zuerkannt. Für erhaltenswerte Gebäude wird unabhängig von der thermischen Qualität der Gebäudehülle ein Förderungskredit von max. 1.600 €/m<sup>2</sup> bzw. 90% der nachgewiesenen Kosten gewährt.

WIEN setzt je nach Förderungsschiene unterschiedliche Instrumente ein, v.a. Zuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen und Einmalzuschüsse. Die quantitativ wenig relevanten Wohnungsverbesserungen und die Sanierung von Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern sowie Dachgeschoßausbauten als Einzelmaßnahme werden von der MA 50 abgewickelt, während die unterschiedlichen Sanierungsförderungen von Mehrwohnungsbauten und Wohnheimen durch den wohnfonds\_wien betreut werden (s. Kap. 4.3 zu Details der Wiener Sanierungsförderungen).

Ein wichtiger Treiber für die Steigerung der Sanierungsraten ist die Kombinierbarkeit der Sanierungsförderung der Länder (Wohnbauförderung) mit den Förderungsangeboten des Bundes: Sanierungsinitiative, „Raus aus Öl und Gas“-Bonus, „Sauber Heizen für Alle“. Die Sanierungsinitiative bietet deutlich niedrigere Förderbarwerte als die Förderungsmodelle der Länder, hat aber großes Potenzial zur Mobilisierung von Förderungswerbern, da sie vergleichsweise niederschwellig angelegt ist (relativ einfache Erfüllung der Voraussetzungen, kein Einkommensnachweis) und aufgrund ihres bundesweiten Einsatzes wesentlich breitenwirksamer kommuniziert werden kann. Die Sanierungsinitiative des Bundes wurde 2021 und 2022 maßgeblich erhöht und wurde v.a. 2022 in großer Zahl abgeholt (s. Kap. 3.3.4).

Eng verknüpft mit Sanierungsförderungen ist die Erstellung der neuen Strategie „Raus aus Gas – Wiener Wärme und Kälte 2040“ (Stadt Wien, 2022; Stadt Wien 2023a). Das vorliegende Konzept nimmt sich des Gebäudesektors an und skizziert den Weg hin zu einer klimaneutralen Stadt im Gebäudebereich. In einem ersten Schritt wurde der Wohngebäudebestand in 9 Dekarbonisierungstypen differenziert und quantifiziert. Auf dieser Basis sollen zielgerichtete finanzielle und nicht-finanzielle Maßnahmen zur effizientest möglichen Dekarbonisierung entwickelt werden.

## 5.11 WOHNBEIHILFEN

Wohnbeihilfen knüpfen direkt bei den Haushalten an und werden einkommensabhängig als Geldleistung zur Unterstützung des laufenden Wohnungsaufwands ausbezahlt. Obwohl sie mittlerweile nicht in allen Bundesländern so bezeichnet werden (z.B. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark), sollen diese Subjektförderungen hier in ihrer Gesamtheit als „Wohnbeihilfen“ angesprochen werden.

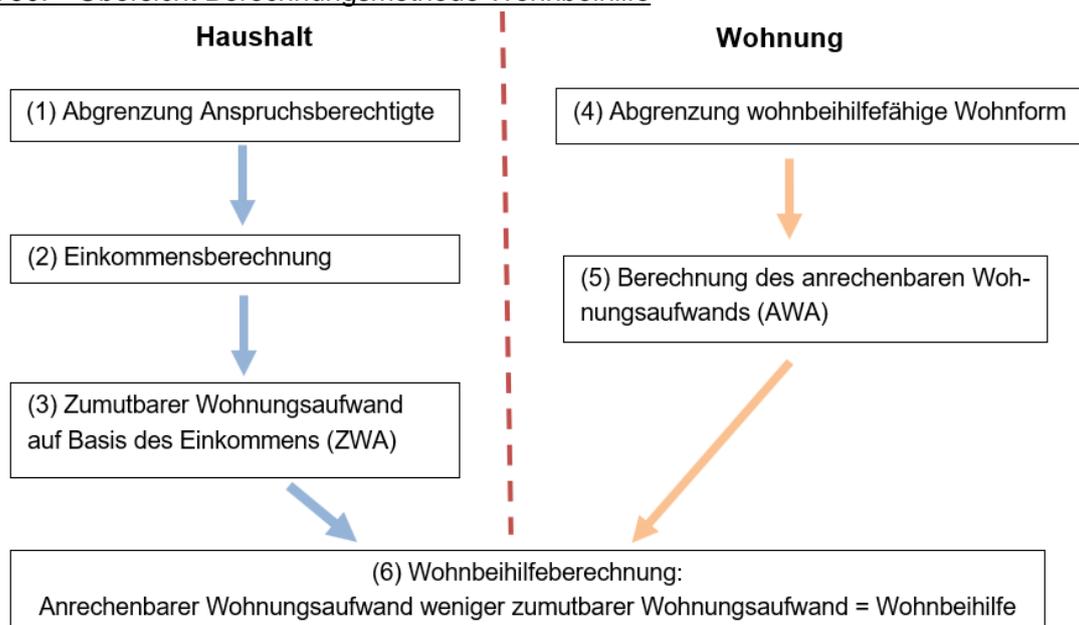
Grafik 50 gibt einen Überblick über die in den Bundesländern angewandten Berechnungsmethoden. Auf der Haushaltsseite steht in einem ersten Schritt die Abgrenzung jener Haushalte, die berechtigt sind, Wohnbeihilfen zu beziehen. Dabei spielen Mindestalter, Staatsbürgerschaft, Einkommensarten und Einkommensgrenzen eine maßgebliche Rolle (s. auch Kap. 5.5.1). Wohnbeihilfen werden in allen

Bundesländern einkommensabhängig gewährt. Folglich werden in einem nächsten Schritt die Einkommen des beantragenden Haushalts geprüft und einzelne Bestandteile angerechnet oder von einer Anrechnung ausgenommen. In einem weiteren Schritt wird nun das berechnete Haushaltseinkommen mit einem zumutbaren Wohnungsaufwand verbunden: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien geben hierzu meist Tabellen oder Berechnungsmethoden vor, welcher prozentuelle Anteil der Einkommen für Wohnausgaben als zumutbar zu definieren ist. Der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA) ist von den errechneten Einkommen, Haushaltsgröße und -zusammensetzung sowie von speziellen Begünstigungen z.B. für Jungfamilien oder Alleinerziehende abhängig.

Wohnbeihilfen sollen die über den zumutbaren Wohnaufwand hinausgehenden Ausgaben abdecken. Allerdings spielt hier die Wohnform eine entscheidende Rolle: Rechtlich wird nämlich auch festgelegt, für welche Wohnformen Wohnbeihilfen überhaupt angeboten werden (Miete/Eigentum, nur geförderte Mietwohnungen, keine befristeten Privatmietverträge usw. Weiters werden auch nicht alle Wohnausgaben im „anrechenbaren Wohnungsaufwand“ (AWA) inkludiert, oder es werden Obergrenzen oder eine Abhängigkeit von der anrechenbaren Nutzfläche pro Person vorgegeben. In der Regel sind jedenfalls Energiekosten nicht und Betriebskosten nur teilweise inkludiert. In einem letzten Schritt wird nun die tatsächlich monatlich auszahlende Wohnbeihilfe durch die Kombination der Haushalts- und der Wohnungsseite berechnet – nach der Formel:  $AWA \text{ weniger } ZWA = \text{Wohnbeihilfe}$ .

Obwohl dieses Grundprinzip in allen Bundesländern gilt, gibt es große Unterschiede in allen sechs Berechnungsschritten. Das führt dazu, dass die Systeme heute zwar maßgeschneidert zahlreichen Anforderungen gerecht werden, dass sie aber in ihrer Komplexität nur schwer zusammenfassend darstellbar sind (s. Tabelle 51). Mittlerweile stellen die meisten Bundesländer Online-Wohnbeihilferechner zur Verfügung, um potenziell Begünstigten eine Vorabinformation und Hilfe bei der komplizierten Berechnung zu bieten. Sie werden kontinuierlich angepasst und verbessert.

Grafik 50: Übersicht Berechnungsmethode Wohnbeihilfe



Quelle: IIBW.

In allen Bundesländern ist der anrechenbare Wohnungsaufwand (AWA) bei der allgemeinen Wohnbeihilfe gedeckelt, mit einem Maximalbetrag pro Quadratmeter, manchmal in Anlehnung an den jeweiligen mietrechtlichen Richtwert. Manche Bundesländer stützen auch die Betriebskosten bis zu einem Maximalbetrag (K, OÖ, St, V). Dies geht jedoch meistens mit einer Deckelung der maximalen Mietkosten einher. In manchen Bundesländern ist die maximale Wohnbeihilfe ebenfalls gedeckelt. Energiekosten werden in den Länder-Regimen nicht als förderbare Wohnkosten anerkannt, Sanierungskosten nur vereinzelt.

Um trotz dieser Herausforderungen des Bundeslandvergleichs Einblick in die Wohnbeihilfesysteme zu bieten, zeigt Tabelle 51, wie hoch Wohnbeihilfen für einen Einpersonenhaushalt bzw. Zweipersonenhaushalt maximal ausfallen können. Ebenso sind die Einkommensbereiche dargestellt, in denen typischerweise Wohnbeihilfe gewährt wird. Folgende Tendenzen sind feststellbar:

- Wohnbeihilfen sind in mehreren Bundesländern im geförderten Bereich höher als bei privaten Mieten, da im letzteren Bereich nicht die gesamte Miete angerechnet wird, oder die Wohnbeihilfe gedeckelt ist (S, T, W).
- In den anderen Bundesländern sind die Unterschiede zwischen den Bereichen (geförderter Bereich, privater Bereich mit der „allgemeinen Wohnbeihilfe“) gering (B, K, OÖ, V).
- Niederösterreich hat nach wie vor als einziges Bundesland keine Wohnbeihilfen im privaten Mietbereich, dafür recht hohe im geförderten Bereich, auch im geförderten Eigentum.
- Mindesteinkommensbedingungen gibt es in unterschiedlicher Form in mehreren Bundesländern (B, OÖ, V, W). Haushalte mit geringerem Einkommen werden dort ganz an die Bedarfsorientierte Mindestsicherung bzw. Sozialhilfe verwiesen.
- Maximale Wohnbeihilfen sind tendenziell, der Streuung tatsächlicher Wohnkosten folgend, im Westen Österreichs höher als im Osten. Am geringsten sind sie in der Steiermark (trotz der 2023 erfolgten Erhöhung) und im Burgenland.
- Wohnbeihilfen sind stark auf Haushalte mit niedrigen Einkommen konzentriert. Das Maximaleinkommen für einen Einpersonenhaushalt liegt zwischen ca. € 1.300 (OÖ, W) und ca. € 1.800 (S, T, V) netto 12mal pro Jahr.

Im Laufe der Jahre 2022 und 2023 wurden die Wohnbeihilfebestimmungen in mehreren Bundesländern zugunsten der Bezieher ausgeweitet, indem etwa Berechnungsparameter oder Zumutbarkeitsbestimmungen angepasst wurden (K, NÖ, OÖ, S, T, V). Diese Änderungen werden in den kommenden Jahren – nach einem mehrjährigen deutlichen Rückgang – zu wieder steigenden Budgetausgaben und Ausweitung auf größere Bevölkerungsteile führen (s. Kap.3.4.1).

2024 wird es in Wien eine massive Ausweitung und Umgestaltung der Wohnbeihilfe geben („Wohnbeihilfe NEU“). Dabei wird sowohl der Kreis der Bezieher:innen, wie auch das Budget massiv ausgeweitet.

Tabelle 51: Verfügbare Wohnbeihilfen 2023, Berechnungsbeispiele

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
WBH geförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja <sup>(2)</sup>	Ja	Ja	Ja <sup>(8)</sup>	Ja	Ja	Ja
WBH geförderter Eigentumsbereich	Nein	Nein	Ja	Nein <sup>(3)</sup>	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
WBH ungeförderter Mietbereich	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja <sup>(4)</sup>	Ja <sup>(8)</sup>	Ja <sup>(5)</sup>	Ja	Ja
WBH ungeförder-tes Eigentum	Nein	Nein	Nein	Nein <sup>(3)</sup>	Nein	Nein	Ja <sup>(5)</sup>	Ja	Nein
WBH bei geförderter Sanierung	Ja	Ja	Ja <sup>(10)</sup>	Ja	Ja	Ja <sup>(8)</sup>	Ja	Ja	Ja
Voraussetzungen für WBH im Mietbereich <sup>(6)</sup>		Max. Richtwert 7,81 €/m <sup>2</sup>	Keine WBH bei ungeförder-ten Mieten	Bei ungeförder-ten Mietwoh-nungen: max. 8 €/m <sup>2</sup> (inkl. USt.),	Bei erwei-terter WBH: max. Richtwert 11,06 €/m <sup>2</sup> , Kate-gorie A	Kein Ver-mögen über € 10.000	Verdichtete Bauweise	Miete muss angemessen sein; kein Vermögen über €15.000 (1P)	Untersch. Höchst-grenzen nach Richtwert, Befristung, Kategorie-Mietzins
Max. Nutzfläche (1 Person / 2 Personen etc., m <sup>2</sup> )	50/70/+10 (pro Kind)	Keine (Gesamt-miete ist relevant)	WZNeu: 50/70/80/90/105	45/+15	55/65/80/90/ +10	Keine (Gesamt-miete ist relevant)	50/70/+20 /max. 150	50/70/+10	50/70 +15
Förderung Betriebskosten	Nein	Ja, gedeckelt	Ja, bei WZneu, 1 €/m <sup>2</sup> Pauschale	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja, Pauschale von 2,8 €/m <sup>2</sup> ist enthalten	Nein
Förderung Energiekosten	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Deckelung AWA	Indirekt durch max. WBH von € 5/m <sup>2</sup>	245/295/310/340/360	Nur Annuität und BK anteilmäßig	3,7 €/an-rechenbare Nutzfläche, Max. WBH € 300	Nein, bei erweiterter WBH: Richtwert	Wohnkos-ten inkl. BK, Heizung, Strom	3,5 bis 5 nach Gemein-de, 4 bei geför-der-ten vor 1996	Ja, 10,5 €/m <sup>2</sup>	Ja, abhän-gig von Kategorie, Mietbereich
Wird im geförderten Bereich auch EVB im AWA inkludiert?	Ja, Kosten zur Woh-nungserhalt-ung	Ja, aber in-direkt stark beschränkt	Nein	Ja, aber faktisch durch AWA beschränkt	Ja	Ja, aber in-direkt beschränkt	Ja	Ja, aber in-direkt über AWA be-schränkt	Nein
Max. Wohnbeihilfe 1 Person in €	250	245 <sup>(1)</sup>	WZNeu: 275	ca. 167	ca. 229 (erweit. WBH) gWBH höher	172	ca. 250 (MZAB), gWBH höher	ca. 515	ca. 228 bis ca. 303 <sup>(9)</sup>
Max. Wohnbeihilfe 2 Personen in €	350	295 <sup>(1)</sup>	WZNeu: 385	ca. 222	ca. 260 (erweit. WBH) gWBH höher	ca. 215	ca. 350 (MZAB), gWBH höher	ca. 725	ca. 319 bis ca. 424 <sup>(9)</sup>
Einkommensbereich 1-Person-haushalt (€/Monat) <sup>(7)</sup>	1.054 bis ca. 1.550	0 bis 1.390 <sup>(1)</sup>	0 bis ca. 1.480 (WZneu)	ca. 501 bis ca. 1.302	0 bis ca. 1.670 (erw. WBH) gWBH höher	0 bis ca. 1.400	0 bis ca. 1.770 (MZAB) gWBH höher	Vollzeit (mit Ausnah-men) bis ca.1.766 <sup>(6)</sup>	0 bis ca. 1.300
Einkommensbereich 2-Personen-haushalt (Erwach-sene, €/Monat) <sup>(7)</sup>	1.475 bis ca. 1.620	0 bis 1.540 <sup>(1)</sup>	0 bis ca. 2.150 (WZneu)	ca. 1.002 bis ca. 2.019	0 bis ca. 2.020 (erw. WBH) gWBH höher	0 bis ca. 2.100	0 bis ca. 1.990 (MZAB) gWBH höher	Vollzeit (mit Ausnah-men) bis ca.2.106 <sup>(6)</sup>	0 bis ca. 1.600

Anmerkungen:

AWA: Anrechenbarer Wohnungsaufwand

ZWA: Zumutbarer Wohnungsaufwand

gWBH: Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich

aWBH: Wohnbeihilfe im nicht objektgeförderten Bereich (obwohl sie nicht immer „allgemeine“ Wohnbeihilfe heißt).

MZAB: Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in Tirol

EVB: Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

(1) Aber höhere Wohnbeihilfe für „erste Wohnungsnahme“ von Jungen, bzw. für strukturschwache Regionen.

(2) Es ist zwischen Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Wohnzuschuss „Neu“ 2009 zu unterscheiden.

(3) Während der Covid-Pandemie wurde „Wohnkostenhilfe“ als Soforthilfe gewährt, v.a. für Eigentümer, die sonst keine Wohnbeihilfe beziehen können.

(4) „Erweiterte“ Wohnbeihilfe.

(5) Das Land Tirol gewährt zur Milderung von besonderen Härtefällen je nach Art des Wohnobjektes zweckgebundene Mietzinsbeihilfen (Mietbereich) oder Annuitätenbeihilfen (Eigentumsbereich) für nicht wohnbaugeförderte Wohnungen. Es muss sich um verdichtete Bauweise handeln = MZAB.

(6) Vollzeit = Vollzeitbeschäftigungseinkommen ist in Vorarlberg (neben einiger Ausnahmen) Voraussetzung.

(7) Ausschlaggebend für die Obergrenze der Einkommen, bis zu denen Wohnbeihilfe gewährt wird, ist neben dem zumutbaren Wohnungsaufwand auch der anrechenbare Wohnungsaufwand. Die angegebene Obergrenze wird nur dann erreicht, wenn der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand (pro Quadratmeter und maximal anrechenbarer Nutzfläche) berücksichtigt wird.

(8) Seit 2016 „Wohnunterstützung“ im Sozialressort.

(9) Maximalgrenzen abhängig von Kategorie der Wohnungen; privater oder geförderter Bereich; begünstigte Personen; Niedriges Limit für private Kategorie A Wohnung, höheres Limit gilt für geförderten Bereich und/oder begünstigten Personenkreis. Einkommensgrenzen: Annahme Mindesteinkommensbedingung erfüllt.

(10) Bei Sanierungen geförderter Bauten, außer im Bauherrenmodell

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand Herbst 2023

---

## 6 ANHANG

### 6.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Bevölkerungswachstum im EU-Vergleich (% p.a.)	11
Grafik 2:	Wohnungsbestand und Wohnfläche pro Person 2022	12
Grafik 3:	Rechtsverhältnisse 2022	12
Grafik 4:	Klassifizierung von leistbarem Wohnen	14
Grafik 5:	Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR) 2002 bis 2022	15
Grafik 6:	Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC)	16
Grafik 7:	EU Hauspreisindex (2010 = 100)	17
Grafik 8:	Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	18
Grafik 9:	Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	19
Grafik 10:	Treibhausgasemissionen „Gebäude“ im europäischen Vergleich, Index 1990=100	20
Grafik 11:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)	21
Tabelle 12:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern	21
Grafik 13:	Rechtsverhältnisse von Hauptwohnsitzen nach Bundesländern 2022	23
Tabelle 14:	Wohnungsbestandssegmente in Österreich und Wien 2022 (in 1.000)	23
Grafik 15:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2022 (€/m <sup>2</sup> )	24
Grafik 16:	Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2023	26
Grafik 17:	Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2022-2023 (in 1.000)	26
Grafik 18:	Entwicklung des Baukosten- und Baupreisindex, lange und kurze Zeitreihe	28
Grafik 19:	Wohnungsneubau (fertiggestellte Einheiten), Prognose bis 2025, Schätzmodell Wohnungsbedarf bis 2034	29
Tabelle 20:	Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2022 (Mio. €)	30
Grafik 21:	Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2022 (Mio. €, nominell)	31
Tabelle 22:	Bundesländervergleich aushaftende Darlehen	32
Grafik 23:	Förderungszusicherungen Neubau, Verhältnis zu Baubewilligungen	34
Tabelle 24:	Förderungszusicherungen und Benchmarks in den Bundesländern 2022	34
Grafik 25:	Geförderte thermische und energetische Maßnahmen	36
Grafik 27:	Geförderte Sanierungsraten	36
Tabelle 26:	Geförderte uUmfassende energetische Sanierungen in den Bundesländern 2022	36
Grafik 28:	Sanierungsrate 2009-2022 gefördert / nicht gefördert	38
Grafik 29:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben (Mio. €)	40
Tabelle 30:	Kennzahlen zur Wohnbeihilfe der Länder, 2022	41
Tabelle 31:	Anzahl Wohneinheiten in „höchster thermischer Qualität“ 2022 und Definition	43
Tabelle 32:	Förderungen und Zuschläge für verdichtete und kompakte Bauweise, Nachverdichtung	44
Tabelle 33:	CO <sub>2</sub> -Reduktion durch die Wohnbauförderung (in 1.000 t CO <sub>2eq</sub> /a)	46
Grafik 34:	Einnahmen der Wohnbauförderung Wien, Mio. €	47
Grafik 35:	Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €	48
Grafik 36:	Förderungszusicherungen und Baubewilligungen in Wien	49
Grafik 37:	Entwicklung geförderter Sanierungen in Wien	50
Grafik 38:	Subjektförderungsausgaben Wien	51
Tabelle 39:	Übersicht THEWOSAN	56
Tabelle 40:	Deltaförderung und Förderung von Einzelbauteilsanierungen	56
Tabelle 41:	Übersicht Sonstige Sanierungsförderungen	58
Tabelle 42:	Schwerpunkte der Fördersysteme	59
Tabelle 43:	Maximaleinkommen Wohnbauförderung (Mietwohnungen), pro Haushalt (netto/Jahr)	66
Tabelle 44:	Grundbeträge, Zuschläge und Zuschüsse der Eigenheimförderung	67
Tabelle 45:	Synopse Eigenheimförderung	68

Tabelle 46: Synopse Mietwohnungsförderung (AO)	69
Grafik 47: Anteil der Eigentumswohnungen an allen Förderungszusicherungen der Länder	71
Tabelle 48: Förderungsmodelle Eigentumswohnungen und Ankaufsförderungen	73
Tabelle 49: Förderungsinstrumente Sanierung	74
Grafik 50: Übersicht Berechnungsmethode Wohnbeihilfe	78
Tabelle 51: Verfügbare Wohnbeihilfen 2023, Berechnungsbeispiele	80

## 6.2 LITERATUR

Alle einschlägigen Rechtsmaterien in geltender Fassung.

#mission2030 (2018): Die österreichische Klima- und Energiestrategie (Wien: BMNT, BMVIT).

Aigner, A. (2019): Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing. In: *Housing Studies*, Vol. 34 (5), 779-803, 1–25.

Aigner, A. (2022): What's wrong with investment apartments? On the construction of a financialized rental investment product in Vienna. In: *Housing Studies*, Vol. 37 (2), 355-75.

AK Wien (2021): Paris, London, Hamburg, Berlin und Wien. Was kostet Wohnen? AK Stadt Nr. 03/2021 (Wien: AK Wien).

Amann, W. & Jurasszovich, S. (2016): Eigentumsbeschränkungen in den Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder. Expertise im Auftrag der Neuen Heimat Tirol (Wien: IIBW).

Amann, W. & Mundt, A. (2017): Bewertung des Salzburger Modells der Wohnbauförderung (Wien: IIBW, im Auftrag der Arbeiterkammer Salzburg).

Amann, W. & Mundt, A. (2018): Investiver Wohnungsleerstand. a) Statistische Erfassung b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung. Studie im Auftrag des Landes Vorarlberg (Wien: IIBW).

Amann, W. & Mundt, A. (2019): Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitativvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen. Teilbericht zum Sozialbericht 2019 (Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz).

Amann, W. & Mundt, A. (2023): Kurzstudie „Bedarf an leistbarem Wohnbau in Wien (Wien: IIBW, im Auftrag der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd e.Gen.m.b.H.).

Amann, W. & Mundt, A. (2021): Einkommensdefinition in Wohnbeihilfe und Sozialhilfe der Länder (Wien: IIBW, im Auftrag des BMK).

Amann, W. & Oberhuber, A. (2023): Wohnungspolitische Perspektiven für die Steiermark (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Steiermark, Abteilung 15, Energie, Wohnbau, Technik).

Amann, W. & Struber, C. (Hg) (2023): Österreichisches Wohnhandbuch 2023 (Wien: Linde-Verlag).

Amann, W., Schieder, W., Storch, A. (2020): Thermisch-energetische Sanierungsrate in Österreich In: OIB aktuell. Mitteilungen des Österreichischen Instituts für Bautechnik. 2/2020.

Amann, W.; Kok, S. & Mundt, A. (2023): Evaluierung der Salzburger Wohnbauförderung (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Salzburg).

Angel, S. & Mundt, A. (2024): Who lives there now? Residualisation of Social Housing in Austria. *Journal of Housing and the Built Environment*, forthcoming.

Angel, S. (2021) Housing regimes and residualization of the subsidized rental sector in Europe 2005-2016. *Housing Studies*, 39(3)

Arnold, E.; Falkner, K.; Schratzenstaller, M. & Sinabell, F. (2023): Auswirkungen des Flächenverbrauchs für die Versorgungssicherheit und steuerlich Instrumente zu dessen Eindämmung (Wien: WIFO, im Auftrag der Österreichischen Hagelversicherung VVaG).

Bauernfeind, S.; Amann, W.; Deutsch, E. & Yurdakul, A. (2002): Wohnbauförderung und Beschäftigung: Auswirkungen unterschiedlicher Förderungsschienen auf die Beschäftigung am Bau (Wien: FGW).

BMDW (Hg.) (2022): Wohnungspolitik und -wirtschaft in Österreich, Zahlen, Daten und Fakten (Wien: IIBW, im Auftrag des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort).

BMF (2016): Views of the Austrian authorities on the Warning of the ESRB on medium term vulnerabilities in the residential real estate sector of Austria (Wien: BMF).

BMF (2023): Unterlagen zum Finanzausgleich. Wohnbauförderung. Daten aus den Jahresberichten der Länder seit 1989. Wien. <https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/unterlagen-finanzausgleich.html> [4.9.2023]

- BMK (2021): Maßnahmen im Gebäudesektor 2009 bis 2020. Bericht des Bundes und der Länder nach Artikel 16 der Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen (BGBl. II Nr. 213/2017). Erstellt von Umweltbundesamt und BMK (Wien: BMK).
- BMK (2022): Biermayr, P. et al.: Innovative Energietechnologien in Österreich. Marktentwicklung 2020. Biomasse, Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen und Windkraft. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 18/2021.
- BMK (2023a): Maßnahmen im Gebäudesektor 2009-2022. Berichte des Bundes und der Länder nach Artikel 16 der Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen (Wien: BMK).
- BMK (2023b): Umweltinvestitionen des Bundes. Klima- und Umweltschutzmaßnahmen 2022 (Wien: BMK).
- BMK (2023c): Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich. Periode 2021-2030. Entwurf zur öffentlichen Konsultation. Gemäß Verordnung (EU) / des Europäischen Parlaments und des Rates über das Governance-System für die Energieunion und den Klimaschutz (Wien: BMK).
- BMNT (2017): Maßnahmen im Gebäudesektor 2016. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung BGBl. II Nr. 251/2009.
- BMNT (2019): Maßnahmen im Gebäudesektor 2009 bis 2018. Bericht des Bundes und der Länder nach Artikel 16 der Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen (BGBl. II Nr. 213/2017). Erstellt vom Umweltbundesamt und BMNT (Wien: BMNT).
- Caldera Sánchez, A. & Johansson, A. (2011): The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries. OECD Economics Department Working Papers No. 837.
- Czerny, M. & Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (Wien: WIFO).
- Doan, T.B.N. (2018): Analyse und Evaluierung des Einsatzes von Baulandmobilisierungsmaßnahmen in den österreichischen Bundesländern. Evaluierung des Einsatzes im Speziellen in den Vorarlberger Gemeinden. Unveröffentlichte Diplomarbeit Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien (Wien: TU Wien).
- Doan, T.B.N. (2019): Evaluierung des Einsatzes von Baulandmobilisierungsmaßnahmen in den österreichischen Bundesländern, in: Der öffentliche Sektor, Vol. 45 (2), 79-95.
- EC (2019): Comprehensive study of building energy renovation activities and the uptake of nearly zero-energy buildings in the EU (European Commission).
- EU Urban Agenda Partnership for Housing (2018): The Housing Partnership Action Plan (Brüssel: EU Urban Agenda Partnership for Housing).
- EU-Gebäuderichtlinie (EPBD recast, 2010, EPBD-Upgrade 2018, Entwurf des Rats für eine Neufassung): Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 bzw. Richtlinie EU 2018/ 844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 bzw. COM (2021) 802 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.
- Finanz.at (2024): Mietpreisbremse & Mietpreisdeckel 2024. Online: <https://www.finanz.at/immobilien/mietpreisbremse/> [21.11.2023].
- GBV (=Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen) (Hg.) (2019): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift für Karl Wurm (Wien: LexisNexis).
- GBV (Hg.) (2019): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift für Karl Wurm (Wien: LexisNexis).
- GIS (2023): Energiekosten-Unterstützungen von Bund und Ländern. Online: <https://www.gis.at/energiekosten/oesterreichweit-bund> [7.12.2023].
- Global 2000 (Hg.). (2018): Wohnbaucheck 2018. Wie klimafit sind Österreichs Bundesländer beim Heizen und Sanieren? (Wien: Global 2000).
- Global 2000 (Hg.). (2021): Wohnbaucheck 2021. Wie klimafit sind Österreichs Bundesländer beim Heizen und Sanieren? (Wien: Global 2000).
- Grislain-Letrémy, C. & Trevien, C. (2022): The Long-Term Impact of Housing Subsidies on the Rental Sector: the French Example. Banque de France Working Paper Series #886.
- Gruber, E.; Gutmann, R.; Huber, M. & Oberhuemer, L. (2018): Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen. Studie des wohnbund:consult im Auftrag der Arbeiterkammer Wien (Wien: AK Wien).
- Gruber, E.; Huber, M. & Gutmann, R. (2022): Wohnbauboom in Wien 2018-2021. Qualitäten, Akteur:innen und Vermarktung der Wohnbauproduktion (= AK Stadtpunkte Nr. 41) (Wien: AK Wien).
- Harner, R.; Hammer, E. & Reiter, M. (2015): Leistbares Wohnen für armutsgefährdete Menschen – dringend gesucht. In: Der Mieter. Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, Heft 1, März 2015, 4-8.
- Hernández-Morales, A. (2022): How Vienna took the stigma out of social housing. Politico, online, <https://www.politico.eu/article/vienna-social-housing-architecture-austria-stigma/> [4.3.2023]

- Heuberger, R. & Zucha, V. (2015): Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC. Statistische Nachrichten (Statistik Austria), 2015/11, 879-87.
- Housing Europe (2017): The state of Housing in the EU 2017. A Housing Europe Review, (Brüssel: Housing Europe).
- Housing Europe (2023): The State of Housing in Europe 2023 (Brüssel: Housing Europe).
- IIBW & e7 (2023): Bewertung der Bauteilaktivierung als Option für Flexibilität im Strommarkt (Wien: IIBW, im Auftrag des BMK, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).
- IIBW & NHP (2023): Housing for the Common Good: Sustainable Governance from European Best Practice for recovery in Ukraine. Austrian contribution to the "New European Bauhaus" Rebuild Ukraine Initiative (Wien: IIBW, im Auftrag des BMK).
- IIBW (2010a-2023a): Berichtstandard Wohnbauförderung (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).
- IIBW (2011b-2023b): Wohnbauförderung in Österreich 2010-2022 (Wien: IIBW in Kooperation mit dem Fachverband Steine Keramik).
- IIBW (2020): Impact Assessment von Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors (Wien: IIBW, im Auftrag des BMK).
- IIBW (2022c): Wohnungseigentumsförderung in Vorarlberg (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Vorarlberg und der Sparte Gewerbe und Handwerk der Wirtschaftskammer Vorarlberg).
- IIBW (2023a): Wohnungsbedarfsprognose für Tirol bis 2030 (Wien: IIBW, im Auftrag der Wirtschaftskammer Tirol).
- IIBW (2023b): Kurzstudie „Bedarf an leistbarem Wohnbau in Wien“ (Wien: IIBW, im Auftrag der Initiative „Mehr leistbaren Wohnraum schaffen“).
- IIBW & Umweltbundesamt (2020): Definition und Messung der thermisch-energetischen Sanierungsrate in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie, Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, WKO – Fachverband Steine und Keramische Industrie, Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller).
- IIBW & Umweltbundesamt (2021): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände GDI 2050, WKO-Fachverband der Stein- und keramischen Industrie, ZIB).
- IIBW & Umweltbundesamt (2023): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände GDI 2050, WKO-Fachverband der Stein- und keramischen Industrie, ZIB).
- Jany, A.; Bukowski, M.; Heindl, G. & Kreissl, K. (2023): Wohnen. In: Görg, C. u.a. (Hg.): APCC Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben (Berlin & Heidelberg, Springer Spektrum), 227-44.
- Kanonier, A. (2020): Wirkungsfähigkeit von baulandmobilisierenden Instrumenten im Raumordnungsrecht, in: baurechtliche blätter: bbl, Vol. 23 (2020), 4; 119-35.
- Kemeny, J. (1995): From Public Housing to the Social Market, Rental Policy Strategies in Comparative Perspective (London: Routledge).
- Kemeny, J.; Kersloot, J. & Thalmann, P. (2005): Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies. In: Housing Studies, Vol. 20 (6), 855-872.
- Kletzan-Slamanig, D. & Köppl, A. (2016): Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr (Wien: WIFO).
- Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO).
- Kohlbacher, J., & Reeger, U. (2020): Globalization, immigration and ethnic diversity: The exceptional case of Vienna. In: Musterd, S. (Hg.): Handbook of urban segregation, Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 101-17.
- Kommunalkredit Public Consulting (=KPC) (2021): Publikationen und Förderungsberichte zu Umweltförderungen des Bundes (Wien: KPC).
- Kössl, G. & Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2021): Research Brief. Jahres- und Jahrzehntebilanz der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (2010-2020) (Wien: GBV).
- Kranzl, L., Müller, A., Büchele, R. (2018): Wärmezukunft 2050: Anforderungen an die Gebäudesanierung (Wien: TU EEG, im Auftrag von Gebäudehülle + Dämmstoffindustrie 2050).
- Krapp, M.; Vaché, M.; Egner, B.; Schulze, K. & Thomas, S. (2022): Housing policies in the European Union. Studie des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH, IWU, Darmstadt und des Instituts für Politikwissenschaft der Technischen Universität Darmstadt im Auftrag des Deutschen Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Berlin: BBSR).
- Land Oberösterreich (2018): Wohnbaubericht 2017. Leistungen – Finanzierung – Ziele. Herausgegeben von Abteilung Wohnbauförderung, Direktion Soziales und Gesundheit (Linz: Land Oberösterreich).
- Land Oberösterreich (2019): Wohnbauförderung: Wohnbaubilanz 2018 Wohnraum schaffen, sanieren, leistbar machen. Herausgegeben von Abteilung Wohnbauförderung, Direktion Soziales und Gesundheit (Linz: Land Oberösterreich).

- Land Oberösterreich (2021): Wohnbauförderung: Wohnbaubilanz 2020. Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner. Herausgegeben von Abteilung Wohnbauförderung, Direktion Soziales und Gesundheit (Linz: Land Oberösterreich).
- Land Oberösterreich (2022): Wohnbauförderung: Wohnbaubilanz 2021. Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner. Herausgegeben von Abteilung Wohnbauförderung, Direktion Soziales und Gesundheit (Linz: Land Oberösterreich).
- Land Steiermark (2018): Förderungsbericht 2017. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- Land Steiermark (2019): Förderungsbericht 2018. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- Land Steiermark (2020): Förderungsbericht 2019. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- Land Steiermark (2021): Förderungsbericht 2020. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- Land Steiermark (2022): Förderungsbericht 2021. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- Land Steiermark (2023): Förderungsbericht 2023. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- Lawson, J.; Gilmour, T. & Milligan, V. (2010): International measures to channel investment towards affordable rental housing. AHURI Research Paper (Melbourne: AHURI).
- MA 18, MA 23 & MA 50 (2017): Wohnbedarfsprognose für Wien bis 2030 und Wiener Wohnungsbestand 2017 (Wien: MA 50).
- MA 50 (2019): Leistungsbericht 2018 (Wien: MA 50).
- Marquardt, S. & Glaser, D. (2020). How much state and how much market? Comparing social housing in Berlin and Vienna. German Politics. Advance online publication. <https://doi.org/10.1080/09644008>.
- Molina, C.; Quinz, H. & Reinprecht, C. (2020): Sozialraum Monitoring. Durchmischung und Polarisierung in Wien. = Stadtpunkte Nr. 34. (Wien: Arbeiterkammer).
- Moussa-Lipp, S. & Verlic, M. (Hg.) (2023): Wohnen für die Vielen. Sammelband zur Tagung 2023 (Wien: Verlag AK Wien).
- Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Studie im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Wien: IIBW).
- Mundt, A. & Amann, W. (2018): "Wiener Wohnbauinitiative": a new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria. In: van Bortel, G.; Gruis, V.; Nieuwenhuijzen, J. & Pluijmers, B. (Hg.): Affordable Housing Governance and Finance. Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives (Milton: Routledge), 187–208.
- Mundt, A. (2018): Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018. In: Critical Housing Analysis, Vol. 5 (1), 12–25.
- NYT (= The New York Times Magazine) (2023): 'Imagine a Renter's Utopia', <https://www.nytimes.com/2023/05/23/magazine/vienna-social-housing.html> [23.5.2023].
- Oberhuber, A.; Schuster, B.; Schneider, H.; Oberholzner, T. & Czerny, M. (2012): Beschäftigungseffekte der Wohnbau- und Gebäudesanierungsförderung in Niederösterreich. Studie für das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (Wien: FGW).
- OECD (2020): Social housing: A key part of past and future housing policy. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs (Paris: OECD).
- OECD (2021a): Brick by Brick: Building Better Housing Policies (Paris: OECD)
- OECD (2021b): Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs (Paris: OECD).
- OECD (2023a): OECD Affordable Housing Database. Online: [www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/](http://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/) [31.10.2023].
- OECD (2023b): Brick by Brick (Volume 2). Better Housing Policies in the Post-Covid-19 Era (Paris: OECD).
- OeNB (= Österreichische Nationalbank) (2020a): Immobilienpreisindex. OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr. Online: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html> [24.11.2020].
- OeNB (=Österreichische Nationalbank) (2020b): Immobilien Aktuell – International. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Q3/2020 (Wien: OeNB).

- OeNB (=Österreichische Nationalbank) (2020c): Immobilien Aktuell – International. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Q4/2020 (Wien: OeNB).
- OeNB (= Österreichische Nationalbank) (2021a): Austrian Property Market Review. The real estate market analyses of the OeNB. Online: <https://www.oenb.at/en/Publications/Economics/property-market-review.html>.
- OeNB (= Österreichische Nationalbank) (2021b): Financial Stability Report 42, November 2021. Online: <https://www.oenb.at/Publikationen/Finanzmarkt/Finanzmarktstabilitaetsbericht.html>
- OIB (2015): OIB-Richtlinie 6. Energieeinsparung und Wärmeschutz. OIB-330.6-009/15. Ausgabe März 2015.
- OIB (2019): OIB-Richtlinie 6. Energieeinsparung und Wärmeschutz. OIB-330.6-026/19. Ausgabe April 2019.
- OIB (2020): OIB-Dokument zur Langfristigen Renovierungsstrategie gemäß Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der konsolidierten Fassung vom 30. Mai 2018. April 2020 (OIB-330.6-022/19-093).
- ÖROK (2005): Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken (Wien: ÖROK).
- ÖROK (2023): Örok-Monitoring von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Online: <https://www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme> [5.12.2023].
- Plank, L.; Schneider, A.; Kadi, J. (2022): Wohnbauboom in Wien 2018-2021. Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion (= AK Stadtpunkte Nr. 40) (Wien: AK Wien).
- Rechnungshof Österreich (2021): Wohnbau in Wien (Wien: Rechnungshof).
- Regierungsprogramm (2020): Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020 – 2024.
- Rosifka, W. & Tockner, L. (2020): Betriebskosten. Wohnrechtliche Rahmenbedingungen, empirische Analyse und Vergleiche der Gebühren für öffentliche Dienstleistungen (Wien: AK Wien, Stadtpunkte Nr. 31).
- Schneider, M. (2014): Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich (Wien: OeNB).
- SIR (= Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen) (2019): Raumordnungsinstrumente zur Unterstützung des förderbaren Wohnbaus. Studie im Auftrag der Arbeiterkammer Salzburg (Salzburg: SIR).
- Smet, K.; Grabner, D. & Litschauer, K. (2020): Report Working Package 4: Structures of Housing Provision – Possibilities for and Limits to Ecological, Inclusive and Affordable Housing Solutions. Studie der TU-Wien, WU-Wien, Klimabündnis Österreich & Katholische Sozialakademie Österreich im Rahmen des ACRP – Austrian Climate Research Program (Wien: TU-Wien).
- Stadt Wien (Hg.) (2021): Jahresbericht der Wiener Mindestsicherung 2020 (Wien: MA40).
- Stadt Wien (Hg.) (2022): Wiener Klimafahrplan. Unser Weg zur klimagerechten Stadt (Wien: MA20).
- Stadt Wien (Hg.) (2023a): Raus aus Gas. Wiener Wärme und Kälte 2040 (Wien: MA20).
- Stadt Wien (Hg.) (2023b): Jahresbericht der Wiener Mindestsicherung 2022 (Wien: MA40).
- Statistik Austria (2019): Energiearmut in Österreich. Haushaltsenergie und Einkommen 2016 (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2020): Wohnen 2019. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2021a): Wohnen 2020. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2021b): Mindestsicherung und Sozialhilfe. Online: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/soziales/sozialleistungen\\_auf\\_landesebene/mindestsicherung/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/sozialleistungen_auf_landesebene/mindestsicherung/index.html) [4.10.2021].
- Statistik Austria (2021c): Energieeinsatz der Haushalte 2020: Sanierungsmaßnahmen und Anzahl der Klimaanlage 2020 in Österreich. Energiestatistik: Mikrozensus Energieeinsatz der Haushalte 2019/2020 (Wien, Statistik Austria).
- Statistik Austria (2022): Wohnen 2021. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2023a): Wohnen 2022. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2023b): Zensus Gebäude- und Wohnungszählung 2021. Ergebnisse zu Gebäuden und wohnungen aus der Registerzählung (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2023c): Zahl fertiggestellter Wohnungen 2022 auf Rekordhoch. Pressemitteilung 13 213-241/23, am 5.12.2023 (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2023d): Energieeinsatz der Haushalte 2022: Sanierungsmaßnahmen und Anzahl der Klimaanlage 2022 in Österreich. Energiestatistik: Mikrozensus Energieeinsatz der Haushalte 2021/2022 (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2023e): Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 (MZ 2022). Statistik Austria im Auftrag durch das Umweltbundesamt (Wien: Statistik Austria).
- Tockner, L. (2017): Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015 (Wien: AK).

- Umweltbundesamt (2019): Gesamthafte Sanierungsäquivalente. Energieintensität 1990-2017. Datengrundlagen, Methoden und Ergebnisbeispiele. Autor: Schieder, W. (Wien, UBA)
- Umweltbundesamt (2021): Klimaschutzbericht 2021 (Wien: UBA, im Auftrag des BMK).
- Umweltbundesamt (2022): Klimaschutzbericht 2022 (Wien: UBA, im Auftrag des BMK).
- Umweltbundesamt (2023a): Klimaschutzbericht 2023 (Wien: UBA, im Auftrag des BMK).
- Umweltbundesamt (2023b): Bundesländer Luftschadstoff-Inventur 1990–2021 (Wien: UBA, im Auftrag des BMK).
- Umweltbundesamt (2023c): Nahzeitprognose der österreichischen Treibhausgas-Emissionen für das Jahr 2022. (Wien: UBA, im Auftrag des BMK).
- Umweltbundesamt (2023d): Energie- und Treibhausgasszenarien 2023 (Wien: UBA, im Auftrag des BMK).
- Umweltbundesamt (2023e): Flächeninanspruchnahme. Online: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme/> [7.6.2023].
- Umweltbundesamt (Hg.) (2008-2023): Klimaschutzbericht 2008-2023 (Wien: UBA, im Auftrag des BMK).
- UNECE & Housing Europe (Hg.) (2021): #Housing2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region (Genf: UNO).
- Verwiebe, R.; Haindorfer, R.; Dorner, J.; Liedl, B. & Riederer, B. (2020): Lebensqualität in einer wachsenden Stadt. Endbericht. Wiener Lebensqualitätsstudie 2018 (Wien: IFES).
- Whitehead, C. (2017): Social Housing Models: Past and Future. In: Critical Housing Analysis, Vol, 4 (1).
- Wien Energie (2023): Energiekosten Unterstützungen im Überblick. Online: <https://www.wienenergie.at/blog/energiekosten-unterstuetzungen-im-ueberblick/> [7.12.2023].
- Wieser, R. & Mundt, A. (2014): Housing subsidies and taxation in six EU countries: Trends, structures and recent measures in the light of the global financial crisis. In: Journal of European Real Estate, Vol. 7 (3), 248-69.
- Wifo (2020): Presseinformation. Prognose für 2020 und 2021: Tiefe, jedoch kurze Rezession in Österreich (Wien: Wifo).
- Willhaben (30.11.2023): Willhaben-Erhebung: Ist das Land der Berge auch das Land der Wohnraumerrichtungsförderung. Pressemitteilung OTS. Online: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20231130\\_OTS0040/willhaben-erhebung-ist-das-land-der-berge-auch-das-land-der-wohnraumerrichtungs-foerderung-bild](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20231130_OTS0040/willhaben-erhebung-ist-das-land-der-berge-auch-das-land-der-wohnraumerrichtungs-foerderung-bild) [4.12.2023].
- wohnfonds\_wien (2022): Tätigkeitsbericht 2021 (Wien: wohnfonds\_wien).
- wohnfonds\_wien (2023): Tätigkeitsbericht 2022 (Wien: wohnfonds\_wien).