

# 2020

Wohnbauförderung in Österreich  
2020

ISBN 978-3-902818-32-4

IBW

STEINE  
KERAMIK  
WKO

# WOHNBAU FÖRDERUNG

**IBW** - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Im Auftrag des Fachverbands Steine – Keramik



Mit finanzieller Unterstützung der GBV Landesgruppe Tirol

## Wohnbauförderung in Österreich 2020

ISBN 978-3-902818-32-4

## Inhalt

VORWORT	5
HAUPTERGEBNISSE	7
1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	9
2 WOHNKOSTEN IM BESTAND	11
3 WOHNUNGSPRODUKTION	13
4 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN	15
4.1 Neubau	15
4.2 Sanierung	17
5 FÖRDERUNGSGEBARUNG	19
5.1 Einnahmen der Wohnbauförderung	19
5.2 Ausgaben der Wohnbauförderung	20
5.3 Wohnbeihilfe	22
ANHANG	24
Literatur	24
Impressum	24

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern	9
Grafik 2:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	10
Grafik 3:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2020	12
Grafik 4:	Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2020	14
Grafik 5:	Förderungszusicherungen Neubau	15
Tabelle 6:	Förderungszusicherungen in den Bundesländern	16
Tabelle 7:	Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung	19
Grafik 8:	Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2020	21
Grafik 9:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben	23

## Vorwort

Nach der Ungewissheit über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen der COVID-19-Krise im Vorjahr steht heuer die Rückkehr zur Normalität im Vordergrund. Der Weg dahin ist allerdings von Hürden, um nicht zu sagen Verwerfungen, geprägt. Seit dem letzten Jahreswechsel sind die Baukosten und insbesondere die Materialpreise massiv angestiegen. Die Preise für Eigentum und Bauland steigen weiter. Facharbeiter- und Lehrlingsmangel erschweren den Aufschwung. Die Gebäudesanierung nimmt nicht ausreichend Fahrt auf. Es ist weiter ungewiss, ob die Gesundheitskrise wirklich überwunden ist.

Im Wohnbau haben Homeoffice und Teleworking die Nachfrage nachhaltig verändert. Es werden wieder größere Wohnungen verlangt. Der Trend geht von den Städten ins Umland. Nachdem die Arbeit vermehrt zu Hause erledigt werden kann, strecken sich die Pendler-Distanzen. Das Einzugsgebiet der Städte weitet sich dadurch deutlich aus.

Die Wohnbauförderung der Länder hat wesentlich dazu beigetragen, im Krisenjahr 2020 Kontinuität im Wohnbau sicherzustellen. Sie wird zweifellos auch ausschlaggebend bei der Neuausrichtung der Wohnungsproduktion sein.

Wie in den vergangenen Jahren veröffentlicht der Fachverband Steine-Keramik in Zusammenarbeit mit dem IIBW die vorjährigen Zahlen zur Gebarung der Wohnbauförderung der Länder.

Trotz langfristig sinkender Budgets ist die Wohnbauförderung das Herzstück des österreichischen wohnungspolitischen Modells, das aus gutem Grund als eines der besten Europas gilt. Die Vorzüge dieses Modells liegen auf der Hand. Die österreichische Bevölkerung verfügt über einen Wohnungsbestand, der zu den besten der Welt zählt. Nicht nur die Wohnungsausstattung und -größe liegen deutlich über dem internationalen Durchschnitt. Es ist auch sichergestellt, dass die Wohnungen leistbar bleiben. Das wiederum trägt, wie von kaum einem anderen Politikinstrument erzielt, zur gesellschaftlichen Integration und Stabilität bei. Zu guter Letzt spricht das Kosten-Nutzen-Verhältnis für das Modell. Bund, Länder und Gemeinden gaben 2020, ähnlich den Vorjahren, nicht einmal ein halbes Prozent des Brutto-Inlandsprodukts für alle Arten der Förderung des Wohnens aus. Dieser Wert liegt unter jenen von fast allen westeuropäischen Ländern.

Gerechtfertigt sind die öffentlichen Ausgaben für das Wohnen durch den vielfältigen Nutzen der Wohnbauförderung. Es geht keineswegs nur um das sozialpolitische Ziel, einkommensschwächere Haushalte zu unterstützen. Die Wohnbauförderung hat auch massive wirtschaftspolitische Wirkungen, etwa die Stabilisierung der Wohnungsmärkte und der Bauproduktion, sie beeinflusst Preisstabilität und sichert in großem Umfang Arbeitsplätze. Wohnungsneubau und Sanierung sind weitgehend inlandswirksam. Die Wohnbauförderung aktiviert in enormem Ausmaß privates Investitionskapital, etwa bei Eigenheimen, und forciert Innovation. Die umwelt- und energiepolitischen Wirkungen sind evident und im Lichte der EU- und völkerrechtlichen Verpflichtungen Österreichs auch dringend gefordert. Ambitionierte energetische Standards in Neubau und Sanierung können entweder verordnet oder finanziell angereizt werden. Die Wohnbauförderung setzt mit Erfolg auf Zweiteres.

Die vorliegende Broschüre verfolgt den Zweck, den Ländern die wirtschaftliche Performance „ihrer“ Wohnbauförderung zurückzumelden. Durch den Vergleich zwischen den Bundesländern und im langjährigen Verlauf ist es möglich, heutige Entwicklungen besser zu verstehen. Es geht aber auch darum, immer wieder den großen Nutzen dieses Politikinstrumentes zu vermitteln.

„Gäbe es die Wohnbauförderung nicht, müsste sie erfunden werden“ – dieser Spruch trifft leider nicht ganz zu. Denn das komplexe System aus Wohnbaufinanzierung und Wohnungsgemeinnützigkeit, wie es in Österreich praktiziert wird, ist das Ergebnis jahrzehntelanger Innovation, eines fortlaufenden Ausarbeitens politischer Positionen, der Anpassung an gesellschaftliche Entwicklungen. Eine Neu-Erfindung ist kaum wirklich denkbar. Wir haben es mit einem wertvollen Gut zu tun, das es weiterzuentwickeln und zu erhalten gilt. Vor allem aber muss es in unser aller Interesse sein, seinen Fortbestand zu sichern – in dieser Hinsicht ist der bevorstehende neue Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern der nächste große Prüfstein.

Mag. Robert Schmid  
Obmann  
des Fachverbandes Steine-Keramik

September 2021

## HAUPTERGEBNISSE

### ▶▶ Bevölkerungswachstum trotz COVID-Pandemie:

Die Bevölkerung hat auch im Krisenjahr 2020 zugelegt, über dem österreichischen Durchschnitt von 0,4% v.a. in Vorarlberg, im Burgenland und in Wien. Im Abstand eines Jahrzehnts sind 540.000 Menschen bzw. 355.000 Haushalte dazu gekommen. Anfang 2021 lebten 8,93 Millionen Menschen in Österreich. Die prozentuelle Zunahme liegt deutlich über dem EU27-Durchschnitt. Das Wachstum resultiert – trotz Pandemie – weit überwiegend aus Zuwanderung. 2020 wurden knapp 6.500 an COVID-19 verstorbene Menschen registriert. Trotz aller Dramatik wird die Pandemie die langfristigen demographischen Trends kaum beeinflussen. Die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria geht für das bevorstehende Jahrzehnt von zusätzlich 290.000 Einwohnern bzw. 205.000 Haushalte aus.

### ▶▶ Geringe Wohnkosten von Eigentümern. Mieten steigen weiter:

Eigentümer wohnen mit durchschnittlich 3,6 €/m<sup>2</sup> viel günstiger als Mieter mit 10,3 €/m<sup>2</sup> (EU-SILC, „brutto warm“, ohne Kapitaltilgung). Die Bestandsmieten steigen nach wie vor deutlich über der Inflationsrate. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre sind gemeinnützige und gewerbliche Mieten gleichermaßen um etwa 3,0% pro Jahr gestiegen. Die Wohnkosten gemeinnütziger Wohnungen liegen mit 7,4 €/m<sup>2</sup> aber um ein gutes Fünftel unter jenen privater Mietwohnungen mit 9,6 €/m<sup>2</sup> (Mikrozensus, „brutto kalt“).

### ▶▶ Der Neubauboom geht weiter:

2020 wurden trotz mehrerer COVID-Lockdowns 78.500 Wohnungen baubewilligt (neue Wohnungen in neuen sowie in bestehenden Gebäuden). Das ist einer der höchsten Werte der vergangenen Jahrzehnte. In mehreren Bundesländern übersteigt der Neubau den demographisch begründeten Bedarf erheblich, v.a. in der Steiermark, aber auch in Wien und den westlichen Bundesländern. Das Risiko einer Immobilienblase wird als gering eingestuft. Allerdings wächst kein Bestandssegment so schnell wie Wohnungen ohne Hauptwohnsitz.

### ▶▶ Rückläufige Förderungszahlen:

Die Förderstatistik wurde rückwirkend revidiert, indem nun auch Förderungen für neue Wohnungen in bestehenden Bauten berücksichtigt werden. 2020 ging die Förderleistung gegenüber dem Vorjahr um -5% auf 24.300 zugesicherte Wohneinheiten zurück. Gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt sind es -13%. Die 2020 zugesicherten ca. 20.000 Förderungen für Geschoßwohnungen bedeuten einen Rückgang um -8% gegenüber dem langjährigen Durchschnitt. Wenige Länder haben ihre großvolumige Förderung ausgeweitet (Wien),

in mehreren sind starke Rückgänge zu verzeichnen, v.a. in den westlichen Bundesländern. Die Eigenheimförderung hat sich mit 4.300 Zusicherungen auf sehr niedrigem Niveau stabilisiert (-1% zum Vorjahr). Der langfristig rückläufige Trend zeigt sich aber am Vergleich mit dem zehnjährigen Durchschnitt (-29%). Der Förderungsdurchsatz, also das Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen, der bis in die 2000er Jahre noch bei 80-90% lag, ist bei Geschoßwohnungen auf ca. 50% und bei Eigenheimen auf ca. 20% gesunken. Daraus resultieren einerseits ein verringerter öffentlicher Aufwand, andererseits der Verlust von Lenkungseffekten.

### ▶▶ Anhaltend geringe Förderungsausgaben:

Zwanzig Jahre lang, von Mitte der 1990er bis Mitte der 2010er Jahre, war die Wohnbauförderung in weitgehend konstanter Höhe von € 2,4 bis 3,0 Mrd. dotiert. Seither sind die Förderungsausgaben stark rückläufig. 2020 wurde zwar wieder um 4% mehr als im Vorjahr ausgegeben, mit € 2,07 Mrd. liegt der Wert aber dennoch um -12% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Neubauförderung lag um 6% über dem Vorjahr (aber -11% zum langjährigen Durchschnitt), die Sanierungsförderung stagnierte (-22% im langfristigen Vergleich), die Subjektförderung sank weiter um -2% (langfristig -13%). Insgesamt liegen die wohnungspolitischen Ausgaben des Staats bei unter 0,5% des BIP. Damit liegt Österreich im europäischen Vergleich im untersten Drittel.

### ▶▶ Belebung der Sanierung lässt weiter auf sich warten:

Die Sanierungsförderung stagnierte 2020 auf dem niedrigen Niveau von etwa € 470 Mio. Gegenüber dem Höchstwert von 2010 sind das -43%. Immerhin stieg die Zahl der Förderungszusicherungen gegenüber dem Vorjahr auf 19.100 bei Eigenheimen und 40.000 im Geschoßwohnbau. Positiv entwickelt sich der Sanierungsscheck des Bundes mit Förderausgaben von € 83 Mio. Gemäß einer von IIBW und Umweltbundesamt entwickelten Berechnungsmethode wurde zuletzt durch geförderte, ungeforderte, umfassende und äquivalente Einzelmaßnahmen eine Sanierungsrate von ca. 1,5% erreicht. Zur Erreichung der Klimaziele ist eine Verdoppelung nötig.

### ▶▶ Wohnbeihilfe auch in der COVID-Krise rückläufig:

Den rückläufigen Ausgaben für die Subjektförderung steht eine gleichfalls rückläufige Zahl an Wohnbeihilfe beziehenden Haushalten gegenüber. Im Gegensatz zu früheren Jahren entwickelte sich auch die „Abdeckung von Wohnbedarf“ in der Sozialhilfe der Länder (bzw. bedarfsorientierten Mindestsicherung) 2020 nur moderat. Deren Ausgaben übersteigen mittlerweile jene der Wohnbeihilfe deutlich. Einzelne Bundesländer haben alle wohnungsbezogenen Subjektförderungen in den Sozialabteilungen zusammengezogen.

## I BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Anfang 2021 lebten 8,93 Mio. Personen in Österreich. Im Abstand eines Jahrzehnts wuchs die österreichische Bevölkerung um über eine halbe Million Personen. Dieser Anstieg um 6,7% ist einer der höchsten im EU-Vergleich. Unter den Nachbarländern haben nur die Schweiz und Liechtenstein stärkere Wachstumsraten, Deutschland eine nur etwa halb so hohe. Tschechien und Slowenien schlossen nach Jahren stagnierender Bevölkerungszahlen bis 2019 zu Österreich auf, allerdings brach in fast allen Nachbarländern im COVID-Jahr 2020 die Bevölkerungsdynamik ein. Italien und Ungarn haben damit weiterhin deutlich sinkende Bevölkerungszahlen (Eurostat).

Wie in der gesamten westlichen Welt zeigt sich auch in Österreich ein gravierender demografischer Wandel mit stagnierenden oder sinkenden Werten jüngerer Bevölkerungsgruppen bei einem gleichzeitigen massiven Anstieg der Lebenserwartung (Grafik 2). Die Gruppe der Über-60-Jährigen und v.a. der Hochbetagten (75+) wächst trotz COVID-Krise rasant an. Anfang der 1990er Jahre umfasste sie 1,50 Millionen Menschen, mittlerweile sind es 2,33 Millionen. Ende der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht. Die COVID-Krise bewirkte 2020 eine massive Übersterblichkeit. Die statistisch registrierten knapp 6.500 an COVID verstorbenen Menschen gehörten zu über 80% der Altersgruppe der Hochbetagten an. Die daraus folgende signifikante Verschlechterung der Geburtenbilanz wird die dargestellten Trends jedoch langfristig kaum verändern. Die Bundesländer weisen deutlich unterschiedliche Wachstumsraten auf (Tabelle 1). Im Zehnjahresabstand besonders stark zugelegt hat Wien (+12,3%). Über dem Durchschnitt liegen Vorarlberg und Tirol (+7,9% bzw. 7,3%). In Kärnten stagniert die Bevölkerungszahl.

Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2011 und 2021 von 3,65 auf 4,0 Millionen um nicht weniger als 9,7%. Umgekehrt sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 auf 2,2 Personen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Statistik Austria (11/2020) wurde gegenüber der Vorjahresprognose trotz COVID-Krise leicht nach oben revidiert,

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern (Jahresanfang)**

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% '11-'21	6,4%	3,8%	0,5%	5,0%	6,0%	5,4%	3,2%	7,3%	7,9%	12,3%
% '21-'31	3,2%	3,7%	-1,1%	4,0%	3,6%	2,2%	1,4%	3,4%	3,3%	4,8%

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 11/2020.

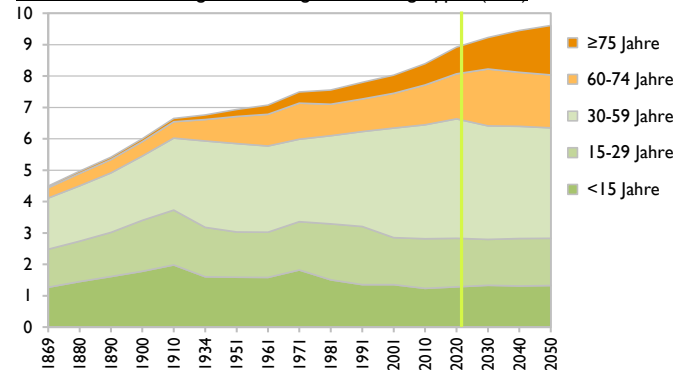
besonders deutlich für Vorarlberg. Der Schwellenwert von österreichweit neun Millionen Einwohnern wird bereits 2023 erwartet.

Für das kommende Jahrzehnt bis 2030 wird österreichweit eine Bevölkerungszunahme um 3,2% prognostiziert. Österreich liegt damit weiterhin deutlich über dem EU27-Durchschnitt. In den meisten EU-Ländern wird eine weitgehend stagnierende Bevölkerungsentwicklung erwartet.

Unter den österreichischen Bundesländern wird weiterhin Wien etwas überdurchschnittlich wachsen, die Zuwächse der vergangenen Jahre werden aber bei Weitem nicht erreicht. Über dem Durchschnitt liegt auch Niederösterreich, während für Kärnten ein Bevölkerungsschwund prognostiziert wird.

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. 3).

**Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)**



Anm.: Prognose 11/2020.

Quelle: Statistik Austria, IIBW.

## 2 WOHNKOSTEN IM BESTAND

Für die Dokumentation des Wohnungsaufwands stehen einerseits der Mikrozensus, andererseits die EU-weit einheitliche Erhebung zu „Einkommen und Lebensbedingungen“ (EU-SILC) zur Verfügung. Die beiden Datenquellen unterscheiden sich erheblich hinsichtlich Methodik und Ergebnissen (s. Statistik Austria, 2021).

2020 wendeten die österreichischen Haushalte gemäß EU-SILC im Median 5,6 €/m<sup>2</sup> für ihre Wohnungen auf. Die Haushalte leben deutlich günstiger in Eigenheimen mit 3,0 €/m<sup>2</sup>, demgegenüber deutlich teurer in Mietwohnungen mit 10,3 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Darin enthalten sind neben der eigentlichen Miete und Zinsen für Wohnbalkredite auch Betriebs- und Energiekosten sowie Steuern („brutto warm“ im Gegensatz zum Mikrozensus, der „brutto kalt“ ausweist), aber bei Eigentum keine Kosten für die Kapitaltilgung.

Wohnen in Miete hat sich im Jahresabstand um 1,6%, also im Bereich der Inflationsrate, verteuert. Seit mehreren Jahren sind es nicht mehr die Betriebskosten, die die Wohnkostendynamik bestimmen, sondern vielmehr die Entwicklung der Nettomieten (Rosifka & Tockner, 2020). Die anhaltend sehr niedrigen Zinsen tragen dazu bei, dass Wohnen im Eigentum trotz stark steigender Wohnungspreise nur moderat steigende Wohnkosten bewirkt.

Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Mikrozensus, Grafik 3). Im österreichischen Durchschnitt liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen bei 7,4 €/m<sup>2</sup> und damit um 23% niedriger als in privaten Mietwohnungen (9,6 €/m<sup>2</sup>, „brutto kalt“). Im Gegensatz zu den Vorjahren war die Teuerung von GBV-Miet- und Gemeindewohnungen 2020 mit über 2% deutlich höher als die von privaten Mieten mit unter 1%. Der Unterschied zwischen den beiden Marktsegmenten stieg bis 2013 stark an, ist seither aber weitgehend konstant. Er ist geringer in den östlichen Bundesländern (außer Wien), aber höher in den westlichen. Große gemeinnützige Wohnungsbestände tragen zur Kostendämpfung auch bei privaten Mietwohnungen bei (Klien & Streicher, 2021).

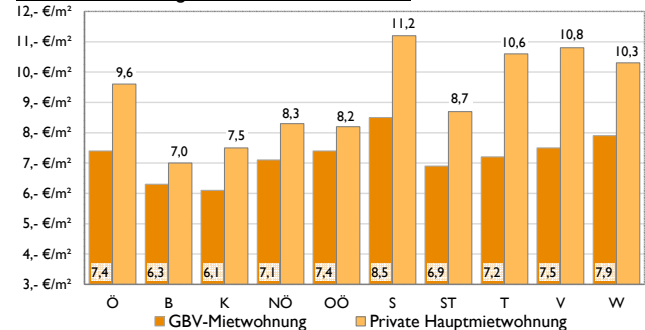
Die Kosten in gemeinnützigen Wohnungen liegen in den meisten Ländern nahe am Österreich-Durchschnitt von 7,- €/m<sup>2</sup>, deutlich niedriger nur im Burgenland und in Kärnten mit etwas über 6,- €/m<sup>2</sup>, höher in Salzburg mit 8,5 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (2015-2020) sind die gemeinnützigen Bestandsmieten um 3,0% und somit fast um die doppelte Inflationsrate

gestiegen. Bundesländerweise gab es nur geringe Abweichungen mit leicht überdurchschnittlichen Steigerungen im Burgenland und leicht unterdurchschnittlichen in den westlichen Bundesländern.

Bei privaten Mietwohnungen sind die Unterschiede größer. Vergleichsweise günstig wohnen die Haushalte mit 7,- €/m<sup>2</sup> im Burgenland, wesentlich teurer sind die privaten Mieten demgegenüber in Salzburg, Vorarlberg und Tirol mit rund 11,- €/m<sup>2</sup> sowie in Wien mit etwas über 10,- €/m<sup>2</sup>. Die Kostensteigerung war gemäß dieser Datenquelle im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre mit 3,0% gleich hoch wie bei den Gemeinnützigen. Über dem Durchschnitt lagen Vorarlberg, Niederösterreich und Wien, darunter Kärnten und die Steiermark.

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. Bei Wohnungen ähnlichen Alters ist der Unterschied der Wohnkosten zwischen den beiden Segmenten deutlich größer. Neue freifinanzierte Mietwohnungen sind in einem gänzlich anderen Preissegment.

Grafik 3: Wohnungsaufwand GBV/Private 2020



Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

### 3 WOHNUNGSPRODUKTION

Die Wohnungsbewilligungen halten sich seit mehreren Jahren auf hohem Niveau. 2017 wurde mit 84.500 Wohneinheiten ein Allzeithoch erreicht (Grafik 4). Auch 2018 und 2019 wurden annähernd so hohe Baubewilligungszahlen erreicht. Bemerkenswert ist aber, dass auch im Corona-Jahr 2020 mit 78.500 baubewilligten Einheiten der Höhenflug weiter gegangen ist. Für 2021 ist von einem ähnlichen Niveau auszugehen. Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden.

Alle Segmente des Neubaus entwickelten sich 2020 gut. Der Neubau von Eigenheimen ist durch Kontinuität geprägt. Allerdings sind die 2020 zuerkannten knapp 20.000 baubewilligten Eigenheime der höchste Wert seit Anfang der 1980er Jahre, und das bei stetig rückläufigen Förderzusicherungen (s. Kap. 4.1). Der Markt für Eigentumswohnungen ist anhaltend stark. Wurden in den 2000er Jahren jährlich nur rund 6.000 Einheiten baubewilligt, erreichte der Boom 2017 einen Höhepunkt mit über 30.000 Einheiten, ein Wert, der in den letzten beiden Jahren nicht ganz erreicht wurde. Der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten großvolumigen Neubau ist damit von ca. 30% auf über 50% gestiegen.

Auch Mietwohnungen entwickelten sich positiv. Die 2020 baubewilligten über 20.000 Einheiten liegen deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Dieses Segment wird vor allem vom geförderten gemeinnützigen Wohnbau getragen. Doch auch im freifinanzierten Neubau gewinnt Miete an Stellenwert. Zuletzt führte der Zustrom an internationalem Investitionskapital in die österreichischen Metropolregionen zu einem Boom in diesem Bereich.

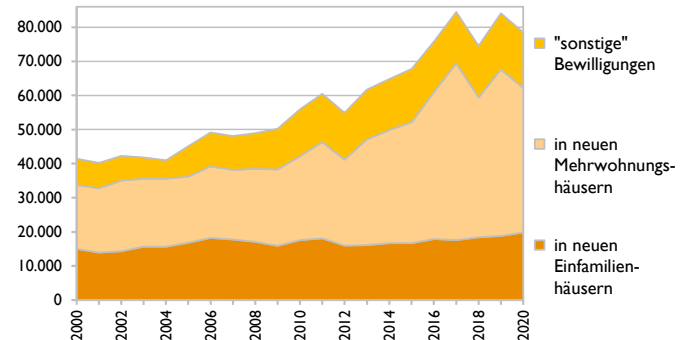
Österreich weist im internationalen Vergleich hohes Niveau von 7,0 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr auf (hier nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden). Im Vergleich dazu liegen Deutschland und gleichermaßen der Durchschnitt der „Euroconstruct“-Länder (das sind 17 EU-Länder, sowie Norwegen und die Schweiz) bei nur 4,4 bzw. 3,5.

Unter den österreichischen Bundesländern hatten 2020 Wien (9,1), Vorarlberg (8,6) und die Steiermark (8,4) bezogen auf die Einwohnerzahl überdurchschnittliche Neubauvolumina, wobei die Neubauleistung in Wien besonders volatil ist. In den 2000er Jahren wurden jährlich unter 7.000 Wohneinheiten baubewilligt, 2017 waren es über 24.000, zuletzt immer noch 18.600.

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein politisch sensibles Thema, gleichzeitig aber statisch schwer fassbar. Denn die Nachfrage bestimmt sich nicht nur aus der Entwicklung der Haushaltszahlen (s. Kap. I), sondern auch aus regionalen Ungleichgewichten (Leerstand in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten) und geändertem Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken).

Auf der Angebotsseite stehen nur unzureichende Daten zu Leerstand und Wohnungsabgängen zur Verfügung. Es fehlt an einer bundesweit geltenden methodisch konsistenten Prognose. Eine vom IIBW regelmäßig adjustierte Schätzung ermittelt einen aktuellen österreichweiten Bedarf von ca. 52.000 neu zu errichtenden Wohnungen, für Wien von knapp unter 12.000 (inkl. neue Wohnungen im Bestand). Der aktuelle Wohnungsneubau liegt sehr deutlich über diesen Werten, v.a. in der Steiermark, aber auch in Wien, Tirol und Vorarlberg. Freilich sind nicht alle Bestandssegmente von einer drohenden Überproduktion betroffen. Die Nachfrage nach günstigen Wohnungen in den Ballungsgebieten bleibt ungebrochen hoch.

Grafik 4: Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2020



Anm.: „Sonstige“ Bewilligungen betreffen neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in neuen Nicht-Wohnbauten (für Wien geschätzt).

Quelle: Statistik Austria, IIBW.



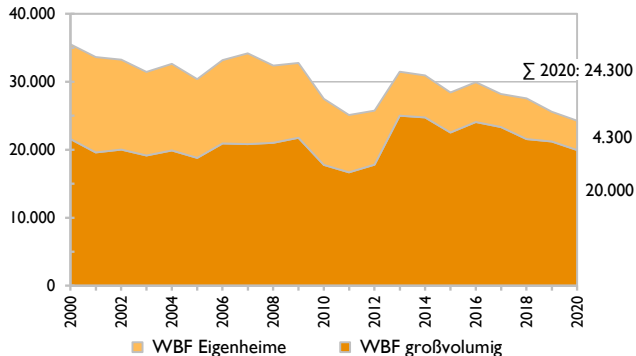
## 4 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

### 4.1 NEUBAU

Nach langen Jahren einer kontinuierlichen Förderleistung von jährlich gut 30.000 Zusicherungen, sind seit nunmehr mehreren Jahren rückläufige Zahlen mit zuletzt nur noch 24.300 zugesicherten Wohneinheiten zu beobachten (Grafik 5). Entgegen der bisherigen Förderungsstatistik, die auf neu errichtete Gebäude ausgerichtet war, werden bei den hier vorgestellten Zahlen auch bisher nicht berücksichtigte neue Wohnungen aus der Sanierungsförderung aus einer seit mehreren Jahren durchgeführten IIBW-Erhebung bei den Förderungsstellen der Länder berücksichtigt. Sie haben einen kontinuierlich steigenden Stellenwert und machten 2020 immerhin ca. 3.000 Einheiten aus.

Die Förderung des Eigenheims hat seinen früheren Stellenwert weitgehend eingebüßt. Wurde in den 1990er Jahren noch jährlich der Bau von annähernd 20.000 Eigenheimen gefördert, waren es 2020 nur mehr 4.300, was allerdings der Attraktivität dieser Wohnform keinen Abbruch getan hat. Der Förderungsdurchsatz, also das Verhältnis von baubewilligten zu geförderten Bauten ist von über 80% auf ca. 20% gesunken. Der Rückzug der Förderung aus diesem Bereich

Grafik 5: Förderungszusicherungen Neubau



Anm.: Großvolumig inkl. Sonderprogramme („Wiener Wohnbauintiative“) und Heime, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

wurde und wird mit den nachteiligen Effekten des Eigenheimbaus hinsichtlich Energieeffizienz, Verkehr und Suffizienz begründet (Kletzan-Slamanic & Köppl, 2016). Tatsächlich gingen dadurch aber wesentliche Lenkungseffekte verloren.

Die Eigenheimförderung hat in fast allen Bundesländern massiv an Stellenwert verloren. Über 1.000 Einheiten pro Jahr werden nur noch in Ober- und Niederösterreich gefördert. In allen anderen Ländern sind es nur noch wenige hundert Einheiten und weniger. Entsprechend ist der Förderungsdurchsatz nur noch in Oberösterreich bei rund einem Drittel und in Vorarlberg, Niederösterreich und Tirol bei rund einem Viertel, demgegenüber in Wien, Salzburg und Kärnten bei unter 6%.

Die großvolumige Förderung lag während der 2000er Jahre bei konstant ca. 20.000 zugesicherten Einheiten pro Jahr, erlebte 2010 bis 2012 einen temporären Einbruch, um in den Folgejahren auf ca. 25.000 Einheiten anzusteigen. Seither sinken die Zahlen sukzessive auf zuletzt nur noch 20.000. Der Wert liegt -13% unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Die länderweisen Unterschiede sind allerdings groß. In Wien, dem Burgenland und Niederösterreich wurde die großvolumige Förderleistung 2020 ausgeweitet, während sie in anderen Ländern in teilweise hohem Maße dem Sparstift zum Opfer gefallen ist. Dramatisch erscheint die Entwicklung v.a. in Salzburg mit einer Halbierung der Förderleistung im Jahresabstand. Auch Kärnten lag weit unter dem langjährigen Durchschnitt, allerdings reicht hier

Tabelle 6: Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2020

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	4.310	180	80	1.380	1.590	60	370	350	260	50
Geschoßw.	19.970	870	480	3.960	2.690	660	2.000	1.470	730	7.110
Gesamt	24.270	1.050	560	5.340	4.280	720	2.370	1.820	990	7.150
% '19-'20	-5%	-8%	-2%	4%	-16%	-47%	-39%	-21%	-11%	43%
% Ø 10 Jahre	-13%	-11%	-44%	-8%	-22%	-47%	-23%	-18%	-22%	12%
Pro 1.000 EW	2,7	3,5	1,0	3,2	2,9	1,3	1,9	2,4	2,5	3,7

Anm.: Geschoßwohnungen sind inkl. Sonderprogramme („Wiener Wohnbauintiative“), Heime und neue Wohnungen im Bestand, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten.

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

die Entwicklung aufgrund langfristiger budgetärer Engpässe und stagnierender Demographie schon länger zurück.

Der Förderungsdurchsatz lag im großvolumigen Bereich 2020 bei knapp 50%. Überdurchschnittlich hoch war er im Burgenland, Nieder- und Oberösterreich, demgegenüber bei nur ca. 30% in Salzburg, der Steiermark und Kärnten. Angesichts sehr hoher Baubewilligungszahlen (s. Grafik 4) wird ersichtlich, in welchem hohem Ausmaß der aktuelle Neubauboom vom freifinanzierten Wohnbau getragen wird.

Zur Absicherung von Kontinuität in der Wohnbauförderung sind die Länder seit dem Finanzausgleich 2017 verpflichtet, mehrjährige Förderungsprogramme vorzulegen. Sie erreichen bisher nicht die gewünschte Qualität. Das 2020 in Salzburg beschlossene Wohnbauprogramm (2021-2025) ist unter den Bundesländern das konkreteste und weist jährliche Zielwerte nach Förderpartnern aus. Die aktuell starken Rückgänge der Förderungsleistung in einzelnen Bundesländern war aus den vorjährigen Wohnbauprogrammen nur eingeschränkt erkennbar.

Das österreichische wohnungspolitische Modell mit den Kernelementen Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit wird zusehends auch international als vorbildlich hervorgehoben (OECD, 2021).

## 4.2 SANIERUNG

Die Zahl der Förderungszusicherungen in der Sanierung ist nur bedingt aussagekräftig, denn Sanierungen können sehr unterschiedliche Maßnahmen betreffen und sehr unterschiedlich hohe Sanierungskosten auslösen. Bessere Anhaltspunkte zur Einschätzung der geförderten Sanierung in Österreich bieten die Sanierungsausgaben innerhalb der Wohnbauförderung (s. Kap. 5.2). Nach einem Sanierungsboom in den späten 2000er Jahren mit jeweils ca. 60.000 geförderten Sanierungen von Eigenheimen und Wohnungen ging die Zusicherungszahl stark zurück, hat sich aber seit Mitte der 2010er Jahre auf niedrigem Niveau stabilisiert. 2020 wurden etwas über 19.000 Eigenheime und etwa 40.000 Geschobwohnungen gefördert, zusammen also etwa die Hälfte des Volumens vor zehn Jahren.

2020 wurde vom IIBW gemeinsam mit dem Umweltbundesamt ein Vorschlag für die „Definition und Messung der thermisch-energetischen Sanierungsrate in Österreich“ vorgelegt (IIBW & Umweltbundesamt, 2020). Nach dieser Definition

wurde 2010 ein Höchstwert von 2,1% erreicht, der zwischen 2012 und 2016 stark sank und 2019 bei ca. 1,5% lag. Zur Erreichung einer Dekarbonisierung des Wohnungsbestands bis 2040, wie im aktuellen Regierungsprogramm festgeschrieben, ist eine Sanierungsrate von knapp 3% p.a. nötig. Eine Erhöhung der Sanierungsrate ist mit erheblichen Barrieren konfrontiert, u.a. die aktuell massiv gestiegenen Baukosten sowie beschränkte Kapazitäten der Bauwirtschaft (IIBW & Energieinstitut Linz, 2021).

## 5 FÖRDERUNGSGEBARUNG

### 5.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

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

Rückflüsse aus früheren Darlehensförderungen und Forderungsverkäufen machten 2020 € 1,31 Mrd. aus (Tabelle 7). Sie hatten bis in die späten 2000er Jahre einen deutlich geringeren Stellenwert, liegen aber seither auf einem konstanten Niveau. Der verbleibende Betrag zur Deckung der Förderausgaben von € 2,07 Mrd. belief sich 2020 auf knapp € 770 Mio., der aus den Länderbudgets aufgebracht wurde. Das ist um 8% mehr als im Vorjahr aber um ein Drittel unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Angesichts tendenziell deutlich sinkender Ausgaben und konstanter Rückflüsse muss ein immer geringerer Teil der Wohnbauförderung aus Budgetmitteln der Länder aufgebracht werden. Machte diese Quelle in den frühen 2000er Jahren (bis 2008 einschließlich Zweckzuschüssen) noch gut 90% der Förderausgaben aus, waren es zuletzt nur noch 37%. Vorarlberg schafft es schon seit den frühen 2010er Jahren, seine Förderausgaben allein aus Rückflüssen zu bestreiten. Seit 2019 gelingt dies auch Salzburg und der Steiermark.

Mit dem Finanzausgleich 2017 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag, bestehend aus je einem halben Prozent der Lohnsumme von Arbeitgeber- und

Tabelle 7: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2020 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse	1.305	45	78	80	26	145	281	219	171	260
Mittel aus Länderbudgets	767	21	47	296	247	-43	-39	26	-17	230
Ausgaben Gesamt	2.072	66	125	376	273	102	242	245	154	490
Änderung zum Vorjahr	4%	6%	6%	2%	2%	-9%	-4%	-6%	2%	23%

Anm.: Ausgaben inkl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Arbeitnehmerseite, zu einer reinen Länderabgabe umgewandelt. Die schon vor über zehn Jahren abgeschaffte Zweckbindung ist auch für diese Abgabe nicht vorgesehen. Insgesamt brachte der Wohnbauförderungsbeitrag 2020 ein Aufkommen von ca. € 1,1 Mrd. Für ganz Österreich ergaben die beiden Quellen Wohnbauförderungsbeitrag und Rückflüsse 2020 eine Überdeckung gegenüber den Förderausgaben von ca. € 340 Mio. Bundesländerweise sind die Unterschiede freilich groß. In den genannten drei Ländern Vorarlberg, Salzburg und Steiermark floss der gesamte Ertrag (und darüber hinaus Teile der Rückflüsse) in die Länderbudgets und wurde nicht wohnungswirksam verwendet. In vier weiteren Bundesländern reichten die beiden Quellen zur Abdeckung der Förderausgaben. Einzig in Niederösterreich, wo in den 2000er Jahren umfangreiche Darlehensforderungen verkauft wurden, sowie in Oberösterreich muss noch maßgeblich aus dem Budget zugeschossen werden. Mit der Verlängerung des Wohnbauförderungsbeitrags wurde den Ländern zugestanden, den Tarif autonom festzulegen. Von dieser Möglichkeit hat erwartungsgemäß bislang kein Land Gebrauch gemacht.

Forderungsverkäufe spielten in den 2000er Jahren eine große Rolle, seit Anfang der 2010er Jahre aber nicht mehr. Niederösterreich plant 2021 den Verkauf von Darlehensforderungen am Kapitalmarkt.

### 5.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Ausgaben der Wohnbauförderung zeigten zwischen Mitte der 1990er und 2014, somit über zwanzig Jahre hinweg, ein beachtlich konstantes Niveau zwischen € 2,4 und 3 Mrd. (nominell). Seither sind die Ausgaben allerdings tendenziell stark rückläufig. Die 2020 getätigten Ausgaben von € 2,07 Mrd. sind zwar 4% mehr als im Vorjahr, aber -12% gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt und erreichen etwa das Niveau von vor dreißig Jahren.

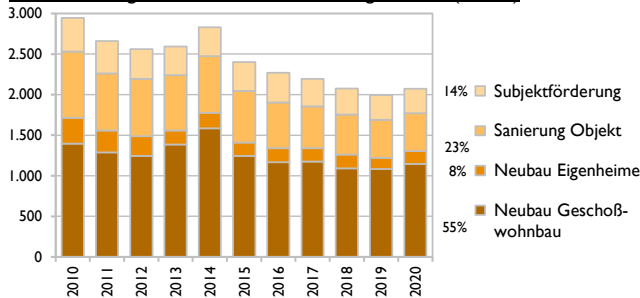
Die Wohnbauförderungsausgaben 2020 beinhalten Objektförderungen im Neubau (Geschoßwohnbau € 1.145 Mio. = 55%, Eigenheime € 160 Mio. = 8%) und in der Sanierung (ca. € 470 Mio. = 23%), sowie Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen (objektgeförderter und privater Bereich) und Eigenmittellersatzdarlehen (€ 300 Mio. = 14%, s. Grafik 8). Den Subjektförderungen wurde auch die in der Steiermark praktizierte „Wohnunterstützung“ hinzugerechnet, obwohl sie nicht mehr dem Wohnbau-, sondern dem Sozialbudget zugeordnet ist. Sie ersetzt seit 2018 die Wohnbeihilfe (Land Steiermark, 2021).

Nach deutlichen Rückgängen bis 2018 gab es 2020 bei der großvolumigen Objektförderung ein Plus von 6%. Im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt sind es aber immer noch -8%. Die Eigenheimförderung blieb 2020 in der Größenordnung der Vorjahre. Freilich betrug sie in den 2000er Jahren das Doppelte und in den 1990er Jahren das Dreifache des heutigen Werts. In der Sanierungsförderung wurde 2020 mit einem annähernd gleich niedrigem Betrag wie im Vorjahr gefördert. Er lag um -43% unter dem Höchstwert von 2010 bzw. um -21% unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

Die Sanierungsförderung entwickelte sich stark unterschiedlich (siehe Kapitel 4.2). Bei konstant niedrigen Ausgaben der Sanierungsförderung waren 2020 die Steiermark, Wien und Oberösterreich weiter rückläufig. Das Burgenland und Salzburg legten, von einem besonders niedrigen Niveau ausgehend, deutlich zu. Auch Kärnten und Vorarlberg entwickelten ihre Sanierungsausgaben positiv.

Bei den Förderungsausgaben im Neubau entwickelten sich insbesondere Wien (+44% zum Vorjahr/+12% zum 10-Jahres-Durchschnitt) und Vorarlberg (+2%/+10%) positiv. Auch Kärnten, Ober- und Niederösterreich erhöhten 2020 ihre Neubauförderung gegenüber dem Vorjahr, lagen aber dennoch unter dem langjährigen Durchschnitt. Rückläufige Förderungszahlen im Neubau hatten demgegenüber Salzburg (-11%/-43%), die Steiermark (-4%/-23%) und das Burgenland (-8%/-15%).

**Grafik 8: Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2020 (Mio. €)**



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

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Real bzw. als Anteil am Brutto-Inlandsprodukt zeigen die Wohnbauförderungsausgaben langfristig stark rückläufige Werte. In den 1990er Jahren wurden noch etwa 1,3% des Bruttoinlandsprodukts für wohnungspolitische Maßnahmen ausgegeben, 2020 waren es unter 0,5%! Österreich liegt damit bei den wohnungspolitischen Ausgaben im europäischen Vergleich im unteren Drittel (CEB, 2017).

### 5.3 WOHNBEIHILFE

Schon seit mehr als zehn Jahren entwickeln sich die Ausgaben der Wohnbeihilfe rückläufig, nachdem sie zuvor stärker als alle anderen Komponenten der Wohnbauförderung angestiegen waren. Seit dem Höchstwert von 2009 sind sie um mehr als ein Viertel auf nur noch ca. € 300 Mio. gesunken (s. Grafik 9). Neben den Wohnbeihilfen im geförderten und privaten Wohnungsmarkt sind in diesen Zahlen auch rund € 7 Mio. Eigenmittlersatzdarlehen in Wien und die aus dem Sozialbudget hinzugerechnete „Wohnunterstützung“ in der Steiermark enthalten.

Der Rückgang der Subjektförderung ist einerseits auf verschärfte Regelungen in einzelnen Bundesländern, andererseits auf eine Verschiebung zu der bei den Sozialressorts angesiedelten Sozialhilfe (bzw. Bedarfsorientierte Mindestsicherung) zurückzuführen (Mundt & Amann, 2015). Für die 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.

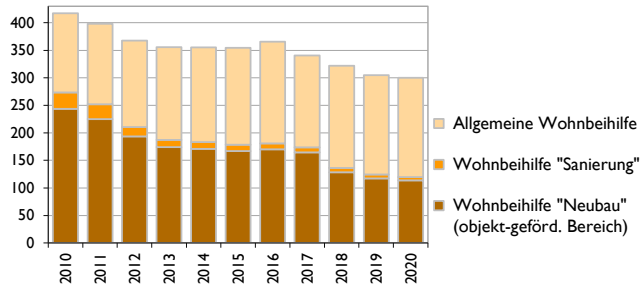
Die Anzahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte überstieg Anfang der 2010er Jahre die Marke von 200.000 und war danach längere Zeit konstant, ist seit 2016 jedoch deutlich rückläufig. 2020 bezogen nur noch etwa 152.000 Haushalte Wohnbeihilfe (einschl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark). Das sind 3,8% der Bevölkerung.

Im internationalen Vergleich spielen in Österreich Wohnbeihilfen eine untergeordnete Rolle. Dennoch machten die Subjektförderungen 2020 rund 14% der Wohnbauförderungsausgaben aus. Dieser Anteil ist im Burgenland besonders gering (2%). Einen unterdurchschnittlichen Stellenwert hat die Subjektförderung auch in Niederösterreich, einen vergleichsweise hohen in Salzburg, Oberösterreich und Vorarlberg. Während manche Bundesländer ihre Wohnbeihilfe-Systeme weiter ausbauen (z.B. Salzburg im letzten Jahrzehnt), versuchen andere, die Ausgaben zu stabilisieren oder zurückzufahren (z.B. Ober-

österreich, Steiermark), vor allem indem sie Anspruchsvoraussetzungen verschärfen oder Berechnungsmethoden anpassen.

Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Begrenzungen der Wohnbeihilfen (s. Mundt & Amann, 2015) führen zu Unterschieden bei durchschnittlichen Wohnbeihilfe-Auszahlungen pro Haushalt und Monat. Sie reichen von unter € 130 in Wien bis fast € 250 in Vorarlberg.

**Grafik 9: 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.

## ANHANG

### LITERATUR

- Amann, W.; Mundt, A. & Oberhuber, A. (2020): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2020 (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien, MA 50).
- CEB (2017): Housing inequality in Europe (Paris: Council of Europe Development Bank).
- IIBW & Umweltbundesamt (2020): Definition und Messung der thermischen Sanierungsrate in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag von Verbänden der Bauprodukteindustrie).
- IIBW & Energieinstitut der JKU Linz (2021): Kapazitätsanpassung der Bauwirtschaft für eine erhöhte Sanierungsrate (Wien: IIBW, im Auftrag des BMK).
- Kletzan-Slamani, D. & Köppl, A. (2016): Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr (Wien: WIFO).
- Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO).
- Land Steiermark (2021): Förderungsbericht 2020. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung I (Graz: Land Steiermark).
- Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs (Wien: IIBW, im Auftrag des Sozialministeriums).
- OECD (2021): Brick by Brick: Building Better Housing Policies (Paris: OECD).
- Rosifka, W. & Tockner, L. (2020): Betriebskosten. Wohnrechtliche Rahmenbedingungen, empirische Analyse und Vergleiche der Gebühren für öffentliche Dienstleistungen (Wien: AK Wien, Stadtpunkte Nr. 31).
- Statistik Austria (2021): Wohnen 2020. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Umweltbundesamt (2021): Klimaschutzbericht 2021 (Wien: Umweltbundesamt).

### IMPRESSUM

IIBW & FV Steine-Keramik (2021): Wohnbauförderung in Österreich 2020 (Wien, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH).

Grafik: IIBW

Druck: Novographic Druck GmbH, 1230 Wien  
Wien, September 2021

ISBN 978-3-902818-32-4