

Der Einfluss von Finanzierungsbedingungen und Wohnbauförderung auf gemeinnützige Mieten

ARGE Eigenheim Fachtagung

September 2026

Gerald Kössl

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)

Wohnwirtschaftliches Referat



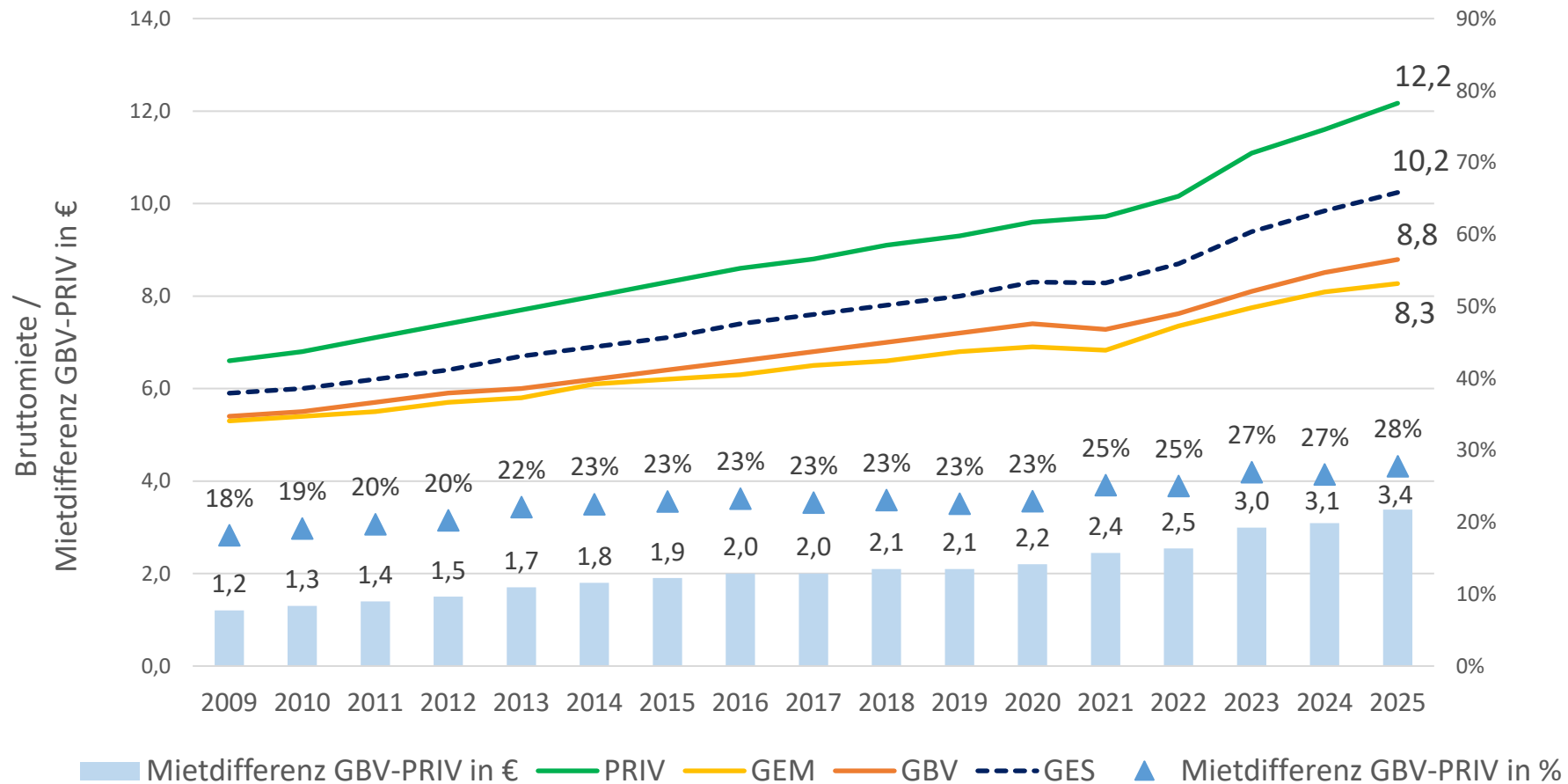
Ein Blick auf die Entwicklung der Mieten in Österreich



Die Mietschere hat sich weiter erhöht

Bruttomiete pro m2 nach Rechtsform, 2009-2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung



Bruttomieten pro m2 (2025):

- GBV: 8,8 €
- GEM: 8,3 €
- PRIV: 12,2 €

GBV-Mieten liegen somit um 28% unter den PRIV-Mieten



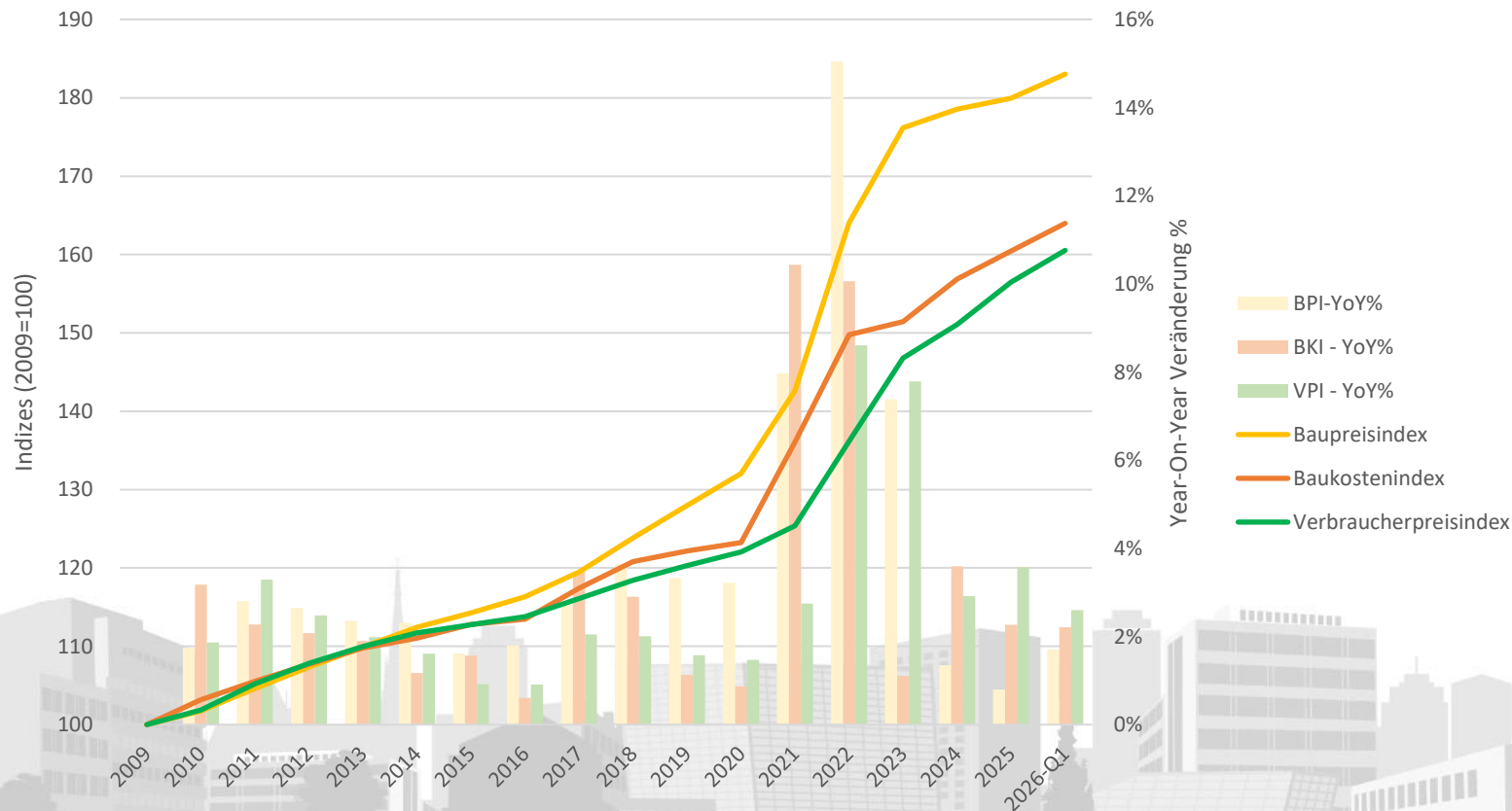
Ökonomische Rahmenbedingungen



Kostensteigerungen bei Baupreisen

Entwicklung der Baukosten-, Baupreis- und Verbraucherpreisindizes

Quelle: Statistik Austria



Annahmen:

Bankdarlehen: $i=3,5\%/30$ Jahre

Förderdarlehen: $i=0,5\%/40$ Jahre

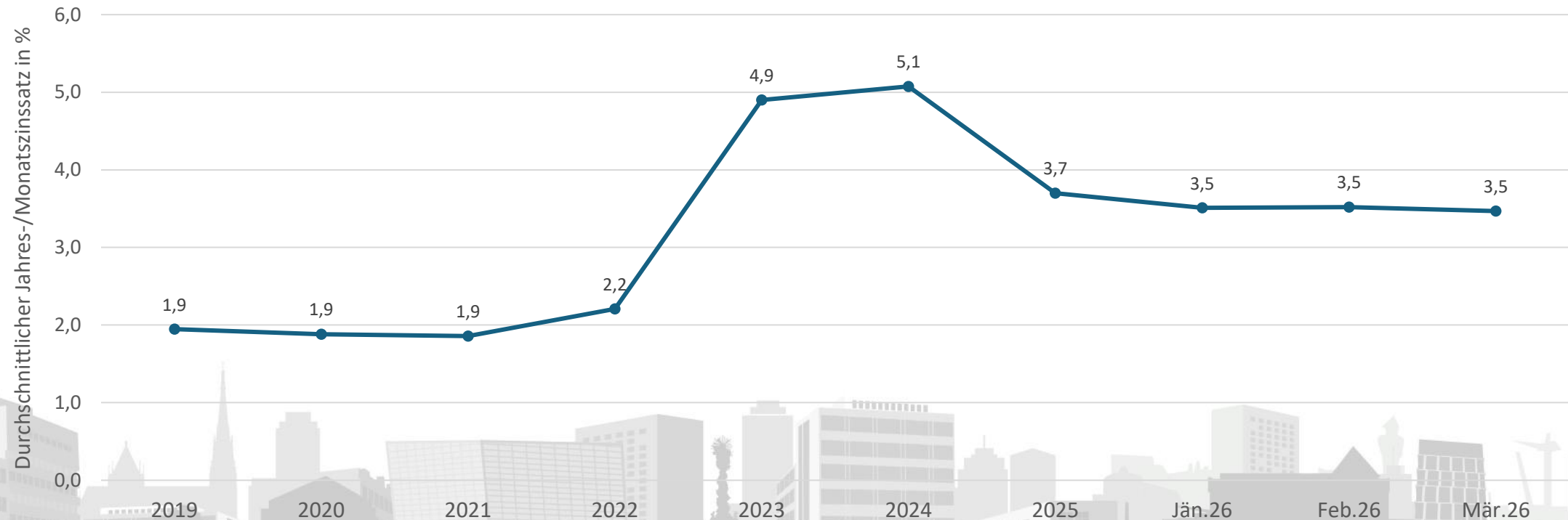
Quelle: eigene Berechnung

Dynamische Zinsentwicklung in den letzten Jahren

Durchschnittliche Zinssätze für Bauträger

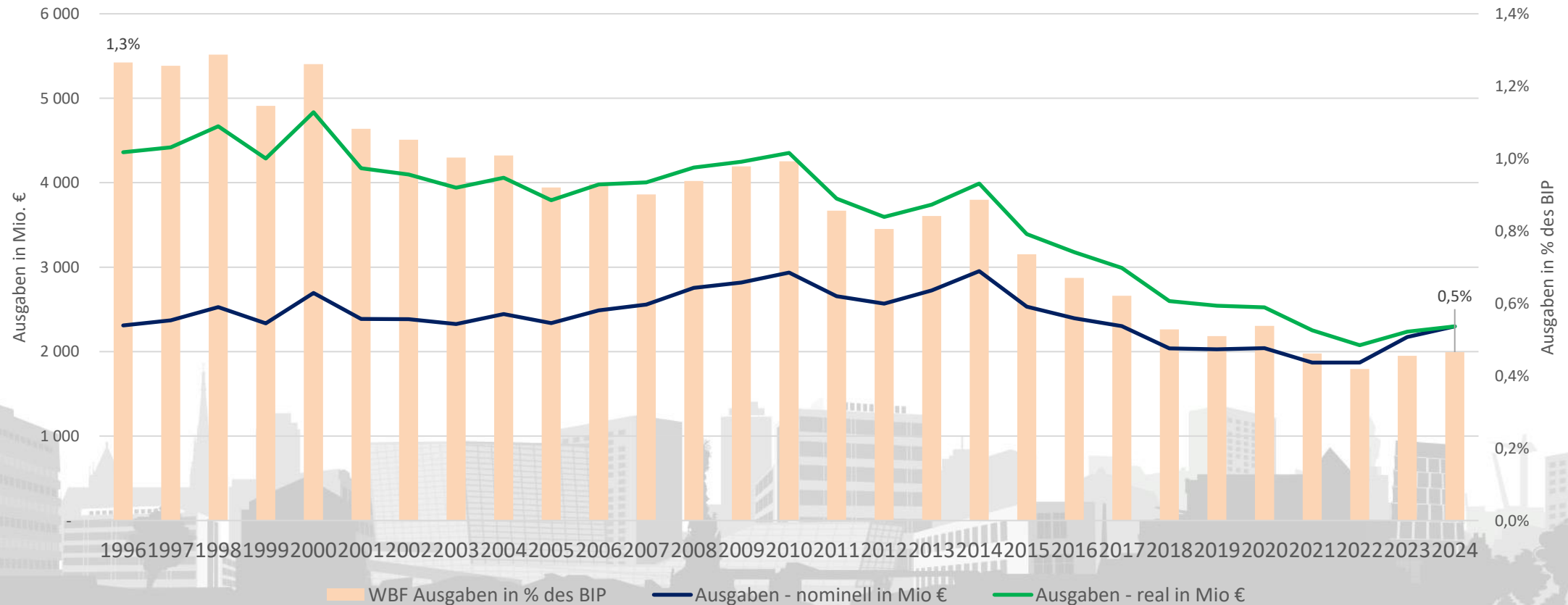
(alle Bauträger, alle bestehenden Kreditverträge im jeweiligen Jahr)

Quelle: ÖNB, Wohnimmobiliendashboard



Ausgaben für die Wohnbauförderung trotz leichten Anstiegs seit 2022 deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt

Ausgaben für die Wohnbauförderung (der Länder), nominell und real in Mio. € (linke Achse)
bzw. in % des BIP (rechte Achse)
Quelle: WBF-Statistiken der Länder



Einfluss der Finanzierungsbedingungen auf die Preisbildung



Wohnbaufinanzierung



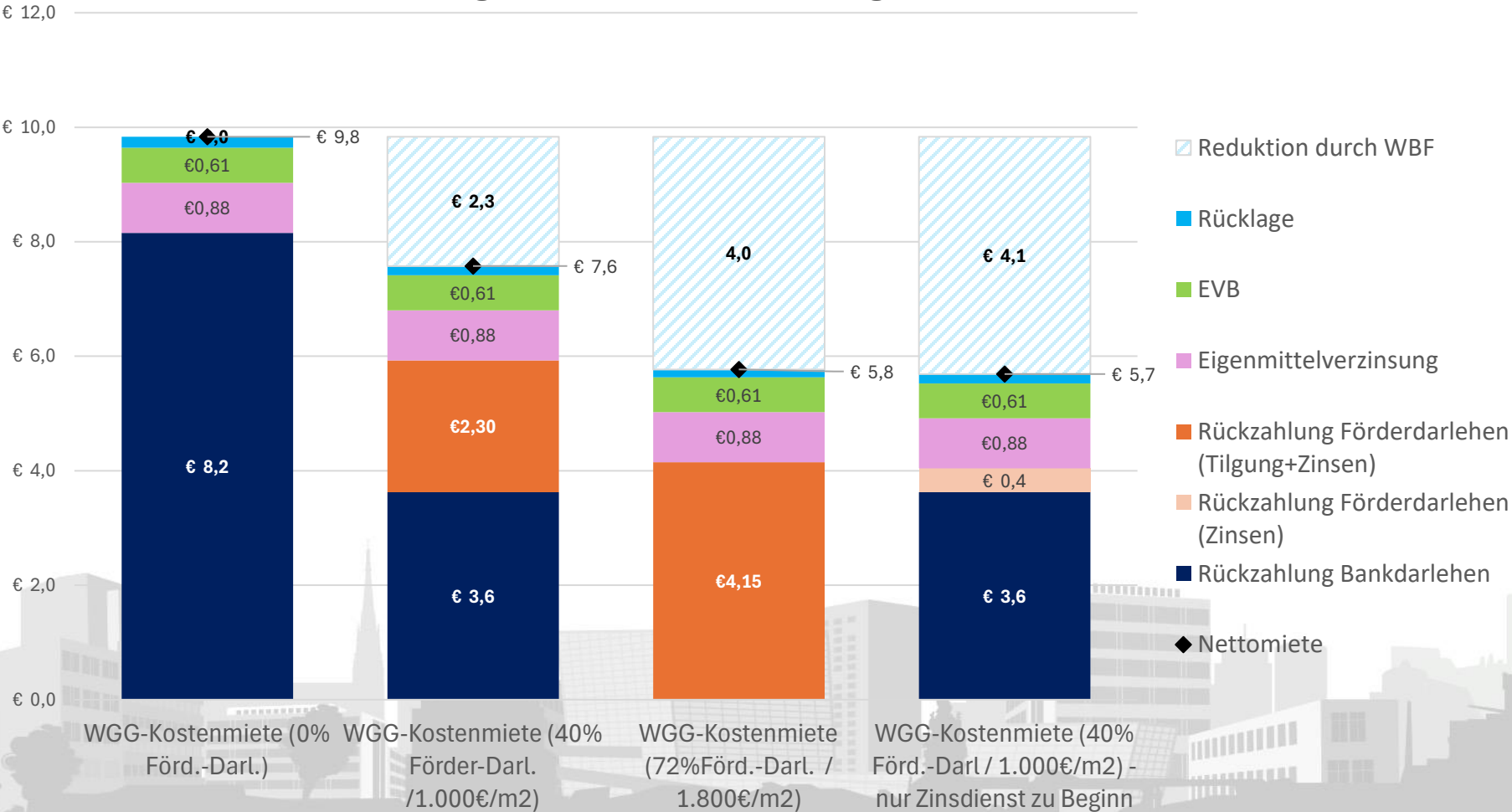
- Art der Finanzierung: Bankdarlehen (u.a. Wohnbaubanken), Wohnbauförderung
- Intensität der Wohnbauförderung (€ pro m²)
- Modalität der Wohnbauförderung (Darlehen, Zuschuss, Gestaltung der Annuitäten, etc.)
- Zinssatz
- Laufzeit

➤ Konditionen bilden sich unmittelbar in der WGG-Miete ab

Gemeinnützige Wohnbaufinanzierung: eine Beispielkalkulation für ein Neubauprojekt (Anfangsannuität)



Auswirkung der Wohnbauförderung auf die Kostenmiete



Annahmen	
Finanzierungskonditionen	
Grund-/Baukosten	2.500€
Bankdarlehen (i=3,5%/30 J.)	0-1.800€
Förderdarlehen (i=0,5%/40 J.)	0-1.800€
Zuschuss (WBF)	100€
GBV-Eigenmittel (i=3,5%)	300€
Finanzierungsbeitrag	300€

Optionen bei der Finanzierung, um die Kostenmiete um **1€** zu senken

1 + 400–500 €/m²
niedrigverzinstes/
langfristiges Förderdarlehen

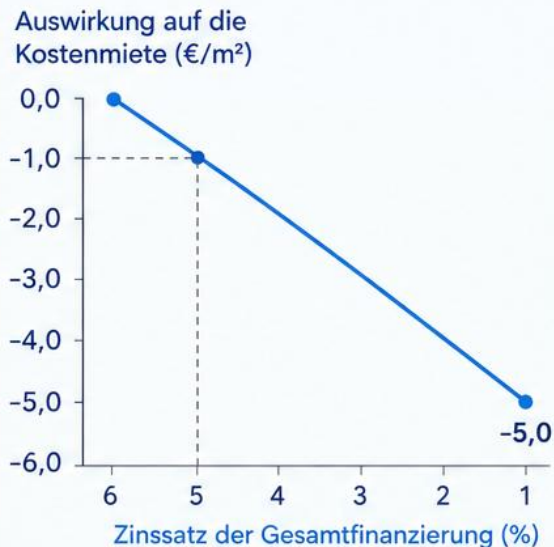


Senkung der Kostenmiete
um ca. 1 €/m²



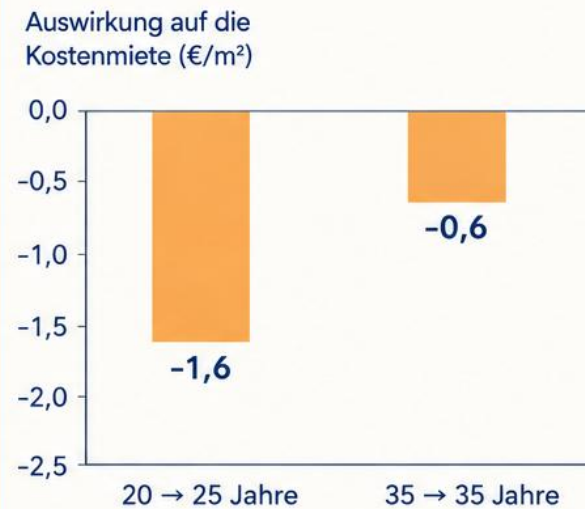
Zusätzliche, zinsgünstige Mittel
reduzieren die Annuität und
damit die Kostenmiete.

2 Reduktion des Zinssatzes
um 1 Prozentpunkt
(Gesamtfinanzierung)



Effekt ist relativ linear.

3 Längere Laufzeit des Darlehens
(+5 Jahre)
(Gesamtfinanzierung)



Effekt bei kurzen Laufzeiten stärker als bei
bereits langen Laufzeiten
(20–25: -1,6 €/m²; 35–35: -0,6 €/m²).
In manchen Bundesländern ist die
WBF-Laufzeit bereits jetzt sehr lange!



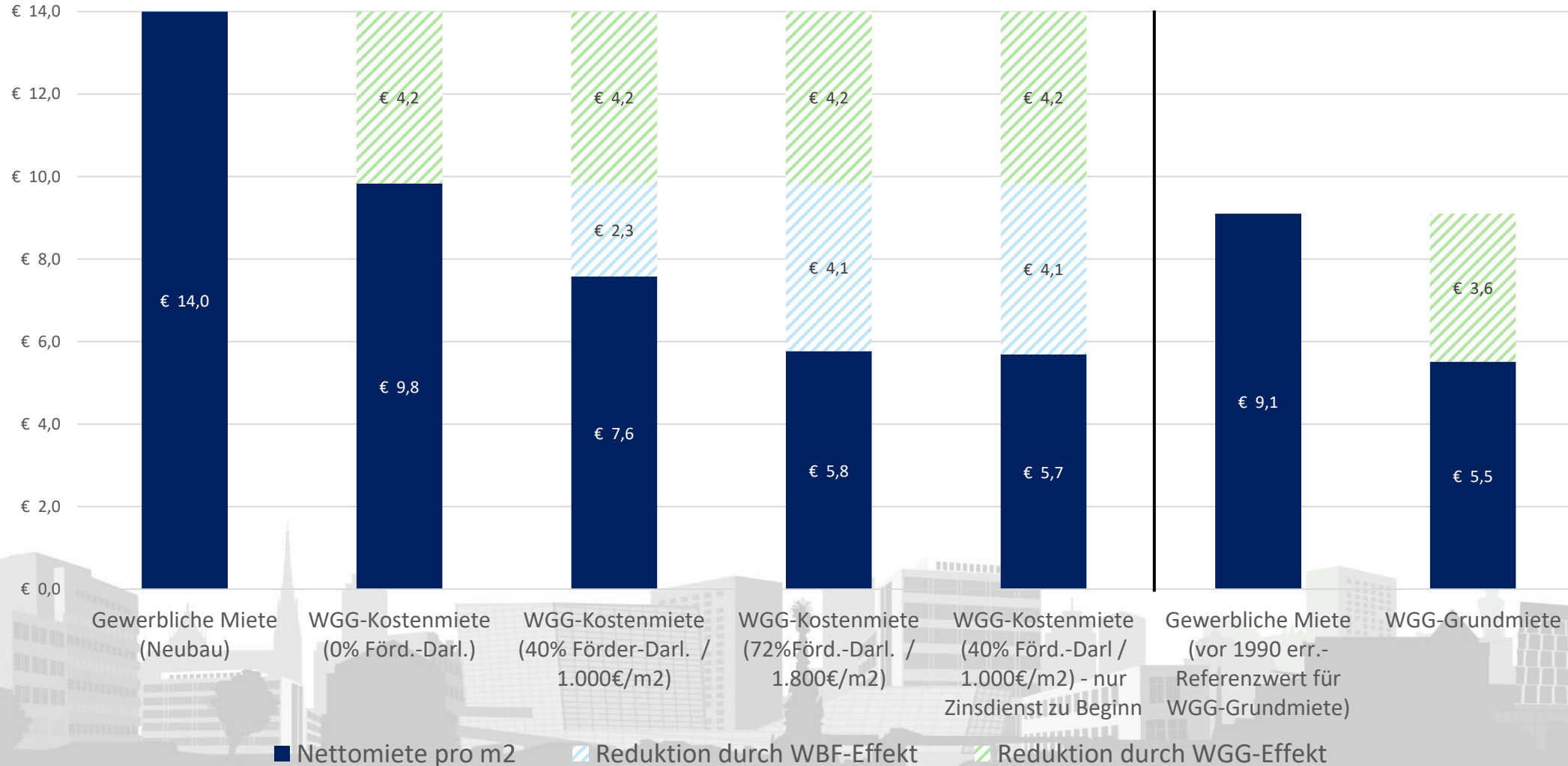
Alle drei Hebel können – je nach Ausgangssituation – dazu beitragen,
die Kostenmiete um rund 1 € pro m² zu senken.

Welche Effekte lassen sich auf die
Kostenmiete und welche auf die
Wohnbauförderung zurückführen?



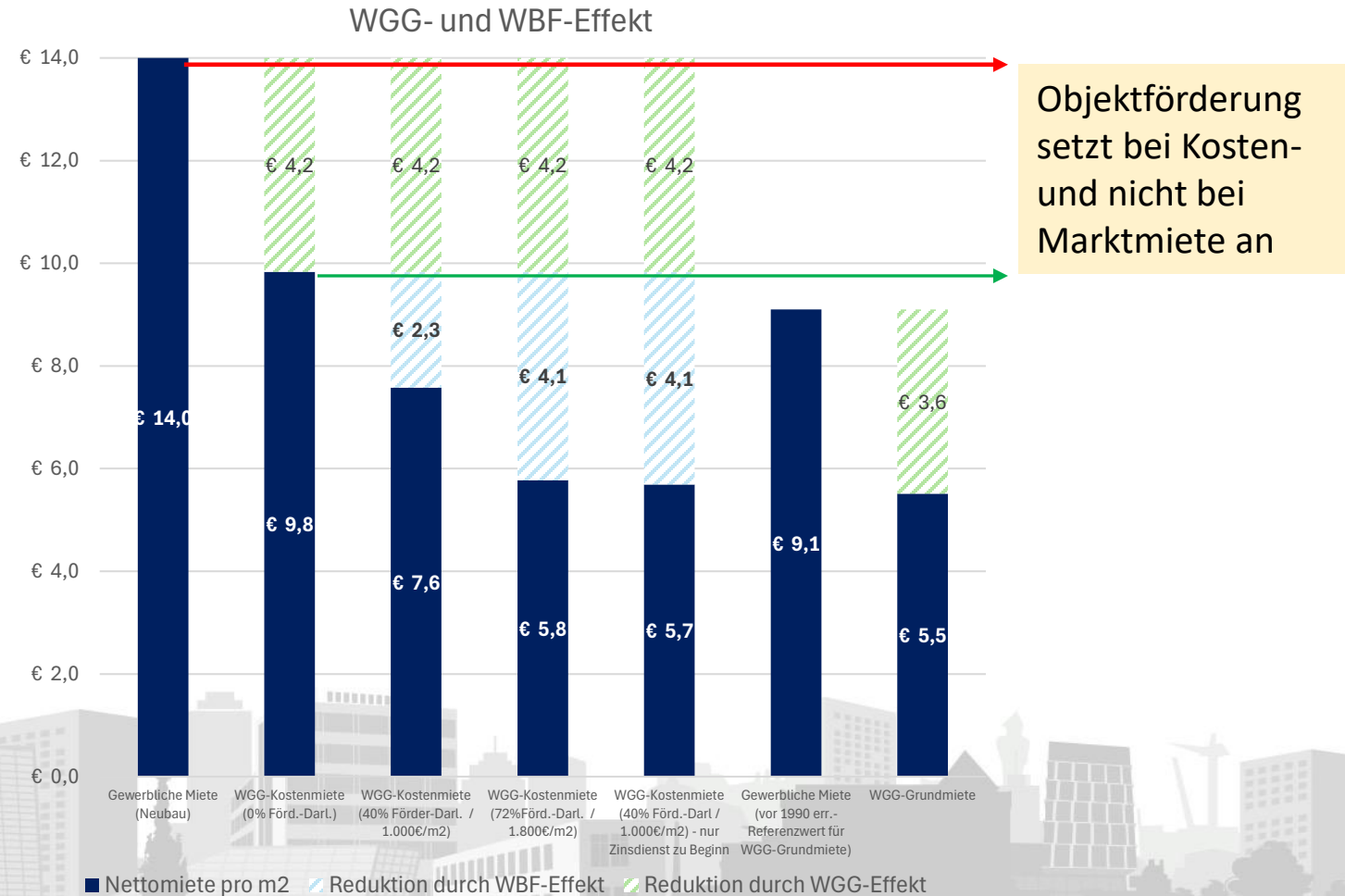
WGG-Effekt trägt wesentlich zur Leistbarkeit bei

WGG und Wohnbauförderungseffekt beim Vergleich mit der Gewerblichen Miete (Neubau)



Effizienter Einsatz von Fördermittel

- WGG-Miete garantiert Weiterreichung von Fördervorteilen an Haushalte:
 - Fördermittel wirken unmittelbar zur Verbesserung der Leistbarkeit
 - Wichtig hinsichtlich EU-Beihilfenrecht
- Objektförderung setzt bei Kostenmiete an, nicht bei Marktmiete. Das erspart ein Vielfaches an Fördermittel! → bevorzugtes Instrument
- Subjektförderung als sinnvolle sozialpolitische Ergänzung



Schlussfolgerungen

- WGG-Effekt ist wesentlicher Faktor, um Leistbarkeit langfristig zu sichern
- WBF hat eine Reihe an Steuerinstrumenten: Förderintensität, Zinssatz und Laufzeit
- Wohnbauförderung ist besonders effektiv eingesetzt in einem kostendeckenden System über die Objektförderung
- Subjektförderung ist wichtige Ergänzung zur Verbesserung der Leistbarkeit der untersten Einkommensgruppen (wo eine weitere Senkung der Mieten über Objektförderung ökonomisch nicht mehr sinnvoll bzw. zu teuer wäre)
- Eingrenzung zur Darstellung: Kalkulationen bilden Anfangsmieten ab und diese können sich je nach Finanzierungsbedingungen über den Zeitverlauf ändern.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Gerald Kössl

gkoessl@gbv.at

