

Berichtsstandard Wohnbauförderung 2021

Wolfgang Amann
Alexis Mundt
Andreas Oberhuber

Dezember 2021

BERICHTSSTANDARD WOHNBAUFÖRDERUNG 2021

Im Auftrag des Landes Wien, Magistratsabteilung 50

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Dr.MMag. Alexis Mundt

Mag. Andreas Oberhuber

Dezember 2021

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

Hauptergebnisse	5
2021 report on housing subsidies in Austria	7
Einleitung	10
1 Wohnen im EU-Vergleich	11
1.1 Bevölkerung	11
1.2 Wohnungsbestand	11
1.3 Systeme des sozialen Wohnbaus	13
1.4 Wohnkosten	15
1.5 EU-Hauspreis-Index	17
1.6 Wohnungsneubau	18
1.7 Energieeffizienz – Treibhausgasemissionen	19
2 Wohnen in Österreich	21
2.1 Bevölkerung	21
2.2 Wohnungsbestand	22
2.3 Wohnkosten	24
2.4 Wohnungsneubau	25
2.5 Baukosten und Baupreise	27
2.6 Wohnungsbedarfsschätzung	28
3 Wohnbauförderung Bundesländer	30
3.1 Förderungsgebarung	30
3.2 Neubauförderung	33
3.3 Sanierungsförderung	35
3.4 Subjektförderung	39
3.5 Umweltpolitische Lenkungseffekte	41
4 Wohnbauförderung in Wien	47
4.1 Förderungsgebarung	47
4.2 Neubauförderung	48
4.3 Sanierungsförderung	49
4.4 Subjektförderung	50
4.5 Neuerungen 2021	52
4.6 Förderungsmodelle Neubau	55
4.7 Förderungsmodelle Sanierung	57
5 Förderungsmodelle in den Bundesländern	59
5.1 Schwerpunkte der Fördersysteme	59
5.2 Besonderheiten und Neuerungen der Fördersysteme	59
5.3 Wohnbauprogramme	63
5.4 Anspruchsberechtigung und Einkommensgrenzen	63
5.5 Neubau Eigenheime	67
5.6 Neubau Mietwohnungen	68
5.7 Sonstige Förderungsbestimmungen	68
5.8 Sanierungsförderungen	70
5.9 Wohnbeihilfen	73
5.10 Internetlinks	76
6 Anhang	77
6.1 Abbildungsverzeichnis	77
6.2 Literatur	78

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGWR	Adress-, Gebäude und Wohnungsregister
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
WFRL	Wohnungsförderungsrichtlinien
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
ZMR	Zentrales Melderegister
ZZ	Zinszuschuss

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

HAUPTERGEBNISSE

→ Stabile Bevölkerungsentwicklung, gute Wohnversorgung

Österreich zeigt die im Vergleich zu den Nachbarländern (außer der Schweiz) stärkste Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs im Pandemie-Jahr 2020 um etwa 40.000 Personen. 2022 wird die 9-Millionen-Marke überschritten. Gleichzeitig zeigen fast alle Indikatoren eine vergleichsweise sehr gute Wohnversorgung der Bevölkerung. Die Wohnkosten und der Anteil des Haushaltseinkommens, den der Durchschnittshaushalt für Wohnen aufzuwenden hat, liegen nach wie vor unter dem Niveau der Nachbarländer und dem EU-Durchschnitt. Die Wohnungsmarktdynamik ist allerdings anhaltend stark, die Entwicklung der Wohnungseigentumspreise mit +11% im ersten Halbjahr 2021 (Vergleich zur Vorjahresperiode) besorgniserregend. Mittlerweile sind nicht mehr das Bevölkerungswachstum und Angebotsengpässe die Triebfedern, sondern v.a. die extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen und die angenommene Sicherheit bei Investitionen in Wohnimmobilien.

→ Neubauboom geht weiter

2020 wurden österreichweit etwa 79.000 Wohnungen baubewilligt. Damit setzte sich – trotz COVID – der Wohnbauboom fort. Für 2021 ist mit einer ähnlichen Größenordnung zu rechnen. In Wien erreichten die Baubewilligungen mit knapp 19.000 gleichfalls einen sehr hohen Wert. 2021 steht ein moderater Rückgang bevor. Die anhaltend hohen Bewilligungszahlen wirken sich zeitverzögert als Fertigstellungen am Wohnungsmarkt aus. Österreichweit lagen sie 2020 mit 69.000 zwar noch unter den Bewilligungszahlen, es ist aber mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. In Wien wurden 2020 rund 15.000 Wohnungen fertiggestellt. Ein massives Hemmnis für die weitere Entwicklung sind die 2021 übermäßig stark gestiegenen Baukosten und die schon seit längerem galoppierend steigenden Grundstückskosten.

→ Förderungsausgaben verbleiben auf niedrigem Niveau

Zwischen 1996 und 2016, somit zwanzig Jahre lang, machten die Wohnbauförderungsausgaben konstant zwischen € 2,4 und 3 Mrd. aus, allerdings ohne Anpassung an Inflation oder Steueraufkommen. Seither sinken sie stark. 2019 unterschritten sie erstmals seit fast 30 Jahren die 2-Milliarden-Grenze, 2020 lagen sie mit € 2,07 leicht darüber, dennoch aber um -12% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Die wohnungsbezogenen Ausgaben des Staates machen nur noch 0,5% des Brutto-Inlandsprodukts aus. Damit liegt Österreich im untersten Drittel im EU-Vergleich. Ende der 1990er Jahre lag dieser Wert noch bei 1,3%. Zurückzuführen ist dies auf starke Rückgänge in allen Förderungsbereichen. Die Ausgaben für die Sanierungsförderung lagen um -22%, die Eigenheimförderung und die Subjektförderung um gleichermaßen -13% und die großvolumige Neubauförderung um -8% unter dem langjährigen Durchschnitt. Ausschlaggebend war u.a., dass sich mehrere Bundesländer die historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen durch entsprechende Förderungsmodelle zunutze machen. Die Finanzierung der Wohnbauförderung ist im Wandel. Zweckzuschüsse stehen seit mehr als einem Jahrzehnt nicht mehr zur Verfügung. Dafür gewinnen die Rückflüsse aus ausstehenden Darlehen wachsende Bedeutung. Mit dem Finanzausgleich 2017 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag in Höhe von 1% der Lohnsumme, das sind mittlerweile ca. € 1,1 Mrd., in eine Länderabgabe umgewandelt. Mit diesen beiden Komponenten gelingt es mittlerweile sieben der Bundesländer, ihre Wohnbauförderungsausgaben zu bestreiten.

➔ Weniger geförderte Geschoßwohnungen, Eigenheimförderung stagniert auf niedrigem Niveau

2020 wurden Förderungen für insgesamt 23.600 Geschoßwohnungen zugesichert. Darin enthalten sind auch ca. 3.000 neue Wohnungen, die im Rahmen der Sanierungsförderung zugesichert wurden. Der Geschoßwohnbau war gegenüber dem Vorjahr um -8% rückläufig und noch etwas stärker gegenüber dem langjährigen Durchschnitt. Die Eigenheimförderung stagniert demgegenüber mit 4.200 Zusicherungen auf niedrigem Niveau. Vor zehn Jahren lag sie beim doppelten Wert, in den 1990er Jahren beim vierfachen. In mehreren Bundesländern hat die Eigenheimförderung ihre einstige Bedeutung gänzlich verloren, insbesondere in Wien, Salzburg, Kärnten und der Steiermark. Auch im großvolumigen Bereich liegt der Förderungsdurchsatz nur noch in wenigen Ländern bei der Hälfte und mehr (Nieder- und Oberösterreich, Tirol), in ebenso vielen demgegenüber bei unter einem Drittel (Steiermark, Vorarlberg, Salzburg). Der Rückgang des Förderungsdurchsatzes hilft zwar bei der Eindämmung öffentlicher Aufwendungen. Es gehen aber gleichzeitig wichtige Lenkungseffekte verloren, beispielsweise hinsichtlich des Klimaschutzes. Die Zahl an Förderfällen mit besonders hohem thermisch-energetischem Standards steigt kontinuierlich und erreicht mittlerweile fast ein Drittel aller Förderungszusicherungen im Neubau.

➔ Geförderte Sanierungen bleiben deutlich hinter Zielwerten zurück

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 fast 40.000 umfassende Sanierungen gefördert, waren es 2018 nur noch 13.000. Wurden damals Einzelmaßnahmen in mehr als 50.000 Wohnungen gefördert, waren es 2017 unter 20.000. Seither stagnieren die umfassenden Sanierungen auf sehr niedrigem Niveau von jährlich ca. 15.000, während v.a. der geförderte Kesseltausch deutlich auf zuletzt knapp 25.000 betroffene Wohnungen zulegte. IIBW und Umweltbundesamt haben ein Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich entwickelt. Nach dieser Methode werden umfassende Sanierungen und jeweils vier thermisch-energetische Einzelmaßnahmen dem gesamten Wohnungsbestand im jeweiligen Segment gegenübergestellt. Nach dieser Methode lag die geförderte Sanierungsrate 2009 bei 1,8% des Bestands an Hauptwohnsitzen, sank dann aber bis 2018 auf 0,5%. Seither ist sie geringfügig auf 0,6% angestiegen. Ewas weniger dramatisch sieht die Entwicklung aus, wenn auch nicht geförderte Maßnahmen berücksichtigt werden. Zusammen lag die Sanierungsrate vor zehn Jahren bei 2,2% und heute bei ca. 1,5%. Zur Erreichung der Klimaziele ist rasch eine Verdoppelung nötig.

➔ Neupositionierung der Wohnbeihilfe

2020 waren auch die Ausgaben für die Subjektförderung weiter rückläufig. Auch die Zahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte ging weiter zurück. Einzelne Bundesländer bauen ihre Systeme aus, während andere Einschränkungen vornehmen. Parallel dazu wird im Rahmen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung bzw. Sozialhilfe die „Abdeckung von Wohnbedarf“ gefördert. Die Ausgaben dafür übersteigen mittlerweile jene der Wohnbeihilfe. Einzelne Bundesländer haben alle wohnungsbezogenen Subjektförderungen in den Sozialabteilungen zusammengezogen.

2021 REPORT ON HOUSING SUBSIDIES IN AUSTRIA

The “Berichtsstandard Wohnbauförderung 2021“ is the 12th update of a comprehensive report on Austrian housing subsidies, conducted annually since 2010. This study is the most comprehensive data collection and analysis available on the Austrian housing subsidy schemes by the nine Austrian regions (“Länder”) and their context concerning EU trends, housing in Austria in general, demographics, the building sector and climate policy. It puts specific focus on the position of Vienna in comparison to the other eight Austrian regions and neighbouring EU countries and documents the existing regional housing subsidy schemes in all nine regions. The “Berichtsstandard Wohnbauförderung 2021” builds on the last available data sources concerning housing policy expenses by the regions, 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. For the first time this year, the volume and development of subsidised refurbishments is no longer retrieved from a special survey addressed to the housing subsidy administrations of the regions but is based on data collected by the Environment Agency Austria (Umweltbundesamt UBA) on behalf of the Ministry of Climate Action (BMK). This data allows a more detailed analysis on the types of refurbishments and is also used for the Ministry’s calculations of energy effects of housing refurbishment subsidies. The IIBW accorded with the regional administrations that this data can be used for the “Berichtsstandard Wohnbauförderung 2021” and future editions, contributing thus to data consistency used throughout studies and government reports. The study yields the following main results:

➔ Stable demographic development, favourable housing qualities

Compared to neighboring countries (except Switzerland), Austria shows the strongest population development with an increase of around 40,000 people in the pandemic year 2020. The 9 million mark will be exceeded in 2022. At the same time, almost all comparative indicators show a very good level of housing provision for the population. Housing costs and the share of household income that the average household spends on housing are still below the level of neighboring countries and the EU average. Yet, the dynamic of the housing market is continuing and the development of home ownership prices at + 11% in the first half of 2021 (compared to the same period of the previous year) is worrying. What has changed is that population growth and supply bottlenecks are no longer the driving forces of price dynamics, but main factors are the extremely low capital market interest rates and the assumed security when investing in residential real estate.

➔ The building boom continues

In 2020 around 79,000 building permits were granted for apartments across Austria. The residential construction boom thus continued – despite COVID-19. A similar order of magnitude can be expected for 2021. In Vienna, building permits were also very high at just under 19,000. A moderate decline is imminent in 2021. The persistently high number of permits translates into housing completions after a few years. Across Austria there were 69,000 completions in 2020, still below the number of permits, but a further increase is to be expected. Around 15,000 apartments were completed in Vienna in 2020. A massive obstacle to further development is the excessively sharp rise in construction costs in 2021 and the building land costs that have been rising strongly for a long time.

➔ Housing subsidy expenditures remain at a low level

Between 1996 and 2016, i.e., for twenty years, housing subsidy expenditures consistently amounted to between € 2.4 and 3 billion, albeit without adjusting for inflation or tax revenue. Since then, they have been falling sharply. In 2019 they fell below the 2 billion mark for the first time in almost 30 years; in

2020 they were slightly higher at € 2.07, but still -12% below the ten-year average. The overall state housing-related expenditure now only accounts for 0.5% of the gross domestic product. This puts Austria in the bottom third in the EU comparison. At the end of the 1990s this value was still 1.3%. The decrease can be attributed to the sharp decline in all funding areas. The expenditures for renovation subsidies were -22% below the long-term average, single-family housing construction subsidies and housing benefits equally -13% and multi-storey construction subsidies were -8%. The decisive factor was, among other things, that several regions are taking advantage of the historically low capital market interest rates through appropriate funding models. The financing of housing subsidies is changing. Special purpose grants have not been available for more than a decade. At the same time, returns from outstanding loans are becoming increasingly important. With the 2017 financial equalization agreement, the housing construction contribution of 1% of the wage bill, which is now around € 1.1 billion, was converted into a regional tax. With these two components, seven of the federal states are now able to cover their housing subsidy expenditures.

➔ Less subsidized multi-storey housing, single-family housing subsidies stagnate at a low level

In 2020, subsidy contracts were issued for a total of 23,600 multi-storey units. This also includes around 3,000 new apartments that were realized within the refurbishment subsidy schemes. Multi-storey residential construction declined by -8% compared to the previous year and was even further below the long-term average. By contrast, single-family housing subsidies stagnate at 4,200 subsidized units at a low level. Ten years ago, it was twice that figure, and in the 1990s it was four times as much. In several regions, home ownership subsidization has completely lost its former importance, especially in Vienna, Salzburg, Carinthia and Styria. Even in the multi-storey sector, the share of subsidized housing in total new construction is only 50% or more in a few regions (Lower and Upper Austria, Tyrol), while in just as many regions it is less than a third (Styria, Vorarlberg, Salzburg). The decrease in the share of subsidized housing helps to contain public expenditures. At the same time, however, important steering effects are lost, for example in climate protection.

➔ Subsidized refurbishments fall short of government targets

This year's „Berichtsstandard Wohnbauförderung“ uses data collected by the Environment Agency Austria (Umweltbundesamt UBA) on behalf of the Ministry of Climate Action (BMK) on subsidized refurbishments across the regions. Regional refurbishment subsidy expenses peaked in 2009 when almost 40,000 comprehensive renovations were funded, in 2018 it was only 13,000. At that time, single smaller measures were funded in more than 50,000 apartments, in 2017 it was less than 20,000. Since then, the number of “comprehensive (energy-efficient) renovations” has stagnated at a very low level of around 15,000 cases annually, while subsidized boiler replacements increased significantly to almost 25,000 affected apartments. IIBW and the Environment Agency Austria have developed a monitoring system for refurbishment activity in Austria. Using this method, comprehensive renovations and four individual smaller thermal/energy measures are compared to the entire housing stock in the respective segment. According to this method, the subsidized renovation rate in 2009 was 1.8% of the stock of main residences, but later fell to 0.5% in 2018. Since then, it has only increased slightly to 0.6%. This trend looks a little less dramatic if privately funded refurbishment measures are considered. Taken together, the renovation rate ten years ago was 2.2% and is around 1.5% today. In order to achieve the climate goals, a quick doubling of this rate is necessary.

→ Re-positioning of housing benefits

In 2020, spending on housing benefits continued to decline and the number of households receiving housing benefits decreased as well. Some regions are expanding their systems, while others are implementing restrictions. As an independent policy, the “coverage of housing costs” is also promoted within the framework of needs-based minimum income (BMS) or social assistance. The expenses of these policy areas meanwhile exceed those of housing benefits. Some regions have joined all housing-cost related subsidies directed at households in their social policy departments.

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.

Die Stadt Wien hat 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 das Bundesland Wien im Ländervergleich. Der IIBW-Berichtsstandard Wohnbauförderung bietet eine Dichte an Informationen zu diesem Politikbereich, wie sie sonst nirgends 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 zwölfte Auflage. 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 Wien“ (Kapitel 4) (mit einer diesjährig neuen detaillierten Darstellung von Sanierungsförderungs-Schienen) und „Förderungsmodelle in den Bundesländern“ (Kapitel 5). Neu ist die Dokumentation der geförderten Sanierung auf Basis von Daten, die das Umweltbundesamt für das Klimaministerium aufbereitet. Für deren Zurverfügungstellung gebührt Mag. Wolfgang Schieder besonderer Dank.

In früheren Jahren bildete ein wechselndes Schwerpunktthema den Abschluss des Berichtstandards. Im heurigen wie im vorangegangenen Jahr wurde dieses Thema ausgekoppelt und als eigenständige Studie – „60+ Komfortwohnen – Umsetzung“ – parallel bearbeitet und abgeschlossen.

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



FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer
Dezember 2021

1 WOHNEN IM EU-VERGLEICH

1.1 BEVÖLKERUNG

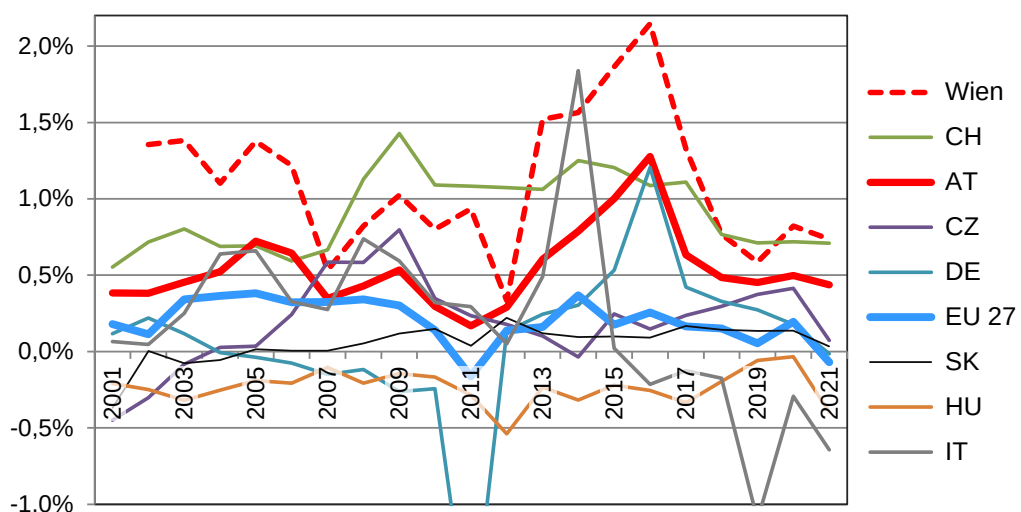
Mit dem Austritt des Vereinigten Königreichs hat sich die Bevölkerung der Europäischen Union um 13% auf 447 Mio. reduziert (2021). Das jährliche Bevölkerungswachstum lag mit wenigen Ausnahmen bei konstant 0,1 bis 0,2% pro Jahr, die COVID-Krise bewirkte jedoch 2020 einen leichten Bevölkerungsrückgang. Die Unterschiede zwischen den Mitgliedsländern sind erheblich und reichen im Fünfjahresdurchschnitt (2016-2021) von jährlichen Rückgängen von fast -1% (einzelne baltische Staaten, Kroatien, Bulgarien) bis zu jährlichen Zuwachsraten von 2% und mehr (Malta, Island, Luxemburg). In Zentraleuropa zeigt Österreich mit +0,5% im Fünfjahresdurchschnitt das stärkste Wachstum (Grafik 1), wobei das Wachstum seit 2016 stetig sank und zuletzt bei nur noch +0,4% lag. In den Nachbarländern näherte sich die Bevölkerungsdynamik zwischen 2017 und 2019 einander an, indem sie in der Schweiz und Deutschland nachließ bzw. in Tschechien und Ungarn zulegte. 2020 jedoch brach die Dynamik COVID-bedingt in vielen EU-Ländern ein, besonders stark in den östlichen und südlichen Nachbarländern. Vor allem Italien und Ungarn haben signifikant Bevölkerung verloren.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose von Eurostat weist für das kommende Jahrzehnt für die Schweiz ein weiterhin starkes Wachstum von 0,6% und für Österreich von 0,3% aus, weiters stagnierende Entwicklungen in Deutschland, der Slowakei, Slowenien und Tschechien sowie leichte Rückgänge in Italien und Ungarn. Krisenhafte Entwicklungen sind freilich nicht prognostizierbar.

1.2 WOHNUNGSBESTAND

EU-weit gibt es aktuell (2020) einen Bestand von etwa 230 Mio. Wohnungen (ohne Großbritannien). Das sind etwas über 510 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 nach wie vor vergleichsweise geringen Bestand gibt es in den östlichen Ländern der EU, zum Beispiel nur 390 Einheiten pro 1.000 Einwohner in der Slowakei und 430

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



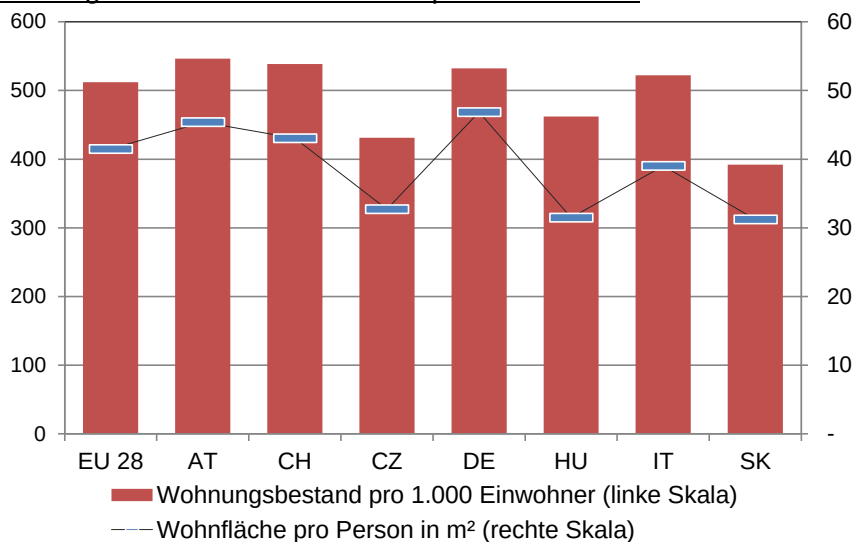
Anm.: Länder-Abkürzungen gem. Internet-Domain: Österreich (AT), Schweiz (CH), Tschechische Republik (CZ), Deutschland (DE), Ungarn (HU), Italien (IT), Slowakei (SK).

Quelle: Eurostat; Statistik Austria, IIBW.

in der Tschechischen Republik. Österreich liegt mit fast 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 über 45m² deutlich darüber. In Ländern mit geringerem Wohnungsbestand und größeren Haushalten kommen hingegen in der Slowakei und Ungarn nur etwa 32m² Wohnfläche auf eine Person.

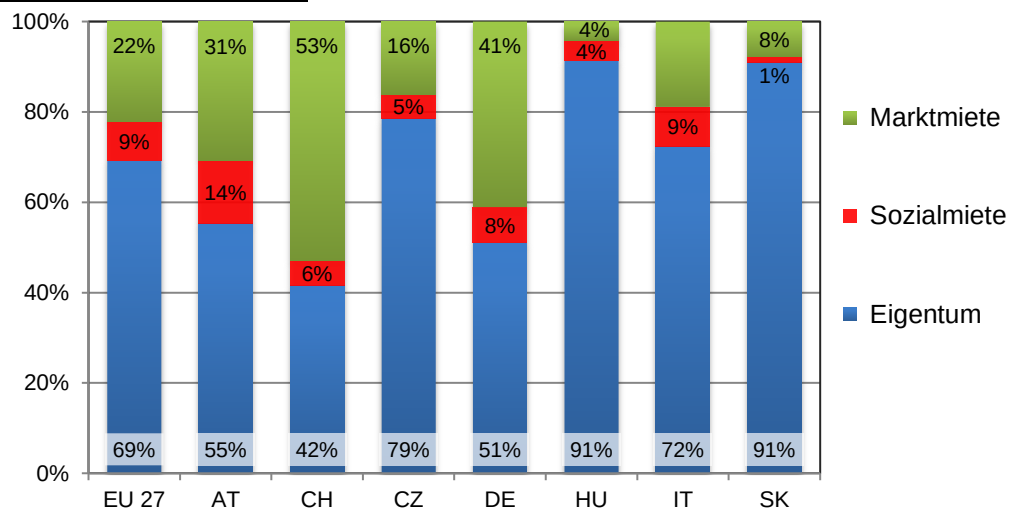
EU-weit leben mehr als zwei Drittel der Einwohner im Eigentum (ca. 69%; Grafik 3), je nach Land vorwiegend in Eigenheimen oder in Eigentumswohnungen im Mehrgeschossbau. 22% leben in Mietwohnungen, die Marktmieten verrechnen, rund 9% in Sozialmietwohnungen. Die Quelle (EU-SILC) definiert diese durch Mieten unter dem Marktniveau und stellt nicht auf den Bauträger ab. Der Eigentumsanteil

Grafik 2: Wohnungsbestand und Wohnfläche pro Person 2020



Quelle: Eurostat; Euroconstruct; IIBW.

Grafik 3: Rechtsverhältnisse 2020



Quelle: Eurostat; IIBW.

variiert sehr stark über die Länder. Er liegt in reicheren Ländern tendenziell niedriger, am niedrigsten in der Schweiz mit 42%, in Deutschland mit 51% und in Österreich mit 55% (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 Ungarn (92%) und in der Slowakei (91%). Der Mietanteil macht hingegen in Mittel-Ost-Europa regelmäßig einen geringeren Anteil aus und ist in West- und Nordeuropa höher. Unter den Vergleichsländern sticht Österreich mit einem sehr hohen Anteil an Sozialmietwohnungen von 14% 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; Housing Europe, 2017, S. 49). Der hohe und wachsende Anteil an sozialen Mietwohnungen ist in Österreich eine Besonderheit, die sonst nur von Schweden, Dänemark und den Niederlanden erreicht wird (s. Kap. 1.3).

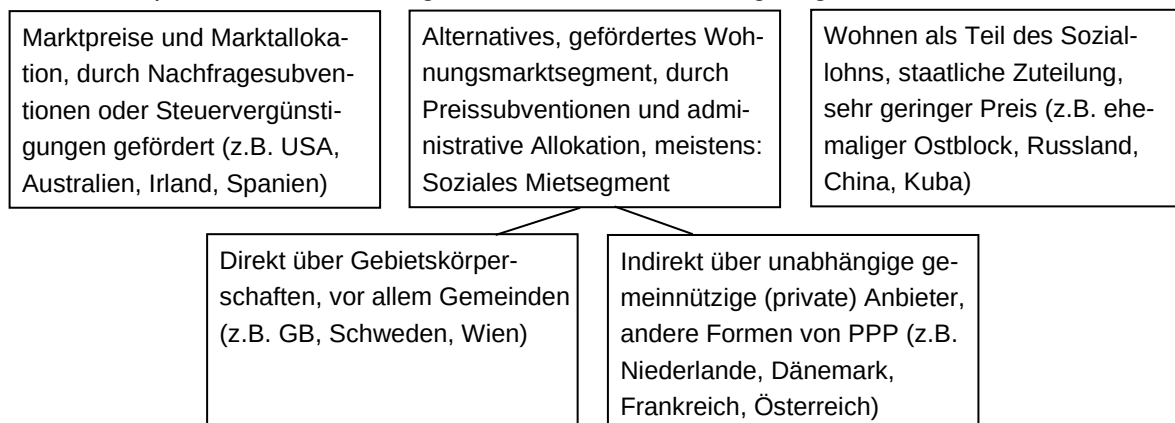
Der österreichische Wohnungsbestand zeichnet sich durch hohe Qualität aus. Sie liegt über dem europäischen Durchschnitt in Bezug auf Wohnnutzflächen, Ausstattungsmerkmale, effiziente Heizungssysteme und das Fehlen von wohnungsbezogenen Problemlagen (OECD, 2021; für Wien: Verwiebe u.a., 2020).

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 mittlerweile auch Mittel-Ost- und Südost-Europa typisch.

Grafik 4: Spektrum zur Sicherung eines leistbaren Wohnungsangebots

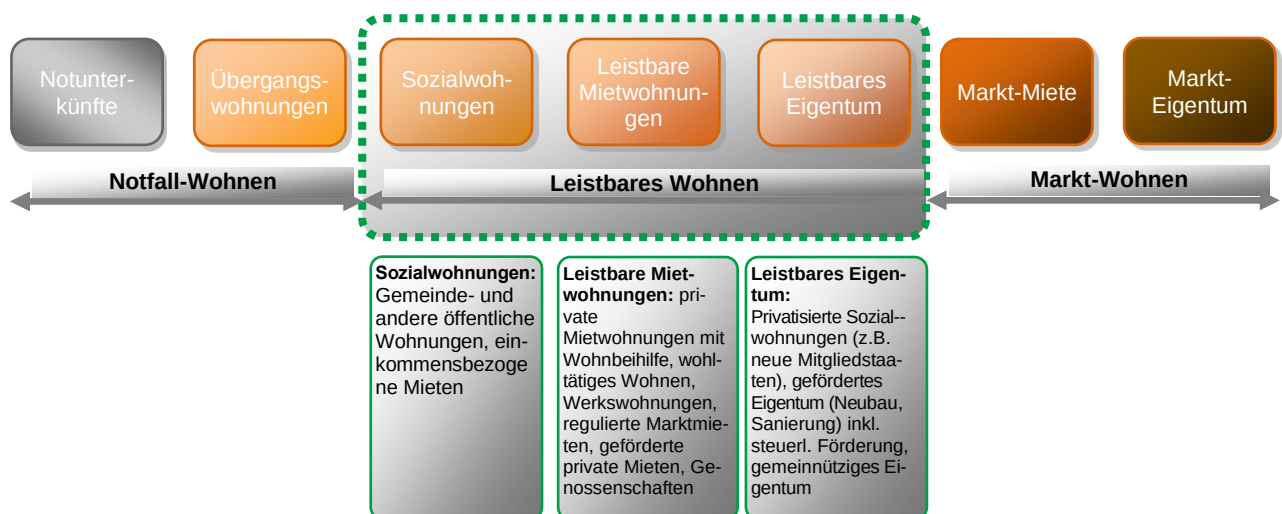


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Whitehead, 2017; Housing Europe, 2017; OECD, 2021a

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 der letzten Jahre ging jedoch auch dort in Richtung bedarfsorientierter Förderungen (Subjektförderungen) (Housing Europe, 2017). 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; Housing Europe, 2017; OECD, 2021a).

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; Krapp u.a., 2020; Angel, 2021; OECD, 2021a). Die erfolgreiche Wohnungspolitik in Österreich, und insbesondere Wiens, wird in dieser Hinsicht zunehmend als Inspiration und Vorbild gesehen (Lawson u.a., 2010; Marquardt & Glaser, 2020; OECD, 2021b, 2021c; UNECE, 2021).

Grafik 5: Vorschlag zur Klassifizierung von leistbarem Wohnen („Housing Continuum“)



Quelle: EU Urban Agenda Partnership for Housing (2018), s. auch UNECE & Housing Europe, 2021; IIBW-Übersetzung.

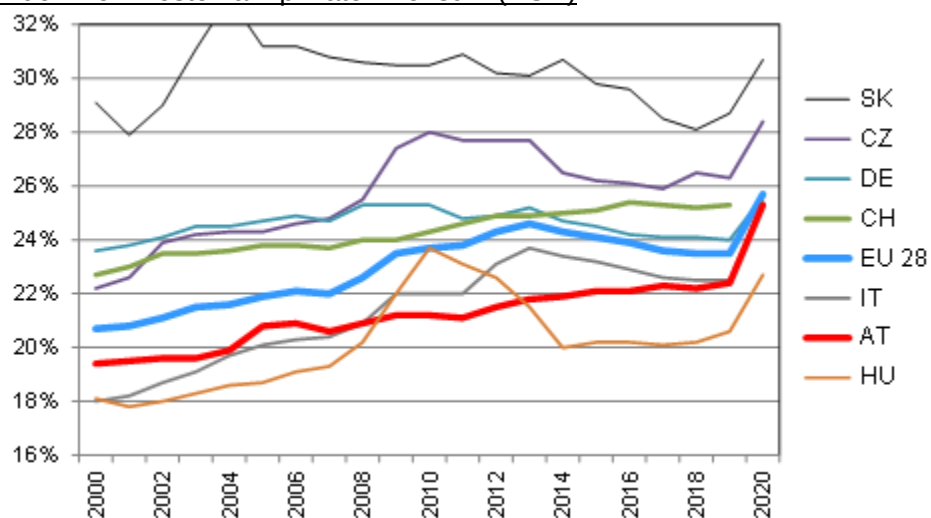
Einen innovativen Ansatz zur Klassifizierung der europaweit unterschiedlichen wohnungspolitischen Systeme unternahm die EU Urban Agenda Partnerschaft für Wohnungswesen mit dem in Grafik 5 dargestellten „Housing Continuum“.

1.4 WOHNKOSTEN

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

Grafik 6 zeigt die Entwicklung der Wohnausgaben in Österreich im Vergleich der Nachbarländer. Im EU-Durchschnitt stieg deren Anteil am privaten Konsum von knapp 21% in den 1990er Jahren bis 2007 leicht an, um dann rasch auf den Höchststand von 25% im Jahr 2013 zu klettern. Danach war der Anteil sechs Jahre lang rückläufig, um im Krisenjahr 2020 um nicht weniger als zwei Prozentpunkte nach oben zu schnellen. Gründe für die verhaltene Entwicklung ab 2013 waren zeitweilig stagnierende Immobilienpreisen in einigen EU-Ländern in Folge der Finanzkrise und rückläufigen Energiepreise. Sinkende Immobilienpreise wirken sich über die Komponente „imputierte Mieten“ auf die Wohnausgaben aus, insbesondere in jenen Ländern, die ein großes Eigentumssegment aufweisen. Der massive Anstieg 2020 dürfte dieselben Ursachen haben: massiv steigende Energie- und Immobilienpreise.

Grafik 6: Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR)



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

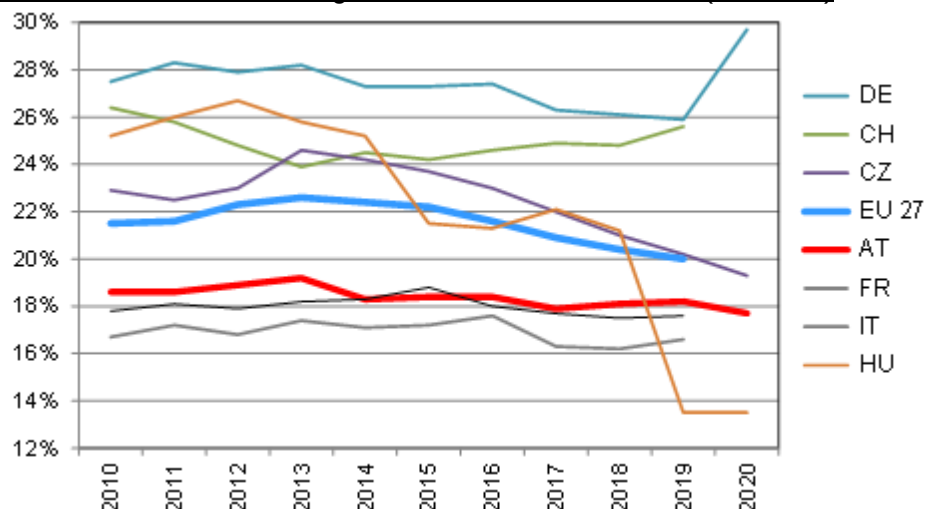
Anders hingegen die Entwicklung in Österreich: Während der 1990er und frühen 2000er Jahre lag diese Kennzahl bei konstant knapp 20%. Bis 2019 war ein kontinuierlicher Anstieg auf schließlich 22,4% zu beobachten. Der Schub 2020 war mit fast drei Prozentpunkten noch deutlich stärker als der EU-Durchschnitt. Der für Wohnen aufgewendete private Konsum in Österreich hat damit fast auf den EU-Durchschnitt aufgeholt, nachdem er in den vergangenen Jahren stets zwei bis drei Prozentpunkte darunter lag. Der Anstieg korrelierte lange Zeit weitgehend mit der Zunahme des Wohnflächenkonsums. Die jüngsten Zunahmen sind aber v.a. auf steigende Wohnungspreise und Mieten zurückzuführen.

Die zweite maßgebliche Datenquelle für die Beurteilung der Wohnkostenbelastung im europäischen Vergleich ist EU-SILC (Statistik zu Einkommen und Lebensverhältnissen, Grafik 7). Sie beruht auf Haushaltsbefragungen. Die Wohnkosten beinhalten Mieten-, Betriebs- und Energiekosten, bei Eigentum allerdings nur die Zinszahlungen, nicht den Kapaldienst. Letzteres ist auch der Hauptgrund dafür, dass diese Kennzahl im EU-Durchschnitt seit mehreren Jahren rückläufig ist. Gerade in Ländern mit hoher Eigentumsquote bewirken die historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen sinkende Wohnkosten, auch wenn die Marktpreise für Wohnungseigentum in vielen dieser Länder stark steigen (s. Grafik 8).

In Österreich ist diese Kennzahl seit über zehn Jahren konstant bis leicht rückläufig und liegt mit derzeit 17,7% um knapp zwei Prozentpunkte unter dem EU-Durchschnitt, allerdings nimmt auch hier der Abstand stetig ab. Der grundsätzlich positive Befund wird allerdings dadurch getrübt, dass die stabile Entwicklung auf eine sinkende Wohnkostenbelastung von Eigentümerhaushalten – im Zehnjahresabstand von 13 auf 11% – bei einer gleichzeitig steigenden Wohnkostenbelastung von Mieter-Haushalten von 24 auf 26% zurückzuführen ist. Mehrere von Armut und Ausgrenzung bedrohte Haushaltstypen sind mit stark steigender Wohnkostenbelastung konfrontiert, etwa Alleinerziehende oder Bezieher*innen von Ausgleichszulagen (Heuberger & Zucha, 2015; Mundt, 2018; Amann & Mundt, 2019).

Eine Überbelastung durch Wohnkosten, d.h. wenn mehr als 40% des verfügbaren Nettoeinkommens (unter Berücksichtigung allfälliger Wohnbeihilfen) für Wohnen einschließlich Haushaltsenergie aufgewendet wird, ist in Österreich bei 6,3% der Haushalte gegeben und war im COVID-Jahr 2020 sogar rückläufig. Die europaweit höchsten Anteile verzeichnen Griechenland mit 33%. Gleich danach folgt gemäß den aktuellen Daten Deutschland mit einem aktuell extrem starken Anstieg auf fast 20%. In

Grafik 7: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC)



Quelle: Eurostat, EU SILC. Österreich: Statistik Austria

Bezug auf Deutschland ist die Plausibilität der Daten anzuzweifeln. Im EU-Durchschnitt sind 10% der Haushalte von übermäßigen Wohnkosten belastet.

1.5 EU-HAUSPREIS-INDEX

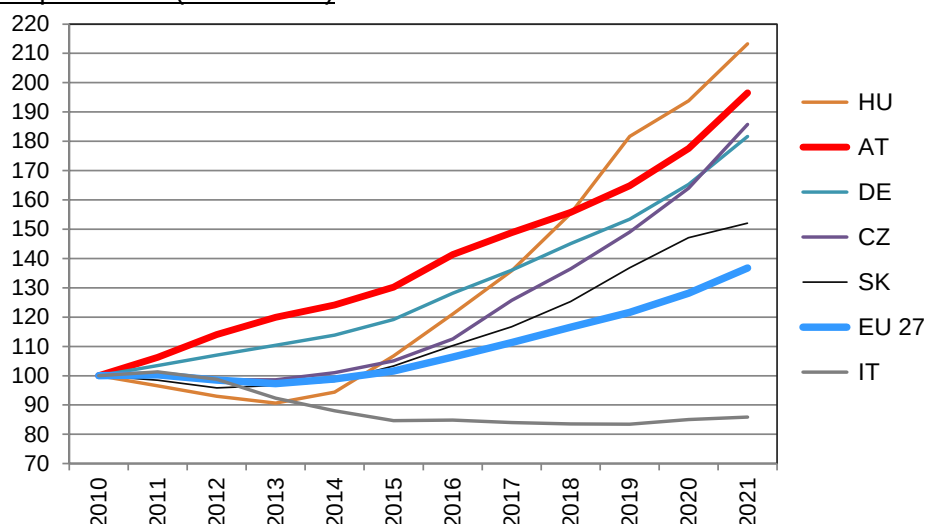
Der EU-Hauspreis-Index bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien ab. Grundlage der Erhebung sind die von Privathaushalten getätigten Käufe von neuen und bestehenden Häusern und Wohnungen. Der Vorteil des EU-Hauspreis-Index ist die europaweite Vergleichbarkeit. Der Hauptzweck des Indikators ist die Früherkennung von volkswirtschaftlich destabilisierend wirkenden übermäßigen Preisentwicklungen am Immobilienmarkt, nachdem dieser 2007 Auslöser der Globalen Finanz- und Wirtschaftskrise gewesen war.

Grafik 8 verdeutlicht einige bemerkenswerte Entwicklungen. Die Hauspreise in Österreich zeigen seit mittlerweile mehr als zehn Jahren ein ununterbrochen sehr starkes Wachstum von durchschnittlich über 6% pro Jahr und zuletzt (1. Halbjahr 2021 zum Vergleichszeitraum 2020) von sogar fast 11%. Das ist im langjährigen Durchschnitt fast das Vierfache der Inflationsrate. Die Preise haben sich damit in elf Jahren verdoppelt. Die Preisentwicklung in Deutschland ist annähernd gleich dynamisch, der EU-Durchschnitt demgegenüber um einiges niedriger.

Im Gegensatz zu Österreich und Deutschland zeigen die östlichen Nachbarländer ein anderes Muster. Dort stagnierten oder sanken die Hauspreise in Folge der Globalen Finanzkrise bis etwa 2013, um danach noch stärker anzuwachsen. Besonders massiv war die Dynamik in Ungarn mit einer Verdoppelung seit 2015, getrieben von attraktiven Förderungen. In Italien waren die Preisrückgänge Anfang der 2010er Jahre stärker als in den anderen Nachbarländern. Dort hat sich das Preisniveau bisher kaum erholt.

Bemerkenswert ist die jüngste Entwicklung (es stehen Daten bis zum zweiten Quartal 2021 zur Verfügung): In fast ganz Europa bewirkte die COVID-19-Pandemie eine zusätzliche Belebung des Wohnungsmarkts. Wurde die Nachfrage bisher vor allem durch die weltweite Niedrigzinspolitik befeuert, scheint nunmehr die Gesundheitskrise die Nachfrage zusätzlich zu erhöhen. Ein Abebben der Preisdynamik ist trotz abnehmendem demographischem Druck und stark gestiegener Wohnungsproduktion nicht in Sicht.

Grafik 8: EU Hauspreisindex (2010 = 100)



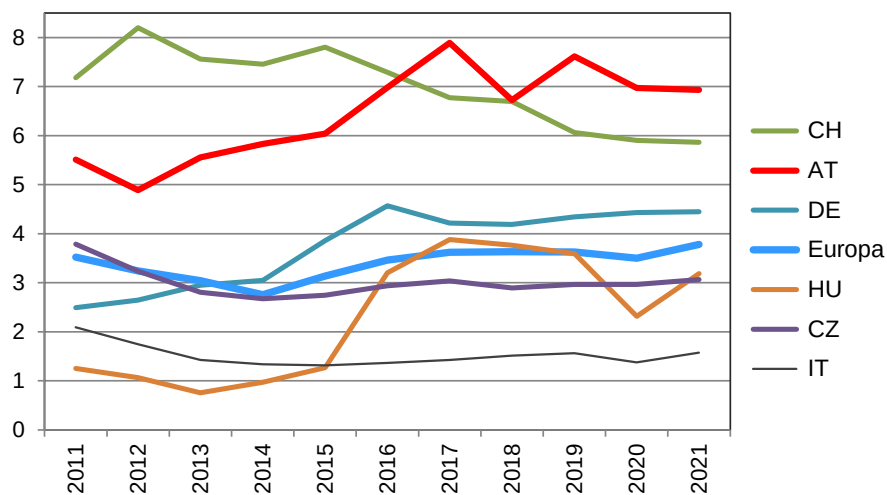
Anm.: 2021: 1. Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Quelle: Eurostat, IIBW.

Vor einigen Jahren wurden Bedenken hinsichtlich einer möglichen Blasenbildung geäußert, aber schließlich entkräftet (Schneider, 2014; BMF, 2016; Mundt & Springler, 2016). Gegen spekulative Fehlentwicklungen sprechen v.a. die vergleichsweise geringe Eigentumsquote und der immer noch hohe Anteil an Eigenmittelfinanzierung in Österreich. Aufgrund des heute historisch niedrigen Niveaus von Kapitalmarktzinsen ist der Anteil der Haushaltseinkommen für Zinszahlungen stabil. Auch das Schulden-Einkommensverhältnis (Debt-to-income ratio) ist nur moderat angewachsen. Dennoch warnt die Nationalbank angesichts der sehr stark steigenden Immobilienpreise, des starken Anstiegs an Wohnbaukrediten und des immer noch hohen Anteils an variabel verzinsten Krediten (OENB, 2021 und 2021a).

1.6 WOHNUNGSNEUBAU

Im Europäischen Durchschnitt entwickelt sich der Wohnungsneubau seit zehn Jahren konstant mit zuletzt leicht steigender Tendenz, nachdem er in Folge der Globalen Finanzkrise 2007/08 massiv einge-

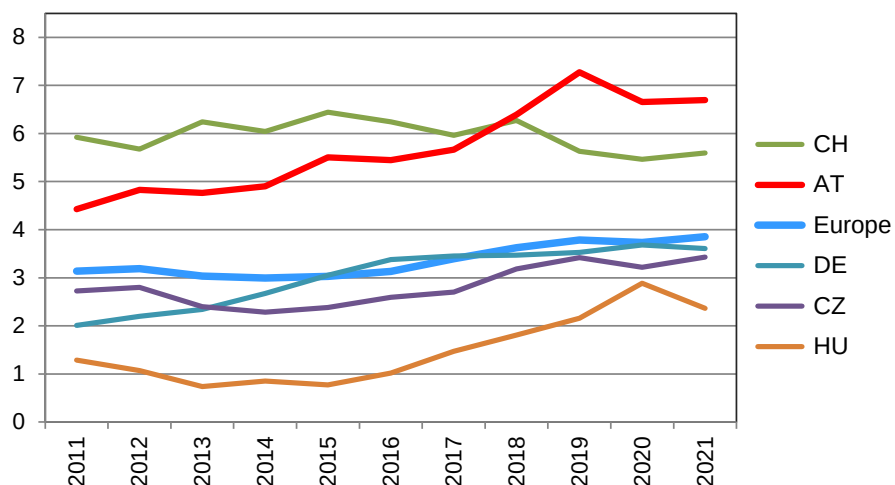
Grafik 9: Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich



Anm.: Nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Europa = Euroconstruct-Länder: EU15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz. 2021: Euroconstruct, Österreich: IIBW-Prognose auf Basis der ersten 2 Quartale.

Quelle: Euroconstruct, 11/2021; Statistik Austria, IIBW

Grafik 10: Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich



Anm.: Nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Definition s. Grafik 9.

Quelle: Euroconstruct, 11/2021; Statistik Austria; IIBW

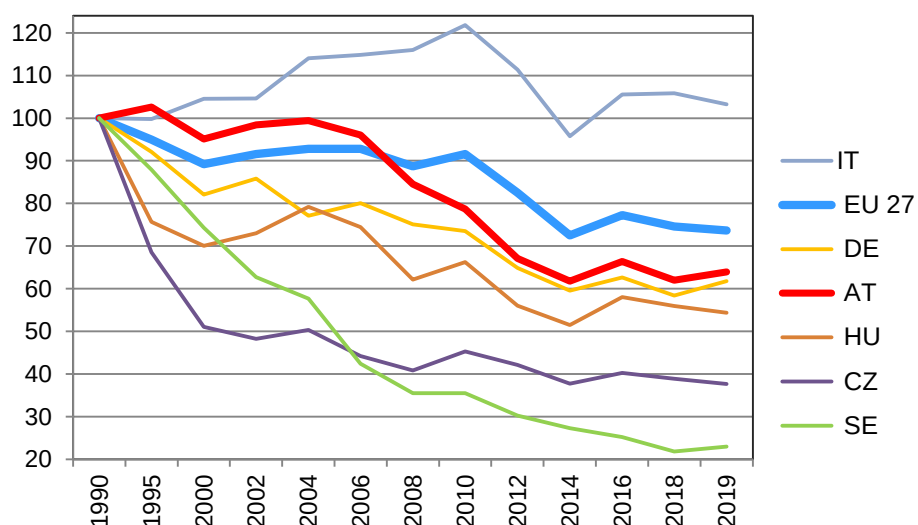
brochen war. Um die Länder trotz ihrer unterschiedlichen Größe vergleichen zu können, zeigt Grafik 9 die Anzahl von baubewilligten Wohnungen in Bezug auf die jeweilige Einwohnerzahl. Bei einem europäischen Durchschnitt von 3,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern („Euroconstruct“-Länder, nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Grafik 9) und einem Wert von 4,4 in Deutschland erreichte Österreich zuletzt 7. Der Wohnungsneubau in Österreich liegt also bei fast dem Doppelten des europäischen Durchschnitts. Mehrere andere Länder zeigen ähnlich hohe Werte, insbesondere die Schweiz, Frankreich und Polen. Die meisten mittelost-europäischen Nachbarländer liegen demgegenüber im Bereich des europäischen Durchschnitts, Italien zeigt seit Mitte der 2000er Jahre extrem niedrige Neubauzahlen von nur etwa 1,5 baubewilligte Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Die Wohnungsfertigstellungen (Grafik 10) 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. Danach jedoch stiegen die Fertigstellungen bis 2019 markant an und verharren seither auf diesem hohen Niveau. Der Boom bei den Bewilligungen ist mittlerweile also am Wohnungsmarkt angekommen. In einigen Regionen übersteigt mittlerweile der Wohnungsneubau den Bedarf (s. Kap. 2.6, S. 28). Bemerkenswert ist die Entwicklung der Eigenheime, wo trotz eines massiven Rückgangs der Förderungszusicherungen (s. Kap. 3.2.1) die Baubewilligungen auf einem anhaltend hohen Niveau deutlich über dem europäischen Durchschnitt liegen.

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 11). Danach haben sich die Treibhausgasemissionen im Sektor Gebäude jedoch wieder erhöht bzw. stagnieren. Im Pandemie-Jahr 2020 sind die Emissionen im Gebäudesektor gemäß ersten Daten deutlich gesunken, 2021 dürften sie aber in ähnlichem Ausmaß wieder gestiegen sein.

Grafik 11: Treibhausgasemissionen „Gebäude“ im europäischen Vergleich, Index 1990=100



Anm.: „Gebäude“ = Sektor CRF 1.A.4
Quelle: Eurostat, IIBW

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 11). Der Sektor Gebäude ist nur mehr für rund 10% der nationalen THG-Emissionen verantwortlich, was deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt (Umweltbundesamt, 2020). Das positive Ergebnis wurde durch den Ersatz fossiler durch regenerative Energieträger und bessere thermische Standards der Gebäude erzielt, aber auch durch eine statistische Verlagerung zum Sektor „Energieaufbringung“ aufgrund des steigenden Stellenwerts von Fernwärme und Wärmepumpen. Die Emissionen sind zwischen 1990 und 2014 um 5,1 Mio. t CO₂-Äquivalent gesunken (-40%), danach jedoch wieder um rund 0,8 Mio. t angestiegen. Insgesamt ist in den fünf Jahren bis 2019 kein weiterer Rückgang der Emissionen gelungen. Der Erfolg bis 2014 ist beachtlich, wenn man bedenkt, dass zwischen 1990 und 2019 die Bevölkerung um fast 16% anwuchs, die Anzahl der Hauptwohnsitze um 29% zunahm und die Gesamtwohnnutzfläche von Hauptwohnsitzen um etwa 48% anstieg (Statistik Austria; Umweltbundesamt, 2020). Maßnahmen der Wohnbauförderung haben stark zu der positiven Bilanz beigetragen (im Detail siehe Kap. 3.5.4).

Wie in den meisten EU-Staaten war auch in Österreich der Anstieg 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 -77% seit 1990 – trotz hoher Neubauzahlen.

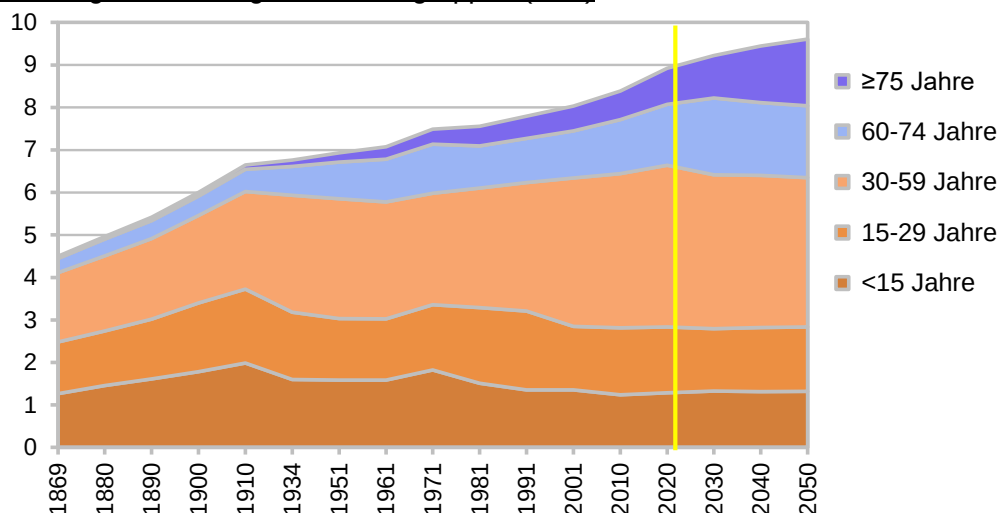
2 WOHNEN IN ÖSTERREICH

2.1 BEVÖLKERUNG

Anfang 2021 lebten 8,93 Mio. Menschen in Österreich. Im Abstand eines Jahrzehnts wuchs die österreichische Bevölkerung um über eine halbe Million Personen. Dieser Anstieg um 6,4% ist einer der höchsten im EU-Vergleich. Unter den Nachbarländern haben nur die Schweiz und Liechtenstein und zuletzt auch Slowenien stärkere Wachstumsraten. Deutschland nähert sich nach einem Wachstumsschub Mitte des vergangenen Jahrzehnts wieder der Stagnation. In Ungarn schien sich der Bevölkerungsrückgang zu stabilisieren, zuletzt verlor das Land aber wieder deutlich. Noch etwas stärker ist der Rückgang in Italien. Deutlicher als die Bevölkerung wuchs die Zahl der Haushalte in Österreich. Sie stieg zwischen 2011 und 2021 von 3,65 auf 4,0 Millionen um knapp 10%. Umgekehrt sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 auf 2,2 Personen.

Wie in der gesamten westlichen Welt zeigt sich auch in Österreich ein gravierender demografischer Wandel mit stagnierenden oder sinkenden Werten jüngerer Bevölkerungsgruppen bei einem gleichzeitigen massiven Anstieg der Lebenserwartung (Grafik 12). 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.

Grafik 12: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)



Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 11/2021; IIBW.

Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern

	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	3,5%	3,7%	-1,1%	4,0%	3,6%	2,2%	1,4%	3,4%	3,4%	5,4%

Anm.: Jahresmitte

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 11/2021.

Die Bundesländer weisen deutlich unterschiedliche Wachstumsraten auf (Tabelle 13). 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 aktuelle Bevölkerungsprognose der Statistik Austria (11/2021) wurde gegenüber der Vorjahresprognose unwesentlich nach oben revidiert. Wien wird demnach die 2-Millionen-Grenze 2027 erreichen. Auf Bundesebene wird der Schwellenwert von 9 Millionen Einwohner schon 2022 erreicht. Für das kommende Jahrzehnt bis 2031 wird österreichweit eine moderate Bevölkerungszunahme um 3,5% prognostiziert. Österreich liegt damit wiederum über dem EU27-Durchschnitt, aber unter den erwarteten Wachstumsraten z.B. in der Schweiz. Die aktuelle Bevölkerungsprognose von Eurostat (2021) geht von einer stabilen, bis leicht rückläufigen Entwicklung in den meisten europäischen Staaten im kommenden Jahrzehnt aus.

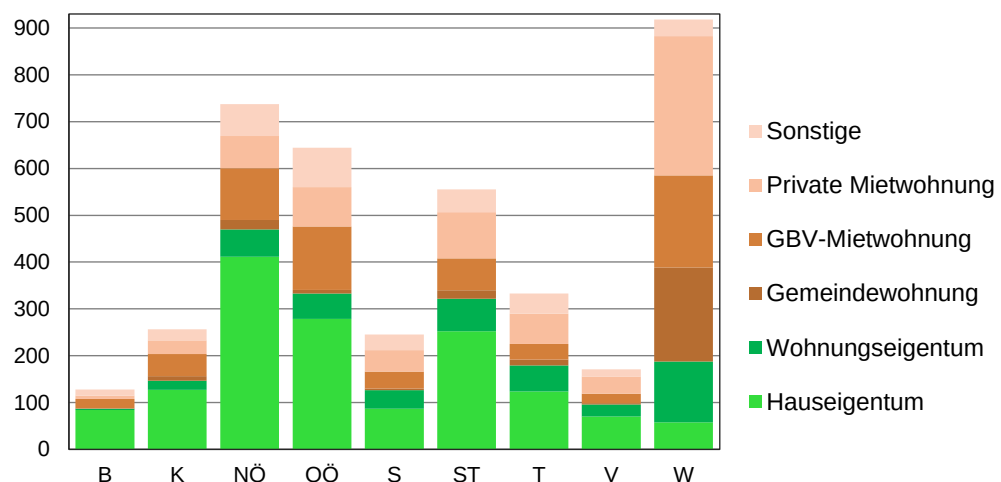
Unter den österreichischen Bundesländern wird weiterhin Wien überdurchschnittlich wachsen, die Zuwächse der vergangenen Jahre werden allerdings nicht erreicht. Über dem Durchschnitt liegt außerdem Niederösterreich, für Kärnten wird ein Bevölkerungsrückgang erwartet.

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 erfolgte keine Vollzählung mehr, sondern der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde österreichweit durch einen Auszug aus dem Register festgestellt. Ebensolche Registerauszüge sind nun jederzeit möglich. Allerdings weist die Datenqualität noch immer Schwächen auf. Vor allem die Dokumentation von Abriss und die Aktualisierung von Altbeständen hat noch nicht die erwartete Qualität (s. Amann & Mundt, 2018, S. 29-31).

Grafik 14: Rechtsverhältnisse von Hauptwohnsitzen nach Bundesländern 2020



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2020.

2020 gab es in Österreich rund 4,88 Mio. Wohnungen (AGWR, Statistik Austria) davon 3,99 Mio. mit Hauptwohnsitz (82%) (Mikrozensus, Statistik Austria). In Wien waren es insgesamt 1,05 Mio. Wohnungen, davon 0,92 Mio. mit Hauptwohnsitz (87%).

Grafik 14 verdeutlicht die Unterschiedlichkeit des Eigentums- bzw. Mietanteils zwischen den Bundesländern. Die Unterschiede sind zwischen manchen Bundesländern weit größer als die nationalen Werte im internationalen Vergleich (s. Kap. 1.2). Besonders hoch liegt der Anteil an Hauseigentum im Burgenland (66% der Hauptwohnsitze) und Niederösterreich (56%). Wien ist hingegen eine Mieterstadt, die sich auch international dadurch hervorhebt. In Wien sind 22% der Hauptwohnsitze Gemeindewohnungen und 21% GBV-Mietwohnungen. 32% der Wohnungen sind private Hauptmietwohnungen, davon wiederum weit mehr als die Hälfte preisgeschützte Kategorie- oder Richtwertmieten (Tabelle 15). Soziale bzw. regulierte Mieten machen insgesamt nicht weniger als 64% des Wohnungsbestands in Wien aus, aber nur 22% im Durchschnitt der anderen Bundesländer. Prozentuell nimmt der Anteil an Gemeindewohnungen über die Jahre leicht ab (weil der neu gestartete Neubau von Gemeindewohnungen statistisch noch nicht durchschlägt), private Mietwohnungen und GBV-Mietwohnungen nehmen leicht zu. Besonders stark wächst aber die Zahl an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz.

Die Qualität der österreichischen Wohnungen hat sich in den letzten Jahrzehnten massiv verbessert. Bereits rund 95% der Hauptwohnsitzwohnungen zählten 2020 zur Ausstattungskategorie A (Bad, WC und Zentralheizung). Hauptwohnsitzwohnungen sind durchschnittlich knapp 100m² 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 2020 und Vorjahre; Statistik Austria, 2021). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 45,5m² (Statistik Austria, 2021), am geringsten in Wien mit knapp 37m² (aufgrund des hohen Anteils an Geschößwohnungen), am höchsten im Burgenland mit über 54m² (hoher Anteil an Eigenheimen). Besonders hoch ist die Wohnfläche beim Haushaltstyp Single-Senioren-Haushalten mit fast 85m², was auf erhebliche Wohnflächenpotenziale und ineffiziente Flächennutzung hindeutet. Die Wohnfläche pro Person wächst zwar weiterhin, der Zuwachs hat sich aber stark verlangsamt.

Tabelle 15: Wohnungsbestandssegmente in Österreich und Wien 2020 (in 1.000)

	Hauptwohnsitze												ohne Hauptwohnsitz		Gesamt	Anteil ohne HWS
	Gesamt	Eigenheime	Mehrwohnungsbau													
			MRG						WEG	WGG	Gemeinde	Sons-tige	Eigenheime	> 2 WE		
			gesamt	Altverträge	Richtwert	Ange-mess.	Freie Miete	Sons-tige								
Österreich	3.988	1.492	734	50	260	10	300	120	455	666	275	367	637	250	4.875	18%
		37%	18%	1%	7%	0%	8%	3%	11%	17%	7%	9%				
Wien	918	58	298	40	150	10	80	20	129	197	201	36	41	91	1.051	13%
		6%	32%	4%	16%	1%	9%	2%	14%	21%	22%	4%				
Ö ohne Wien	3.070	1.434	436	10	110	0	220	100	325	470	74	331	596	159	3.824	20%
		47%	14%	0%	4%	0%	7%	3%	11%	15%	2%	11%				

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2020, AGWR, IIBW.

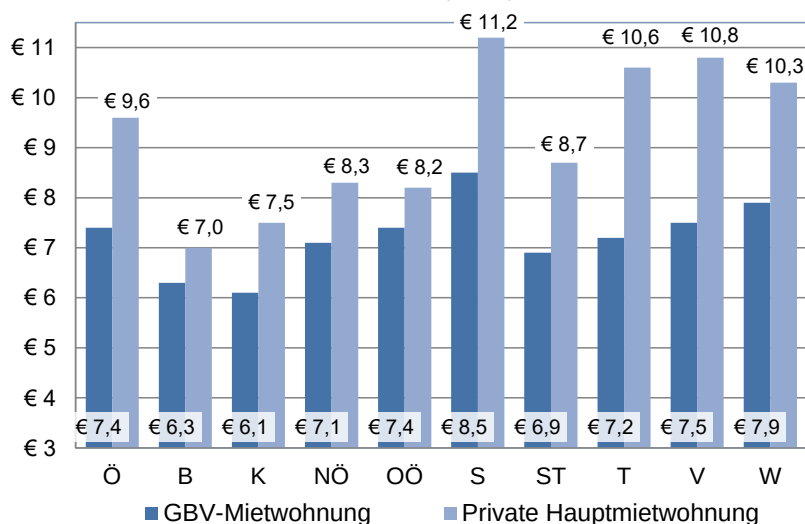
2.3 WOHNKOSTEN

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, 2021). 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.

2020 wendeten die österreichischen Haushalte gemäß EU-SILC durchschnittlich 5,60 €/m² für ihre Wohnungen auf. Die Haushalte leben deutlich günstiger in Eigenheimen mit 3,00 €/m², demgegenüber erheblich teurer in Mietwohnungen mit 10,30 €/m² pro Monat. Darin enthalten sind neben der Miete und Zinsen für Wohnbaukredite auch Betriebs- und Energiekosten sowie Steuern („brutto warm“ im Gegensatz zum Mikrozensus, der „brutto kalt“ ausweist), aber bei Eigentum keine Kosten für die Kapitaltilgung. Wohnen im Eigentum hat sich im Jahresabstand nicht, Wohnen in Miete um 1,6% verteuert. Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Mikrozensus, Grafik 16). Im österreichischen Durchschnitt liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen bei 7,40 €/m² und damit um 23% niedriger als in privaten Mietwohnungen (9,60 €/m², brutto kalt). Der Unterschied zwischen den beiden Marktsegmenten stieg bis 2013 stark an, ist seither aber stabil. Er ist geringer in den östlichen Bundesländern (außer Wien), aber höher in den westlichen. Die Kosten in gemeinnützigen Wohnungen liegen in den meisten Ländern nahe am Österreich-Durchschnitt von 7 bis 8,- €/m², deutlich niedriger nur im Burgenland und in Kärnten mit etwas über 6,- €/m², höher in Salzburg mit 8,50 €/m². Bei privaten Mietwohnungen sind die Unterschiede größer. Vergleichsweise günstig wohnen die Haushalte mit nur 7,- €/m² im Burgenland, wesentlich teurer sind die privaten Mieten demgegenüber in Salzburg, Vorarlberg und Tirol mit rund 11,- €/m² sowie in Wien mit etwas über 10,- €/m².

Gemeinnützige Bestandsmieten stiegen im Fünfjahresdurchschnitt (2015-2020) um 3,0%, was fast der doppelten Inflationsrate entspricht. Die Wohnkostendynamik der privaten Mietwohnungen war im Fünf-

Grafik 16: Wohnungsaufwand GBV/Private 2020 (€/m²)



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

jahresdurchschnitt genau im selben Bereich. Bundesländerweise gab es bei den Gemeinnützigen nur geringe Abweichungen mit leicht überdurchschnittlichen Steigerungen im Burgenland und leicht unterdurchschnittlichen in den westlichen Bundesländern. Bei den privaten Mietwohnungen lagen Vorarlberg, Niederösterreich und Wien leicht über dem Bundesdurchschnitt, Kärnten und die Steiermark darunter.

Die Vergleichsdaten 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. Eine aktuelle WIFO-Studie zeigt, wie das Preisdifferential zwischen GBV und gewinnorientierten Anbietern in den letzten Jahren aufgrund der derzeitigen Überschussnachfrage am Wohnungsmarkt zugenommen hat (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 eine geschätzte kostendämpfende Wirkung von rund € 1,3 Mrd. pro Jahr.

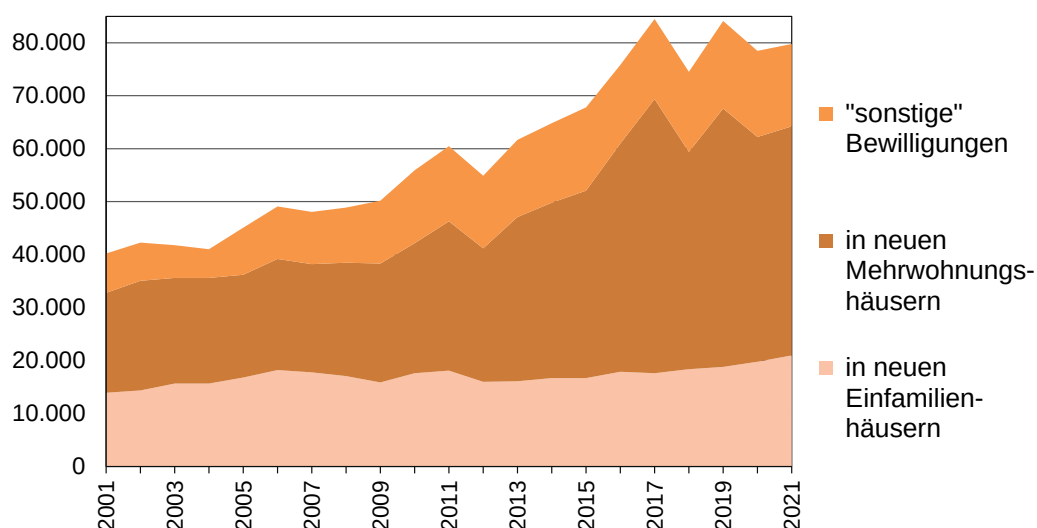
Die starke Preisdynamik von neu errichteten Wohnungen ist überwiegend auf stark gestiegene Grundstücks- und gleichfalls massiv über der Inflationsrate gestiegene Baukosten zurückzuführen. Dämpfend wirken demgegenüber die historisch niedrigen Finanzierungskosten.

2.4 WOHNUNGSNEUBAU

2.4.1 WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN

Der Wohnungsneubau in Österreich erlebt einen seit zwei Jahrzehnte anhaltenden Boom, ausgehend von einem Tiefststand 2001 mit etwas über 40.000 baubewilligten Einheiten und seither ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen bis zu einem Höchstwert 2017 von über 84.500 Einheiten (Grafik 17). 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

Grafik 17: Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2020



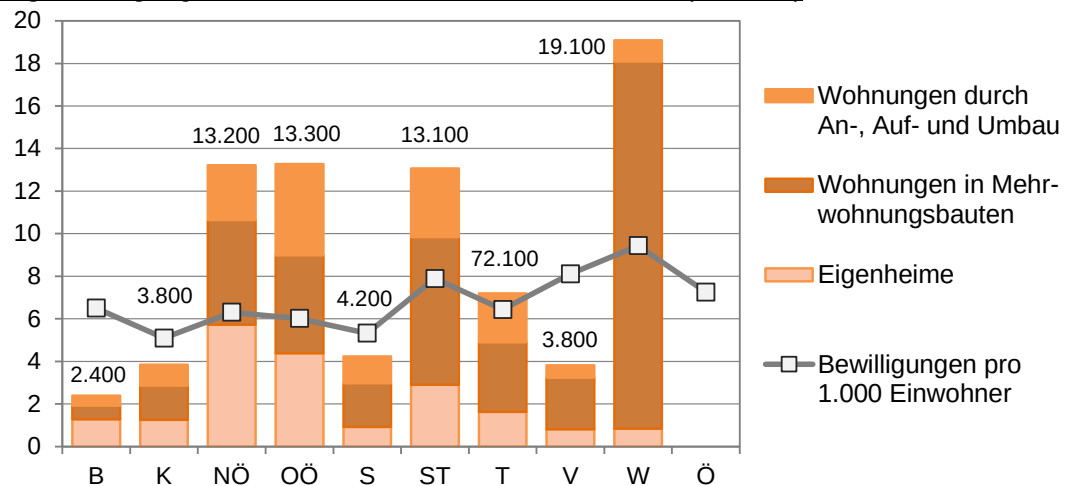
Anm.: „Sonstige“ Bewilligungen betreffen neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in neuen Nicht-Wohnbauten (für Wien geschätzt). 2021 IIBW-Prognose auf Basis 1Q-2Q 2021.

Quelle: Statistik Austria AGWR, IIBW.

2021 ist mit einem ähnlichen Niveau zu rechnen, ausgehend von einem sehr starken ersten und einem konstanten zweiten Quartal (IIBW-Prognose; Euroconstruct 11/2021). Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden. Da die Anzahl über neue Wohnungen durch Um-, Zu- und Anbautätigkeit in Wien nicht verfügbar sind, werden sie durch das IIBW geschätzt.

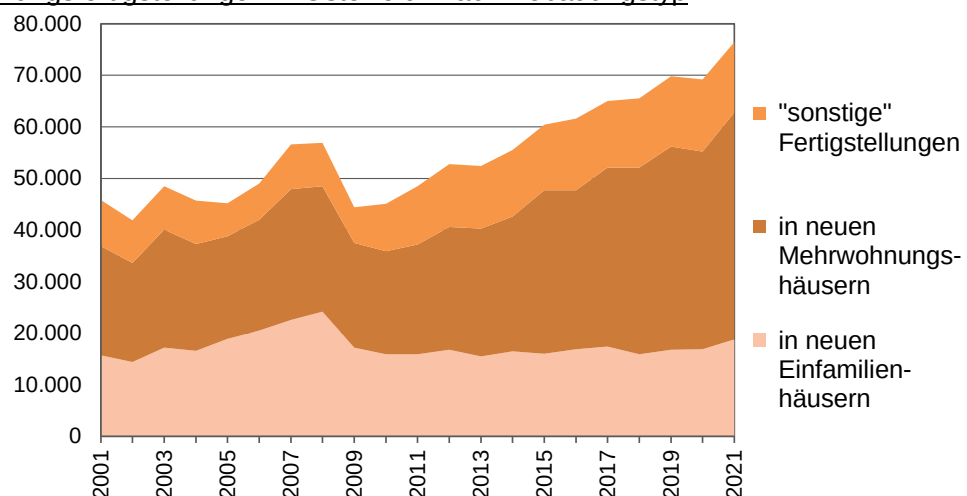
Alle Neubausegmente entwickelten sich positiv. Die stärkste Dynamik zeigen Eigentumswohnungen. Wurden in den 2000er Jahren jährlich nur rund 6.000 Einheiten baubewilligt, erreichte der Boom 2017 einen Höhepunkt mit über 30.000 Wohnungen. Seither werden jährlich rund 25.000 Eigentumswohnungen baubewilligt (Aufteilung Miet- bzw. Eigentumswohnungen gem. IIBW-Schätzung). Der Boom betrifft vor allem freifinanzierte Wohnungen in den Ballungsräumen, allen voran Wien. Der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten großvolumigen Neubau ist damit von ca. 30% auf über 50% gestiegen.

Grafik 18: Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2019-2021 (in 1.000)



Anm.: Bewilligungen pro 1.000 Einwohner in Bezug nur auf „neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“
 Quelle: Statistik Austria, Schätzung An-, Auf- und Umbau Wien.

Grafik 19: Wohnungsfertigstellungen in Österreich nach Bebauungstyp



Anm.: „Sonstige“ Fertigstellungen betreffen neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden (An-, Auf- und Umbauten) sowie Wohnungen in neuen Nicht-Wohnbauten.
 Quelle: Statistik Austria AGWR, IIBW-Schätzung für „sonstige“ Fertigstellungen für Wien. Prognose für 2021: WIFO & Euroconstruct 11/2021.

Auch der Mietwohnungssektor entwickelte sich positiv. Die derzeit jährlich knapp 20.000 baubewilligten 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, getrieben v.a. durch das Hereindrängen von internationalem Veranlagungskapital auf den österreichischen Immobilienmarkt. Der Neubau von Eigenheimen zeichnet sich durch Kontinuität auf einem im internationalen Vergleich sehr hohem Niveau aus. Allerdings sind die 2020 zuerkannten fast 20.000 baubewilligten Eigenheime der höchste Wert seit Anfang der 1980er Jahre, und das bei stetig rückläufigen Förderzusicherungen.

Unter den österreichischen Bundesländern hatten zuletzt Wien (19.100 Bewilligungen im Durchschnitt 2019-2021; 9,4 neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner, Grafik 18), Vorarlberg (knapp 3.800 Bewilligungen; Wohnbaurate 8,1) und die Steiermark (knapp 13.100 Bewilligungen; Wohnbaurate 7,9) überdurchschnittliche Neubauvolumina.

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

2.4.2 FERTIGSTELLUNGEN

Die Daten der Statistik Austria zu den Baufertigstellungen werden sukzessive besser und rezenter, stehen aber noch nicht quartalsweise zur Verfügung. Mit der Veröffentlichung der Fertigstellungszahlen 2020 kam es zu einer deutlichen Revision der Zeitreihe. Wie bei den Bewilligungen müssen die Daten für neue Wohnungen durch An-, Auf-, und Umbautätigkeit in Wien geschätzt werden. Die Fertigstellungszahlen zeigen eine ähnliche Entwicklung wie die Bewilligungen, jedoch mit zeitlicher Verzögerung von zwei bis drei Jahren. Nachdem sie ab 2010 deutlich unter den Bewilligungszahlen lagen, holen sie mittlerweile auf und werden in den kommenden Jahren voraussichtlich darüber liegen. Der anhaltende Neubauboom ist erst seit wenigen Jahren am Wohnungsmarkt durch vermehrte Angebote spürbar (Grafik 19). Es ist absehbar, dass es angesichts einer gleichzeitig verhaltenen Demographie zu einem Umschwung von einem Verkäufer- zu einem Käufermarkt kommen wird.

Die Wohnbaurate (Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden) lag 2020 österreichweit bei 6,2 Einheiten pro 1.000 Einwohner. Deutlich darunter lag Kärnten (4,2), deutlich darüber Vorarlberg (7,4) und Wien (7,3).

2.5 BAUKOSTEN UND BAUPREISE

Für die Baukosten stehen Monatsdaten bis 10/2021, für Baupreise bis zum 3. Quartal 2021 zur Verfügung (Grafik 20). Die Baukosten, das sind die Gestehungskosten für die Bauwirtschaft, haben sich 2019/2020 unter der Inflationsrate entwickelt. Ab dem Jahreswechsel 2020/21 kam es jedoch zu einer außergewöhnlichen Entwicklung. Während die Personalkosten innerhalb des Index unauffällig weiter stiegen, gingen die Materialkosten durch die Decke. Im Mai 2021 lagen sie um 20% über dem Vorjahreswert, im Juli um 25%. Seither gehen sie seitwärts. Lohn- und Materialkosten zusammen dürften 2021 um knapp 10% zulegen. Gründe für die Preisexplosion sind das Wiederanspringen der globalen Wirtschaft nach der COVID-Krise, Unterbrechungen der Lieferketten, die Umstellung vieler Betriebe von just-in-time-Zulieferung auf Lagerhaltung und spekulative Marktreaktionen. Es deutet einiges darauf hin, dass die Kosten wieder etwas sinken werden, doch kaum auf das Niveau von 2020.

Die Baupreise, das sind die Preise, die von der Bauwirtschaft gegenüber der Immobilienwirtschaft verrechnet werden, sind bis 2017 für annähernd ein Jahrzehnt ähnlich der Gesamtteuerung gestiegen, seither aber deutlich stärker mit etwa der doppelten Inflationsrate. Wenige Monate nach Beginn der Preisrallye bei den Vorlaufkosten zogen auch die Baupreise kräftig an und erreichten im 3. Quartal 2021 fast 10% im Jahresvergleich. Im Jahresdurchschnitt ist mit ca. +7% zu rechnen.

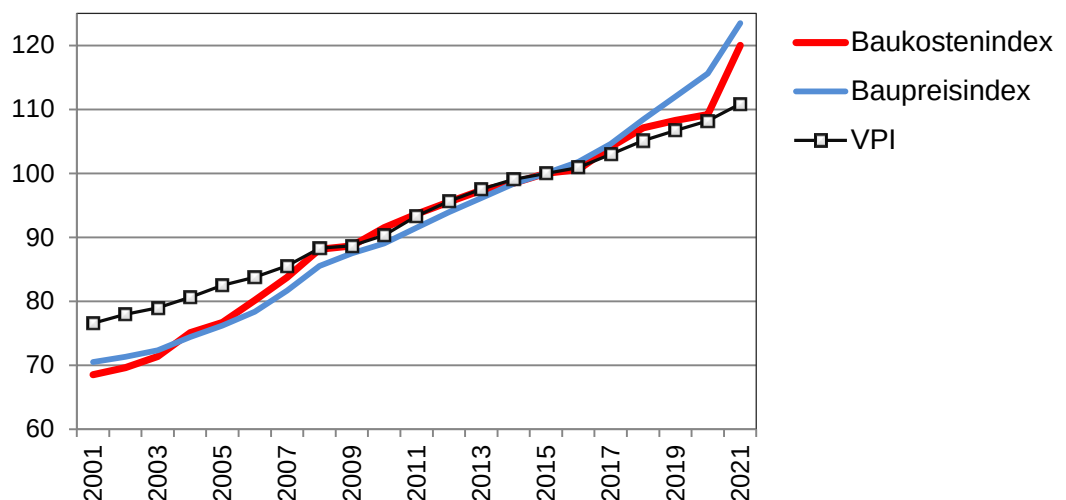
2.6 WOHNUNGSBEDARFSSCHÄTZUNG

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 Disparitäten (Leerstand in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten) und geändertem Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken). Schwierigkeiten bei der Bedarfsschätzung bereitet insbesondere der seit Jahren anhaltende Trend zu Investitionen in „Betongold“.

Die Datenlage ist lückenhaft, was Schätzungen für etliche Inputdaten nötig macht. Das IIBW führt seit mehr als einem Jahrzehnt regelmäßige Wohnungsbedarfsschätzungen durch. Im Vergleich zu anderen Wohnungsbedarfsprognosen (ÖROK, 2005; Czerny & Weingärtler, 2007; MA 18 u.a., 2017) erwies sich die IIBW-Bedarfsschätzung als zielgenau. Der starke Anstieg des Wohnungsbedarfs in Wien in den frühen 2010er Jahren wurde ebenso früh und treffend erkannt wie die mittlerweile überschrittene Bedarfsdeckung.

Für die Entwicklung der Haushaltszahlen stehen einigermaßen robuste Prognosen der Statistik Austria zur Verfügung. Für die anderen Bedarfskomponenten (Ersatzneubau, Fehlallokation und Leerstand in strukturschwachen Regionen, investiver und spekulativer Wohnbau) wird ein konstanter Anteil von 0,6% des Wohnungsbestands ohne länderweise Differenzierung angenommen. Der Anwendung einer solchen Konstante liegt die Überlegung eines langfristig ausgeglichenen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage zugrunde. Allerdings verdeutlicht die aktuell weiterhin dynamische Preisentwicklung am Wohnungsmarkt, dass die aktuellen Produktionsspitzen in Wien und anderen Ballungsgebieten nachfragegetrieben sind.

Grafik 20: Baukosten- und Baupreisindex bis H 2021 (Index: 2015=100)



Anm.: 2021 IIBW-Prognose auf Basis von 3 Quartalen (Baupreise) bzw. 10 Monate (Baukosten)
 Quelle: Statistik Austria

Der geschätzte aktuelle Wohnungsbedarf von Österreichweit etwa 52.000 und in Wien von etwa 12.000 Einheiten liegt um etwa -40% unter der Zahl der 2019/20 durchschnittlich baubewilligten Wohnungen (Tabelle 21). Tatsächlich führt dieses Ungleichgewicht nicht zu sinkenden Preisen. Kritisch zu bewerten ist das dadurch ausgelöste sehr starke Wachstum an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Der Zuwachs an Wohnungen deutlich über den Notwendigkeiten der Wohnversorgung der Bevölkerung stützt zwar die Baukonjunktur und bietet Investitionsmöglichkeiten. Langfristig sind damit aber erheblich negative Folgen und Risiken verbunden, insbesondere aufgrund des Einsatzes an „grauer“ Energie für den Bau und in stadtstruktureller Hinsicht, wenn wachsende Teile von Quartieren unbewohnt sind. Auch erfordert Wohnungsneubau den Ausbau von sozialer und technischer Infrastruktur, die im Fall von größerem Leerstand teilweise fehlinvestiert sind.

Tabelle 21: Wohnungsbedarf und Bedarfsdeckung Fünfjahresprognose 2022-2026

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W	Ö
Ø Zunahme Haushalte 5-Jahres-Prognose p.a.	800	500	4.900	4.000	1.300	2.000	2.100	1.200	5.500	22.300
Ersatzneubau / Fehlallokation / investiver Wohnbau p.a.	1.000	2.000	5.600	4.600	1.900	4.100	2.500	1.200	6.300	29.200
Gesamtbedarf 5-Jahresprognose p.a.	1.800	2.500	10.500	8.600	3.200	6.100	4.600	2.400	11.800	51.500
Wohnungsbewilligungen Ø 2019/20	2.300	3.700	12.700	13.400	4.200	13.600	7.100	4.000	20.300	81.300
Differenz Über-/Unterdeckung (5 Jahre) p.a.	500	1.200	2.200	4.800	1.000	7.500	2.500	1.600	8.500	29.800

Anm.: Siehe Ausführungen im Text.
 Quelle: Statistik Austria; IIBW.

3 WOHNBAUFÖRDERUNG BUNDESLÄNDER

3.1 FÖRDERUNGSGEBARUNG

3.1.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

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

Rückflüsse aus früheren Darlehensförderungen und Forderungsverkäufen machten 2020 € 1,31 Mrd. aus (Tabelle 22). 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 Förderungsausgaben 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 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 Förderungsausgaben 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 Förderungsausgaben. 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.

Tabelle 22: 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 zu 2019	4%	6%	6%	2%	2%	-9%	-4%	-6%	2%	23%
Anteil Rückflüsse an Ausgaben	63%	68%	62%	21%	9%	143%	116%	90%	111%	53%

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

Forderungsverkäufe spielten in den 2000er Jahren eine große Rolle, seit Anfang der 2010er Jahre aber nicht mehr. Niederösterreich hat Ende 2021 ca. 6.000 Einzeldarlehen am Kapitalmarkt verkauft (s. Kap. 3.1.3).

3.1.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

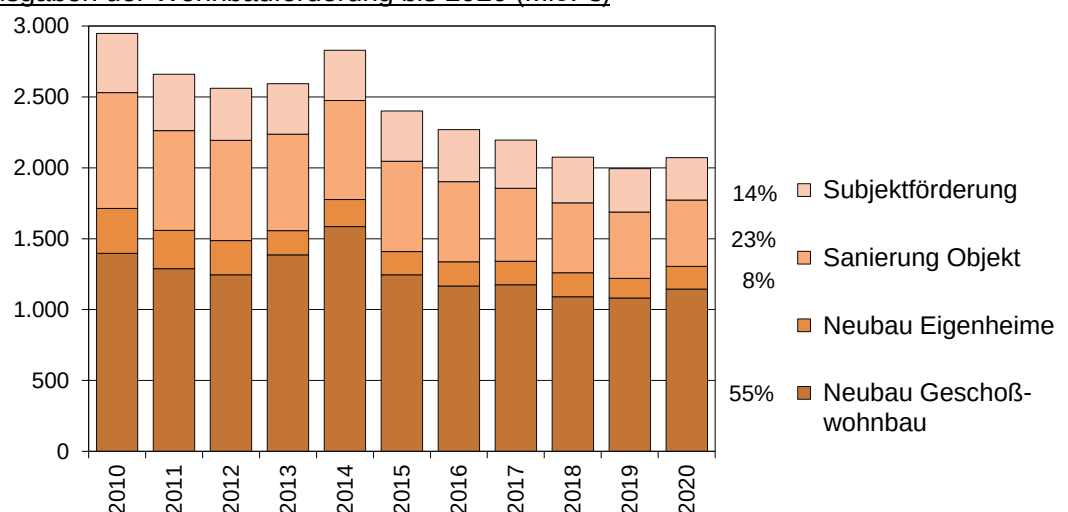
Die Ausgaben der Wohnbauförderung zeigten zwischen Mitte der 1990er und 2014, somit über zwanzig Jahre hinweg, ein beachtlich konstantes Niveau zwischen € 2,4 und 3 Mrd. (nominell). Seither sind die Ausgaben allerdings tendenziell stark rückläufig. Die 2020 getätigten Ausgaben von € 2,07 Mrd. sind zwar 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. € 473 Mio. = 23%), sowie Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen (objektgeförderter und privater Bereich) und Eigenmittelerstattungsdarlehen (€ 300 Mio. = 14%, s. Grafik 23). 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 einigen Jahren 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 Sanierung wurde 2020 mit einem annähernd gleich niedrigen 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

Grafik 23: Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2020 (Mio. €)



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.

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%).

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).

3.1.3 AUSAFTENDE DARLEHEN

Das Niveau der aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen (inklusive rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse) zeigt seit 2005 einen positiven Trend. Mit € 19 Mrd. ausstehenden Darlehen ging das Niveau zwischen 2018 und 2019 allerdings leicht zurück, was ausschließlich am sinkenden Darlehensstand in Salzburg liegt (Tabelle 24). Österreichweit liegt der Stand aushaftender Darlehen 2020 ziemlich genau im Fünfjahresdurchschnitt. Stark zugelegt haben sie in den letzten Jahren in Ober- und Niederösterreich, aufgrund vorheriger Forderungsverkäufe aber von einem niedrigen Niveau aus. Vorarlberg begünstigt vorzeitige Rückzahlungen durch steigende Zinsen der Förderdarlehen im Darlehensverlauf, was hauptverantwortlich dafür ist, dass das Ländle seit mehreren Jahren aus den Rückflüssen allein die neuen Förderungsvergaben bestreiten kann. Dabei schrumpft der Darlehensstand nur moderat. In Niederösterreich wurde im Juni 2021 beschlossen, weitere Darlehen am Kapitalmarkt zu verkaufen. Ende des Jahres kaufte die Hypo NÖ insgesamt 6.044 Einzeldarlehen im Umfang von € 405,6 Mio. Der erzielte Kaufpreis lag mit € 419,3 Mio. (erstmal!) deutlich über den Nominalwerten (Land NÖ, Presseaussendung 5.12.2021).

Tabelle 24: 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
2016	18.640	1.000	1.650	1.270	540	2.570	2.890	3.070	1.700	3.960
2017	19.000	1.040	1.640	1.390	760	1.990	2.930	3.070	1.660	4.530
2018	19.100	1.100	1.600	1.500	600	2.400	2.900	3.000	1.600	4.300
2019	18.700	1.100	1.600	1.600	800	1.800	2.900	3.000	1.600	4.300
2020	19.000	1.100	1.630	1.650	890	2.080	2.910	2.930	1.570	4.250
% zu Ø 5 Jahre	0%	4%	0%	12%	24%	-4%	0%	-3%	-4%	-1%

Anm.: Inklusive rückzahlbarer Zuschüsse. Darlehensstand Burgenland 2021 geschätzt.
Quelle: BMF, IIBW

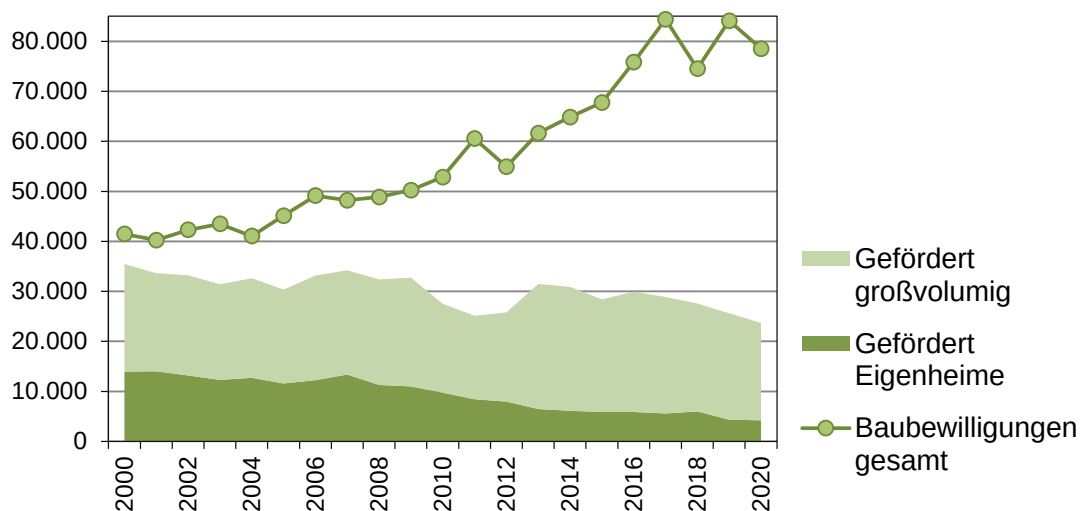
3.2 NEUBAUFÖRDERUNG

3.2.1 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

Nach langen Jahren einer kontinuierlichen Förderleistung von jährlich rund 30.000 Zusicherungen, sind nunmehr seit mehreren Jahren rückläufige Zahlen mit zuletzt nur noch 23.620 zugesicherten Wohneinheiten zu beobachten (Grafik 25). 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 in den bisher nicht berücksichtigten Bundesländern 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 4.250, was allerdings der Attraktivität dieser Wohnform keinen Abbruch getan hat. Der Förde-

Grafik 25: Förderungszusicherungen Neubau



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

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Tabelle 26: Förderungszusicherungen und Benchmarks in den Bundesländern 2020

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	4.250	110	80	1.380	1.590	60	370	350	260	50
Geschoßwohnungen	19.380	280	480	3.960	2.690	660	2.000	1.470	730	7.110
Gesamt	23.620	400	560	5.340	4.280	720	2.370	1.820	990	7.150
% '18-'19	-8%	-65%	-2%	4%	-16%	-47%	-39%	-21%	-11%	43%
% Ø 10 Jahre	-15%	-64%	-44%	-8%	-22%	-47%	-23%	-18%	-22%	12%
Pro 1.000 Einwohner	2,6	1,3	1,0	3,2	2,9	1,3	1,9	2,4	2,5	3,7
Förderungsdurchsatz	38%	21%	22%	56%	48%	23%	22%	39%	29%	41%

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 2020

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

rungsdurchsatz, also das Verhältnis von baubewilligten zu geförderten Bauten ist von über 80% auf ca. 20% gesunken. Der Rückzug der Förderung aus diesem Bereich wurde und wird mit den nachteiligen Effekten des Eigenheimbaus hinsichtlich Energieeffizienz, Verkehr und Suffizienz begründet (Kletzan-Slamanig & Köppl, 2016). Tatsächlich gingen dadurch aber wesentliche Lenkungseffekte verloren.

Die Eigenheimförderung hat in fast allen Bundesländern massiv an Stellenwert verloren. Über 1.000 Einheiten pro Jahr werden nur noch in Ober- und Niederösterreich gefördert (Tabelle 26). 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 19.400. Der Wert liegt -10% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. In den meisten Bundesländern gingen die Förderungszusicherungen im Geschosswohnbau deutlich zurück, vor allem im Burgenland (-68%), Salzburg (-48%) und der Steiermark (-45%). Nur in Wien gab es 2020 starke Zuwächse (+43%). Der Förderungsdurchsatz lag im großvolumigen Bereich 2020 bei 46%. 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 17) wird ersichtlich, in welchem hohem Ausmaß der aktuelle Neubauboom vom freifinanzierten Wohnbau getragen wird.

In Summe liegt das Niveau an Förderungszusicherungen in Österreich um 15% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Alle Bundesländer verzeichnen ein niedriges Niveau, nur Wien lag 2020 um 12% über dem 10-Jahres-Durchschnitt.

Österreichweit liegt der Förderdurchsatz bei 38%, einen überdurchschnittlich hohen Anteil verzeichnen Ober- und Niederösterreich, Tirol und Wien. Deutlich unterdurchschnittlich liegen hingegen Burgenland, Kärnten, Salzburg und die Steiermark.

Im Durchschnitt aller Länder wurden im Vorjahr 2,6 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern gefördert, ein international sehr hoher Wert (OECD, 2021). Über dem Durchschnitt lagen Wien, Nieder- und Oberösterreich. Nur die Hälfte des Durchschnitts erreichten hingegen Burgenland, Kärnten und Salzburg.

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 (s. Kap. 5.3).

3.2.2 FERTIGGESTELLTE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Die Statistik der Förderungszusicherungen weist einige strukturelle Schwächen auf. Zum einen gelangen nicht alle Bauten mit Förderungszusicherung zur Ausführung. Präziser wären die Förderungszuzählungen, d.h. die Fälle bzw. der Zeitpunkt, ab dem die Förderung tatsächlich fließt. Dafür fehlt aber die statistische Basis. Zum anderen reflektieren auch die Förderungszusicherungen aufgrund der Dauer der Bauvorbereitung und Baudurchführung nur zeitversetzt die wohnungspolitische Wirksamkeit der Förderung. Hier wäre von der verfügbaren Statistik der Fertigstellung geförderter Wohnungen Aufschluss zu erwarten. Bedauerlicherweise hat diese Datenquelle große Lücken. Die Anzahl der fertiggestellten geförderten

Wohnungen wird mittlerweile von vier Bundesländern nicht mehr dokumentiert (B, K, OÖ, S). Aufgrund von Nachmeldungen, unterschiedlicher Dokumentation und der inkonsistenten Einrechnung von Ankaufsförderungen reicht die Datenqualität auch bei den anderen Bundesländern nicht für eine zuverlässige Interpretation aus. In Summe wurden 2020 rund 13.500 Wohnungen als fertiggestellte, wohnbaufördernde Wohnungen dokumentiert, davon rund 2.100 Eigenheime, der Rest sind Wohnungen im Mehrwohnungsbau (ohne B, K, OÖ, S). Aus Forschungssicht und zur Kontrolle der wohnungspolitischen Tätigkeit ist die sinkende Qualität der Dokumentation kritisch anzumerken.

3.3 SANIERUNGSFÖRDERUNG

3.3.1 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

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, die seit 2010 stark rückläufig sind (s. Kap. 3.1.2) und die im folgenden Kapitel detaillierte Analyse der Sanierungsarten. Seit 2010 geht die Anzahl der Sanierungszusicherungen tendenziell zurück. Damals wurden noch jeweils ca. 60.000 Eigenheime und Wohnungen im Geschossbau gefördert saniert. Das aktuelle Niveau beträgt nur noch in Summe rund 62.000 Sanierungsfälle, also rund die Hälfte des früheren Wertes. Immerhin liegt die Anzahl 2020 um 18% über dem Vorjahreswert. Auch hat sich das Verhältnis zugunsten des Mehrwohnungsbaus verschoben (zwei Drittel zu einem Drittel Eigenheime).

3.3.2 ANZAHL GEFÖRDERTER SANIERUNGEN

Aufschlussreicher als die Gesamtzahl der Zusicherungen für Sanierungsförderung, die auch kleine oder thermisch nicht relevante Einzelmaßnahmen umfassen können, ist die Analyse der thermisch-energetischen Sanierungen und die Frage, ob es sich um umfassende Sanierungen handelt oder um Einzelmaßnahmen.

Da die Bundesländerberichte zur Wohnbauförderung keine Aufschlüsselung der Sanierungsfälle in Einzelmaßnahmen und umfassende Sanierungen enthalten, erhob das IIBW zwischen 2009 und 2019 in einer jährlichen Zusatzerhebung bei den Wohnbauförderungsabteilungen, wie viele der Sanierungsfälle „umfassende thermisch-energetische Sanierungen“ waren. Diese Daten bildeten die Basis für die detaillierte Darstellung der Sanierungsfälle und -raten nach Bundesländern, die den bisherigen „Berichtstandards Wohnbauförderung“ (IIBW, 2009-2020) zugrunde lagen.

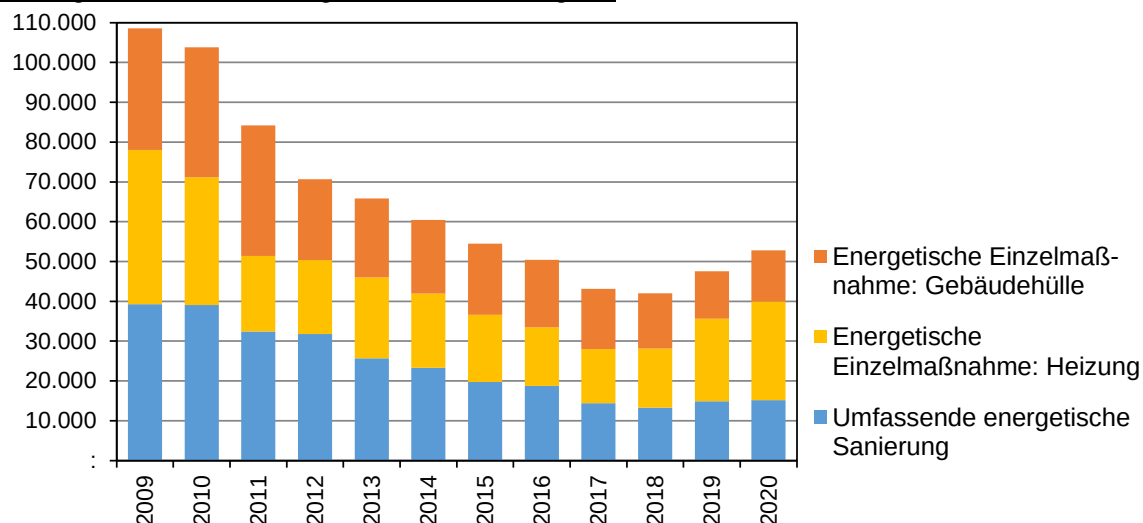
In Abstimmung mit den Wohnbauförderungsabteilungen ist für 2020 und zukünftig bei der Darstellung dieser Materie die Nutzung von seitens des Umweltbundesamts für das Klimaschutzministerium aufbereiteten Daten möglich. Diese „Meldungen im Zuge Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen“ basieren auf einer Art. 15a B-VG-Vereinbarung zwischen Bund und Ländern von 2009 zum Klimaschutz in der Wohnbauförderung (BGBl. II Nr. 251/2009 letzte Änderung: BGBl. II Nr. 213/2017). Seit damals werden thermisch-energetisch relevante Einzelbauteilmaßnahmen und umfassende Sanierungen detailliert erfasst. Nachdem es immer wieder zu erklärlichen, aber schwer kommunizierbaren Abweichungen der beiden Datenquellen kam, gelang schließlich eine Vereinbarung mit den Ländern, dem Klimaschutzministerium und dem Umweltbundesamt zur Verfügungstellung jener Daten für den Berichtstandard Wohnbauförderung.

Umfassende thermisch-energetische Sanierungen

Gemäß den „Begriffsbestimmungen“ der heute geltenden 15a B-VG-Vereinbarung zum Klimaschutz im Gebäudesektor sind „umfassende energetische Sanierungen“ „zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschosßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.“ Diese Definition von umfassenden Sanierungen als zeitlich zusammenhängende Projekte mit mindestens drei thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen liegt den folgenden Ausführungen zugrunde.

Das Niveau von 2010 und 2011 mit jährlich rund 39.000 umfassenden energetischen Sanierungen wurde bisher nicht mehr erreicht (Grafik 27). Vielmehr entwickelte sich die Anzahl deutlich negativ und erreichte 2018 mit rund 13.000 umfassenden Sanierungen einen Tiefpunkt. Seit damals erholten sich die Zahlen wieder mäßig: 2020 wurden immerhin 15.200 umfassende Sanierungen mit Wohnbauförderungen durchgeführt, das sind um 2% mehr als im Vorjahr (s. Tabelle 28). Die Daten lassen sich aufgliedern in kleinvolumige Wohngebäude (mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von $\leq 360 \text{ m}^2$, d.h. meist Eigenheime), die mit 3.500 umfassenden Sanierungen rund 23% ausmachten, und in Mehrwohnungsgebäude (11.600, d.h. 77%). Besonders viele umfassende energetische Sanierungen gab es 2020 in Wien, wo mit 4.870 rund ein Drittel aller österreichweit geförderten umfassenden energetischen Sanierungen realisiert wurden.

Grafik 27: Anzahl geförderte Sanierungen nach Sanierungsart



Anm.: Anzahl geförderte Hauptwohnsitz-Wohnungen.

Quelle: IIBW, Förderungsstellen der Länder, BMF.

Tabelle 28: Umfassende energetische Sanierungen in den Bundesländern 2020

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Kleinvolumige Wohngebäude	3.500	20	240	1.610	830	50	250	270	260	10
Mehrwohnungsgebäude	11.600	100	960	1.030	2.390	40	1.740	120	390	4.860
Gesamt	15.200	120	1.200	2.640	3.210	100	1.990	380	650	4.870

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

Quellen: Bundesländerdaten an das Umweltbundesamt; Herbst 2021.

Thermisch-energetische Einzelmaßnahmen

Geförderte thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen, die nicht das Ausmaß der oben beschriebenen „umfassenden“ Sanierung erreichen, werden als Einzelmaßnahmen bezeichnet (auch wenn es sich um (Zweier-) Kombinationen von einzelnen Maßnahmen handelt. Die Daten des Umweltbundesamts bieten die Möglichkeit, Einzelmaßnahmen nach ihrem Charakter auszuwerten. Thermische Einzelmaßnahmen betreffen die Gebäudehülle (Fenstertausch, Wärmedämmung der Außenfassade, des Dachs, der obersten Geschoßdecke, der Kellerdecke oder des Fußbodens gegen Erdreich, bzw. Kombinationen dieser Maßnahmen). Energetische Einzelmaßnahmen beziehen sich hingegen auf das Heizsystem (Umstieg auf energieeffizientere Heizsysteme, „Kesseltausch“).

Auch bei den Einzelmaßnahmen wurde das Maximum der Fallzahlen (Anzahl der betroffenen Wohnungen) von 2010 von rund 69.000 seither nicht mehr erreicht. Der Tiefpunkt von 44.000 Maßnahmen wurde 2017 erreicht, seit damals stieg das Niveau wieder auf rund 55.000. Der Anteil an Einzelmaßnahmen im Bereich „Heizung“ hat gerade seit 2017 massiv zugenommen. Lag er davor im Mittel noch bei rund der Hälfte, machte er seit damals durchgängig mehr als 70% aus, im Jahr 2020 bereits 73%. Maßnahmen im Bereich „Gebäudehülle“ machten mit rund 9.000 nur noch rund 27% aus (Grafik 27).

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). Eine Forcierung der Wohnhaussanierung ist auch nötig, um negative wirtschaftliche Folgen der COVID-19-Krise abzuwenden und entfaltet höhere Beschäftigungseffekte als der Neubau (Bauernfeind u.a., 2002; Oberhuber u.a., 2012). Es wurden bereits wesentliche politische Weichenstellungen getroffen (die Beschlussfassung umfassender Bundesförderungen, Ausweitung des Sanierungsschecks, Inangriffnahme von wohnrechtlichen Änderungen, ökologische Steuerreform, Sanierungsoffensiven in den Bundesländern u.a.), allerdings wird sich in den Folgejahren erweisen, welche Maßnahmen zur Umsetzung kommen und ob sich diese rasch auf eine deutliche Erhöhung der Sanierungsrate in Österreich auswirken werden.

3.3.3 SANIERUNGSRATEN

Im Sinne eines klimapolitischen Monitorings von politisch besonderem Interesse ist die Überleitung dieser Daten in Sanierungsraten. In der 2018 beschlossenen Klima- und Energiestrategie „#mission 2030“ (BMNT & BMVIT, 2018, S. 60) wurde das Ziel definiert, im Durchschnitt des kommenden Jahrzehnts eine Sanierungsrate von 2% zu erreichen. Im aktuellen Regierungsprogramm (2020) werden als Zielwert wiederum 3% genannt.

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). Im Gegensatz zu den bisher vorliegenden, sehr zahlreichen und widersprüchlichen Definitionen sollen damit alle der Dekarbonisierung von Gebäuden dienenden Sanierungsmaßnahmen (auch ungefördernde und Einzelmaßnahmen) erfasst werden. Jeweils drei thermisch relevante Einzelmaßnahmen werden zu umfassenden Sanierungsäquivalenten zusammengefasst. Als Grundgesamtheit wird der Gesamtbestand an Wohnungen verwendet. Die so ermittelte Sanierungsrate ist datenbasiert (Mikrozensus-Sonderauswertungen, Förderungsstatistik, Branchenstatistiken, später AGWR und Energieausweisdatenbank) und darauf ausgerichtet, die Wirkung wohnungspolitischer Maßnahmen sektorspezifisch messbar zu machen. Die Berechnung der Sanierungsraten basiert auf folgenden Bausteinen (im Detail, IIBW & Umweltbundesamt, 2021):

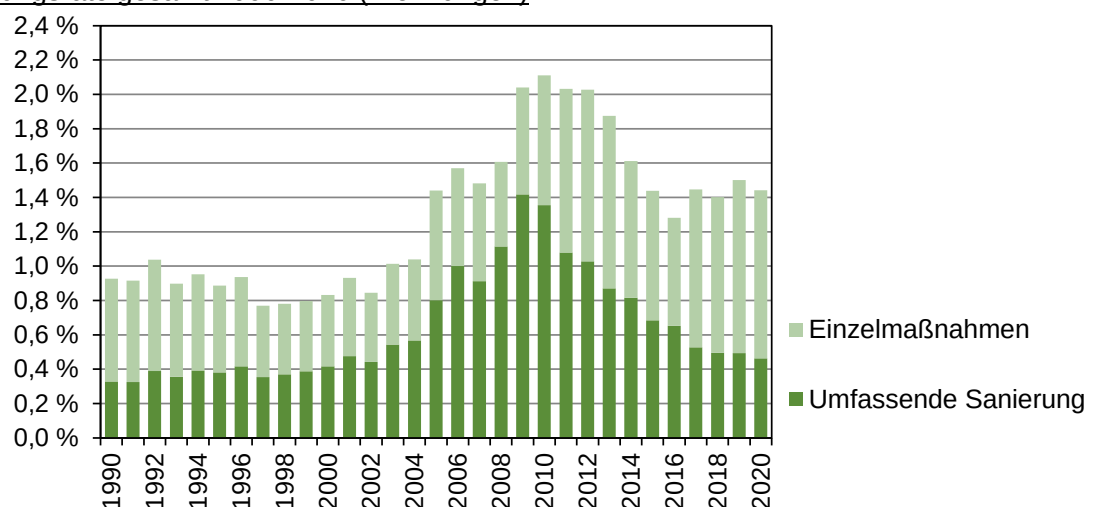
- Geförderte Sanierungen basieren auf den oben beschriebenen Ausführungen (Kap. 3.3.2). Einzelmaßnahmen werden anhand von Sanierungsäquivalenten in umfassende Sanierungen umgerechnet.
- Das Ausmaß an ungeförderten Sanierungen wird anhand von Sonderauswertungen des Mikrozensus und unterschiedlicher Branchenstatistiken berechnet bzw. geschätzt.
- Die Grundgesamtheit sind alle Wohneinheiten (Hauptwohnsitze und Wohnungen ohne Hauptwohnsitz auf Basis des ZMR und AGWR).

Nach dieser Definition (geförderte und ungeförderte, umfassende und kumulierte Einzelmaßnahmen) wurde 2010 eine Sanierungsrate von 2,1% erreicht. Seit diesem Höchstwert sank die Sanierungsrate zwischen 2012 und 2016 stark und summierte sich 2020 auf knapp über 1,5% des Wohnungsbestands (Hauptwohnsitze). Die Sanierungsrate stagniert damit seit 2015 auf mehr oder weniger demselben niedrigen Niveau.

Vor zehn Jahren hatten geförderte Sanierungen einen dominanten Stellenwert (s. Kap. 3.3.2), mittlerweile überwiegen ungeförderte und hier insbesondere Einzelmaßnahmen. Diese machen im ungeförderten Bereich seit jeher ein höheres Volumen aus als umfassende Sanierungen, in den letzten Jahren ist dieses Verhältnis aber noch einmal ungleicher geworden. Während sich die Zahl umfassender Sanierungen ohne Inanspruchnahme von Förderungen von jährlich 8.000 auf zuletzt nur noch 4.000 halbierte, entwickelten sich die Einzelbauteilsanierungen positiv. Wurden Mitte des vergangenen Jahrzehnts in rund 60.000 Wohnungen thermisch-energetische Einzelmaßnahmen durchgeführt, waren es zuletzt 110.000. Eine positive Entwicklung zeigen insbesondere Kessel- und Fenstertausch (im Detail: IIBW & Umweltbundesamt, 2021). Umfassende Sanierungen sind im selben Zeitraum von ca. 1,5% auf 0,5% Sanierungsrate zurückgegangen, kumulierte Einzelmaßnahmen haben demgegenüber von ca. 0,7% auf 1,2% zugelegt (umfassende Sanierungsäquivalente).

Zur Erreichung einer Dekarbonisierung des Wohnungsbestands bis 2040, wie im aktuellen Regierungsprogramm festgeschrieben, kommen Simulationen mit Abschätzungen des Wohnungsbestands in thermisch unzureichendem Zustand zum Ergebnis ist, dass eine Sanierungsrate von 2,5-3,0% p.a. notwendig ist. Das bedeutet eine Verdoppelung gegenüber dem aktuellen Niveau. Besonders hoch ist der Sanie-

Grafik 29: Sanierungsrate gesamt 1990-2020 (Wohnungen)



Anm.: Geförderte und ungeförderte, umfassende und kumulierte Einzelmaßnahmen (Sanierungsäquivalente) in Bezug auf Anzahl Wohnungen (Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze).

Quelle: IIBW, Umweltbundesamt (Details Datenquellen: IIBW & Umweltbundesamt, 2021)

rungsbedarf bei privaten Mietwohnungen und Gemeindewohnungen, vergleichsweise gering bei gemeinnützigen Mietwohnungen. Einen besonderen Stellenwert haben wegen ihrer großen Zahl die Eigenheime. Zur Erreichung der Sanierungsziele sind für die einzelnen Bestandssegmente differenzierte Maßnahmenbündel erforderlich.

3.4 SUBJEKTFÖRDERUNG

3.4.1 WOHNBEIHILFEN

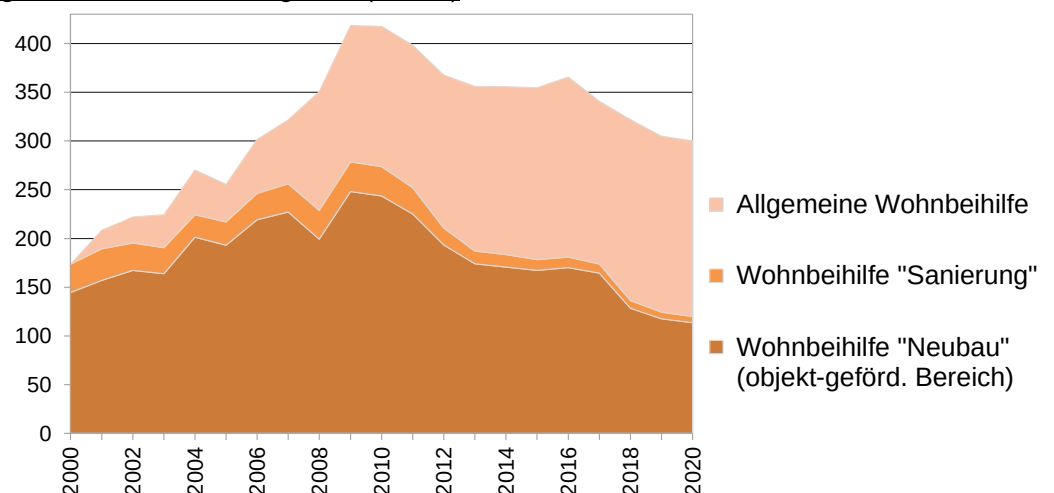
Neben der in Österreich so wichtigen objektseitigen Wohnbauförderung existieren in allen Bundesländern unterschiedliche Formen der Subjektförderung zur Stützung von Wohnkosten. Diese Subjektförderungen knüpfen direkt bei den Haushalten an und werden einkommensabhängig als Geldleistung zur Unterstützung des laufenden Wohnungsaufwands ausbezahlt (s. Kap. 4.4 und 5.9). Neben Eigenmittlersatzdarlehen in Wien (s. Kap. 3.4.1) sind es vor allem die Wohnbeihilfen, die diese Aufgabe der Wohnkostenunterstützung leisten.

Die Dominanz der Objektförderung im Vergleich zur Subjektförderung zeigt sich in den österreichischen Wohnbauförderungsausgaben. Die Wohnbauförderungsausgaben in Österreich von € 2,07 Mrd. 2020 beinhalten rund € 293 Mio. Ausgaben für Wohnbeihilfen (ca. 14%, Tendenz sinkend). 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 2016 die Wohnbeihilfe (Land Steiermark, 2021).

Die Ausgabendynamik für Wohnbeihilfen wurde in den letzten Jahren in einigen Bundesländern durch einschneidende Maßnahmen stabilisiert, wodurch sie von ihrem Höhepunkt 2010 mit ca. € 400 Mio. deutlich zurückgingen (im Detail: Amann & Mundt, 2009; Mundt, 2011; Bauer, 2014; Amann & Struber, 2019). Auch die Anzahl der beziehenden Haushalte ging zurück, von einem Höchststand von 208.000 (2010) auf nur noch 152.000 (2020). Rund 4% der österreichischen Haushalte beziehen aktuell Wohnbeihilfen.

Der Rückgang der Subjektförderung ist einerseits auf verschärfte Regelungen in einzelnen Bundesländern, andererseits auf eine Verschiebung zu der bei den Sozialressorts angesiedelten Bedarfsorientierten

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, 2021, persönliche Kommunikation, Land Steiermark.

Mindestsicherung (Sozialhilfe Neu) zurückzuführen (Mundt & Amann, 2015). Für die Ausgaben für die Abdeckung von Wohnbedarf innerhalb der Mindestsicherung liegen nur Schätzungen vor. Insgesamt ist die Mindestsicherung zwischen ihrer Einführung 2010 und 2017 stark angewachsen, stagniert seither aber. Die aktuell laufende Umstellung auf das System der „Sozialhilfe Neu“ wird zu deutlichen Rückgängen führen. Insgesamt liegen die Ausgaben für die Abdeckung von Wohnbedarf innerhalb der Mindestsicherung leicht über jenen der Wohnbeihilfe.

Im internationalen Vergleich spielen in Österreich Wohnbeihilfen eine untergeordnete Rolle (Wieser & Mundt, 2014). Dennoch machten die Subjektförderungen 2020 rund 14% der Wohnbauförderungsausgaben aus. Dieser Anteil ist im Burgenland besonders gering (2%), obwohl die Wohnbeihilfeausgaben in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben (42% über dem 5-Jahresdurchschnitt). Einen unterdurchschnittlichen Stellenwert hat die Subjektförderung auch in Niederösterreich, einen vergleichsweise hohen in Kärnten, Oberösterreich, Vorarlberg sowie mittlerweile auch in Salzburg, wo Wohnbeihilfen rund ein Viertel der Wohnbeihilfeausgaben ausmachen. Während manche Bundesländer ihre Wohnbeihilfe-Systeme weiter ausbauen (Burgenland, Salzburg, Vorarlberg), versuchen andere, die Ausgaben zu stabilisieren oder zurückzufahren, vor allem indem sie Anspruchsvoraussetzungen verschärfen oder Berechnungsmethoden anpassen. Diese Entwicklung ist angesichts der Leistbarkeitsproblematik in den wirtschaftlich dynamischen Regionen Österreichs kritisch zu sehen (Statistik Austria, 2020).

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 ca. € 140 im Burgenland und der Steiermark bis fast € 250 in Vorarlberg (zu den Unterschieden in den Wohnbeihilfe-Berechnungsmethoden s. Kap. 5.9).

Als Ergänzung zur Bundesförderung des „Raus aus Öl und Gas Bonus“ ist eine soziale Abfederung des Kesseltauschs für einkommensschwache Haushalte geplant. Es ist vorgesehen, dass die Prüfung der Anspruchsberechtigung über die Wohnbeihilfenstellen der Länder erfolgen wird.

3.4.2 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Das Instrument liegt an der Schnittstelle zwischen Subjekt- und Objektförderung und wird in relevantem Umfang nur in Wien angewandt (2020: € 7 Mio.). In anderen Bundesländern, beispielsweise in Salzburg

Tabelle 31: Kennzahlen zur Wohnbeihilfe der Länder, 2020

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST ⁽¹⁾	T	V	W
Anzahl Wohnbeihilfebezieher	151.900	900	11.900	17.600	24.600	9.700	22.700	14.800	9.700	40.000
Anteil WBH-beziehende Haushalte	3,8%	0,7%	4,7%	2,4%	3,8%	4,0%	4,2%	4,5%	5,7%	4,3%
Ausgaben für WBH, Mio.€	292,8	1,5	21,2	32,6	51,4	24,9	38,8	34,0	28,8	59,6
% WBH-Ausgaben an WBF-Ausgaben	14%	2%	17%	9%	19%	25%	16%	14%	19%	14%
Änderung zu 5-Jahres-Durchschnitt	-8%	42%	-15%	-20%	-11%	2%	-3%	-3%	2%	-9%
Ø WBH pro Haushalt und Monat	€ 161	€ 141	€ 148	€ 155	€ 174	€ 232	€ 142	€ 192	€ 247	€ 124

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.

und Kärnten wird durch die Objektförderung ein größerer Teil der Grund- und Baukosten abgedeckt, wodurch die erforderlichen Eigenmittel der Wohnungswerber geringer ausfallen.

3.5 UMWELTPOLITISCHE LENKUNGSEFFEKTE

3.5.1 ENERGIEEFFIZIENZ IM GEFÖRDERTEN NEUBAU UND SANIERUNG

Bis 2018 (Finanzausgleich 2017) sah die Wohnbauförderung der Länder strengere als baurechtlich vorgesehene thermische Mindeststandards vor. „Passivhausstandard“ war förderungsrechtlich verankert und sollte eigens angereizt werden. Angesichts schrittweise verschärfter thermischer Mindestanforderungen im Baurecht (OIB-Richtlinie 6) wurde 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.

Tabelle 32: Anzahl Wohneinheiten in „höchster thermischer Qualität“ 2020 und Definition

	Σ Wohneinheiten höchster therm. Qualität 2020	Veränderung 2019/20	DEFINITION „HÖCHSTE THERMISCHE QUALITÄT“ 2020
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	462	+	Passivhausstandard Definition nach PHPP (15 kWh/m ² .a); Definitionsumstellung im Mehrgeschossbau 2020 (Klima:aktiv-Standard „Gold“ und „Silber“).
NÖ	153	++	Beim Eigenheim erfolgte mit den NÖ Wohnungsrichtlinien 2019 die Einführung des dualen Weges: Entweder besonders effiziente Gebäudehülle oder etwas weniger effiziente Hülle plus Energieeffizienzmaßnahmen (thermische Solaranlage, PV) (in Summe 96 WE). Mehrgeschoss weiterhin Passivhausstandard Definition nach OIB (10 kWh/m ² .a) (57 WE).
OÖ	2.850	++	Duales System: Eigenheime und Geschosswohnbau: $HWB_{Ref,RK} \leq 10 \times (1+3 \times A/V)$ oder $HWB_{Ref,RK} \leq 16 \times (1+3 \times A/V)$ <u>und</u> $f_{GEE,RK} \leq 0,75$.
S	366	--	$LEK_T < 18$; Vielzahl von (salzburgspezifisch!) Kennzahlen (Transmission, Primärenergieindikator u.a.) bestimmen Zuschlagspunkte in der Förderung.
ST	215	++	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: $HWB_{Ref,RK} \leq 10 \times (1+3 \times A/V)$ oder $HWB_{Ref,RK} \leq 16 \times (1+3 \times A/V)$ <u>und</u> $f_{GEE,RK} \leq 0,75$.
T	757	--	$HWB_{BGF,RK} \leq 23$ <u>und</u> Komfortlüftungsanlage.
V	71	--	Höchst möglicher Energiesparbonus: HWB Bonus: € 180 (bei HWB ≤ 20 kWh/m ² .a); PEB Bonus: € 100 (bei PEB ≤ 50 kWh/m ² .a); CO ₂ Bonus: € 180 (bei CO ₂ ≤ 6 kg/m ² .a).
W	1.533	++	Niedrigstenergiehaus mit $HWB_{Ref,RK,zul} = 10 \times (1+3/l_c)$. 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 2021.

Die Länder wenden in ihren Wohnbauförderungsbestimmungen mittlerweile verschiedene Indikatoren für Mindestanforderungen und Boni der Förderungssysteme in Abhängigkeit vom erreichten Energieeffizienzniveau an. Früher stand der Heizwärmebedarf als Messzahl im Vordergrund, mittlerweile kommen auch andere Indikatoren gemäß OIB-Richtlinien zur Anwendung, v.a. Primärenergiebedarf, Gesamtenergieeffizienzfaktor und CO₂-Emissionen.

Das IIBW erhebt seit mehreren Jahren, welche Erfordernisse in den Förderbestimmungen der Bundesländer gelten müssen, um die höchsten Förderungen in Anspruch nehmen zu können. Der früher relativ einheitliche „Passivhausstandard“ mit seinem Verweis auf den maximalen Heizwärmebedarf gilt mittlerweile in mehreren Bundesländern nicht mehr oder nicht mehr absolut. Vielmehr wird der „höchste thermische Standard im Neubau“ nunmehr durch unterschiedliche Indikatoren erreicht. Dementsprechend unterschiedlich sind die Definitionen in den einzelnen Bundesländern (Tabelle 32). Augenfällig ist dabei die langjährige Tendenz von der Konzentration auf die Gebäudehülle wegzugehen und hohe thermische Qualitäten über eine Kombination von Gebäudehüllenqualitäten und Energieeffizienzmaßnahmen anzuregen („dualer Weg“).

Ein Bundesländervergleich anhand der unterschiedlichen Absolutzahlen ist aufgrund der Definitionsfülle nicht zielführend. Gleichzeitig ist aber eine geringe Anzahl von „Wohneinheiten in höchster thermischer Qualität“ ein Hinweis darauf, dass die Förderung nicht gut greift und Steuerungselemente verloren gehen, weil die Voraussetzungen zu streng gefasst sind. Dies ist beispielsweise im Burgenland der Fall.

Aussagekräftig ist die Betrachtung der Entwicklung der Fallzahlen im Zeitverlauf. In keinem Bundesland gibt es eine kontinuierlich positive Tendenz beim Anteil der Förderungszusagen mit „höchster thermischer Qualität“. Vielmehr ist es meistens ein Auf und Ab. In Summe über alle Bundesländer gibt es aber sehr wohl eine positive Entwicklung seit 2015: Die Einheiten mit höchster thermischer Qualität erreichten 2020 mit rund 6.400 Einheiten ein Allzeithoch und machten 31% der Förderungszusicherungen aus. Die Wohnbauförderungen sind also so konzipiert, dass über den baulichen Mindeststandards liegende Qualitäten zunehmend realisiert werden.

Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich diese Kennzahl besonders positiv in Niederösterreich, Wien und Oberösterreich. Oberösterreich, das schon seit Jahren den dualen Weg verfolgt, hat mit 2.850 Einheiten höchster thermischer Qualität überhaupt das höchste Niveau unter den Bundesländern. 80% der Förderungszusicherungen entsprechen hier dieser Kategorie. In Niederösterreich wurde 2020 der duale Weg bei Eigenheimen eingeführt mit deutlich positiven Auswirkungen auf die Fallzahlen. In Salzburg, Tirol und Vorarlberg gibt es 2020 hingegen wesentlich weniger Neubauten mit Top-Qualität als im Vorjahr (Tabelle 32).

Förderungen, welche Einfluss auf die Investitionen in Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme nehmen, haben sowohl im Neubau als auch in der Sanierung deutliche Anreize zur Wahl hocheffizienter alternativer Energiesysteme gesetzt. Gemäß Artikel 15a-Vereinbarung stellen derartige Systeme in allen Bundesländern eine Förderungsvoraussetzung dar (fossile Systeme sind dabei nach Möglichkeit mit thermischen Solaranlagen oder Photovoltaik zu kombinieren), weshalb 2019 (wie bereits seit 2017) im Rahmen der Wohnbauförderung eine Abdeckung von 100% erreicht werden konnte. Ausnahmen für Öl-Brennwertheizungen unter bestimmten Voraussetzungen wurden 2009 bis 2016 nur von einzelnen Bundesländern in Anspruch genommen und sind ab 2017 nicht mehr zulässig.

Heizungssysteme auf Basis erneuerbarer Energieträger erreichten 2019 einen Anteil von 67% der zugesicherten Förderungen im Neubau (2018: 62%) (BMK, 2020, S. 20). Als erneuerbare Energieträger werden Heizungen für biogene Brennstoffe, Wärmepumpen, Fernwärme aus Erneuerbaren und andere klimaschonende Technologien miteinbezogen.

Im Rahmen von umfassenden energetischen Wohnhaussanierungen wurden 2019 überwiegend Wärmepumpen und biogene Brennstoffe eingesetzt. Der Anteil erneuerbarer Energieträger aller zugehörigen Förderzusagen erreichte dabei 87% (2018: 90%). Bei Umstellung auf hocheffiziente, alternative Energiesysteme ohne umfassende energetische Wohnhaussanierung wurde 2019 überwiegend zu biogenen Brennstoffen und Wärmepumpen getauscht. Der Anteil erneuerbarer Energieträger aller zugeordneten Förderzusagen lag bei 96% (2018: 93%) (BMK, 2020, S. 20).

3.5.2 HEIZWÄRMEBEDARF IN NEUBAU UND NACH SANIERUNGEN

Eine Verbesserung der thermischen Qualität aller geförderten Neubauten ist aus dem Indikator des durchschnittlichen Heizwärmebedarfs ablesbar. Die entsprechenden Berechnungen werden vom Umweltbundesamt durchgeführt und jährlich aktualisiert (BMNT, 2019; BMK, 2020). Dieser Zeitreihe gemäß ist der Heizwärmebedarf im wohnbauförderten Neubau zwischen 2009 und 2014 deutlich gefallen, seit damals aber wieder angestiegen (Rebound-Effekte, Umstellung auf den dualen Weg). Mit durchschnittlich 27,4 kWh/m².a im Neubau wurde 2019 ein etwas geringer Wert als 2018 erzielt (27,7 kWh/m².a). Noch deutlich positiver entwickelte sich im Jahresvergleich der Heizwärmebedarf nach umfassenden energetischen Sanierungen. Er sank von 46,9 auf 45,9 (BMK, 2020, S. 19). Dieser Wert schwankt stark über die Jahre, eine deutliche Verbesserung gab es allerdings seit 2010 nicht mehr.

3.5.3 VERRINGERTER FLÄCHENVERBRAUCH, VERDICHUNG, KOMPAKTE BAUWEISEN

Österreich weist einen im internationalen Vergleich überproportionalen Bodenverbrauch auf, wenngleich 2013-2018 rückläufige Zahlen dokumentiert sind. Die tägliche Flächeninanspruchnahme betrug 2019 österreichweit 12,5 ha, was deutlich über dem Vorjahr liegt. Demgegenüber liegt das Reduktionsziel der Strategie für nachhaltige Entwicklung bei 2,5 ha/Tag (Umweltbundesamt, 2020b). Von der Flächeninanspruchnahme entfielen 2019 rund 60% auf Bauflächen, ein höherer Anteil als 2018. Beim Bodenverbrauch ist die Wohnbauförderung in ihrem bisherigen Zuschnitt eindeutig eher Teil des Problems als der Lösung. Besonders negativ werden der Flächenverbrauch durch die Eigenheimförderung und der dadurch induzierte Individualverkehr sowie Mindestanforderungen für PKW-Abstellplätze eingestuft (Kletzan-Slamaning & Köppl, 2016). Allerdings hat der massiv gesunkene Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen zu keinem Rückgang dieser Wohnform geführt. Im Gegenteil steigen die Neubauzahlen und die durchschnittliche Größe der Eigenheime.

Das IIBW dokumentiert Förderungsschienen und Anreize in den Wohnbauförderungssystemen der Bundesländer, um Suffizienz, also platzsparende, verdichtete und kompakte Bauweisen bei geförderten Projekten anzuregen. Tatsächlich spielen sie trotz verstärkter Impulse in mehreren Bundesländern in den letzten Jahren im Vergleich zu sozialen und ökologischen Aspekten eine untergeordnete Rolle. Viele Bundesländer fördern nach wie vor auch sehr große Eigenheime (s. Kap. 5.5).

Tabelle 33 zeigt Zuschläge und Förderanreize für flächenschonendes Bauen in den Bundesländern. Manche sehen für Bauvorhaben in verdichteter Bauweise (Häuser in Gruppen, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Gruppenwohnbauten) spezielle Förderschienen mit in der Regel höheren Förderungen als für frei-

stehende Eigenheime vor. Andere Bundesländer bieten für verdichtete Bauweisen spezielle Zuschläge innerhalb der regulären Eigenheimförderung an. Mehrere Bundesländer haben ihre Förderungssysteme unlängst angepasst. Vorarlberg reduzierte die anrechenbare Nutzfläche bei geförderten Eigenheimen. Kärnten gewährt bei Eigenheimen über 130m² keine Förderung mehr. Im Burgenland wird nun „nur“ noch bis 200m² voll gefördert; Verdichtete Bauweisen und Nachverdichtung werden angereizt. Salzburg führte Anfang 2020 Anreize für geringeren Flächenverbrauch ein. Eine Sonderstellung nimmt nach wie vor Tirol ein, wo die Förderung von Eigenheimen seit Langem vom Grundflächenverbrauch abhängig ist. Die Förderhöhe nimmt stufenweise mit dem Flächenverbrauch pro Wohneinheit ab, wodurch verdichtete Bauweisen stark begünstigt werden. Salzburg ist jüngst diesem Beispiel gefolgt. Vorarlberg arbeitet mit expliziten Anreizen für kompakte Bauweisen. Vergleichsweise wenige Impulse gibt es hingegen nach wie vor in Oberösterreich und der Steiermark.

3.5.4 BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZU KLIMAZIELEN

Obwohl sich Österreich in internationalen Abkommen zu einer deutlichen Reduktion der Treibhausgasemissionen verpflichtet hat, gelang bisher gerade einmal eine Stabilisierung (Umweltbundesamt, 2020a). Besonderer Handlungsbedarf besteht beim Verkehr. Der Sektor Gebäude wies 2019 Treibhausgasemissionen von 8,1 Mio. t CO₂-Äquivalent auf. Dem Wohnbauboom geschuldet stagnieren die Emissionen seit 2014 (s. Grafik 11 in Kap. 1.7). Die Sektorvorgaben gemäß Klimaschutzgesetz (BGBl. I Nr. 106/2011) wurden bis 2019 eingehalten. Die geringen Rückgänge im Pandemiejahr 2020 und die erwarteten neuerlichen Zuwächse 2021 lassen jedoch erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben überschritten werden. Diese Entwicklung ist mit dem Regierungsziel der Klimaneutralität 2040 nicht kompatibel.

Das fachzuständige Ministerium publiziert jährlich, welchen Beitrag die Wohnbauförderungssysteme der Bundesländer zur Einsparung der CO₂-Emissionen leisten (Tabelle 34). Durch Wohnbauförderungsmaßnahmen der Bundesländer konnten nach den Berechnungen des Umweltbundesamtes im Jahr 2019

Tabelle 33: Förderungen und Zuschläge für verdichtete und kompakte Bauweise

B	Reihenhäuser und Gruppenwohnbauten. Neu seit 2019: Zuschlag bodenverbrauchssparendes Bauen bei Eigenheimen (Abriss und Neubau; Baulückenschluss); Ortskernzuschlag; reduzierte Grundförderung bei größeren Häusern. 2021 wurde die Förderung für das Schließen von Baulücken und ähnlichen Flächen im Ortsgebiet angehoben.
K	Zuschlag Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, sonst wie Eigenheimförderung; bei Eigenheimen Zuschlag für geringen Grundverbrauch; geringe maximale Nutzfläche mit 130m ² (150m ² ab 5 Personen)
NÖ	Zuschlag Doppelwohnhaus, Reihenhäuser, geschlossene, gekuppelte Bauweise innerhalb der Eigenheimförderung. Ebenso Bonuspunkte im Punktesystem für Ortskernbelebung (Gebäude in Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet) und in Abwanderungsgemeinden (zwei Kategorien).
OÖ	Förderschiene Reihenhäuser und Doppelhäuser, auch bei Miete mit Kaufoption.
S	Zuschuss bei Häusern in Gruppen, Doppelhäuser wie Eigenheime; Seit 1.1.2020 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 . 2021 wurde die Förderung für die Mobilisierung von Grundstücken neu geregelt.
ST	Zuschlag bei Errichtung von Eigenheimen in Gruppen.
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, Verdichtungsbonus in Abhängigkeit von Baunutzungszahl, Bonus für kompakte Wohnungen und Eigenheime (Nutzfläche).
W	Förderung Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2021.

Emissionseinsparungen im Ausmaß von rund 195.000 t CO_{2eq}/a angestoßen werden, das liegt um immerhin 16% über dem Vorjahreswert und ist der höchste Wert seit 2014. 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. 2008 machten die Einsparungen v.a. aufgrund der wesentlich höheren thermischen Sanierungsrate noch rund eine halbe Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente aus, also mehr als das Doppelte des aktuellen Wertes.

Die Zunahme der CO₂-Wirkung der Wohnbauförderung im Vergleich zum Vorjahr ist überwiegend auf die größere Einsparung durch Sanierung und die Umstellung von Energiesystemen (+18%) zurückzuführen. Damit wurde der bereits über mehrere Jahre anhaltende Abwärtstrend der CO₂-Einsparung durchbrochen. Das liegt daran, dass thermisch-energetisch unsanierte Gebäude einen regelmäßig sehr hohen Energiebedarf zur Wärmebereitstellung aufweisen und sich daher Energieträgerwechsel besonders stark auswirken.

Das 2020 beschlossene „Ölkesselseinbauverbotsgesetz“ (ÖKEVG 2020) weist die Bundesländer an, im Neubau die Nutzung solcher Energiebereitstellungssysteme baurechtlich zu unterbinden. Diese bundesgesetzliche Regelung (in Verfassungsrang) baut auf Erfahrungen in der Wohnbauförderung auf, wo schon seit Anfang der 2000er Jahre Ölkessel im Neubau ausgeschlossen und Gasheizungen nur in Kombination mit regenerativen Energiequellen zugelassen sind, sowie Vorstößen eines baurechtlichen Ölkesselverbots durch einzelne Bundesländer (Niederösterreich) seit 2019. Die aktuellen Sanierungsoffensiven der Bundesländer und Förderaktionen zum Heizkesseltausch dürften, wenn sie ausreichend angenommen werden, in den kommenden Jahren zur Verbesserung der CO₂-Reduktionswirkung der Wohnbauförderung beitragen.

Die positiven Ergebnisse hinsichtlich des Klimaschutzes im Sektor Gebäude (s. Kap. 1.7) werden von Umweltorganisationen anerkannt (Global2000, 2021). Im „Global2000-Wohnbaucheck“, der bisher in den Jahren 2017, 2018 und 2021 erschien, werden aber auch vorhandene Missstände und Potentiale, die auch die Wohnbauförderungen der Bundesländer betreffen, aufgezeigt. Gerade beim Ausstieg aus Öl und Gas wird gefordert, die rund 16% der Haushalte, die aktuell noch mit Öl heizen, mit vorangehenden thermischen Sanierungen und attraktiven Beratungs- und Fördermodellen zu unterstützen. Für den Ausstieg aus Erdgas für Raumwärme, der laut Regierungszielen bis 2040 erreicht werden soll, stehen manche Bundesländer vor besonderen Herausforderungen, etwa Wien mit seinem hohen Anteil an Gasheizungen. In Tirol und der Steiermark nahm der Anteil an Gasheizungen im letzten Jahrzehnt zu statt ab. In den meisten Bundesländern wird die Fernwärme mit hohem Gasanteil gespeist. Ein weiterer Kritikpunkt ist, dass die Gesamtsanierungsrate nach wie vor deutlich hinter den Regierungszielen zurückbleibt (Global2000, 2021; s. Kap. 3.3.3).

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
Österreich- weite Ein- sparung	495	462	441	313	266	260	226	187	158	165	169	195

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

Quellen: BMNT, 2019, S. 41; BMK, 2020, S. 14.

Wie in zahlreichen europäischen Staaten (UNECE & Housing Europe, 2021) wird es auch in Österreich eine zukünftige Herausforderung sein, die Energieeffizienz des Gebäudesektors im kommenden Jahrzehnt derart zu erhöhen, dass einkommensschwache Bevölkerungsgruppen nicht in dem Ausmaß von den Maßnahmen betroffen sind, dass sich Probleme bei der Leistbarkeit von Wohnen und Energiearmut ergeben.

3.5.5 BEITRAG DES BUNDES

Seit über zehn Jahren ist der Bund in der Förderung der Wohnhaussanierung tätig. Diese „Sanierungsoffensive des Bundes“ wird seit 2009 über das Instrument der Umweltförderung im Inland (UFI) abgewickelt. Es handelt sich dabei nicht um eine durchlaufende Aktion, sondern um einzelne „Jahresaktionen“, die jedes Jahr neu budgetiert und konzipiert werden (2021/2022 erstmals als Doppelbudget). Pro Förderungsjahr steht ein begrenztes Budget zur Verfügung und die Förderungskriterien haben sich von Jahr zu Jahr verändert. Jährlich wurden unterschiedliche inhaltliche Schwerpunkte gesetzt, wie z.B. die Einführung des „raus aus Öl und Gas“-Bonus im Jahr 2018.

Gemeinsam mit dem „Sanierungsscheck des Bundes“, der seit 2009 besteht, bietet diese Förderung Privaten, Betrieben und Gemeinden einen finanziellen Anreiz für die thermische Sanierung von Gebäuden und den Tausch fossiler Heizungssysteme gegenüber klimafreundlichen Heizungsanlagen (im Detail, KPC, 2021a). Seit Anbeginn ist die Bundesförderung als Ergänzung zu den jeweiligen Landesförderungen konzipiert.

Das Volumen des Sanierungsschecks schwankte zwischen jährlich € 30 und 110 Mio., 2020 waren es € 84 Mio. Die Bundesausgaben lagen damit stets bei nur einem Bruchteil der Sanierungsförderung der Länder, die 2020 rund € 470 Mio. für diesen Zweck aufwendeten. Für 2021/22 wurden die Budgetmittel allerdings stark ausgeweitet: Für die Förderungsaktion „raus aus Öl und Gas“ und die Sanierungsoffensive 2021/2022 stehen für Private und Betriebe 650 Mio. zur Verfügung (davon 400 Mio. für Kesseltausch und „raus aus Öl und Gas“.). Förderfähig sind umfassende Sanierungen (klima:aktiv Standard) und Teilsanierungen. Bei „Raus aus Öl und Gas“ wird der Ersatz eines fossilen durch ein klimafreundliches Heizungssystem gefördert (hocheffiziente Nah-/Fernwärme, Biomasse, Wärmepumpe). Im Budget beinhaltet sind auch Mittel für die Vollförderung des Kesseltauschs für einkommensschwache Haushalte. Mit Stand 22.11.2021 wurden 16.476 Förderungsanträge und 8.215 Registrierungen gestellt (KPC, 2021). Damit bleibt die Ausschöpfung deutlich hinter den Erwartungen zurück: Es stehen noch rund € 450 Mio. an Förderungsmitteln zur Verfügung.

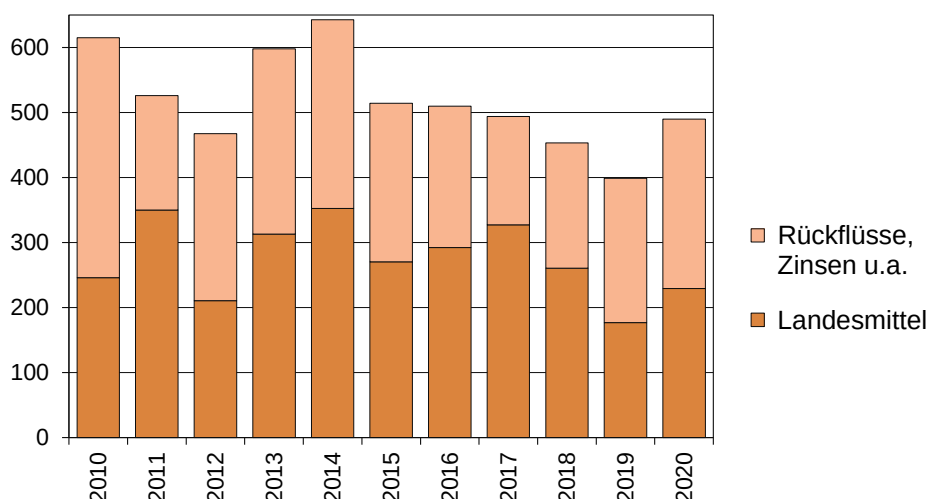
4 WOHNBAUFÖRDERUNG IN WIEN

4.1 FÖRDERUNGSGEBARUNG

4.1.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

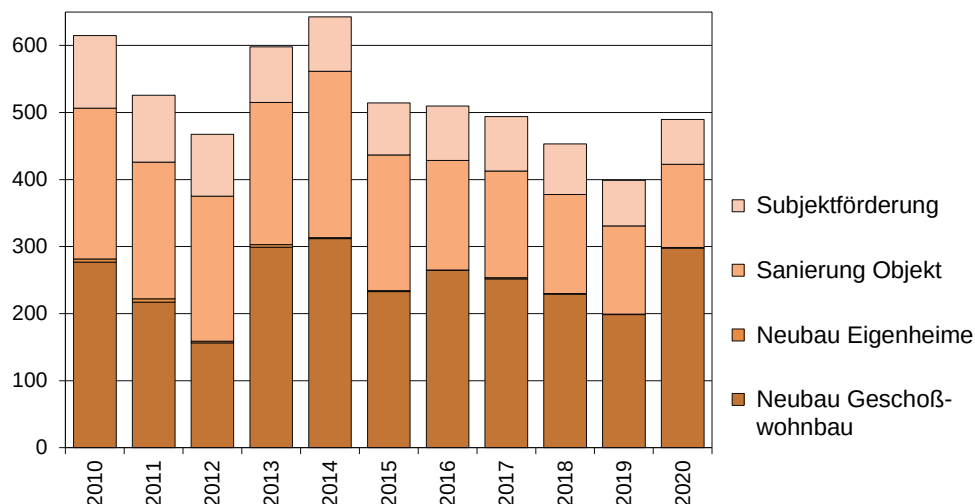
2020 wurden in Wien € 490 Mio. für Wohnbauförderungen ausgegeben. Deutlich mehr als die Hälfte dieser Ausgaben wurde aus Rückflüssen aus aushaftenden Darlehen bestritten (ca. € 261 Mio.). Der Rest von € 229 Mio. wurde aus dem Landesbudget finanziert (s. Grafik 35 und Kap. 3.1.1). Der Wohnbauförderungsbeitrag im Ausmaß von 1% der Lohnsumme, der mittlerweile zu einer Länderabgabe geworden ist, machte für Wien zuletzt rund € 280 Mio. p.a. aus (dynamisch mit der Lohnsumme steigend). Krisenbedingt muss je nach wirtschaftlicher Erholung in den nächsten Jahren mit einem sinkenden Beitragsausmaß gerechnet werden. Unter Heranziehung des mehrjährigen Durchschnitts der Rückflüsse sollten diese beiden Ertragskomponenten dennoch ausreichen, um die Förderausgaben des Landes im Ausmaß der letzten Jahre zu decken. Nicht berücksichtigt ist der Mehraufwand, der aus der weiterhin geplanten Ausweitung des geförderten großvolumigen Wohnbaus erwächst (s. Kap. 5.3).

Grafik 35: Einnahmen der Wohnbauförderung Wien, Mio. €



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

Grafik 36: Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €



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

4.1.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die nachfolgende Grafik 36 gibt die Wohnbauförderungsausgaben in Wien in der letzten Dekade wieder. Nach einem sehr starken Jahr 2014 (€ 643 Mio.) sanken die Ausgaben 2015 um -20% und entwickelten sich in Folge rückläufig. 2020 beendete diesen Trend und verzeichnete mit € 490 Mio. Gesamtausgaben um 23% mehr als im Vorjahr.

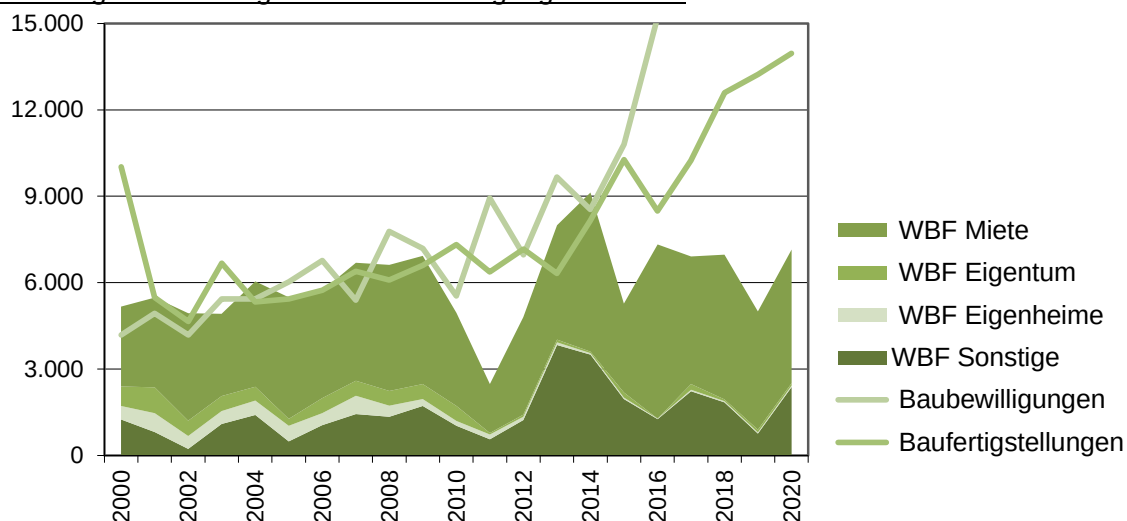
Der deutliche Zuwachs geht auf ein starkes Plus im Geschößwohnbau zurück. Die objektseitige Förderung von Geschosswohnungen nahm nämlich um 50% im Vergleich zum Vorjahr zu und macht mit rund € 297 Mio. nun 61% der Gesamtausgaben aus. Die Förderung des Neubaus von Eigenheimen und Kleingartenhäusern macht mit € 1 Mio. nur unter 1% der Ausgaben aus. Wichtiger sind die objektseitige Sanierungsförderung mit € 124 Mio. (25%), obwohl es hier im Vergleich zum Vorjahr sogar einen leichten Rückgang gab (-5%).

Für Subjektförderungen wurden 2020 rund € 67 Mio. (14%) ausgegeben, das entspricht in etwa den Ausgaben des Vorjahres. Die Ausgabenstruktur in Wien ähnelt jener des österreichischen Durchschnitts (s. Kap. 3.1.2), mit dem Unterschied, dass die Eigenheimförderung in Wien keine Rolle spielt und dafür die objektseitigen Ausgaben für die Sanierung mit jährlich 25-30% der Gesamtausgaben eine größere.

4.2 NEUBAUFÖRDERUNG

Grafik 37 zeigt die längerfristige Entwicklung von Wohnbau und Förderung in Wien. Sie ist seit Mitte der 2010er Jahre durch einen Bauboom geprägt, wie ihn Wien seit der Gründerzeit Ende des 19. Jahrhunderts nicht erlebt hat. Während in den 2000er Jahren kaum 8.000 Wohnungen pro Jahr baubewilligt wurden, kletterte die Zahl 2016 auf über 16.000 und im Jahr darauf sogar auf über 24.000. Bei ziemlich starker Volatilität blieben die Bewilligungszahlen seither auf einem sehr hohen Niveau mit 18.600 baubewilligten Wohnungen 2020 (neue Wohnungen in neuen sowie bestehenden und gemischt genutzten Gebäuden). Für 2021 zeichnet sich ein moderater Rückgang ab.

Grafik 37: Förderungszusicherungen und Baubewilligungen in Wien



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

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Die Anzahl der Fertigstellungen folgt mit zwei bis drei Jahren Verzögerung den Bewilligungen, sodass die Dynamik ab 2017 kontinuierlich zunahm und im Jahr 2020 ein Niveau von 15.100 fertiggestellten Wohnungen marktwirksam wurde. Für 2021 sind noch keine gesicherten Daten verfügbar, aber eine weitere Zunahme des Niveaus ist mit Blick auf die Bewilligungszahlen der Vorjahre zu vermuten.

Das aktuelle Neubauvolumen liegt damit deutlich über dem auf Basis von Haushaltsentwicklung und Erneuerungsnotwendigkeit ermittelten Bedarf von etwa 12.000 Wohneinheiten pro Jahr (s. Kap. 2.6). Während bis in die frühen 2010er Jahre selten mehr als jährlich 2.000 freifinanzierte Wohnungen errichtet wurden, schoss diese Zahl seither in die Höhe und erreichte ab 2017 weit über 10.000 Einheiten pro Jahr.

Die Förderung des großvolumigen Neubaus liegt seit zwei Jahrzehnten auf einem hohen Niveau von durchschnittlichen 5.000 bis 7.000 Einheiten, mit kurzfristigen Tiefpunkten 2011, 2015 und zuletzt 2019. 2020 war hingegen ein starkes Jahr: Insgesamt wurden 7.150 Förderungszusicherungen vergeben, nämlich für knapp 50 Eigenheime und für 7.100 Wohnungen im Geschosswohnbau. Neben der regulären Neubauförderung (s. Kap. 4.6.1 bis 4.6.6) sind bei den Geschosswohnungen auch 1.090 Heimwohnungen, 270 Wohnungen aus der Nachverdichtungsinitiative (neue Wohnungen im Bestand) und 1.030 der Wohnbauinitiative (s. Kap. 4.6.7) enthalten. Das Niveau an Förderungszusicherungen liegt um 43% höher als im Vorjahr und um 13% über dem zehnjährigen Durchschnitt.

Im Regierungsprogramm 2020 der SPÖ-NEOS-Koalition nimmt leistbarer bzw. geförderter und kommunaler Wohnbau breiten Raum ein, allerdings ohne quantitative Festlegung. Wien ist eines der wenigen Bundesländer, das auf die Erstellung mehrjähriger Wohnbauprogramme gemäß Paktum zum Finanzausgleich 2017 verzichtet. Interessenvertretungen fordern regelmäßig eine Aufstockung des Neubaus leistbarer Wohnungen für Bezieher*innen niedriger Einkommen (Harner u.a., 2015; Tockner, 2017; Gruber u.a., 2018; Aigner, 2019; Molina u.a., 2020).

In den vergangenen Jahren erwies sich die Marktentwicklung für Bauland als Hemmschuh für den geförderten Wohnbau, indem marktmäßig gehandelte Flächen praktisch gar nicht mehr das Preislimit für geförderten Wohnbau unterschritten. Förderfähig waren damit fast nur noch Bauten auf Flächen des Wohnfonds Wien oder auf gemischt genutzten Flächen mit Quersubventionierung der Grundkosten zwischen geförderten und freifinanzierten Bauteilen. Mit der Novelle der Bauordnung (seit 20.3.2019 in Kraft) wurde dieser Entwicklung ein Riegel vorgeschoben, indem bei allen neu für Wohnbau gewidmeten Flächen über 5.000m² zwei Drittel dem geförderten Wohnbau mit einem Kostenlimit von nur 188 €/m² (oberirdische Bruttogeschoßfläche) vorbehalten sein soll. Es wird erwartet, dass damit geförderter Wohnbau auch wieder in zentraleren Lagen möglich sein wird. Die Novelle ist eine wichtige Voraussetzung, um entsprechende Förderleistungen zu erreichen.

4.3 SANIERUNGSFÖRDERUNG

Geförderte Sanierungen spielen in Wien seit Jahrzehnten eine große Rolle, nicht nur wegen des im Vergleich zu anderen Bundesländern höheren Alters des großvolumigen Gebäudebestands, sondern auch wegen des weitgehend konsensualen Ziels, diesen auch zu erhalten und nur in Ausnahmefällen durch Neubauten zu ersetzen. Die seit den 1970er Jahren entwickelte „sanfte Stadterneuerung“, bei der die Qualität von Wohnungen, Gebäuden und Wohnumfeld unter Einbezug von Bewohner*innen möglichst ohne Verdrängung (Gentrifizierung) angehoben wird, hat internationalen Vorbildcharakter. Sie wurde u.a. bei der aktuell laufenden Internationalen Bauausstellung (IBA) thematisiert.

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

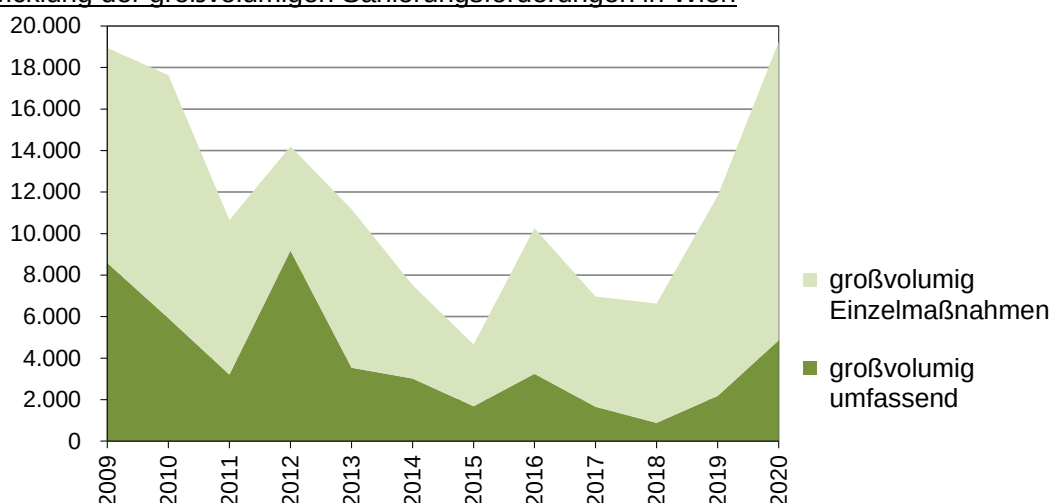
Die Zahl an Förderungszusicherungen in der Sanierung ist in Wien recht volatil. Sie erreichte Mitte der 2000er Jahre über 30.000, in einzelnen Jahren der 2010er jedoch nur 7.000 oder weniger. 2019 und 2020 ist demgegenüber ein starker Aufschwung mit zuletzt 19.200 Zusicherungen zu verzeichnen (Grafik 38). Die Sanierungsförderung in Wien betrifft fast ausschließlich Mehrwohnungsbauten. 2020 gab es ganze 10 Förderungsfälle in Eigenheimen. Diese Zahlen umfassen alle geförderten Sanierungen, also auch thermisch-energetisch nicht wirksame, etwa wohnungsseitige Standardanhebungen.

Bei der Unterscheidung dieser Sanierungsaktivitäten in Einzelmaßnahmen bzw. umfassende Sanierungen werden für die Jahre 2009 bis 2019 IIBW-Erhebungen bei der Förderungsstelle und seit 2020 Daten des Umweltbundesamtes herangezogen (s. Kap. 3.3, S. 35). In einzelnen Jahren Anfang der 2010er Jahre wurde die umfassende Sanierung von bis zu 9.000 Wohnungen gefördert. Auch diese Zahl schwankte sehr stark und fiel in einzelnen Jahren auf unter 1.000 (2018). 2020 waren es demgegenüber 4.860. Der jüngste Anstieg der Förderaktivitäten fiel also bei den umfassenden Sanierungen noch deutlicher aus als bei den Einzelmaßnahmen.

4.4 SUBJEKTFÖRDERUNG

Wien gewährt, wie die meisten Bundesländer (außer NÖ, siehe Kap. 5.9), neben der Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich auch „allgemeine Wohnbeihilfen“ im privaten ungeförderten Bereich. Insgesamt wurden 2020 € 67 Mio. für Subjektförderungen aufgewendet, davon € 18 Mio. im geförderten Bereich (einschl. € 7 Mio. für Eigenmitteldarlehen und € 1,3 Mio. in der Sanierung) und € 49 Mio. im Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe. Während die Ausgaben im geförderten Bereich seit 2009 stark rückläufig sind, stiegen die Ausgaben für allgemeine Wohnbeihilfe vor allem bis 2016 konstant an und betragen mittlerweile rund drei Viertel der gesamten Subjektförderungsausgaben. Ein Rückgang der

Grafik 38: Entwicklung der großvolumigen Sanierungsförderungen in Wien



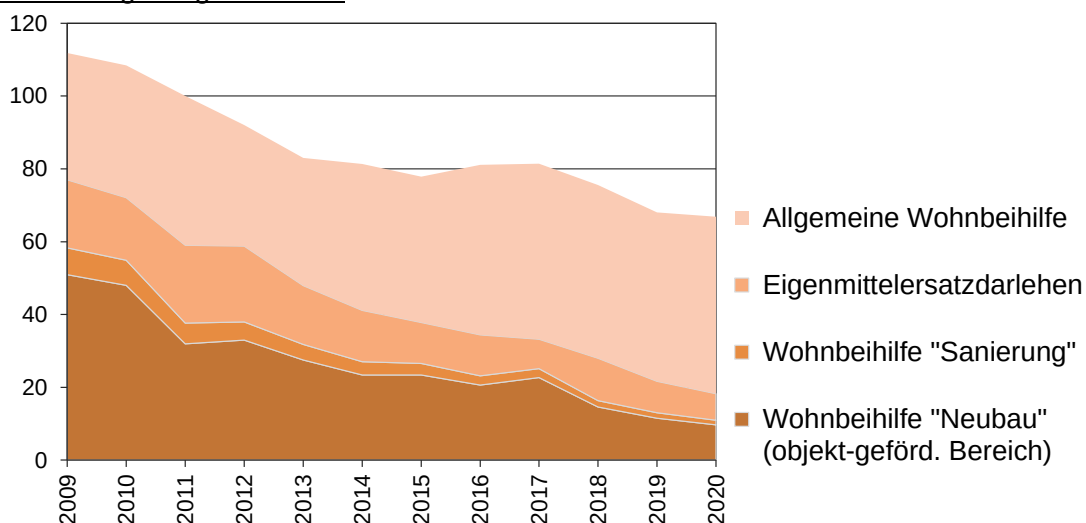
Quelle: MA 50, BMF, Umweltbundesamt, IIBW.

Dynamik der Ausgaben für allgemeine Wohnbeihilfe wurde seit 2016 dadurch erreicht, dass die Bemessungsgrundlagen nicht angepasst und bedürftige Haushalte teilweise auf die Abdeckung von Wohnbedarf innerhalb der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) verwiesen wurden. Neben den Wohnbeihilfen gelten auch Eigenmittlersatzdarlehen als Subjektförderungen, werden sie doch einkommensabhängig an Bezieher von niedrigen Einkommen gewährt. In Wien wurden 2020 € 7,2 Mio. neue Eigenmittlersatzdarlehen zugesichert. Die langjährige Tendenz ist stark sinkend. 2011/2012 gab es noch rund € 20 Mio. Eigenmittlersatzdarlehen.

Die Anzahl der Bezieher*innen von Wohnbeihilfe zeigt seit langem einen leicht rückläufigen Trend mit 2020 etwa 40.000 Haushalten (davon rund 6.400 im objektgeförderten Bereich und Sanierung bzw. 33.600 in der allgemeinen Wohnbeihilfe). In Summe sind es rund 4,3% der Wiener Haushalte, was über dem österreichischen Durchschnitt von 3,8% liegt.

Wohnungsbezogene Subjektförderungen sind aber auch in der Bedarfsorientierten Mindestsicherung enthalten, wobei eine genaue Zuordnung von Personen mit bzw. ohne Abdeckung von Wohnbedarf statistisch nicht abbildbar ist. Die Zahl der BMS-Bezieher*innen in Wien stieg zwischen 2012 und 2017 stark an und erreichte 2017 176.000 Personen bzw. 115.000 Bedarfsgemeinschaften (Statistik Austria, 2021b). Seit damals ist die Anzahl von Beziehern wieder stark rückläufig: 2020 wurden 156.000 Personen bzw. 100.000 Bedarfsgemeinschaften durch die Mindestsicherung unterstützt, ein Wert, der sich seit dem Vorjahr kaum verändert hat. Die Ausgaben für die Wiener Mindestsicherung betrugen 2020 hingegen mit € 662 Mio. ein Allzeithoch und um 56 Mio. mehr als im Vorjahr. Im Jahresbericht der Wiener Mindestsicherung 2020 (Stadt Wien, 2021) wird der Anstieg bei den Ausgaben auf mehrere Faktoren zurückgeführt: Die Anpassung der Mindeststandards durch die Indexierung des Ausgleichzulagenrichtsatzes, die Veränderung der Zusammensetzung des Bezieherkreises zu weniger Paaren und mehr Alleinstehenden und Alleinerziehende, der Rückgang der Einkommen seit 2019. Außerdem stieg der Anteil von Kindern mit Leistungsbezug und von Bedarfsgemeinschaften ohne eigene Einkommen. Auch die Einführung des Behindertenzuschlags führte zu Mehrausgaben. Mindestens 30% der Gesamtausgaben sind der Abdeckung von Wohnbedarf zuzuordnen (Wohnanteil unter Lebensunterhalt und Wohnen; ergänzender Wohnaufwand; Mietbeihilfe für PensionistInnen).

Grafik 39: Subjektförderungsausgaben Wien



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

4.5 NEUERUNGEN 2021

4.5.1 NOVELLE DER SANIERUNGSVERORDNUNG 2008

Die Novelle 2021 der Sanierungsverordnung 2008 (LGBI 24/2021, in Kraft seit 01.05.2021) brachte folgende Änderungen:

- Anpassungen an aktuelle Rahmenbedingungen (OIB, BautechnikVO 2020);
- Erhöhung von v.a. nicht rückzahlbaren Einmalzuschüssen bei thermisch- energetischen Maßnahmen;
- Umstellung von laufenden Zuschussförderungen auf Einmalzuschüsse;
- Förderung von Sanierungskonzepten bis zu € 5.000.

§ 2 Thermisch-energetische Mindestanforderungen, U-Wert-Vorgaben für Einzelbauteile

In Umsetzung der OIB-Richtlinie 6 von 2019 wurden folgende Anpassungen vorgenommen (Tabelle 40):

Tabelle 40: Thermisch-energetische Mindestanforderungen

Bauteil	alt (2018)	Novelle 2021
Fenster und Fenstertüren gegen Außenluft	1,35	1,00
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	1,10	0,80
Wände gegen Außenluft	0,25	0,25
Decken gegen Außenluft, gegen Dachräume und über Durchfahrten sowie Dachschrägen gegen Außenluft	0,20	0,20
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35	0,35

Anm. Werte jeweils in W/m²K
Quelle: SanierungsVO 2008, Wohnfonds Wien

§ 3 Obergrenzen förderbare Sanierungskosten

Die Obergrenzen der förderbaren Sanierungskosten wurden teilweise angehoben (Tabelle 41):

Tabelle 41: Obergrenzen förderbare Sanierungskosten

Grundbetrag gebäudeseitige Maßnahmen	€ 740,-
Grundbetrag wohnungsseitige Maßnahmen, Standardanhebungen	€ 700,-
Grundbetrag Adaptierung von Räumen im Erdgeschoß und Souterrain zu Geschäftsräumen	€ 370,-
Außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen	€ 320,-
umfangreiche Verbesserungsarbeiten	€ 160,-
Gebäudesicherheit	€ 160,-
Kleinbaustelle bis 2.000 m ² max.	€ 160,- (neu)
Summe max. Bestandssanierung	€ 2.240,-

Anm. Sanierungskosten in €/m² förderbare Nutzfläche
Quelle: SanierungsVO 2008, Wohnfonds Wien

§ 5 Umfassende thermisch-energetische Sanierung (Thewosan)

Die thermischen Anforderungen wurden verschärft und die Förderbeiträge erhöht (Tabelle 42):

Tabelle 42: Neuerungen Thewosan

Nicht rückzahlbare Beiträge		Höchstausmaß der Beiträge von förderbaren Sanierungskosten		entweder	oder
				max. Standard Niedrigstenergiegebäude	Max. Gesamtenergieeffizienzfaktor
alt	neu	alt	neu	seit 01.01.2021	seit 01.01.2021
€ 60		20%	25%	1,45	0,95
€ 90		25%	30%	1,3	0,9
€ 130	€ 140	25%	35%	1,15	0,85
€ 170	€ 190	30%	40%	1,0	0,75

Anm. bei max. Gesamtenergieeffizienzfaktor: HWBBGF= max. 2,15 x HWB Niedrigstenergiestandard
Quelle: SanierungsVO 2008, Wohnfonds Wien

§ 6 Deltaförderung und Förderung von Einzelbauteilsanierungen

Auch die Deltaförderung und die Förderung von Einzelbauteilsanierungen wurden angepasst (Tabelle 43):

Tabelle 43: Deltaförderung und Förderung von Einzelbauteilsanierungen

Nicht rückzahlbare Beiträge		Höchstausmaß des Beitrags von förderbaren Sanierungskosten	Einsparung HWB	Anmerkung
alt	neu			
€ 30		20%	40 kWh/m² BGF	oder U-Wert für Einzelbauteil
€ 60		20%	70 kWh/m² BGF	und U-Werte für Einzelbauteile
€ 90	€ 100	25%	100 kWh/m² BGF	
€ 130	€ 140	30%	130 kWh/m² BGF	

Anm. Sanierungskosten in €/m² förderbare Nutzfläche
Quelle: SanierungsVO 2008, Wohnfonds Wien

Als weitere nichtrückzahlbare Einmalzuschüsse bei Sanierungen gem. §§ 5 und 6 bei Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme stehen 50 €/m² Nutzfläche (bisher 30) und höchstens 40% der förderbaren Kosten (bisher 30%) zur Verfügung (gilt nicht bei Umstellung auf Gas).

Umstellung laufende Zuschüsse auf Einmalzuschüsse

Um die Attraktivität der Förderungen zu erhöhen, wurden etliche Förderungen mit Annuitätenzuschüssen in solche mit Einmalzuschüssen geändert (Tabelle 44):

Tabelle 44: Umstellung laufende Zuschüsse auf Einmalzuschüsse

	alt	neu
§ 7 Errichtung Zentralheizungsanlagen	4 % AZ (10 Jahre)	35 % EZ
§ 7 Abs. 2 hydraulischer Abgleich und Pumpentausch (neu)		30 % EZ
§ 9 Aufzüge / Entfall Umrüstung (neu)	4 % AZ (10 Jahre)	35 % EZ
§10 Erhöhung Wohnkomfort	3 % AZ (10 Jahre) - Erhöhung Bemessungsgrundlage von € 120,- auf € 160,-/m² NFL	40 % EZ
§ 18 Behindertenmaßnahmen	EZ- und AZ-Varianten	75 % EZ
§ 16 Einzelwohnungsverbesserung und Erhaltungsmaßnahmen	EZ- und AZ-Varianten	35 bis 50 % EZ
§ 17 Schallschutzfenster		
§ 19 Eigenheime/Kleingartenwohnhäuser		

Quelle: SanierungsVO 2008, Wohnfonds Wien

Förderung von Sanierungskonzepten

Neu eingeführt wurde die Förderung von Sanierungskonzepten für 3 Anlassfälle:

- Sanierungskonzept für Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3 WE):
 - Umfassende thermisch-energetische Sanierung (§5 Abs. 8);
 - Energieträgerwechsel (§7 Abs. 3).
- Sanierungskonzept für Eigenheime (bis 2 WE):
 - Umfassende thermisch-energetische Sanierung (§19 Abs. 3).

Förderausmaße:

- Sanierungskonzept für Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3 Wohneinheiten): 50 % der Kosten (max. € 5.000,-);
- Sanierungskonzept für Eigenheime (bis 2 Wohneinheiten): 50 % der Kosten (max. € 1.000,- für 1 Wohneinheit und max. € 1.500,- für 2 Wohneinheiten).

4.5.2 SANIERUNGSOFFENSIVE „WIR SAN WIEN“

In Entsprechung des Koalitionsübereinkommens vom November 2020 wurde eine neue Sanierungsoffensive zur Erhöhung der Sanierungsrate von Wohngebäuden gestartet, deren wesentlichen Elemente in der Einrichtung der Beratungsstelle „Hauskunft“ sowie den „Grätzl“-Erneuerungsprogrammen „WieNeu“ und „WieNeu+“ bestehen.

Mit der zentralen Anlaufstelle „Hauskunft“ steht seit Oktober 2020 sanierungsbereiten Eigentümern von groß- und kleinvolumigen Wohngebäuden eine kostenfreie Servicestelle des Wohnfonds Wien zur Verfügung. Die angebotenen Services bestehen in einer Orientierungsberatung, einem Zukunfts-Check, der Förderung eines umfassenden Sanierungskonzepts sowie einer Qualitätsplattform.

Bei den beiden Sanierungsprogrammen stehen innovative, zukunftsorientierte Lösungen für den Gebäudebestand im Vordergrund: Reduktion von Energieverbrauch und fossilen Energieträgern, Förderung von erneuerbaren Energieträgern, Reduzierung des Ressourcenverbrauchs, Begrünungsmaßnahmen und Klimawandelanpassung. Als erstes von mehreren Zielgebieten wurde im Oktober 2020 (nach Abwicklung eines Pilotprojekts in Simmering) der Startschuss für die Stadtteilentwicklung in Innerfavoriten gegeben.

4.5.3 WEITERENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKSBEIRATS

Im aktuellen Koalitionsabkommen wurden die Anforderungen hinsichtlich der Qualitätssicherung in Stadtentwicklungsgebieten weitgehend modifiziert. Künftig soll die Qualitätssicherung durch den Wohnfonds Wien nicht auf den geförderten Wohnbau beschränkt bleiben, sondern bei größeren Projektgebieten auf das gesamte Quartier und damit auch den freifinanzierten Wohnbau ausgedehnt werden. Der interdisziplinär besetzte Grundstücksbeirat soll zu einem Qualitätsbeirat weiterentwickelt werden, der quartiersweit sowie standortübergreifend tätig wird.

4.5.4 BAUORDNUNGSNOVELLE 2021

Die Novelle sieht u.a. eine Begrenzung der maximal bebaubaren Fläche auf Grundstücken mit Bauklasse 1-Widmung, die Erweiterung von Mindestabständen größerer Gebäude zu benachbarten Gebäuden und die Einschränkung von Giebelflächen und Firsthöhen vor.

4.6 FÖRDERUNGSMODELLE NEUBAU

4.6.1 ÜBERBLICK

Der Schwerpunkt der Fördermodelle in Wien liegt beim Neubau von Miet- und Kaufoptionswohnungen. Hierbei werden verschiedene Programme verfolgt. Grundvoraussetzung, um eine Förderung zu erlangen, ist die positive Bewertung des Vorhabens durch den Grundstücksbeirat oder die erfolgreiche Beteiligung an einem Bauträgerwettbewerb.

4.6.2 HAUPTFÖRDERUNG

Die Hauptförderung besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens als Fixbetrag, je nach Größe des Bauvorhabens zwischen 510 und 700 €/m² Nutzfläche. Bei Heimen beträgt die Förderung grundsätzlich 510 €/m², allerdings sind auch Gemeinschaftsflächen förderbar. Die Förderungsbeträge werden durch ergänzende Baukostenzuschüsse aufgestockt, nämlich für Kleinbaustellen und erhöhte ökologische Standards, z.B. verbesserte Gebäudehüllenqualitäten, und erneuerbare Energieversorgungssysteme (in Gebieten ohne Fernwärmezugang) oder kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Von den zukünftigen Mieter*innen sind maximal 12,5% der Gesamtbaukosten und die anteiligen Grundkosten (Finanzierungsbeitrag) als Eigenmittel aufzubringen.

4.6.3 SUPERFÖRDERUNG

Wenn die Finanzierungsbeiträge der Bewohner (Grund- und Baukostenbeitrag) unter 74,17 €/m² (geltend bis 31. März 2022) liegen, kann ergänzend zur Hauptförderung eine Superförderung gewährt werden. Diese besteht in der Gewährung eines Zusatzdarlehens in Höhe von 150 €/m², um die Mietenbelastung der Mieter zu reduzieren. Zusätzlich bietet die Superförderung sozial schwachen Haushalten eine Rückzahlungsstundung. Die monatlichen Rückzahlungen sind, obwohl das Darlehen an den Bauträger geht, vom Einkommen der Haushalte abhängig. Die Einkommensverhältnisse werden periodisch überprüft, was zur Anpassung der Rückzahlungsraten (nach unten oder oben) führen kann. Die Rückzahlungskategorien betragen 0,- €/m², 0,35 €/m² oder 0,70 €/m². Die höchste Förderung gibt es bei Einkommen bis zu jährlich netto € 20.460 (bei einem Einpersonenhaushalt), im Vergleich zur allgemeinen Einkommensgrenze von € 47.740 für diese Gruppe (s. Kap. 5.4.2).

4.6.4 SMART-WOHNBAUPROGRAMM

Die Superförderung ist eng mit dem SMART-Wohnbauprogramm verwandt, in dessen Rahmen kleine Wohnungen mit sehr geringen Finanzierungsbeiträgen der Bewohner und nur unwesentlich erhöhten Mieten realisiert werden. Seit Novellierung der Neubauverordnung 2007 im Juli 2016 kann ein nicht-rückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von € 260 je m² förderbarer Nutzfläche für tatsächlich angefallene Baukosten gewährt werden, sofern von den Mietern kein Finanzierungsbeitrag eingehoben wird. Die Wohnungsgrößen (mietzinstragende Flächen) werden nach unterschiedlichen Typen vorgegeben, ebenso ist festgelegt, wie hoch der Anteil der einzelnen Größentypen zu sein hat. Die Verteilung der Wohnungen ist derart zu wählen, dass die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller SMART-Wohnungen höchstens 65m² beträgt. Die Finanzierungsbeiträge (für Baukosten und Grundkosten) betragen max. 60 €/m² Wohnnutzfläche. Das monatliche Nutzungsentgelt (inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer, exklusive Heizung und Warmwasser) beträgt bei Mietantritt maximal 7,50 €/m². In der Regel, wenn auch nicht verpflichtend, werden SMART-Wohnungen mit „Superförderung“ realisiert. Die Vergabe erfolgt analog zu Wiener Gemeindewohnungen durch die Wohnberatung Wien, ein Teil allerdings auch durch die Bauträger. Nach ersten Pilotprojekten ab 2012 wurde fixiert, dass ein Drittel der geförderten Wohnungen in größeren Wohnbauvorhaben dem SMART-Programm zu entsprechen haben. Im Oktober 2019 wurde der Anteil auf 50% erhöht.

4.6.5 GEMEINDEBAU NEU

Bei der Gemeinderatswahl 2015 erzielte die SPÖ einen beachtlichen Erfolg mit der Ankündigung, den Bau von Gemeindewohnungen wieder aufzunehmen. Zu diesem Zweck gründeten die gemeindeeigene gemeinnützige Bauvereinigung GESIBA und Wiener Wohnen ein Gemeinschaftsunternehmen (WIGEBa). Im November 2019 wurde das erste Bauvorhaben mit 120 Wohnungen, der „Barbara-Prammer-Hof“ in Favoriten, den Bewohnern übergeben. Das städtische Wohnbauprogramm umfasst rund 4.000 neue, gegenwärtig in Vorbereitung bzw. Umsetzung befindliche, Gemeindewohnungen. Im Laufe der Legislaturperiode 2020-2025 sollen weitere 1.500 Wohnungen realisiert werden. Insgesamt rund 1.300 Wohnungen sollen im Zuge der Entwicklung des Nordwestbahnhofareals realisiert werden.

Die Wohnungen werden, ähnlich dem SMART-Wohnbauprogramm um 7,50 €/m² brutto kalt, aber gänzlich ohne Finanzierungsbeiträge der Mieter unbefristet vergeben. Das ist weniger als Bestandsgemeindebauten (Richtwertmiete ohne Zu- und Abschläge, Rücklage, Betriebskosten, USt.). Eine solche Performance ist nur durch öffentliche Beiträge über jenen der normalen Wohnbauförderung zu erreichen.

4.6.6 BAUTRÄGERWETTBEWERBE

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

2020 wurden vom Wohnfonds Wien vier Wettbewerbsverfahren als Teil der Wohnbauoffensive 2018-2020 durchgeführt und von den Jurien insgesamt rund 1.800 geförderte Wohnungen zur Förderung empfohlen (Wohnfonds Wien, 2021).

4.6.7 WOHNBAUINITIATIVE

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

Seit 2011 wurden 6.800 Wohnungen im Rahme der Wohnbauinitiative gefördert abgewickelt. Sie sind in der Anzahl der Neubauförderungen Geschosswohnbau enthalten (Information Dr. Teschl, MA 50). In den 7.105 Zusicherungen im Geschosswohnbau 2020 sind 1.025 Wohneinheiten der Wohnbauinitiative enthalten, ebenso 1.089 Heimplätze und 266 Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtungsoffensive (also Wohnungen die in bestehenden Bauten gefördert entstanden).

4.6.8 WOHNBAUOFFENSIVE 2018 - 2020

Die Wohnbau-Offensive 2018-2020 des Wohnfonds Wien wurde mit Ende 2020 abgeschlossen. In Summe wurden 14 Bauträgerwettbewerbe (49 Bauplätze, rund 9.800 Wohnungen) abgewickelt. Ein Bauträgerwettbewerb mit sechs Bauplätzen und rund 800 Wohneinheiten wurde noch innerhalb der Laufzeit der Wohnbauoffensive gestartet und im 1. Quartal 2021 juriert (Wohnfonds Wien, 2021).

4.6.9 BODENBEREITSTELLUNG

Eine der Aufgaben des Wohnfonds Wien ist die Bodenbevorratung für den sozialen Wohnungsneubau in Wien. Dafür erwirbt der Fonds geeignete Baugrundstücke, insbesondere unbebaute Grundstücke mit oder ohne Baulandwidmung, geeignete landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ehemalige Betriebsareale. Der Wohnfonds bereitet die Bauflächen widmungs- und grundtechnisch vor und schafft so Bauplätze für den geförderten Wohnbau, die meist über Bauträgerwettbewerbe vergeben werden. Dazu gehört auch die Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wien und zwischen den involvierten Dienststellen. Nach Angaben des Fonds konnte die „Bodenbevorratung“ (Gesamtbodenflächen zur Projektentwicklung ohne vergebene Baurechte jeweils zum Jahresende) von 2,73 Mio. m² (Ende 2017) auf 3,23 Mio. m² (Ende 2019) massiv ausgeweitet werden und beträgt mit Stand 31.12.2020 rund 3,12 Mio. m².

4.7 FÖRDERUNGSMODELLE SANIERUNG

4.7.1 ÜBERSICHT

Infolge des umfangreichen und vielfältigen Gebäude- und Wohnungsbestands kommt der Wiener Sanierungsförderung ein hoher Stellenwert zu. Förderschwerpunkte bestehen grundsätzlich in einer Verbesserung der Bausubstanz, thermischen Sanierungsmaßnahmen, Erneuerung der Haustechnik und einer Erhöhung des Wohnkomforts. Als Förderung werden zunehmend verlorene Einmalzuschüsse, aber auch Landesdarlehen und nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse, angeboten.

4.7.2 THERMISCH-ENERGETISCHE WOHNHAUSSANIERUNG

Eine umfassende thermisch-energetische Sanierungen setzt voraus, dass zumindest drei Teile der Gebäudehülle (Fenster, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassaden, Kellerdecke) und/oder haustechnische Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden. Vorausgesetzt ist eine HWB-Einsparung von mind. 20 kWh/m².a und die Erreichung zumindest des 1,45-fachen HWB-Werts des Standards Niedrigstenergiegebäude. Die Förderung besteht in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Beiträgen (vgl. Tabelle 42, S. 53). Zusätzlich werden max. € 50/m² (max. 40% der Sanierungskosten) bei Einsatz von hocheffizienten alternativen Energiesystemen zuerkannt.

Alternativ sind umfassende Sanierungsmaßnahmen, die auf eine Verringerung des Heizwärmebedarfs um einen bestimmten Wert abzielen (Deltaförderung) sowie Einzelbauteilmaßnahmen (Mindestanforderungen U-Werte) förderbar (vgl. Tabelle 43, S. 53).

4.7.3 SOCKELSANIERUNG

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

4.7.4 TOTALSANIERUNG

Totalsanierungen sind im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende Sanierungen von zur Gänze bestandfreien Gebäuden. Die Förderung richtet sich nach dem Ausmaß des Bestandserhalts. Sofern zumindest 50% Bestandserhalt: Fördermix aus Landesdarlehen und nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen. Sofern der Neubauanteil 50% überschreitet: Landesdarlehen in Höhe von 650 oder 700 €/m² Gesamtnutzfläche.

4.7.5 BLOCKSANIERUNG

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

4.7.6 SONSTIGE FÖRDERUNGEN

Weitere Förderungen sind vorgesehen für u.a. Erhaltungsmaßnahmen, Einzelwohnungsverbesserungen, Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit und des Wohnkomforts und Aufzugseinbauten (vgl. Tabelle 44, S. 54).

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. Mit dem laufenden Finanzausgleich wurden die Möglichkeiten der Länder zur Differenzierung erweitert, indem seit 2019 der Wohnbauförderungsbeitrag in die volle Autonomie der Länder überführt wurde. Bisher haben von dieser Möglichkeit noch keine Bundesländer Gebrauch gemacht. Tabelle 45 gibt einen schematischen Überblick über die einzelnen Schwerpunkte der Wohnbauförderungssysteme in den Bundesländern.

5.2 BESONDERHEITEN UND NEUERUNGEN DER FÖRDERSYSTEME

Burgenland: Der Struktur des Wohnungsbestandes entsprechend geht ein großer Teil der Förderungen nach wie vor in den Eigenheimbereich. Im Burgenland kommen vor allem Darlehen zur Anwendung. Wohnbeihilfen sind von geringer Bedeutung. 2019 wurde ein neues Wohnbauförderungsgesetz beschlossen. Dabei wurden die Einkommensgrenzen erhöht (s. Kap. 5.4.2) und erstmals Anreize für bodensparendes Bauen gesetzt (s. Kap. 3.5.3). 2021 wurden alle Richtlinien neu verlautbart. Die wichtigsten Änderungen sind: Weitere Verbesserung von Darlehenskonditionen, deutliche Erhöhung der Förderung von Eigenheimsanierungen, höhere Förderungen für ökologisches Bauen, Dachbegrünung, bodensparendes Bauen, Abwanderungsgemeinden u.a. Aktuelle

Tabelle 45: 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	XX (Ersterwerb)	XX (wie EH-Förderung)	XX	XXX	XX (Wohnbauschek, Hausstandsgründung)	XX (Wohnstarthilfe)	XX	0
Ankauf von Bestandswohnungen und -häusern	XX (Althauskauf)	XX (Hauskauf, Ersterwerb)	X (Sanierungsobjekte)	X	X (Zuschuss Kaufoption)	X (Hausstandsgründung)	XX (Darlehen oder Wohnbauschek)	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	XX	XX	XXX	X	XX	XX	XX	XX

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.

Schwerpunkte der Wohnbauförderung sind neben „Generationenwohnen“ auch verstärkt die Sanierung von Wohngebäuden.

Kärnten: Aufgrund der verhaltenen Bevölkerungsdynamik kommt es in Kärnten zu einer Schwerpunktverlagerung vom Neubau zur Sanierung und Bestandsverbesserung. 2019 trat das neue Wohnbauförderungsgesetz in Kraft. Die Antragsstellung wurde vereinfacht, Einkommensgrenzen angehoben und die Zinsen für Darlehen reduziert. Die Sanierungsförderung wurde aufgewertet, allerdings wurden fossile Brennstoffe ausgeschlossen. Eine Vor-Ort-Energieberatung ist verpflichtend und wird gefördert. Angeboten werden Eigenmittlersatzdarlehen für Grundkostenanteile, die Mieter im geförderten Bereich aufbringen müssen. Die Ankauksförderungen („Ersterwerb von Wohnraum“, „Erwerb von Bestandsobjekten“) greifen aufgrund der ungünstigen Förderkonditionen aktuell kaum und sollen in zukünftig überdacht werden.

Niederösterreich: Im Neubau wendet Niederösterreich seit 2014 ein erfolgreiches System mit Haftung und Zuschuss an. Das Modell führt angesichts des bestehenden Kapitalmarktzinssatzes zu wesentlichen Kosteneinsparungen für das Land. 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: Verdoppelung des Förderzuschlags für Jungfamilien bei Neuerrichtung von Eigenheimen/Reihenhäusern, Erhöhung des Kinderzuschlags, Schaffung eines Förderprogramms (zusätzliches Landesdarlehen) zur Ortskernerhaltung bzw. -belebung, Maßnahmen gegen Abwanderung im ländlichen Raum, Einbezug gewerblicher Bauträger in die geförderte Sanierung über ein – bislang nur wenig angenommenes – „Bauherrenmodell“, Änderung der Finanzierungskonditionen (Staffelung der Annuitäten), Reihenhauskauf vom Bauträger. 2021 wurde der NÖ „Raus-aus-Öl-Bonus“ bis Ende 202 verlängert und eine Tranche an Wohnbauförderungsdarlehen für € 419 Mio. am Kapitalmarkt verkauft (s. Kap. 3.1.3).

Oberösterreich: Das Land Oberösterreich gibt an, dass es mit aktuell rund 4.400 geförderten Neubauwohnungen an der Bedarfsdeckung liegt (Land Oberösterreich, 2020). Positiv hervorzuheben ist der jährlich publizierte und umfangreiche Wohnbaubericht (nun Wohnbaubilanz), der einen Überblick über Wohnungsbedarf und Wohnbauförderleistung bietet (Land Oberösterreich, 2021). Die Wohnbeihilfe, die in den 1990er Jahren eine dominante Rolle spielte, wurde mittlerweile zurückgefahren. Früher wurde eine außergewöhnlich hohe Sanierungsrate erreicht, mittlerweile liegt sie immer noch deutlich über dem Österreichdurchschnitt. Die neuen Sanierungsverordnungen mit Gültigkeit ab 6/2020 legten stärkere Anreize auf Nachverdichtung und bieten zusätzliche Boni für Sanierungsmaßnahmen im Eigenheimbereich. Die Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2021 brachte zahlreiche Neuerungen, u.a. die Erhöhung der Baukostenobergrenzen im Geschossbau basierend auf vier Qualitätsstandards, die Umstellung der Eigenheimförderung zu Tilgungszuschuss zu Darlehen oder einen einmaligen Baukostenzuschuss, die deutliche Erhöhung der Darlehenshöhen, neue Zuschüsse für Siedlungsschwerpunkte sowie für Kinder mit Beeinträchtigung.

- Salzburg: Mit dem neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz (S.WFG 2015) erfolgte eine grundlegende Umstellung in allen Förderungssparten. Verlorene Zuschüsse ersetzten 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 allerdings erhöht. Die Sanierungsoffensive ab Sommer 2020 weitete die Fördermöglichkeiten in der Sanierung aus und ermöglichte erstmals geförderte Bauherrenmodelle und Baugruppen. Im Mehrgeschossbau wurden 2021 die Fördersätze und Zuschläge sowohl für Kauf als auch für Miete deutlich erhöht. Salzburg hat seit 2020 ein vorbildliches „Wohnbauprogramm“ (s. Kap. 5.3).
- Steiermark: Frühere Zahlungsverpflichtungen aus Annuitätenzuschuss-Förderungen schränken den aktuellen Budgetspielraum weiterhin ein. Ende 2016 wurde die Wohnbeihilfe neu geregelt, stark reduziert, und in die Sozialabteilung verlagert („Wohnunterstützung“; s. Kap. 3.4.1). Ab 2020 wurde die Eigenheimförderung von verlorenen Zuschüssen oder Annuitätenzuschüssen auf Darlehen umgestellt. Für 2020/21 waren in Summe nur 2.800 geförderte Geschoßwohnungen geplant, davon 400 mit erhöhter Förderung in der Sozialwohnungsschiene. In den kommenden Jahren soll die Geschosswohnbau-Förderung und insbesondere die Eigentumsförderung auf neue Beine gestellt werden, denn momentan ist z.B. die Förderschiene „Wohnbauschek“ aufgrund des Zinsumfeldes nicht attraktiv und wird daher kaum angenommen. Bei der Erstellung der Wohnbauprogramme wird versucht, gemeinnützige Bauvereinigungen zum Bau von Eigentumswohnungen (selbe Förderung wie bei Mietwohnungen) zu bewegen. Für die Zukunft ist eine stärkere Verlagerung der Förderung in den Bereich der Sanierung geplant. Schon jetzt ist die Förderschiene „Assanierung“, die sehr gut angenommen wird, ein Vorzeigebeispiel (s. Kap. 5.8).
- Tirol: Tirol zeichnet sich durch eine kontinuierliche und wirtschaftlich nachhaltige Förderungsgebarung aus. Vorbildlich ist die Förderschiene „Vorhaben in verdichteter Bauweise“, bei der die Darlehen vom Grundverbrauch abhängen. Im Rahmen des Impulspakets der Landesregierung wird die bereits seit 2013 laufende einkommensunabhängige Sanierungsoffensive weitergeführt und nunmehr bis Ende 2023 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“). Seit 8/2021 gilt die neue Wohnbauförderungsrichtlinie. Sie bringt zahlreiche Änderungen, u.a. neue Konditionen für Darlehen und Annuitätenzuschüsse (Objektförderung), Erhöhung der Förderung für verdichtete Bauweisen und der Heimförderung, Anpassung der Zumutbarkeitstabelle bei der Wohnbeihilfe, Attraktivierung der Erwerbsförderung, des Zuschusses „Junges Wohnen“, der Starterwohnungen sowie eine Erhöhung der förderbaren Nutzfläche um 10m² (Homeoffice). Tirol ist dabei, einen Mietenspiegel für alle Bezirke und Gemeinden zu erarbeiten, um Unterstützungen für Wohnkosten treffsicherer zu machen.

Vorarlberg: Vorarlberg zählt zu den wenigen Bundesländern, die nie Darlehensforderungen veräußert haben. Allein die Rückflüsse, ohne Inanspruchnahme des Wohnbauförderungsbeitrags, erzielen in den letzten Jahren Überschüsse gegenüber den neuen Förderungsvergaben. Einen hohen Anteil der Rückflüsse machen frühzeitig zurückgezahlte Förderdarlehen aus. Die frühzeitige Rückzahlung wird durch sukzessive steigende Zinsen der Förderdarlehen angereizt. 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. Mit den aktuellen Wohnbauförderungsrichtlinien wurden u.a. folgende bevorstehende Neuerungen festgelegt: Anhebung der Einkommensgrenzen, Senkung der Darlehensverzinsung, teilweise Erhöhung von Förderzuschlägen (privater Wohnbau), Erhöhung des Fördersatzes für integrative und betreute Wohnungen, Bonus für kompakte und leistbare Wohnungen, Schwerpunktsetzung bedarfsgerechte Kleinwohnungen und Holzbau.

Wien: Das Wiener Wohnbauförderungsmodell baut auf mehreren Säulen auf: Unterschiedliche Formen der sanften Stadterneuerung (Blocksanierung, Sockelsanierung, mieterseitige Sanierungen etc.); hoher Stellenwert von thermisch-energetischen Sanierungen bei Gemeinnützigen und der Gemeinde; 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. Wien führt bis 2022 eine Internationale Bauausstellung (IBA) unter dem Motto „Neues soziales Wohnen“ durch. Geförderter Neubau steht dabei ebenso im Mittelpunkt wie die Sanfte Stadterneuerung. 2021/2022 wird ein weiterer Schwerpunkt auf den Klimaschutz gelegt und ein Akkordieren der Wiener Förderungsbestimmungen mit den Förderungsbestimmungen des Bundes angestrebt. Zukünftig sollen auch Beratungskosten und Sanierungskonzepte gefördert werden, auch wenn für die thermisch-energetische Sanierung keine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wird. Im Klimabudget der MA 50 sind rund € 40 Mio. für die Anhebung der thermisch-energetischen Sanierungsrate, insbesondere für die umfassende thermisch-energetische Wohnhaussanierung und Heizungsumstellung vorgesehen. Für die Errichtung von 5.500 „eigenmittelfreien“ Wohneinheiten mit im Durchschnitt 60 m² Wohnnutzfläche ist in den Jahren 2018 bis 2028 mit einem nichtrückzahlbaren Baukostenzuschuss-Aufwand in Höhe von rund € 86 Mio. zu rechnen. Diese Mittel werden durch die Umverteilung der nicht mehr benötigten AZ-Förderung (aufgrund der günstigen Zinslage) frei (Information Dr. Teschl, MA 50). Zu den bestehenden Fördersparten und zu weiteren Neuerungen 2021 s. Kap. 4.5.

5.3 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 sind die Länder im Gegenzug verpflichtet, mehrjährige Förderungsprogramme mit einer verbindlichen Wohnbauleistung und ausreichenden finanziellen Mitteln vorzulegen.

Bisher erreichen diese Wohnbauprogramme nicht die erforderliche Qualität, um eine Evaluierung der Zielerreichung zu ermöglichen. Sieben Bundesländer geben an, ein Wohnbauprogramm zu haben. Diese beziehen sich meist auf den Mehrwohnungsbau und geben typischerweise die für zwei bevorstehende Jahre anvisierten Förderungszahlen und veranschlagten Budgets an. Seit 2019 deuten diese Angaben auf Kontinuität bei Fallzahlen und Ausgaben hin. Die aktuell starken Rückgänge der Förderungsleistung in einzelnen Bundesländern war aus den vorjährigen Wohnbauprogrammen nur eingeschränkt erkennbar. Mehrere Bundesländer gaben auch an, dass COVID-19-bedingte Herausforderungen eine budgetäre Umstellung bzw. Reduktion der Wohnbauprogramme notwendig machten. Auch wird auf die Unsicherheit eines kommenden Finanzausgleichs und daher der Schwierigkeit der finanziellen Vorausplanung verwiesen.

Das 2020 in Salzburg beschlossene Wohnbauprogramm 2021-2025 ist unter den Bundesländern das konkreteste und weist jährliche Zielwerte nach Fördersparten aus. Es hat außerdem einen vergleichsweise langfristigen Horizont von fünf Jahren.

Neben Niederösterreich verzichtet auch Wien gänzlich auf die Erstellung von Wohnbauprogrammen. Im Wiener Regierungsprogramm 2020 der SPÖ-NEOS-Koalition nimmt leistbarer bzw. geförderter und kommunaler Wohnbau breiten Raum ein, allerdings ohne quantitative Festlegung. Die Vorausschau der Wohnbauförderungsabteilung bezieht sich auf den Schwerpunkt Klimaschutz, der in den Jahren 2021 und 2022 umgesetzt wird, mit einem Akkordieren der Wiener Förderungsbestimmungen mit den Bundesförderungen und zusätzlichen ca. € 40 Mio. des Klimabudgets der MA 50 für eine Anhebung der thermisch-energetischen Sanierungsrate. Zumindest bei den „eigenmittelfreien“ Wohneinheiten gibt es einen Zielwert von insgesamt 5.500 Einheiten für den Zeitraum 2018-2028 mit durchschnittlich 60m². Das Budget dafür ist kein Extrabudget, sondern wird durch Umverteilung der nicht mehr benötigten Annuitätenzuschuss-Förderung (aufgrund der günstigen Zinslage) frei (Information Dr. Teschl, MA 50).

5.4 ANSPRUCHSBERECHTIGUNG UND EINKOMMENSRENZEN

5.4.1 HAUSHALTSBEZOGENE ZUGANGSREGELUNGEN

Um sich in den Bundesländern für Wohnbauförderung zu qualifizieren, müssen in der Regel zumindest drei Voraussetzungen eingehalten werden: Volljährigkeit, Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung und Einkommensgrenzen. Während die Volljährigkeit überall gilt, bestehen bei der Frage, welche Personengruppen gleichgestellt sind, große Unterschiede. Die entsprechenden Bestimmungen sind in Gesetzen, Richtlinien und internen Dokumenten verstreut festgelegt 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 Österreichern hinsichtlich der Vergabe von Wohnbeihilfe bzw. geförderten Wohnungen gleichgestellt sind, werden Drittstaatsangehörige sehr unterschiedlich gehandhabt. Bei Wohnbeihilfen sind

Asylberechtigte in allen Bundesländern außer in Oberösterreich Inländern gleichgestellt (Integrationsleitbild Oberösterreich). Subsidiär Schutzberechtigte (d.h. Personen, deren Asylanträge zwar abgewiesen wurden, die aber dennoch eine befristete Aufenthaltsgenehmigung erhalten, da ihr Leben oder Gesundheit im Herkunftsland bedroht ist) sind hingegen nur in sechs Ländern gleichgestellt, in den anderen Ländern gelten Mindestansässigkeitsbedingungen (NÖ, OÖ, W) oder sie sind generell ausgeschlossen (T). Zusätzliche Voraussetzungen hinsichtlich Drittstaatsangehörigen betreffen Hauptwohnsitzdauer in Österreich bzw. im jeweiligen Bundesland. Oberösterreich verlangt in der Regel Deutschkenntnisse auf A2-Niveau. Es läuft diesbezüglich ein Rechtsstreit mit dem Europäischen Gerichtshof (Rechtssache C-94/20). In Niederösterreich erhalten Drittstaatsangehörige, die nicht asylberechtigt oder subsidiär schutzberechtigt sind, keine Subjektförderung (Tabelle 46; s. Mundt & Amann, 2015).

Bezieher von BMS/Sozialhilfe können im Burgenland keine Wohnbeihilfen beziehen und sind auch in Vorarlberg ausgeschlossen („Aufstocker“ sind möglich, wenn Vorgaben der Richtlinie erfüllt sind). Studierende können in Vorarlberg nur in Ausnahmefällen Wohnbeihilfen beziehen, in allen anderen Bundesländern gibt es sehr unterschiedliche Sonderregelungen für Studierende.

Wohnbeihilfen sind in den meisten Bundesländern generell an die Anspruchsberechtigten zur Wohnbauförderung geknüpft, wie diese in den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen, -richtlinien und -verordnungen vorgegeben sind.

Tabelle 46: Anspruchsberechtigte für eine geförderte Mietwohnung

	Österreich	EU	EWG	Schweizer	Asylberechtigte	Sub. Schutzbr.	Drittstaatsangeh.	BMS-Bezieher	Anmerkungen:
B	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	NEIN	Für alle: a) Hauptwohnsitz seit 2 Jahren in Ö. und Erwerbseinkommen oder abgeleitete Leistungen aus der Sozialversicherung oder b) 5 Jahre Erwerbseinkommen oder abgeleitete Leistungen aus der Sozialversicherung.
K	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	Für Drittstaatsangehörige: 5 Jahre ununterbrochen rechtmäßig in Ö., d.h. Daueraufenthaltsberechtigung.
NÖ	JA	JA	JA	JA	JA	JA	NEIN	JA	Für alle: Mindestaufenthalt in Ö. 5 Jahre.
OÖ	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	Für Drittstaatenangehörige: Grundkenntnisse der deutschen Sprache (A2-Niveau), ununterbrochener und rechtmäßiger Hauptwohnsitz in Ö. von 5 Jahren und mind. 54 Monate Einkünfte oder Leistungen aus gesetzl. Sozialversicherung in den letzten 5 Jahren oder in Summe 240 Monate.
S	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	Nationalität kein Thema.
ST	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	Für Drittstaatsangehörige: Daueraufenthaltstitel EU.
T	JA	JA	JA	JA	JA	NEIN	JA	JA	Für Drittstaatenangehörige: HWS seit mind. 5 Jahren in Tirol. Bei MZAB: HWS in der Gemeinde 2-15 Jahre.
V	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	NEIN	Für Drittstaatsangehörige: mind. 10 Jahren in Ö. wohnhaft oder in der Sozialversicherung erfasste Tätigkeit von mindestens 8 Jahren oder mehr als die halbe Lebenszeit rechtmäßig im Bundesgebiet oder Status als „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger“ oder „subsidiär Schutzberechtigte“.
W	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	Drittstaatsangehörige: mindestens 5 Jahre ständig legal in Ö.

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand April 2021

5.4.2 EINKOMMENSRENZEN

Einkommensgrenzen werden in allen Bundesländern anlässlich der Förderantragstellung oder bei Anmietung einer geförderten Mietwohnung bzw. Erwerb einer geförderten Eigentumswohnung kontrolliert, während der Nutzungsdauer jedoch nicht. Einkommensgrenzen sind in Österreich im internationalen Vergleich sehr hoch. Tabelle 47 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.

Die höchsten Grenzwerte sieht Wien vor. Sie wurden 2010 maßgeblich angehoben und werden seither jährlich valorisiert. Die Einkommensgrenzen sind in einigen Bundesländern für Eigentumsförderungen höher als für Mietförderungen (Wien, Kärnten, Niederösterreich und Vorarlberg). Manche Bundesländer sehen leicht höhere Grenzen in der Sanierungsförderung vor. Eine Unterscheidung zwischen kommunaler und gemeinnütziger Miete bestand früher in Wien, wurde aber aufgehoben.

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

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

Tabelle 47: Maximaleinkommen Wohnbauförderung (Mietwohnungen), pro Haushalt (netto/Jahr)

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1 Person	38.000	38.000	40.000	39.000	35.880	40.800	36.000 ⁽¹⁾	39.000	47.740
2 Personen	65.000	55.000	60.000	65.000	55.200	61.200	60.000	69.600	71.130
3 Personen	66.500	61.000			59.340	55.500	64.440	69.600	80.500
4 Personen	68.000	67.000			66.240		68.880	69.600	89.850
5 Personen	70.000				70.380			idem	
6 Personen					74.520				
Ab 7 Pers.					80.040				
Jede weitere		+ 6.000	+ 8.000	+ 6.000		+ 5.400	+4.440		+ 5.240

Anm. (1): 30.000 usw. für „5-Euro-Wohnungen“

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand 2021

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 des Ausgleichszulagen-Richtsatzes) zumindest durchgängig über 12 Monate in den letzten 10 Jahren erreicht worden sein.

Tabelle 48: 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 300 €/m ² förderbare Nutzfläche. Bonusbeträge: für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung, Energieeffizienzbonus, Umweltbonus („Öko-Index“), Sonnenenergie, barrierefreie Bauweise, strukturschwacher ländlicher Raum, Jungfamilie, Kinderbonus, behindertengerechte Maßnahmen, Standortqualität, Passivhaus, Zuschlag bei niedrigem Einkommen.
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 Ein- und Zweipersonenhaushalte, Zuschläge für jede weitere nahestehende Person, bei Errichtung in Siedlungsschwerpunkten nach Raumordnungsgesetz, Eigenheime in Gruppen, bei Umsetzung besonderer ökologischer und nachhaltiger Maßnahmen.
T	Grundbetrag als Darlehen (Unterscheidung zwischen nicht verdichteter und verdichteter Bauweise); zusätzlich Zuschuss für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen (ökologisch vorteilhafte Baustoffe, Solaranlagen, Wärmepumpe, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, u.a.), Kinder, Sicheres Wohnen, strukturschwacher ländlicher Raum, behindertengerechte Maßnahmen; Förder-schiene verdichtete Bauweise auch für Eigenheime zunehmend relevant (Darlehen abhängig vom Grundverbrauch und wesentlich höher).
V	Grundbetrag hängt von der Gebäudeart ab (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihnhaus ab drei Einheiten, Umbauten, Wohnung); ergänzend gibt es zahlreiche Boni: Kinderbonus, niedrige Einkommen, Energiesparbonus (bezogen auf HWB, PEB und CO ₂ -Emissionen), Umweltbonus (OI3-Index), sonstige ökologische Maßnahmen (Fenster, Türen und Rollläden PVC-frei), Verdichtungsbonus, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsprojekte (privat/gemeinnützig), Bonus für kompakte Eigenheime, einbruchshemmende Türen, Baugruppenprojekte u.a.
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 2020.

5.5 NEUBAU EIGENHEIME

Tabelle 48 listet die vielfältigen Inputfaktoren für die Bemessung der Eigenheimförderung in den Ländern auf. Im Vordergrund stehen einerseits haushaltsbezogene Kriterien (Haushaltszusammensetzung, Anzahl

Tabelle 49: 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. 57.500 od. VZ 21.600	Basisförderung, Jungfamilie, Ökopunkte < 120, geringer Grundverbrauch, niedrige Einkommen	30	0,5% (1--20 J.) 1,5% (ab 21 J.)	3,6% (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	47.000	80 Punkte, Jungfamilie, Kind, Arbeitnehmerförderung	27,5	1%	2% (1-5 J.) 3% (6-10 J.) 4% (11-15 J.) 5% (16-20 J.) etc.		Mind. 35 m²; keine Obergrenzen	Förderung nicht nutzflächenabhängig
OÖ	DL (OÖ Landesbank) plus TZ oder VZ	90.000 (AZ = 12.000 oder VZ = 4.320)	Kind	30 (bei var. Verzinsung)	Variabel (oder Variante Fixverzinsung 0,34% auf 20 J.)	Variabel	Grundsätzlich 30 J., Höhe TZ variabel	Mind. 80m²; 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	48.000	Grundbetrag 3 Personen, klimaktiv Gebäudestandard Silber	20,5	1%	2% (1-5 J.) 2,5% (6-10 J.) 3% (11-15 J.) 3,5% (16-20 J.) 2,03% (Restrate)		Mind. 30m²	Keine Obergrenzen
T	DL/ Scheck + Zuschüsse als VZ	45.000 zusätzlich 2.500 als VZ	Grundbetrag, Kinderzuschuss; deutlich höhere Förderung bei verdichteter Bauweise	Max. 37,5	0,2% (1-5 J.) 0,3% (6-10 J.) 0,5% (11-20 J.) 0,8% (21-25 J.) 2,2% (26-30 J.) 3,0% (ab 31 J.)	0,5% (1-5 J.) 0,9% (6-10 J.) 1,4% (11-20 J.) 2,2% (21-25 J.) 6,8% (26-30 J.) 7,7% (ab 31 J.)	Scheck ist ein nicht-rückzahlbarer Zuschuss (35% des fiktiven DL, alternativ zu DL)	Min.30 m²; Max. 150m²	Nur bei verdichteter Bauweise abhängig von m².
V	DL	63.800	Grundbetrag EH, niedrige Einkommen, ein Kind, PVC-freie Fenster und Türen, Energiesparbonus	35	0,5% (1-5 J.) 0,75% (6-10 J.) 1,00% (11-15J.) 1,50% (16-20J.) 2,00% (21-25J.) 2,50% (26-35J.)	1,0% (1-5 J.) 2,0% (6-10 J.) 3,0% (11-20 J.) 4,0% (21-25 J.) 4,75% (ab 31 J.)		Mind. 25m²; max. 150m² bis 5 Pers., ab 6 Pers. max. 170m², bei zwei WE 200m²	Nach Haushaltsgröße 70/95/110/120/130m²
W	DL	36.500	Grundbetrag mal m²	30	1%	1 % (1-5 J.) 2% (6-10 J.) 2,5% (11-15 J.) 3% (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; 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.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2021.

der Kinder, Einkommen) und andererseits objektbezogene Kriterien (Nutzfläche, energetische Qualität, Ökologie, Baumaterialien, Barrierefreiheit usw.). Bereits in mehreren Bundesländern werden Anreize für geringeren Flächenverbrauch gesetzt (v.a. T, V, auch in B, K, S).

Die meisten Bundesländer fördern den Bau von Eigenheimen mittels Darlehen mit mehr oder weniger stark steigenden Annuitäten (Tabelle 49). Niedrige Anfangsbelastungen gehen mit hohen Belastungen gegen Ende der Darlehenslaufzeit einher und motivieren zu vorzeitiger Tilgung (v.a. Tirol). Tirol und die Steiermark bieten alternativ zum Darlehensmodell auch verlorene Zuschüsse mit wesentlich geringeren Barwerten an. Nur in Salzburg stehen für die Eigenheimförderung – relativ hohe – verlorene Zuschüsse zur Verfügung.

Tabelle 49 enthält Beispielsberechnungen für einen dreiköpfigen „Jung“-Haushalt. Darlehen sind besonders großzügig in Vorarlberg, dem Burgenland und Oberösterreich.

5.6 NEUBAU MIETWOHNUNGEN

Darlehen 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 47). Niederösterreich ist das einzige Bundesland, das ein Modell mit Haftung und Zuschuss verfolgt, während Salzburg (zusätzlich zum Darlehensteil) und die Steiermark Mietwohnungen mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen fördern. In Tirol wurde 2021 der zum Förderdarlehen zusätzlich gewährte Annuitätenzuschuss reformiert. Er beträgt künftig bei Mietwohnungen monatlich 0,90 €/m² Nutzfläche und wird auf 15 Jahre gewährt.

5.7 SONSTIGE FÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN

5.7.1 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 Anschließungskosten (§ 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. (bei entsprechend hohem Kapitalmarktzinssatz bis zu 5%, in der Praxis heute meist deutlich niedriger).

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 sollte für GBV in Zukunft ein Anreiz sein, 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.

Nur in Vorarlberg und in der Steiermark im Bereich der höhergeforderten Sozialmietwohnungen sind die GBV zu einem dauerhaften Eigenmitteleinsatz für die Grundkosten verpflichtet. In Vorarlberg sind bei geförderten Wohnungen von privaten Bauträgern (Investorenwohnungen) die Grundkosten nach den Nutzwertanteilen bzw. Nutzflächenverhältnissen auf die einzelnen Wohnungen umzulegen, der maximale Grundkostenanteil ist beschränkt. Bei integrativen Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen (durch GBV) sind 30% der Grundkosten sowie 5% der Herstellungskosten durch Eigenmittel zu finanzieren (§ 13 (1) Z e Neubauförderungsrichtlinie 2020/2021 für den öffentlichen Wohnbau). In der Steiermark dürfen Bewohner*innen von Sozialmietwohnungen durch die Grundkosten und außerhalb des Baugrundstücks anfallende Aufschließungskosten nicht belastet werden, d.h. gemeinnützige Bauvereinigungen müssen Eigenmittel einsetzen. Im Vergleich zu regulär geförderten Mietwohnungen fällt der verlorene Zuschuss höher aus.

Tabelle 50: Synopse Mietwohnungsförderung

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Förderungsart	DL	DL	H & ZZ	DL ⁽²⁾	DL & VZ	AZ	DL & rAZ ⁽³⁾	DL & rAZ ⁽⁴⁾	DL & VZ ⁽⁷⁾
Laufzeit Darlehen	30 J	58 J		37-39 J	variabel		max. 37,5 J	50 J	max. 40 J
Zinssatz Landesdarlehen	steigend, wie bei EH	0,5%		1 bis 2%	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% sonst Kaufoption	N	J (mind. 11% der GesamtbauK)	N	N	N	J (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)	N (nur b. Altwohnungen)	J (ggf. Kaufoption)	2%; 11% bei Kaufoption	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	N ⁽⁶⁾	N	N	J	J	N	N	J	J

Anm.: Bei Vorhandensein mehrerer Mietförderungsschienen ist die quantitativ stärkste dargestellt.
Kaufoption: Werden Eigenmittel von mehr als 73,15 €/m² (Stand seit 1.4.2020) eingehoben, entsteht eine gesetzliche Kaufoption nach WGG. J = Ja, N = Nein. DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer AZ; VZ = verlorener Zuschuss; ZZ = Zinszuschuss; H = Haftung.
(1) außer bei „Sozialmietwohnungen“ (gemäß § 7 Abs. 2 lit. b DFVO zum Stmk. WBFG 1993 idgF).
(2) nicht-rückzahlbarer Annuitätenzuschuss bei der Errichtung von Wohnheimen.
(3) Annuitätenzuschuss bei objektgeforderten 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) Ja bei Eigentumswohnungen.
(7) VZ bei Bauvorhaben mit niedrigen Gesamtbaukosten und niedrigen Finanzierungsbeiträgen.
Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2021.

Typischerweise werden die Grundkosten entweder durch Finanzierungsbeiträge auf die Mieter (Nutzer) überwältigt 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 72,07 €/m² Nutzfläche leistet. Der Betrag bezieht sich bei Erstbezugs-Mietern auf Grund- und Baukosten, bei Folgiemietern nur auf die Grundkosten.

5.7.2 MIETENBEGRENZUNGEN

Nach dem WGG darf für geförderte Wohnungen nur ein „kostendeckendes Entgelt“ eingehoben werden. In Wien, Salzburg und Oberösterreich ist der Mietzins indexiert, im Gegensatz zum Burgenland, zu Niederösterreich und Vorarlberg, wo die Maximalmieten durch vorgegebene Annuitätenverläufe bestimmt werden. Bezüglich Belastungsobergrenze für Mieter sehen die meisten Bundesländer eine Deckelung nach dem WGG oder einem festgelegten Grenzwert vor. Wien hat mittlerweile die gesetzliche Baukostenobergrenze aufgegeben, gibt allerdings in den Ausschreibungen die maximalen Belastungsgrenzen der Wohnkosten der Bewohner*innen vor und kontrolliert dadurch indirekt auch die Herstellungskosten (s. Kap. 4.6).

5.7.3 PUNKTESYSTEME

Die Bundesländer bauen bei der Förderungsberechnung mittlerweile durchgängig auf Punktesysteme 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 Bauweise. Auch Maßnahmen der Barrierefreiheit, Lärmschutzmaßnahmen, Mobilitätskonzepte, Kleinbaustellen etc. werden je nach Bundesland häufig zusätzlich bepunktet. Begrüßenswert ist die Entwicklung, dass immer mehr Bundesländer Zuschläge für bodensparende Bauweisen vergeben (s. Kap. 3.5.3).

5.7.4 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).

5.8 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.

Doch hat mittlerweile die Förderung von Einzelmaßnahmen, insbesondere des Austauschs von Heizungsanlagen auf regenerative Systeme, deutlich an Gewicht gewonnen (s. Grafik 27, S. 36). 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, s. Tabelle 51). Auch werden von einigen Bundesländern im Barwert niedrigere Einmalzuschüsse (verlorene Zuschüsse) angeboten. Niederösterreich bietet als einziges Bundesland nun auch, so wie in der Neubauförderung, die Übernahme von Bürgschaften für große Sanierungen von Bestandsbauten mit Nachverdichtung an.

Fast alle Bundesländer bieten die Möglichkeit, die hohen Anforderungen von Sanierungen mit Passivhauselementen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in Förderhöhen in Abhängigkeit vom erreichten Heizwärmebedarf als auch bei den insgesamt anerkennbaren 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 zuzüglich allfälliger Zuschläge. Seit 2020 läuft im Burgenland außerdem eine Sonderwohnbauförderungsaktion für Maßnahmen, die der nachweisbaren Steigerung der Energieeffizienz dienen (Burgenländischer Handwerkerbonus⁴). 2021 wurden mit den neuen Richtlinien auch der Bereich der Eigenheimsanierung deutlich begünstigt und der maximal förderbare Betrag bei energetischen Sanierungen von € 30.000 auf 45.000 angehoben. Auch die Förderquote bei umfassenden technischen Sanierungen wurde deutlich erhöht.

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) und wird als Einmalzuschuss (max. 40% der förderbaren Sanierungskosten, d.h. bei umfassenden energetischen Sanierungen z.B. max. € 15.000) oder Förderungskredit (bis zu 60% der förderbaren Sanierungskosten; auf 15 Jahre mit 0,5% p.a. Verzinsung) gewährt. Eine Vor-Ort Energieberatung ist verpflichtend. Mit der Sanierungsoffensive 2021 wird das Dämmen der Außenwände und der Fenstertausch besonders gefördert.

NIEDERÖSTERREICH bietet Förderungen für zahlreiche Sanierungsmaßnahmen und aktuell auch für den Heizkesseltausch den „NÖ Raus-aus-Öl-Bonus“ als ergänzende Landesförderung zur bestehenden Bun-

Tabelle 51: Förderungsinstrumente Sanierung

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

Anm.: Zusätzliche verlorene Zuschüsse für manche energetischen Einzelmaßnahmen sind nicht einbezogen.
 Quelle: Länderförderungsstellen, IIBW, Stand Herbst 2021.

desförderung an. Die Sanierungsförderung im großvolumigen Bereich wird nach einem Punktesystem berechnet und besteht aus nicht-rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen. Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden können wahlweise bei großen Sanierungen (anerkannte Sanierungskosten über 1.000 €/m², häufig mit Nachverdichtung), eine der Neubauförderung entsprechende Förderung wählen (Zuschüsse zu Darlehen plus Haftungsübernahme) (§37 Abs. 2a NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, idgF). Bei der Eigenheimsanierung gibt es zwei Förderungsvarianten – Sanierung mit Energieausweis und Sanierung ohne Energieausweis. Bei der Sanierung mit Energieausweis wird primär mit einem 10-prozentigen Zuschuss unterstützt. Die Zuschusshöhe ergibt sich aus den förderbaren Sanierungskosten.

In OBERÖSTERREICH werden für Sanierungsmaßnahmen Zuschüsse zu Darlehen gewährt. Der Zuschuss beträgt in Gebäuden bis zu drei Wohneinheiten ein Viertel der förderbaren Kosten. Alternativ sind auch einmalige nicht-rückzahlbare Baukostenzuschüsse möglich (15% der förderbaren Kosten). In Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten beträgt das Darlehen max. 80% der förderbaren Sanierungskosten, allerdings mit Höchstgrenzen je nach Sanierungsmaßnahme. Der Zuschuss beträgt 20 bis 30% (bei umfassenden Sanierungen). Mit den neuen Sanierungsverordnungen mit Gültigkeit ab 6/2020 wurde im Bereich von Eigenheimen statt der bisherigen Sanierungsstufen nun ein Modell mit Boni für Sanierungsmaßnahmen geschaffen. Schrittweises Sanieren in Teilstufen wird so attraktiver.

SALZBURG stellte 2015 seine Sanierungsförderung von Landesdarlehen auf nicht-rückzahlbare Zuschüsse um. Der Zuschuss besteht aus einem Grundbetrag in Höhe von mittlerweile (seit 8/2020) 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.

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 zuletzt bis Ende 2022 verlängert. 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.

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 2023 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 ab 7/2020 laufenden „Sanierungsoffensive neu – Klimapaket“ wurden einerseits die Kostengrenzen der Förderungen erhöht und der Maßnahmenkatalog erweitert und andererseits die Zusatzförderung für umfassende Sanierungen und „klimafreundliches Heizen“ erhöht. 2021 wurde in Berücksichtigung der Erfahrungen der COVID-19-Krise die förderbare Nutzfläche bei Sanierungen (und bei Neubauförderung Kredit/Scheck) um 10m² erhöht („Homeoffice“).

In VORARLBERG wurde 2013 die „Gesamtsanierung in zwei Etappen“ eingeführt, um es Haushalten zu ermöglichen, umfassende thermische Sanierungen mit höherer Förderung über einen Zeitraum von bis zu sechs Jahren umzusetzen. Seit 2019 fördert Vorarlberg großvolumige Sanierungen durch Gewährung von Landesdarlehen bis zu maximal 1.400 €/m² Nutzfläche bzw. 90% der förderbaren Sanierungskosten je nach Art und Qualität des Sanierungsvorhabens. Alternativ werden 40% des Darlehensbetrags als Einmalzuschuss zuerkannt. Für erhaltenswerte Gebäude wird unabhängig von der thermischen Qualität der Gebäudehülle ein Förderungskredit von max. 1.500 €/m² bzw. 90% der nachgewiesenen Kosten gewährt.

WIEN setzt je nach Förderungsschiene unterschiedliche Instrumente ein, v.a. Zuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen und Einmalzuschüsse. Die quantitativ wenig relevanten Wohnungsverbesserungen und die Sanierung von Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern sowie Dachgeschoßausbauten als Einzelmaßnahme werden von der MA 50 abgewickelt, während die unterschiedlichen Sanierungsförderungen von Mehrwohnungsbauten und Wohnheimen durch den Wohnfonds betreut werden (s. Kap. 4.3). Mit der Sanierungsverordnungs-Novelle 2021 haben Einmalzuschüsse weiter an Bedeutung gewonnen (s. Kap. 4.5.1).

Ein wichtiger Treiber für die Steigerung der Sanierungsraten ist die Kombinierbarkeit der Sanierungsförderung der Länder (Wohnbauförderung) mit dem SANIERUNGSSCHECK DES BUNDES. Er bietet deutlich niedrigere Förderbarwerte als die Förderungsmodelle der Länder, hat aber großes Potenzial zur Mobilisierung von Förderungswerbern, da er vergleichsweise niederschwellig angelegt ist (relativ einfache Erfüllung der Voraussetzungen, kein Einkommensnachweis) und aufgrund seines bundesweiten Einsatzes wesentlich breitenwirksamer kommuniziert werden kann. Der Sanierungsscheck des Bundes wurde 2021 maßgeblich erhöht, wird allerdings bisher nicht im erwarteten Ausmaß abgeholt (s. Kap. 3.5.5).

5.9 WOHNBEIHILFEN

Die Wohnbeihilfen der Bundesländer haben sich im Laufe von mehreren Jahrzehnten entwickelt und länderweise stark differenziert. Das führte dazu, dass die Systeme heute zwar maßgeschneidert zahlreichen Anforderungen gerecht werden, dass sie aber in ihrer Komplexität nur schwer zusammenfassend darstellbar sind (s. Tabelle 52).

Seit mittlerweile mehreren Jahren sehen alle Bundesländer bis auf Niederösterreich Wohnbeihilfen auch im nicht-geförderten Mietensektor vor, oft nach anderen Bestimmungen als im objektgeförderten Bereich. In der Regel wird diese Wohnbeihilfe als „allgemeine Wohnbeihilfe“ bezeichnet, in Salzburg als „erweiterte“ Wohnbeihilfe, in Tirol als „Mietzins- und Annuitätenbeihilfe“. In einigen Bundesländern wird auch im objektgeförderten Eigentumsbereich Wohnbeihilfe gewährt. Eine große Rolle spielt die Wohnbeihilfe im Eigentum vor allem in Niederösterreich. Tirol und Vorarlberg gewähren Wohnbeihilfe unter bestimmten Voraussetzungen auch im nicht-geförderten Eigentumsbereich.

Unterschiede bestehen weiters hinsichtlich des Rechtsanspruchs, des begünstigten Personenkreises, der Ansprüche von Drittstaatsangehörigen, der Zugänglichkeit für Studierende, der im Rahmen des Einkommens erfassten Komponenten, der Vorschreibung eines Mindesteinkommens und schließlich der Koppelung mit den Geldleistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS, s. Kap. 5.4, S. 63). Die Definitionen des zumutbaren und anrechenbaren Wohnungsaufwands unterscheiden sich ebenso stark wie die Einkommensgrenzen und die Berücksichtigung von Vermögen. In allen Bundesländern ist der anrechenbare Wohnungsaufwand (AWA) bei der Wohnbeihilfe gedeckelt, mit einem Maximalbetrag

pro Quadratmeter, manchmal in Anlehnung an den jeweiligen mietrechtlichen Richtwert. Manche Bundesländer stützen auch die Betriebskosten bis zu einem Maximalbetrag (K, OÖ, St, V). Dies geht jedoch meistens mit einer Deckelung der maximalen Mietkosten einher. In manchen Bundesländern ist die maximale Wohnbeihilfe ebenfalls gedeckelt. In Wien ist im privaten Mietbereich stets ein Selbstbehalt durch den Haushalt selbst zu tragen. Energiekosten werden in den Länder-Regimen nicht als förderbare Wohnkosten anerkannt, Sanierungskosten nur vereinzelt.

Zur Berechnung der tatsächlichen Wohnbeihilfe ist der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA) maßgeblich: Er wird auf Basis der Haushaltsgröße, der Haushaltszusammensetzung (besondere Vergünstigungen für Jungfamilien, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, behinderte oder arbeitsunfähige Haushaltsmitglieder etc.) und des anrechenbaren Haushaltseinkommens berechnet.

In ihrer Gesamtheit führen die sehr unterschiedlichen Berechnungssysteme und gesetzlichen Vorgaben der Bundesländer zu stark unterschiedlichen Wohnbeihilfeauszahlungen je nach Einkommen und Haushaltstyp (s. Kap. 3.4.1, S. 39). Mittlerweile stellen die meisten Bundesländer Online-Wohnbeihilferechner zur Verfügung, um potentiell Begünstigten eine Vorabinformation und Hilfe bei den komplizierten Berechnungen zu bieten (s. Tabelle 53 in Kap. 5.10).

Um trotz dieser Herausforderungen des Bundeslandvergleichs Einblick in die Wohnbeihilfesysteme zu bieten, zeigt Tabelle 52, wie hoch Wohnbeihilfen für einen Einpersonenhaushalt bzw. Zweipersonenhaushalt maximal ausfallen können. Ebenso sind die Einkommensbereiche dargestellt, in denen typischerweise Wohnbeihilfe gewährt wird. Folgende Tendenzen sind feststellbar:

- Wohnbeihilfen sind in mehreren Bundesländern im geförderten Bereich höher als bei privaten Mieten, da im letzteren Bereich nicht die gesamte Miete angerechnet wird, oder die Wohnbeihilfe gedeckelt ist (S, T, W).
- In den anderen Bundesländern sind die Unterschiede zwischen den Bereichen (geförderter Bereich, privater Bereich mit der „allgemeinen Wohnbeihilfe“) gering (B, K, OÖ, V).
- Niederösterreich hat nach wie vor als einziges Bundesland keine Wohnbeihilfen im privaten Mietbereich, dafür recht hohe im geförderten Bereich, auch im geförderten Eigentum.
- Mindesteinkommensbedingungen gibt es in unterschiedlicher Form in mehreren Bundesländern (B, OÖ, V, W). Haushalte mit geringerem Einkommen werden dort ganz an die Bedarfsorientierte Mindestsicherung verwiesen.
- Maximale Wohnbeihilfen sind tendenziell, der Streuung tatsächlicher Wohnkosten folgend, im Westen Österreichs höher als im Osten. Am geringsten sind sie in der Steiermark und im Burgenland.
- Wohnbeihilfen sind stark auf Haushalte mit niedrigen Einkommen konzentriert. Das Maximaleinkommen für einen Einpersonenhaushalt liegt zwischen ca. € 1.200 (OÖ, W) und € 1.500 (V) netto 12mal pro Jahr.

Tabelle 52: Verfügbare Wohnbeihilfen 2021, Berechnungsbeispiele

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
WBH geförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja ⁽²⁾	Ja	Ja	Ja ⁽⁸⁾	Ja	Ja	Ja
WBH geförderter Eigentumsbereich	Nein	Nein	Ja	Nein ⁽³⁾	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
WBH ungeförderter Mietbereich	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja ⁽⁴⁾	Ja ⁽⁸⁾	Ja ⁽⁵⁾	Ja	Ja
WBH ungeförder-tes Eigentum	Nein	Nein	Nein	Nein ⁽³⁾	Nein	Nein	Ja ⁽⁵⁾	Ja	Nein
WBH bei geförderter Sanierung	Ja	Ja	Ja ⁽¹⁰⁾	Ja	Ja	Ja ⁽⁸⁾	Ja	Ja	Ja
Voraussetzungen für WBH im Mietbereich ⁽⁶⁾		Max. Richtwert 6,80 €/m²	Keine WBH bei ungeförder-ten Mieten	Bei ungeförder-ten Mietwoh-nungen: max. 7 €/m² (inkl. USt.),	Bei erwei-terter WBH: max. Richtwert 8,03 €/m², Kate-gorie A		Verdichtete Bauweise	Miete muss angemessen sein (Bestäti-gung Ge-meinde)	Untersch. Höchst-grenzen nach Richtwert, Befristung, Kategorie-Mietzins
Max. Nutzfläche (1 Person / 2 Personen etc., m²)	50/70/+10 (pro Kind)	Keine (Gesamt-miete ist relevant)	WZNeu: 50/70/80/ 90/105	45/+15	55/65/ 80/90/ +10	Keine (Gesamt-miete ist relevant)	50/70/+20 /max. 150	50/70/+10	50/70 +15
Förderung Betriebskosten	Nein	Ja, gedeckelt	Ja, bei WZneu, 1 €/m² Pau-schale	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja, Pau-schale von 1,6 €/m² ist enthalten	Nein
Förderung Energiekosten	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Deckelung AWA	Indirekt durch max. WBH von € 3/m²	170/220/ 230/260/ 270	Nur Annui-tät und BK anteilsmä-ßig	3,7 €/an-rechenbare Nutzfläche, Max. WBH € 300	Nein!	Wohnkos-ten inkl. BK, Heizung, Strom	3,5 bis 5 nach Ge-meinde, 4 bei geför-derter vor 1996	Ja, 8,2 €/m²	Ja, abhän-gig von Kategorie, Mietbereich
Wird im geförderten Bereich auch EVB im AWA inkludiert?	Ja, Kosten zur Woh-nungserhalt-ung	Ja, aber in-direkt stark beschränkt	Nein	Ja, aber faktisch durch AWA beschränkt	Ja	Ja, aber in-direkt beschränkt	Ja	Ja, aber in-direkt über AWA be-schränkt	Nein
Max. Wohnbeihilfe 1 Person in €	150	ca. 220 bis 270 (Jung-familie) ⁽¹⁾	ca. 183	ca. 167	ca. 220 (erweit. WBH) gWBH hö-her	143	ca. 250 (MZAB), gWBH hö-her	ca. 400	ca. 200 bis ca. 250 ⁽⁹⁾
Max. Wohnbeihilfe 2 Personen in €	210	ca. 270 bis 320 (Jung-familie) ⁽¹⁾	ca. 320	ca. 222	ca. 260 (erweit. WBH) gWBH hö-her	ca. 179	ca. 350 (MZAB), gWBH hö-her	ca. 560	ca. 280 bis ca. 350 ⁽⁹⁾
Einkommensbe-reich 1-Person-haushalt (€/Monat) ⁽⁷⁾	949 bis ca. 1.440	0 bis 1.312	0 bis ca. 1.350 (WZneu)	ca. 476 bis ca. 1.230	0 bis ca. 1.250 (erweit. WBH) gWBH viel höher	0 bis ca. 1.260	0 bis ca. 1.490 (MZAB) gWBH hö-her	Vollzeit (mit Ausnah-men) bis ca.1.550 ⁽⁶⁾	0 bis ca. 1.103 bzw. 1.173 ⁽⁹⁾
Einkommensbe-reich 2-Personen-haushalt (Erwach-sene, €/Monat) ⁽⁷⁾	1.424 bis ca. 1.515	0 bis 1.460	0 bis ca. 1.900 (WZneu)	ca. 952 bis ca. 1.900	0 bis ca. 1.500 (erweit. WBH) gWBH viel höher	0 bis ca. 1.890	0 bis ca. 1.890 (MZAB) gWBH hö-her	Vollzeit (mit Ausnah-men) bis ca.1.850 ⁽⁶⁾	0 bis ca. 1.388 bzw. 1.475 ⁽⁹⁾

Anmerkungen:

AWA: Anrechenbarer Wohnungsaufwand

ZWA: Zumutbarer Wohnungsaufwand

gWBH: Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich

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

MZAB: Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in Tirol

EVB: Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

(1) Höhere Wohnbeihilfe für Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum.

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

- (3) Zwischen April und Juli 2020 wurde „Covid19-Wohnkostenhilfe“ als Soforthilfe gewährt, v.a. für Eigentümer, die sonst keine Wohnbeihilfe beziehen können.
- (4) „Erweiterte“ Wohnbeihilfe.
- (5) Das Land Tirol gewährt zur Milderung von besonderen Härtefällen je nach Art des Wohnobjektes zweckgebundene Mietzinsbeihilfen (Mietbereich) oder Annuitätenbeihilfen (Eigentumsbereich) für nicht wohnbauförderungsfähige Wohnungen. Es muss sich um verdichtete Bauweise handeln = MZAB.
- (6) Vollzeit = Vollzeitbeschäftigungseinkommen ist in Vorarlberg (neben einiger Ausnahmen) Voraussetzung.
- (7) Ausschlaggebend für die Obergrenze der Einkommen, bis zu denen Wohnbeihilfe gewährt wird, ist neben dem zumutbaren Wohnungsaufwand auch der anrechenbare Wohnungsaufwand. Die angegebene Obergrenze wird nur dann erreicht, wenn der maximal anrechenbare Wohnungsaufwand (pro Quadratmeter und maximal anrechenbarer Nutzfläche) berücksichtigt wird.
- (8) Seit 2016 „Wohnunterstützung“ im Sozialressort.
- (9) Maximalgrenzen abhängig von Kategorie der Wohnungen; privater oder geförderter Bereich; begünstigte Personen; Niedriges Limit für private Kategorie A Wohnung, höheres Limit gilt für geförderten Bereich und/oder begünstigten Personenkreis. Einkommensgrenzen: Annahme Mindesteinkommensbedingung erfüllt.
- (10) Bei Sanierungen geförderter Bauten, außer im Bauherrenmodell
- Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand April 2021

5.10 INTERNETLINKS

Tabelle 53: Internetadressen Wohnbauförderung, Wohnbeihilfe-Rechner

B	https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbauforderung/ kein Wohnbeihilfe-Rechner
K	https://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-11/Wohnbau/Wohnbauf%C3%B6rderung Wohnbeihilfe-Rechner: https://portal.ktn.gv.at/wbh_or/Home/Index?aspxerrorpath=/wbh_or/start.aspx
NÖ	http://www.noel.gv.at/noel/Bauen-Neubau/Bauen_Neubau.html Wohnzuschuss-2009-Rechner vorhanden.
OÖ	https://www.land-oberoesterreich.gv.at/12819.htm kein Wohnbeihilfe-Rechner
S	https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Seiten/wohnbauforderung.aspx Förder-Rechner: http://wbfr-rechner.salzburg.at/
ST	http://www.wohnbau.steiermark.at/ Wohnunterstützung-Rechner: https://egov.stmk.gv.at/at.gv.stmk.wbf_wbr-p/web/index.xhtml?jsessionid=RPTp6V90F+7qT7nm6J0s-20P?dswid=-9733
T	https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauforderung/ Berechnung Wohnbeihilfe, Mietzins- und Annuitätenbeihilfe: https://portal.tirol.gv.at/FitWeb/beihilfenrechner.show
V	https://vorarlberg.at/-/moegliche-foerderungen-der-abteilung-wohnbauforderung Wohnbeihilfe-Rechner vorhanden (MS-Excel-Link)
W	https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/ kein Wohnbeihilfe-Rechner, aber Berechnungsbeispiele: https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/pdf/wbh-berechnungsbeispiele.pdf

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand November 2021.

6 ANHANG

6.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Bevölkerungswachstum im EU-Vergleich (% p.a.)	11
Grafik 2:	Wohnungsbestand und Wohnfläche pro Person 2020	12
Grafik 3:	Rechtsverhältnisse 2020	12
Grafik 4:	Spektrum zur Sicherung eines leistbaren Wohnungsangebots	13
Grafik 5:	Vorschlag zur Klassifizierung von leistbarem Wohnen ("Housing Continuum")	14
Grafik 6:	Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR)	15
Grafik 7:	Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC)	16
Grafik 8:	EU Hauspreisindex (2010 = 100)	17
Grafik 9:	Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	18
Grafik 10:	Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	18
Grafik 11:	Treibhausgasemissionen „Gebäude“ im europäischen Vergleich, Index 1990=100	19
Grafik 12:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)	21
Tabelle 13:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern	21
Grafik 14:	Rechtsverhältnisse von Hauptwohnsitzen nach Bundesländern 2020	22
Tabelle 15:	Wohnungsbestandssegmente in Österreich und Wien 2020 (in 1.000)	23
Grafik 16:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2020 (€/m ²)	24
Grafik 17:	Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2020	25
Grafik 18:	Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2019-2021 (in 1.000)	26
Grafik 19:	Wohnungsfertigstellungen in Österreich nach Bebauungstyp	26
Grafik 20:	Baukosten- und Baupreisindex bis H 2021 (Index: 2015=100)	28
Tabelle 21:	Wohnungsbedarf und Bedarfsdeckung Fünfjahresprognose 2022-2026	29
Tabelle 22:	Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2020 (Mio. €)	30
Grafik 23:	Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2020 (Mio. €)	31
Tabelle 24:	Bundesländervergleich aushaftende Darlehen	32
Grafik 25:	Förderungszusicherungen Neubau	33
Tabelle 26:	Förderungszusicherungen und Benchmarks in den Bundesländern 2020	33
Grafik 27:	Anzahl geförderte Sanierungen nach Sanierungsart	36
Tabelle 28:	Umfassende energetische Sanierungen in den Bundesländern 2020	36
Grafik 29:	Sanierungsrate gesamt 1990-2020 (Wohnungen)	38
Grafik 30:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben (Mio. €)	39
Tabelle 31:	Kennzahlen zur Wohnbeihilfe der Länder, 2020	40
Tabelle 32:	Anzahl Wohneinheiten in „höchster thermischer Qualität“ 2020 und Definition	41
Tabelle 33:	Förderungen und Zuschläge für verdichtete und kompakte Bauweise	44
Tabelle 34:	CO ₂ -Reduktion durch die Wohnbauförderung (in 1.000 t CO _{2eq} /a)	45
Grafik 35:	Einnahmen der Wohnbauförderung Wien, Mio. €	47
Grafik 36:	Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €	47
Grafik 37:	Förderungszusicherungen und Baubewilligungen in Wien	48
Grafik 38:	Entwicklung der großvolumigen Sanierungsförderungen in Wien	50
Grafik 39:	Subjektförderungsausgaben Wien	51
Tabelle 40:	Thermisch-energetische Mindestanforderungen	52
Tabelle 41:	Obergrenzen förderbare Sanierungskosten	52
Tabelle 42:	Neuerungen Thewosan	53
Tabelle 43:	Deltaförderung und Förderung von Einzelbauteilsanierungen	53
Tabelle 44:	Umstellung laufende Zuschüsse auf Einmalzuschüsse	54
Tabelle 45:	Schwerpunkte der Fördersysteme	59
Tabelle 46:	Anspruchsberechtigte für eine geförderte Mietwohnung	64
Tabelle 47:	Maximaleinkommen Wohnbauförderung (Mietwohnungen), pro Haushalt (netto/Jahr)	65

Tabelle 48: Grundbeträge, Zuschläge und Zuschüsse der Eigenheimförderung	66
Tabelle 49: Synopse Eigenheimförderung	67
Tabelle 50: Synopse Mietwohnungsförderung	69
Tabelle 51: Förderungsinstrumente Sanierung	71
Tabelle 52: Verfügbare Wohnbeihilfen 2021, Berechnungsbeispiele	75
Tabelle 53: Internetadressen Wohnbauförderung, Wohnbeihilfe-Rechner	76

6.2 LITERATUR

- 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.
- AK Wien (2021): Paris, London, Hamburg, Berlin und Wien. Was kostet Wohnen? AK Stadt Nr. 03/2021 (Wien: AK Wien).
- Amann, W. & Jurasszovich, S. (2016): Eigentumsbeschränkungen in den Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder. Expertise im Auftrag der Neuen Heimat Tirol (Wien: IIBW).
- Amann, W. & Mundt, A. (2017): Bewertung des Salzburger Modells der Wohnbauförderung (Wien: IIBW, im Auftrag der Arbeiterkammer Salzburg).
- Amann, W. & Mundt, A. (2018): Investiver Wohnungsleerstand. a) Statistische Erfassung b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung. Studie im Auftrag des Landes Vorarlberg (Wien: IIBW).
- Amann, W. & Mundt, A. (2019): Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitativvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen. Teilbericht zum Sozialbericht 2019 (Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz).
- Angel, S. (2021) Housing regimes and residualization of the subsidized rental sector in Europe 2005-2016. Housing Studies, 39(3)
- Bauernfeind, S.; Amann, W.; Deutsch, E. & Yurdakul, A. (2002): Wohnbauförderung und Beschäftigung: Auswirkungen unterschiedlicher Förderungsschienen auf die Beschäftigung am Bau (Wien: FGW).
- 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).
- BMK (Hg.) (2020): Maßnahmen im Gebäudesektor 2009 bis 2019. 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).
- BMNT & BVIT (2018): #mission2030. Die österreichische Klima- und Energiestrategie (Wien: BMNT).
- 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.
- CEB (2017): Housing inequality in Europe. Tackling inequalities in Europe: the role of social investment (Paris: Council of Europe Development Bank).
- Czerny, M. & Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (Wien: WIFO).
- EU Urban Agenda Partnership for Housing (2018): The Housing Partnership Action Plan (Brüssel: EU Urban Agenda Partnership for Housing).
- Euroconstruct 11/2020: Summary Report Winter 2020 of the 90th EUROCONSTRUCT Conference 23-24 November 2020 in Munich.
- Gaal, K. (2020): Anfragebeantwortung zur Anfrage Gemeinderat Mag. Günter Kasal am 28.4.2020. PGL – 195122-2020-KFP/GF.
- GBV (=Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen) (Hg.) (2019): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift für Karl Wurm (Wien: LexisNexis).

- GBV (=Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen) (2020): Bedeutung der Gemeinnützigen steigt in COVID-19-Krise. Newsletter GBV vom 9.11.2020 (Wien: GBV).
- 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).
- 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).
- 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.
- Heuberger, R. & Zucha, V. (2015): Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC. Statistische Nachrichten (Statistik Austria), 2015/11, 879-87.
- Housing Europe (Hg.) (2017): The state of Housing in the EU 2017. A Housing Europe Review, (Brüssel: Housing Europe).
- 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 (2020): Definition und Messung der thermischen-energetischen Sanierungsrate in Österreich (Wien: IIBW, im Auftrag von Verbänden der Bauprodukteindustrie).
- IIBW & Umweltbundesamt (2021): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (Wien: IIBW & Umweltbundesamt, im Auftrag der Verbände Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, WKO – Fachverband Steine und Keramische Industrie, Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller).
- IIBW (2010a-2020a): Berichtstandard Wohnbauförderung. Studien im Auftrag des Landes Wien (Wien: IIBW).
- IIBW (2010b-2020b): Wohnbauförderung in Österreich 2010-2019 (Wien: IIBW in Kooperation mit dem Fachverband Steine Keramik, der Arge Eigenheim und der GBV-Landesgruppe Tirol).
- IIBW (2019c): Maßnahmenpaket "Dekarbonisierung des Wohnungssektors". Expertise im Rahmen der Projekte SEFIPA und „PV-Eigenverbrauch in Mehrparteienhäusern“ (Wien: IIBW, im Auftrag von Energy Changes und ÖGUT).
- IIBW (2019d): Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitativvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen. Teilbericht zum Sozialbericht 2019 (Wien: IIBW, im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz).
- IIBW (2020): Impact Assessment von Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors (Wien: IIBW, im Auftrag des Nachhaltigkeitsministeriums).
- Kemeny, J. (1995): From Public Housing to the Social Market, Rental Policy Strategies in Comparative Perspective (London: Routledge).
- Kemeny, J.; Kersloot, J. & Thalmann, P. (2005): Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies. In: Housing Studies, Vol. 20 (6), 855-872.
- Kletzan-Slamanig, D. & Köppl, A. (2016): Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr (Wien: WIFO).
- Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO).
- Kommunalkredit Public Consulting (=KPC) (2021a): Publikationen und Förderungsberichte zu Umweltförderungen des Bundes. Online-Ressource: <https://www.umweltfoerderung.at/berichte-publikationen.html> [25.11.2021].
- Kössl, G. & Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2021): Research Brief. Jahres- und Jahrzehntebilanz der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (2010-2020) (Wien: GBV).
- Krapp, M.; Vaché, M.; Egner, B.; Schulze, K. & Thomas, S. (2020): Housing policies in the European Union. Conference version, 6.11.2020. 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: IWU).

- Land Oberösterreich (2018): Wohnbaubericht 2017. Leistungen – Finanzierung – Ziele. Herausgegeben von Abteilung Wohnbauförderung, Direktion Soziales und Gesundheit (Linz: Land Oberösterreich).
- Land Oberösterreich (2019): Wohnbauförderung: Wohnbaubilanz 2018 Wohnraum schaffen, sanieren, leistungsfähig machen. Herausgegeben von Abteilung Wohnbauförderung, Direktion Soziales und Gesundheit (Linz: Land Oberösterreich).
- Land Oberösterreich (2021): Wohnbauförderung: Wohnbaubilanz 2020. Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner. Herausgegeben von Abteilung Wohnbauförderung, Direktion Soziales und Gesundheit (Linz: Land Oberösterreich).
- Land Steiermark (2018): Förderungsbericht 2017. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- Land Steiermark (2019): Förderungsbericht 2018. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- Land Steiermark (2020): Förderungsbericht 2019. Amt der Steiermärkischen Landesregierung. Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- 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.
- Molina, C.; Quinz, H. & Reinprecht, C. (2020): Sozialraum Monitoring. Durchmischung und Polarisierung in Wien. = Stadtpunkte Nr. 34. (Wien: Arbeiterkammer).
- Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Studie im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Wien: IIBW).
- Mundt, A. & Amann, W. (2018): "Wiener Wohnbauinitiative": a new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria. In: van Bortel, G.; Gruis, V.; Nieuwenhuijzen, J. & Pluijmers, B. (Hg.): Affordable Housing Governance and Finance. Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives (Milton: Routledge), 187–208.
- Mundt, A. & Springler, E. (2016): Milestones in Housing Finance in Austria over the Last 25 Years. In: Lunde, J. & Whitehead, C. (Hg.): Milestones in European Housing Finance (Oxford: Wiley-Blackwell), 55-73.
- Mundt, A. & Wagner, K. (2017): Regionale Wohnungspreisindizes in Österreich – erste Erkenntnisse auf Basis hedonischer Modelle. OeNB Statistiken – Daten und Analysen, Q1-17, 28-47.
- Mundt, A. (2018): Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018. In: Critical Housing Analysis, Vol. 5 (1), 12–25.
- 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 (2018): Affordable Housing Database. Online: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm> [7.11.2018]
- OECD (2020): Social housing: A key part of past and future housing policy. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs (Paris: OECD).
- OECD (2021a): New OECD Affordable Housing Database. Online: <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-market.htm> [21.4.2021].
- OECD (2021b): Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs (Paris: OECD).
- OECD (2021c): Brick by Brick: Building Better Housing Policies (Paris: OECD)
- OeNB (= Österreichische Nationalbank) (2020a): Immobilienpreisindex. OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr. Online: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte->

- Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html [24.11.2020].
- OeNB (=Österreichische Nationalbank) (2020b): Immobilien Aktuell – International. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Q3/2020 (Wien: OeNB).
- OeNB (=Österreichische Nationalbank) (2020c): Immobilien Aktuell – International. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Q4/2020 (Wien: OeNB).
- OeNB (= Österreichische Nationalbank) (2021a): Austrian Property Market Review. The real estate market analyses of the OeNB. Online: <https://www.oenb.at/en/Publications/Economics/property-market-review.html>.
- OeNB (= Österreichische Nationalbank) (2021b): Financial Stability Report 42, November 2021. Online: <https://www.oenb.at/Publikationen/Finanzmarkt/Finanzmarktstabilitaetsbericht.html>
- ÖROK (2005): Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken (Wien: ÖROK).
- 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).
- Statistik Austria (2019): Energiearmut in Österreich. Haushaltsenergie und Einkommen 2016 (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2020): Wohnen 2019. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2021a): Wohnen 2020. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2021b): Mindestsicherung und Sozialhilfe. Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/sozialleistungen_auf_landesebene/mindestsicherung/index.html [4.10.2021].
- Tockner, L. (2017): Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015 (Wien: AK).
- Umweltbundesamt (Hg.) (2008-2020a): Klimaschutzberichte 2008-2020 (Wien: Umweltbundesamt).
- Umweltbundesamt (2020b): Flächeninanspruchnahme 2019. Online: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> [25.11.2020].
- Umweltbundesamt (2021): Klimaschutzbericht 2021. Wien: Umweltbundesamt im Auftrag des BMK
- UNECE & Housing Europe (Hg.) (2021): #Housing2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region (Genf: UNO).
- 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).
- Wohnfonds Wien (2021): Tätigkeitsbericht 2020. Wien: Wohnfonds Wien.