

willhaben-Erhebung: Ist das Land der Berge auch das Land der Wohnraumerrichtungs-Förderung?

- **Ein Drittel der neu errichteten Wohneinheiten wird derzeit gefördert**
- **Österreich bewegt sich bei der Objektförderung somit über dem EU-Durchschnitt**
- **Geförderte Neubau-Mietwohnungen sind im Schnitt deutlich größer, als Freifinanzierte**

Österreich, am 30. November 2023 – Rund um das Thema leistbares Wohnen wird vielfach die Förderung der Wohnraumerrichtung durch die öffentliche Hand als (Lenkungs-)möglichkeit ins Treffen geführt. Gemeinsam mit den Neubau-ExpertInnen von Exploreal hat sich das Immobilien-Team von willhaben diesen Hebel genauer angesehen und die aktuellsten Zahlen zusammengetragen - ein Blick auf die Eckdaten einer durchschnittlichen Neubau-Mietwohnung in Österreich, sowohl gefördert als auch freifinanziert, inklusive.

Wie auch aus den jüngsten willhaben-Erhebungen hervorgeht, steigen die Mieten im Vergleich zum Vorjahr (Q3/2022 verglichen mit Q3/2023 – [Link](#)) hierzulande in den meisten Bezirken weiter. „Die Entwicklung, dass sich die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietobjekten in weiten Teilen Österreichs auf die Quadratmeterpreise niederschlägt, ist weiterhin vieldiskutiert. Hervorzuheben ist jedoch auch, dass sich in Österreich in puncto Wohnraumerrichtungs-Förderung im internationalen Vergleich bereits einiges tut. Wie Eurostat-Daten zeigen, liegt Österreich bei der Objektförderung an siebter Stelle und damit über dem EU-Durchschnitt“, erklärt Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben.

Geförderte Wohnungen als Trendbrecher im stagnierenden Wohnbau?

Zuletzt gab es seitens der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs einen eindringlichen Appell, bei Mitteln der öffentlichen Hand für den geförderten Wohnbau in die Offensive zu gehen. Während die Bautätigkeiten bzw. Fertigstellungen im Wohnbau weiterhin rückläufig sind, erscheint die Wohnraumerrichtungs-Förderung aktuell als einer der wenigen Lichtblicke. Alexander Bosak, Geschäftsführer von Exploreal, analysiert: „Grundsätzlich ergeben sich hier – auch wenn Luft nach oben gemäß dem Appell der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs durchaus vorhanden ist – erfreuliche Zahlen: Im Österreich-Schnitt steigt der Anteil gefördert errichteter Wohneinheiten im Neubaubereich voraussichtlich von 2023 auf 2024. Gleichzeitig geht die Gesamtzahl der aktuell bekannt gegebenen Fertigstellungen wie erwähnt zurück, wobei es hier freilich noch zu Verschiebungen von heuer ins nächste Jahr kommen kann. Besonders für Jungfamilien wird damit ein flächendeckendes Angebot von leistbarem Wohnraum geschaffen.“

Derzeit etwa jede dritte neu errichtete Wohneinheit in Österreich gefördert

Die Förderungsquote von Wohneinheiten, die in den Jahren 2022, 2023 und 2024 errichtet wurden bzw. werden, beträgt in Österreich 31 Prozent. Das bedeutet zum Beispiel für heuer rund 13.800 geförderte Wohneinheiten übers gesamte Land verteilt. Dabei wurde bzw. wird die Förderung bei der Errichtung von Wohnraum als Maßnahme im Burgenland von 2022 bis 2024 bei Weitem am stärksten genutzt. Auf dem zweiten und dritten Platz in diesem Ranking stehen dicht aufeinander folgend Oberösterreich und Niederösterreich.

Förderungsquote von Wohneinheiten (Durchschnitt der drei Jahre 2022 bis 2024)

- **Österreich: 31 %**
1. Burgenland: 70 %
 2. Oberösterreich: 47 %

3. Niederösterreich: 45 %
4. Tirol: 38 %
5. Salzburg: 32 %
6. Wien: 26 %
7. Steiermark: 21 %
8. Vorarlberg: 19 %
9. Kärnten: 16 %

Förderungsquote von Wohneinheiten (2023 auf 2024)

- **Österreich:** 28% (2023) → 31% (2024)
1. Burgenland: 81% (2023) → 62% (2024)
 2. Oberösterreich: 43% (2023) → 42% (2024)
 3. Niederösterreich: 46% (2023) → 38% (2024)
 4. Tirol: 34% (2023) → 48% (2024)
 5. Salzburg: 33% (2023) → 26% (2024)
 6. Wien: 21% (2023) → 29% (2024)
 7. Steiermark: 15% (2023) → 25% (2024)
 8. Vorarlberg: 17% (2023) → 23% (2024)
 9. Kärnten: 14% (2023) → 9% (2024)

Förderspitzenreiter 2024: Wien, Burgenland und Tirol

Ein Ausblick auf die Fertigstellungsquoten im kommenden Jahr verrät, dass die Bundeshauptstadt Wien, gefolgt vom Burgenland und Tirol, voraussichtlich die Spitzenreiter bei der Errichtungsförderung von Wohneinheiten sein werden (Fertigstellungsquote = Anzahl der Einheiten/1.000 EinwohnerInnen). Das Schlusslicht in diesem Ranking bilden indes Vorarlberg, Salzburg und Kärnten.

Voraussichtliche Fertigstellungsquote von geförderten Wohneinheiten im Jahr 2024

- **Österreich:** 1,42
1. Wien: 2,51
 2. Burgenland: 1,81
 3. Tirol: 1,66
 4. Steiermark: 1,26
 5. Niederösterreich: 1,24
 6. Oberösterreich: 0,95
 7. Vorarlberg: 0,88
 8. Salzburg: 0,75
 9. Kärnten: 0,36

Die durchschnittliche Neubau-Mietwohnung in Österreich: 73 m² gefördert, 52,6 m² freifinanziert

Wertet man österreichweit mehr als 12.000 geförderte Mietwohneinheiten aus den Fertigstellungsjahren 2022 bis 2024 (ohne betreutes Wohnen, Studentenheimplätze etc.) aus und vergleicht diese mit rund 13.000 Freifinanzierten, so zeigt sich: Die Wohnfläche von geförderten Mietwohneinheiten ist mit durchschnittlich 73,7 Quadratmetern deutlich größer als jene von freifinanzierten Objekten, die im Mittel 52,6 Quadratmeter betrug.

Auch bei der Zimmeranzahl lässt sich dieser Trend bestätigen: 4-Zimmer-Wohnungen machen bei den geförderten Mietwohneinheiten 21 Prozent aus, während es bei Freifinanzierten nur etwa 7 Prozent waren. Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen machten bei den Freifinanzierten rund 68 Prozent der Fertigstellungen aus, während bei den geförderten Mietwohneinheiten nur etwa 39 Prozent in diese Kategorie fielen. Etwa gleich viele Mietwohneinheiten verfügen über Freiflächen, bei freifinanzierten

sind diese jedoch mit 12 Quadratmetern im Mittel etwas größer als bei Geförderten mit 8,3 Quadratmetern.

Methodik

Die Erhebung erfolgte für die Jahre 2022, 2023 und 2024 auf Basis der Datenbank von Exploreal (Datenstand: 31.10.2023). Ausgewertet wurden dabei die Anzahl der im jeweiligen Jahr fertiggestellten geförderten Einheiten sowie die Gesamtanzahl der Einheiten. Projekte mit nicht durchgängig öffentlich zugänglicher Datenerfassungsmöglichkeit fanden keinen Eingang in die Auswertung.

Bild

Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben

Bildcredit

willhaben

Pressekontakte

Gerlinde Giesinger

PR Managerin / willhaben

Tel.: 0699/1003 1570

E-Mail: gerlinde.giesinger@willhaben.at

Andreas Pucher

PUCHER communications

Tel.: 0699/1303 1518

E-Mail: presse@willhaben.at