

Berichtsstandard Wohnbauförderung 2024

Wolfgang Amann
Alexis Mundt
Andreas Oberhuber

Dezember 2024

Im Auftrag des Landes Steiermark



BERICHTSSTANDARD WOHNBAUFÖRDERUNG 2024

Im Auftrag des Landes Steiermark, Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Dr.MMag. Alexis Mundt

Mag.jur. Andreas Oberhuber

Dezember 2024

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

INHALT

Abkürzungsverzeichnis	4
HAUPTERGEBNISSE	5
2024 REPORT ON HOUSING SUBSIDIES IN AUSTRIA	9
EINLEITUNG	13
1 WOHNEN IM EU-VERGLEICH	14
1.1 Bevölkerung	14
1.2 Wohnungsbestand	15
1.3 Systeme des sozialen Wohnbaus	16
1.4 Wohnkosten	18
1.5 EU-Hauspreis-Index	20
1.6 Wohnungsneubau	21
1.7 Energieeffizienz – Treibhausgasemissionen	23
2 WOHNEN IN ÖSTERREICH	25
2.1 Bevölkerung	25
2.2 Wohnungsbestand	26
2.3 Wohnkosten	28
2.4 Wohnungsneubau	29
2.5 Baukosten und Baupreise	31
2.6 Wohnungsbedarfsschätzung	32
3 WOHNBAUFÖRDERUNG BUNDESLÄNDER	34
3.1 Finanzausgleich und Wohnbaupaket	34
3.2 Förderungsgebarung	38
3.3 Neubauförderung	41
3.4 Sanierungsförderung	43
3.5 Subjektförderung	48
3.6 Umweltpolitische Lenkungseffekte	50
4 WOHNBAUFÖRDERUNG IN DER STEIERMARK	55
4.1 Förderungsgebarung	55
4.2 Neubauförderung	56
4.3 Sanierungsförderung	58
4.4 Subjektförderung	59
4.5 Steierische Wohnraumoffensive 2024	59
4.6 Förderungsmodelle Neubau	61
4.7 Förderungsmodelle Sanierung	63
4.8 Regierungsprogramm 2024-2029	65
5 FÖRDERUNGSMODELLE IN DEN BUNDESLÄNDERN	66
5.1 Schwerpunkte der Fördersysteme	66
5.2 Allgemeine Trends der Fördersysteme	66
5.3 Besonderheiten und Neuerungen der Fördersysteme	67
5.4 Wohnbauprogramme	72
5.5 Anspruchsberechtigung und Einkommensgrenzen	73
5.6 Neubau Eigenheime	75
5.7 Neubau Mietwohnungen	77
5.8 Sonstige Förderungsbestimmungen	78
5.9 Eigentumswohnungen und andere Ankaufsförderungen	79
5.10 Sanierungsförderungen	82
5.11 Wohnbeihilfen	86
6 ANHANG	89
6.1 Abbildungsverzeichnis	89
6.2 Literatur	90

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 weiterhin eine im Vergleich zu den meisten Nachbarländern starke Bevölkerungsdynamik. 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, 2023 waren es wieder deutlich weniger. Der Zuwachs entfällt überproportional auf die Bundeshauptstadt. Die Steiermark zeigt im Ländervergleich die nach Kärnten geringste Dynamik, allerdings mit regional starken Unterschieden. Zahlreiche Indikatoren zeigen eine trotz der Krise sehr gute Wohnversorgung der österreichischen 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 Marktentwicklung

Nach extremen Steigerungen der Wohneigentumspreise mit Höchstwerten von bis zu +14% im Jahresabstand (1. Quartal 2022) beruhigte sich die Wohnungsmarktdynamik und ist seit dem 1. Quartal 2023 negativ. Der Abwärtstrend hat sich zuletzt verlangsamt. Er betrifft v.a. gebrauchte Eigentumswohnungen und Eigenheime. Die Marktmieten steigen demgegenüber ungebrochen. Ausschlaggebend für die turbulente Entwicklung 2022/23 waren der übermäßige Anstieg der Baupreise, die sehr rasche Erhöhung des Kapitalmarktzinssatzes und die zeitgleich eingeführten Belehnungsregeln für Hypothekarkredite (KIM-Verordnung). Aktuell beruhigen sich etliche Indikatoren wieder. Eine Rückkehr zur Normalität kann aber noch nicht statuiert werden. Die Immobilien- und Bauwirtschaft ist aufgrund des Einbruchs bei der Wohnungsproduktion weiterhin massiv unter Druck. Die laufende Insolvenzwelle in diesen Sparten ist noch nicht überwunden, mit langfristigen Folgen auch für Wohnversorgung und Beschäftigung.

→ Einbrechende Neubauzahlen

Nach Höchstständen von österreichweit über 85.000 baubewilligten Wohnungen 2017 und 2019 setzte ein scharfer Einbruch der Bauleistung ein. Die Baubewilligungszahlen gingen 2023 auf nur noch 47.000 Einheiten zurück (neue Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden) und werden 2024 voraussichtlich unter 44.000 Einheiten liegen. Die Bauleistung lag 2023 um -35% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. In der Steiermark war der Rückgang mit -47% gegenüber dem langjährigen Durchschnitt auf nur noch 6.000 Einheiten besonders stark. Die bis vor einiger Zeit hohen Bewilligungszahlen wirken sich zeitverzögert als Fertigstellungen am Wohnungsmarkt aus. Österreichweit wurde 2022 mit über 78.000 Einheiten der höchste Wert seit Jahrzehnten erreicht. Seither sinken die Zahlen auf 2023 unter 69.000 mit weiter rückläufigem Trend. Gemäß IIBW-Prognose wird der Output 2025 bei deutlich unter 50.000 neuen Wohnungen liegen.

→ Weiter rückläufige Förderungszusicherungen

Nach sehr starken Rückgängen der Förderleistung in den Vorjahren nähern sich die Förderungszusicherungen einem Tiefpunkt. Mit 17.000 Einheiten lag die Förderleistung zwar um -31% unter dem zehnjährigen Durchschnitt, aber nur knapp unter dem Vorjahreswert (-3%). Darin enthalten sind auch etwa 2.100 neue Wohnungen, die im Rahmen der Sanierungsförderung zugesichert wurden. Fast zwei Drittel davon entfallen auf die Steiermark, wo die im Rahmen der unterschiedlichen Sanierungsförderungen entstandenen neuen Wohnungen seit Mitte der 2010er Jahre an Bedeutung gewannen und seit 2020 den

Großteil des geförderten Neubaus ausmachen. Die österreichweit 13.300 geförderten Geschosßwohnungen bedeuten einen Rückgang um ein Drittel gegenüber dem langjährigen Durchschnitt. Vergleichsweise moderate Rückgänge von unter -20% sind für Oberösterreich und Salzburg dokumentiert, besonders starke für Kärnten und Wien (trotz höherer Zahlen als in den beiden Vorjahren). Im Burgenland wurde 2023 für keine einzige Geschosßwohnung eine Förderung zugesichert. Der geförderte Geschosßwohnbau soll hier in Zukunft v.a. von der landeseigenen SOWO GmbH („So Wohnt Burgenland“) durchgeführt werden. Die Steiermark lag mit 1.550 zugesicherten Einheiten (inkl. Assanierung) in etwa im Bundesdurchschnitt. Bei der Eigenheimförderung gab es mit 3.800 fast gleich viele Zusicherungen wie im Vorjahr, aber um -23% 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 bei 80-90% lag, stieg 2023 gegenüber dem Vorjahr an, weil die Baubewilligungen noch stärker als die Förderzusicherungen sanken. Er lag bei den Geschosßwohnungen bei etwa 50%, bei Eigenheimen bei knapp 30%. In mehreren Bundesländern hat die Eigenheimförderung ihre einstige Bedeutung fast gänzlich verloren. 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 Standards steigt kontinuierlich und erreicht mittlerweile fast 45% aller Förderungszusicherungen im Neubau.

➔ **Neubau von gefördertem Eigentum wird zum Auslaufmodell**

In den 1970er Jahren bauten die Gemeinnützigen mehr Eigentums- als Mietwohnungen. Dies änderte sich mit der Einführung von Miete mit Kaufoption in den 1990er Jahren. Gefördertes Direkteigentum pendelte sich bei etwa 20%, in den 2010er Jahren bei 10-15% der Förderungszusicherungen ein. Zuletzt verlor diese Förderschiene in mehreren Bundesländern weiter an Boden und lag 2023 bei österreichweit nur noch 9% aller (insgesamt gesunkenen) Förderungszusicherungen. Anteile über 30% werden nur noch in Salzburg und Tirol erreicht. Der steigende Stellenwert der Ankaufsförderung von gebrauchten Objekten kompensiert diese Entwicklung nur teilweise. Der Bedeutungsverlust von gefördertem Wohneigentum trägt mit dazu bei, dass leistbares Eigentum insbesondere für junge Haushalte außer Reichweite rückt, mit weitreichend negativen Auswirkungen auf den individuellen Haushalt und volkswirtschaftlich.

➔ **Markturbulenzen erzwangen höhere Förderungsausgaben**

Der langfristige Trend bei den Ausgaben der Wohnbauförderung ist klar negativ. Zwischen 1996 und 2015, somit zwanzig Jahre lang, machten die Wohnbauförderungsausgaben der Länder konstant zwischen € 2,4 und 3 Mrd. aus, allerdings ohne Anpassung an Inflation, Steueraufkommen oder Wirtschaftsleistung. Danach sanken sie stark und lagen 2022 bei unter € 1,9 Mrd. Ein Gegengewicht bildet seit einigen Jahren die Sanierungsförderung des Bundes, deren Volumen 2022 mit € 460 Mio. einen Höhepunkt erreichte. 2023 gaben die Länder insgesamt € 2,2 Mrd. für die Wohnbauförderung aus (+16% im Jahresvergleich), der Bund zusätzlich € 370 Mio. für Sanierungsförderungen. Zusammen wurde damit die € 2,5 Mrd.-Marke wieder deutlich überschritten. Die wohnungsbezogenen Ausgaben des Staates machen damit 0,55% des Brutto-Inlandsprodukts aus. Damit liegt Österreich weiterhin unter dem OECD-Durchschnitt. Ende der 1990er Jahre lag dieser Wert noch bei 1,3%. Im Jahresabstand haben alle Förderungsschienen zugelegt, besonders deutlich die Sanierungsförderung der Länder (+29%), aber auch die Subjektförderung im Neubau (+19%). Im langjährigen Vergleich wurde insgesamt freilich nur wenig mehr als der zehnjährige Durchschnitt erreicht. Deutlich im Plus lagen bei diesem Vergleich die Sanierungsförderung der Länder (+22%), im Minus v.a. die Neubauförderung (-7%). Es ergibt sich das Bild, dass die Wohnbauförderung der Länder Tritt gefasst hat und – spät aber doch – der Krise am Bau mit finanziellem Engagement entgegentritt. Während 2022 noch die Reaktion überwog, die Fördersätze nicht den geän-

derden Baupreisen und Finanzierungskosten anzupassen, um eine weitere Überhitzung des Marktes zu vermeiden, scheinen sich die Länder 2023 mit den neuen Gegebenheiten abgefunden zu haben. Gleichwohl reichen die angepassten Ausgaben nicht aus, um die Zusicherungszahlen dem Bedarf entsprechend anzuheben. Der Einbruch im geförderten Neubau konnte gebremst, wenngleich nicht gestoppt werden. Ein Ausgleich für den notleidenden freifinanzierten Neubau konnte damit freilich nicht gelingen.

→ Wie wirkt das Wohnbaupaket des Bundes?

2024 gab es mehrere Weichenstellungen hinsichtlich eines verstärkten Engagements des Bundes bei der Krisenbewältigung im leistbaren Wohnbau. Beim aktuellen Finanzausgleich 2024-2028 wurde ein „Zukunftsfonds“ eingerichtet. Jährlich stehen € 300 Mio. u.a. für eine Schwerpunktverlagerung der Wohnbauförderung zur Sanierung und zu bodenschonendem Bauen zur Verfügung. Im Frühjahr 2024 beschloss die Bundesregierung ein umfangreiches Wohnbaupaket u.a. mit Maßnahmen, die im Rahmen der Wohnbauförderung der Länder umzusetzen sind: Zweckzuschüsse für Neubau und Sanierung im Ausmaß von € 1,0 Mrd. bis 2026 sowie zinsgestützte Förderdarlehen v.a. für Häuslbauer. Darüber hinaus beinhaltet das Wohnbaupaket zahlreiche weitere Maßnahmen zur Belebung der Baukonjunktur: einkommensteuerliche Maßnahmen (erhöhte Absetzbarkeit bei Neubauten, 15-prozentiger Sanierungsbonus, Verlängerung der „Liebhaberei“-Regelung), die Neuauflage des „Handwerkerbonus“, die zeitlich befristete Aufhebung der Gebühren für Grundbucheintragung und Pfandrechtseintragung für Eigentum, die Aufstockung des Subjektförderungsinstruments „Wohnschirm“ sowie verfassungsrechtliche Änderungen zur Ermöglichung einer marktsteuernden Leerstandsabgabe sowie zur Absicherung der Vertragsraumordnung. Trotz einer raschen Beschlussfassung des Pakets dauerte es geraume Zeit bis zur Wirksamkeit der Maßnahmen. Eine Trendumkehr ist Ende 2024 noch nicht erkennbar. Wesentliche hindernde Rahmenbedingungen sind weiterhin wirksam.

→ Steirische Wohnraumoffensive

Die Steiermark reagierte mit ihrer Wohnraumoffensive 2024 schnell auf das Wohnbaupaket des Bundes. Sie umfasst ein breit angelegtes Programm, das zusätzlich 4.500 geförderte Wohneinheiten in Neubau und Sanierung, Anreize für Kauf und Sanierung von Altobjekten, einen attraktiveren Jungfamilien-Bonus, eine Sanierungsoffensive für GBV-Mietwohnungen und Maßnahmen für die Wohnhaussanierung bei einkommensschwachen Haushalten über drei Jahre hinweg umfasst. Positiv zu bewerten ist die breite interessenpolitische Einbindung des Programms.

→ Handlungsspielräume 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. Mit dem Finanzausgleich 2018 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag in Höhe von 1% der Lohnsumme, das sind mittlerweile ca. € 1,4 Mrd., in eine nicht zweckgebundene Länderabgabe umgewandelt. Die Rückflüsse aus ausstehenden Darlehen (ebenfalls nicht zweckgebunden) stiegen bis 2022 auf damals € 1,4 Mrd. Das geänderte Kapitalmarktumfeld hat allerdings vorzeitige Tilgungen eingebremst. 2023 machten die Rückflüsse nur noch € 0,94 Mrd. aus. Zusammen ist das noch immer mehr als die Ausgaben der Wohnbauförderung. Die „Überdeckung“ der Einnahmen gegenüber den Ausgaben ist allerdings nach über € 800 Mio. im Vorjahr auf nur noch ca. € 130 Mio. geschrumpft. Ist es in den Vorjahren etlichen Ländern (u.a. der Steiermark) gelungen, ihre Ausgaben allein aus den Rückflüssen zu bestreiten, und fast allen Ländern, mit den beiden Komponenten Rückflüsse und Wohnbauförderungsbeitrag auszukommen, haben sich die Handlungsspielräume 2023 in vielen Ländern eingengt. Eine Wiedereinführung der Zweckbindung der

genannten Ertragskomponenten könnte zur langfristigen Sicherung der Wohnbauförderung beitragen. Allerdings bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Effizienz einer solchen Maßnahme unter den ganz unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den Ländern.

➔ Sanierungen v.a. 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. Daran hat sich bis 2023 nicht viel geändert. 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. Dieser wurde in erheblichem Ausmaß durch die Sanierungsförderung des Bundes stimuliert. Von dessen Förderungsausgaben 2023 von € 370 Mio. entfielen ca. 85% auf diese Maßnahme, ein großer Teil davon unter kumulierter Inanspruchnahme von Länderförderungsmitteln. Daraus resultiert eine geförderte Sanierungsrate von bis zu 1,9% (2009), die ihren Tiefststand 2018 mit 0,6% erreichte und seither von sehr niedrigem Niveau aus wieder auf zuletzt 1,0% 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 wieder gestiegen

Die Ausgaben der Länder für Wohnbeihilfen waren von 2010 bis 2022 rückläufig. Daran änderte weder die Covid-Pandemie noch die danach steigende Inflation viel. Der Anstieg 2023 um im Jahresabstand 11% auf € 300 Mio. ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die meisten Ländern die Berechnungen ihrer Wohnbeihilfen zugunsten der Haushalte angepasst und die Inflation der letzten Jahre abgegolten haben. Im geförderten Bereich führten zinsabhängige Annuitäten zu stark steigenden Kostenmieten, deren Anstieg durch Wohnbeihilfen besser abgefedert werden musste. Die Zahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte stieg demgegenüber nur leicht auf 134.000 an. Eine starke Zunahme wird in Wien in Folge der umfassenden Wohnbeihilfe-Novellierung ab 2024 erwartet. In Ergänzung zur Wohnbeihilfe wird im Rahmen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung bzw. Sozialhilfe die „Abdeckung von Wohnbedarf“ gefördert. Die Ausgaben dafür übersteigen mittlerweile jene der Wohnbeihilfe. Einzig die Steiermark hat alle wohnungsbezogenen Subjektförderungen in der Sozialabteilung zusammengezogen („Wohnunterstützung“).

2024 REPORT ON HOUSING SUBSIDIES IN AUSTRIA

The 'Berichtsstandard Wohnbauförderung 2024' is the 15th update of a comprehensive report on Austrian housing subsidies, conducted annually since 2010 on behalf of the Styrian government and formerly 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 Styria 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 2024' 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 continues to show strong population dynamics compared to most neighbouring countries. The population grew strongly also during the pandemic. In 2022, due to Russia's war of aggression against Ukraine, there was a growth spurt of over 100,000 people; in 2023, the figure was significantly lower again. The growth is disproportionately attributable to the federal capital. Styria is the second least dynamic of the provinces after Carinthia, albeit with significant regional differences. Numerous indicators show that the Austrian 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 stocks.

Turbulent market development

After extreme increases in residential property prices with peaks of up to +14% year-on-year (1st quarter of 2022), the housing market dynamics calmed down and have been negative since the 1st quarter of 2023. The downward trend has recently slowed. It mainly affects second-hand owner-occupied flats and owner-occupied homes. Market rents, on the other hand, continue to rise unabated. The turbulent development in 2022/23 was due to the excessive rise in construction prices, the very rapid increase in the capital market interest rate and the lending rules for mortgage loans (KIM Ordinance) introduced at the same time. A number of indicators are currently calming down again. However, a return to normality cannot yet be declared. The property and construction industry remains under massive pressure due to the slump in housing production. The current wave of insolvencies in these sectors has not yet been overcome, with long-term consequences for housing supply and employment.

Slump in new construction figures

After peaking at over 85,000 building permits across Austria in 2017 and 2019, there was a sharp slump in construction output. The number of permits fell to just 47,000 units in 2023 (new flats in new and existing buildings) and is expected to be below 44,000 units in 2024. Construction output in 2023 was -35% below the ten-year average. In Styria, the decline was particularly sharp at -47% compared to the long-term average to just 6,000 units. The high permit figures until some time ago are having 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. Since then, the figures have fallen to below 69,000 in 2023 with a further downward trend. According to the IIBW forecast, the output in 2025 will be well below 50,000 new flats.

Further decline in housing subsidies

Following very sharp declines in subsidy output in previous years, awarding of grants are approaching a low point. At 17,000 units, the subsidised output was -31% below the ten-year average, but only just below the previous year's figure. This figure also includes around 2,100 new flats that were secured as part of refurbishment subsidy programmes. Almost two thirds of these were in Styria, where the new flats created as part of renovation subsidies have become increasingly important since the mid-2010s. The 13,300 subsidised flats in multi-apartment buildings across Austria represent a decrease of one third compared to the long-term average. Comparatively moderate declines of less than -20% are documented for Upper Austria and Salzburg, and particularly sharp declines for Carinthia and Vienna. In Burgenland, not a single subsidised flat was secured in 2023. With 1,550 subsidised units (including new flats in refurbished buildings), Styria was roughly in line with the national average. For detached houses, the number of subsidized units was -23% less than the ten-year average and only a fraction of the subsidy output of the 1990s. To that time, 90-90% of all newly build housing units in Austria benefited from subsidies. Today it is around 50% for flats and just under 30% for detached houses. In several 'Länder', subsidies for detached houses have almost completely lost their former significance. 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 subsidised cases with particularly high thermal-energy standards is rising continuously and now accounts for almost 45% of all subsidy awards for new builds.

Market turbulence forced higher subsidy expenditure

The long-term trend in housing subsidy expenditure is clearly negative. Between 1996 and 2015, i.e. for twenty years, housing subsidy expenditure by the 'Länder' remained constant at between € 2.4 and 3 billion, albeit without adjustment for inflation or economic growth. After that, they fell sharply and in 2022 were below € 1.9 billion. The federal government's refurbishment funding has provided a counterbalance for several years, with the volume peaking at € 460 million in 2022. In 2023, the 'Länder' spent a total of € 2.2 billion on housing subsidies (+16% year-on-year), while the federal government spent an additional € 370 million on refurbishment subsidies. Together, the € 2.5 billion mark was thus clearly exceeded again. The government's housing-related expenditure thus accounts for 0.55% of gross domestic product. This means that Austria is still below the OECD average. At the end of the 1990s, this figure was still 1.3%. Year on year, all subsidy programmes have increased, with particularly strong growth in renovation subsidies from the 'Länder' (+29%), as well as subject subsidies for new construction (+19%). In a long-term comparison, however, only slightly more than the ten-year average was achieved overall. The picture that emerges is that the housing subsidies of the 'Länder' have taken hold and - late but nevertheless - are countering the construction crisis with financial commitment. While in 2022 the predominant reaction was not to adjust the subsidy rates to the changed construction prices and financing costs in order to avoid further overheating of the market, in 2023 the 'Länder' appear to have come to terms with the new circumstances. Nevertheless, the adjusted expenditure is not sufficient to increase affordable housing construction in line with demand. The slump in subsidised new builds has been slowed, albeit not halted. However, it was not possible to compensate for the ailing privately financed new build.

How does the federal government's 'Wohnbaupaket' (housing package) work?

In 2024, several steps were taken to increase the federal government's commitment to overcoming the crisis in affordable housing construction. A 'future fund' was set up in the current 2024-2028 financial equalisation programme. Each year, € 300 million will be available for a shift in the focus of housing subsidies towards renovation and soil-conserving construction, among other things. In spring 2024, the federal government adopted a comprehensive programme, including measures to be implemented as part of the housing subsidies of the 'Länder': Special-purpose grants for new construction and renovation totalling € 1.0 billion until 2026 as well as interest-supported subsidised loans for owner-occupied housing. The programme also includes numerous other measures to stimulate the construction sector: Income tax measures (increased deductibility for new builds, 15 per cent renovation bonus, extension of the 'Liebhaberei' rule), the relaunch of the 'Handwerkerbonus' ('craftsmen's bonus'), the temporary abolition of fees for land register entry and lien entry for property, the increase in the 'Wohnschirm' ('housing umbrella') subject subsidy instrument and constitutional amendments to enable a market-controlling vacancy fees and to safeguard the contract spatial planning regulations. Despite the swift adoption of the package, it took some time for the measures to take effect. There is still no sign of a trend reversal in late 2024. Key impeding framework conditions are still in place.

Styrian 'Wohnbauoffensive' (housing initiative)

Styria responded quickly to the federal government's housing package with its housing initiative 2024. It comprises a broad-based programme that includes an additional 4,500 subsidised housing units in new construction and renovation, incentives for the purchase and renovation of old properties, a more attractive young family bonus, a renovation initiative for housing associations rental flats and measures for the renovation of homes for low-income households.

Room for manoeuvre for housing policy

With the changed capital market conditions, the financing function of housing subsidies should once again come to the fore. However, this requires financial room for manoeuvre. Earmarked grants have no longer been available since the end of the 2000s. With the 2018 financial equalisation, the housing subsidy contribution of 1% of the wage bill, which is now around €1.4 billion, was converted into a non-earmarked levy for the 'Länder'. The repayments from outstanding loans (also not earmarked) rose to € 1.4 billion by 2022. However, the changed capital market environment has slowed down early repayments. In 2023, the repayments only amounted to € 0.94 billion. Together, this is still more than the expenditure on housing subsidies. However, the 'surplus' of income over expenditure has shrunk from over € 800 million in the previous year to only around € 130 million. While in previous years a number of 'Länder' (including Styria) were able to cover their expenditure from reflows alone and almost all 'Länder' were able to manage with the two components of reflows and housing subsidy contributions, the room for manoeuvre in 2023 has narrowed. A reintroduction of the earmarking of the aforementioned income components could help to secure housing subsidies in the long term. However, there are considerable concerns regarding the efficiency of such a measure under the very different framework conditions in the 'Länder'.

Refurbishments positive mainly due to boom in heating decarbonisation

Documentation of subsidised housing refurbishment is based on data collected by the Environment Agency Austria ('Umweltbundesamt'). Funding for the refurbishment of residential buildings peaked in 2009. While around 46,000 deep renovation projects were subsidised at that time, the figure was less than 15,000 in 2018, and this has not changed much by 2023. There were also similar declines of around

two thirds in subsidised individual building component measures. In contrast, there was a strong positive trend in the subsidised conversion of heatings to regenerative systems. This was stimulated to a considerable extent by the federal government's refurbishment funding. Around 85% of its funding expenditure was attributable to this measure. This resulted in a subsidised renovation rate of up to 1.9% (2009), which reached its lowest point in 2018 at 0.6% and has since risen again from a very low level to 1.0% most recently. In the case of refurbishments without subsidies, comprehensive refurbishments have developed negatively in recent years, while individual building component measures, in particular the replacement of heating systems, have developed positively. Overall, the refurbishment rate was around 2.2% around 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 benefit increased again

Provincial spending on subject-oriented housing benefit declined from 2010 to 2022. Neither the Covid pandemic nor the subsequent rise in inflation did much to change this. The year-on-year increase of 11% to €300 million in 2023 is mainly due to the fact that most 'Länder' have adjusted their housing benefit calculations in favour of households and compensated for the inflation of recent years. In the subsidised sector, interest-dependent annuities led to sharply rising cost rents. The had to be better cushioned by housing benefits. In contrast, the number of households receiving housing benefit rose only slightly to 134,000. A strong increase is expected in Vienna as a result of the comprehensive housing subsidy amendment from 2024. In addition to housing benefits (housing policy), social assistance (social policy) is also available to cover housing needs. Expenditure on this now exceeds that of the housing benefit. Of all 'Länder', only Styria has combined all housing-related subject subsidies in the social department ('Wohnunterstützung').

EINLEITUNG

Die Wohnbauförderung ist eines der sozial-, wirtschafts- und umweltpolitisch wichtigsten Politikinstrumente auf Ebene der Bundesländer. Es zeigt sich, dass besonders fruchtbare Impulse für die Weiterentwicklung des Instruments von der Kenntnis seiner Anwendung in anderen Bundesländern und in anderen Staaten ausgehen können. Das „Lernen von den Besten“ stößt allerdings insofern an Grenzen, als sich die Förderungsmodelle tendenziell immer stärker differenzieren und nur wenig vergleichende Information verfügbar ist.

Das Land Steiermark und davor viele Jahre lang die Stadt Wien haben es sich zur Aufgabe gemacht, unter Heranziehung des IIBW die Praxis und Gebarung der Wohnbauförderung in Österreich zu dokumentieren. Mit dem vorliegenden „Berichtsstandard Wohnbauförderung“ wurde ein Vehikel geschaffen, das es Politik und Administration erleichtert, die eigene Performance im Vergleich zu positionieren und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Der „Berichtsstandard Wohnbauförderung“ gibt einen knappen, präzisen und aktuellen Überblick über die Förderungsaktivitäten aller Bundesländer und positioniert gleichzeitig die Steiermark im Ländervergleich. Der IIBW-Berichtsstandard Wohnbauförderung bietet eine Dichte an Informationen zu diesem Politikbereich, wie sie sonst nicht verfügbar ist. Durch die langjährige intensive Befassung mit dem System und der Statistik der Wohnbauförderung verfügt das IIBW über die österreichweit beste Datenbasis in diesem Bereich. Viele der in diesem Bericht versammelten Daten sind einzig hier dokumentiert.

Der diesjährige Berichtsstandard Wohnbauförderung ist bereits die fünfzehnte Auflage (IIBW, 2010a-2023a). Seit 2010 wird die Weiterentwicklung der Fördersysteme in den „Berichtsstandards“ dokumentiert und somit ein Vergleich im Zeitverlauf ermöglicht. Der Bericht folgt derselben Struktur wie in früheren Ausgaben: Analysen zum „Wohnen im EU-Vergleich“ (Kapitel 1) folgen Abschnitte zu „Wohnen Österreich“ (Kapitel 2), „Wohnbauförderung Bundesländer“ (Kapitel 3), „Wohnbauförderung in der Steiermark“ (Kapitel 4) und „Förderungsmodelle in den Bundesländern“ (Kapitel 5). Neu ist die Dokumentation der Inanspruchnahme des Wohnbaupakets, das der Bund im Frühjahr 2024 beschlossen hat.

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Grammatikalisch männliche Wortformen gelten im Sinne der Gleichbehandlung geschlechtsneutral.

Für das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH



FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer
Dezember 2024

1 WOHNEN IM EU-VERGLEICH

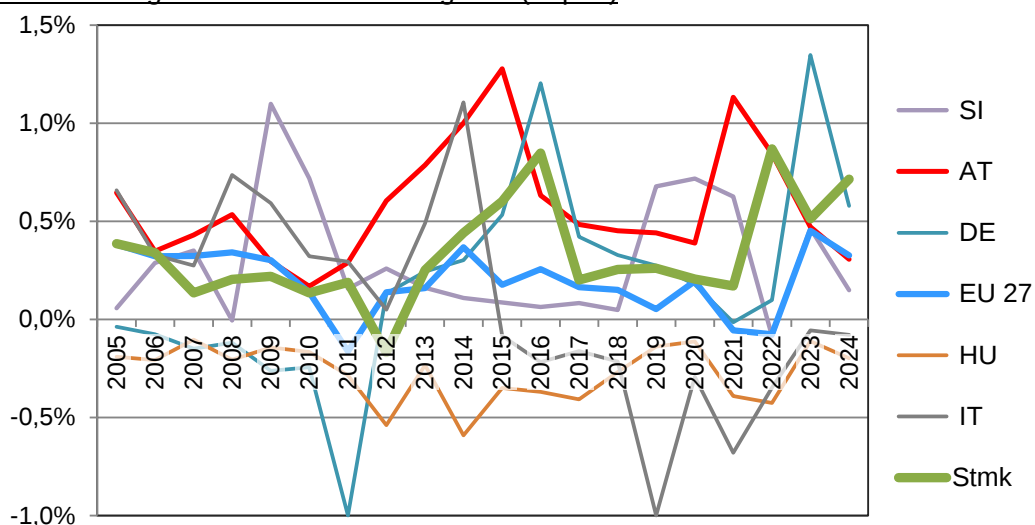
1.1 BEVÖLKERUNG

Ohne das Vereinigte Königreich leben aktuell etwa 449 Mio. Menschen legal in der Europäischen Union (2023). Das jährliche Bevölkerungswachstum lag im vergangenen Jahrzehnt bei konstant etwa +0,2% pro Jahr. Es war 2021/22 leicht rückläufig. 2023 jedoch wuchs die Bevölkerung migrationsbedingt um 1 Mio. Menschen an (+0,5%). Die Unterschiede zwischen den Mitgliedsländern sind erheblich und reichen im Fünfjahresdurchschnitt (2018-2023) von jährlichen Rückgängen von annähernd -1% (Bulgarien, Kroatien) bis zu Zuwachsraten von 2% und mehr (Malta, Island, Luxemburg). Die Staaten profitierten ganz unterschiedlich von den aktuellen Migrationsströmen v.a. als Folge des Ukrainekriegs. Einen besonders starken Zustrom verzeichnen die baltischen Staaten nach Jahren rückläufiger Bevölkerungszahlen. Massive Zuwächse verzeichneten 2023 darüber hinaus Tschechien, Deutschland, Irland und mit einigem Abstand Österreich. Die südosteuropäischen Beitrittskandidatenländer zeigen eine weiterhin deutlich rückläufige Entwicklung.

In Zentraleuropa zeigt Österreich mit +0,6% 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 stagnierte in den Jahren vor 2022 annähernd, wuchs aber 2023 um mehr als eine Million Menschen. Italien, Ungarn und Polen zeigen eine fortwährend negative Bevölkerungsentwicklung. Tschechien, die Slowakei und Slowenien verloren in einzelnen Covid-Jahren deutlich an Bevölkerung, Tschechien aber konnte 2023 wieder aufholen (Eurostat).

Die aktuelle Bevölkerungsprognose von Eurostat weist für das kommende Jahrzehnt für die Union als Ganze eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung aus. Unter den Nachbarländern wird die Schweiz weiterhin stark um durchschnittlich 0,4% und Österreich um 0,2% pro Jahr wachsen, Deutschland und Slowenien werden stagnieren. In Italien und Ungarn wird die Bevölkerungszahl leicht, in der Slowakei und Polen kräftig zurückgehen. Krisenhafte Entwicklungen sind freilich nicht prognostizierbar.

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



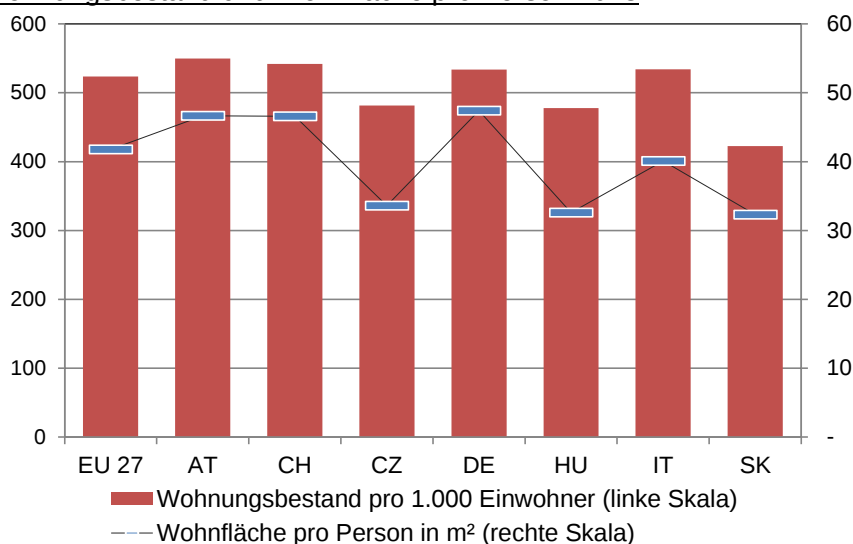
Anm.: Länder-Abkürzungen gem. Internet-Domain: Österreich (AT), Schweiz (CH), Tschechische Republik (CZ), Deutschland (DE), Ungarn (HU), Italien (IT), Slowakei (SK). 2024 Österreich/Stmk: Bevölkerungsprognose 12/2023.

Quelle: Eurostat; Statistik Austria, IIBW.

1.2 WOHNUNGSBESTAND

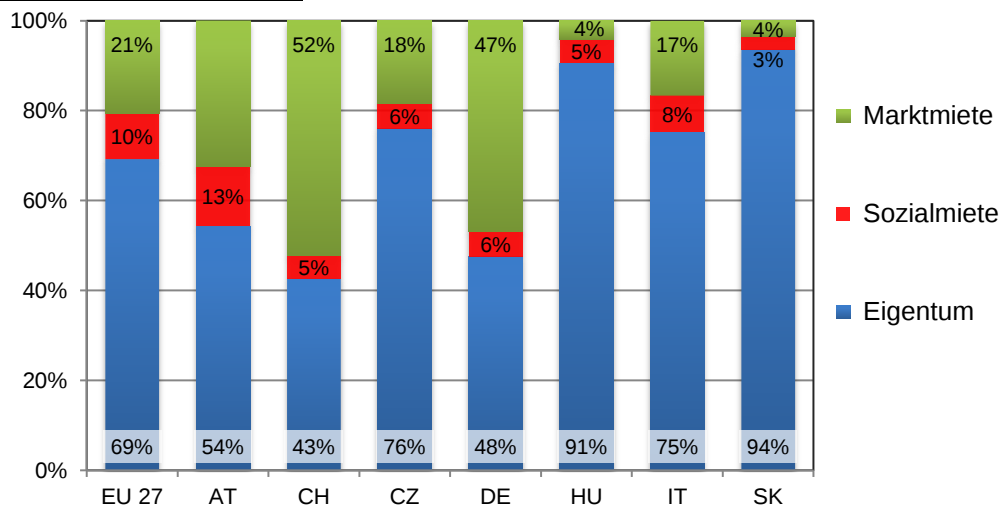
EU-weit gibt es aktuell (2023) einen Bestand von etwa 235 Mio. Wohnungen. Das sind etwas über 520 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, d.h. im Durchschnitt kommt auf rund zwei Einwohner eine Wohnung (Grafik 2). Der Wohnungsbestand hat in den meisten Ländern über die Jahrzehnte stark zugenommen. Einen unterdurchschnittlichen Bestand haben die östlichen Länder der EU: die Slowakei mit etwa 420 Einheiten pro 1.000 Einwohner, Ungarn und Tschechien mit etwa 480. 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 Haushaltsgröße, 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 42m² und in Österreich mit fast 47m² deutlich darüber. In Ländern mit geringerem Wohnungsbestand und größeren Haushalten kommen hingegen nur etwa 33m² Wohnfläche auf eine Person (Slowakei, Ungarn, Tschechien).

Grafik 2: Wohnungsbestand und Wohnfläche pro Person 2023



Quelle: Eurostat; Euroconstruct 6/2024; teilweise IIBW-Schätzung.

Grafik 3: Rechtsverhältnisse 2023



Quelle: Eurostat EU-SILC; IIBW.

EU-weit leben 69% der Einwohner im Eigentum (Grafik 3, je nach Land vorwiegend in Eigenheimen oder in Eigentumswohnungen im Mehrwohnungsbau. Die Eigentumsquote war in den 2000er Jahren deutlich rückläufig und stagniert seither im EU-Durchschnitt. 21% leben in Mietwohnungen, die Marktmieten verrechnen, rund 10% 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 43%, in Deutschland mit 48% und in Österreich mit 54% (gemäß Mikrozensus sogar nur 48% der Hauptwohnsitz-Wohnungen). Am höchsten liegt er in einigen östlichen EU-Mitgliedsstaaten, allen voran in Rumänien mit rund 96%, sehr hoch auch in der Slowakei mit 94% und in Ungarn mit 91%. Auffallend ist der starke Rückgang der Eigentumsquote u.a. in Deutschland, während sie in Polen, der Slowakei und Ungarn von einem hohen Niveau aus weiter steigt.

Unter den Vergleichsländern sticht Österreich mit einem sehr hohen Anteil an Sozialmietwohnungen von 13% 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, 2024a; 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.

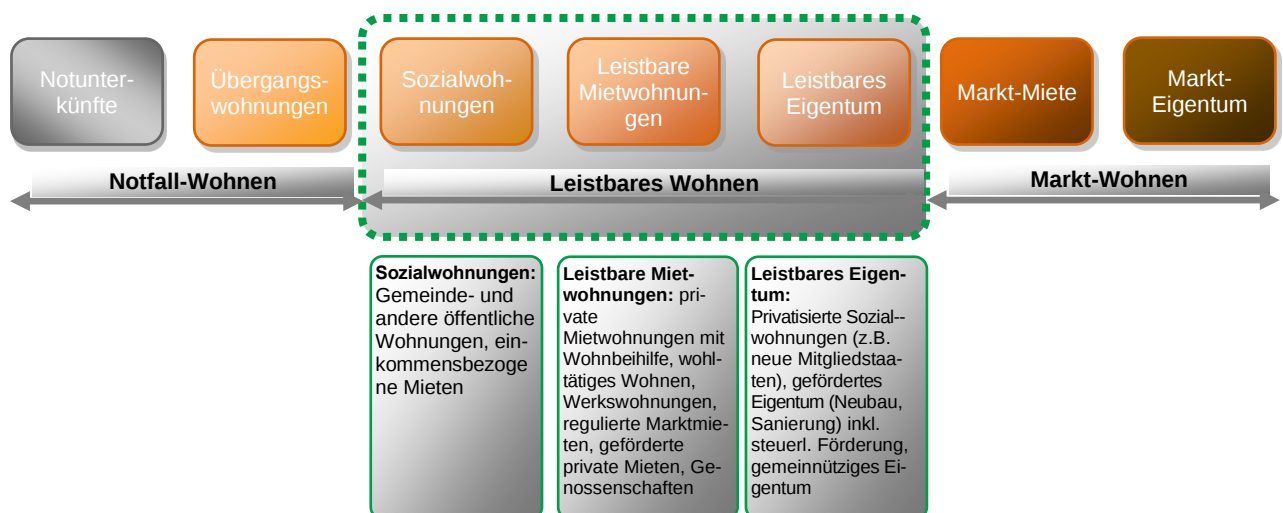
Die zweite Gruppe von Staaten – zu der u.a. Schweden, die Niederlande, Dänemark und Österreich gehören – hat eine historisch bedingte Tendenz zu mehr Kollektivismus in der Wohnungspolitik: Es existiert ein großer sozial gebundener Wohnungsbestand mit Kostenmieten, der durch seine Konkurrenz auch den privaten Mietsektor in einem durchlässigen Mietwohnungsmarkt beeinflusst. In einem solchen „einheitlichen Mietenmarkt“ ist das Mietenniveau am privaten Markt durch den Wettbewerb zum geförderten Mietenmarkt 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 Mietenmärkten 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).

Das deutsche System des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde 1990 abgeschafft. Nachdem in anderen europäischen Ländern (z.B. Österreich) ähnliche Regelungen erfolgreich weiter entwickelt wurden, beschloss die Regierungskoalition aus Sozialdemokraten, Grünen und Liberalen 2021 die Wiedereinführung eines solchen Systems mit dem Ziel, die Produktion von leistbarem Wohnraum auszuweiten. Wohnungsunternehmen, die als gemeinnützig anerkannt sind, sollen steuerlich begünstigt werden. Zusätzliche Fördergelder, wie ursprünglich geplant, konnten nicht realisiert werden. Im Gegensatz zum bisherigen deutschen Modell des sozialen Wohnungsbaus mit Mietobergrenzen auf die Dauer von in der Regel 20 Jahren müssen gemeinnützige Wohnungen unbefristet unter dem Marktpreis vermietet werden. Die Neuregelung richtet sich vor allem an Kommunen, Stiftungen, Vereine und Werkwohnungen. Für die Mieter werden Einkommensgrenzen festgelegt, die weit über dem Median liegen, so dass die neue Regelung nicht nur für die bedürftigsten Haushalte, sondern auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen gilt.

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. Wie in Deutschland, wurden bei der Entwicklung des Modells Anleihen an der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit genommen. Die intendierte rasche Skalierung auf jährlich bis zu 9.000 Wohnungen verzögert sich derzeit etwas.

Grafik 4: Klassifizierung von leistbarem Wohnen



Quelle: EU Urban Agenda Partnership for Housing (2018), s. auch UNECE & Housing Europe, 2023; IIBW-Übersetzung.

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 Mietensektors sicherzustellen und dadurch Ghettoisierung und soziale Segregation zu verhindern. Die Belegung erfolgt meist mit relativ hohen Einkommensgrenzen und orientiert sich aufgrund der Eigenmittelbeteiligung der Wohnungswerber am Mittelstand. 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 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, 2024).

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 aktuell, den Business Case der Wohnungsgemeinnützigkeit als österreichischen Beitrag zur „New European Bauhaus Rebuild Ukraine“-Initiative zu positionieren (IIBW&NHP, 2024). Zu diesem Zweck wurde das stark zerklüftete WGG auf seine wesentlichen Elemente mit insgesamt nur 18 Paragraphen reduziert.

1.4 WOHNKOSTEN

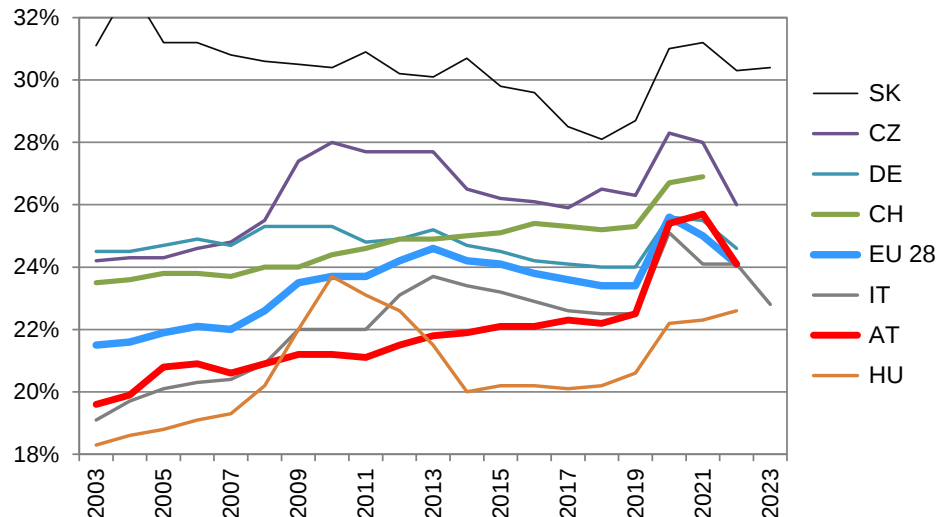
Zur Beurteilung der Entwicklung der Wohnkosten steht einerseits die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung mit den Konsumausgaben für Wohnen innerhalb der Gesamtheit an Gütererzeugung und Dienstleistungen und andererseits die Haushaltsbefragung EU-SILC (Statistik zu Einkommen und Lebensbedingungen) zur Verfügung. Vereinfacht könnte man den ersteren Ansatz als Top-down- und den zweiten als Bottom-up-Zugang beschreiben. Die VGR-Analyse beschreibt den Stellenwert des Wohnens im Wirtschaftssystem, der EU-SILC-Zugang die Einkommensbelastung der Haushalte. Durch die unterschiedliche Perspektive generieren die beiden Quellen abweichende Ergebnisse.

In langer Frist steigt der Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum, wie er im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelt wird (Caldera Sánchez & Johansson, 2011). Dies hat unterschiedliche Ursachen. Für Wohnen wird wegen zunehmender Wohnungsgrößen und Wohnungsqualitäten sowie steigender Marktpreise immer mehr ausgegeben. Gleichzeitig sinkt der Anteil von anderen Konsumgütern (v.a. Nahrungsmittel und Bekleidung) mit steigendem Wohlstand. 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.

Im EU-Durchschnitt stieg der Anteil des Wohnens bis 2013 kontinuierlich an, sank dann bis 2019, um als Folge der Covid-Pandemie sprunghaft anzuspriegen. Seit 2020 ist wieder eine rückläufige Tendenz feststellbar. Die rückläufige Entwicklung in den 2010er Jahren zeigt den hohen Stellenwert niedriger Kapitalmarktzinssätze und Energiekosten für die Kosten des Wohnens. Der Ausschlag zu Beginn der Covid-Pandemie ist durch eine Verschiebung der Konsumpräferenzen, mehr noch aber durch den Ein-

bruch des BIP als Bemessungsgrundlage des Indikators erklärlich. In Österreich stieg die Kennzahl schwächer als im EU-Durchschnitt, setzte sich aber in den 2010er Jahren entgegen dem EU-weiten Trend weiter fort. Der Grund dürfte im ausgeprägten Wohnbauboom dieser Jahre und an den stark gestiegenen Wohnungspreisen und (imputierten) Mieten liegen (Grafik 5).

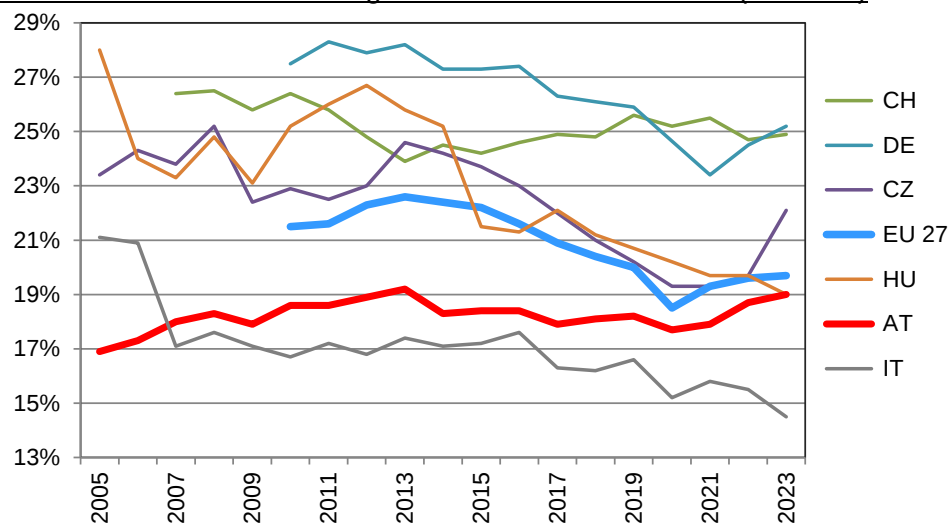
Grafik 5: Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR) 2003 bis 2023



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

Die zweite maßgebliche Datenquelle für die Beurteilung der Wohnkostenbelastung im europäischen Vergleich – EU-SILC – beruht auf Haushaltsbefragungen. Die Wohnkosten beinhalten Mieten-, Betriebs- und Energiekosten, bei Eigentum allerdings nur die Zinszahlungen, nicht den Kapitaldienst. Letzteres ist auch der Hauptgrund dafür, dass diese Kennzahl im EU-Durchschnitt in den Jahren bis 2022 rückläufig war. Gerade in Ländern mit hoher Eigentumsquote bewirkten die historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen sinkende Wohnkosten, auch wenn die Marktpreise für Wohnungseigentum in vielen dieser Länder stark gestiegen sind (Grafik 6).

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



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

In Österreich lag diese Kennzahl lange Jahre bei konstant ca. 18%, stieg zuletzt aber sehr deutlich auf 19%. 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. Seither ist die Kennzahl in Österreich und im EU-Durchschnitt in ähnlichem Ausmaß gewachsen. Gründe sind die stark gestiegenen Kapitalmarktzinsen und Energiekosten.

Der grundsätzlich positive Befund für Österreich wird dadurch getrübt, dass die Entwicklung bis 2021 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. 2023 lag die Wohnkostenbelastung von Eigentümerhaushalten bei 12%, die von Mieterhaushalten bei 28%, im privaten Mietensektor bei sogar 31% (Statistik Austria, 2024a). Mehrere von Armut und Ausgrenzung bedrohte Haushaltstypen sind mit einer stark steigenden Wohnkostenbelastung konfrontiert, etwa Alleinerziehende oder Bezieher:innen von Ausgleichszulagen (Heuberger & Zucha, 2015; Mundt, 2018; Amann & Mundt, 2019; Moussa-Lipp & Verlic, 2023).

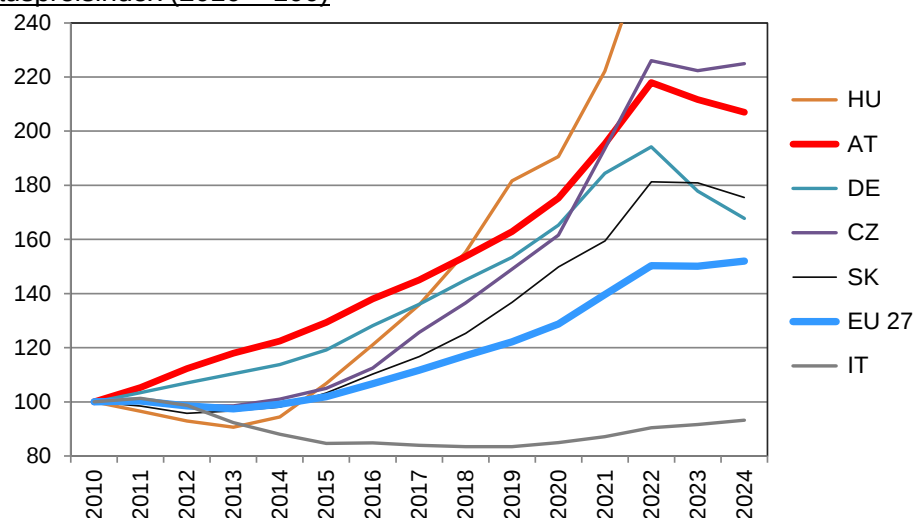
Eine Überbelastung durch Wohnkosten, d.h. wenn mehr als 40% des verfügbaren Nettoeinkommens (unter Berücksichtigung allfälliger Wohnbeihilfen) für Wohnen einschließlich Haushaltsenergie aufgewendet wird, war in Österreich 2023 bei 6% der Haushalte gegeben. Der Wert ist zuletzt wegen stark gestiegener Haushaltseinkommen rückläufig. Im EU-Durchschnitt sind es knapp 9%.

Insgesamt hat sich die 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 über-

Grafik 7: EU Hauspreisindex (2010 = 100)



Anm.: 2024: 1. Quartal im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
 Quelle: Eurostat, IIBW.

mäßigen 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 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 2021/22 von sogar bis zu 12%. Die Hauspreisdynamik lag in dieser Zeit bei mehr als der dreifachen Inflationsrate. Der Höhepunkt wurde im 1. Quartal 2022 erreicht, seither sinkt der Kennwert wieder und ist seit dem 1. Quartal 2023 negativ. Ende 2023 war der Rückgang besonders stark, im Jahresdurchschnitt -3%. Seither hat er sich abgeschwächt. Gebrauchte Wohnimmobilien sind stärker als Erstbezüge vom aktuellen Rückgang betroffen.

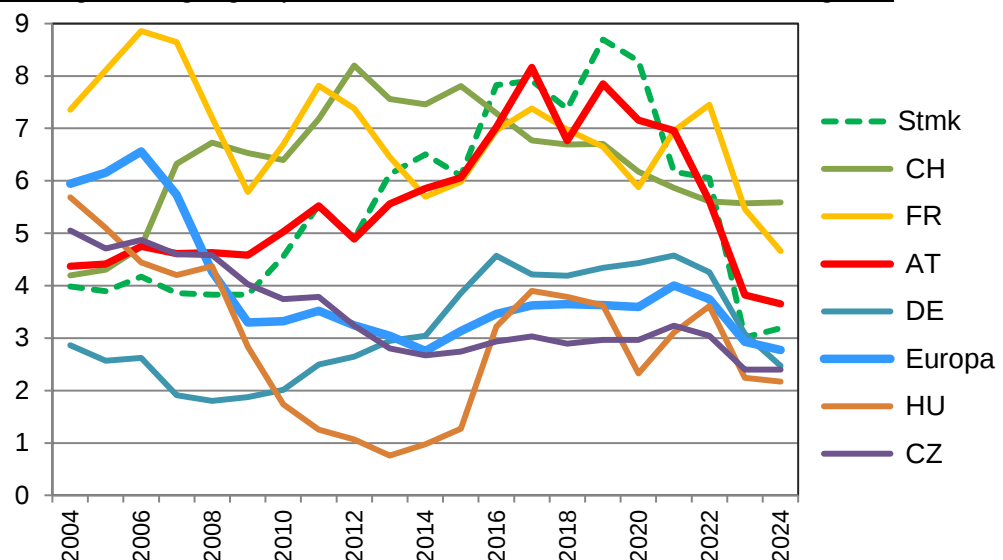
In Deutschland drehte die Dynamik bereits etwas früher und ist deutlich stärker ausgeprägt (zuletzt -8%). Nachdem in vielen EU-Staaten die Immobilienpreise weiter gestiegen (einige nordische und südosteuropäische Staaten), sind war der Durchschnittswert in der Gemeinschaft 2023 bei nur -0,2% und ist seit Ende 2023 schon wieder im Plus.

Ausschlaggebend für die Trendwende bei den Immobilienpreisen in Österreich ab Ende 2022 sind v.a. die stark gestiegenen Kapitalmarktzinsen, verschärft durch die zeitgleich eingeführten Belehnungsregeln (KIM-VO).

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. 2023 gingen die Neubauzahlen aller-

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. 2024: Euroconstruct, Österreich: IIBW-Prognose auf Basis des ersten Quartals.

Quelle: Euroconstruct, 6/2024; Statistik Austria, IIBW.

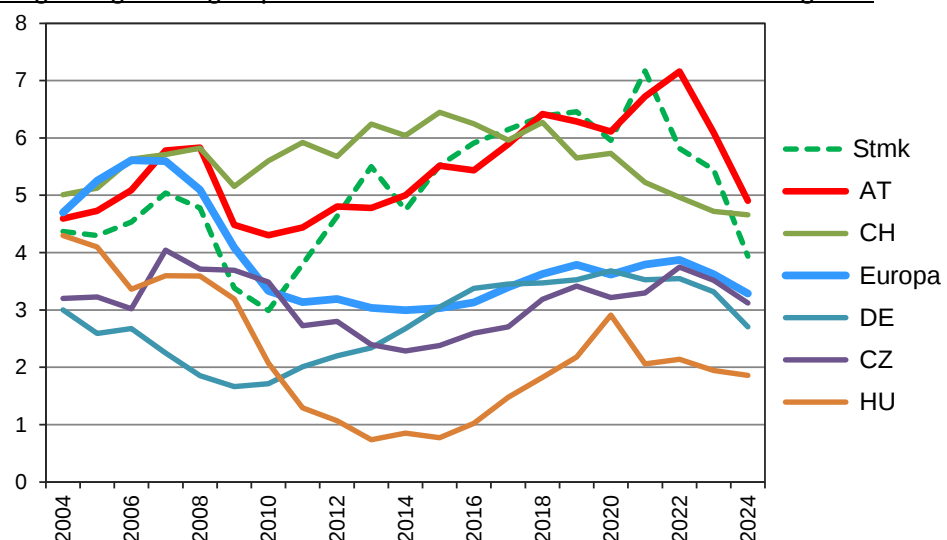
dings in praktisch ganz Europa nach unten. Um die Länder trotz ihrer unterschiedlichen Größe vergleichen zu können, zeigen Grafik 8 und Grafik 9 die Anzahl von baubewilligten bzw. fertiggestellten Wohnungen in Bezug auf die jeweilige Einwohnerzahl. Im europäischen Durchschnitt sank die Zahl baubewilligter Wohnungen pro 1.000 Einwohnern („Euroconstruct“-Länder, nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden) von 4,0 (2021) auf zuletzt 2,9 mit weiter sinkender Tendenz. Deutschland lag während der vergangenen zehn Jahre stets etwas über dem europäischen Durchschnitt, dürfte aber 2024 auf 2,5 sinken. Die östlichen Nachbarländer Österreichs haben Wohnbauraten ähnlich dem europäischen Durchschnitt, während in der Schweiz ähnlich viel wie in Österreich gebaut wurde. Hier fiel der Rückgang wegen der stabil niedrigen Zinsen moderater als bei uns aus.

Grafik 8 verdeutlicht den Neubauboom in Österreich mit zeitweilig bis zu 8 baubewilligte Wohnungen pro 1.000 Einwohner. So drastisch der Absturz der Neubauzahlen seit 2022 ist, liegt die Kennzahl mit 3,8 (2023) weiterhin deutlich über den europäischen und deutschen Werten. Getoppt werden die Österreich-Werte durch die Regionalergebnisse für die Steiermark, wo der Boom seinen Höhepunkt 2019 mit fast 9 baubewilligten Einheiten erlebte, um bis 2022 um fast zwei Drittel auf 3,0 abzusacken.

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 seit 2023 voll am Wohnungsmarkt aus (s. Kap. 2.4.2). In vielen Regionen übersteigt mittlerweile der Wohnungsbedarf die Neuproduktion deutlich (s. Kap. 2.6).

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. Bis 2023 halbierte sich der Wert und nähert sich damit dem europäischen Durchschnitt an.

Grafik 9: Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich



Anm.: Nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden; Prognose 2024 AT: IIBW; alle anderen Länder: Euroconstruct.

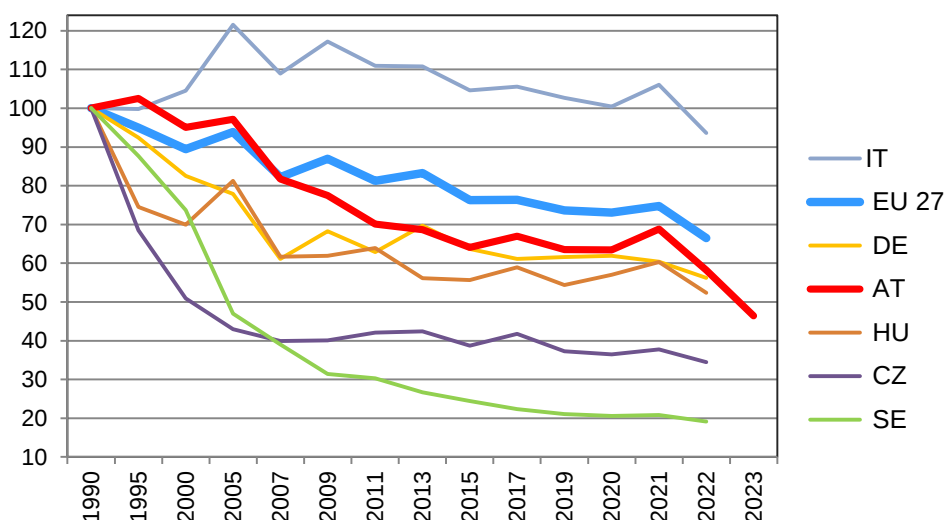
Quelle: Euroconstruct, 6/2024; Statistik Austria; IIBW

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. stagnierten. Das Pandemie-Jahr 2020 brachte kaum Rückgänge der Emissionen im Gebäudesektor, der Wirtschaftsaufschwung 2021 demgegenüber eine deutliche Erhöhung. Die starke Reduktion der Emissionen 2022 ist eng mit dem europaweiten wirtschaftlichen Abschwung verbunden. 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 2022 auf 12% gesunken, liegt damit aber noch immer über den Werten von 2017-2019. Der Anteil liegt im EU-Durchschnitt bei 15% (Umweltbundesamt, 2024a). Aktuelle Zahlen zeigen für Österreich 2023 einen erfreulichen weiteren Rückgang der gebäudebezogenen Emissionen von 9,1 im Jahr 2021 auf aktuell nur noch 5,9 Mio. t CO₂-Äquivalent. Das sind -35% im Zweijahresabstand (Umweltbundesamt, 2024b). 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 CO₂-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; Umwelt-

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 2023: Umweltbundesamt, 2024b.

bundesamt, 2020). Maßnahmen der Wohnbauförderung haben stark zu der positiven Bilanz beigetragen (im Detail siehe Kap. 3.6.4). 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 -81% seit 1990 – trotz hoher Neubauzahlen.

2 WOHNEN IN ÖSTERREICH

2.1 BEVÖLKERUNG

Zu Jahresbeginn 2024 lebten 9,17 Millionen Menschen in Österreich. Im Abstand eines Jahrzehnts wuchs die österreichische Bevölkerung um 628.000 Personen. Dieser Anstieg um 7,4% ist einer der höchsten im EU-Vergleich (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.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Statistik Austria (12/2023) blieb gegenüber der Vorjahresprognose fast unverändert. Für das kommende Jahrzehnt prognostiziert die Statistik Austria ein abgeschwächtes Wachstum von in Summe nur noch 3,5%, also weniger als der Hälfte der vergangenen zehn Jahre (Tabelle 11). Österreich liegt damit weiterhin deutlich über dem EU27-Durchschnitt. Die Bundesländer weisen deutlich unterschiedliche Wachstumsraten auf. Im Zehnjahresabstand besonders stark zugelegt hat Wien (+12,8%). Auch im kommenden Jahrzehnt wird Wien weiterhin überdurchschnittlich wachsen, die Zuwächse der vergangenen Jahre werden aber nicht erreicht. Über dem Durchschnitt liegen auch Vorarlberg und Oberösterreich, während für Kärnten ein leichter Bevölkerungsschwund prognostiziert wird.

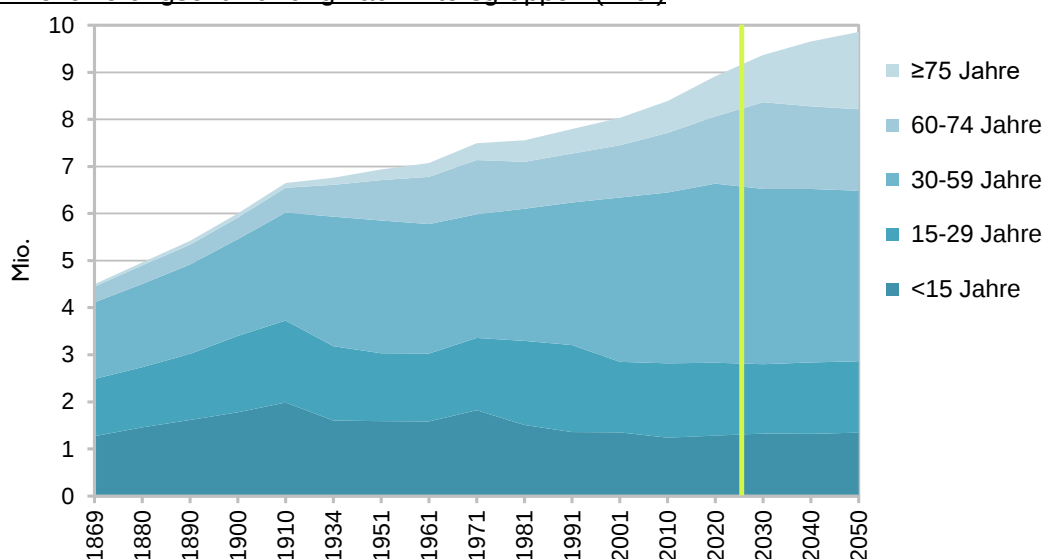
Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern (Jahresanfang)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% '14-'24	7,4%	5,2%	2,2%	6,0%	7,2%	6,7%	4,2%	7,1%	8,8%	12,8%
% '24-'34	3,5%	2,8%	-0,5%	3,5%	3,9%	3,4%	1,7%	3,3%	4,9%	5,4%

Anm.: Jahresanfang

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 12/2023.

Grafik 12: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)



Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 12/2023; IIBW.

Grafik 12 verdeutlicht, dass sich auch in Österreich ein deutlicher demografischer Wandel vollzieht, der in allen Ländern der westlichen Welt zu beobachten ist: Stagnierende oder sinkende Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen treffen auf einen massiven Anstieg der Lebenserwartung, der sich in einem wachsenden Anteil von älteren Bevölkerungsgruppen äußert. Gerade die Gruppen der Über-60-Jährigen und v.a. der Hochbetagten (75+) wachsen 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.

Deutlicher als die Bevölkerung wuchs die Zahl der Haushalte in Österreich. Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2014 und 2024 von 3,76 auf 4,14 Millionen um nicht weniger als 9,9%. Umgekehrt sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 auf 2,2 Personen.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik führen zu einem erheblichen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Abriss und Zusammenlegungen von Wohnungen sowie Leerstand sind weitere Komponenten des Wohnungsbedarfs (s. Kap. 2.6).

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 und 2021 wurde der österreichweite Gebäude- und Wohnungsbestand durch einen Auszug aus dem Register dokumentiert (Statistik Austria, 2023b). Seit 2021 werden jährlich zum Stichtag 31.10. derartige Auszüge erstellt. 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). Daher ist in Bezug auf den Bestand von Hauptwohnsitzwohnungen der Mikrozensus weiterhin die zuverlässigere Quelle.

2023 gab es in Österreich 5,06 Mio. Wohnungen (Statistik Austria, 2024b), davon 4,12 Mio. mit Hauptwohnsitz (81%). In der Steiermark waren es insgesamt 714.000 Wohnungen, davon 570.000 mit Hauptwohnsitz (80%). Der Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz hat im Zehnjahresabstand österreichweit deutlich zugenommen, jedoch mit großen Unterschieden zwischen den Bundesländern (im Detail: Statistik Austria, 2024b).

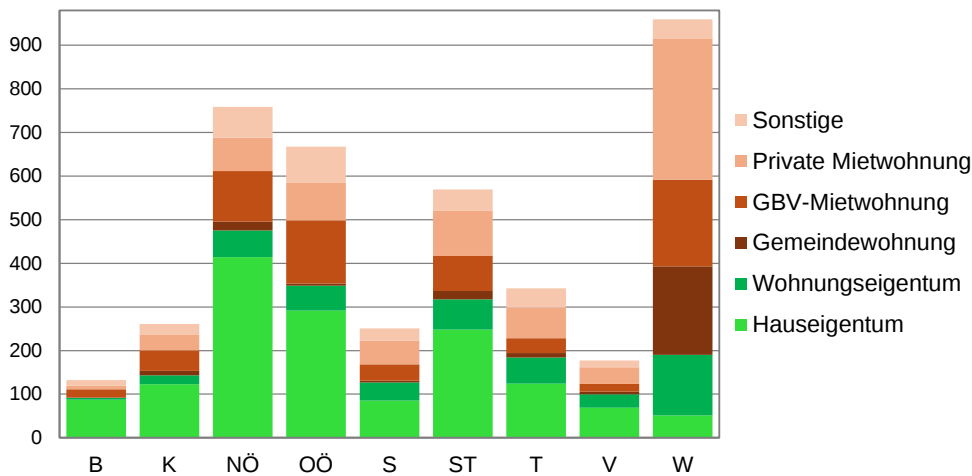
Grafik 13 verdeutlicht die Unterschiedlichkeit des Eigentums- bzw. Mietanteils zwischen den Bundesländern. Die Unterschiede sind zwischen manchen Bundesländern weit größer als die nationalen Werte im internationalen Vergleich (s. Kap. 1.2). Dies ist am Anteil an Eigenheimen ersichtlich (definiert als kleinvolumige Bauten mit ein oder zwei Wohneinheiten im Eigentum des Bewohners). Besonders hoch liegt deren Anteil im Burgenland (66% der Hauptwohnsitze) und Niederösterreich (53%). In der Steiermark sind es demgegenüber nur 42% und in Wien 5%. Demgegenüber sind mehr als drei Viertel des Bestands in der Bundeshauptstadt Mietwohnungen, davon 41% soziale (Gemeinde) und leistbare (GBV) Mietwohnungen und weitere 22% mietregulierte private Mietwohnungen (Altverträge und Richtwert). Zusammen sind in Wien also 63% des Bestands an Hauptwohnsitzen sozial gebundene Mietwohnungen. Das ist auch im internationalen Vergleich ein absolut herausragender Wert. In den Bundesländern reicht dieser Anteil von 13% in Tirol bis 23% in Oberösterreich. In der Steiermark sind es 18%, im Österreichdurchschnitt knapp ein Drittel.

Prozentuell nimmt der Anteil an Gemeindewohnungen über die Jahre leicht ab (weil der neu gestartete Neubau von Gemeindewohnungen in Wien statistisch noch kaum durchschlägt), private Mietwohnungen und GBV-Mietwohnungen nehmen leicht zu. Besonders stark wuchs ab der Mitte der 2010er Jahre

die Zahl an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Angesichts des aktuell starken Rückgangs an Fertigstellungen dürfte diese „Reserve“ aber wieder schrumpfen.

Die Qualität der österreichischen Wohnungen hat sich in den letzten Jahrzehnten massiv verbessert. Bereits rund 94% der Hauptwohnsitzwohnungen zählten 2023 zur Ausstattungskategorie A (Bad, WC und Zentralheizung). Hauptwohnsitzwohnungen sind durchschnittlich 102m² groß. Während aber in der Vergangenheit die Wohnungsgrößen in allen Bestandssegmenten sukzessive anstiegen, bewirkt das dynamisch Marktgeschehen stagnierende und sogar rückläufige Wohnungsgrößen im großvolumigen Bereich, während die Eigenheime weiterhin größer und größer werden (Mikrozensus 2023 und Vorjahre; Statistik Austria, 2024a). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bereits bei fast 47m²

Grafik 13: Rechtsverhältnisse von Hauptwohnsitzen nach Bundesländern 2023



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2023.

Tabelle 14: Wohnungsbestandssegmente in Österreich und Wien 2023 (in 1.000)

	Hauptwohnsitze										ohne Hauptwohnsitz		Gesamt	Anteil ohne HWS
	Gesamt	Eigenheime	Mehrwohnungsbau											
			MRG				WEG	WGG	Gemeinde	Sons-tige	1-2 WE	> 2 WE		
			gesamt	Altverträge	Richtwert	Frei/angemessen								
Österreich	4.120	1.430	800	50	280	470	550	690	280	370	380	560	5.060	19%
		35%	19%	1%	7%	11%	13%	17%	7%	9%				
Steiermark	570	240	102				78	81	19	49	60	85	714	20%
		42%	18%				14%	14%	3%	9%				
Wien	960	50	330	40	170	120	140	190	200	40	30	110	1.100	13%
		5%	35%	4%	18%	13%	15%	20%	21%	5%				
Ö ohne Wien	3.160	1.380	470	10	110	350	410	500	80	330	350	450	3.960	20%
		44%	15%	0%	4%	11%	13%	16%	3%	10%				

Anm.: Eigenheim: kleinvolumig mit 1-2 Wohneinheiten und vom Eigentümer bewohnt; 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 m²; Angemessene Mieten: "andere Hauptmietwohnung", Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss ab 3/1994, Kat A-C, > 130 m²; 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 2023, AGWR, IIBW.

(Statistik Austria, 2024a), am geringsten in Wien mit 37m² (aufgrund des hohen Anteils an Geschößwohnungen), am höchsten im Burgenland mit fast 56m² (hoher Anteil an Eigenheimen). Besonders hoch ist die Wohnfläche beim Haushaltstyp Single-Senioren-Haushalten mit über 85m², was auf erhebliche Wohnflächenpotenziale und ineffiziente Flächennutzung hindeutet. Die Wohnfläche pro Person wächst zwar weiterhin, der Zuwachs hat sich aber verlangsamt.

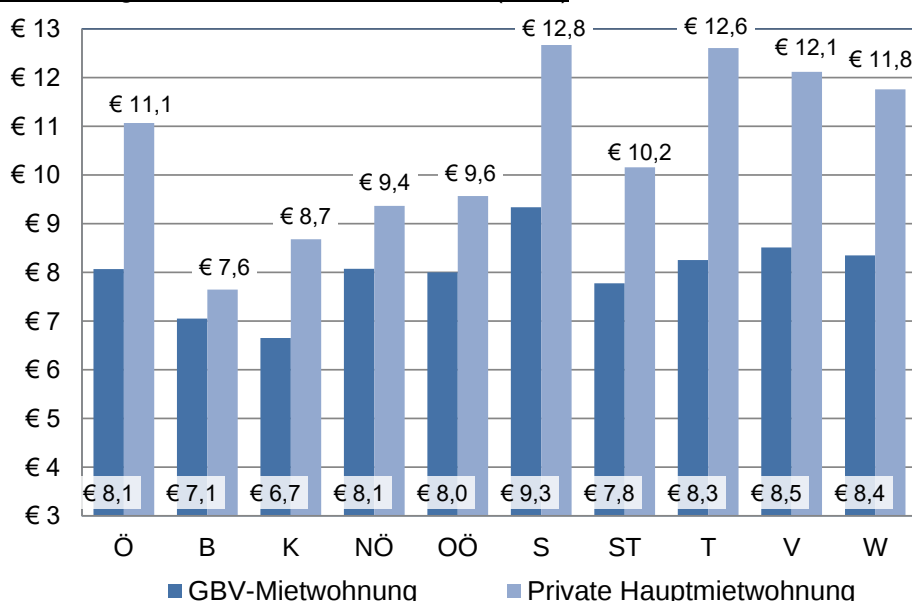
2.3 WOHNKOSTEN

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, 2024a). 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.

2023 wendeten die österreichischen Haushalte gemäß EU-SILC im Median 7,2 €/m² für ihre Wohnungen auf. Die Haushalte leben deutlich günstiger in Eigenheimen mit 3,9 €/m², demgegenüber deutlich teurer in Mietwohnungen mit 12,- €/m² 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.

Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Mikrozensus, Grafik 15). Im österreichischen Durchschnitt liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen bei 8,1 €/m² und damit um 27% niedriger als in privaten Mietwohnungen (11,1 €/m², „brutto kalt“). Im Fünfjahresdurchschnitt sind die privaten Mietwohnungen um 4,0%, die gemeinnützigen und kommunalen Mietwohnungen um jeweils ca. 3,0% angestiegen. Die Inflationsrate lag im selben Zeitraum bei 4,4%.

Grafik 15: Wohnungsaufwand GBV/Private 2023 (€/m²)



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 8,1 €/m², deutlich niedriger nur in Kärnten und im Burgenland mit 6,7 bzw. 7,1 €/m², höher in Salzburg mit 9,3 €/m². Bei privaten Mietwohnungen sind die Unterschiede größer. Vergleichsweise günstig wohnen die Haushalte mit 7,6 €/m² im Burgenland, wesentlich teurer demgegenüber in Salzburg, Tirol und Vorarlberg mit annähernd 13,- €/m², sowie in Wien mit knapp unter, 12,- €/m² („brutto kalt“). 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. Die großen gemeinnützigen Wohnungsbestände in Österreich tragen jedenfalls 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 €/m² geschätzt. GBV-Wohnungen (Miete und Eigentum) entfalten demnach eine geschätzte kostendämpfende Wirkung von rund € 1,3 Mrd. pro Jahr.

Gemeinnützige Bestandsmieten stiegen im Fünfjahresdurchschnitt (2019-2023) mit 3,0% deutlich unter der Inflationsrate. Die Wohnkostendynamik der privaten Mietwohnungen war im Fünfjahresdurchschnitt mit 4,0% um einiges höher, vor allem wegen den hohen Preissteigerungen 2022 und 2023 aufgrund der nachgeholten Inflationsanpassungen (+4,8%/+9,0%). Der im Dezember 2023 beschlossene Mietpreisdeckel (3. MILG: Mietrechtliches Inflationslinderungs-gesetz) zeigt also eine nur sehr beschränkte Wirkung. Er reguliert die jährlichen Erhöhungen von Kategoriemieten, Richtwertmieten und von bestimmten Entgeltbestandteilen von gemeinnützigen Mietwohnungen (Finanz, 2024). Keine Auswirkungen hat der Mietpreisdeckel hingegen auf einen großen Anteil der privaten Mietwohnungen: Rund 60% der privaten/kommerziellen Mietverhältnisse sind „frei“ oder „angemessen“ und daher vom Mietpreisdeckel nicht betroffen (Kössl, 2023). Die starke Preisdynamik von neu errichteten Wohnungen 2022 und 2023 ist auf die turbulenten Entwicklungen bei Bau- und Grundstückspreisen sowie den stark gestiegenen Zinsen zurückzuführen.

2.4 WOHNUNGSNEUBAU

2.4.1 WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN

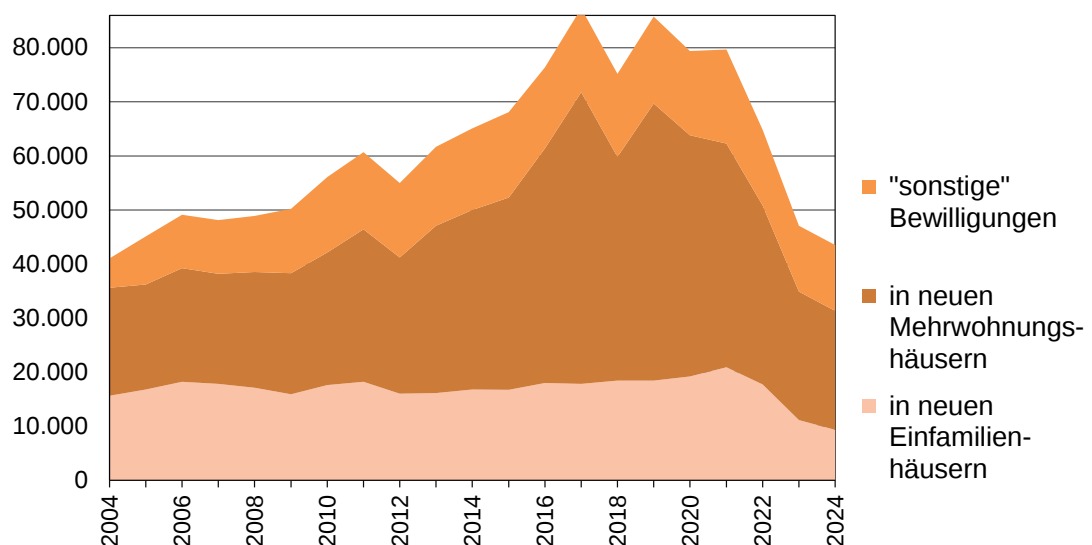
Der Wohnungsneubau in Österreich erlebte bis in die späten 2010er Jahre einen lange anhaltenden Boom mit Höchstwerten von über 85.000 baubewilligten Einheiten. Auch in den Jahren der Covid-Pandemie blieb die Bauleistung sehr hoch (Grafik 16). Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden.

Der Boom ist eindeutig vorüber, seit 2019 habe sich die Bewilligungszahlen mehr als halbiert. Sie lagen 2023 um -35% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Vergleichsweise moderat war der Rückgang bei neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden, deutlich stärker bei Eigenheimen (-37% zum zehnjährigen Durchschnitt) und Geschoßwohnungen (-41%). Gegenüber dem Höchststand von über 50.000 Geschoßwohnungen 2017/19 wurden 2023 weniger als 24.000 baubewilligt. 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). 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 waren (s. (s. Kap. 5.3 und 5.7).

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 abgefedert. Da aber auch die Gebäudesanierung wegen der hohen Preise schwächelt, sind Kapazitätsanpassungen mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf die Beschäftigung wohl unvermeidlich.

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

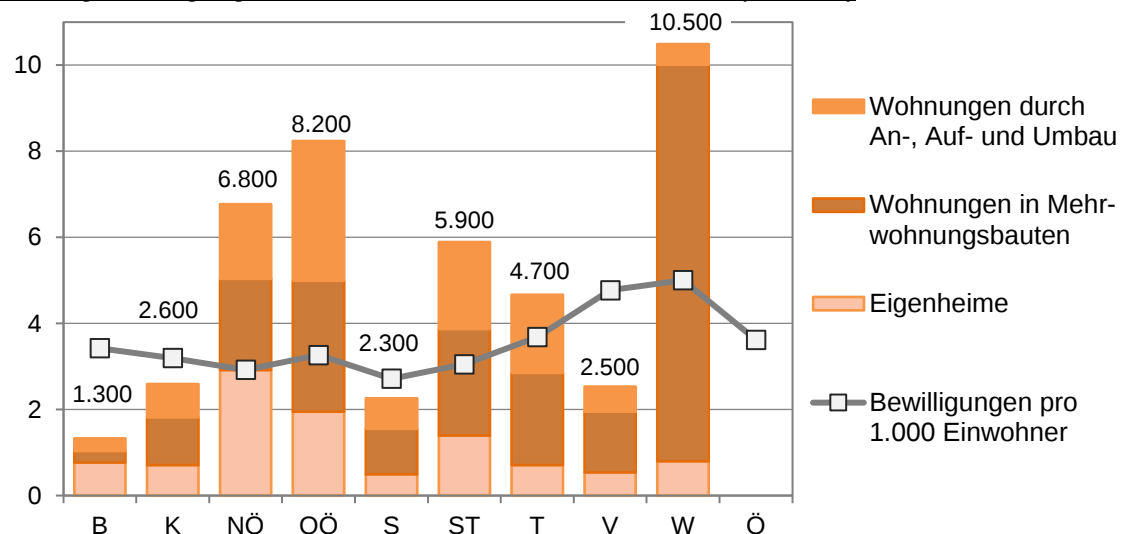
Grafik 16: Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2024



Anm.: „Sonstige“ Bewilligungen betreffen neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in neuen Nicht-Wohnbauten (für Wien geschätzt). 2024 IIBW-Prognose auf Basis 1-3 Q 2024.

Quelle: Statistik Austria AGWR, IIBW.

Grafik 17: Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2023-2024 (in 1.000)



Anm.: Bewilligungen pro 1.000 Einwohner in Bezug nur auf „neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“ 2024: IIBW-Schätzung auf Basis verfügbarer Quartale.

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

Wert von 3,8 (2023) bzw. 3,7 (2024, IIBW-Schätzung) noch immer über dem europäischen Durchschnitt, aber weit unter den Höchstwerten von fast 8 Ende der 2010er Jahre (Euroconstruct). Unter den österreichischen Bundesländern hatte 2023 Wien (5,3), Vorarlberg (5,1) und Tirol (4,0) bezogen auf die Einwohnerzahl überdurchschnittliche, Salzburg (2,8) und die Steiermark (3,0) unterdurchschnittliche Neubauvolumina.

2.4.2 FERTIGSTELLUNGEN

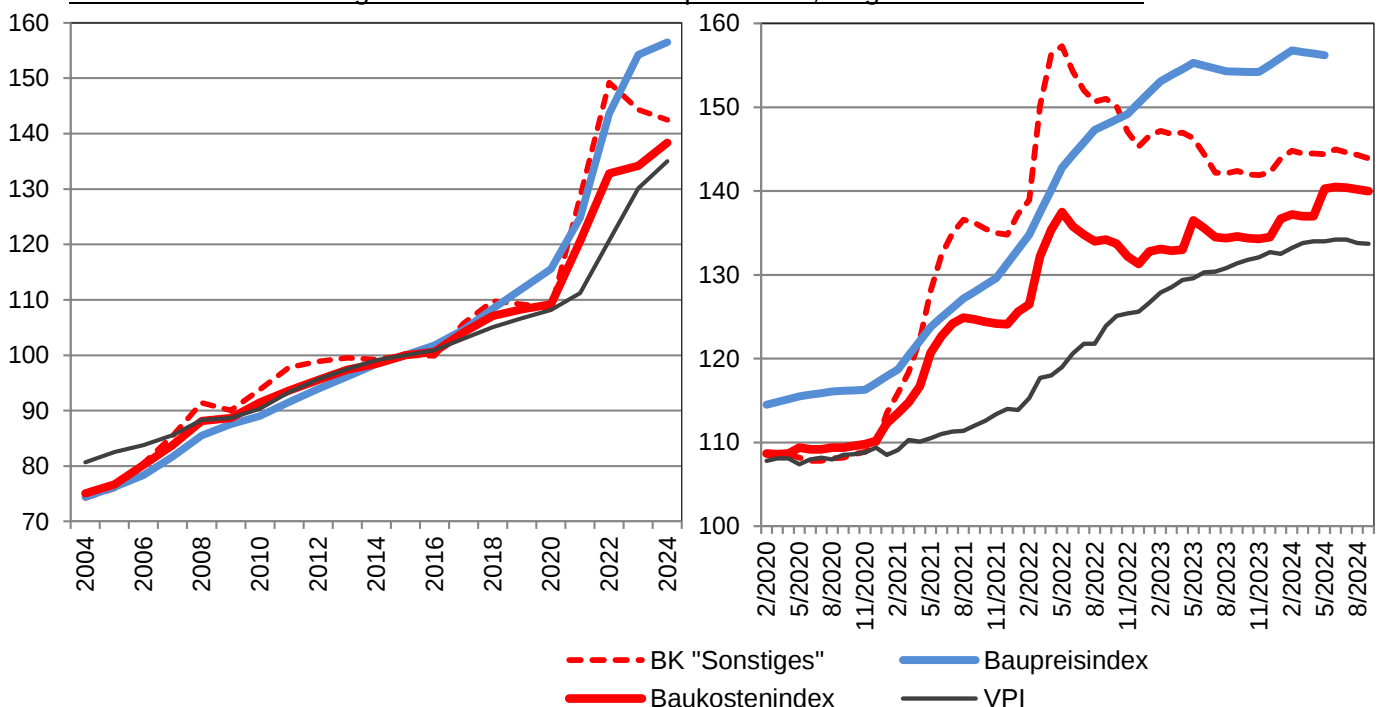
Die Daten der Statistik Austria zu den Baufertigstellungen werden sukzessive besser und rezenter, stehen aber noch nicht quartalsweise zur Verfügung. Wie bei den Bewilligungen müssen die Daten für neue Wohnungen durch An-, Auf-, und Umbautätigkeit in Wien geschätzt werden. Die Fertigstellungszahlen zeigen eine ähnliche Entwicklung wie die Bewilligungen, jedoch mit zeitlicher Verzögerung von zwei bis drei Jahren. Die Fertigstellungen erreichten deshalb 2022 mit rund 78.200 ihren Höhepunkt. Seit damals geht es aber auch hier rasant nach unten: Aufgrund der niedrigen Bewilligungszahlen kann geschätzt werden, dass 2025 nur noch rund 50.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt werden dürften, mit weiterhin sinkender Tendenz.

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.

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



Anm.: BK „Sonstiges“ sind v.a. Material- und Energiekosten
 Quellen: Statistik Austria; 2024a: IIBW-Prognose.

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. Dem standen weiterhin moderat steigende Baukosten gegenüber – das sind die Vorlaufkosten der Bauwirtschaft, unterteilt in Personal- und sonstige Kosten (= Material- und Energiekosten). 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 der Baukostenentwicklung war im Mai 2022 erreicht. Seither entwickelten sich die Baukosten seitwärts und näherten sich wieder der Gesamtteuerung an.

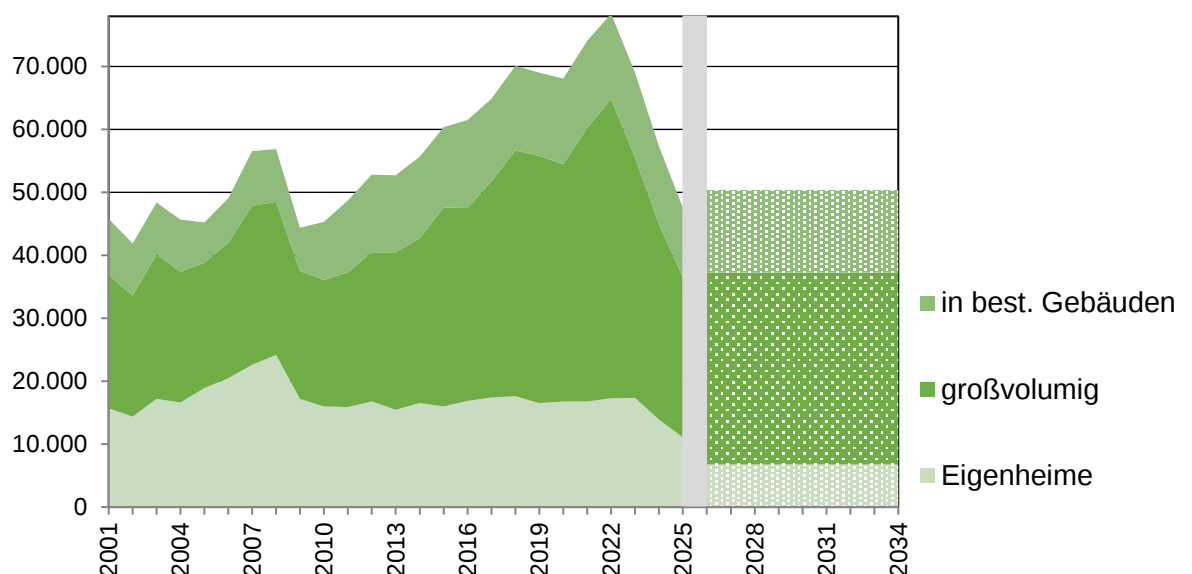
Anders die Baupreise, die auch nach Mai 2022 unvermindert weiter stiegen und erst Mitte 2023 einen Höhepunkt erreichten und seither nur unwesentlich gesunken sind. Die Differenz zwischen Baukosten und Baupreisen wird landläufig als Marge der Bauwirtschaft interpretiert. Um wieder leistbare Wohnungen realisieren zu können, kommt einer Annäherung der dargestellten Kurven große Bedeutung zu.

2.6 WOHNUNGSBEDARFSSCHÄTZUNG

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein politisch 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“, eine Entwicklung, die bei sinkenden Zinsen wieder zu erwarten ist.

Die Datenlage ist lückenhaft, was Schätzungen für etliche Inputdaten nötig macht. Das IIBW führt seit eineinhalb Jahrzehnten regelmäßige Wohnungsbedarfsschätzungen durch. Im Vergleich zu anderen

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



Quelle: Statistik Austria; Schätzmodell: IIBW

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 darauffolgend 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 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 (12/2023) 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 erbten 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. Für die Steiermark wurde ein Bedarf von jährlich knapp 6.000 neu zu errichtenden Wohneinheiten ermittelt. Das ist um etwa -40% weniger als im Durchschnitt des vorangegangenen Jahrzehnts, liegt aber im Bereich der 2010er Jahre. Die regionalen Unterschiede sind sehr groß (IIBW, 2023b). 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.

3 WOHNBAUFÖRDERUNG BUNDESLÄNDER

3.1 FINANZAUSGLEICH UND WOHNBAUPAKET

Im komplexen Kompetenzgeflecht zwischen Bund und Länder wurden 2023/24 mehrere Weichenstellungen mit voraussichtlich langfristigen Auswirkungen getätigt.

3.1.1 ZUKUNFTSFONDS IM RAHMEN DES FINANZAUSGLEICHS 2024

Die Wohnbauförderung spielte in allen Finanzausgleichen seit ihrer Verlängerung 1989 eine wesentliche Rolle (s. Amann, 2023). Im Laufe der Zeit wanderten aber immer mehr Kompetenzen vom Bund zu den Ländern, zuletzt 2017 die Einhebung und Tarifgestaltung des Wohnbauförderungsbeitrags. Die Verhandlungen zum Finanzausgleich 2024 wurden von interessenpolitischen Forderungen für eine Aufstockung der Wohnbauförderung und eine Zweckbindung von Rückflüssen und Wohnbauförderungsbeitrag begleitet.

Berücksichtigt wurden Wohnbauthemen schließlich in den Regelungen zum sog. „Zukunftsfonds“ (§ 23 Abs. 4 Z. 2 FAG 2024), der zusätzliche Bundesmittel für die Länder vorsieht. Demnach sind 27,25% der Mittel, das sind 2024 € 300 Mio., an die Erreichung folgender Ziele gebunden:

- Zurverfügungstellung bzw. Erhalt von mehr leistbarem Wohnbau;
- Mehr (insbesondere thermische) Sanierungen des Bestandes und Nachverdichtung;
- Bodenschonende Baulandnutzung;
- Renovierungsquote der öffentlichen Gebäude in Höhe von 3% bis 2028;
- Wahlweise Erreichung folgender Ziele:
 - Erreichung von Sanierungsausgaben im Ausmaß von 30% des durchschnittlichen Wohnbauförderungsbeitrags 2018-2022 und jährliche Erhöhung um mindestens 2 Prozentpunkte;
 - Schwerpunktverlagerung auf bodenschonende Wohnraumschaffung: Im Durchschnitt 2024-2028 sollen mehr geförderte Wohnungen durch Sanierung, Zubau, Einbau und Aufstockung, Abbruch-Neubau-Sanierungen, Verdichtungssanierungen, Baulückenschlüssen in Siedlungsschwerpunkten, Neubauten auf Flächen mit ÖV-Güteklasse A, B und C sowie Neuerrichtungen auf bereits versiegelten Flächen entstehen als durch Neuerrichtungen auf bislang nicht versiegelten Flächen neu.

Die wohnungsbezogenen Mittel des Zukunftsfonds steigen im Ausmaß der WIFO-Inflationsprognose bis 2028 auf € 330 Mio.

Der Zukunftsfonds trägt somit zu einer Umorientierung der Wohnbauförderung vom Neubau zur Sanierung sowie zu bodenschonendem Bauen bei.

3.1.2 WOHNBAUPAKET 2024 – MAßNAHMEN IM WIRKUNGSBEREICH DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Bundesregierung hat im Februar 2024 ein Konjunkturpaket für den Wohnbau präsentiert, das im März und April 2024 (mit umfassenden Abänderungsanträgen) beschlossen wurde. Das Gesamtvolumen wird auf > € 2,5 Mrd. geschätzt (Parlamentsdirektion, 2024). Das breitgefächerte Paket betrifft Maßnahmen, die im Rahmen der Wohnbauförderung der Länder umzusetzen sind, sowie eine Reihe anderer Maßnahmen zur Stimulierung des Baugeschehens (Kap. 3.1.3). Die die Wohnbauförderung betreffenden Maßnahmen sind:

a) € 1 Mrd. Zweckzuschüsse an die Länder für großvolumigen Neubau und Sanierung

Jeweils € 390 Mio. sollen für je 10.000 Eigentums- (inkl. Miete mit Kaufoption) und Mietwohnungen verwendet werden, die verbleibenden € 220 Mio. für die umfassende Sanierung von ca. 5.000 GBV-Wohneinheiten. Ursprünglich sollten 2024 ein Viertel, 2025 die Hälfte und 2026 ein Viertel der Mittel in Anspruch genommen werden. Angesichts der zeitlichen Enge wurde die 2024 abzurufenden Mittel auf ein Achtel halbiert.

Die Aufteilung der Neubauförderung auf die Länder erfolgt nach deren Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitze), die der Sanierungsförderung nach einem Schlüssel gem. vorhandener GBV-Mietwohnungsbestände.

Voraussetzung für die Neubauförderung sind verdichtete Bauweisen und eine Mindestausstattung mit PV. Die Neubauförderung kommt – in Abhängigkeit von den Förderungsmodellen der Länder – gleichermaßen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern zugute. In den meisten Bundesländern spielen gewerbliche Bauträger eine große Rolle beim geförderten Eigentum, in einigen, z.B. Wien oder Salzburg, auch bei geförderter Miete. Bei gewerblichen Förderungswerbern unterliegen Mieten und Verkaufspreise auf Förderungsdauer bzw. für mindestens 25 Jahre dem WGG-Kostendeckungsprinzip. Auch sind in jedem Fall spekulative Gewinne unterbunden, indem Weiterverkauf und Vermietung der geförderten Wohnungen auf Dauer von 15 Jahre reguliert sind (Gewinnabschöpfung bzw. Richtwert ohne Zuschläge gem. § 15h WGG).

Die Wahl der Förderinstrumente ist den Ländern überlassen. Dies bewirkt unterschiedliche Rückflüsse an den Bund. Die Ausgestaltung der Maßnahme favorisiert Zuschussförderungen gegenüber Darlehen oder Annuitätenzuschüssen. Angesichts dessen wenden die meisten Länder Zuschussförderungen an.

Für die über Zweckzuschüsse bereitgestellten Bundesmittel (Wohnraum-Bau-Offensive, Zinsunterstützungen) müssen die Länder die Additionalität bei der Antragstellung und in jährlichen Berichten nachweisen. Als Referenz gelten die durchschnittlichen Förderungszusicherungen 2022/2023. Es besteht Berichtspflicht (Parlamentsdirektion, 2024).

Die Maßnahme wurde im Rahmen einer Änderung des Finanzausgleichsgesetzes 2024 umgesetzt. Es sollen Investitionen von ca. € 5 Mrd. ausgelöst und 40.000 Arbeitsplätze gesichert werden.

Tatsächlich ist die Inanspruchnahme dieser Zweckzuschüsse in den meisten Bundesländern schleppend. Problematisch ist insbesondere bei der Neubauförderung die „Additionalität“. Aus mehreren Bundesländern wird zurückgemeldet, dass die entsprechenden Mittel gar nicht in Anspruch genommen werden. Die zusätzlich für Sanierungen im gemeinnützigen Sektor zur Verfügung gestellten Mittel werden demgegenüber besser angenommen. Die Steiermark dürfte nach derzeitiger Einschätzung am besten in der Lage sein, die Bundesmittel in Anspruch zu nehmen (s. Kap. 4.5, S. 59).

Es bestehen interessenpolitische Bemühungen, allfällig nicht ausgeschöpfte Mittel weiterhin für leistbaren Wohnbau und die Dekarbonisierung des Wohnungsbestands nutzen zu können.

b) Zinsenstützung Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung

Die Länder können zusätzliche Wohnbaudarlehen über die Bundesfinanzierungsagentur (ÖBFA) zu einem Zinssatz von 1,5% p.a. aufnehmen und sie bis zu einem Volumen von jeweils € 200.000 an

Förderwerber weitergeben. Die Zinsdifferenz wird vom Bund beglichen, vorderhand allerdings nur bis 2028. Der geschätzte Förderaufwand beläuft sich auf nur ca. € 35 Mio. Die Länder können aus eigenen Mitteln diese Darlehen weiter vergünstigen. Mindestlaufzeit sind 25 Jahre. Für die Maßnahme ist vorderhand ein Darlehensvolumen von € 500 Mio. angesetzt. Die Aufteilung auf die Länder folgt der Bevölkerungszahl. Auch bei dieser Förderung gelten Antispekulationsregeln für Weiterverkauf oder Vermietung gem. § 15h WGG.

Die Zinsunterstützung ist vorderhand auf die Dauer des bestehenden Finanzausgleichs beschränkt. Das verursacht große Unsicherheiten bei den Darlehensnehmern und hemmt die Inanspruchnahme der Förderung. Um dem entgegenzuwirken haben die Länder die Maßnahme in unterschiedlicher Weise adaptiert. In Kärnten werden Zinszuschüsse auf Kredite für Häuslbauer zusätzlich zur bisherigen Eigenheimförderung bis max. € 12.000 vergeben. Ähnliches ist in Niederösterreich vorgesehen, mit Einmalzuschüssen für Häuslbauer zusätzlich zum bisherigen Landesdarlehen bis max. € 10.000. In Oberösterreich wird durch die Maßnahme der Zinssatz für das bestehende Instrument der Förderdarlehen von 3% auf 1,5% reduziert. Die Umsetzung in der Steiermark ist in Kap. 4.5 dargestellt.

3.1.3 WOHNBAUPAKET 2024 – SONSTIGE MAßNAHMEN

a) Befristet erhöhte AfA für Wohnungsneubauten

Für zwischen 2024 und 2026 fertiggestellte Bauten gilt für jeweils drei Jahre eine Verdreifachung der AfA (Absetzung für Abnutzung, § 124b EStG 1988, BGBl.Nr. 400/1988), für Wohnbauten also typischer Weise 4,5% p.a. Voraussetzung dafür ist die Erreichung von „Gebäudestandard Bronze“ gem. OIB-Richtlinie 6, basierend auf dem „klimaaktiv Kriterienkatalog“. Diese Voraussetzung wird als anspruchsvoll aufgefasst.

b) Sanierungsbonus („Öko-Zuschlag“ für Wohngebäude)

Für thermisch-energetische Sanierungen von Wohnbauten oder die Dekarbonisierung des Heizungssystems kann ein Zuschlag auf die Betriebsausgaben bzw. als Werbungskosten von 15% in Ansatz gebracht werden (§ 124b EStG 1988). Doppelförderungen sind ausgeschlossen. Die Förderung ist auf 2024/2025 befristet.

Grundsätzlich ist auch in der Sanierung Herstellungsaufwand auf Restnutzungsdauer abzusetzen. Schon bisher gab es beschleunigte Abschreibungsmöglichkeiten, z.B. für Sanierungen unter Inanspruchnahme von Länderförderungen. Diese Regelung wird nun auch auf Maßnahmen mit Bundesförderung ausgeweitet.

Ein Sonderprogramm des Energieeffizienztopfes des Umweltförderungsgesetzes für GBV-Mietwohnungen über je € 120 Mio. für 2024 und 2025 war ohne gesetzliche Anpassung umsetzbar.

c) "Handwerkerbonus plus"

Förderbar sind jegliche Sanierungsmaßnahmen in Wohnbauten jeglicher Rechtsform, beschränkt auf Arbeitskosten, im Ausmaß von 20% der Kosten von bis zu € 10.000 netto pro Förderwerber, Wohneinheit und Kalenderjahr. Es ist ein Fördervolumen von max. € 300 Mio. vorgesehen. Anderweitig geförderte Maßnahmen und auch eine Koppelung mit dem Sanierungsbonus sind ausgeschlossen. Die Leistungen müssen von befugten Unternehmen mit Sitz in Österreich erbracht werden. Die Förderung gilt für Maßnahmen, die ab März 2024 begonnen und Ende 2025 abgeschlossen werden. Die Abwicklung liegt bei der Buchhaltungsagentur des Bundes im Auftrag des Wirtschaftsministeriums.

d) Abschaffung Gebühren Grundbucheintragung und Pfandrechtseintragung für Eigentum

Die Grundbucheintragungsgebühr (1,1% des Kaufpreises gem. Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984) und die Pfandrechtsgebühr (1,2% der besicherten Hypothek) entfallen bei der Anschaffung von Wohnimmobilien zur Eigennutzung (Eigenheime und Eigentumswohnungen) bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000. Der Gebührenentfall kommt nur bei Kaufpreisen bis € 2 Mio. zur Anwendung. Die max. Entlastung beträgt € 11.500 pro Haushalt. Auch diese Maßnahme ist auf zwei Jahre bis Mitte 2026 befristet. Innerhalb des ersten halben Jahres des Inkrafttretens wurden mehr als 12.000 Anträge eingereicht (DerStandard, 12.11.2024).

e) Aufstockung Wohnschirm

Mit dem Initiativantrag 3946/A wurde eine Aufstockung des erfolgreichen Subjektförderungsinstruments „Wohnschirm“ um € 60 Mio. beschlossen. Das Programm steht in der Verantwortung des Sozialministeriums. Seine Abwicklung wurde per Ausschreibung 2022 an die Volkshilfe Wien vergeben.

f) Kompetenzänderung für Wohnraummobilisierung (Leerstandsabgaben)

Die Lenkung des Wohnungsmarkts mittels Abgaben war zuvor verfassungsrechtlich Bundessache. In Länder- bzw. Gemeindekompetenz waren nur Abgaben, die betragsmäßig in einem Verhältnis zu den durch den Leerstand ausgelösten Aufwendungen der Gemeinden stehen. Die Größenordnung lag typischer Weise bei unter 1,- €/m² Nutzfläche pro Monat. Dies wurde häufig als zu gering aufgefasst, um marktmäßige Lenkungseffekte auszulösen. Mehrere Bundesländer wurden 2022 hinsichtlich Leerstandsabgaben aktiv. Entsprechende gesetzliche Grundlagen wurden in der Steiermark, Tirol und Salzburg geschaffen. Mittels einer Änderung des Art. 11 Abs. 1 Z 3 Bundesverfassungsgesetz zum „Volkswohnungswesen“ wurden nunmehr „öffentliche Abgaben zum Zweck der Vermeidung der Nicht- oder Mindernutzung“ in die Kompetenz der Länder überführt werden (BGBl. Nr. 47/2024).

g) Verfassungsrechtliche Absicherung der Vertragsraumordnung

In nur mittelbarem Zusammenhang mit dem Wohnbaupaket des Bundes wurde die Vertragsraumordnung mittels B-VG-Novelle verfassungsrechtlich abgesichert (BGBl. Nr. 89/2024).

h) Verlängerung der „Liebhaberei“-Regelung auf 25 Jahre

Mit der Verlängerung des „absehbaren Zeitraums“ bei steuerlicher Anerkennung von Vermietungen im Rahmen einer Novellierung der Liebhabereiverordnung soll erreicht werden, dass auch aufwendigere thermisch-energetische Sanierungen in mietregulierten Beständen mit verringertem Risiko für die Eigentümer umsetzbar sind.

3.1.4 BEWERTUNG DES WOHNBAUPAKETS DES BUNDES

Wohnen hat in der interessenpolitischen Auseinandersetzung auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene stark an Stellenwert gewonnen. Dies spiegelt sich auch in der sehr aktiven Medienberichterstattung. Dieser Entwicklung ist geschuldet, dass Wohnen zu einem Thema beim Finanzausgleich 2024 geworden ist. In der Analyse der Parlamentsdirektion (2024) wird das Fehlen einer wirkungsorientierten Folgenabschätzung des Wohnbaupakets kritisiert. Bei einzelnen der Maßnahmen (Handwerkerbonus, Abschaffung Gebühren) werden erhebliche Mitnahmeeffekte erwartet. Es wird davor gewarnt, dass das Wohnbaupaket mittelfristig prozyklisch wirken könnte. Kritisch angemerkt wird weiters der durch das Paket möglicherweise ausgelöste zusätzliche Bodenverbrauch.

Ein halbes Jahr nach Beschlussfassung des Wohnbaupakets kann von einem Aufschwung der Wohnbauproduktion in Österreich noch keinesfalls gesprochen werden. Die Baubewilligungszahlen waren auch im 2. Quartal 2024 stark rückläufig, die Arbeitslosenzahlen im Sektor steigen weiter. Branchenvertreter rechnen mit einer Erholung eher 2026 als 2025. Die Hoffnung auf eine rasche Wirksamkeit der Maßnahmen wurde somit nur teilweise erfüllt. Weiterhin hindernde Rahmenbedingungen sind das generelle konjunkturelle Umfeld, die weiterhin hohen Baupreise und Zinsen sowie die weiterhin geltende KIM-Verordnung. Die Krise ist hartnäckiger als erwartet.

3.2 FÖRDERUNGSGEBARUNG

3.2.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Seit der Umwandlung der Zweckzuschüsse des Bundes in Ertragsanteile 2008 bestehen nur mehr zwei Quellen für die Finanzierung der Wohnbauförderung: nicht zweckgebundene Rückflüsse aus aushaftenden Darlehen und Mittel aus den Länderbudgets. Die ebenfalls nicht zweckgebundenen Einnahmen aus dem „Wohnbauförderungsbeitrag“ werden der zweiten Position zugerechnet. Das Ausmaß der Selbstfinanzierung aus früheren Darlehensvergaben ist ein vielsagender Indikator zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der Förderungssysteme.

Rückflüsse aus früheren Darlehensförderungen und Forderungsverkäufen beliefen sich 2023 auf deutlich unter eine Milliarde Euro (Tabelle 20), nachdem sie im Jahr zuvor noch über € 1,4 Mrd. ausgemacht hatten (allerdings inklusive hoher einmaliger Rückflüsse in Wien aufgrund der letzten Rückzahlungen von Darlehen der „Wohnbauinitiative“). Dieser Rückgang um mehr als ein Drittel ist auch auf die hohen Kapitalmarktzinsen zurückzuführen, indem eine Umschuldung von Förderdarlehen dadurch wenig attraktiv ist. Einzelne Länder, die jüngst Darlehensforderungen verkauft haben (Niederösterreich, Burgenland), konnten mit Teilen der Erlöse die Förderbudgets aufstocken.

Der verbleibende Betrag zur Deckung der Förderausgaben (€ 1,27 Mrd.) musste aus den Länderbudgets aufgebracht werden. Das ist fast das dreifache Volumen des Vorjahres, allerdings ähnlich viel wie Anfang der 2010er Jahre. Bis 2022 führten sinkende Ausgaben und steigende Rückflüsse zu einer massiven Entlastung der Länderbudgets. Das hat sich 2023 umgekehrt.

Diesen Ausgaben aus den Länderbudgets standen 2023 Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag von ca. € 1,40 Mrd. gegenüber. Mit dem Finanzausgleich 2017 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag, bestehend aus je einem halben Prozent der Lohnsumme von Arbeitgeber- und Arbeit-

Tabelle 20: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2023 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse (inkl. Forderungsverkäufe)	936	85	41	70	30	104	218	141	80	167
Mittel aus Länderbudgets	1.265	-45	122	339	283	81	9	182	61	234
Ausgaben gesamt	2.201	40	163	409	313	185	227	323	141	401
Änderung zum Vorjahr	16%	-18%	4%	23%	10%	52%	8%	3%	2%	35%
Anteil Rückflüsse an Ausgaben	43%	214%	25%	17%	10%	56%	96%	43%	57%	42%

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

nehmerseite, zu einer reinen Länderabgabe umgewandelt. Die schon in den 2000er Jahren abgeschaffte Zweckbindung ist auch für diese Abgabe nicht vorgesehen. Über alle Bundesländer summiert, übersteigen die Rückflüsse und der Wohnbauförderungsbeitrag die Ausgaben der Wohnbauförderung noch immer um ca. € 130 Mio. Diese „Überdeckung“ betrug in den beiden Vorjahren allerdings mehr als € 600 Mio.

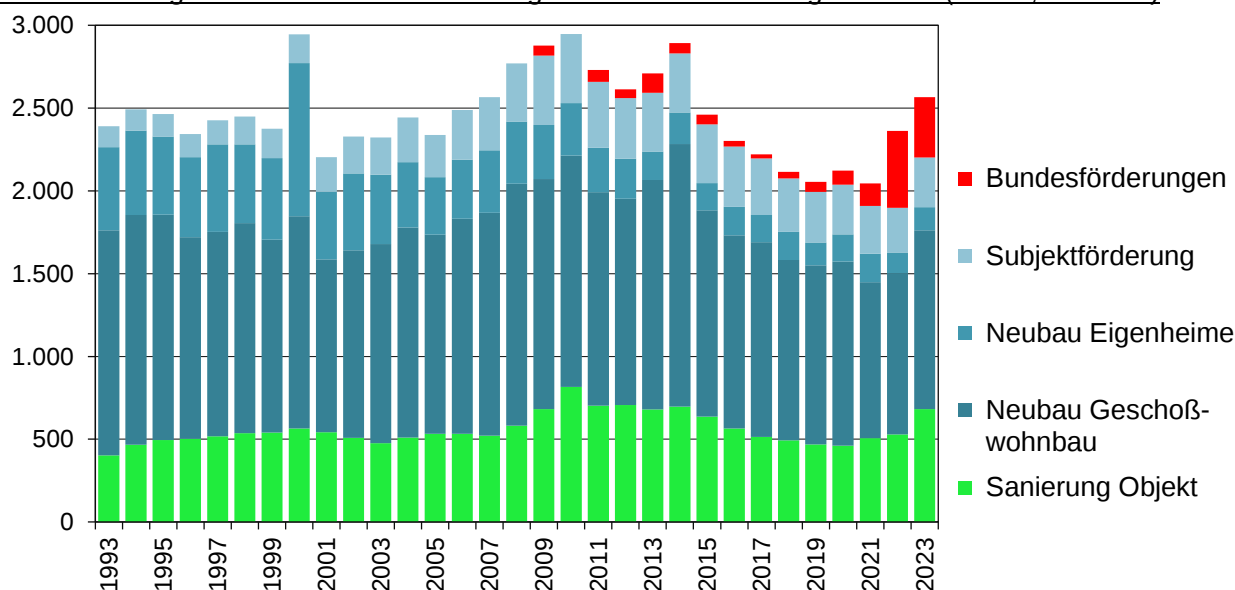
Die Gebarung der Wohnbauförderung unterscheidet sich länderspezifisch stark. In vergangenen Jahren konnten einzelne Länder ihre Förderausgaben allein aus den Rückflüssen bestreiten (zeitweise Vorarlberg, Steiermark, Salzburg, Burgenland). In fast allen Ländern reichten die Rückflüsse zusammen mit dem Wohnbauförderungsbeitrag. Dies hat sich geändert. 2023 mussten Niederösterreich, Tirol, Kärnten und Oberösterreich zusätzlich erhebliche Mittel aus den Länderbudgets zuschießen, um die Förderleistung aufrecht erhalten zu können.

Förderungsverkäufe spielten in den 2000er Jahren eine große Rolle, v.a. in NÖ und OÖ, seit Anfang der 2010er Jahre aber eine weit geringere. 2021 veräußerte Niederösterreich Förderdarlehen mit einer Nominal von knapp € 410 Mio. 2024 stand ein neuerlicher Verkauf an. Das Burgenland verkaufte 2021 bis 2023 drei ähnlich große Tranchen im Ausmaß von zusammen ca. € 120 Mio.

3.2.2 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). Danach waren die Ausgaben bis 2022 stark rückläufig und unterschritten zuletzt die 2-Milliarden-Marke. 2023 nahmen die Länder wieder deutlich mehr Geld in die Hand. Die Ausgaben von € 2,20 Mrd. sind 16% mehr als im Vorjahr und erreichen wieder den Zehnjahresdurchschnitt. Zwar konnten damit die Zusicherungszahlen nicht wieder erhöht, immerhin aber ein weiterer Einbruch verhindert werden. Die Förderungsmodelle wurden an die neuen Realitäten bei Baupreisen und Kapitalmarktzinsen angepasst (s. Kap. 5).

Grafik 21: Ausgaben der Wohnbauförderung inkl. Bundesförderung bis 2023 (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 Wohnbauförderungsausgaben 2023 beinhalten Objektförderungen im Neubau (Geschoßwohnbau € 1,08 Mrd. = 49%, Eigenheime € 139 Mio. = 6%) und in der Sanierung (ca. € 682 Mio. = 31%), sowie Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen (objektgeförderter und privater Bereich) und Eigenmittelerstattungsdarlehen (€ 300 Mio. = 14%, s. Grafik 21). Den Subjektförderungen wird 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, 2024). Im Vergleich zum Vorjahr waren alle Förderungsschienen mehr oder weniger im Plus, im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt gelang dies nur bei der Sanierungsförderung (zu den Subjektförderungsausgaben siehe im Detail Kap.3.5).

Die klein- und großvolumige Neubauförderung lag um 12% über dem Vorjahr, aber um 7% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Besonders geringe Ausgaben sind für das Burgenland mit zuletzt kaum der Hälfte des langjährigen Durchschnitts dokumentiert. Darüber lagen 2023 Oberösterreich und Salzburg.

Die Sanierungsförderung der Länder stieg 2023 um nicht weniger als 29% gegenüber dem Vorjahr auf € 690 Mio. Noch anschaulicher wird die Schwerpunktverlagerung vom Neubau zur Sanierung unter Berücksichtigung der seit 2021 stark gestiegenen Bundesförderung, wenngleich 2023 mit ca. € 370 Mio. weniger als im Jahr zuvor ausgeschüttet wurde (siehe Kapitel 4.2). Länder- und Bundesförderungen zusammen machten 2023 € 1,05 Mrd. aus, ein Plus gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt von über 50%!

Die Länder engagierten sich 2023 stark unterschiedlich in der Sanierungsförderung. In Salzburg und Tirol lag sie bei mehr als dem Doppelten des langjährigen Durchschnitts (+170 bzw. +101%), in Kärnten nicht viel darunter (+84%).

Auch wenn es 2023 wieder leicht aufwärts ging, zeigen die Wohnbauförderungsausgaben real bzw. als Anteil am Brutto-Inlandsprodukt 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 seit damals und der leichte Anstieg der Wohnbauförderungen der Bundesländer 2023 hat eine Erhöhung auf ca. 0,55% des BIP bewirkt. Österreich liegt damit weiterhin bei den wohnungspolitischen Ausgaben deutlich unter dem OECD-Durchschnitt (OECD, 2024).

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
2022	18.300	1.330	1.630	1.340	1.150	1.890	2.800	2.800	1.470	3.890
2023	18.430	1.280	1.660	1.400	1.300	1.840	2.760	2.790	1.490	3.910
% zu Ø 5 Jahre	-1%	-2%	2%	-4%	27%	-4%	-3%	-3%	-2%	-4%

Anm.: Inklusive rückzahlbarer Zuschüsse.

Quelle: BMF, IIBW

3.2.3 AUSHAFTEnde DARLEHEN

Das Niveau der aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen (inklusive rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse) zeigt seit 2005 einen positiven Trend, mit leichten Rückgängen 2021/2022. Der Stand lag 2023 mit € 18,43 Mrd. wieder leicht über dem Vorjahresniveau (s. Tabelle 22). Damit wird in etwa der fünfjährige Durchschnitt erreicht. Der Trend ist allerdings unterschiedlich in den einzelnen Bundesländern. Deutliche Zunahmen gibt es vor allem in Oberösterreich.

3.3 NEUBAUFÖRDERUNG

3.3.1 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

Bis Mitte der 2010er Jahre wurden in großer Kontinuität jährlich rund 30.000 neue Wohneinheiten gefördert. Danach ging die Förderleistung kontinuierlich zurück und lag 2023 mit nur noch etwa 17.000 Wohneinheiten bei der Hälfte des Volumens der frühen 2000er Jahre (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-Erhebung bei den Förderungsstellen der Länder berücksichtigt. Sie haben einen kontinuierlich steigenden Stellenwert und machten zuletzt immerhin 12% aller Zusicherungen aus. In der Steiermark dominieren sie sogar.

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 ab den späten 2010er Jahren durchgängig unter 5.000 und 2023 nur noch 3.800. Der Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen, also das Verhältnis von baubewilligten zu geförderten Bauten, ist von rund 80% auf unter 20% gesunken, zuletzt wegen der stark gesunkenen Baubewilligungszahlen aber wieder auf 27% gestiegen. Der Rückzug der Förderung aus diesem Bereich ist umstritten. Für einen Förderungsstopp sprechen die nachteiligen Effekten des Eigenheimbaus hinsichtlich Energieeffizienz, Verkehr und Suffizienz (Kletzan-Slamanig & Köppl, 2016; Kletzan-Slamanig u.a., 2022; WWF, 2023). Für einen neuen Fokus auf die Eigenheimförderung unter geänderten Rahmenbedingungen (geringer Bodenverbrauch, Suffizienz, Bauen innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen) sprechen die Beliebtheit der Typologie, der vergleichsweise geringe Förderaufwand und der Stellenwert des Eigenheims für den Strukturerhalt im ländlichen Raum. Im langjährigen Vergleich hat die Eigenheimförderung in fast allen Bundesländern massiv an Stellenwert verloren. Über 1.000 Einheiten pro Jahr werden nur noch in Ober- und Niederösterreich gefördert. In allen anderen Ländern sind es nur noch wenige hundert Einheiten oder weniger.

Die großvolumige Förderung lag während der 2000er Jahre bei konstant etwa 20.000 und Mitte der 2010er Jahre bei sogar ca. 25.000 zugesicherten Einheiten pro Jahr. Seither sinken die Zahlen sukzessive auf zuletzt nur noch 13.300 (inkl. neuer Wohnungen im Bestand). Der Wert liegt um ein Drittel unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Gründe für den Rückgang sind vielfältig: massiv gestiegene Baupreise, das schwierige Kapitalmarktumfeld, unzureichend adaptierte Fördersätze, mangelnde Verfügbarkeit von günstigem Bauland sowie Hürden bei Widmungs- und Baubewilligungsverfahren. Vom Rückgang 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.

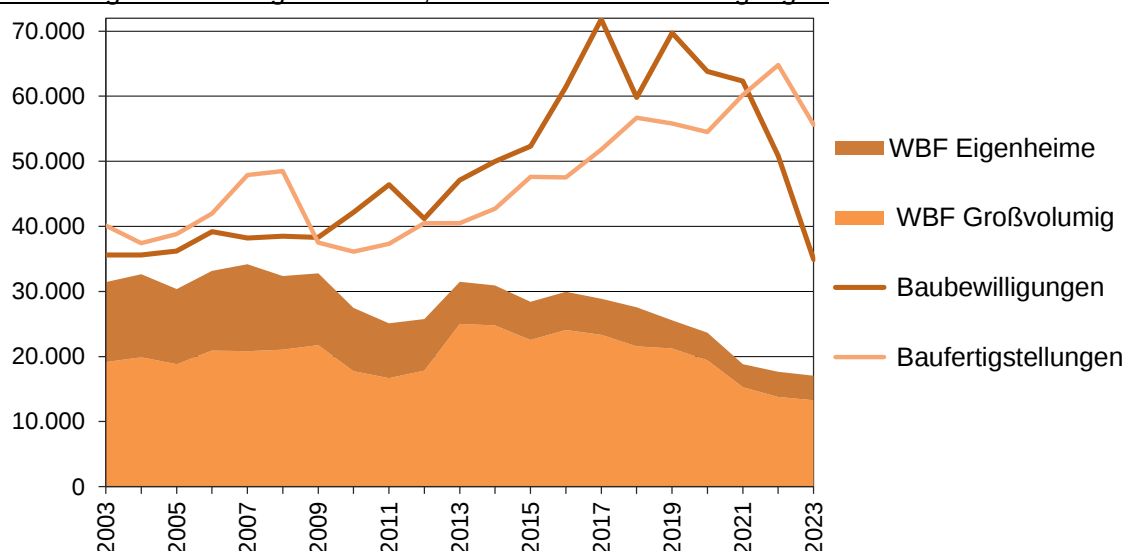
Der Förderungsdurchsatz lag im großvolumigen Bereich 2023 bei rund 50% (ohne Nachverdichtung) und damit deutlich über dem Wert der Vorjahre, weil die Baubewilligungszahlen als Grundgesamtheit noch stärker zurückgingen als die Förderungszusicherungen (s. Grafik 16, S. 30). Die länderweisen Unterschiede sind auch bei der großvolumigen Förderung erheblich. Einige Länder – Wien, Vorarlberg,

Kärnten und Salzburg – hatten 2023 im Jahresabstand gestiegene Zusicherungszahlen, aber auch sie lagen deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt (Tabelle 24). Im Burgenland wurden 2023 keine Förderungszusicherungen im großvolumigen Bereich verzeichnet. Der geförderte Geschosswohnbau wird hier in Zukunft stark von der landeseigenen SOWO GmbH („So Wohnt Burgenland“) durchgeführt und entsprechende Förderungszusicherungen erst 2024 zugezählt werden (s. Kap. 5.3.1).

Im Durchschnitt aller Länder wurden im Vorjahr 1,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern gefördert, ein international nach wie vor hoher Wert (Housing Europe, 2023; OECD, 2024;). Über dem Durchschnitt lagen Ober- und Niederösterreich, Vorarlberg und Tirol.

Zur Absicherung von Kontinuität in der Wohnbauförderung haben die Länder im Paktum zum Finanzausgleich 2017 vereinbart, mehrjährige Förderungsprogramme vorzulegen. Diese erreichen bisher nicht die gewünschte Qualität (s. Kap. 5.4).

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 2023

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	3.800	160	200	1.150	1.300	100	280	260	280	60
Geschoßwohnungen inkl. Heime und neue Wohnungen im Bestand	13.300	0	270	2.630	2.710	930	1.550	1.350	670	3.150
Gesamt	17.000	160	470	3.770	4.020	1.030	1.830	1.610	950	3.210
% '23-'23	-3%	-52%	23%	-23%	-13%	13%	-5%	-13%	27%	59%
% Ø 10 Jahre	-31%	-82%	-30%	-28%	-20%	-23%	-39%	-21%	-19%	-42%
Pro 1.000 Einwohner	1,9	0,5	0,8	2,2	2,6	1,8	1,4	2,1	2,3	1,6
Förderungsdurchsatz	49%	15%	23%	66%	80%	63%	48%	52%	46%	30%

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 2023
 Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW. Daten gerundet.

3.3.2 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 fünf Bundesländern nicht mehr (vollständig) dokumentiert (B, K, NÖ, 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 2023 rund 11.200 Wohnungen als fertiggestellte wohnbaugeforderte Wohnungen dokumentiert, davon rund 620 Eigenheime (ohne B, K, NÖ, OÖ, S). Aus Forschungssicht und zur Kontrolle der wohnungspolitischen Tätigkeit ist die sinkende Qualität der Dokumentation kritisch anzumerken.

3.4 SANIERUNGSFÖRDERUNG

3.4.1 GEFÖRDERTE SANIERUNGEN

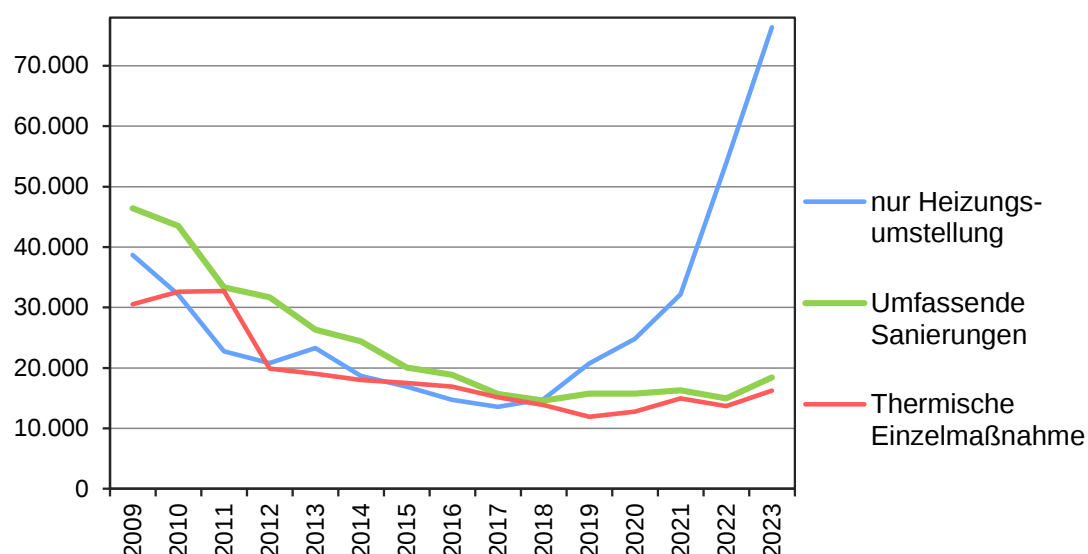
Die Analyse der geförderten Sanierungen stützt sich auf Daten, die die Länder gem. Art. 15a-B-VG-Ver einbarungen (BGBl II 2009/251; BGBl.II Nr. 213/2017) an das Klimaschutzministerium liefern, die vom Umweltbundesamt ausgewertet und veröffentlicht werden (BMK, 2024a). Die nachfolgenden Auswertungen basieren 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 verharrte danach bei etwa 15.000 umfassend sanierte Wohneinheiten. 2023 war schließlich ein Anstieg auf 18.400 zu verzeichnen (Grafik 25). Auch die geförderten Heizungsumstellungen gingen sehr stark von 39.000 (2009) auf unter 15.000 Zusicherungen (2016-2018) zurück, stiegen danach aber ebenso stark an und erreichten 2022 fast 54.000 und 2023 sogar über 76.000 Förderzusicherungen. 2024 dürften sogar noch höhere Zahlen erreicht worden sein. Die Förderungszahlen für thermische Einzelmaßnahmen (Maßnahmen Wärmedämmung der Fassade, Dach, Kellerdecke, Fenstertausch) waren während der 2010er Jahre gleichfalls rückläufig. Sie steigen seither zwar an, aber bei weitem nicht im Ausmaß des Heizungstauschs.

Von den österreichweit etwa 18.200 umfassend thermisch-energetisch sanierten Wohneinheiten entfällt ein knappes Viertel auf Eigenheime (kleinvolumige Wohngebäude, Tabelle 27) und drei Viertel auf den Mehrwohnungsbau. 2023 wurden die mit Abstand meisten Aktivitäten in Wien entfaltet (8.800 umfassend sanierte Wohneinheiten), gefolgt von Nieder- und Oberösterreich.

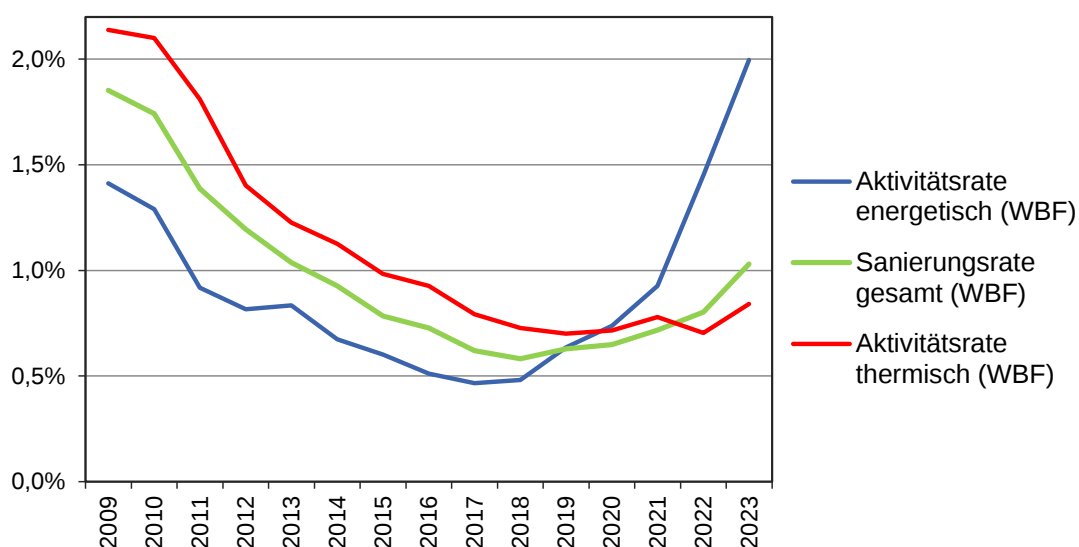
Aus diesen Zahlen lassen sich geförderte Sanierungsraten ableiten (Grafik 26). 2009 erfuhren 1,4% der Hauptwohnsitzwohnungen einen geförderten Heizungstausch als Einzelmaßnahme oder im Rahmen umfassender Sanierungen. Diese „energetische Aktivitätsrate“ sank in den darauffolgenden Jahren auf 0,5%, um ab 2019 wieder zu steigen. Der Schub ab 2021 bewirkte einen Anstieg auf zuletzt nicht weniger als 2,0%. In Bezug auf geförderte thermische Maßnahmen sank die Kennzahl von 2,1% (2009) inner-

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 2023

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Kleinvolumige Wohngebäude	4.300	30	230	1.540	690	640	200	690	260	30
Mehrwohnungsgebäude	13.900	140	370	900	1.670	500	1.090	140	300	8.770
Gesamt	18.200	170	600	2.440	2.360	1.140	1.290	830	560	8.800

Anm.: Anzahl mit WBF geförderte, umfassende energetische Sanierungen (Definition siehe Ausführungen), zzgl. Vorhaben mit 3 und mehr Einzelbauteilmaßnahmen; Kleinvolumige Wohngebäude: $\leq 360 \text{ m}^2$ konditionierte Brutto-Grundfläche; Mehrwohnungsgebäude: $> 360 \text{ m}^2$ konditionierte Brutto-Grundfläche.

Quellen: Bundesländerdaten an das Umweltbundesamt; 11/2023.

halb von zehn Jahren sukzessive auf 0,7% und verharrt danach auf diesem niedrigen Niveau. 2023 gab es einen leichten Anstieg. Es ist daraus eine „geförderte Gesamtsanierungsrate“ gemäß der Methodik von IIBW&Umweltbundesamt (2023, s. Kap. 3.4.3) ableitbar, die von einem Höhepunkt 2009 mit 1,9% auf 0,6% (2018) abrutschte, aufgrund des Booms beim Heizungstausch aber mittlerweile wieder bei über einem Prozent liegt.

3.4.2 UNGEFÖRDERTE SANIERUNGEN

Die statistischen Quellen für ungeförderter Sanierungen – die zweijährlich ausgewertete Mikrozensus Sondererhebung „Energieeinsatz der Haushalte“ – sind sehr viel weniger zuverlässig als die für geförderte. 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 deutlich geringere Belegungszahl der Befragung und damit eine statistische Schwankungsbreite, die keine Differenzierung auf Bundesland-Ebene mehr zulässt.

Im ungeförderter 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 2022 unter 3.000 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&Bundesumweltamt (2023) attestieren den ungeförderter Sanierungen eine Rate von relativ konstant 0,7-0,9% zu.

3.4.3 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, dem Nationalen Energie- und Klimaplan 2024 (NEKP), in den OIB-Richtlinien 2007, 2011, 2015, 2019 und 2023, in der vom OIB koordinierten Langfristigen Renovierungsstrategie 2020 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 CO₂-Einsparung, wie sie im Nationalen Energieeffizienzaktionsplan (NEEAP) 2014 und auch auf EU-Ebene vorgeschlagen wurde (EC, 2019). Uneinheitlich war darüber hinaus der Umgang mit Einzelbauteilsanierungen sowie sukzessive durchgeführte Maßnahmen. Relevant ist auch der Zugang, zielorientiert von jenen Maßnahmen an der Gebäudehülle auszugehen, die für eine Umstellung auf eine regenerative Niedertemperaturheizung (Wärmepumpe)

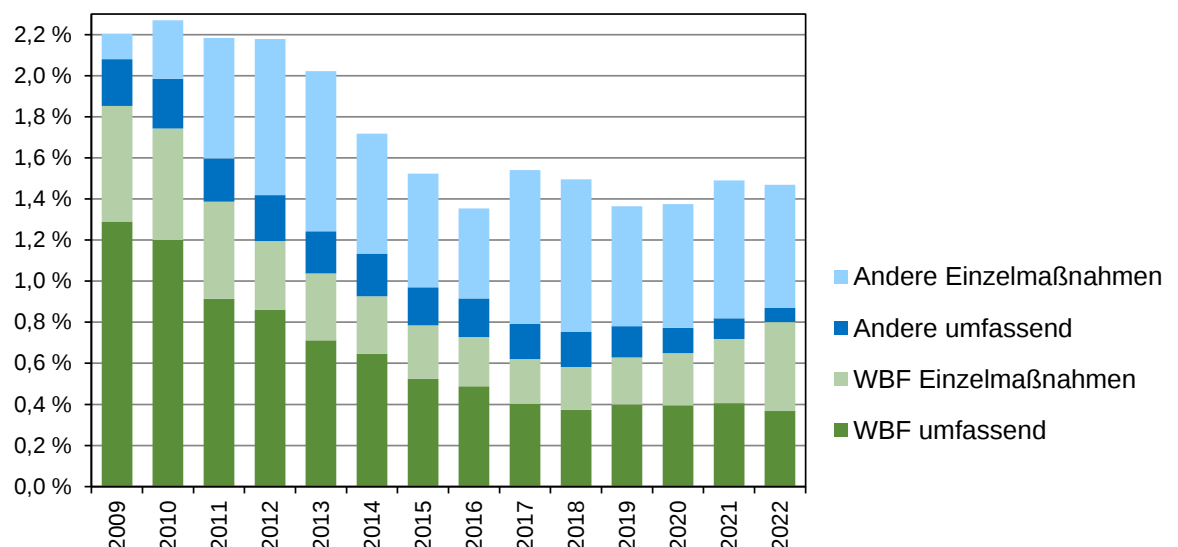
nötig sind. Diese können wesentlich geringer als bei einer als umfassend aufgefassten Sanierung ausfallen. In den Niederlanden spricht man von LT-Ready-Standard (LT für „Low Temperature“, Pehnt 2023), in Österreich von „80/20-Sanierungen“ in Anlehnung an das Paretoprinzip (Energieinstitut Vbg. u.a., 2024). 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 ungefördernte, umfassende und kumulierte Einzelmaßnahmen summierten sich 2022 auf 1,4% des Wohnungsbestands (Hauptwohnsitze gemäß der beschriebenen Berechnungsmethode). 2023 und 2024 dürfte aufgrund des Booms bei geförderten Heizungstauschen eine Erhöhung auf ca. 1,6% gelungen sein. Die geförderte Sanierungsrate hat seit 2018 deutlich von 0,6% auf 1,0% zugelegt, im ungefördernten Bereich ist ein rückläufiger Trend feststellbar (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 und Gemeindewohnungen, vergleichsweise gering bei gemeinnützigen Mietwohnungen. Einen besonderen Stellenwert haben wegen ihrer großen Zahl die Eigenheime. Besonders hoch ist der Bedarf zudem bei Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Zur Erreichung der Sanierungsziele sind für die einzelnen Bestandssegmente differenzierte Maßnahmenbündel erforderlich.

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).

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.

3.4.4 SANIERUNGSFÖRDERUNG DES BUNDES

Seit 2009 ist der Bund in der Förderung der Wohnhaussanierung tätig. Das Volumen des Sanierungsschecks schwankte zwischen jährlich € 30 und 110 Mio., 2022 waren es demgegenüber € 460 Mio., davon entfielen über 90% auf Förderungen für den Heizungstausch (Programme „Raus aus Öl und Gas“ und „Saubere Heizen für Alle“).¹ Damit erreicht die Sanierungsförderung des Bundes annähernd die der Länder. 2023 kam es allerdings zu einem Rückgang der Antragszahlen. Ein großer Teil der Förderungen wird kumulativ zu den Länderförderungen ausbezahlt. Für die kommenden Jahre sind weiterhin hohe Förderbudgets für thermische Sanierungen und den klimagerechten Austausch von Heizungssystemen gesichert, bis 2027 € 2,66 Mrd. Bei Zweitem wurde eine Förderquote von 75% in Aussicht gestellt.

Anfang 2024 wurden die bestehenden Bundesförderungen deutlich ausgeweitet (Tabelle 29). Im Bereich von Eigenheimen wurden in den unterschiedlichen Sanierungsarten die maximalen Fördersätze verdreifacht. Im mehrgeschossigen Wohnbau gab es bei umfassenden Sanierungen mit klimaaktiv Standard ebenfalls eine Verdreifachung. Zudem wird jetzt auch die umfassende Sanierung mit einem niedrigeren Standard sowie die Erstellung von Gesamtsanierungskonzepten gefördert.

Tabelle 29: Sanierungsbonus des Bundes 2024

	2023	2024
Fördermittel für Private: Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus		
Einzelbauteilsanierung	max. € 3.000	max. € 9.000
Teilsanierung mit Reduktion HWB um mind. 40%	max. € 6.000	max. € 18.000
Umfassende Sanierung guter Standard	max. € 9.000	max. € 27.000
Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard	max. € 14.000	max. € 42.000
Mehrgeschossiger Wohnbau und neue Förderungen		
Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard	max. € 100/m² NF	max. € 300/m² NF
Neu: umfassende Sanierung guter Standard		max. € 200/m² NF
Neu: Bonus für Gesamtsanierungskonzept		plus € 1.000

Quelle: www.sanierungsbonus.at; <https://www.topprodukte.at/services/sanierungstipps>; www.umweltfoerderung.at; IIBW

¹ Angesichts fließender jahresweiser Abgrenzungen stimmen die von der Abwicklungsstelle KPC zur Verfügung gestellten Daten nicht gänzlich mit den vom BMK publizierten Förderdaten überein (BMK, 2024a; BMK, 2023b).

3.4.5 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 Körperschaftsteuer 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.

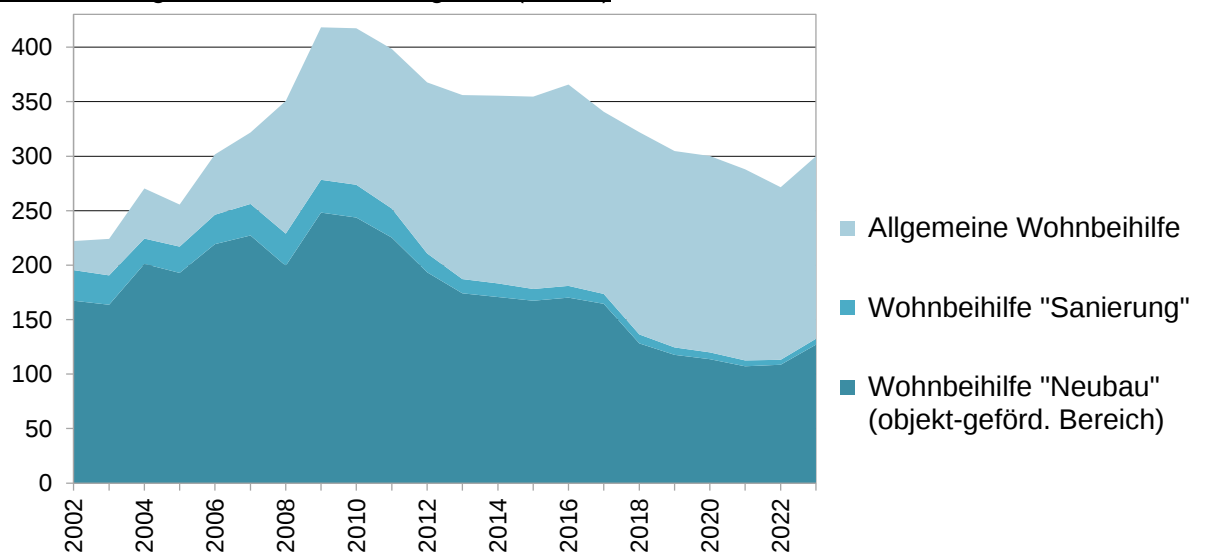
Im Zuge des Wohnbaupakets des Bundes wurden mehrere zeitlich befristete steuerliche Fördermaßnahmen eingeführt: eine erhöhte AfA für Wohnungsneubauten, einen Sanierungsbonus als Zuschlag auf die Betriebsausgaben bzw. als Werbungskosten, die Abschaffung der Gebühren für die Grundbucheintragung und die Pfandrechtseintragung für Eigentum sowie die Verlängerung der „Liebhaberei“-Regelung auf 25 Jahre (s. Kap. 3.1.3).

3.5 SUBJEKTFÖRDERUNG

3.5.1 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. 3.5.2) sind es vor allem die Wohnbeihilfen, die diese Aufgabe der Wohnkostenunterstützung leisten.

Grafik 30: 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, 2024, persönliche Kommunikation, Land Steiermark.

Seit einem Höchstwert 2009 fielen die Ausgaben der Wohnbeihilfe bis 2022 um nominell mehr als ein Drittel (Grafik 30). 2023 kam es demgegenüber zu einem Anstieg auf € 300 Mio. Dies ist 11% mehr als im Vorjahr, liegt aber immer noch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Neben den Wohnbeihilfen im geförderten und privaten Wohnungsmarkt sind in diesen Zahlen auch rund € 5 Mio. Eigenmitteler-satzdarlehen in Wien und die aus dem Sozialbudget hinzugerechnete „Wohnunterstützung“ in der Steier-mark enthalten. Die langjährigen Rückgänge sind v.a. auf schleppend an die Inflation angepasste Be-rechnungsparameter und eine Verlagerung zur Sozialhilfe bzw. Mindestsicherung zurückzuführen (Mundt & Amann, 2015). 2022/2023 haben nun alle Länder die Wohnbeihilfeberechnungen valorisiert. Dadurch wurden die beziehenden Haushalte mit nun höheren Wohnbeihilfen unterstützt, um die Wohn-kosteninflation der letzten Jahre abzufedern. In den kommenden Jahren werden die Ausgaben für Wohnbeihilfen sowie die Anzahl der beziehenden Haushalte in den meisten Bundesländern wohl weiter steigen. Ab 2024 kommt dann auch die umfangreiche Wohnbeihilfe-Novellierung in Wien zum Tragen.

Die Anzahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte überstieg Anfang der 2010er Jahre die Marke von 200.000, war aber ab 2016 deutlich rückläufig mit 2022 nur noch etwa 131.000 Haushalten (einschl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark). Die Zahl stieg 2023 geringfügig auf 134.000 Haushalte an. Das sind 3,3% der Bevölkerung. Im Vergleich dazu beziehen beispielsweise in Frankreich rund 45% der privat mietenden, bzw. 21% aller Haushalte Wohnbeihilfen (Gislain-Letrémy & Trevien, 2022). Auch in Großbritannien, Finnland und Deutschland spielen Subjektförderungen eine Hauptrolle bei der Verfolgung sozialer Ziele der Wohnungspolitik (OECD, 2014; s. Kap. 1.3).

Die österreichischen Bundesländer setzen sehr unterschiedlich stark auf Wohnbeihilfen (s. Tabelle 31). Der Anteil von Wohnbeihilfenausgaben an der gesamten Wohnbauförderung ist besonders gering im Burgenland (7%), obwohl die Wohnbeihilfenausgaben dort in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben (50% über dem 5-Jahresdurchschnitt). Einen unterdurchschnittlichen Stellenwert hat die Sub-jecktförderung auch in Niederösterreich und in der Steiermark, einen vergleichsweise hohen in Ober-österreich und Vorarlberg. 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. Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Begrenzungen der Wohnbeihilfen (s. Mundt & Amann, 2015; Kap. 5.11) führen zu Unterschieden

Tabelle 31: Kennzahlen zur Wohnbeihilfe der Länder, 2023

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST ⁽¹⁾	T	V	W
Anzahl Wohnbeihil-febezieher	134.000	1.200	12.400	15.600	23.600	8.600	16.800	15.500	9.300	31.000
Anteil WBH-bezie-hende Haushalte	3,3%	0,9%	4,8%	2,1%	3,6%	3,4%	3,0%	4,5%	5,3%	3,3%
Ausgaben für WBH, Mio.€	294,9	2,8	22,5	35,5	53,7	25,8	29,3	42,8	39,1	43,5
Änderung zu 5-Jah-res-Durchschnitt	3%	50%	6%	9%	2%	5%	-14%	22%	24%	-17%
% WBH-Ausgaben an WBF-Ausgaben	13%	7%	14%	9%	17%	14%	13%	13%	28%	11%
Ø WBH pro Haushalt und Monat	€ 183	€ 201	€ 151	€ 190	€ 190	€ 254	€ 145	€ 230	€ 350	€ 117

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.

bei durchschnittlichen Wohnbeihilfe-Auszahlungen pro Haushalt und Monat. Sie reichen von rund € 117 in Wien (deutlich Anhebung ab 2024 sichtbar) bis fast € 350 in Vorarlberg.

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.

3.5.2 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Das Instrument liegt an der Schnittstelle zwischen Subjekt- und Objektförderung und wird in relevantem Umfang nur in Wien angewandt (2023: € 5 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.

3.6 UMWELTPOLITISCHE LENKUNGSEFFEKTE

3.6.1 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 32). Diese Anforderungen wurden in der Vergangenheit häufig nach oben geschraubt, sind aber in den letzten Jahren weitgehend gleichgeblieben.

Der langfristige Trend war in mehreren Bundesländern jedenfalls, vom Fokus auf die Gebäudehülle abzurücken. Der früher relativ einheitliche „Passivhausstandard“ mit der Referenz auf einen maximal zulässigen Heizwärmebedarf wird mittlerweile in mehreren Bundesländern mit 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: Primärenergiebedarf, Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}) und CO₂-Emissionen. Der Vereinfachung des Boni-Systems in der Vorarlberger Neubauförderung fielen 2023 die in Abhängigkeit von unterschiedlichen Energiekennzahlen definierten Energiesparboni zum Opfer. Jetzt gibt es die höchste Förderung nur mehr in Bezug zum HWB, nämlich bei $HWB_{BGF,RK} \leq 11,0 \times (1+3/lc)$.

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 hinweg eine positive Tendenz: Die Einheiten mit höchster thermischer Qualität machten in den vergangenen Jahren 30-40% aller Förderungszusicherungen aus. 2023 erreichte der

Anteil sogar 45%. Besonders hoch liegt der Anteil der höchsten thermischen Qualität seit mehreren Jahren in Oberösterreich (80-100%). Die Anreizsysteme der Wohnbauförderung sind also so konzipiert, dass zunehmend Qualitäten über den baurechtlichen Mindeststandards realisiert werden.

Auch das Umweltbundesamt im Auftrag des BMK (BMK, 2024a, S. 21) bestätigt, dass thermisch-energetische Qualitäten im geförderten Wohnbau generell hoch sind. Hocheffiziente alternative Energiesysteme sind mit wenigen Ausnahmen förderungsrechtlich verpflichtend. Heizungssysteme auf Basis erneuerbarer Energieträger (biogene Brennstoffe, Wärmepumpen, Fernwärme mit Erneuerbaren und andere klimaschonende Technologien) erreichten 2022 82% aller zugesicherten Förderungen im Neubau. Dieser Anteil steigt seit Jahren an (BMK, 2024a, S. 22).

Auch nach umfassenden energetischen Wohnhaussanierungen werden immer höhere thermische Standards erreicht. Dabei werden überwiegend regenerative Energieträger eingesetzt. Ihr Anteil erreichte 2022 wie im Vorjahr 92%.

Tabelle 32: Anzahl Wohneinheiten in „höchster thermischer Qualität“ 2023 und Definition

	Σ Wohneinheiten höchster therm. Qualität 2023	Veränderung 2022/23	DEFINITION „HÖCHSTE THERMISCHE QUALITÄT“ 2023
B	0	+/-	Obergrenze HWB-Wert bei der Wohnbauförderung beträgt im Moment 36 kWh/m ² .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	138	-	Passivhausstandard Definition nach PHPP (15 kWh/m ² .a); Definitionsumstellung im Mehrgeschossbau 2020 (klimaaktiv-Standard „Gold“ und „Silber“).
NÖ	232	--	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). Mehrgeschoss weiterhin Passivhausstandard Definition nach OIB (10 kWh/m ² .a). Angegebenen sind jene nach der Zehnerlinie ($HWB_{Ref,RK} \leq 10 \times (1+3xA/V)$).
OÖ	3.244	+	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	468	++	$LEK_T < 18$; Vielzahl von (salzburgspezifische!) Kennzahlen (Transmission, Primärenergieindikator u.a.) bestimmen Zuschlagspunkte in der Förderung.
ST	k.A.	k.A.	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	869	--	$HWB_{BGF,RK} \leq 23$ <u>und</u> Komfortlüftungsanlage.
V	168	k.A.	$HWB_{BGF,RK} \leq 11,00 \times (1+3/lc)$
W	1.024	++	Niedrigstenergiehaus mit $HWB_{Ref,RK,Zul} = 10 \times (1+3/lc)$. 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 2024.

3.6.2 HEIZWÄRMEBEDARF IN NEUBAU UND NACH SANIERUNGEN

Eine Verbesserung der thermischen Qualität im geförderten Neubau ist aus dem Indikator des durchschnittlichen Heizwärmebedarfs ablesbar. Die entsprechenden Berechnungen werden vom Umweltbundesamt durchgeführt und jährlich aktualisiert (BMK, 2024a). Demnach ist der Heizwärmebedarf im geförderten Neubau zwischen 2009 und 2013 deutlich gefallen, seit damals aber wieder angestiegen (Rebound-Effekte, Umstellung auf den dualen Weg, bzw. andere Energiekennzahlen). Der niedrigste Wert wurde bereits 2013 mit 24,7 kWh/m².a. erreicht. 2022 waren es demgegenüber 30,0 kWh/m².a. Positiv entwickelte sich demgegenüber der Heizwärmebedarf nach umfassenden Sanierungen von 2018 knapp 47 auf zuletzt unter 43 kWh/m².a (BMK, 2024a, S. 61).

3.6.3 VERRINGERTER FLÄCHENVERBRAUCH, VERDICHTUNG, KOMPAKTE BAUWEISEN

Der im internationalen Vergleich hohe Bodenverbrauch in Österreich wird zunehmend als Herausforderung erkannt. Gleichwohl gelang es bisher nicht, verbindliche Eindämmungsziele festzulegen. Die Flächeninanspruchnahme betrug im Jahr 2022 österreichweit 5.648 km². Diese Fläche setzt sich zu 30% aus Verkehrsflächen, 50% aus Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung, 12% auf Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung, 6% aus Freizeit- und Erholungsflächen sowie 3% aus Ver- und Entsorgungsflächen zusammen (ÖROK, 2023a).

Wenngleich seit 2015 eine rückläufige Flächeninanspruchnahme dokumentiert ist, liegt sie bei einem Mehrfachen des in der Strategie für nachhaltige Entwicklung vorgeschlagenen Ziels von 2,5 ha/Tag (Umweltbundesamt, 2024c; ÖROK, 2024). Mit der „Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes“ und dem „Österreichischen Raumentwicklungskonzept 2030 (ÖREK)“ sowie mehreren unverbindlichen Konzepten auf Landesebene gibt es eine Reihe von Strategiepapieren und Empfehlungen, denen aber die rechtliche Verbindlichkeit fehlt (WWF, 2023). Die Beschlussfassung einer nationalen Bodenschutzstrategie scheiterte Mitte 2023 nach langwierigen Verhandlungen v.a. an einem solchen verbindlichen Reduktionsziel (s. ÖROK, 2024). Der Österreichische Gemeindebund veröffentlichte im März 2024 den Entwurf eines Kommunalen Bodenschutzplans (Gemeindebund, 2024), in dem die aktuelle Debatte aufgegriffen wurde. Aus Sicht der Gemeinden wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden befürwortet, einklagbare Zielwerte aber abgelehnt. Es wird ein „Instrumentenkoffer“ vorgestellt, der u.a. eine Stärkung der Raumordnungskompetenz der Gemeinden, maximale Parzellengrößen für Eigenheime und eine Grundsteuer C auf gewidmetes, aber unbebautes Bauland vorschlägt.

Beim Bodenverbrauch ist die Wohnbauförderung in ihrem bisherigen Zuschnitt 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-Slamaning & 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 (s. Kap. 5.6).

Tabelle 33 dokumentiert Förderungsschienen und Anreize in den Wohnbauförderungssystemen der Bundesländer, um Suffizienz, also platzsparende, verdichtete und kompakte Bauweisen bei geförderten Projekten anzuregen. 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. Verdichtete Bauweisen und

Nachverdichtung werden in den meisten Bundesländern z.B. durch Zuschläge für Bauvorhaben in Zentrumszonen oder Siedlungsschwerpunkten angereizt.

Einige aktuelle Neuerungen setzen Akzente: Kärnten gewährt bei Eigenheimen über 130m² keine Förderung mehr. Im Burgenland wird nun „nur“ noch bis 200m² voll gefördert. Salzburg führte Anfang 2020 Anreize für geringeren Flächenverbrauch ein. 2022 wurden diese Anreize weiter ausgebaut (dürften aber mit der Novelle 2025 wieder fallen). Auch die Steiermark hat mit der Verpflichtung zu ökologischer und bodenschonender Bauweise im Zuge der Wohnraumoffensive 2024 (s. Kap. 4.5) Impulse gesetzt. Viele Bundesländer fördern aber nach wie vor auch sehr große Eigenheime und geben keine maximale Nutzfläche vor. In Vorarlberg fielen zuvor bestehende Boni für kompakte Bauweisen der massiven Zuschlagsvereinfachung 2023 zum Opfer. Vergleichsweise wenige dahingehende Impulse stehen in Oberösterreich zur Verfügung. Eine Sonderstellung nimmt nach wie vor Tirol ein, wo die Förderhöhe bei Eigenheimen seit Langem vom Grundflächenverbrauch abhängt.

Tabelle 33: 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. 2023/24 wurde die Förderung für das Schließen von Baulücken und ähnlichen Flächen im Ortsgebiet im Vergleich zu 2021/22 deutlich angehoben.
K	Zuschlag Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, sonst wie Eigenheimförderung; bei Eigenheimen Zuschlag für geringen Grundverbrauch; geringe maximale Nutzfläche mit 130m ² (150m ² ab 5 Personen). Bonusbeiträge für Nachverdichtung und/oder verdichtete Bauweise bei Ankaufoption.
NÖ	Zuschlag Doppelwohnhaus, Reihenhaus, geschlossene, gekuppelte Bauweise innerhalb der Eigenheimförderung. Ebenso Bonuspunkte im Punktesystem für Lagequalität, z.B. Ortskernbelebung (Gebäude in Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet) und in Abwanderungsgemeinden (zwei Kategorien von regionsbezogenem Ausgleichbonus).
OÖ	Förderschienen Reihenhäuser und Doppelhäuser, auch bei Miete mit Kaufoption; Zuschuss für Bauvorhaben in einem Siedlungsschwerpunkt
S	Zuschuss bei Häusern in Gruppen, Doppelhäuser wie bei Eigenheimen; Zuschlagspunkte für Standortqualität Seit 2020 werden die Zuschüsse ab einer Grundstücksgröße von 550m ² schrittweise reduziert (Verminderung der Förderung um bis zu 75%). Keine Förderung ab einer Grundstücksgröße von über 800 m ² . Förderung für die Mobilisierung von Grundstücken (Baulandsicherungsmodelle über Land Invest).
ST	Zuschlag bei Errichtung von Eigenheimen in Gruppen; sehr erfolgreiches „Assanierungsmodell“ in der Sanierung. Mit Wohnraumoffensive 2024: Zuschläge für Siedlungsschwerpunkt, Bauen in Gruppen bei Eigenheimen erhöht.
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 Herbst 2024.

3.6.4 BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZU KLIMAZIELEN

Trotz positiver Entwicklungen bei den Emissionen im Gebäudesektor (s. Grafik 10, S. 23) gelang in Österreich bei den Gesamtemissionen bis 2022 gerade einmal eine Stabilisierung, 2023 aber ein deutlicher Rückgang (Umweltbundesamt, 2023a; Umweltbundesamt, 2024b). Fortschritte im Bereich einzelner Sektoren (Gebäude, Abfallwirtschaft, Landwirtschaft, Energieversorgung) wurden durch stark gestiegene Emissionen bei der Mobilität konterkariert (BMK, 2024b). Besonderer Handlungsbedarf besteht daher nach wie vor beim Verkehr.

Auf Basis der Berechnungen des Umweltbundesamtes publiziert das BMK jährlich, welchen Beitrag die Wohnbauförderungssysteme der Bundesländer zur Einsparung der CO₂-Emissionen leisten (BMK, 2024a; Tabelle 34). Durch Wohnbauförderungsmaßnahmen der Bundesländer konnten im Jahr 2021 (Daten für 2022 sind 12/2024 verfügbar) Emissionseinsparungen im Ausmaß von rund 255.000 t CO_{2eq}/a angestoßen werden, das ist ein ähnliches Niveau wie 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, der aktuell durch Bundes- und Länderförderungen massiv angereizt wird (s. Kap. 3.4.4 und 5.10). Bestandsgebäude mit typischer Weise hohem Energiebedarf zur Wärmebereitstellung profitieren besonders vom Energieträgerwechsel, optimalerweise in Kombination mit einer thermisch verbesserten Gebäudehülle (s. Kap. 3.4).

Die Entwicklung der Treibhausgase im Gebäudesektor sind bemerkenswert, reichen aber nicht aus, um die Ziele gemäß dem 2024 aktualisierten nationalen Energie- und Klimaplan für Österreich (NEKP; BMK, 2024b) zu erreichen.

Tabelle 34: CO₂-Reduktion durch die Wohnbauförderung (in 1.000 t CO_{2eq}/a)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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, S. 41; BMK, 2024a.

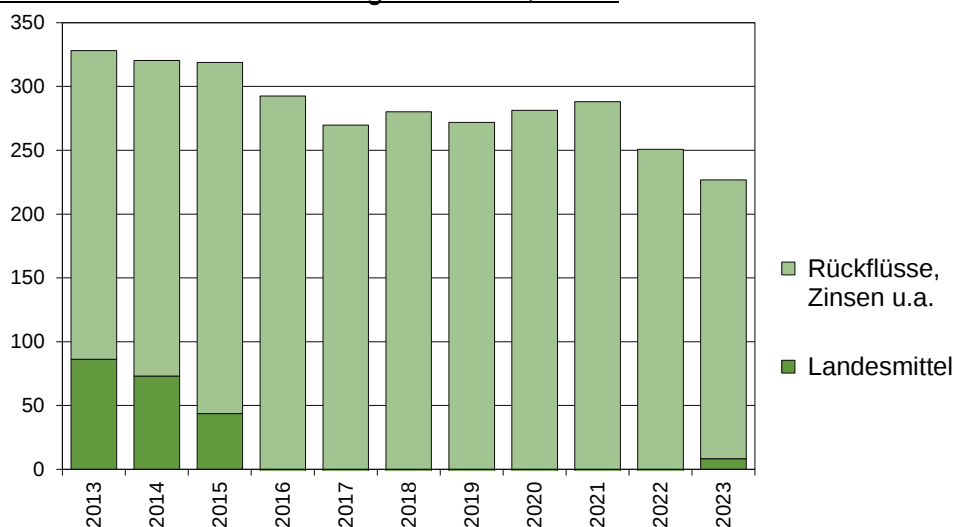
4 WOHNBAUFÖRDERUNG IN DER STEIERMARK

4.1 FÖRDERUNGSGEBARUNG

4.1.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

2023 wurden in der Steiermark € 227 Mio. für Wohnbauförderungen ausgegeben. Aufgrund des im Berichtsjahr erzielten Rückflussvolumens aus aushaftenden und (vorzeitig) rückbezahlten Darlehen in Höhe von € 218 Mio. konnten – wie schon seit 2016 – beinahe die gesamten Ausgaben aus Rückflüssen bestritten werden (96%). Auch unter Heranziehung des mehrjährigen Durchschnitts der Rückflüsse (3-Jahres-Schnitt: € 252 Mio.) reichen diese aus, die Förderungsausgaben des Landes zu decken (3-Jahres-Schnitt € 222 Mio.). Der Wohnbauförderungsbeitrag im Ausmaß von 1% der Lohnsumme, der mittlerweile zu einer Länderabgabe geworden ist, beträgt für die Steiermark 2023 ca. € 187 Mio. (dynamisch mit der Lohnsumme steigend).

Grafik 35: Einnahmen der Wohnbauförderung Steiermark, Mio. €



Quelle: Land Steiermark, BMF, IIBW.

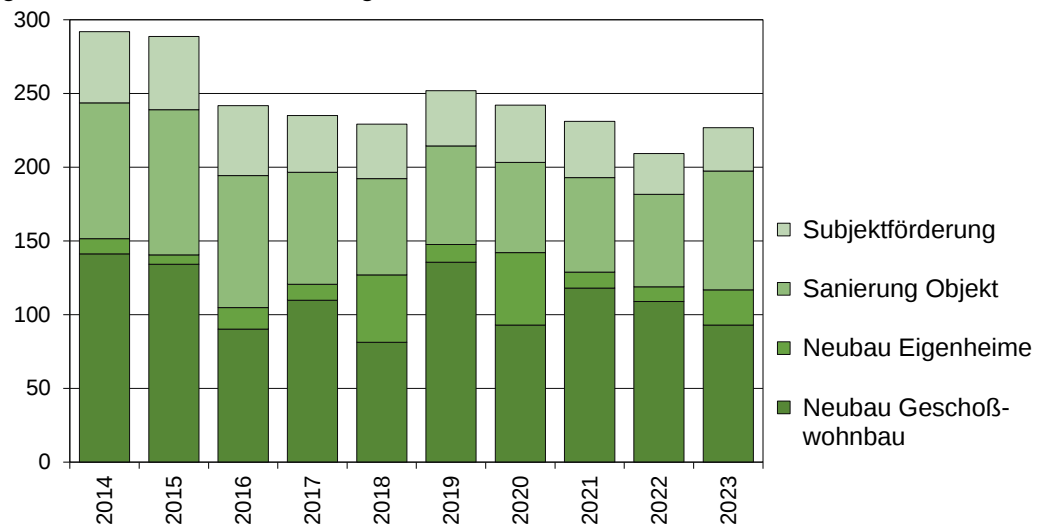
4.1.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die nachfolgende Grafik 36 gibt die Förderausgaben der Steiermark in der letzten Dekade wieder. In den Jahren 2014 und 2015 wurden für Wohnbau- und Subjektförderungen jeweils rund € 290 Mio. und in den folgenden Jahren relativ konstant zwischen € 230 und € 240 Mio. ausgegeben. Nach einem Einbruch auf unter € 210 Mio. im Jahre 2022, konnte im Berichtsjahr 2023 wieder ein Anstieg der Ausgaben auf € 227 Mio. verzeichnet werden. Die Steiermark liegt damit wieder im Trend der Jahre 2016 bis 2021. Die Ausgaben 2023 liegen um 7% unter dem 10-Jahres-Schnitt (€ 245 Mio.).

Der Anstieg gegenüber 2022 geht auf ein starkes Plus im Eigenheimneubau (+139%) und der Sanierungsförderung (+29%) zurück. Die objektseitige Förderung von Geschosswohnungen sank um 15% im Vergleich zum Vorjahr und machte mit rund € 93 Mio. 41% der Gesamtausgaben aus. Die Ausgaben-summe für die Förderung des Neubaus von Eigenheimen betrug € 24 Mio. (11% der Ausgaben). Relevant war die objektseitige Sanierungsförderung mit € 81 Mio. Der Anteil der Sanierungsausgaben an den Gesamtausgaben betrug 2023 über 35% (2022: knapp 30%). Für Subjektförderungen wurden 2023

rund € 29 Mio. (13% von den Gesamtausgaben) ausgegeben und damit um 6% mehr als 2022. Die Ausgaben für Subjektförderungen liegen um 25% unter dem 10-Jahres-Schnitt.

Grafik 36: Ausgaben der Wohnbauförderung Steiermark, Mio. €



Quelle: Land Steiermark, BMF, IIBW.

4.2 NEUBAUFÖRDERUNG

Für eine Analyse der Entwicklung des geförderten Wohnbaus werden sowohl IIBW-Daten (aufbauend auf Daten, welche die Länder an das BMF liefern sowie IIBW-Zusatzerhebungen) als auch seitens der Länder eigens veröffentlichte Jahresberichte herangezogen. Der Vorteil der Daten aus dem Finanzministerium liegt in der guten Vergleichbarkeit mit den anderen Bundesländern. Länderberichte zur Wohnbauförderung enthalten dafür genauer aufgeschlüsselte Daten, etwa zu einzelnen Förderschienen.

Grafik 37 zeigt die längerfristige Entwicklung von Wohnbau und Förderung in der Steiermark. Die Wohnungsproduktion entwickelte sich seit etwa Mitte der 2000er Jahre bis 2020 stark positiv. Zwischen Anfang der 2000er Jahre und 2019 erhöhte sich die Anzahl an baubewilligten Wohnungen von unter 6.000 auf über 14.000 Wohneinheiten (inkl. neuer Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden). Bezogen auf die Bevölkerungszahl lief der Wohnungsneubau in der Steiermark Ende der 2010er Jahre heißer als in Wien und den meisten europäischen Staaten – mit einem umso jähren Ende des Booms ab 2021 (s. Grafik 8, S. 21). 2022 unterschritten die Baubewilligungszahlen erstmals seit zehn Jahren die Marke von 10.000 Einheiten. 2023 waren es nur noch 6.000, 2024 voraussichtlich noch weniger. Das ist ein Niveau wie Anfang der 2000er Jahre. Die Baubewilligungen betreffen im langjährigen Durchschnitt zu etwa 75% Mehrwohnungsbauten (inkl. v.a. neuer Wohnungen im Bestand) und zu einem Viertel neue Eigenheime.

Die Anzahl der Fertigstellungen folgt mit zwei bis drei Jahren Verzögerung den Bewilligungen, sodass die Dynamik ab den 2010er Jahren kontinuierlich zunahm und im Jahr 2021 ein Niveau von 11.400 fertiggestellten Wohnungen marktwirksam wurde. 2023 wurden infolge des hohen Ausmaßes an Wohnungsbe- willigungen der Vorjahre rund 9.000 Einheiten fertiggestellt, für 2024 ist mit unter 7.000 zu rechnen.

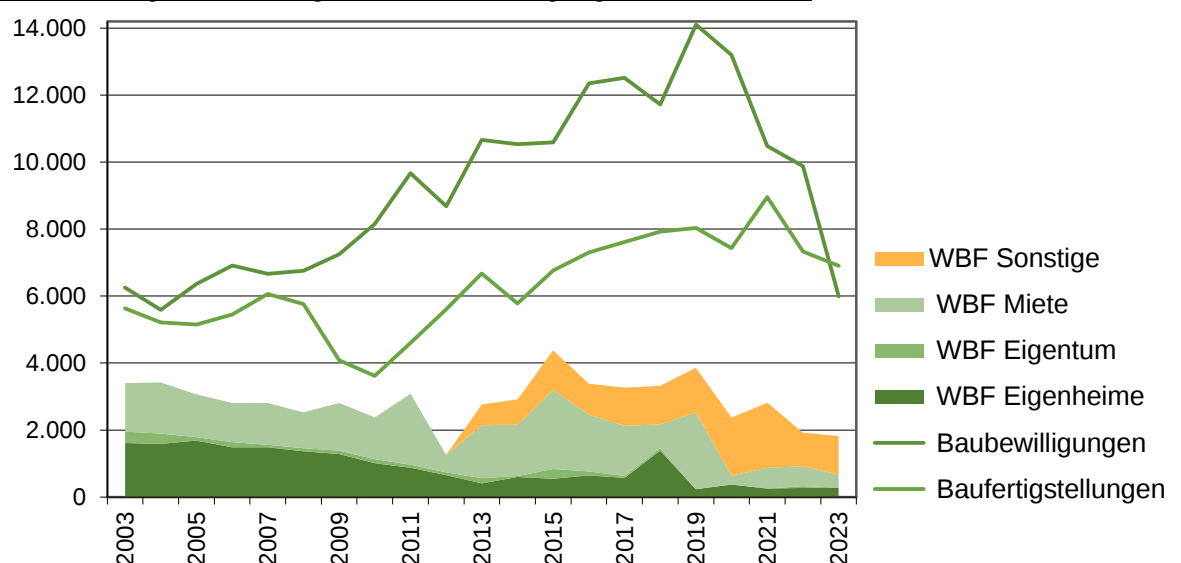
Auffällig ist die Volatilität des freifinanzierten Wohnbaus. Während bis Ende der 2000er Jahre noch ein Förderdurchsatz (Anteil von geförderten an baubewilligten Wohnungen) von rund 40% erreicht wurde, reduzierte sich dieser in den 2010er Jahren auf im Schnitt 28%. 2023 beträgt er 30%.

Die Förderung des großvolumigen Neubaus (inkl. neuer Wohnungen im Bestand) lag in den letzten 10 Jahren auf einem Niveau von durchschnittlich 2.500 Einheiten. Während 2021 noch diesem zehnjährigen Schnitt entsprechend Förderungszusicherungen vergeben wurden, war 2022 bereits ein deutlicher Rückgang auf rund 1.650 zugesicherte Wohnungen zu verzeichnen. Die negative Entwicklung hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt. 2023 wurden knapp 1.550 Wohnungen (400 Geschosswohnungen/Miete, 1.150 neue Wohnungen im Bestand) sowie 277 Eigenheime zugesichert. Das Niveau an Förderungszusicherungen liegt um 5% unter jenem des Vorjahres und um rund 39% unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

Aus der verhaltenen Bevölkerungsdynamik resultiert ein Neubaubedarf von im Durchschnitt der kommenden 10 Jahre etwa 5.800 Wohneinheiten pro Jahr, davon etwa 2.100 Eigenheime, 2.300 Geschosswohnungen und 1.400 Wohnungen in Bestandsbauten. Das ist um etwa 40% weniger als die durchschnittlichen Fertigstellungen der vergangenen fünf Jahre, aber immerhin eine Größenordnung ähnlich den frühen 2000er Jahren. Neben der moderaten Bevölkerungsentwicklung ist dies v.a. auf die massive Entwicklung der Leerstände während der vergangenen Jahre zurückzuführen (Amann & Oberhuber, 2023). Die aktuelle Produktionsleistung entspricht damit dem geschätzten Wohnungsbedarf. Allerdings ist für 2025/26 ein Rückgang der Fertigstellungen unter den Bedarf zu erwarten.

Die infolge hoher Inflation gestiegenen Baupreise und Baukosten (s. Kap. 2.5) sowie der erhebliche Zinsanstieg beeinflussen auch geförderte Wohnbauaktivitäten stark negativ. Das Wohnbaupaket des Bundes hat einen Beitrag zur Überwindung der Krise geleistet, wenngleich die Wirkung noch nicht abschließend beurteilbar ist (s. Kap. 3.1.2 und 4.5).

Grafik 37: Förderungszusicherungen und Baubewilligungen in Steiermark



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.

4.3 SANIERUNGSFÖRDERUNG

Geförderte Sanierungen spielen in der Steiermark seit vielen Jahren eine große Rolle, v.a. wegen des weitgehend konsensualen Ziels, die Bestände zu erhalten und eher in Ausnahmefällen durch Neubauten zu ersetzen.

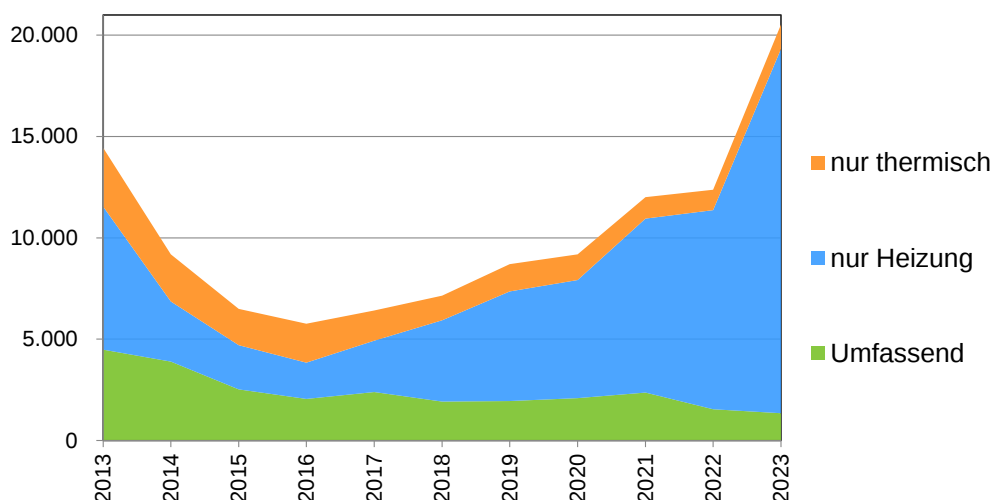
Gegenüber dem rückgängigen Neubau legten Sanierungen, speziell Assanierungsprojekte, in der Vergangenheit stark zu. Die Assanierungsförderung hat zur Schaffung vieler neuer Kleinwohnungen beigetragen. Durch Reform der „kleinen Sanierung“ wurde auf attraktivere Einmalzahlungen umgestellt. Die 2023 stark attraktivierte Förderung wird gut angenommen und ist ein wesentlicher Impuls für die Sanierung von Eigenheimen und die Errichtung von PV-Anlagen. Auch Zubauten und Grundrissänderungen sind förderbar.

Überaus positiv entwickelt sich die Förderleistung bei neu geschaffenen Geschosswohnungen im Rahmen der Sanierungsförderung (Assanierungsprojekte, umfassende Sanierungen). Die Statistik zeigt erst 2013 Zusicherungen von damals etwa 600 Wohneinheiten. Seither ist ihre Zahl stark gestiegen und erreichte 2021 fast 2.000 Einheiten. 2023 wurden in diesen Förderschienen knapp 1.150 neue Wohnungen zugesichert. Schwerpunkte der Förderung sind Graz und Graz-Umgebung.

Die Förderschiene „kleine Sanierung“ zeigt demgegenüber eine relativ kontinuierliche Entwicklung. Seit 2013 wurden durch Zubau- und Umbaumaßnahmen im Schnitt jährlich knapp über 280 Wohnungen neu geschaffen. Die bezirksweise Verteilung der Projekte ist weitgehend homogen. 2023 wurden durch Sanierungsmaßnahmen 158 neue Wohnungen in Eigenheimen zugesichert.

Für die Dokumentation der einzelnen Förderschienen in der Sanierung stehen Daten des Umweltbundesamts zur Verfügung (s. Kap. 3.4). Wie in allen Bundesländern erlebten die geförderten Sanierungen in der Steiermark Anfang der 2010er Jahren einen frühen Höhepunkt mit knapp 14.000 Zusicherungen, um während des darauffolgenden Jahrzehnts stark abzusinken (2016 unter 6.000 Zusicherungen). Seither steigt die Gesamtzahl wieder stark an (2023 etwa 20.500 Zusicherungen, Grafik 38), dies allerdings fast ausschließlich wegen des Booms bei geförderten Heizungstauschen. Thermische Einzelmaßnahmen stagnieren auf niedrigem Niveau, umfassende thermisch-energetische Sanierungen waren 2022/23 trotz auch in diesen Bereichen attraktiver Förderungen deutlich rückläufig.

Grafik 38: Entwicklung geförderter Sanierungen in der Steiermark



Quelle: Umweltbundesamt, IIBW.

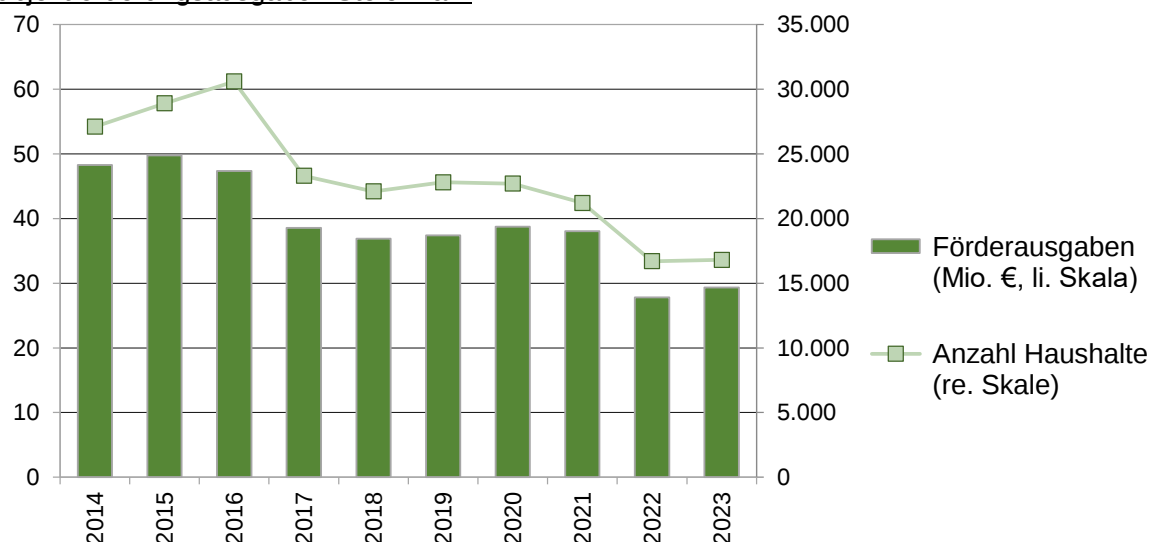
4.4 SUBJEKTFÖRDERUNG

Mit 1.9.2016 ist das Steiermärkische Wohnunterstützungsgesetz in Kraft getreten und löste damit die bis dahin geltende „Wohnbeihilfe“ ab. Die Wohnunterstützung ist als Zuschuss zum monatlichen Wohnungsaufwand ausgestaltet, der unter bestimmten Voraussetzungen unabhängig von Wohnungsgröße und Mietzinshöhe vom Land Steiermark gewährt wird. Der in der Steiermark vollzogene Schritt einer Vereinheitlichung der wohnungsbezogenen Subjektförderungen in den Wohnbau- bzw. Sozialressorts wurde in mehreren anderen Bundesländern gleichfalls geprüft (Wien, Salzburg), letztlich aber verworfen. Die Wohnunterstützung wird für Mietwohnungen gewährt. Für selbst genutzte Eigentumswohnungen sowie Mieter, welche in einem bestimmten Naheverhältnis zum Vermieter stehen und schließlich Personen, welche die Voraussetzungen für die Gewährung einer Mietzinsbeihilfe gem. den Bestimmungen des Steiermärkischen Behindertengesetzes oder für die Gewährung von Sozialunterstützung gem. dem Steiermärkischen Sozialunterstützungsgesetz erfüllen, wird keine Unterstützung gewährt.

Mitte der 2010er Jahre wurden in der Steiermark rund € 50 Mio. pro Jahr für Subjektförderungen ausgegeben. Seitdem ist ein kontinuierlicher Rückgang auf € 28 Mio. (2022) und € 29 Mio. (2023) zu verzeichnen. Die Ausgabenentwicklung entspricht einem Rückgang von 14% zum 5-Jahres-Schnitt und 25% zum 10-Jahres-Schnitt.

Die Anzahl beihilfenversorgter Haushalte entwickelte sich seit 2012 stark rückläufig. Wenn 2011 noch rund 34.000 Haushalte Wohnbeihilfen bezogen haben, reduzierte sich diese Anzahl um rund 50% auf 16.800 (2023). Die durchschnittliche Beihilfenhöhe ist seit den 2010er Jahren relativ konstant und betrug 2023 € 145,- je unterstütztem Haushalt.

Grafik 39: Subjektförderungsausgaben Steiermark



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

4.5 STEIERISCHE WOHNRAUMOFFENSIVE 2024

Im Mai 2024 wurde eine große Reform der steirischen Wohnbauförderung vorgestellt. Hauptziel war die weitestgehende Inanspruchnahme der für das Land reservierten Mittel aus dem kurz zuvor beschlossenen „Wohnbaupaket“ des Bundes (Land Steiermark, 2024a; s. Kap. 3.1.2). Ein Kernelement des Wohnbaupakets ist die „Additionalität“, das heißt, dass bei einzelnen Förderschienen die Gelder nur abgerufen

werden können, wenn die Bundesländer ihre Fördertätigkeit auf ein Niveau über dem Durchschnitt der Jahre 2022/23 heben. Dabei geht es einerseits darum, dass Bundesgelder keine Fördermittel der Länder substituieren sollen und andererseits darum, der darniederliegenden Bauwirtschaft (s. Kap. 2.4) einen dringend nötigen Schub zu geben. Die Steiermark war das erste Bundesland, das hinsichtlich der Aktivierung des Wohnbaupaket des Bundes aktiv geworden ist. Dafür ist ein Budgetvolumen von € 295 Mio. veranschlagt. Die Hälfte dieser Gelder stammen vom Bund (Land Steiermark, 2024a). Zielsetzungen der Wohnraumoffensive sind:

- Wichtiger Impuls für die Baukonjunktur und zur Sicherung von Arbeitsplätzen;
- Reduktion von durch die KIM-VO auferlegten Hürden;
- Noch stärkerer Beitrag zum Klimaschutz;
- Effizienter Mitteleinsatz von Zweckzuschüssen des Bundes.

Die Wohnraumoffensive umfasst folgende Elemente:

a) Geschoßwohnbau

Sonderwohnbauprogramm zur Errichtung von 1.100 zusätzlichen Wohnungen: Eigentumswohnungen (300) und Mietwohnungen teilweise mit Kaufoption (800). Die Förderung kommt analog zur derzeitigen Geschossbauförderung zur Anwendung. Die Sonderförderung läuft bis Ende 2026. Zusammen mit der bestehenden Förderung sollen daher in den nächsten zweieinhalb Jahren 5.500 neue geförderte Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.

b) Eigenheimförderung NEU:

Attraktivierung der Eigenheimförderung und Schaffung eines Anreizsystems für bodenschonende und ökologische Maßnahmen, hohe Förderung für den erstmaligen Kauf und die verpflichtende umfassende Sanierung eines bestehenden Eigenheims. Es können Landesdarlehen und die Sanierungsförderung in Anspruch genommen werden. Dadurch sollen bis Ende 2026 800 Eigenheime im Neubau und 400 Eigenheime in der Sanierung angesprochen werden.

c) Jungfamilien-Bonus:

Attraktivierung der bestehenden Förderung „Hausstandsgründung von Jungfamilien“ für den erstmaligen Erwerb von Wohnraum samt Einrichtungsgegenständen insbesondere durch Vereinfachung, Erhöhung und Umstellung auf verlorene Zuschüsse (€ 4.000 bei einem Aufwand bis € 100.000) bzw. Zuschuss und Darlehen (über € 100.000 Aufwand). Der Zuschuss gilt im Sinne der KIM-Verordnung als Eigenmittel.

d) Sanierungsoffensive für Mietwohnungen:

Sonderförderung für thermische Sanierungen von 1.400 Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Hintergrund ist, dass die GBV negativ von der Mietpreisbremse betroffen waren, indem der EVB 2024 (und Folgejahre) nicht im geplanten Ausmaß angehoben werden konnte. Die Förderung wird sich an GBV richten und sich inhaltlich an die Sonderförderung „Thermische Sanierung von Mietwohnungen von GBV“ (aus EFRE/REACT-EU-Mitteln) orientieren.

e) „Sanieren für Alle“:

Sonderförderung für thermische Sanierungen von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern besonders einkommensschwacher Haushalte. Als Gegenstück zur Bundesförderung „Sauber Heizen für Alle“, die nur die Heizungsumstellung fördert, soll diese Förderung eine Alternative auch für thermische Maßnahmen sein. Sie richtet sich an die untersten drei Einkommensdezile und deckt bis zu 100% der anerkannten Sanierungskosten ab. Sie soll bis Ende 2025 und in Ko-Finanzierung mit dem Bund laufen. Angepeilt ist die Sanierung von 750 Eigenheimen.

Einordnung

Die Wohnraumoffensive wird von den Regierungsparteien ÖVP und SPÖ getragen. Sie beinhaltet eine große Breite von Maßnahmen: Miete, Eigentum, Sanieren, Jung Haushalte.

Positiv zu bewerten sind folgende Aspekte:

- Die kurze Reaktionszeit nach Beschlussfassung des Wohnbaupakets des Bundes.
- Einbettung in eine weitere Umgestaltung der Förderschienen (Sanierung neu, Geschossbau neu).
- Die Förderung von einkommensschwachen Haushalten mit bis zu 100% ist sozial außergewöhnlich treffsicher.
- Zukunftsweisende Maßnahmen, die bislang in den Bundesländern noch wenig angewandt werden:
 - Kauf eines alten Eigenheims und verpflichtende Sanierung mit besonders hoher Förderung.
 - Eingehen auf die Reduktion des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags im GBV-Sektor durch die Mietpreisbremse des Bundes. Den Gemeinnützigen wird gezielt unter die Arme gegriffen.
 - Sinnvolle Umgestaltung der Jungfamilienförderung: Die Unterstützung junger Haushalte zum Eigentumserwerb ist zukunftsweisend, denn diese Bevölkerungsgruppe verliert bei der Eigentumsquote rasch und massiv an Boden (s. Mundt u.a, 2024).
 - Zielgerichtete hohe Förderungen der thermischen Sanierung; wegweisend auch mit neuem Fokus der Bundesförderung auf thermische und nicht allein auf energetische Maßnahmen.
- Anreize für bodensparende und ökologische Bauweisen.

Kritisch anzumerken ist die Frage der Additionalität der Bundesförderung gegenüber dem durchschnittlichen Fördervolumen 2022/23. Die Förderausgaben und Zusicherungszahlen lagen in der Steiermark in früheren Jahren höher, als jetzt selbst mit dem neuen Programm avisiert. Die Wohnraumoffensive ist im Wesentlichen ein Ausgleich für die förderschwachen Jahre seit 2020.

4.6 FÖRDERUNGSMODELLE NEUBAU

4.6.1 ÜBERBLICK

Die Steiermark fördert im Bereich des großvolumigen Neubaus die Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen in mehrgeschoßiger oder verdichteter Bauweise, welche von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder Gemeinden errichtet werden, sowie den Neubau von Wohnheimen (Studentenheime, Seniorenheime etc.), welche von gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden, Gemeindeverbänden oder gemeinnützigen und karitativen Einrichtungen errichtet werden. Die dafür verwendeten Mittel werden durch Wohnbauprogramme des Landes Steiermark festgelegt. Die Förderung der Errichtung von Eigenheimen wurde 2024 neu geregelt (s. Kap.4.6.3).

4.6.2 WOHNBAUPROGRAMME 2015-2023

Im Rahmen der Wohnbauprogramme 2015-2023 werden für die Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge in der Höhe von 3,5% zu Kapitalmarktdarlehen, sonstigen Fremdmitteln oder Eigenmitteln mit einer Laufzeit von 30 Jahren, bezogen auf das aushaftende Kapital, gewährt. Das Modell war vorerst bis Ende 2024 gültig. Zum Sonderwohnbauprogramm bis 2026 s. Kap. 4.5.

Sozialmietwohnungen (§ 7 Abs. 2 lit. b Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993; gültig bis Ende 2024) sind Mietwohnungen, deren Bewohner:innen durch die Grund- und

außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten auf Dauer nicht belastet und Eigenmittel gemeinnütziger Bauvereinigungen im Ausmaß von mindestens 20% eingesetzt werden, wobei den GBV-Eigenmitteln sonstige Mittel, welche zu gleichen oder günstigeren Bedingungen eingesetzt werden, gleichgestellt sind. Die nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträge betragen 4,5%. Die Förderungsbeiträge können für die eingesetzten Finanzierungsmittel in der Höhe der Errichtungskosten, höchstens jedoch im Ausmaß von 2.100 €/m² Nutzfläche betragen.

Dem Wohnbauförderungsbeirat obliegt gesetzlich (Gesetz vom 14. März 1979, mit dem ein Wohnbauförderungsbeirat eingerichtet wird, § 1) die Begutachtung der Begehren auf Gewährung einer Förderung für die Errichtung und die Verbesserung von Wohnungen sowie für die Errichtung von Heimen, soweit diese nach bundesgesetzlichen Bestimmungen vor der Erledigung ein Beirat anzuhören ist. Dem Wohnungsförderungsbeirat obliegt überdies die Beratung der Landesregierung in grundlegenden Fragen der Wohnbauförderung in der Steiermark.

Ab dem Wohnbauprogramm 2024/25 werden für die Errichtung von Eigentums- und soziale Mietwohnungen Landesdarlehen gewährt. Die Förderung von Miet- und Kaufoptionswohnungen bleiben unverändert.

4.6.3 FÖRDERUNG VON EIGENHEIMEN

Gefördert wird die Errichtung von Eigenheimen (Wohngebäude mit ein oder zwei Wohneinheiten) sowie der Zu- oder Einbau einer neuen abgeschlossenen Wohnung an oder in einem bestehenden Wohngebäude. Die Förderung besteht in der Gewährung eines gestaffelten Landesdarlehens in Höhe von max. € 200.000,- pro Förderungsansuchen.

Das Landesdarlehen setzt sich aus einem Grundbetrag und aus zumindest einem verpflichtend nachzuweisenden Zuschlag zusammen. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 30 Jahre. Die jährliche Verzinsung beträgt zu Beginn 0,25% und maximal 1,5%.

Tabelle 40: Eigenheim Neubau Berechnung Landesdarlehen ab 9/2024

Grundbetrag	
Basisbetrag eine Person	€ 80.000
Ehepartner, Lebensgefährte, EP	€ 20.000
Jede weitere nahestehende Person	€ 10.000
Zuschläge	
Siedlungsschwerpunkt dem. St.ROG	€ 10.000
Verwendung nachwachsender Rohstoffe	€ 10.000
Klima:aktiv Bronze	€ 10.000
Klima:aktiv Silber	€ 20.000
Klima:aktiv Gold	€ 30.000
Generationen-Wohnhaus	€ 20.000
Bauen in Gruppe	€ 40.000
Assanierung / Abriss des Bestands	€ 60.000

Quellen: Land Steiermark (2024), eigene Darstellung.

4.6.4 FÖRDERUNG DES ERSTERWERBS VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Der Erstkäufer einer Wohnung, welche durch einen befugten Bauträger mit Zustimmung des Landes Steiermark errichtet wurde, kann eine Förderung in Form eines Förderungsdarlehens des Landes (Wohnbauschek) erhalten. Das Förderungsdarlehen beträgt € 750,- je m² angemessener Nutzfläche (für einen 1- bis 4-Personenhaushalt max. 90 m², für jede weitere Person erhöht sich die Nutzfläche um 10 m²).

4.7 FÖRDERUNGSMODELLE SANIERUNG

4.7.1 ÜBERSICHT

Der Stellenwert der Förderung groß- und kleinvolumiger Sanierungen in der Steiermark ist traditionell hoch. Wesentliche Zielsetzungen der Sanierungsförderungen sind u.a. Klimaschutzaspekte, eine Stärkung der Baukonjunktur und Verbesserung der Energieeffizienz sowie durch Neuschaffung von Wohnungen eine Erhöhung des leistbaren Wohnungsbestands. Das steirische Angebot reicht von der Förderung umfassender und umfassender energetischer Gebäudesanierungen und von Assanierungsprojekten über die Förderschiene „Kleine Sanierung“ bis zur Förderung der barrierefreien Gestaltung von Bestandswohnungen und von Gebäudesanierungen in Ortszentren.

4.7.2 FÖRDERUNG UMFASSENDER SANIERUNGEN

Als umfassende Sanierung (§ 24 Abs. 2 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993) gilt eine in beträchtlichem Umfang über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mindestens drei Wohnungen sowie von Wohnheimen, wobei die Errichtung von Wohnraum durch Ein- und Umbauten zulässig ist und u.a. mehr als die Hälfte der Sanierungskosten auf Verbesserungsmaßnahmen entfallen.

Die maximal förderbaren Kosten betragen je nach Maßnahmen zwischen 1.150 (Grundbetrag) und 1.760 €/m² Wohnnutzfläche (Zuschläge, sofern neuer Wohnraum geschaffen wird, Beseitigung von Substandard, Einbau eines Personenaufzugs u.a.). Gefördert wird durch Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu einem Darlehen (Abstattungskredit) im Ausmaß von 45% auf Dauer von 15 Jahren, einen nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrag (laufende verlorene Zuschüsse) im Ausmaß von 30% der förderbaren Kosten auf Dauer von 15 Jahren oder ein Förderungsdarlehen des Landes mit einer Laufzeit von 28 Jahren, welches mit 0,5% p.a. dekursiv verzinst ist. Zusätzlich kann für die Umsetzung ökologischer und nachhaltiger Maßnahmen (Punktesystem) ein Förderungsbeitrag von bis zu 200 €/m² Nutzfläche gewährt werden. Erhaltungsarbeiten sind förderbar, wenn es sich um eine umfassende Sanierung oder um Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs 2 Mietrechtsgesetz handelt.

4.7.3 FÖRDERUNG UMFASSENDER ENERGETISCHER SANIERUNGEN

Umfassende energetische Sanierungen im Sinne der steirischen Wohnbauförderung sind zeitlich zusammenhängende Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle (Wärmedämmung der Fassade bzw. Keller- und Dachbodendecke, Sanierung der Fenster und Außentüren) und/oder die Verbesserung des energetisch relevanten Haustechniksystems unter Nutzung alternativer Energieformen, soweit mindestens drei Teile der Gebäudehülle und/oder haustechnische Anlagen gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden.

Die Förderung besteht in der Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrags in der Höhe von 30% der förderbaren Kosten. Die maximalen förderbaren Kosten betragen in Abhängigkeit der eingereichten ökologischen Maßnahmen je Wohnung € 30.000 - 50.000 und für Ein- und Zweifamilienhäuser € 80.000 - 100.000.

4.7.4 FÖRDERUNG ANDERER ALS UMFASSENDE SANIERUNGEN / KLEINE SANIERUNG

Gefördert werden Einzelmaßnahmen, wie u.a. die Verbesserung der thermischen Qualität einzelner Außenbauteile, Maßnahmen an der Haustechnik (z.B. Heizungsanlagen, Photovoltaikanlagen, elektrische Energiespeicher, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitär- und Elektroinstallationen), sicherheitsrelevante Maßnahmen in Bezug auf Brand-, Hochwasser- und Einbruchsschutz sowie die Errichtung bzw. Sanierung von Personenaufzügen, Balkonen oder Loggien oder auch die Veränderung und Erweiterung von Wohnraum (Grundrissänderungen, Wohnungsteilungen, Wohnungszusammenlegungen, Neuschaffung von Wohnraum bei bestehenden Gebäuden, Erweiterung von Wohnraum durch Zubau) in Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen.

Die Förderung besteht in der Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrags in der Höhe von 15% der förderbaren Kosten. Die maximalen förderbaren Kosten betragen in Abhängigkeit der eingereichten ökologischen Maßnahmen je Wohnung € 30.000 - 50.000 und für Ein- und Zweifamilienhäuser je Gebäude € 80.000 - 100.000.

4.7.5 ASSANIERUNG

Bei der Assanierungsförderung hat die Steiermark Neuland betreten. Attraktiv ist das Modell, weil zusätzlich zur Landesförderung eine steuerliche Förderung lukriert werden kann.

Assanierung ist definiert als das zumindest weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am gleichen Standort. Eine Assanierung kann gefördert werden, wenn ein Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch einen teilweisen oder kompletten Neubau ersetzt wird. Das Gebäude muss in einem Siedlungsschwerpunkt (§ 2 Abs. 1 Z 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010) liegen. Die maximal geförderte Nutzfläche darf das Fünffache der Bestandsnutzfläche nicht überschreiten. Es muss ein Gutachten der mit bautechnischen Angelegenheiten und Gestaltung befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vorliegen, aus dem hervorgeht, dass die Assanierung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt. Vor Einholung dieses Gutachtens ist in jenen Fällen, in denen mehr als 30 Wohnungen gefördert werden sollen, der Sanierungswohnbautisch mit der Frage zu befassen, wie viele Wohnungen zu fördern sind.

Die maximal förderbaren Kosten betragen bei Wohnungen mit mehr als 55 m² Wohnnutzfläche jeweils € 70.000, ansonsten € 50.000. Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Annuitätenzuschüssen im Ausmaß von 30% der ursprünglichen Annuität zu Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von 15 Jahren. Die Annuitätenzuschüsse können für Darlehen bis höchstens € 70.000 je Wohnung gewährt werden.

Alternativ kann anstelle des Annuitätenzuschusses ein nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag von höchstens € 14.000 je Wohnung gewährt werden. Der Förderungsbeitrag wird in 30 Halbjahresraten ausbezahlt.

4.7.6 SONSTIGE FÖRDERUNGEN

Weitere Förderungen sind u.a. vorgesehen für die Schaffung barrierefreier und altengerechter Wohnverhältnisse, wie ein barrierefreier Zugang zur Haus- oder Wohnungstüre, barrierefreie Wohn- und Schlafbereiche sowie Sanitärbereiche. Die Förderung besteht in der Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrags in der Höhe von 30% der förderbaren Kosten. Die maximalen förderbaren Kosten betragen je Wohnung € 30.000.

Im Rahmen der Sonderförderung/Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen können Maßnahmen in Zusammenhang mit der Schaffung oder Verbesserung der Wohnversorgung und des Wohnumfeldes, der örtlichen Baukultur, des Ortsbildes und der Ortserneuerung mittels nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen oder Förderungsdarlehen gefördert werden. Die Förderung ist bis zur vollen Höhe der Kosten der geförderten Maßnahmen zulässig.

4.8 REGIERUNGSPROGRAMM 2024-2029

Im Dezember 2024 vereinbarten und publizierten die neuen Regierungsparteien FPÖ Steiermark und die steirische ÖVP das Arbeitsübereinkommen 2024-2029. Gemäß Programm sind dem Thema Wohnen u.a. nachfolgende Vorhaben gewidmet:

- Abschaffung des am 1.10.2022 in Kraft getretenen Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes (StZWAG), begründet mit zu hohem bürokratischem Aufwand für kleine und große Kommunalverwaltungen, der in keiner Relation zum gewünschten Lenkungseffekt steht. Eine Zweitwohnsitzabgabe soll einer Evaluierung hinsichtlich Treffsicherheit und Verwaltungsaufwand unterzogen werden.
- Schrittweise Erhöhung des Anteils an mittels Landesdarlehen geförderten Wohneinheiten im großvolumigen Wohnbau. Beibehaltung des jährlichen Bauvolumens.
- Attraktivierung der Förderschiene „Wohnbauscheck“ für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen.
- Laufendes Bedarfsmonitoring an gemeinnützigen Wohnbauten.
- Prüfung der Wiedereinführung der Zweckwidmung von Wohnbaugeldern.
- Evaluierung der Einkommensgrenzen für den Zugang zur Wohnbauförderung.
- Anpassung der Vergabekriterien für den gemeinnützigen Wohnbau in Anlehnung an entsprechende Bestimmungen in Salzburg und Oberösterreich (Nachweis von Deutschkenntnissen und Integrationsbemühungen).
- Begründung eines Fördermodells für „Junges Wohnen/Starterwohnungen“ zur Schaffung von leistbaren Sozialmietwohnungen für junge Wohnungssuchende.
- Evaluierung und Abschaffung von Baupreis- und -kostentreibern.

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 Themensetzung 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 41 gibt einen schematischen Überblick über die einzelnen Schwerpunkte der Wohnbauförderungssysteme in den Bundesländern. Mit dem Finanzausgleich 2018 wurden die Möglichkeiten der Länder zur Differenzierung erweitert, indem der Wohnbauförderungsbeitrag in die volle Autonomie der Länder überführt wurde. Von der Möglichkeit einer Tarifänderung hat bisher keines der Länder Gebrauch gemacht.

Tabelle 41: 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 -gebung, Anzahl Förderungsfälle pro 1.000 Einwohner, Anteil an Gesamtausgaben, relative Position zum Österreichschnitt bzw. anderen Bundesländern, Sanierungsraten, Rücksprache mit WBF-Abteilungen.

5.2 ALLGEMEINE TRENDS DER FÖRDERSYSTEME

- Die langfristige Entwicklung zeigt einen beunruhigenden Abwärtstrend. Hat die Wohnbauförderung in der Vergangenheit für Kontinuität im Wohnbau, Innovation und sozialen Ausgleich gesorgt, sind die Zusicherungszahlen seit bald zehn Jahren rückläufig. Ein leichter Aufwärtstrend ist demgegenüber bei den Förderausgaben zu beobachten.
- Das seit Mitte 2022 gestiegene Zinsniveau hat zahlreiche Bundesländer dazu veranlasst, die Förderkonditionen anzupassen. Dadurch gewann die Finanzierungsfunktion der Wohnbauförderung an Bedeutung, speziell bei Förderungen über Direktarlehen. Durch die infolge der deutlich gesunkenen

allgemeinen Inflation mehrmals erfolgten Zinssenkungen 2024 ist absehbar, dass sich die Finanzierungsspielräume der Immobilienwirtschaft, speziell in den privaten Eigentumssektoren (Eigenheime, Eigentumswohnungen) wieder erweitern werden.

- Mehrere Bundesländer haben in Anbetracht der Baupreis und -kostenentwicklungen infolge der Covid- und Energiekrise die förderbaren Gesamtkostenlimits und Fördersätze/Förderzuschläge angehoben. Mittlerweile stagnieren Baupreise- und -kosten, allerdings auf hohem Niveau.
- Begünstigt durch die kumulativ in Anspruch zu nehmenden Sanierungsförderung des Bundes (s. Kap. 3.4.4) erfreut sich die Sanierung mit Einzelmaßnahmen weiterhin hoher Beliebtheit, insbesondere der Heizungstausch. Einige Bundesländer erhöhen die Dynamik durch temporäre Sanierungsoffensiven zusätzlich. Umfassende thermisch-energetische Sanierungen erreichen allerdings noch nicht Förderungsbarwerte, die an die Neubauförderung heranreichen.
- Nach einem langwährenden Wohnbauboom mit Ende der 2010er Jahre über 85.000 baubewilligten Wohneinheiten p.a. (in neuen und bestehenden Wohngebäuden) brach der Neubau ab 2021 ein. 2023 wurden nur noch 47.200 Wohneinheiten baubewilligt, 2024 werden es noch weniger sein. Erholung ist voraussichtlich erst 2026 zu erwarten. Gründe für den Einbruch sind massiv gestiegene Baupreise, die heftige Erhöhung der Kreditzinsen, die stark kritisierte Kreditvergaberichtlinie (KIM-Verordnung). Mittlerweile haben sich die Baupreise auf hohem Niveau stabilisiert, die Kapitalmarktzinsen sinken wieder und die Kaufkraft hat sich erhöht. Dennoch ist die Krise noch nicht ausgestanden.
- Einige Bundesländer haben 2023 Sonderförderaktionen aufgelegt, insbesondere auf Bezieher:innen niedriger Einkommen abgezielte einmalige Wohnkostenunterstützungen.
- Bei vorhandenen Erwerbsförderungen (s. Kap. 5.9) wurden die max. förderbaren Kaufpreise in einigen Bundesländern noch nicht angepasst. Dadurch werden diese Förderschienen momentan wesentlich schwächer als früher realisiert (z.B. Burgenland, Kärnten, Vorarlberg). In diesen Bundesländern wird eine Attraktivierung der Ankaufsförderung erarbeitet, vor allem in Tirol erfreut sie sich aufgrund aktueller 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.

5.3 BESONDERHEITEN UND NEUERUNGEN DER FÖRDERSYSTEME

5.3.1 BURGENLAND

Allgemeine Charakteristika/Entwicklungen:

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. 2018 wurde ein neues Wohnbauförderungsgesetz erlassen. Dabei wurden die Einkommensgrenzen erhöht und erstmals Anreize für bodensparendes Bauen gesetzt. 2021 wurden alle Richtlinien neu verlaublicht, mit einer Verbesserung von Darlehenskonditionen, einer deutlichen Erhöhung der Förderung von Eigenheimsanierungen, höheren Förderungen für ökologisches Bauen u.a.

Aktuelles:

Aktuell setzt die Wohnungspolitik des Landes verstärkt auf leistbares Wohnungseigentum, außerhalb des Systems der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Im Burgenland wurden 2023 keine Förderungszusicherungen im großvolumigen Bereich verzeichnet. Der geförderte Geschoßwohnbau wird hier in Zukunft stark von der landeseigenen SOWO GmbH („So Wohnt Burgenland“) durchgeführt (s. Kap.

3.3.1). Auch in der aktuellen Neubaurichtlinie 2024 (wie schon im Rahmen der Richtlinie 2023) ist die Zielsetzung einer Vermietung mit Option auf Eigentumserwerb zu einem Verkaufspreis verankert, der maximal den anteiligen Grund- und Errichtungskosten der Wohneinheit entspricht. 2023 wurde eine Sonderwohnbauförderungsaktion ins Leben gerufen. Es werden speziell Sanierungsmaßnahmen zum Ausstieg aus fossilen Energieträgern und für den effizienten Einsatz von alternativen Heizsystemen gefördert. Im April 2023 wurden Mieten auf dem Niveau von Dezember 2022 eingefroren, um die durch variable Darlehensverzinsung verursachten Preissteigerungen abzufangen. Das Burgenland hat Annuitätensprünge bei der Wohnbauförderung 2023/24 ausgesetzt.

Mit der Sonderwohnbauförderungsaktion „Handwerkerbonus 2024“ (gültig bis Jahresende) werden diverse Maßnahmen der Wohnraumsanierung, ausgeführt von Burgenländischen Unternehmen, mittels nicht rückzahlbarer Zuschüsse in Höhe von max. 25% der anfallenden Nettokosten und höchstens € 7.000 je Förderobjekt (€ 10.000 bei Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz oder Senkung des Energieverbrauchs) gefördert. Weiters wurden die förderbaren Gesamtbaukosten bei Errichtung von Eigenheimen sowie die Fördersätze im großvolumigen Neubau sowie der Gebäudesanierung erhöht und schließlich die Darlehenskonditionen vereinheitlicht.

5.3.2 KÄRNTEN

Allgemeine Charakteristika/Entwicklungen:

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 Ankaufofförderung 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 Eigenheimen dazu geführt, dass sie im Bundesländervergleich relativ großzügig sind und in den kommenden Jahren hohe Ausgaben nach sich ziehen werden.

Aktuelles:

Seit 2023 wird im Rahmen von Impulsprogrammen die Neuinstallation von PV-Anlagen und die Heizungs-umstellung auf erneuerbare Energieträger in Eigenheimen mittels Einmalzuschüssen gefördert. Seit Mitte Oktober 2024 (bis Ende 2025) fördert Kärnten im Rahmen des Wohnbaupakets des Bundes die Errichtung von Wohnraum im Eigentum durch Gewährung eines einmaligen nicht rückzahlbaren Zinszuschusses zur Finanzierung aufgenommener hypothekarischer Bank- bzw. Bausparkassenkredite.

5.3.3 NIEDERÖSTERREICH

Allgemeine Charakteristika/Entwicklungen:

Im Neubau wandte Niederösterreich von 2014 bis 2023 ein System mit Landeshaftung und Annuitätenzuschuss 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 gestiegenen Kapitalmarktzinsen lösten wegen der für diesen Fall vorgesehenen Annuitätenzuschüsse hohe Zahlungsverpflichtungen für das Land aus. Als Folge wurde das bisherige Förderungsmodell ausgesetzt und durch Darlehensförderungen ersetzt. Es zeichnet sich ein starker Rückgang der Zusiche-

rungszahlen 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).

Aktuelles:

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. In Niederösterreich wurde rasch auf das Wohnbaupaket des Bundes reagiert, wenngleich nicht so umfassend wie in der Steiermark. Mitte 2024 wurde durch Anpassungen der Wohnbauförderungsrichtlinien der rechtliche Rahmen für die Zusatzförderung durch die Bundeszweckzuschüsse in Ausführung des § 29a des Finanzausgleichgesetzes 2024 geschaffen. Gemeinnützige Bauvereinigungen können zusätzlich zur Objektförderung des Landes (Darlehen zu 50% der förderbaren Nominale, sowie degressive Zuschüsse) eine Erhöhung des Zuschusses auf 70% der förderbaren Nominale bzw. 80% bei zielgruppenspezifischer Förderung (junges Wohnen, begleitetes Wohnen) beantragen. Bei der Sanierungsförderung des Landes wurden die Annuitätenzuschüsse an GBV von 4% auf 6% erhöht. Zusätzlich zur Regelförderung kann ein verlorener Zuschuss in der Höhe von 20% der Sanierungskosten gewährt werden. Bei Errichtung und beim Ersterwerb von Eigenheimen und Wohnungen, ist, sofern eine Objektförderung vorliegt, zusätzlich ein 5%iger nicht rückzahlbarer Zinszuschuss zu einem Darlehen möglich.

5.3.4 OBERÖSTERREICH

Allgemeine Charakteristika/Entwicklungen:

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 über dem Österreichdurchschnitt. Bei den gut angenommenen Fördermaßnahmen zur Nachverdichtung bzw. Abbruch und Neubau 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.

Aktuelles:

Bei neuen Eigenheimen kann (bei Antragstellung bis Ende 2024) 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. Mit der Förderaktion 2024/2025 werden Zinsenzuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der Oberösterreichischen Landesbank mit einer Laufzeit von 35 Jahren und einer Fixverzinsung in Höhe von 1,5% p.a. in den ersten 20 Jahren der Darlehenslaufzeit angeboten. Nach der Fixverzinsungsperiode gilt eine variable Verzinsung auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich eines Aufschlags von max. 112 Basispunkten. Der so gebildete Zinssatz gilt für die restliche Darlehenslaufzeit.

Positiv hervorzuheben ist die jährlich publizierte und umfangreiche Wohnbaubilanz, welche einen Überblick über Wohnungsbedarf und Wohnbauförderleistung bietet (Land Oberösterreich, 2023).

5.3.5 SALZBURG

Allgemeine Charakteristika/Entwicklungen:

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 erhöht (IIBW, 2022d).

Einer der bisherigen Vorzüge der Salzburger Wohnbauförderung waren konkrete Zielbestimmungen (§§ 1 und 9 S.WFG 2015; Amann u.a., 2023). 2024 wurden u.a. diverse Einkommensgrenzen angepasst. Salzburg hatte bisher ein vorbildliches „Wohnbauprogramm“ (für 2021-2025; s. Kap. 5.4).

Aktuelles:

Die Landtagswahl 2023 brachte eine Neubesetzung des Wohnbauressorts. Es wurde eine Neuausrichtung der Wohnbauförderung angekündigt. Ende 2024 wurde ein neues Wohnbauförderungsgesetz und kurz darauf die dazugehörige Verordnung in Begutachtung geschickt. Die grundsätzliche Linie ist ein Zurückfahren der förderungsrechtlichen Anforderungen auf die baurechtlichen Mindeststandards mit sehr wenigen zusätzlichen förderungsrechtlichen Akzenten.

5.3.6 STEIERMARK

Allgemeine Charakteristika/Entwicklungen (s. im Detail Kap. 4):

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 wurde im Rahmen der Steirischen Wohnraumoffensive auf neue Beine gestellt und erfreut sich großer Beliebtheit. Die Förderung von Eigentumswohnungen wurde wieder attraktiver gestaltet. Die Förderung von Mietwohnungen blieb bis Ende der 2010er Jahre auf einem hohen Niveau. Seit 2020 war auch diese Schiene stark rückläufig, nahm aber mit dem Geschoßwohnbauprogramm 2024/25 und dem Sonderwohnbauprogramm aus FAG-Mitteln wieder Fahrt auf. 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. 3.5.1). Ab 2019 wurde die Eigenheimförderung von verlorenen Zuschüssen oder Annuitätenzuschüssen auf Darlehen umgestellt. Innovativ ist das Modell des Ankaufs bestehender Eigenheime, verbunden mit einer verpflichtenden thermisch-energetischen Sanierung („Große Eigenheimsanierung“), die Verstärkung von Bundesmitteln durch das Land Steiermark für die thermische Sanierungsoffensive für GBV-Mietwohnungen sowie die Förderschiene „Sanieren für Alle“ für besonders einkommensschwache

Haushalte. Die Förderschiene „Assanierung“ wird gut angenommen und gilt als Vorzeigebispiel (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).

Aktuelles:

Zu den Neuerungen der Förderreform 2024 vgl. die Ausführungen in Kap. 4.6.2.

5.3.7 TIROL

Allgemeine Charakteristika/Entwicklungen:

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 einkommensunabhängige Sanierungsoffensive weitergeführt und 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.

Aktuelles:

2023 wurden u.a. die angemessenen Gesamtbaukosten, Einkommensgrenzen und Fördersätze für verdichtete Bauweisen kräftig angehoben. Darüber hinaus wurde für objektgeförderte Miet- und Eigentumswohnungen der Annuitätenzuschuss erhöht. Dadurch gelang es, im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern die Zusicherungszahlen auf einem konstanten Niveau zu halten. Mit September 2024 wurden u.a. Einkommensgrenzen angepasst und der Kreis von anspruchsberechtigten Förderwerbern ausgeweitet, die angemessenen Gesamtbaukosten angehoben und deren Berechnung vereinfacht sowie die Förderung für den Erst- oder Folgeerwerb einer Wohnung erhöht.

5.3.8 VORARLBERG

Allgemeine Charakteristika/Entwicklungen:

Vorarlberg zählt zu den wenigen Bundesländern, die nie Darlehensforderungen veräußert haben. Allein die Rückflüsse, ohne Inanspruchnahme des Wohnbauförderungsbeitrags, erzielen in den Jahren bis 2022 Überschüsse gegenüber den neuen Förderungsvergaben. Einen hohen Anteil der Rückflüsse machen frühzeitig zurückgezahlte Förderdarlehen aus. Anreiz sind sukzessiv steigende Zinsen der Förderdarlehen. 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 €/m²

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.

Aktuelles:

2023 bzw. 2024 wurden im privaten Neubau die bisherige Basisförderung durch pauschale Darlehensbeträge von € 40.000-100.000 pro Wohneinheit je nach Objektart ersetzt, das Zuschlagsystem massiv vereinfacht und verlagert (z.B. Materialität und Regionalität, Ersterwerbsbonus), sowie die Darlehensbedingungen geändert (neben steigenden Verzinsungen/Annuitäten alternativ nun auch Fixverzinsung und konstante Annuitäten). Im öffentlichen Wohnbau wurden die Baukostenlimits erneut erhöht. Darüber hinaus wurden die Einkommensgrenzen, die Fördersätze im großvolumigen Neubau und der Sanierung sowie die Baukostenlimits angehoben.

5.3.9 WIEN

Allgemeine Charakteristika/Entwicklungen:

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 Beurteilung 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.

Aktuelles:

Aktuell wird ein weiterer Schwerpunkt auf den Klimaschutz gelegt und ein Akkordieren der Wiener Förderungsbestimmungen mit den Förderungsbestimmungen des Bundes angestrebt. Im Oktober 2023 wurden neben einer Erhöhung der Sockelfördersätze auch die möglichen Förderzuschläge für Smart-Wohnungen erhöht. Die Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 stellt die neue Grundlage der Wiener Förderungen für Sanierungsprojekte dar. Im Rahmen der Wiener Wohnbau-Offensive 2024+ sollen in den nächsten Jahren insgesamt 22.200 geförderte Wohnungen realisiert werden. Die Offensive umfasst alle Bauträgerwettbewerbe des Wohnfonds Wien, welche von 4/2024 bis 12/2026 ausgeschrieben werden.

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.

Auch im 6. Jahr nach Beschlussfassung erreichen diese Wohnbauprogramme nicht die erforderliche Qualität, um eine Evaluierung der Zielerreichung zu ermöglichen. Sieben Bundesländer geben zumin-

dest an, ein Wohnbauprogramm zu haben, Wien und Niederösterreich verneinen das. Diese beziehen sich meist auf den Mehrwohnungsbau und geben die für jeweils zwei bevorstehende Jahre anvisierten Förderungszahlen und veranschlagten Budgets an. Mehrere Bundesländer verweisen einfach auf die aktuellen Regierungsprogramme, Budgetvoranschläge oder laufenden Doppelbudgets. Seit Bestehen deuten diese Angaben auf Kontinuität bei Fallzahlen und Ausgaben hin. Tatsächlich eingetretete Rückgänge waren aus den veröffentlichten Programmen typischerweise nicht zu ersehen.

In der jährlich durchgeführten IIBW-Sondererhebung meldeten vier Bundesländer über das Jahr 2024 hinausreichende Programme ein (Kärnten, Salzburg, Steiermark, 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 des Wohnbauprogramms ist zum aktuellen Zeitpunkt leider nicht geplant, allerdings wird die Wohnbedarfserhebung weitergeführt.

5.5 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG UND EINKOMMENSGRENZEN

5.5.1 HAUSHALTSBEZOGENE ZUGANGSREGELUNGEN

Um sich in den Bundesländern für Wohnbauförderung (und damit auch für den Bezug einer geförderten Mietwohnung) 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, erhebliche Unterschiede. Die entsprechenden Bestimmungen sind in Gesetzen, Richtlinien und internen Dokumenten verstreut festgelegt und reichlich intransparent. 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 Österreicherinnen 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 Leben oder Gesundheit im Herkunftsland bedroht sind) sind hingegen nur in manchen Ländern gleichgestellt, in anderen Ländern gelten Mindestansässigkeitsbedingungen oder sie sind generell ausgeschlossen. Zusätzliche Voraussetzungen hinsichtlich Drittstaatsangehörigen betreffen Hauptwohnsitzdauer in Österreich bzw. im jeweiligen Bundesland. Oberösterreich verlangt in der Regel Deutschkenntnisse auf A2-Niveau (Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020; s. dazu auch Rechtsstreit mit dem Europäischen Gerichtshof Rechtssache C-94/20). Deutschkenntnisse als Voraussetzung für den Bezug einer Sozialwohnung sind auch in anderen Bundesländern in Vorbereitung oder bereits umgesetzt. 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 ein „Wohnbedarfsgrund“ vorliegen (Überbelag; altersbedingte oder krankheitsbedingte Gründe; Jungwiener:in; alleinerziehend und andere).

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. Alle Bundesländer haben die Einkommensgrenzen 2023/2024 deutlich erhöht, um mit der Inflation der letzten Jahre mitzuhalten. Tabelle 42 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 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.

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. In Wien muss das Mindesteinkommen (in Höhe der Wiener Mindestsicherung, d.s. 2024 monatlich € 1.053 für eine Person) in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße erreicht werden.

Tabelle 42: Maximaleinkommen Wohnbauförderung (Mietwohnungen), pro Haushalt (€ netto/Jahr)

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1 Person	48.400	48.000	55.000	50.000	57.024	49.600	45.600 ⁽¹⁾	48.000	57.600
2 Personen	82.500	74.000	80.000	85.000	87.120	74.400	75.600	84.000	85.830
3 Personen	84.150				93.456		81.360	99.000	97.130
4 Personen	85.800				104.544			99.000	108.420
5 Personen	88.000				110.880			idem	
6 Personen					118.008				
Ab 7 Pers.					126.720				
Jede weitere		+ 7.000	+ 10.000	+ 7.500 ⁽²⁾		+ 6.570	+ 5.760		+ 6.330

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

(2): höhere Sätze für Personen mit erhöhter Familienbeihilfe u.a.

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand Herbst 2024.

5.6 NEUBAU EIGENHEIME

Tabelle 43 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.). In mehreren Bundesländern werden Anreize für geringeren Flächenverbrauch gesetzt (s. Tabelle 33, S. 53).

Die meisten Bundesländer fördern den Bau von Eigenheimen mittels Darlehen mit mehr oder weniger stark steigenden Annuitäten (Tabelle 44). Niedrige Anfangsbelastungen gehen mit hohen Belastungen gegen Ende der Darlehenslaufzeit einher und motivieren zu vorzeitiger Tilgung (v.a. Tirol). Tirol, Oberösterreich und Kärnten bieten alternativ zum Darlehensmodell auch verlorene Zuschüsse mit wesentlich geringeren Barwerten an. Nur in Salzburg standen für die Eigenheimförderung bisher ausschließlich – relativ hohe – verlorene Zuschüsse zur Verfügung.

Tabelle 43: 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 ² pro förderbarer Nutzfläche (DL) oder € 20.000 bzw. 25.000 (VZ, Häuslbauerbonus 2024). 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, Dachbegrünung.
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 ² (bis max. 800m ²).
ST	Grundförderung für Einpersonenhaushalte, Zuschläge u.a. für Ehepartner/Lebensgefährte und jede weitere nahestehende Person, bei Errichtung in Siedlungsschwerpunkten nach Raumordnungsgesetz, Eigenheime in Gruppen, bei Umsetzung besonderer ökologischer und nachhaltiger Maßnahmen, klimaaktiv Bronze, Silber oder Gold.
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, Zinszuschuss (für Einreichungen von 1.9.2024 bis 31.3.2025); Förderschiene 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 ₂ -Emissionen), Umweltbonus (OI3-Index), regionale Baustoffe, Klima-Aktiv-Gold Standard.
W	Grundbetrag (Haushaltsgröße und anrechenbare Nutzfläche, +15m ² für Jungfamilien), mögliche Zusatzförderungen durch die MA20 Energieplanung: Wärmepumpe, Solarwärmeanlagen, Ökostromanlage bzw. Photovoltaik u.a.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2024.

Tabelle 44: 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 m²	Anerkannte Nutzfläche m²
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. 200m², bis 250m² mit Pönale	Bei Sozialpauschale: bis zu 4 P 130m², für jede weitere +10m².
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. 25m², max. 130m² (150m² ab 6P)	Nach Haushaltsgröße 50/65/75/90/105/115/125m²
NÖ	DL, H	47.000	80 Punkte, Jungfamilie, Kind, Arbeitnehmerförderung	27,5 od. 34,5	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 m²; 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) Förderaktion 24/25: 1,5% fix auf 20 Jahre.	Mind. 80m² (Reihenhäuser); keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
S	VZ	22.160	Grundförderung EFH, Jungfamilien, mittlere ökolog. Qualität, Grundfläche <550m²	25 Jahre förderungs-konforme Nutzung				Mind. 30m², kein Max., aber Kürzung des VZ bei großen Grundstücken	Keine Obergrenze
ST	DL	130.000	Grundbetrag drei Personen, klimaktiv Gebäudestandard Silber	20,5	zw. 0,25% und max. 1,5%	2,25% (1-5 J.) 2,5% (6-10 J.) 3,5% (11-15 J.) 4% (16-20 J.) 5% (21-25 J.) 5,5% (26-30 J.)		Mind. 30m²	Keine Obergrenzen
T	DL + Zuschüsse als VZ oder alles VZ	54.000 zusätzlich 2.500 für Kind als VZ, oder 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 (€ 18.900 als Fixbetrag, alternativ zu DL)	Min.30 m²; Max. 150m²	Nur bei verdichteter Bauweise abhängig von m².
V	DL	75.000	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.) od. 1,25% fix über 35 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.) od. 3,55% fix über 35 J.		Mind. 25m²; max. 150m², bei zwei WE 200m²	Keine Obergrenzen
W	DL	36.500	Grundbetrag mal m²	30	1%	1% (1-5 J.) 3% (6-10 J.) 4% (11-15 J.) 5% (16-20 J.) etc.		150m²	Nach Haushaltsgröße 50/70/+je 15m² +15m² 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 130m² Wohnfläche. A/V-Volumen 0,8; HWB=30 KWH/m².a; € 30.000 jährliches verfügbares Haushaltseinkommen; durchschnittlicher Öko-Standard. Zusatzförderungen im Rahmen des Wohnbaupakets einheitlich nicht berücksichtigt.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Sommer/Herbst 2024.

Tabelle 44 enthält Beispielsberechnungen für einen dreiköpfigen „Jung“-Haushalt. Darlehen sind seit der massiven Anhebung 2024 besonders großzügig der Steiermark. Traditionell hoch waren sie auch im Burgenland, Kärnten und Oberösterreich. Diese Bundesländer liegen im Niveau aber nun deutlich unter der Steiermark.

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 45). Die Darlehenslaufzeiten sind in der Regel lang und betragen mittlerweile bis zu 50 Jahre. Die Zinsen sind meistens sehr gering. Niederösterreich war (bis 2023) das einzige Bundesland, das ein Modell mit Landeshaftung und Annuitätenzuschuss verfolgte, während Salzburg (zusätzlich zum Darlehensanteil) und die Steiermark Mietwohnungen mit verlorenen Zuschüssen fördern.

Tabelle 45: Synopse Mietwohnungsförderung

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Förderungsart	DL	DL	DL & VZ	DL od. AZ ⁽²⁾	rZ	nrZZ, DL	DL & AZ ⁽³⁾	DL & rAZ ⁽⁴⁾	DL & VZ ⁽⁷⁾
Laufzeit Darlehen	30 J	variabel	40 J	45 J	variabel	35 J	37,5 J	35/50 J	max. 40 J
Zinssatz Landesdarlehen	wie bei EH	0,5%	3%	0,5% (25 J), danach 1%	0,5%	0,5%	steigend wie bei EH	0% ⁽⁵⁾	1%
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Grundkosten J/N	N	N	N	N	N	N ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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 89,27 €/m² (Stand seit 1.4.2024) eingehoben, entsteht eine gesetzliche Kaufoption nach WGG. J = Ja, N = Nein. DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer AZ; VZ = verllorener Zuschuss; rZ=rückzahlbarer 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 Herbst 2024.

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 89,27 €/m² Nutzfläche leistet (Stand 4/2024). Der Betrag bezieht sich bei Erstbezugs-Mietern auf Grund- und Baukosten, bei Folgiemietern nur auf die Grundkosten. Seit der WGG-Novelle 2022 gilt bei Erwerb einer Wohnung generell eine Spekulationsfrist von 15 Jahren. Ein Weiterverkauf an Nichtbegünstigte im Falle eines nachträglichen Erwerbs innerhalb von 15 Jahren führt zu einer Nachbesserung des Kaufpreises, der an die Genossenschaft zu bezahlen ist. Weiters gilt, dass Wohnungen innerhalb dieses Zeitraumes nur gemäß dem Vollarwendungsbereich des MRG (Richtwertgesetz, aber ohne Lagezuschlag) vermietet werden können.

Nur in Vorarlberg und in der Steiermark sind die GBV im Bereich der höhergeforderten Sozialmietwohnungen 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 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, beispielsweise in der Steiermark bei zwei Drittel des Landesrichtwerts bzw. bei Sozialmietwohnungen bei 60%.

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. 3.6.3).

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 & Jurasszovich, 2016).

5.9 EIGENTUMSWOHNUNGEN UND ANDERE ANKAUFSFÖRDERUNGEN

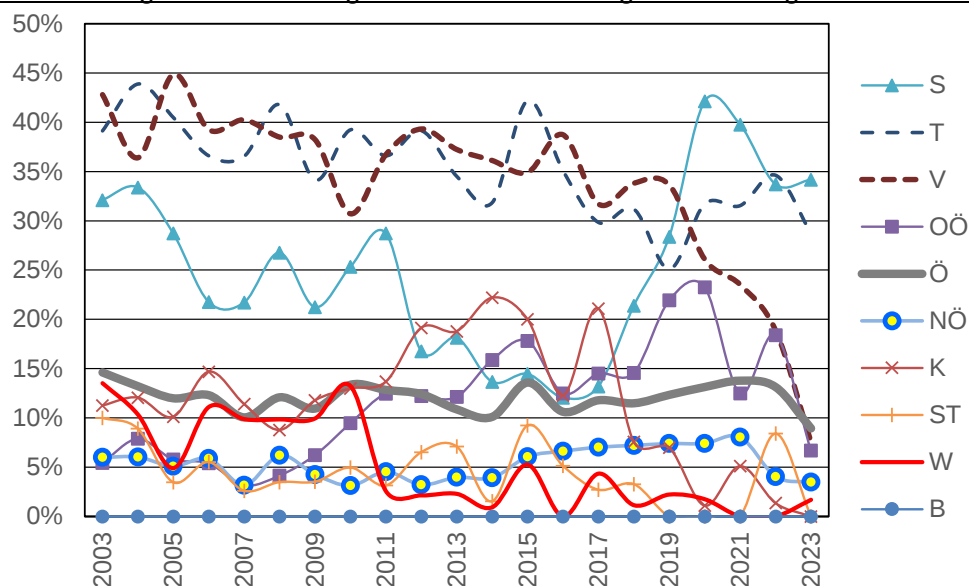
Die Förderung von Eigentumswohnungen hatte in der Vergangenheit einen weit höheren Stellenwert als heute. In den 1970er Jahren realisierte der GBV-Sektor österreichweit noch weit mehr Eigentums- als Mietwohnungen. In den 1980er Jahren war das Verhältnis dann ausgeglichen, um mit der Einführung des Kaufoptions-Modells Mitte der 1990er Jahre in Richtung Miete zu kippen.

Während der 1990er Jahre lag der Anteil von Direkteigentum an allen Förderungszusicherungen österreichweit bei stabil 20%, sank danach aber auf nur noch 10-15%. Zuletzt verlor diese Förderschiene in mehreren Bundesländern weiter an Boden und lag 2023 bei österreichweit nur noch 9% aller (insgesamt gesunkenen) Förderungszusicherungen (Grafik 46). Anteile über 30% werden nur noch in Salzburg und Tirol erreicht. Bemerkenswert sind die Rückgänge in Bundesländern, in denen gefördertes Eigentum früher eine große Rolle spielte, in Vorarlberg, Ober- und Niederösterreich. In der Steiermark hat diese Förderschiene ihren einstmaligen hohen Stellenwert bereits in den 2000er Jahren verloren.

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 47):

- Einen hohen Stellenwert haben geförderte Eigentumswohnungen in Teilen Westösterreichs. In Tirol wird der Bau von Eigentumswohnungen ähnlich dem von Mietwohnungen gefördert. Wichtig ist auch die Förderung des Ersterwerbs von neuen Wohnobjekten und auch jene von gebrauchten, bei denen die Objektförderung bereits ausgelaufen ist.
- In Tirol entwickeln sich die Ankaufrörderungen im Zeitverlauf dynamisch und werden stark von Jungfamilien angenommen (Wohnstarthilfe, s. Tabelle 47). Förderfähige Neubauwohnungen, die vor allem von gewerblichen Bauträgern erbaut werden, müssen innerhalb von gemeindebezogen vorgegebenen Preisobergrenzen liegen.
- Auch in Vorarlberg hat die Eigentumswohnungsförderung traditionellerweise hohe Bedeutung, obwohl die Fallzahlen (aufgrund von unattraktiven Preisobergrenzen) unlängst stark gesunken sind.
- In Tirol und in Vorarlberg besteht eine klare Aufgabenteilung, indem der Mietwohnbau bei den Gemeinnützigen und der Eigentumswohnbau bei gewerblichen Bauträgern 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 der Folge saniert wird.
- In der Steiermark wird gefördertes Eigentum vom GBV-Sektor umgesetzt, allerdings mit sehr 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 sind Mietwohnungen mit Kaufoption nach wie vor die häufigste Förderschiene. 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.

Grafik 46: Anteil der Eigentumswohnungen an allen Förderungszusicherungen der Länder



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

Quelle: IIBW.

Tabelle 47: Förderungsmodelle Eigentumswohnungen und Ankaufrörderungen

	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
	„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)	hoch 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 ca. 3.000 €/m ² bzw. 3.300 €/m ² (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 Geschößwohnbau vom befugten Bauträger, neu seit 2020, ähnlich Eigenheimförderung, allerdings nur € 200 statt € 300 pro Punkt.	mittel
	Ankaufsförderung von Sanierungsobjekten im Wohnbauland (mit thermischer Gesamtsanierung), Einmalzuschuss oder AZ zu Darlehen.	gering und zunehmend
OÖ	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.	aktuell mittel (216 Fälle 2023)
	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 (351 Fälle 2023)
	Kauf einer geförderten Mietwohnung: Einmaliger Zuschuss beim Lösen der Kaufoption (frühestens nach fünf Jahren, WGG).	mittel (32 Fälle 2023)
ST	Bau von Eigentumswohnungen wie Mietwohnungen (VZ zu Kapitelmarkt-DL)	zunehmend
	Wohnbauschek für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen (DL für Einzelwerber, Verlorene Zuschüsse für Bauträger); max. Gesamtbaukosten 2.900 €/m ² ; Energiekennzahlen müssen erfüllt sein.	sehr gering
	Hausstandsgründung von Jungfamilien (unter 35, Ehepartner oder unverheiratete Partner mit mind. Einem Kind): bisher Zinszuschuss zu einem Kredit (abhängig von Art der Wohnung: geförderte EW, ungeforderte EW, nicht gefördertes Eigenheim, Baukostenzuschüsse bei Mietwohnungen usw.), jetzt Förderbeiträge.	stark steigend
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 ² in Innsbruck!)	hoch (540 Fälle für Erwerb/Fertigstellung 2023)
	Neubau/Ersterwerb in verdichteter Bauweise: wie oben, allerdings Kredit höher und abhängig von Grundverbrauch	hoch (540 Fälle 2023)
	Wohnstarthilfe (VZ, für unter 35jährige, max. € 18.000) ist Zuschuss zur Schiene Erwerb/Fertigstellung zur Finanzierung der Grundkosten für EW in verdichteter Bauweise	hoch (386 Fälle 2023)
V	Förderung des Ersterwerbs von Eigenheimen und Wohnungen gleich Neubauförderung (DL) mit haushaltsseitigen und gebäudeseitigen Voraussetzungen; Zuschlagssystem 2022 stark vereinfacht; Ersterwerbsbonus.	mittel, früher sehr bedeutend jetzt ca. 200 Fälle 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 Herbst 2024.

- In Kärnten spielt der geförderte „Ersterwerb von Wohnraum“ (Projekte ohne Objektförderung) eine gewisse Rolle. Auch hier sind die Fallzahlen aber aufgrund von niedrigen Maximalpreisen gering. Positiv entwickelt sich die Förderung des Kaufs von Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten (s. Tabelle 47).

Der Bedeutungsverlust von gefördertem Direkteigentum wird durch den steigenden Stellenwert von Ankaufrörderungen für gebrauchte Objekte nur teilweise kompensiert. Dies ist angesichts der Preisentwicklung am freifinanzierten Wohneigentumsmarkt kritisch zu bewerten. Es wird in zunehmendem Maße auf die Möglichkeiten von „Asset-based Welfare“ (wohlfahrtsstaatliche Wohneigentumspolitik) verzichtet, mit durchaus nachteiligen Folgen für die Leistbarkeit des Wohnens im Lebenszyklus, den Vermögensaufbau in breiten Schichten der Bevölkerung und die damit verbundenen volkswirtschaftlich positiven Wirkungen (s. Amann & Mundt, 2017; Amann u.a., 2019; IIBW, 2022c).

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. 3.4). 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 Bausparkassendarlehen sind das volumsmäßig wichtigste Instrument, das in der Mehrzahl der Bundesländer zur Anwendung kommt (NÖ, OÖ, ST, T, W). Auch werden von einigen Bundesländern im Barwert niedrigere Einmalzuschüsse (verlorene Zuschüsse) angeboten.

Fast alle Bundesländer bieten die Möglichkeit, die hohen Anforderungen von Sanierungen mit Passivelementen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in Förderhöhen in Abhängigkeit vom erreichten Heizwärmebedarf als auch bei den insgesamt anerkannten Sanierungskosten, die teilweise 1.000 €/m² 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 „Sanierungsoffensive 2015“ wieder ausschließlich über zinsgünstige Landesdarlehen je nach thermischer Qualität

Tabelle 48: Förderungsinstrumente Sanierung

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

Anm.: Zusätzliche verlorene Zuschüsse für manche energetischen Einzelmaßnahmen in allen Bundesländern.
Quelle: Länderförderungsstellen, IIBW, Stand 2024.

zuzüglich allfälliger Zuschläge. Seit 2020 erfreut sich der Burgenländische Handwerkerbonus hoher Beliebtheit (2021 wurde der Handwerkerbonus über 8.000mal ausbezahlt), die Förderaktion 2022 eingestellt und 2024 wieder eingeführt. Die Richtlinie 2024 sieht bei Eigenheim-Sanierungen je nach Art der Sanierung (Einzelmaßnahmen, energetische bzw. umfassende energetische Sanierung) Landesdarlehen von max. € 50.000-80.000 vor. Bonusbeträge sind u.a. vorgesehen bei Sanierungen in Abwanderungsgemeinden, Sanierungen historischer Bausubstanz 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 Sanierung, energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen, Dach- und Fassadenbegrünung) bzw. der Eigenschaft des Förderungswerbers (Gemeinden, Gemeinnützige, Private). Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses auf die Dauer von 10 Jahren und beträgt zwischen 30% und 60% der förderbaren Sanierungskosten (bei umfassenden energetischen Sanierungen/ klimaaktiv Silber max. € 108.000). Eine (kostenlose) Vor-Ort-Energieberatung ist verpflichtend. Seit 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) erbrachten Leistungen, wenn eine energetische Sanierung durchgeführt wird, bis zu einem Maximalbetrag von € 800 bzw. 80% der anfallenden Kosten.

NIEDERÖSTERREICH fördert großvolumige Sanierungen nach einem Punktesystem durch Gewährung nicht-rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse in Höhe von max. 30% der anerkannten Sanierungskosten (Basisförderung). Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden können wahlweise bei großen Sanierungen (anerkannte Sanierungskosten aktuell auf 1.200 €/m², häufig mit Nachverdichtung), eine der Neubauförderung entsprechende Förderung wählen. Bei der Eigenheimsanierung gibt es zwei Förderungsvarianten – Sanierung mit Energieausweis und Sanierung ohne Energieausweis. Die Sanierung mit Energieausweis wird empfohlen, wenn eine thermisch-energetische Gesamtsanierung (v.a. Wärmeschutz- und Energieeffizienz-Maßnahmen) geplant ist. Die Sanierung ohne Energieausweis bietet sich an, wenn Einzelmaßnahmen, wie eine Dachsanierung, Heizungserneuerung oder ein Fenster-, bzw. Außentürtausch und bis zu zwei wärmedämmende Maßnahmen geplant sind. Beide Sanierungsvarianten werden mit 4% Annuitätenzuschuss der förderbaren Sanierungskosten zur Unterstützung der Rückzahlung Ihres Bankdarlehens über die Dauer von 10 Jahren gefördert. In Kombination mit der Obergrenze von 130m² Wohnnutzfläche betragen die anerkannten Sanierungskosten maximal € 78.000 (gewichtet nach Punktesystem, max. € 600,-/m² Nutzfläche). Besonders ist die Möglichkeit der Ankaufoförderung, wenn ein entgeltlich erworbenes Objekt in den folgenden drei Jahren einer thermischen Gesamtsanierung unterzogen wird. Die förderbaren Sanierungskosten erhöhen sich mit Ankaufoförderung um € 20.000, bei Jungfamilien um € 30.000.

In OBERÖSTERREICH werden für Sanierungsmaßnahmen nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse 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 Sanierungs-

verordnung 2020 wurde bei Eigenheimen statt der bisherigen Sanierungsstufen ein Modell mit Boni (u.a. Schaffung einer weiteren Wohneinheit, Ortskernbonus, Ökologiebonus) für Sanierungsmaßnahmen geschaffen. Schrittweises Sanieren wird so attraktiver. In Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten beträgt das bezuschusste Darlehen mit einer Laufzeit von mind. 15 und max. 30 Jahren höchstens 80% der förderbaren Sanierungskosten, allerdings mit weiteren Obergrenzen je nach Sanierungsmaßnahme. Der Zuschuss beträgt 20-30% (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 attraktiv für gewerbliche Bauträger. Für diese von Vorteil ist, dass die Sanierungsförderung mit einer begünstigten kürzeren Abschreibung im Steuerrecht kombinierbar ist.

SALZBURG stellte 2015 seine Sanierungsförderung von Landesdarlehen auf nicht-rückzahlbare Zuschüsse um und behielt dieses Modell bis 2024 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 zuletzt 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 sind 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 Belebung 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 Belebung von Ortskernen gestartet und diese vorerst bis Ende 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 thermisch-energetische Sanierung). Die Förderreform 2024 (s. Kap. 4.5) sieht eine attraktive Förderung für den erstmaligen Kauf und die verpflichtende umfassende Sanierung eines bestehenden Eigenheims vor. Im Rahmen der Sanierungsoffensive für Mietwohnungen wurde eine Sonderförderung für thermische Sanierungen von 1.400 Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie eine weitere Sonderförderung für thermische Sanierungen von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern besonders einkommensschwacher Haushalte geschaffen.

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 unter Berücksichtigung der Erfahrungen der COVID-19-Krise die förderbare Nutzfläche bei Sanierungen (und bei Neubauförderung Kredit/Scheck) um 10m² erhöht („Homeoffice“). Das 2022 beschlossene Ökopaket hat nicht nur Auswirkungen auf den Neubau (s. Kap. 5.3). Im Bereich der Wohnhaussanierung wurden Erdgas-Heizungen 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, war der Andrang auf die Förderung 2023 enorm. Ab der Reform 2024 werden Maßnahmen gegen sommerliche Überhitzung (Markisen oder Rollläden) auch für Gebäude, welche unter zehn Jahre alt sind, gefördert. Zudem wurde die Förderung für klimafreundliche Dämmstoffe ausgeweitet, die das Österreichische Umweltzeichen oder gleichwertige Kriterien erfüllen.

In VORARLBERG erfolgt die Förderungsberechnung für Sanierungen auf Basis des Energieausweises generell als Landesdarlehen oder Zuschüsse. Auch Sanierungsvorberatungen (Bereich Energie) und die Begleitung von Sanierungsvorhaben (Bereich Wohnbauförderung) werden gefördert. Großvolumige Sanierungen werden durch Gewährung von Landesdarlehen bis zu maximal 1.700 €/m² Nutzfläche (Gesamtsanierungen) 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 €/m² (Bauteilsanierungen) bzw. 1.800 €/m² (Gesamtsanierungen) bzw. 90% der nachgewiesenen Kosten gewährt.

WIEN setzt je nach Förderungsschiene unterschiedliche Instrumente ein: Landesdarlehen, verlorene Zuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen und verlorene Einmalzuschüsse. Kleinvolumige Sanierungen (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 Wiener Wohnfonds betreut werden. Im Rahmen der 2024 in Kraft getretenen Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung werden u.a. gefördert: Sockelsanierungen (bei aufrechten Nutzungsverhältnissen) durch Landesdarlehen in Höhe von 40% der Gesamtbaukosten sowie Annuitätenzuschüsse zu Darlehen der restlichen 60% auf Dauer von 20 Jahren; umfassende thermisch-energetische Sanierungen je nach Erfüllung bestimmter Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards durch Gewährung von einmaligen nicht rückzahlbaren Beiträgen zwischen 35 €/m² und 220 €/m² Nutzfläche und erreichter energetischer Gebäudequalität nach Sanierung; Totalsanierungen (bei bestandsfreien Objekten) durch (betraglich limitierte) Landesdarlehen (20 Jahre Laufzeit) und fallweise einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse; Sanierungsmaßnahmen für behinderte Menschen durch Einmalzuschüsse iHv 75% der nachgewiesenen Kosten. Ein wichtiger Treiber für die Steigerung der Sanierungsraten ist die Kombinierbarkeit der Sanierungsförderung der Länder (Wohnbauförderung) mit den Förderungsangeboten des Bundes. Darüber hinaus werden Beratungskosten und Sanierungskonzepte (zur Vorbereitung einer thermisch-energetischen Sanierung von Eigenheimen/ Kleingartenhäusern sowie Mehrwohnungsgebäuden) gefördert, auch wenn für die thermisch-energetische Sanierung anschließend keine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wird.

5.11 WOHNBEIHILFEN

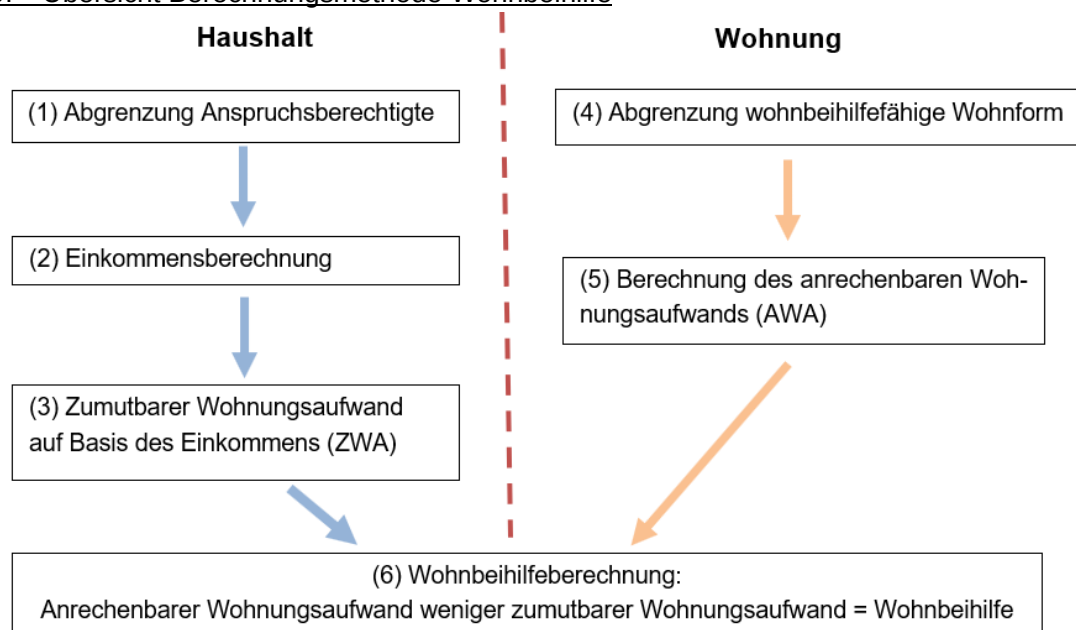
Wohnbeihilfen knüpfen direkt bei den Haushalten an und werden einkommensabhängig als Geldleistung zur Unterstützung des laufenden Wohnungsaufwands ausbezahlt. Obwohl sie mittlerweile nicht in allen Bundesländern so bezeichnet werden (z.B. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark), sollen diese Subjektförderungen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

Grafik 49 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. 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.

Obwohl dieses Grundprinzip in allen Bundesländern gilt, gibt es große Unterschiede in allen sechs Berechnungsschritten (Grafik 49). 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 50). Mittlerweile stellen die meisten Bundesländer Online-Wohnbeihilferechner

Grafik 49: Übersicht Berechnungsmethode Wohnbeihilfe



Quelle: IIBW.

zur Verfügung, um potenziell Begünstigten eine Vorabinformation und Hilfe bei der komplizierten Berechnung zu bieten. Sie werden kontinuierlich angepasst und verbessert.

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, W). Dies geht jedoch meistens mit einer Deckelung der maximalen Mietkosten einher. In manchen Bundesländern ist die maximale Wohnbeihilfe ebenfalls gedeckelt.

Um trotz dieser Herausforderungen des Bundeslandvergleichs Einblick in die Wohnbeihilfesysteme zu bieten, zeigt Tabelle 50, wie hoch Wohnbeihilfen für einen Einpersonenhaushalt maximal ausfallen können. Folgende Unterschiede lassen sich beim Wohnbeihilfe-Vergleich zwischen den Bundesländern zusammenfassen:

- Wohnbeihilfen sind in mehreren Bundesländern im geförderten Bereich höher als bei privaten Mieten, da bei Letzteren nicht die gesamte Miete angerechnet wird, oder die Wohnbeihilfe gedeckelt ist (S, T).
- In den anderen Bundesländern sind die Unterschiede zwischen den Bereichen (geförderter Bereich, privater Bereich mit der „allgemeinen Wohnbeihilfe“) gering oder nicht vorhanden (B, K, OÖ, V, W).
- Niederösterreich hat nach wie vor als einziges Bundesland keine Wohnbeihilfen im privaten Mietbereich, dafür recht hohe im geförderten Bereich, auch bei gefördertem 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. € 1.300/1.400 (OÖ, K) und ca. € 1.800/1.900 (S, T, V) netto 12mal pro Jahr.

Im Laufe der Jahre 2022 bis 2024 wurden die Wohnbeihilfebestimmungen in mehreren Bundesländern zugunsten der Bezieher:innen ausgeweitet, indem etwa Berechnungsparameter oder Zumutbarkeitsbestimmungen angepasst wurden (K, NÖ, OÖ, S, T, V, W). Diese Änderungen haben 2023 bereits zu steigenden Budgetausgaben und einer (geringen) Ausweitung auf größere Bevölkerungsteile geführt (s. Kap. 3.5.1). Dieser Trend wird auch 2024 andauern.

In Wien wurde 2024 nach mittlerweile jahrzehntelangen Versuchen die Wohnbeihilfe NEU eingeführt. Eine zwischenzeitlich geplante Zusammenlegung mit der Abdeckung von Wohnkosten in der Bedarfsorientierten Mindestsicherung kam nicht zustande, allerdings wurde das Wohnbeihilfesystem massiv vereinfacht und deutlich ausgeweitet. Folgende Eckpunkte machen die Reform aus:

- Die maximale Wohnbeihilfe wurde deutlich erhöht, v.a. Personen in Kleinstwohnungen werden begünstigt, da immer mind. 60m² Nutzfläche berücksichtigt werden.
- Der anrechenbare Wohnungsaufwand pro m² wurde deutlich erhöht und vereinheitlicht.
- Die Zahl der begünstigten Personen wird vermutlich von 31.000 auf 45.000 ansteigen.
- Die Vereinheitlichung von geförderten und privaten Mietwohnungen vereinfacht das Berechnungssystem vom kompliziertesten zu einem der einfachsten im Bundesländervergleich.

Tabelle 50: Verfügbare Wohnbeihilfen 2024

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
WBH geförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja ⁽²⁾	Ja	Ja	Ja ⁽⁴⁾	Ja	Ja	Ja
WBH geförderter Eigentumsbereich	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
WBH ungeförderter Mietbereich	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja ⁽³⁾	Ja ⁽⁴⁾	Ja ⁽⁵⁾	Ja	Ja
WBH ungeförder-tes Eigentum	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja ⁽⁵⁾	Ja	Nein
WBH bei geförderter Sanierung	Ja	Ja	Ja ⁽⁹⁾	Ja	Ja	Ja ⁽⁴⁾	Ja	Ja	Ja
Voraussetzungen für WBH im Mietbereich ⁽⁶⁾		Max. Richtwert 7,81 €/m ²	Keine WBH bei ungeförder-ten Mieten	Bei ungeförder-ten Mietwoh-nungen: max. 8 €/m ² (inkl. USt.),	Bei erwei-terter WBH: max. Richtwert 11,06 €/m ² , Kate-gorie A	Kein Ver-mögen über € 10.000	Verdichtete Bauweise	Miete muss angemess-ten sein; kein Vermö-gen über €15.000 (1P)	
Max. Nutzfläche (1 Person / 2 Per-sonen etc., m ²)	50/70/+10 (pro Kind)	Keine (Ge-samtmiete ist relevant)	WZNeu: 50/70/80/ 90/105	45/+15	55/65/ 80/90/ +10	Keine (Ge-samtmiete ist relevant)	50/70/+20 /max. 150	50/70/+10	60/75/+10
Förderung Betriebskosten	Nein	Ja, gedeckelt	Ja, bei WZneu, 1 €/m ² Pau-schale	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja, Pau-schale von 2,8 €/m ² enthalten	Ja, Pau-schale von 2,0 €/m ² ent-halten
Förderung Energie-kosten	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Deckelung AWA	Indirekt durch max. WBH von € 5/m ²	245/295/ 310/340/ 360	Nur Annui-tät und BK anteilmä-ßig	3,7 €/anre-chenbare Nutzfläche, Max. WBH € 300	Nein, bei er-weiterter WBH: Richtwert	Wohnkos-ten inkl. BK, Heizung, Strom	3,5 bis 5 €/m ² je nach Ge-meinde	Ja, 10,5 €/m ²	Ja, 8,67 €/m ²
Max. Wohnbeihilfe 1 Person in €	250	245 ⁽¹⁾	WZNeu: 275	ca. 167	ca. 229 (er-weit. WBH) gWBH hö-her	188	ca. 250 (MZAB), gWBH hö-her	ca. 515	ca. 340

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).

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) „Erweiterte“ Wohnbeihilfe.

(4) Seit 2016 „Wohnunterstützung“ im Sozialressort.

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

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

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand Herbst 2024.

6 ANHANG

6.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Bevölkerungswachstum im EU-Vergleich (% p.a.)	14
Grafik 2:	Wohnungsbestand und Wohnfläche pro Person 2023	15
Grafik 3:	Rechtsverhältnisse 2023	15
Grafik 4:	Klassifizierung von leistbarem Wohnen	17
Grafik 5:	Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR) 2003 bis 2023	19
Grafik 6:	Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC)	19
Grafik 7:	EU Hauspreisindex (2010 = 100)	20
Grafik 8:	Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	21
Grafik 9:	Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	22
Grafik 10:	Treibhausgasemissionen „Gebäude“ im europäischen Vergleich, Index 1990=100	23
Tabelle 11:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern (Jahresanfang)	25
Grafik 12:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)	25
Grafik 13:	Rechtsverhältnisse von Hauptwohnsitzen nach Bundesländern 2023	27
Tabelle 14:	Wohnungsbestandssegmente in Österreich und Wien 2023 (in 1.000)	27
Grafik 15:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2023 (€/m ²)	28
Grafik 16:	Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2024	30
Grafik 17:	Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2023-2024 (in 1.000)	30
Grafik 18:	Entwicklung des Baukosten- und Baupreisindex, lange und kurze Zeitreihe	31
Grafik 19:	Wohnungsneubau (fertiggestellte Einheiten), Prognose bis 2025, Schätzmodell Wohnungsbedarf bis 2034	32
Tabelle 20:	Umsetzung Wohnbaupaket – Zweckzuschüsse Neubau und Sanierung großvolumig 2024 [wird nachgereicht]	35
Tabelle 21:	Umsetzung Wohnbaupaket – Zinsenstützung Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung 2024 [wird vervollständigt]	36
Tabelle 22:	Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2023 (Mio. €)	38
Grafik 23:	Ausgaben der Wohnbauförderung inkl. Bundesförderung bis 2023 (Mio. €, nominell)	39
Tabelle 24:	Bundesländervergleich aushaftende Darlehen	40
Grafik 25:	Förderungszusicherungen Neubau, Verhältnis zu Baubewilligungen	42
Tabelle 26:	Förderungszusicherungen und Benchmarks in den Bundesländern 2023	42
Tabelle 31:	Sanierungsbonus des Bundes 2024	47
Grafik 32:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben (Mio. €)	48
Tabelle 33:	Kennzahlen zur Wohnbeihilfe der Länder, 2023	49
Tabelle 34:	Anzahl Wohneinheiten in „höchster thermischer Qualität“ 2023 und Definition	51
Tabelle 35:	Förderungen und Zuschläge für verdichtete und kompakte Bauweise, Nachverdichtung	53
Tabelle 36:	CO ₂ -Reduktion durch die Wohnbauförderung (in 1.000 t CO _{2eq} /a)	54
Grafik 37:	Einnahmen der Wohnbauförderung Steiermark, Mio. €	55
Grafik 39:	Ausgaben der Wohnbauförderung Steiermark, Mio. €	56
Grafik 40:	Förderungszusicherungen und Baubewilligungen in Steiermark	57
Grafik 41:	Entwicklung geförderter Sanierungen in der Steiermark [wird noch aktualisiert]	58
Grafik 42:	Subjektförderungsausgaben Steiermark	59
Tabelle 43:	Eigenheim Neubau Berechnung Landesdarlehen ab 9/2024	62
Tabelle 44:	Schwerpunkte der Fördersysteme	66
Tabelle 45:	Maximaleinkommen Wohnbauförderung (Mietwohnungen), pro Haushalt (€ netto/Jahr)	74
Tabelle 46:	Grundbeträge, Zuschläge und Zuschüsse der Eigenheimförderung	75
Tabelle 47:	Synopse Eigenheimförderung	76

Tabelle 48: Synopse Mietwohnungsförderung	77
Grafik 49: Anteil der Eigentumswohnungen an allen Förderungszusicherungen der Länder	80
Tabelle 50: Förderungsmodelle Eigentumswohnungen und Ankaufrförderungen	81
Tabelle 51: Förderungsinstrumente Sanierung	82
Grafik 52: Übersicht Berechnungsmethode Wohnbeihilfe	86
Tabelle 53: Verfügbare Wohnbeihilfen 2024	88

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 (2023): Klimaschutz und Föderalismus – die Potenziale der Wohnbauförderung. In: Amann, W. & Struber, C. (Hg.) (2023): Österreichisches Wohnhandbuch (Wien: Linde-Verlag).

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. (2021): Einkommensdefinition in Wohnbeihilfe und Sozialhilfe der Länder (Wien: IIBW, im Auftrag des BMK).

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. & 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, Vol. 39 (3)

Arnold, E.; Falkner, K.; Schratzenstaller, M. & Sinabell, F. (2023): Auswirkungen des Flächenverbrauchs für die Versorgungssicherheit und steuerliche 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 (2022): Wohnungspolitik und -wirtschaft in Österreich, Zahlen, Daten und Fakten (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>

- 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 (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 (2024a): Maßnahmen im Gebäudesektor 2009-20232. 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, Dezember 20243.
- BMK (2024b): Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich (NEKP). Periode 2021-2030. Stand 20.8.2024 (Wien: BMK).
- BMLFUW – Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (2011-2013): Wohnbauförderung und Kyoto-Finanzierung 2009-2011. Zusammenfassender Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor (BGBl. II Nr. 251/2009).
- BMLFUW – Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (2015-2016): Maßnahmen im Gebäudesektor 2012-2015. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung BGBl. II Nr. 251/2009.
- BMNT (Hg.) (2017): Maßnahmen im Gebäudesektor 2016. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung BGBl. II Nr. 251/2009.
- BMNT (Hg.) (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. (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. (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.
- Energieinstitut Vorarlberg, AEE INTEC, IIBW (2024): ReBuildStock. Portfolio-Management zur De-karbonisierung großer Wohnungsbestände (gefördert durch die FFG, FFG-Nr. 901778).
- 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): Wohnbaueck 2018. Wie klimafit sind Österreichs Bundesländer beim Heizen und Sanieren? (Wien: Global 2000).
- Global 2000 (Hg.). (2021): Wohnbaueck 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/>
- 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 (2024): 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 (IIBW: im Auftrag des BMK).
- 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 2023 (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände GDI 2050, WKO-Fachverband der Stein- und keramischen Industrie, ZIB).
- IIBW (2010a-2023a): Berichtstandard Wohnbauförderung (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 Nachhaltigkeitsministeriums).
- 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, im Auftrag der Initiative „Mehr leistbaren Wohnraum schaffen“).
- 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).
- Kletzan-Slamanig, D.; Köppl, A.; Sinabell, F. u.a. (2022): Analyse klimakontraproduktiver Subventionen in Österreich, Wien: WIFO, im Auftrag des BMK.
- 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.
- Kommunkredit Public Consulting (=KPC) (2021): Publikationen und Förderungsberichte zu Umweltförderungen des Bundes. Online-Ressource:
- Kössl, G. & Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2021): Research Brief. Jahres- und Jahrzehntebilanz der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (2010-2020) (Wien: GBV).

- Kössl, G. (2023): Der österreichische Mietwohnungsmarkt. Bestände, Mieten und Preisentwicklung 2009-2022 (Wien: GBV).
- Kössl, G. (2024): Wohnbauförderung in Österreich. Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996-2022 (Wien: GBV).
- Kranzl, L., Müller, A. & Büchele, R. (2018): Wärmезukunft 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 (2019-2024): Wohnbaubilanz (Linz: Land Oberösterreich).
- Land Steiermark (2018-2023): Förderungsbericht. 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. (2018): Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018. In: Critical Housing Analysis, Vol. 5 (1), 12–25.
- 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.
- NYT (= The New York Times Magazine) (2023): 'Imagine a Renter's Utopia', <https://www.ny-times.com/2023/05/23/magazine/vienna-social-housing.html>, May 23, 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 (2023b): Brick by Brick (Volume 2). Better Housing Policies in the Post-Covid-19 Era (Paris: OECD).
- OECD (2024): OECD Affordable Housing Database. Online: www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/ [17.10.2024].
- 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 (2024): OIB-Richtlinie 6. Energieeinsparung und Wärmeschutz. OIB-330.6-012/24. Ausgabe Jänner 2024.
- 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).
- ÖGB (= Österreichischer Gemeindebund) (2024): Kommunal Bodenschutzplan, Entwurf, 19.3.2024 [<https://gemeindebund.at/gemeindebund-praesident-pressl-praesentiert-kommunalen-bodenschutzplan/>].
- ÖROK (2005): Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken (Wien: ÖROK).
- ÖROK (2023a): Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich. Kontextinformation und Beschreibung der Daten für das Referenzjahr 2022, Wien: ÖROK.
- ÖROK (2024): ÖROK-Monitoring von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Online: <https://www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme>
- Parlamentsdirektion (2024): Konjunkturpaket für den Wohnbau. Analyse. Online: <https://www.parlament.gv.at/fachinfos/budgetdienst/Konjunkturpaket-fuer-den-Wohnbau> [22.3.2024].
- Pehnt, M. et al. (2023): Towards low flow temperatures – Making buildings ready for heat pumps and modern district heating. In: https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Publikationen/Energie/ifeu_rap_2023_Towards_low_flow_temperatures.pdf (abgerufen am 06.11.2024; 12:00), ifeu Heidelberg 2023, RAP Brüssel 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 (2021a): Energieeinsatz der Haushalte 2020: Sanierungsmaßnahmen und Anzahl der Klimaanlage 2020 in Österreich. Energiestatistik: Mikrozensus Energieeinsatz der Haushalte 2019/2020. Erstellt am 10.11.2021. Wien, 2021.
- Statistik Austria (2021b): Mindestsicherung und Sozialhilfe. Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/sozialleistungen_auf_landesebene/mindestsicherung/index.html [4.10.2021].
- 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): Sonderauswertung des Mikrozensus 2022 (MZ 2022) (Wien: Statistik Austria im Auftrag durch das Umweltbundesamt. Wien).
- 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 (2024a): Wohnen 2023. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).

- Statistik Austria (2024b): Wohnen 2023. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Tabellenband (Wien: Statistik Austria).
- Tockner, L. (2017): Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015 (Wien: AK).
- Umweltbundesamt (2019): Schieder, W.: Gesamthafte Sanierungsäquivalente. Energieintensität 1990-2017. Datengrundlagen, Methoden und Ergebnisbeispiele (Wien: UBA).
- Umweltbundesamt (2008-2024a): Klimaschutzbericht 2008-2024 (Wien: UBA).
- Umweltbundesamt (2023b): Bundesländer Luftschadstoff-Inventur 1990–2021 (Wien: UBA).
- Umweltbundesamt (2023c): Energie- und Treibhausgasszenarien 2023 (Wien: UBA).
- Umweltbundesamt (2024b): Nahzeitprognose der österreichischen Treibhausgas-Emissionen für das Jahr 2023 (Wien: UBA im Auftrag des BMK).
- Umweltbundesamt (2024c): Flächeninanspruchnahme. Online: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme/> [22.5.2024].
- 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).
- 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).
- WWF Österreich (2023): Bodenreport 2023. Die Verbauung Österreichs: Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise, Wien: WWF Österreich.