



Gerald Kössl

Gemeinnütziger Wohnungsbau in Österreich

Ein nachhaltiges Finanzierungsmodell

Auf einen Blick

Der gemeinnützige Wohnungsbau in Österreich leistet einen großen Beitrag nicht nur für bezahlbares Wohnen, sondern hat darüber hinaus positive ökonomische und gesellschaftliche Auswirkungen. Um die Potenziale und mögliche Übertragbarkeit des Modells herauszustellen, beleuchtet dieses Policy Paper das Finanzierungsmodell des gemeinnützigen Wohnbaus. Es zeigt die historische Entwicklung, die rechtlichen Grundlagen sowie die Funktionsweise der Kostenmiete auf¹ und stellt dar, wie unterschiedliche Finanzierungsinstrumente – von Bankdarlehen über Wohnbauförderung bis zu Eigenkapital und Finanzierungsbeiträgen der Mieter_innen – zusammenspielen.

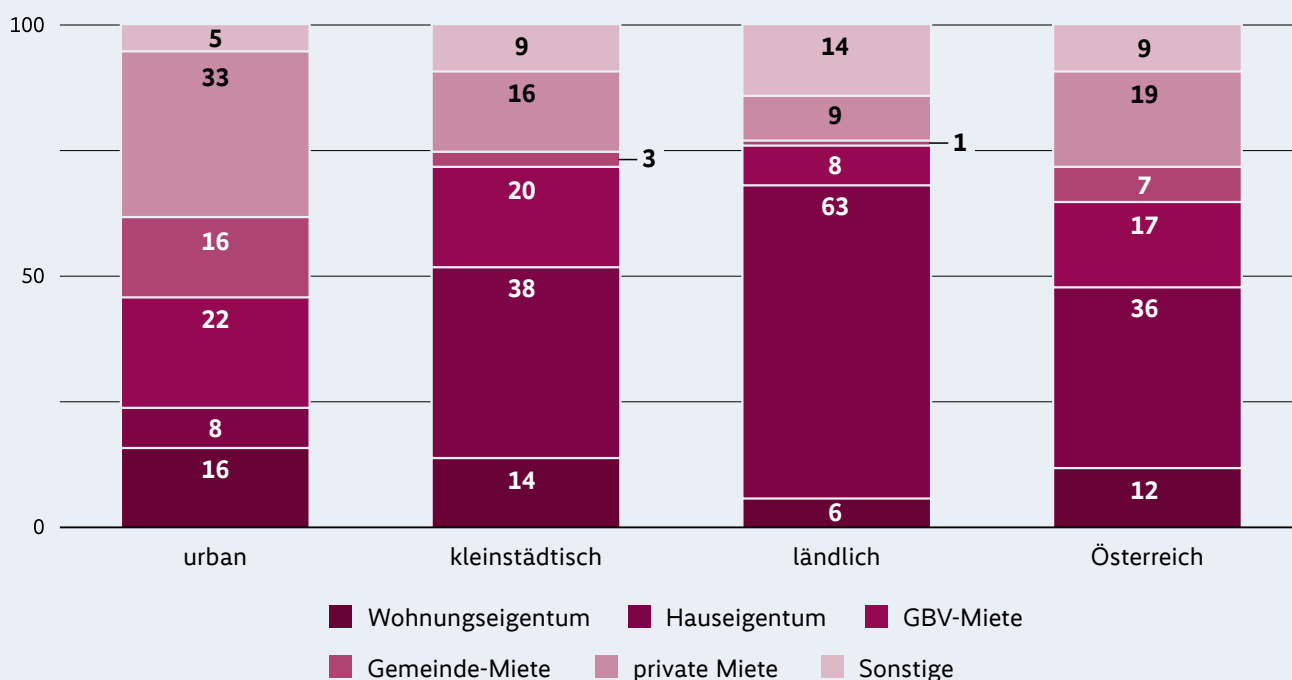
Einleitung

Neben dem gewerblichen (gewinnorientierten) und dem öffentlichen Sektor besteht in Österreich mit dem gemeinnützigen Sektor eine seit Langem etablierte und für den Wohnungsmarkt relevante dritte Säule. Der gemeinnützige Sektor unterscheidet sich markant von den anderen Sektoren, sowohl was die Preisbildung als auch was die dahinterstehenden Akteure – die Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) – betrifft. Obwohl es sich um privatwirtschaftlich organisierte Unternehmen handelt, agieren diese nicht nach dem Prinzip der Gewinnmaximierung, sondern folgen der Gemeinwohlorientierung. Die Berechnung der Mieten nach dem Kostendeckungsprinzip ermöglicht einen sozialpartnerschaftlichen Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter_innen – nämlich langfristige Mietverträge zu bezahlbaren Konditionen – und jenen der Unternehmen, die durch Deckung ihrer Aufwendungen aus den Mieteinnahmen finanziell nachhaltig kalkulieren können.

¹ Die Kostenmiete ist die Mietzahlung, die zur Deckung der Aufwendungen für eine Immobilie erforderlich ist. Dazu zählen neben den zu bedienenden Darlehen für die Errichtung auch die laufenden Kosten für Sanierungen (in Form von Rücklagen) sowie die Betriebskosten und die Mehrwertsteuer (von zehn Prozent).

Rechtsformen am österreichischen Wohnungsmarkt

Angaben in Prozent



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung.

1. Was bedeutet gemeinnütziger Wohnbau in Österreich?

Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich blickt auf eine mehr als 100-jährige Geschichte zurück, dessen Ursprünge insbesondere in der genossenschaftlichen Selbstorganisation und dem gemeinsamen Bauen zu finden sind (Bauer 2006, GBV 2016). Eine bedeutende Stellung am österreichischen Wohnungsmarkt erlangte dieser allerdings erst in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg, als die staatliche Wohnbauförderung begann, den Sektor mit der Vergabe von öffentlichen Darlehen zu unterstützen. Durch die kontinuierliche Bau- und Sanierungstätigkeit entwickelte sich der gemeinnützige Sektor in Österreich zu einem wesentlichen Player am Wohnungsmarkt, sodass heute 17 Prozent der Bevölkerung eine gemeinnützige Wohnung bewohnen können. In Deutschland liegt der Anteil des sozialen Wohnungsbaus bei lediglich vier Prozent (Pittini et al. 2019). Gleichzeitig verschoben sich über die Zeit die Finanzierungsinstrumente: Während in der Nachkriegszeit die staatliche Wohnbauförderung den größten Teil des Finanzierungsmixes ausmachte, reduzierte sich dieser Anteil durch den zunehmenden Eigenkapitalaufbau innerhalb der GBVs und der besseren Verfügbarkeit von (günstigen) Ban-

kenfinanzierungen. In der Niedrigzinsphase bis 2022 war zunehmend zu beobachten, dass gemeinnützige Projekte auch ohne Wohnbauförderung errichtet wurden. Aufgrund des rechtlichen Rahmenwerks der Wohnungsgemeinnützigkeit gilt auch für diese Wohnungen das Kostendeckungsprinzip, und die Wohnungen werden zu Selbstkostenpreisen vermietet.

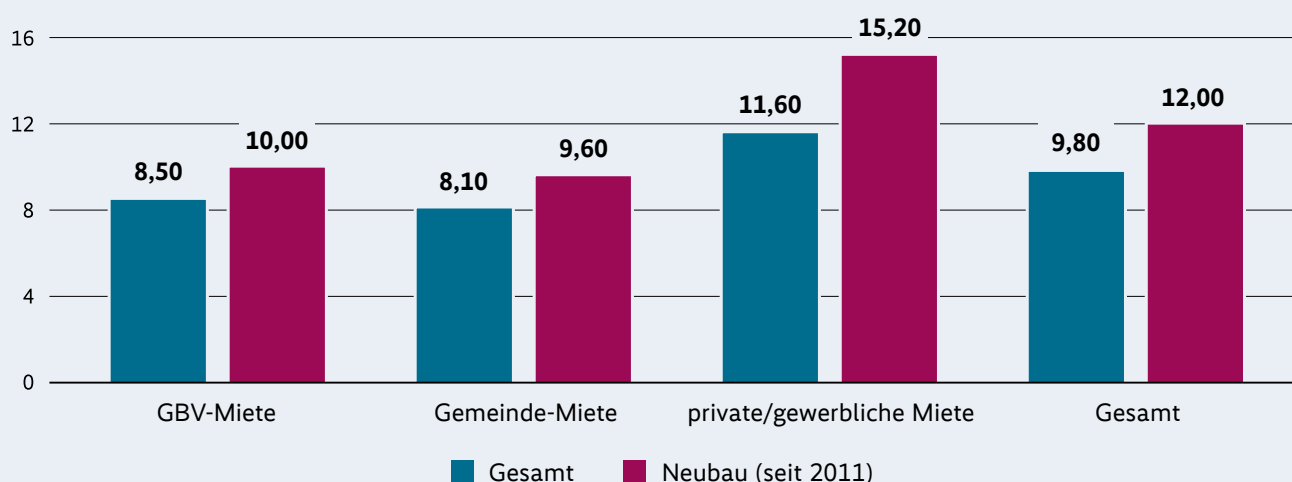
2. Die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich

Abbildung 1 gibt eine Übersicht über die Marktanteile der unterschiedlichen Rechtsformen in Österreich. Insgesamt wohnen 17 Prozent der österreichischen Bevölkerung in einer der rund 700.000 gemeinnützigen Mietwohnungen. Zusätzlich gibt es noch rund 300.000 gemeinnützig verwaltete Eigentumswohnungen.² Der Anteil der gemeinnützigen Mietwohnungen am Wohnungsmarkt hat sich über die Jahrzehnte stetig erhöht, was auf die überdurchschnittlich hohe Bautätigkeit und die Angebotsausweitung seitens der GBVs zurückzuführen ist. Weitere sieben Prozent aller Haushalte wohnen in einer Mietwohnung im öffentlichen Eigentum, insbesondere von Gemeinden. Österreichweit entfallen 19 Prozent aller Haushalte auf private bzw. ge-

² Die gemeinnützig verwalteten Eigentumswohnungen setzen sich einerseits aus Direktverkäufen (vor allem in den 1970er und 1980er Jahren) und den Eigentumswohnungen, die nachträglich (nach einer Bewohndauer von fünf bzw. zehn Jahren) übereignet wurden, zusammen. Obwohl inzwischen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Spekulationsfristen von 15 Jahren verankert wurden, besteht derzeit aus verfassungsrechtlichen Gründen keine Möglichkeit, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten Eigentumswohnungen dauerhaft der Spekulation zu entziehen.

Bruttomieten (inkl. Betriebskosten) pro Quadratmeter nach Rechtsform

Angaben in Euro



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung.

werbliche Mietverhältnisse. Besonders ausgeprägt ist dieser Anteil im urbanen Raum, wo ein Drittel (33 Prozent) der Haushalte privat mietet. In kleinstädtischen Gebieten liegt der Wert bei 16 Prozent, während er im ländlichen Raum mit nur neun Prozent deutlich geringer ausfällt. Damit wird sichtbar, dass vor allem in Städten private Mietverhältnisse einen wesentlichen Teil des Wohnungsmarktes prägen, während sie in ländlichen Regionen eine eher untergeordnete Rolle spielen. Ähnlich verhält es sich beim gemeinnützigen Sektor. Auch dieser ist in urbanen Räumen häufiger vertreten als im ländlichen Raum. Generell lässt sich festhalten: Während am Land das Wohnen stark durch Eigentum charakterisiert ist, steht in den Städten die Miete als wichtigste Wohnform im Vordergrund.

Auch im Neubau nimmt der gemeinnützige Sektor eine zentrale Rolle ein. Derzeit wird rund jede vierte Wohnung bzw. Haus von einer GBV errichtet, im Mehrgeschoßwohnungsbau liegt der Anteil sogar bei etwa 40 Prozent. Besonders im bezahlbaren Segment ist der gemeinnützige Wohnbau führend: Im günstigsten Viertel der neu auf den Markt gekommenen Mietwohnungen stammen nahezu 90 Prozent von GBVs. Damit wird deutlich, dass der Zuwachs an bezahlbaren Mietwohnungen nahezu ausschließlich durch den gemeinnützigen Sektor getragen wird.

Die Wohnkosten in den unterschiedlichen Rechtsformen der Miete unterscheiden sich deutlich. Wie Abbildung 2 zeigt, sind gemeinnützige und kommunale Mietwohnungen mit durchschnittlichen Quadratmetermieten von 8,50 Euro (GBV) bzw. von 8,10 Euro (GEM) die günstigsten Wohnformen. Private bzw. gewerbliche Mietverhältnisse sind durchschnittlich um 36 Prozent teurer als gemeinnützige Mieten. Im Neubau – in Gebäuden, die seit 2011 errichtet wurden – liegen die privaten bzw. gewerblichen Mieten sogar um 52 Prozent über den gemeinnützigen Mieten. Besonders

deutlich ausgeprägt ist der Unterschied zwischen gemeinnützigen und privaten Mieten auch in Städten, wo die Differenz bei 45 Prozent liegt.

Grundprinzipien und Funktionsweise der Wohnungsgemeinnützigkeit

Gemeinnützige Bauvereinigungen können die Rechtsform einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder einer Aktiengesellschaft (AG) besitzen. Den Status der „Gemeinnützigkeit“ kann jedes Wohnungsunternehmen beantragen, sofern es gewillt ist, die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) einzuhalten. Die Anerkennung als GBV erfolgt durch die Landesregierung des jeweiligen Bundeslandes. GBVs sind in ihren Hauptgeschäften von der Körperschaftsteuer befreit, unterliegen aber gleichzeitig dem rechtlichen Rahmenwerk des WGG. Die Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit sind im WGG und einigen zusätzlichen Gesetzen und Verordnungen rechtlich verankert und klar dargelegt.

Kostendeckende Entgelte und begrenzte Überschüsse

Eines der Grundprinzipien der Gemeinnützigkeit besteht in der kostendeckenden Berechnung der Entgelte. Das bedeutet, dass eine GBV nur jenen Betrag in der Mietkalkulation ansetzen darf, der auch tatsächlichen Kosten seitens der GBV gegenübersteht. Dies beinhaltet die Tilgung von Fremdmitteln (wie etwa von Wohnbauförderungs- oder Bankdarlehen), die Verzinsung dergleichen, bei einem Baurecht den Baurechtszins, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB), Verwaltungskosten, die Betriebskosten, eine begrenzte Rücklage und die Umsatzsteuer, die in Österreich zehn Prozent beträgt.

Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland

Info

Mit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 wurde in Deutschland ein zentrales Instrument der sozialen Wohnraumversorgung aufgegeben. Bis dahin hatten gemeinnützige Wohnungsunternehmen steuerliche Vorteile und besondere Fördermöglichkeiten erhalten, waren im Gegenzug jedoch gesetzlich verpflichtet, kostendeckend zu wirtschaften, Gewinne zu begrenzen und Wohnungen dauerhaft zu bezahlbaren Mieten bereitzustellen. Die Aufhebung dieser Regelungen erfolgte im Zuge der neoliberalen Reformen der 1980er Jahre mit dem Ziel, mehr Marktmechanismen in den Wohnungssektor zu integrieren und Wettbewerb zu fördern. Kritiker_innen sehen darin jedoch einen Wendepunkt, der zu einer zunehmenden Finanzialisierung des Wohnungsmarkts, zum Rückgang dauerhaft günstiger Mietwohnungen und zu einer Verschärfung sozialer Ungleichheiten beigetragen hat. Die wohnungspolitischen Debatten der vergangenen Jahre zeigen, dass die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit heute vielfach als Fehler betrachtet wird. Es bleibt abzuwarten, welche Effekte die ab 2025 geplante Wiedereinführung der „neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ – die mit dem gesetzlichen Rahmen vor 1990 nicht vergleichbar ist – tatsächlich erzielen wird.

Im Sinne der langfristigen finanziellen Nachhaltigkeit zielt die Wohnungsgemeinnützigkeit jedoch auch auf den Aufbau von gemeinnützigem Eigenkapital ab. Es gibt daher im Rahmen des WGG einige wenige Möglichkeiten, über die (strenge) Kostendeckung hinaus Überschüsse zu erwirtschaften. Dies passiert zum einen durch die Verzinsung des von einer GBV eingesetzten Eigenkapitals und zum anderen durch die Verrechnung einer sogenannten „Grundmiete“ nach Rückzahlung der Darlehen (Bank- und Wohnbauförderdarlehen).

Der Großteil der Überschüsse (Gewinne) fließt zweckgebunden wieder in den Bau oder die Sanierung von bezahlbaren, gemeinnützigen Wohnungen. Diesen Kreislauf der begrenzten Gewinnmöglichkeit, der zum Aufbau des Eigenkapitals dient, in Kombination mit der Reinvestitionspflicht kann man auch als Vermögensbindung bezeichnen.

3. Das Finanzierungsmodell des gemeinnützigen Wohnbaus

Gemeinnützigen Bauvereinigungen stehen grundsätzlich vier verschiedene Finanzierungsoptionen zur Verfügung: a) Bankdarlehen, b) Wohnbaufördermittel, c) GBV-Eigenkapital und d) Finanzierungsbeiträge von Mieter_innen. Im Folgenden soll kurz auf diese Optionen eingegangen und anschließend anhand eines Beispiels dargestellt wer-

den, wie sich der Finanzierungsmix in einer Kostenmietkalkulation darstellt.

Als private Unternehmen steht es GBVs offen, wie sie Neubau- oder Sanierungsprojekte finanzieren. Abhängig von den jeweiligen Konditionen für Fremdfinanzierungen von Banken und der Verfügbarkeit von Wohnbaufördermitteln bzw. von Eigenkapital ergibt sich in jedem Projekt ein eigens zugeschnittener Finanzierungsmix. Zudem gibt es bei Bezug von Wohnbaufördermitteln zum Teil auch Auflagen hinsichtlich des Einsatzes von GBV-Eigenmitteln. Im Neubau erfolgt der Großteil einer Finanzierung durch die Aufnahme von Bank- und Förderdarlehen: Rund 30 bis 50 Prozent einer Neubaufinanzierung stammen durchschnittlich von einer Bank, nochmals 30 bis 50 Prozent aus Wohnbaufördermitteln (insbesondere rückzahlbaren Förderdarlehen), zehn bis 15 Prozent aus GBV-Eigenmitteln und fünf bis zehn Prozent aus Finanzierungsbeiträgen von Mieter_innen (vgl. Tabelle 1).

Bankdarlehen

GBVs nehmen wie andere (gewerbliche) Marktteilnehmer Bankdarlehen auf, um neue Projekte zu realisieren. Ein Bankdarlehen ist in der Regel einem konkreten Neubauprojekt zuzurechnen und wird aus den Mieteinnahmen über die Vertragslaufzeit zurückbezahlt. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit beträgt zwischen 20 und 30 Jahren und die Verzinsung lag im Jahr 2024 zwischen drei und vier Prozent (GBV-Darlehenserhebung 2024). Rund die Hälfte aller Bankdarlehen sind fix und die andere Hälfte variabel verzinst. Wenn neben den Bankdarlehen auch Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen werden, so legen die Bestimmungen der Wohnbauförderung (der Bundesländer) meist fest, zu welchen Konditionen ein Bankdarlehen aufgenommen werden darf, insbesondere welche Maximalzinssätze zulässig sind.

Eine Besonderheit stellt auch das Instrument der Wohnbaubanken dar. Wohnbaubanken sind Sonderkreditinstitute, die Wohnbauanleihen emittieren, um Mittel für den (bezahlbaren) Wohnbau bereitzustellen. Der Verkauf von

Finanzierungsmix von Neubauprojekten

Tab. 1

Bankdarlehen	30–50 %
Wohnbaufördermittel	30–50 %
GBV-Eigenmittel	10–15 %
Finanzierungsbeiträge von Mieter_innen	5–10 %

Quelle: Durchschnittswerte basierend auf GBV-Darlehenserhebung 2024 und eigene Auswertung Wohnbauförderungsstatistik des Bundesministeriums für Finanzen 2023.

Wohnbauanleihen richtet sich in erster Linie an Privatpersonen, und diese sind bis zu einer Verzinsung von vier Prozent von der Kapitalertragsteuer (KESt) befreit. Der Großteil der Emissionserlöse muss für den Bau- bzw. die Sanierung von gemeinnützigen Projekten eingesetzt werden. Wie eine Studie (Kössl 2024) zeigt, wurden seit Bestehen der Wohnbaubanken Anfang der 1990er Jahre in etwa die Hälfte aller Bankdarlehen an GBVs aus Emissionserlösen der Wohnbaubanken aufgebracht. Die Wohnbaubanken zeigen somit, wie es gelingen kann, mehr privates Kapital für den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu heben. Aktuell spielen zunehmend auch günstige Finanzierungen der Europäischen Investitionsbank eine Rolle, die von den nationalen Geschäftsbanken abgeholt werden.

Wohnbauförderung der Länder

Das österreichische System der Wohnbauförderung hat seine Wurzeln im frühen 20. Jahrhundert. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die öffentliche Finanzierung stark ausgeweitet, da privates Kapital knapp war. Ursprünglich lag die Zuständigkeit beim Bund, wurde aber schrittweise auf die neun Bundesländer übertragen. Finanziert wird die Wohnbauförderung durch die sogenannte „Wohnbauförderungsabgabe“ (0,5 Prozent Arbeitgeber- und 0,5 Prozent Arbeitnehmerbeitrag), die ein Prozent der Lohn- bzw. Gehaltssumme ausmacht. Eine weitere wesentliche Einnahmequelle stellen die aushaftenden Förderdarlehen dar, die durch die laufenden Kreditrückzahlungen Einnahmen für die Länder bedeuten. Die Einnahmen bzw. Kreditrückflüsse sind seit 2018 nicht mehr zweckgebunden und können somit auch für andere Zwecke eingesetzt werden. Jährlich nehmen die neun Länder aus diesen beiden Quellen insgesamt etwa 2,6 Milliarden Euro ein. Der Bezug von Wohnbauförderung ist an bestimmte Konditionalitäten geknüpft, wie etwa eine Obergrenze für Mieten oder Baukosten, Einkommensgrenzen von Bewohner_innen, ökologische Anforderungen an das Gebäude oder die Verwendung der Wohnung als Hauptwohnsitz, um Spekulation auszuschließen. Nachdem die Ausgestaltung der Wohnbauförderung Ländersache ist, unterscheiden sich die Bestimmungen zwischen den neun Bundesländern in Österreich. Die Wohnbauförderungsbestimmungen werden auch laufend an die gegebenen wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen und Prioritäten seitens der Politik angepasst. Unterschiede zeigen sich zudem in den Darlehenskonditionen. Die aktuelle Wiener Wohnbauförderung legt etwa die Verzinsung mit 0 Prozent bzw. 0,5 Prozent fest, über einen Rückzahlungszeitraum von maximal 40 Jahren.

GBV-Eigenkapital und Vermögensbindung

Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit sieht über die Kostendeckung hinaus eine begrenzte Erwirtschaftung

von Überschüssen vor, die dem Aufbau des GBV-Eigenkapitals dient. Das Eigenkapital einer GBV muss wieder für gemeinnützige Zwecke, insbesondere den gemeinnützigen Neubau eingesetzt werden. GBV-Eigenkapital (Eigenmittel) wird in erster Linie zur Finanzierung von Grundstücksankäufen verwendet. Die Überschüsse generieren sich vor allem aus zwei Quellen.

- a. Zum einen aus dem ausfinanzierten Altmietbestand: Nach Rückzahlung aller Darlehen darf nämlich eine GBV anstatt der Darlehensbeträge einen gesetzlich klar definierten Betrag pro Quadratmeter einheben, der sich im Jahr 2025 auf 2,05 Euro belief (WGG § 17, Abs. 7a).
- b. Zum anderen aus der Verzinsung des bereits eingesetzten GBV-Eigenkapitals: Setzt eine GBV ihr Eigenkapital zur Finanzierung eines Bauvorhabens ein, darf sie das eingesetzte Kapital mit 3,5 Prozent verzinsen. Die Verzinsung wird im Rahmen der Kostenmiete vorgeschrieben.

Der zweckgebundene Einsatz des GBV-Eigenkapitals wird auch als Vermögensbindung bezeichnet. Das erklärt auch, dass in etwa 85 Prozent des gesamten Eigenkapitals der Branche in Form von Grundstücken oder Gebäuden gebunden ist. Nur ein geringer Anteil ist in Form von liquiden Mitteln kurzfristig abrufbar.

Finanzierungsbeiträge der Mieter_innen

Die vierte Quelle, aus der sich gemeinnützige Projekte finanzieren, sind die Finanzierungsbeiträge von (künftigen) Mieter_innen. Finanzierungsbeiträge reduzieren unmittelbar den zinstragenden Teil einer Finanzierung (der Fremdmittel und des GBV-Eigenkapitals) und haben somit einen mietsenkenden Effekt. Bei Auszug aus der Wohnung werden die Finanzierungsbeiträge retourniert, abzüglich einer jährlichen Reduktion von einem Prozent bezogen auf den Nominalwert. Wenn man etwa zu Beginn eines Mietverhältnisses einen Finanzierungsbeitrag von 10.000 Euro leistet, bekommt man bei einem Auszug nach zehn Jahren 9.000 Euro retourniert. Sollten GBV-Mieter_innen bei Bezug den Finanzierungsbeitrag nicht leisten können, so stehen seitens der Länder Unterstützungsmaßnahmen zur Verfügung. Das Land Wien etwa vergibt sogenannte Eigenmittelsatzdarlehen, die über einen längeren Zeitraum mit einer geringen Verzinsung zurückbezahlt werden können.³

Die Kostenmiete und die Grundmiete

Um die Funktionsweise der Kostenmiete und insbesondere auch die Interaktion mit der Wohnbauförderung besser zu verstehen, ist in Tabelle 2 eine Beispielkalkulation dargestellt. Im genannten Beispiel wurde ein Projekt mit Gesamtkosten von 2.800 Euro pro Quadratmeter realisiert,

³ Nicht zu verwechseln ist der Finanzierungsbeitrag mit dem Genossenschaftsbeitrag. Während der Finanzierungsbeitrag einen wesentlichen Teil in der Finanzierung bildet, wird man mit der Zahlung des deutlich geringeren Genossenschaftsbeitrags (in der Regel zwischen 30 bis 50 Euro) Mitglied der Genossenschaft. Der Genossenschaftsbeitrag wird nach Auszug aus der Wohnung auch nicht retourniert. Durch die Zahlung des Genossenschaftsbeitrags wird ein_e Mieter_in Miteigentümer_in der Genossenschaft, jedoch nicht der Wohnung, die man bewohnt.

Kosten pro Quadratmeter Nutzfläche

Tab. 2

Grundkosten pro m ²	300
Baukosten pro m ²	2.500
Gesamtkosten pro m ²	2.800

Quelle: GBV-Verbandserhebung 2024.

2.500 Euro davon entfallen auf die Baukosten und 300 Euro auf die Grundkosten.

Die Aufbringung der Mittel erfolgte in diesem Beispiel zu 41 Prozent aus einem Wohnbauförderungsdarlehen und zu sieben Prozent aus einem Wohnbauförderungszuschuss, zu 33 Prozent aus einem Bankdarlehen, zu elf Prozent aus GBV-Eigenmitteln und schließlich zu weiteren sieben Prozent aus den Finanzierungsbeiträgen der Mieter_innen.

Das WGG sieht eine objektmäßige Umlegung der angefallenen Kosten auf die Mieter_innen vor. Man spricht in diesem Zusammenhang, wie schon erwähnt, von der Kostenmiete. Das heißt auch, dass die Bewohner_innen eines Gebäudes die gesamten Kosten decken (müssen), die im Rahmen der Errichtung, Finanzierung und Bewirtschaftung eines Objektes anfallen.

Insofern haben neben den Finanzierungsbedingungen und dem Finanzierungsmix, die Grund- und Baukosten einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Mieten. Im gegebenen Beispiel ergibt sich aus den Gesamtkosten pro Quadratmeter von 2.700 Euro eine Nettomiete von 6,80 Euro. Diese Miete kommt bei aktuellen Marktbedingungen (Stand 09/2025) unter Einsatz von Mitteln der Wiener Wohnbauförderung zustande. Eine Besonderheit der Wie-

ner Wohnbauförderung ist, dass zunächst die Bankdarlehen getilgt werden und nur Zinszahlungen für das Förderdarlehen fällig sind. Erst nach vollständiger Tilgung des Bankdarlehens wird auch das Förderdarlehen getilgt.

Die Höhe der Gesamtmiete wird überwiegend nach der Wohnungsgröße (Quadratmeterzahl) berechnet. Geringfügige Anpassungen ergeben sich zudem aus der Lage der Wohnung im Gebäude, etwa im Erd- oder Dachgeschoss, sowie aus ihrer Ausrichtung. Die Gesamtmiete, inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer von zehn Prozent, ergibt im angeführten Beispiel somit eine Bruttomiete von 10,30 Euro pro Quadratmeter bzw. von 771 Euro für eine 75 Quadratmeter große Mietwohnung. Wie aus Tabelle 4 hervorgeht, setzt sich die Miete in der ersten Phase bis zur Rückzahlung der Darlehen vor allem aus den Kreditrückzahlungen zusammen. Allerdings wird auch bereits ein sogenannter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) für künftige Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen eingehoben. Die kontinuierliche Einhebung des EVB soll plötzliche Mietsteigerungen aufgrund größerer Sanierungen verhindern, indem Kosten über den Lebenszyklus eines Gebäudes verteilt werden.

Nach Refinanzierung der Bank- und Wohnbauförderungsdarlehen dürfen GBVs anstelle dieser Beträge eine sogenannte Grundmiete einheben, die gesetzlich genau definiert ist und 2,05 Euro pro Quadratmeter beträgt (Stand 09/2025). Da diesem Betrag keine unmittelbaren Kosten gegenüberstehen, ist die Grundmiete eine Überschusskomponente und dient damit dem GBV-Eigenkapitalaufbau, welches, wie bereits dargelegt wurde, wieder in den Bau gemeinnütziger Wohnungen investiert werden muss (Vermögensbindung). Im Gegensatz zu Ländern, in denen eine Preisbindung oft nur zeitlich für die Dauer der Förderung begrenzt ist, sind gemeinnützige Mietwohnungen auf Bestandsdauer preisgebunden und sinken sogar nach Refinanzierung etwas ab (Grundmietephase), wie auch in der Beispielkalkulation in Tabelle 4 dargestellt ist. In diesem

Zusammensetzung einer Projektfinanzierung im gemeinnützigen Sektor

(Beispiel)

Tab. 3

	in € pro m ²	Prozent
Bankdarlehen (i=3,5 %, 25 Jahre)	900	33 %
Wohnbauförderungsdarlehen (i=0,5 %, 40 Jahre)	1-100	41 %
Wohnbauförderungszuschuss	200	7 %
GBV-Eigenkapital	300	11 %
Finanzierungsbeitrag der Mieter_innen	200	7 %
Gesamt	2.700	100 %

Quelle: GBV-Darlehenserhebung 2024 (Durchschnittswerte).

Zusammensetzung der Kosten- und Grundmiete im gemeinnützigen Sektor

(Beispielkalkulation)

		Kostenmietephase (Modell Wien)	Grundmietephase (nach Tilgung der Darlehen)
1	Rückzahlung Bankdarlehen gemäß Darlehensbedingungen	4,55 €	
2	Rückzahlung öffentliches Darlehen gemäß Darlehensbedingungen	0,46 €	
(3)	Grundmiete gemäß WGG § 14 (anstelle der Darlehen)		2,05 €
4	Zinsen auf eingesetztes GBV-Eigenkapital gemäß WGG § 14	0,88 €	0,88 €
5	Erhaltung- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gemäß WGG § 14	0,59 €	2,33 €
6	Verwaltungskosten gemäß ERVO § 6	0,33 €	0,33 €
7	Rücklagen gemäß WGG § 14	0,14 €	0,07 €
Nettomiete pro m²		6,90 €	5,70 €
8	Betriebskosten gemäß Mikrozensusdaten 2024	2,40 €	2,40 €
9	Mehrwertsteuer (10 %)	0,90 €	0,80 €
Bruttomiete pro m²		10,30 €	8,90 €
Quadratmeter (ø 75)		75	75
Bruttomiete pro durchschnittlicher Wohnung (75 m²)		771 €	665 €

Quelle: GBV-Darlehenserhebung 2024 (Durchschnittswerte).

Beispiel kommt es nach Rückzahlung aller Darlehen (nach ca. 40 Jahren) zu einer Absenkung der Nettomiete von 6,90 Euro auf 5,70 Euro, also eine Reduktion von 1,20 Euro bzw. von 17 Prozent.

4. Die Wohnungsgemeinnützigkeit wirkt positiv: ökonomisch und sozial

Die Mietpreisbildung im gemeinnützigen Sektor entfaltet positive ökonomische und soziale Wirkungen, die in zwei Studien des österreichischen Wirtschaftsforschungsinstituts untersucht wurden (Klien/Streicher 2021, Klien et al. 2023). Insgesamt entsteht durch die günstigeren Mieten im gemeinnützigen Sektor ein Mietpreisvorteil von 1,2 Milliarden Euro gegenüber dem privaten bzw. gewerblichen Mietsektor. Die verbesserte Bezahlbarkeit des Wohnraums hat über den individuellen Vorteil demnach auch messbare ökonomische Wirkungen, die sich in einer gesteigerten Kaufkraft, einer erhöhten gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung (BIP) und einer gesteigerten Investitionstätigkeit manifestieren. Erstaunlich ist darüber hinaus auch der Effekt der reduzierten Staatsausgaben, die durch einen geringeren Bedarf an Wohnbeihilfen (in Deutschland: Wohngeld oder Kosten der Unterkunft) entstehen.

Zudem übt der gemeinnützige Wohnbau eine preisdämpfende Wirkung auf den privaten Mietmarkt aus: Ein höherer Anteil an GBV-Mietwohnungen sorgt für geringere Mietpreise auch im privaten Sektor. Eine Steigerung des GBV-Marktanteils um zehn Prozent senkt die privaten Mieten um rund 30 bis 40 Cent pro Quadratmeter. Damit tragen gemeinnützige Wohnungen wesentlich zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte bei, insbesondere in wirtschaftlichen Krisenzeiten.

Neben den ökonomischen Vorteilen ergeben sich auch soziale, ökologische, räumliche und gesellschaftliche Effekte. Sozial sorgen GBV-Wohnungen für Bezahlbarkeit und hohe Wohnqualität. Ökologisch zeichnen sie sich durch hohe Standards, Innovationen und die Verhinderung von Energiearmut aus. Räumlich tragen sie zu einer integrativen Stadt- und Dorfentwicklung bei. Gesellschaftlich fördern sie soziale Durchmischung, verhindern Ghettobildung und schaffen ein gesundes Wohnumfeld. Insgesamt zeigt sich, dass der gemeinnützige Wohnbau weit über die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen hinaus positive Wirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft entfaltet.

Schlussfolgerungen

Das Policy Paper zeigt deutlich, dass der gemeinnützige Wohnbau in Österreich weit über die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen hinausgeht und zentrale ökonomische, gesellschaftliche und städtebauliche Funktionen erfüllt. Sein Finanzierungsmodell, das auf dem Kostendeckungsprinzip, der Vermögensbindung und einer ausgewogenen Mischung aus öffentlichen Fördermitteln, privatem Kapital, Eigenkapital der Bauvereinigungen und Eigenleistungen (Finanzierungsbeiträgen) von Mieter_innen basiert, gewährleistet eine langfristig stabile, sozial ausgewogene und ökologisch nachhaltige Wohnversorgung. Gleichzeitig wirkt der gemeinnützige Sektor preisdämpfend auf den Gesamtwohnungsmarkt und stärkt die Kaufkraft sowie die volkswirtschaftliche Wertschöpfung. Vor dem Hintergrund der negativen Folgen der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland unterstreicht das österreichische Modell die Bedeutung eines rechtlich klar geregelten und dauerhaft gemeinwohlorientierten Wohnungssektors als unverzichtbare Säule einer sozialen und ökonomisch nachhaltigen Wohnraumpolitik. Im Gegensatz zu Deutschland, wo Mietpreise im Rahmen der Wohnbauförderung nur für einen bestimmten Zeitraum reguliert werden, bleiben gemeinnützige Mietwohnungen in Österreich über die gesamte Bestandsdauer bezahlbar. Dadurch entfalten sie nicht nur einen wesentlichen preisdämpfenden Effekt auf den Wohnungsmarkt, sondern entlasten auch den Staat, da geringere Ausgaben für Wohnbeihilfen erforderlich sind. Dieser Aspekt sollte bei einer Nachbesserung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland unbedingt mitgedacht werden.

Über den Autor

Gerald Kössl ist Soziologe und Referent beim Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Literatur

Bauer, Eva (2006): Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich: Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive, in: Kurswechsel Vol. (3) 2006, S. 20–27.

Bundeministerium für Finanzen (2023): Wohnbauförderungssstatistik, <https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-lander-gemeinden/unterlagen-finanzausgleich.html> (13.10.2025).

GBV (2016): 70 Jahre Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, Graz.

GBV-Darlehenserhebung (2024): Erhebung der Darlehenskonditionen von Banken, Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien.

GBV-Verbandserhebung (2024): Erhebung der Bau- und Grundkosten von GBVs, Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien.

Klien, M.; Huber, P.; Reschenhofer, P.; Gutheil-Knopp-Kirchwald, G.; Kössl, G. (2023): Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich, <https://www.wifo.ac.at/publication/48868> (13.10.2025).

Klien, M., Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus, WIFO, Wien, <https://www.wifo.ac.at/news/oekonomische-wirkungen-des-gemeinnuetzigen-wohnbaus> (13.10.2025).

Kössl, Gerald (2024): Wohnbauanleihen und deren Bedeutung für Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich, Liège, CIRIEC International, Université de Liège, <https://www.ciriec.uliege.be/wp-content/uploads/2024/05/WP2024-03DE.pdf> (13.10.2025).

Pittini, A. Kössl, G. (2019): Social Housing in the EU, in: Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft, Festschrift für Prof. Mag. Karl Wurm, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.), Wien.

Statistik Austria (2024): Mikrozensus Jahresdatensatz 2024, (SUF Edition), <https://doi.org/10.11587/EADSOF> (13.10.2025).

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, erlassen als Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl. Nr. 139/1979), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509> (13.10.2025).

Impressum

Herausgeberin

Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.
Godesberger Allee 149
53175 Bonn
info@fes.de

Herausgebende Abteilung

Abteilung Analyse, Planung und Beratung
www.fes.de/apb

Kontakt

Lisa Pfann
Lisa.Pfann@fes.de

Bildnachweis

Seite 1 oben: picture alliance / Werner Kerschbaummayr / fotokersch / picturedesk.com | Werner Kerschbaummayr

Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Ansichten sind nicht notwendigerweise die der Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. (FES). Eine gewerbliche Nutzung der von der FES herausgegebenen Medien ist ohne schriftliche Zustimmung durch die FES nicht gestattet. Publikationen der FES dürfen nicht für Wahlkampfszwecke verwendet werden.

November 2025
© Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.

ISBN 978-3-98628-794-8

Weitere Publikationen der Friedrich-Ebert-Stiftung finden Sie hier:
www.fes.de/publikationen

