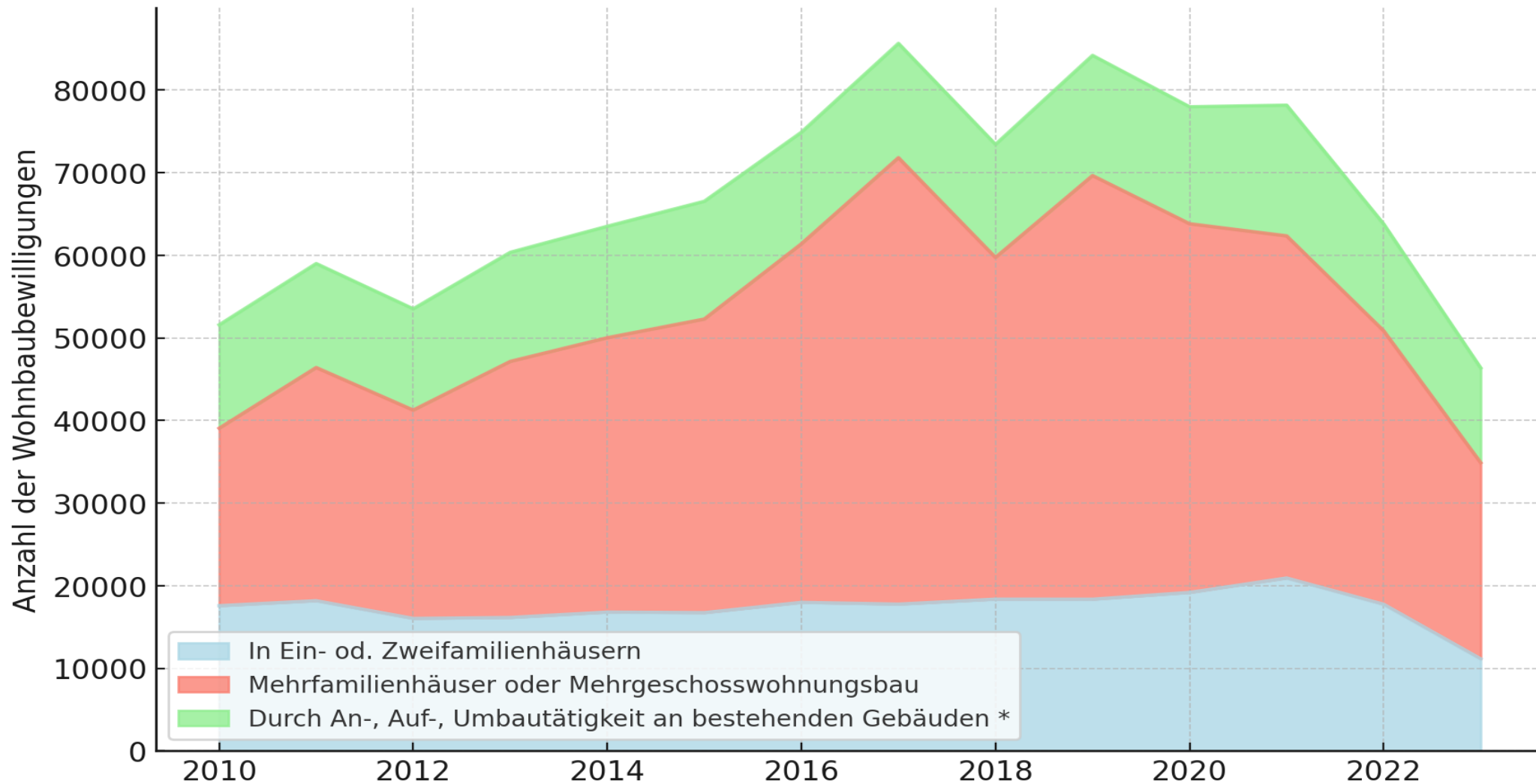


Entwicklungen und Herausforderungen in der Wohnbauförderung

VWBF-Symposium, Linz am 24. Oktober 2024
Angela Pfister, ÖGB

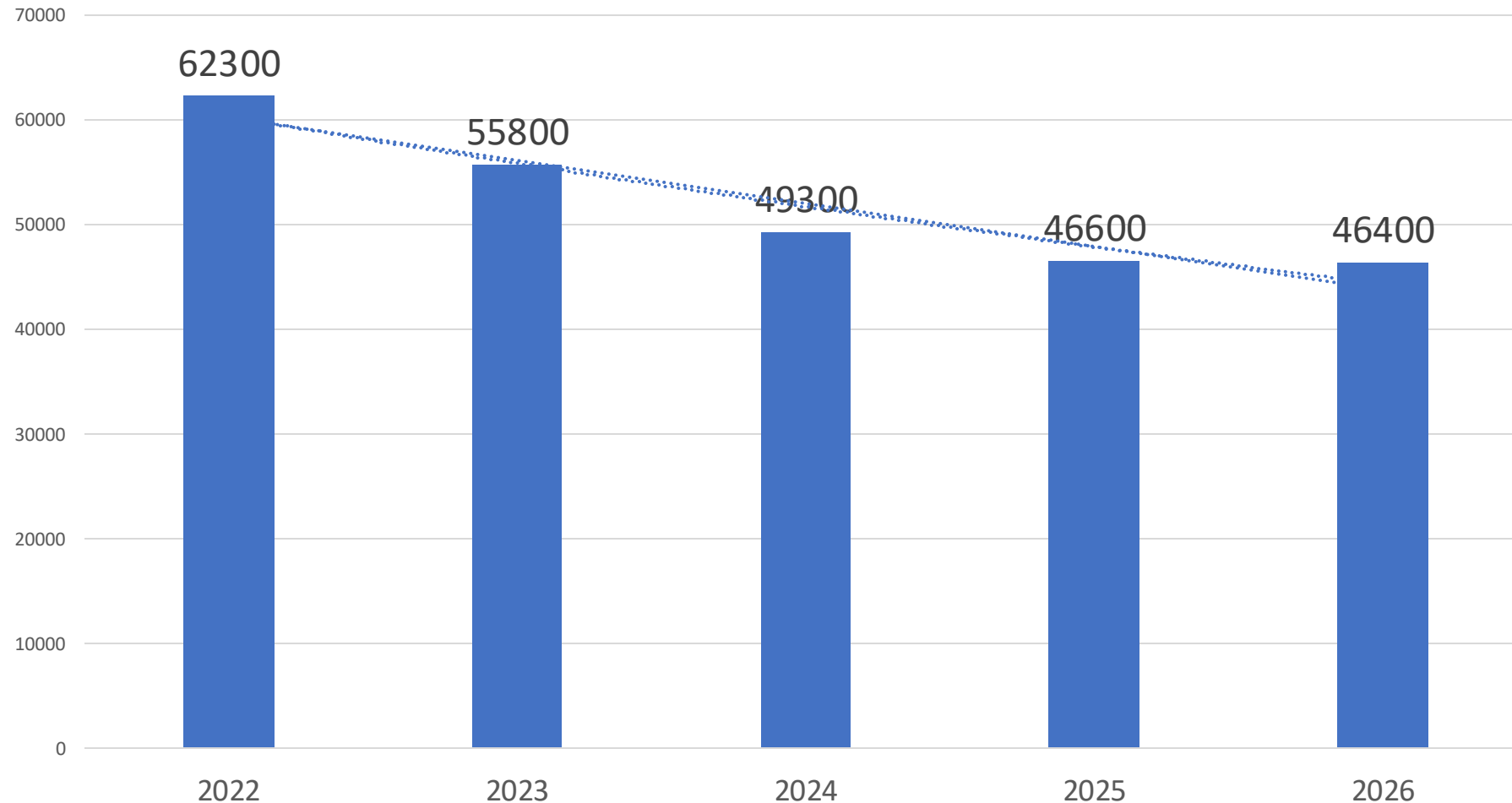
Massiver Rückgang bei den Wohnbaubewilligungen in Österreich



* ohne
Wien

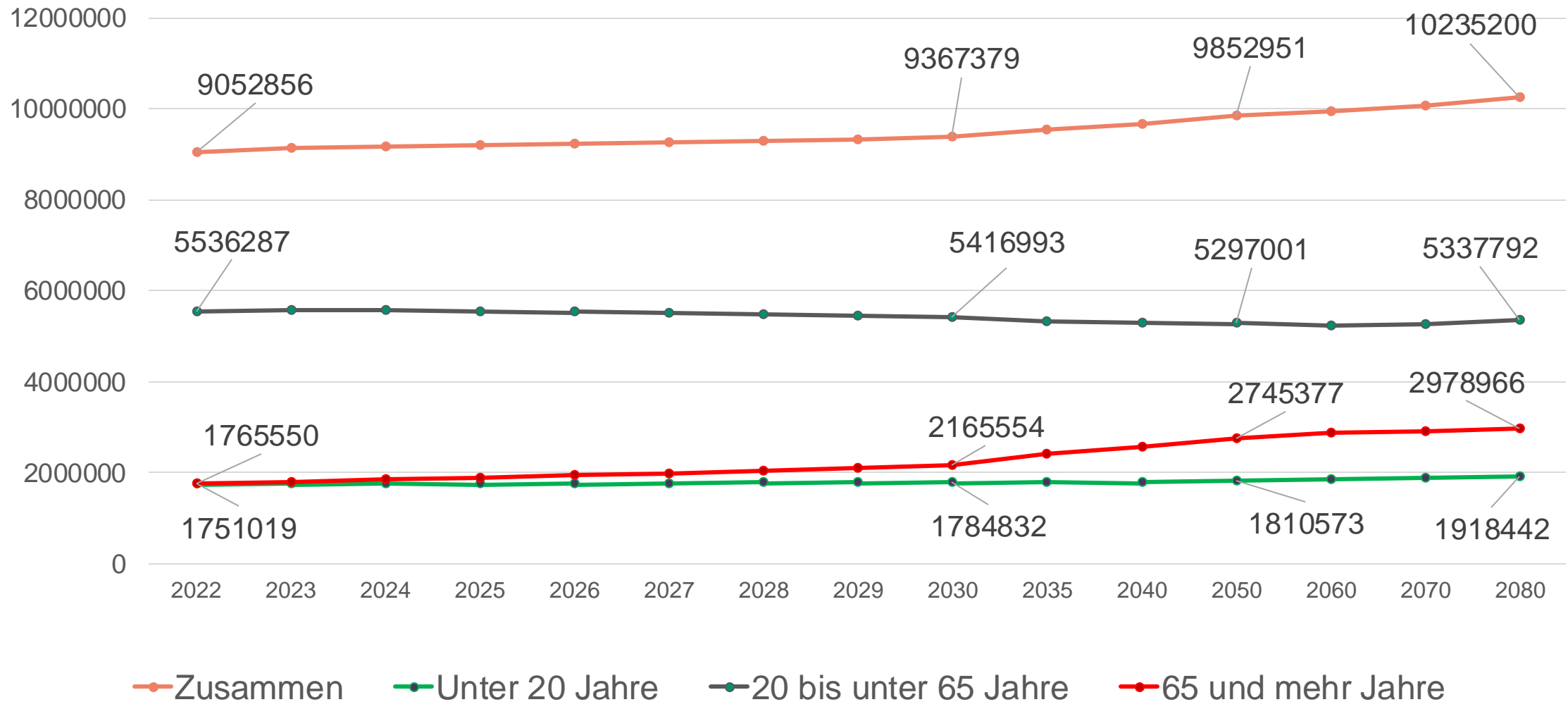
Minus 25 Prozent bei Wohnungsfertigstellungen 2026 relativ zu 2022

Wohnungsfertigstellungen in Österreich

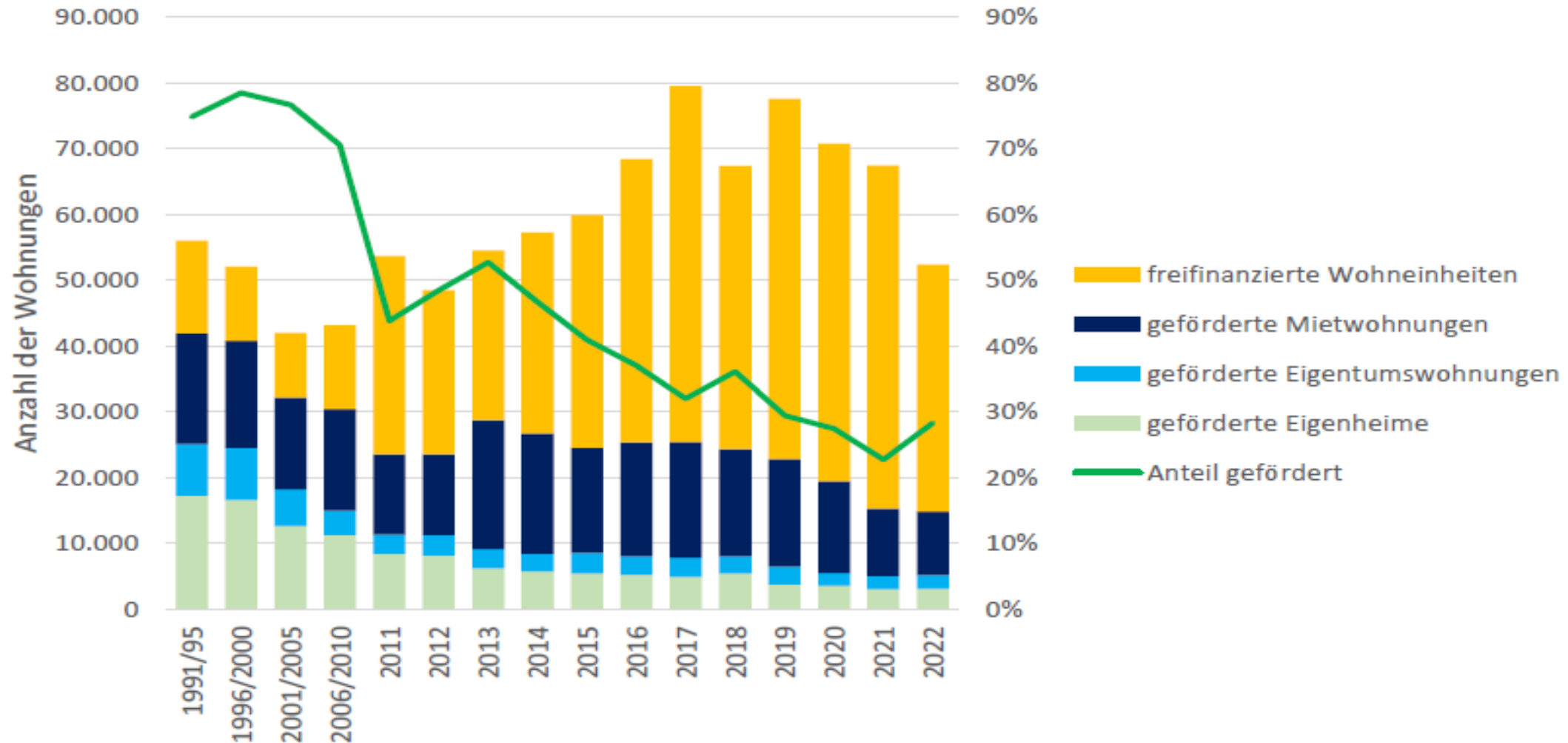


Bevölkerungsprognose 2023

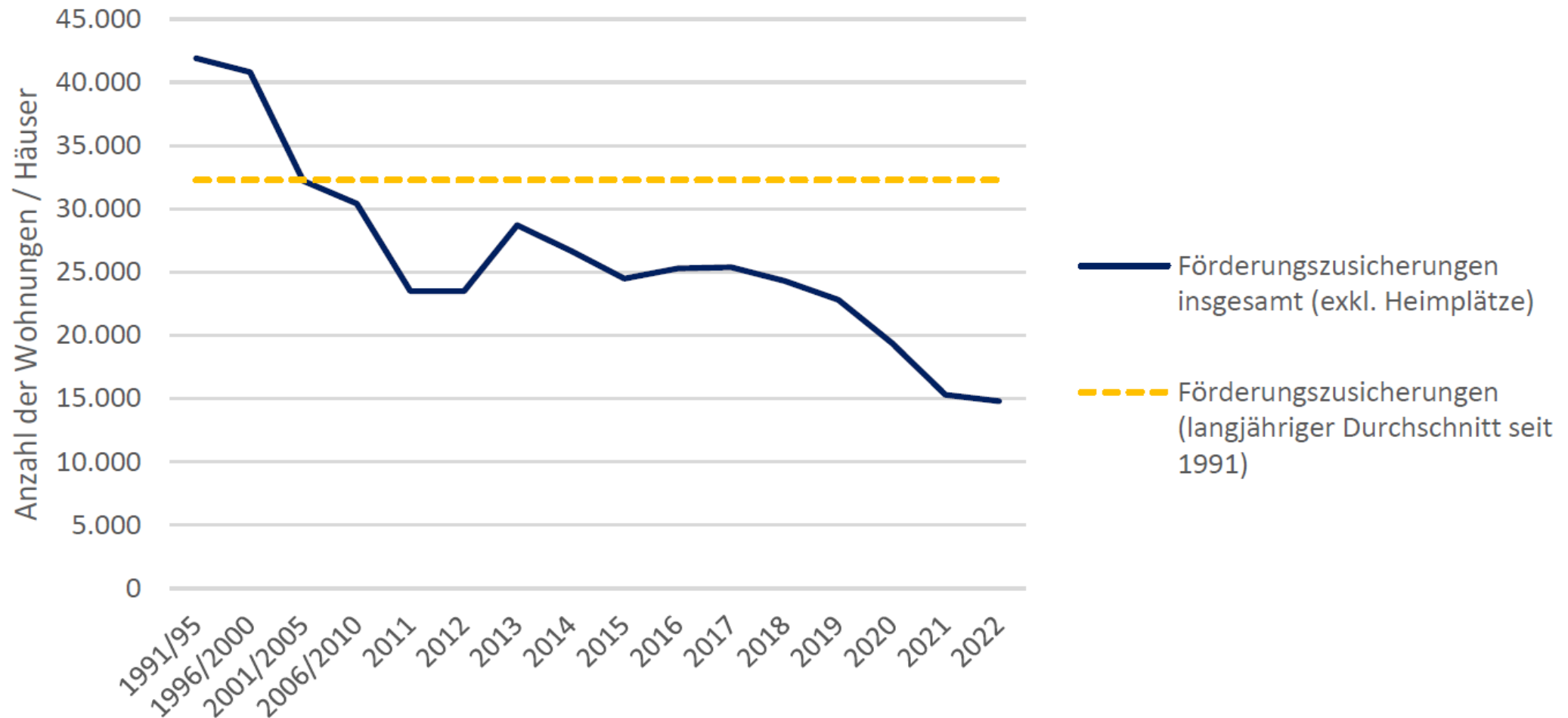
Vorausberechnete Bevölkerungsstruktur



Entwicklung der Förderungszusicherungen nach Art der Wohnung, 1991-2022, geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten



Entwicklung der Förderungszusicherungen für den Wohnungsneubau 1991-2022

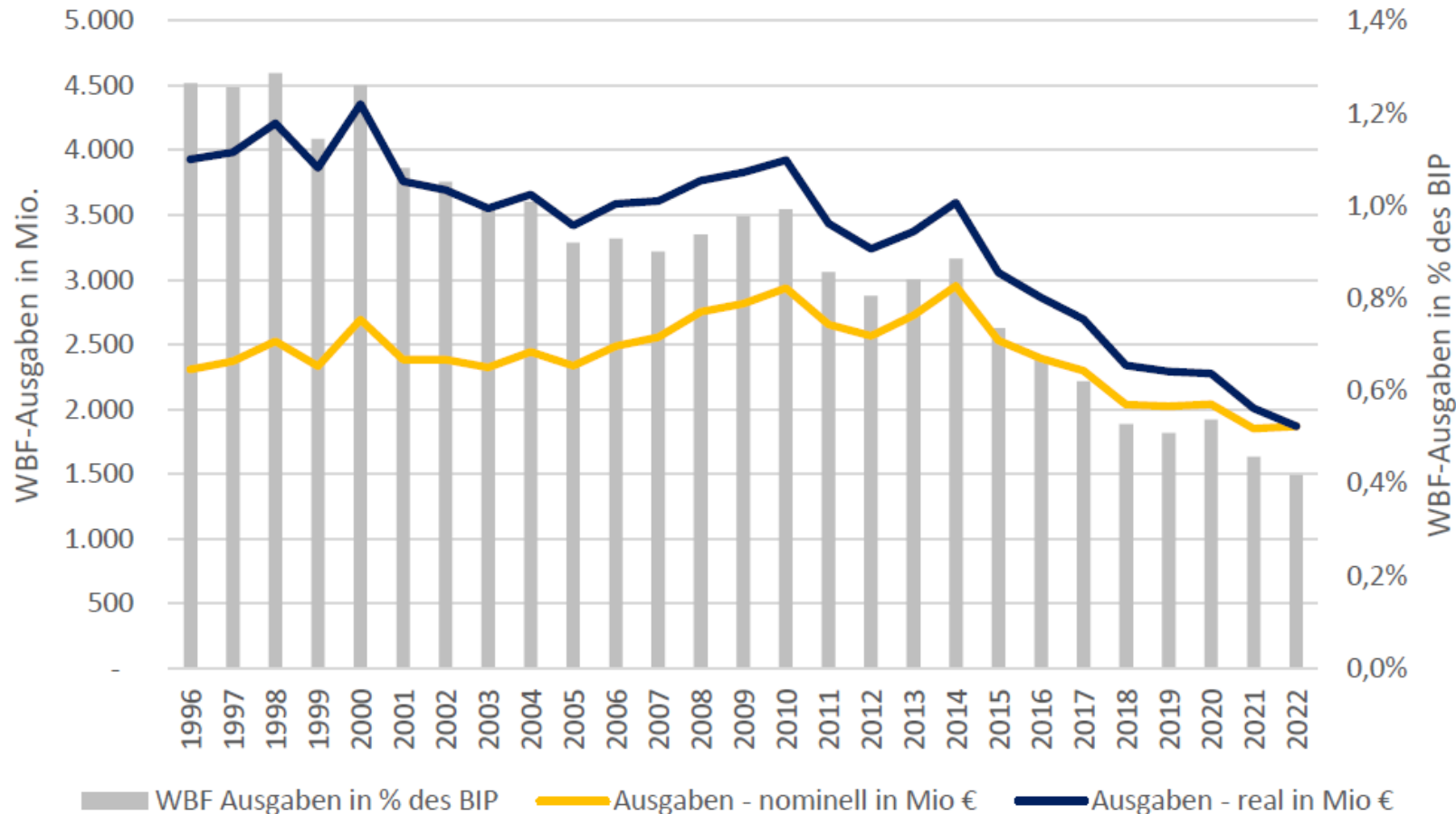


Förderungszusicherungen 2022 nach Bundesland und Vergleich zum Vorjahrzehnt

Bundesland	Durchschnitt 2012-2021	2022	Veränderung 2022 gegenüber Vorjahrzehnt (%)
BGL	1140	430	-62%
KTN	820	370	-55%
NOE	5750	4890	-15%
OOE	4170	3300	-21%
SBG	1230	840	-32%
STM	1720	700	-59%
TIR	2150	1850	-14%
VOR	1240	730	-41%
WIE	5360	1960	-63%
ÖST	23580	15200	-36%

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen, GBV, Kössel

Starker Rückgang der Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich



Rückgang der Wohnbauförderungsausgaben im Zeitraum 1996/98 bis 2020/2022 um 20 Prozent (nominell). Real (VPI-bereinigt) liegt der Rückgang sogar bei 49 Prozent.

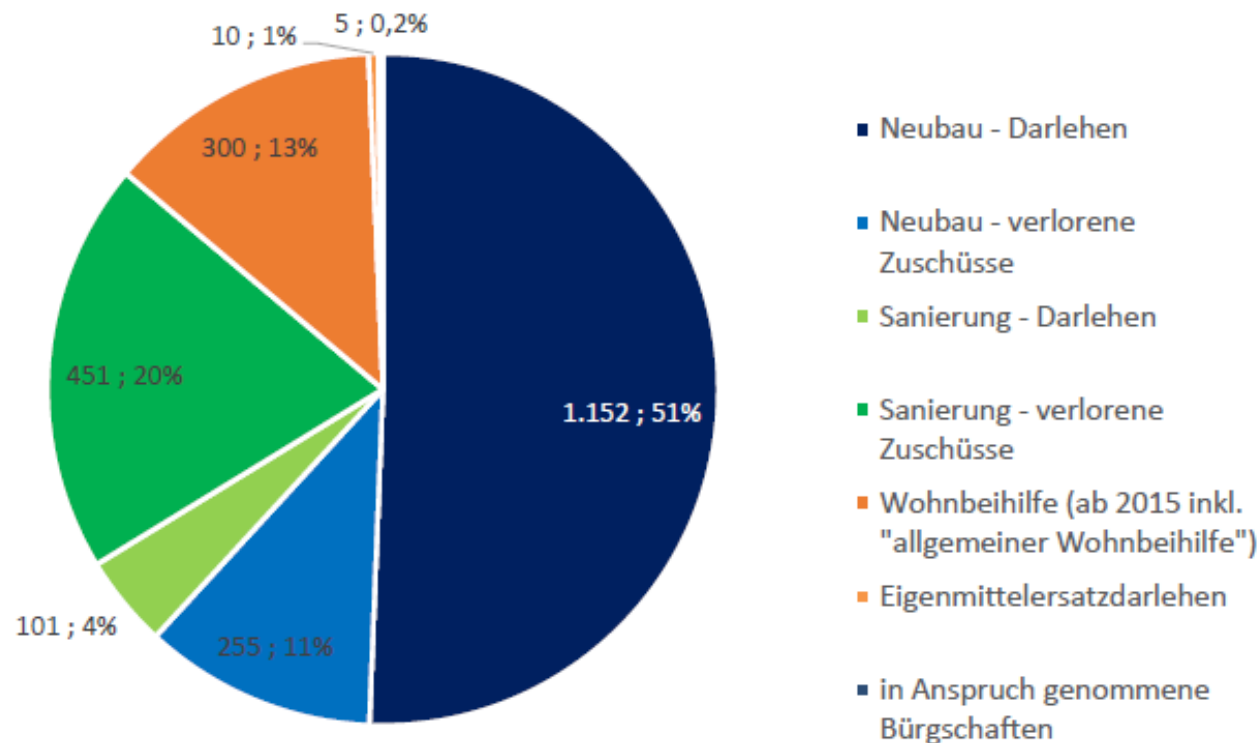
Wohnbauförderung in Österreich

Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung in Österreich, gesamt in Mrd. Euro

	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

Quelle: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen; GBV

Struktur der Ausgaben für die Wohnbauförderung in Österreich, nominell in Mio. durchschnitt. 2013 -2022



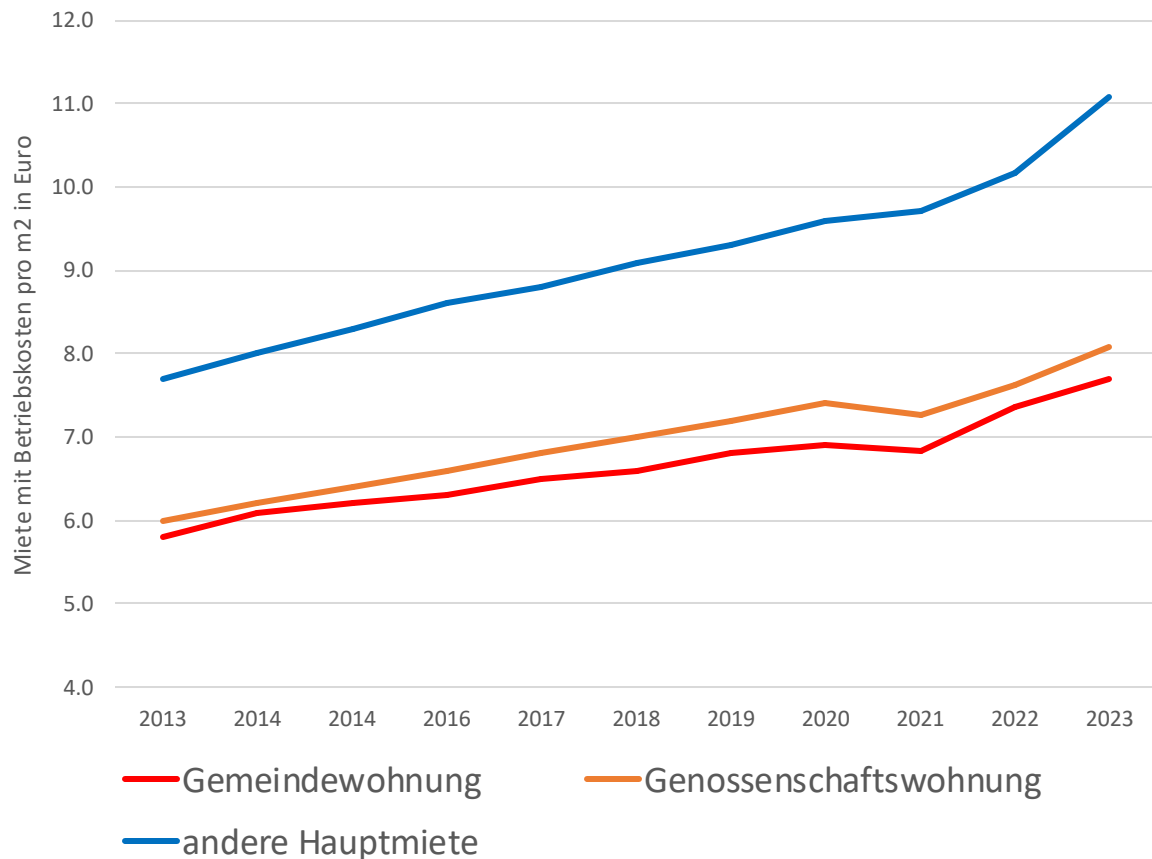
- 62 Prozent der WBF-Ausgaben für die Objektförderung.
- 24 Prozent flossen durchschnittlich in die Sanierung.
- 13 Prozent der durchschnittlichen Gesamtausgaben für Beihilfen (Subjektförderung)

Die österreichische Wohnbauförderung im internationalen Vergleich

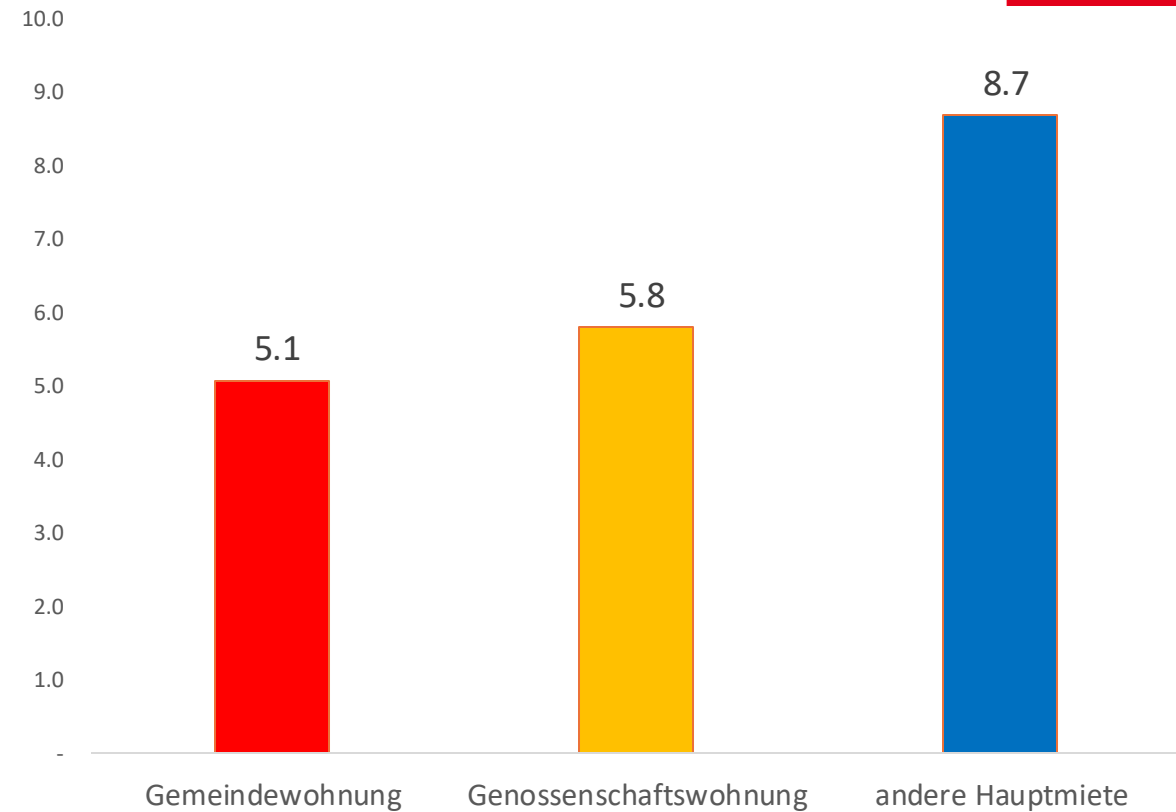
- **Gesamtausgaben** für Wohnbauförderung betragen im EU-Durchschnitt 0,6 % gemäß Eurostat COFOG-Tabellen.
- Österreich: werden etwa 0,3 % des BIP aufgewendet.
- Hohe Ausgaben in Frankreich mit 1,35 %, Irland mit 1,16 % und Dänemark mit 0,88 % des BIP.
- **EU**: Ausgaben für **Neubauförderung** bei 0,2 % des BIP und für **Subjektförderung** bei 0,4 % des BIP.
- In Österreich liegen die Ausgaben für Neubauförderung bei 0,2 % des BIP. Bei der Subjektförderung wendet Österreich jedoch mit 0,11 % des BIP unterdurchschnittlich wenig auf.
- Österreich hält im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern am System der Objektförderung fest.
- **FAZIT** lt. WIFO: Langfristig erspart die Förderung des leistbaren Wohnungsneubaus die Subventionierung von Haushalten mit zu hohen Mieten.

Durchschnittliche Mieten in Österreich

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis und Bundesland (2013–2023)



Durchschnittliche Nettomiete, in Euro pro m² im Jahr 2023



Quelle: Statistik Austria

Gemeinnütziger Wohnbau hat zentrale Rolle am Wohnungsmarkt

- Gemeinnütziger Wohnbau schafft leistbare Wohnungen.
- Der gemeinnützige Wohnbau wirkt sich auf den gesamten Mietmarkt preisdämpfend aus.
- WIFO-Studie: [Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus](#)
- Ein höherer Anteil von gemeinnützigen Wohnungen führt zu einer Preisdämpfung im privaten Segment. Eine Steigerung des Anteils von 10 Prozent im unregulierten Mietwohnungssegment senkt die Mieten um 30 bis 40 Cent/m².
- Die Wirkung ist umso höher, wenn der gemeinnützige Wohnbau bereits hohe Anteile bzw. höhere Anteile als das private unregulierte Segment ausweist.
- Umgekehrt sind die preisdämpfenden Wirkungen vom gemeinnützigen Wohnbau eher schwach ausgeprägt, wenn der Anteil von privaten Anbietern am Wohnungsmarkt sehr klein ist.
- Eine kontinuierliche Bautätigkeit der Gemeinnützigen ist daher ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung.

FAZIT

- Es ist dringend nötig, mit der Wohnbauförderung die Bauproduktion und das Angebot an leistbaren Wohnungen zu stabilisieren.
- Die vom Bund im Rahmen des Wohn- und Baupaketes zugesagten Mittel müssen so schnell wie möglich auf den Baustellen in ganz Österreich ankommen.
- Im Wohnbau bedarf es an Kontinuität und Stabilität. Der Bund soll den Ländern dauerhaft jährlich eine zweckgebundene Wohnbau-Milliarde zuweisen.
- Die Zweckbindung der Wohnbauförderungsbeiträge und der Darlehensrückflüsse soll wiedereingeführt werden.
- Bodenpolitik: Grundstücke, die schon in öffentlicher Hand sind (z. B. nicht mehr benötigte Flächen und Gleise von Bahnhöfen oder leere Kasernen) sollen ausschließlich mit geförderten Wohnungen bebaut werden.
- Die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ muss ausgebaut werden. Kommt in den Widmungs- und Bebauungsplänen diese Widmungskategorie zur Anwendung, dürfen dort de facto nur Wohnbauten mit einem überwiegenden Anteil von geförderten Wohnungen errichtet werden.

Sind die Grundstücke zu teuer, kann auf ihnen kein geförderter Wohnbau stattfinden

- Die Obergrenzen für Grundstückspreise, die im geförderten Wohnbau von den Wohnbauförderungsgesetzen vorgegeben werden, sind so gut wie nicht mehr erzielbar.
- Die tatsächlichen Grundstückspreise machen ein Vielfaches von dem aus, was die Obergrenzen erlauben.
- In den Ballungszentren haben sich die Grundstückspreise seit der Finanzkrise oft zwei- bis dreifacht.
- Ein Preisdeckel für den zu bezahlenden Grundstückspreis ist notwendig. Eine Bodenbevorratung z.B. nach dem Vorbild des Wohnfonds Wien, damit mehr Fördermittel auch mehr geförderten Wohnbau veranlassen.

FAZIT

- Aufgrund der massiven Zinssteigerungen soll die **Wohnbauinvestitionsbank** reaktiviert werden.
- Sie sollte Mittel bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) abholen und zinsengünstige Kredite an gemeinnützige und private Bauträger für die Errichtung leistbarer Wohnungen weiterreichen.
- Der Bund soll die Haftung übernehmen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!