

WOHNBAUFÖRDERUNG IN ÖSTERREICH

Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung
und internationaler Vergleich 1996-2022

Februar 2024



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Gerald Kössl

gkoessler@gbv.at

Intro

Die Wohnbauförderung der Länder leistet einen wichtigen Beitrag in der Finanzierung des Wohnungsneubaus und der Sanierung, sowohl im Einfamilienhaus als auch im Mehrgeschoßwohnbau. Insbesondere für gemeinnützige Bauvereinigungen spielt die Wohnbauförderung zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen eine wichtige Rolle. Dieser Bericht gibt einen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen der Wohnbauförderung in Österreich im Zeitraum 1996-2022.

Einige wichtige dargestellten Kenngrößen in diesem Zusammenhang sind die Förderungszusicherungen (=Anzahl der Wohnungen/Häuser für deren Errichtung Fördermittel genehmigt wurden) und die Wohnbauförderungsausgaben (=die Ausgaben für die Errichtung oder die Sanierung von Wohnungen und Häusern). Dadurch, dass das österreichische System der Wohnbauförderung zu einem guten Teil aus der Gewährung von Darlehen besteht, sind auch deren Rückflüsse (i.e. Einnahmen) an die öffentliche Hand dargestellt. Obwohl es seit 2008 keine Zweckbindung der Einnahmen der Wohnbauförderung mehr gibt, werden die gesamten öffentlichen Ausgaben den Einnahmen (aus Rückflüssen und Wohnbauförderungsbeiträgen) gegenübergestellt. Zum Abschluss werden die Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich mit jenen von anderen europäischen Ländern verglichen.

Inhalt

- Bautätigkeit und Anteile gefördert errichteter Wohnungen und Häuser in Österreich
- Förderungszusicherungen in den Bundesländern
- Struktur der Wohnbauförderungsausgaben
- Entwicklung der Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich und den Bundesländern (inkl. pro-Kopf Ausgaben)
- Ausgaben und Einnahmen der Wohnbauförderung
- Die österreichische Wohnbauförderung im internationalen Vergleich

1. Bautätigkeit und Anteile gefördert errichteter Wohnungen und Häuser in Österreich

Im langfristigen Trend zeigt sich, dass das Jahrzehnt 2013-2022 von einer überdurchschnittlichen Wohnbautätigkeit geprägt war. Nach einer Phase der hohen Bautätigkeit in den 1990er Jahren, sanken nachfolgend die Baubewilligungen deutlich ab. Erst ab Beginn der 2010er Jahre zeichnete sich wieder ein Aufwärtstrend bei den Baubewilligungen ab. Mit 2017 überschritten die Baubewilligungen die 75.000 Einheiten-Marke, was einen Höhepunkt der letzten 30 Jahren (1991-2022) darstellt. Seit Ende 2022 befindet sich die Zahl der Baubewilligungen wieder in einem deutlichen Abwärtstrend.

Der Bauboom im vergangenen Jahrzehnt war jedoch getragen vom gewerblichen und freifinanzierten Wohnbau. Während bis Anfang der 2000er Jahre der Anteil der gefördert errichteten Wohnungen und Häuser noch zwischen 70% und 80% lag, sank der Anteil der mit Wohnbauförderung errichteten Einheiten im Jahr 2021 auf unter 25%. Der neuerliche Anstieg des Förderanteils auf 28% im Jahr 2022 ist in erster Linie mit dem erwähnten Rückgang bei den Baubewilligungen im gewerblichen freifinanzierten Sektor zu erklären.

Die Ursache für diese Verschiebung liegt demnach sowohl im Rückgang der Anzahl der gefördert errichteten Wohnungen und Häuser als auch in der Steigerung der freifinanzierten Wohnbauproduktion. Während die gesamten Förderungszusicherungen (exkl. Heime) Anfang der 1990er Jahre noch bei fast 42.000 Einheiten pro Jahr lag, so ging die Zahl der Förderungszusicherungen stetig zurück und erreichte im Jahr 2022 nur mehr knappe 15.000 Einheiten (siehe Abbildung 1).

Auffallend ist u.a. der deutliche Rückgang der gefördert errichteten Eigenheime. Während Anfang der 1990er Jahre noch rund 17.000 Häuser jährlich mit Wohnbaufördermittel errichtet wurden, sank die Anzahl im Jahr 2022 auf 3.100. Auch die Zahl der Förderungszusicherungen für Wohnungseigentum (Direkteigentum) ging im Betrachtungszeitraum deutlich zurück, und zwar von knappen 8.000 Einheiten Anfang der 1990er Jahre auf etwa 2.000 Einheiten im Jahr 2022. In diesem Zusammenhang sei jedoch auf die seither eingeführte Kaufoption verwiesen, durch die jährlich aktuell zwischen 4.000 bis 5.000 gemeinnützige Mietwohnungen im Rahmen der nachträglichen Übereignung verkauft werden.

Bei den geförderten Mietwohnungen zeigen sich zwei Trends. Zunächst kam es zwischen Anfang der 1990er Jahre und 2011 zu einem Rückgang der Förderungszusicherungen von 16.800 auf 12.200. Ab 2011 kam es dann wieder zu einer deutlichen Zunahme bei den Förderungszusicherungen auf zwischen 16.000 und 19.000 Einheiten. Seit 2020 sinken jedoch auch die Förderungszusicherungen für Mietwohnungen wieder markant ab und lagen im Jahr 2022 bei unter 10.000 Einheiten.

Insgesamt wurde im Jahr 2022 mit 14.800 Einheiten (ohne Heimplätze) ein historisches Tief an Förderungszusicherungen erreicht. Diese 14.800 Einheiten teilen sich in 9.700 Mietwohnungen, in 2.000 Eigentumswohnungen und 3.000 Einfamilienhäuser auf. Inklusive Heimplätze betrug die Zahl der Förderungszusicherungen im Jahr 2022 15.200 Einheiten.

Diese Veränderungen in der Fördertätigkeit haben sich auch auf die Zusammensetzung der Zusicherungen ausgewirkt. Bis in die 1990er Jahre entfielen rund 4 von 10 Förderzusicherungen auf Einfamilienhäuser, 2 von 10 auf Eigentumswohnungen und 4 von 10 auf Mietwohnungen. Durch den überproportional starken Rückgang der Zusicherungen im Einfamilienhausektor stieg

der Anteil der Mietwohnungen an den gesamten Förderzusicherungen im Jahr 2022 auf zwei Drittel (66%). Nichtsdestotrotz entfällt auch am aktuellen Rand noch jede fünfte geförderte Einheit auf ein Einfamilienhaus.

Abbildung 1: Entwicklung der Förderungszusicherungen nach Art der Wohnung, 1991-2022, Geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten

Q: Statistik Austria (Baubewilligungen) und BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen (Förderungszusicherungen)

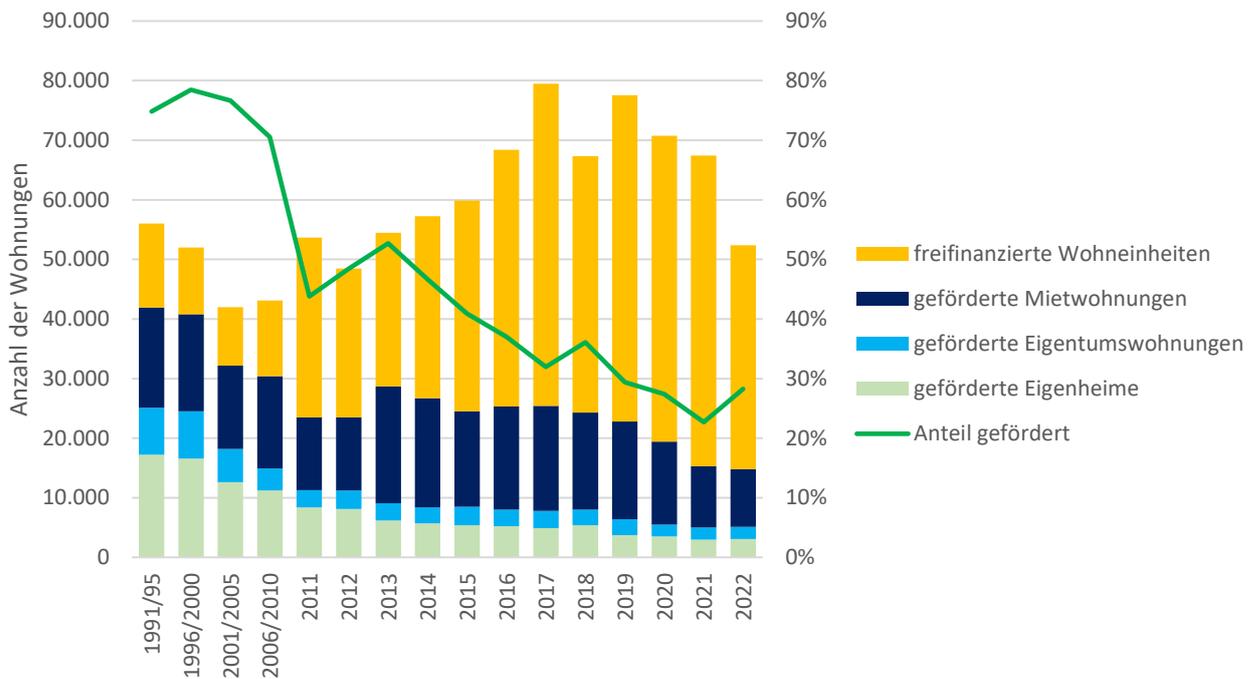


Abbildung 2: Entwicklung der Förderungszusicherungen für den Wohnungsneubau (ohne Heimplätze), 1991-2022

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

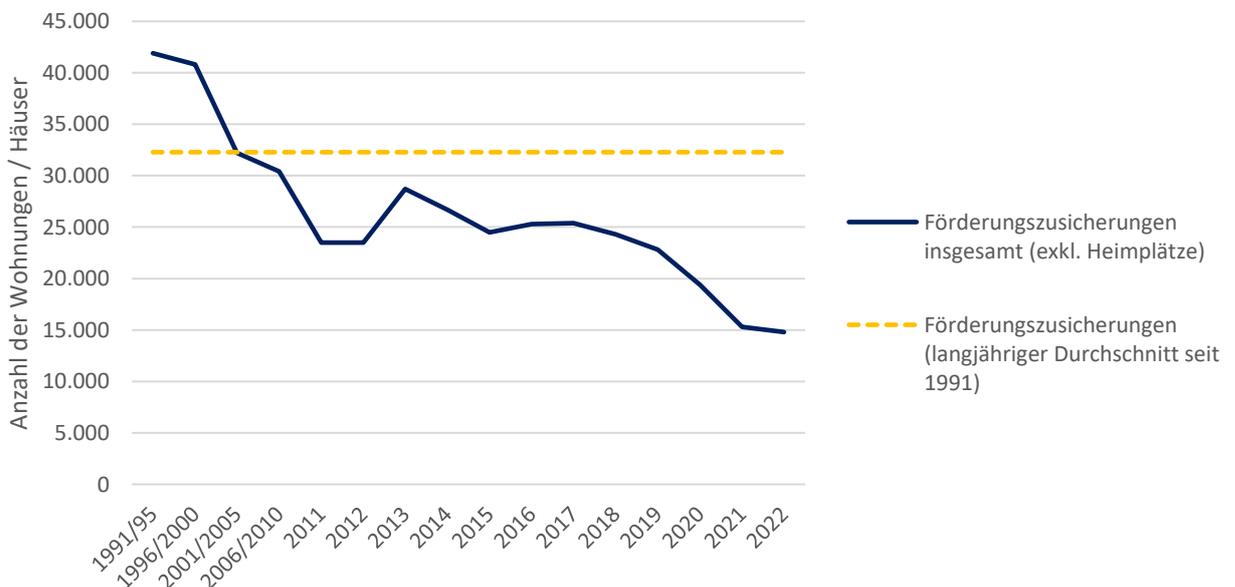
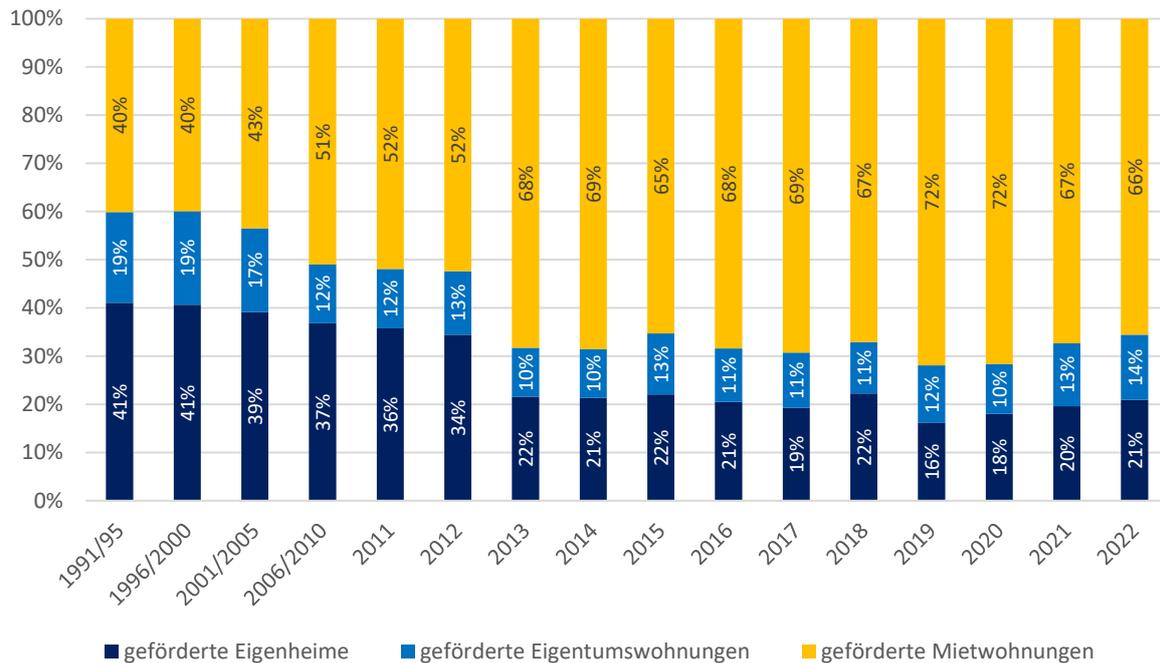


Abbildung 3: Struktur der Förderungszusicherungen, 1991 - 2022

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen



2. Förderungszusicherungen in den Bundesländern

Im Jahr 2022 lag die Zahl der Förderungszusicherungen inkl. Heimplätzen bei 15.200 Einheiten. Das lag um 38% unter dem 10-jährigen Durchschnitt (2012-2021) von 24.400 Einheiten. Die Förderungszusicherungen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahrzehnt (2012-2021) waren in allen Bundesländern rückläufig. In den einzelnen Bundesländern reichen die Rückgänge der Förderungszusicherungen von -63% in Wien bis zu -15% in Niederösterreich.

Tabelle 1: Förderungszusicherungen 2022 nach Bundesland und Vergleich zu Vorjahrzehnt

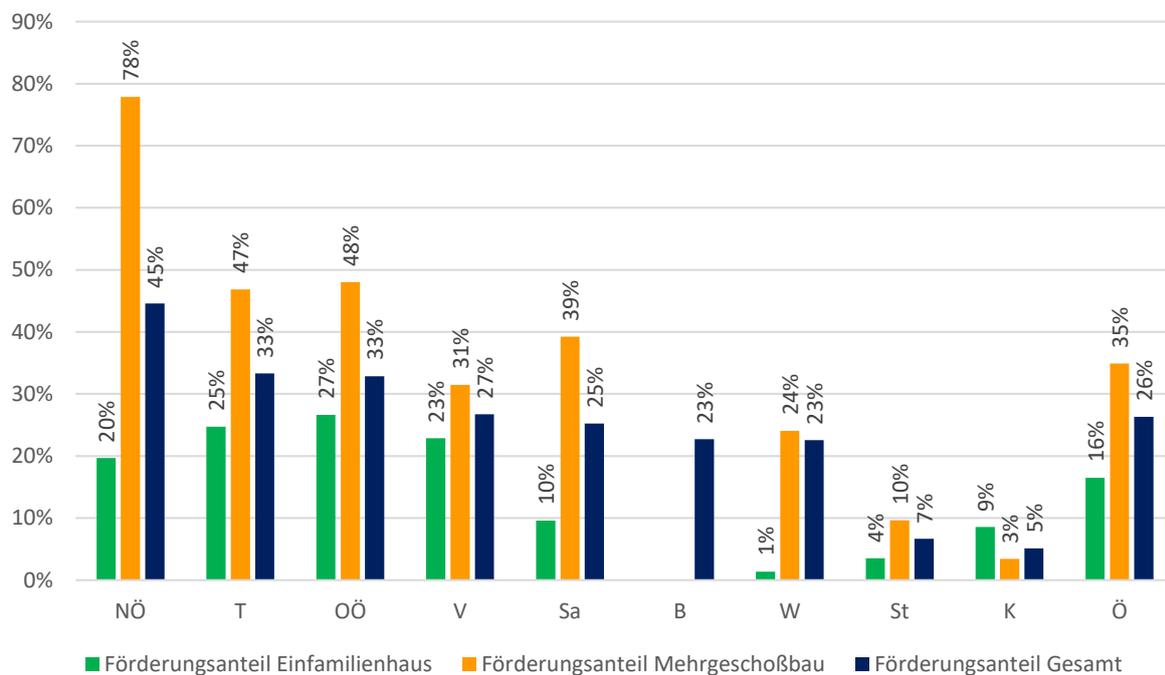
Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

	Durchschnitt 2012-2021	2022	Veränderung 2022 gegenüber Vorjahrzehnt (2012-2021)
BGL	1.140	430	-62%
KTN	820	370	-55%
NOE	5.750	4.890	-15%
OOE	4.170	3.300	-21%
SBG	1.230	840	-32%
STM	1.720	700	-59%
TIR	2.150	1.850	-14%
VOR	1.240	730	-41%
WIE	5.360	1.960	-63%
ÖST	23.580	15.200	-36%

Insgesamt erhielt in Österreich im Zeitraum 2020-2022 in etwa jede Vierte Baubewilligung auch eine Förderungszusicherung. Der Anteil der geförderten Einheiten betrug 26%. Während im Mehrgeschoßwohnbau in etwa jede Dritte (35%) Einheit gefördert wurde, betrug der Förderanteil bei Einfamilienhäusern 16%. Den höchsten Förderanteil verzeichnete im Zeitraum 2020-2022 Niederösterreich (45%), gefolgt von Tirol und Oberösterreich mit jeweils 33% und Vorarlberg mit 27%. Salzburg, das Burgenland und Wien liegen mit Förderanteilen von zwischen 23% und 25% im Mittelfeld. Deutlich unter dem Österreich-Schnitt von 26% liegen die Bundesländer Steiermark (7%) und Kärnten (5%). Mit Ausnahme von Kärnten lagen die Förderanteile im Mehrgeschoßwohnbau jeweils deutlich über den Förderanteilen im Einfamilienhaus.

Abbildung 4: Anteil der geförderten Wohnungen und Häuser, 2020-2022

Q: Statistik Austria (Baubewilligungen) und BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, 1991-2022 (Förderungszusicherungen)



3. Struktur der Wohnbauförderungsausgaben

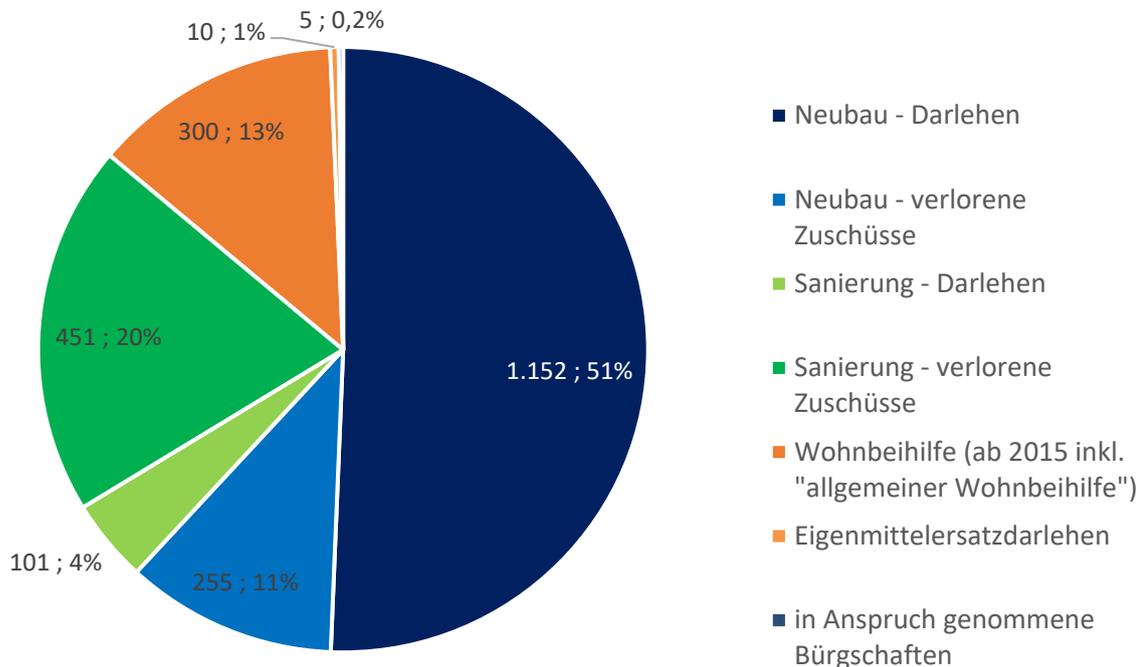
Über die vergangenen zehn Jahre (2013-2022) gerechnet wurden durchschnittlich 2,3 Mrd. € jährlich für die Wohnbauförderung ausgegeben, allerdings mit sinkender Tendenz wie gezeigt werden wird. Der Großteil der Wohnbauförderungsausgaben floss in die sogenannte Objektförderung, d.h. in den Neubau von geförderten Wohnungen und Häusern. Rund die Hälfte (51%) aller durchschnittlichen Ausgaben der Jahre 2013-2022 wurden als Darlehen für den Wohnungsneubau vergeben (1,15 Mrd. €). Weitere 11% aller durchschnittlichen Ausgaben waren Zuschüsse für den Wohnungsneubau (255 Mio. €). Zusammen ergibt das einen Anteil der Neubauförderung von 62% an den Gesamtausgaben des Jahrzehnts 2013-2022.

Knapp ein Viertel (24%) aller Wohnbauförderungsausgaben flossen durchschnittlich in die Sanierung, der überwiegende Teil davon (20%) in Form von Zuschüssen (451 Mio. €) und der Rest (4%) als rückzahlbare Darlehen (101 Mio. €).

Die Ausgaben für Wohnbeihilfen stellten 13% (300 Mio. €) der durchschnittlichen Gesamtausgaben dar. Die restlichen Ausgaben setzen sich aus Eigenmittlersatzdarlehen (10 Mio. € bzw. 1% der Gesamtausgaben) und in Anspruch genommene Bürgschaften (5 Mio. € bzw. 0,2% der durchschnittlichen Gesamtausgaben) zusammen.

Abbildung 5: Struktur der Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich (nominell in Mio. €, Ø Jahre 2013-2022)

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, 1991-2022



4. Entwicklung der Ausgaben für die Wohnbauförderung

4.1. Entwicklung in Österreich, 1996-2022

Die Ausgaben für die Wohnbauförderung standen im Jahr 2022 bei 1,87 Mrd. Euro, inklusive der Ausgaben für den Neubau, für Sanierungen und für Wohnbeihilfen. Langfristig kann man einen Rückgang bei den Wohnbauförderungsausgaben beobachten, sowohl nominell als auch real (i.e. um den VPI deflationiert). Ende der 1990er Jahre lagen die Ausgaben für die Wohnbauförderung nominell bei 2,3 Mrd. Euro. Bereinigt um dem Verbraucherpreisindex (VPI) entsprachen die 2,3 Mrd. Ende der 1990er Jahre Euro einem Wert von 3,9 Mrd. Euro im Jahr 2022. Das entspricht einem Rückgang der Wohnbauförderungsausgaben im Zeitraum 1996/98 bis 2020/2022 um 20% (nominell), real (VPI-bereinigt) liegt der Rückgang sogar bei 49% (siehe Tabelle 1). Noch deutlicher wird der Rückgang, wenn man die Ausgaben in Relation zum BIP setzt. Betrug die WBF - Ausgaben im Jahr 1996 noch 1,3% des BIP, so sank der Anteil im Jahr 2022 auf 0,4% des BIP (Abbildung 7).

Abbildung 6: Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich, nominell (nach Art der Förderung) und real (Gesamt) in Mio. €, 1996-2022

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, 1991-2021

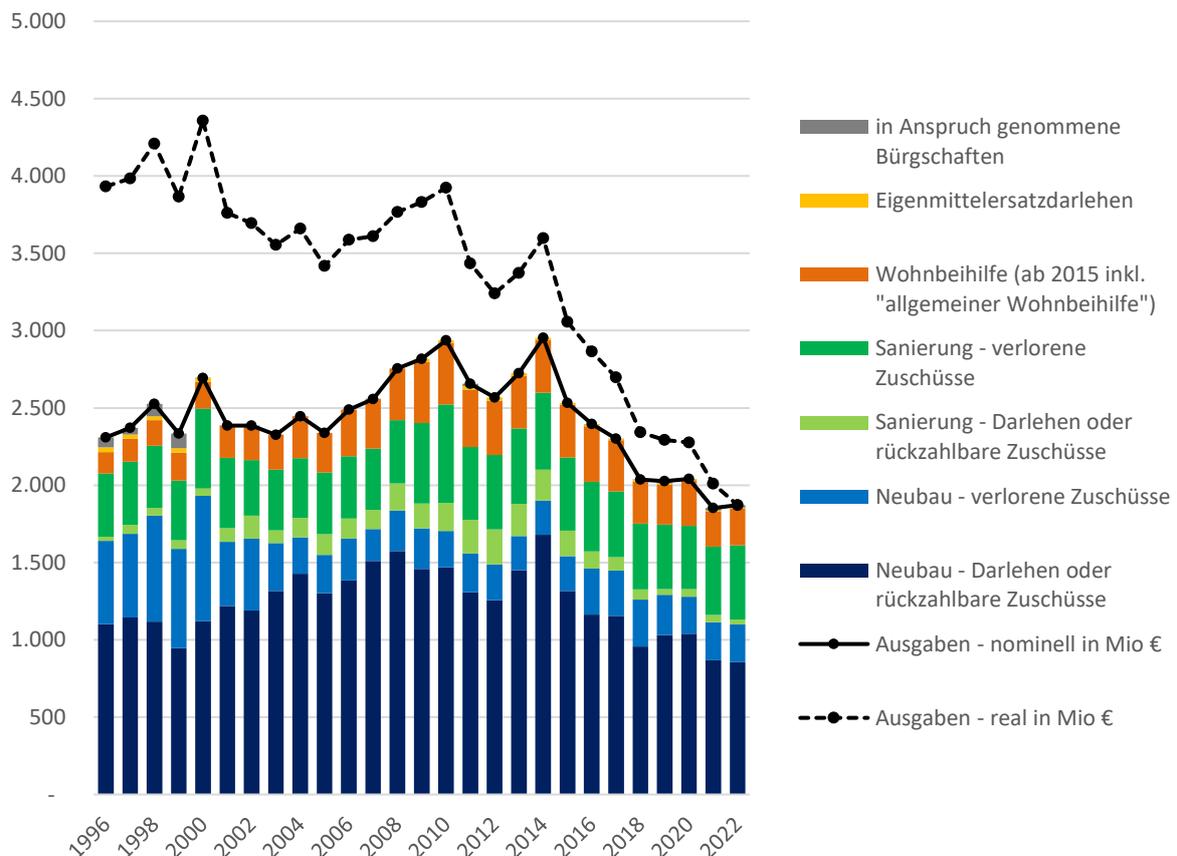
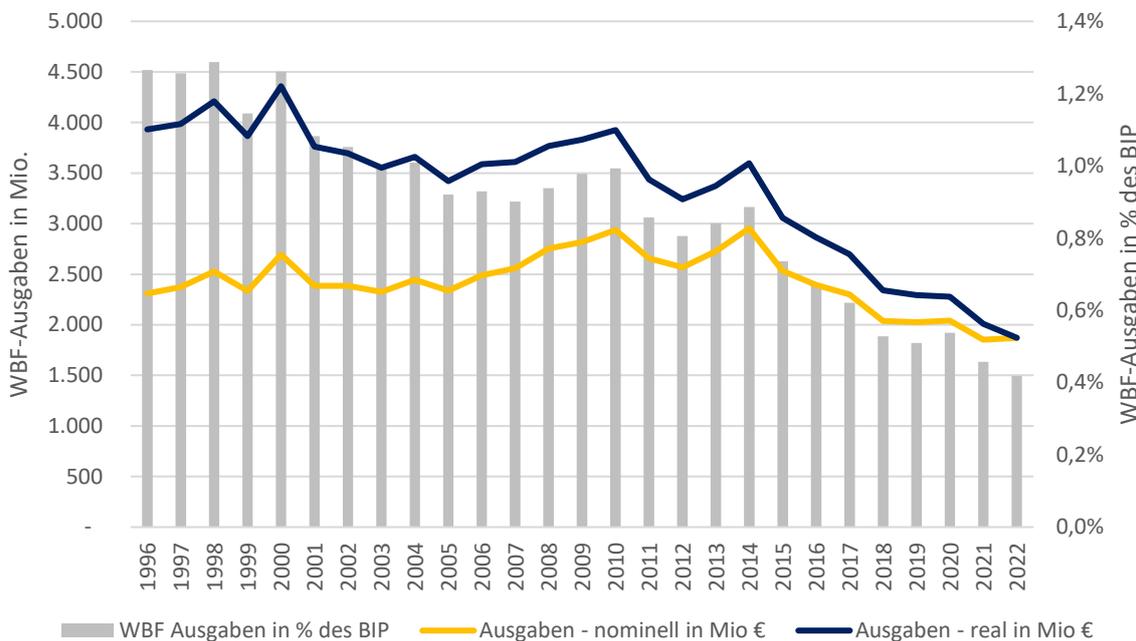


Abbildung 7: Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich - nominell und real in Mio. € [linke Achse] und WBF-Ausgaben in % des BIP (rechte Achse)

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, 1991-2022 (Ausgaben), Statistik Austria (BIP)

€



4.2. Entwicklung in den Bundesländern, 1996-2022

Wie bereits dargestellt wurde, sind die Wohnbauförderungsausgaben im Zeitraum 1996/98 bis 2020/2022 österreichweit stark gesunken (nominell: -20%/real: -49%). Im Wohnungsneubau ist der Rückgang besonders deutlich. Während die nominellen Ausgaben um etwa ein Drittel (-32%) zurückgingen, belief sich der reale Rückgang auf -57%. Bei den Ausgaben für Sanierungen ist zwar nominell ein Anstieg von 8% zu verzeichnen, in realen Preisen sind jedoch auch die Sanierungsausgaben um fast ein Drittel (-32%) gesunken. Lediglich die Ausgaben für Wohnbeihilfen sind real um 6% gestiegen (nominell +72%).¹

Der Blick auf die Entwicklung der Wohnbauförderungsausgaben in den Bundesländern zeigt einen ähnlichen Trend wie auf nationaler Ebene. In allen neun Bundesländern ist im Beobachtungszeitraum ein realer (VPI bereinigter) Rückgang der Neubauförderung zu verzeichnen, der sich zwischen -72% und -35% bewegt. Aber auch nominell waren die Ausgaben für die Neubauförderung in 8 von 9 Bundesländern (Ausnahme: Tirol) im Betrachtungszeitraum rückläufig. Die Sanierungsausgaben sind zwar in 6 von 9 Bundesländern nominell gestiegen, in realen Werten ist allerdings nur in 3 von 9 Bundesländern ein Anstieg zu verzeichnen. Lediglich die Ausgaben für Wohnbeihilfe sind real in 7 von 9 Bundesländern gestiegen.

¹ Hier sei jedoch darauf hingewiesen, dass in einigen Bundesländern die Wohnbeihilfe nicht mehr Teil der Wohnbauförderung ist, sondern in das Sozialhilfesystem integriert wurde und daher bei der Vergleichbarkeit über den Betrachtungszeitraum Vorsicht geboten ist.

Tabelle 2: Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Bundesland und Typ, nominell und real (1996/98 und 2020/22), in Mio. €

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, 1991-2022

		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
ÖST	Neubau	1.710	1.164	-32%	-57%
	Sanierung	451	487	8%	-32%
	Wohnbeihilfe	151	252	67%	6%
	sonst	91	18	-80%	-87%
	Gesamt	2.403	1.922	-20%	-49%
		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
BGL	Neubau	51	29	-43%	-64%
	Sanierung	9	16	78%	11%
	Wohnbeihilfe	0	2	n.a.	n.a.
	sonst	0	0	n.a.	n.a.
	Gesamt	60	47	-22%	-51%
		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
KTN	Neubau	164	77	-53%	-70%
	Sanierung	6	48	645%	368%
	Wohnbeihilfe	5	14	164%	66%
	sonst	4	0	-100%	-100%
	Gesamt	179	138	-23%	-51%
		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
NOE	Neubau	233	214	-8%	-41%
	Sanierung	82	106	30%	-18%
	Wohnbeihilfe	9	31	253%	124%
	sonst	0	0	n.a.	n.a.
	Gesamt	324	351	9%	-31%
		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
OOE	Neubau	308	164	-47%	-66%
	Sanierung	46	63	38%	-13%
	Wohnbeihilfe	40	53	33%	-16%
	sonst	0	0	n.a.	n.a.
	Gesamt	393	280	-29%	-55%

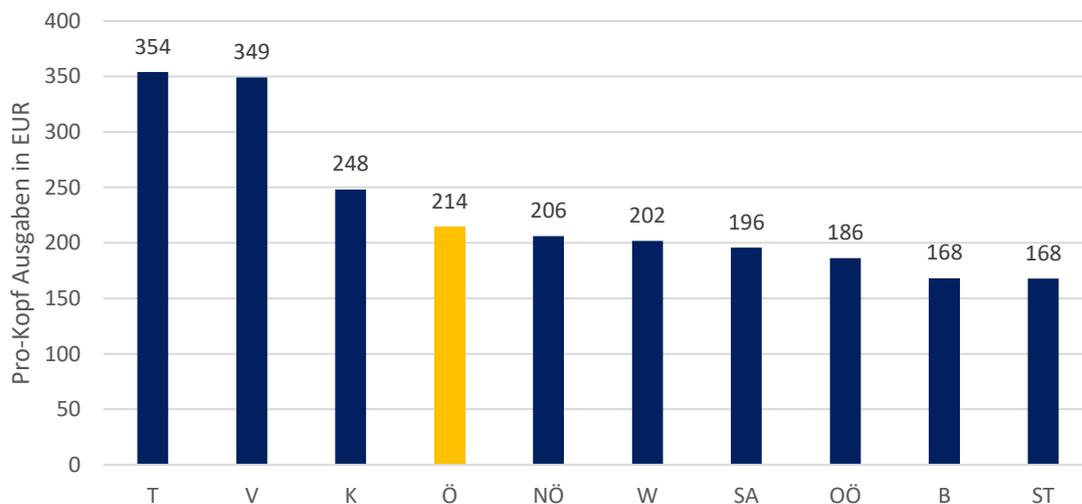
		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
SLB	Neubau	167	73	-56%	-72%
	Sanierung	10	12	21%	-25%
	Wohnbeihilfe	8	24	202%	91%
	sonst	0	0	-100%	-100%
	Gesamt	185	109	-41%	-63%
		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
STM	Neubau	155	130	-16%	-47%
	Sanierung	101	63	-38%	-61%
	Wohnbeihilfe	48	13	-73%	-82%
	sonst	11	0	-100%	-100%
	Gesamt	315	205	-35%	-58%
		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
TIR	Neubau	170	176	4%	-35%
	Sanierung	24	58	144%	53%
	Wohnbeihilfe	9	33	281%	141%
	sonst	11	0	-100%	-100%
	Gesamt	213	267	25%	-21%
		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
VLB	Neubau	101	90	-11%	-43%
	Sanierung	22	16	-28%	-55%
	Wohnbeihilfe	7	30	327%	170%
	sonst	0	0	n.a.	n.a.
	Gesamt	130	137	5%	-34%
		Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 1996-1998)	Ausgaben in Mio. € p.a. (Ø 2020-2022)	Veränderung in % (nominell)	Veränderung in % (real)
WIE	Neubau	362	210	-42%	-63%
	Sanierung	151	117	-23%	-51%
	Wohnbeihilfe	26	53	103%	29%
	sonst	63	7	-89%	-93%
	Gesamt	603	387	-36%	-59%

4.3. Pro-Kopf Ausgaben für die Wohnbauförderung

Setzt man die Ausgaben der Wohnbauförderung in Relation zur Bevölkerung so zeigt sich, dass in Österreich durchschnittlich 214 € pro Person pro Jahr für die Wohnbauförderung ausgegeben wird (Durchschnitt der Jahre 2020-2022). Dieser Betrag bezieht sich allein auf die Bruttoausgaben, ohne etwaige Rückflüsse zu berücksichtigen. Deutlich höher waren die pro-Kopf Ausgaben in Tirol und Vorarlberg [ca. 350 €], während sie im Burgenland und der Steiermark mit 168 € deutlich unterdurchschnittlich ausfielen.

Abbildung 8: Jährlich Pro-Kopf Ausgaben für die Wohnbauförderung (Gesamt) nach Bundesland, Ø 2020-2022

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen (Ausgaben), Statistik Austria (Bevölkerung)



5. Ausgaben und Einnahmen der Wohnbauförderung in Österreich und den Bundesländern

Den staatlichen Ausgaben der Wohnbauförderung stehen auch Einnahmen gegenüber. Die staatlichen Einnahmen setzen sich einerseits aus den Rückflüssen von Darlehen und andererseits aus den Wohnbauförderungsbeiträgen zusammen. Alle Beschäftigten zahlen 1% ihrer Lohnsumme (0,5% vom Arbeitnehmer/in, 0,5% vom Arbeitgeber/in) Wohnbauförderungsbeitrag. Dieser wird automatisch in Form einer Landesabgabe einbehalten. Weder die Rückflüsse aus Darlehen noch die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag sind jedoch zweckgebunden und fließen somit in das allgemeine Landesbudget. Insgesamt übersteigen derzeit die Einnahmen aus den Rückflüssen und Wohnbauförderungsbeiträgen die Ausgaben um jährlich etwa 660 Mio. €. Über den Zeitraum 2020-2022 bedeutet das, dass etwa 2 Milliarden Euro mehr im Rahmen der Wohnbauförderung eingenommen wurden, als tatsächlich ausgegeben wurde.

Tabelle 3: Ausgaben und Einnahmen der Wohnbauförderung in Österreich Gesamt, in Mrd. €

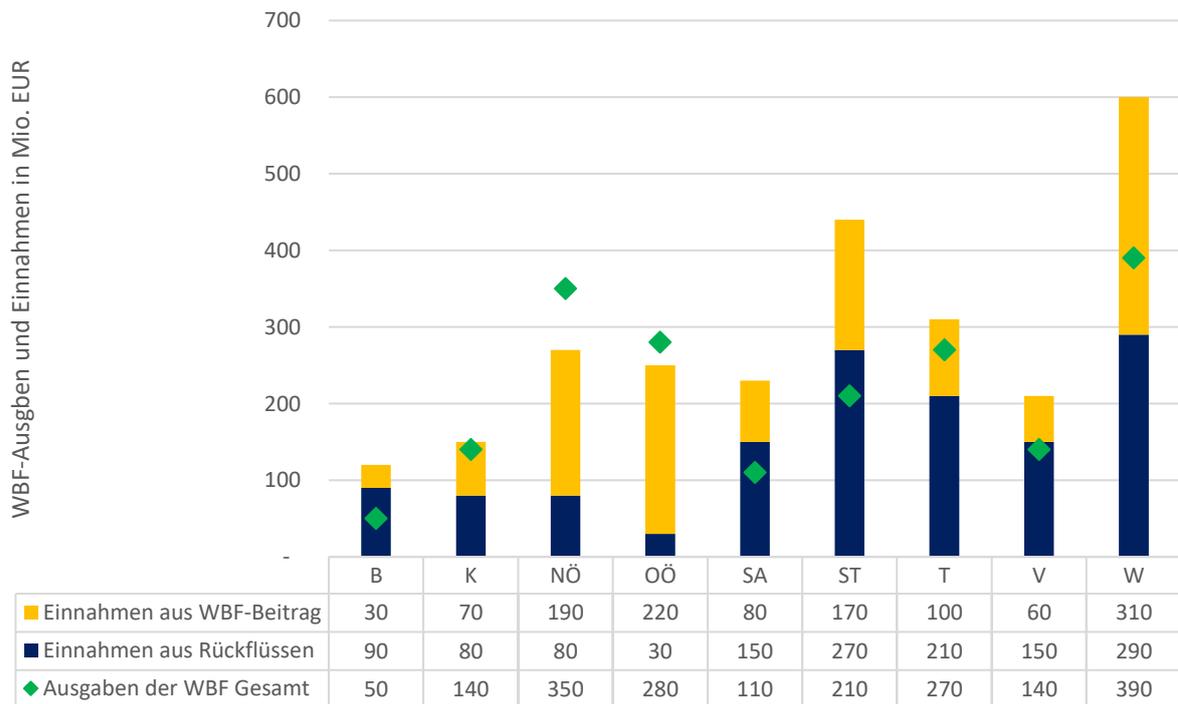
Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

	Kumuliert in Mrd. € 2020-2022	Ø pro Jahr in Mrd. € (2020-2020),
Einnahmen aus Rückflüssen	4,05	1,35
Einnahmen aus WBF-Beitrag	3,68	1,23
Einnahmen Gesamt	7,73	2,58
Ausgaben der WBF Gesamt	5,76	1,92
Mehreinnahmen	+ 1,97	+ 0,66

Die Situation in den einzelnen Bundesländern stellt sich dabei jedoch recht unterschiedlich dar. In manchen Bundesländern lagen die Ausgaben über den Einnahmen (NÖ, OÖ)², in manchen Bundesländern konnten die WBF-Ausgaben durch Rückflüsse und Wohnbauförderungsbeiträge gedeckt werden (K, T, W) und in den restlichen Bundesländern reichten sogar alleine die Darlehensrückflüsse (B, Sa, St, V) um die WBF-Ausgaben zu decken.

Abbildung 9: Jährlich Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung (Ø 2020-2022)

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

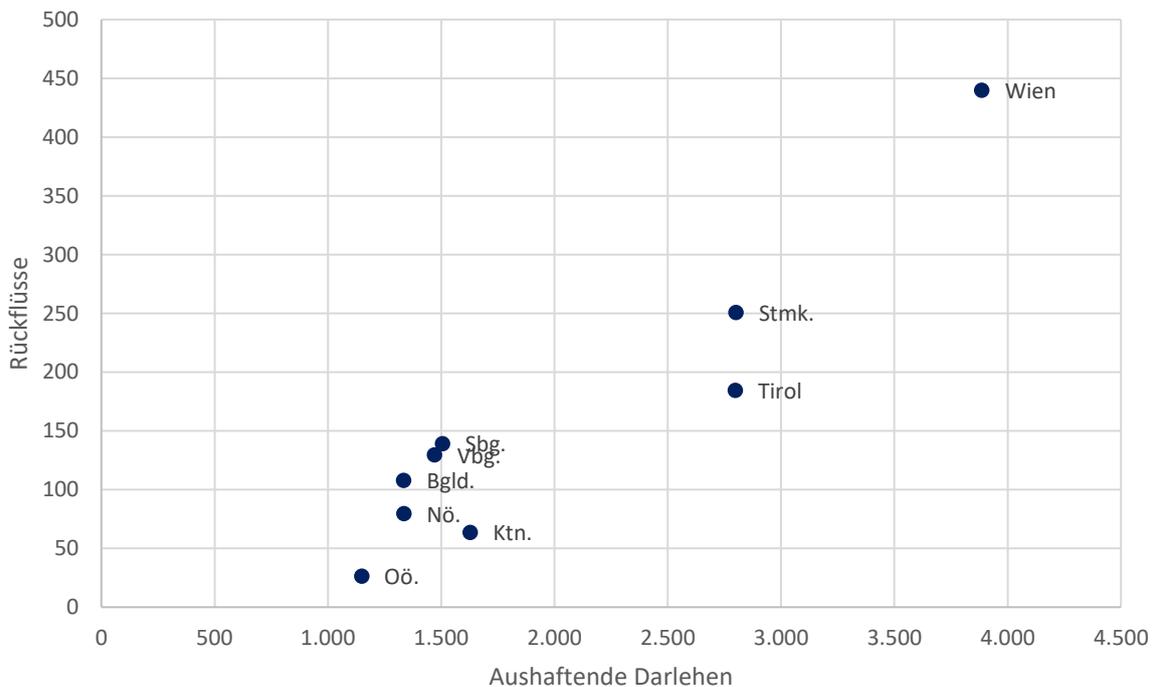


² In Niederösterreich und Oberösterreich kam es Anfang der 2000er Jahre zu beträchtlichen Forderungsverkäufen, was sich bis dato in deutlich niedrigeren Rückflüssen aus bestehenden Darlehen widerspiegelt.

Die Höhe der Rückflüsse hängt stark mit der Höhe der aushaftenden Darlehen zusammen. Die Bundesländer Wien mit rd. 3,9 Mrd. € bzw. Tirol und die Steiermark mit rd. 2,8 Mrd. € haben die höchsten aushaftenden Darlehen. Daraus erklären sich auch die überdurchschnittlich hohen Rückflüsse und somit der höhere Grad der „Selbstfinanzierungskraft“ in diesen Bundesländern. Jene Länder, die in der Vergangenheit einen größeren Teil ihrer Forderungen verkauft haben (z.B.: NÖ und OÖ) weisen auch deutlich geringere Rückflüsse aus.

Abbildung 10: Aushaftende Darlehen und Rückflüsse im Jahr 2022, in Mio. €

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen



6. Die österreichische Wohnbauförderung im internationalen Vergleich

Im internationalen Vergleich zeigt sich, dass die Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegen. Die Vergleichsdaten für Europa findet man in den sogenannten Eurostat COFOG-Tabellen. Laut dieser Berechnungsmethode sind die Gesamtausgaben in Österreich mit 0,3% des BIP ungefähr halb so hoch wie im EU-Durchschnitt, wo 0,6% für Wohnbauförderung ausgegeben wird.³ Die höchsten Ausgaben in Relation zum BIP verzeichnen Frankreich (1,35%), Irland (1,16%) und Dänemark (0,88%). Auffallend ist, dass insbesondere Staaten mit hohen Ausgaben für die Subjektförderung, die Gesamtausgaben besonders hoch sind bzw. durch diese verursacht werden.

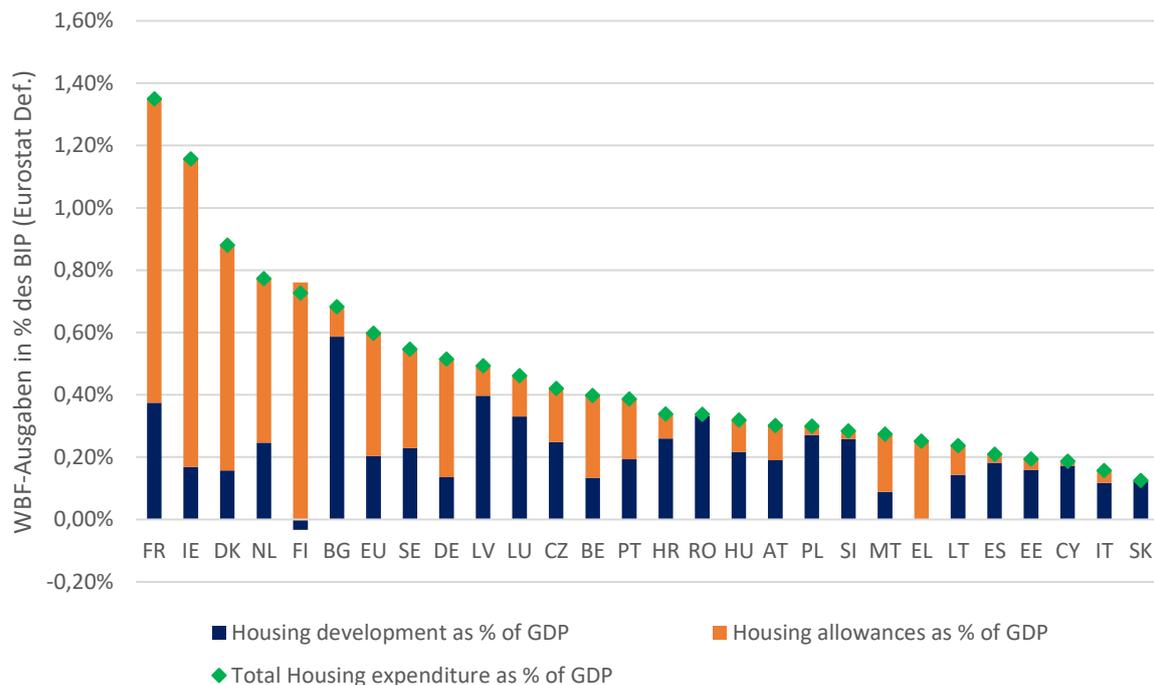
Im europäischen Durchschnitt liegen die Ausgaben für Neubauförderung bei 0,2% des BIP und der Subjektförderung bei 0,4% des BIP. In Österreich liegen die Ausgaben für Neubauförderung bei 0,2% des BIP und bewegen sich somit am EU-Durchschnitt. Bei der Subjektförderung weist

³ Aufgrund der Berechnungsmethode von Eurostat weichen die Ausgaben lt. Eurostat von jenen der WBF-Länderberichte ab.

Österreich jedoch mit 0,11% des BIP einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert auf. Während es in vielen europäischen Ländern in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Senkung der Objektförderung bei gleichzeitig starkem Anstieg der Subjektförderung kam, hält Österreich am System der Objektförderung fest.⁴ Langfristig erspart die Förderung des leistbaren Wohnungsneubaus die Subventionierung von Haushalten mit zu hohen Mieten, wie eine Studie des WIFO belegt.⁵

Abbildung 11: Ausgaben für die Wohnbauförderung (Objekt- und Subjektförderung) in % des BIP, Ø 2019-2021

Q: Eurostat, COFOG-Tabellen (Government expenditure by function) und BIP



Anmerkungen: Housing development=Objektförderung, Housing allowances=Subjektförderung, Total housing expenditure=Gesamtausgaben, GDP=Gross Domestic Product=Bruttoinlandsprodukt/BIP

⁴ Housing Europe (2017): State of Housing in the EU 2017.

<https://www.housingeurope.eu/file/614/download>

⁵ Klien und Streicher (2021): Ökonomischen Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus.

https://www.wifo.ac.at/news/oekonomische_wirkungen_des_gemeinnuetzigen_wohnbaus

Titel

Kössl, G. (2024): Wohnbauförderung in Österreich. Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996-2022. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Impressum

Herausgeber und Verleger: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband.

Gestaltung, Redaktion und für den Inhalt verantwortlich: Dr. Gerald Kössl

Eigenverlag

Adresse: Bösendorferstraße 7/II, 1010 Wien. DVR: 0518263

Wien, im Februar 2024