



# Konjunkturpaket für den Wohnbau

## Analyse

Grundlage für die Analyse sind folgende Dokumente:

- ◆ Ministerratsvortrag 89/10 Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“
- ◆ Antrag betreffend ein Bundesverfassungsgesetz, mit dem das Bundesverfassungsgesetz geändert wird (3944/A)
- ◆ Antrag betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Finanzausgleichsgesetz 2024 geändert wird (3945/A)
- ◆ Antrag betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Lebenshaltungs- und Wohnkosten-Ausgleichs-Gesetz geändert wird (3946/A)
- ◆ Antrag betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Gerichtsgebührengesetz geändert wird (3948/A)
- ◆ Antrag betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988 geändert wird (3949/A)
- ◆ Antrag betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Förderung von Handwerkerleistungen geändert wird (3988/A)



## Inhaltsverzeichnis

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Gegenstand der Analyse.....   | 3  |
| 2   | Entwicklung der Baukonjunktur.....  | 5  |
| 2.1 | Wertschöpfung und Investitionen im Bausektor .....                        | 5  |
| 2.2 | Arbeitsmarktentwicklung im Bausektor .....                                | 9  |
| 2.3 | Baubewilligungen und Fertigstellungen.....                                | 10 |
| 3   | Konjunkturpaket im Überblick .....  | 12 |
| 3.1 | Zweckzuschüsse an die Länder für Wohnbauförderung .....                   | 14 |
| 3.2 | Steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der Baukonjunktur .....           | 16 |
| 3.3 | Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des vorhandenen<br>Wohnraums..... | 18 |
| 3.4 | Weitere Maßnahmen des Wohnbaupakets.....                                  | 19 |
| 4   | Finanzielle Auswirkungen der Maßnahmen .....                              | 21 |
| 5   | Ausgaben der Länder für Wohnbauförderung.....                             | 23 |
|     | Abkürzungsverzeichnis.....  | 25 |
|     | Tabellen- und Grafikverzeichnis .....                                     | 26 |



## 1 Gegenstand der Analyse

Die Baukonjunktur hat sich im Vorjahr insbesondere im Bereich des Hochbaus deutlich eingetrübt und in den aktuellen Prognosen wird für 2024 eine Fortsetzung des Abschwungs in der Bauwirtschaft erwartet. Diese Entwicklung zeigt sich auch bereits in den steigenden Arbeitslosenzahlen im Bausektor (siehe Pkt. 2 zur Entwicklung der Baukonjunktur).

Die Bundesregierung hat in diesem Zusammenhang am 27. Februar 2024 ein Konjunkturpaket für den Wohnbau mit einem Gesamtvolumen von etwa 2,5 Mrd. EUR präsentiert, dessen Eckpunkte mit dem [Ministerratsvortrag 89/10](#) näher erläutert wurden. Es sieht steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der Baukonjunktur, die Bereitstellung von Bundesmitteln für die Schaffung von mehr und leistbarem Wohnraum, befristete Maßnahmen zur Erleichterung der Schaffung von Eigentum und Förderungen zur Verbesserung der Qualität des vorhandenen Wohnraums vor.

Zur konkreten Umsetzung der einzelnen im Ministerratsvortrag angeführten Maßnahmen wurden in der Nationalratssitzung am 28. Februar 2024 einige Gesetzesanträge eingebracht, die zunächst nur wenige Details enthielten. In der Finanzausschusssitzung am 14. März 2024 bzw. in der Nationalratssitzung am 20. März 2024 wurden zu diesen Anträgen dann umfassende Abänderungsanträge eingebracht. Wesentliche Teile des Konjunkturpakets wurden mittlerweile vom Nationalrat beschlossen. Noch offen sind insbesondere die Kompetenzänderung zur Wohnraummobilisierung (z. B. Leerstandsabgaben), die eine Verfassungsänderung erfordert, und der Handwerkerbonus. Zum bereits am 28. Februar 2024 eingebrachten [Initiativantrag 3944/A](#) zu einer Änderung des Bundes-Verfassungsgesetzes läuft bis 3. April eine Ausschussbegutachtung. Für die Umsetzung des Handwerkerbonus wurde in der Nationalratssitzung am 21. März 2024 der [Initiativantrag 3988/A](#) eingebracht, der dann voraussichtlich in der Nationalratssitzung Mitte April beschlossen werden wird.

Die eingebrachten Initiativanträge und die umfassenden Abänderungsanträge zu diesen Gesetzesanträgen enthalten keine Angaben zu den finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen bzw. zu deren Bedeckung. Auch nähere Angaben zu volkswirtschaftlichen und umweltpolitischen Auswirkungen oder Annahmen zu den betroffenen Unternehmen bzw. Bürger:innen liegen mangels Wirkungsorientierter Folgenabschätzung (WFA) nicht vor. Durch diese Vorgehensweise wird die Qualität und Transparenz des Gesetzgebungsprozesses deutlich eingeschränkt.



Die konjunkturelle Wirkung des Wohnbaupakets hängt maßgeblich vom Ausmaß der zusätzlich ausgelösten Investitionen in den Wohnbau (inkl. Sanierungen) ab. Bei einigen Maßnahmen, wie etwa dem Handwerkerbonus und der Aussetzung der Nebengebühren für das Eigenheim, ist von hohen Mitnahmeeffekten und somit von einer geringen konjunkturellen Wirkung auszugehen. Bei den an die Länder gerichteten Maßnahmen hängen die Effekte stark davon ab, inwieweit die Länder die vom Bund bereitgestellten Mittel für zusätzliche Wohnbauprojekte verwenden.<sup>1</sup> Das WIFO erwartet in seiner aktuellen Konjunkturprognose für 2024 nur sehr geringe konjunkturelle Effekte und auch die für 2025 angenommenen Effekte fallen moderat aus. Ein etwas stärkerer Konjunkturreffekt wird dann für 2026 erwartet. Das IHS rechnet in seiner aktuellen Konjunkturprognose mit etwas höheren konjunkturellen Effekten.<sup>2</sup> Da die Wirkung der Maßnahmen teilweise erst verzögert eintritt und der Gültigkeitszeitraum der meisten Maßnahmen mit zwei bis drei Jahren für eine Konjunkturstabilisierung eher großzügig angelegt ist, besteht die Gefahr, dass das Konjunkturpaket mittelfristig prozyklisch wirkt.<sup>3</sup>

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Konjunkturpakets auf das Preisniveau ist zu erwarten, dass es durch die höhere Nachfrage zu leicht preistreibenden Effekten in der Bauwirtschaft kommt. Auf die Immobilienpreise sollte die Ausweitung des Angebots hingegen mittelfristig einen dämpfenden Effekt haben. Der Bodenverbrauch wird durch das Konjunkturpaket weiter steigen, einen dämpfenden Effekt haben die Mittel für Sanierungen und die für den Zweckzuschuss festgelegten Einschränkungen auf verdichteten und mehrgeschossigen Wohnbau. Die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen unterstützt den Ausbau erneuerbarer Energie.

---

<sup>1</sup> Für die über Zweckzuschüsse bereitgestellten Bundesmittel (Wohnraum-Bau-Offensive, Zinsunterstützungen) müssen die Länder die Additionalität bei der Antragstellung und in jährlichen Berichten nachweisen (siehe Pkt. 3.1).

<sup>2</sup> Experten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) gehen in einem [Blog-Beitrag vom 14. März 2024](#) von einer deutlich stärkeren und rascheren konjunkturellen Wirkung des Maßnahmenpakets aus.

<sup>3</sup> Wie zahlreiche empirische Studien zeigen, wirken staatliche Konjunkturprogramme häufig prozyklisch, weil in der Regel zeitliche Verzögerungen eintreten, bis sie ihre Wirkung entfalten können.



In dieser Analyse werden auf Grundlage der bisher erfolgten Beschlüsse bzw. eingebrachten Gesetzesanträge die einzelnen Maßnahmen des Konjunkturpakets und ihre finanziellen Auswirkungen dargestellt, soweit Informationen in den vorliegenden Unterlagen enthalten sind bzw. von den Ressorts dazu Informationen bereitgestellt wurden. Darüber hinaus werden die Ausgaben der Länder für Wohnbauförderung und die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag dargestellt. Eingangs werden die Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Baukonjunktur skizziert.

## 2 Entwicklung der Baukonjunktur

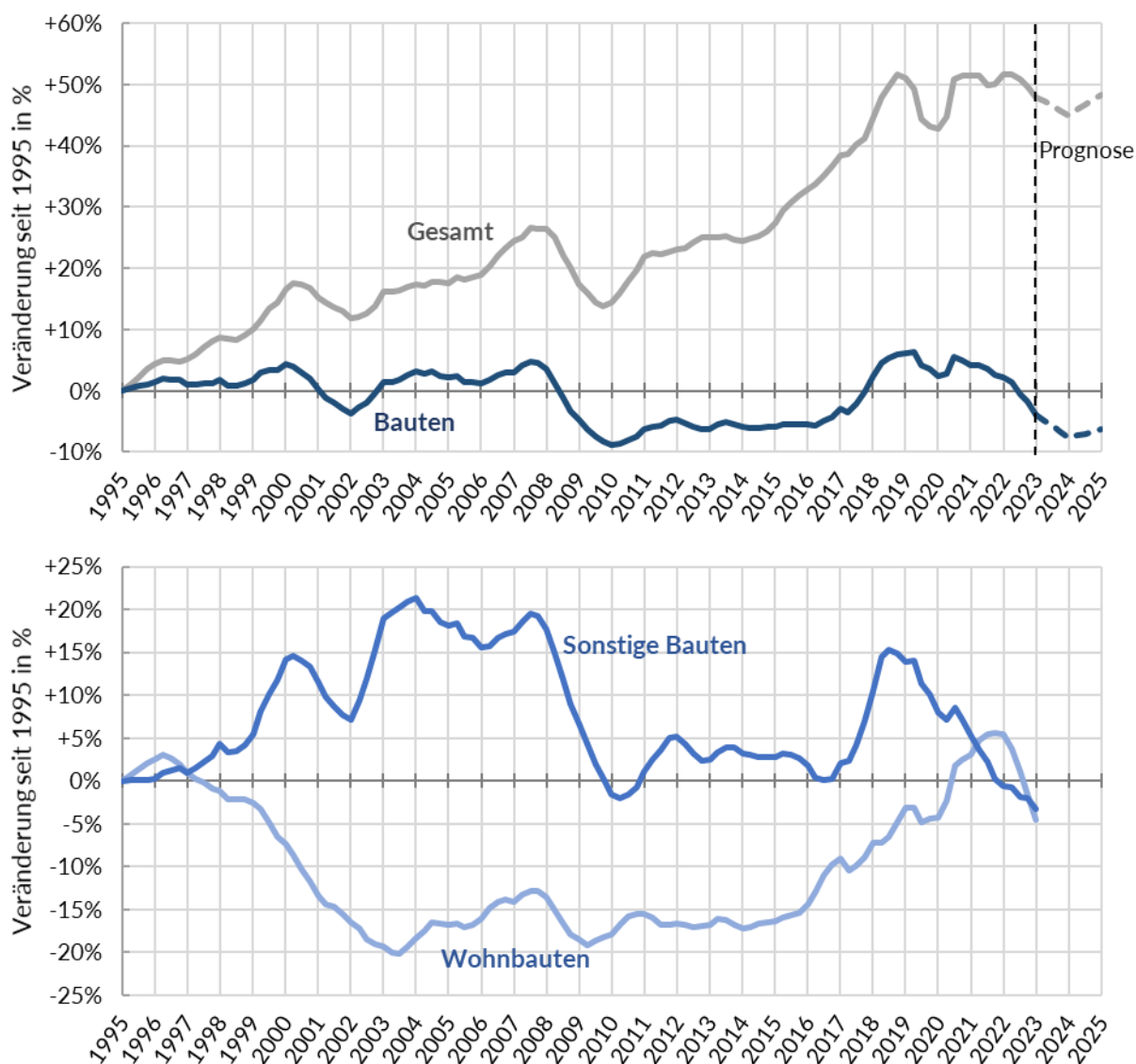
### 2.1 Wertschöpfung und Investitionen im Bausektor

Gemäß **WIFO-Konjunkturtest** vom Februar 2024 war die Lagebeurteilung der österreichischen Bauunternehmen im negativen Bereich. Der Indexwert war vergleichbar mit den Jahren 2010 bis 2015 und damit deutlich niedriger als im Durchschnitt der letzten 15 Jahre. Vergleichsweise besser war der Index der unternehmerischen Erwartungen der Bauunternehmen.

Der obere Teil der folgenden Grafik enthält die längerfristige Entwicklung<sup>4</sup> der **realen (inflationsbereinigten) Bruttoanlageinvestitionen** in der gesamten Volkswirtschaft sowie jene für Bauinvestitionen. Im unteren Teil wird die Entwicklung der Teilkomponenten (Investitionen in Wohnbauten bzw. sonstige Bauten) getrennt dargestellt:

---

<sup>4</sup> Gemäß ESVG 2010 liegt ab 1995 eine konsistente Zeitreihe vor.

**Grafik 1: Entwicklung reale Bruttoanlageinvestitionen ab 1995**


Anmerkung: Um saisonale Schwankungen auszublenden, wird ein rollierender Durchschnitt der Bruttoanlageinvestitionen über vier Quartale gebildet. Die letztverfügbaren Daten sind jene für das Gesamtjahr 2023 (Durchschnitt vom 1. bis 4. Quartal 2023). Für die Gesamtjahre bis 2025 ist auch die Prognose des WIFO vom März 2024 eingezeichnet.

Quellen: Statistik Austria, WIFO, eigene Berechnungen.

Insgesamt waren die realen Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2023 um 48,0 % höher als im Jahr 1995. Einen steigenden Trend weisen dabei vor allem Investitionen in geistiges Eigentum und Ausrüstungen (u. a. Maschinen, Fahrzeuge) auf. Investitionen in Bauten waren vergleichsweise stabil. Im Vergleich zum Jahr 1995 waren sie in den Jahren 2010 bis 2016 inflationsbereinigt um mehr als 5 % niedriger. In der Folge stiegen sie bis zum Jahr 2019 deutlich an und waren dann rd. 6 % höher als 1995. In den letzten Jahren fielen die Bauinvestitionen wieder unter das Niveau von 1995. Das WIFO erwartet in seiner Prognose vom März 2024, dass die Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2024 insgesamt um 2,0 % zurückgehen und im Jahr 2025 wieder um

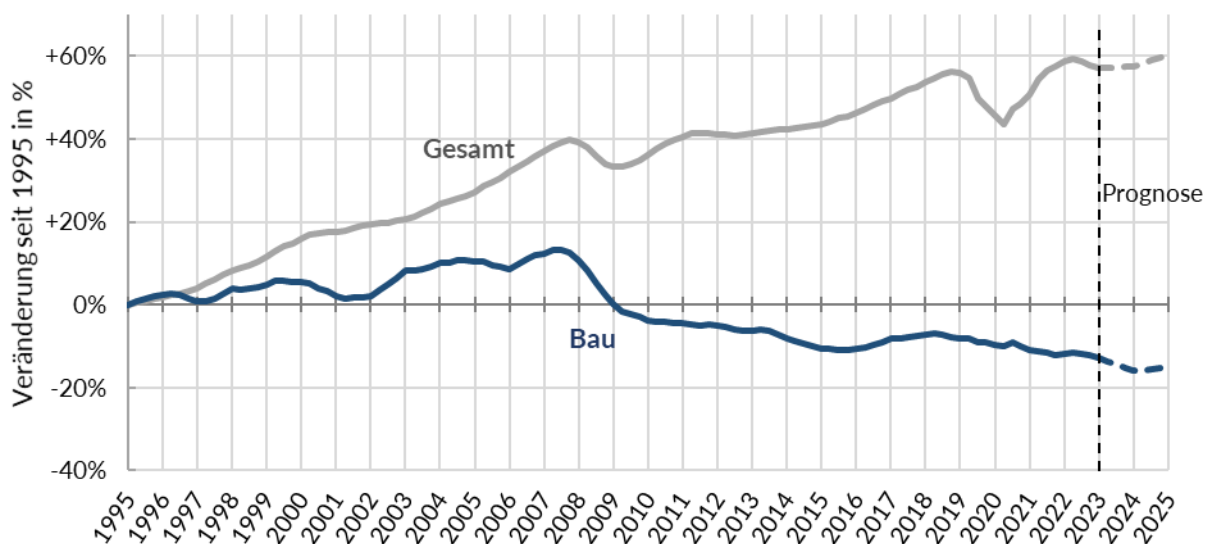


2,2 % steigen. Bei den Bauinvestitionen beträgt der prognostizierte Rückgang 4,0 % im Jahr 2024, gefolgt von einem Anstieg um 1,5 %.

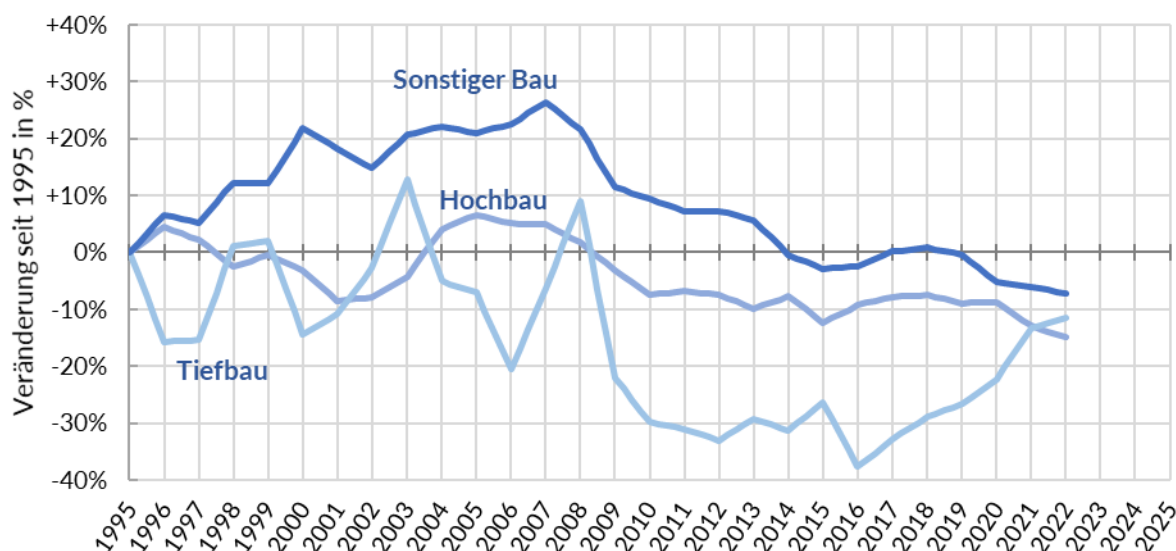
Betrachtet man die Teilkomponenten der Bauinvestitionen, zeigen sich deutliche Unterschiede in der Entwicklung. Investitionen in Wohnbauten fielen inflationsbereinigt ab dem Jahr 1997 bis zum Jahr 2003 und blieben dann bis 2016 in etwa auf diesem Niveau. Danach stiegen sie sukzessive an und lagen 2022 um rd. 5 % über dem Niveau von 1995. Im Jahr 2023 gingen sie aber wieder deutlich um 9,4 % zurück. Die Investitionen in sonstige Bauten entwickelten sich hingegen bis 2008 stärker und lagen nach einem Einbruch in den Folgejahren bis 2017 wieder auf dem Niveau von 1995. Nach einem erneuten Anstieg bis 2019 waren sie seither rückläufig.

Der obere Teil der folgenden Grafik enthält die längerfristige Entwicklung der **realen (inflationsbereinigten) Bruttowertschöpfung**<sup>5</sup> in der gesamten Volkswirtschaft sowie jene im Bausektor. Im unteren Teil wird die Entwicklung der Teilkomponenten (Hochbau, Tiefbau, sonstiger Bau) getrennt dargestellt:

**Grafik 2: Entwicklung reale Bruttowertschöpfung ab 1995 (Bau, Hochbau und gesamt)**



<sup>5</sup> Ausgehend von der Bruttowertschöpfung erhält man das BIP durch das Hinzufügen der Gütersteuern (vor allem Umsatzsteuer) und das Abziehen der weniger bedeutsamen Gütersubventionen (z. B. Stromkostenzuschuss für Haushalte).



Anmerkung: Für die Bruttowertschöpfung insgesamt und im Bau sind quartalsweise Werte verfügbar. Um saisonale Schwankungen auszublenden, wird jeweils ein rollierender Durchschnitt der Bruttowertschöpfung über vier Quartale gebildet. Die letztverfügbaren Daten sind jene für das Gesamtjahr 2023 (Durchschnitt vom 1. bis 4. Quartal 2023). Für die Gesamtjahre bis 2025 ist auch die Prognose des WIFO vom März 2024 eingezeichnet. Für die reale Bruttowertschöpfung bei den Teilkomponenten sind nur Jahreswerte bis 2022 verfügbar.

Quellen: Statistik Austria, WIFO, eigene Berechnungen.

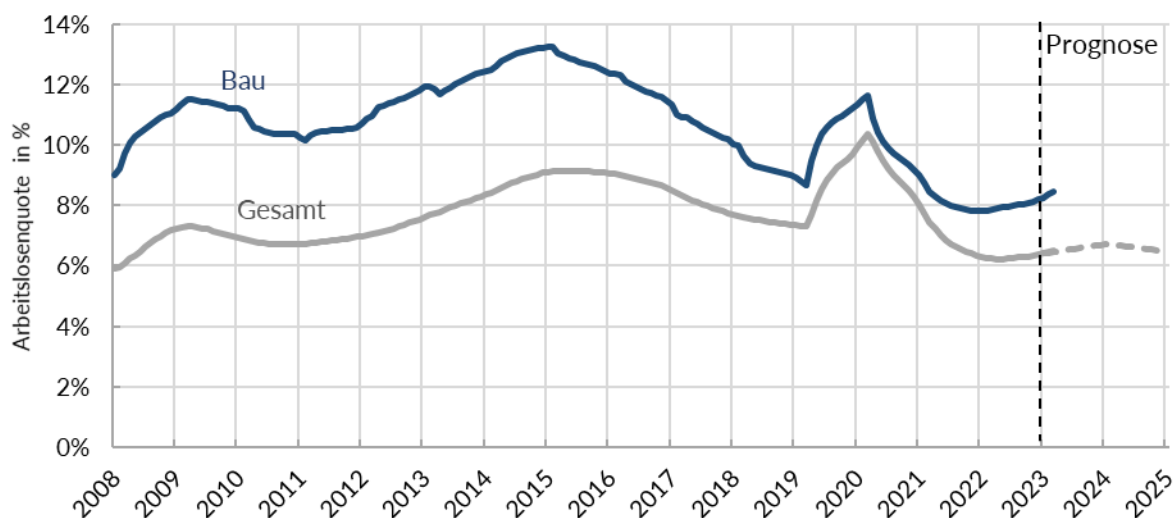
Die Entwicklung der realen Bruttowertschöpfung ist insgesamt ähnlich jener des realen BIP. Im Jahr 2023 war sie um 57,1 % höher als im Jahr 1995, für die Jahre 2024 und 2025 erwartet das WIFO in seiner Prognose vom März 2024 leichte Anstiege. In der Bauwirtschaft stieg die Bruttowertschöpfung inflationsbereinigt hingegen nur bis 2008. Seither war sie tendenziell rückläufig und im Jahr 2023 um 12,8 % niedriger als 1995. Das WIFO prognostiziert einen weiteren Rückgang um 3,6 % im Jahr 2024 und darauf folgend einen Anstieg um 1,0 % im Jahr 2025. Aus Sicht des WIFO belasten hohe Bau- und Finanzierungskosten besonders den zinsreagiblen Wohnbau. Dies schlägt sich in der Folge auch auf das beschäftigungsintensive Baunebengewerbe durch.

Betrachtet man die Teilkomponenten des Baus, sind die sonstigen Bautätigkeiten (u. a. Bauinstallation, Abbrucharbeiten) mit etwa der Hälfte der Wertschöpfung und zwei Dritteln der Erwerbstätigen die wichtigste Komponente. In diesem Bereich stieg die reale Wertschöpfung zunächst von 1995 bis 2007. Seither ist sie tendenziell fallend und war im Jahr 2022 inflationsbereinigt um 7,2 % niedriger als 1995. Auf den Hochbau entfielen im Jahr 2022 rd. 39 % der Wertschöpfung und 24 % der Erwerbstätigen. In diesem Bereich war die Wertschöpfung seit 2006 tendenziell fallend und im Jahr 2022 um 15,0 % niedriger als 1995. Die kleinste Teilkomponente ist der Tiefbau, dessen Wertschöpfung seit 2017 jedoch anstieg. Für den Tiefbau (z. B. Straßen- und Bahninfrastruktur, Leitungen) ist der öffentliche Sektor ein wesentlicher Auftraggeber.

## 2.2 Arbeitsmarktentwicklung im Bausektor

Sowohl die Beschäftigten als auch die Arbeitslosen sind in der Bauwirtschaft zu etwa 90 % männlich. In der folgenden Grafik wird die längerfristige Entwicklung der **Arbeitslosenquoten** am Bau und in der Gesamtwirtschaft dargestellt:

**Grafik 3: Entwicklung Arbeitslosenquote ab 2008 (Bau und Gesamt)**



Anmerkung: Um saisonale Schwankungen auszublenden, wird jeweils ein rollierender Durchschnitt der Arbeitslosenquoten über zwölf Monate gebildet. Die letztverfügbaren Daten sind jene für den Zeitraum März 2023 bis Februar 2024. Für die gesamte Arbeitslosenquote in den Jahren bis 2025 ist auch die Prognose des WIFO vom März 2024 eingezeichnet.

Quellen: Arbeitsmarktinformationssystem amis des BMAW, WIFO, eigene Berechnungen.

Die Arbeitslosenquote am Bau ist höher als in der Gesamtwirtschaft. Von 2008 bis 2015 betrug der Unterschied etwa 4 %-Punkte. Ab 2016 fiel die Arbeitslosenquote am Bau stärker und der Anstieg zu Beginn der COVID-19-Pandemie war schwächer als in der Gesamtwirtschaft. Deshalb betrug der Abstand der Arbeitslosenquoten im Jahr 2021 nur mehr 1 %-Punkt. Am Bau zeigte sich nach einem Tiefstand der Arbeitslosenquote im Jahr 2022 (7,8 %) bereits früher wieder ein Anstieg. Im Jahr 2023 betrug die Arbeitslosenquote 8,3 %. Bei der Gesamtarbeitslosenquote kam es saisonbereinigt erst im Laufe des Jahres 2023 wieder zu einem Anstieg auf 6,4 % im Jahresdurchschnitt. Das WIFO prognostizierte im März 2024 einen Anstieg der Gesamtarbeitslosenquote auf 6,7 % im Jahr 2024 und einen nachfolgenden Rückgang auf 6,5 % im Jahr 2025.

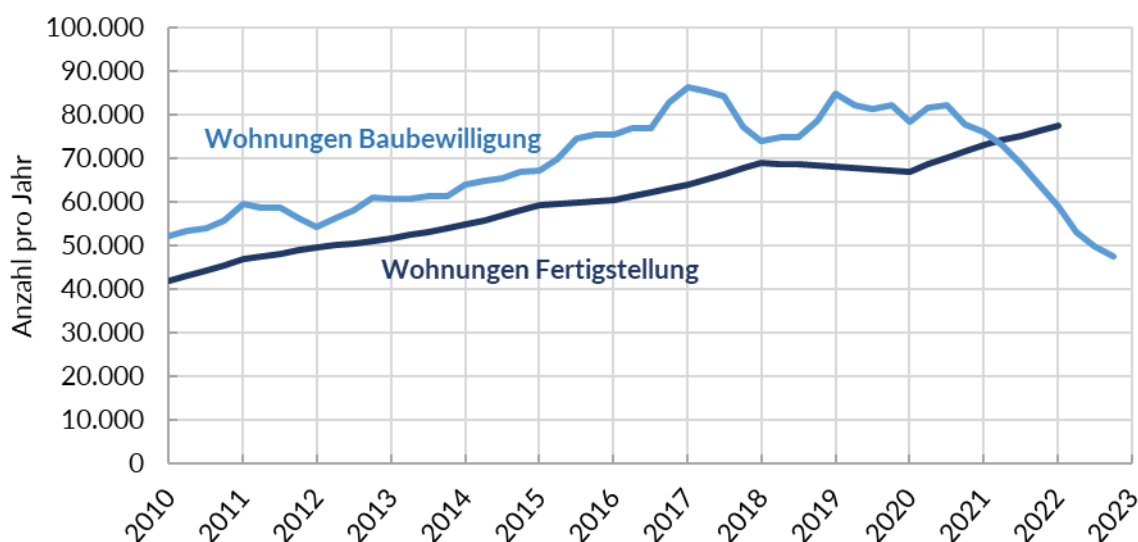


## 2.3 Baubewilligungen und Fertigstellungen

Die Entwicklung der Baubewilligungen ist ein geeigneter Vorlaufindikator zur Entwicklung der Baukonjunktur. Aufgrund der zuletzt schwierigen Rahmenbedingungen mit stark gestiegenen Fremdfinanzierungskosten, einer Anpassung der Kreditvergaberichtlinie (KIM-Verordnung) und Preissteigerungen in der Baubranche gingen die Baubewilligungen zuletzt markant zurück. Die Fertigstellungen reagieren mit Verzögerung auf diese Entwicklung und verzeichneten zumindest bei den fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2022 einen Höchststand.

In der nachstehenden Grafik wird die Entwicklung der baubewilligten und fertiggestellten Wohnungen seit 2010 dargestellt:

**Grafik 4: Baubewilligungen und Fertigstellungen seit 2010 (Wohnungen)**



Anmerkung: Für die Baubewilligungen sind quartalsweise Werte verfügbar. Um saisonale Schwankungen auszublenden, wird jeweils die Summe über vier Quartalswerte gebildet. Die letztverfügbaren Daten sind jene bis zum 3. Quartal 2023 (Summe vom 4. Quartal 2022 bis 3. Quartal 2023). Für die Fertigstellungen sind jährliche Werte bis 2022 verfügbar.

Quellen: Baubewilligungsstatistik bzw. Baufertigstellungsstatistik der Statistik Austria.

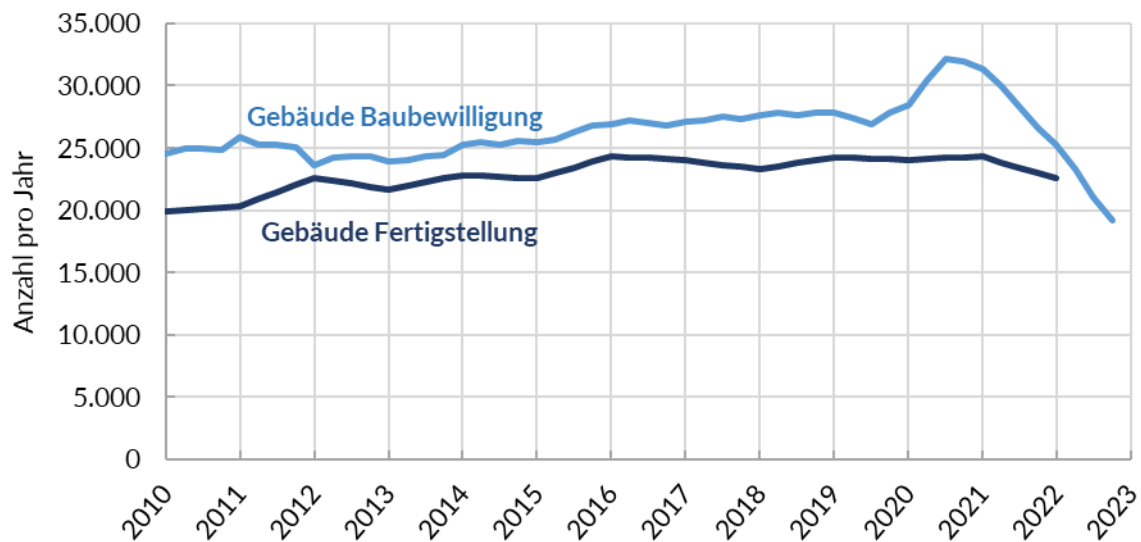
Nach einem Höchststand von 86.312 bzw. 84.822 baubewilligten Wohnungen in den Jahren 2017 bzw. 2019 ging die Anzahl der Bewilligungen ab 2020 leicht und dann ab 2022 deutlich zurück. Im Jahr 2022 wurden noch 58.924 Wohnungen baubewilligt, die Entwicklung in den ersten drei Quartalen 2023 deutet auf einen weiteren



signifikanten Rückgang hin.<sup>6</sup> Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen verzeichnete bis zuletzt einen Anstieg, im Jahr 2022 wurden 77.346 Wohnungen fertiggestellt.

In der nachstehenden Grafik wird die Entwicklung der baubewilligten und fertiggestellten Gebäude seit 2010 dargestellt:

**Grafik 5: Baubewilligungen und Fertigstellungen seit 2010 (Gebäude)**



Anmerkung: Für die Baubewilligungen sind quartalsweise Werte verfügbar. Um saisonale Schwankungen auszublenden, wird jeweils die Summe über vier Quartalswerte gebildet. Die letztverfügbaren Daten sind jene bis zum 3. Quartal 2023 (Summe vom 4. Quartal 2022 bis 3. Quartal 2023). Für die Fertigstellungen sind jährliche Werte bis 2022 verfügbar.

Quellen: Baubewilligungsstatistik bzw. Baufertigstellungsstatistik der Statistik Austria.

Die baubewilligten und fertiggestellten Gebäude umfassen nicht nur neue Wohngebäude sondern auch Gebäude im gewerblichen Bereich (z. B. Bürogebäude, Hotels, Industrie- und Lagergebäude). Die Wohngebäude enthalten häufig mehrere Wohneinheiten, sodass die Anzahl der baubewilligten und fertiggestellten Wohnungen insgesamt deutlich höher ist. Auch bei den baubewilligten Gebäuden zeigte sich zuletzt ein markanter Rückgang von einem Höchststand im Jahr 2021 mit 31.381 baubewilligten Gebäuden auf 25.223 bewilligte Gebäude 2022, der sich auch 2023 fortsetzte.<sup>7</sup> Die Anzahl der fertiggestellten Gebäude ging im Jahr 2022 um 7,2 % auf 22.546 Gebäude zurück, auch für das Jahr 2023 ist mit einem Rückgang zu rechnen.

<sup>6</sup> In den ersten drei Quartalen 2023 wurden 34.623 Wohnungen baubewilligt, gegenüber den ersten drei Quartalen 2022 entspricht dies einem Rückgang um fast 25 %.

<sup>7</sup> In den ersten drei Quartalen 2023 wurden 14.238 Gebäude baubewilligt, gegenüber den ersten drei Quartalen 2022 entspricht dies einem Rückgang um fast 30 %.



### 3 Konjunkturpaket im Überblick

Das Konjunkturpaket sieht steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der Baukonjunktur, die Bereitstellung von Bundesmitteln für die Schaffung von mehr und leistbarem Wohnraum, befristete Maßnahmen zur Erleichterung der Schaffung von Eigentum und Förderungen zur Verbesserung der Qualität des vorhandenen Wohnraums vor.

Weite Teile des Konjunkturpakets wurden in der Nationalratssitzung am 20. März 2024 beschlossen. Noch offen sind Beschlüsse zum Handwerkerbonus und zur Kompetenzänderung zur Wohnraummobilisierung, darüber hinaus dürfte noch eine Novellierung der Liebhabereiverordnung erfolgen.

Die nachstehende Tabelle stellt den Umsetzungsstand der einzelnen Maßnahmen dar:



**Tabelle 1: Umsetzungsstand der einzelnen Maßnahmen**

|  | Gesetzesinitiative zur Umsetzung  | Umsetzungsstand  |
|--|---|--|
| Zweckzuschüsse an die Länder für Wohnbauförderung                                |   |  |
| Wohnraum-Bau-Offensive   | Initiativantrag 3945/A zum Finanzausgleichsgesetz                                   | Nationalratsbeschluss am 20. März 2024, umfassender Abänderungsantrag in der Plenarsitzung eingebracht   |
| Zinsunterstützung Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung                           |   |  |
| Steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der Baukonjunktur                        |   |  |
| Befristete Erhöhung AfA für Wohngebäude  | Initiativantrag 3949/A zum Einkommensteuergesetz                                    | Nationalratsbeschluss am 20. März 2024   |
| Verbesserte Abschreibungsmöglichkeit für Sanierungsmaßnahmen                     |   |  |
| Ökozuschlag für Wohngebäude  |   |  |
| Verlängerung "absehbarer Zeitraum" bei steuerlicher Anerkennung von Vermietungen | Ministerratsvortrag 89/10 zum Konjunkturpaket                                       | noch keine weiteren Details bekannt, Umsetzung eventuell per Änderung der Liebhabereiverordnung  |
| Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des vorhandenen Wohnraums                |   |  |
| Handwerkerbonus  | Initiativantrag 3988/A zum Bundesgesetz über die Förderung von Handwerkerleistungen | Initiativantrag in der Nationalratssitzung am 21. März 2024 eingebracht  |
| Sonderprogramm aus dem Energieeffizienztopf des Umweltförderungsgesetzes         | keine Änderung des Umweltförderungsgesetzes erforderlich                            | Energieeffizienztopf (190 Mio. EUR pro Jahr bis 2030) wurde bereits mit dem Budgetbegleitgesetz 2023 beschlossen                                     |
| Weitere Maßnahmen des Wohnbaupakets  |   |  |
| Aussetzung der Nebengebühren für das Eigenheim                                   | Initiativantrag 3948/A zum Gerichtsgebührengesetz                                   | Nationalratsbeschluss am 20. März 2024, umfassender Abänderungsantrag in der Finanzausschusssitzung am 14. März 2024 eingebracht                     |
| Aufstockung Wohnschirm   | Initiativantrag 3946/A zum Lebenshaltungs- und Wohnkosten-Ausgleichsgesetz          | Nationalratsbeschluss am 20. März 2024   |
| Kompetenzänderung zur Wohnraummobilisierung                                      | Initiativantrag 3944/A zum Bundes-Verfassungsgesetz                                 | Initiativantrag stellt einen ersten Entwurf dar, die Willensbildung ist noch nicht abgeschlossen, eine Ausschussbegutachtung läuft bis 3. April 2024 |

Abkürzung: AfA ... Absetzung für Abnutzung.

Quellen: Ministerratsvortrag 89/10, eingebrachte Gesetzesanträge zum Konjunkturpaket, eigene Darstellung.

Nachstehend werden die einzelnen Maßnahmen näher erläutert, die finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen werden in Pkt. 4 dargestellt.



### 3.1 Zweckzuschüsse an die Länder für Wohnbau-förderung

Mit einer in der Nationalratssitzung am 20. März 2024 beschlossenen [Änderung des Finanzausgleichsgesetzes 2024](#) gewährt der Bund den Ländern im Rahmen der **Wohnraum-Bau-Offensive** einen Zweckzuschuss iHv bis zu 1.000 Mio. EUR. Davon sind 780 Mio. EUR für Neubauten und 220 Mio. EUR für die Sanierung von Mietwohnungen vorgesehen. Von den Zuschüssen sind 250 Mio. EUR für Förderzusagen im Jahr 2024, 500 Mio. EUR für 2025 und 250 Mio. EUR für 2026 zu verwenden, wobei von den für die Jahre 2024 und 2025 vorgesehenen Zusagen, jeweils die Hälfte auch erst im Folgejahr in Anspruch genommen werden kann. Gemäß Begründung des [Abänderungsantrags \(AA-377\)](#) erfolgt die Überweisung des Bundes unabhängig vom Zeitpunkt der Förderzusage erst im Jahr der Auszahlung der Förderung. Die Wahl der Förderinstrumente wird grundsätzlich den Ländern überlassen, etwaige Rückflüsse sind jedoch bis zum 30. Juni des Folgejahres an den Bund zurückzuerstatten. Dies würde in erster Linie Tilgungen und Zinszahlungen bei Wohnbaudarlehen betreffen, während aus nicht-rückzahlbaren Zuschüssen nur geringe Rückflüsse – etwa bei nicht eingehaltenen Förderbedingungen – zu erwarten sind.

- ♦ Die **Zweckzuschüsse für Neubauten** iHv 780 Mio. EUR werden nach der Volkszahl (Wohnbevölkerung) auf die Länder verteilt und sind zur Hälfte für die Errichtung von Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen mit Kaufoption und zur Hälfte für die Errichtung von Mietwohnungen einzusetzen. Aus den Zweckzuschüssen können Förderungen an gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger für Projekte im verdichteten und mehrgeschossigen Wohnbau<sup>8</sup> vergeben werden. Für alle geförderten Wohneinheiten muss die Festlegung der Miete bzw. des Verkaufspreises für die Dauer der Förderung bzw. für zumindest 25 Jahre nach dem im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) vorgesehenen Kostendeckungsprinzip erfolgen. Außerdem kommen für diesen Zeitraum anti-spekulative Maßnahmen des WGG zur Anwendung.<sup>9</sup> Zusätzlich ist auf geförderten Neubauten eine Photovoltaikanlage zu errichten, deren Kapazität sich nach der konditionierten Fläche richtet.

---

<sup>8</sup> Explizit ausgeschlossen ist die Errichtung eingeschossiger Reihenhäuser.

<sup>9</sup> Im Wesentlichen wird damit geregelt, dass bei einer Vermietung einer Eigentumswohnung der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) gilt, sodass die entsprechenden Richtwerte einzuhalten sind, und dass gemeinnützigen Bauträgern



- ♦ Aus den **Zweckzuschüssen für die Sanierung von Mietwohnungen** iHv 220 Mio. EUR können ausschließlich Förderungen an gemeinnützige Bauvereinigungen vergeben werden. Die Aufteilung auf die Länder erfolgt nach einem im Gesetzestext festgelegten, gesonderten Schlüssel, der die Anzahl der von Gemeinnützigen verwalteten eigenen Mietwohnungen und den Anteil fossiler Heizformen in diesen Wohnungen berücksichtigt. Auch hier ist die Förderung auf Projekte im verdichteten und mehrgeschossigen Wohnbau beschränkt.

Mit der Änderung des Finanzausgleichsgesetzes 2024 wurde auch eine **Zinsunterstützung für Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung** beschlossen. Dadurch können die Länder bei der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) Finanzierungen mit einem Volumen von bis zu 500 Mio. EUR zu einem Zinssatz von 1,5 % aufnehmen.<sup>10</sup> Die Differenz zum von der OeBFA weitergegebenen Effektivzinssatz wird bis 2028 vom Bund getragen.<sup>11</sup> Aus diesen Mitteln können die Länder in den Jahren 2024 und 2025 niedrig verzinsten Wohnbauförderungsdarlehen (Neubau oder Sanierung) mit einem Maximalzinssatz von 1,5 % und bis zu einer Kreditsumme von 200.000 EUR an natürliche Personen vergeben.

Alternativ gewährt der Bund den Zinszuschuss auch, wenn das Land bei einem von einem Kreditinstitut vergebenen Wohnbaukredit die Zinsen durch Zinszuschüsse reduziert. Die Höhe der Zinszuschüsse richtet sich in diesem Fall nach der Differenz des Effektivzinssatzes auf 10-jährige Bundesanleihen zu einem Zinssatz von 1,5 %.

---

beim Verkauf einer ins Eigentum übergegangenen Wohnung ein Vorkaufsrecht zukommt bzw. sie den Differenzbetrag zwischen dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs und dem ursprünglichen Kaufpreis erhalten.

<sup>10</sup> Die Aufteilung des Darlehensvolumens von 500 Mio. EUR erfolgt nach der für 2024 anzuwendenden Volkszahl (Wohnbevölkerung im Jahr 2022).

<sup>11</sup> Bei einem durchschnittlichen Effektivzinssatz von 3,5 % würde der Zinszuschuss ab dem Zeitpunkt der vollen Ausnutzung des Darlehensvolumens von 500 Mio. EUR bis 2028 10 Mio. EUR pro Jahr ausmachen. Bei einer geringeren Effektivverzinsung oder einer unvollständigen Ausnutzung ergibt sich eine entsprechend geringere Belastung des Bundes. Bei der Anfang März 2024 vorgenommenen Emission einer 10-jährigen Bundesanleihe betrug der Effektivzinssatz 2,8 %.



Die Zinsunterstützung des Bundes endet nach derzeitiger Regelung mit dem Auslaufen der aktuellen Finanzausgleichsperiode im Jahr 2028. Die Länder können die niedrigverzinsten Darlehen auch für einen längeren Zeitraum anbieten, müssten die Zinsdifferenz jedoch ab 2029 aus eigenen Mitteln tragen, sofern es zu keiner Verlängerung der Zinsunterstützung durch den Bund kommt.

Analog zu den Zweckzuschüssen an Bauträger für Neubauten gilt auch bei einer Wohnraumschaffung unter Inanspruchnahme eines zinsgestützten Darlehens für die Förderdauer bzw. zumindest für 25 Jahre die antispekulative Maßnahme des § 15h WGG, sodass die entsprechenden Richtwerte bei einer Vermietung eingehalten werden müssen.

Sowohl für die Gewährung der Zweckzuschüsse für Neubauten und Sanierungen als auch für die Gewährung der Zinszuschüsse gilt die Bedingung, dass die Mittel **zusätzlich zu den Landesmitteln für Wohnbauförderung** eingesetzt werden müssen. Dies muss von den Ländern bei der Antragstellung belegt werden, wobei für die Förderung von Neubauten der Durchschnitt der in den Jahren 2022 bis 2023 zugesicherten Wohnungen als Vergleichswert heranzuziehen ist. Zusätzlich haben die Länder dem Bund jährlich einen Bericht über die widmungsgemäße Mittelverwendung und die Erfüllung der Additionalitätsbedingung vorzulegen. Im Sinne der Transparenz über den wirksamen Einsatz von Landes- und Bundesmitteln für die Wohnbauförderung könnten diese Berichte als Grundlage für eine zusammenfassende Berichterstattung des BMF an den Budgetausschuss des Nationalrats bzw. die Öffentlichkeit herangezogen werden. Eine diesbezügliche Gesetzesvorschrift ist derzeit nicht vorgesehen.

### 3.2 Steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der Baukonjunktur

Mit dem Nationalratsbeschluss vom 20. März 2024 zu einer [Änderung des Einkommensteuergesetzes](#) wurden steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der Baukonjunktur umgesetzt. Diese sind teilweise befristet und können dadurch intendierte Vorzieheffekte auslösen. Konkret wurden die folgenden Maßnahmen beschlossen:

- ♦ **Befristete Erhöhung der Absetzung für Abnutzung (AfA) für Wohngebäude:**  
Bereits mit dem Konjunkturstärkungsgesetz 2020 wurde eine beschleunigte AfA bei Gebäuden eingeführt, wonach im ersten Jahr das Dreifache und im zweiten Jahr das Doppelte des regulären Abschreibungssatzes abgeschrieben werden



kann. Für Wohngebäude wird diese Regelung nun ausgeweitet, sodass für nach dem 31. Dezember 2023 und vor dem 1. Jänner 2027 fertiggestellte Wohngebäude auch im zweiten und dritten Jahr der dreifache AfA-Satz angewendet werden kann. Da der reguläre AfA-Satz bei Wohngebäuden 1,5 % beträgt, können in den ersten drei Jahren jeweils 4,5 % der Anschaffungskosten steuerlich geltend gemacht werden, wobei die Halbjahresabschreibungsregelung nicht angewendet wird. Voraussetzung für die Inanspruchnahme des höheren AfA-Satzes ist, dass das Wohngebäude zumindest dem „Gebäudestandard Bronze“ nach dem auf der [OIB-Richtlinie 6](#) basierenden „klimaaktiv Kriterienkatalog“ des BMK entspricht. Die höhere Abschreibung reduziert in den ersten Jahren die Gewinne und somit die Steuerbelastung. Da die Abschreibungsdauer dadurch verkürzt wird, kommt es nach erfolgter Abschreibung zu einem gegenläufigen Effekt.

- ◆ **Verbesserte Abschreibungsmöglichkeit für Sanierungsmaßnahmen:** Grundsätzlich ist der Herstellungsaufwand auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes im Zuge der AfA abzusetzen. Das Einkommensteuergesetz sieht bereits bisher in bestimmten Fällen eine beschleunigte Abschreibungsmöglichkeit vor, die nun unbefristet beginnend mit dem Wirtschaftsjahr 2024 erweitert wird. Künftig können auch Sanierungsmaßnahmen beschleunigt abgesetzt werden, für die eine Bundesförderung nach dem 3. Abschnitt des Umweltförderungsgesetzes (UFG) ausbezahlt wird, wodurch insbesondere ökologisch ausgerichtete „Nachverdichtungen“ steuerlich begünstigt behandelt werden.
- ◆ **Öko-Zuschlag für Wohngebäude:** Mit dem Öko-Zuschlag werden Sanierungsmaßnahmen bei vermieteten Wohngebäuden steuerlich attraktiviert.<sup>12</sup> Für Aufwendungen für thermisch-energetische Sanierungen oder für den Ersatz eines fossilen Heizungssystems kommt befristet für 2024 und 2025 ein Öko-Zuschlag von 15 % zur Anwendung, wodurch der steuerliche Gewinn gemindert wird.

---

<sup>12</sup> Für den privaten Wohnbau wurde zur steuerlichen Förderung von thermischen Sanierungen und Heizungstausch im Zuge der Ökosozialen Steuerreform ein Öko-Sonderausgabenpauschale eingeführt.



Für die **Verlängerung des „absehbaren Zeitraums“ bei der steuerlicher Anerkennung von Vermietungen** dürfte eine bisher nicht erfolgte Novellierung der Liebhabereiverordnung erforderlich sein. Die Zeiträume, nach denen ein Gesamtgewinn zu erzielen ist, sollen um fünf Jahre verlängert werden, da die bisherigen Zeiträume im Hinblick auf die stark gestiegenen Immobilienkosten nicht mehr angemessen seien.

### 3.3 Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des vorhandenen Wohnraums

Zur Umsetzung des **Handwerkerbonus** wurde in der Nationalratssitzung am 21. März 2024 der [Initiativantrag 3988/A](#) eingebracht. Mit einem Beschluss ist in einer der Nationalratssitzungen Mitte April zu rechnen. Für das im Ministerratsvortrag zum Konjunkturpaket für den Wohnbau genannte **Sonderprogramm aus dem Energieeffizienztopf des Umweltförderungsgesetzes (UFG)** ist keine Gesetzesänderung erforderlich, es kann aus den bestehenden Mitteln für Energieeffizienz des UFG finanziert werden.

- ◆ **Handwerkerbonus:** Der Handwerkerbonus soll für die Förderperiode 2024 und 2025 mit einem Gesamtfördervolumen von 300 Mio. EUR neu aufgelegt werden.<sup>13</sup> Damit sollen Arbeitsleistungen von Handwerksbetrieben für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Renovierung, Erhaltung, Modernisierung Schaffung und Erweiterung von im Inland privat genutztem Wohn- und Lebensbereich gefördert werden. Leistungserbringer muss ein Unternehmen mit Sitz oder Niederlassung in Österreich sein. Zur Vermeidung von Doppel- oder Mehrfachförderungen dürfen für die Maßnahmen keine geförderten Darlehen, steuerfreien Zuschüsse, Steuerbegünstigungen oder sonstigen Förderungen in Anspruch genommen werden. Die Maßnahmen müssen nach dem 1. März 2024 begonnen und vor dem 31. Dezember 2025 abgeschlossen werden. Die Höhe der Förderung soll bei 20 % der förderbaren Kosten (Arbeitsleistung) liegen, wobei die förderbaren Kosten mindestens 500 EUR und höchstens 10.000 EUR (ohne Umsatzsteuer) betragen sollen. Daher liegt die Höhe der Förderung zwischen 100 EUR und 2.000 EUR pro Kalenderjahr. Die konjunkturelle Wirkung

---

<sup>13</sup> Bereits in den Jahren 2014 bis 2017 wurde ein Handwerkerbonus gewährt. Das verfügbare Budgetvolumen war mit 10 Mio. EUR im Jahr 2014 und jeweils 20 Mio. EUR in den Jahren 2015 bis 2017 begrenzt. Pro Förderwerber:in konnten damals maximal 3.000 EUR (exkl. Umsatzsteuer) an förderbaren Kosten geltend gemacht werden, die maximale jährliche Förderung betrug daher 600 EUR.



der Maßnahme dürfte aufgrund der hohen zu erwartenden Mitnahmeeffekte gering sein. Dem Nationalrat soll von der Bundesregierung bis 31. Dezember 2024 einmalig ein Bericht über die Vollziehung dieses Gesetzes vorgelegt werden. Ein Endbericht über die gesamte Vollziehung des Gesetzes, der auch das Jahr 2025 umfasst, ist derzeit nicht vorgesehen.

- ♦ **Sonderprogramm aus dem Energieeffizienztopf des Umweltförderungsgesetzes:** Aus den Mitteln für Energieeffizienz des UFG werden für die Jahre 2024 und 2025 jeweils 120 Mio. EUR für die thermisch-energetische Sanierung von Wohngebäuden für Vermieter:innen mit Miete nach dem Kostendeckungsprinzip zur Verfügung gestellt. Gemäß § 6 (2f) Z 1a UFG stehen im Zeitraum 2023 bis 2030 zumindest 1.520 Mio. EUR (190 Mio. EUR pro Jahr) zur Erfüllung der Energieeffizienzziele gemäß der Energieeffizienz-Richtlinie zur Verfügung, aus denen die Mittel für das Sonderprogramm bereitgestellt werden dürften.

### 3.4 Weitere Maßnahmen des Wohnbaupakets

Weitere Maßnahmen des Wohnbaupakets betreffen die mit einer Änderung des Gerichtsgebührengesetz beschlossene **Aussetzung der Nebengebühren für das Eigenheim** und die mit einer Änderung des Lebenshaltungs- und Wohnkosten-Ausgleichs-Gesetz (LWA-G) beschlossene **Aufstockung des Wohnschirms**. Für die Umsetzung der **Kompetenzänderung zur Wohnraummobilisierung** wurde der Initiativantrag 3944/A zum Bundes-Verfassungsgesetz eingebracht, für den eine Zweidrittelmehrheit erforderlich ist und der bisher noch nicht beschlossen wurde.

- ♦ **Aussetzung der Nebengebühren für das Eigenheim:** Die Grundbucheintragungs- und die Pfandrechtseintragungsgebühr werden unter bestimmten Voraussetzungen befristet von 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 ausgesetzt.<sup>14</sup> Der Eintragung muss ein entgeltliches Rechtsgeschäft zugrunde liegen und der bisherige Wohnsitz muss für zumindest fünf Jahre aufgegeben und der Hauptwohnsitz an dem neuen Eigentum für mindestens fünf Jahre begründet werden. Der pfandrechtlich gesicherte Betrag muss ausschließlich oder zu mehr als 90 % zum Erwerb dieser Liegenschaft aufgenommen werden. Bei der Gebührenbefreiung

---

<sup>14</sup> Im Jahr 2024 gilt die Gebührenbefreiung bereits für Rechtsgeschäfte, die nach dem 31. März 2024 geschlossen werden und die ab dem 1. Juli 2024 beim Grundbuchgericht einlangen.



kommt ein Freibetrag von 500.000 EUR zur Anwendung.<sup>15</sup> Wird dieser Betrag überschritten, fallen die Gebühren nur für den über dem Freibetrag liegenden Betrag an. Ab einem Kaufpreis von 2 Mio. EUR soll die Begünstigung entfallen. Die maximale Entlastung von 11.500 EUR kommt aufgrund dieser Ausgestaltung bei Immobilien zur Anwendung, deren Kaufpreis zwischen 500.000 EUR und 2 Mio. EUR liegt.

- ♦ **Aufstockung des Wohnschirms:** Die Budgetmittel für den Wohnschirm werden im Jahr 2024 von 65 Mio. EUR auf 125 Mio. EUR erhöht. Im Jahr 2023 wurden aus dem Wohnschirm Budgetmittel iHv 45 Mio. EUR ausbezahlt. Der Wohnschirm richtet sich an Personen, die ihre Miete nicht mehr bezahlen können und dadurch von Delogierung bedroht sind sowie an Personen mit geringem Einkommen, die von teuerungsbedingten Energiekostenrückständen betroffen sind.
- ♦ **Kompetenzänderung zur Wohnraummobilisierung:** Durch eine Kompetenzänderung im Bundes-Verfassungsgesetz zum Volkswohnungswesen soll der Handlungsspielraum der Länder erweitert werden, Maßnahmen im Bereich der Wohnraummobilisierung umzusetzen (z. B. Einhebung von Freizeitwohnungs-, Nebenwohnsitz- und Leerstandsabgabe). Der diesbezügliche [Initiativantrag 3944/A](#) wurde dem Verfassungsausschuss zugewiesen. Zur Einholung externer Expert:innenmeinungen wurde vom Ausschuss eine Ausschussbegutachtung bis zum 3. April 2024 beschlossen.

---

<sup>15</sup> Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1 % des Kaufpreises, die Pfandrechtsgebühr 1,2 % der besicherten Hypothek.



## 4 Finanzielle Auswirkungen der Maßnahmen

In der nachstehenden Tabelle werden auf Grundlage der Gesetzesmaterialien bzw. des Ministerratsvortrags sowie von Auskünften der zuständigen Fachressorts die derzeit erwarteten finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen ausgewiesen. Da keine WFA zu den Maßnahmen vorliegen, können teilweise keine Jahresbeträge, sondern nur kumulierte Werte dargestellt werden. Darüber hinaus enthält die Tabelle Angaben zu den Befristungszeiträumen der einzelnen Maßnahmen:

**Tabelle 2: Bisher bekannte finanzielle Auswirkungen der Maßnahmen**

| in Mio. EUR  | Befristung                                   | Finanzielle Auswirkungen |      |      |      |                    |
|--|--|--------------------------|------|------|------|--------------------|
|  |  | 2024                     | 2025 | 2026 | 2027 | Summe<br>2024-2027 |
| Zweckzuschüsse an die Länder für Wohnbauförderung                                |  |                          |      |      |      |                    |
| Wohnraum-Bau-Offensive <sup>1)</sup>   | 2024 bis 2026                                | 250                      | 500  | 250  |      | 1.000              |
| Zinsunterstützung Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung                           | 2024 und 2025                                | 5                        | 10   | 10   | 10   | 35                 |
| Steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der Baukonjunktur                        |  |                          |      |      |      |                    |
| Befristete Erhöhung AfA für Wohngebäude  | 2024 bis 2026                                | 0                        | 400  |      |      | 400                |
| Verbesserte Abschreibungsmöglichkeit für Sanierungsmaßnahmen                     | unbefristet                                  |                          |      |      |      |                    |
| Öko-Zuschlag für Wohngebäude   | 2024 und 2025                                | 0                        | 300  |      | 0    | 300                |
| Verlängerung "absehbarer Zeitraum" bei steuerlicher Anerkennung von Vermietungen | unbefristet                                  | 0                        | 5    | 10   | 15   | 30                 |
| Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des vorhandenen Wohnraums                |  |                          |      |      |      |                    |
| Handwerkerbonus  | 1. März 2024 bis 31. Dezember 2025           | 300                      |      | 0    | 0    | 300                |
| Sonderprogramm aus dem Energieeffizienztopf des Umweltförderungsgesetzes         | 2024 und 2025                                | 120                      | 120  | 0    | 0    | 240                |
| Weitere Maßnahmen des Wohnbaupakets  |  |                          |      |      |      |                    |
| Aussetzung der Nebengebühren für das Eigenheim <sup>2)</sup>                     | 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 <sup>3)</sup> | 50                       | 70   | 50   | 0    | 170                |
| Aufstockung Wohnschirm   | 2024   | 60                       | 0    | 0    | 0    | 60                 |
| Kompetenzänderung zur Wohnraummobilisierung                                      | unbefristet                                  | n.v.                     |      |      |      | n.v.               |
| Gesamtvolumen  |  |                          |      |      |      | 2.535              |

<sup>1)</sup> Bei den ausgewiesenen Beträgen für die Jahre 2024 bis 2026 handelt es sich um Zusagerahmen. Die tatsächlichen Zahlungen des Bundes an die Länder richten sich nach dem Zeitpunkt der Förderungszahlung und können daher auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

<sup>2)</sup> Laut zuständigem Ressort betragen die Mindereinzahlungen aufgrund der Aussetzung der Nebengebühren ungefähr 70 Mio. EUR pro Jahr. Für das Jahr 2024 wurde ein etwas geringerer Betrag angesetzt, da die Regelung erst für Vertragsabschlüsse ab 1. April 2024 gilt. Im Jahr 2026 läuft die Regelung zur Jahresmitte aus. Da dann mit gewissen Vorzieheffekten zu rechnen ist, geht der Budgetdienst für 2026 mit 50 Mio. EUR von einem etwas höheren Halbjahresbetrag aus.

<sup>3)</sup> Im Jahr 2024 gilt die Gebührenbefreiung bereits für Rechtsgeschäfte, die nach dem 31. März 2024 geschlossen werden und die nach dem 30. Juni 2024 beim Grundbuchgericht einlangen.

Abkürzungen: AfA ... Absetzung für Abnutzung, n.v. ... nicht verfügbar.

Quellen: Ministerratsvortrag 89/10, eingebrachte Gesetzesanträge zum Konjunkturpaket, eigene Darstellung.



Das Gesamtvolumen des Wohnbaupakets beträgt ungefähr 2,5 Mrd. EUR. Zur budgetären Bedeckung der auszahlungsseitigen Maßnahmen sind in den Initiativanträgen bzw. Abänderungsanträgen keine Angaben enthalten. Der Großteil entfällt mit 1,0 Mrd. EUR auf die Zweckzuschüsse an die Länder für die Wohnbauförderung und mit 0,7 Mrd. EUR auf die steuerlichen Maßnahmen.

Die Defizitwirkung der Zweckzuschüsse wird maßgeblich durch die von den Ländern gewählten Förderinstrumente bestimmt. Während nicht-rückzahlbare Zuschüsse defizit- und schuldenstandserhöhend wirken, erhöhen Darlehen zwar den Schuldenstand, sind aber – abgesehen von etwaigen Ausfällen – defizitneutral. Durch die Ausgestaltung der Zweckzuschüsse, wonach Rückflüsse an den Bund rückerstattet werden müssen, dürften die Länder diese vorrangig für nicht-rückzahlbare (defizitwirksame) Zuschüsse an gemeinnützige und gewerbliche Bauträger verwenden. Bei den Ausweitungen der beschleunigten Abschreibungsmöglichkeiten im Bereich der Einkommensteuer kommt es mittelfristig zu einem gegenläufigen Effekt, da dann die geltend gemachte AfA niedriger ausfällt. In einer längerfristigen Betrachtung dürften die finanziellen Auswirkungen dieser Maßnahmen daher deutlich niedriger ausfallen. Die Steuerbegünstigung resultiert im Wesentlichen aus dem Zinsvorteil aufgrund der Verschiebung der Steuerlast in die Zukunft.

Die meisten Maßnahmen sind auf zwei bis drei Jahre befristet, nur die verbesserte Abschreibungsmöglichkeit für Sanierungsmaßnahmen und die Verlängerung des „absehbaren Zeitraums“ bei der steuerlichen Anerkennung von Vermietungen gelten unbefristet. Auch die geplante Kompetenzänderung zur Wohnraummobilisierung soll unbefristet gelten, zu möglichen Mehreinzahlungen aus allfälligen möglichen Anpassungen bei den Leerstandsabgaben liegen keine Informationen vor und ihre Höhe hängt von den Ausgestaltungen in den Ländern ab.



## 5 Ausgaben der Länder für Wohnbau-förderung

Bis zum Jahr 2008 sah der Finanzausgleich einen Zweckzuschuss des Bundes an die Länder für Wohnbauförderungszwecke iHv 1,78 Mrd. EUR vor. Ab dem Jahr 2009 wurde dieser Zweckzuschuss in Ertragsanteile umgewandelt, die Bedeckung der Wohnbauförderung erfolgt seitdem aus allgemeinen Budgetmitteln der Länder und aus Rückflüssen aus aushaftenden Darlehen. Der Wohnbauförderungsbeitrag, der sich auf 1 % der Bemessungsgrundlage (im Wesentlichen Bruttoeinkommen bis zur Höchstbeitragsgrundlage) beläuft, ist seit dem Jahr 2018 eine reine Länderabgabe, das Aufkommen unterliegt jedoch weiterhin keiner Zweckbindung.

Die nachstehende Tabelle zeigt für den Zeitraum 2011 bis 2022 die Ausgaben der Länder für Wohnbauförderung und deren Bedeckung durch Rückflüsse aus früheren Darlehensförderungen bzw. Förderungsverkäufen und allgemeinen Budgetmitteln. Außerdem wird das Aufkommen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag in diesem Zeitraum ausgewiesen.

**Tabelle 3: Ausgaben der Länder für Wohnbauförderung 2011 bis 2022**

| <i>in Mio. EUR</i>   | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ausgaben der Länder für Wohnbauförderung                             | 2.659 | 2.562 | 2.710 | 2.950 | 2.530 | 2.380 | 2.310 | 2.070 | 1.993 | 2.072 | 1.909 | 1.899 |
| Mittel aus Länderbudgets   | 1.522 | 1.377 | 1.550 | 1.780 | 1.250 | 1.200 | 1.230 | 760   | 713   | 767   | 651   | 477   |
| Rückflüsse aus früheren Darlehensförderungen und Forderungsverkäufen | 1.140 | 1.185 | 1.160 | 1.170 | 1.280 | 1.180 | 1.080 | 1.310 | 1.280 | 1.305 | 1.258 | 1.422 |
| Einnahmen Wohnbauförderungsbeitrag (ab 2018 Landesabgabe)            | 844   | 876   | 914   | 936   | 964   | 1.002 | 1.068 | 1.126 | 1.158 | 1.148 | 1.230 | 1.302 |

Anmerkung: Ausgaben inkl. „Wohnunterstützung“ in der Steiermark, Rückflüsse enthalten fallweise Schätzwerte des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (IIBW).

Quellen: Jahresberichte des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (IIBW) zur Wohnbauförderung in Österreich 2011 bis 2022.

Die **Ausgaben der Länder für Wohnbauförderung** gingen im Betrachtungszeitraum von 2,66 Mrd. EUR im Jahr 2011 auf 1,90 Mrd. EUR im Jahr 2022 zurück. Den Höchstwert erreichten die Ausgaben in diesem Zeitraum mit 2,95 Mrd. EUR im Jahr 2014. Die Rückflüsse aus den in der Vergangenheit vergebenen Förderdarlehen weisen mit gewissen Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren einen tendenziell steigenden Trend auf. Die Mittel aus den Länderbudgets sind hingegen stark rück-



läufig. Während 2011 noch 1,52 Mrd. EUR aus den Länderbudgets für die Wohnbauförderung bereitgestellt wurden, waren es 2022 nur noch 0,48 Mrd. EUR.<sup>16</sup> Die nicht zweckgebundenen **Einnahmen der Länder aus dem Wohnbauförderungsbeitrag** stiegen im Betrachtungszeitraum von 0,84 Mrd. EUR im Jahr 2011 auf 1,30 Mrd. EUR im Jahr 2022 an und werden im Jahr 2024 auf Basis der aktuellen WIFO-Prognose auf rd. 1,5 Mrd. EUR steigen.

Über den neu geschaffenen **Zukunftsfonds** werden den Ländern im Zeitraum von 2024 bis 2028 vom Bund Mittel für Wohnen und Sanieren iHv durchschnittlich 316 Mio. EUR pro Jahr bereitgestellt. Diese sind für Maßnahmen einzusetzen, die, u. a. durch Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus und Sanierungen, leistbaren Wohnraum schaffen und erhalten und dabei eine umweltschonende Nutzung des Baulandes berücksichtigen. Als quantitatives Ziel wird eine Renovierungsquote von 3 % pro Jahr für öffentliche Gebäude oder die Umsetzung gleichwertiger Energiesparmaßnahmen festgelegt. Als zusätzliches Ziel sollen jährlich Wohnbausanierungsmaßnahmen iHv mindestens 30 % des durchschnittlichen Aufkommens aus dem Wohnbauförderungsbeitrag der Jahre 2018 bis 2022 umgesetzt werden oder dieser Anteil um zumindest 2 %-Punkte pro Jahr erhöht werden. Durch das geplante Konjunkturpaket werden die den Ländern für den Wohnbau bereitgestellten Budgetmittel deutlich aufgestockt.

---

<sup>16</sup> Dabei handelt es sich um die Gesamtausgaben aller Bundesländer. Für die Eckwerte zu den Entwicklungen in den einzelnen Bundesländern wird auf die Jahresberichte des IIBW zur Wohnbauförderung in Österreich verwiesen.



## Abkürzungsverzeichnis

|       |   |
|-------|---|
| AfA   | Absetzung für Abnutzung   |
| BIP   | Bruttoinlandsprodukt  |
| BMAW  | Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft   |
| BMF   | Bundesministerium für Finanzen  |
| BMK   | Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie |
| EUR   | Euro  |
| exkl. | exklusive   |
| IIBW  | Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH  |
| IHS   | Institut für Höhere Studien   |
| iHv   | in Höhe von   |
| inkl. | inklusive   |
| Mio.  | Million(en)   |
| Mrd.  | Milliarde(n)  |
| OeBFA | Österreichische Bundesfinanzierungsagentur  |
| OIB   | Österreichisches Institut für Bautechnik  |
| Pkt.  | Punkt(e)  |
| rd.   | rund  |
| u. a. | unter anderem   |
| UFG   | Umweltförderungsgesetz  |
| WFA   | Wirkungsorientierte Folgenabschätzung(en)   |
| WGG   | Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz   |
| WIFO  | Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung  |
| z. B. | zum Beispiel  |



## Tabellen- und Grafikverzeichnis

### Tabellen

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabelle 1: | Umsetzungsstand der einzelnen Maßnahmen .....                | 13 |
| Tabelle 2: | Bisher bekannte finanzielle Auswirkungen der Maßnahmen.....  | 21 |
| Tabelle 3: | Ausgaben der Länder für Wohnbauförderung 2011 bis 2022 ..... | 23 |

### Grafiken

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| Grafik 1: | Entwicklung reale Bruttoanlageinvestitionen ab 1995 .....                        | 6  |
| Grafik 2: | Entwicklung reale Bruttowertschöpfung ab 1995 (Bau, Hochbau und<br>gesamt) ..... | 7  |
| Grafik 3: | Entwicklung Arbeitslosenquote ab 2008 (Bau und Gesamt).....                      | 9  |
| Grafik 4: | Baubewilligungen und Fertigstellungen seit 2010 (Wohnungen).....                 | 10 |
| Grafik 5: | Baubewilligungen und Fertigstellungen seit 2010 (Gebäude) .....                  | 11 |