

Verteilungswirkung der Vorarlberger Wohnbauförderung

Michael Klien, Ines Kusmenko

Wissenschaftliche Assistenz:
Michael Weingärtler

März 2026

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung



Verteilungswirkung der Vorarlberger Wohnbauförderung

Michael Klien, Ines Kusmenko

März 2026

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Vorarlberg

Begutachtung: Silvia Rocha-Akis

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

In dieser Studie wird die Verteilungswirkung der Vorarlberger Wohnbauförderung für den Zeitraum von 2011 bis 2024 analysiert. Ausgangspunkt ist die deutliche Diskrepanz zwischen der Mietpreisentwicklung (+61%) und dem Einkommenswachstum der Haushalte (+39%) bei gleichzeitig stagnierenden Wohnbauförderausgaben. Auf Basis eines statistischen Matchings von Mikrozensus- und EU-SILC-Daten werden drei Instrumente untersucht: Wohnbeihilfe, Eigentumsförderung und sozialer Wohnbau. Dabei erweist sich die Wohnbeihilfe als sozial treffsicher: 81% der Empfängerhaushalte gehören dem untersten Einkommensdrittel an, und Vorarlberg zahlt mit 4,5 € bis 4,8 € pro m² deutlich mehr als der österreichische Durchschnitt. Die Eigentumsförderung wirkt hingegen regressiv: 46% des Darlehensvolumens fließen in das oberste Einkommensdrittel und die Zahl der geförderten Haushalte ist seit 2011 um 60% zurückgegangen. Der soziale Wohnbau entfällt, ähnlich wie die Wohnbeihilfe, stark auf die unteren Einkommensschichten (60% befinden sich im untersten Einkommensdrittel) und weist mit einem Mietvorteil von zuletzt 2,9 € pro m² eine substantielle Entlastungswirkung für die Haushalte auf. Die Studie empfiehlt, den Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus zu forcieren, um die Wohnkostenbelastung insgesamt zu adressieren. Dazu gehört auch eine Umleitung der Mittel von der zuletzt stark gestiegenen Wohnbeihilfe, da diese Gefahr läuft, den Preisdruck auf dem Mietmarkt weiter anzuheizen.

Verteilungswirkung der Vorarlberger Wohnbauförderung

Michael Klien, Ines Kusmenko

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	II
Übersichtsverzeichnis	III
1. Hintergrund und Studienziel	3
2. Kurzdarstellung der Wohnbauförderung	8
3. Datensatz und Methodik	14
3.1 Datensätze	15
3.2 Statistisches Matching	16
3.3 Auswahl der Verknüpfungsvariablen	18
3.4 Methodik zur Berechnung des Zinsvorteils	20
3.5 Methodik zur Berechnung des Mietvorteils	21
4. Verteilungswirkung der Wohnbauförderung – allgemeiner Teil	23
4.1 Wohnbeihilfe	23
4.2 Eigentumsförderung (Darlehen)	25
4.3 Sozialer Wohnbau	27
5. Verteilungswirkung der Wohnbauförderung im Zeitverlauf	30
5.1 Wohnbeihilfe	30
5.2 Eigentumsförderung (Darlehen)	33
5.3 Sozialer Wohnbau	37
6. Verteilungswirkung der Wohnbauförderung – Detailanalyse auf Haushaltsebene	42
6.1 Vulnerable Gruppen	42
6.2 Wohnbauförderung und Vermögen	50
7. Gesamtbetrachtung und Finanzierung	54
8. Diskussion	61
9. Zusammenfassung	65
10. Literatur	66
11. Appendix	67

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.1: Entwicklung der Mietwohnungspreise in den Bundesländern und Österreich, 2011–2024	3
Abbildung 1.2: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in den Vorarlberger Bezirken, 2011–2024	4
Abbildung 1.3: Entwicklung der nominellen Primäreinkommen pro Haushalt und Jahr in Vorarlberg und Österreich, 2011–2024	5
Abbildung 1.4: Nominelle Entwicklung der Wohnbauförderungsausgaben, 2004–2024	6
Abbildung 2.1: Nominelle und reale Ausgabenentwicklung der österreichischen Wohnbauförderung, 1998–2024	8
Abbildung 2.2: Ausgabenentwicklung der Wohnbeihilfe in Vorarlberg vs. Österreich, 1998–2024	11
Abbildung 2.3: Anteil der Bauträger sowie privaten Haushalte an der Objektförderung in Vorarlberg vs. Österreich, 2011–2024	12
Abbildung 3.1: Darstellung der verwendeten Datensätze	14
Abbildung 4.1: Anteil der Wohnbeihilfe an den Mietkosten, Durchschnitt 2022–2024	25
Abbildung 4.2: Verteilung des Mietvorteils nach Einkommensgruppen in Vorarlberg und Österreich, Durchschnitt 2022–2024	29
Abbildung 5.1: Verteilung der Haushalte mit Wohnbeihilfe in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf	31
Abbildung 5.2: Verteilung des Fördervolumens von Haushalten mit Wohnbeihilfe in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf	32
Abbildung 5.3: Entwicklung der Förderhöhe von Haushalten mit Wohnbeihilfe in Vorarlberg vs. Österreich im Zeitverlauf	33
Abbildung 5.4: Entwicklung der Wohnbauförderzusicherungen in Vorarlberg vs. Österreich, 2011–2023	34
Abbildung 5.5: Verteilung der Haushalte mit Wohnbauförderdarlehen in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf	35
Abbildung 5.6: Verteilung des Fördervolumens von Haushalten mit Wohnbauförderdarlehen in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf	36
Abbildung 5.7: Entwicklung der monatlichen Entlastung von Haushalten mit Wohnbauförderdarlehen in Vorarlberg vs. Österreich im Zeitverlauf	37
Abbildung 5.8: Anzahl der Haushalte im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich im Zeitverlauf	38
Abbildung 5.9: Verteilung der Haushalte im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf	39
Abbildung 5.10: Verteilung des Fördervolumens im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf	40
Abbildung 5.11: Verteilung des monatlichen Mietvorteils im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf	41
Abbildung 6.1: Entwicklung der Bezieher:innen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) unter den Wohnbeihilfebeziehenden über die Zeit	46
Abbildung 6.2: Durchschnittliche Vermögensposition der Haushalte in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024	51
Abbildung 7.1: Verteilung der wohnbauförderungsbeziehenden Haushalte sowie der Fördervolumina in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf	55
Abbildung 7.2: Verteilung der Wohnbeihilfe sowie der Wohnbauförderung nach Haushaltseinkommensgruppen in Vorarlberg, 2011 vs. 2021	58
Abbildung 8.1: Entwicklung der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau in Österreich, private Bauherr:innen vs. GBV, 2011–2024	63

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 2.1:	Zentrale Förderschienen im Rahmen der österreichischen Wohnbauförderung	9
Übersicht 4.1:	Verteilung der Haushalte mit Wohnbeihilfe, deren Fördervolumen sowie Förderhöhe in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen, Durchschnitt 2022–2024	24
Übersicht 4.2:	Verteilung der Haushalte mit Wohnbaudarlehen, deren Fördervolumen sowie monatliche Entlastung in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen, Durchschnitt 2022–2024	26
Übersicht 4.3:	Verteilung der Haushalte im sozialen Wohnbau, deren Fördervolumen und Förderhöhe in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen, Durchschnitt 2022–2024	28
Übersicht 6.1:	Anteile ausgewählter Gruppen an den Gesamthaushalten in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024	44
Übersicht 6.2:	Anteile ausgewählter Gruppen mit Wohnbeihilfebezug in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024	45
Übersicht 6.3:	Anteile ausgewählter Gruppen mit Eigentumsförderung in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024	48
Übersicht 6.4:	Anteile ausgewählter Gruppen im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024	49
Übersicht 6.5:	Verteilung der Vermögensterzile in Vorarlberg, Durchschnitt 2022–2024	52
Übersicht 6.6:	Wohnbauförderung und Vermögen in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024	53
Übersicht 7.1:	Verteilung der Beziehendenhaushalte und der Volumina des finanziellen Vorteils nach Wohnbauförderschiene in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024	56
Übersicht 7.2:	Verteilung der wohnbauförderungsbeziehenden Haushalte und der Volumina des finanziellen Vorteils nach Förderschiene in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2011–2013	56
Übersicht 7.3:	Beitrag zur Finanzierung sowie Inanspruchnahme des finanziellen Vorteils der Wohnbauförderung in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024	60
Übersicht A 1:	Nettovermögen nach äquivalisierten Vermögensterzilen in Vorarlberg vs. Österreich, Median der Jahre 2022–2024	67
Übersicht A 2:	Entwicklung der Einkommens-Terzilsgrenzen in Vorarlberg, 2011–2024	68
Übersicht A 3:	Verteilung der Vorarlberger Haushalte über die Einkommensterzile, 2011–2024	68

Executive Summary

Die Wohnkosten in Vorarlberg steigen deutlich schneller als Einkommen, und diese Lücke wird nur teilweise durch die Wohnbauförderung kompensiert. Die Mietpreise in Vorarlberg erhöhten sich zwischen 2011 und 2024 um 61%, während die nominellen Primäreinkommen der Haushalte nur um 39% wuchsen. Gleichzeitig stagnierten die Wohnbauförderungsausgaben im letzten Jahrzehnt. Vor diesem Hintergrund analysiert die Studie, welche Einkommensgruppen von den drei zentralen Förderinstrumenten profitieren, und wie sich die Wohnbauförderung im Zeitablauf verändert hat.

Vorarlberg setzt deutlich mehr Mittel für die Wohnbauförderung ein als der österreichische Schnitt – mit einem besonderen Schwerpunkt auf der Wohnbeihilfe. Im Jahr 2024 beliefen sich die Wohnbauförderungsausgaben in Vorarlberg auf 172 Mio. €. Davon entfielen 41 Mio. € (24%) auf die Wohnbeihilfe (AT: 14%), während 58 Mio. € (34%) an (gemeinnützige) Bauträger und 72 Mio. € (42%) in die Eigentumsförderung flossen. Pro Haushalt wendet Vorarlberg für private Eigentümer:innen rund 400 € auf (AT: 170 €), für Bauträger 330 € (AT: 310 €).

Die Wohnbeihilfe ist sozial treffsicher und erreicht primär einkommensschwache und vulnerable Haushalte. 81% der rund 9.200 Vorarlberger Haushalte, die im Zeitraum 2022–2024 Wohnbeihilfe bezogen, gehörten dem untersten Einkommensdrittel an. Vorarlberg fördert mit 4,4 €/m² pro Monat um rund 40% mehr als der österreichische Durchschnitt (3,1 €/m²). Auch die Überschneidung mit der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) zeigt, dass die Wohnbeihilfe stark auf die ärmsten Haushalte konzentriert ist. Besonders vulnerable Gruppen – Alleinerziehende, Arbeitslose, Nicht-Österreicher:innen – sind unter den Empfänger:innen überproportional vertreten.

Die Eigentumsförderung ist massiv zurückgegangen und begünstigt noch stärker hohe Einkommen als früher. Die Zahl der Haushalte mit ausstehenden Förderdarlehen sank von rund 30.500 (2011–2013) auf 12.500 (2022–2024) – ein Rückgang von 60%. 46% des gesamten Darlehensvolumens entfallen auf das oberste Einkommensdrittel, das unterste Drittel erhält nur 12%. Der monatliche Zinsvorteil steigt mit dem Einkommen: 0,4 €/m² im untersten, 0,9 €/m² im obersten Einkommensdrittel. Vulnerable Gruppen – insbesondere Arbeitslose und BMS-Empfänger:innen – sind in der Eigentumsförderung kaum vertreten.

Der soziale Wohnbau ist stark auf die unteren Einkommensgruppen ausgerichtet, die Konzentration ist in Vorarlberg auch größer als österreichweit. 60% der rund 23.400 Haushalte in gefördertem Mietwohnbau in Vorarlberg (2022–2024) gehören dem untersten Einkommensdrittel an. Die monatlichen Mietvorteile gegenüber marktüblichen Mieten stiegen von 1,7 €/m² (2011–2013) auf 2,9 €/m² (2022–2024). Dennoch ist Vorarlberg mit einem Anteil von nur 13% eines der Bundesländer mit den geringsten Anteilen sozialen Wohnbaus (AT: 24%). Der Bestand hat in der letzten Dekade zugelegt, doch das Defizit gegenüber dem nationalen Versorgungsniveau bleibt bestehen.

Die Vorarlberger Förderlandschaft hat sich zwischen 2011 und 2024 strukturell verändert – Richtung Mietwohnungen und untere Einkommensgruppen. Die Eigentumsförderung schrumpfte

stark, während sozialer Wohnbau und die Wohnbeihilfe an Bedeutung gewannen. Der Anteil des untersten Einkommensdrittels an den Wohnbeihilfeempfänger:innen stieg von rund 76% (2011–2013) auf 81% (2022–2024). Im sozialen Wohnbau erhöhte sich die Konzentration im untersten Drittel von rund 50% auf 60%. Insgesamt sank die Zahl der Haushalte mit einem Bezug zur Wohnbauförderung in der letzten Dekade sehr stark.

Für eine nachhaltige Verbesserung der Wohnkostensituation ist der gezielte Ausbau des sozialen Wohnbaus in Vorarlberg unerlässlich. Die Wohnbeihilfe ist zwar sozial treffsicher, läuft aber Gefahr, selbst Preissteigerungen auszulösen. Die eigentliche Ursache – ein strukturelles Angebotsproblem bei leistbarem Wohnraum – sollte durch eine deutliche Ausweitung des sozialen Wohnbaus adressiert werden. Würde Vorarlberg die österreichische Versorgungsquote von 24% erreichen, würden rund 18.000 zusätzliche Haushalte Zugang zu gefördertem Mietwohnbau erhalten – was langfristig auch den Mietpreisanstieg bremsen würde.

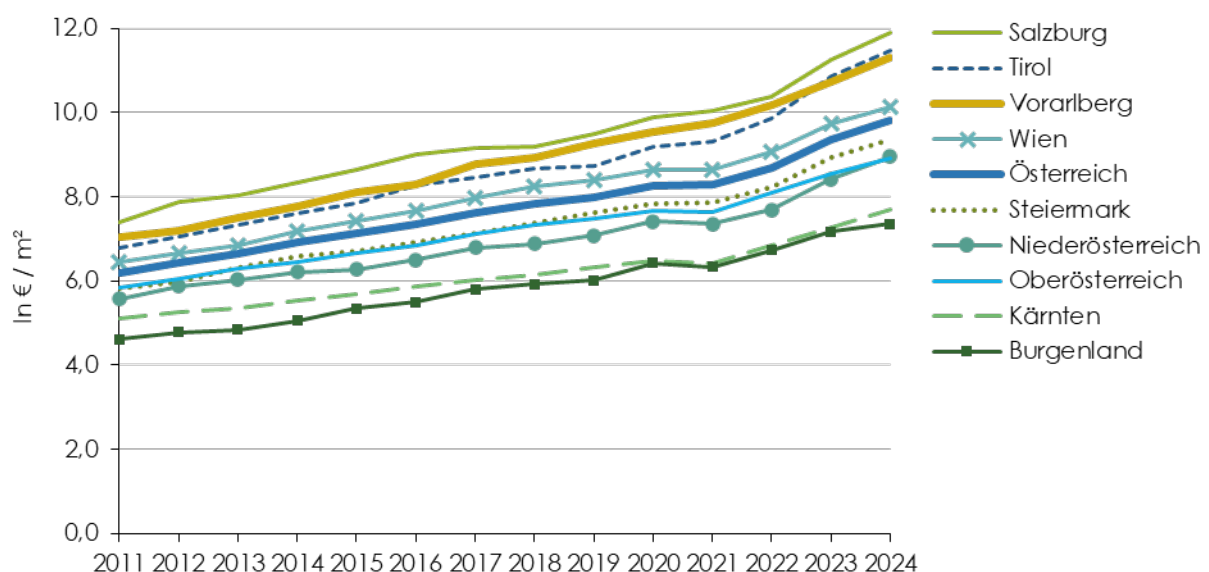
Verteilungswirkung der Vorarlberger Wohnbauförderung

1. Hintergrund und Studienziel

Ausgangspunkt dieser Studie ist die anhaltend hohe Wohnkostendynamik in Vorarlberg sowie in Österreich insgesamt. In den Jahren 2011–2024 wuchsen die Verbraucherpreise in Österreich um 44%. Die Untergruppe „Wohnung Wasser Energie“ (COICOP 04) legte im selben Zeitraum um 59% zu, die darin enthaltene Gruppe „Wohnung – Mieten“ (COICOP 04.1) sogar um 65%. Besonders im Anschluss an die Covid-19-Pandemie, spätestens aber mit Beginn des Ukraine-Kriegs im Jahr 2022, kam es zu einer massiven Steigerung der Wohnkosten. Beim Eigentum waren die stark gestiegenen Zinsen und der entsprechende Anstieg der Finanzierungskosten für Wohnimmobilienkredite der zentrale Faktor. Im Bereich der Mieten ist dies besonders auf die Inflationskoppelung der Bestandsmieten zurückzuführen (Stichwort Wertsicherung).

Die hohe Dynamik der Wohnkosten ist dabei quer über die Bundesländer zu beobachten: gemessen an den Quadratmetermieten (inkl. Betriebskosten) war der Zuwachs mit 61% in Vorarlberg im Jahr 2024 gegenüber 2011 deutlich über der Gesamtinflation, und auch leicht über dem nationalen Anstieg von 58%. Eine höhere Wachstumsrate wies nur Tirol mit 69% aus; ähnlich stark wie in Vorarlberg war der Zuwachs in Salzburg und Niederösterreich. Den geringsten Zuwachs, wenngleich ebenfalls über der Gesamtinflationsrate, verzeichnete Kärnten mit 50% (Abbildung 1.1).

Abbildung 1.1: Entwicklung der Mietwohnungspreise in den Bundesländern und Österreich, 2011–2024

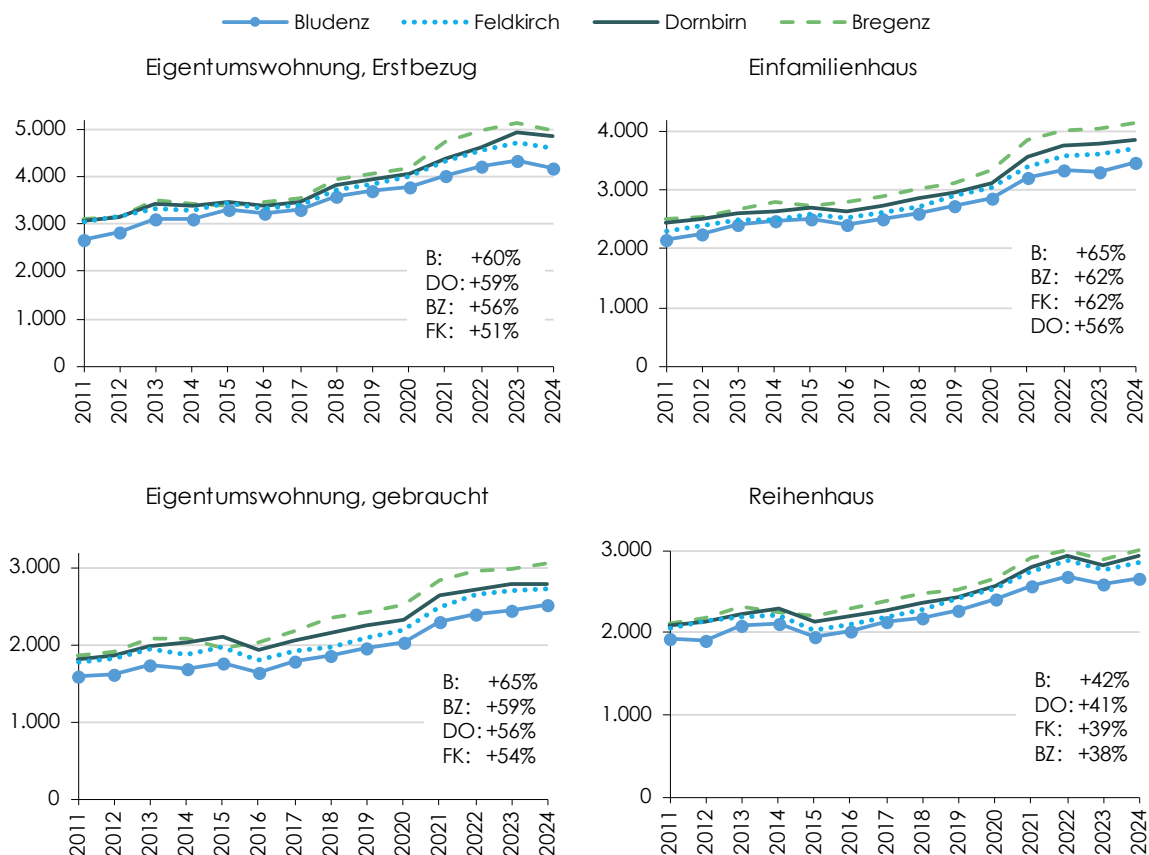


Q: Statistik Austria (2025a). – Mikrozensus. Preise inklusive Betriebskosten.

Die Preisentwicklung für Wohneigentum war ähnlich stark ausgeprägt wie jene bei den Mieten. Gemessen an den Preisen des WKO-Immobilienpreisspiegels gab es in allen Vorarlberger Bezirken eine Steigerung der Eigentumspreise über der Inflationsrate. Abgesehen vom (kleinen) Segment der Reihenhäuser waren die Zuwächse sogar durchwegs bei oder über 60% im Jahr 2024 gegenüber 2011 (Abbildung 1.2). Aus regionaler Perspektive waren die Preissteigerungen in allen vier Bezirken Vorarlbergs von einer hohen Dynamik geprägt.

Abbildung 1.2: **Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in den Vorarlberger Bezirken, 2011–2024**

In €/m²



Q: WKO (2025). – Immobilienpreisspiegel.

Die steigenden Wohnkosten quer über die Segmente und Regionen sind evident, aber wie stark sich dies in einer steigenden Belastung für die Haushalte äußert, ist nicht ausschließlich anhand der Preisentwicklungen ablesbar. Zwei Faktoren¹ sind entscheidend: Einerseits die Ent-

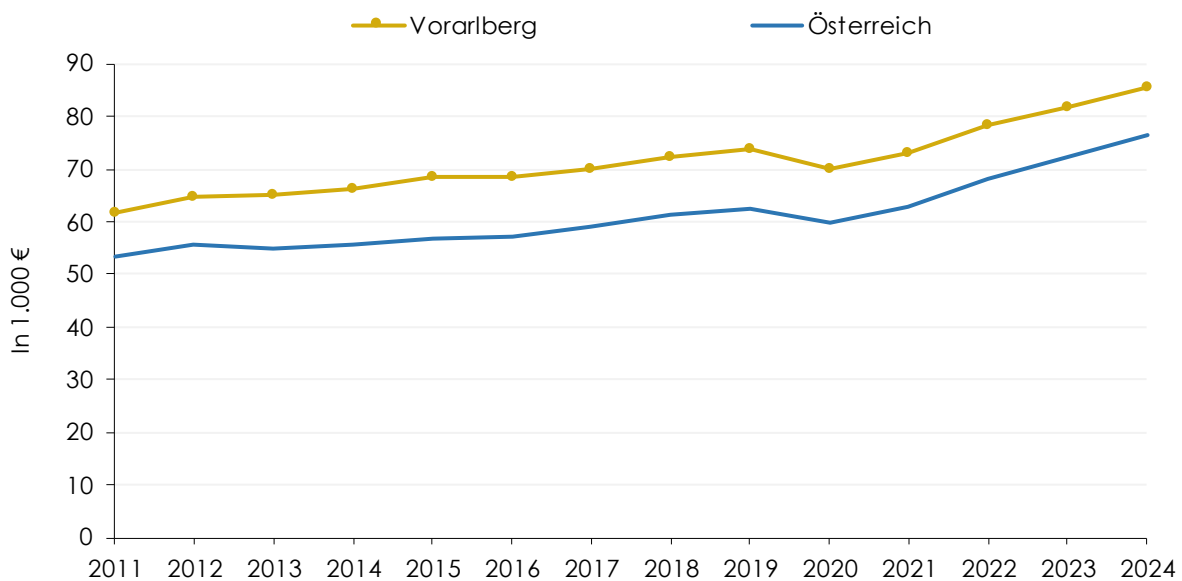
¹ Für die Leistbarkeit von Wohneigentum ist zusätzlich die Zinsentwicklung von großer Bedeutung. Dies wird in den nachfolgenden Kapiteln im Detail untersucht.

wicklung der Haushaltseinkommen, andererseits aber auch eine mögliche Abfederung durch die Wohnbauförderung sowie andere staatliche Unterstützungen.

Wie in Abbildung 1.3 ersichtlich, dürfte ein Teil der gestiegenen Wohnkostenbelastung durch höhere Einkommen kompensiert worden sein. Die Primäreinkommen (vor Abzug von Steuern und ohne Transfers) sind in Vorarlberg seit 2011 deutlich gewachsen. Mit einem Zuwachs von 39% haben sich die durchschnittlichen Primäreinkommen pro Haushalt jedoch schwächer entwickelt als die zuvor betrachteten Wohnkosten. Auch österreichweit lag das Wachstum der Einkommen mit Werten von knapp über 40% zwar nahe an der Gesamtinflation, blieb aber hinter der dynamischen Wohnkostenentwicklung zurück.

Abbildung 1.3: **Entwicklung der nominellen Primäreinkommen pro Haushalt und Jahr in Vorarlberg und Österreich, 2011–2024**

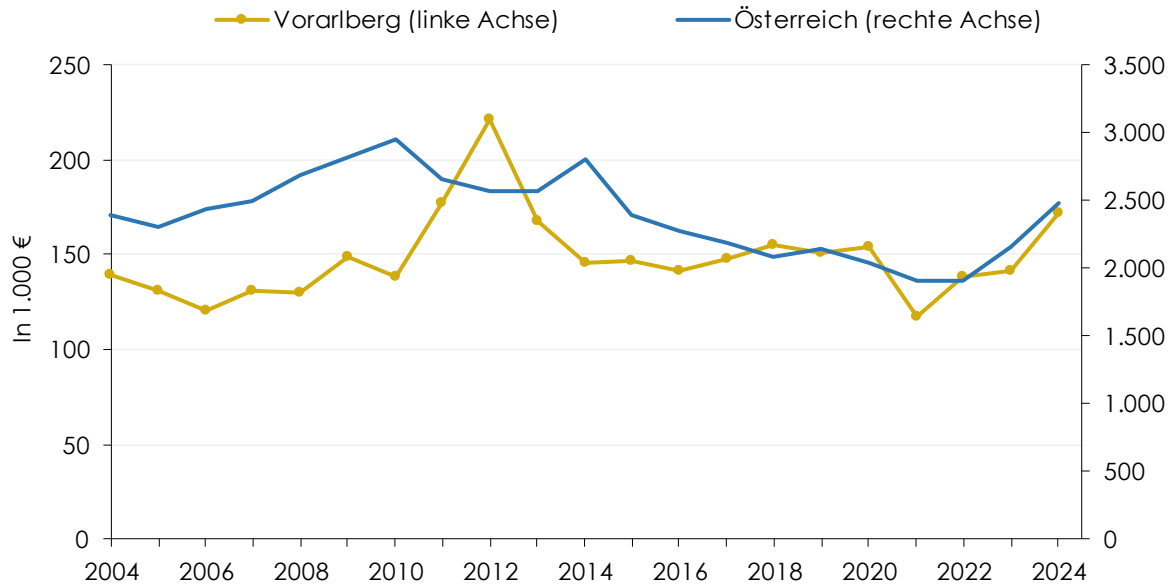
In 1.000 €



Q: Statistik Austria (2025b). – Volkswirtschaftliche Regionalrechnung.

Die Lücke zwischen Einkommen und Wohnkosten könnte grundsätzlich über staatliche Leistungen wie die Wohnbauförderung gefüllt werden. Die Entwicklung der Ausgaben im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung in den letzten Dekaden lässt jedoch nicht auf eine derartige Kompensation schließen: gegenüber den 2000er Jahren war der Verlauf weitgehend flach, und gegenüber den Spitzenwerten im Jahr 2011 waren die letzten 10 Jahre eher von Rückgängen gekennzeichnet. Erst am aktuellen Rand ergibt sich wieder eine Gegenbewegung hin zu höheren Wohnbauförderausgaben (Abbildung 1.4).

Abbildung 1.4: **Nominelle Entwicklung der Wohnbauförderungsausgaben, 2004–2024**
In 1.000 €



Q: Statistik Austria (2025b), Österreichische Bundesländer (2025), BMF (2025).

Insgesamt ergibt sich demnach ein gemischtes Bild, inwiefern sich die gestiegene Wohnkostenbelastung der letzten Jahre die Leistbarkeit von Wohnen beeinträchtigt hat. Besonders die stagnierende Wohnbauförderung wirft Fragen auf. Hinzu kommt, dass sowohl bei den Einkommen als auch bei der Wohnbauförderung eine Durchschnittsbetrachtung nur bedingt aussagekräftig ist. Einerseits, da die Einkommensentwicklung über die Haushalte und die Wohnsegmente (Eigentum und Miete) hinweg sehr unterschiedlich sein kann. Andererseits aber auch bei der Wohnbauförderung, wo die unterschiedlichen Förderschienen wie Wohnbeihilfe oder Eigentumsförderung von stark unterschiedlichen Verteilungseffekten gekennzeichnet sind (Rocha-Akis et al., 2019, 2023).

Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus der vorliegenden Studie auf der Wirkung der Wohnbauförderung auf unterschiedliche Haushaltstypen. Im Fokus stehen dabei zwei Fragen: Welche Einkommensgruppen profitieren von den unterschiedlichen Teilen der Wohnbauförderung? Und wie hat sich die Begünstigung im Zeitablauf verändert? Dazu werden die unterschiedlichen Wohnbauförderungsschienen zunächst getrennt analysiert, und anschließend in einer Gesamtschau zusammen betrachtet. In letzterer soll in der Folge auch die Finanzierung der Wohnbauförderung, d. h. die Beiträge der Haushalte in Form des Wohnbauförderbeitrages, in die Analyse einbezogen werden.

Der grundsätzliche Zugang orientiert sich dabei stark an den Umverteilungsstudien des WIFO (Rocha-Akis et al., 2016, 2019, 2023) fokussiert aber auf Vorarlberg und bietet eine deutlich vertiefte Darstellung. Die gegenständliche Studie versucht durch einen Vergleich mit Österreich die Wohnbauförderung in Vorarlberg zu charakterisieren und dabei Besonderheiten herauszuarbeiten. Anders als in vorangegangenen Analysen zur Wohnbauförderung soll dabei der

Fokus weniger auf Inputs (Förderausgaben, Zusicherungen) gelegt werden, sondern die Wirkungen der Wohnbauförderung analysiert werden. So sollen die finanziellen Vorteile der begünstigten Haushalte quantifiziert werden (Entlastung in €/m²) und die Verteilung dieser Vorteile auf Einkommensgruppen und Haushaltstypen untersucht werden. Der Vergleich mit Österreich erlaubt es, eine zumindest qualitative Einschätzung darüber zu treffen, welche unterschiedlichen Wirkungen das Vorarlberger Wohnbaufördersystem hervorbringt.

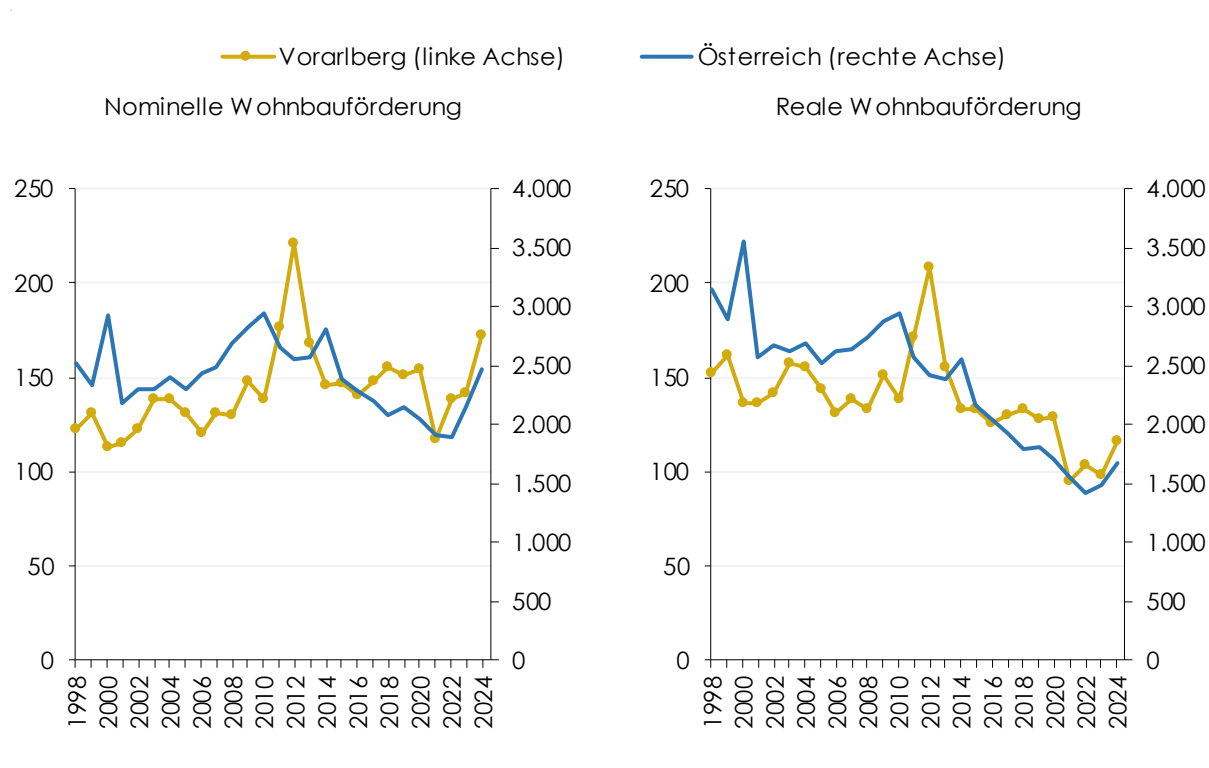
Die Studie fährt in Kapitel 2 mit einer Kurzdarstellung der Wohnbauförderung in Vorarlberg fort, die den Rahmen für die Analyse bildet. Die verwendeten Mikrodatensätze und methodischen Grundlagen der Studie werden anschließend in Kapitel 3 erläutert. In Kapitel 4 erfolgt die Darstellung der aktuellen Situation zur Verteilungswirkung der Vorarlberger Wohnbauförderung anhand der Jahre 2022–2024. Im darauffolgenden Kapitel 5 wird untersucht, wie sich diese Wirkungen im Zeitablauf verändern. Kapitel 6 erweitert -die Perspektive: Statt des Einkommens stehen hier unterschiedliche Haushaltstypen im Mittelpunkt, die von der Wohnbauförderung profitieren. Dabei werden einerseits vulnerable Gruppen gezielt betrachtet, andererseits erfolgt eine Unterscheidung der Haushalte nach Vermögen. Kapitel 7 bietet schließlich eine Gesamtchau der Studienergebnisse. In Kapitel 8 werden die Ergebnisse diskutiert, und Kapitel 9 fasst zusammen.

2. Kurzdarstellung der Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung ist der zentrale Hebel der österreichischen Wohnungspolitik. In den letzten Jahrzehnten hat es zahlreiche Änderungen gegeben, die teilweise der Neuordnung der Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern geschuldet waren: Die Kompetenzverschiebung beim Thema Wohnen vom Bund an die Länder ist im Finanzausgleich besonders sichtbar (Steuerautonomie beim Wohnbauförderbeitrag, Entfall der Zweckwidmung). Andererseits gab es aber auch bundeslandspezifische Anpassungen, die häufig im Zusammenhang mit budgettechnischen Aspekten zu sehen sind. Die Maastricht-Schuldenregeln und nachfolgende Regelwerke haben seit Anfang der 2000er Jahre die Wohnbauförderung ebenfalls spürbar beeinflusst – besonders die Struktur der gewählten Finanzierungsinstrumente. Für Details zur Entwicklung der Wohnbauförderung sei auf eine umfangreiche existierende Literatur verwiesen (Amann et al., 2024; Amann & Lugger, 2019; Streimelweger, 2010; Czerny & Weingärtler, 2002).

Abbildung 2.1: **Nominelle und reale Ausgabenentwicklung der österreichischen Wohnbauförderung, 1998–2024**

In 1.000 €



Q: Österreichische Bundesländer (2025), BMF (2025).

Mit einem Ausgabenvolumen von 172 Mio. € im Jahr 2024 ist die Wohnbauförderung auch in Vorarlberg das Kernstück der Wohnbaupolitik. Die Förderung ist in Vorarlberg im Bundesländervergleich ausgesprochen hoch. Bezogen auf die Zahl der begünstigten Haushalte ist die

durchschnittliche Förderung in Vorarlberg mit 960 € pro Jahr markant höher als der österreichische Durchschnitt von 600 €.

Wie in Abbildung 2.1 dargestellt, war die Ausgabenentwicklung der Wohnbauförderung in Vorarlberg seit Ende der 1990er Jahre von einer gemäßigten Zunahme geprägt. Einzig eine Förderungsspitze in den Jahren 2011–2013, als versucht wurde, die Wohnbauförderung zur Konjunkturstabilisierung zu verwenden, weicht von diesem Muster ab. Augenscheinlich ist zudem der Abfall der Förderungsausgaben im Jahr 2021, mit einer anschließenden deutlichen Ausweitung bis inklusive 2024.

Preisbereinigt hat das Gewicht der Vorarlberger Wohnbauförderung dennoch sukzessive abgenommen. Je nach Vergleichsjahr ist die „Kaufkraft“² der Wohnbauförderung deutlich erodiert: preisbereinigt waren die Ausgaben vor 10 Jahren um 15% höher (2014), vor 20 Jahren sogar um 34% höher (2004).

Damit ist Vorarlberg jedoch nicht allein – der Befund eines Bedeutungsverlustes der Wohnbauförderung trifft noch stärker auf die nationale Ebene zu (Abbildung 2.1). Österreichweit gab es in den letzten zwei Dekaden sogar einen nominellen Rückgang der jährlichen Ausgaben, was preisbereinigt eine noch deutlichere Abwärtsbewegung als in Vorarlberg bedeutet. Unabhängig von der Änderung der Finanzierungsinstrumente³, die es in Vorarlberg in dieser Form ohnehin weniger gegeben hat als in anderen Bundesländern, war der budgetäre Hebel der Wohnbauförderung in vergangenen Dekaden ohne Zweifel höher.

Übersicht 2.1: **Zentrale Förderschienen im Rahmen der österreichischen Wohnbauförderung**

Förderschiene	Zuordnung / Bezeichnung	Art der Begünstigung	Abgeleiteter finanzieller Vorteil
Wohnbeihilfe	Subjektförderung	Transfer an den Haushalt	Gesamthöhe des Transfers
Wohnbauförderung für Eigentumserwerb oder Sanierung	Objektförderung I (Eigenheim)	Darlehen oder (Annuitäten-)Zuschuss an den Haushalt	Zinsvorteil gegenüber privatem Darlehen
Wohnbauförderung für (gemeinnützige) Bauvereinigungen	Objektförderung II (Mehrgeschosswohnungen)	Benutzung geförderter oder kommunaler Wohnung	Mietvorteil gegenüber ähnlichen Wohnungen am privaten Mietmarkt

Q: WIFO-Darstellung.

Für die Verteilungswirkung ist neben der absoluten Höhe auch die Ausgabenstruktur relevant. Übersicht 2.1 gibt einen Überblick zu den drei Förderschienen, die in der Studie im Detail analysiert werden. Grundsätzlich lässt sich die Wohnbauförderung in Subjekt- und Objektförderung unterteilen. Bei der Subjektförderung geht es primär um die Wohnbeihilfe, die in Vorarlberg und

² Diese Werte ergeben sich anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2000, der im Zeitraum 2000–2024 eine Steigerung in der Höhe von 88% ausweist.

³ Darlehen werden sofort ausgabewirksam, wogegen Annuitätenzuschüsse die Budgetbelastung eher in die Zukunft verschieben.

den meisten anderen Bundesländern von den konkreten Wohnkosten und dem Einkommen des jeweiligen Haushalts abhängt. Der finanzielle Vorteil der Wohnbeihilfe lässt sich sehr direkt anhand der Höhe des Transfers abbilden und mit den in der Studie verwendeten Mikrodaten auch der jeweiligen Einkommensgruppe zuordnen.

Vom Volumen her deutlich bedeutsamer ist in Vorarlberg, und in Österreich insgesamt, die Objektförderung. Für die Analysen in dieser Studie wird die Objektförderung⁴ in die Eigentumsförderung privater Haushalte und den geförderten Mietwohnungsbau unterteilt. Hintergrund sind die unterschiedlichen Empfänger der Förderung: bei der Förderung privater Haushalte, wo zumeist Darlehen und Annuitätenzuschüsse zur Anwendung kommen, profitieren die Haushalte direkt über die geringeren Finanzierungskosten. Dies schlägt sich in geringeren monatlichen Kreditzahlungen nieder und wird im weiteren Verlauf der Studie als „Zinsvorteil“ bezeichnet.

Beim geförderten Mietwohnungsbau geht die Förderung zunächst an die (zumeist) gemeinnützigen Bauträger, die dafür vergleichsweise günstigere Wohnungen bauen und anbieten. In den Förderschienen gibt es zwar auch Förderungen für „Investorenwohnungen“ von gewerblichen Bauträgern, die Zahlen der Jahre 2020–2024 lassen jedoch erkennen, dass dieses Segment wenig relevant ist und nur eine niedrige zweistellige Zahl an Zusicherungen pro Jahr erreicht.⁵ Der Vorteil für die Haushalte ist hier eher indirekt und erfordert eine andere Berechnung. Wie auch in Rocha-Akis et al. (2019) wird dabei der finanzielle Vorteil als Differenz zu einer ähnlichen Wohnung am privaten Mietwohnungsmarkt geschätzt. In weiterer Folge wird dieses Ersparnis als „Mietvorteil“ bezeichnet, die konkrete Berechnung wird im Kapitel 3 erläutert.

Bei einem Vergleich der Anteile der einzelnen Förderschienen fällt auf, dass in Vorarlberg die Wohnbeihilfe einen besonders großen Anteil am Wohnbauförderbudget einnimmt. Im Jahr 2024 flossen rund 24% des Wohnbauförderbudgets in die Wohnbeihilfe, während der nationale Durchschnittswert bei 13% lag. Auch die absolute Höhe ist in Vorarlberg um ein Vielfaches höher als in anderen Bundesländern. Bezogen auf die Zahl der begünstigten Haushalte ergibt sich ein Wert von 229 € in Vorarlberg gegenüber einem nationalen Durchschnittswert von 80 € im Jahr 2024.

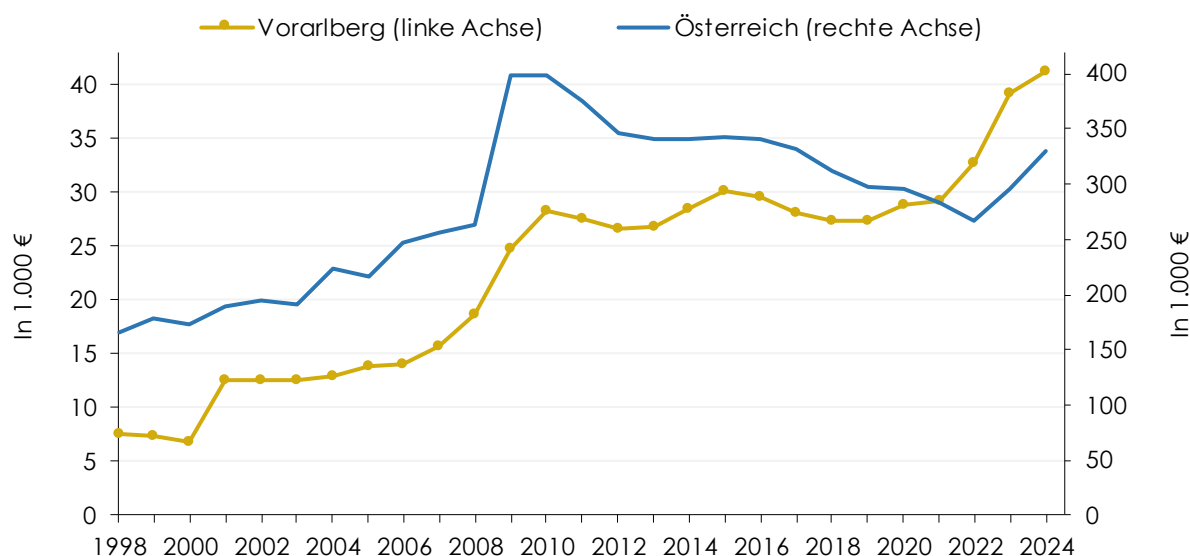
Im Langzeitvergleich zeigt sich außerdem, dass Vorarlberg Ende der 1990er Jahre noch einen ähnlich hohen Anteil für die Wohnbeihilfe aufwendete wie der Bundesschnitt, nämlich rund 6% des Förderbudgets. Der ausgesprochen hohe Anteil der Wohnbeihilfe am Förderbudget ist demzufolge ein Novum und der strukturell hohen Dynamik der letzten 25 Jahre geschuldet (Abbildung 2.2).

⁴ Die Objektförderung umfasst neben der Neubau- auch die Sanierungsförderung. Diese wird in der Studie jedoch nicht gesondert analysiert, sondern als Teil der Gesamtwirkung der Objektförderung.

⁵ In den Jahren 2020–2024 wurden insgesamt 68 private Mietwohnungen im Segment der „Investorenwohnungen“ gefördert, was weniger als 2% der Gesamtzusicherungen repräsentiert (Rechenschaftsberichte des Landes Vorarlberg). Die Förderung von Dienstnehmerwohnungen (z. B. Werkwohnungen) ist seit 2025 überhaupt nicht mehr förderfähig. Eine größere Zahl an Zusicherungen gab es in diesem Segment einzig im Jahr 2023 mit 70 Einheiten, wo nach Auskunft des Landes Wohnungen der Krankenhaus-Betriebsgesellschaft gefördert wurden.

Abbildung 2.2: **Ausgabenentwicklung der Wohnbeihilfe in Vorarlberg vs. Österreich, 1998–2024**

In 1.000 €



Q: Österreichische Bundesländer (2025), BMF (2025).

Spiegelbildlich zur Subjektförderung bzw. der Wohnbeihilfe hat sich der Anteil der Objektförderung am Förderbudget im Zeitablauf verringert, und lag zuletzt noch bei 76% in Vorarlberg bzw. 87% österreichweit. Aufgrund der insgesamt höheren Wohnbauförderausgaben in Vorarlberg ergibt sich trotz des niedrigeren Anteils ein höheres Ausgabenniveau pro Haushalt in Vorarlberg: Mit 730 € war der Wert im Jahr 2024 deutlich höher als auf nationaler Ebene, wo 520 € pro Haushalt ausgegeben wurden.

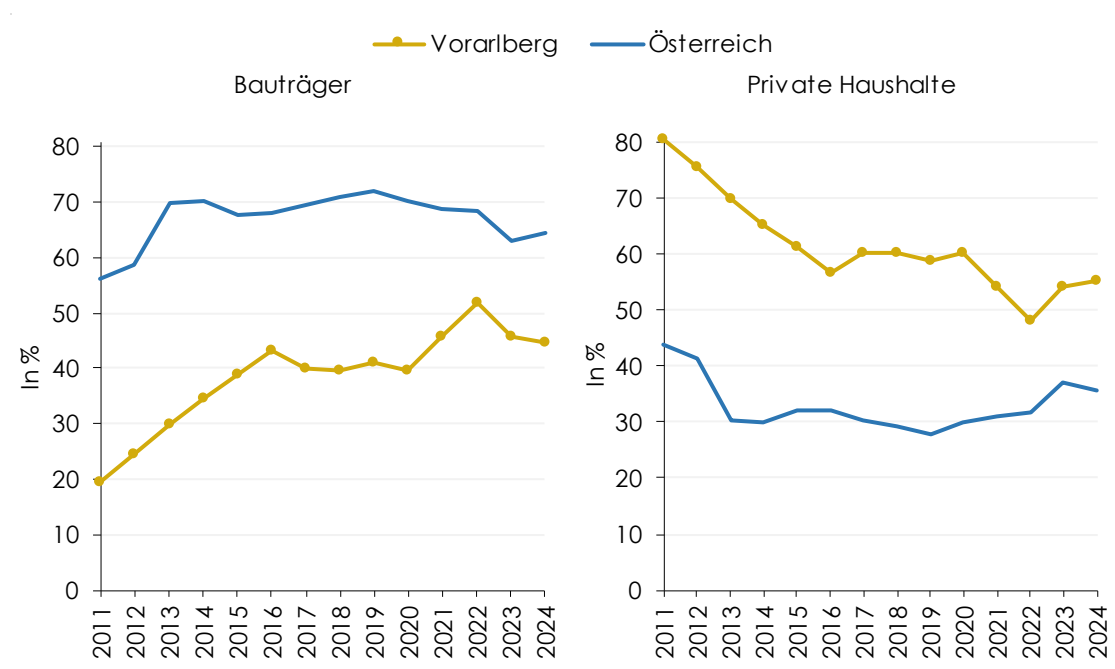
Für die Studie besonders wichtig ist auch die Aufteilung der Objektförderung in Eigentumsförderung für private Haushalte und den geförderten Mietwohnungsbau. Wenngleich hier offizielle Statistiken fehlen, kann eine Grobaufteilung anhand der Rechnungsabschlussdaten⁶ der Bundesländer vorgenommen werden. Um das aktuelle System mit jenem zu Beginn der 2010er Jahre zu vergleichen, wurden die Rechnungsabschlüsse zurück bis ins Jahr 2010 analysiert. Dabei zeigt sich in Vorarlberg eine starke Verschiebung der Ausgaben hin zum geförderten Mietwohnungsbau. Gegenüber den frühen 2010er Jahren, als noch weniger als 25% der Objektförderung an (gemeinnützige) Bauträger vergeben wurden, ist bis zum aktuellen Rand grob eine Verdoppelung zu beobachten. Im Jahr 2024 betrug der Anteil beispielsweise 45%. Wenngleich der Anteil der privaten Haushalte zum Eigentumserwerb noch etwas überwiegt, hat sich die

⁶ Der Kontenplan für Länder und Gemeinden unterscheidet in den meisten Fällen zwischen Zahlungen (Kapitaltransfers/Darlehen/Transfers) an private Haushalte und Unternehmen bzw. gemeinnützige Einheiten. In Einzelfällen wie dem Konto 247 sind detailliertere Konteninformationen notwendig. In den Bundesländern Niederösterreich und Salzburg war selbst auf Basis der Rechnungsabschlussdaten auf Einzelkontenebene keine eindeutige Zuordnung möglich, weshalb für diese Bundesländer die Zusicherungen für den geförderte Mietwohnungen als Anteil der Gesamtzusicherungen verwendet wurden.

Verteilung zwischen den beiden Sparten deutlich verschoben. Auch österreichweit hat sich der Anteil der Objektförderung zugunsten des Mietwohnungsbaus erhöht, von 55% im Jahr 2010 auf 65% im Jahr 2024. Der Niveauunterschied von Vorarlberg zu Österreich insgesamt hat sich deshalb zwar verringert, aber auch am aktuellen Rand ist der Ausgabenanteil in Vorarlberg noch deutlich unter dem nationalen Wert.

Abbildung 2.3: **Anteil der Bauträger sowie privaten Haushalte an der Objektförderung in Vorarlberg vs. Österreich, 2011–2024**

In %



Q: Österreichische Bundesländer (2025), BMF (2025).

Bezogen auf die Anzahl der Haushalte gibt Vorarlberg in beiden Bereichen deutlich mehr aus als der österreichische Durchschnitt. Rund 400 € bei der Eigentumsförderung pro Haushalt in Vorarlberg stehen 170 € im Bundesdurchschnitt gegenüber. Bei den Bauträgern ist das Niveau in Vorarlberg mit 330 € im Jahr 2024 nun auch leicht über dem nationalen Wert von 310 €. Bei der Interpretation der Werte ist jedoch zu berücksichtigen, dass Unterschiede zwischen Vorarlberg und anderen Bundesländern auch durch die verwendeten Förderschienen entstehen. Wie bereits erwähnt verwendet Vorarlberg besonders Darlehen zur Objektförderung, wogegen in einigen anderen Bundesländern mehr auf Annuitätenzuschüsse oder auch Transfers⁷ (Zuschüsse ohne Rückzahlung) gesetzt wird.

⁷ Diese Instrumente weisen tendenziell niedrigere Bruttoausgaben aus, haben aber aufgrund der fehlenden Rückzahlung langfristig höhere Kosten.

Für die Analyse der konkreten Verteilungswirkung der einzelnen Wohnbauförderschienen ist es jedoch notwendig, eine entsprechende Datenbasis zu erstellen, welche den Bezug zwischen Haushalten unterschiedlichen Einkommens und der Wohnbauförderung herstellt. Die aggregierten Ausgabedaten geben auch keine Auskunft darüber, wie bedeutend die bezogenen Vorteile für die begünstigten Haushalte sind. Die Erstellung dieser Datenbasis als zentrale Grundlage für die vorliegende Studie wird im nachfolgenden Kapitel 3 erläutert.

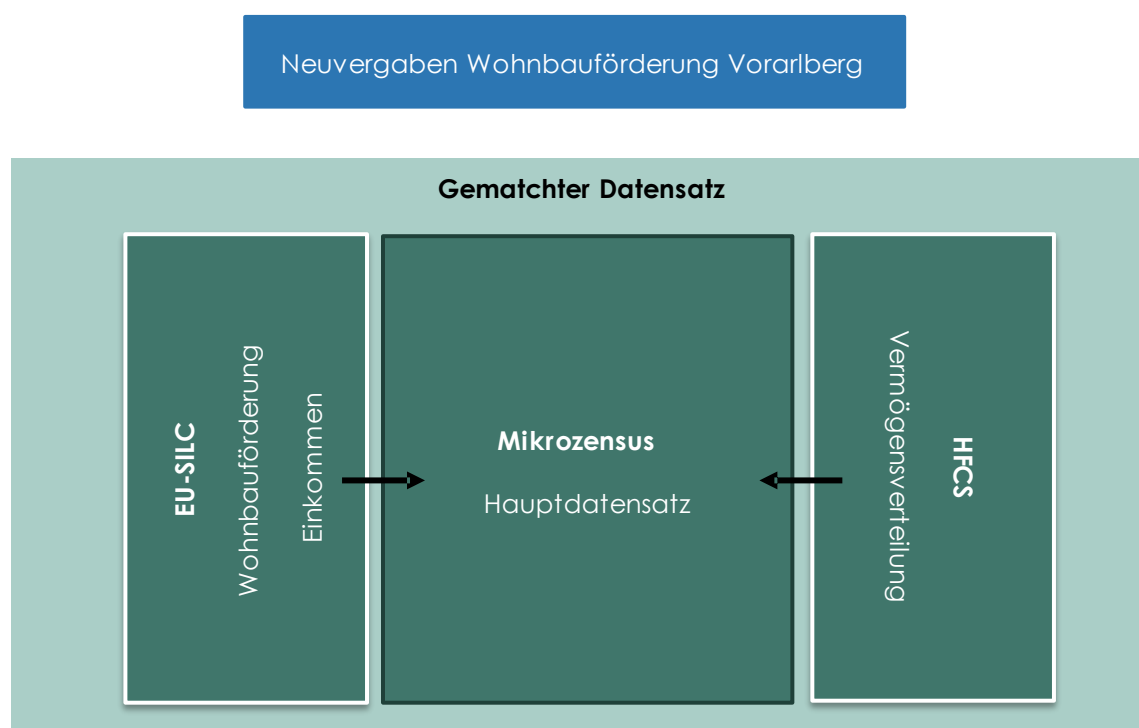
3. Datensatz und Methodik

Auf regionaler Ebene ist die Aussagekraft des EU-SILC für Vorarlberg aufgrund der geringen Stichprobengröße eingeschränkt. Ziel dieser Studie ist jedoch ein interregionaler Vergleich zwischen Vorarlberg und dem österreichischen Durchschnitt.

Der methodische Zugang folgt daher einem Matching-Ansatz. Um der Unsicherheit der Ergebnisse infolge der kleinen EU-SILC-Stichprobe zu reduzieren, werden die EU-SILC-Daten erstens mit dem deutlich umfangreicheren Mikrozensus verknüpft und zweitens Dreijahresdurchschnitte analysiert. Die Verknüpfung mit dem Mikrozensus trägt wesentlich zur Stabilisierung der Ergebnisse bei.

Im weiteren Verlauf der Studie werden zudem Daten des Household Finance and Consumption Survey (HFCS) herangezogen. Auch in diesem Zusammenhang dient der Mikrozensus als zentrale Referenz, da er – insbesondere für Vorarlberg – eine robuste und vergleichsweise große Datenbasis bietet. In Kombination reduziert dieses Vorgehen zeitliche Schwankungen sowie potenzielle Verzerrungen durch kleine Stichprobengrößen deutlich.

Abbildung 3.1: **Darstellung der verwendeten Datensätze**



Q: WIFO-Darstellung.

Zur zusätzlichen Plausibilisierung werden die Ergebnisse aus dem gematchten Datensatz für Vorarlberg mit administrativen Daten zur Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg abgeglichen. Aggregierte Auswertungen, unter anderem im vorangegangenen Kapitel, stützen sich

Überwiegend auf diese administrativen Daten. Eine allgemeine Darstellung unseres Ansatzes ergibt sich in Abbildung 3.1.

3.1 Datensätze

Der in dieser Untersuchung verwendete Hauptdatensatz besteht, wie oben erläutert, aus Informationen aus drei Quellen:

Mikrozensus: Der österreichische Mikrozensus ist eine von Statistik Austria kontinuierlich durchgeführte, repräsentative Haushaltsbefragung und stellt eine zentrale Datenquelle für Analysen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnstruktur dar. Aufgrund seiner vergleichsweise großen Stichprobe – es ist mit rund 20.000 Haushalten pro Quartal die mit Abstand umfangreichste Haushaltsbefragung in Österreich – erlaubt der Mikrozensus belastbare Auswertungen auf regionaler Ebene, insbesondere auf Ebene der Bundesländer. Da die Stichprobe auf Ebene der Bundesländer gezogen wird, ist die Stichprobe in Vorarlberg mit über 2.000 Haushalten pro Quartal deutlich größer als dies dem Anteil an den Haushalten in Österreich entsprechen würde.

In dieser Studie werden Mikrozensusdaten aus den Jahren 2011–2024 verwendet, wodurch sowohl aktuelle Strukturen als auch zeitliche Entwicklungen abgebildet werden können. Die in dieser Studie verwendete Stichprobe enthält rund 80.000 Beobachtungen im Mikrozensus pro Jahr in Österreich und über 8.000 in Vorarlberg.

Der Mikrozensus beinhaltet detaillierte Informationen zu soziodemografischen Merkmalen, Haushaltszusammensetzung, Erwerbsstatus sowie zur Wohnsituation (u. a. Wohnsegment, Wohnfläche, Eigentums- und Mietverhältnisse). Diese inhaltliche Breite in Kombination mit der hohen regionalen Repräsentativität macht den Mikrozensus besonders geeignet, um kleinere Stichproben aus anderen Erhebungen – etwa EU-SILC oder HFCS – zu kompensieren. In dieser Studie dient der Mikrozensus daher als zentrale Referenz- und Verknüpfungsbasis, um Ergebnisse zu stabilisieren und regionale Vergleiche zwischen Vorarlberg und dem österreichischen Durchschnitt methodisch abzusichern.

EU-SILC: Der EU-SILC, oder auch European Union Statistics on Income and Living Conditions, ist eine europaweit koordinierte Haushaltsbefragung, die Informationen zu den wirtschaftlichen und sozialen Lebensbedingungen der Bevölkerung in Privathaushalten erhebt. Der Survey verfolgt das Ziel, international vergleichbare Daten zu Einkommen, Beschäftigung, Wohnsituation und weiteren zentralen Aspekten der Lebensqualität bereitzustellen. Neben objektiven Merkmalen wie Einkommenskomponenten und Erwerbsstatus werden auch Themen wie Gesundheit, Bildung sowie die subjektive Einschätzung der finanziellen Situation erfasst. EU-SILC bildet damit die zentrale empirische Grundlage für die Analyse von Armut und sozialer Ungleichheit im europäischen Kontext und dient als Referenzdatenquelle für sozialpolitische Indikatoren auf EU-Ebene.

Die vorliegende Untersuchung basiert auf den österreichischen EU-SILC-Daten der Jahre 2011–2024. Der Datensatz erlaubt eine detaillierte Betrachtung von Einkommen auf Haushalts- und Personenebene und stellt in dieser Studie die maßgebliche offizielle Informationsquelle zu

Haushaltseinkommen, insbesondere äquivalisierten Haushaltseinkommen, dar, wobei die Einkommensvariable sich jeweils auf das jeweils vorherige Jahr bezieht (z. B. EU-SILC 2024 erfasst das Haushaltseinkommen für das Jahr 2023). Für die Analyse der Wohnsituation ist besonders relevant, dass EU-SILC Angaben zu wohnbezogenen Förder- und Transferleistungen enthält, darunter Wohnbeihilfen, Landesdarlehen sowie das verfügbare Haushaltseinkommen. Dadurch können Entwicklungen im Zeitverlauf ebenso untersucht werden wie Zusammenhänge zwischen Einkommenslage, Wohnkostenbelastung und wohnpolitischen Unterstützungsinstrumenten auf nationaler sowie regionaler Ebene.⁸ Die Stichprobe des EU-SILC enthält im Berichtszeitraum 2022/2024 für Vorarlberg zwischen 260 und 280 Beobachtungen pro Jahr und für Österreich zwischen 6.000 und 6.200 Beobachtungen.

HFCS: Der Household Finance and Consumption Survey (HFCS) ist eine von den Notenbanken des Euroraums veranlasste Haushaltsbefragung, die im Rahmen des Eurosystems durchgeführt wird. Ziel des HFCS ist es, vergleichbare und detaillierte Informationen zur Vermögens-, Einkommenssituation sowie des Konsums privater Haushalte in den Ländern des Euroraums bereitzustellen. Der HFCS liefert umfassende Daten zu Immobilien- und Finanzvermögen, Verbindlichkeiten, Einkommen, Konsum sowie zu ausgewählten soziodemografischen Merkmalen der Haushalte. Die Erhebung erfolgt in mehrjährigen Wellen und ermöglicht sowohl Querschnittsanalysen als auch eingeschränkte zeitliche Vergleiche. Zum Zeitpunkt der Durchführung dieser Studie sind für Österreich die Daten zu den Befragungswellen eins bis vier verfügbar, die einen Zeitraum über zehn Jahre abdecken (2010-2021). In dieser Studie wird insbesondere das Nettovermögen der Haushalte untersucht; HFCS-Informationen einer bestimmten Welle werden zu den möglichst nächsten Jahren im Mikrozensus zugespielt. Die Stichprobengröße des HFCS enthält über die Wellen zwischen 60 und 130 Haushalte für Vorarlberg und 2.300 und 3.100 Haushalte für Österreich.

3.2 Statistisches Matching

Statistisches Matching ist eine Methode zur Auswertung und Integration von Informationen aus unterschiedlichen Quellen, die keine eindeutigen gemeinsamen Identifikatoren (z. B. Sozialversicherungsnummer für Personen) aufweisen. Ziel ist es, durch das Zusammenspielen der Datensätze neue Erkenntnisse zu gewinnen und Aussagen über die gemeinsame Verteilung von Variablen treffen zu können, die auf Basis der derzeitigen Datenlage in der Realität nur separat oder sehr eingeschränkt zusammen beobachtet werden können. Da in dieser Studie eine detaillierte Auswertung von Mikrodaten auf Haushaltsebene durchgeführt wird, wird folgend ein mikrodatenbasierter Ansatz gewählt und ein synthetischer Datensatz erstellt, der dem Mikrozensus als Hauptdatensatz (alternativ auch Empfängerdatensatz) fehlende Informationen aus dem EU-SILC und HFCS zuspielt. Dabei werden sogenannte „statistische Zwillinge“ identifiziert, Einheiten in beiden Datensätzen, die sich in ausgewählten Merkmalen ähneln. In unserem Fall wird jedem Haushalt aus dem Mikrozensus Datensatz ein entsprechender Haushalt aus dem

⁸ Eurostat https://ec.europa.eu/eurostat/documents/203647/22127502/Methodological+guidelines+2024+operation_v7.pdf/27dfa88a-dd15-c3dd-98c4-0a564e0802dc?t=1756397362663

EU-SILC und dem HFCS zugeteilt – von diesen „statistischen Zwillingen“ werden Wohnbauförderdaten sowie die Einkommens- und Vermögensvariablen zugespielt.

Für das statistische Matching existieren verschiedene methodische Ansätze. In dieser Studie werden fünf unterschiedliche Varianten des statistischen Matchings eingesetzt, um die Unsicherheit bei der Verknüpfung mehrerer Datensätze angemessen zu berücksichtigen. Als Ergebnis entsteht ein multipel imputierter Datensatz, in dem der Mikrozensus auf fünf unterschiedliche Arten um die für die Analyse relevanten Variablen (Wohnbauförderung, Einkommen und Vermögen) ergänzt wird. Dadurch können die Verteilungen dieser Variablen gemeinsam beobachtet und ausgewertet werden. Methodisch kommen drei non-parametrische Verfahren des Hot-Deck-Matchings zum Einsatz, die durch zwei Mixed-Methods-Ansätze ergänzt werden. Letztere basieren auf Propensity-Score-Matching und verbinden modellbasierte Schätzungen mit Hot-Deck-Imputation.

Hot-Deck-Matching ist eine gängige Matching-Methode in der Literatur (Prettner et al., (2019); Wegscheider-Pichler, 2014). Hot-Deck-Matching-Methoden imputieren nur Werte, die tatsächlich in den verfügbaren Datenquellen existieren. Damit vermeiden Hot-Deck-Matching-Methoden das Auftreten von Werten, die so nicht beobachtet werden können.

In dieser Studie werden **drei Hot-Deck-Varianten** verwendet:

- **Exaktes Hot-deck-Matching:** Beim exakten Hot-Deck-Matching werden zwei Übereinstimmungskriterien festgelegt, die potenzielle statistische Zwillinge erfüllen müssen: das Bundesland sowie das Wohnsegment (Eigentum, Genossenschaftswohnung, Gemeindewohnung, private Miete, sonstige Wohnsegmente). Innerhalb dieser Kategorien wird ein Haushalt zufällig aus der Stichprobe ausgewählt und als statistischer Zwilling herangezogen. Konkret bedeutet dies, dass etwa Vorarlberger Eigentümer:innen ausschließlich mit anderen Vorarlberger Eigentümern:innen gematcht werden; aus dieser Gruppe wird ein Haushalt zufällig gezogen.
- **Nearest-Neighbour-Matching:** Das Nearest-Neighbour-Matching erfolgt – analog zum Exakten Hot-Deck-Matching – innerhalb der Kategorien Wohnsegment und Bundesland. Zusätzlich wird eine Reihe weiterer Haushaltsmerkmale berücksichtigt. Innerhalb der definierten Kategorien wird jener Haushalt als statistischer Zwilling ausgewählt, dessen Haushaltscharakteristika jenen des Zielhaushalts am ähnlichsten sind, gemessen anhand einer minimalen Distanz („nächster Nachbar“)⁹.
- **Random Nearest-Neighbour-Matching:** basiert auf der Nearest Neighbour Distance Matching Methode, enthält aber noch ein zufälliges Element: Unter mehreren nächsten Nachbarn wird ein Nachbar zufällig ausgewählt.

Eine weitere folgend angewandte Methode ist das **Propensity-Score-Matching**. In dieser Methode werden konkret anhand der Haushaltscharakteristika die Wahrscheinlichkeit, Wohnbeihilfe bzw. ein Landesdarlehen zu erhalten, geschätzt¹⁰. Für beide Förderschienen werden

⁹ Wir wählen folgend die Manhattan-Distanz.

¹⁰ Wir verwenden einen regressionsbasierten Ansatz.

separate Schätzungen durchgeführt¹¹. Jeder Haushalt in den verwendeten Datensätzen erhält einen „Score“, der dieser Wahrscheinlichkeit entspricht. Anschließend werden Einheiten mit ähnlichen Scores gepaart und die fehlenden Variablen aus diesem gepaarten statistischen Zwilling imputiert. Es werden zwei Varianten verwendet:

- **Jahresspezifisch:** Die Schätzung wird für jedes Jahr separat durchgeführt. Daher werden Haushalte nur zu Haushalten im selben Jahr zusammengespült.
- **Bundeslandspezifisch:** Die Schätzung wird für jedes Bundesland separat durchgeführt. Daher werden Haushalte explizit nur Haushalten im selben Bundesland zugespült.

Ergänzend ist anzumerken, dass zur Vermeidung zeitlich unplausibler Zuordnungen ein gleitender Durchschnitt (Moving Average) in verwendet wird¹². Dieser Ansatz entspricht dem von Statistik Austria etablierten Standardansatz für regionale Auswertungen des EU-SILC. Dadurch wird sichergestellt, dass Haushalte beispielsweise aus dem Jahr 2011 nicht mit Haushalten aus dem Jahr 2024 gematcht werden; gleichzeitig wird eine ausreichende Stichprobengröße sichergestellt. In den jeweiligen Matching-Pool werden stets Haushalte desselben Jahres sowie – sofern verfügbar – der beiden Vorjahre aufgenommen. Dieses Vorgehen reduziert starke zeitliche Schwankungen, die insbesondere aufgrund kleiner Stichprobengrößen in den Originaldatensätzen auftreten können. Gleichzeitig wird der Kreis potenziell vergleichbarer Haushalte erweitert, da auch Haushalte mit ähnlichen Merkmalen berücksichtigt werden, die nicht zwingend im exakt selben Jahr beobachtet wurden. Eine über mehrere Jahre gepoolte Auswertung ist zusätzlich robuster gegenüber zufälligen zeitlichen Schwankungen in den Daten.

3.3 Auswahl der Verknüpfungsvariablen

Für das statistische Matching werden wesentliche Haushaltscharakteristika verwendet, die grundsätzlich mit den Zielvariablen korreliert sind (z. B. mit Einkommen) und gerade in Bezug auf das Hot-Deck-Verfahren die Identifikation von statistischen Zwillingen erleichtern. Es werden zuvor harmonisierte Variablen auf Haushaltsebene und zusätzlich Personenmerkmale verwendet, wobei in dieser Untersuchung aus Vereinfachungsgründen auf die Referenzperson bzw. den Haushaltsvorstand im jeweiligen Survey Bezug genommen wird.

Die wesentlichen Matching-Variablen sind:

- Bundesland
- Wohnrechtsverhältnis: Eigentum, Genossenschaftswohnung, Gemeindewohnung, private Miete, Sonstiges
- Haushaltstyp: Einpersonenhaushalt, Paar ohne Kinder, Paar mit Kindern, Alleinerziehend, Mehrpersonenhaushalt ohne Familie, andere

¹¹ Für die Auswertung des Mietvorteils im sozialen Wohnungsbau orientieren wir uns am gematchten Datensatz für die Wohnbeihilfe.

¹² Ausgenommen der jahresspezifische Propensity Score und HFCS Matching, der nicht jedes Jahr verfügbar ist. Hier greifen wir auf die zeitlich nächste(n) Welle(n) zurück.

- Wohnfläche¹³
- Haushaltsgröße: 1, 2, 3, 4, 5 und mehr
- Alter der Referenzperson
- Dummy: Referenzperson hat einen tertiären Abschluss
- Dummy: Referenzperson ist im Ausland geboren
- Dummy: Referenzperson ist arbeitslos zum Zeitpunkt der Erhebung
- Dummy: Referenzperson ist erwerbstätig zum Zeitpunkt der Erhebung
- Dummy: Referenzperson ist eine Frau

Die meisten Variablen werden als (quasi-)numerisch behandelt. Lediglich das Wohnsegment und das Bundesland werden grundsätzlich als kategoriale Variablen behandelt, da diese in eine andere Klasse von Matching-Variablen fallen¹⁴.

Die Zielvariablen, die in dem gematchten Datensatz imputiert und ausgewertet werden, umfassen:

- **Wohnbeihilfebezug** und -höhe: Für die aktuellen Jahre war es zudem notwendig Transferleistungen, die nur einmal im letzten Jahr erhalten wurden, auszuschneiden, damit keine Vermischung mit anderen Wohn- oder heizkostenbezogenen Transfers vorkommen.
- **Wohnbauförderdarlehen** der Länder: Neben der Darlehenshöhe (Ursprungshöhe) und der Laufzeit war besonders die Art des Darlehens relevant, um marktübliche Darlehen von Wohnbauförderdarlehen unterscheiden zu können.
- **Gebäudeeigentümer:innen und dem Rechtsverhältnis** welche es erlauben unterschiedliche Wohnsegmente zu unterscheiden: Selbstgenutztes Eigentum, private Mietwohnung, sozialer Wohnbau (Gemeinnützige- und Gemeindewohnungen) als die drei wichtigsten Komponenten.
- **Verfügbares Haushaltseinkommen** als primäre Dimension zur Unterscheidung von Einkommensgruppen. Um unterschiedliche Haushaltsgrößen vergleichen zu können wird das Haushaltseinkommen mittels EU-Äquivalenzskala umgerechnet, und das äquivalisierte Haushaltseinkommen verwendet. Da die geringe Stichprobe in EU-SILC für Vorarlberg für eine besonders vorsichtige Herangehensweise spricht, wurde die relativ grobe Einteilung in Einkommensterzile verwendet. Die Entwicklung der Haushaltsterzile, die jährlich neu gebildet werden, sowie die Anteile in Vorarlberg sind in Appendix Übersicht A 2 und Übersicht A 3 dargestellt.
- **Haushaltsnettovermögen** als Indikator für die Einteilung von Haushalten in Vermögensterzile. Wie beim Haushaltseinkommen wurde diese Variable äquivalisiert ausgewertet.

¹³ Einzelne Fehlende Werte wurden mit dem Mittelwert ersetzt.

¹⁴ Siehe Kapitel 3.2.

- **Wohnungscharakteristika**, um quadratmeterbasierte finanzielle Vorteile zu berechnen und um den Mietvorteil zu quantifizieren. Die Details dieser Berechnungen und die verwendeten Variablen sind im nachfolgenden Abschnitt erläutert.

3.4 Methodik zur Berechnung des Zinsvorteils

Der zentrale Vorteil eines Wohnbauförderdarlehens ist eine geringere Verzinsung als bei einem Darlehen zu marktüblichen Konditionen. Dieser konzeptionelle Zugang ist gebräuchlich, um den finanziellen Wert von zinsfreien oder zinsvergünstigten Darlehen zu berechnen. So wird auch im Beihilfenrecht der finanzielle Vorteil von staatlichen Darlehen über den Vergleich mit einer marktüblichen Verzinsung quantifiziert. In der Studie wird dieser finanzielle Vorteil daher auch als „Zinsvorteil“ bezeichnet.

Teilweise unterscheiden sich die Wohnbauförderdarlehen der Bundesländer auch durch eine Verschiebung der Zins- und/oder Tilgungslast von Beginn der Finanzierung ans Ende der Finanzierung. So weist auch die aktuelle Neubauförderung für private Haushalte in Vorarlberg eine Staffelung aus: In den ersten fünf Jahren beträgt die Annuität 1,5% und steigt dann bis zum Ende des Darlehens auf 8,5% an. Wenngleich diese Form der Rückzahlung die Vorteile des Darlehens im Zeitverlauf ändert, bleibt auch hier der Unterschied zu marktüblichen Konditionen der zentrale Vorteil.

Wie die letzten Jahre gezeigt haben, ist der Zinsvorteil von Landesdarlehen jedoch großen Schwankungen unterworfen. Aufgrund der Niedrig- oder Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) während der 2010er Jahre war der Zinsvorteil tendenziell niedriger als in früheren Dekaden. In den Jahren 2023 und 2024, als die EZB zur Inflationsbekämpfung die Leitzinsen in kurzer Zeit sehr deutlich angehoben hatte, war der Zinsvorteil der Landeswohnbauförderdarlehen wieder deutlicher.

Die Annahme des Zinsdifferenzials zwischen Landeswohnbauförderdarlehen und marktüblichen Konditionen orientiert sich an den vergangenen Analysen zum Zinsvorteil in Österreich (Rocha-Akis et al. (2019)). Um die Ergebnisse nicht allzu Zeitpunkt-abhängig zu machen, wird ein durchschnittliches Differenzial von 2% angenommen. Sensitivitätstest mit höheren, und niedrigeren Zinsdifferenzialen würde den errechneten Zinsvorteil näherungsweise linear verändern. D. h. eine Verdoppelung des Zinsdifferenzials von 2% auf 4% würde den Zinsvorteil grob verdoppeln.

Ganz konkret wird der Zinsvorteil mittels einer Standard-Annuitätenrechnung ermittelt:

$$A_{\text{Markt}} = K_0 * \frac{(1+i)^n * i}{(1+i)^n - 1}$$

$$A_{\text{WBF}} = K_0 * \frac{(1+i_{\text{WBF}})^n * i_{\text{WBF}}}{(1+i_{\text{WBF}})^n - 1}$$

Dabei kann die Darlehenssumme (K_0) sowie die Laufzeit (n) aus EU-SILC entnommen werden. Der Zinssatz i entspricht dem Marktzinssatz von 4%, und der Zinssatz i_{WBF} ist der vergünstigte Zinssatz des Wohnbauförderdarlehens, der mit 2% angenommen wird. Der Zinsvorteil ist der

Unterschied in der monatlichen Annuität zwischen einem marktüblichen Darlehen (A_{Markt}) und der Annuität eines Wohnbauförderdarlehens (A_{WBF}).

3.5 Methodik zur Berechnung des Mietvorteils

Der finanzielle Vorteil einer gemeinnützigen Wohnung oder einer Gemeindewohnung ergibt sich durch die geringere Miete im Vergleich zu einer ähnlichen Wohnung zu Marktpreisen. In der Literatur wird dieser Ansatz auch als „Miet-Äquivalenz-Ansatz“ bezeichnet (Klien & Streicher, 2021).

Wenngleich es unterschiedlichen methodische Ansätze für die Berechnung dieser fiktiven Vergleichsmiete gibt, haben vergangene Studien den Vorteil von machine-learning-Ansätzen unterstrichen. Dabei werden statistische Modelle verwendet, ganz konkret sog. „random-forest“ Regressionen, welche im konkreten Anwendungsfall eine besonders hohe Prognosegüte erreichen. Vor allem die hoch nicht-linearen Zusammenhänge zwischen Wohnkosten pro Quadratmeter und den vielfältigen Wohnungscharakteristika können damit flexibel abgebildet werden.

Die Daten für die Berechnung des Mietvorteils stammen aus dem Mikrozensus. Als abhängige Variable wird die Wohnkostenbelastung pro Quadratmeter verwendet, wobei die Gesamtwohnenkostenbelastung inklusive Betriebskosten aber abzüglich Energie- oder Garagenkosten herangezogen wird. Da für die Veränderung des Mietvorteils auch ältere Versionen des Mikrozensus verwendet werden, können leider nicht alle Wohnungsinformationen verwendet werden. So sind beispielsweise Lift- und Freiflächeninformationen erst ab 2015 verfügbar. In Konsequenz wird für die Darstellung des Status Quo eine andere, nämlich breitere, Auswahl an Variablen herangezogen als für die Berechnung des Zeitverlaufs. Für die Berechnung des Mietvorteils am aktuellen Rand sind dies folgende Informationen:

- **Quadratmeter:** Variablen für die Intervalle [35, 45, 60, 90, 110, 130, 150, 200]
- **Baujahr des Gebäudes:** Variablen für die Ausprägungen (1918 und davor, 1919–1944, 1945–1960, 1961–1970, 1971–1980, 1981–1990, 1991–2000, 2001–2010, 2011–2024)
- **Anzahl Wohnungen im Gebäude:** Variablen für die Ausprägungen (1 Wohnung, 2 Wohnungen, 3 bis 9 Wohnungen, 10 bis 19 Wohnungen, 20 und mehr Wohnungen)
- **Heizungsart:** Variablen für die Ausprägungen (Einzelofen; Elektro, Gaskonvektor u. a.; Fernheizung; Zentral- oder Etagenheizung)
- **Lift vorhanden:** Variablen für die Ausprägungen (Ja; Nein)
- **Balkon vorhanden:** Variablen für die Ausprägungen (Ja; Nein)
- **Garten vorhanden:** Variablen für die Ausprägungen (Ja; Nein)
- **Garage oder Stellplatz vorhanden:** Variablen für die Ausprägungen (Ja; Nein)
- **Bundesland:** Variablen für die Ausprägungen (Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg, Wien)
- **Einwohnergrößenklasse der Gemeinde:** Variablen für die Ausprägungen (bis 500; 501–1.000; 1.001–1.500; 1.501–2.000; 2.001–2.500; 2.501–3.000; 3.001–5.000; 5.001–10.000; 10.001–20.000; 20.001–30.000; 30.001–50.000; 50.001–100.000; 100.001–200.000; 200.001–300.000)

Mithilfe dieser Variablen wird im ersten Schritt der Quadratmeterpreis von privaten Mietwohnungen erklärt. Dadurch werden die Zusammenhänge zwischen den Preisen und den Charakteristiken der Wohneinheiten geschätzt.

Nach der Schätzung des random-forest-Modells für die privaten Mietwohnungen werden die berechneten Zusammenhänge zwischen Quadratmetermieten und den Wohnungs- und Lagecharakteristika auf die gemeinnützigen Wohnungen und Gemeindewohnungen im Mikrozensus angewandt, und dadurch eine fiktive Marktmiete berechnet. Der Unterschied zwischen diesen fiktiven Marktmieten und den tatsächlichen Wohnkosten ist der Mietvorteil pro Quadratmeter.

4. Verteilungswirkung der Wohnbauförderung – allgemeiner Teil

Nach der Erstellung des verknüpften Datensatzes folgen in diesem Kapitel nun die ersten Auswertungen. Die Herangehensweise ist dabei in allen drei Unterkapiteln ähnlich: Zuerst wird die Zahl der begünstigten Haushalte nach Einkommensterzilen ausgewertet, dann wird der finanzielle Vorteil der jeweiligen Förderschiene quantifiziert und analysiert.

4.1 Wohnbeihilfe

Die Hochrechnung der Daten ergibt für Vorarlberg eine durchschnittliche Zahl von 8.900 Haushalten mit Wohnbeihilfebezug in den Jahren 2022–2024. Dies liegt etwas unter den offiziellen Zahlen des Landes, wonach rund 9.200 Haushalte Wohnbeihilfe bezogen haben. Etwas deutlicher ist die Abweichung im Volumen, wo laut Rechenschaftsberichten des Landes knapp 38 Mio. € im Durchschnitt 2022–2024 vergeben wurden, die Hochrechnung der Daten jedoch nur ein Volumen von 28 Mio. € ergibt. Hintergrund der Abweichung ist einerseits, dass die Wohnbeihilfe und Einkommensvariablen in EU-SILC 2024 jene aus 2023 sind. Die relevante Vergleichszahl für das hochgerechnete EU-SILC Volumen ist daher der Mittelwert der Jahre 2021–2023, wo laut Landesinformationen rund 33,6 Mio. € ausbezahlt wurden. Ein zweiter wesentlicher Grund dürfte die große Änderung in der Förderlandschaft ab 2022 sein, wo eine Reihe weiterer wohn- und heizkostenbezogener Förderungen¹⁵ hinzugekommen sind. Um die Vermischung dieser Leistungen mit der Wohnbeihilfe der Wohnbauförderung zu reduzieren, wurden Beobachtungen mit einem Bezug von nur einem Monat oder keiner Angabe zur Bezugsdauer entfernt. Dadurch ergibt sich aber eine gewisse Unterschätzung der Wohnbeihilfe.

Unzweifelhaft ist die Feststellung, dass Vorarlberg einen überdurchschnittlich hohen Anteil an wohnbeihilfebeziehenden Haushalten hat: rund 5% aller knapp 180.000 Vorarlberger Haushalte beziehen Wohnbeihilfe. Der nationale Wert liegt mit 3,7% um rund 1/3 niedriger und würde umgelegt auf Vorarlberg eine Reduktion der begünstigten Haushalte von 9.000 auf 6.500 bedeuten.

Aufgeteilt auf die Einkommensgruppen ergibt sich das in Übersicht 4.1 dargestellte Bild. So sind in Vorarlberg 81% der Haushalte mit Wohnbeihilfe im untersten Einkommensdrittel zu finden. Weiters entfallen 16% der Bezüge auf das mittlere Drittel, und 3% an Haushalte im obersten Einkommensdrittel. Die Verteilung über die Einkommensgruppen unterstreicht die Grundlogik der Wohnbeihilfe, welche einer Einkommensprüfung unterliegt. Die Verteilung in Vorarlberg ist dabei sehr ähnlich zu jener in Österreich insgesamt, wo 76% der Haushalte aus dem untersten Einkommensdrittel kommen, 16% aus dem mittleren Drittel, und 8% im obersten Einkommensdrittel. Die starke Konzentration der Beihilfe auf Haushalte mit niedrigen Einkommen ist demnach keine Vorarlberger Besonderheit, sondern liegt nahe am Bundesschnitt.

¹⁵ Laut Statistik Austria enthält die Variable des EU-SILC Datensatzes neben der Wohnbeihilfe der Wohnbauförderung ab 2023 auch den Klimabonus, sowie energiekostenbezogene Beihilfen, sowohl einkommensabhängige als auch einkommensunabhängige Leistungen: Energiekostenausgleich, leistungsbedingte Energiesicherung und weitere subnationale Förderungen.

Übersicht 4.1: **Verteilung der Haushalte mit Wohnbeihilfe, deren Fördervolumen sowie Förderhöhe in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen, Durchschnitt 2022–2024**

	Haushalte		Fördervolumen		Förderhöhe	
	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich
	Anteil in %		Anteil in %		In €/m ² pro Monat	
1. Terzil	81	76	78	72	4,2	3,1
2. Terzil	16	16	20	20	5,8	3,7
3. Terzil	3	8	2	8	2,8	2,6
Insgesamt	100	100	100	100	4,4	3,1

Q: WIFO-Berechnungen.

Auch eine detaillierte Aufgliederung auf fünf Einkommensquintile zeigt keine größeren Abweichungen: 63% der Wohnbauförderungsbeziehenden stammen in Vorarlberg als auch im Bundeschnitt aus dem untersten Einkommensfünftel. Auf das zweite Quintil entfallen 21% bzw. 17% in Vorarlberg bzw. Österreich, auf das dritte Quintil 12% bzw. 11%. In den obersten beiden Einkommensgruppen sind in Vorarlberg kaum Haushalte mit Wohnbeihilfebezug zu beobachten, in Österreich insgesamt eine geringfügig höhere Zahl.

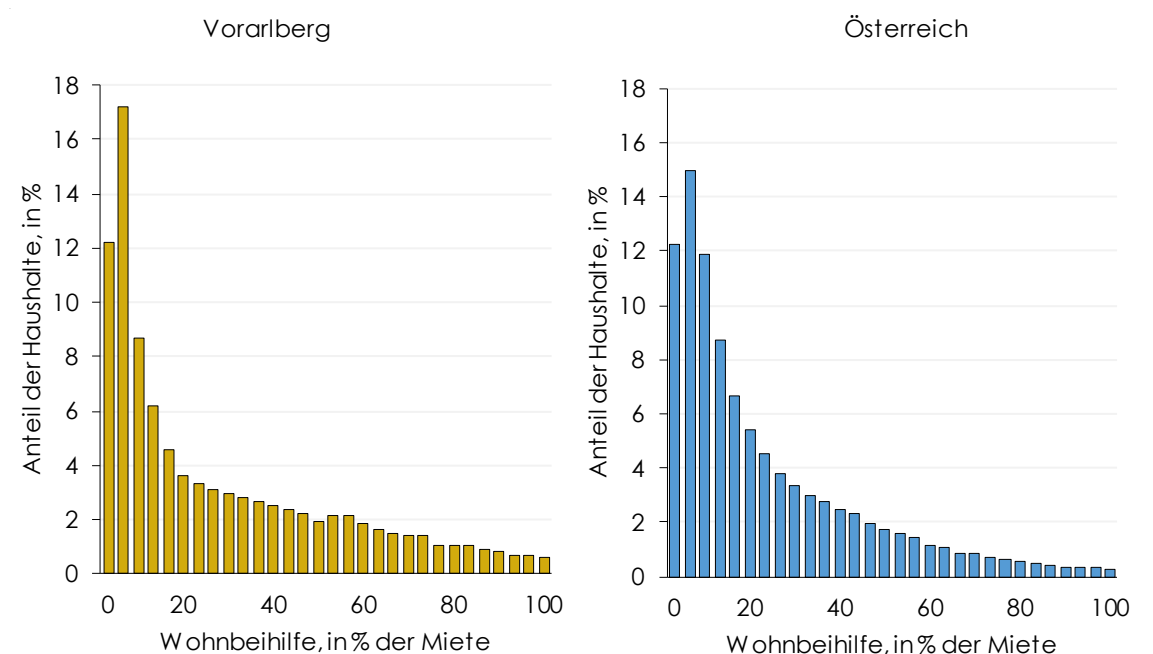
Auch wenn man die Verteilung des Budgetvolumens der Wohnbeihilfe auf die Einkommensgruppen analysiert, ergibt sich ein ähnliches Bild. So entfallen in Vorarlberg in den Jahren 2022–2024 rund 78% der Wohnbeihilfe auf das unterste Einkommensdrittel, 20% in das mittlere Drittel und 2% ins oberste Drittel. Die Unterschiede zu Österreich insgesamt weisen auf eine etwas stärkere Konzentration der Mittel auf niedrige Einkommen hin: national fließen nämlich rund 72% ins unterste Einkommensdrittel, ebenfalls 20% ins mittlere Terzil, und mit 8% ein etwas höherer Anteil ins oberste Einkommensdrittel.

Um die Höhe der Begünstigung der Haushalte zu illustrieren, wurde der Wohnbeihilfezufluss auf Quadratmeter pro Monat umgerechnet. Die entsprechenden Werte sind ebenfalls in Übersicht 4.1 dargestellt. Hier wird sichtbar, dass die Wohnbeihilfe in Vorarlberg deutlich höher ausfällt als im österreichischen Durchschnitt. Während die monatliche Unterstützung in Vorarlberg bei 4,4 €/m² liegt, beträgt sie österreichweit 3,1 €/m². In Kombination mit dem markant höheren Anteil an Haushalten mit Wohnbeihilfebezug (VBG: 5,0%, AT: 3,7%) ergeben sich die höheren Gesamtausgaben des Landes. Der Zufluss fällt dabei im mittleren Einkommensdrittel mit 5,8 €/m² in Vorarlberg etwas höher aus als im untersten Einkommensdrittel mit 4,2 €/m². Im obersten Einkommensdrittel, wo es ohnehin wenige Beziehendenhaushalte gibt, fällt die durchschnittliche Unterstützung mit 2,8 €/m² am niedrigsten aus. Im Vergleich mit Österreich ist die Unterstützung damit besonders in den niedrigen und mittleren Einkommensgruppen höher. In der Detailbetrachtung der Einkommensquintile wird zudem deutlich, dass markant höhere Beihilfen in den Quintilen zwei, drei und vier zu sehen sind. Das unterste Einkommensfünftel und das oberste Einkommensfünftel weisen weniger starke Unterschiede zu Österreich aus.

Die vergleichsweise hohe Förderung in Vorarlberg wirft die Frage auf, ob dies primär durch die höheren Mieten in Vorarlberg getrieben ist. Detailauswertungen zum Anteil der Wohnbeihilfe an den Mietkosten bestätigen dies nur teilweise (Abbildung 4.1). Bezogen auf die Bruttomieten

(inkl. Betriebskosten) liegt der Anteil der Wohnbeihilfe in Vorarlberg bei 43%, und österreichweit bei 33%. Der Entlastungsanteil ist auch kein Automatismus, da es innerhalb der Bundesländer doch deutliche Unterschiede gibt. So liegen die Anteile in anderen Bundesländern mit hohen Wohnkosten wie Tirol (30%) und Salzburg (34%) deutlich unter dem Vorarlberger Niveau.

Abbildung 4.1: **Anteil der Wohnbeihilfe an den Mietkosten, Durchschnitt 2022–2024**



Q: WIFO-Berechnungen. – Miete: Bruttomieten inkl. Betriebskosten.

Insgesamt zeigt sich eine sehr hohe soziale Treffsicherheit bei der Wohnbauförderung auf niedrige Einkommen, die in Vorarlberg ähnlich wie in Gesamtösterreich ausfällt. Die Verteilung der Wohnbeihilfe ist damit zwar ähnlich, die Wirkung muss aber vor dem Hintergrund der deutlich höheren Ausgaben in Vorarlberg gesehen werden. Die Wohnbeihilfe fließt in Vorarlberg an eine deutlich größere Anzahl an Haushalten, und in deutlich höherer Leistungshöhe. Bei der Leistungshöhe erklärt sich dies aber zumindest teilweise aus den höheren Mietkosten in Vorarlberg. Als Vorgriff auf die Diskussion muss an diesem Punkt jedoch angemerkt werden, dass Wohnbeihilfen, wie Subventionen und Förderungen insgesamt, auch selbst preistreibende Effekte haben können. Insofern ist es möglich, dass die Wohnbeihilfe die Mietbelastung zwar für die betroffenen Haushalte senkt, aber das Mietenniveau insgesamt erhöht.

4.2 Eigentumsförderung (Darlehen)

Auf Basis des erstellten Datensatzes ergibt sich eine durchschnittliche Zahl von rund 12.000 Haushalten in Vorarlberg in den Jahren 2022–2024, welche ausständige Wohnbauförderdarlehen hatten. Mit 6,9% ist die Verbreitung von Wohnbauförderdarlehen damit auch spürbar

höher als im österreichischen Durchschnitt, wo 4,9% der Haushalte ein Wohnbauförderdarlehen hatten.

Der hochgerechnete Nennwert dieser Darlehen summierte sich auf 850 Mio. €. Da diese Darlehen typischerweise günstiger sind als alternative Finanzierungen von Banken, werden diese Haushalte als Begünstigte der Wohnbauförderung betrachtet. Ein Vergleich mit Administrativdaten ist in diesem Punkt schwierig, da keine offiziellen Statistiken zu den aushaftenden Darlehen für die privaten Haushalte vorliegen. Zum Vergleich kann die vergebene Darlehenssumme aus den Rechnungsabschlüssen herangezogen werden: In den Jahren 2020–2024 wurden für Neubau und Sanierung Darlehen an private Haushalte in Höhe von rund 250 Mio. € vergeben. Aufgrund der langen Finanzierungsdauer von Wohnbaudarlehen erscheint der Wert von 850 Mio. € daher zumindest nicht unplausibel. Unabhängig davon ist für die Studie, wo die Begünstigung der Haushalte quantifiziert wird, auch die Berücksichtigung älterer Wohnbaudarlehen notwendig.

Die Auswertungen in Übersicht 4.2 zeigen die Verteilung der begünstigten Haushalte über die Einkommensgruppen. Hier zeigt sich eine vergleichsweise gleichförmigere Verteilung über die Einkommensgruppen, mit einer Konzentration bei mittleren und oberen Einkommen. So waren im Durchschnitt der Jahre 2022–2024 rund 44% der Beziehendenhaushalte der Wohnbauförderdarlehen im mittleren Einkommensdrittel angesiedelt, 35% im obersten Drittel, und 21% im untersten Einkommensdrittel. Die Verteilung in Vorarlberg unterscheidet sich etwas vom Bild in Österreich insgesamt, wo der größte Anteil mit 43% auf das oberste Einkommensdrittel entfällt, gefolgt von 39% im mittleren Einkommensdrittel, und 18% im untersten Einkommensdrittel. Demgegenüber ist die Verteilung in Vorarlberg etwas ausgeglichener. In der Quintilsdarstellung fällt auf, dass in Vorarlberg besonders im obersten Einkommensfünftel, also den Haushalten mit dem höchsten Einkommen, mit 11% weniger begünstigte Haushalte zu finden sind als in Österreich insgesamt, wo rund ein Viertel der Darlehen an Haushalte im obersten Fünftel ging.

Übersicht 4.2: Verteilung der Haushalte mit Wohnbaudarlehen, deren Fördervolumen sowie monatliche Entlastung in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen, Durchschnitt 2022–2024

	Haushalte		Fördervolumen		Monatliche Entlastung	
	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich
	Anteil in %		Anteil in %		In €/m ²	
1. Terzil	21	18	12	19	0,4	0,5
2. Terzil	44	39	41	37	0,7	0,5
3. Terzil	35	43	46	44	0,9	0,5
Insgesamt	100	100	100	100	0,7	0,5

Q: WIFO-Berechnungen.

Etwas anders sieht die Verteilung der Darlehen aus, wenn man anstatt der Beziehendenhaushalte auf das Fördervolumen abstellt. Auf das unterste Einkommensdrittel entfallen in Vorarlberg 12% der Darlehenssummen, 41% auf das mittlere Einkommensdrittel, und 46% auf das oberste Drittel. Auch die Unterschiede zu Gesamtösterreich verschwinden bei einer Volumenbetrachtung: Österreichweit liegt die Verteilung der Mittel mit 44% im obersten Drittel, und 37%

im mittleren Drittel sehr nahe an den Vorarlberger Werten. Mit 12% ist der Anteil des untersten Drittels in Vorarlberg auch etwas niedriger als im nationalen Durchschnitt (19%).

Um die Unterstützung der Eigentumsförderung zu illustrieren, kann unter einigen Annahmen ein Zinsvorteil für die begünstigten Haushalte berechnet¹⁶ werden. Dabei werden die abgefragte Darlehenshöhe und Laufzeit des Kredits in eine monatliche Annuität umgerechnet. Wichtig ist dabei die Annahme eines Zinsdifferenzials, um wie viel Prozentpunkte das Wohnbaudarlehen günstiger ist als eine Bankfinanzierung. Wenn man dieses Differenzial beispielsweise bei 2% ansetzt, und die entsprechende Entlastung pro Quadratmeter und Monat berechnet, ergeben sich die Werte in Übersicht 4.2.

Demnach lag die durchschnittliche monatliche Entlastung durch die Wohnbaudarlehen in Vorarlberg bei 0,7 €/m². Die Begünstigung steigt dabei über die Einkommensgruppen an, und liegt bei 0,4 €/m² im untersten Drittel, bei 0,7 €/m² im mittleren Drittel, und 0,9 €/m² im obersten Drittel. Die Unterschiede zu Österreich insgesamt sind deutlich: So liegt die Entlastung in Vorarlberg mit 0,7 €/m² grundsätzlich höher als auf nationaler Ebene mit 0,5 €/m². Österreichweit ist die Entlastung auch nicht ansteigend über die Einkommensgruppen, sondern sehr gleichmäßig bei rund 0,5 €/m² in allen drei Gruppen.

Beim Vergleich mit anderen Bundesländern muss festgehalten werden, dass hier nur Wohnbaudarlehen untersucht wurden. Während Vorarlberg besonders stark auf Darlehen zur Eigentumsförderung setzt, haben andere Bundesländer teilweise auf Annuitätenzuschüsse (rückzahlbar oder nicht rückzahlbar) oder auf Einmalzuschüsse umgestellt. Insofern müssen die Vergleiche mit Vorsicht betrachtet werden, da keine Daten zu den Zuschüssen vorhanden sind. Gleichzeitig erscheint es nicht unplausibel anzunehmen, dass die Verteilungswirkung der anderen Instrumente nicht unähnlich zu jener der Darlehen sein dürfte.

Zusammenfassend zeigt sich bei der Darlehensförderung eine Tendenz der Förderung mittlerer und oberer Einkommen. Aufgrund des Umstandes, dass Eigentum in Österreich und Vorarlberg in diesen Einkommensgruppen deutlich häufiger ist als bei niedrigeren Einkommen, ist dieser Befund wenig überraschend. Auffällig ist in Vorarlberg aber die Tatsache, dass die Haushalte aus unteren Einkommensschichten zwar häufiger Wohnbauförderdarlehen beziehen als im Österreichsschnitt, aber beim Volumen und dem Zinsvorteil größere Anteile in die oberen und mittleren Einkommen gehen.

4.3 Sozialer Wohnbau

Die Hochrechnung der erstellten Datenbasis ergibt für die Jahre 2022–2024 eine Zahl von 23.400 sozial gebundene Wohnungen in Vorarlberg, wobei die Wohnungen in Gemeindeeigentum sowie Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) umfasst. Aus der Landesstatistik ergibt sich ein Vergleichswert von knapp 22.500 Einheiten zum 31.12.2023. Die Abdeckung der

¹⁶ Details zur Berechnung sind in Kapitel 3, Abschnitt 3.4 zu finden.

Datenbasis ist damit als ausgesprochen gut anzusehen, was primär an der größeren Stichprobe des Mikrozensus liegt, welcher die Informationen für die Gebäudeeigentümerschaft beinhaltet.

Anders als bei Wohnbeihilfe und Wohnbauförderdarlehen, wo die Verbreitung in Vorarlberg im österreichischen Vergleich überdurchschnittlich war, ist die Verbreitung des sozialen Wohnbaus markant geringer. Den 13% der Vorarlberger Haushalten im sozialen Wohnbau stehen österreichweit 24% gegenüber. Einzig Tirol weist einen ähnlich niedrigen Anteil aus. Um zum nationalen Durchschnitt aufzuschließen, wären rund 20.000 zusätzliche Wohnungen im geförderten Segment notwendig.

Mit der verknüpften Einkommensinformation aus EU-SILC ergibt dies das in Übersicht 4.3 dargestellte Bild. So waren im sozialen Wohnbau in Vorarlberg im Durchschnitt der Jahre 2022–2024 60% der Haushalte dem ersten Einkommensdrittel, 30% dem mittleren Einkommensdrittel, und 10% dem oberen Einkommensdrittel zugehörig. Verglichen mit dem österreichischen Durchschnitt ergeben sich große Unterschiede, da die Konzentration auf niedrige Einkommen in Vorarlberg viel stärker ausgeprägt ist als in anderen Bundesländern. Österreichweit waren 43% der Haushalte im sozialen Wohnbau aus dem ersten Einkommensdrittel, 35% aus dem mittleren Terzil, und 22% aus dem obersten Einkommensdrittel.

Übersicht 4.3: Verteilung der Haushalte im sozialen Wohnbau, deren Fördervolumen und Förderhöhe in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen, Durchschnitt 2022–2024

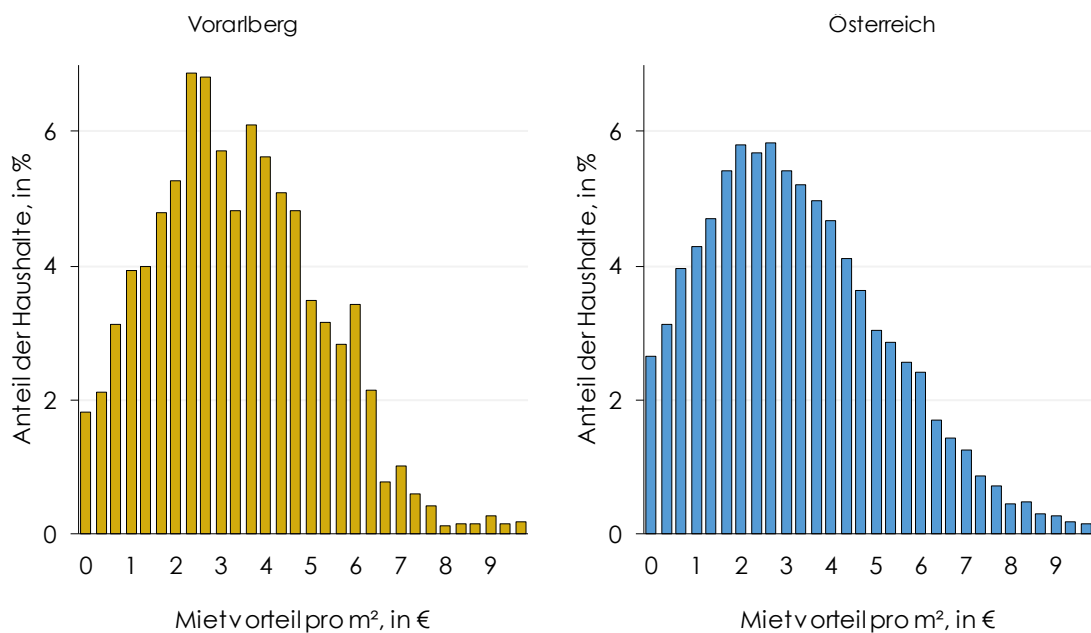
	Haushalte		Fördervolumen		Mietvorteil	
	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich
	Anteil in %		Anteil in %		In € / m ² pro Monat	
1. Terzil	60	43	59	42	2,9	3,0
2. Terzil	30	35	30	35	2,9	2,9
3. Terzil	10	22	10	24	2,8	2,9
Insgesamt	100	100	100	100	2,9	2,9

Q: WIFO-Berechnungen.

Die monatliche Begünstigung der Haushalte wird in dieser Studie in einem Vergleich zu den privaten Marktmieten errechnet (siehe dazu Abschnitt 3.5). Dabei ergibt sich für Vorarlberg ein monatlicher „Mietvorteil“ in Höhe von 4,4 Mio. €, was rund 188 € pro Wohnung impliziert. Umgerechnet auf die Wohnungsgröße sind dies 2,9 €/m² weniger Mietkosten für begünstigte Haushalte. Der Wert liegt sehr nahe am gesamtösterreichischen Niveau, wo die Entlastung pro Wohnung 190 €/Monat beträgt, und ebenfalls 2,9 €/m².

In der Verteilung dieses Mietvorteils auf die Einkommensgruppen ergibt sich ein Bild, welches sehr ähnlich der Haushaltsstruktur ist: 60% des Mietvorteils entfallen auf das unterste Drittel, 30% auf das mittlere Einkommensterzil, und 10% auf das oberste Drittel. Die Ersparnis pro Quadratmeter ist sowohl in Vorarlberg als auch Österreich insgesamt recht uniform: 2,9 €, 3,0 €, und 2,8 € in den Einkommensterzilen 1 bis 3 in Vorarlberg stehen 3,0 €, 2,9 €, 2,9 € österreichweit gegenüber.

Abbildung 4.2: **Verteilung des Mietvorteils nach Einkommensgruppen in Vorarlberg und Österreich, Durchschnitt 2022–2024**



Q: WIFO-Berechnungen.

Insgesamt zeigen die Auswertungen damit, dass die Unterschiede zwischen Vorarlberg und dem Rest von Österreich weniger in der finanziellen Vorteilhaftigkeit des sozialen Wohnbaus liegen, sondern vor allem im deutlich geringeren Wohnungsbestand und der ungleich stärkeren Konzentration dieses Bestandes bei Niedrigeinkommenshaushalten.

5. Verteilungswirkung der Wohnbauförderung im Zeitverlauf

Nach der Analyse des Status-quo in den Jahren 2022–2024 soll dieses Kapitel beleuchten, inwiefern sich die Wohnbauförderung und ihre Verteilungswirkung seit 2011 verändert haben. Um die Unsicherheit in den Daten dennoch Rechnung zu tragen, werden auch im Zeitvergleich jeweils 3-Jahresdurchschnitte dargestellt.

5.1 Wohnbeihilfe

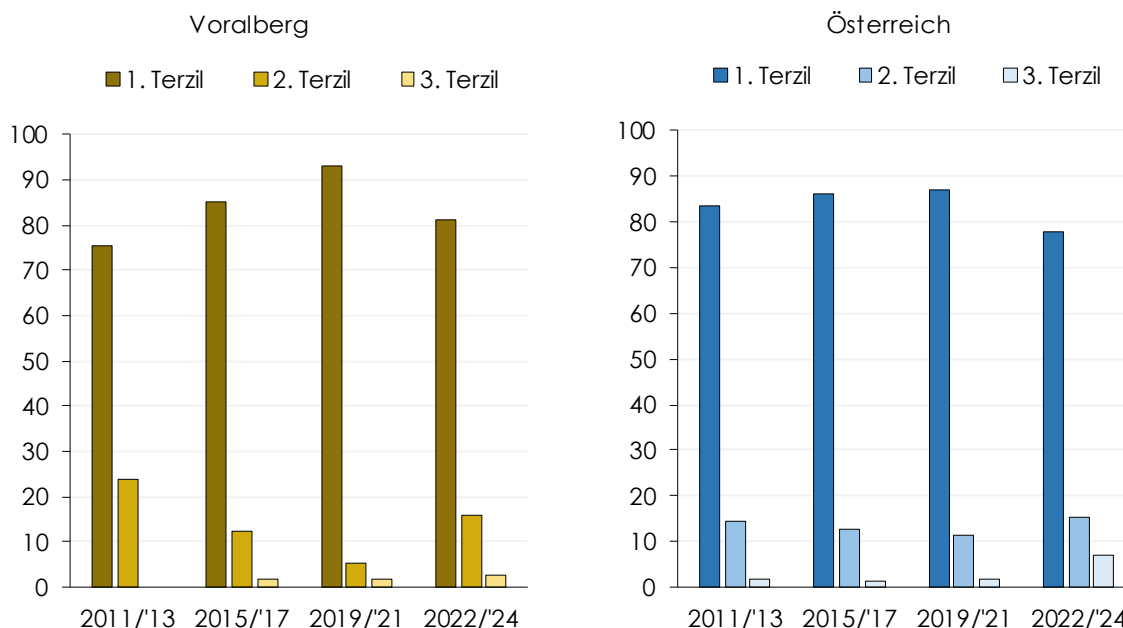
Die vom Land Vorarlberg an das BMF übermittelten Daten zur Wohnbauförderung weisen ab 2011 einen leichten Rückgang von 10.600 unterstützten Haushalten auf etwas über 9.200 Haushalte am Ende der Dekade aus, und einen Anstieg im Jahr 2023 und 2024, der zu einer Gesamtzahl von 9.500 Beziehendenhaushalten im Jahr 2024 führt. National war der Rückgang um einiges deutlicher und führte von einem Niveau von rund 200.000 Haushalten im Jahr 2011 auf einen Wert von knapp 140.000 Haushalten im Jahr 2023. Gleichzeitig sank das Volumen der Wohnbeihilfe österreichweit zwischen 2011 und 2023 um rund ein Viertel von 400 auf 300 Mio. €. Vorarlberg verzeichnete im selben Zeitraum, wie bereits in Kapitel 2 erwähnt, eine Ausweitung von 28 auf 39 Mio. €, und hat im Jahr 2024 über 41 Mio. € für Wohnbeihilfe ausgegeben. In Vorarlberg sank demnach die Zahl der Beziehendenhaushalte seit 2011, wogegen das Budgetvolumen deutlich zulegte.

Die hochgerechneten Mikrodaten können diese Dynamik auf nationaler Ebene vergleichsweise gut abbilden – deutliche Rückgänge bei Ausgaben und Beziehendenhaushalten – während die Auswertungen für Vorarlberg etwas weniger treffsicher sind. In puncto Volumen zeigen auch die Hochrechnungen eine starke Ausweitung in den 2010er Jahren, jedoch mit gewissen Schwankungen. Größer ist aber die Abweichung bei der Zahl der Beziehendenhaushalte, wo die Hochrechnung deutlich zu wenige Haushalte mit Wohnbeihilfebezug ausweist. So ergibt sich über die Zeit ein Anstieg, und die Zahl der Beziehendenhaushalte erreicht erst ab 2018 Werte, welche mit den Administrativdaten vergleichbar wären. Diese Untererfassung in den frühen Jahren muss zwar nicht notwendigerweise die Auswertungen in der Verteilungswirkung beeinflussen, die unterschiedliche Dynamik erfordert aber eine vorsichtige Interpretation bei den nachfolgend dargestellten Ergebnissen.

Wenn man sich die Verteilung der Vorarlberger Wohnbeihilfe über die Zeit ansieht, ergibt sich das in Abbildung 5.1 dargestellte Bild. Demnach haben sich die Beziehendenhaushalte über die Jahre von der Mittelschicht etwas in das untere Einkommensdrittel verschoben. Repräsentierte das untere Einkommensdrittel in den Jahren 2011–2013 rund 75% der Haushalte mit Wohnbeihilfebezug, so führte die besonders starke Zunahme bis ins Jahr 2021 dazu, dass dieser Anteil Werte von über 90% erreichte. Ab 2022 hat sich die hohe Konzentration wieder etwas reduziert, und besonders die Anteile bei den mittleren Einkommen nehmen zu. In den Jahren 2022–2024 lag der Anteil bei knapp über 80%.

Abbildung 5.1: **Verteilung der Haushalte mit Wohnbeihilfe in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf**

Anteile, in %



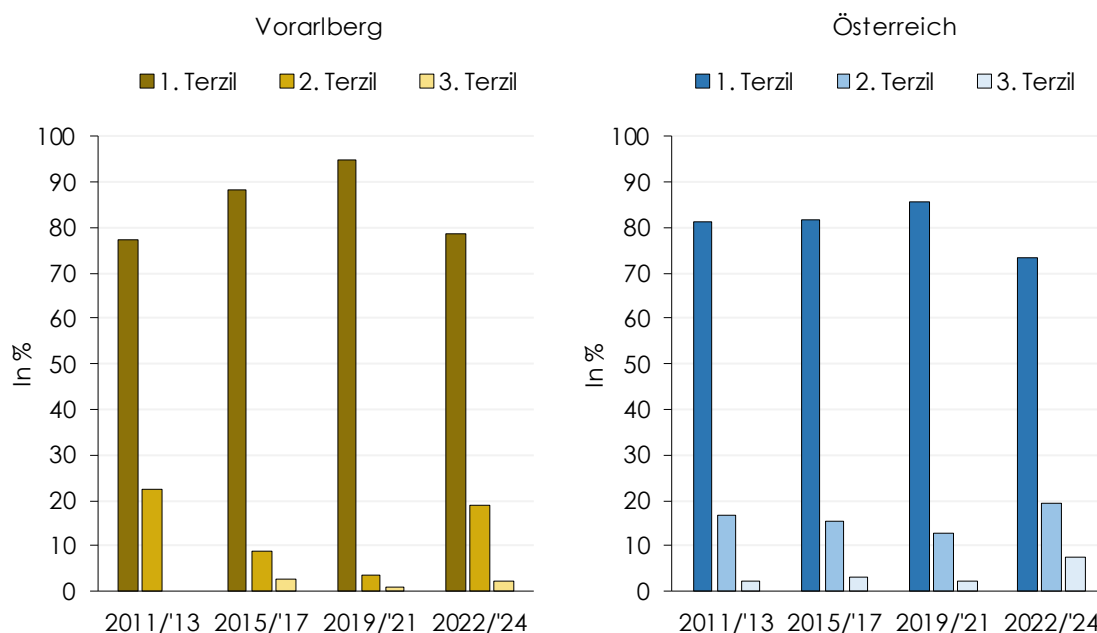
Q: WIFO-Berechnungen.

Die Entwicklung in Vorarlberg ist dabei ähnlich zu jener in Österreich insgesamt. So gab es auch auf nationaler Ebene eine leichte Verschiebung der Anteile zugunsten des untersten Einkommenssterzils. Nach 2021 hat sich diese Entwicklung nicht nur abgebremst, sondern die Anteile mittlerer und oberer Einkommensgruppen haben sich über das Niveau von 2011/2013 erhöht. Hintergrund der Entwicklung am aktuellen Rand dürften die zusätzlichen Wohn- und Heizförderungen sein, welche bei der Befragung in EU-SILC auch in die Gruppe „Wohnungsbeihilfen“ gezählt werden.

Auch bei der Analyse des Volumens ergibt sich das Bild, wonach die Vorarlberger Wohnbeihilfe noch zu Beginn der 2010er Jahre etwas weniger auf niedrige Einkommen ausgelegt war als auf nationaler Ebene. In den 2010er Jahren kam es dann zu einer deutlichen Verschiebung von mittleren zu unteren Einkommen, was sich in den letzten Jahren nach 2021 wieder umgekehrt hat. Wie bereits im Zeitraum 2011–2013 lag der Anteil des unteren Einkommensdrittels zuletzt wieder bei etwas unter 80% der Wohnbeihilfe. In Österreich insgesamt war wie bei den Beziehendenhaushalten die Zunahme der unteren Einkommen in der Wohnbeihilfe etwas weniger stark – von 80% auf 85% – und die Gegenbewegung in den letzten Jahren umso stärker. In den Jahren 2022–2024 war der Anteil nur mehr bei rund 75%. Dabei wächst sowohl das mittlere als auch das obere Einkommensdrittel.

Abbildung 5.2: **Verteilung des Fördervolumens von Haushalten mit Wohnbeihilfe in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf**

Anteile, in %



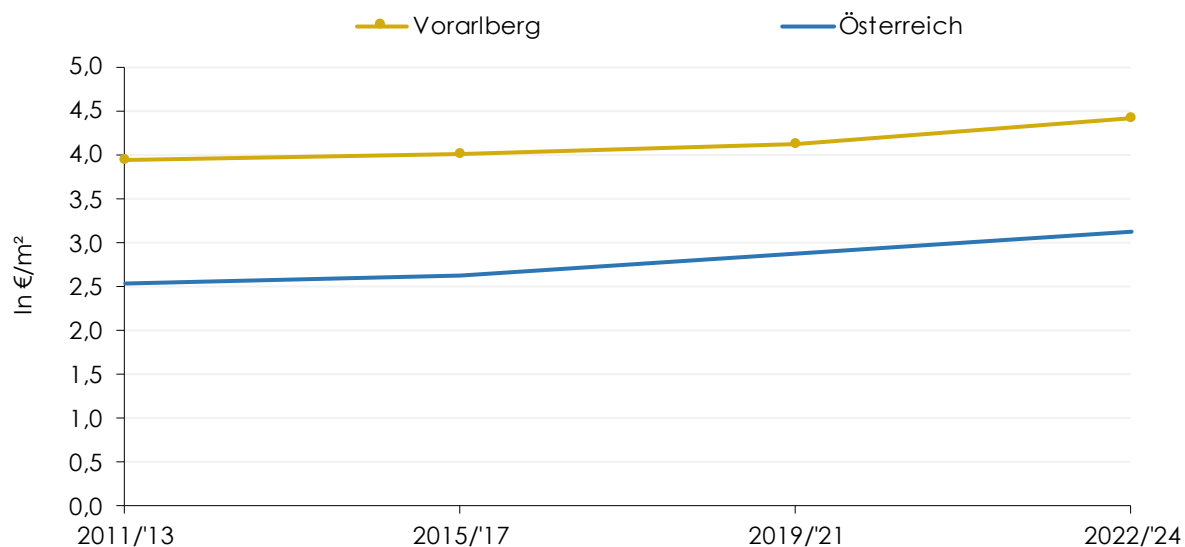
Q: WIFO-Berechnungen.

Umgerechnet auf die durchschnittliche Wohnbeihilfe pro Monat und Quadratmeter ergibt sich für Vorarlberg die in Abbildung 5.3 dargestellte Entwicklung. Aufgrund der geringen Stichprobengröße von Wohnbeihilfebezügen in mittleren/oberen Einkommensgruppen konzentriert sich die Analyse auf die durchschnittliche Höhe des Transfers. Auffallend ist die relativ konstante Höhe, welche sich durchwegs knapp über 4 €/m² im Durchschnitt bewegte, und erst am aktuellen Rand mit 4,4 €/m² etwas höher ausfällt. Dabei zeigen sich auch deutliche Unterschiede zu Österreich insgesamt. Besonders die auch im längeren Zeitvergleich bestehende Differenz in der Förderhöhe ist bemerkenswert. Die Unterstützung war bereits in den Jahren 2011–2013 deutlich niedriger als in Vorarlberg, und mit 2,5 €/m² war der Unterschied früher sogar noch geringfügig größer.

Da die Begünstigung pro Quadratmeter in Vorarlberg demnach nicht stärker gewachsen ist, als dies auf nationaler Ebene der Fall war, dürfte ein Großteil in der Zunahme der Wohnbeihilfeausgaben auf die gestiegene Anzahl an geförderten Haushalten zurückzuführen sein.

Abbildung 5.3: **Entwicklung der Förderhöhe von Haushalten mit Wohnbeihilfe in Vorarlberg vs. Österreich im Zeitverlauf**

In €/m²



Q: WIFO-Berechnungen. Aufgrund der kleinen Stichprobe wird von einer Auswertung auf Terzile abgesehen.

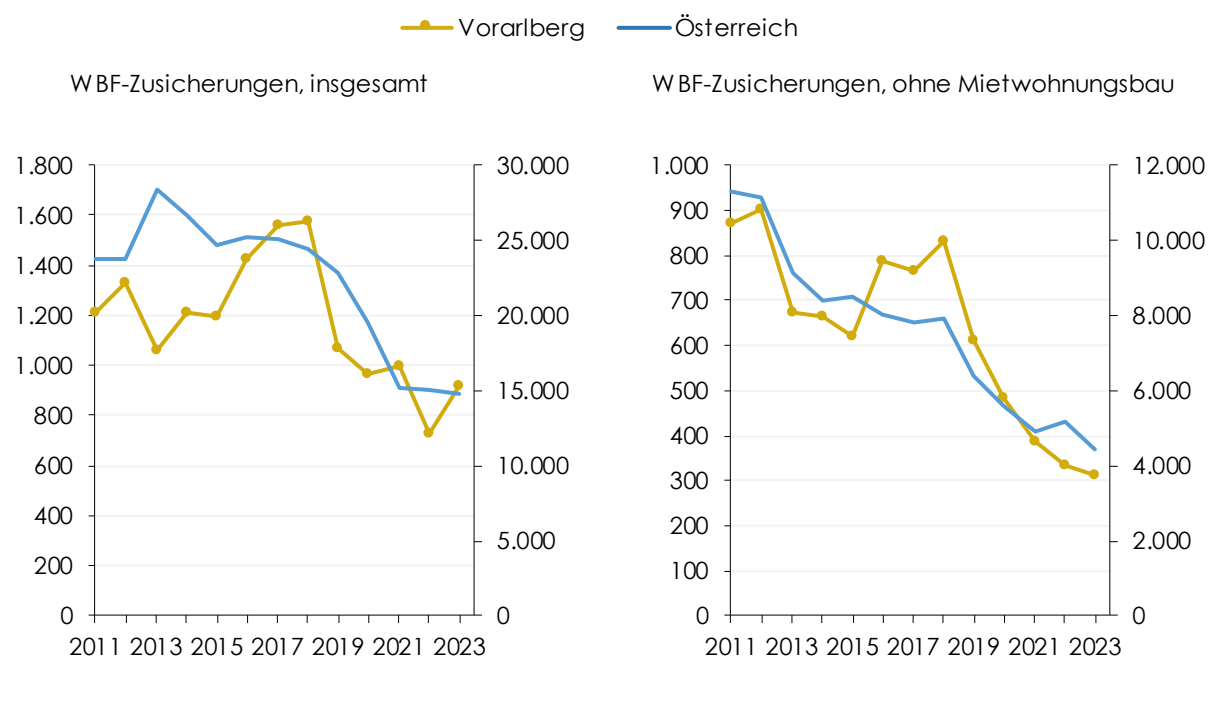
5.2 Eigentumsförderung (Darlehen)

Bei der Entwicklung der Eigentumsförderung für private Haushalte sind gewisse Aspekte bereits im Kapitel zur Wohnbauförderung angesprochen worden. So lässt die Verschiebung innerhalb der Wohnbauförderausgaben hin zu (gemeinnützigen) Bauträgern erwarten, dass umgekehrt die Rolle der Wohnbauförderung für private Haushalte abgenommen hat. Gemessen an den Zusicherungszahlen zeigt sich insgesamt ein markanter Abwärtstrend seit 2010, der im Bereich des Eigentums sogar noch verstärkt Niederschlag fand (Abbildung 5.4). Während die Zusicherungen von 2010–2023 insgesamt in Vorarlberg um 35% zurückgegangen sind, sanken die Zusicherungen für privates Eigentum (Eigentumswohnungen und Eigenheime) sogar um 65%. Die aktuellen Zahlen lassen zwar auf eine Steigerung der Zusicherungen im Jahr 2024, vermutlich auch im Jahr 2025 schließen, aber die Niveaus der frühen 2010er Jahre werden dadurch nicht erreicht.

Diese Entwicklung ist jedoch keine Vorarlberger Besonderheit, sondern ist ausgesprochen ähnlich zur Entwicklung in Österreich insgesamt. Auch hier war in den letzten 15 Jahren ein starker Rückgang in den Förderzusicherungen zu beobachten, der aber das private Eigentum überproportional stärker betraf.

Abbildung 5.4: **Entwicklung der Wohnbauförderzusicherungen in Vorarlberg vs. Österreich, 2011–2023**

Anzahl



Q: Österreichische Bundesländer (2025), BMF (2025). – Rechnungsabschlüsse.

Diese massiven Umwälzungen in der Anzahl der Förderzusicherungen machten sich auch in den Auswertungen der Mikrodaten bemerkbar. Die Zahl der befragten Haushalte, welche zum Zeitpunkt der Befragung ein Wohnbauförderdarlehen hatten, sank von 30.500 Haushalten in den Jahren 2011–2013 auf nur mehr rund 12.500 Haushalten im Durchschnitt der Jahre 2022–2024. Der Rückgang beschleunigt sich besonders gegen Ende der 2010er Jahre. Ein vergleichbares Muster zeigt sich auch österreichweit, wo die Zahl der Haushalte mit offenen Wohnbauförderdarlehen von 500.000 auf 200.000 Haushalte ebenfalls massiv schrumpfte.

Etwas weniger stark war der Rückgang bei den ausständigen Kreditvolumina. Österreichweit halbierte sich das Volumen der Wohnbauförderdarlehen von 2011/2013 bis 2022/2024. In Vorarlberg war der Rückgang noch etwas schwächer, und verzeichnete im selben Zeitraum einen Rückgang von knapp über 30%. Die Entwicklung lässt darauf schließen, dass in Vorarlberg damit zwar deutlich weniger Personen Wohnbauförderdarlehen haben als noch zu Beginn der 2010er Jahre, aber die Volumina der Förderdarlehen deutlich höher¹⁷ sind.

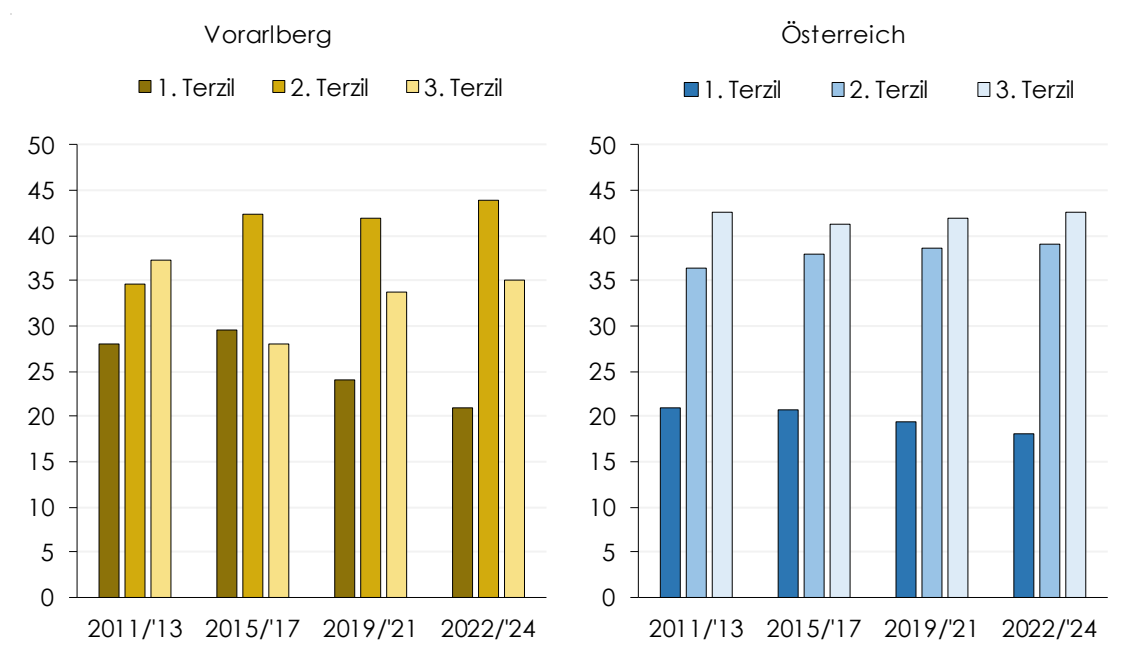
¹⁷ Das durchschnittliche Wohnbauförderdarlehen (Verhältnis von ausständigen Darlehen zu Beziehendenhaushalten) lag in 2011/2013 bei 40.000 € und hat sich bis 2022/2024 um etwas mehr als 70% auf 70.000 € erhöht. Der Anstieg entspricht grob der zu Beginn der Studie dargestellten Immobilienpreisentwicklung in Vorarlberg seit 2010.

Wichtig für die Interpretation der Entwicklungen ist zudem, dass die befragten Haushalte keineswegs weniger Hypothekarkredite haben als vor 15 Jahren. Das Gesamthypothekarvolumen der Vorarlberger Haushalte hat in den letzten Jahren sogar massiv zugenommen. Aber die Wohnbauförderung, vermutlich auch aufgrund der historisch günstigen Finanzierungsbedingungen, spielte eine immer schwächere Rolle. Der Anteil der Wohnbauförderdarlehen an der Gesamthypothekarsumme sank von 30% auf 12%.

Die Auswertungen zeigen auch eine Veränderung in der Verteilungswirkung der Wohnbauförderdarlehen über die Zeit – jedoch nur in Vorarlberg, wogegen die nationalen Werte sehr stabil sind. Die Entwicklungen in Vorarlberg sind in Abbildung 5.5 dargestellt. Bei den Beziehendenhaushalten ergibt sich einerseits ein Zuwachs in den Anteilen der mittleren Einkommen, welche von unter 35% in 2011/2013 auf 44% in 2022/2024 ansteigen. Dieser Anstieg ist primär zu Lasten der untersten Einkommenshaushalte, welche von 28% auf 21% der Darlehensbezüge sinken, und einem leichten Rückgang im obersten Einkommensdrittel.

Abbildung 5.5: **Verteilung der Haushalte mit Wohnbauförderdarlehen in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf**

Anteil in %

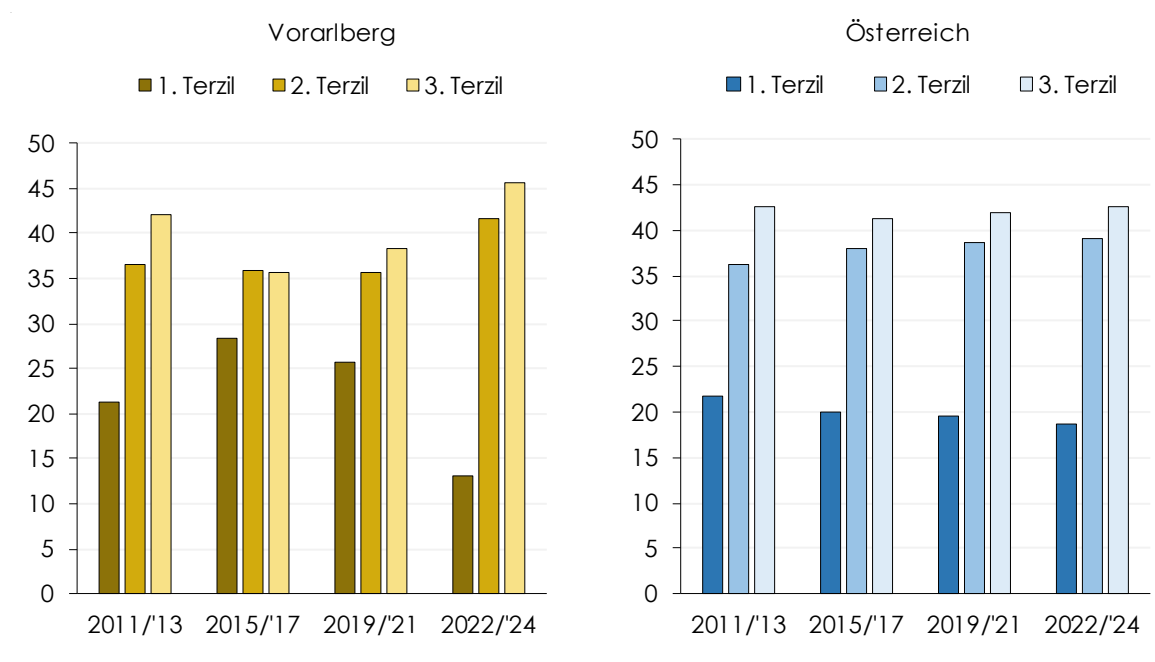


Q: WIFO-Berechnungen.

Von einem niedrigeren Ausgangswert startend hat sich der Anteil des mittleren Einkommens-terzils auch beim Darlehensvolumina etwas erhöht, jedoch weniger deutlich. Das oberste Einkommensdrittel verzeichnete zuletzt ebenfalls einen höheren Anteil als zu Beginn der Analyseperiode. Deutlich weniger Volumen floss im Zeitverlauf an das unterste Einkommensdrittel. Die Entwicklung war jedoch über die Jahre hinweg sehr sprunghaft, und die Ergebnisse müssen aufgrund der beschränkten Stichprobe mit Vorsicht interpretiert werden.

Abbildung 5.6: **Verteilung des Fördervolumens von Haushalten mit Wohnbauförderdarlehen in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf**

Anteile, in %



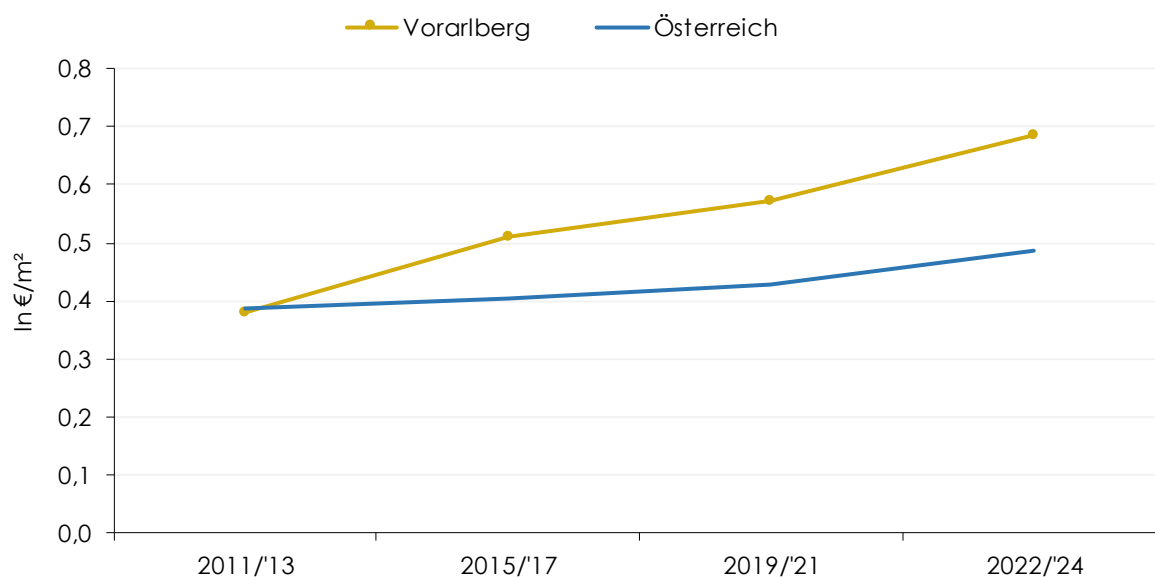
Q: WIFO-Berechnungen.

Bezogen auf den finanziellen Vorteil, welchen die Haushalte mit Wohnbauförderdarlehen erhalten, gibt Abbildung 5.7 eine Übersicht. So stieg in Vorarlberg die durchschnittliche monatliche Entlastung der Haushalte von rund 0,5 €/m² auf über 0,9 €/m² am aktuellen Rand. Österreichweit war der Anstieg von rund 0,4 €/m² auf rund 0,5 €/m² markant flacher. Dabei ist zu beachten, dass ein konstantes Zinsdifferenzial von 2% hinter diesen Berechnungen steht. Tatsächlich dürfte das Zinsdifferenzial ab 2011 jedoch spürbar abgenommen hat, und damit die Vorteile gegenüber marktüblichen Darlehen verringert haben. Die abnehmende Attraktivität der Wohnbauförderdarlehen vor dem Hintergrund der Zinslandschaft ist zweifelsohne auch der zentrale Faktor hinter der abnehmenden Zahl von Haushalten, welche derartige Darlehen in Anspruch nehmen.

Die in der Abbildung 5.7 ausgewiesene monatliche Entlastung zeigt damit eher, dass die durchschnittliche Darlehenshöhe von Wohnbauförderdarlehen in Vorarlberg in den letzten 10 Jahren stark zugenommen hat, und stärker als dies österreichweit der Fall war. Konkret hat die Darlehenshöhe pro Quadratmeter Wohnfläche in Vorarlberg von rund 360 auf 652 €/m² fast verdoppelt. Da diese Werte alle ausständigen Darlehen enthalten, ist bei den aktuellen Neuvergaben von noch deutlich höheren Werten auszugehen. Angesichts von Immobilienpreisen über 4.000 €/m² ist jedoch unklar, in welchem Ausmaß die Wohnbauförderung ausreicht, um Haushalte aus unteren und mittleren Einkommensschichten ins Eigentum zu bringen.

Abbildung 5.7: **Entwicklung der monatlichen Entlastung von Haushalten mit Wohnbauförderdarlehen in Vorarlberg vs. Österreich im Zeitverlauf**

In €/m²



Q: WIFO-Berechnungen.

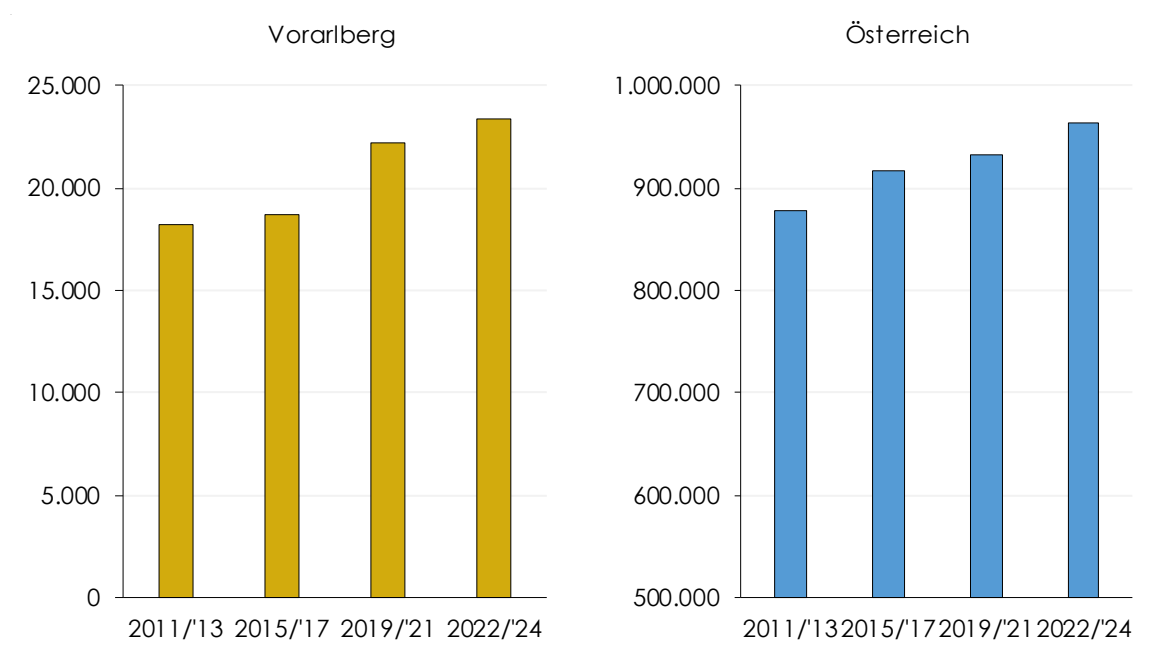
5.3 Sozialer Wohnbau

Wie im Kapitel 2 bereits diskutiert, fließen zusehends mehr Mittel der Objektförderung in Vorarlberg in den Mietwohnungsbau durch gemeinnützige Bauträger. Die Mittelaufwendung macht sich auch im zunehmenden Bestand des sozialen Wohnbaus bemerkbar. So ist der Bestand in Vorarlberg seit 2011/2013 um knapp 30% gewachsen, und damit auch stärker als die nationale Entwicklung. Mit nur 13% aller Haushalte, ist aber der Anteil des sozialen Wohnbaus in Vorarlberg immer noch deutlich geringer als im nationalen Durchschnitt¹⁸. Der Anteil am Gesamtbestand hat in Vorarlberg dennoch leicht zugenommen, wogegen er österreichweit stagniert.

¹⁸ Um zum nationalen Durchschnitt von 24% aufzuschließen, bräuchte es knapp eine Verdoppelung der aktuell 23.000 Einheiten im sozialen Wohnbau in Vorarlberg.

Abbildung 5.8: **Anzahl der Haushalte im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich im Zeitverlauf**

Anzahl

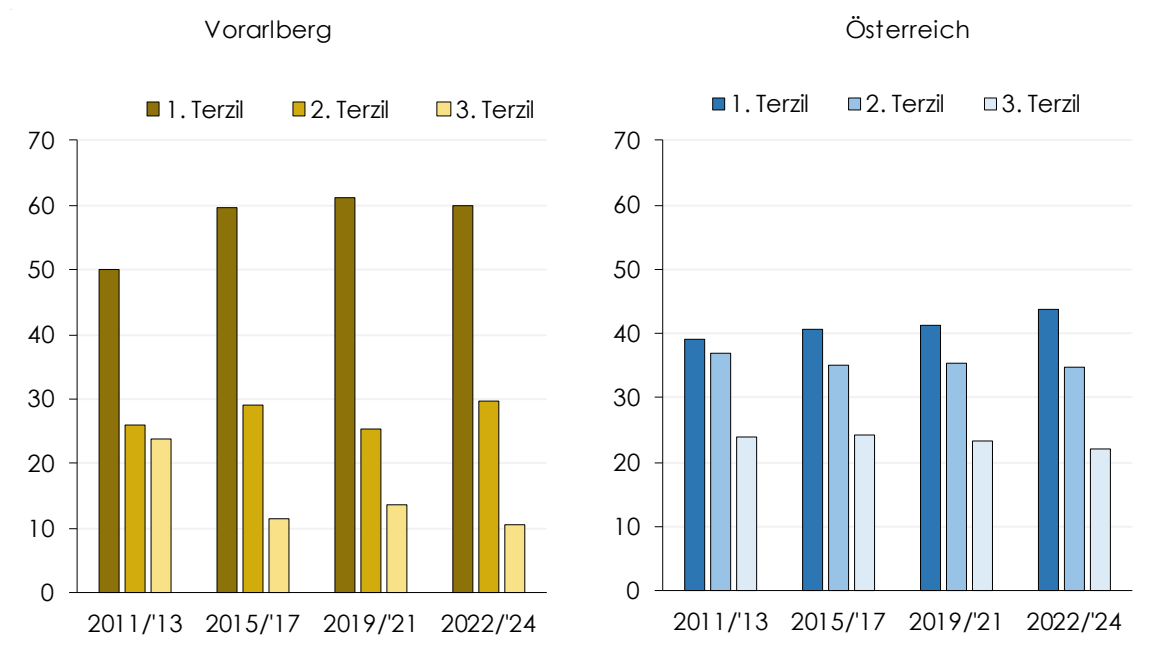


Q: WIFO-Berechnungen.

Was die Verteilungswirkung betrifft, gab es in Vorarlberg eine Zunahme des unteren Einkommensdrittels im sozialen Wohnbau zu beobachten. Verglichen mit dem Niveau von vor 15 Jahren stieg der Anteil von 50% auf ungefähr 60%. Die Veränderung hat dabei bereits Mitte der 2000er Jahre stattgefunden, und ist seither konstant. Der Zuwachs war im Wesentlichen zu Lasten des obersten Einkommensdrittels, welches von 20% auf 10% der begünstigten Haushalte sank.

Abbildung 5.9: **Verteilung der Haushalte im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf**

Anteile, in %

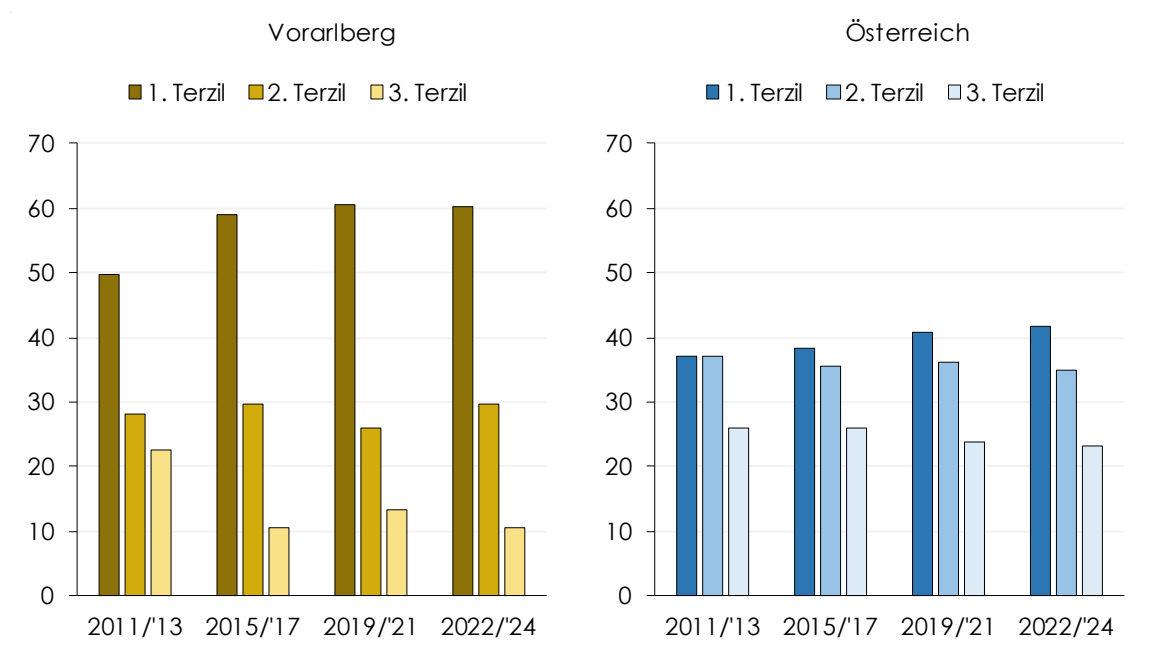


Q: WIFO-Berechnungen.

Ein ähnliches Muster, aber deutlich abgemildert war die Entwicklung in Österreich insgesamt. Hier stieg der Anteil des untersten Einkommensdrittels von 39% auf 43%, liegt damit aber immer noch deutlich unter dem Ausgangswert von Vorarlberg zu Beginn der 2010er Jahre. Österreichweit sanken die Anteile der mittleren als auch der oberen Einkommensdrittel leicht. Insgesamt hat der Unterschied zwischen Vorarlberg und Österreich in der Konzentration von niedrigen Einkommen im sozialen Wohnbau damit zugenommen.

Abbildung 5.10: **Verteilung des Fördervolumens im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf**

Anteile, in %



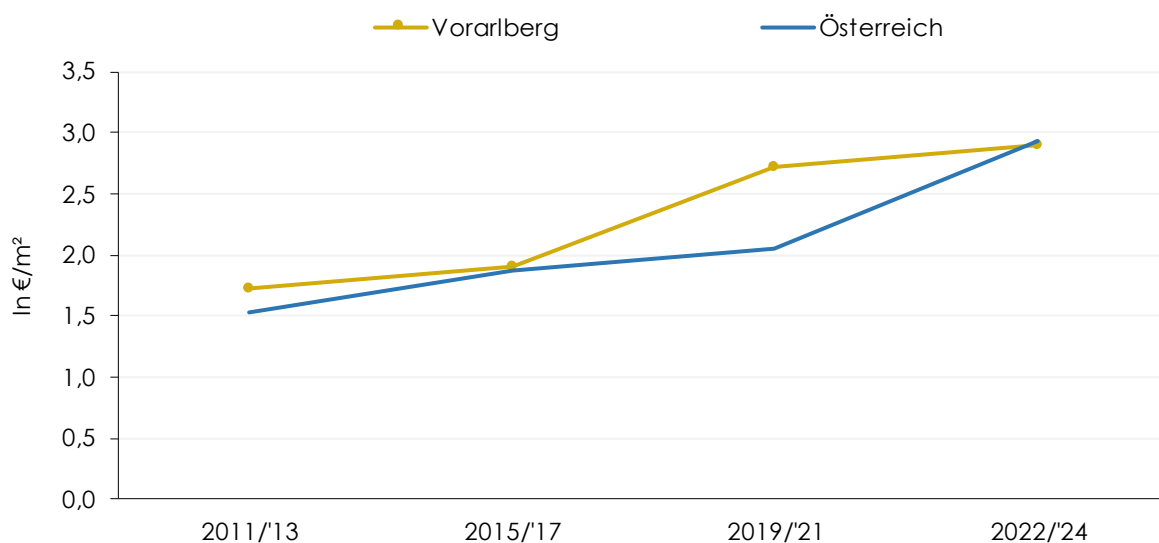
Q: WIFO-Berechnungen.

Nahezu identisch ist das Bild bei zugeflossenen Mietvorteil, d. h. der Mietersparnis gegenüber einer Wohnung zu Marktpreisen. Mit der steigenden Zahl von Haushalten aus dem untersten Einkommensdrittel verschoben sich auch die finanziellen Vorteile aus den Wohnungen in einem ähnlichen Ausmaß. Ein Trend, der auch österreichweit zu finden ist, wenngleich weniger stark ausgeprägt.

Umgerechnet auf die Quadratmeter hat sich die durchschnittliche Mietersparnis seit den Jahren 2011–2013 deutlich gesteigert. Lag der Wert für Vorarlberg damals noch bei rund 1,7 €/m², so betrug der finanzielle Vorteil in den Jahren 2022–2024 rund 2,9 €/m². Österreichweit war eine ähnliche Entwicklung zu beobachten, wenngleich durch das etwas niedrigere Mietniveau die Mietersparnis etwas niedriger ausfällt.

Abbildung 5.11: **Verteilung des monatlichen Mietvorteils im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf**

In €/m²



Q: WIFO-Berechnungen.

Insgesamt zeigt der Zeitvergleich eine deutlich gestiegene Bedeutung des sozialen Wohnbaus – in Vorarlberg sogar etwas stärker als im österreichischen Durchschnitt. So hat der Anteil des sozialen Wohnbaus in Vorarlberg, ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau, überdurchschnittlich stark zugelegt. In Kombination mit dem ebenfalls überdurchschnittlichen Mietvorteil hat sich die finanzielle Entlastung der Haushalte von 2011/2013 bis 2022/2024 fast verdoppelt: von 22 Mio. € auf rund 50 Mio. € pro Jahr.

6. Verteilungswirkung der Wohnbauförderung – Detailanalyse auf Haushaltsebene

Um einen genaueren Überblick über die Verteilungswirkungen der Wohnbauförderung zu bekommen, werden neben der Einkommensverteilung auch bestimmte einzelne Bevölkerungsgruppen betrachtet. Im Folgenden wird erfasst, welche sozialen, darunter vor allem vulnerablen Gruppen, stärker von bestimmten Arten der Wohnbauförderung profitieren und wie sich diese Struktur zwischen Vorarlberg und Österreich auf Bundesebene unterscheidet. Als vulnerable Gruppen werden explizit Gruppen erfasst, die in ihrer Einkommens- und Wohnsituation auf einem ungeforderten Wohnungsmarkt in Engpässe geraten könnten.

Eine umfassende Betrachtung der Verteilungswirkung der Wohnbauförderung braucht – neben einer Betrachtung der Einkommensverteilung – auch eine Untersuchung der Vermögensverteilung von Haushalten. Die Einkommensverteilung, insbesondere nach Steuern, ist bekanntlich deutlich gleichverteilt als das Vermögen. Zudem erfasst eine Betrachtung der Einkommensverteilung mitunter nicht vermögende Haushalte mit niedrigem Einkommen und unterstellt Haushalten mit relativ hohem Einkommen einen hohen Grad an sozialer Absicherung, ungeachtet ihrer tatsächlichen Ersparnisse und anderweitigen Absicherungen, die unter anderem im Vermögen enthalten sind.

6.1 Vulnerable Gruppen

Im Folgenden wird vergleichend die Prävalenz verschiedener soziodemografischer Gruppen sowohl im gematchten Sample als auch unter den Beziehendenhaushalten von Wohnbeihilfe, Wohnbauförderung sowie unter den Bewohner:innen des gemeinnützigen Wohnungsbaus betrachtet. Unter der Kategorie der vulnerablen Gruppen werden verschiedene soziodemografische Merkmale analysiert, die sich entweder auf den Gesamthaushalt oder – bei Einzelcharakteristika – auf die Referenzperson des Mikrozensus, synonym auch Haushaltsvorstand, beziehen.

Der Bezug auf die Referenzperson erfolgt unter anderem deshalb, da diese in der Mehrheit der Fälle den größten Beitrag zur ökonomischen Situation eines Haushalts leistet und die soziodemografischen Merkmale dieser Personen daher besonders ausschlaggebend für den Zugang zur Wohnbauförderung und deren Verteilungswirkungen sind. Betrachtet werden Haushaltsmerkmale in Bezug auf die Haushaltsform, Kinder, Wohnsegment, Alter und Arbeitsstatus. Die Auswahl der Merkmale erfolgt danach, ob sie eine besondere Relevanz für den Zugang zu leistbarem Wohnbau aufweisen:

- Alleinerziehend
- Arbeitslosigkeit
- Nicht-österreichische Staatsbürgerschaft
- Einzelne Altersgruppen
- Bezug der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS)
- Haushalt mit Kindern
- Haushalt mit 3 und mehr Kindern

Zusätzlich werden die Wohnrechtsverhältnisse miteinbezogen. Unterschieden wird zwischen folgenden Wohnsegmenten:

- Sozialer Wohnungsbau
- Private Miete
- Eigentum

Übersicht 6.1 zeigt die Anteile vulnerabler Gruppen an der Gesamtzahl an beobachteten Haushalten für unsere über die Jahre 2022 bis einschließlich 2024 gepoolte Stichprobe. Dabei zeigt sich, dass die Bevölkerung Vorarlbergs soziodemografisch sehr ähnlich zur Bundesbevölkerung zusammensetzt. In Bezug auf den Anteil einzelner Gruppen an der Gesamtbevölkerung gibt es keine größeren Abweichungen vom österreichischen Durchschnitt, die nicht innerhalb der statistischen Unsicherheit liegen.

Sowohl in Österreich als auch regional in Vorarlberg fallen rund 7% der Haushalte unter die Gruppe der Alleinerziehenden. In etwa nur 2% der Fälle ist der Haushaltsvorstand zum Tag der Erhebung arbeitslos¹⁹, ähnlich niedrig ist mit etwa 4% der Anteil der BMS-Beziehenden. Rund jeder fünfte Haushaltsvorstand hat nicht die österreichische Staatsbürgerschaft (VBG: 20%, AT: 17%). Etwas mehr als ein Drittel stellen Haushalte mit Kindern (VBG: 37%, AT: 34%), der Anteil an Haushalten mit 3 oder mehr Kindern ist wiederum relativ niedrig (6%). Ebenfalls im einstelligen Bereich liegt der Anteil sehr junger Haushalte unter 27 Jahren (VBG: 4%, AT: 5%), während in etwa jeder vierte Haushalt in Vorarlberg (VBG: 26%, AT: 27%) einen Haushaltsvorstand im Pensionsalter (65 und älter) aufweist.

¹⁹⁾ Hier ist anzumerken, dass der Anteil der Arbeitslosen hier nicht direkt zu vergleichen ist mit der Arbeitslosenquote, die in den Jahren unwesentlich höher liegt, da beiden Begriffen unterschiedliche Definitionen und Berechnungen obliegen. In dieser Studie wird nur zum jeweiligen Zeitpunkt der Arbeitsstatus der Referenzperson des Haushalts aus dem Mikrozensus erfasst. Auch wird der Anteil arbeitsloser Referenzpersonen in Vergleich zur Gesamtanzahl an Haushalten gesetzt, während in der Berechnung der Arbeitslosenquote die Anzahl der arbeitslos gemeldeten und vorgemerkten in Referenz zur Summe der arbeitslos gemeldeten und unselbstständig Beschäftigten gesetzt wird.

Übersicht 6.1: **Anteile ausgewählter Gruppen an den Gesamthaushalten in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024**

	Vorarlberg	Österreich
	Anteil in %	
Soziodemografische Gruppe		
Alleinerziehend	7	7
Arbeitslos	2	2
Ausländische Staatsangehörigkeit	20	17
Haushaltsvorstand unter 27 Jahre	4	5
Haushaltsvorstand unter 35 Jahre	17	17
Haushaltsvorstand unter 45 Jahre	34	34
Haushaltsvorstand unter 55 Jahre	53	52
Haushaltsvorstand 65 Jahre und älter	26	27
Einpersonenhaushalt	29	30
Haushalt mit BMS-Bezug	4	4
Haushalte mit Kindern	37	34
Haushalte mit 3 und mehr Kindern	6	5
Wohnrechtsverhältnis		
Sozialer Wohnbau	13	24
Private Miete	22	19
Eigentum	56	48

Q: WIFO-Berechnungen.

Unterschiede zwischen Vorarlberg und den anderen Bundesländern finden sich stattdessen eher in den Wohnverhältnissen: Wie in den Vorkapiteln bereits diskutiert, wohnen lediglich 13% der Haushalte in Vorarlberg im sozialen Wohnbau. Österreichweit liegt dieser Anteil bei 24%. Der Anteil der privaten Hauptmiete ist mit 22% sehr ähnlich zum österreichischen Durchschnitt (19%), dafür ist der Eigentumsanteil deutlich höher. In Vorarlberg leben mehr als die Hälfte der Haushalte (56%) der Haushalte im Eigentum gegenüber 48% in Österreich. Damit ist das selbstgenutzte Eigentum das dominierende Wohnsegment in Vorarlberg, die Rolle des sozialen Wohnungsbaus aber vergleichsweise gering, und unter dem Anteil der privaten Miete.

6.1.1 Wohnbeihilfe

Übersicht 6.2 zeigt den Anteil der Beziehendenhaushalte, das Auszahlungsvolumen, und den Förderbetrag pro Quadratmeter der Wohnbeihilfe für die vulnerablen Gruppen. Im Folgenden wird vorwiegend der Anteil an Haushalten mit Wohnbeihilfebezug analysiert, und punktuell mit den Auszahlungsbeträgen ergänzt.

Vergleicht man Vorarlberg mit dem österreichischen Schnitt, ist vor allem auffällig, dass es keine größeren Abweichungen gibt: Der Anteil vulnerabler Gruppen unter den Wohnbeihilfebeziehenden ist in Vorarlberg grundsätzlich ähnlich verteilt wie im Bundesdurchschnitt. Außerdem spiegeln die Anteile einzelner Bevölkerungsgruppen unter den Wohnbeihilfebeziehenden

weitgehend ihre jeweiligen Anteile an der Gesamtbevölkerung wider. Nur in wenigen Fällen beziehen bestimmte Gruppen häufiger Wohnbeihilfe, als es aufgrund der Bevölkerungszusammensetzung zu erwarten wäre. Tritt eine solche Überrepräsentation auf, zeigt sie sich sowohl in Vorarlberg als auch in anderen Bundesländern. Ähnliches gilt für die Verteilung des Auszahlungsvolumens: Jede Gruppe erhält in etwa jenen Anteil an der Wohnbeihilfe, der ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung entspricht – sowohl in Vorarlberg als auch österreichweit.

Übersicht 6.2: Anteile ausgewählter Gruppen mit Wohnbeihilfebezug in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024

Soziodemografische Gruppe	Haushalte		Fördervolumen		Förderhöhe	
	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich
	Anteil in %	Anteil in %	Anteil in %	Anteil in %	In €/m ²	In €/m ²
Alleinerziehend	8	9	9	9	4,1	2,8
Arbeitslos	4	7	3	6	4,3	3,4
Ausl. Staatsangehörigkeit	34	26	34	26	4,7	3,6
Haushaltsvorstand unter 27 Jahre	5	6	5	6	4,8	3,8
Haushaltsvorstand unter 35 Jahre	20	19	20	19	4,8	3,4
Haushaltsvorstand unter 45 Jahre	39	35	40	36	4,5	3,2
Haushaltsvorstand unter 55 Jahre	53	51	55	53	4,5	3,2
Haushaltsvorstand 65 Jahre und älter	28	29	28	29	4,4	3,2
Einpersonenhaushalt	32	33	31	33	4,5	3,3
Haushalt mit BMS-Bezug	30	26	34	26	5,3	3,5
Haushalte mit Kindern	28	27	30	29	3,6	2,6
Haushalte mit 3 und mehr Kindern	5	5	6	6	3,3	2,6
Wohnrechtsverhältnis						
Sozialer Wohnbau	51	62	52	62	5,0	3,2
Private Miete	37	25	36	25	4,3	3,3
Eigentum	3	10	1	10	1,3	1,8

Q: WIFO-Berechnungen.

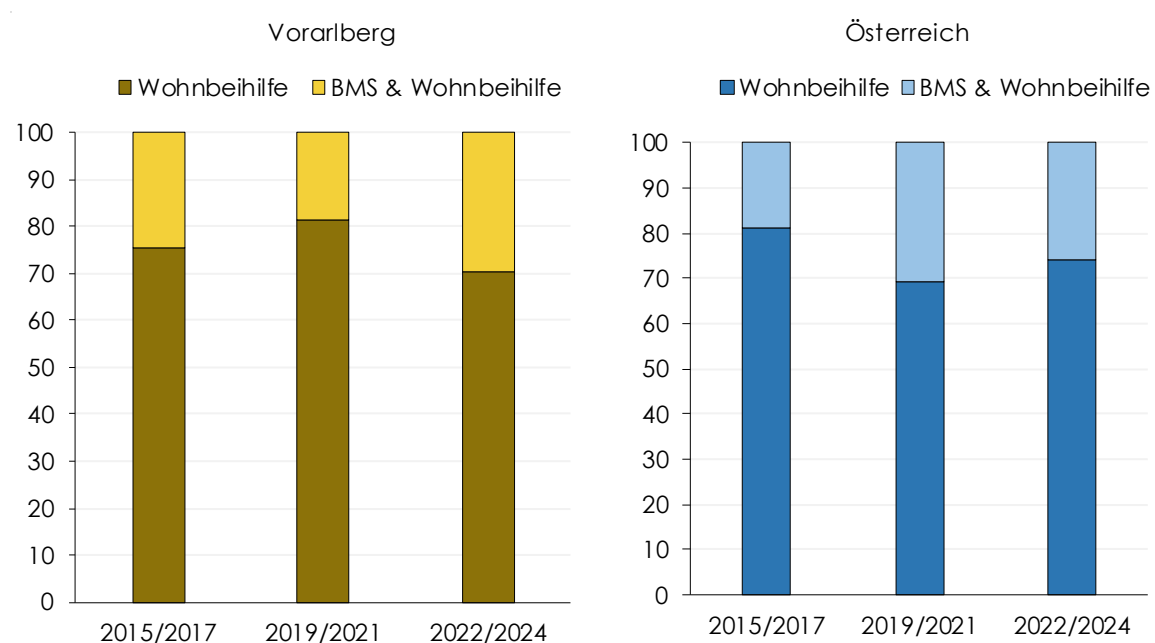
Grundsätzlich werden in Vorarlberg Haushalte mit Kindern seltener durch Wohnbeihilfe (27%) gefördert, als es anhand ihres Anteils an der Gesamtbevölkerung (37%) anzunehmen wäre. Ähnlich verhält es sich auf nationaler Ebene.

Der Anteil an Haushalten, dessen Referenzperson eine ausländische Staatsangehörigkeit hat, ist unter den Wohnbeihilfebeziehenden in Vorarlberg mit 34% etwas höher als im Bundesschnitt (26%). Da die Wohnbeihilfe grundsätzlich an Haushalte mit eher niedrigem Einkommen ausbezahlt wird, ergibt sich auch bei den Haushalten mit einer arbeitslosen Referenzperson eine marginal höhere Überlappung als im Bevölkerungsschnitt. Rund 4% der wohnbeihilfebeziehenden Haushaltsvorstände in Vorarlberg geben an, arbeitslos zu sein. In Österreich ergibt sich ein Anteil von 7%. Beide Anteile sind etwas höher als in der Gesamtbevölkerung (jeweils 2% in Vorarlberg und im österreichischen Durchschnitt). Stärker ausgeprägt ist der gemeinsame Bezug von BMS-Leistungen und Wohnbeihilfe: Rund 30% der Haushalte in Vorarlberg, die Wohnbeihilfe be-

ziehen, sind in unserem gematchten Datensatz auch im BMS-Bezug. Im Bundesschnitt sind in etwa ein Viertel der Haushalte in der Wohnbeihilfe gleichzeitig im BMS (26%).

Abbildung 6.1: **Entwicklung der Bezieher:innen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) unter den Wohnbeihilfebeziehenden über die Zeit**

Anzahl der Haushalte



Q: WIFO-Berechnungen. – BMS: Bedarfsorientierte Mindestsicherung.

Über die Zeit hat sich sowohl in Vorarlberg als auch im Länderschnitt die Überlappung zwischen Bedarfsorientierter Mindestsicherung (BMS) und Wohnbeihilfe erhöht (Abbildung 6.1). Die Abbildung zeigt den Anteil der Haushalte mit Wohnbeihilfebezug sowie den jeweiligen Anteil jener Haushalte, die zusätzlich BMS-Leistungen beziehen.

In Vorarlberg ist die Zahl der Haushalte mit Wohnbeihilfebezug zwischen den Zeiträumen 2015–2017 und 2022–2024 um mehr als 50% gestiegen (von rund 5.500 auf etwa 8.500 Haushalte). Im selben Zeitraum hat sich die Zahl der Haushalte, die gleichzeitig BMS und Wohnbeihilfe beziehen, nahezu verdoppelt. Österreichweit fiel der Zuwachs beim gleichzeitigen Bezug beider Leistungen mit rund 40% deutlich geringer aus, während sich die Gesamtzahl der Wohnbeihilfe-Haushalte dort kaum veränderte (+2%).

Während die Zahl der Wohnbeihilfe-Haushalte über die Zeit stärkeren Schwankungen unterliegt, steigt die Zahl der Haushalte mit gleichzeitigem Bezug von BMS und Wohnbeihilfe vergleichsweise kontinuierlich an. In Vorarlberg liegt ihr Anteil an allen Wohnbeihilfe-Haushalten seit mehreren Jahren über dem Bundesdurchschnitt und nimmt zudem stärker zu im Österreichertrend.

Markantere Unterschiede bei der Verteilung der Wohnbeihilfe zeigen sich nach Wohnsegment. In Vorarlberg lebt rund die Hälfte der Haushalte mit Wohnbeihilfebezug im sozialen Wohnbau

(51%). Gleichzeitig wohnt ein relativ hoher Anteil der Haushalte, die durch Wohnbeihilfe unterstützt werden, in der privaten Miete (37%), was deutlich höher ist als auf nationaler Ebene. Im österreichischen Durchschnitt entfällt ein deutlich größerer Anteil der Wohnbeihilfehaushalte auf den sozialen Wohnbau (62%), während nur etwa ein Viertel der Haushalte in der Wohnbeihilfe in der privaten Miete lebt (25%). Diese Unterschiede verweisen auf die unterschiedliche Verfügbarkeit von sozialem Wohnbau: Ein geringerer Bestand an Sozialwohnungen führt dazu, dass einkommensschwache Haushalte seltener in den gemeinnützigen Wohnungsbau ausweichen können und häufiger in der privaten Miete verbleiben. Entsprechend ist der Anteil der Wohnbeihilfebeziehenden in der Privatmiete in Vorarlberg höher.

Ein ähnliches Muster zeigt sich bei Betrachtung des Auszahlungsvolumens der Wohnbeihilfe nach Wohnsegmenten. In Vorarlberg fließt der Großteil der Wohnbeihilfezahlungen in den sozialen Wohnbau (52%). Mit rund 36% wird jedoch mehr als ein Drittel der Mittel zur Unterstützung von Haushalten in der privaten Miete eingesetzt. Im österreichischen Durchschnitt entfällt hingegen lediglich rund ein Viertel des Auszahlungsvolumens auf private Mietverhältnisse (25%). Wie nachfolgend noch diskutiert, ist der hohe Anteil im privaten Wohnbau deshalb problematisch, weil hier die Gefahr einer preistreibenden Wirkung der Wohnbeihilfe am größten ist.

Eine Betrachtung der Wohnbeihilfe pro Quadratmeter Wohnfläche zeigt, dass die Förderung die Haushalte spürbar entlastet. Je nach Gruppe ergibt sich eine Entlastung von bis zu 5,3 €/m²; im Durchschnitt liegt sie bei etwas über 4 €/m². In Vorarlberg fällt der Förderbetrag pro Quadratmeter für nahezu alle vulnerablen Gruppen um rund einen Euro höher aus als im österreichischen Durchschnitt.

Nach Wohnsegmenten differenziert zeigt sich, dass Haushalte im sozialen Wohnbau in Vorarlberg mit rund 5,0 €/m² etwas stärker entlastet werden als Haushalte in der privaten Miete (4,3 €/m²). Noch stärker ausgeprägt ist jedoch der Unterschied zum nationalen Wert: Haushalte im sozialen Wohnbau in Vorarlberg werden pro Quadratmeter um knapp 2 € stärker entlastet als im Bundesschnitt (VBG: 5,0 €; AT: 3,2 €). In der privaten Miete bemisst sich der Unterschied zum österreichischen Schnitt auf rund einen Euro (AT: 3,3 €). Von ähnlich hohen Förderbeträgen wie im sozialen Wohnungsbau profitieren Haushalte im BMS-Bezug (VBG: 5,3 €; AT: 3,5 €).

6.1.2 Eigentumsförderung (Darlehen)

Bei der Betrachtung der Eigentumsförderung nach vulnerablen Gruppen, dargestellt in Übersicht 6.3, ergibt sich ein eher gegenteiliges Bild zur Wohnbeihilfe: Bevölkerungsgruppen, die gegenüber der Gesamtbevölkerung etwas öfter Wohnbeihilfe beziehen, sind in der Eigentumsförderung deutlich seltener vertreten, was primär mit den niedrigeren Einkommen zusammenhängt. Dabei zeigen sich die deutlichsten Unterschiede nicht zwischen Vorarlberg und Österreich insgesamt, sondern innerhalb Vorarlbergs zwischen den Gruppen selbst. Die Anteile am gesamten Auszahlungsvolumen verlaufen parallel zum Anteil der Haushalte. Bei der Interpretation der Zahlen ist zu beachten, dass es sich dabei nicht um Neuvergaben handelt, sondern Haushalte gefragt wurden, ob sie zum Zeitpunkt der Befragung ein offenes Wohnbauförderdarlehen haben.

Übersicht 6.3: Anteile ausgewählter Gruppen mit Eigentumsförderung in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024

	Haushalte		Fördervolumen		Förderhöhe	
	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich
	Anteil in %		Anteil in %		In €/m ²	
Soziodemografische Gruppe						
Alleinerziehend	6	7	6	7	0,6	0,5
Arbeitslos	1	1	1	1	0,8	0,6
Ausl. Staatsangehörigkeit	8	9	8	8	0,8	0,6
Haushaltsvorstand unter 27 Jahre	3	3	3	3	1,1	0,7
Haushaltsvorstand unter 35 Jahre	14	13	15	14	1,0	0,6
Haushaltsvorstand unter 45 Jahre	38	35	42	37	0,8	0,5
Haushaltsvorstand unter 55 Jahre	63	60	66	62	0,7	0,5
Haushaltsvorstand 65 Jahre und älter	16	17	13	16	0,5	0,5
Einpersonenhaushalt	17	18	14	17	0,6	0,5
Haushalt mit BMS-Bezug	4	1	8	2	1,2	0,7
Haushalte mit Kindern	53	53	55	56	0,6	0,5
Haushalte mit 3 und mehr Kindern	8	8	8	9	0,6	0,4
Wohnrechtsverhältnis						
Sozialer Wohnbau	0	7	0	4	0,0	0,3
Private Miete	0	0	0	0	0,0	0,0
Eigentum	100	93	100	96	0,7	0,5

Q: WIFO-Berechnungen.

Besonders häufig gefördert werden in Vorarlberg Haushalte mit Kindern. Diese stellen mit 53% die Mehrheit der geförderten Haushalte und erhalten auch über die Hälfte der gesamten Auszahlungssumme (55%). Ähnlich verhält es sich in den anderen Bundesländern.

Sowohl in Vorarlberg als auch im Rest von Österreich ist zudem die Altersstruktur der geförderten Haushalte etwas jünger als im gesellschaftlichen Schnitt: Knapp zwei Drittel (63%) der Wohnbaugeforderten Referenzpersonen sind unter 55 Jahre alt (AT: 60%), 38% sind unter 45, (AT: 35%). Der Anteil junger Haushalte unter 35 Jahren ist hingegen relativ unauffällig gegenüber dem Gesamtanteil an der Bevölkerung (VBG: 14%, AT: 13%). Hinzu kommen noch Haushalte in der Altersgruppe über 65 Jahre, wo in Vorarlberg 16%, und Österreichweit 17% zum Zeitpunkt der Befragung ein offenes Wohnbauförderdarlehen hatten.

Unter den Geförderten sind Haushaltsvorstände ohne österreichische Staatsbürgerschaft gegenüber ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung (20%) mit rund 8% vergleichsweise selten vertreten. Dies ist sowohl in Vorarlberg als auch insgesamt in Österreich der Fall (8%).

Äquivalisiert man die Zinsersparnis durch vergünstigte Landesdarlehen auf eine monatliche Ersparnis pro Quadratmeter Wohnfläche, fällt einerseits auf, dass die Förderung im Darlehensbereich geringer ausfällt als in der Wohnbeihilfe. Die Wohnkosten sinken im Schnitt um rund 1 €/m². Damit fällt die Förderhöhe pro Quadratmeter in Vorarlberg in etwa gleich zum gesamten Bundesgebiet aus. Zudem sind die Förderhöhen durch Landesdarlehen über die Bevölkerungsgruppen hinweg in ähnlicher Höhe zu anderen Bundesländern. Jüngere Haushalte bekommen

mit 1,40 €/m² etwas höhere Förderbeträge als ältere Haushalte aus bestehenden Darlehen (0,77 €/m²). Dies dürfte auch damit zusammenhängen, dass bei jüngeren Haushalten öfter größere Neubaudarlehen vorliegen, wogegen bei älteren Haushalten häufiger niedrigere Sanierungsdarlehen bestehen. Die meisten vulnerablen Gruppen werden mit Beträgen etwas über oder etwas unter 1 €/m² gefördert.

6.1.3 Sozialer Wohnbau

Grundsätzlich ist der soziale Wohnbau in Vorarlberg von überdurchschnittlich hohen Anteilen einkommensschwacher und vulnerabler Haushaltstypen gekennzeichnet: Familien, darunter Alleinerziehende, sowie Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft wohnen öfter im sozialen Wohnbau als im Rest Österreichs, Einzelhaushalte sind seltener vertreten.

Übersicht 6.4: **Anteile ausgewählter Gruppen im sozialen Wohnbau in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024**

Soziodemografische Gruppe	Haushalte		Fördervolumen		Förderhöhe	
	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich
	Anteil in %		Anteil in %		In €/m ² pro Monat	
Alleinerziehend	14	10	14	9	2,7	2,5
Arbeitslos	4	6	3	4	2,7	2,8
Ausl. Staatsangehörigkeit	30	18	26	17	2,4	2,4
Haushaltsvorstand unter 27 Jahre	4	6	3	5	2,7	2,7
Haushaltsvorstand unter 35 Jahre	22	19	16	18	2,6	2,7
Haushaltsvorstand unter 45 Jahre	44	36	34	35	2,6	2,7
Haushaltsvorstand unter 55 Jahre	62	55	49	51	2,5	2,7
Haushaltsvorstand 65 Jahre und älter	21	27	27	29	3,4	3,5
Einpersonenhaushalt	23	31	29	32	3,4	3,4
Haushalt mit BMS-Bezug	10	6	15	7	3,0	3,2
Haushalte mit Kindern	46	31	41	30	2,4	2,4
Haushalte mit 3 und mehr Kindern	10	6	7	5	2,1	1,9

Q: WIFO-Berechnungen.

Übersicht 6.4 zeigt, wie viel Prozent der Haushalte im sozialen Wohnbau einer bestimmten vulnerablen Gruppe zugehören. Der soziale Wohnbau in Vorarlberg ist stärker auf Familien ausgerichtet als in anderen Bundesländern: Haushalte mit Kindern machen insgesamt 46% der Bewohner:innen von gemeinnützigen Wohnungen in Vorarlberg aus, was im Vergleich zu Österreich insgesamt einen deutlichen Unterschied von 15 Prozentpunkten darstellt. Besonders kinderreiche Familien sind mit 10% ebenfalls etwas häufiger vertreten als im Bundesdurchschnitt, wo dieser Anteil bei 6% liegt. Auch Alleinerziehende profitieren stärker vom sozialen Wohnungsbau: In Vorarlberg sind rund 14% der Haushalte im gemeinnützigen Wohnungsbau Alleinerziehende. Damit ist der Anteil der Alleinerziehenden ungefähr doppelt so hoch wie in der Vorarlberger Gesamtbevölkerung. Ausgehend von der Förderung von Familien, ist auch die Altersstruktur der Bewohner:innen etwas jünger als im österreichischen Durchschnitt. Gerade

Haushalte im mittleren Alter sind häufiger vertreten, während ältere Haushalte seltener im sozialen Wohnbau leben als in anderen Bundesländern (VBG: 21%, AT: 27%).

Demgegenüber sind insbesondere junge oder ältere Einzelhaushalte mit einem Anteil von 23% in Vorarlberg eher unterproportional gegenüber ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung vertreten. Im Bundesschnitt macht diese Gruppe fast ein Drittel (31%) der Bewohner:innen im sozialen Wohnbau aus.

Durch den sozialen Wohnbau gefördert werden auch Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft: Rund 30% der Vorarlberger Referenzpersonen im sozialen Wohnbau geben an, keine österreichische Staatsbürgerschaft zu haben, was über ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt (20%). In Österreich insgesamt ist der Anteil an ausländischen Staatsbürger:innen²⁰ im sozialen Wohnbau (18%) nicht höher als an der Gesamtbevölkerung (17%).

BMS-Bezieher:innen sind in Vorarlberg mit einem Anteil von 10% etwas häufiger vertreten als in der Gesamtbevölkerung (AT: 6%). Dies entspricht grob dem gesamtösterreichischen Muster (BMS-Bezieher:innen im sozialen Wohnbau 6%, BMS-Bezieher:innen insgesamt: 4%).

Betrachtet man sowohl die Fördervolumina als auch die Entlastung der Wohnkosten pro Quadratmeter, zeigt sich eine weitgehende Homogenität zwischen den vulnerablen Gruppen sowie zwischen den Bundesländern. Die Förderhöhe variiert zwischen den Gruppen grundsätzlich nur geringfügig und liegt zwischen 2,1 €/m² für Familien mit 3 oder mehr Kindern und 3,4 €/m² für Einpersonenhaushalte und ältere Haushalte. Entsprechend sind die Fördervolumina für ältere Haushalte (27%) und Haushalte im BMS-Bezug (15%) etwas höher als ihr Anteil im sozialen Wohnungsbau.

6.2 Wohnbauförderung und Vermögen

Um ein besonders umfassendes Bild der Verteilungswirkung der Wohnbauförderung zu erhalten, werden ergänzend zu den bereits analysierten Einkommensterzilen in diesem Abschnitt nun die Verteilung auf Vermögensgruppen betrachtet. Dabei werden sowohl die Verteilung der Haushalte nach äquivalisierten Vermögensdrifteln als auch die Verteilung der gesamten Fördervolumina sowie der Förderhöhen pro Quadratmeter analysiert.

Zum besseren Verständnis der Ergebnisse wird zunächst die allgemeine Vermögenssituation Vorarlbergs im Vergleich zu Österreich dargestellt. Das linke Panel in Abbildung 6.2 zeigt die durchschnittliche Vermögensposition²¹ der Haushalte in Vorarlberg und Österreich. Sowohl in Vorarlberg als auch im österreichischen Schnitt macht das Eigenheim den größten Anteil am Vermögen aus, wobei der Wert des Eigenheims in Vorarlberg grundsätzlich höher ist als in den übrigen Bundesländern. Auch der Wert sonstiger Immobilien sowie anderer Vermögensbestandteile liegt über dem Niveau der anderen Bundesländer.

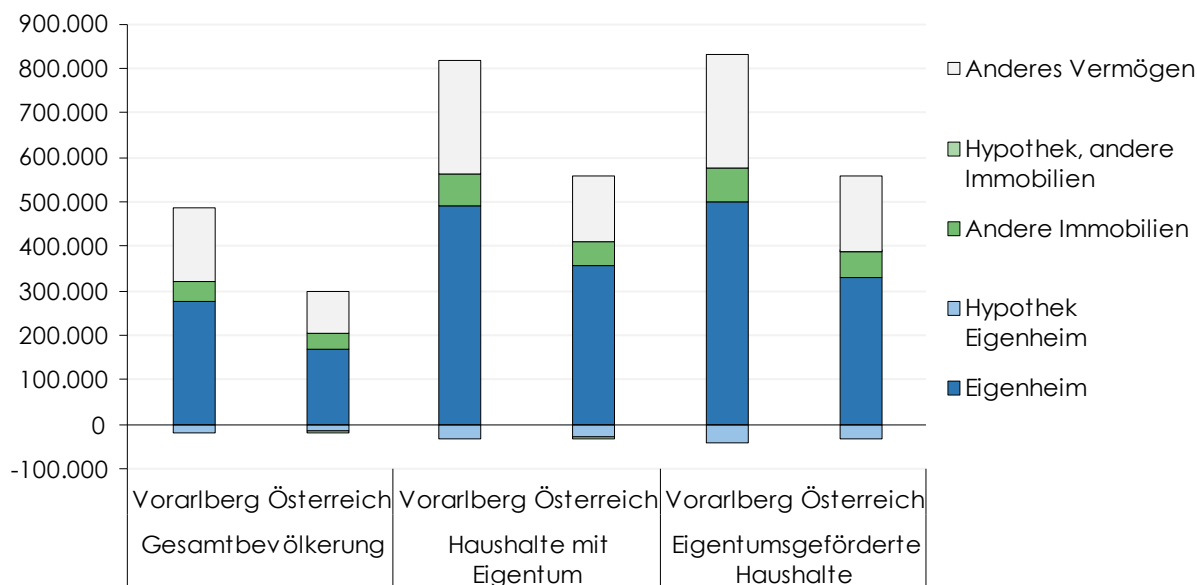
²⁰ Ausgehend vom Haushaltsvorstand.

²¹ Zum Vergleich sind im Appendix Abbildung A 1 die dazugehörigen Medianwerte dargestellt.

Zum Vergleich sind die Vermögenspositionen von Haushalten im selbstgenutzten Eigentum (mittleres Panel) und von Haushalten mit Wohnbauförderdarlehen (rechtes Panel) dargestellt. Insgesamt sind Eigentümer:innen wie auch Darlehensbezieher:innen in Vorarlberg damit vermögender als im Österreichdurchschnitt. Dies ist nicht nur auf einen höheren Wert des Eigenheims zurückzuführen, sondern auf eine insgesamt stärkere Vermögensposition. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung verfügen eigentums- und darlehensgeförderte Haushalte über ein höheres Immobilienvermögen, wobei dieses nicht ausschließlich den Hauptwohnsitz umfasst, sondern auch weiteres Immobilienvermögen einschließt. Auch das sonstige Vermögen liegt über jenem der Gesamtbevölkerung. Insgesamt zeigt der Vergleich des mittleren und des rechten Panels, dass Haushalte, die ein Landesdarlehen beziehen, grundsätzlich in ihrer Vermögensstruktur sehr ähnlich dem Schnitt der Eigentümer:innen sind. Die Vermögensposition liegt nur leicht unter Eigentümer:innen insgesamt, dies ist sowohl für Vorarlberg als auch im österreichischen Schnitt der Fall. In der Folge sind sowohl das Brutto- als auch das Nettovermögen von Vorarlberger Haushalten mit Landesdarlehen im Durchschnitt um rund 200.000 € höher als jenes der Darlehensbeziehenden im österreichischen Durchschnitt. Insgesamt weist die Vorarlberger Bevölkerung ein höheres Vermögensniveau auf, das das Brutto- und Nettovermögen österreichischer Haushalte um mehr als 100.000 € übersteigt.

Abbildung 6.2: **Durchschnittliche Vermögensposition der Haushalte in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024**

In €



Q: WIFO-Berechnungen.

In Übersicht 6.5 sind die entsprechenden Anteile der Vorarlberger Haushalte im gematchten Datensatz, die jeweils einem österreichischen Vermögensterzil zugeordnet sind, dargestellt. Nachdem die Durchschnittsvermögen in Vorarlberg, getrieben durch die hohen Immobilienwerte, deutlich höher liegen als Österreichweit, ergibt sich auch ein höherer Anteil vermögenger Haushalte: Rund die Hälfte der Haushalte in Vorarlberg gehört zum obersten Drittel der österreichischen äquivalisierten Vermögensverteilung (49%). Die verbleibende Hälfte verteilt sich annähernd gleichmäßig auf die beiden unteren Drittel (1. Terzil: 26%, 2. Terzil: 25%). Auswertungen im Originaldatensatz HFCS zeigen für andere westliche Bundesländer (Tirol und Salzburg) ein sehr ähnliches Bild wie für Vorarlberg.²²

Während Immobilien zwar auch österreichweit die wichtigste Vermögenskomponente der Haushalte darstellen, reicht aufgrund der hohen Immobilienbewertungen häufig bereits das Vorhandensein von Eigentum in Vorarlberg aus, um Haushalte in das oberste Vermögensterzil einzuordnen. Dadurch überschreiten Haushalte in Vorarlberg rasch die (äquivalisierten) Terzilgrenzen²³.

Übersicht 6.5: **Verteilung der Vermögensterzile in Vorarlberg, Durchschnitt 2022–2024**

	Vorarlberg	Österreich
	Anteil in %	
1. Terzil	26	33
2. Terzil	25	33
3. Terzil	49	33
Insgesamt	100	100

Q: WIFO-Berechnungen. – Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen.

Betrachtet man die Verteilungswirkung der einzelnen Schienen der Wohnbauförderung nach Vermögen, ergibt sich weitestgehend ein komplementäres Bild zum Einkommen. Hinzuweisen ist aufgrund der kleinen Stichprobengröße für das Vermögen der Haushalte im Originaldatensatz, dass die Daten gerade auf regionaler Ebene eher qualitativ als exakt quantitativ zu interpretieren sind, da mitunter im Originaldatensatz nur wenige tatsächliche Wohnbeihilfeempfänger:innen für das Land Vorarlberg vorhanden sein könnten. Die stärkere Zielgerichtetheit der Wohnbeihilfe auf das unterste Einkommensdrittel spiegelt sich weitestgehend auch in der Vermögensverteilung wider. Wie Übersicht 6.6 zeigt, sind die meisten Wohnbeihilfeempfangenden den untersten Dritteln der österreichischen Vermögensverteilung zuzuordnen. Ein ähnliches Muster zeigt sich im Bundesdurchschnitt. Entsprechend entfällt auch über die Hälfte der gesamten Wohnbeihilfezahlungen (58%) auf das unterste äquivalisierte Vermögensdrittel.

²²) An dieser Stelle sei angemerkt, dass bei der Einkommensverteilung keine derart starken Unterschiede zwischen Vorarlberg und Österreich bestehen. Die Anteile Vorarlbergs in den drei Einkommenssterzilen liegen bis auf wenige Prozentpunkte an der nationalen Drittelung (Anhang Übersicht A 3).

²³) Die Terzilsgrenzen für die äquivalisierten Nettovermögen lagen in aktuellen Jahren bei knapp über 20.000 € (Übergang 1. auf 2. Vermögensterzil) und bei 200.000 € (Übergang vom 2. auf 3. Vermögensterzil)

Die Verteilungswirkung des sozialen Wohnbaus wiederum ähnelt der Verteilungswirkung im Rest des Landes. Im sozialen Wohnbau wohnen mehrheitlich Haushalte mit einem eher geringen Vermögen (1. Terzil: 54%). In Österreich ist die Dimension ähnlich (1. Terzil: 59%). Grundsätzlich profitiert in Österreich die mittlere Vermögensschicht anteilmäßig (Haushaltsanteil: 36%, Förderanteil: 33%) etwas stärker als in Vorarlberg (Haushaltsanteil: 26%, Förderanteil: 20%). Somit ist der soziale Wohnungsbau in Vorarlberg tendenziell stärker auf untere Vermögensschichten ausgerichtet.

Für die Eigentumsförderung ergibt sich hingegen ein gegensätzliches Bild: Da der Erhalt von Landesdarlehen unmittelbar an Eigentum gebunden und Eigentum in Vorarlberg grundsätzlich höher bewertet ist als im österreichischen Schnitt, ziehen automatisch fast alle Haushalte in das oberste äquivalisierte Vermögensterzil. Dies ist insbesondere dadurch gegeben, dass der Datenbestand keine Informationen über die Vermögenssituation eines Haushaltes vor dem Darlehensbezug, sondern danach gibt. Sobald Haushalte in Vorarlberg im selbstgenutzten Eigentum leben, mit Wohnbauförderdarlehen oder ohne, gehören sie großteils zum obersten Vermögensdrittel in Österreich. Im Bundesdurchschnitt profitieren von Wohnbauförderdarlehen auch stärker Haushalte der mittleren Vermögensschicht (36%), was umgekehrt den Anteil des vermögendsten Drittels an der Förderung reduziert (59%).

Übersicht 6.6: **Wohnbauförderung und Vermögen in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024**

	Haushalte		Fördervolumen		Förderhöhe / Zinsvorteil	
	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich
	Anteil in %		Anteil in %		In €/m² pro Monat	
Wohnbeihilfe						
1. Terzil	47	58	46	57	4,8	3,2
2. Terzil	46	32	49	33	4,6	3,1
3. Terzil	7	10	6	10	3,1	2,3
Eigentumsförderung (Darlehen)						
1. Terzil	0	6	0	3	0,0	0,3
2. Terzil	2	36	2	33	0,5	0,5
3. Terzil	98	59	98	63	0,7	0,5
Sozialer Wohnbau						
1. Terzil	54	59	55	64	2,9	3,0
2. Terzil	36	33	33	30	2,8	2,9
3. Terzil	10	8	12	5	3,1	3,0

Q: WIFO-Berechnungen.

7. Gesamtbetrachtung und Finanzierung

Die vorangegangenen Kapitel haben sich im Detail mit den einzelnen Förderschienen der Wohnbauförderung auseinandergesetzt. Um die Vielzahl an Ergebnissen etwas zu kondensieren und eine systemische Sicht auf die Vorarlberger Wohnbauförderung zu erhalten, werden in diesem Kapitel einige Kernaspekte zusammengetragen und aggregiert.

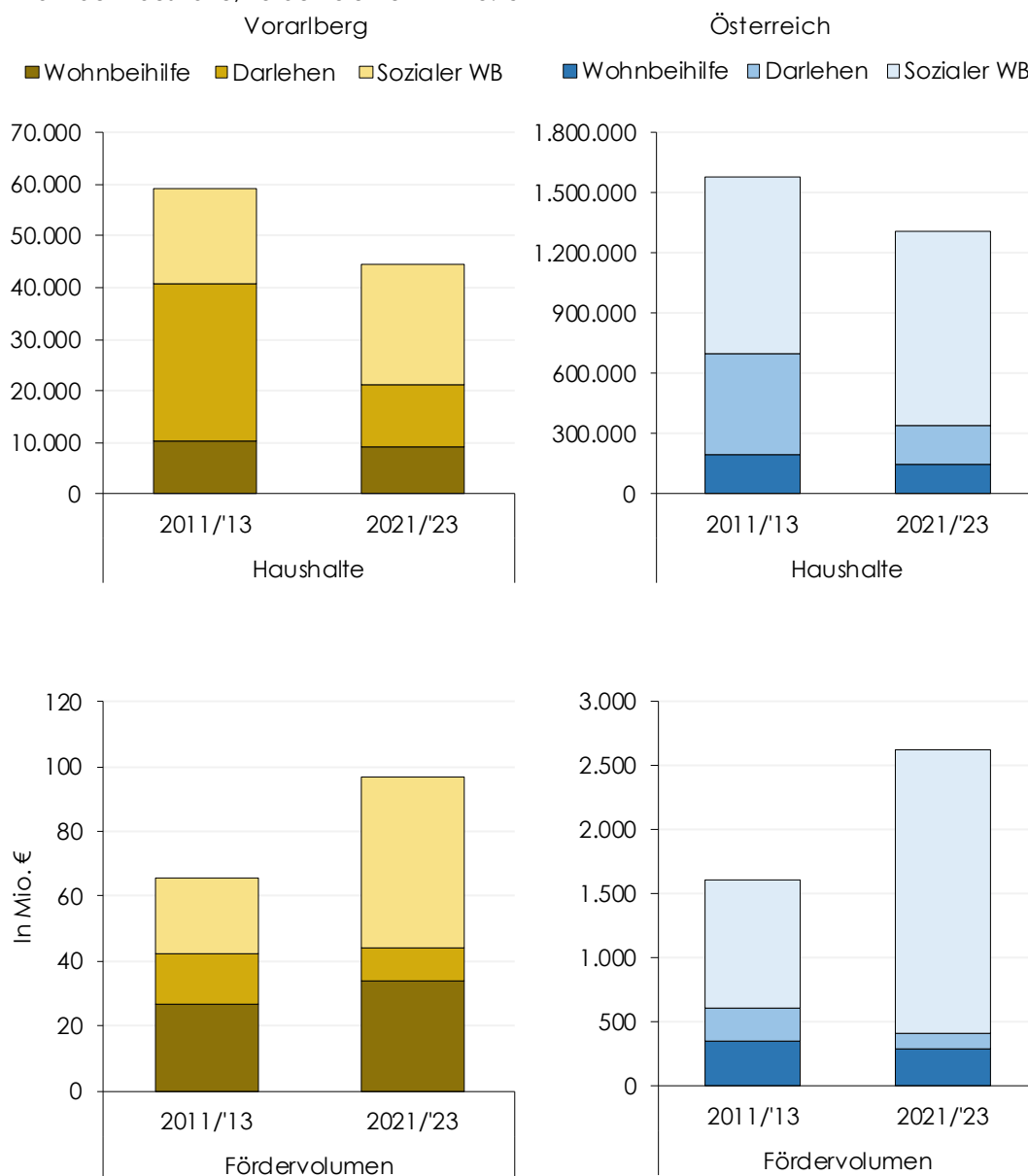
Die entsprechende Zusammenstellung ist in Übersicht 7.1 dargestellt. Dabei sind einerseits für Vorarlberg und andererseits für Österreich die drei analysierten Wohnbauförderschienen dargestellt. Anstatt des Ausgabevolumens, wie es sonst vielfach in Studien dargestellt wird, werden hier finanzielle Vorteile dargestellt. Bei der Wohnbeihilfe ist dies ident mit den Landesstatistiken zu den Ausgaben für Wohnbeihilfe, bei den anderen beiden Schienen entsprechend der Berechnungen in den Vorkapiteln. Darlehen an private Haushalte sind mit einem zweiprozentigen Zinsvorteil bewertet, Wohnungen im sozialen Wohnbau (Gemeindewohnungen oder auch Einheiten von gemeinnützigen Bauvereinigungen) mit der geschätzten Ersparnis gegenüber einer Miete am privaten Wohnungsmarkt („Mietvorteil“). Da die Verteilung dieser finanziellen Vorteile auf die Einkommensgruppen für die Studie prioritär ist, werden die Zuflüsse auf die Einkommensstufen aufgeteilt.

Wenn man zunächst die Ergebnisse für Vorarlberg isoliert betrachtet, zeigen die Statistiken eine Verschiebung in der Rolle der einzelnen Wohnbauförderschienen. Der soziale Wohnbau ist mittlerweile die größte Säule der Wohnbauförderung in Vorarlberg, mit über 23.000 begünstigten Haushalten. Das sind mehr Haushalte als in beiden Schienen Wohnbaudarlehen und Wohnbeihilfe gemeinsam (Abbildung 7.1). Vor gut zehn Jahren war dies noch deutlich anders, da wesentlich mehr Haushalte mit Wohnbauförderdarlehen einen Bezug zur Wohnbauförderung hatten. Im Vergleich der Perioden 2011–2013 und 2021–2023 zeigt sich hier ein Rückgang der begünstigten Haushalte von 60%. Der Effekt beim Gesamtzinsvorteil war mit -34% etwas weniger stark, was auf weniger, aber dafür höhere Darlehen zurückzuführen ist.

Die Wohnbeihilfe stellt sich im Zeitvergleich zuletzt auch mit etwas weniger Bezieher:innen dar – was aber teilweise durch mehr Bezieher:innen der bedarfsorientierten Mindestsicherung wohl kompensiert wird, wenngleich diese außerhalb des Wohnbaufördersystems angesiedelt ist. Gerade bei der Wohnbeihilfe war die Entwicklung der Haushalte aber bedeutend anders als die Entwicklung im Transfervolumen. Die finanziellen Zuwendungen stiegen nämlich in Summe trotz einer geringeren Zahl an Beziehendenhaushalten um 25%, wobei die erneut starke Zunahme im Jahr 2024 hier noch gar nicht berücksichtigt ist.

Abbildung 7.1: **Verteilung der wohnbauförderungsbeziehenden Haushalte sowie der Fördervolumina in Vorarlberg vs. Österreich nach Terzilen im Zeitverlauf**

Anzahl der Haushalte, Fördervolumen in Mio. €



Q: WIFO-Berechnungen. – Mikrozensus.

Umgekehrt war die Entwicklung des Zinsvorteils aus Wohnbauförderdarlehen. Selbst unter der Annahme eines konstanten Zinsdifferenzials von 2% gab es aufgrund der rückläufigen Zahl an Beziehenden und trotz höherer Darlehensvolumina eine Reduktion des Zinsvorteils von rund einem Drittel gegenüber der Periode 2011–2013. Dies ist erneut primär auf die massiv reduzierte Anzahl an Haushalten mit Darlehensbezug zurückzuführen.

Besonders hohe Steigerungen gab es demgegenüber in den Volumina und auch den Beziehendenhaushalten im sozialen Wohnbau. Die Zahl der Haushalte stieg um 28%, das Volumen des Mietvorteils sogar um 127%. Die hohe Dynamik der privaten Marktmieten, welche als Basis für die Berechnung des Mietvorteils dienen, ist der wesentliche Faktor hinter dieser Entwicklung.

Übersicht 7.1: Verteilung der Beziehendenhaushalte und der Volumina des finanziellen Vorteils nach Wohnbauförderschiene in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022-2024

	Vorarlberg				Österreich			
	Wohn-beihilfe	Darlehen	Sozialer Wohnbau	Insgesamt	Wohn-beihilfe	Darlehen	Sozialer Wohnbau	Insgesamt
	Anzahl der Beziehendenhaushalte				Anzahl der Beziehendenhaushalte			
1. Terzil	7.367	2.551	14.040	23.958	108.512	35.849	416.924	561.286
2. Terzil	1.455	5.344	7.020	13.819	22.845	77.674	339.357	439.875
3. Terzil	273	4.251	2.340	6.864	11.422	85.640	213.310	310.373
Insgesamt	9.095	12.146	23.400	44.641	142.779	199.163	969.591	1.311.534
	Volumen des finanziellen Vorteils in Mio. €				Volumen des finanziellen Vorteils in Mio. €			
	Wohn-beihilfe	Darlehen	Sozialer Wohnbau	Insgesamt	Wohn-beihilfe	Darlehen	Sozialer Wohnbau	Insgesamt
	Anzahl der Beziehendenhaushalte				Anzahl der Beziehendenhaushalte			
1. Terzil	26	1	31	59	203	24	930	1.157
2. Terzil	7	4	16	27	56	47	775	878
3. Terzil	1	5	5	11	23	56	531	610
Insgesamt	34	10	52	96	282	128	2.235	2.645

Q: WIFO-Berechnungen. – Mikrozensus.

Bezogen auf die Verteilungswirkung hat sich die Wohnbauförderung in der letzten Dekade ebenfalls deutlich verändert, was stark mit der geringeren Rolle der Darlehen zum Eigentums-erwerb zusammenhängt. Besonders deutlich ist die Zunahme der Zuwendungen zugunsten des ersten Einkommenssterzils: Flossen in den Jahren 2011–2013 noch rund 55% der finanziellen Vor-teile an Haushalte im ersten Einkommensdrittel, so waren es in den Jahren 2021–2023 schon 61%. Umgekehrt sank der Anteil des obersten Einkommensdrittels von 18% auf 11% ab. Das mittlere Einkommensdrittel erhält weiterhin knapp unter 30% der Zuwendungen.

Übersicht 7.2: Verteilung der wohnbauförderungsbeziehenden Haushalte und der Volumina des finanziellen Vorteils nach Förderschiene in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2011–2013

	Vorarlberg				Österreich			
	Wohn-beihilfe	Darlehen	Sozialer Wohnbau	Insgesamt	Wohn-beihilfe	Darlehen	Sozialer Wohnbau	Insgesamt
	Anzahl der Beziehendenhaushalte				Anzahl der Beziehendenhaushalte			
1. Terzil	7.816	8.558	9.122	25.496	165.371	104.693	344.376	614.439
2. Terzil	2.445	10.596	4.743	17.784	28.330	181.135	326.716	536.181
3. Terzil	0	11.411	4.318	15.728	3.953	212.710	211.924	428.586
Insgesamt	10.330	30.564	18.244	59.008	197.654	498.538	883.015	1.579.207
	Volumen des finanziellen Vorteils in Mio. €				Volumen des finanziellen Vorteils in Mio. €			
	Wohn-beihilfe	Darlehen	Sozialer Wohnbau	Insgesamt	Wohn-beihilfe	Darlehen	Sozialer Wohnbau	Insgesamt
	Anzahl der Beziehendenhaushalte				Anzahl der Beziehendenhaushalte			
1. Terzil	21	3	12	36	288	55	371	714
2. Terzil	6	6	7	18	59	90	368	517
3. Terzil	0	7	5	12	7	108	261	376
Insgesamt	27	15	23	66	354	253	999	1.607

Q: WIFO-Berechnungen.

Diese Ergebnisse auf Basis des erstellten Datensatzes decken sich auch mit Sonderauswertungen der Administrativdaten des Landes Vorarlberg (Infobox 1). Darin zeigt sich die hohe Konzentration der Wohnbeihilfe auf Haushalte mit vergleichsweise niedrigen Einkommen, und die hohe Konzentration der Wohnbauförderdarlehen auf mittlere und obere Einkommen. Und während die Wohnbeihilfe (inflationsbereinigt) ungefähr dieselben Einkommensgruppen zugutekommt, wie noch vor gut 10 Jahren, gab es bei den Wohnbauförderdarlehen eine Verschiebung von mittleren und niedrigen Einkommen hin zu Haushalten mit höheren Einkommen.

Infobox 1: Sonderauswertung von Landesdaten zur Wohnbeihilfe und zu den Wohnbauförderdarlehen in Vorarlberg

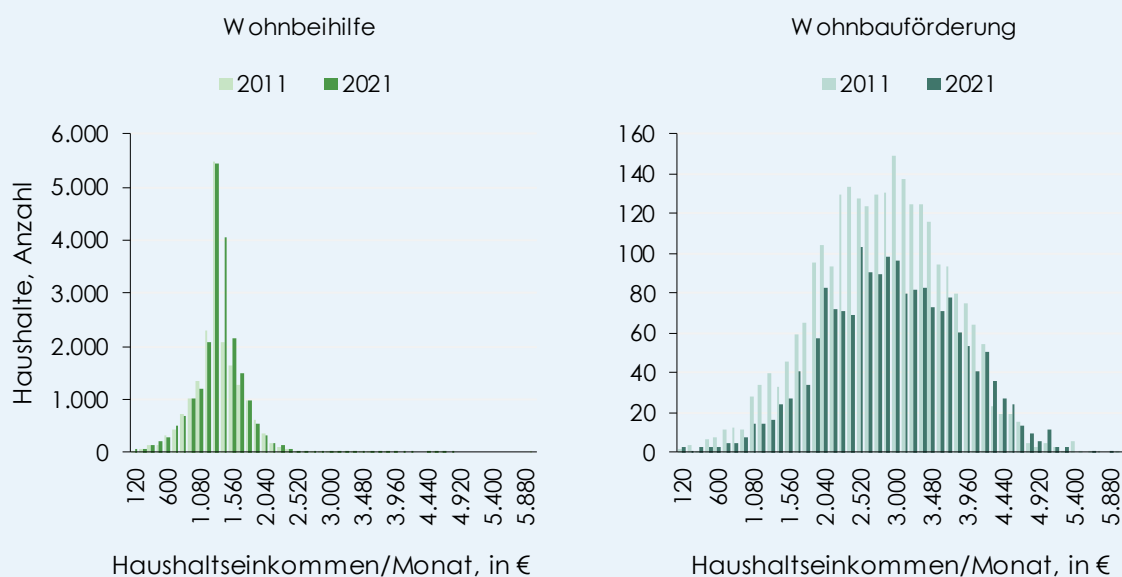
Zur Plausibilisierung der Studienergebnisse, welche in Teilen auf Befragungsdaten beruhen, wurden vom Land Vorarlberg dankenswerterweise Detaildaten zu den beiden Wohnbauförderschienen der Wohnbeihilfe und der Eigentumsförderung privater Haushalte bereitgestellt²⁴. Besonders hilfreich sind die Daten bei der Eigentumsförderung, wo die Befragungsdaten keine Rückschlüsse auf den konkreten Zeitpunkt der Darlehensvergabe erlauben. In den Landesdaten sind demgegenüber nur Informationen für den Zeitpunkt der Antragstellung enthalten, was bei Förderungen mit langfristigen Wirkungen wie der Wohnbauförderung ebenfalls kein vollständiges Bild erlaubt. Konkret wurden für beiden Schienen anonymisierte Daten zu den Förderfällen in den Jahren 2011 bis 2013, sowie der Jahre 2021 bis 2023 übermittelt.

In der nachfolgenden Abbildung 7.2 ist die Verteilung der Wohnbauförderleistungen über die Einkommensgruppen hinweg dargestellt. Im linken Panel ist die Wohnbeihilfe dargestellt, wo es wie erwartet zu einer starken Konzentration der Förderung bei niedrigen Einkommen kommt. Der überwiegende Teil der Förderung entfällt auf Haushalte im Bereich zwischen 800 und 1.500 € (äquivalisiertes) Haushaltseinkommen pro Monat. Wenngleich aufgrund der anderen Einkommenskonzepte kein genauer Vergleich mit den EU-SILC Daten möglich ist, zeigen auch die Auswertungen eine hohe Konzentration der Wohnbeihilfe im untersten Einkommensdrittel. Der Vergleich mit den inflationsangepassten Werten von 2011 bis 2013 zeigt zudem eine große Konstanz in der Struktur der geförderten Haushalte. So werden im Wesentlichen weiterhin Haushalte aus ähnlichen Einkommensschichten gefördert wie vor gut 10 Jahren.

²⁴ Für die Bereitstellung der Daten möchten sich die AutorInnen einerseits beim Land Vorarlberg und der Abteilung für Wohnbauförderung, andererseits aber auch direkt bei Johannes Pfanner und Gernot Fontain.

Das rechte Panel der Abbildung stellt die Verteilung der Eigentumsförderung in Vorarlberg dar. Dabei zeigen sich zwei wichtige Aspekte: Am augenscheinlichsten ist der starke Rückgang in der Zahl der geförderten Haushalte. Dieser Rückgang deckt sich mit dem starken Rückgang in den Haushalten mit offenen Wohnbauförderdarlehen in EU-SILC. Des Weiteren zeigen die Auswertungen die erwartete deutlich „breitere“ Verteilung, mit hohen Anteilen von Haushalten über 3.000 € äquivalisiertem Haushaltseinkommen. Das bedeutet, dass bereits bei der Vergabe ein wesentlicher Teil der Haushalte im oberen Einkommensdrittel angesiedelt ist. Und auch die bereits in den Vorkapiteln untersuchte Verschiebung in der Haushaltszusammensetzung zeigt sich in den Daten des Landes: So stieg der Anteil der Haushalte mit hohen Einkommen in der Vorarlberger Wohnbauförderung im Zeitverlauf an.

Abbildung 7.2: **Verteilung der Wohnbeihilfe sowie der Wohnbauförderung nach Haushaltseinkommensgruppen in Vorarlberg, 2011 vs. 2021**



Q: Land Vorarlberg, WIFO-Berechnungen,.

Was die Auswertungen der vorangegangenen Kapitel auch zeigen, ist dass die Zahl der Haushalte, welche in irgendeiner Form von der Wohnbauförderung berührt werden, in allen Einkommensgruppen gesunken ist²⁵. Von 60.000 begünstigten Haushalten auf rund 45.000 Haushalte. Die Wohnbauförderung konzentriert sich damit nicht nur in zunehmenden Maß auf niedrigere Einkommensschichten, sondern hat zusehends weniger Anknüpfungspunkte zur Bevölkerung insgesamt. Und dies trotz des Ausbaus des geförderten Wohnbaus im Land.

²⁵ Nicht berücksichtigt in dieser Auswertung sind jene Fälle, in denen Haushalte Mehrfachbezüge ausweisen. Wie die Auswertungen in Kapitel 5 zeigen, sind besonders zwischen Wohnbeihilfe und sozialem Wohnbau deutliche Schnittmengen vorhanden. Vor dem Hintergrund der historischen in den meisten Bundesländern gegebenen Einschränkung, dass Wohnbeihilfe ursprünglich sogar auf Haushalte im sozialen Wohnbau beschränkt war, ist dies auch wenig verwunderlich, und wurde erst mit Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe durchbrochen.

In einigen Punkten ist die Entwicklung in Vorarlberg als breiterer Trend zu sehen, der auch in Österreich insgesamt sichtbar ist. So verloren die Darlehen bundesweit an Relevanz in der Wohnbauförderung. Beim Volumen des Zinsvorteils mit 50% sogar noch mehr als in Vorarlberg. Dabei muss aber gesehen werden, dass andere Bundesländer versucht haben, die Fördersysteme von Darlehen auf Zuschüsse umzustellen. Dies führt dazu, dass der Rückgang österreichweit überschätzt wird.

In den Einzelsegmenten waren die Entwicklungen aber teils sehr unterschiedlich. Gemessen an den Beziehendenhaushalten und auch dem Volumen war die Wohnbeihilfe in Vorarlberg vor 15 Jahren schon ein größerer Faktor in der Wohnbauförderung als österreichweit. Hier hat der Unterschied auch weiter zugenommen, da die Zahl der Bezieher:innen österreichweit stärker zurückgegangen ist, und das Volumen in Österreich gesunken und in Vorarlberg gestiegen ist. In Vorarlberg repräsentiert die Wohnbeihilfe 35% der finanziellen Vorteile, Österreichweit nur rund 11%. Wie in den vorangegangenen Kapiteln demonstriert, liegt die Wohnbeihilfe sowohl bezogen auf den Quadratmeter als auch pro Haushalt in Vorarlberg deutlich über dem nationalen Niveau.

Im Bereich des sozialen Wohnbaus verzeichnete Vorarlberg stärkere Zuwächse bei der Anzahl der begünstigten Haushalte und dem Volumen des Mietvorteils, dennoch liegt der Stellenwert in Vorarlberg weiterhin deutlich unter dem österreichischen Niveau: Österreichweit gehen 84% der finanziellen Vorteile der Wohnbauförderung aus dem Mietvorteil hervor, in Vorarlberg nur 55%.

In der Verteilungswirkung ist Vorarlbergs Wohnbaufördersystem sehr viel konzentrierter auf niedrige Einkommen als österreichweit. Waren die Anteile vor 10 Jahren noch relativ ähnlich, so liegen die Unterschiede nun deutlicher vor: 61% des Volumens fließt in Vorarlberg ins unterste Einkommensdrittel gegenüber 44% in Österreich insgesamt. Ins mittlere Drittel fließt in Vorarlberg 28% (AT: 33%) und 11% (AT: 23%) ins oberste Drittel.

Finanzierung

Zusätzlich soll in diesem Abschnitt erstmals die Finanzierungsseite miteinbezogen werden. Der Wohnbauförderungsbeitrag, welcher sich in Vorarlberg mit 1,0% auf die Lohnsumme niederschlägt, wird hälftig von Arbeitnehmer- und Arbeitgeberseite (je 0,5%) getragen. Laut der Einzelsteuerliste von Statistik Austria („National Tax List“) lag das Aufkommen des Wohnbauförderbeitrags im Jahr 2024 bei jeweils 752 Mio. € für die Arbeitnehmerseite und Arbeitgeberseite. In Summe ergibt sich damit ein Betrag über 1,5 Mrd. €, der zwar nicht mehr unmittelbar budgetär zweckgebunden ist, aber bei dem ein deutlicher Konnex zur Wohnbauförderung besteht.

Die Bundesländer können, so wie es Wien erstmals ab Jänner 2026 mit einer Erhöhung von 1,0% auf 1,5% gemacht hat, den Wohnbauförderungsbeitrag auch verändern, da sie für diese Abgabe eine weitgehende Steuerautonomie²⁶ besitzen. Auch wenn das Aufkommen des Wohnbauförderungsbeitrages jedoch signifikant unter den Ausgaben für Wohnbauförderung liegt –

²⁶ Seit dem Finanzausgleichsgesetz 2017 (FAG) wird der Wohnbauförderungsbeitrag nicht mehr im Rahmen der Ertragsanteilsverteilung auf die Ebene verteilt, sondern wurde in einer Landes- bzw. Gemeinabgabe umgewandelt.

aufgrund der Rückzahlungen von vergebenen Darlehen und Zuschüssen ist eine 1:1 Deckung auch nicht zwingend notwendig – ist die Verteilung dieser Abgabe für die vorliegende Studie eine relevante Zusatzinformation.

Auf Basis des erstellten Mikrodatensatzes kann nicht nur das Aufkommen des Wohnbauförderbeitrags für Vorarlberg abgeschätzt werden, sondern auch inwiefern die unterschiedlichen Einkommensgruppen dazu beitragen. Da der grundsätzliche Anknüpfungspunkt die Lohnsumme ist, ist von einer mit dem Einkommen steigenden Steuerbelastung auszugehen – bis zur Höchstbeitragsgrundlage – und einer entsprechend stärkeren Finanzierung durch mittlere und obere Einkommen. Wie in Übersicht 7.3 dargestellt ist das auch beim Wohnbauförderbeitrags der Fall, und es gibt kaum Unterschiede zwischen Vorarlberg und Österreich. Die Ergebnisse ähneln auch sehr stark den Auswertungen in Rocha-Akis et al. (2023) wonach die Sozialbeiträge insgesamt zu einem Anteil von 13%, 31% und 56% vom untersten, mittleren, und obersten Einkommensdrittel entrichtet werden.

Die Auswertungen für den Wohnbauförderbeitrag in Vorarlberg zeigen einen Anteil von 11%, 33% und 56% im ersten, zweiten, und dritten Einkommensterzil. In Summe lag der hochgerechnete Wohnbauförderbeitrag für die Arbeitnehmerseite (0,5% der Lohnsumme) bei durchschnittlich 28,5 Mio. € in den Jahren 2022–2024, inklusive Arbeitgeberseite bei 57 Mio. € pro Jahr.

Übersicht 7.3: Beitrag zur Finanzierung sowie Inanspruchnahme des finanziellen Vorteils der Wohnbauförderung in Vorarlberg vs. Österreich, Durchschnitt 2022–2024

	Vorarlberg		Österreich	
	Inanspruchnahme des finanziellen Vorteils	Beitrag zur Finanzierung	Inanspruchnahme des finanziellen Vorteils	Beitrag zur Finanzierung
	Anteil in %			
1. Terzil	61	11	44	11
2. Terzil	28	33	33	31
3. Terzil	11	56	23	58
Insgesamt	100	100	100	100

Q: WIFO-Berechnungen.

Wenn man diese Berechnungen der Finanzierungsseite mit der Ausgabenseite kombiniert, ergibt sich das in Übersicht 7.3 dargestellte Gesamtbild. Demnach ist die Wohnbauförderung im weiteren Sinne (d. h. in Kombination mit dem Wohnbauförderbeitrag) eine sehr deutlich umverteilende staatliche Maßnahme – in Vorarlberg noch stärker als in Österreich. So fließen in Vorarlberg über 60% der finanziellen Vorteile ins unterste Einkommensdrittel, welches gleichzeitig rund 11% zum Aufkommen des Wohnbauförderbeitrages beiträgt. Im mittleren Einkommensdrittel halten sich die Anteile an den finanziellen Vorteilen und Finanzierungsanteile grob die Waage, in Vorarlberg ist der Anteil an den finanziellen Vorteilen im mittleren Drittel leicht unterdurchschnittlich. Auf das oberste Einkommensdrittel entfallen 11% der finanziellen Vorteile und 56% der Wohnbauförderbeiträge. Österreichweit ist einzig der Anteil der finanziellen Vorteile im obersten Einkommensdrittel höher, jedoch spürbar mit 23%.

8. Diskussion

Die vorangegangenen Kapitel zeichnen ein sehr eingängiges Bild der Vorarlberger Wohnbauförderung. Die Förderung ist insgesamt stark auf Haushalte mit niedrigen Einkommen konzentriert. Der zentrale Faktor sind dabei die Wohnbeihilfe und der soziale Wohnbau, wo 4 von 5 Haushalten (Wohnbeihilfe) bzw. 6 von 10 Haushalten (sozialer Wohnbau) dem untersten Einkommensdrittel angehören. Vor allem im sozialen Wohnbau gibt es deutlich überproportionale Anteile von einkommensschwachen Haushalten und vulnerablen Gruppen: Familien mit Kindern, Alleinerziehende, aber auch Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft. Demgegenüber wird die Finanzierung der Wohnbauförderung, gemessen am Wohnbauförderbeitrag, überwiegend von oberen Einkommensgruppen getragen. Isoliert betrachtet hat die Wohnbauförderung damit eine markant umverteilende Wirkung – und in Vorarlberg noch stärker als im österreichischen Durchschnitt.

Der hohen sozialen Treffsicherheit muss jedoch entgegengehalten werden, dass dies nur einem Teilaspekt der Zielsetzungen der Wohnungspolitik entspricht. Die am Anfang der Studie dargestellte hohe Wohnkostendynamik trifft weitaus mehr Haushalte, als dies durch die Wohnbeihilfe oder einen moderat wachsenden sozialen Wohnbau kompensiert werden könnte. Die Dämpfung der Wohnkosten für besonders einkommensschwache Haushalte im Sinne einer Fürsorge bzw. Armutspolitik stößt an ihre Grenzen, wenn es darum geht, die Wohnkostendynamik insgesamt einzubremsen.

Im Gegenteil, die konkrete Ausgestaltung der Wohnbauförderung in Vorarlberg läuft sogar Gefahr, die Preisdynamik selbst anzuheizen. So gibt es eine breite ökonomische Literatur zu den preisteigernden Effekten von Wohnbeihilfen (Braakmann & McDonald, 2020; Eerola et al., 2024; Fack, 2006; Kangasharju, 2010; Laferrère & Le Blanc, 2004). Wie ökonomische Standardmodelle von Angebot und Nachfrage erwarten lassen, führen Subventionen der Nachfrage zu einem Anstieg der Preise. In der Literatur zur Inzidenz von Wohnbeihilfen – also der Frage, welcher Anteil eines Fördereuros tatsächlich beim begünstigten Haushalt verbleibt und welcher über höhere Mieten an die Vermieterseite abfließt – finden sich nicht selten Abflüsse von über 50 %. Wenngleich neuere Studien weniger starke „Abflüsse“ der Förderung an die Vermieterseite finden als frühere Untersuchungen, ist dennoch von relevanten Abflüssen auch bei der Vorarlberger Wohnbeihilfe auszugehen. In Vorarlberg ist nicht nur das private Mietwohnungssegment vergleichsweise groß, sondern auch der Anteil der wohnbeihilfebeziehenden Haushalte im privaten Segment ist mit 36% um über 10 Prozentpunkte höher als im nationalen Schnitt.

Hier stellt sich für die Wohnbaupolitik die Frage, ob nicht eine ähnliche Wohnkostendämpfung mit deutlich geringerem Mitteleinsatz erreicht werden könnte. Die jährlichen Ausgaben für Wohnbeihilfe haben im Jahr 2024 ein Niveau von über 40 Mio. € erreicht. Wie die Berechnungen in der Studie darlegen, ist die Entlastung pro Quadratmeter durch den sozialen Wohnbau in vielen Fällen ähnlich wie jene in der Wohnbeihilfe.

Eine Überschlagsrechnung²⁷ soll illustrieren, welches Abtauschpotenzial zwischen den Segmenten besteht: für den Fall, dass die jährlichen Mittel für Wohnbeihilfe (rund 40 Mio. EUR im Jahr 2024) stattdessen als Wohnbauförderdarlehen für gemeinnützige Mietwohnungen verwendet werden, ergibt sich eine mögliche Förderung von 9.000 zusätzlichen Wohneinheiten. Diese Einheiten könnten jetzt und in den kommenden Jahren gebaut, und dann über 35 Jahre mit den jährlich 40 Mio. EUR finanziert werden. Die 9.000 Einheiten entsprechen ziemlich genau den aktuell rund 9.000 Haushalten mit Wohnbeihilfebezug, und würden ein Wachstum des sozialen Wohnbaus in Vorarlberg von über 1/3 bedeuten. Nachdem rund 50% der wohnbeihilfebeziehenden Haushalte im sozialen Wohnbau leben, sind derartigen „Abtauschmöglichkeiten“ zwar Grenzen gesetzt, und bei besonders niedrigen Einkommen werden auch weiterhin Beihilfen notwendig sein, aber dies soll doch verdeutlichen, dass die jährlichen Zahlungen auch anderweitig genutzt werden könnten.

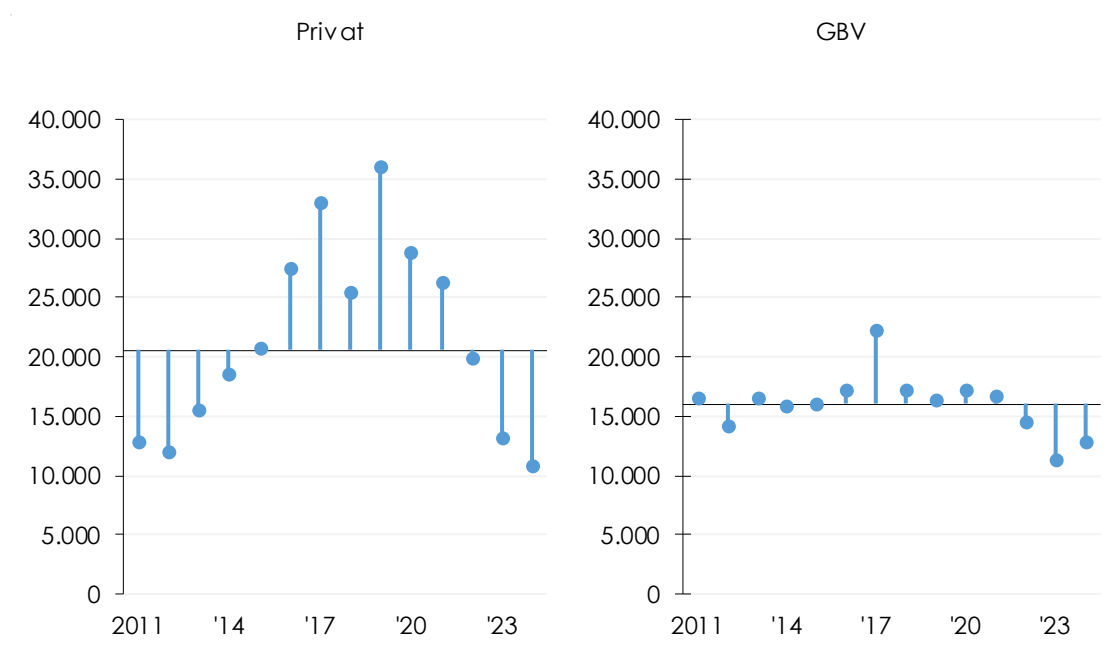
Besonders langfristig betrachtet dürfte sich eine stärkere Gewichtung des sozialen Wohnbaus als Ersatz für die Wohnbeihilfe auch finanziell für das Land lohnen, da nach Auslaufen der Finanzierungsphase besonders günstige Mietverhältnisse entstehen (sogenannte Grundmiete). Diese lukrieren ohne weitere Zahlungen des Landes anhaltende substantielle Mietvorteile, welche die notwendigen Wohnbeihilfen reduzieren können.

Ein Vorteil eines größeren gemeinnützigen Segments wäre auch, dass die beschriebenen mietensteigernden Effekte der Wohnbeihilfe ausbleiben. Und im Sinne einer klassischen angebotsseitigen Politik könnten die Wohnkosten am Gesamtmarkt durch zusätzlichen Wohnbau sogar gedämpft werden. Wie in Klien et al. (2023) dargelegt, können diese Angebotseffekte des gemeinnützigen Segments auch die Preise am privaten Wohnungsmarkt dämpfen – vorausgesetzt der soziale Wohnbau erreicht einen gewissen Anteil am Mietmarkt.

Vor dem Hintergrund der zuletzt ausgesprochen schwachen Wohnbaukonjunktur – gemessen an den Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau sank die Wohnbauaktivität von 2019–2024 um knapp 60% – hätte ein größeres gemeinnütziges Segment in Vorarlberg auch noch das Potenzial, die Baukonjunktur zu stabilisieren. Dabei geht es nicht darum, den privaten Wohnbau zurückzudrängen – dieser ist in Regionen mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung wie Vorarlberg eine wichtige Stütze, um die Nachfrage abzudecken – aber dessen zyklische Ausschläge abzufedern. Eine gewisse konstante Nachfrage durch gemeinnützige Bauträger reduziert damit auch negative Folgewirkungen von Abschwüngen auf die lokale Bauwirtschaft und Gewerbe. Wie Abbildung 8.1 für Österreich insgesamt zeigt, kann ein entsprechend dimensioniertes gemeinnütziges Segment zu dieser Stabilisierung beitragen.

²⁷ Ausgangspunkt der Berechnung sind 40 Mio. € anstatt Wohnbeihilfe als jährliche Annuität für zusätzliche Darlehen. Der Finanzierungszeitraum von 35 Jahren wird mit einer Jahresverzinsung von 3% angenommen, was den aktuellen Finanzierungsbedingungen der OeBFA (Österreichische Bundesfinanzierungsagentur) entspricht. Zudem wird angenommen, dass die Rückzahlung zu Beginn 1% ausmacht, was eine Eigenfinanzierungslast für das Land von 2% ergibt. Für eine geförderte Wohneinheit betrug das Darlehen laut Rechenschaftsbericht des Landes im Jahr 2024 rund 110.000 €.

Abbildung 8.1: **Entwicklung der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau in Österreich, private Bauherr:innen vs. GBV, 2011–2024**



Q: GBV (2026), Statistik Austria (2026).

Ein weiterer zentraler Aspekt, den die Studie aufwirft, ist der massive Bedeutungsverlust der Wohnbauförderung beim privaten Eigentum. Hatten vor 15 Jahren noch rund 30.000 Haushalte in Vorarlberg ein Wohnbauförderdarlehen laufen, so ist diese Zahl zuletzt auf 12.000 Haushalte zurückgegangen. In dieser Entwicklung unterscheidet sich Vorarlberg zwar kaum vom gesamt-österreichischen Trend, es wirft aber die Frage nach der Wirksamkeit des aktuellen Förderregimes auf. Nicht zuletzt auch deshalb, weil die Effekte in Vorarlberg womöglich stärker zu spüren sind als in anderen Bundesländern: So sank die Eigentumsquote in Vorarlberg von 61% (2011-2013) auf 56% (2022-2024), und damit deutlich stärker als dies bundesweit der Fall war. Noch deutlicher ist die Entwicklung bei Haushalten unter 40 Jahren²⁸: Hier sank die Eigentumsquote in Vorarlberg von 54% auf 46% und somit markant stärker als der österreichweite Rückgang von 42% auf 39% erwarten ließe. Auch in absoluten Zahlen gab es in dieser Alterskohorte einen Rückgang zu beobachten: Lebten 2011 Jahren noch rund 40.000 Haushalte unter 40 Jahren im selbstgenutzten Eigentum, so sank diese Zahl auf 35.000.

Wenn man diese Gesamtentwicklung mit den Förderdaten²⁹ des Landes vergleicht, zeigt sich ein überraschendes Bild: Demnach sind die Haushalte in der Neubauförderung für privates Eigentum ausgesprochen jung – häufig unter 40 oder sogar unter 30 Jahren – und auch in einem

²⁸) Bezugspunkt für das Alter ist die Haushaltsreferenzperson im Mikrozensus.

²⁹) An dieser Stelle vielen Dank für die zur Verfügung Stellung der Wohnbauförderdaten durch die Abteilung Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg.

gewissen Ausmaß unter dem Medianhaushaltseinkommen angesiedelt. Die Analyse der SILC-Daten zeigt aber, dass diese begünstigte Gruppe zu klein ist, um in der Gesamtbevölkerung oder in den Kohorten junger Haushalte einen entsprechenden Effekt zu erzielen.

Zusammenfassend lassen die Ergebnisse Zweifel aufkommen, in welchem Ausmaß die Eigentumsförderung in Vorarlberg wirklich in der Lage ist, zusätzlichen Haushalten Eigentum zu ermöglichen. Die Auswertungen ergeben kaum einen Unterschied zwischen den Haushalten mit Wohnbauförderdarlehen und der Gesamtgruppe der Haushalte im Eigentum. Die rückläufigen Zusicherungen in Kombination mit der rückläufigen Eigentumsquote lassen daher darauf schließen, dass die Wohnbauförderung für viele (junge) Haushalte zu wenig ist, um Eigentum zu erwerben. Und für einen nicht unbedeutenden Teil der geförderten Haushalte dürfte die Förderung daher vielmehr eine günstigere Finanzierung erlauben, oder eine aufwendigere Bauweise. Diese Effekte können zwar ebenso intendiert sein – Stichwort höhere ökologische Baustandards – treten aber ob der geringen Zahl an Darlehen in den Hintergrund.

Ungeachtet der Mitnahmeeffekte, oder in welche Einkommensgruppen die Mittel fließen, bleibt festzuhalten, dass die Wohnbauförderung für privates Eigentum sich zusehends in einer Nische bewegt, und weniger als in der Vergangenheit breitere Teile der Bevölkerung abdeckt. Die Zahl der Haushalte mit Wohnbauförderdarlehen ist quer über die Einkommensschichten zurückgegangen. Allein in der Alterskohorte zwischen 30 und 34 Jahren gibt es in Vorarlberg aktuell rund 14.000 Haushalte. Selbst wenn alle Neubaudarlehen in diese Gruppe vergeben werden, waren das in den letzten Jahren weniger als 3% pro Jahr. Trotz der zuletzt wieder gestiegenen Wohnbauzinsen, und dem erwartbaren Anstieg in den Zusicherungen, ist mit dem aktuellen Fördersystem ein Kurswechsel unwahrscheinlich.

9. Zusammenfassung

Die Wohnkosten in Vorarlberg sind zwischen 2011 und 2024 deutlich schneller gestiegen als die Einkommen: Die Mietpreise erhöhten sich um 61%, die nominellen Primäreinkommen der Haushalte hingegen nur um 39%. Gleichzeitig sind die Wohnbauförderungsausgaben in diesem Zeitraum stagniert. Vor diesem Hintergrund untersucht die Studie, welche Einkommensgruppen von den verschiedenen Instrumenten der Vorarlberger Wohnbauförderung profitieren und wie sich diese Verteilung zwischen 2011 und 2024 verändert hat.

Die Analyse basiert auf einer Verknüpfung von Mikrozensus-Daten (Wohn- und Haushaltsmerkmale), EU-SILC (Einkommensdaten) und dem HFCS (Vermögensdaten) mittels statistischem Matching. Untersucht werden drei zentrale Förderinstrumente: Wohnbeihilfe, Eigentumsförderung für private Haushalte (Darlehen für selbstgenutztes Wohneigentum) sowie der soziale Wohnbau.

Die Wohnbeihilfe ist das treffsicherste Instrument: 81% der rund 9.200 Empfängerhaushalte in Vorarlberg (2022–2024) gehören dem untersten Einkommensdrittel an. Vorarlberg zahlt mit über 4,4 €/m² pro Monat deutlich mehr als der österreichische Schnitt (3,1 €/m²). Auffällig ist die zunehmende Überschneidung mit dem Bezug der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) – ein Indiz für die wachsende Konzentration auf besonders vulnerable Haushalte.

Die Eigentumsförderung zeigt ein regressives Verteilungsprofil und ist stark rückläufig: Die Zahl der Haushalte mit ausstehenden Förderdarlehen sank von rund 30.500 (2011–2013) auf 12.000 (2022–2024), ein Rückgang von 60%. Davon entfallen 46% des gesamten Darlehensvolumens auf das oberste Einkommensdrittel, während das unterste Drittel nur 12% erhält. Der monatliche Zinsvorteil steigt mit dem Einkommen und erreicht im obersten Drittel 0,9 €/m² gegenüber 0,4 €/m² im untersten Drittel.

Der soziale Wohnbau weist wie die Wohnbeihilfe eine stark progressive Verteilung auf. Von den 23.400 Haushalten in gefördertem Mietwohnbau in Vorarlberg (2022–2024) gehören 60% dem untersten Einkommensdrittel an. Durch die hohe Dynamik der privaten Mieten stieg im letzten Jahrzehnt auch der Mietvorteil stark: Von 1,7 €/m² (2011–2013) erhöhten sie sich auf 2,9 €/m² (2022–2024). Allerdings ist der soziale Wohnbau in Vorarlberg mit nur 13% für ein deutlich kleineres Marktsegment mietendämpfend, als dies in Österreich insgesamt der Fall ist (24%).

Der Fördermix in Vorarlberg hat sich zwischen 2011 und 2024 strukturell verschoben: Die Eigentumsförderung schrumpft stark, während sozialer Wohnbau und Wohnbeihilfe an Bedeutung gewinnen. Die Wohnbeihilfe federt steigende Mietkosten für einkommensschwache Haushalte ab, adressiert jedoch die Angebotsknappheit als strukturelle Ursache nicht.

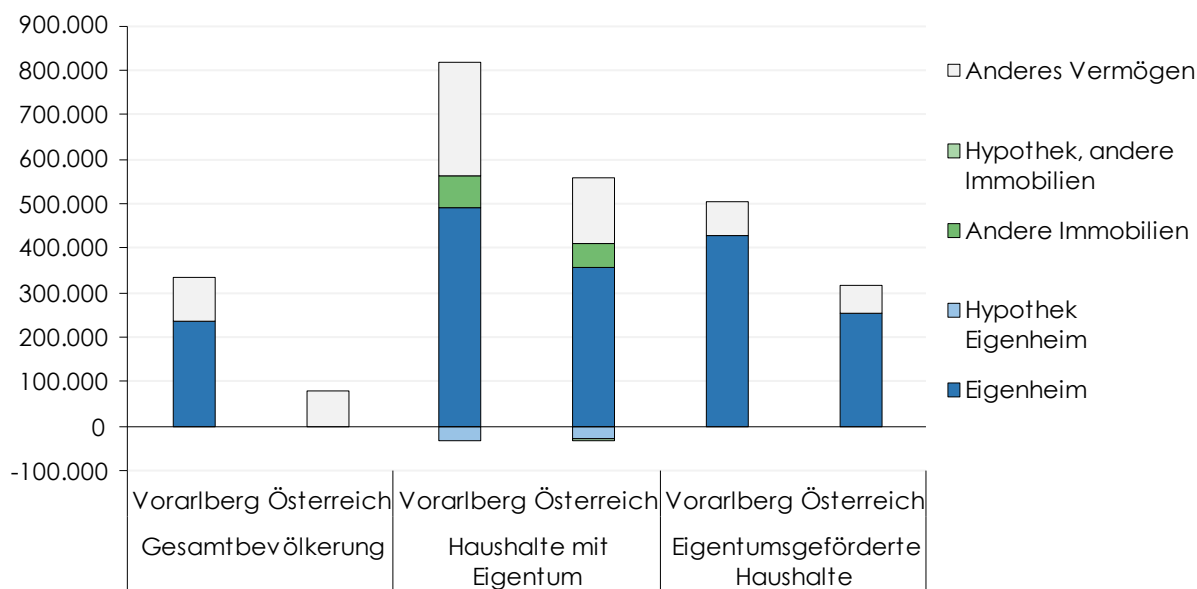
10. Literatur

- Amann, W., & Lugger, K. (2019). Österreichisches Wohnhandbuch 2019. Studien Verlag. [http://iibw.at/documents/2019%20Amann Struber.%20Wohnhandbuch.pdf](http://iibw.at/documents/2019%20Amann%20Struber.%20Wohnhandbuch.pdf)
- Amann, W., Oberhuber, A., & Mundt, A. (2024). Berichtstandard Wohnbauförderung 2024.
- BMF. (2025). Länderberichte der Wohnbauförderung.
- Braakmann, N., & McDonald, S. (2020). Housing subsidies and property prices: Evidence from England. *Regional science and urban economics*, 80, 103374.
- Czerny, M., & Weingärtler, M. (2002). Verwendung der Wohnbauförderungsmittel nach dem Finanzausgleichsgesetz 2001. Bundesländervergleich. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/4045966>
- Eerola, E., Lyytikäinen, T., Saarimaa, T., & Vanhapelto, T. (2024). The Incidence of Rent Subsidies: Evidence on Rents, Housing Choices and Supply. CESifo Working Paper. <https://www.econstor.eu/handle/10419/308374>
- Fack, G. (2006). Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France. *Labour Economics*, 13(6), 747–771.
- GBV. (2026). Verbandsstatistiken 2010-2024.
- Kangasharju, A. (2010). Housing Allowance and the Rent of Low-income Households: Housing allowance and the rent of low-income households. *Scandinavian Journal of Economics*, no-no. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9442.2010.01615.x>
- Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., & Kössl, G. (2023). Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/21976581>
- Klien, M., & Streicher, G. (2021). Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/4156209>
- LaFerrère, A., & Le Blanc, D. (2004). How do housing allowances affect rents? An empirical analysis of the French case. *Journal of Housing Economics*, 13(1), 36–67.
- Österreichische Bundesländer. (2025). Landesrechnungsabschlüsse. Ämter der Landesregierungen.
- Prettner, C., de Cillia, G., & Heuberger, R. (2019). Einkommens- und Vermögensverteilung in Österreich – ein experimentelles Datenmatching EU-SILC und HFCS.
- Rocha-Akis, S., Bierbaumer, J., Bittschi, B., Bock-Schappelwein, J., Einsiedl, M., Fink, M., Klien, M., Loretz, S., & Mayrhuber, C. (2023). Umverteilung durch den Staat in Österreich 2019 und Entwicklungen von 2005 bis 2019. WIFO. <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/69741>
- Rocha-Akis, S., Bierbaumer-Polly, J., Bock-Schappelwein, J., Einsiedl, M., Klien, M., Leoni, T., Loretz, S., Lutz, H., & Mayrhuber, C. (2019). Umverteilung durch den Staat in Österreich 2015. WIFO. <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/61782>
- Rocha-Akis, S., Bierbaumer-Polly, J., Einsiedl, M., Guger, A., Klien, M., Leoni, T., Lutz, H., & Mayrhuber, C. (2016). Umverteilung durch den Staat in Österreich. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/4116758>
- Statistik Austria. (2025a). Mikrozensus.
- Statistik Austria. (2025b). Volkswirtschaftliche Regionalrechnung.
- Statistik Austria. (2026). Baumaßnahmenstatistik.
- Streimelweger, A. (2010). Wohnbauförderung: Eine Bestandsaufnahme. *Wirtschaft und Gesellschaft*, 36(4), 543–561.
- Wegscheider-Pichler, A. (2014). Umweltbetroffenheit und -verhalten von Personengruppen abhängig von Einkommen und Kaufkraft: Mikrozensus Umwelt und EU-SILC-Statistical Matching. Wien: Statistik Austria. <https://savearchive.zbw.eu/bitstream/11159/36/1/umweltbetroffenheit-und-verhalten.pdf>
- WKO. (2025). Immobilienpreisspiegel. Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

11. Appendix

Abbildung A 1: **Eigentumsförderung und Vermögenspositionen in Vorarlberg vs. Österreich**
Median der Jahre 2022–2024

Medianwerte, in €



Q: WIFO-Berechnungen. – Durch die Addition der Einzelkomponenten kann, aufgrund der Medianbetrachtung, nicht auf das Gesamtvermögen geschlossen werden.

Übersicht A 1: **Nettovermögen nach äquivalisierten Vermögensterzilen in Vorarlberg vs. Österreich, Median der Jahre 2022–2024**

	Alle Haushalte		Haushalte mit Eigentum		Eigentumsgeförderte Haushalte	
	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich	Vorarlberg	Österreich
	In €					
1. Terzil	11.084	5.200	0	25.444	0	10.500
2. Terzil	69.906	113.500	299.648	198.334	199.604	209.381
3. Terzil	505.115	443.200	510.987	449.000	560.693	470.341
Insgesamt	320.592	116.500	510.987	322.140	505.115	300.436

Q: WIFO-Berechnungen.

Übersicht A 2: Entwicklung der Einkommens-Terzilsgrenzen in Vorarlberg, 2011–2024

	Terzilsgrenzen	
	33%-Grenze	66%-Grenze
	In €	
2011	18.092	26.542
2012	18.208	27.031
2013	18.220	26.981
2014	18.794	27.860
2015	19.115	28.131
2016	19.677	28.942
2017	20.321	29.803
2018	20.749	30.430
2019	21.450	31.430
2020	21.934	32.026
2021	22.568	33.076
2022	23.469	34.161
2023	24.733	35.960
2024	26.500	38.641

Q: WIFO-Berechnungen.

Übersicht A 3: Verteilung der Vorarlberger Haushalte über die Einkommensterzile, 2011–2024

	Terzilsgrenzen		
	1. Terzil	2. Terzil	3. Terzil
	Anteil in %		
2011	35,1	33,1	31,8
2012	33,6	35,3	31,1
2013	33,5	36,5	30,0
2014	33,1	36,0	30,9
2015	35,0	34,8	30,2
2016	36,3	30,7	33,0
2017	36,2	31,0	32,9
2018	35,4	31,4	33,2
2019	35,6	32,7	31,8
2020	35,9	32,7	31,4
2021	36,0	31,9	32,2
2022	34,5	32,7	32,7
2023	36,0	33,6	30,4
2024	34,9	34,0	31,0

Q: WIFO-Berechnungen.