

# Wohnbaupaket 2024: Bringt es die erhoffte Wende?

Christoph Kirchmair

Die österreichische Bau-, Immobilien- und Finanzierungsbranche befindet sich in einem komplexen Abwärtszyklus, der aufgrund des langfristigen Charakters dieser Sektoren einen erheblichen Nachlauf haben könnte. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob das von der Politik im Rahmen der Wohnbauoffensive kommunizierte Ziel, die Eigentumsquote von aktuell 48% auf 60% bis 2030 zu steigern, realistisch ist. In einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld, das in den letzten 24 Monaten von steigenden Baupreisen, hoher Inflation und steigenden Zinsen geprägt war, hat die Bundesregierung Gegenmaßnahmen eingeleitet und ein Wohn- und Baupaket auf den Weg gebracht.

Im Februar präsentierte der Nationalrat das Wohnbaupaket 2024, ein 2,2-Milliarden-Euro-Programm, das den Bau von 25.000 neuen Wohneinheiten sowie die Sanierung bestehender Immobilien fördern soll. Günstige Darlehen bis 200.000,- Euro mit einem Zinssatz von maximal 1,5% und die temporäre Abschaffung der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren sollen den Zugang zum Wohneigentum erleichtern. Ein Handwerkerbonus von bis zu 2.000,- Euro soll außerdem lokale Klein- und Mittelbetriebe unterstützen. Das Programm zielt nicht nur auf den Neubau von Wohneinheiten, sondern fördert auch die Sanierung bestehender Gebäude, um ökologische Nachhaltigkeit und langfristige Wohnqualität zu sichern.

Inzwischen besteht weitgehende Transparenz bei den bundesweit geltenden Fördermaßnahmen, wie der befristeten Aussetzung der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren unter bestimmten Voraussetzungen, der erhöhten Absetzung für Abnutzung (AfA) für Wohngebäude sowie dem Handwerkerbonus. Zudem sollen für die Marktteilnehmer auch regionale kalkulierbare Maßnahmen geschaffen werden, die den Zugang zu leistbarem Wohnraum unterstützen.

Doch wie sieht es mit der konkreten Umsetzung dieser Maßnahmen in den neun Bundesländern aus? Ein Schwerpunkt der direkten Unterstützung privater Wohnraumfinanzierung im Rahmen des Wohnbaupakets (§ 29a Finanzausgleichsgesetz) liegt in der Bereitstellung von Bundesmitteln für die Länder. Diese Mittel sollen für die Vergabe von Niedrigzins-Darlehen bis zu 200.000,- Euro bei einem Höchstzinssatz von 1,5% und einer Förderlaufzeit von mindestens 25 Jahren eingesetzt werden.

Das föderalistische System der Wohnbauförderungen in Österreich ermöglicht eine gezielte Förderung, die auf regionale Gegebenheiten abgestimmt ist. Für die Bundesstützung der Niedrigzins-Darlehen bedeutet das jedoch auch, dass die einheitlichen Maßnahmen auf unterschiedliche, bereits bestehende Förderprogramme der einzelnen Bundesländer treffen. In Vorarlberg waren beispielsweise die Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung mit der Wahlmöglichkeit eines Fixzinssatzes von 1,25% oder einer Staffelfverzinsung zwischen 0,25% und 1,50% bereits vor der Bundesinitiative für Kunden vorteilhafter als die nun festgelegten Mindestverzinsungen des Bundes.

Die Ausgestaltung dieser Darlehensprogramme mit Niedrigzinssatz variiert von Bundesland zu Bundesland und einige Länder haben die zusätzlichen Fördermöglichkeiten bisher noch nicht umgesetzt. Diese regionalen Unterschiede verlangen von den Antragstellern eine sorgfältige Prüfung der spezifischen Förderkonditionen ihres jeweiligen Bundeslandes, um die bestmögliche Förderung zu erhalten. Darüber hinaus bestehen in allen Bundesländern bereits Wohnbauförderungen, die an bestimmte, insbesondere subjekt- und objektbezogene Voraussetzungen geknüpft sind.

In den Bundesländern Burgenland, Vorarlberg und Wien gibt es bisher keine konkreten Umsetzungen oder Pläne, die direkt auf die Zweckzuschüsse für Wohnbauförde-

rungen für private Kreditnehmer im Rahmen des Wohnbaupakets 2024 des Bundes zurückzuführen sind.

In fünf Bundesländern können mittlerweile neue Fördermittel beantragt werden, die auf dem Konjunkturpaket des Bundes für den Wohnbau 2024 basieren. Ein Bundesland will zudem zum 1.1.2025 neue Fördermöglichkeiten schaffen. Jedes Bundesland hat dabei individuelle Anforderungen festgelegt, zum Beispiel bezüglich des Förderzwecks, der Auszahlungsvoraussetzungen, der Zusammensetzung einzelner Förderbausteine sowie Zuschläge oder Zinszuschüsse.

In Oberösterreich wird die Eigenheimförderung durch Zinszuschüsse zu Hypothekendarlehen der Oberösterreichischen Landesbank unterstützt. Dieses Förderpaket ist seit dem 1.7.2024 in Kraft. Gefördert wird der Bau von Eigenheimen, Reihenhäusern oder Doppelhäusern mit maximal zwei Wohnungen sowie der Abbruch eines Wohnhauses mit gleichzeitigem Neubau eines Eigenheims. Die Basisförderung beträgt 75.000,- Euro, mit möglichen Zuschlägen, zum Beispiel 15.000,- Euro für jedes Kind, 5.000,- Euro für barrierefreies Bauen und 15.000,- Euro bei der Verwendung von nicht-mineralölbasierten Dämmstoffen. Der Zinssatz ist in den ersten 20 Jahren auf 1,5% p. a. fixiert, danach gilt eine variable Verzinsung gebunden an den 3-Monats-Euribor zuzüglich 112 Basispunkten.

Seit dem 2.7.2024 bietet Niederösterreich im Rahmen der Eigenheimförderung einen Einmalzuschuss von bis zu 10.000,- Euro, der rückwirkend für Anträge ab dem 18.4.2024 beantragt werden kann. Dieser Zuschuss beträgt 5% eines Bankdarlehens bis zu einem Volumen von 200.000,- Euro und wird zusätzlich zum Landesdarlehen gewährt. Das Land Niederösterreich verdoppelt dafür die Bundesmittel aus dem Konjunkturpaket. Voraussetzung ist, dass das Bankdarlehen nach dem 1.1.2022 aufgenommen wurde und mindestens bis zum 31.12.2028 läuft.

In der Steiermark wird seit dem 1.9.2024 die Errichtung von Eigenheimen sowie der Zu- oder Einbau von abgeschlossenen Wohnungen in bestehende Wohngebäude durch Landesdarlehen gefördert. Die maximale Förderhöhe beträgt 200.000,- Euro und setzt sich aus einem Grundbetrag und mindestens einem begründet nachzuweisenden Zuschlag, wie der Verwendung nachwachsender Rohstoffe, zusammen. Der Zinssatz liegt bei maximal 1,5% p. a., die Laufzeit des Darlehens beträgt 30 Jahre. Gefördert werden Liegenschaftseigentümer, Bauberechtigte oder Wohnungseigentümer, die das Objekt als Hauptwohnsitz nutzen. Die Einkommensgrenzen liegen bei 49.600,- Euro für eine Person und 74.400,- Euro für zwei Personen, mit Erhöhungen für weitere Haushaltsmitglieder.

Auch in Kärnten werden die Bundesmittel für Häuslbauer als Zinszuschüsse ausbezahlt. Wer ein Bank- oder Bausparkassendarlehen von 200.000,- Euro oder mehr aufnimmt, kann seit dem 15.10.2024 einen Zinszuschuss von bis zu 12.000,- Euro beantragen. Die Bauausführung darf dabei nicht vor dem 18.4.2024 begonnen worden sein. Bei Krediten unter 200.000,- Euro fällt der Zuschuss entsprechend niedriger aus. Eine Kombination mit einem Wohnbauförderdarlehen des Landes Kärnten ist möglich. Es gelten die Einkommensgrenzen der Kärntner Wohnbauförderung: 48.000,- Euro netto pro Jahr für eine Person, 74.000,- Euro für zwei Personen, plus 7.000,- Euro für jede weitere Person.

Seit dem 1.9.2024 unterstützt Tirol Kreditnehmer im Rahmen des neuen Wohn- und Eigentumspakets mit Zinszuschüssen von 1,5% für Kreditsummen bis zu 200.000,- Euro (Mindestkreditsumme 50.000,- Euro). Diese Förderung, die bis 2028 begrenzt ist, soll die finanzielle Belastung beim Erwerb von Eigentum reduzieren. Bei einer Kreditsumme von 200.000,- Euro beträgt der jährliche Zuschuss 3.000,- Euro, was insgesamt bis zu 12.000,- Euro ausmacht. Die Förderung richtet sich an natürliche Personen, die eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim finanzieren und die Wohnbauförderungskriterien erfüllen.

Anfang Oktober 2024 präsentierte das Land Salzburg den Entwurf für das neue Wohnbauförderungsgesetz, das Anfang 2025

in Kraft treten soll. Dieser konzentriert sich auf drei zentrale Bereiche: die Stärkung des Mietwohnbaus, die Attraktion des Mietkaufmodells und eine gezielte Förderung von privatem Eigentum. Privatpersonen sollen künftig Direktzuschüsse zur Kreditrückzahlung (Annuitätenzuschüsse) erhalten. Wer ein bestehendes Haus anbaut und dadurch nachverdichtet, kann eine Sanierungsförderung für das Bestandsgebäude sowie einen zusätzlichen Direktzuschuss für den neuen Anbau beantragen.

Die Förderlandschaft in Österreich ist also komplex. Dies zeigt sich an den unterschiedlichen Umsetzungen eines vermeintlich einfachen Fördermodells eines Niedrigzins-Darlehens mit den vom Bund festgelegten Mindestkriterien in den einzelnen Bundesländern. Eine hilfreiche Unterstützung bieten hier Wohnbauförderrechner, die von Plattformen wie Sprengnetter oder Infina zur Verfügung stehen. Zusätzlich bieten öffentlich zugängliche Ratgeber sowie die Webseiten der Wohnbauförderungsstellen einen guten Überblick über die Bundes- und Landesförderungen.

Wesentlich einschränkend bei den Wohnbauförderprogrammen wirken die definierten Einkommensgrenzen sowie die Festlegung von angemessenen Gesamtbaukosten pro Quadratmeter, die oft dazu führen, dass Immobilienprojekte als nicht förderwürdig eingestuft werden. Zumindest werden diese Quadratmeterpreise, wie zuletzt beispielsweise mit Wirkung ab 1.6.2024 in Tirol, immer wieder nach oben angepasst, was aber in den Ballungszentren meist nicht ausreicht, um die objektbezogenen Voraussetzungen zu erfüllen.

Für Anschaffung eines Eigenheims ist auf alle Fälle eine frühzeitige Prüfung aller Fördermöglichkeiten dringend anzuraten. Neben den neuen Förderungen aus dem aktuellen Wohnbaupaket bestehen weitere Fördermöglichkeiten auf Bundes- und Landesebene sowie teilweise auch in einzelnen Gemeinden. Falls die Finanzierung auch ohne Fördermittel möglich ist, können diese nachträglich integriert werden. Mögliche Fristen und die Eintragung eines Rangs zur Besicherung eines Förderdarlehens sollten aber bereits bei der Beantragung des Wohnbaukredits mit der Bank oder Bausparkasse geklärt sein.

Neben der direkten Förderung des Eigenheimerwerbs soll das Wohnbaupaket auch den gemeinnützigen Wohnbau in den Fokus rücken. Dafür stehen 780 Mio. Euro für die Neubauförderung von gemeinnützigen Bauvereinigungen (Wohnbaugenossenschaften) oder gewerblichen Bauträgern und 220 Mio. Euro für die Sanierung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen zur Verfügung. Hohe Baupreise sowie gestiegene Energie- und Zinskosten haben jedoch zu einer geringeren Nachfrage geführt, sodass viele Bauvorhaben im gemeinnützigen Wohnbau zurückgestellt wurden. Da aufgrund der hohen Lohnabschlüsse nicht mit sinkenden Baukosten zu rechnen ist und die Energiekosten voraussichtlich nicht auf das frühere günstige Niveau zurückkommen werden, müssten die Zinsen deutlich sinken, damit diese Bauvorhaben wieder projektiert und umgesetzt werden. Diese neuen Wohneinheiten werden frühestens in zwei bis drei Jahren fertiggestellt sein.

Aus der täglichen Praxis der Kreditberatung lässt sich Folgendes festhalten: Die bundeseinheitlich befristete Aussetzung der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren ist transparent gestaltet und wird häufig in Anspruch genommen. Angesichts der fortschreitenden Digitalisierung und aus Effizienzgründen kann jedoch die Frage aufgeworfen werden, welcher Aufwand in Summe durch neunfach individuelle Prüfungen und Umsetzungen von zentralen Förderungen in den Bundesländern entsteht. Die Vorteile der landesspezifischen Wohnbauförderungen sind zwar nicht von der Hand zu weisen, da regionale Gegebenheiten und Entwicklungsnotwendigkeiten besser berücksichtigt werden können. Dennoch sollte im Sinne der Empfänger der Förderungen über eine Vereinfachung des Fördersystems in Österreich nachgedacht werden, insbesondere wenn konjunkturelle Anreize auf nationaler Ebene gesetzt werden.



**Christoph Kirchmair**  
 Wohnbau-Finanz-Experte  
 CEO & Founder  
 INFINA Credit Broker  
 GmbH