

Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014

Wolfgang Amann
Alexis Mundt
Robert Wieser

Endbericht, Dezember 2014

Im Auftrag des Landes Wien,
Magistratsabteilung 50

BERICHTSSTANDARD WOHNBAUFÖRDERUNG 2014

Im Auftrag des Landes Wien, Magistratsabteilung 50

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

MMag. Alexis Mundt

Mag.Dr. Robert Wieser

Dezember 2014

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

Zitiervorschlag:

Amann, W., Mundt, A., Wieser, R. (2014): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014 (Wien, IIBW, im Auftrag des Landes Wien).

ISBN 978-3-902818-15-7

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	7
EINLEITUNG	15
1 GRUNDLAGEN	17
1.1 Bevölkerungsentwicklung	17
1.2 Wohnungsbedarf	18
1.3 Wohnungsbestand und Wohnversorgung	19
1.4 Wohnkosten im Bestand	20
1.5 Wohnkostenbelastung	23
1.6 Wohnungsmarktpreise – private Mietwohnungen	25
1.7 Wohnungsmarktpreise – Eigentumswohnungen	27
1.8 Aktuelle Wohnungsmarkttrends	29
2 WOHNUNGSPRODUKTION	30
2.1 Internationaler Vergleich	30
2.2 Wohnungsbewilligungen	30
2.3 Wohnungsfertigstellungen	32
3 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN	35
3.1 Förderungszusicherungen Neubau	35
3.2 Fertiggestellte geförderte Wohnungen	37
3.3 Förderungszusicherungen Sanierungen	38
3.4 Kennzahlen / Benchmarks	39
4 FÖRDERUNGSGEBARUNG	42
4.1 Einnahmen der Wohnbauförderung	42
4.2 Ausgaben der Wohnbauförderung	43
4.3 Wohnbeihilfen	45
4.4 Baukosten	48
4.5 Sanierungsausgaben	51
4.6 Sanierungskosten	52
4.7 Sonstige Ausgaben	52
4.8 Begünstigte Rückzahlungen / Forderungsverkäufe	52
4.9 Aushaftende Darlehen	53
4.10 Vorausschau Wohnbauförderung der Länder 2014 und 2015	54
4.11 Kennzahlen / Benchmarks	57
5 FÖRDERUNGSMODELLE	59
5.1 Besonderheiten und Neuerungen der Fördersysteme	59
5.2 Neubau Eigenheime	62
5.3 Neubau Mietwohnungen	64
5.4 Finanzierung der Grundkosten	64
5.5 Beschränkungen der Zusatzfinanzierung	65
5.6 Großvolumiger Neubau: Förderschienen für verdichtete Bauweisen und Sonstige Zuschläge	67
5.7 Ankaufförderungen und Sonstige Förderungsschienen	68
5.8 Haushaltsbezogene Zugangsregelungen	69
5.9 Energie/Ökologie im Neubau	70
5.10 Sanierungsförderungen	70
5.11 Wohnbeihilfen	71
5.12 Eigenmittlersatzdarlehen	74
5.13 Maßnahmen für SeniorInnen und Personen mit Behinderungen	74

6	UMWELTPOLITISCHE LENKUNGSEFFEKTE DER WOHNBAUFÖRDERUNG	77
6.1	Energie/Ökologie in der Neubauförderung	77
6.2	Passivhaus-Standard im geförderten Neubau	78
6.3	Sanierungsraten und Umfassende thermische Sanierungen	80
6.4	Bundesförderung Sanierungsscheck	83
6.5	Beitrag der Wohnbauförderung zu den Klimazielen	87
7	STRATEGIEN ZUR BEDARFSORIENTIERTEN SICHERUNG VON AUSREICHENDEM WOHNUNGSNEUBAU	89
7.1	Einleitung	89
7.2	Befund zur Datenlage	90
7.3	Befund Neubau	92
7.4	Befund Wohnungsbedarfsdeckung	93
7.5	Befund Baulandpreise	97
7.6	Strategien	102
7.7	Bauland	102
7.8	Bau- und Herstellungskosten	111
7.9	Finanzierung	114
7.10	Wettbewerb und Koordination	119
7.11	Abschließende Überlegungen	121
8	ANHANG	123
8.1	Abbildungsverzeichnis	123
8.2	Literatur	124

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWA	Anrechenbarer Wohnungsaufwand
aWBH	allgemeine Wohnbeihilfe (im Grunde im nicht-objektgeförderten Bereich)
AZ	Annuitätenzuschuss
BGF	Bruttogeschoßfläche
BIP	Brutto-Inlandsprodukt
BK	Betriebskosten
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
BP	Basispunkte
CEE	Central-Eastern-Europe / Mittel-Ost-Europa
COICOP	Classification of Individual Consumption by Purpose = Verbrauchsgruppen im VPI
DL	Darlehen
EH	Eigenheim
EMED	Eigenmittlersatzdarlehen
EU-SILC	EU Statistics on Incomes and Living Conditions
EZB	Europäische Zentralbank
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
gWBH	Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich.
HH	Haushalte
HWB	Heizwärmebedarf
idF	in der Fassung ...
LTV	Loan to Value Ratio
MGW	Mehrgeschoßwohnbau
MOE	Mittel-Ost-Europa
MZ	Mikrozensus
NF	Nutzfläche
PH	Passivhaus
rAZ	rückzahlbarer Annuitätenzuschuss
RichtWG	Richtwertgesetz
RW	Richtwert
SMR	Sekundärmarktrendite
USt.	Umsatzsteuer
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
VZ	verlorener Zuschuss
WBF	Wohnbauförderung
WBFSG/WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WBH	Wohnbeihilfe
WFRL	Wohnungsförderungsrichtlinien
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
ZMR	Zentrales Melderegister
ZWA	Zumutbarer Wohnungsaufwand
ZZ	Zinszuschuss

Abkürzungen für die Bundesländer: B, K, NÖ, OÖ, S, St, T, V, W.

HAUPTERGEBNISSE

→ Bevölkerungsdynamik nach oben revidiert

Die österreichische Bevölkerung legte im vergangenen Jahrzehnt um 4,8% zu. 2014 lebten um 395.000 Menschen bzw. 300.000 Haushalte mehr in Österreich als 2004. Die Zunahme liegt deutlich über dem EU-Durchschnitt. Erstmals seit den 1970er Jahren steigt die Zahl der Unter-15-Jährigen wieder an. Bei den mittleren Altersgruppen (15-60 Jahre) zeichnet sich demgegenüber Stagnation ab. Stark dynamisch entwickeln sich nur die älteren Bevölkerungsgruppen. Die Gruppe der Über-60-Jährigen hat im Vorjahr österreichweit die 2-Millionen-Marke geknackt. Die Statistik Austria revidiert ihre Bevölkerungsprognosen mit schöner Regelmäßigkeit nach oben, vor allem für Wien. Der Zeitpunkt, zu dem Wien wieder zwei Millionen Einwohner und damit seine historisch größte Bewohneranzahl erreichen wird, rückt mit jeder Revision näher, mittlerweile in die Mitte der 2020er Jahre. Österreichweit ist innerhalb der kommenden 10 Jahre mit zusätzlich 460.000 Bewohnern bzw. 240.000 Haushalten zu rechnen. 40% des prognostizierten Bevölkerungszuwachses entfällt auf Wien. Die zukünftige Bevölkerungsdynamik ist eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung verknüpft.

→ Wohnkosten sind weiterhin Inflationstreiber

Die Beurteilung der Wohnkostenentwicklung wird durch die statistische Umstellung vom Mikrozensus auf EU-SILC erschwert. Trotz starker Unterschiede in den Details ergeben sich einige gleichlautende Befunde. Die Wohnkosten steigen insgesamt deutlich über der Inflationsrate. Angesichts des Gewichts der Wohnkosten im Warenkorb des Verbraucherpreisindizes hat dies erhebliche Auswirkungen. Es steigen allerdings nicht nur die privaten Mieten überproportional (4,3% im fünfjährigen Durchschnitt), sondern auch die Wohnkosten in Eigenheimen und Eigentumswohnungen (gemäß EU-SILC um 4,4% bzw. 4,8% im fünfjährigen Durchschnitt). Moderate Zuwächse im Bereich der Inflationsrate zeigen demgegenüber die Betriebskosten.

→ Zunehmende Differenzierung der Mietensegmente

Die deutlich stärkere Kostendynamik privater Mietwohnungen führt dazu, dass in einigen Bundesländern die Marktsegmente privater und gemeinnütziger Mietwohnungen zusehends auseinander driften. Lag der Unterschied zwischen den durchschnittlichen Wohnkosten der beiden Sektoren 2008 noch bei nur 11%, sind es mittlerweile 19%. Dieser strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte betrifft vor allem die Ballungsräume. Geförderter Wohnbau ist bei einem entsprechenden Volumen in der Lage, auch den privaten Markt zu beeinflussen. Diese Wirkung kann bei rückläufigen Förderungszahlen verloren gehen.

→ Nach wie vor starke Dynamik am Wohnungsmarkt

Es sind nur beschränkt zuverlässige Statistiken zur Entwicklung der Wohnungsmarktpreise verfügbar. Im vorliegenden Bericht wird auf die Daten des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich zurückgegriffen. Der Wohnungsmarkt hat sich 2012 und 2013 vor allem in den Zuzugsregionen weiter stark belebt, allerdings zeichnet sich eine Differenzierung der Marktsegmente ab. Nach massiven 4,5% Steigerung der freien Mieten 2011 (gewichteten Mittelwert für Österreich; in Wien 6,7%) hat sich dieses Marktsegment beruhigt und stieg 2013 um nur noch 1,9% (in Wien 0,5%). Ganz anders das Eigentum: Erstbezüge blieben nach dem Höchstwert von 6,8% im Jahr 2011 (in Wien 9,7%) bei starken

Steigerungen und legten auch 2013 um 6,0% zu (in Wien 7,6%, in einigen Landeshauptstädten deutlich darüber). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen hat sich die Dynamik sogar noch gesteigert und erreichte 2013 österreichweit fast 8% (in Wien fast 13%). Es bestehen sehr große Unterschiede zwischen Wien, den größeren Landeshauptstädten und Ballungszentren einerseits und eher peripher gelegenen Märkten andererseits. Die Differenzierung zwischen Miete und Eigentum ist auf geänderte Renditeerwartungen und den anhaltenden Trend zu Investitionen in Immobilien zurückzuführen. Die Differenzierung innerhalb des Eigentumssektors mit dem Run auf die noch immer günstigeren gebrauchten Wohnungen verweist auf die gerade auch hier gegebene Leistbarkeitsthematik. Die größere Rentabilität von Eigentumswohnungen gegenüber Mietwohnungen führt zu einer sukzessiven Verdrängung von Mietwohnungen aus zentralen Lagen.

→ Moderate Wohnkostenbelastung mit Warnsignal

Es stehen verschiedene Datenquellen zur Wohnkostenbelastung mit weitgehend unterschiedlichen Definitionen und Ergebnissen zur Verfügung. Dennoch ist festzuhalten: Entgegen der verbreiteten Wahrnehmung zeigt der internationale Vergleich eine gute Performance Österreichs. Der Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum gemäß volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung ist mit 21,8% ebenso deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 24,1% wie die Wohnkostenbelastung gemäß EU-SILC mit 19,2% im Vergleich zu 22,3% der gesamten EU (2012/13). Eine bedenkliche Entwicklung ist beim Indikator der Überbelastung durch Wohnkosten erkennbar. Sie ist mit einer Belastung von über 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens definiert. Noch 2011 waren nur 5,5% der österreichischen Bevölkerung davon betroffen, im Vergleich zu fast 12% im EU-Durchschnitt. Innerhalb von nur zwei Jahren ist der Anteil in Österreich auf 7,2% geklettert.

→ Vitaler Wohnungsneubau

2013 wurde mit 46.000 Wohnungsbewilligungen (in neuen Wohngebäuden) so viel gebaut wie seit Mitte der 1990er Jahre nicht mehr. Inklusive Wohnungen in bestehenden und gemischt genutzten Gebäuden waren es mehr als 60.000 Bewilligungen. 2014 dürfte etwas schwächer ausfallen (prognostizierte 57.000 Bewilligungen insgesamt); es ist aber im langjährigen Vergleich dennoch ein für den Wohnbau starkes Jahr. Wien hat mit dem Jahr 2013 eine Trendwende vollzogen. Lagen die Baubewilligungen zuvor bei nur 6.000 bis 9.000 Wohnungen pro Jahr, erreichten sie 2013 nicht weniger als 12.100 (in neuen Wohngebäuden) bzw. insgesamt über 13.000 Einheiten, und 2014 insgesamt annähernd 14.000 Einheiten. Der Boom hat mehrere Ursachen: Impulse im geförderten Neubau, die Wiener Wohnbauinitiative 2011 und stark forcierter freifinanzierter Neubau.

→ Starkes Plus bei Förderungszusicherungen Geschoßwohnungsbau

Nachdem die Förderungszusicherungen im großvolumigen Neubau zwischen 2009 und 2011 um mehr als ein Viertel eingebrochen waren, kam es 2012 und v.a. 2013 zu einem massiven Aufschwung weit über das Maß von 2009 hinaus. Die insgesamt zugesicherten 24.000 Wohneinheiten sind so viel wie seit Mitte der 1990er Jahre nicht mehr und fast ein Viertel mehr als im 10-jährigen Durchschnitt. Damit wurde den Forderungen im Vorfeld der Nationalratswahlen 2013 nach mehr leistbaren Wohnungen Folge geleistet. Besonders große Zuwächse verzeichneten Wien und Niederösterreich, die jeweils rund 50% über dem 10-jährigen Schnitt lagen. Der Förderungsdurchsatz (Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen) stieg im Geschoßwohnungsbau

damit wieder auf 80%. Nur die westlichen Bundesländer Vorarlberg und Tirol sowie das Burgenland lagen 2013 unter dem 10-jährigen Durchschnitt. Einen niedrigen Förderungsdurchsatz haben v.a. die Steiermark, Salzburg und Vorarlberg.

→ Wohnbauinitiative setzt Impulse

Im Rahmen der „Wohnbauinitiative 2011“ realisiert die Stadt Wien über 6.000 zusätzliche leistbare Wohnungen, die ersten gut 2.300 wurden 2013 bewilligt. Die Wohnbauinitiative nutzt die historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen, um den Bauträgern mit der Bonität der Stadt günstige langfristige Finanzierungen zur Verfügung zu stellen, ohne das kommunale Budget zu belasten. Neben der Finanzierung werden den in Wettbewerbsverfahren ermittelten Bauträgern auch preiswerte Grundstücke übereignet. Aufgrund der Vergabekriterien hinsichtlich Qualitäten und Nutzerkosten gelten die Wohnungen als gefördert. Die Wohnbauinitiative hat massive Auswirkungen auf die Performance der Wiener Wohnbauförderung. Ohne ihr läge der Output im großvolumigen Bereich 2013 nur 10% statt der erreichten 50% über dem langjährigen Durchschnitt. Die Wohnbauinitiative ist die passende Antwort auf die Herausforderung eines stark gestiegenen Bedarfs an leistbaren Wohnungen in der Bundeshauptstadt.

→ Weiterhin Talfahrt bei der Eigenheimförderung

2013 wurde der Bau von nicht einmal 6.000 Eigenheimen gefördert, das ist eine Halbierung der Zusicherungen innerhalb eines Jahrzehnts, bei gleichzeitig stabil hohen Baubewilligungszahlen. Das führt zu einer Erosion des Förderungsdurchsatzes von früher 80-90% auf nur mehr knapp über einem Drittel. In Salzburg, Wien, der Steiermark und Tirol liegt der Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen bei unter 15%. Die wichtigsten Ursachen dieser Entwicklung sind strikte Förderungsvorschriften und günstige Kapitalmarktbedingungen. Der Rückgang folgt der Kritik an den problematischen Wirkungen des Eigenheims hinsichtlich Flächenverbrauch und Verkehrsaufkommen. Auch ermöglicht er in einigen Bundesländern erst die budgetären Spielräume für die gesetzten Impulse im Geschoßwohnbau. Das „Ausscheren“ der Häuslbauer aus der Förderung hat allerdings auch negative Folgen. Es werden ohne Förderung kaum weniger Eigenheime gebaut. Gleichzeitig gehen aber die Lenkungseffekte der Förderung verloren.

→ Gestiegene Förderungsausgaben

Die Bundesländer erhöhten 2013 ihre Förderungsausgaben gegenüber dem Vorjahr um rund € 150 Mio. auf insgesamt € 2,710 Mio. (+6%) und damit leicht über den langjährigen nominellen Durchschnitt. Sehr deutlich stieg die großvolumige Neubauförderung (+20% im Jahresabstand auf € 1.470 Mio.), während die Subjektförderung und die Sanierungsförderung leicht (-3% bzw. -4%), die Eigenheimförderung sogar stark zurückging (-23%). Die starke Zunahme der Neubauförderung ist wesentlich auf die Förderungsoffensive in Wien zurückzuführen, wo die objektbezogene Neubauförderung im Jahresabstand mehr als verdoppelt wurde. Der Neubau von Geschoßwohnungen nimmt österreichweit mit 54% der Ausgaben einen deutlich steigenden Anteil der Förderungen in Anspruch.

→ Förderungsmodelle machen sich das Kapitalmarktumfeld zu Nutze

Das historisch niedrige Niveau der Kapitalmarktzinsen hat naturgemäß großen Einfluss auf das System der Wohnbauförderung. Standen früher die Bereitstellung von Liquidität und die Verbilligung der Finanzierungskosten im Vordergrund, haben sich heute die Funktionen der Wohnbauförderung gewandelt. Heute wichtige finanztechnische Funktionen sind Eigenkapitalersatz zur Erreichung der Beleihungsgrenzen der Banken, die Übertragung der Bonität der öffentlichen Hand auf Private und die Abfederung langfristiger Zinsschwankungsrisiken für begünstigte Haushalte. Mehrere Bundesländer haben ihre Förderungssysteme den neuen Rahmenbedingungen angepasst und konnten dadurch den öffentlichen Aufwand erheblich reduzieren, allen voran Wien mit seiner „Wohnbauinitiative 2011“ und Niederösterreich mit dem neuen Förderungsmodell aus Landeshaftungen zu Kapitalmarktdarlehen und ergänzenden Annuitätzuschüssen. Mit der Übertragung der Bonität des Landes auf die Bauträger und die langfristige Entlastung der Haushalte von Zinsschwankungsrisiken hat Niederösterreich frühere Empfehlungen des IIBW übernommen. Finanztechnische Funktionen der Wohnbauförderung werden somit komplexer und enger verwoben mit anderen ihrer Lenkungseffekte.

→ Sinkende Sanierungsförderung

Die Sanierungsförderung ist 2013 leicht auf € 690 Mio. gesunken. Angesichts insgesamt steigender Ausgaben sank ihr Anteil von zuletzt über 28% auf unter 26% des Förderungsaufwands. Während 2010 noch über 120.000 Zusicherungen für Sanierungsförderungen erteilt worden waren, waren es 2013 nur noch 75.000. Das IIBW erfasst im Rahmen des Berichtstandards Wohnbauförderung umfassende thermisch-energetische Sanierungen. Der Rückgang der Sanierungsförderung seit 2010 betraf demnach v.a. Einzelbauteilsanierungen, die von fast 90.000 auf unter 50.000 Zusicherungen sanken (-43%). Aber auch umfassende Sanierungen sind rückläufig und sanken von fast 35.000 auf zuletzt unter 25.000 Zusicherungen (-28%). Der Rückgang war bei den Eigenheimen wesentlich stärker (-58%/-44% Einzelbauteil- zu umfassenden Sanierungen) als im großvolumigen Bereich (-26%/-16%).

→ Sanierungsscheck substituiert Sanierungsförderung der Länder

2013 flossen im Rahmen des Sanierungsschecks des Bundes € 109 Mio. in den Wohnbau, womit die umfassende Sanierung von 6.300 Eigenheimen und von 6.800 Geschloßwohnungen unterstützt wurde. Die Förderung bei Eigenheimen ist seit der Einführung des Schecks 2009 weitgehend gleichbleibend, die von Geschloßwohnungen ist demgegenüber stark angestiegen. Insgesamt wurden 2013 durch den Scheck rund halb so viele umfassende Sanierungen unterstützt wie durch die Wohnbauförderung der Länder. Es liegen keine Daten über den Anteil an Sanierungen vor, die die rechtlich mögliche Koppelung der beiden Förderungen in Anspruch genommen haben. Solche kumulative Förderungen sind bei Eigenheimen häufiger als im Mehrwohnungsbau.

→ Lahmende Sanierungsrate

Mit den eigens erhobenen Daten stellt das IIBW zuverlässige Zahlen zur Ermittlung der Sanierungsrate zur Verfügung. Es wird die Definition: umfassende thermische Sanierungen (durch WBF gefördert, Definition gemäß WBF) in Bezug auf die Summe an Hauptwohnsitzen (ohne „sonstige Rechtsform“), verwendet. Analoge Definitionen werden auch vom Umweltministerium und vom Umweltbundesamt angewandt. Aus diesen Zahlen resultiert für 2013 eine Sanierungsrate von nur noch 0,5% für Eigenheime, 0,9% für Mehrwohnungsbauten und insgesamt 0,7%. Dies ist deutlich weniger als der Höchstwert von

1,0% im Jahr 2010 und noch weiter unter der in einigen Regierungsdokumenten festgeschriebenen Sanierungsrate von 3%. Für die Berücksichtigung von zusätzlich durch den Sanierungsscheck geförderten umfassenden Sanierungen sowie von ungeforderten Maßnahmen stehen keine ausreichenden Daten zur Verfügung. Es ist abschätzbar, dass inklusive dieser Maßnahmen die Rate umfassender Sanierungen 2013 nicht über 1,1% (gegenüber einem Höchstwert von 1,3% im Jahr zuvor) gelegen ist.

→ **Ausgabendynamik bei der Wohnbeihilfe gedreht**

Der bis 2010 beobachtete massive Ausgabenanstieg bei der Wohnbeihilfe wurde 2010 gestoppt und ab 2011 gedreht. Die Ausgaben sanken auch 2013 im Jahresabstand leicht auf € 360 Mio. Während die Allgemeine Wohnbeihilfe weiterhin steigt, sinken die Beihilfen im objektgeförderten Bereich (Neubau und Sanierung). Der Anteil der Subjektförderung an den gesamten Wohnbauförderungsausgaben ist leicht auf 13% gesunken.

→ **Bedarfsorientierte Mindestsicherung substituiert Wohnbeihilfe**

Die rückläufige Entwicklung der Wohnbeihilfe im Rahmen der Wohnbauförderung ist teilweise auf die Abdeckung des Wohnbedarfs innerhalb der bedarfsorientierten Mindestsicherung zurückzuführen. Wohnungsbezogene Ausgaben dieser den Sozialressorts der Länder zugeordneten Förderung machen mittlerweile rund € 200 Mio. pro Jahr mit deutlich steigender Tendenz aus. Die Substitution der einen durch die andere Förderung ist insbesondere für Wien evident. Es besteht erheblicher Bedarf nach besserer Koordination der beiden Förderungen.

→ **Große Bandbreite an Förderungsmodellen**

Der vorliegende Berichtsstandard beschreibt in übersichtlicher synoptischer Form alle Förderungsmodelle der Länder in Neubau, Sanierung und Subjektförderung. Ihre Vielfalt ist erheblich und erschwert die vergleichende Darstellung. Gleichzeitig bewirkt der Systemwettbewerb zwischen den Bundesländern Innovation.

→ **Wohnbauförderung als Umsetzungsinstrument raumordnerischer Ziele**

Alle Bundesländer geben Förderungsanreize für flächenschonendes Bauen und Beiträge zum Erhalt der Ortszentren. Einzelne Bundesländer koppeln die Förderungshöhe direkt an den Grundflächenverbrauch. Derartige Potenziale der Wohnbauförderung als effektives Umsetzungsinstrument raumordnerischer Ziele scheinen allerdings noch unzureichend umgesetzt.

→ **Förderungsschwerpunkt Senioren**

In Anbetracht der demografischen Entwicklung kommt spezifisch seniorenbezogenen Maßnahmen zunehmende Bedeutung zu. Im Neubau betrifft dies gesonderte Förderungsschienen für Heime und betreutes Wohnen, in der Sanierung begünstigte Konditionen für senioren- und behindertengerechte Baumaßnahmen. Uneinheitliche Standards für betreutes Wohnen hindern derzeit noch eine österreichweit abgestimmte Entwicklung dieses zukunftsweisenden Produkts.

→ Vorreiterrolle bei Klimazielen und Energieeffizienz

Die Treibhausgasemissionen im Sektor Raumwärme konnten seit 1990 um 34% gesenkt werden, obwohl gleichzeitig die Wohnnutzfläche um rund 43% zugelegt hat. Dies ist wesentlich auf die Effektivität der Wohnbauförderung zurückzuführen. Damit liegt der Sektor Raumwärme auf dem Kyoto-Zielpfad gemäß Klimastrategie 2007. Ziel sollte es allerdings sein, innerhalb eines überschaubaren Zeitraums weitgehend auf fossile Energieträger für Raumwärme und Kühlung zu verzichten. Der effektive weitere Einsatz der Wohnbauförderung ist dafür unverzichtbar. Die Wohnbauförderung ist ausschlaggebend dafür, dass die energetischen Standards im Wohnungsneubau innerhalb weniger Jahre massiv verbessert werden konnten. Die Verschärfung der Anforderungen an Energie- und Flächeneffizienz im geförderten Neubau hat allerdings auch dazu geführt, dass Bauwerber in wachsender Zahl auf Förderungen verzichten. Dadurch droht die Wohnbauförderung an Effektivität zu verlieren.

→ Große Verbreitung von Passivhaus-Standard

2013 kam es zu einem Schub an Förderungszusicherungen in Passivhaus-Standard. Mittlerweile entsprechen 16% aller Zusicherungen diesem innovativen Standard, wie die IIBW-Vollerhebung bei den Förderungsstellen aufzeigt. Besonders hoch ist ihr Anteil in Salzburg, Tirol und Vorarlberg.

→ Strategien für ausreichenden Wohnungsneubau

Schwerpunktthema des diesjährigen Berichtsstandards sind Analysen zu den Bestimmungsgrößen für ausreichenden bedarfsgerechten Wohnungsneubau, also zu Baulandpreisen, Baukosten, Finanzierung und der Wettbewerbsdichte in den betroffenen Bereichen. Analyse und Strategien werden durch die nach wie vor lückenhafte Datenbasis zu all diesen Bereichen erschwert.

→ Bedarfsdeckung mit sektoralen und regionalen Defiziten

Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht durch Bevölkerungszuwachs, Verkleinerung der Haushalte, Verlust von Wohnungen und Wohnungsleerstand. Unter Zugrundelegung der Haushaltsprognose der Statistik Austria und Schätzungen zu den anderen Bedarfskomponenten ergibt sich ein Bedarf von jährlich deutlich über 50.000 neu zu errichtenden Wohnungen. Die aktuellen Baubewilligungen (einschließlich neu geschaffenen Wohnungen in bestehenden und gemischt genutzten Gebäuden) erreichen mittlerweile den ermittelten Bedarf. Allerdings bestehen weiterhin regionale und sektorale Defizite. In den Ballungsräumen fehlt es weiterhin an leistbaren (geförderten) Miet- und Eigentumswohnungen. Die langfristige kontinuierliche Sicherstellung ausreichenden Wohnungsneubaus stellt eine große Herausforderung dar, der in einem ersten Schritt mit einer robusten Wohnungsbedarfsprognose begegnet werden sollte.

→ Massive Unterschiede der Baulandpreise

Zentralität und Knappheit an Bauland durch naturräumliche Einschränkungen werden durch die Entwicklung der Baulandpreise augenfällig, die mittlerweile für gewidmetes Bauland zwischen unter 4 und über 1.500 €/m² liegen. Baulandkosten sind ein zentraler Teil der Gesamtkosten im Wohnbau geworden.

→ Differenzierte Entwicklung der Baulandpreise in Wien

Für die Beurteilung der Dynamik der Baulandpreise in Wien konnte projektbezogen auf die Kaufpreissammlung der MA 69 zurückgegriffen werden. Es wurden insgesamt über 16.000 Transaktionen von unbebauten Grundstücken und Abbruchobjekten zwischen 1987 und 2013 analysiert. Der Flächenumsatz korreliert mit der Wohnbauleistung mit Höchstwerten in den 1990er Jahren und in jüngster Vergangenheit. Preislich entwickelten sich die einzelnen Grundstücksklassen sehr unterschiedlich. Bei einer allgemeinen Teuerung (VPI) von im langjährigen Durchschnitt knapp über 2% p.a. stiegen die Abschlusspreise für Wohnbauland mit niedriger Zonierung (Bauklasse I) seit 2000 ziemlich regelmäßig um rund 5% pro Jahr, also mit der zweieinhalbfachen Inflationsrate, und lagen 2013 bei durchschnittlich knapp 400 €/m². Die Preisentwicklung von Abbruchobjekten war wesentlich volatil, in Summe aber ähnlich dynamisch mit 5% bis 6% jährlicher Preissteigerung und einem mittleren Preisniveau 2013 von rund 600 €/m². Im Gegensatz dazu verblieben die Preise für Wohnbauland mit höherer Zonierung (Bauklasse II-VI) von 2000 bis 2009 ohne Steigerung bei knapp 500 €/m². Die bis dahin stabilen Preise bei für geförderten Geschoßwohnbau typischer Weise verwendetem Bauland sind zweifellos auf die Preislimits der Wohnbauförderung und die Preispolitik des Wohnfonds Wien zurückzuführen. Nach 2009 konnte sich allerdings auch höher zonierte Wohnbauland nicht dem allgemeinen Preisauftrieb entziehen und wird seither gleichfalls um jährlich rund 5% teurer, mit einem Niveau von mittlerweile durchschnittlich 600 €/m². Die Grundkosten sind somit ein wesentlicher Treiber der steigenden Gesamtkosten im Wohnbau. Gemeinnützige Bauvereinigungen treten in jüngerer Vergangenheit auffallend häufig als Käufer von niedrig zonierte Bauland auf.

→ Moderate Baukostenentwicklung, mangelhafte Statistik

Die Baukosten im Wohnbau stiegen im Fünfjahresdurchschnitt (2009 bis 11/2014) um 2,3% p.a. und damit gleichauf mit der Inflationsrate. Für den geförderten Wohnbau werden gleichfalls Baukosten erhoben, die sich allerdings als unzureichend zuverlässig erwiesen haben. Eine bessere statistische Basis für eine differenzierte Analyse der Baukosten im Wohnbau ist eine Voraussetzung für die Beurteilung der Wirkungsweise der Förderungssysteme der Länder.

EINLEITUNG

Die Wohnbauförderung ist eines der sozial-, wirtschafts- und umweltpolitisch wichtigsten Politikinstrumente auf Ebene der Bundesländer. Es zeigt sich, dass besonders fruchtbare Impulse für die Weiterentwicklung des Instruments von der Kenntnis seiner Anwendung in anderen Bundesländern und in anderen Staaten ausgehen können. Das „Lernen von den Besten“ stößt allerdings insofern an Grenzen, als sich die Förderungsmodelle tendenziell immer weiter differenzieren und nur wenig vergleichende Information verfügbar ist.

Die Stadt Wien hat es sich zur Aufgabe gemacht, unter Heranziehung des IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, die Gebarung der Wohnbauförderung in Österreich zu dokumentieren. Mit dem vorliegenden „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014“ wurde ein Vehikel geschaffen, das es Politik und Administration erleichtert, die eigene Performance im Vergleich zu positionieren und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Der „Berichtsstandard Wohnbauförderung“ gibt einen knappen, präzisen und aktuellen Überblick über die Förderungsaktivitäten aller Bundesländer und positioniert gleichzeitig das Bundesland Wien im Ländervergleich. Der Bundesländervergleich ermöglicht somit die eigene Positionsbestimmung und ermöglicht eine allfällige Weiterentwicklung einzelner Förderschienen.

Der diesjährige Berichtsstandard Wohnbauförderung ist bereits die fünfte Auflage. Seit 2010 wird die Weiterentwicklung der Fördersysteme in den „Berichtsstandards“ dokumentiert und somit ein Vergleich im Zeitverlauf ermöglicht. Der „Berichtsstandard“ nähert sich den Wohnbauförderungssystemen der Bundesländer vorerst durch eine Analyse des Kontextes, der aus der Bevölkerungsentwicklung, der Wohnversorgung, dem Wohnungsbedarf, der Wohnkosten und den aktuellen Wohnungsmarktbewegungen gebildet wird (Kapitel 1). Die Wohnungsproduktion und der Neubau in Bezug auf die Bevölkerung im internationalen Vergleich sind Thema von Kapitel 2.

Kapitel 3 widmet sich dem quantitativen Output der Wohnbauförderung der Länder, also der Analyse der Förderungszusicherungen. Kapitel 4 geht auf die Gebarung der Wohnbauförderung innerhalb der Bundesländerbudgets ein und analysiert die unterschiedlichen Ausgabenarten: Wohnungsneubau, Wohnbeihilfen, Sanierungen etc. Es wird auch auf die Budgetpläne der Länder hinsichtlich der Wohnbauförderung eingegangen. In Kapitel 5 wird schließlich eine knappe und übersichtliche Darstellung der Fördermodelle in den Bundesländern gegeben, wobei der Schwerpunkt nicht auf lückenlose Vollständigkeit gelegt werden kann, sondern auf eine übersichtliche und sinnvolle Vergleichbarkeit von wichtigen Förderschienen und Parametern.

Kapitel 6 behandelt die umweltpolitischen Lenkungseffekte der Wohnbauförderung. Es werden einerseits die Bundesländer-Daten im Rahmen der Berichtspflicht gemäß der Art. 15a B-VG-Vereinbarung 2009 zur Kyoto-Relevanz der Wohnbauförderung analysiert. Andererseits liegen Daten einer eigens durchgeführten IIBW-Erhebung zum Durchsatz von Passivhausstandard im geförderten Neubau sowie zum Ausmaß umfassender thermischer Sanierungen vor. Letztere Kennzahl wird als ausschlaggebend für die Beurteilung der Sanierungsrate in Österreich aufgefasst.

Das Spezialkapitel 7 setzt sich dieses Jahr mit dem Wohnungsangebot auseinander und mit Strategien zur Beseitigung von Hemmnissen bei dessen nachfrageorientierter Ausweitung. Ein Schlüssel zur Behebung von Problemen der Leistbarkeit ist die Reaktionsfähigkeit des Angebots auf Nachfragerücken, entweder durch ausreichenden Wohnungsneubau, durch Umnutzungen, Zu- und Anbauten. Einem durch

steigende Nachfrage ausgelöstem Preisschub soll in erster Linie durch eine entsprechende Wohnungsangebotsreaktion begegnet werden, um Druck vom Markt zu nehmen. Neben dem geförderten Wohnbau ist es dafür erforderlich, dass auch der private freifinanzierte Wohnbau ausreichend Ressourcen und Anreize vorfindet, um seine Produktion an die Nachfrage anzupassen. Im Mittelpunkt des Kapitels stehen daher neben einer Bestandsaufnahme der aktuellen Problemlagen in Österreich und insbesondere in Wien die Begrenztheit der für den Neubau notwendigen Elemente (Bauland, vertretbare Baukosten, Finanzierungsquellen, Wettbewerb) und mögliche Strategien, um mit dieser Begrenztheit umzugehen.

Der IIBW-Berichtsstandard Wohnbauförderung bietet eine Dichte an Informationen zu diesem Politikbereich, wie er sonst nirgends verfügbar ist. Durch die langjährige intensive Befassung mit dem System und der Statistik der Wohnbauförderung verfügt das IIBW über die österreichweit beste Datenbasis in diesem Bereich. Zahlreiche Studien zu Detailfragen der Wohnbauförderung haben zu einem umfangreichen Verständnis seiner Wirkungsweisen geführt.

2009 ist die Berichtspflicht der Länder im Rahmen des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes entfallen. Auf Initiative des IIBW wird die Berichtlegung an das BMF auf freiwilliger Basis weitergeführt. Diese Berichte sind die wichtigste Quelle für die Analysen in diesem Band. Mit der Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ von 2009 wurde eine Berichtspflicht zum Beitrag der Länder zur Erreichung der Kyoto-Ziele eingeführt, deren Ergebnisse seither vom Lebensministerium in knapper Form publiziert werden. Diese Berichtspflicht ist aber in keiner Form geeignet, die umfassenden Wirkungszusammenhänge der Wohnbauförderung in der gebotenen Tiefe darzustellen. Diese Funktion wird von der vorliegenden IIBW-Dokumentation wahrgenommen.

Viele der in diesem Bericht versammelten Daten sind einzig hier dokumentiert, etwa die eigens erhobenen Informationen über die Umsetzung von Passivhausstandard im Neubau, die Quote umfassender thermischer Sanierungen und im Rahmen von Sanierungen neu entstandene Wohnungen sowie der für alle Länder ermittelte Wohnungsbedarf.

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z.B. TeilnehmerInnen (Teilnehmer_innen, Teilnehmer*innen), verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung geschlechtsneutral.

1 GRUNDLAGEN

1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl Österreichs ist im abgelaufenen Jahrzehnt (2004-2014) von 8,14 auf 8,54 Millionen gestiegen. Im Abstand eines Jahrzehnts leben rund 390.000 Menschen mehr in Österreich. Diese Zunahme um 4,8% liegt deutlich über dem Durchschnitt der EU28-Staaten (2,9%). Unter den Nachbarländern ist vor allem die Schweiz stärker als Österreich gewachsen (10,5%), während Ungarn eine deutlich rückläufige Bevölkerungszahl aufweist. Deutschland verlor in den 2000er Jahren Bevölkerung, während sich der Trend 2012 wieder ins Positive kehrte.

Die Zahl der Haushalte stieg im selben Zeitraum von 3,43 um knapp 9% auf 3,73 Millionen. Das ist eine Zunahme um genau 300.000 Haushalte.

Wie in der gesamten westlichen Welt spielt sich auch in Österreich ein dramatischer demografischer Wandel mit stagnierenden oder sinkenden Zahlen jüngerer Bevölkerungsgruppen bei einem gleichzeitigen massiven Anstieg der Lebenserwartung ab. Während der letzten 40 Jahren war die Zahl der Unter-15-Jährigen stetig rückläufig. Erstmals seit den 1970er Jahren steigt ihre Zahl seit 2014 wieder leicht. Die mittleren Altersgruppen legen zwar – vor allem dank Zuwanderung – noch zu, es zeichnet sich aber auch bei diesem Bevölkerungsteil Stagnation ab. Demgegenüber wächst die Zahl der Über-60-Jährigen rasant an. Mitte der 1980er Jahre umfasste die Gruppe 1,5 Millionen Menschen, 2013 wurde die 2-Millionen-Marke überschritten, Mitte der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht werden. Noch dynamischer entwickelt sich nur die Zahl der Hochbetagten (s. IIBW, 2013a).

Die Bundesländer weisen deutlich unterschiedliche Wachstumsraten auf. Im Zehnjahresabstand hat besonders Wien stark zugelegt (+10,5%). Über dem Durchschnitt liegen Tirol und Vorarlberg (+6,1% bzw. 5,5%). Die geringste Bevölkerungsdynamik weist Kärnten auf (-0,4%).

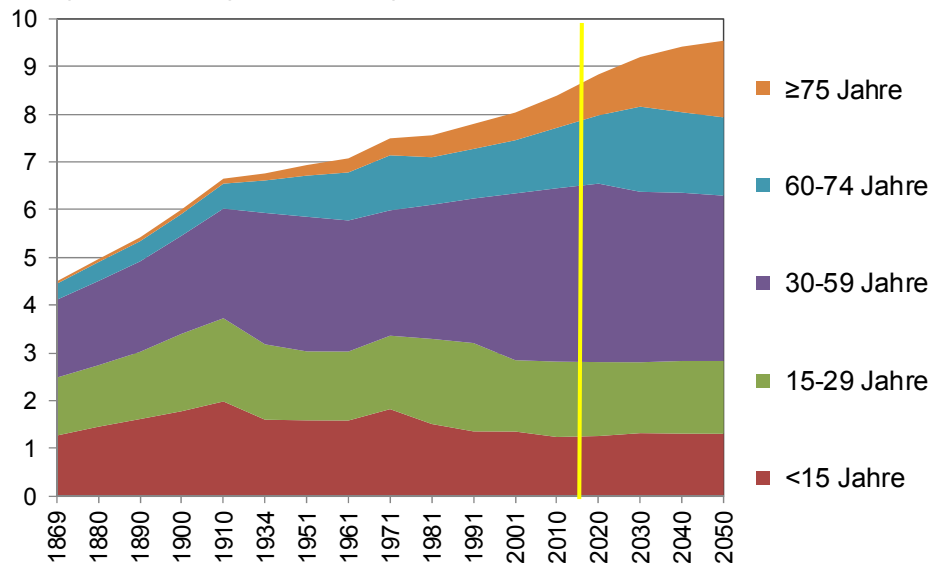
Für das kommende Jahrzehnt bis 2024 wird eine Bevölkerungszunahme um 5,4% prognostiziert. Das sind zusätzliche 460.000 Bewohner bzw. 240.000 Haushalte. Österreich liegt damit wiederum deutlich über dem EU28-Durchschnitt, aber unter den erwarteten Wachstumsraten z.B. der Schweiz. In Ungarn wird mit langfristig rückläufigen Bevölkerungszahlen gerechnet. Die negativen Prognosen für Deutschland bedürfen angesichts der aktuellen Entwicklungen einer Revision. Die Wachstumspotenziale der Bundesländer werden unterschiedlich eingeschätzt und reichen von +10,4% in Wien bis zu -0,4% in Kärnten (Statistik Austria, Eurostat).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% '04-'14	4,8%	4,0%	-0,4%	4,7%	3,0%	3,1%	2,1%	6,1%	5,5%	10,5%
% '14-'24	5,4%	3,4%	-0,4%	5,2%	4,3%	3,9%	2,3%	6,5%	6,4%	10,4%
Absolut 2004-2014	394.000	11.100	-2.200	72.500	41.500	16.100	25.000	41.400	19.700	169.500
Absolut 2014-2024	458.000	9.900	-2.400	84.500	61.500	21.100	28.300	47.100	24.000	184.400

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2014.

Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (1.000)



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

Mehr als zwei Drittel der Bevölkerung (68%) leben in Städten. Der Urbanisierungsgrad liegt damit leicht unter dem EU-Durchschnitt von 73%. Während die ländliche Bevölkerung stagniert, ziehen die Städte praktisch das gesamte Bevölkerungswachstum auf sich. Es kann sich also auch Österreich dem internationalen Trend der zunehmenden Urbanisierung nicht entziehen, wenngleich die Dynamik geringer als im EU- und weltweiten Durchschnitt ausfällt.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose (10/2014) wurde gegenüber der Vorjahresprognose kräftig nach oben korrigiert, für gesamt Österreich bis 2020 um immerhin 140.000 Menschen. Länderweise erfuhren vor allem Tirol und Wien Revisionen nach oben. Die Zahlen wurden aber auch für die Länder mit geringer Bevölkerungsdynamik nach oben korrigiert. Die Haushaltsprognose der Statistik Austria von 2012 wurde noch nicht revidiert.

Für Wien wurden die Prognosen somit ein weiteres Mal nach oben geschraubt. Die 2-Millionen-Grenze wird demnach bereits in etwas über einem Jahrzehnt erreicht.

1.2 WOHNUNGSBEDARF

Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht vor allem durch Bevölkerungszuwachs, in zweiter Linie durch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, den Verlust von Wohnungen und steigenden Wohnungsleerstand. In mehreren – bereits ein Jahrzehnt zurückliegenden – Studien bzw. Szenarien wurde der Wohnungsbedarf in Österreich für die kommenden Jahre auf jährlich 45.000 bis 55.000 Wohnungen geschätzt (ÖROK, 2005; Amann & Mundt, 2009b; Czerny & Weingärtler, 2007). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Prognosen auf alle Baubewilligungen („neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“, „neue Wohnungen in bestehenden“ sowie in „sonstigen Gebäuden“, s. Kapitel 2, S. 30) abstellen. Angesichts der Schwierigkeit präziser Wohnungsbedarfsprognosen ist sich die Forschung einig, dass Kontinuität in der Wohnungsproduktion eines der vorrangigen Ziele sein sollte. Auf unterschiedliche Zugänge zur Abklärung der Bedarfsdeckung wird in Kapitel 7.4, S. 93 im Detail eingegangen.

1.3 WOHNUNGSBESTAND UND WOHNVERSORGUNG

Etwa 50% der österreichischen Haushalte leben im Eigentum (Hauptwohnsitze), davon 11% in Eigentumswohnungen und 39% in Eigenheimen (Statistik Austria, 2014a). Der Anteil an Eigenheimen reicht von 74% im Burgenland bis zu nur 7% in Wien. Rund 41% der Haushalte leben in Miete, die sich in drei Sub-Sektoren aufgliedert. Private Mietwohnungen waren bis in die 1990er Jahre die stärkste Gruppe, wurden seither aber vom sozial gebundenen Mietwohnungssektor überholt. Rund 17% aller Hauptwohnsitze sind aktuell private Mietwohnungen. Es gibt etwa 278.000 Gemeindewohnungen (8%), der größte Teil davon in Wien (204.000). Gemeinnützige Bauvereinigungen verwalten mittlerweile rund 577.000 eigene Mietwohnungen zuzüglich ca. 36.000 fremde Mietwohnungen und 254.000 Eigentumswohnungen (GBV-Statistik für 2013). In Summe umfasst der sozial gebundene Mietwohnungssektor rund 24% des Wohnungsbestands. Dieser Anteil liegt mehr als 10 Prozentpunkte über dem EU15-Durchschnitt.

In der Vergangenheit wurden im 10-Jahres-Abstand Gebäude-/Wohnungszählungen durchgeführt, zuletzt 2001. Mit der Einführung des zentralen Gebäude-Wohnungsregisters sind derartige Vollerhebungen hinfällig, nachdem die entsprechenden Daten für jeden Zeitpunkt im Gebäude- und Wohnungsregister zur Verfügung stehen bzw. stehen sollten. Für die Registerzählung 2011 wurde als Stichtag des Datenauszeuges der 31.10.2011 definiert. Seit Herbst 2013 werden erste Auswertungen publiziert. Die Zahl der Hauptwohnsitze lag demnach 2011 bei 3,64 Millionen und damit fast genau bei den Hochrechnungen des Mikrozensus. Auch die Bestandsstruktur zeigt wenige Überraschungen gegenüber bisherigen Mikrozensus-Hochrechnungen. Bei den Wohnungen mit Nebenwohnsitzangabe oder ohne Wohnsitzangabe gibt es jedoch erhebliche Abweichungen (s. Kapitel 7.2).

Die Wohnversorgung in Österreich zeigt eine im internationalen Vergleich sehr gute Performance. Die verfügbare Wohnfläche pro Person liegt mit 44,3m² deutlich über dem EU-Durchschnitt von ca. 38m² (Statistik Austria, 2014b, S. 30; Housing Statistics in the EU 2010). Die durchschnittliche Größe von Hauptwohnsitzwohnungen (93,4 m²) schwankt im Bundesländervergleich zwischen 113,1 m² im Burgenland und 72,4 m² in Wien (Statistik Austria, 2014a). Bei den Einfamilienhäusern (127,3 m²) führt Oberösterreich (135,0 m²), die Wohngebäude mit einer Wohnung und der im Bundesländervergleich kleinsten durchschnittlichen Nutzfläche liegen in Wien (111,1 m²). Wohnungen in Geschoßwohnbauten (hier: Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) sind im Durchschnitt 70,6 m² groß. Den Bundesländervergleich führt das Burgenland mit 78,4 m² an, Wien liegt wieder an letzter Stelle (68,8 m²), nur knapp darüber das Bundesland Salzburg (68,9 m²).

Der mit Abstand überwiegende Teil des österreichischen Wohnungsbestands ist technisch vollwertig ausgestattet. 93% der österreichischen Hauptwohnsitze entsprachen 2013 der Kategorie A (Statistik Austria, 2014a, S. 30). Von hohem Stellenwert ist die soziale Qualität der Wohnversorgung. Die Ausgaben privater Haushalte für das Wohnen liegen deutlich unter dem europäischen Durchschnitt, wenngleich zuletzt ein erheblicher Anstieg festzustellen ist (s. Kapitel 1.5, S. 23; Amann u.a., 2010a). Die Leistbarkeit des Wohnens ist auch für untere Einkommensschichten weitgehend sichergestellt, einerseits durch das große Angebot objektgeförderter Wohnungen, andererseits durch das gut ausgebaute System von Subjektförderungen. Die soziale Qualität der Wohnsiedlungen ist hoch. Es gibt keine Ghettos und kaum Segregation (Czasny, 2004; Czasny u.a., 2008; Mundt & Amann, 2010; Daten im Detail: Statistik Austria, 2014b).

1.4 WOHNKOSTEN IM BESTAND

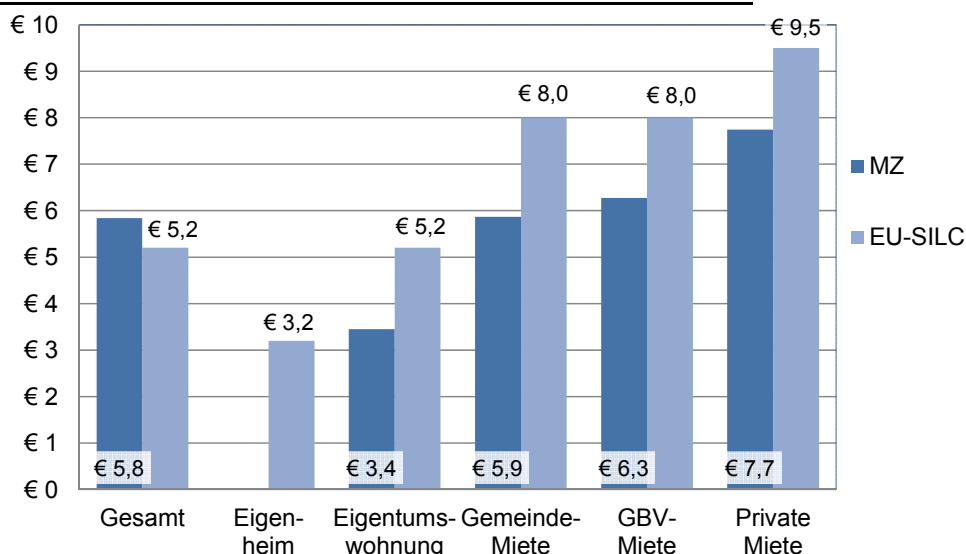
Bei der Wohnkostenstatistik ist derzeit eine Umstellung im Gange. Die bisherige Datenbasis des Mikrozensus wird schrittweise durch EU-SILC abgelöst. Derzeit bezieht sich die Statistik zu Mietwohnungen (noch) auf den Mikrozensus, die zu den gesamten Wohnkosten auf EU-SILC. EU-SILC folgt einer EU-weit einheitlichen Erhebungsmethodik und baut auf einer deutlich größeren Stichprobe als der Mikrozensus auf. Aufgrund unterschiedlicher Zielsetzungen und Erhebungsmethoden (Statistik Austria 2014b) unterscheiden sich die Ergebnisse erheblich.

Gemäß Mikrozensus wendeten die österreichischen Haushalte 2013 durchschnittlich 5,84 €/m² und Monat für ihre Wohnungen auf, gemäß EU-SILC waren es 5,20 €/m². Während im Gesamtbestand die Wohnkosten gemäß EU-SILC deutlich unter jenen des Mikrozensus liegen, sind sie bei den Geschosswohnungen deutlich darüber. Dies ist auf die Einbeziehung von Eigenheimen in EU-SILC zurückzuführen.

Alle Sektoren des Geschosswohnungsbestands liegen gemäß EU-SILC deutlich über den MZ-Werten, die Eigentumswohnungen bei 5,20 €/m² (+51% gegenüber MZ), Gemeinde- und GBV-Wohnungen bei jeweils 8,- €/m² (+36% bzw. +28%), private Mietwohnungen bei 9,50 €/m² (+23%, Grafik 3). Die Abweichungen sind vor allem darauf zurückzuführen, dass im Mikrozensus nur jene Kosten für Kredittilgungen, Heizung und Garage berücksichtigt werden, die über die Hausverwaltung verrechnet werden, während EU-SILC dem Anspruch folgt, sämtliche wohnungsbezogenen Kosten inkl. Energie einzubeziehen. Die Verfügbarkeit unterschiedlich konzipierter Daten zum selben Gegenstand erschwert die Interpretation.

Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Grafik 4, Mikrozensus-Daten). Im österreichischen Durchschnitt liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen um 19% unter jenen privater Mietwohnungen mit längerfristig zunehmender Tendenz. Unterdurchschnittlich sind die Unterschiede in den östlichen Bundesländern Oberösterreich, Niederösterreich (unter 12%) und Wien (16%), deutlich überdurchschnittlich in den westlichen Bundesländern Tirol (29%) und Vorarlberg sowie in der Steiermark (je 22%). Die deutlich höheren Wohnkosten privater Mietwohnungen im Vergleich zu den GBV-Mietwohnungen in den westlichen Bundesländern sind Ausdruck des Marktgeschehens. Zum Vergleich: Die aktuellen durchschnittlichen Marktmieten liegen

Grafik 3: Wohnkosten /m² 2013 – Unterschiede Mikrozensus / EU-SILC



Quelle: Statistik Austria: Mikrozensus, EU-SILC, IIBW.

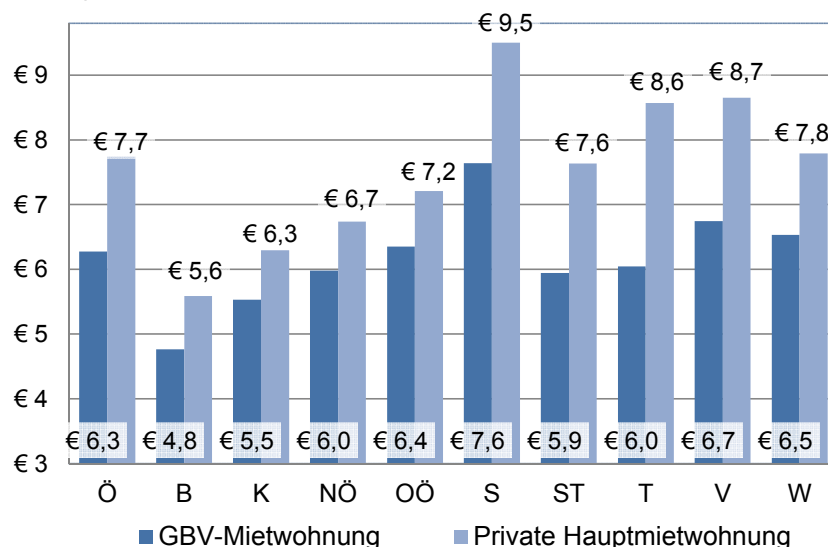
gemäß Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (gewichtete Durchschnitte 2013, unter Hinzurechnung von 10% USt. und durchschnittlichen Betriebskosten) in Salzburg bei 11,70 €/m², in Tirol und Vorarlberg bei knapp 11,- €/m², in den östlichen Bundesländern demgegenüber bei unter 8,80 €/m². In Wien sind die durchschnittlichen Marktmieten mittlerweile mit 11,80 €/m² höher als in Salzburg. Die deutlich niedrigeren durchschnittlichen Bestandsmieten im privaten Sektor sind auf die große Zahl an Wohnungen mit alten Preisbindungen (Kategoriemiete, § 45 MRG) v.a. in der Bundeshauptstadt zurückzuführen. Die höheren Bestandsmieten im privaten Sektor in den westlichen Bundesländern belegen die These, dass geförderter Wohnungsneubau auch den privaten Markt beeinflusst. Die größten Unterschiede zwischen den beiden Bestandssegmenten sind in jenen Bundesländern zu finden, in denen der geförderte Wohnbau den geringsten Anteil am großvolumigen Wohnungsneubau aufweist.

Die Wohnkosten im gemeinnützigen Mietwohnungssektor haben eine geringere Streuung als im privaten Sektor. Überdurchschnittlich hohe Bestandsmieten sind für Salzburg und Vorarlberg (7,60 bzw. 6,70 €/m²) dokumentiert, unterdurchschnittliche für das Burgenland und Kärnten (4,80 bzw. 5,50 €/m²). Alle anderen Bundesländer liegen nahe am Durchschnitt von 6,30 €/m².

Im Gesamtbestand sind die Mieten in privaten Hauptmietwohnungen zwischen 2008 und 2013 österreichweit um durchschnittlich 4,3% p.a. gestiegen (MZ und EU-SILC sind im Fünfjahresdurchschnitt identisch, aber mit stark unterschiedlichen Jahreswerten). Im gemeinnützigen Sektor lag die Teuerung im Fünfjahresdurchschnitt mit 2,4% deutlich darunter (MZ und EU-SILC ähnlich). Zuletzt stiegen die gemeinnützigen Mieten deutlich unter der Inflationsrate. Bei den Gemeindewohnungen unterscheiden sich die Daten; gemäß MZ lag die Teuerung im Fünfjahresdurchschnitt bei nur 2,4%, gemäß EU-SILC bei 3,7%.

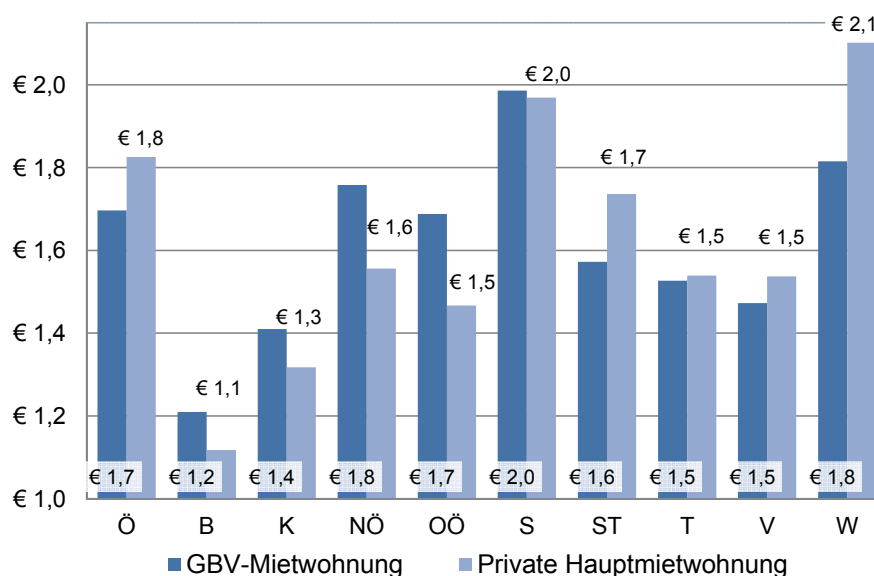
Die angeführten Daten geben allerdings kein vollständiges Bild ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den GBV-Mieten die üblichen Einmalzahlungen (Finanzierungsbeiträge) bei Mietantritt nicht berücksichtigt sind. Andererseits weisen private Hauptmietwohnungen eine gänzlich andere Altersstruktur auf. Bei Wohnungen ähnlichen Alters ist der Unterschied der Wohnkosten zwischen den beiden Segmenten noch deutlich größer.

Grafik 4: Wohnungsaufwand GBV/Private 2013



Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie.
 Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

Grafik 5: Betriebskosten 2013 (€/m²)



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

Die Betriebskosten haben sich über Jahre hinweg stabil auf einem Niveau deutlich unter der Inflationsrate entwickelt. Einzige Ausnahme war ein Kostenschub 2012 (in einzelnen Bundesländern früher). Im österreichischen Durchschnitt aller Mietwohnungen lagen die Betriebskosten 2013 bei 1,80 €/m², bei den privaten Mietwohnungen beim selben Betrag, im gemeinnützigen Bestand etwas darunter bei 1,70 €/m². Deutlich überdurchschnittliche Betriebskosten weisen die Mietwohnungen in Wien und Salzburg auf. Im Vergleich gering sind die Betriebskosten im Burgenland und in Kärnten.

Tabelle 6: Dynamik der Wohnkosten (Verbrauchsgruppen im VPI)

	Ø 2013	Ø 1-9/2014	Ø 5 Jahre (2008-2013)	Ø 10 Jahre (2003-2013)
VPI gesamt	2,0%	1,7%	2,0%	2,1%
Wohnung, Wasser, Energie gesamt	2,4%	1,7%	2,7%	3,4%
1 Wohnungsmieten	3,1%	3,7%	3,9%	3,2%
3 Instandhaltung von Wohnungen	2,3%	2,3%	3,1%	3,6%
4 Sonstige Dienstleistungen	3,4%	1,7%	1,9%	3,6%
Wasserversorgung	1,7%	3,5%	3,2%	2,8%
Müllabfuhr	1,1%	2,0%	2,5%	4,1%
Abwasserbeseitigung	1,4%	2,6%	2,4%	3,3%
Betriebskosten	4,0%	1,4%	1,8%	3,6%
Betriebskosten Mietwohnungen	3,8%	1,7%	1,9%	3,7%
5 Haushaltsenergie	1,8%	0,0%	2,4%	4,2%
Elektrizität	4,5%	0,3%	2,1%	3,1%
Gas	-0,2%	-0,5%	3,1%	4,5%
Flüssige Brennstoffe	-5,1%	-4,1%	3,7%	9,5%
Brennholz	2,6%	4,6%	2,1%	2,6%
Fernwärme	4,2%	1,6%	3,9%	3,8%

Quelle: Statistik Austria, COICOP Gruppe 4, IIBW.

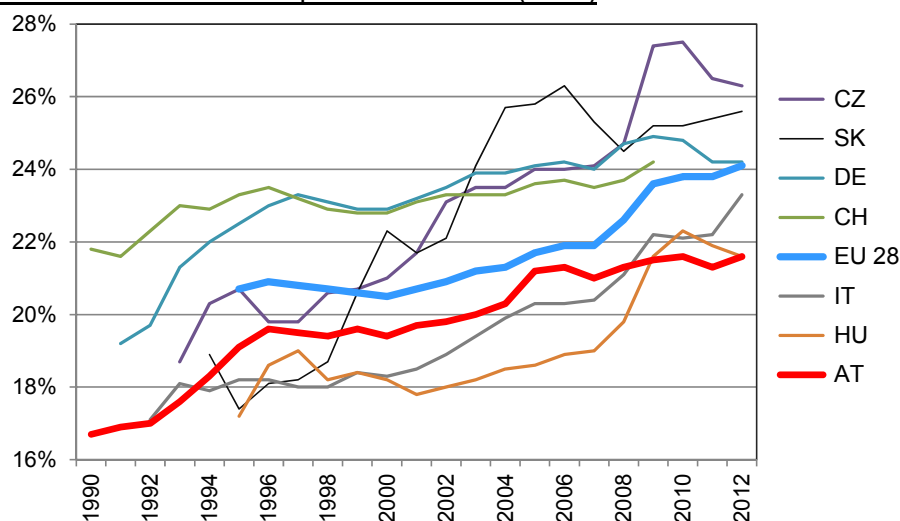
Die Kosten des Wohnens fließen maßgeblich in den Verbraucherpreisindex (VPI) ein. Die COICOP Gruppe 4 „Wohnung, Wasser, Energie“ ist mit insgesamt 18% gewichtet, wobei ähnlich große Teile von 4% bis 5% des VPI auf Mieten, Instandhaltung, sonstige Dienstleistungen und Haushaltsenergie entfallen. Der VPI lag in den Vorjahren recht stabil bei 2,0%, sank aber 2014 auf 1,7% im Durchschnitt der ersten drei Quartale (Tabelle 6). Österreich liegt damit wesentlich näher am von der EZB ausgegebenen Inflationsziel (knapp unter 2%) als die EU28 bzw. die Eurozone, deren Inflation nach wie vor unter 1% liegt. Wohnen und Haushaltsenergie tragen derzeit weniger stark zur Teuerung bei (+1,7%), wohl aber einzelne Komponenten. Wohnungsmieten haben gerade in den letzten Monaten wieder stark zugelegt und erreichten im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2014 eine Teuerung von 3,7%. Über dem Durchschnitt liegen auch die Wasserver- und -entsorgung. Demgegenüber ist die Kostendynamik bei den Betriebskosten weit unter jener des Vorjahres. Ausschlaggebend für die insgesamt moderate Wohnkostensteigerung ist aber die Stagnation bei der Haushaltsenergie mit stark sinkenden Preisen insbesondere für Heizöl, während die Preise für Fernwärme und Holz zuletzt wieder kräftiger zugelegt haben.

1.5 WOHNKOSTENBELASTUNG

1.5.1 ANTEIL DER WOHNKOSTEN AM PRIVATEN KONSUM (VGR)

Die durchschnittlichen Konsumausgaben für Wohnen steigen in fast allen Staaten stärker als die Einkommen. Dies hat unterschiedliche Ursachen. Zum einen führen Steigerungen der Baukosten über der Inflationsrate, zunehmende Urbanisierung, die Dynamik der Baulandpreise und zu geringes Wohnungsangebot zu steigenden Wohnungspreisen. Zum anderen spielen auch Nachfragefaktoren eine Rolle, wenn bewusst größere Wohnungen oder höhere Qualitäten gewählt werden. Ein wichtiger Treiber für wohnungsbezogene Konsumausgaben ist auch die Entwicklung in anderen Konsumsektoren. Mit steigendem wirtschaftlichem Entwicklungsstand einer Volkswirtschaft sinken zwangsläufig die anteiligen Konsumausgaben insbesondere für Nahrung, aber auch für z.B. Bekleidung. In Entwicklungsländern wird mehr als 50% des privaten Konsums für Nahrung ausgegeben. In Österreich waren es zuletzt unter 10%. Die Verlagerung der Konsumausgaben folgt den Präferenzen der Bevölkerung und kommt überproportional auch der Verbrauchsgruppe „Wohnen“ zugute. Es ist also nicht ganz richtig, von einer

Grafik 7: Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR)



Quelle: Eurostat, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) nach Coicop.

steigenden Wohnkosten-„Belastung“ zu sprechen, nachdem diese zum Teil auf geänderte Konsumpräferenzen zurückzuführen ist.

Grafik 7 zeigt die Entwicklung der Wohnkosten im Vergleich der Nachbarländer. Im EU-Durchschnitt stieg deren Anteil am privaten Konsum von knapp 21% in den 1990er Jahren auf zuletzt über 24%. Deutschland und die Schweiz hatten in der Vergangenheit deutlich überdurchschnittliche Wohnkostenanteile, die jedoch seit Anfang der 2000er Jahre stabil gehalten werden konnten. Sie liegen in Deutschland mittlerweile gleichauf mit dem EU-Durchschnitt von knapp über 24%. Markante Steigerungen verzeichnen demgegenüber die östlichen und nördlichen Nachbarländer Ungarn, vor allem aber Tschechien und die Slowakei; die beiden letzteren mit mittlerweile etwa 26% Wohnkostenanteil.

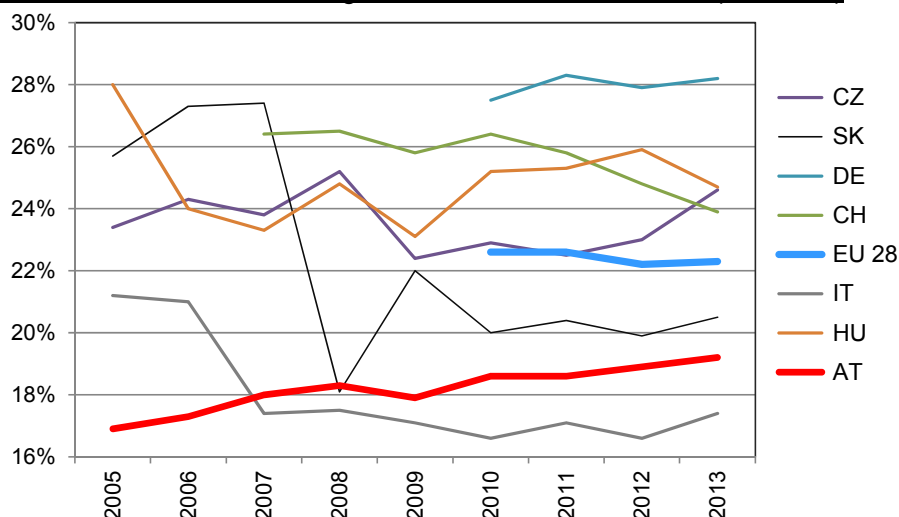
Auch in Österreich hat der Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum über die Jahre kontinuierlich zugenommen. Lag er in den 1970er Jahren noch unter 13%, erreichte er bis Anfang der 2000er Jahre knapp 20% und liegt mittlerweile (2012) bei 21,6%. Der Anstieg korreliert positiv mit der Zunahme des Wohnflächenkonsums. Österreich liegt damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt und zeigt darüber hinaus im abgelaufenen Jahrzehnt eine geringere Dynamik.

1.5.2 ANTEIL DER WOHNKOSTEN AM VERFÜGBAREN HAUSHALTSEINKOMMEN (EU-SILC)

Die zweite wesentliche Datenquelle für Wohnkosten, EU-SILC, verfolgt andere Ziele und basiert auf einem anderen Erhebungsdesign als der Wohnkostenanteil am Konsum nach der VGR. Die in Grafik 7 dargestellten Daten basieren zwar teilweise auch auf Haushaltsbefragungen (Mikrozensus), werden aber durch synthetische Daten ergänzt, insbesondere durch „imputierte Mieten“. Das sind fiktive Zahlungen von Wohnungseigentümern an sich selbst als Entgelt für die Nutzung der Wohnung. Im Gegensatz dazu basiert EU-SILC ausschließlich auf Haushaltsbefragungen, mit dem Ziel, Einkommen und Lebensbedingungen der Haushalte bestmöglich abzubilden. EU-SILC ist also vorrangig dem EU-Ziel der sozialen Kohäsion verpflichtet. Die Zeitreihe steht erst seit 2005 zur Verfügung.

Demgemäß zeigt Grafik 8 ein anderes Bild. Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen ist der Höhe nach stark unterschiedlich, allerdings blieben die Wohnkostenanteile während

Grafik 8: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC)



Quelle: Eurostat, EU-SILC.

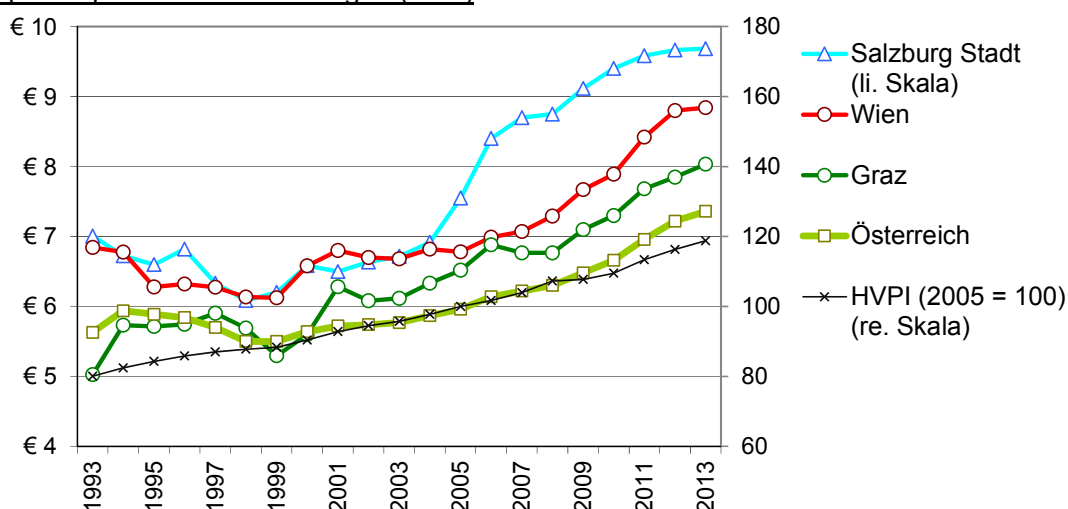
des abgelaufenen Jahrzehnts recht stabil. Einige Länder zeigen sogar sinkende Wohnkostenanteile. Österreich liegt auch bei diesem Indikator mit zuletzt 19,2% deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 23,3%, allerdings ist der Wohnkostenanteil, im Gegensatz zu den Vergleichsländern, seit 2005 mit +2,3 Prozentpunkten deutlich angestiegen.

1.6 WOHNUNGSMARKTPREISE - PRIVATE MIETWOHNUNGEN

Es gibt in Österreich (anders als in zahlreichen EU-Staaten) keine amtliche Statistik zu Wohnungsmarktpreisen. Es wird zwar seit 2010 ein EU-Hauspreis-Index erhoben, dieser liefert aber bislang keine belastbaren Daten.

Als Datenquellen stehen der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich und verschiedene Indizes von Immobilien-Internetplattformen oder Printmedien zur Verfügung. Die Österreichische Nationalbank baut bei ihren diesbezüglichen Analysen auf den Immobilienindex der TU Wien (Prof. Feilmayr) auf. Jede dieser Quellen hat Vor- und Nachteile. Als vergleichsweise zuverlässig für den Mietmarkt wird der Immobilienpreisspiegel aufgefasst. Die Daten werden durch Befragung der in der Kammer vertretenen Immobilientreuhänder gewonnen und nur einmal jährlich aktualisiert. Vorteile der Datenbasis sind ihre relativ zuverlässige Quelle und regionale Differenzierbarkeit. Als erheblicher Nachteil erweist sich das Fehlen von Gewichtungen für die unterschiedlichen Lage- und Ausstattungskriterien. Unklar ist, ob die Ermittlung von Mittelwerten (z.B. für Wien) zu einer systematischen Über- oder Unterschätzung der Preisdynamik führt. Einerseits kommt es durch den Neubau von Wohnungen an den Stadträndern zu einer Verschiebung von besseren zu schlechteren Lagen, andererseits gab es eine Tendenz von schlechter zu besser ausgestatteten Wohnungen. Die Marktinformationen des Immobilienpreisspiegels beziehen sich auf nicht-preisgebundene private Mietwohnungen ohne Umsatzsteuer, Betriebskosten und Energie. Der aktuelle Immobilienpreisspiegel 2014 bezieht sich auf Daten von 2013. Aktuellere Daten sind aus dieser Quelle nicht verfügbar.

Grafik 9: Marktpreise privater Mietwohnungen (€/m²)



Anm.: Netto-Kaltmiete (ohne BK und USt.).
Mittelwerte pro Quadratmeter aus allen Wohnungsgrößen und Wohnwerten (ungewichtet), sowie Bezirken (Wien und Österreich; Gewichtung mit Bevölkerungszahl).
HVPI: Harmonisierter Verbraucherpreisindex, Index 2005 = 100.

Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel, Eurostat, IIBW.

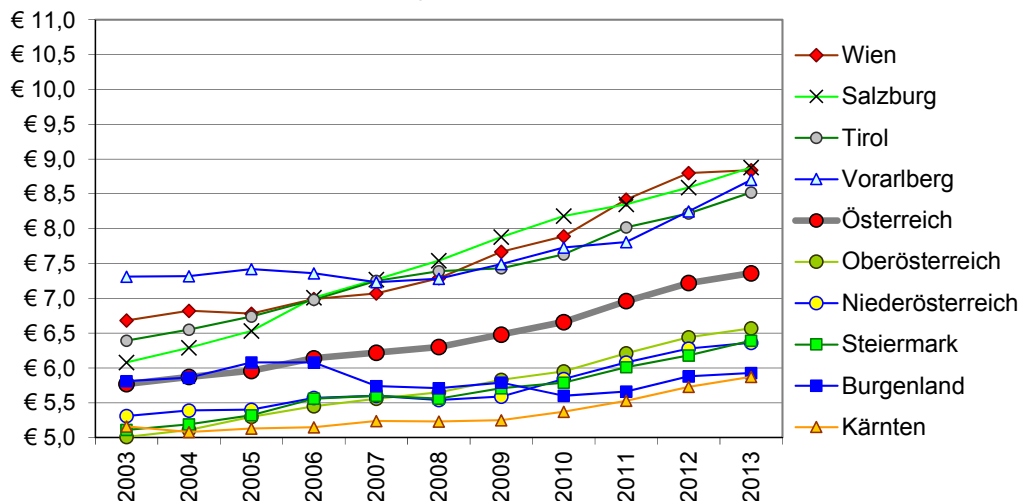
Die Wohnungsmarktpreise in Österreich haben sich über zwei Jahrzehnte hinweg bis Mitte der 2000er Jahre moderat entwickelt, mit Steigerungsraten um die oder unter der Inflationsrate (Grafik 9). Seit wenigen Jahren differenzieren sich die Marktpreise jedoch deutlich. Einige Städte und Lagen entwickeln eine stark überdurchschnittliche Dynamik, andere fallen hinsichtlich der Marktentwicklung zurück. Unter den Landeshauptstädten zeigen Salzburg, Innsbruck, Wien und zuletzt auch Linz und Graz eine deutlich überdurchschnittliche Preisentwicklung. In strukturstarken Regionen steigen die Preise teilweise sehr stark, während sie in strukturschwachen nur moderat steigen oder stagnieren. Gut ausgestattete Wohnungen in guter Lage haben eine tendenziell höhere Preisdynamik als schlecht ausgestattete Wohnungen generell. Mietwohnungen haben eine deutlich geringere Marktdynamik als Eigentumswohnungen. Insgesamt ist eine zunehmende Differenzierung der Wohnungsmarktsegmente feststellbar.

Im gewichteten Mittelwert stiegen die Marktmieten österreichweit 2013 um nicht mehr als 1,9% und damit knapp unter der Inflationsrate von 2,0%, auf 7,40 €/m² (netto, kalt). Inklusive Betriebskosten und USt. (Brutto-Kaltmiete) sind das ca. 9,90 €/m², im Vergleich zu 7,70 €/m² aller privaten Mietwohnungen im Bestand. Die Preisdifferenz zwischen neu vermieteten Wohnungen und Bestandswohnungen hat sich zwischen Anfang der 1990er und Mitte der 2000er Jahre verringert, steigt aktuell aber wieder.

Im Fünfjahresdurchschnitt liegt der Anstieg der Marktmieten mit 3,2% deutlich über der Inflationsrate. Mit dieser Entwicklung unterscheidet sich der Wohnungsmarkt in Österreich von jenen der meisten anderen EU-Länder. Er wies vor der Globalen Finanzkrise 2009 deutlich unterdurchschnittliche Wachstumsraten der Wohnungsmieten auf, demgegenüber blieb in Österreich nach der Krise der andernorts vielfach beobachtbare Preisverfall aus.

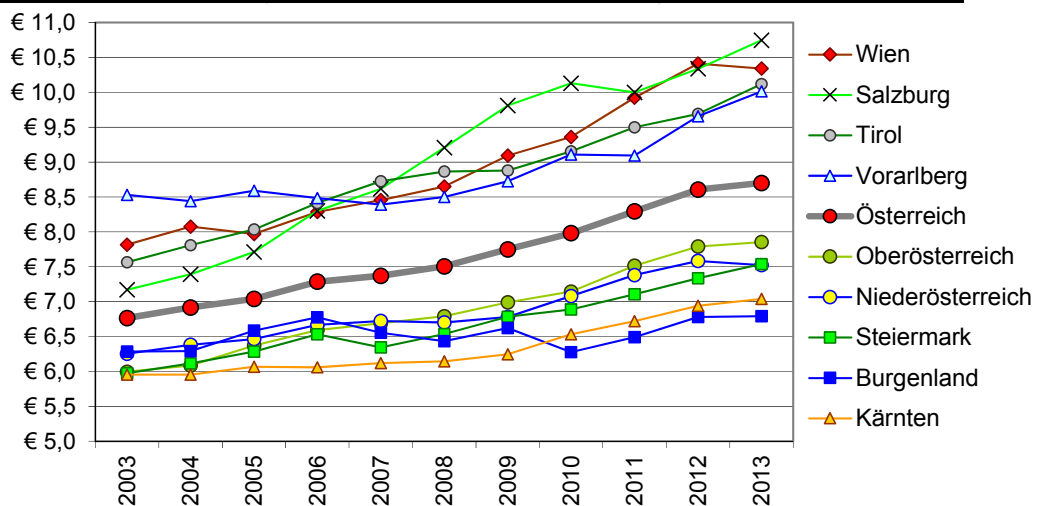
Die Streuung der Marktmieten nach Bundesländern hat im vergangenen Jahrzehnt zugenommen (Grafik 10), wobei Wien und die westlichen Bundesländer (Salzburg, Vorarlberg, Tirol) eine Gruppe mit durchschnittlichen Netto-Mieten von 8,50 bis 8,90 €/m² bilden, die anderen Bundesländer eine zweite Gruppe mit durchschnittlichen Netto-Mieten von 5,90 bis 6,60 €/m². Besonders starke Mietpreiszuwächse im Fünfjahresdurchschnitt verzeichneten Wien mit 4,0% und Vorarlberg mit 3,6%. Im durchschnittlichen Bereich liegen Salzburg, Oberösterreich, Niederösterreich, Steiermark und Tirol. Unterdurchschnittliche Zuwächse zeigen das Burgenland und Kärnten.

Grafik 10: Marktpreise privater Mietwohnungen nach Bundesländern



Anm.: Netto-Kaltmiete (ohne BK und USt). Nach Bevölkerung gewichtete Mittelwerte der Bezirksdaten.
 Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel, Statistik Austria, IIBW

Grafik 11: Marktpreise bestausgestatteter privater Mietwohnungen nach Bundesländern



Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel, Statistik Austria, IIBW

Die Mietpreissteigerungen in Wien zeigen einen bemerkenswerten Verlauf, mit sehr starken Steigerungen zwischen 2008 und 2012 (2010/11: 6,7%, 2011/12: 4,5%), zuletzt aber einer Stabilisierung mit nur mehr 0,5% Erhöhung 2013. Die einzelnen Bezirke geben ein wenig konsistentes Bild. Im Durchschnitt aller Ausstattungskategorien ist in den teuersten Bezirken (1/13/19) im Fünfjahresdurchschnitt eine unterdurchschnittliche Dynamik von nur 2,4% p.a. mit zuletzt sogar rückläufigen Mieten zu beobachten. Ähnliches trifft auf die Gürtelbezirke (10-12/14-18/20) mit durchschnittlich 3,6% Mietpreissteigerung zu. Über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen demgegenüber die Ringbezirke (2-9) und die peripheren Bezirke (21-23) mit 4,4% bzw. 4,8% durchschnittlicher Mietpreissteigerung. Spitzenreiter im Fünfjahresdurchschnitt sind die Bezirke 2 und 22 (5,7% bzw. 5,4%), 4 und 23 (je 5,1%). Schlusslichter sind die Bezirke 19 und 1 (1,9% bzw. 2,0%). 2013 waren die Mieten in mehreren Bezirken um -5% und mehr rückläufig (19, 7, 20). Andere Bezirke verzeichneten demgegenüber deutlich steigende Mieten von über 4% (21, 23).

Das Marktsegment mit „sehr gutem Wohnwert“ ist Österreichweit mit 8,70 €/m² Nettomiete (das sind inkl. Ust. und Betriebskosten rund 11,50 €/m²) im Durchschnitt um 18% teurer als das Gesamtsegment der privaten Mietwohnungen (Grafik 11). Auch in diesem Segment lässt sich eine hochpreisige Ländergruppe mit Wien, Salzburg, Tirol und Vorarlberg, und eine Gruppe der anderen Länder mit deutlich niedrigeren Preisen unterscheiden. Die Wachstumsraten sind auffallend niedriger als im Gesamtdurchschnitt. Salzburg Stadt beispielsweise zeigt in diesem Segment seit 2009 stagnierende Mieten.

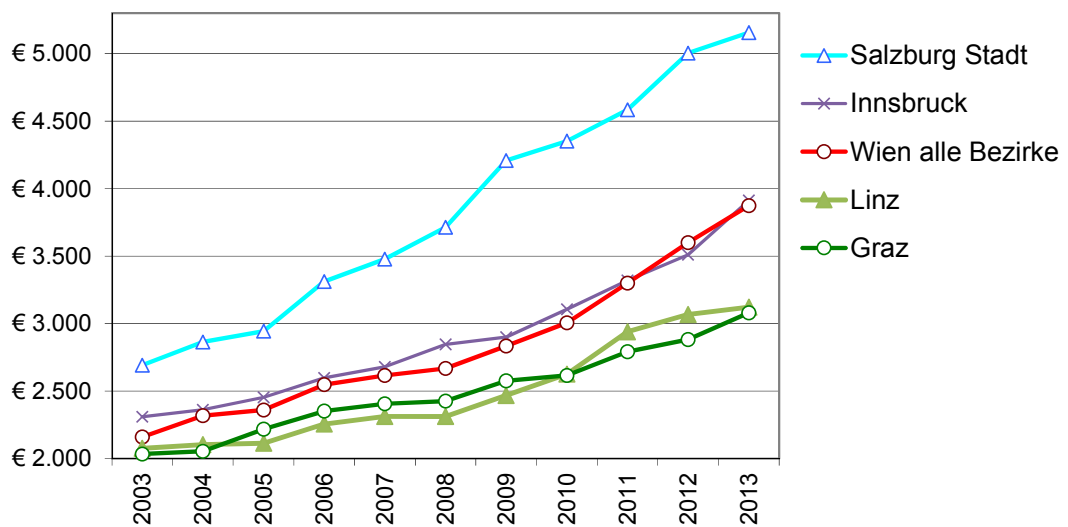
1.7 WOHNUNGSMARKTPREISE - EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Preisdynamik bei privaten Eigentumswohnungen (Erstbezug) zeigt eine erheblich stärkere Dynamik als jene der privaten Mietwohnungen, v.a. in den Ballungsgebieten. Im Fünfjahresdurchschnitt verteuerten sich die Wohnungen in Wien um nicht weniger als 7,8% p.a., und auch in Salzburg, Innsbruck und Linz war der Anstieg mit jährlich über 6% sehr stark. Im gewichteten Durchschnitt aller Bundesländer lag der Anstieg bei ca. 5,0% p.a.. 2013 gab es die stärkste Dynamik in Innsbruck mit +11,5%, gefolgt von Wien mit 7,6%. Aber auch die Eigentumspreise in den Ballungsgebieten der anderen Bundesländer zogen kräftig an. Die durchschnittlichen Verkaufspreise in Vorarlberg stiegen um 9% (5-Jahres-Durchschnitt 5,2%), in der Steiermark um 8% (5-Jahres-Durchschnitt „nur“ 3,5%). Private Neubau-Eigentumswohnungen kosten in Salzburg Stadt mittlerweile durchschnittlich 5.200 €/m². Das ist eine Verdoppelung

innerhalb eines Jahrzehnts. In Wien liegt der Durchschnitt bei 3.900 €/m², im Spitzensegment in den hochpreisigen Bezirken allerdings auch schon bei über 6.000 €/m² (19. Bezirk) und sogar 10.000 €/m² in der Inneren Stadt. Es werden mittlerweile Spitzenpreise von über 20.000 €/m² erzielt.

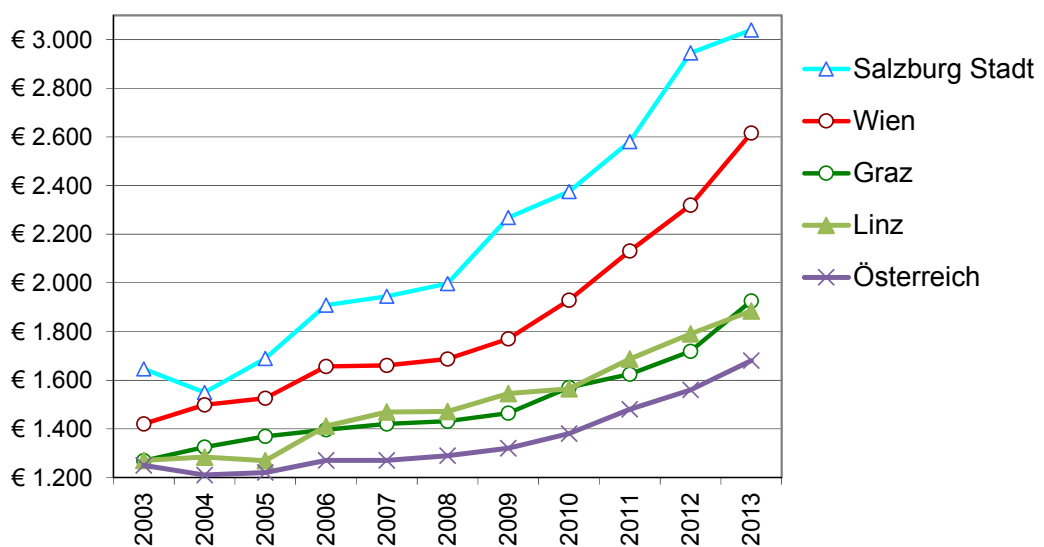
Zuletzt zeigen gebrauchte Eigentumswohnungen eine noch stärkere Preisdynamik als Erstbezüge. Im Jahr 2013 zogen die Preise in Innsbruck um 16% an, in Wien um 13% und in Graz um 12%. Im Durchschnitt aller Bundesländer gab es 2013 Preisanstiege um fast 8%, im 5-Jahres-Durchschnitt um immerhin 5,4% (Grafik 13). Gebrauchte Eigentumswohnungen sind aber nach wie vor die preisgünstigere Alternative zu Erstbezügen mit etwa 30-40% niedrigeren Preisen.

Grafik 12: Marktentwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug in den größten Städten Österreichs



Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel, IIBW

Grafik 13: Marktentwicklung gebrauchte Eigentumswohnungen in den größten Städten Österreichs



Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel, IIBW

1.8 AKTUELLE WOHNUNGSMARKTTRENDS

Am privaten Wohnungsmarkt sind folgende Trends erkennbar:

- a) Während sich die privaten Mietwohnungsmärkte in vielen Regionen des Burgenlands, Kärntens, der Steiermark und Niederösterreichs nach wie vor unter der Inflationsrate entwickeln, hat die Dynamik in den Ballungsräumen, und insbesondere in Wien, Salzburg, den größeren Landeshauptstädten und Vorarlberg, stark zugelegt. Es besteht ein deutliches Stadt-Land-Gefälle bei der Mietendynamik.
- b) Die Märkte für private Neubau-Eigentumswohnungen ziehen seit Ende der 2000er Jahre massiv an, vor allem in den Ballungsräumen. Die starken Preissignale haben den privaten Neubau von Eigentumswohnungen forciert.
- c) Salzburg erlebt seit mittlerweile einem Jahrzehnt einen Preisboom. Trotz Gefahr einer Spekulationsblase hat sich die Preisdynamik von Wohnungseigentum bislang kaum beruhigt. Immerhin hat sich die Dynamik bei den Mieten verflacht, u.U. durch die vermehrten Aktivitäten im geförderten Mietwohnbau. In Wien kam es ab 2008 zu einem Nachfrageschub und in der Folge zu stark steigenden Preisen. Überdurchschnittliche Preisentwicklungen bei Eigentumswohnungen zeigen die Ring- und Gürtelbezirke.
- d) In einigen Regionen mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsdynamik ist eine anhaltende Deckungslücke im Wohnungsneubau zu beobachten. Das verengte Angebot trägt zu steigenden Marktpreisen bei. Das betrifft insbesondere Wien, das Wiener Umland und die größeren Landeshauptstädte.
- e) Die Preisdynamik wird auf der Nachfrageseite durch eine Änderung der Investitionspräferenzen („Grundbuch statt Sparbuch“), niedrige Kapitalmarktzinsen, die Etablierung von Investitionsprodukten („Vorsorgewohnung“, „Bauherrenmodell“), die gestiegene Attraktivität österreichischer Metropolen aufgrund deren guten Performance während der Krise und anhaltend hoher Zuwanderung gespeist.
- f) Die Dynamik bei Mieten und Eigentum scheint sich mittlerweile zu verflachen. Das zeigt sich z.B. im gehobenen Eigentumssegment darin, dass die Bereitschaft der Abgeber zu Preisnachlässen gestiegen ist.
- g) In Altbaubeständen in Ballungsräumen ist eine Verdrängung von Mietwohnungen durch Eigentumswohnungen erkennbar, nachdem zweitäre im Abverkauf deutlich höhere Renditen als die Neuvermietung erlauben.

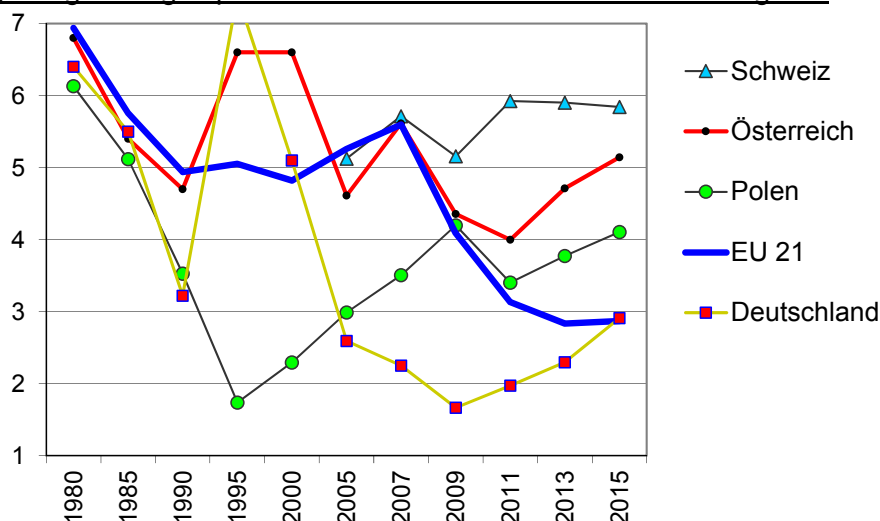
2 WOHNUNGSPRODUKTION

2.1 INTERNATIONALER VERGLEICH

In der Mehrzahl der europäischen Länder hatte die globale Finanzkrise 2009 einen Einbruch der Wohnungsproduktion zur Folge. Im Durchschnitt der „Euroconstruct“-Länder (Definition siehe Grafik 14) sanken die Wohnungsfertigstellungen von 5,6 Einheiten pro 1.000 Einwohner im Jahr 2007 auf 2,8 (2014) um genau die Hälfte. Nur wenige Länder konnten sich diesem Abwärtstrend widersetzen, u.a. Österreich und die Schweiz, bei den neuen EU-Mitgliedsländern v.a. Polen. Deutschland scheint die mehr als ein Jahrzehnt andauernde Flaute im Neubau überwunden zu haben. Es ist zu erwarten, dass die Neubauquote im kommenden Jahr erstmals seit Langem wieder den europäischen Durchschnitt übersteigen wird.

Österreich lag mit 4,5 bis 5,5 Fertigstellungen während der 2000er Jahre meist knapp unter dem europäischen Durchschnitt, konnte dieses Niveau aber auch nach 2007 halten. 2014 liegen die Fertigstellungen in Österreich mit 5,0 pro 1.000 Einwohner gut 75% über dem europäischen Durchschnitt, aber deutlich unter dem Niveau der Schweiz (Grafik 14).

Grafik 14: Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich



Anm.: EU21 = Euroconstruct-Länder: EU15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz.
Quelle: Euroconstruct, 11/2014; Statistik Austria, IIBW

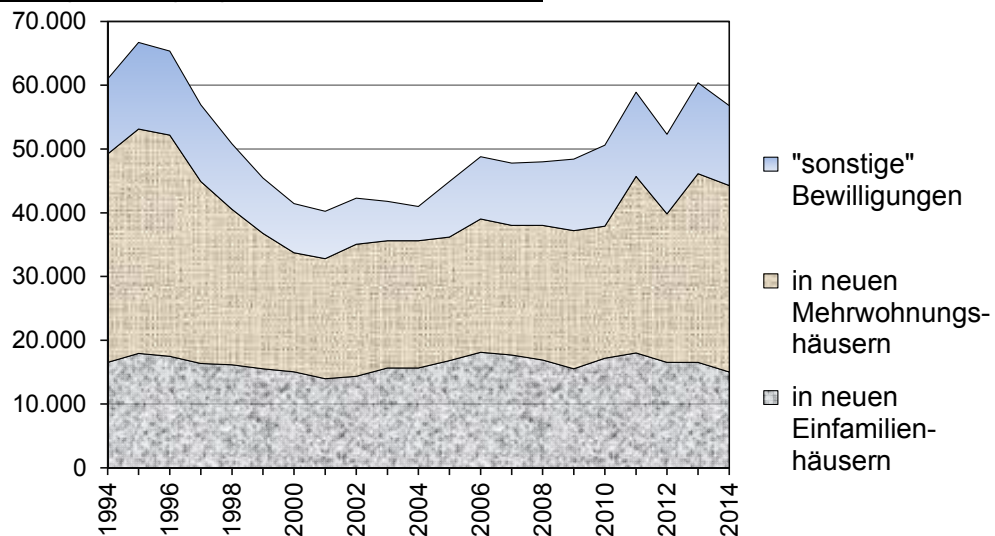
2.2 WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN

Die Statistik der Baubewilligungen und Fertigstellungen von Wohnungen erlangt erst sukzessive die erwartete Qualität. Bis 2002 standen baupolizeiliche Meldungen zur Verfügung. Die Umstellung auf ein zentrales Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) gestaltet sich schwierig. Die ab 2009 veröffentlichten Daten wiesen anfangs erhebliche Untererfassungen auf. Insbesondere die Daten zur Bundeshauptstadt sind bis heute von Unsicherheiten geprägt.

Die Wohnungsbewilligungen zeigen seit Anfang der 2000er Jahre eine steigende Tendenz mit einem Tiefststand 2001 von etwas über 40.000 Einheiten, gleichmäßig moderaten Zuwächsen bis 2010 auf gut 50.000 Einheiten und einem kräftigen Schub bis zu Höchstwerten 2011 und 2013 von 58.900 bzw.

60.300 Einheiten (s. Grafik 15). Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden. Für 2014 ist gemäß IIBW-Prognose mit einem leichten Rückgang der Bewilligungszahlen um ca. 6% zu rechnen. Die Belebung des Wohnungsneubaus steht im Widerspruch zur rückläufigen Tendenz bei der Wohnbauförderung zwischen 2009 und 2011 (s. Kap. 3.1, S. 35). Dies ist auf forcierten freifinanzierten Eigentumswohnungsbau in den Städten und neue ungeforderte Produkte wie freifinanzierte Miete und treutes Wohnen sowie eine stabile Entwicklung bei den Eigenheimen zurückzuführen. Zuletzt zeigte insbesondere Wien stark steigende Bewilligungszahlen.

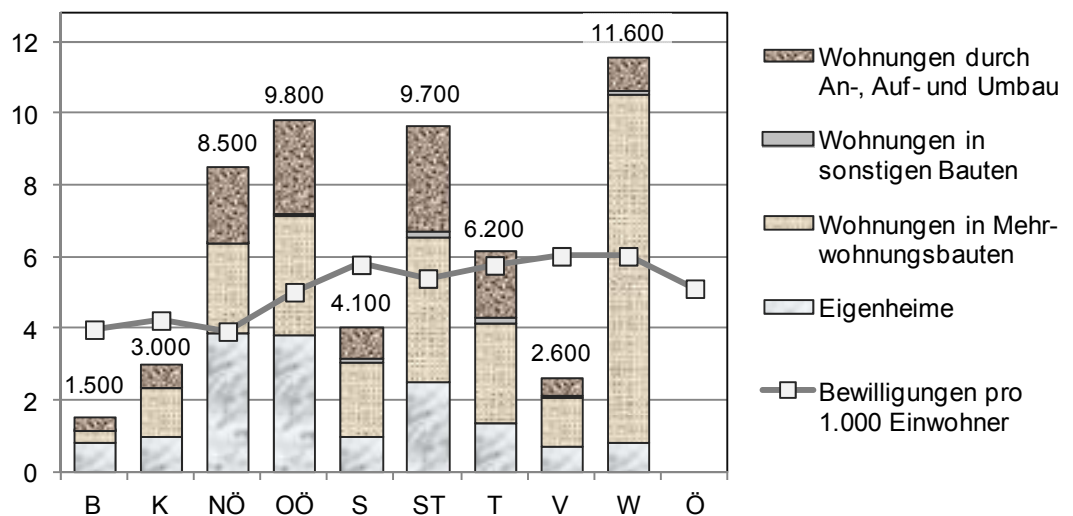
Grafik 15: Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern



Anm.: „sonstige“ Bewilligungen betreffen neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden (An-, Auf- und Umbauten) sowie Wohnungen in neuen Nicht-Wohnbauten.

Quelle: Statistik Austria AGWR, IIBW (Prognose 2014; Zuschätzung „sonstige“ Bewilligungen für Wien).

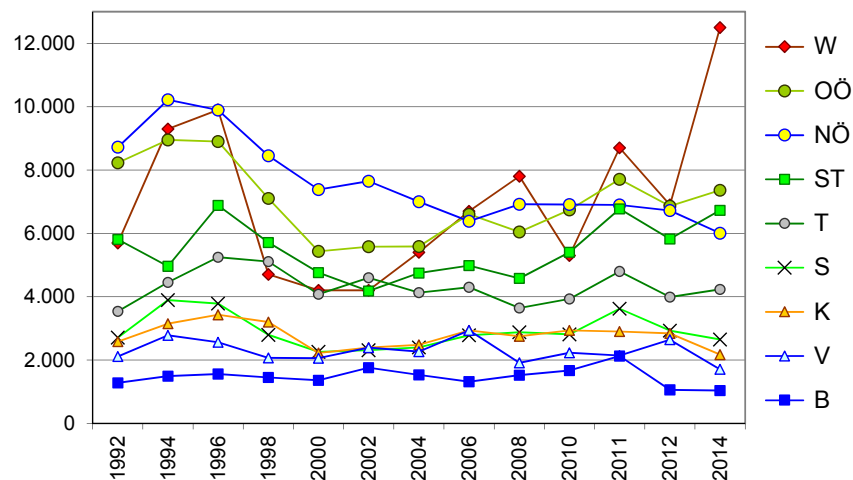
Grafik 16: Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2012-2014 (in 1.000)



Anm.: Bewilligungen pro 1.000 Einwohner in Bezug nur auf „neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“

Quelle: Statistik Austria, IIBW (Prognose 2014; Zuschätzung „sonstige“ Bewilligungen für Wien).

Grafik 17: Wohnungsbewilligungen nach Bundesländern



Anm.: Neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden
 Quelle: Statistik Austria, IIBW

Österreich weist ein im internationalen Vergleich hohes Niveau von 5,3 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr auf (hier nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden). Im Vergleich dazu liegt der Durchschnitt der „Euroconstruct“-Länder (d.s. 17 EU-Länder + Norwegen und die Schweiz) bei nur 3,2 (vgl. Fertigstellungen in Kap. 2.1, S. 30).

Unter den österreichischen Bundesländern werden für 2014 für Wien (7,1 Bewilligungen, nur „neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“), Tirol (5,9) und die Steiermark (5,5) überdurchschnittliche Neubausraten prognostiziert. Die teilweise sprunghaften Änderungen dürften u.a. auf unscharfe jahrgangswise Zuordnungen zurückzuführen sein. Jedenfalls hat der Wohnungsneubau in der Bundeshauptstadt auf den anhaltend großen Bedarf und die Preisdynamik am Wohnungsmarkt reagiert.

2.3 WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN

Hinsichtlich Baufertigstellungen wurden im Herbst 2014 neue Daten für die Jahre 2005 bis 2013 veröffentlicht, die für die meisten Bundesländer als zuverlässig einzustufen sind. Für Wien allerdings ist für die Daten bis 2012 von starken Untererfassungen auszugehen; Es wird für Wien bis 2012 auf IIBW-Schätzungen auf Basis der Baubewilligungszahlen und Förderungszusicherungen zurückgegriffen. Die Prognosen für 2014 sind WIFO-Daten (s. im Detail Kap. 7.2, S. 90).

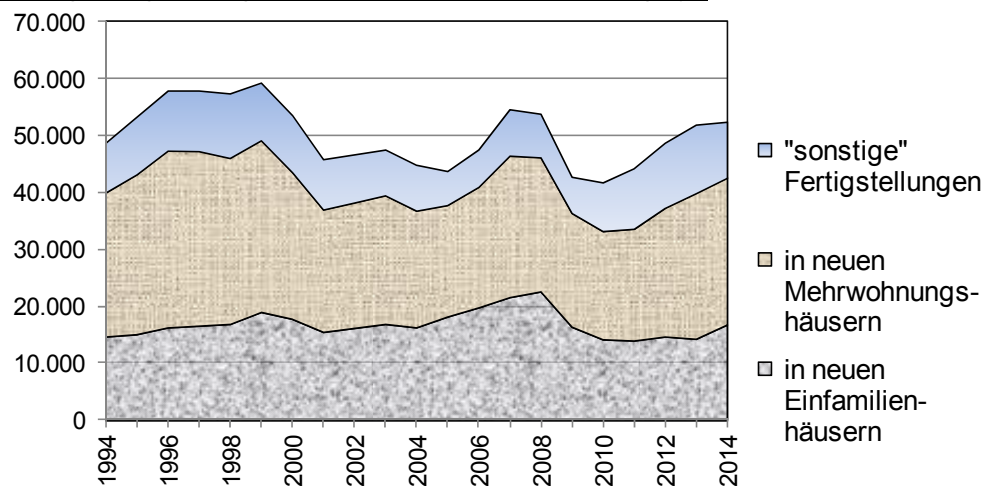
Die vorliegenden Fertigstellungszahlen zeigen eine ähnlich gleichmäßige Entwicklung wie die Bewilligungen. Nach einem starken Überhang der Bewilligungen gegenüber den Fertigstellungen Mitte der 1990er Jahre fielen die Bewilligungen deutlich stärker ab und lagen bis 2009 unter den Fertigstellungen. Seither übersteigen sie wieder die Fertigstellungen.

Die Fertigstellungen von Eigenheimen entwickelten sich in den vergangenen Jahren mit moderaten Schwankungen zwischen 15.000 und 18.000 pro Jahr, mit einer leicht sinkenden Tendenz. 2014 werden knapp 17.000 Fertigstellungen von Eigenheimen erwartet. Der Geschoßwohnbau zeigt ähnlich geringe Schwankungen von 21.000 bis 24.000 Fertigstellungen (mit Ausnahme eines Ausreißers 2007), mit

heuer knapp 26.000 Einheiten (2014). Im Rahmen von Sanierungen (Auf-, Zu- und Umbauten in bestehenden Bauten) und in „sonstigen“ Neubauten entstanden weitere 5.500 bis 12.000 neue Wohnungen jährlich (Grafik 18).

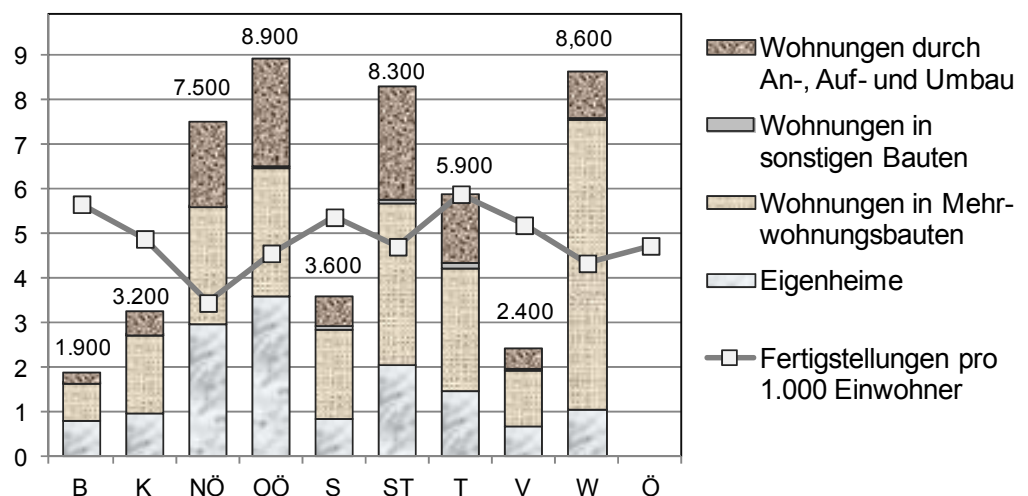
Um die Datenunsicherheit zu relativieren sind bei den bundesländerweisen Daten in Grafik 19 Durchschnitte der Jahre 2012 bis 2013 dargestellt. Die Wohnbaurate (Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden) liegt im Durchschnitt bei 4,7 Einheiten pro 1.000 Einwohner. Deutlich über dem Durchschnitt liegt sie in Tirol (5,9), im Burgenland (5,7) und in Salzburg (5,4), unterdurchschnittlich in Niederösterreich (3,4) und Wien (4,3). In der Summe aller Bundesländer liegen die Fertigstellungen 2013 knapp über dem 10-Jahres-Durchschnitt, allerdings sind die bundesländerweisen Unterschiede erheblich. 2013 hatte Wien erstmals seit vielen Jahren wieder die meisten Fertigstellungen im Ländervergleich (Grafik 20).

Grafik 18: Wohnungsfertigstellungen in Österreich nach Bebauungstyp



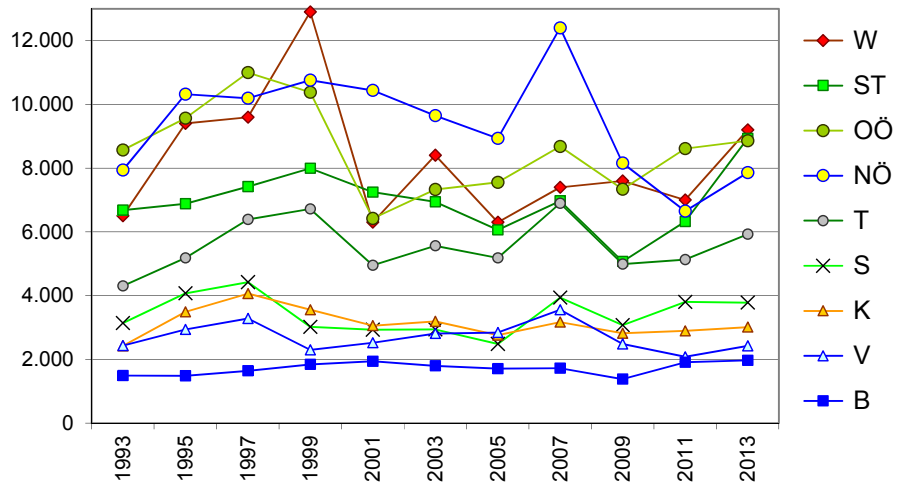
Quelle: Statistik Austria, Euroconstruct/WIFO, IIBW

Grafik 19: Wohnungsfertigstellungen in den Bundesländern, Ø 2012-2013 (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria, Euroconstruct, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

Grafik 20: Wohnungsfertigstellungen nach Bundesländern



Quelle: Statistik Austria, WIFO, IIBW

3 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

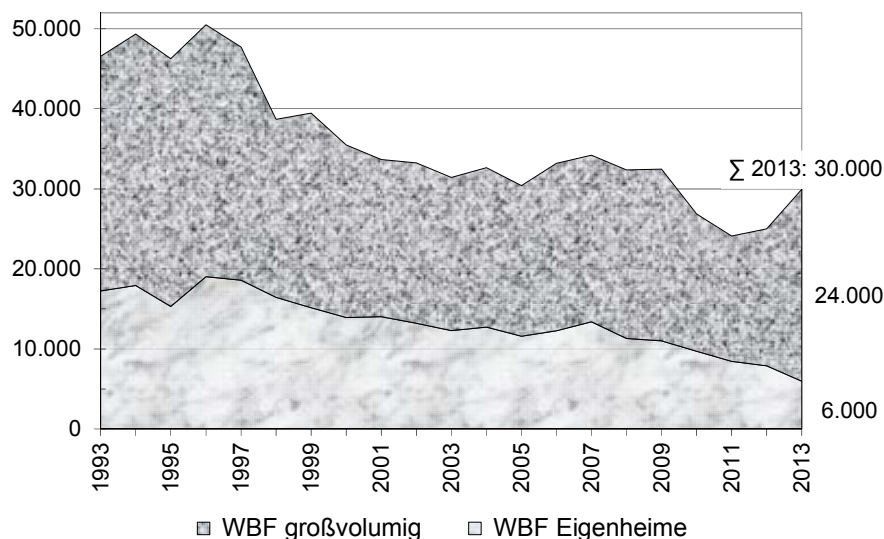
3.1 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN NEUBAU

Nach den starken Rückgängen der Förderungszusicherungen zwischen 2009 und 2011 um zusammen 25% erfolgte mittlerweile eine Trendumkehr. Die 2013 zugesicherten 30.000 Wohneinheiten sind um 20% mehr als im Vorjahr und knapp über dem 10-Jahres-Durchschnitt, erreichen aber das bis 2009 gehaltene Niveau von rund 33.000 Zusicherungen noch nicht ganz. Die positive Entwicklung ist auf die Bundesländer Wien und Niederösterreich mit stark über dem zehnjährigen Durchschnitt liegenden Förderungszahlen zurückzuführen (+38 bzw. +14%), während alle anderen Länder noch -10% bis über -20% unter dem 10-Jahres-Schnitt liegen. Positiv hat sich v.a. der Mehrwohnungsbau entwickelt. Mit insgesamt 23.600 Zusicherungen wurde ein Wert wie zuletzt Ende der 1990er Jahre erreicht. Dies ist um 40% mehr als 2012 und ein Viertel mehr als im zehnjährigen Durchschnitt. Im großvolumigen Bereich legten im Vergleich zu 2012 fast alle Bundesländer zu, besonders deutlich die Steiermark und wiederum Wien und Niederösterreich.

Im Gegensatz dazu erreichte die Eigenheimförderung 2013 mit nur noch rund 6.000 Zusicherungen einen historischen Tiefpunkt. Das ist nur rund die Hälfte der bis Mitte der 2000er Jahre erreichten Werte und gegenüber dem Vorjahr ein fortgesetzter Rückgang um fast ein Viertel.

2013 legten auch die Baubewilligungen insgesamt stark zu (s. Grafik 21), allerdings nicht ganz so dynamisch wie der geförderte Geschoßwohnbau. Damit stieg der „Förderungsdurchsatz“ (das Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen) wiederum leicht auf 64%, erreicht damit aber bei Weitem nicht das bis 2009 gehaltene Niveau von 80-90%. Ein derart hoher Förderungsdurchsatz ist heute noch in Niederösterreich und im Burgenland zu finden, wo, mit Ausnahme des Wiener Umlandes, nach wie vor fast kein Neubau abseits der Wohnbauförderung entsteht. Im Gegensatz dazu wird in Tirol und Vorarlberg nur mehr jeder zweite und in Salzburg und der Steiermark jeder dritte Wohnungsneubau mit Förderungsmitteln kofinanziert. Die anderen Bundesländer liegen nahe dem Bundes-Durchschnitt. Stark gefallen ist der Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen mit insgesamt nur noch 36% und sogar unter 20% in Salzburg, der Steiermark, Wien und Tirol.

Grafik 21: Förderungszusicherungen Neubau in Österreich



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Die dargestellte Entwicklung ist auf mehrere Ursachen zurückzuführen. Der anhaltend sinkende Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen ist einerseits auf verschärfte Förderungsbestimmungen, insbesondere hinsichtlich thermischer Standards, Heizungssystemen und Grundflächenverbrauch, andererseits auf historisch günstige Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt zurückzuführen. Die erkennbare Tendenz eines „Ausscherens aus der Förderung“ ist insofern nachteilig, als dadurch Lenkungseffekte der Wohnbauförderung zu Energie- und Flächeneffizienz verloren gehen. Allerdings werden sich aufgrund von EU-Vorgaben bis 2020 die thermischen Mindestanforderungen im Baurecht an jene der Wohnbauförderung annähern. Es ist also absehbar, dass in Zukunft wieder mehr Eigenheime im Rahmen der Förderung errichtet werden. Im großvolumigen Bereich belebt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen den freifinanzierten Neubau, insbesondere in den größeren Landeshauptstädten und in Wien.

Die positive Entwicklung im großvolumigen geförderten Wohnbau ist zweifellos auf die intensiven interessenpolitischen Aktivitäten zur Forcierung von leistbarem Wohnbau zurückzuführen, z.B. der „Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt+Bauen“, die sich insbesondere im Vorfeld der Nationalratswahlen 2013 intensiv für dieses Anliegen einsetzte. Ein Sondereffekt ist die Wohnbauinitiative der Stadt Wien, in deren Rahmen 2013 ca. 2.300 Wohnungen den Förderzusicherungen zugezählt wurden. Insgesamt werden es ca. 6.250 Wohnungen sein. Diese Wohnungen werden aus Budgetmitteln kofinanziert (Kommunaldarlehen). Aus der öffentlichen Finanzierung entsteht kaum zusätzlicher Förderungsaufwand für das Land Wien. Nachdem die Vergabe von preisgünstigen Grundstücken in Verbindung mit der Finanzierung jedoch an die Bedingungen der Bauträgerwettbewerbe gebunden ist, erscheint es folgerichtig, die Wohnbauinitiative dem geförderten Wohnbau zuzurechnen, wie auch in einem Rechtsgutachten von Vonkilch (2012) nachgewiesen.

Ansätze wie die Wohnbauinitiative in Wien, aber auch neue Förderungsregelungen in den anderen Bundesländern, führen dazu, dass der öffentliche Aufwand zur Errichtung leistbarer Wohnungen stark reduziert wird, ohne dass die Lenkungseffekte der öffentlichen Hand wesentlich eingeschränkt werden. Es spricht vieles dafür, die derzeit historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen dafür zu nutzen, (minimal) geförderten Wohnbau bei geringstmöglichem öffentlichem Aufwand umzusetzen.

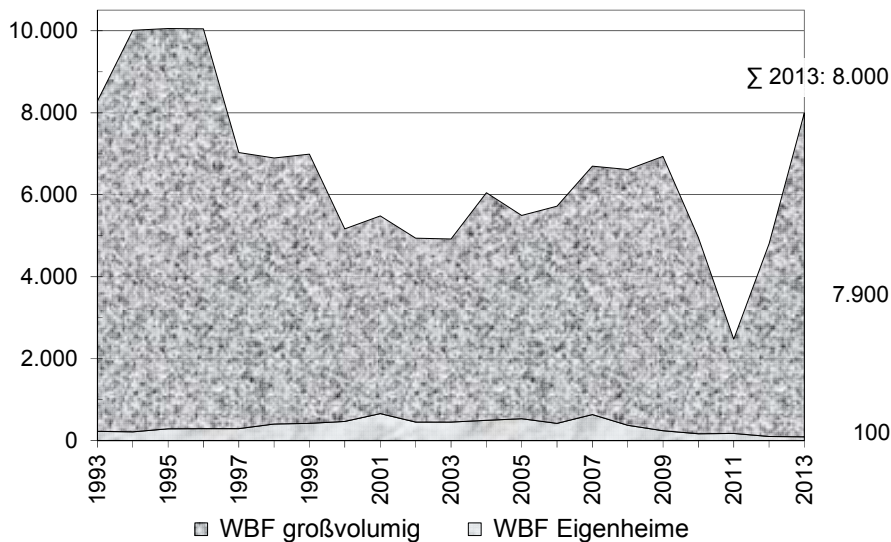
Die länderweisen Unterschiede bei den Förderungszusicherungen sind erheblich (s. Tabelle 22). Während sie 2013 in Wien und Niederösterreich stark gestiegen sind, waren sie in Vorarlberg, Tirol und Oberösterreich rückläufig. Sieben der Bundesländer lagen unter dem zehnjährigen Durchschnitt, Vorarlberg, das Burgenland und die Steiermark um mehr als -20%.

Tabelle 22: Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2013

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	6.000	460	310	2.160	2.130	30	310	230	270	100
Geschoßwohnungen	24.000	570	1.170	5.640	2.890	1.270	1.730	2.000	800	7.900
Gesamt	30.000	1.030	1.480	7.800	5.020	1.310	2.040	2.230	1.070	8.000
% 2012-2013	20%	-21%	7%	30%	-4%	24%	44%	-10%	-20%	66%
% zu Ø 10 Jahre	0%	-43%	-18%	14%	-11%	-8%	-23%	-18%	-26%	38%

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Grafik 23: Förderungszusicherungen Neubau in Wien



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Anm.: In den 7.900 Förderungszusicherungen im großvolumigen Bereich 2013 sind 834 Heimplätze, 653 durch Sanierungsförderungen neu errichtete Wohnungen sowie 2.347 Wohnungen der Wohnbauinitiative inkludiert.

Aufschlussreich ist die Förderungsintensität in Bezug auf die Bevölkerungszahl. Deutlich über dem Durchschnitt von 3,5 Zusicherungen pro 1.000 Einwohner lagen 2013 Niederösterreich und Wien, deutlich darunter die Steiermark, Salzburg, Kärnten, Vorarlberg und Tirol.

In Wien haben sich die Förderungszusicherungen nach dem extremen Einbruch 2011 wieder erholt und haben 2013 ein Ausmaß wie zuletzt in den 1990er Jahren erreicht. Insgesamt wurden 2013 Förderungszusicherungen für fast 8.000 Wohnungen vergeben: Bei Eigenheimen waren es unter 100, im Geschossbau 7.900 Wohneinheiten. Darin enthalten sind neben eigentlichen Geschosswohnungen auch 830 Heimplätze, 650 durch Sanierungsförderungen neu errichtete Wohnungen sowie 2.350 Wohnungen im Rahmen der Wohnbauinitiative. Die gesamte Zunahme im Vergleich zum Vorjahr entspricht 66%, im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt immerhin 38%. Diese Zahlen beinhalten auch die im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 begonnenen Wohnungen (s. Amann & Mundt, 2013, S. 95).

3.2 FERTIGGESTELLTE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Die Statistik der Förderungszusicherungen weist einige strukturelle Schwächen auf. Zum einen gelangen nicht alle Bauten mit Förderungszusicherung zur Ausführung. Präziser wären die Förderungszahlungen, d.h. die Fälle bzw. der Zeitpunkt, zu dem die Förderung tatsächlich fließt. Dafür fehlt aber die statistische Basis. Zum anderen reflektieren die Förderungszusicherungen aufgrund der Zeitdauer der Bauvorbereitung und Baudurchführung nur zeitversetzt die Wirksamkeit der Förderung auf die Wohnversorgung. Hier wäre von der verfügbaren Statistik der Fertigstellungen geförderter Wohnungen Aufschluss zu erwarten. Bedauerlicherweise zeigt diese Datenbasis große Schwächen. Die Anzahl der fertiggestellten geförderten Wohnungen wird bereits von drei Bundesländern nicht mehr dokumentiert (B, K, OÖ). Aufgrund von Nachmeldungen, unterschiedlicher Dokumentation und der teilweisen Einrechnung von Ankaufsförderungen reicht die Datenqualität auch bei den anderen Bundesländern nicht für eine zuverlässige Aussage aus.

3.3 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN SANIERUNGEN

Die Zahl der Förderungszusicherungen in der Sanierung ist nur bedingt aussagekräftig, denn sie können sehr unterschiedliche Maßnahmen betreffen und sehr unterschiedlich hohe Sanierungskosten auslösen. Bessere Anhaltspunkte zur Einschätzung der geförderten Sanierung in Österreich bieten die Sanierungsausgaben innerhalb der Wohnbauförderung (s. Kapitel 4.4.2, S. 49).

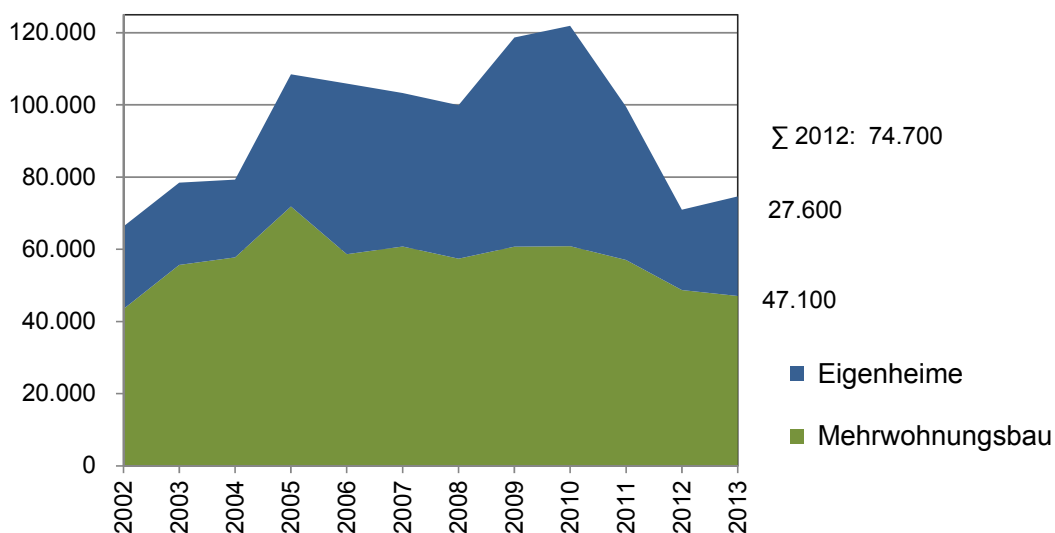
Bis 2010 zeigten die Sanierungszusicherungen im großvolumigen Bereich ein relativ konstantes Niveau von 60.000 Förderungsfällen pro Jahr, während im Eigenheimbereich zwischen 2004 und 2010 eine Verdreifachung der Zusicherungen auf gleichfalls rund 60.000 Förderungsfälle zu verzeichnen war. Ein wichtiger Impulsgeber war der 2009 eingeführte Sanierungsscheck des Bundes.

Zwischen 2010 und 2012 fielen die Sanierungszusicherungen aber gerade im Bereich der Eigenheime deutlich, stiegen 2013 aber wieder auf 27.600 Einheiten. Im großvolumigen Bereich war die Sanierungsförderung auch 2013 rückläufig und erreichte nur noch 47.100 Zusicherungen. Darin spiegelt sich aber auch der Trend, dass Einzelbauteilsanierungen weniger werden, während Gesamtsanierungen (auch thermisch-energetische) tendenziell zunehmen. Es gibt daher weniger Sanierungsfälle, die dafür aber häufiger hohe Sanierungskosten auslösen.

Diese Entwicklung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen: Sanierungsentscheidungen sind deutlich volatiler als Entscheidungen für den Neubau eines Hauses. Mit der Sanierung zuzuwarten ist oft eine rationale Option. Damit reagieren die Sanierungszahlen stärker auf Signale des Marktes, der Medien und der Politik als der Neubau. 2009 wurden mehrere Initiativen gesetzt, die sich gegenseitig verstärkten, neben dem Bundes-Sanierungsscheck waren dies auch befristete Förderaktionen der Länder. Mit deren Auslaufen sanken die finanziellen Anreize. Viele Bauherren entschieden sich unter diesen Umständen offenbar dafür, bessere Rahmenbedingungen abzuwarten.

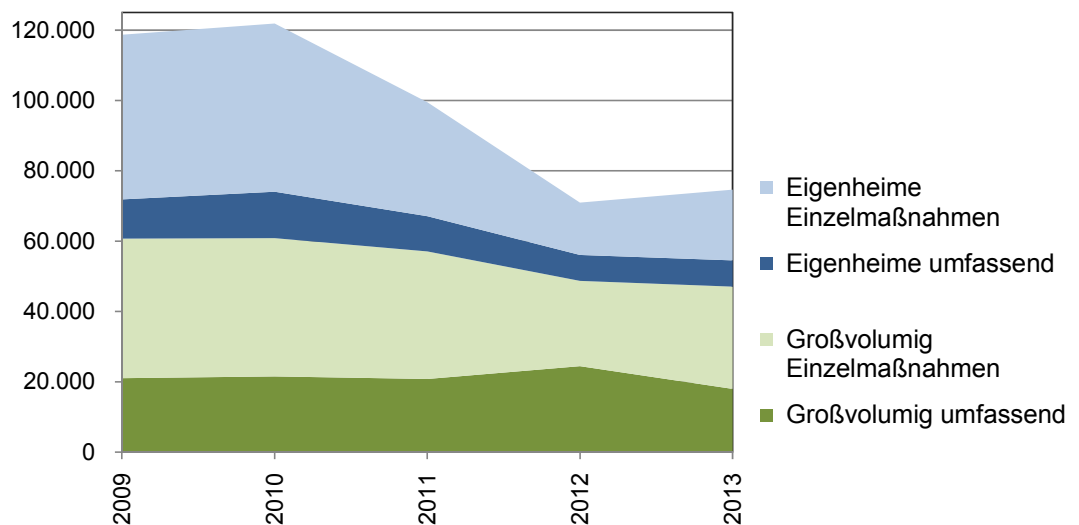
Mittlerweile hat auch der Sanierungsscheck des Bundes einige vormalige Aufgaben der Länderwohnbauförderung übernommen. Es ist zwar eine kumulative Förderung möglich, gerade aber im großvolumigen Bereich wird zunehmend der administrativ einfachere Scheck gewählt (s. Kap. 6.4, S. 83).

Grafik 24: Förderungszusicherungen Sanierung von Eigenheimen und Geschößwohnungen



Quelle: BMF, IIBW.

Grafik 25: Förderungszusicherungen umfassende bzw. Einzelbauteilsanierungen



Anm.: Thermisch-energetische Sanierungsquote: Definition gem. Art. 15a B-VG Vereinbarung 2008, Art. 2 (1) Z.4 und Art. 6).
 Quelle: BMF, IIBW.

Seit 2009 erhebt das IIBW bei den Förderungsstellen der Länder in Ergänzung zu den Berichten an das BMF die Förderungszusicherungen für umfassende thermisch-energetische Sanierungen (gem. Definition in der Art. 15a B-VG Vereinbarung von 2008). Grafik 25 zeigt die Entwicklung in mittlerweile fünfjähriger Perspektive. Gegenüber dem Höchststand von 2010 sind die umfassenden thermischen Sanierungen im Rahmen der Wohnbauförderung der Länder um gut ein Viertel rückläufig. Erreichten sie damals fast 35.000 Zusicherungen, waren es 2013 nur mehr 24.900 Zusicherungen. Der Rückgang betraf Eigenheime weit stärker (-44%) als Geschosswohnungen (-18%). Die Einzelbauteilmaßnahmen gingen sogar um 43% von 87.000 auf unter 50.0200 Zusicherungen zurück. Auch in diesem Bereich waren die Eigenheime weit stärker als der Geschosswohnbau betroffen. In einigen Ländern, z.B. Wien schwanken die Förderungszusicherungen für umfassende Sanierungen sehr stark. Die dargestellte Entwicklung hat entsprechende Auswirkungen auf die Sanierungsrate, wie in Kapitel 6.3 (S. 80) dargestellt.

3.4 KENNZAHLEN / BENCHMARKS

In Bezug auf die Bevölkerungszahl wurden 2013 österreichweit für 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner Förderungen zugesichert (s. Kapitel 3.1, S. 35). Über dem Durchschnitt lagen Niederösterreich (4,8) und Wien (4,6). Die geförderte Neubaurate liegt im Durchschnitt im Geschosswohnbau mittlerweile beim Vierfachen des Eigenheimbereichs (2,8 bzw. 0,7), in einigen Bundesländern ist der Unterschied noch deutlich größer (Wien, Salzburg, Steiermark, Tirol). Lediglich im Burgenland und in Oberösterreich liegen die Bereiche Eigenheim und Mehrgeschosswohnbau annähernd gleich hoch.

Als „Förderungsdurchsatz“ kann der Anteil der geförderten (Zusicherungen) an den insgesamt baubereitwilligen Wohnungen (in neuen Gebäuden) beschrieben werden. Dieser Anteil ist in Österreich im internationalen Vergleich traditionellerweise hoch und lag in den vergangenen Jahren durchwegs bei über zwei Drittel bei einem 10-Jahres-Durchschnitt von rund 80%. Im Jahr 2011 erreichte der Förderungsdurchsatz mit nur 52% einen historischen Tiefstwert, doch auch 2013 zeigte einen Anteil von lediglich 65%. Dies liegt daran, dass der freifinanzierte Wohnbau seit 2010 stark zugelegt hat (s. Kapitel 2.2). Im großvolumigen Wohnbau lag der „Förderungsdurchsatz“ bis Ende der 2000er Jahre bei rund

90%. Die Preisentwicklung am privaten Wohnungsmarkt in Folge der Globalen Finanzkrise belebte den Neubau stark (s. Kapitel 1.8, S. 29). In Verbindung mit rückläufigen Förderungszahlen sank der Anteil der gefördert errichteten Geschößwohnungen 2011 auf unter 55%, liegt mittlerweile aber wieder bei 80%. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre ist der Förderungsdurchsatz (Eigenheime und Geschößwohnungen) nach wie vor hoch im Burgenland und in Niederösterreich, mittlerweile jedoch sehr niedrig in der Steiermark und in Salzburg. Die Substitution von gefördertem durch frei finanzierten Geschößwohnungsbau erscheint einerseits begrüßenswert, indem der freifinanzierte Markt Potenziale erschließt, so dass Teile des geförderten Wohnungsneubaus verzichtbar sind. Allerdings birgt die Entwicklung eine Reihe von Risiken. Zum einen greifen die hohen Qualitätsansprüche und Lenkungseffekte des geförderten Neubaus bei einem wachsenden Teil des Wohnbaus nicht mehr. Zum anderen ist freifinanzierter Wohnbau wesentlich volatiler als geförderter. Geänderte Rahmenbedingungen können sehr rasch zu veränderten Produktionszahlen führen. Auch bietet der auf höherpreisige Eigentumswohnungen ausgerichtete private Markt nur beschränkt Angebote für untere und mittlere Einkommenschichten.

Tabelle 26: Benchmarks Wohnungsproduktion / geförderter Wohnbau

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Haushalte 2013 (1.000)	3.705	118	243	689	599	227	518	303	155	853
Bevölkerung 2013 (1.000)	8.477	287	556	1.621	1.422	533	1.213	718	374	1.754
Bevölkerungsprognose Ø 10 Jahre p.a.	8.957	297	554	1.706	1.485	555	1.243	768	399	1.951
Bevölkerungszunahme in 10 Jahren	0,55%	0,33%	-0,03%	0,51%	0,43%	0,41%	0,25%	0,67%	0,65%	1,07%
Wohnungsproduktion (Bewilligungen) pro 1.000 Einwohner 2013	5,4	4,6	3,7	3,9	5,1	6,9	5,9	5,9	5,2	6,9
Förderungszusicherungen pro 1.000 Einwohner '12	3,5	3,6	2,7	4,8	3,5	2,5	1,7	3,1	2,9	4,6
davon Eigenheime	0,7	1,6	0,6	1,3	1,5	0,1	0,3	0,3	0,7	0,1
davon Geschößwohnungen	2,8	2,0	2,1	3,5	2,0	2,4	1,4	2,8	2,1	4,5
Förderungsdurchsatz (An- teil geförderter an bewillig- ten Wohnungen) 2013	64%	>90%	72%	>90%	65%	35%	29%	53%	55%	66%
Förderungsdurchsatz Ø 10 Jahre	75%	>90%	68%	>90%	79%	46%	49%	65%	62%	78%
Förderungszusicherungen in Passivhausstandard 2013	4.700	40	130	700	400	1.060	310	930	390	750
Anteil an Zusicherungen	16%	4%	9%	9%	8%	81%	15%	41%	36%	9%
Quote umfassende thermisch-energetische Sa- nierung 2013 gesamt	0,7%	0,2%	1,0%	0,8%	0,8%	0,4%	0,9%	0,6%	0,9%	0,4%
davon Eigenheime	0,5%	0,1%	0,7%	0,6%	0,5%	n.V.	0,3%	0,9%	0,9%	0,0%
davon Geschößwohnungen	0,9%	0,4%	1,3%	1,1%	1,1%	n.V.	1,5%	0,5%	0,8%	0,4%

Anm.: Bevölkerungsprognose: Statistik Austria, Jahresdurchschnitt, Hauptszenario (mittlere Fertilität, Lebenserwartungsentwicklung und Zuwanderung).

Thermisch-energetische Sanierungsquote: Definition gem. Art. 15a B-VG Vereinbarung 2008, Art. 2 (1) Z.4 und Art. 6), in Bezug auf Hauptwohnsitze.

Quellen: BMF, Statistik Austria, IIBW

Die Zahl der geförderten Wohnungen in Passivhausstandard hat 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 60% auf rund 4.700 Wohneinheiten zugenommen und erreicht damit den historisch höchsten Wert. Österreichweit erfüllten 16% aller Förderzusicherungen Passivhausstandard, wobei der Anteil bei Wohnungen in Mehrgeschoßbauten stark über dem Anteil bei Eigenheimen liegt (im Detail siehe Kapitel 6.2, S. 78).

Auf die Anzahl und Quote umfassender thermisch-energetischer Sanierungen wird in Kapitel 6.3, S. 80 im Detail eingegangen.

4 FÖRDERUNGSGEBARUNG

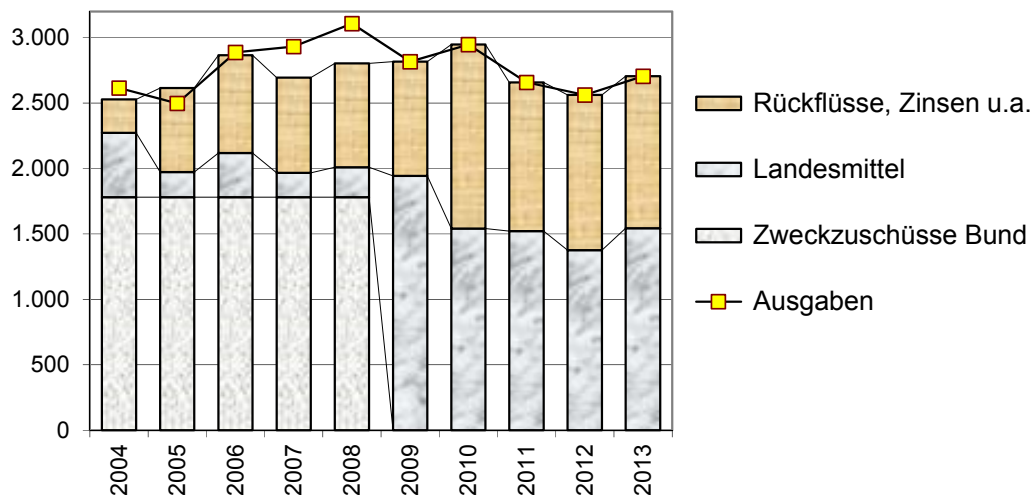
4.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Eine gesonderte Statistik der Einnahmen der Wohnbauförderung wurde mit dem Auslaufen des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes 2008 beendet. Damals wurden die Zweckzuschüsse des Bundes in Ertragsanteile umgewandelt. Es liegt nun im Ermessen der Bundesländer, welche Mittel sie aus ihren Haushalten für die Wohnbauförderung einsetzen und ob sie die generierten Rückflüsse und Mittel aus Forderungsverkäufen ganz oder teilweise in die Wohnbauförderung einspeisen. Im Vorfeld der Nationalratswahlen 2013 stand zur Diskussion, die Zweckbindung der Wohnbauförderung mit dem kommenden Finanzausgleich wieder einzuführen.

Das Gesamtbudget der Wohnbauförderung entspricht somit den Ausgaben. Sie betragen 2013 € 2.710 Mio. (Kapitel 4.2). Der Anteil der Einnahmen aus Rückflüssen hat eine längerfristig steigende Tendenz, was u.a. auf die zunehmende Umstellung der Bundesländer auf „Maastricht-neutrale“ Darlehensförderungen zurückzuführen ist. Dadurch nimmt die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung zu. Rückflüsse machten Anfang der 2000er Jahre unter 10% der Gesamteinnahmen aus. Danach gewannen sie stark an Bedeutung und erreichten 2010 fast 50% der Gesamtbudgets der Wohnbauförderung. Angesichts von zuletzt deutlich gestiegenen Mitteln aus den Länderbudgets und sehr geringen Forderungsverkäufen sank ihr Anteil 2013 wieder auf 43% der Einnahmen (ca. € 1.160 Mio.). Einen überdurchschnittlich hohen Anteil haben Rückflüsse in Vorarlberg, Tirol, Salzburg und der Steiermark. Deutlich unter dem Bundesdurchschnitt lagen 2013 Niederösterreich, Oberösterreich und das Burgenland.

2013 verkauften nur die beiden Bundesländer Steiermark und Oberösterreich Darlehensforderungen in einem Gesamtausmaß von rund € 150 Mio. (Barwert), das ist deutlich weniger als in den Jahren zuvor (im 5-Jahres-Durchschnitt € 430 Mio.). Die Beurteilung von Forderungsverkäufen aus Sicht der Wohnbauförderung ist zwiespältig. Einerseits gehen dadurch langfristige Rückflüsse und somit gesicherte Einkünfte der Wohnbauförderung verloren. Andererseits kommt die Wohnbauförderung nicht ohne Landesmittel aus. Ob diese aus Forderungsverkäufen oder Ertragsanteilen aus Bundessteuern stammen ist dabei sekundär.

Grafik 27: Einnahmen der Wohnbauförderung



Quelle: BMF, IIBW.

Tabelle 28: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2013 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse	1.160	20	50	30	40	150	240	210	150	280
Mittel aus Länderbudgets	1.550	50	70	440	270	120	200	40	20	320
Ausgaben gesamt	2.710	70	120	470	310	270	440	250	170	600
Änderung zu 2012	6%	-27%	-19%	-4%	36%	26%	2%	-6%	-23%	28%

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

4.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Nach deutlichen Rückgängen in den beiden Vorjahren stiegen 2013 die Ausgaben der Länder für die Wohnbauförderung wieder an, und zwar um fast € 150 Mio. auf € 2.710 Mio. (+6% gegenüber 2012). Dies entspricht annähernd dem fünf-, wie auch dem zehnjährigen Durchschnitt (nominell).

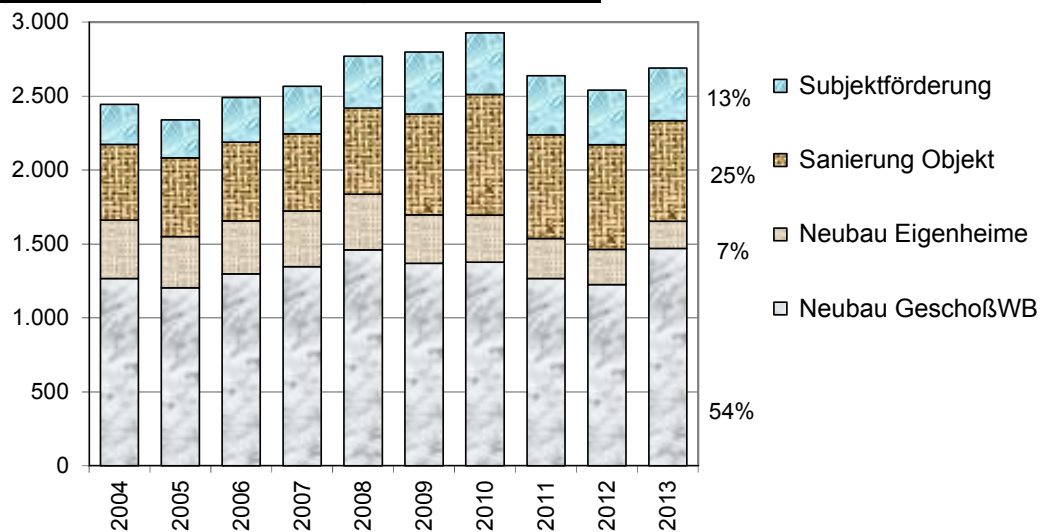
Die Wohnbauförderungsausgaben 2013 beinhalten Objektförderungen im Neubau (Geschoßwohnbau ca. € 1.470 Mio. = 54%, Eigenheime ca. € 180 Mio. = 7%) und in der Sanierung (ca. € 680 Mio. = 25%), sowie Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen, Eigenmittlersatzdarlehen und allgemeiner Wohnbeihilfe (€ 360 Mio. = 13%, s. Grafik 29).

Im Jahresabstand stieg die großvolumige Neubauförderung um nicht weniger als 20% an und lag mit € 1.470 Mio. auch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Demgegenüber erodierte die Förderung des Eigenheims weiter um fast ein Viertel und liegt mit € 180 Mio. mittlerweile bei nur mehr einem Bruchteil des großvolumigen Neubaus. Gingen bis in die 1990er Jahre noch knapp 30% der Neubauförderung an Eigenheime, sank der Anteil in den 2000er Jahren auf 20% und liegt nunmehr bei nur noch 11%.

Die starke Zunahme der Neubauförderung im Jahresabstand ist fast zur Gänze der Förderungsoffensive in Wien geschuldet, wo die Ausgaben in der objektseitigen Neubauförderung im Jahresabstand mehr als verdoppelt wurden, inkl. der Subjektförderung waren es immerhin +63% im Neubau. Im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt machte die Zunahme 13% aus. Bei den Mitteln der Wohnbauinitiative handelt es sich allerdings um Mittel, bei denen das Land nur als „Zwischenwirt“ ohne eigene finanzielle Beteiligung auftritt.

Auch Oberösterreich und Salzburg haben ihre Neubauförderung gegenüber dem Vorjahr stark ausgeweitet (+57% bzw. +44%), für Oberösterreich wird damit aber nicht mehr als der 10-jährige Durchschnitt erreicht, für Salzburg immerhin +10%. Alle anderen Bundesländer hatten 2013 stagnierende oder sinkende Ausgaben für die Neubauförderung, besonders in Kärnten (-32%), im Burgenland (-29%) und in Vorarlberg (-18%).

Grafik 29: Ausgaben der Wohnbauförderung Österreich, Mio. €



Anm.: Die bis 2008 dokumentierten Ausgaben für Infrastruktur/Sonstiges sind nicht berücksichtigt.
 Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

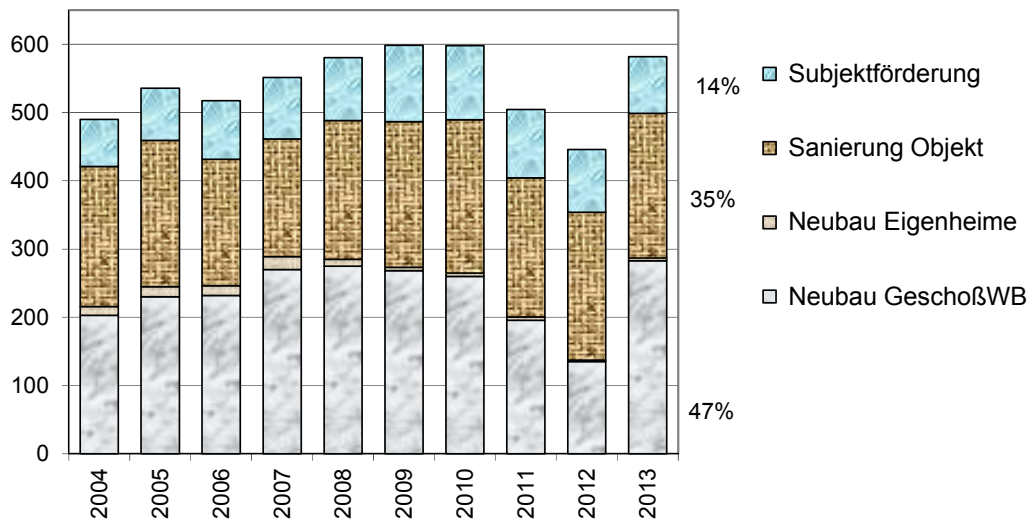
Die Gesamtausgaben der Wiener Wohnbauförderung stiegen 2013 maßgeblich um 28% auf fast € 600 Mio., was etwa dem langjährigen Durchschnitt entspricht (Grafik 31). Die Ausgaben für den Neubau teilten sich in den Geschößwohnbau (€ 283 Mio., 47% der Ausgaben) und die Förderung von Eigenheimen und Kleingartenhäusern (€ 4 Mio., 1%). Für die Sanierungsförderung wurden € 212 Mio. (35%), für Subjektförderungen € 83 Mio. (14%, s. Kapitel 4.3) ausgegeben. Nicht unmittelbar wohnbaubezogene Ausgaben für Infrastrukturmaßnahmen sind seit dem Auslaufen der Zweckzuschüsse nicht mehr für die Darstellung der Wohnbauförderungsausgaben relevant.

Tabelle 30: Ausgaben der Wohnbauförderung im Bundesländervergleich

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1995	2.466	71	157	380	371	186	283	195	144	678
2000	2.946	93	131	695	420	173	380	204	113	736
2005	2.499	100	135	440	296	121	367	231	131	678
2010	2.946	117	145	613	260	351	443	264	138	615
2011	2.659	82	137	496	253	298	438	253	177	526
2012	2.562	96	149	490	229	215	430	265	221	467
2013	2.706	70	123	470	310	272	441	255	168	598
Ø 5 Jahre	2.738	94	137	520	268	282	442	260	170	565
Ø 10 Jahre	2.773	97	137	501	284	287	441	249	151	628
% 12/13	5,6%	-26,8%	-17,0%	-4,2%	35,4%	26,6%	2,5%	-3,8%	-24,0%	27,9%
2013 zu Ø 5 Jahre	-1,2%	-25,4%	-10,0%	-9,7%	15,6%	-3,6%	-0,1%	-2,0%	-1,6%	5,9%
2013 zu Ø 10 Jahre	-2,4%	-27,3%	-9,9%	-6,3%	9,0%	-5,3%	0,1%	2,4%	11,4%	-4,8%

Quelle: BMF, IIBW
 Anmerkung: Den Gesamtausgaben sind seit 2001 allgemeine Wohnbeihilfen hinzugerechnet, sonstige Ausgaben sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen bis 2008 inkludiert.

Grafik 31: Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €



Anm.: Die bis 2008 dokumentierten Ausgaben für Infrastruktur/Sonstiges sind nicht berücksichtigt, sehr wohl aber die Mittel der Wohnbauintiative.

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 50, BMF, IIBW.

Die von der Stadt Wien im Jahr 2011 für ca. 6.250 Wohneinheiten im Rahmen der „Wohnbauintiative“ aufgenommenen € 300 Mio. scheinen in den Ausgaben 2013 mit einem Darlehensvolumen von € 23,0 Mio. auf.

4.3 WOHNBEIHILFEN

Bis 2009 stiegen die Wohnbeihilfeausgaben wesentlich stärker an als alle anderen Komponenten der Wohnbauförderung. 2011 wurde diese Entwicklung gestoppt und danach umgekehrt (s. Grafik 32). Der Trend hielt auch 2013 mit einem leichten Rückgang der Gesamtausgaben für Wohnbeihilfen und Eigenmittlersatzdarlehen um -3% an. Insgesamt wurden rund € 360 Mio. für Subjektförderungen ausgegeben. Das ist nur unwesentlich mehr als im zehnjährigen Durchschnitt. Die Anzahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte ging im Jahresabstand um ca. 7.000 Haushalte auf rund 193.000 zurück.

Allerdings kam es zu deutlichen Verschiebungen zwischen den Komponenten der Subjektförderung. Die Wohnbeihilfe im objektgeförderten Neubau sank 2013 um -10% und liegt damit -18% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Die betragsmäßig wesentlich geringere Wohnbeihilfe in der Sanierung halbierte sich sogar im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt. Demgegenüber erlebte die allgemeine Wohnbeihilfe auch 2013 einen Anstieg mit +7% im Vergleich zum Vorjahr und nicht weniger als +56% im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt.

Diese Entwicklung hat folgende Ursachen:

- Die starke Dynamik der Ausgaben in den 2000er Jahren war vor allem durch die Einführung der Wohnbeihilfe auch im nicht-objektgeförderten Mietbereich in den meisten Bundesländern zustande gekommen (allgemeine Wohnbeihilfe) (s. Amann & Mundt, 2009b). Mittlerweile ist eine solche, in unterschiedlicher Form, in allen Bundesländern außer Niederösterreich eingerichtet. Der Rückgang

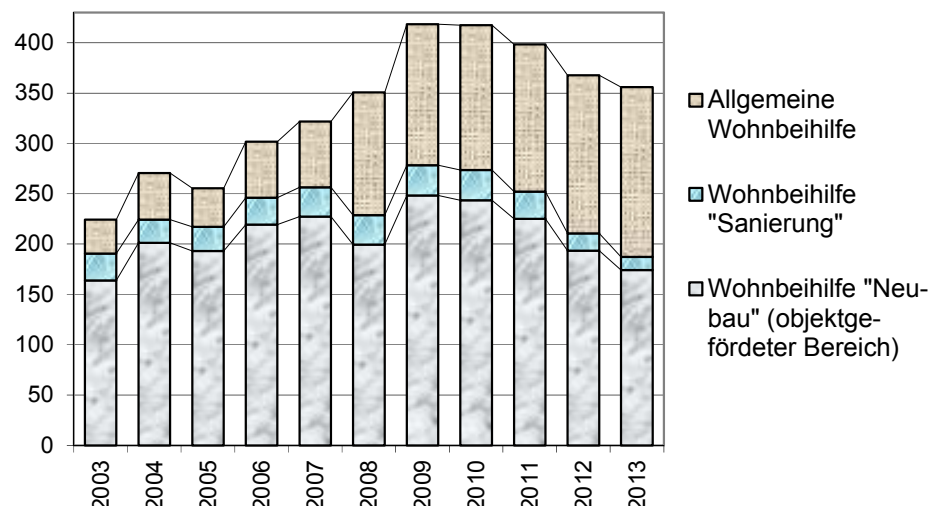
der Ausgaben betrifft vor allem den Bereich der Wohnbeihilfen im geförderten Bereich, nicht aber den Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe.

- Das in Kapitel 1.6 dargestellte Wohnungsmarktgeschehen trägt wesentlich zu einem erhöhten Bedarf an Subjektförderungen in diesem Bereich bei. Dabei geht es nicht nur um die durchschnittlichen Steigerungen der Marktmieten, sondern auch um das sukzessive Verschwinden sehr günstiger Angebote (Substandard) im privaten Mietwohnungsbestand.
- In mehreren Gesetzesänderungen haben die Bundesländer seitdem die Anspruchsberechtigung auf Wohnbeihilfen reduziert und zwischen den unterschiedlichen Bereichen angeglichen. Durch häufig nicht indexangepasste Einkommensgrenzen und Zumutbarkeitskurven (diese definieren, welche Wohnausgaben einem Haushalt im Verhältnis zum Haushaltseinkommen zuzumuten sind und welcher Anteil durch die Wohnbeihilfe abgedeckt wird) fallen kontinuierlich Haushalte aus dem Einkommensbereich der Wohnbeihilfe heraus. Gleichzeitig wird die durchschnittliche Wohnbeihilfe pro Haushalt durch diesen Mechanismus geringer.
- Die Einführung der den Sozialressorts zugehörigen bedarfsorientierten Mindestsicherung hat in einigen Bundesländern, vor allem in Wien, die Wohnbeihilfe entlastet. Gleichzeitig sind die Ausgaben der bedarfsorientierten Mindestsicherung in Wien stark angewachsen (s. Kapitel 4.3.1).
- Der angeführte Rückgang der Subjektförderung im objektgeförderten Bereich hat auch statistische Gründe, da mehrere Länder die gesamte Subjektförderung der allgemeinen Wohnbeihilfe zuordnen.

Überdurchschnittlich steigende Ausgaben für Subjektförderungen innerhalb der Wohnbauförderung zeigen Tirol (+51% im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt), Kärnten (+35%), Salzburg (+35%) und Vorarlberg (+28%), fallende demgegenüber das Burgenland (-32% von einem ohnehin sehr niedrigen Niveau ausgehend), die Steiermark (-23%) und Wien (-9%). Sehr deutlich wurden in den letzten Jahren auch die Wohnbeihilfeausgaben in Oberösterreich reduziert.

Wohnbeihilfen machen rund 13% der Förderungsausgaben aus. Gemessen an den Gesamtausgaben haben sie im Burgenland und in Salzburg nur geringe Bedeutung (1% bzw. 5%). Aufgrund der starken Einschränkungen bei der Wohnbeihilfe hat Oberösterreich den Anteil an den Gesamtausgaben von rund einem Drittel auf ca. 26% reduziert. Wichtig ist die Wohnbeihilfe mittlerweile auch in Kärnten mit rund 23% aller Wohnbauförderungsausgaben.

Grafik 32: Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben

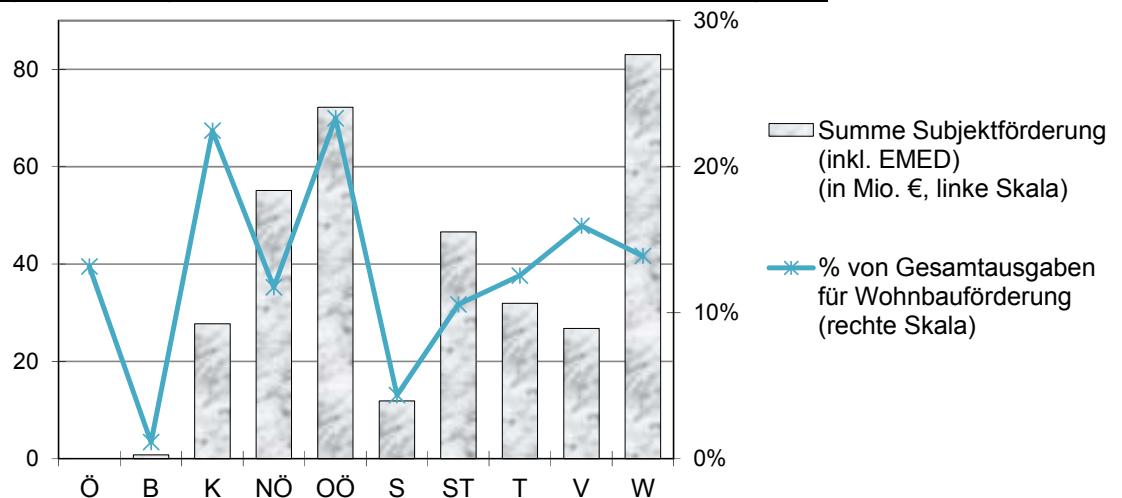


Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Begrenzungen der Wohnbeihilfen führen zu Unterschieden bei durchschnittlichen Wohnbeihilfe-Auszahlungen pro Haushalt und Monat. Sie reichen von nur ca. € 110 in Burgenland und Salzburg bis zu € 220 in Vorarlberg.

Subjektförderungen können gezielt zur Reduktion der Wohnkostenbelastung von bedürftigen Haushalten beitragen, doch sind sie längerfristig nicht geeignet, das Wohnungsangebot positiv zu beeinflussen. Weder gehen direkte Bauimpulse von ihnen aus, noch tragen sie wie die Sanierungsförderung zur Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes bei.

Grafik 33: Subjektförderungen nach Bundesländern, Anteil an Gesamtausgaben



Anm.: Nebst Wohnbeihilfen sind auch Eigenmittellersatzdarlehen in den Ausgaben für Subjektförderungen enthalten (Wien, Burgenland).

Quelle: BMF, IIBW.

Tabelle 34: Anzahl Wohnbeihilfebezieher, Anteil an Haushalten, Ausgaben, 2013

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Anzahl Wohnbeihilfebezieher 2013	193.000	1.000	16.000	28.000	33.000	11.000	29.000	17.000	10.000	48.000
Anteil WBH-beziehende Haushalte	5,2%	0,4%	6,5%	4,1%	5,4%	4,8%	5,7%	5,7%	6,6%	5,7%
Ausgaben für WBH 2013, Mio.€	340	1,0	28	55	72	12	47	32	27	67
Änderung 13/12%	-2%	14%	15%	-4%	-2%	5%	-8%	4%	1%	-6%
Ø WBH pro Haushalt und Monat	€ 147	€ 106	€ 146	€ 164	€ 185	€ 106	€ 132	€ 155	€ 219 €	€ 116

Anm.: Bei der Anzahl der Bezieher handelt es sich um Jahresdurchschnittszahlen oder um den Stichtag 31.12. Durchschnittliche WBH in Salzburg: IIBW-Schätzung.

Quelle: Wohnbauförderungsstellen der Bundesländer, IIBW.

4.3.1 WOHNKOSTENABDECKUNG IN DER BEDARFSORIENTIERTEN MINDESTSICHERUNG

Durch die Einführung der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) 2010/2011 ist es gelungen, dem langjährigen Ziel der Vereinheitlichung der Sozialhilfesysteme der Bundesländer näher zu kommen (Mundt/Amann 2014). Die Behandlung der Wohnkosten in der BMS folgt dennoch nach wie vor keinem einheitlichen Schema. Die länderweisen Unterschiede sind enorm, z.B. hinsichtlich der Definition der Wohnkosten, der Berücksichtigung von Heiz- und Energiekosten, der Anspruchsberechtigung bei Wohnungseigentum, der Höhe der Abdeckung des Wohnbedarfs etc. Insbesondere im Zusammenspiel mit der Wohnbeihilfe der Länder ist eine einheitliche Vorgangsweise in weiter Ferne. Seit der Einführung haben die Anzahl der BMS-BezieherInnen sowie die Ausgaben massiv zugenommen. Besonders deutlich war diese Entwicklung in Wien. Gleichzeitig kam es in den meisten Bundesländern zu einer Eindämmung der Wohnbeihilfeausgaben nach einem starken Zuwachs in den 2000er Jahren.

Die Abdeckung des Wohnbedarfs innerhalb der BMS ist nicht präzise dokumentiert. Obwohl die Leistungen für das Wohnen innerhalb der BMS bundesländerweise sehr verschieden sind, ist ein Trend erkennbar, dass gerade die Länder mit hohen Wohnkosten vorteilhaftere Regelungen für die anspruchsberechtigten Haushalte eingeführt haben (Vorarlberg, Tirol, Salzburg, Wien). In einzelnen dieser Länder werden die angemessenen Wohnkosten zur Gänze abgedeckt. Demgegenüber bieten einige Bundesländer mit tendenziell niedrigeren Wohnkosten eine nur rudimentäre Abdeckung der Wohnkosten innerhalb der BMS.

Bei Gesamtausgaben der BMS von € 540 Mio. (2012) entfielen in Wien 37% auf die Abdeckung des Wohnbedarfs, in einzelnen Ländern bis über 50% (Tirol). Insgesamt können die wohnungsbezogenen Ausgaben in der BMS in Österreich auf rund € 200 Mio. geschätzt werden. Sie entwickeln sich seit Einführung der BMS stark dynamisch. Die länderweise Entwicklung ist stark unterschiedlich, mit zuletzt maßgeblich steigenden Ausgaben v.a. in Wien. Wien leistet zwei Drittel der österreichweiten Geldleistungen im Rahmen der BMS. Aufgrund gesetzlicher Änderungen beim Zugang zu Wohnbeihilfen haben in den letzten Jahren gerade in Wien und im Burgenland, im geringeren Ausmaß auch in Oberösterreich, Verschiebungen der BezieherInnen und der Ausgaben von der Wohnbeihilfe hin zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung stattgefunden.

Es zeigt sich, dass in manchen Bundesländern die Wohnkosten mittlerweile ein Niveau erreicht haben, dass trotz WBH und BMS mit dem verbleibenden Einkommen kein ausreichendes Auslangen zu finden ist.

4.4 BAUKOSTEN

4.4.1 DEFINITION DER BAUKOSTEN

Eine Grundvoraussetzung für mehr Transparenz bei den Baukosten und damit verbundenen kostendämpfenden Effekten sind klare und einheitliche Definitionen. Die ÖNORM B 1801-1 „Kosten im Hoch- und Tiefbau – Kostengliederung“ liefert eine klare Gliederung. Im geförderten Wohnbau wird demgegenüber hinsichtlich der Baukosten vorwiegend auf die Entgelttrichtlinienverordnung (§ 1 Abs. 1 ERVO 1994) referenziert. Sie bezieht sich nicht auf die ÖNORM B 1801, der Baukostenbegriff stimmt aber – mit einigen Unterschieden im Detail – mit den „Errichtungskosten“ gemäß ÖNORM überein. Er enthält die reinen Baukosten (Bauwerkskosten) und die Baunebenkosten (Planung, Baumanagement, Bauaufsicht, Finanzierungskosten während Bauphase), nicht aber die Grundkosten. In einzelnen Förderungsvorschriften ist in Abweichung von ÖNORM und ERVO von Gesamtbaukosten die Rede.

Für die Dokumentation der Baukosten ebenfalls von großer Bedeutung ist die Festlegung der Nutzflächen. Auf die diesbezügliche ÖNORM B 1800 „Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von

Bauwerken“ wird zwar in den OIB-Richtlinien verwiesen. In der Praxis der Förderungsvorschriften der Länder werden allerdings stark unterschiedliche Begriffsbestimmungen angewandt.

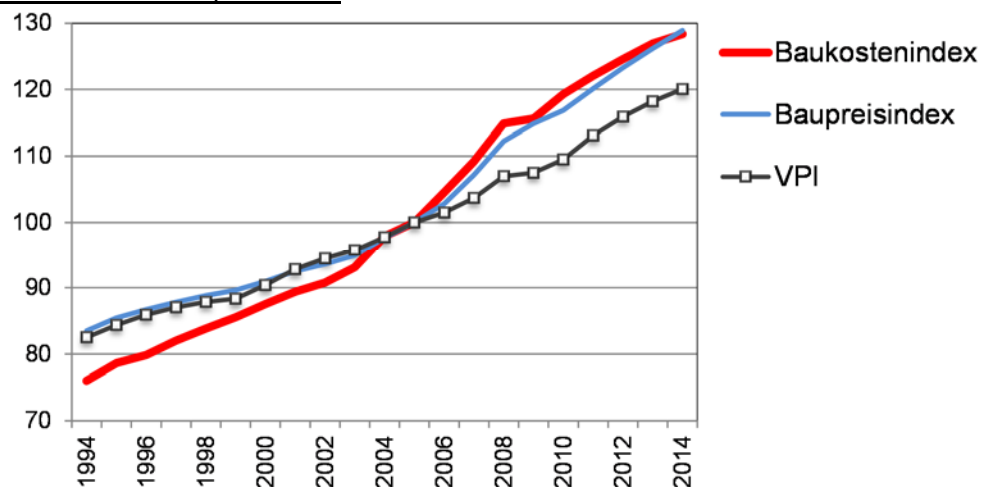
4.4.2 BAUKOSTENSTATISTIK

Märkte funktionieren, wenn entsprechend klare Informationen über Preise verfügbar sind. Die Einführung einer entsprechend konsistenten Baupreisstatistik kann die Markteffizienz maßgeblich erhöhen. Geeignete Ansätze sind der Baupreisindex der Statistik Austria, hinter dem detaillierte nicht veröffentlichte Markterhebungen stehen, die Wohnbauförderungsstatistik der Länder und die Erhebung der Baukosten durch den GBV-Revisionsverband.

Seit dem Auslaufen der Baukostenstatistik der Statistik Austria Anfang der 2000er Jahre sind detaillierte schlüssige Daten zur Entwicklung und Struktur von Baukosten und -preisen Mangelware. Der Baukosten- bzw. Baupreisindex der Statistik Austria bietet keine Absolutwerte, keine Differenzierung nach Kostenbereichen, Gewerken und Bundesländern. Der Baukostenindex dokumentiert die Kosten, die den Bauunternehmern bei der Ausführung von Bauleistungen durch Veränderung der Kostengrundlagen (Material und Arbeit) entstehen. Demgegenüber gibt der Baupreisindex Auskunft über die Veränderung der tatsächlichen Preise, die der Bauherr für Bauarbeiten bezahlen muss. Bei einer Indexierung mit 2005 = 100 liegt der Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2014 bei 128,9 und der Baukostenindex bei 128,3 (Ø 1-11/2014), der Verbraucherpreisindex in derselben Darstellung bei 120,0 (Grafik 35).

Im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre (2010-2014) stiegen sowohl der Baukostenindex als auch der Baupreisindex mit 2,1% bzw. 2,3% praktisch gleichauf mit der Inflationsrate von 2,2%. Davor gab es eine Phase mit deutlich stärker steigenden Baukosten und Preisen. Im zehnjährigen Durchschnitt liegen die beiden Indikatoren rund 0,7 Prozentpunkte über der Inflationsrate. Langfristig sind die Baukosten deutlich stärker gewachsen als die von der Bauwirtschaft erzielten Preise, was auf damalige Produktivitätszuwächse oder eine Verringerung der Marge der bauausführenden Wirtschaft schließen lässt.

Grafik 35: Baukostenindex und Baupreisindex



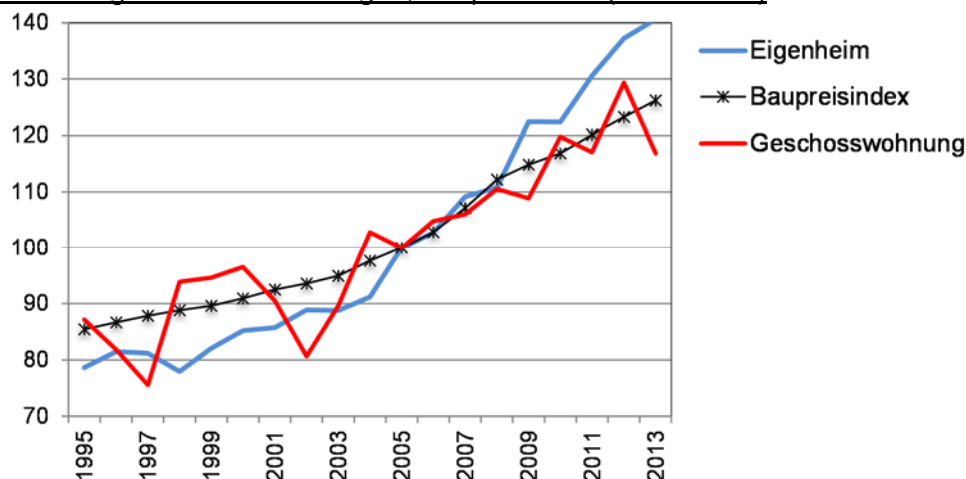
Anm.: Jeweils Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt
2014 = Ø bis zum 3. Quartal bzw. bis 11/2014
Quelle: Statistik Austria, IIBW

4.4.3 BAUKOSTEN GEFÖRDERTER WOHNUNGEN

Die Angaben der Förderungsstellen der Länder zu den Baukosten geförderter Wohnungen sind nicht uneingeschränkt konsistent, mit Vorbehalt aber doch aussagekräftig. Die Daten der Wohnbauförderung sind insofern von großem Interesse, da die Statistik Austria seit 2001 keine detaillierte Baukostenstatistik mehr publiziert. Für die 1990er Jahre, als beide Quellen sowie der Baukosten- und Baupreisindex zur Verfügung standen, sind Vergleiche der Quellen möglich; sie zeigen allerdings nur bedingte Übereinstimmung. Demgegenüber zeigt sich ab den 2000er Jahren eine einigermaßen konsistente Entwicklung der Baukostendaten der Förderungsstatistik mit dem Baupreisindex (Grafik 36).

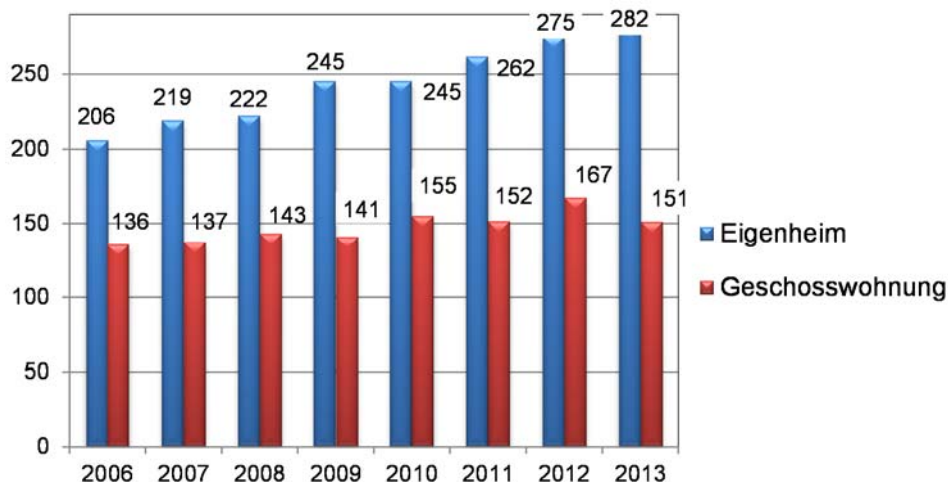
2013 kostete das durchschnittliche geförderte Eigenheim in Österreich ca. € 280.000, eine geförderte Geschosswohnung ca. € 150.000 (Grafik 37). Die Kostensteigerungen waren bei Eigenheimen in den vergangenen fünf Jahren bedeutend höher (Ø 4,9% p.a.) als bei Geschosswohnungen (Ø 1,4% p.a.). Die Unterschiede sind größtenteils auf die Entwicklung der Wohnungsgrößen zurückzuführen, die beim Eigenheim steigen, im Geschosswohnbau demgegenüber sinken.

Grafik 36: Index Baukosten geförderter Wohnungen, Baupreisindex (2005 = 100)



Anm.: Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt
 Quelle: Statistik Austria, IIBW

Grafik 37: Baukosten geförderter Wohnbauten in € 1.000 pro Förderungsfall



Anm.: Ohne OÖ
 Quelle: BMF, IIBW

Bessere Zahlen als die Statistik Austria und die Förderungsstatistik der Länder hat der Revisionsverband des Gemeinnützigen Sektors, der über geprüfte flächendeckende Ist-Daten zu den Baukosten im großvolumigen geförderten Wohnbau verfügt. Ziel sollte es sein, diese regelmäßig der Wohnungspolitik der Länder zur Verfügung zu stellen. Wichtig ist zu vermeiden, Äpfel mit Birnen zu vergleichen. Deshalb sollten die Daten einheitlich gemäß bestehender Normen (Baukosten und Flächenermittlung) aufbereitet werden. Einheitliche belastbare Daten zu den Baukosten werden es den Ländern leichter machen, eigene Qualitätsstandards zu rechtfertigen und Effizienzpotenziale zu erkennen. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung zur Weiterentwicklung der Förderungssysteme der Länder in einem konstruktiven Wettbewerb der Ideen.

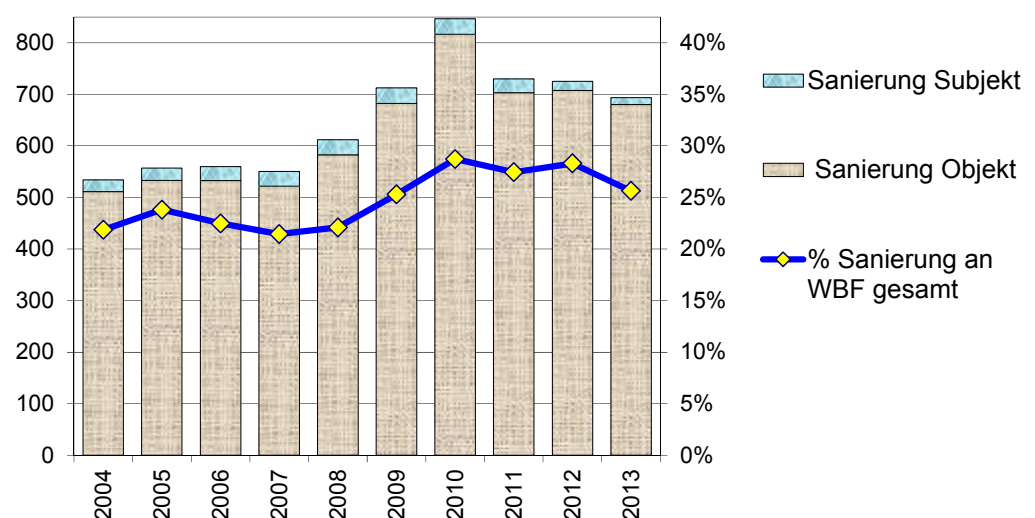
4.5 SANIERUNGS-AUSGABEN

Die Sanierungsförderung (objekt- und subjektseitig) war 2013 um -4% rückläufig. Mit Ausgaben von € 690 Mio. lag sie unter dem fünfjährigen (-6%), aber über dem zehnjährigen Durchschnitt (+6%). Besonders deutlich rückläufig waren Salzburg und das Burgenland (-41% bzw. -21% zum Fünfjahresdurchschnitt), während Oberösterreich und Kärnten im mittelfristigen Vergleich steigende Sanierungsausgaben tätigten (+15 bzw. +12%).

Die starken Veränderungen der Sanierungsförderung im Zeitverlauf spiegeln die Implementierung und Adaptierung spezieller Impulsprogramme in einigen Bundesländern wider. 2009/2010 wurden vielfach Förderprogramme als Konjunkturimpuls eingeführt. Viele von ihnen liefen 2011/2012 aufgrund ihrer befristeten Geltungsdauer oder Budgetrestriktionen aus oder wurden entsprechend adaptiert. In Summe ergibt das eine stärkere Volatilität als in der Neubauförderung.

Die Sanierungsförderung macht österreichweit rund 26% der Fördergesamtausgaben aus. Einen besonders hohen Stellenwert hatte sie 2013 in Wien (36% der Förderausgaben), Vorarlberg (33%) und Niederösterreich (30%). Deutlich unterdurchschnittlich waren die Sanierungsausgaben 2013 in Salzburg (10%), im Burgenland (15%) und in Tirol (16%).

Grafik 38: Ausgaben für Sanierungsförderung, nominell und anteilmäßig

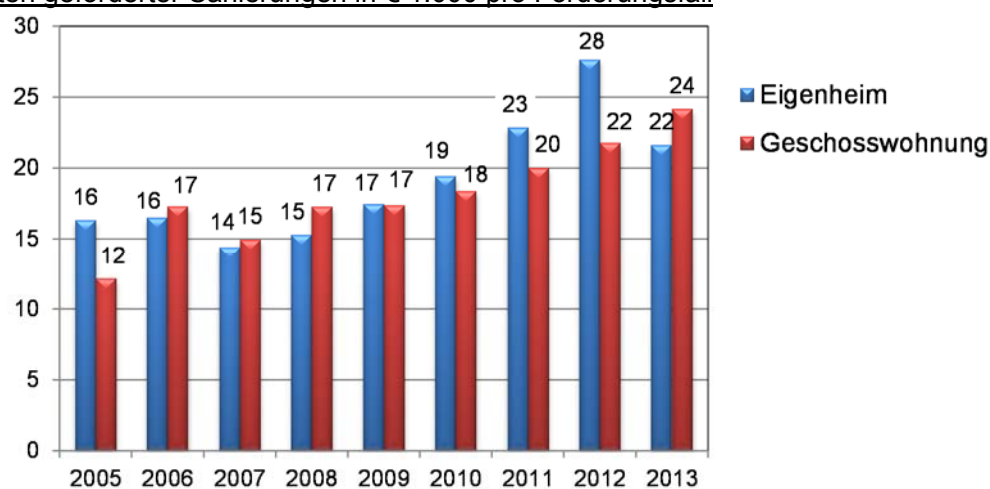


Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

4.6 SANIERUNGSKOSTEN

Die Statistik der Sanierungskosten ist dadurch beeinträchtigt, dass die Sanierungsmaßnahmen nicht konsistent gemeldet werden. Insbesondere verzerrt die Einbeziehung von kleinvolumigen Maßnahmen (z.B. Kesseltäusche) die Statistik. Daraus erklären sich die großen bundesländerweisen Unterschiede in den Sanierungskosten. Im zeitlichen Verlauf zeigen die Sanierungskosten bei Geschosswohnungen eine kontinuierlich steigende Tendenz, während bei den Eigenheimen 2013 ein Knick beobachtbar ist (Grafik 39). Derzeit machen durchschnittliche Sanierungen von Eigenheimen knapp € 22.000, von Geschosswohnungen etwas über € 24.000 aus. Solche Beträge reichen für umfassende thermische Sanierungen bei weitem nicht aus. Sie resultieren aus der Mischung kleinvolumiger und umfassender Sanierungen. Etwa zwei Drittel der Förderungszusicherungen in der Sanierung betreffen Einzelbauteilmaßnahmen.

Grafik 39: Baukosten geförderter Sanierungen in € 1.000 pro Förderungsfall



Anm.: Ohne OÖ und V.
Quelle: BMF, IIBW

4.7 SONSTIGE AUSGABEN

Sonstige Ausgaben spielten in der Vergangenheit eine mitunter große Rolle innerhalb der Wohnbauförderungsausgaben. So machten Ausgaben für nicht direkt wohnbaurelevante Maßnahmen des Klimaschutzes und der Infrastruktur 2008 rund € 340 Mio. aus. Darunter fielen vor allem Infrastrukturausgaben in der Steiermark und Wien. Ebenfalls enthalten waren die Überweisungen Salzburgs an den Landeswohnbaufonds, über den dieses Bundesland seit damals bis 2013 die Wohnbauförderung hauptsächlich abwickelt. Unter „Sonstiges“ fielen auch Ausgaben zur Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, die vor allem in Wien unter dieser Kategorie verbucht wurden und Förderungen des Wohnumfelds, vor allem in Oberösterreich und der Steiermark. Ebenso waren die Ausgaben der Wohnbauforschung unter diesem Titel verbucht. Seit dem Auslaufen der Zweckbindung 2008 haben diese Ausgaben keine Relevanz mehr.

4.8 BEGÜNSTIGTE RÜCKZAHLUNGEN / FORDERUNGSVERKÄUFE

Einige Bundesländer geben Haushalten und gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit, Förderungsdarlehen vorzeitig zurückzuzahlen und im Gegenzug einen Teil der Nominale erlassen zu bekommen (s. Tabelle 47, S. 68). Der Abschlag reflektiert den Förderbarwert der niedrigverzinslichen Landesdarlehen. Ähnlich den Forderungsverkäufen am Kapitalmarkt (s. unten) liegen die Abschläge üb-

licherweise bei 40% bis 60%. In der Vergangenheit haben vor allem die Steiermark, das Burgenland und Wien diese Begünstigung angewandt.

Das schrittweise Abgehen vom strengen Zweckbindungsgebot in der Wohnbauförderung ermöglichte es den Bundesländern seit 2000, ausstehende Forderungen am Kapitalmarkt zu veräußern. Dadurch konnte eine Fristentransformation vorgenommen werden: Finanzielle Mittel wurden mobilisiert und auf langfristige Rückflüsse verzichtet. Der Forderungsverkauf erfolgte in der Vergangenheit zu Barwerten von rund 50% der Nominale, um die nicht marktkonformen Zinsen der Förderungsdarlehen auszugleichen. Angesichts der Annäherung von Kapitalmarkt- und Förderzinssätzen steigen die Barwerte bei Verkäufen jüngerer Darlehensportfolios und liegen mittlerweile bei 60% und mehr.

Die Einnahmen der Forderungsverkäufe wurden meist zur Tilgung ausstehender Schulden der Länder genutzt, mitunter aber auch zur Bildung von Rücklagen. Aus dem Blickwinkel der Selbstfinanzierungskraft von Wohnbauförderungssystemen ist der Verkauf von Forderungen kritisch zu beurteilen. Zur langfristigen Sicherung von Rückflüssen hat das Bundesland Salzburg den Landeswohnbaufonds eingerichtet, der alle Rückflüsse erhielt und Forderungen nicht veräußern durfte. Nach dem Finanzskandal in Salzburg 2013 ist dieses Modell allerdings in Misskredit geraten und wird zurzeit grundlegend überarbeitet.

Im Vergleich zum Jahr davor spielten Forderungsverkäufe 2013 eine geringe Rolle. Insgesamt wurden 2013 Forderungen mit einem Barwert von nur ca. € 150 Mio. verkauft. Die Steiermark verkaufte eine Tranche mit einem Barwert von € 113 Mio. Oberösterreich eine im Ausmaß von € 41 Mio.

In der Vergangenheit haben alle Bundesländer bis auf Vorarlberg und Salzburg von der Möglichkeit des Forderungsverkaufs Gebrauch gemacht. Mit seit 2000 rund € 3,0 Mrd. bzw. € 2,6 Mrd. an erlösten Barwerten haben Niederösterreich und Oberösterreich die größten Volumina an Darlehensforderungen verkauft. Auch in der Steiermark (ca. € 1,4 Mrd. Barwert), in Kärnten (ca. € 0,7 Mrd.), im Burgenland (€ 0,4 Mrd.) und Wien (€ 0,4 Mrd.) spielte der Forderungsverkauf eine Rolle. Tirol veräußerte 2009 einmalig eine Tranche von € 140 Mio.

4.9 AUSHAFTEnde DARLEHEN

Nachdem Darlehen gegenüber verlorenen Zuschüssen und Annuitätenzuschüssen zunehmend in den Vordergrund treten und zuletzt in reduziertem Ausmaß Forderungen veräußert wurden, stieg das Volumen der aushaftenden Darlehen 2013 auf € 17,0 Mrd. an, nachdem es zuvor für mehrere Jahre bei rund € 16 Mrd. stagniert hatte. Besonders stark zugelegt haben die aushaftenden Darlehen in Ober- und Niederösterreich (aufgrund vorheriger Forderungsverkäufe von einem sehr niedrigen Niveau ausgehend), vor allem aber in Wien (s. Tabelle 40).

Tabelle 40: Bundesländervergleich aushaftende Darlehen

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1995	19.800	850	1.530	4.220	3.020	580	3.110	1.880	1.140	3.410
2000	22.300	1.040	2.110	5.040	3.370	910	3.180	2.390	1.520	2.740
2005	15.600	1.180	1.160	1.900	960	1.030	2.080	2.840	1.740	2.750
2010	16.100	660	1.540	1.120	200	1.640	2.730	3.190	1.800	3.230
2011	16.200	720	1.490	370	140	1.820	2.830	3.200	1.820	3.800
2012	16.100	800	1.540	560	190	1.910	2.590	3.220	1.860	3.410
2013	17.000	850	1.600	710	250	2.050	2.690	3.200	1.860	3.820
% zu Ø 5 Jahre	4,6%	6,3%	4,7%	-2,8%	-1,3%	16,0%	0,0%	0,3%	1,4%	9,5%

Quelle: BMF, IIBW

4.10 VORAUSSCHAU WOHNBAUFÖRDERUNG DER LÄNDER 2014 UND 2015

Die Wohnbauförderungsausgaben der Länder dürften 2012 die Talsohle durchschritten haben. Seit 2013 steigen die Ausgaben wieder und für Gesamtösterreich dürfte auch 2014 die Entwicklung positiv sein. Die Leistbarkeit von Wohnen war im Nationalratswahlkampf 2013 ein vorrangiges Thema, wobei von den meisten Beteiligten ein klares Bekenntnis zum geförderten Wohnbau abgegeben wurde.

Im aktuellen Regierungsprogramm der Bundesregierung ist ein zusätzliches Konjunkturprogramm für den Wohnbau festgeschrieben. Seine Umsetzung ist gegenwärtig Gegenstand interessenpolitischer Auseinandersetzungen. Nach der Verlängerung des Finanzausgleiches um weitere zwei Jahre bleibt die Ausgestaltung der Verteilung der Steuereinnahmen zwischen den Gebietskörperschaften bis 2016 fix. Im Herbst 2014 wurde von der „Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt+Bauen“ eine Bundeswohnbaufensive im Ausmaß von insgesamt € 6,5 Mrd. für den Bau von zusätzlich 30.000 Wohnungen innerhalb von fünf Jahren vorgeschlagen. Dabei sollen private Finanzierungsmittel und Darlehen der Europäischen Investitionsbank eingesetzt werden. Bundesgarantien sollen den Bezug von EIB-Darlehen absichern. Die Methodik folgt somit der bereits erprobten Wohnbauinitiative in Wien seit 2011.

Die folgenden detaillierten Ausführungen zur Situation in den einzelnen Bundesländern beziehen sich auf die Budgetvoranschläge der Bundesländer für die Jahre 2014 und 2015 (soweit verfügbar) sowie auf persönliche Auskünfte aus den Wohnbauförderungsabteilungen. Beide Quellen sind mit Vorbehalt zu interpretieren, denn die Budgetvoranschläge entsprechen häufig nicht den realisierten Rechnungsabschlüssen.

Im Burgenland wurde 2012 die Darlehensförderungen umgestaltet (Verkürzung der Laufzeiten, Erhöhung der Annuitäten) sowie die Wohnnutzfläche bei Neubauten limitiert (200m²). 2012 lag der Rechnungsabschluss der Kennziffer „Wohnungsbau“ um mehrere Millionen über dem Voranschlag. Für 2013 und 2014 war ein gleichbleibendes Budget von rund € 122 Mio. geplant. Das Burgenland versucht mit dem Budget 2015 die bundesweite Vorgabe eines ausgeglichenen Budgets bereits ein Jahr früher zu erfüllen. Dies soll vor allem durch höhere Einnahmen und Verwaltungseinsparungen geschehen. Ausgabenkürzungen bei der Wohnbauförderung sind nicht geplant. Aufgrund von zahlreichen Forderungsverkäufen in der Vergangenheit kann das Burgenland nur einen geringen Teil der Ausgaben durch Rückflüsse decken (s. Kapitel 4.11).

In Kärnten wurde nach einer merkbaren Zunahme der Wohnbauförderungsausgaben 2012 im Jahre 2013 wieder weniger für den Wohnbau eingesetzt. 2014 dürften die Ausgaben wieder steigen, denn es wurden 2013 deutlich mehr Förderungszusagen vergeben als im Jahr davor. Auch die Wohnbeihilfeausgaben zeigen in den letzten Jahren einen steigenden Trend. Forderungsverkäufe der Vergangenheit schränken den finanziellen Spielraum jedoch ein. Kärnten ist, bezogen auf die Bevölkerung, das am stärksten verschuldete Bundesland und wird im kommenden Jahrzehnt Ausgaben reduzieren müssen. Auch die Bevölkerung schrumpft.

In Niederösterreich wurden die geplanten Wohnbauförderungsausgaben seit 2010 massiv zurückgefahren. Während 2010 noch rund € 630 Mio. Gesamtausgaben verbucht wurden, gingen die Ausgaben in der Wohnbauförderung 2011 auf € 504 Mio. und in weiterer Folge auf € 494 Mio. (2012) und € 424 Mio. (2013) zurück (Rechnungsabschlüsse). Das Land Niederösterreich hat massiv unter dem aktuellen Einsparungsdruck zu kämpfen, da in der Vergangenheit ein Großteil der ausstehenden Wohnbauförderungsdarlehen verkauft wurden (s. Kapitel 4.8, S. 52). Das System kann sich in Folge nicht aus Rückflüssen finanzieren. Daher ist man 2014 dazu übergegangen, im großvolumigen Neubau auf ein neues Modell mit Haftungen und Zuschüssen umzustellen (s. Kapitel 5.1, S. 59). Das Land schreibt Darlehen mit Landeshaftung aus und gibt diese an die Bauträger weiter, verbunden mit laufenden Zuschüssen. Das neue Modell dürfte angesichts des bestehenden Kapitalmarktniveaus zu wesentlichen Kosteneinsparungen für das Land führen. Längerfristig möglicherweise wieder steigende Zinsen werden durch den Verlauf der Zuschüsse entschärft. Die Kreditausschreibung und die Landeshaftung sind so gestaltet, dass keine Auswirkungen auf die Maastricht-Verschuldung entstehen. Die Budgetvoranschläge gehen von konstanten Wohnbauförderungsausgaben 2014 (€ 424 Mio.) und einer Zunahme für 2015 (€ 472) aus.

In Oberösterreich ist es ein politisch deklariertes Ziel, jährlich rund 2.000 Miet- und Eigentumswohnungen (Mehrgeschossbau) gefördert zu errichten. Dieses Ziel wurde 2011 bis 2013 auch erreicht. Zusätzlich werden jährlich über 2.000 Eigenheime durch Zinszuschüsse gestützt. Andererseits sind die quantitativen Ziele nicht sehr ambitioniert, wenn man berücksichtigt, dass nach offiziellen Angaben momentan über 22.000 Haushalte einen primären Wohnungsbedarf angemeldet haben, allem voran in Linz (s. Land Oberösterreich, 2014, S. 15). Die Ausgaben für Wohnbeihilfen wurden in den letzten Jahren anteilmäßig zurückgefahren. 2014 und 2015 sollen die Wohnbauförderungsausgaben weiter reduziert werden, nachdem das Budget bereits 2013 rückläufig war (in Summe € 318 Mio.). Für 2014 und 2015 sehen die Voranschläge Ausgaben von € 289 Mio. bzw. € 287 Mio. vor.

In Salzburg wurde während knapp zehn Jahren versucht, durch den Landeswohnbaufonds ein revolvinges System zu schaffen. Durch Verluste in Spekulationsgeschäften wurde das gesamte Landesbudget Salzburgs gefährdet. Mit einer entsprechenden Gesetzesänderung wurde 2014 das System aufgegeben und eine komplette Umstellung der Neubau- und Sanierungsförderung mit einer Rückkehr zu Annuitätenzuschüssen erarbeitet. Auch in Zukunft sollen die rund € 113 Mio. Bundeszuschuss für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung reserviert werden. Rückflüsse wird es im geplanten System nicht mehr geben. Die neue Wohnbauförderung soll am 1.4.2015 in Kraft treten. Ob das neue System dem starken Bedarf an leistbarem Wohnraum in Salzburg gerecht werden kann, wird sich erst in den kommenden Jahren weisen.

Die Steiermark steht budgetär unter besonders hohem Druck. 2015 soll ein ausgeglichenes Budget erreicht werden. Da das steirische Wohnbauförderungsbudget in sehr hohem Ausmaß durch Zahlungsverpflichtungen aus früheren AZ-Zusicherungen gebunden ist, schränken die Budgetkürzungen die Spielräume für neue Förderungszusicherungen überproportional ein, v.a. im Neubau. Teilweise wurde

der Sparpfad, der seit 2010 eingeleitet wurde, auch durch Einmaleffekte, wie den Verkauf von Wohnbauförderungsdarlehen erreicht. Die Steiermark hat im vergangenen Jahr fast jährlich und in hohem Ausmaß Wohnbadaarlehren verkauft (s. Kapitel 4.8). Im Bereich des Neubaus wird seit mehreren Jahren vor allem die Eigenheimförderung zurückgefahren. Auch im Sanierungsbereich sollen ca. € 7 Mio. eingespart werden.

In Tirol wurde im Voranschlag 2013 mit Wohnbauförderungsausgaben von € 244 Mio. gerechnet. Nach Rechnungsabschluss sind es tatsächlich € 276 Mio. geworden, also nur ein geringer Rückgang zu 2012 (Rechnungsabschluss: € 282 Mio.). In den Voranschlägen 2014 sowie im Doppelbudget 2015 und 2016 wird mit jährlich rund € 260 Mio. Wohnbauförderungsausgaben gerechnet, wobei zu bedenken ist, dass die tatsächlichen Ausgaben notorisch über den Anschlägen liegen. Wohnen stellt angeblich einen zukünftigen Schwerpunkt der Tiroler Landesregierung dar. Ab 1.1.2015 werden Einkommensgrenzen und Förderungshöhen in Neubau und Sanierung erhöht. Auch die Wohnbeihilfen werden durch eine Anpassung der Zumutbarkeitsbestimmungen ausgeweitet. Zu welchen Ausgabenerhöhungen diese Anpassungen führen werden und wie diese finanziert werden sollen, lässt sich aus den Tiroler Landesbudgets nicht eruieren.

Im Vergleich zu anderen Bundesländern weist das Vorarlberger Wohnbauförderungsbudget einen langfristigen Horizont auf, Darlehensforderungen wurden bisher nicht verkauft, alle Rückflüsse verbleiben im Budget. Gegen den Trend in den meisten anderen Bundesländern verzeichnete Vorarlberg 2011 und 2012 steigende Wohnbauförderungsausgaben, 2013 wurden die Ausgaben aber zurückgefahren (€ 168 Mio.). 2014 wurde die Wohnbauförderung komplett umgestaltet (s. Kapitel 5, S. 59). Schwerpunkte wurden auf Familienfreundlichkeit und Eigentumserwerb gelegt, aber auch auf Energieeffizienz. Die Bindung der Förderhöhe an den Flächenverbrauch wurde gelockert. Vorarlberg hat das Erreichen der Energieautonomie als erklärtes Ziel definiert. Die Anzahl der integrativen Mietwohnungen soll in den kommenden drei Jahren auf jährlich 500 geförderte Einheiten gesteigert werden. Für die Wohnbauförderung 2014 sind Ausgaben von rund € 182 Mio. geplant. Der am 11.11.2014 vorgestellte Voranschlag für 2015 sieht hingegen nur mehr Ausgaben von € 167,3 Mio. vor.

In Wien lagen die Gesamtausgaben der Wohnbauförderung für den Neubau 2011 und 2012 deutlich unter dem Niveau der vorangegangenen Jahre. Für 2013 liegt noch kein Budgetabschluss vor, doch dürften die Ausgaben in Summe, nach dem sehr schwachen Förderungsjahr 2012, wieder angestiegen sein. Im Rahmen der 2011 gestarteten Wohnbauinitiative war 2013 für 3.626 Wohnungen Baubeginn. Obwohl es sich um eine Kommunal- und keine Landesförderung handelt, wurden diese Förderungszusicherungen im Bundesländervergleich berücksichtigt (s. Kapitel 3.4, S. 39). Im Rahmen dieser Wohnbauinitiative wurden 2013 an Kommunaldarlehen ca. € 40 Mio. für die Umfinanzierung der Wohnbauförderung 1984 und ca. € 40 Mio. für Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt (MA 50, 2014). Aufgrund der sich nicht nachhaltig bessernden Wirtschaftslage fokussierte der Budgetvoranschlag der Stadt Wien für 2014 so wie im Vorjahr auf Konsolidierung und Schwerpunkte auf Soziales, Gesundheit und Bildung (Stadt Wien, 29.10.2013). 2014 sollen insgesamt rund 7.300 geförderte Wohneinheiten in Wien fertiggestellt werden (Stadt Wien, 20.11.2014). Gleichzeitig soll mit rund 8.000 Förderungszusicherungen 2014 auch das angestrebte Ziel von jährlich rund 7.000 geförderten Einheiten übererfüllt werden. Wohnbaustadtrat Michael Ludwig gab bekannt, dass Wien die notwendige Anzahl von Zusicherungen für 2014 erfüllen wird, um in den Genuss des Wohnbaukonjunkturpakets des Bundes zu kommen (das Maximum von zusätzlichen € 70 Mio. soll erreicht werden) (Stadt Wien, 20.11.2014). 2015 sollen zusätzliche 100 Mio. für den Bau von weiteren 1.800 Wohnungen aufgebracht werden. Damit soll die Wohnbauinitiative aufgestockt werden. Die Gelder

stammen aus Rücklagen im Wohnbauressort und Rückflüssen der Wohnbauförderung. 2015 sind rund € 641 Mio. für das Wohnbauförderungsbudget vorgesehen.

4.11 KENNZAHLEN / BENCHMARKS

In Tabelle 41 sind einige vergleichende Kennzahlen zu den Wohnbauförderungsausgaben der Bundesländer dargestellt. Die Benchmarks bedürfen allerdings der Interpretation. Unter die Wohnbauförderungsausgaben fallen nur jene Ausgaben, die von den Bundesländern an das Finanzministerium gemeldet wurden. Die Abgrenzung zwischen Wohnbeihilfen im Rahmen der Wohnbauförderung und Beihilfen im Rahmen der Sozialausgaben unterscheidet sich jedoch im Bundesländervergleich erheblich (s. Kapitel 4.3.1, S. 48). Die Wohnbauförderungsausgaben sind darüber hinaus auch danach zu unterscheiden, ob sie zukünftige Rückflüsse generieren (Darlehen, rückzahlbare AZ) oder nicht (nicht rückzahlbare AZ, verlorene Zuschüsse). Die in Tabelle 41 angeführten Benchmarks sind geeignet Tendenzen erkennbar zu machen.

Die Anteile der Wohnbauförderungsausgaben an den gesamten Länderbudgets variieren zwischen 5% und 12%. Oberösterreich und Kärnten wenden vergleichsweise geringere Anteile ihrer Länderbudgets für die Wohnbauförderung auf (jeweils rund 5%). Dies wird auch deutlich, wenn man die Pro-Kopf-Ausgaben betrachtet, die mit € 218 bzw. € 222 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von € 319 liegen. Die Pro-Kopf-Ausgaben in Oberösterreich sind allerdings auch deshalb niedrig, weil ein hoher Teil der Ausgaben in die Wohnbeihilfen fließt (s. Kapitel 4.3, S. 45). So wie in den Vorjahren verzeichnen Salzburg (€ 510) und Vorarlberg (€ 449) stark überdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben. In Vorarlberg liegen gerade die Sanierungsförderungsausgaben pro Kopf mit € 148 stark über dem österreichischen Durchschnitt von € 82. Salzburg hat so wie in den Vorjahren die höchsten Pro-Kopf-Ausgaben für die Neubauförderung (€ 454). Die Abwendung vom Modell des Wohnbaufonds und die Umstellung auf Annuitätenzuschüsse ab 2015 (s. Kapitel 4.10, S. 54) wird die Pro-Kopf-Ausgaben in Salzburg dämpfen. Dies sagt allerdings wenig über die langfristige wirtschaftliche Nachhaltigkeit der beiden konkurrierenden Modelle aus.

Tabelle 41: Benchmarks Förderungsgebarung

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Ausgaben WBF 2013, Mio €	2.706	70	123	470	310	272	441	255	168	598
% WBF am Landesbudget (Ø 2009-2013)		8%	5%	6%	5%	12%	8%	8%	12%	5%
WBF-Ausgaben pro Einwohner, €	319	245	222	290	218	510	364	355	449	341
WBF-Ausgaben Neubau pro Einwohner, €	218	205	115	202	143	454	246	268	300	198
WBF-Ausgaben Sanierung pro Einwohner, €	82	38	57	88	50	53	80	57	148	123
Anteil Eigenheimförderung (im Neubau); Rest = Mehrgeschoßbau	11%	43%	9%	23%	k.A.	3%	k.A.	3%	22%	1%
Anteil der Rückflüsse an Gesamtausgaben	43%	22%	39%	6%	14%	54%	55%	81%	89%	48%

Anm.: In OÖ und ST sind Einnahmen aus Forderungsverkäufen in den Rückflüssen enthalten.

Quelle: BMF, Statistik Austria, IIBW, eigene Berechnung

Wien gibt mit € 341 pro Kopf überdurchschnittlich hohe Wohnbauförderungen aus. Während die Neubaupausgaben unter dem Durchschnitt liegen, rangieren die Sanierungsausgaben mit € 123 pro Kopf deutlich über dem Österreichschnitt (€ 82). Andererseits gelang es in Wien 2013 auch bei relativ geringen Pro-Kopf-Neubaupausgaben eine hohe Anzahl von geförderten neuen Wohneinheiten zu erreichen (s. Kapitel 3.4, S. 39), da sich die budgetschonende Förderungssystematik der Wohnbauinitiative 2011 statistisch stark positiv auswirkt.

Der Anteil der Wohnbauförderungen im Neubau, der für Eigenheime aufgewandt wird, ist seit dem Beginn der IIBW-Berechnungen 2010 stark rückläufig. Er ist im Österreichschnitt zwischen 2010 und 2013 von 18% auf 11% gesunken. Tatsächlich sank er in allen Bundesländern außer im Burgenland. Der österreichweit abnehmende Anteilswert deckt sich mit der stark rückläufigen Anzahl der Förderungsfälle im Eigenheimbereich sowie mit der Beobachtung, dass viele Haushalte aus der Förderung „ausscheiden“, weil mittlerweile sehr strenge Anforderungen an geförderte Eigenheime gelten (s. Kapitel 6.1). Gleichzeitig wird deutlich, dass die Bundesländer ihre Förderungen verstärkt auf den Mehrgeschossbau ausrichten. Für den Neubau von Eigenheimen wird dem Anteil nach nur noch im Burgenland (43%), in Niederösterreich (23%) und Vorarlberg (22%) verhältnismäßig viel ausgegeben.

Der Anteil der Ausgaben, der aus laufenden Rückflüssen bedeckt wird, liegt 2013 österreichweit bei ca. 43%, in etwa gleich hoch wie im Vorjahr bei einem generell positiven Trend. In diesem Anteil sind Forderungsverkäufe in Oberösterreich und Wien enthalten (s. Kapitel 4.8). Die restlichen 57% der Ausgaben werden aus den Länderbudgets gespeist. Eine hohe „Selbstfinanzierungskraft“ der laufenden Wohnbauförderungsausgaben gibt es in Tirol und Vorarlberg, und auch in Salzburg mit dem auslaufenden Modell des Wohnbaufonds. Dadurch wird die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung in Salzburg in den kommenden Jahren wieder sinken. Aufgrund der historischen Forderungsverkäufe generieren vor allem Niederösterreich und Oberösterreich, aber auch das Burgenland und die Steiermark tendenziell nur geringe laufende Rückflüsse. Wohnbauförderungsausgaben müssen dort jährlich neu aus den Ländermitteln finanziert werden.

5 FÖRDERUNGSMODELLE

Während sich die bisherige quantitative Analyse zur Wohnbauförderung der Bundesländer auf letztverfügbare Daten von 2013 und Budgetvoranschläge beziehen, gibt die Darstellung der Förderungsmodelle den aktuellen rechtlichen Stand von Ende 2014 wieder. Die Fördersysteme der Bundesländer zeigen nur wenige grundlegende Änderungen, daher finden sich die Neuerungen in diesem Kapitel gegenüber den früheren Dokumentationen des „Berichtsstandards Wohnbauförderung“ (Amann u.a., 2010b; Amann & Mundt, 2011; 2012; 2013) vor allem in den Details.

5.1 BESONDERHEITEN UND NEUERUNGEN DER FÖRDERSYSTEME

Die föderale Wohnungspolitik generiert je eigene Schwerpunkte in den Bundesländern. Dies ist Ausdruck regionaler Eigenheiten, wie auch individueller politischer Ziele. Bei der Wohnbauförderung zeigen sich die Vorteile eines föderalen Systems. Wiederholt war und ist zu beobachten, dass einzelne Bundesländer eine Themenstellung mit Nachdruck verfolgen und besonders effektive Förderungsmodelle entwickeln, die dann zum Vorbild für andere Länder werden. Es kann durchaus von einem produktiven Systemwettbewerb zwischen den Bundesländern gesprochen werden. In der nachfolgenden Auflistung werden einige Besonderheiten der länderweisen Systeme (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) hervorgehoben. Auch wichtige aktuelle Änderungen werden erwähnt.

Burgenland: Der Struktur des Wohnungsbestandes entsprechend geht ein großer Teil der Förderungen immer noch in den Eigenheimbereich. Dies ist in den anderen Bundesländern nicht mehr so. Im Burgenland kommen vor allem Darlehen zur Anwendung, deren Konditionen 2013 angepasst wurden: Die Laufzeiten wurden verkürzt, die Zinssätze und Annuitäten erhöht. Wohnbeihilfen sind von geringem Stellenwert, wobei die Anspruchsberechtigung für BMS-BezieherInnen und für Ausländer unlängst verschärft wurden.

Kärnten: Neben den allgemeinen Förderschienen gibt es mit dem Landes-Wohn- und Siedlungsfonds ein zusätzliches Instrument zur Förderung der Errichtung und Fertigstellung von v.a. Eigenheimen, wenn in der normalen Schiene kein Darlehen möglich oder vorgesehen ist. Auch wird der Ersterwerb von (max. fünf Jahre alten) Eigenheimen, Eigenheimen in Gruppen und Eigentumswohnungen gezielt gefördert, um Junghaushalten entgegenzukommen. Die Wohnbeihilfe wurde 2011 vereinheitlicht.

Niederösterreich: Statt der bisherigen Mischung aus Darlehen, Annuitätenzuschuss und rückzahlbarem Annuitätenzuschuss wurde 2014 im großvolumigen Neubau auf ein neues Modell mit Haftung und Zuschuss umgestellt. Das Land schreibt Darlehen mit Landeshaftung aus und gibt diese an die Bauträger weiter, verbunden mit laufenden Zuschüssen. Die Zuschüsse sind an den Kapitalmarktzinssatz angepasst, so dass für den Fördernehmer gleichbleibende Zinsen von anfangs 1% p.a. entstehen, die alle 5 Jahre um einen halben Prozentpunkt bis zu einem maximalen Zinssatz von 3% erhöht werden. Neben der eigentlichen Zuschussförderung bietet das Land somit dem Fördernehmer seine Bonität (Haftung) und übernimmt das gesamte Kapitalmarktrisiko. Die Entwicklung des Kapitalstocks begünstigt die Einlösung von Kaufoptionen nach 10 Jahren. Außerdem begnügt sich das Land mit einer Besicherung im zweiten Rang, was die Restfinanzierung erleichtert und verbilligt. Die förderbare Nominale umfasst etwa die Hälfte

der Baukosten. Die Förderung ist auf eine Laufzeit von 31 Jahren ausgelegt, wobei die vom Land ausgeschriebenen Kapitalmarktdarlehen wesentlich kürzere Laufzeiten haben. Das neue Modell dürfte angesichts des bestehenden Kapitalmarktniveaus zu wesentlichen Kosteneinsparungen für das Land führen. Längerfristig möglicherweise wieder steigende Zinsen werden durch den Verlauf der Zuschüsse entschärft. Die Kreditausschreibung und die Landeshaftung sind so gestaltet, dass keine Auswirkungen auf die Maastricht-Verschuldung entstehen. Hinsichtlich der Subjektförderung ist Niederösterreich das einzige Bundesland, das keine Subjektförderungen im ungefördernten Mietbereich vergibt. Andererseits gibt es hohe Subjektförderungen im geförderten Bereich, wie auch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Die Förderung ermöglicht gemeinnützigen Mehrwohnungsbau auch in strukturschwachen Regionen und kleinen Gemeinden. Es bestehen starke Anreize für thermisch anspruchsvolle Sanierungen.

- Oberösterreich:** Die Wohnbeihilfe spielte in Oberösterreich seit den 1990er Jahren eine immer wichtigere Rolle. In den letzten Jahren wurden Ansprüche jedoch eingeschränkt und die Ausgaben für Wohnbeihilfen zurückgefahren. Darlehensforderungen wurden in der Vergangenheit in großen Tranchen verkauft. In der Vergangenheit wurde eine außergewöhnlich hohe Sanierungsrate erreicht, mittlerweile hat sie sich auf dem österreichischen Durchschnitt eingependelt. Durch die Umstellung auf AZ-Förderung bei Miet- und Kaufoptionswohnungen kann das jährliche Ziel von 2.000 Wohnungen trotz angespannter Budgetsituation erfüllt werden. Andererseits sind die quantitativen Zielvorgaben in Bezug auf die gegebene Bevölkerungsdynamik insbesondere im Großraum Linz nicht allzu ambitioniert.
- Salzburg:** Während knapp 10 Jahren wurde versucht, durch den Landeswohnbaufonds ein revolvinges System der Wohnbaufinanzierung zu etablieren. Durch Verluste in Spekulationsgeschäften wurde 2013 das gesamte Landesbudget Salzburgs gefährdet und auch der Wohnbaufonds ist in Schieflage geraten. In der Folge wurde eine komplette Umstellung der Neubau- und Sanierungsförderung durch entsprechende Gesetzesänderungen erarbeitet und gesetzlich verankert. Der Salzburger Wohnbaufonds ist somit Geschichte. Bei der Wohnbeihilfe sind Ausweitungen geplant. Darlehen im Eigenheimbereich waren bisher besonders hoch, gleichzeitig aber auch relativ hoch verzinslich (s. Kapitel 5.2).
- Steiermark:** Die Steiermark hat Mitte 2013 die Eigenheimförderung neu aufgestellt. Gefördert wird nun über nicht-rückzahlbare Einmalzuschüsse oder alternativ dazu Annuitätenzuschüsse. Diese Ausrichtung ermöglicht eine marktnahe Partizipation von Banken in der Darlehensvergabe, generiert jedoch keine Rückflüsse. Die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse im großvolumigen Bereich sichern Rückflüsse nur mit großer zeitlicher Verzögerung. Es gelten strenge Anforderungen an die gestützten Bankdarlehen, jedoch wurde der Zugang 2013 etwas erleichtert.
- Tirol:** Die Förderschiene „Vorhaben in verdichteter Bauweise“ gewinnt gegenüber der regulären Eigenheim-Förderung zusehends an Bedeutung (die Darlehen sind höher und vom Grundverbrauch abhängig). Der Tiroler Bodenfonds soll im geplanten neuen

Raumordnungsgesetz eine zentrale Rolle spielen. Tirol zeichnet sich durch eine kontinuierliche und nachhaltige Wohnbauförderungsvergabe aus.

Vorarlberg: Die Neubauförderung wurde 2014 grundlegend umgestellt. Statt der bisherigen Unterscheidung in fixe Förderstufen gibt es jetzt eine Grundförderung (unterschieden in Eigenheime, Doppelhäuser, Reihenhäuser ab drei Einheiten, Wohnungserweiterungen) mit zusätzlichen Boni für Kinder, niedrige Einkommen, Energiesparen, Umweltbonus u. dgl. Im Mehrgeschoßbau gelten sehr ambitionierte energetische Standards, die nun auch über andere Kennzahlen als nur den Heizwärmebedarf (HWB) erreicht werden können. Eigentumswohnungen sind im Neubau bedeutender als Mietwohnungen. Gewerbliche Bauträger haben daher auch im geförderten Bereich einen hohen Stellenwert. Wohnbeihilfen werden für alle Bestandssegmente angeboten, hohe Förderbarwerte gelten für thermisch anspruchsvolle Sanierungen.

Wien: Das Wiener Wohnbauförderungsmodell baut auf mehreren Säulen auf: Unterschiedliche Methoden der sanften Stadterneuerung (Blocksanierungen, Sockelsanierungen, mieterseitige Sanierungen, etc.), hohe Bedeutung von thermisch-energetischen Sanierungen im Bereich der Gemeinnützigen und der Gemeinde, hohe Förderbarwerte für thermisch anspruchsvolle Sanierungen, Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat zur Beurteilung von Förderansuchen, Einbeziehung von gewerblichen Bauträgern in den geförderten Mietwohnungsbau. Neue Schiene des marktnahen leistbaren Mietwohnbaus über Weitergabe von guten Finanzierungskonditionen in Form von Kommunaldarlehen („Wohnbauinitiative 2011“). Der in Bezug zur Bevölkerungsdynamik der letzten Jahre bestehende Rückstand bei der Förderungsvergaben im Neubau wird aktuell ausgeglichen.

5.2 NEUBAU EIGENHEIME

Tabelle 42: Synopse Eigenheimförderung

	Art der Förderung	Beispiel Darlehenshöhe	Anmerkung zu Beispiel	Laufzeit Jahre	Zinssatz	Tilgung	Dauer/Höhe AZ / ZZ	Max. Nutzfläche m ²	Anerkannte Nutzfläche m ²
B	DL	51.000	Grundförderung, Kind	27,5	1% (1-7 J.) 1,25% (7-14 J.) 2% (14-21.J.) 2,5% (21-27,5 J.)	2% (1-7 J.) 3% (7-14 J.) 6% (14-21.J.) 7,85% (21-27,5 J.)		Mind. 100, max. 200m ² , bis 250m ² mit Pönale. Absolutest Maximum: 250m ² .	Bis zu 5 Personen 150m ² , für jede weitere +10m ² . max. 200m ²
K	DL/AZ	ca. 53.000	Grundförderung, Jungfamilie, OI3-Index	34	2% (1-5 J.) 2,5% (6-20 J.) 4% (ab 21 J.)	1% (1-5 J.) 1,5% (6-20 J.) 3,5% (21-25 J.) 5% (26-34 J.)	Max. 16 J., 1.-4.J. 6%, alle 4 J. Reduzierung um jeweils 1%	130m ² (150m ² ab 5P), Anteilige Kürzung, keine Förderung bei +50%	Nach Haushaltsgröße 70/70/80/95/105/115/125m ²
NÖ	DL	38.500	Grundförderung, 80 Punkte, Arbeitnehmerförderung	27,5	1%	2% (1-5 J.) 3% (6-10 J.) 4% (11-15 J.) 5% (16-20 J.) etc.		Keine Obergrenzen; 105m ² bei Reihenhäusern	Grundsätzlich 150m ²
OÖ	DL (OÖ Landesbank), ZZ	69.000	Niedrigstenergiehaus, Kinder, Dämmstoffe	30	Variabel	1,5% (1-5J) 3% (6-10J) 5% (11-15J) 7% (16-20J) 9,5% (ab 21J)	Grundsätzlich 30 J., Höhe ZZ variabel	Mind. 80m ² ; Keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
S	DL/AZ	114.000	Jungfamilien, 15 Ökopunkte	30	2% dekursiv	4,43%	Variabel je nach zumutbarem Wohnungsaufwand	150m ²	Nach Haushaltsgröße 55/65/80/+je 10m ²
ST	VZ/AZ	12.500 (VZ); od. AZ zu Bankdarlehen (62.500)	Jungfamilie, ein Kind	Mind. 10	2,25% oder mehr (s. Kapitel 5.5)	Variabel	Variabel	Keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
T	DL/Scheck	29.000	Grundbetrag, deutlich höhere Förderung bei verdichteter Bauweise	Max. 39	1% (1-10 J.) 1,5% (11-20 J.) 3,5% (ab 21 J.) 4% (ab 31 J.)	1% (1-10 J.) 2% (11-20 J.) 5% (ab 21 J.) 10% (ab 31 J.)	Scheck ist ein nicht-rückzahlbarer Zuschuss (35% des fiktiven DL, alternativ zu DL)	Mindestgrößen nach Haushaltsgröße 30/60/85/95/110m ² ; Max. 150m ²	Max. 150m ²
V	DL	66.240	Grundbetrag EH, niedrige Einkommen, ein Kind, HWB	35	1% (1-5 J.) 1,5% (6-10 J.) 2% (11-15 J.) 2,5% (16-20 J.) 3% (21-25 J.) 3,5%(26-30J.) 4%(31-35J.)	1,5% (1-5 J.) 2,5% (6-10 J.) 3,5% (11-15 J.) 4,5% (16-20 J.) 5,5% (ab 21 J.) 6%(26-30J.) 6,5%(31-35J.)		Mind. 30m ² ; 150m ² , ab 6 Pers. 170m ² , bei zwei WE 200m ²	Nach Haushaltsgröße 80/100/120/130/130/150m ²
W	DL	36.500	Grundbetrag mal m ²	30	1%	1% (1-5 J.) 2% (6-10 J.) 3% (11-15 J.) 4% (16-20 J.) etc.		150m ²	Nach Haushaltsgröße 50/70/+je 15m ² +15m ² Jungfamilie

Anm.: DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer Annuitätenzuschuss; VZ = verlorener Zuschuss; ZZ = Zinszuschuss.

Annahmen für Beispiel Darlehenshöhe: Jungfamilie mit 2 Erwachsenen (beide unter 35) und 1 Kind bei 130m² Wohnfläche. A/V-Volumen 0,8; HWB = 30 KWH/m².a; € 30.000 jährliches verfügbares Haushaltseinkommen (= ca. Grenzwert 1.Quintil für diesen Haushaltstyp nach EU-SILC); durchschnittlicher Öko-Standard.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2014.

Tabelle 43: Zuschläge und Zuschüsse Eigenheimförderung

B	Grundbetrag, Kindersteigerungsbetrag, einkommensabhängiger Sozialzuschlag, Ortskernzuschlag, Ökozuschlag, Zuschlag Maßnahmen Barrierefreiheit, Zuschuss für Alarmanlagen, Sicherheitstüren.
K	Grundbetrag, Zuschlag Jungfamilien, strukturschwache Gemeinden, ökologische Bauweise, Niedrigtemperaturheizung, solarunterstützte Heizung, Barrierefreie Bauweise, Bauliche Maßnahmen für Haushaltsmitglied mit Behinderung, Frischluftanlage optimiert, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik, Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, historische Siedlungszentren, Passivhausbauweise, u.a.
NÖ	Familienförderung (Haushaltsmerkmale), Arbeitnehmerzuschlag, Punktesystem (Kompaktheit, HWB), Zuschlag Nachhaltigkeit (inkl. Barrierefreiheit, Sicherheitspaket u.a.), Zuschlag Lagequalität (Bebauungsweise, Ortszentren, u.a.), Passivhausbauweise. Zeitlich befristete Einzelzusatzförderungen.
OÖ	Sockelbetrag (Niedrigenergie-, Niedrigstenergie-, Minimalenergiehaus), Kinderzuschlag, Barrierefreiheit, Verwendung ökologischer Dämmstoffe.
S	Grundfördersätze (generell, Jungfamilien, kinderreiche Familien), Zuschlag ökologische Maßnahmen (Punktesystem).
ST	Grundförderung (Haushaltszusammensetzung), Zuschlag Jungfamilie, Passivhausstandard oder Holzkonstruktion, Siedlungsschwerpunkt nach Raumordnungsgesetz, Berggemeinde, Eigenheime in Gruppen, u.a.
T	Grundbetrag (Haushaltsmitglieder), Zuschuss energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen, ökologisch vorteilhafte Baustoffe, Solaranlagen, Wärmepumpe, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, Kinder, Sicheres Wohnen, behindertengerechte Einrichtungen. Förderschiene verdichtete Bauweise auch für Eigenheime zunehmend relevant (DL abhängig vom Grundverbrauch, wesentlich höher).
V	2014 erfolgte eine grundlegende Umstellung der Neubauförderung. Nun gibt es einen Grundbetrag, der von der Gebäudeart abhängt (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus ab drei Einheiten, Umbauten, Wohnung). Ergänzend gibt es zahlreiche Boni: Kinderbonus, niedrige Einkommen, Energiesparbonus (bezogen auf HWB, PEB und CO ₂ -Emissionen), Umweltbonus (OI3-Index), sonstige ökologische Maßnahmen, Verdichtungsbonus, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsprojekte (privat/gemeinnützig), Wohnbauforschung.
W	Grundbetrag (Haushaltsgröße und anrechenbare Nutzfläche, +15m ² für Jungfamilien), Baukostenzuschüsse für innovative Heizungssysteme, Solaranlagen, u.a.; Zuschuss Passivhausstandard, Niedrigenergiehaus (mit kontrollierter Wohnraumlüftung).

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2014.

5.3 NEUBAU MIETWOHNUNGEN

Tabelle 44: Synopse Mietwohnungsförderung

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W (1)
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Grundkosten J/N	N	N	N	N	J	N	N	>30% (GBV)	N
Deckelung der Grundkosten J/N	N	N	N	indirekt	J	J	N	J	de facto
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Baukosten	10%	5% sonst Kaufoption	N	J (mind. 7% der Netto-BauK)	Sofern über Fixsatz	N	N	J (5% Herstellungskosten)	N
Überwälzung der Grundkosten auf Mieter (de facto) J/N	J	J	J	N	J	J	J	bis max. 35 €/m ²	J
Eigenmitteleinsatz Mieter für Baukosten	J (ggf. Kaufoption)	N (nur b. Altwohnungen)	J (ggf. Kaufoption)	2%; 11% bei Kaufoption	N (nur bei Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	bis 12,5% (selten 20%)
Eigenmitteldarlehensdarlehen	J	N (nur b. Altwohnungen)	N	J	N	N	N	N	J
Baukostenbegrenzung J/N	N	J	N	J	J	N	J	J	J
Förderungsart	ZZ	DL/rAZ	Neu: H; plus ZZ	DL	DL	rAZ	DL/AZ	DL/rAZ	DL
Belastungsobergrenze Mieter €/m ² pro Monat	nach WGG	nach Gesamtbaukosten	N	€ 3,65	N	N	N	€ 6,4 netto	€ 4,2 (+0,62 EVB)
Zinssatz Landesdarlehen	DL nur bei Heimen	DL nur bei EW	1% dekursiv, bis 3% mit Laufzeit	1 bis 2%	1,5% dekursiv		wie EH	0-4%	1%
Rückzahlungsschema	linear steigende AZ		Haftungsübernahme und ZZ	Belastungsobergrenze indexiert		rAZ zu 1% verzinst		steigende AZ	Belastungsobergrenze indexiert

Anm.: Bei Vorhandensein mehrerer Mietförderungsschienen ist die quantitativ stärkste dargestellt.
ggf Kaufoption: Werden Eigenmittel von mehr als 66,86 €/m² (seit 1.4.2014) eingehoben: gesetzliche Kaufoption nach WGG.
DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer Annuitätenzuschuss; VZ = verlorener Zuschuss; ZZ = Zinszuschuss.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2014.

5.4 FINANZIERUNG DER GRUNDKOSTEN

Die Regelungen zur Finanzierung der Grundkosten sind im WGG weitgehend normiert und erlauben den Ländern nur beschränkte Gestaltungsmöglichkeiten. Das Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 (1) WGG, wonach das von der GBV eingehobene Entgelt weder über noch unter den eigenen Kosten liegen darf, umfasst auch die Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten ((2) Z 2). Die Grundkosten

können für die Berechnung des Entgelts bis zur Höhe des Verkehrswerts valorisiert werden. § 13 (2b) WGG regelt die Dauer des Eigenmitteleinsatzes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Demnach können Eigenmittel zur Finanzierung von Baukosten auch befristet, solche zur Finanzierung von Grundkosten nur unbefristet eingesetzt werden. Diese Beschränkung gilt ab Bezug der Baulichkeiten. Eine Zwischenfinanzierung der Grundkosten aus Eigenmitteln bis zu deren Überwälzung auf die Mieter (Nutzer) ist somit möglich. § 14 (1) Z 3 WGG regelt die angemessene Verzinsung der Eigenmittel mit aktuell max. 3,5% p.a. (bei entsprechend hohem Kapitalmarktzinssatz bis zu 5%).

§ 15 c WGG regelt die nachträgliche Übertragung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum mit der befraglich festgelegten Grenze von Einmalzahlungen, ab der verpflichtend nach zehn Jahren eine Eigentumsoption entsteht (€ 66,86 seit 1.4.2014, VPI-indexiert). Der Grenzwert bezieht sich bei Erstvermietungen (ab 6/2000) auf Grund- und Baukostenbeiträge, bei Wiedervermietungen nur auf die Grundkosten. § 17a WGG regelt die Umfinanzierung von Finanzierungsbeiträgen der Mieter (Nutzer) in Eigenmittel. Regelungen zur Anspruchsberechtigung für Kaufoptionen sind derzeit stark in Diskussion und möglicherweise Gegenstand bevorstehender Reformen im WGG.

Nur in wenigen Bundesländern sind die GBV zu einem dauerhaften Eigenmitteleinsatz für die Grundkosten verpflichtet, in Salzburg für Mietwohnungen ohne Kaufoption. Bei geförderten Wohnungen von privaten Bauträgern (Investorenwohnungen) sind in Vorarlberg die Grundkosten nach den Nutzwertanteilen bzw. Nutzflächenverhältnissen auf die einzelnen Wohnungen umzulegen. Dabei ist der maximale Grundkostenanteil beschränkt. Bei integrativen Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen (durch GBV) sind 30% der Grundkosten sowie 5% der Herstellungskosten durch Eigenmittel zu finanzieren (§ 14 Abs. 1 Z e Neubauförderungsrichtlinie 2014/2015 für den öffentlichen Wohnbau). Grundkosten dürfen auch nicht über dem aktuellen ortsüblichen Preisniveau gemäß jährlicher Mitteilung der Gemeinden liegen.

Typischerweise werden die Grundkosten entweder durch Finanzierungsbeiträge auf die Mieter (Nutzer) überwält oder in die Miete eingerechnet (OÖ verpflichtend). Einzelne Bundesländer sehen einen verpflichtenden Eigenmitteleinsatz der GBV ohne ausdrücklichen Bezug zur Grundkostenfinanzierung vor oder erfordern einen Eigenmitteleinsatz indirekt aufgrund der Obergrenzen der Nutzungsentgelte (Kärnten, Oberösterreich, Vorarlberg, Salzburg, Wien) (s. Tabelle 44).

5.5 BESCHRÄNKUNGEN DER ZUSATZFINANZIERUNG

Zur Finanzierung von leistbaren Wohnungen kommen neben der Wohnbauförderung und Eigenmitteln der (gemeinnützigen) Bauträger auch Bausparkassen- und reguläre Kapitalmarktdarlehen zum Einsatz. Die Konditionen dieser Restfinanzierung unterliegen in einigen Bundesländern gesetzlichen Vorgaben. Besonders wichtig sind die Obergrenzen in Bundesländern, wo die Wohnbauförderung aus Annuitätenzuschüssen zu Bankdarlehen besteht. Dies ist vor allem in Oberösterreich und der Steiermark der Fall. Im Burgenland und in Kärnten wird auch mit Annuitäten- bzw. Zinszuschüssen gefördert, jedoch in geringerem Ausmaß (s. Tabelle 45). Häufig verweisen die Beschränkungen auf unterschiedliche Zinssatzindikatoren: Die Sekundärmarktrendite (alle Emittenten) liegt spürbar über dem 3-Monats-Euribor und auch über dem 6-Monats-Euribor. Aktuell (November 2014) liegt die Sekundärmarktrendite bei unter 0,7%, der 3-Monats-Euribor bei unter 0,1%, der 6-Monats-Euribor bei unter 0,2%.

Die Steiermark hat mit der Novellierung der Durchführungsverordnung ab 1.6.2013 die Beschränkung auf den 6-Monats-Euribor ausgerichtet. Die SMR als Reverenz kommt nicht mehr zur Anwendung. Damit kommt die Wohnbauförderungsabteilung einem Wunsch der Bauträger und Haushalte entgegen, denn in

der Vergangenheit waren die Kreditkonditionen so streng, dass die Verfügbarkeit von Bankdarlehen eingeschränkt war. Im Bereich der Eigenheime sind für neue Förderansuchen z.B. nun mit 2,25% verzinste Darlehen legitim, während für Alt-Kredite maximal 1,625% Zinsen verrechnet werden dürfen.

Tabelle 45: Verzinsungsobergrenze Bankdarlehen im geförderten Wohnbau

	OBERGRENZE	HÖHE	WO GEREGELT?
B	Ja, nur im Neubau bei ZZ-Förderung	wäre per Verordnung zu regeln, nicht in der Praxis	§ 21 Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 2005 idgF
K	Nein		
NÖ	Ja, bei Eigenheimsanierung	6M-Euribor + 200 BP (außer Bauspardarlehen)	§ 3 Abs. 4 NÖ WBFRL 2011 idgF
	Bei neuer Objektförderung im Mehrgeschossbau (Haftungsmodell plus Zinszuschüsse) ist das Darlehen bei Darlehensgeber aufzunehmen, der von der NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt wurde.		§ 31a NÖ WBFRL 2011 idgF
OÖ	Ja	3M-Euribor + variabler Aufschlag (Eigenheim) ⁽¹⁾ 6M-Euribor + 100 BP (Reihenhäuser Mietkauf) 6M-Euribor + 150 BP (Sanierung kleine Häuser und einzelne Wohnungen, Anschluss Fernwärme) 6M-Euribor + 130 BP (Sanierung große Häuser) 6M-Euribor + 150 BP (Neubau mehrgeschoßig)	§ 2 und 4 OÖ Eigenheim-Verordnung 2012; OÖ Wohnhaussanierungsverordnung I und II 2012; OÖ Neubauförderungsverordnung 2013.
S	Ja	SMR + 50 BP ⁽²⁾ Aktuell (Dezember 2014): 162,5 BP). Frühere tw. Bindung an Euribor wurde aufgelassen	§ 3 Abs. 3 WFV Salzburger Wohnbauförderungsdurchführungsverordnung idgF; Andere Höchstgrenzen: Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 und 1983.
ST	Ja	6M-Euribor + 162,5 BP + etwaiger Zuschlag bis zu 12,5 BP (für Eigenheime, Eigenheime in Gruppen, Jungfamilien, Wohnhaussanierung) Minimaler Zinssatz jedenfalls 2,25%	§ 6 Durchführungsverordnung zum St. Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF.
T	Ja	3M-Euribor + 175 BP (Sanierung und Neubau; nicht für Bauspardarlehen)	§ 6 Abs. 5 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 idgF
V	Nein		
W	Ja (großvolumige Sanierung)	6M-Euribor + 200 BP (halbjährlich), max. 250 BP.	§ 4 Abs. 5 Wiener Sanierungsverordnung 2008 idgF.

Anm.: SMR: Sekundärmarktrendite der Emittenten gesamt;
(1): OÖ: Der Zuschlag setzt sich aus drei Komponenten zusammen. Darlehen immer bei Hypo OÖ mit 30 Jahren Laufzeit. Im geförderten Geschoßbau wird die gesamte Fremdfinanzierung der Branche durch eine Gesamtausschreibung des Landes aufgenommen.
(2): aktuelle Höchstgrenzen jeweils: <http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/bw-wohnen/bw-zinsfuss.htm>
Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2014.

5.6 GROßVOLUMIGER NEUBAU: FÖRDERSCIENEN FÜR VERDICHTETE BAUWEISEN UND SONSTIGE ZUSCHLÄGE

Tabelle 46: Synopse verdichtete Bauweise und Zuschläge im großvolumigen Neubau

	VERDICHTETE BAUWEISE	SICHERHEIT	SONSTIGE
B	Reihenhäuser und Gruppenwohnbauten	Zuschlag Alarmanlagen, Sicherheitstüren	Ortskernzuschlag, Ökozuschlag, Lift
K	Zuschlag Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, sonst wie EH-Förderung	Sicherheitstüren und Möglichkeiten zum Einbau von Notrufanlagen sind Voraussetzung	Anrechenbare Gesamtbaukosten können sich erhöhen bei: ökologische Bauweise, solarunterstützte Heizung, Frischluftanlage, Passivhausbauweise, u.a.
NÖ	Zuschlag Doppelwohnhaus, Reihenhauser, geschlossene, gekuppelte Bauweise innerhalb der EH-Förderung	Zuschlag Sicherheitspaket	Zahlreiche Zuschläge ähnlich EH-Förderung
OÖ	Förderschiene Reihenhäuser und Doppelhäuser, auch in Mietkauf	Förderung Einbau Alarmanlagen, Radonförderung	Garage, Energiesparen, Personenaufzug, Wohnhausanlagen bis 12 WE, Ökologische Dämmstoffe, Lärmschutzmaßnahmen, Wohnumfeldförderung, u.a.
S	Förderschiene Errichtung von Reihenhäusern, Häusern in Gruppen, Doppelhäuser wie Eigenheime	Darlehen für sicherheitsbezogene Maßnahmen	Förderbare Baukosten erhöhen sich für ökologische Maßnahmen, Wettbewerbe, Garagen, Maßnahmen Ortsbildschutz
ST	Förderschiene EH in Gruppe wurde aufgelassen. Jetzt Zuschlag EH in Gruppen bei Eigenheimförderung.	Zuschlag Schutzraum, Zuschlag Sicherheitsvorkehrungen	Ökologische Maßnahmen (Punktesystem), Direktförderungen Heizungs-systeme, Bauvorhaben mit geringer Geschößanzahl, Spielplätze, Stellplätze
T	Vorhaben in verdichteter Bauweise, Darlehen im Neubau MGW immer auch von Grundverbrauch abhängig.	Zuschuss „Sicheres Wohnen“ (umfassende Anforderungen)	Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen, Solaranlagen, Zuschuss Wohnstarthilfe
V	Grundbeträge der Darlehen abhängig von Gebäudeform, Verdichtungsbonus in Abhängigkeit von Baunutzungszahl		Energiesparbonus, Umweltbonus, Bonus für barrierefreie Ausführung. Förderung von Solaranlagen, Holzheizungen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen nun im Bereich Energie.
W	Förderung Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf	Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren	Ergänzende Baukostenzuschüsse für Kleinbaustellen, Passivhaus, Niedrigenergiehaus, Wärmerückgewinnung oder erneuerbare Energieträger

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2014.

5.7 ANKAUFSPÖRDERUNGEN UND SONSTIGE FÖRDERUNGSSCHIENEN

Tabelle 47: F6rderung des Ankaufs und sonstige F6rderungsschiene

	EIGENTUMSWOHNUMGS-F6RDERUNG	KAUF VON WOHNUNGEN UND EIGENHEIMEN	SONSTIGE F6RDERUNGSSCHIENEN
B	Neue Eigentumswohnungen analog Mietwohnungen	„Althauskauf“: Ankauf eines nicht gef6rderten Eigenheims oder Eigentumswohnung, 6lter als 20 Jahre	Vorzeitige Darlehenstilgung, Wohnheime 6hnlich Reihenh6user und Gruppenwohnbauten
K	Eigentumswohnungsf6rderung in Form von Darlehen (keine zus6tzlichen AZ).	Ersterwerb von Wohnraum: von (neuen) Eigenheimen (DL/AZ wie Eigenheimf6rderung), von (auch 6lteren) Mehrgesch6fwohnungen: (DL/AZ mit H6chstgrenzen), barrierefreie Bauweise ist Voraussetzung	„Fertigstellungsdarlehen“ (wenn DL nicht m6glich sind: Erweiterung von Wohnungen, Bau bereits begonnen, zu hohe Einkommen), Errichtung von Wohnungen in nicht mehr bewohnbarem Altbestand: „Revitalisierung“, beg6nstigte R6ckzahlung des Darlehens, Wohnheime wie MGW
N6	Eigentumswohnungsf6rderung 6hnlich Eigenheimen	Wohnstarthilfe f6r Jungb6rger unterst6tzt Kauf, Anmietung, Bezug, Einrichtung von nicht-gef6rderten Wohnungen	Wohnheime (6hnlich grofsvolumige F6rderung), Baurechtsaktion Eigenheim
O6	Eigentumswohnung 6hnlich Mietwohnungen (Variante Zinszuschuss)	Kauf von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen, Beschaffung von Wohneinheiten und Eigentumswohnungen (Grundkostenanteil f6r bestimmte Haushalte)	Wohnheime 6hnlich grofsvolumige F6rderung (AZ statt DL), Errichtung einer zweiten Wohneinheit, Fertigstellung von Wohnungen, Wohnumfeldf6rderung
S	F6rderung der Errichtung von Eigentumswohnungen, Baurechtseigentum und H6usern in Gruppen	Kauf neu errichteter Eigentumswohnungen und Reihenh6user, Ankauf bestehender Wohnungen	Wohnheime, Errichtung von Bauernh6usern, Errichtung von Austragswohnungen, beg6nstigte Darlehensr6ckzahlung
ST	Eigentumswohnungsf6rderung analog Mietwohnungen	Wohnbauscheck f6r den Ersterwerb von Eigentumswohnungen (DL)	Wohnheime wie Mietwohnungen, Hausstandsgr6ndung von Jungfamilien (ZZ), Schutzr6ume
T	Eigentumswohnungsf6rderung analog Mietwohnungen mit Fixbetrag nach Grundverbrauch	Ersterwerb von Eigenheimen, Wohnstarthilfe f6r Errichtung und Ersterwerb von grofsvolumigen Wohnungen, Erwerb eines bestehenden Wohnobjektes (mind. 10 Jahre alt, ohne offener F6rderung)	Beg6nstigte R6ckzahlung von F6rderungsdarlehen, Zusatzf6rderungen (f6r EH, verdichtete Bauweise, objektgef6rderte Wohnung): energiesparende Ma6nahmen, Solaranlagen, sicheres Wohnen, behindertengerechte Einrichtungen, Dienstnehmerwohnungen, Fertigstellung eines Wohnobjektes, Heime 6hnlich Eigentumswohnungen (Alten- und Pflegewohnheime h6herer DL-Betrag)
V	Eigentumswohnungsf6rderung analog Eigenheim, bedeutender als Mietf6rderung	F6rderung des Ersterwerbs von Eigenheimen und Wohnungen gleich Neubauf6rderung	Mietwohnungen von nat6rlichen oder jurist. Personen („Investorenmodell“), Dienstnehmer- und Werkswohnungen, Zubauten und Wohnungserweiterungen, u.a..Wohnheime 6hnlich Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, Gemischte Objekte (private und gemeinn6tzige Bautr6ger, verpflichtender Anteil Integrativwohnungen).
W	Eigentumswohnungsf6rderung 6hnlich Mietf6rderung (quantitativ unbedeutend)		Reihenh6user auf Eigengrund, Dachgeschofbaubauten f6r den Eigenbedarf, Eigenheime auf Pachtgrund, Errichtung Kleingartenwohnh6user auf Pachtgrund, Superf6rderung f6r reine Mietwohnungen, Heimf6rderung 6hnlich Mietf6rderung

Quelle: F6rderungsvorschriften der L6nder, IIBW, Stand 2014.

5.8 HAUSHALTSBEZOGENE ZUGANGSREGELUNGEN

Die Einkommensgrenzen in Wien wurden 2010 maßgeblich angehoben und werden seit 2012 jährlich um ca. 5% angepasst. Sie sind damit die höchsten im Bundesländervergleich. Einkommensgrenzen sind in den Bundesländern in der Regel für Eigenheime und geförderte Mietwohnungen sowie andere Förderschienen gleich (Ausnahmen: Wien und Kärnten, teilweise Vorarlberg). In Wien wird mittlerweile nur noch zwischen gefördertem Eigentum und geförderten Mietwohnungen unterschieden. Früher waren unterschiedliche Einkommensgrenzen zwischen Gemeinde- und sonst geförderten Mietwohnungen vorgesehen. Manche Bundesländer sehen leicht höhere Grenzen in der Sanierungsförderung vor.

Das Burgenland sieht eine Mindesteinkommensgrenze vor, um zu gewährleisten, dass Rückzahlungen finanzierbar bleiben. Diese Grenzen liegen für einen Einpersonenhaushalt bei € 747, für zwei Personen bei € 1.000. Ähnliches gilt für Salzburg. Wien und Oberösterreich sehen bei den Wohnbeihilfen Mindesteinkommen vor (s. Kapitel 5.11, S. 71). Die Definition des Haushaltseinkommens weicht bundesländerweise erheblich ab. Die Einkommensgrenzen wurden 2014 in Vorarlberg angehoben. Die Einkommensgrenze für Zwei- und Dreipersonenhaushalte wurde mit der Grenze für Vier- und Mehrpersonenhaushalte zusammengelegt. In der Sanierungsförderung liegen die Einkommensgrenzen leicht höher.

Tabelle 48: Einkommensgrenzen Eigenheime und Eigentumswohnungen, pro Haushalt netto im Jahr

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1 Person	35.000	37.000	35.000	37.000	31.200	34.000	28.800	33.600	49.330
2 Personen	52.500	53.000	55.000	55.000	48.000	51.000	48.000	60.000	73.500
3 Personen	55.000	58.000			51.600		51.600	60.000	83.180
4 Personen	60.000	63.000			57.600		55.200	60.000	92.850
5 Personen	65.000				61.200			60.000	
6 Personen					64.800			60.000	
Ab 7 Pers.					69.600			60.000	
Jede weitere	+ 5.000	+ 5.000	+ 7.000	+ 5.000		+ 4.500	+ 3.600		+ 5.420

Anm.: Kärnten: die angegebenen Grenzen bei nur AZ-Förderung; bei DL+AZ, um je € 3.000 geringer.
Wien analog für Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschoßausbauten.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2014.

Tabelle 49: Einkommensgrenzen Miet- bzw. Kaufoptionswohnungen, pro Haushalt netto pro Jahr

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1 Person	35.000	34.000	35.000	37.000	31.200	34.000	28.800	33.600	43.160
2 Personen	52.500	50.000	55.000	55.000	48.000	51.000	48.000	60.000	64.320
3 Personen	55.000	55.000			51.600		51.600	60.000	72.790
4 Personen	60.000	60.000			57.600		55.200	60.000	81.240
5 Personen	65.000				61.200			60.000	
6 Personen					64.800			60.000	
Ab 7 Pers.					69.600			60.000	
Jede weitere	+ 5.000	+ 5.000	+ 7.000	+ 5.000		+ 4.500	+ 3.600		+ 4.750

Anm.: V: Dargestellt ist eine Kaufoptionswohnung, reine Mietwohnungen mit niedrigerer Grenze (1P: 26.880)

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2014.

5.9 ENERGIE/ÖKOLOGIE IM NEUBAU

Eine detaillierte Darstellung findet sich in Kapitel 6.2.

5.10 SANIERUNGSFÖRDERUNGEN

Die Sanierungsförderungen unterscheiden sich in den Details sehr stark zwischen den Bundesländern. Einen Überblick der Vergangenheit geben u.a. Amann, 2009; 2010; Amann u.a., 2010b und umfassender Amann & Mundt, 2012. Ein klar erkennbarer Trend der letzten Jahre ist die Reduzierung der Förderung von Einzelbauteilsanierungen bei einer gleichzeitigen Anhebung der Unterstützung von umfassenden Sanierungen.

Annuitätenzuschüsse zu Bank- oder Bausparkassendarlehen sind das häufigste Instrument der Sanierungsförderung der Bundesländer (NÖ, OÖ, ST, T, W, s. Tabelle 50). Alternativ dazu wurden, vor allem als konjunkturbelebende Maßnahme 2009/2010, von einigen Bundesländern im Barwert etwas geringere Einmalzuschüsse (verlorene Zuschüsse) eingeführt. Viele Bundesländer haben gute Erfahrungen mit der Annahmerate von als verlorene Zuschüsse vergebenen Sanierungsförderungen gemacht und sie, soweit mit den Wohnbauförderungsbudgets vereinbar, beibehalten.

Das Burgenland fördert ausschließlich über zinsgünstige Landesdarlehen; ebenso auch Salzburg, das jedoch für 2015 eine grundlegende Umstellung auf Zuschüsse plant. In Vorarlberg wurde 2013 die „Gesamtsanierung in zwei Etappen“ eingeführt, um es Haushalten zu ermöglichen umfassende thermische Sanierungen mit höherer Förderung über einen Zeitraum von 6 Jahren umzusetzen. Mit 1.1.2014 hat Vorarlberg die Neubauförderung massiv abgeändert und auch geringe Adaptierungen in der Sanierungsförderung beschlossen. Im Grunde wurde jedoch am bisherigen Förderungsmodell festgehalten (fünf Förderstufen je für Bauteil- und umfassende energetische Sanierung), wobei die Gesamtsanierungen nun stärker gefördert werden und eine Anpassung der Einkommensgrenzen erfolgte. Die Kostengrenze für die Förderungsberechnung wurde bei Gesamtsanierungen von bisher 1.000 €/m² auf € 1.200 €/m² angehoben, bei Bauteilsanierungen bleibt die Kostengrenze bei 1.000 €/m². Die Erfahrungen aus der Neubauförderung sollen bei der nächsten Novelle der Richtlinien auch in die Sanierungsförderung einfließen. Nach wie vor gibt es den Einmalzuschuss für Gesamtsanierungskonzepte, der sich gut bewährt hat.

Einen interessanten Vorstoß machte vor ein paar Jahren die Steiermärkische Wohnungspolitik mit der Reanimierung der Assanierung gemäß dem Stadterneuerungsgesetz 1974 des Bundes. Bei Abbruch und Ersatzneubau (>50% der bisherigen Nutzfläche) in „Siedlungsschwerpunkten“ gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 2010 kann gemäß detailliert definierter Kriterien eine Assanierungsförderung eingereicht werden. Neben einer AZ-Förderung können damit ergänzend steuerliche Förderungen (erhöhte AfA) in Anspruch genommen werden. In der Steiermark wurde im Sommer 2014 eine Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen gestartet (vorerst bis 2018). Auf Basis dieser Sonderförderung sollen verstärkt bestehende Gebäude in Ortskernen durch Gemeinden angekauft und mit Wohnbauförderungsmitteln saniert werden. Dadurch sollen attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Kindergärten, Schulen, usw.) geschaffen werden. In Tirol wurde von Jänner 2013 bis Dezember 2014 eine Sanierungsoffensive mit einkommensunabhängiger Förderungsgewährung und erhöhten Förderwerten gefahren.

Kärnten gewährt ausschließlich Einmalzuschüsse zum förderbaren Sanierungskostenanteil (die Aufnahme eines Darlehens ist nicht erforderlich). Wien setzt je nach Förderungsschiene unterschiedliche

Instrumente ein (v.a. Zuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen, Einmalzuschüsse). Wohnungsverbesserungen und die Sanierung von Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern sowie Dachbodenausbauten als Einzelmaßnahme werden von der MA50 betreut und abgewickelt, während die unterschiedlichen Sanierungsförderungen von Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen sowie der Umbau von Objekten durch den Wohnfonds Wien betreut werden. Im Juni 2013 wurde die Sanierungsverordnung novelliert; seitdem können wieder Förderungen in Form von Einmalzuschüssen beantragt werden.

Fast alle Bundesländer haben die Möglichkeit implementiert, die stark erhöhten Anforderungen von Sanierungen mit Passivhauselementen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in Förderhöhen in Abhängigkeit vom erreichten Heizwärmebedarf, als auch bei den insgesamt anerkegnbaren Sanierungskosten, die teilweise 1.000 €/m² übersteigen. In der Praxis kommt dieser Standard allerdings erst in Pilotprojekten zur Umsetzung. In breiterem Ausmaß werden derart anspruchsvolle Sanierungen (Faktor 10-Sanierungen) bereits in Vorarlberg umgesetzt.

Ein wichtiger Treiber für die Steigerung der Sanierungsraten ist die Kombinierbarkeit der Sanierungsförderung der Länder im Rahmen der Wohnbauförderung mit dem Sanierungsscheck des Bundes (s. Kapitel 6.5, S. 83). Er bietet deutlich niedrigere Förderbarwerte als die Förderungsmodelle der Länder, hat aber großes Potenzial zur Mobilisierung von Förderungswerbern, da er vergleichsweise niederschwellig angelegt ist (relativ einfache Erfüllung der Voraussetzungen, kein Einkommensnachweis) und aufgrund seines bundesweiten Einsatzes wesentlich breitenwirksamer kommuniziert werden kann.

Tabelle 50: Förderungsinstrumente Sanierung

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Verlorene Zuschüsse		X	X	X		X	X	X	X
Annuitätzuschüsse			X	X		X	X		X
Darlehen	X		X		X			X	X

Anm.: Zusätzliche verlorene Zuschüsse für manche energetischen Einzelmaßnahmen sind nicht einbezogen.
 Quelle: Länderförderungsstellen, IIBW, Stand 2014.

5.11 WOHNBEIHILFEN

Die Wohnbeihilfen der Bundesländer haben sich im Laufe von mehreren Jahrzehnten entwickelt und länderspezifisch stark differenziert. Das führte dazu, dass die Systeme heute zwar maßgeschneidert zahlreichen Anforderungen gerecht werden, dass sie aber in ihrer Komplexität nur sehr schwer zusammenfassend darstellbar sind (s. Tabelle 51). Große Unterschiede bestehen hinsichtlich dem Rechtsanspruch, dem begünstigten Personenkreis, den Ansprüchen von Drittstaatsangehörigen, der Zugänglichkeit für Studierende, den im Rahmen des Einkommens erfassten Komponenten, der Vorschreibung eines Mindesteinkommens und schließlich der Koppelung mit den Geldleistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS). Die Definitionen des zumutbaren und anrechenbaren Wohnungsaufwands unterscheiden sich ebenso stark wie die Einkommensgrenzen und die Berücksichtigung von Vermögen. Ebenso groß sind die Unterschiede bei den wohnungsbezogenen Voraussetzungen für die Beihilfengewährung, z.B. für Miete, Eigentum oder in der Sanierung, qualitative Vorgaben, die Förderung von Betriebs- und Heizkosten, Nutzflächen, etc.

Mittlerweile sehen alle Bundesländer bis auf Niederösterreich Wohnbeihilfen auch im nicht-geförderten Mietensektor vor, oft nach anderen Bestimmungen als im objektgeförderten Bereich. In der Regel wird diese Wohnbeihilfe als „allgemeine Wohnbeihilfe“ bezeichnet, in Salzburg als „erweiterte“ Wohnbeihilfe, in Tirol als „Mietzins- und Annuitätenbeihilfe“. In einigen Bundesländern wird auch im objektgeförderten Eigentumsbereich Wohnbeihilfe gewährt (s. Tabelle 51). Eine große Rolle spielt die Wohnbeihilfe im Eigentum vor allem in Niederösterreich. Tirol und Vorarlberg gewähren Wohnbeihilfe unter bestimmten Voraussetzungen auch im nicht-geförderten Eigentumsbereich. In allen Bundesländern ist der anrechenbare Wohnungsaufwand (AWA) bei der allgemeinen Wohnbeihilfe gedeckelt, meist mit einem fixen Maximalbetrag pro Quadratmeter (B, K, OÖ, St, T), manchmal in Anlehnung an den jeweiligen Richtwert. Manche Bundesländer stützen auch die Betriebskosten bis zu einem Maximalbetrag (K, OÖ, St, V). Dies geht jedoch meistens mit einer Deckelung der maximalen Mietkosten einher. In manchen Bundesländern ist die maximale Wohnbeihilfe ebenfalls gedeckelt (OÖ, S). In Wien ist stets ein Selbstbehalt durch den Haushalt selbst zu tragen. Die Ausgaben der Bundesländer für Subjektförderungen wurden durch einschneidende Maßnahmen in einigen Bundesländern in den letzten Jahren stabilisiert (s. Kapitel 4.3, S. 45).

Zur Berechnung der tatsächlichen Wohnbeihilfe ist der zumutbare Wohnungsaufwand (ZWA) maßgeblich: Er wird auf Basis der Haushaltsgröße, der Haushaltszusammensetzung (besondere Vergünstigungen für Jungfamilien, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, behinderte oder arbeitsunfähige Haushaltsmitglieder etc.) und des anrechenbaren Haushaltseinkommens berechnet. In Summe führen die sehr unterschiedlichen Berechnungssysteme und gesetzlichen Vorgaben der Bundesländer zu stark unterschiedlichen Wohnbeihilfeauszahlungen je nach Einkommen und Haushaltstyp (s. Mundt & Amann, 2009).

Oberösterreich setzte 2012 massive Einschnitte bei der Wohnbeihilfe durch, indem die maximale Nutzfläche für eine Person auf 45m² reduziert und eine Obergrenze der Wohnbeihilfe auch für geförderte Wohnungen eingeführt wurde (€ 300). Die Obergrenze im allgemeinen Bereich wurde auf € 200 reduziert. Wien plant seit Jahren die lang vorbereitete Zusammenlegung von Mietbeihilfen (in der bedarfsorientierten Mindestsicherung, Sozialressort) und Wohnbeihilfen (Wohnbauförderung) unter dem Namen „Wohngeld“ durchzuführen. Dadurch wird es zu einer administrativen Erleichterung für die Betroffenen kommen, denn es wird nur eine Stelle für die Berechnung und Auszahlung zuständig sein. Die Umsetzung wird gerade auf politischer Ebene ausverhandelt.

Seit der Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung werden in mehreren Bundesländern Wohnkosten bedürftiger Haushalte durch diese, und nicht länger durch die Wohnbeihilfen abgedeckt. Dadurch hat die Anzahl der WBH-Bezieher in manchen Bundesländern deutlich abgenommen (s. Kapitel 4.3.1, S. 48), während die Anzahl der Bezieher von Geldleistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung in den letzten Jahren – natürlich auch aus anderen Gründen (s. Stadt Wien, 2013) – stark zunimmt. Wien hat bei Weitem die höchste Anzahl von BMS-BezieherInnen (2013: ca. 134.000 Personen mit BMS-Bezug, das sind rund 60% aller BezieherInnen in Österreich). Wien ist im Bundesländervergleich am stärksten durch eine hohe Anzahl bedürftiger Haushalte, durch eine dynamische Bevölkerungsentwicklung und letztlich auch stark steigende Marktmieten mit Herausforderungen konfrontiert.

Tabelle 51: Verfügbare Wohnbeihilfen

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rechtsanspruch?	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
WBH geförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja ⁽¹⁾	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
WBH geförderter Eigentumsbereich	Nein	Nein	Ja	Ja ⁽²⁾	Nein	Nein ⁽³⁾	Ja	Ja	Ja
WBH ungeförderter Mietbereich	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja ⁽⁴⁾	Ja	Ja ⁽⁵⁾	Ja	Ja
WBH ungeförderter Eigentum	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja ⁽⁵⁾	Ja	Nein
Voraussetzungen für WBH im Mietbereich ⁽⁶⁾	Nur Mietwohnungen Kat. A	Keine speziellen	Keine WBH bei ungeförderter Mieten	Auer bei GBV: Mietwohnungen mit max. 7 €/m ² (inkl. USt.)	Unbefrist. Hauptmiete, Kat. A, unter Richtwert 7,45 €/m ²	Unter dem Richtwert von 7,44 €/m ² (9,67 bei Kleinwohn.)	Bei MZAB: Je nach Gemeinde Ansässigkeit 0-15 Jahre	Miete muss ortsüblich sein (Bestätigung Gemeinde)	Untersch. Höchstgrenzen nach Richtwert, Befristung, Kategorie-Mietzins
Max. Nutzfläche (1 Person / 2 Personen etc., m ²)	50/70/+10	Relevant ist der max. AWA	WBH: 70/70/+10 WZ: keine. WZNEU: 50/70/80/90/105	45/+15	55/65/80 ⁽⁹⁾ /90/ max. 150	50/70/+10	50/70/+20/ max. 110 od. 150	50/70/+10	50/70/+15
Max. AWA	Maximal Richtwert von 4,70 €/m ²	150/200/230/260/ max. 270 ⁽⁸⁾	Bei WZneu € 5 bzw. € 5,5 (ab 2009) inkl. Bk ⁽¹¹⁾	€ 3,5 pro anrechenbarer Nutzfläche		143/174/198/222/ 247 u.a.	4 €/m ² bei B.J. vor 1996, sonst tw. höher		gWBH: 4,12 €/m ² ⁽¹²⁾ ; EW: 3,30 €/m ²
Max. AWA allgemeine WBH, bezogen auf 1 P, (€/m ²)	4,7	3 für Zins, 1 für BK (max. halbe BK)	nicht anwendbar	3,5	7,45	2,86 (inkl. BK-Anteil)	3,5 bis 5,00 (Studenten 2,5)	6,7 (inkl. 1,2 €/m ² BK Pauschale)	5,39 ⁽⁷⁾
Max. WBH	3 €/m ²	Wie max. AWA ⁽¹⁰⁾	Wie max. AWA	gefördert: max. € 300 pro HH, nicht gefördert: max. € 200	Bei erweiterter WBH: max. € 182	Wie max. AWA	Wie max. AWA, € 225 bei Studentent-WGs	Wie max. AWA	Wie max. AWA, bei aWBH Selbstbehalt von 1,71 €/m ²
Förderung Betriebskosten	Nein	Ja, gedeckelt, nur für HH mit niedrigem ZWA	Ja, bei WZneu, 1 €/m ² Pauschale	Nein	Nein	Ja, Pauschale von 0,78 €/m ² inkludiert	Nein	Ja, Pauschale von 1,2 €/m ² ist enthalten	Nein
Maximale Wohnbeihilfe für eine Person (inkl. BK, € / Monat)	150	200	275 (nur gWBH)	157,5 ⁽¹³⁾	182 (aWBH)	143	250 (MZAB)	335	184 (aWBH) 206 (gWBH)

Anmerkungen:

gWBH: Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich

aWBH: Wohnbeihilfe im nicht objektgeförderten Bereich (obwohl sie nicht immer „allgemeine“ Wohnbeihilfe heißt).

(1) Es ist zwischen Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Wohnzuschuss „Neu“ 2009 zu unterscheiden.

(2) Nicht mehr bei Neuansträgen ab 1.1.2012; Auslaufen bis Ende 2016.

(3) Nur noch für geförderte Eigentumswohnungen, deren Errichtung im Geschoßbau und bei umfassender Sanierung vor dem 1.6.2004 gefördert wurde.

(4) Erweiterte Wohnbeihilfe.

(5) Das Land Tirol gewährt zur Milderung von besonderen Härtefällen je nach Art des Wohnobjektes zweckgebundene Mietzinsbeihilfen (Mietbereich) oder Annuitätenbeihilfen (Eigentumsbereich) für nicht wohnbauförderte Wohnungen. Es muss sich um verdichtete Bauweise handeln.

(6) In allen Bundesländern ist Voraussetzung, dass die Wohnung der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen muss (Hauptwohnsitz) und dass sie nicht von einer nahestehenden Person gemietet wird.

(7) Bei befristeten Verträgen oder Kategorie B max. 4,04 €/m², bei Kategorie C und D max. 2,70 €/m². Selbstbehalt: Bei sWBH und aWBH mindestens 1,71 €/m² zumutbar, oder bei höherem Einkommen nach Tabelle.

- (8) Bei einer Jungfamilie gelten immer um eine Person mehr als angemessen. Kleinstwohnungen unter 25m² haben um 30 Euro niedrigeren AWA.
- (9) Drei Personen oder Alleinerziehende/Alleinerziehender mit Kind.
- (10) BK in Kärnten: max. € 50/50/60/60; Junghaushalte zusätzlich € 50 WBH, strukturschwacher Raum plus € 70.
- (11) Wohnbeihilfe: Bei Mehrfamilienwohnhäusern und Gruppenwohnbauten ist idR der anrechenbare Aufwand pro Quadratmeter mit 4,5 €/m² begrenzt. Wohnzuschuss NEU: maximaler AWA 4 €/m² bzw. 4,5 €/m² bei Wohnbauten mit Benutzungsgenehmigung ab 1.1.2009. Zusätzlich 1€/m² BK-Pauschale.
- (12) Bei begünstigtem Personenkreis und Mietverhältnis liegt der max. AWA bei 4,82 €/m².
- (13) € 175 bei bestehendem Mietvertrag vor 1.1.2012.
- Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand 2014.
-

5.12 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Mit Eigenmittlersatzdarlehen werden vorgeschriebene Eigenmittel von Bewohnern (für Baukosten- und gegebenenfalls Grundkostenanteile für objektgeförderte Miet-, Kaufoptions- und Eigentumswohnungen) für einkommensschwache Haushalte gefördert. Das Instrument liegt somit an der Schnittstelle zwischen Subjekt- und Objektförderung.

Angesichts anwachsender Eigenmittlerfordernisse an Wohnungswerber stellen diese Darlehen eine entscheidende Hilfe für die Bewältigung der Eintrittsbarrieren im geförderten (sozialen) Wohnungssektor für untere Einkommensbezieher dar. Der Stellenwert der Eigenmittel von Wohnungswerbern bei der Finanzierung geförderter Mietwohnungen ist jedoch bundesländerweise sehr unterschiedlich. Sehr hoch ist ihre Bedeutung in Wien. In anderen Bundesländern, beispielsweise in Salzburg und Kärnten wird durch die Objektförderung ein größerer Teil der Grund- und Baukosten abgedeckt (s. Kapitel 5.4), wodurch die erforderlichen Eigenmittel der Wohnungswerber geringer ausfallen.

Momentan sind Eigenmittlersatzdarlehen in Wien und im Burgenland gesondert dokumentiert (s. Tabelle 44, Kapitel 5.3). 2013 wurden in Wien Eigenmittlersatzdarlehen in der Höhe von ca. € 16 Mio. vergeben. Im Burgenland waren es € 0,11 Mio. In Kärnten werden für Wohnungen ab dem Baujahr 2001 keine Baukostenbeiträge mehr eingehoben. Für Wohnungen mit älteren Bestimmungen (Baukostenbeitrag in der Höhe von 5% der Gesamtbaukosten) sind Eigenmittlersatzkredite möglich. In Oberösterreich besteht seit der Neubauförderungs-Verordnung 2009 die Möglichkeit eines Zuschusses für Eigenmittel des Wohnungswerbers bei Mietwohnungen bzw. eines annuitätenbezugszuschussten Darlehens bei Eigentumswohnungen (Erstbezug).

5.13 MAßNAHMEN FÜR SENORINNEN UND PERSONEN MIT BEHINDERUNGEN

Alle Bundesländer fördern senioren- oder behindertenbezogene Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung und werden damit der Zunahme des Anteils älterer Personen an der Gesamtbevölkerung gerecht (s. Kapitel 1.1, S. 17). Manche Bundesländer haben mittlerweile in ihren Förderbestimmungen im geförderten Geschoßwohnbau die Einhaltung von Mindeststandards hinsichtlich Barrierefreiheit vorgegeben. In der Regel werden baurechtliche Vorgaben mit Zusatzförderungen für senioren- und behindertengerechte Maßnahmen kombiniert (s. Amann, 2014). Allerdings wenden die Bundesländer weitgehend unterschiedliche Modelle an, teilweise mit Aufschlägen zur Sanierungsförderung (z.B. Kärnten), teilweise innerhalb der regulären Punktesysteme (z.B. Niederösterreich), mit Förderdarlehen, Annuitätzuschüssen oder Einmalzuschüssen, in mehreren Bundesländern nur in Verbindung mit thermischen Mindeststandards (Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg), mit oder ohne Baualtersbeschränkung (siehe Tabelle 52). In mehreren Ländern überschreitet der Förderbarwert 50% der anerkannten Kosten.

Tabelle 52: Vorgaben und Förderungen von senioren- und behindertenbezogenen Maßnahmen

	VORGABEN IN BAU- UND WBF-RECHT	FÖRDERUNG
B	Baurecht für Gebäude (außer Eigenheime) normiert abgeschwächte Form der ÖNORM B1600; Förderung „Schaffung Barrierefreiheit“ nur bei Anwendung ÖNORM B 1600 (außer Eigenheime und Reihenhäuser).	Für behindertengerechte Maßnahmen werden Zuschläge zum Förderdarlehen gewährt, nämlich von bis zu 100% der Baukosten vergeben, max. € 15.000.
K	Die Richtlinie zum K-WBFG 1997 i.d.F normiert für den mehrgeschoßigen Wohnbau Mindestanforderungen zu barrierefreiem Erreichen des Eingangsbereichs, Parkierung, etc. in Anlehnung an die ÖNORM B1600.	Förderung als Zusatzanreiz im Eigenheimbereich (€ 3.000 Erhöhungsbetrag für barrierefreie Bauweise nach ÖNORM B1600), ebenso bei Ersterwerb von Wohnraum; Erhöhungsbetrag von € 7.500 für bauliche Maßnahmen für Personen mit Behinderung; Höhere anrechenbare Gesamtbaukosten (+3%) bei behindertengerechten Maßnahmen in Heimen und bei Sanierungen.
NÖ	Keine, jedoch Zusatzpunkte in der Förderung.	Zusatzpunkte Barrierefreiheit im Punktesystem: Barrierefreies Bauen im allgemeinen Bereich (3 Punkte pro Stiege/Block), Barrierefreies Bauen im gesamten Objekt (10 Punkte), Aufzug mit zusätzlichen Punkten; Auch Punkte für barrierefrei anpassbare Wohnungen bzw. Reihenhäuser; Sonderförderung Betreutes Wohnen im Neubau bis zu 30 Punkte.
ÖÖ	Förderungsrecht normiert abgeschwächte Form der ÖNORM B1600 für alle förderbaren Wohnobjekte.	Darlehen erhöht sich für Altersgerechte Wohnungen. Bonus von 50 €/m ² förderbarer Nutzfläche für Errichtung von barrierefreien Personenaufzügen in Gebäuden mit weniger als vier Geschossen, bei der Sanierung kann für behindertengerechte Maßnahmen unabhängig vom energetischen Standard ein AZ von 20% gewährt werden.
S	Durchführungsverordnung verweist in den Fördersparten „Errichtung von Mietwohnungen“ und „Errichtung von Wohnheimen“ auf adaptierte Bestimmungen der ÖNORM B1600.	Für Barrierefreiheit können die Grundfördersätze um bis zu 15% erhöht werden.
ST	Über Steiermärkisches Baugesetz und Bautechnikverordnung ist die OIB-Richtlinie 4 idF 2011 verbindlich im Wohnbau (2.1.3. zu Personenaufzügen teilweise herausgenommen). Alle Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen müssen anpassbarer Wohnbau sein.	Barrierefreies Bauen im Eigenheim erhöht AZ um € 2.000; Eigene Sanierungsförderung zu „Maßnahmen für durchgehend barrierefreie und altengerechte Wohnverhältnisse“ auch wenn keine Behinderung vorliegt.
T	OIB-Richtlinie 4 idF 2011 ist über Tiroler Bauordnung und Verordnung über Technische Bauvorschriften 2008 (Anhang) verbindlich im Neubau (bis auf Punkt 2.1.3. zu Personenaufzügen).	Im Neubau: Zusatzförderung für barrierefreies Bauen von € 1.450 pro Wohneinheit, Zuschuss von bis zu 65% der erforderlichen Mehrkosten für behindertengerechte Maßnahmen. In der Sanierung: Behinderten- und altengerechte Maßnahmen sind reguläre förderbare Sanierungsmaßnahmen; Gefördert durch Annuitätenzuschüsse oder alternativ Einmalzuschüsse; Maximalförderungen vorgegeben (Eigentümer: 700 €/m ² förderbarer NF).
V	Das Baurecht normiert, welche Wohngebäude barrierefrei ausgeführt werden müssen; Nach dem Förderrecht sind Mehrwohnungshäuser mit mehr als 3 oberirdischen Geschossen, Wohnheime und betreute Wohnungen jedenfalls barrierefrei auszuführen. Bei anderen Wohngebäuden ist zumindest die erste Ebene des Wohnens barrierefrei auszuführen. „Betreute Wohnungen“ sind in gemeinnützige Wohnprojekte zu integrieren.	Zum Grundbetrag des Förderdarlehens kommen im geförderten Wohnbau je € 80 (pro m ² förderbarer Nutzfläche) für barrierefreie Ausführung in Wohngebäuden mit Lift und € 30 in Wohngebäuden ohne Lift hinzu. Private Wohngebäude, die mit diesem Bonus gefördert werden, können die Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen um 100% der Summe der Zuschläge, maximal aber um € 300m ² /Nutzfläche, überschreiten.
W	In allen Bereichen der Stadtplanung sind die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens einzuhalten. Die Bauordnung verweist auf die OIB-Richtlinie 4 (2011). Im Förderungsrecht wird Barrierefreiheit zur „Normalen Ausstattung“ gezählt.	Sanierungsmaßnahmen für behinderte Menschen mit AZ-Förderung von 6% (15 Jahre) oder 10% (10 Jahre). Alternativ sind Einmalzuschüsse möglich. Die Kompetenzstelle für barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen hat Beratungsfunktion (https://www.wien.gv.at/menschen/barrierefreiestadt/bauen.html).

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2014.

Dennoch werden diese Angebote vielfach nicht in Anspruch genommen. Gründe dafür sind, dass bei komplexen Sanierungsprojekten einzelne Maßnahmen oft dennoch unfinanzierbar bleiben (z.B. ein barrierefrei zugänglicher Lift), dass die Anforderungen baulich nicht umsetzbar sind, dass die Koppelung mit anderen Sanierungsförderungen schwierig ist etc.

Baurecht und Förderbestimmungen verweisen hierfür oft auf die ÖNORM B1600 über „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen“, auf die ÖNORM B1601 (spezielle Baulichkeiten für behinderte und alte Menschen, Planungsgrundsätze) oder auf die regelmäßig erneuerte OIB Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“, die ihrerseits in Teilen auf die ÖNORM B1600 verweist (s. dazu IIBW, 2013a).

6 UMWELTPOLITISCHE LENKUNGSEFFEKTE DER WOHNBAUFÖRDERUNG

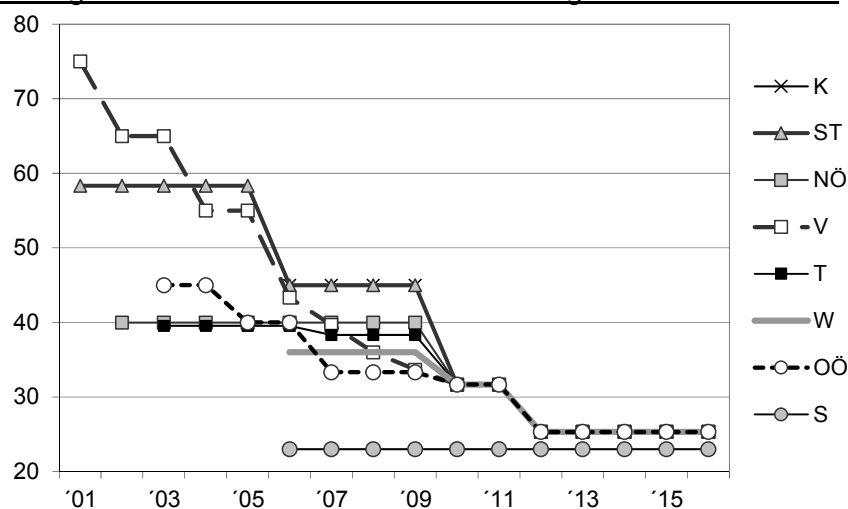
6.1 ENERGIE/ÖKOLOGIE IN DER NEUBAUFÖRDERUNG

Durch die schrittweise Verschärfung der thermischen Mindeststandards in den Förderbestimmungen der Bundesländer ist es vor allem seit 2006 gelungen, den geförderten Wohnungsneubau innerhalb von wenigen Jahren auf Niedrigenergiestandard zu bringen. Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ (2008) gab einen klaren Fahrplan hinsichtlich der Verschärfung der thermischen Standards im Neubau bis 2014 vor (Grafik 53). Seit Anfang 2012 liegt der maximal zulässige Heizwärmebedarf bei 36 bis 20 kWh/m²a (A/V-Verhältnis > 0,8 bzw. < 0,2). Dieser Wert liegt derzeit rund ein Drittel unter jenem des Baurechts. Die Geltungsdauer der angesprochenen Art. 15a-Vereinbarung wurde parallel zum Finanzausgleich zweimal um insgesamt 4 Jahre bis Ende 2016 verlängert.

Die Bestimmungen zu einer höheren Energieeffizienz von geförderten Neubauten sowie die Anpassung der Bauordnungen zeigen große Wirkung. Zwischen 2006 und 2011 hat der durchschnittliche Heizwärmebedarf im Neubau im gewichteten Durchschnitt über die Bundesländer von 42 kWh/m².a auf 27,1 kWh/m².a abgenommen (BMLFUW, 2014, S. 11). Heizungssysteme auf Basis erneuerbarer Energieträger erreichten 2012 einen Wert von 68% der beantragten Förderfälle im Neubau (2011: 59%).

Mit einerseits der OIB-Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz im Baurecht), andererseits der Art. 15a B-VG-Vereinbarung 2008 (Wohnbauförderung) werden nun die Grenzwerte zwischen Wohnbauförderung einerseits und Baurecht andererseits bundesländerübergreifend im Zeitverlauf angepasst. Der EU-Gebäuderichtlinie folgend stellt das Baurecht auf kostenoptimale thermische Standards ab. Der derzeit kostenoptimale Standard wurde mit der OIB-Richtlinie 2011 definiert. Für die schrittweise Absenkung des kostenoptimalen Niveaus auf „Fast-Nullenergie-Standard“ 2021 wird nun ein dualer Weg ermöglicht: Das Ziel kann einerseits durch die verbesserte Qualität der Gebäudehülle erreicht werden, oder durch die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz mittels dezentral erzeugter regenerativer Energie bei einer

Grafik 53: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau



Anm.: Mindeststandards bei mittlerem Oberflächen-Volumen-Verhältnis (A/V) ≤ 0,4, HWB in kWh/m².a
 Quelle: FGW-Loseblattsammlung zu den Förderungsvorschriften der Länder, IIBW

Hüllenqualität gemäß den heute bestehenden Mindestanforderungen. Dadurch treten andere Energiekennzahlen neben dem Heizwärmebedarf in den Vordergrund.

Die bestehenden thermischen Anforderungen der Wohnbauförderung sind nur teilweise mit dem Nationalen Plan des Baurechts kompatibel, da sie auf den Heizwärmebedarf (HWB, Qualität der Gebäudehülle) abstellen, nicht aber (gleichrangig) auf die Gesamtenergieeffizienz. Die seit 2012 geltenden Grenzwerte der Wohnbauförderung werden baurechtlich erst Ende des laufenden Jahrzehnts eingefordert werden. Andererseits gingen immerhin schon zwei Bundesländer (OÖ, V) dazu über, die thermische Qualität von Bauvorhaben auch an anderen Energiekennzahlen als ausschließlich dem Heizwärmebedarf zu messen (s. Tabelle 54).

Der Zielpfad zum Fast-Nullenergiehaus 2021 wird die Entwicklung begünstigen, dass die klima- und umweltpolitische Orientierung der Wohnbauförderung gegenüber ihren ursprünglichen sozial- und wirtschaftspolitischen Schwerpunkten wieder in den Hintergrund tritt. Anders ist dies freilich in der Sanierung, wo die Verschärfung der thermischen Standards in einem Spannungsfeld mit der Forcierung einer hohen Sanierungsrate steht. Für die Erreichung einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Sanierungsintensität bleibt die Wohnbauförderung auch nach 2020 ein wichtiges Instrument.

Tabelle 54: Synopse Energie/Ökologie im geförderten Neubau

	B	K	NÖ	OÖ ⁽¹⁾	S ⁽¹⁾	ST	T	V	W
Definition der thermischen Mindeststandards	HWB in Abhängigkeit von A/V	HWB in Abhängigkeit von A/V	HWB in Abhängigkeit von A/V	HWB oder Gesamtenergieeffizienz	HWB in Abhängigkeit von A/V	HWB in Abhängigkeit von A/V	HWB in Abhängigkeit von A/V	HWB, Primärenergiebedarf, CO ₂ -Emissionen	HWB in Abhängigkeit von A/V
Gesamtförderhöhe Passivhaus	Max. € 25.000 Ökozuschlag, abhängig vom Grad der Unterschreitung der Mindestanforderung	+€ 50 pro anrechenbarer Nutzfläche in der Grundförderung	€ 40.000 plus Familienförderung	Minimalenergiehaus: € 59.000 DL, plus Kinderzuschlag, Dämmstoffzuschlag	Max. Anzahl 16 an Energiepunkten für Wärmedämmung, € 15 pro Punkt pro anrechenbarer Nutzfläche	EH: + € 25.000 Zuschlag, MGW: € 90 pro anrechenbarer Nutzfläche	+€ 88 pro anrechenbarer Nutzfläche (max. 110m ²) (=11 Punkte)	Förderstufe 5 mit € 650-1.150 pro förderbarer Nutzfläche abhängig von Nutzflächenzahl	Bei EH und MGW: zusätzlich € 60/m ² verlorener Zuschuss

Anm: ⁽¹⁾ In Salzburg beziehen sich Grenzwerte auf den LEK-Wert. Seit 1.1.2012 gilt bei Doppel- und Einzelhäusern, Bauernhäusern, Austraghäusern und Häusern in der Gruppe der Maximalwert 20, bei sonstigen Wohnbauten 18. In OÖ wird die Nutzheiz-Energiekennzahl (NEZ) verwendet.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2014.

6.2 PASSIVHAUS-STANDARD IM GEFÖRDERTEN NEUBAU

Alle Bundesländer sehen besondere Förderungsanreize für Bauten in Passivhausstandard vor (Tabelle 54). Bei dessen Definition richten sich einige Bundesländer nach der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ (Grenzwert 10 kWh/m².a), andere nach dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP, Grenzwert 15 kWh/m².a). Oberösterreich wendete als erstes Bundesland eine duale Definition eines „Minimalenergiehauses“ an und nimmt damit gleichzeitig von der Begrifflichkeit „Passivhaus“ Abstand. Ein Minimalenergiehaus ist mit einer Nutzheiz-Energiezahl (NEZ; oberösterreichische Maßzahl

ähnlich dem HWB) ≤ 10 definiert. Eine analoge Performance kann auch mit dem Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} (gemäß OIB-Richtlinien) nachgewiesen werden. Es wird hier also neben einer strengen Hüllenanforderung auch die Option eröffnet, eine gute energetische Performance über die Gesamtenergieeffizienz zu erreichen. Auch Vorarlberg ist mittlerweile zu einem dualen Weg übergegangen. Seit 2014 sind <10 kWh nicht mehr verpflichtend für geförderte Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Vielmehr werden Grenzwerte für drei Energiekennzahlen vorgegeben, die alle eingehalten werden müssen (Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen, s. im Detail § 10 Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinie 2014/2015 für den öffentlichen Wohnbau).

Trotz des starken Fokus der Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ (2008) auf die Umsetzung von Passivhausstandard im Wohnbau, fehlte es bis 2009 an flächendeckenden validen Daten. Um diesen Datenmangel auszugleichen hat das IIBW seit 2010 für den Berichtsstandard Wohnbauförderung jährliche Erhebungen bei Förderungsstellen der Bundesländer durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bereits in Tabelle 26 auf S. 40 wiedergegeben, werden hier aber nochmals zusammengefasst.

Die Zahl der geförderten Wohnungen in Passivhausstandard hat im Vergleich zu 2012 um 60% auf rund 4.700 Wohneinheiten zugenommen und erreicht damit den höchsten Wert bisher. Österreichweit erfüllten 16% aller Förderzusicherungen Passivhausstandard, wobei der Anteil bei Wohnungen in Mehrgeschösbauten stark über dem Anteil bei Eigenheimen liegt.

Salzburg geht seit Beginn der IIBW-Befragungen in diesem Bereich allen anderen Bundesländern weit voraus und erreichte auch 2013 einen Anteilswert von 81% (s. Tabelle 26). Damit liegt Salzburg noch vor Vorarlberg, wo Passivhausbauweise für Gemeinnützige Bauvereinigungen in der Förderung bisher verpflichtend war (aktuelle Änderungen siehe weiter unten). In Vorarlberg wurde 2013 rund 36% der geförderten Wohneinheiten in Passivhausbauweise errichtet. Auch Tirol erreichte 2013 mit 41% einen hohen Anteilswert. Bei den geförderten Eigenheimen ist Passivhausstandard vor allem in Vorarlberg und Niederösterreich weit verbreitet.

In einem aktuellen Bericht der IPCC-Arbeitsgruppe zum internationalen Klimawandel wird festgehalten, dass bisher europaweit Objekte mit einer Grundfläche von ca. 25 Mio. m² in Passivhausstandard errichtet wurden (IPCC, 2014, S. 58). Gemäß der Dokumentation von Passivhaus Austria (www.passivhaus-austria.org) stehen in Österreich bereits ca. 12.000 Objekte (Gebäude, auch Nicht-Wohnbauten) in Passivhausstandard mit einer Fläche von 9-10 Mio. m². Österreich ist somit europaweit sowohl im Neubau als auch bei Sanierungen Front-Runner im Passivhausstandard.

Die starke Orientierung der Wohnbauförderung in Richtung Passivhausstandard ist jedoch nicht unumstritten. Einerseits bindet die Förderung des Passivhauses erhöhte Förderungsmittel (besonders deutlich in der Sanierung) und schränkt damit die Spielräume in quantitativer Hinsicht ein. Andererseits wird mit Systemwettbewerb argumentiert. Das Passivhaus setzt auf die weitgehende Minimierung des Heizwärmebedarfs. Andere Konzepte, etwa das „Sonnenhaus“, erreichen einen ähnlich guten Endenergiebedarf durch maximierte Nutzung des Sonnenenergieeintrags und die dezentrale Erzeugung regenerativer Energie.

Der gemeinnützige Sektor hat im Herbst 2013 die Studie „Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“ (Bauer, 2013b) veröffentlicht, bei der anhand von Verbrauchsmessungen in einer großen Zahl von Wohngebäuden der Nachweis versucht wurde, dass ein kostenoptimaler thermischer Standard weit über den Grenzwerten des Passivhauses liegt. Dabei wurde allerdings unzureichend berücksichtigt, dass Kostenoptimalität ein

dynamischer Begriff ist, dass sich das kostenoptimale Niveau in der Vergangenheit nach unten bewegt hat und es wohl auch in Zukunft tun wird. Die zahlreichen Abweichungen von gemessenen und theoretisch berechneten Verbräuchen sagen weniger über die Sinnhaftigkeit des Passivhausstandards aus, als über die unzureichende technische Umsetzung und die Notwendigkeit eines konsequenten Monitorings in der Betriebsphase (s. ÖGUT & IIBW, 2013). Schließlich wird ein Niedrigenergiehaus ohne Lüftung mit Wärmerückgewinnung als kostenoptimal dargestellt; dabei bleibt unberücksichtigt, dass bei solchen thermischen Standards eine Wohnraumlüftung allein aus hygienischen Gründen unverzichtbar ist.

6.3 SANIERUNGSRATEN UND UMFASSENDE THERMISCHE SANIERUNGEN

Mehrere Regierungsdokumente führen Zieldefinitionen in Form von „Sanierungsraten“ an. Die Klimastrategie 2007 und die Energiestrategie 2010 sehen eine Steigerung der jährlichen Sanierungsrate auf zumindest 3% vor. Bei diesen Festlegungen wurde bisher allerdings weder der Zähler (Art der Sanierung), noch der Nenner (Grundgesamtheit) klar definiert.

Bei der Grundgesamtheit kommen der Gesamtbestand an Wohnungen, Hauptwohnsitze, Bruttogeschossflächen oder der bislang unsanierte Bestand („Fokusbestand“) in Betracht. Es spricht vieles für die Gesamtzahl an Hauptwohnsitzen, insbesondere die Verfügbarkeit von Daten und die aus dem Mikrozensus ableitbaren Auswertungen (s. Lebensministerium, 2013, S. 82). Damit sind allerdings Wohnungen ohne Hauptwohnsitz und insbesondere Nicht-Wohnbauten (Dienstleistungsgebäude, öffentliche Bauten etc.) nicht darstellbar. Hauptwohnsitze als Grundgesamtheit werden vom Lebensministerium, dem Umweltbundesamt, dem Rechnungshof und dem IIBW angewandt. Auf Fokusbestände (z.B. Wohnungen der Bauperiode 1945- 1980, nicht sanierter Wohnungsbestand) referenziert u.a. der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Die angestrebten 3% Sanierungsrate in einigen Regierungsdokumenten dürfte auf diese Einschränkung der Grundgesamtheit zurückzuführen sein.

Hinsichtlich der darzustellenden Art von Sanierungen ist die Unsicherheit noch größer. In der öffentlichen Kommunikation der jüngeren Vergangenheit hat sich die Rate „umfassender thermisch-energetischer Sanierungen“ weitgehend durchgesetzt. Zu ihrer Berechnung kommen unterschiedliche Methoden zur Anwendung. Bei der vom IIBW durchgeführten Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Länder (s. folgendes Kapitel) wird die Zahl der Förderungszusicherungen für umfassende Sanierungen nach der Definition der Art. 15a B-VG-Vereinbarung 2009 dem Gesamtbestand an Hauptwohnsitzen (ohne „sonstige Rechtsverhältnisse“) gegenübergestellt. Das Lebensministerium (2008; 2009; 2011a; 2012; 2013; BMLFUW, 2014) stellt bei seinen Analysen auf Basis der Berichtspflicht der Länder im Rahmen derselben Art. 15a B-VG-Vereinbarung auf Bruttogeschossflächen ab. Beide Datenquellen berücksichtigen ausschließlich umfassende Sanierungen, die im Rahmen der Wohnbauförderung der Länder durchgeführt werden (s. Kap. 3.3, S. 38). Unberücksichtigt bleiben freifinanzierte und anderweitig geförderte Sanierungen, z.B. im Rahmen des Sanierungsschecks des Bundes.

Das Umweltbundesamt hat eine Sanierungsrate im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2010 von rund 0,9% (+/-0,1 Konfidenzintervall) hinsichtlich der Kombination eines Kesseltausches mit mindestens einer zweiten thermisch relevanten Maßnahme auf Basis von Mikrozensus-Analysen ermittelt (Umweltbundesamt 2013, S. 82). Hinsichtlich der gleichzeitigen Durchführung von mindestens drei Maßnahmen liegen die Werte deutlich darunter. Die Mikrozensus-erhebungen sind die einzig verfügbare Quelle zur Sanierungstätigkeit im gesamten Wohnungsbestand, alle anderen Quellen betreffen nur geförderte Sanierungen. Eine jahresgenaue Berechnung der Sanierungsrate ist im Mikrozensus allerdings nicht möglich, lediglich mehrjährige Durchschnitte. Das schränkt Aussagen über Trends ein. Die vorliegenden

Analysen lassen nur die Schlussfolgerung zu, dass es zwischen den Perioden 1996-2006 und 2000-2010 keine nachweisbaren Änderungen in der Sanierungsintensität gegeben hat. Es ist vielmehr von weitgehender Konstanz auszugehen.

Die Bezugnahme auf die umfassende Sanierung wird dadurch begründet, dass nur mit einer derart weitgehenden Sanierungstiefe ein dem Neubau ähnlicher thermischer Standard erreichbar ist und dass Einzelbauteilsanierungen vielfach umfassende Maßnahmen dauerhaft verhindern. Dem stehen einige schwerwiegende Argumente entgegen: Auch Einzelmaßnahmen tragen wesentlich zur Emissionsreduktion bei. Mit umfassenden Sanierungen ist die Leistungsfähigkeit vieler Bauherren überfordert. Es scheint kontraproduktiv, sie mit einer Entwertung von Einzelmaßnahmen zu demotivieren. Schließlich wird noch ein statistisches Argument ins Treffen geführt: Vielfach kommuniziert ist die thermische Sanierungsrate der 1990er Jahre von rund 1% p.a. Es ist wenig konsistent, wenn trotz der erfolgreichen Bemühungen der jüngeren Vergangenheit die aktuelle Sanierungsrate kaum darüber liegt. Damals wurden freilich alle thermisch relevanten Maßnahmen an der Außenhülle von Wohngebäuden der Sanierungsrate zugrunde gelegt.

Die OIB Richtlinien–Begriffsbestimmungen 2011 definieren eine „größere Renovierung“ in Anlehnung an die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD Recast) als Maßnahme, von der mehr als 25% der Oberfläche der Gebäudehülle betroffen sind, sofern gleichzeitig der Gebäudewert (ohne Grundstück) um mehr als 25% erhöht wird. Im Gegensatz zur aktuellen Begriffsbestimmung definierten die OIB Richtlinien 2007 „umfassende Sanierungen“ u.a. dadurch, dass dabei mindestens drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem. Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2009 (Art. 2, Abs. 1 Z. 4) bietet eine den OIB-Richtlinien 2007 ähnliche Definition, dass eine umfassende thermisch-energetische Sanierung mindestens drei thermisch relevante Einzelmaßnahmen zu umfassen hat. Diese Definition ist zurzeit Grundlage der entsprechenden Bundesländerförderungen.

Die unklare Definition und Berechnungsmethode führen dazu, dass die Bundesländer sehr unterschiedlich über die Sanierungsrate kommunizieren. Einzelne Länder dokumentieren keinerlei Sanierungsrate, andere beziehen auch thermisch relevante Einzelbauteilmaßnahmen ein, wieder andere beziehen sich auf umfassende Sanierungen nach der Definition der Art. 15a B-VG-Vereinbarung 2009.

Tabelle 55: Umfassende thermische Sanierungen in der Länder-Wohnbauförderung 2013

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	7.300	120	800	2.430	1.330	n.V.	660	1.080	670	20
Mehrwohnungsbau	17.500	110	1.510	3.070	3.420	n.V.	3.820	760	660	3.540
Gesamt	24.900	220	2.310	5.510	4.750	860	4.490	1.840	1.320	3.560
SANIERUNGSRATE										
Eigenheime	0,5%	0,1%	0,7%	0,6%	0,5%	n.V.	0,3%	0,9%	0,9%	0,0%
Mehrwohnungsbau	0,9%	0,4%	1,3%	1,1%	1,1%	n.V.	1,5%	0,5%	0,8%	0,4%
Gesamt	0,7%	0,2%	1,0%	0,8%	0,8%	0,4%	0,9%	0,6%	0,9%	0,4%

Anm.: Sanierungsrate = mit WBF geförderte, umfassende thermische Sanierungen (Art. 15a-Vereinb. 2009 / OIB RL 2007) im Verhältnis zu Hauptwohnsitzen gesamt (ohne sonstige Rechtsverhältnisse);

Quellen: IIBW Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Länder.

Tabelle 55 zeigt die länderweisen Förderungszusicherungen für umfassende Sanierungen, wie sie vom IIBW in einer Vollerhebung gesammelt werden. Tabelle 56 zeigt die entsprechenden Sanierungsraten auf derselben Basis, sowie jene der auf Bruttogeschossflächen basierenden Berechnungen des „Ministeriums für ein lebenswertes Österreich“.

Die Anzahl der umfassenden thermischen Sanierungen war 2013 stark rückläufig. Das relativ konstante Niveau der Vorjahre von österreichweit jährlich rund 30.000 umfassenden thermischen Sanierungen verringerte sich auf unter 25.000. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um 22%. Besonders rückläufig waren Wien (-61%), Salzburg (-40%), und Oberösterreich (-20%). Mehr umfassende thermische Sanierungen als im Vorjahr gab es nur in Tirol (+27%), Niederösterreich (+4%) und der Steiermark (+3%). Gründe für den Rückgang sind schwer zu identifizieren, nachdem die Förderungen so attraktiv wie zuvor waren, die Bewusstseinsbildung aufrecht und die Kapitalmarktfinanzierung so günstig wie noch nie ist. Es ist schwer nachvollziehbar, dass die derzeit sehr niedrigen Energiepreise hauptausschlaggebend gewesen sein sollten.

Tabelle 56: Sanierungsraten in unterschiedlicher Berechnung 2009-2012

		Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Sanierungsrate 2000-2010 (Umweltbundesamt)		0,9%									
2010	Umfassende Sanierungen in 1,000 (IIBW)	34,7	0,2	1,4	8,8	11,7	0,4	2,7	2,8	0,9	6,0
	Sanierungsrate % (IIBW)	1,0%	0,2%	0,6%	1,4%	2,1%	0,2%	0,5%	1,0%	0,6%	0,7%
	Sanierungsquote % (Lebensministerium)	1,2%	0,2%	0,6%	1,1%	2,2%	0,2%	1,5%	0,9%	0,5%	0,9%
2011	Umfassende Sanierungen in 1,000 (IIBW)	30,8	0,6	2,6	8,0	8,2	0,9	2,6	3,5	1,2	3,2
	Sanierungsrate % (IIBW)	0,9%	0,5%	1,1%	1,2%	1,5%	0,4%	0,5%	1,2%	0,8%	0,4%
	Sanierungsquote % (Lebensministerium)	0,8%	0,4%	0,1%	1,0%	1,2%	0,5%	0,5%	0,9%	1,6%	0,9%
2012	Umfassende Sanierungen in 1,000 (IIBW)	31,8	0,3	2,3	5,3	5,9	1,4	4,4	1,4	1,6	9,2
	Sanierungsrate % (IIBW)	0,9%	0,2%	1,0%	0,8%	1,0%	0,7%	0,9%	0,5%	1,1%	1,1%
	Sanierungsquote % (Lebensministerium)	0,7%	0,2%	0,0%	0,6%	1,2%	0,6%	0,5%	0,5%	0,8%	1,1%
2013	Umfassende Sanierungen in 1,000 (IIBW)	24,9	0,2	2,3	5,5	4,8	0,9	4,5	1,8	1,3	3,6
	Sanierungsrate % (IIBW)	0,7%	0,2%	1,0%	0,8%	0,8%	0,4%	0,9%	0,6%	0,9%	0,4%

Anm.: Definition umfassende thermische Sanierung gem. Art. 15a B-VG Vereinbarung 2009, Art. 2 Z. 4; IIBW und Umweltbundesamt in Bezug auf den Gesamtbestand an Hauptwohnsitzen (ohne „sonstige Rechtsverhältnisse“), Lebensministerium in Bezug auf Bruttogeschossflächen.

Quellen: IIBW Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Bundesländer; Lebensministerium, 2011a; 2012; 2013; BMLFUW, 2014.

6.4 BUNDESFÖRDERUNG SANIERUNGSSCHECK

6.4.1 SANIERUNGSSCHECK 2009-2013

Der Sanierungsscheck des Bundes wurde 2008 als Maßnahme sowohl zur Ankurbelung thermischer Sanierungen als auch zur Belebung der Konjunktur in Folge der Globalen Finanzkrise entwickelt und 2009 mit einem Förderungsvolumen von € 100 Mio. eingeführt. Die ursprünglich vorgesehen 50% des Förderungsvolumens für den privaten Wohnbau wurden während des ersten Förderungsjahrs auf knapp zwei Drittel aufgestockt. Förderungsfähig waren Maßnahmen im Rahmen einer umfassenden Sanierung sowie bestimmte Einzelmaßnahmen einschließlich der Umstellung bestehender Wärmeerzeugungssysteme. Die Spezifikation der Förderung folgte im Wesentlichen der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008. Anträge mussten vor Beginn der baulichen Maßnahmen gestellt werden. Die Förderung wurde nach Genehmigung des Antrages und nach Umsetzung des Sanierungsprojekts gegen Übermittlung der Endabrechnung inklusive aller erforderlichen Unterlagen ausbezahlt. Die Antragstellung erfolgte über Bauparkassen, die Prüfung und das Management der Förderung wurden durch die Kommunalkredit Public Consulting (KPC) durchgeführt.

Trotz des großen Erfolges des Sanierungsschecks 2009 und den positiven fiskalischen Effekten, die die Förderungsausgaben bei Weitem übertrafen, wurde diese Förderschiene aufgrund budgetärer Restriktionen 2010 nicht fortgeführt. Für 2011 wurde eine Wiederaufnahme beschlossen und zwar mit einem Fördervolumen von jährlich € 100 Mio. bis 2014 aus der „Umweltförderung Inland“, wovon 70% für die Wohnhaussanierung vorgesehen sind. Mit dem Sanierungsscheck 2011 wurden thermische Sanierungen bestehender Wohngebäude, sowie Maßnahmen zur Umstellung von Wärmeerzeugungssystemen gefördert. Antragsberechtigt waren Privatpersonen (Eigentümer sowie Mieter von privaten Wohneinheiten). Die Förderung wurde annähernd gleich wie im Jahr 2009 abgewickelt. Maßnahmen waren auch als Teilsanierung förderungsfähig, wenn eine Reduktion des HWB um mindestens 30% erreicht wurde (um 15% im Mehrgeschoßbau). Auch 2011 waren die Fördermittel Mitte des Jahres bereits zu 80% ausgeschöpft. Insgesamt wurden über 17.000 Projekte mit einem Investitionsvolumen von über € 800 Mio. aus den Mitteln der Sanierungsoffensive 2011 gefördert (BMLFUW & KPC, 2012, S. 45).

Primäre Zielgruppe des Sanierungsschecks waren von Beginn an Besitzer von Eigenheimen. Dieses Segment zeichnet sich durch besonders niedrige Sanierungsraten und hohes Emissionseinsparungspotenzial aus. Seit 2012 rückt zusehends auch der großvolumige Wohnbau in den Vordergrund, indem auch Wohnungseigentümer und Mieter um eine Förderung ansuchen können. Der Scheck ist als personenbezogene Förderung konzipiert, was die Einbeziehung des großvolumigen Wohnbaus erschwert. Hier sind größere Emissionseinsparungen nur mit gebäudeseitigen Maßnahmen erzielbar. Der „Spagat“ zwischen den einzelnen Bewohnern als Anspruchsberechtigten und den notwendigen Entscheidungen für das gesamte Gebäude wird durch anspruchsvolle Abstimmungserfordernisse erreicht: für Wohnungseigentumsanlagen ein jedenfalls nicht mehr anfechtbarer Mehrheitsbeschluss, für Mietwohnungsanlagen eine Sanierungsvereinbarung mit allen Mietern.

Auch 2012 wurde der Sanierungsscheck leicht modifiziert (s. Tabelle 57). Bei privaten Wohnbauten wurden wieder die Dämmung von Außenwänden und Geschoßdecken, die Erneuerung von Fenstern und Außentüren sowie die Umstellung von Wärmeerzeugungssystemen auf erneuerbare Energieträger gefördert. Der Sanierungsscheck richtete sich an (Mit-)Eigentümer, Bauberechtigte oder Mieter von Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie an Wohnungseigentümer und Mieter von Wohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau. Die Förderung betrug bis zu 20% der förderungsfähigen Kosten bzw. maximal € 5.000 für die thermische Sanierung und maximal € 1.500 für die Umstellung des Wärmeerzeugungssystems. Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen bzw. mit Umweltzeichen konnte

ein Zuschlag von maximal € 500 in Anspruch genommen werden. Auch die thermische Sanierung denkmalgeschützter Gebäude konnte gefördert werden, insofern die Reduktion des Heizwärmebedarfs durch die thermische Sanierungsmaßnahme mindestens 10% betrug. Die durchgeführten Maßnahmen mussten aus denkmalpflegerischer Sicht für das Bauwerk „vertretbar“ sein. Umfassende Sanierungen wurden über die zu erreichenden thermischen Standards definiert (75-35 kWh/m².a bei Oberflächen/Volumenverhältnis $\geq 0,8$ bis $\leq 0,2$).

Für 2013 konnte das Volumen des Sanierungsschecks ausgeweitet werden, indem die 2012 nicht in Anspruch genommenen Gelder auf 2013 übertragen wurden. Es standen somit € 123 Mio. zur Verfügung. Neu war ein sogenannter „Konjunkturbonus“ in Höhe von zusätzlich € 2.000 bei 30% der förderbaren Kosten, der zuerst zeitlich befristet bis Juni 2013 vorgesehen war und schließlich auf die Laufzeit des Schecks verlängert wurde. Für die Umstellung eines Wärmeerzeugungssystems in Verbindung mit thermischen Sanierungen konnten weitere maximal € 2.000 bzw. 30% der förderungsfähigen Kosten in Anspruch genommen werden. Bei Nutzung aller Möglichkeiten erhöhte sich der Scheck somit auf bis zu € 9.000. Zusätzlich waren Zuschläge für die Ausstellung eines Energieausweises (€ 300), den Einsatz von Wärmedämmungen mit Umweltzeichen, den Einsatz von Holzfenstern (je € 500) und bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden möglich (analog zu 2012). Das Informationsmaterial zum Sanierungsscheck und die Förderbedingungen für Private und Betriebe wurde übersichtlicher gestaltet (s. www.sanierung2013.at). Mit diesen Verbesserungen konnte die Dynamik der Inanspruchnahme des Schecks wesentlich erhöht werden. Das Fördervolumen war vorzeitig ausgeschöpft.

6.4.2 SANIERUNGSSCHECK 2014

Auch 2014 wurde der Sanierungsscheck fortgesetzt, wobei eine Verlagerung hin zum Geschoßwohnbau angestrebt und auch erreicht wurde. Zuschläge gibt es für die Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen oder mit österreichischem Umweltzeichen (€ 500) sowie für die Verwendung von Holzfenstern (€ 500). Aufgrund der hohen Nachfrage waren die für den Sanierungsscheck 2014 zur Verfügung stehenden Förderungsmittel bereits im Sommer 2014 ausgeschöpft. Daher wurde die Förderungsaktion mit 11.08.2014 beendet.

Mit Mitte August konnte ein Zwischenstand über den Sanierungsscheck 2014 vorgelegt werden (Pühlinger, 2014). Die Antragszahlen sind höher als 2011 und 2012, jedoch geringer als 2013. Vor allem die Förderung für Einzelbaumaßnahmen wird mit 30% besser angenommen als noch 2013. Der Klima:aktiv-Standard wird von 29% aller Projekte erreicht. 2014 betrafen 53% aller eingereichten Projekte Wohnungen im Mehrgeschossbau und nur 47% waren in Eigenheimen. 2013 war das Verhältnis noch in etwa umgekehrt gewesen.

6.4.3 EINSCHÄTZUNG

Der Sanierungsscheck des Bundes ist in erster Linie der Umweltförderung zugeordnet, während die Wohnbauförderung der Länder sozial-, wirtschafts-, umwelt- und raumordnungspolitischen Zielen verpflichtet ist (verfassungsrechtliche Kompetenz „Volkswohnungswesen“). Die Kombination beider Förderungen scheint aufgrund der unterschiedlichen Stärken zweckmäßig. Der Sanierungsscheck des Bundes wird additiv zur Wohnbauförderung der Länder ausbezahlt. Lediglich in Oberösterreich und der Steiermark erfolgt eine Anrechnung der Sanierungsförderung über den Sanierungsscheck in der Berechnung der Landesförderung. Die Bundesförderung reduziert somit die förderbaren Sanierungskosten. Da trotz Abzugs oft die Förderobergrenze ohnehin überschritten wird, ist in diesen Fällen auch in

diesen Bundesländern die gesamte Landesförderung beziehbar. Die anderen Bundesländer berücksichtigen und prüfen den Bezug des Sanierungsschecks überhaupt nicht, bieten jedoch teilweise auch keine Detailinformation zu dieser zusätzlich möglichen Förderung an. Sie verweisen nur auf Banken und Bausparkassen.

Die Datenbasis hinsichtlich der kumulativen Inanspruchnahme von Bundes- und Länder-Förderungen für thermische Sanierungen ist dürftig. Eine empirische Erhebung der Energieagentur von 2013 gibt diesbezüglich keine belastbaren Hinweise (AEA & Karmasin, 2014). Die Online-ExpertInnenbefragung innerhalb des Projekts WoZuBau (ÖGUT, 2014) ging zwar auf das Thema ein, fokussiert aber auf konzeptionelle und nicht auf deskriptive, d.h. statistisch auswertbare Aspekte.

Tabelle 57: Sanierungsscheck des Bundes 2009-2014

	MERKMALE	GRENZEN	ZUSICHERUNGEN	FÖRDERVOLUMEN
2009	Einführung Maßnahme zur Konjunkturbelebung	20 % der förderbaren Kosten; max. € 5.000; Umstellung Heizungssystem max. € 2.500	Wohnbau: 14.400 Betriebe: 1.200 Gesamt: 15.600	Wohnbau: € 61 Mio. Betriebe: € 43 Mio. Gesamt: € 104 Mio.
	Kein Sanierungsscheck 2010.			
2011	Wiedereinführung des Sanierungsschecks im Rahmen einer Sanierungsoffensive	20 % der förderbaren Kosten; umfassende Sanierungen max. € 5.000, Teilsanierungen max. € 3.000; Umstellung Heizwärme zusätzlich max. € 1.500	Wohnbau: 17.500 Betriebe: 800 Gesamt 18.300	Wohnbau: € 71 Mio. Betriebe: € 30 Mio. Gesamt: € 101 Mio.
2012	Einführung Bonus Denkmalschutz, Bonus für Dämmstoffe mit Umweltzeichen; Fokus auf großvolumigen Wohnbau	20 % der förderbaren Kosten; mit allen Zuschlägen max. € 7.000; max. € 1,- pro eingesparter kWh _{HWB} pro m ² BGF	Wohnbau: 15.300 Betriebe: 600 Gesamt: 15.900 Geringeres Volumen pro Förderfall; Fast 70 % umfassende Sanierungen	Wohnbau: € 53 Mio. Betriebe: € 24 Mio. Gesamt: € 77 Mio. Fördervolumen von € 100 Mio. nicht ausgeschöpft
2013	Gleiche Förderbedingungen wie 2012; zusätzlich Konjunkturbonus; Förderung Energieausweis; Bonus für Holzfenster; vereinfachte Förderrichtlinien	20 % der förderbaren Kosten; mit allen Zuschlägen max. € 9.300 (€ 5.000 für umfassende Sanierung + € 2.000 Heizsystem + € 2.000 Konjunkturbonus + € 300 Energieausweis)	Gute Annahme des Konjunkturbonus; Wohnbau: 21.900 Betriebe: 400 Gesamt: 22.300 Größeres Volumen pro Förderfall; mehr Einbauteilsanierungen	Übertragung der 2012 nicht verbrauchten Förderung auf 2013; Wohnbau: € 109 Mio. Betriebe: € 14 Mio. Gesamt: € 123 Mio.
2014	Forcierung Mehrgeschosswohnbau; klima:aktiv Standard	30% der förderbaren Kosten; mit allen Zuschlägen max. € 7.300 (€ 5.000 für umfassende Sanierung + € 2.000 Heizsystem + € 300 Energieausweis)	Sehr gute Annahme im Vergleich zum Vorjahr führte zu einer Ausschöpfung und Beendigung der Förderaktion mit 11.8.2014.	Stand 18.8.2014: Wohnbau: € 61 Mio. Betriebe: € 28 Mio. Gesamt: € 89 Mio.

Quelle: www.umweltfoerderung.at; Lebensministerium & KPC, 2011, S. 37-43; Lebensministerium & KPC, 2012, S. 44-50; www.sanierungsscheck2013.at; www.sanierungsscheck2014.at; Pühringer, 2014; IIBW.

Eine Annäherung scheint über die Sanierungstiefe möglich zu sein. Angesichts des finanziellen und organisatorischen Aufwands von umfassenden Sanierungen ist hierbei von einer weit größeren Überlagerung der Förderungen auszugehen als bei Einzelmaßnahmen. Im Bereich der Eigenheime werden nur jene Bauherren auf den Bundesscheck verzichten, die die energetischen Kennwerte nicht schaffen. Diese Gruppe scheidet auch bei der Länderförderung aus. Bei zweiterer entfallen noch jene Bauherren, die an den definierten Einkommensgrenzen scheitern (jahres- und länderweise unterschiedlich, nachdem in der Sanierungsförderung mehrerer Bundesländer die Einkommensgrenzen zeitlich begrenzt ausgesetzt worden sind). Im großvolumigen Wohnbau gewinnt der Sanierungsscheck erst seit 2011 an Bedeutung und dies nur in einzelnen Bestandssegmenten, allen voran dem Eigentumswohnungssegment und zunehmend auch dem gemeinnützigen Mietwohnungssegment.

Im Rahmen des Bundesschecks stiegen die umfassenden Sanierungen von anfänglich nur ca. 6.900 auf etwa 11.800 Zusicherungen 2011. Im Folgejahr sanken sie auf 10.500 um zuletzt wieder auf 13.100 zu steigen. Der Anteil der Eigenheime an den umfassenden Sanierungen lag anfänglich bei 100%, mittlerweile aber nur noch bei unter 50%. Einen hohen Stellenwert hat die umfassende Scheck-Sanierung im großvolumigen Bereich v.a. in Wien, der Steiermark und Niederösterreich.

Die Auswirkungen des Sanierungsschecks auf die Gesamtwirtschaft wurden im Rahmen mehrerer Schätzungen erhoben (Kletzan-Slaminger & Steininger, 2010; BMLFUW & KPC, 2011, S. 43). Durch Umsetzung der geförderten Projekte lag das BIP 2011 um 0,137% höher als ohne die Investitionen. Die zusätzliche Wertschöpfung von € 379 Mio. entsprach einer zusätzlichen Beschäftigung von rund 8.600 Personen (BMLFUW & KPC, 2012, S. 42, 50). Damit überwog auch 2011 der fiskalische Nutzen ganz klar gegenüber den Förderungsausgaben. Die im Jahr 2012 zugesagten € 68 Mio. des Sanierungsschecks haben nach der Berechnungsmethode der KPC eine Emissionsreduktion von etwa 96.000 t CO_{2eq} bewirkt (BMLFUW, 2014, S. 14).

Kritische Einschätzungen des heute angewandten Instruments fokussieren auf Mitnahmeeffekte und unzureichende soziale Treffsicherheit des Sanierungsschecks. Mitnahmeeffekte bedeuten, dass ein möglicherweise erheblicher Teil der Maßnahmen auch ohne Förderung getroffen worden wäre. Hinsichtlich der sozialen Treffsicherheit wird ins Treffen geführt, dass der Scheck aufgrund seiner relativ geringen Höhe und fehlenden Einkommensabhängigkeit nicht ausreicht, um umfassende thermische Sanierungen für untere Einkommensschichten leistbar zu gestalten. Insgesamt aber stützt sich der Sanierungsscheck auf breite Zustimmung. Im Zuge der Förderungsgewährung verpflichtet sich der Gebäudeeigentümer, die Sanierungsmaßnahme ohne Mietzinserhöhung durchzuführen, sodass die ansässigen Mieter von der Maßnahme profitieren. Nur bei einer einstimmig abgeschlossenen Sanierungsvereinbarung zwischen dem Vermieter und allen Mietparteien kann es zu einer befristeten Mietzinserhöhung kommen.

Explizit haben sich Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertreter wiederholt ausnehmend zustimmend zum Sanierungsscheck geäußert. Es wird insbesondere auf seine große Hebelwirkung verwiesen. Tatsächlich hat der Sanierungsscheck bei klar erwiesener Aufkommensneutralität zu einer Erhöhung der thermischen Sanierungsrate im Eigenheimsegment um etwa einen halben Prozentpunkt und im großvolumigen Wohnbau um etwa einen Viertel Prozentpunkt geführt. Das ist ein erhebliches Ausmaß angesichts der dargestellten Schwierigkeiten, die Sanierungsrate auf die erwünschten 3% anzuheben.

6.5 BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZU DEN KLIMAZIELEN

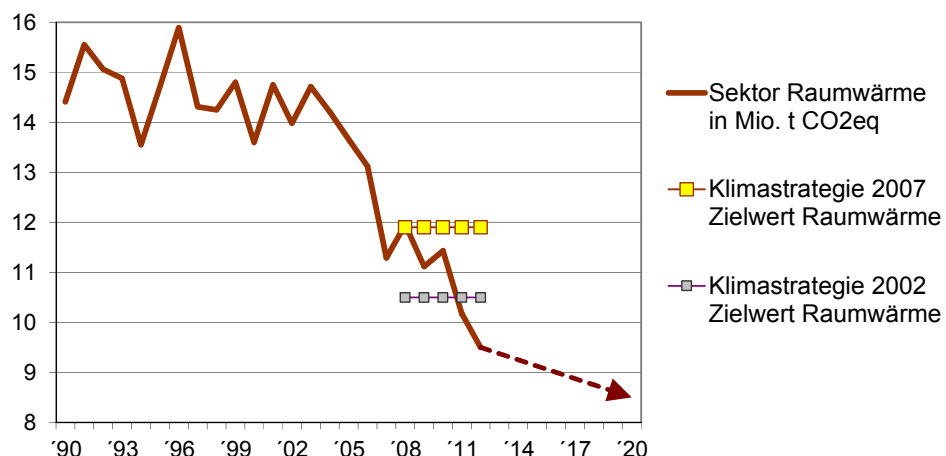
Die Erreichung der von EU, nationalen Gesetzen und Übereinkommen vorgegeben Klimaziele (s. Amann & Mundt, 2012, S. 91-106) wird in den jährlichen Klimaschutzberichten des Umweltbundesamtes (Umweltbundesamt, 2009; 2010; 2011; 2012; 2013; 2014) aufgearbeitet. Die Daten für den Klimaschutzbericht stammen aus der nationalen Treibhausgas-Inventur, die das Umweltbundesamt jährlich erstellt.

2012 war das fünfte und somit letzte Jahr der sogenannten ersten Kyoto-Verpflichtungsperiode, nachdem die Zielvorgaben für die Zeitspanne 2008-2012 galten. Das erlaubt eine abschließende Evaluierung. Mit Ausnahme des Jahres 2010 sind die Treibhausgas-Emissionen seit 2005 kontinuierlich gesunken. Diese Abnahme ist in erster Linie auf den vermehrten Einsatz von erneuerbarer Energie und Energieeffizienzmaßnahmen, wie sie unter anderem in der Klimastrategie vorgesehen sind, zurückzuführen. Dennoch war die Entwicklung nicht über alle Sektoren hinweg positiv. Über die gesamte Kyoto-Periode betrachtet haben die Sektoren Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch, Abfallwirtschaft, Sonstige Emissionen und Änderungen aus der Fortwirtschaft die sektoralen Zielvorgaben erreicht. Zielverfehlungen gibt es jedoch vor allem in den Sektoren Verkehr, F-Gase und Landwirtschaft sowie in manchen Bereichen von Energieaufbringung und Industrie. Damit wird deutlich, dass die bislang im Inland umgesetzten Maßnahmen nicht ausgereicht haben, um alle Sektorziele zu erreichen (Umweltbundesamt, 2014, S. 20).

Die Treibhausgasemissionen im Sektor „Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch“ zeigen erst seit 2003 einen rückläufigen Trend, der jedoch durch witterungsbedingte Schwankungen überlagert ist (Grafik 58) (Umweltbundesamt, 2013, S. 26; Umweltbundesamt, 2014, S. 27). 2012 lagen die Emissionen im Sektor „Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch“ bei rund 9,5 Mio. t CO_{2eq}. Der Durchschnitt der Emissionen der letzten fünf Jahre lag mit 10,8 Mio. t CO_{2eq} deutlich unter dem Durchschnitt der Jahre 1990 bis 2003 von 14,6 Mio. t CO_{2eq}. Damit wurde 2012, so wie über die gesamte Kyoto-Periode, das Ziel der Klimastrategie erreicht. Selbst der deutlich ambitioniertere Zielwert der Klimastrategie 2002, der durch die Klimastrategie 2007 gelockert worden war, wurde um nicht mehr als 0,3 Mio. t CO_{2eq} überschritten.

Der hohe Beitrag, den der Sektor Raumwärme zur Erfüllung der Klimaziele leistet, wird noch deutlicher bei Betrachtung der Raumwärmeemissionen von Privathaushalten: Die Treibhausgasemissionen im

Grafik 58: Emissionen im Sektor Raumwärme und Zielpfad (Mio. t CO_{2eq})



Quelle: Umweltbundesamt, IIBW

Sektor Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch machten 2012 nur mehr 11,9% aller Emissionen aus. Seit 1990 konnten sie um -34,1% gesenkt werden (Umweltbundesamt, 2014, S. 25). Dieser Erfolg ist beachtlich, denn im gleichen Zeitraum erhöhte sich die Bevölkerung um rund 10%, nahm die Anzahl der Hauptwohnsitze um 25% zu und stieg die Gesamtwohnnutzfläche von Hauptwohnsitzen um etwa 39% (BMLFUW, 2014, S. 7). Durch verbesserte Wärmedämmung in Neubau und Sanierung, die Erneuerung von Heizkesseln und den Einsatz von Brennstoffen mit geringerem Kohlenstoffgehalt (biogene Energieträger, Fernwärme, Erdgas) konnten die emissionstreibenden Trends (deutliche Zunahme an Bevölkerung, Haushalten, Pro-Kopf-Nutzfläche) überkompensiert werden.

Ergänzend zur Treibhausgas-Inventur des Umweltbundesamtes dokumentiert das BMLFUW die Treibhausgas-Emissionsreduktion, die durch die Wohnbauförderung angestoßen wurde. Basis ist die Berichtspflicht der Länder im Rahmen der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 (Lebensministerium, 2008; 2009; 2011; 2012; 2013; BMLFUW, 2014). Durch die Umstellung des Berichtsformats nach der neuen Vereinbarung ab dem Jahr 2009 sind die errechneten Ergebnisse, insbesondere in Bezug auf die CO₂-Emissionsreduktion, nur bedingt mit den für die Perioden 2005-2006 sowie 2007-2008 ermittelten Werten vergleichbar.

Tabelle 59 zeigt, dass die Einsparungen, die durch die Wohnbauförderung erzielt werden konnten, beachtlich waren, dass jedoch auch eine kontinuierliche Abnahme der Einsparungsleistung zu beobachten ist. Durch Wohnbauförderungsmaßnahmen der Länder wurden 2012 Emissionseinsparungen im Ausmaß von 266.000 t CO_{2eq} ausgelöst, das ist um 15% weniger als im Jahr zuvor. Der Rückgang wird auf die verminderte Sanierungsaktivität und der geförderten Solarthermie zurückgeführt, während die Emissionsreduktion durch den Neubau gegenüber dem Vorjahr als relativ konstant angenommen wird (BMLFUW, 2014, S. 10). Die Emissionseinsparungen 2012 ergaben sich durch Maßnahmen im Bereich thermisch-energetischer Sanierungen, d.h. Gebäudehüllensanierungen und Heizungstausch (89%) sowie durch vermiedene Emissionen im Neubau (7%) und Emissionsreduktionen durch thermische Solaranlagen (4%) (je ca. 5%) (BMLFUW, 2014, S. 11).

Tabelle 59: CO₂-Reduktion durch die Wohnbauförderung (in t CO_{2eq}/a)

	2008	2009	2010	2011	2012
Österreichweite Einsparung	495.000	462.000	441.000	313.000	266.000

Anm.: Abgezielt wird auf Förderungsanträge (Nichtrealisierung nicht abgebildet)

Quellen: Lebensministerium, 2011a; 2012, 2013; BMLFUW, 2014.

7 STRATEGIEN ZUR BEDARFSORIENTIERTEN SICHERUNG VON AUSREICHENDEM WOHNUNGSNEUBAU

7.1 EINLEITUNG

Die fundamentale Nachfrageindikatoren nach Wohnraum weisen in Österreich, vor allem in den urbanen Zentren, steil nach oben: Immigration, Haushaltseinkommen, Nutzflächenanforderungen, Zinssatz und Kreditvergabe. Lediglich die hohe Arbeitslosigkeit dürfte momentan dämpfend auf die Wohnungsnachfrage wirken. In der mittleren Frist werden die nachfragegestimulierenden Faktoren jedenfalls überwiegen.

Als Gegenstück zu diesem bisher weitgehend gut beforschten Aspekt der Wohnungsnachfrage steht das Wohnungsangebot, das durch andere, weniger gut dokumentierte und vergleichbare Faktoren beeinflusst wird. Tatsächlich werden Wohnungspreise natürlich durch das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage bestimmt. Kurzfristige Preisschwankungen entstehen vor allem dort, wo das Wohnungsangebot nicht ausreichend auf die Nachfrageausweitung reagiert oder reagieren kann (Andrews u.a., 2011; Caldera Sánchez & Johansson, 2011). Die Hemmnisse der Neubautätigkeit sind Fokus dieses Spezialkapitels.

Der Wohnungsneubau und dessen Bestimmungsfaktoren rücken auch international immer mehr in den Mittelpunkt der Betrachtung (s. Gyourko, 2009; Phang u.a., 2010; Ball, 2012; Ihlantfeldt & Mayock, 2014.). Dennoch ist es erstaunlich, wie wenig wir über den Neubau in Österreich und dessen Struktur wissen. Wo wird gebaut, was wird gebaut (Miete oder Eigentum), wer sind die Bauträger, welche Preissegmente werden angesprochen, in welchem Ausmaß reagieren Bauträger auf Preissignale etc.? In vielen Bereichen ist die Datenlage aktuell schlechter als in der Vergangenheit, auch was die Bestimmungsfaktoren Baulandverfügbarkeit und Baukosten betrifft (s. Kapitel 7.2, S. 90).

Die Funktionsfähigkeit eines Marktes kann daran gemessen werden, wie er auf Preissignale reagiert. Gemäß OECD-Berechnung ist aber gerade diese Reaktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes in Österreich besonders gering (Caldera Sánchez & Johansson, 2011, S. 6). Die Gründe hierfür sind noch nicht umfassend erforscht. Die Dominanz des geförderten Wohnbaus und die bedarfsorientierte Förderung von leistbarem Wohnbau spielen jedenfalls eine wichtige Rolle. Oft ist es der Erfolg der Wohnbauförderungen, dass der Wohnbau bedarfsorientiert so gesteuert wird, dass übermäßige Preissteigerungen gar nicht erst entstehen. So konnte die Leistbarkeit von Wohnraum in Österreich für lange Zeit sichergestellt werden. In den letzten Jahren scheint die Funktionsfähigkeit dieses Modells jedoch zunehmend eingeschränkt, vor allem in den dynamischen größeren Städten und in Wien. Die Beschränktheit der Ressource Bauland in Österreich, die vielerorts durch topographische Bedingungen vorgegeben ist, wird immer mehr zu einem politischen Thema. Auch die Verfügbarkeit von Finanzierungsquellen, die durch die Rücknahme der Wohnbauförderungsbudgets der Bundesländer eingeschränkt wurden, dürfte sich in manchen Segmenten zunehmend hemmend auf den Wohnbau auswirken.

Der Preisdruck auf Marktmieten kann u.a. durch eine Zunahme privater Bautätigkeit gelindert werden. Dies ist im aktuellen Bauboom in Österreichs Städten vielerorts ersichtlich. Zwar entsteht der freifinanzierte Neubau in einem teureren Segment, aber hohe allgemeine Fertigstellungsraten sind eine Notwendigkeit, um auch die Nachfrage nach geförderten Wohnformen auszugleichen. Es ist daher notwendig, die Bauordnungen und Flächenwidmungspläne so anzupassen, dass auch der private Sektor optimal zu einer Erhöhung der Wohnungsproduktion beitragen kann. Auch müssen neue Wohnungen nicht ausschließlich durch Neubauten auf den Markt kommen. Sehr groß ist das Potenzial an Zu- und

Anbauten an bestehende Gebäude, wie auch die Umnutzung bisher anderweitig genutzter Flächen. In Wien findet beispielsweise im Altbestand eine vermehrte Umnutzung von Büros für Wohnzwecke statt, wobei das Ausmaß aufgrund fehlender Daten nicht gut dokumentiert werden kann. Hier hinein spielt auch die Thematik des Leerstandes, also von vorhandenem Wohnraum, der aus unterschiedlichen Gründen nicht marktwirksam wird.

Die weiteren Ausführungen des Kapitels geben zuerst eine Bestandsaufnahme über die problematische Datenlage zur Untersuchung der Wohnbautätigkeit in Österreich und erstellen einen Befund zur aktuellen Lage des Neubaus, der Messung einer etwaigen Bedarfsdeckung an Wohnraum und der Lage auf dem Baulandmarkt. Dabei wird auf die Situation in Österreich mit einem Schwerpunkt auf Wien eingegangen. In der Folge werden unterschiedliche Maßnahmen und Instrumente diskutiert, die eine Ankurbelung der Wohnbautätigkeit zur zukünftigen Bedarfsdeckung begünstigen könnten. Dabei sollen bereits angewandte Instrumente ebenso erwähnt wie auch mögliche Potenziale für die Zukunft identifiziert werden. Es wird die Ansicht vertreten, dass die Verfügbarkeit und Mobilisierung der Ressource Bauland die wichtigste Komponente für zukünftige Wohnbautätigkeit sein wird. Aber auch die Dynamik bei Baukosten und Finanzierungsquellen sowie der Wettbewerb unter Bauträgern und die Verbesserung der Kooperation zwischen Bundesländern sind wichtige Komponenten. Ziel ist es, das Spektrum möglicher Strategien zur Ankurbelung der Wohnungsbereitstellung aufzuzeigen und die fruchtbare Forschungstätigkeit der letzten Jahre speziell für Österreich überblicksmäßig zusammenzufassen. Gleichzeitig sollen Forschungslücken identifiziert werden, beispielsweise sind Studien zum Vergleich zwischen gefördertem und kommerziellem Wohnungsbau noch selten. Von großem Nutzen für die Analyse des Bodenmarktes in Wien war die seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellte Kaufpreissammlung der MA 69 (s. Kapitel 7.5.2).

7.2 BEFUND ZUR DATENLAGE

Während bisher in Österreich alle zehn Jahre eine Gebäude- und Wohnungszählung als Vollerhebung durchgeführt wurde, gab es 2011 nur eine Registerzählung. Das bedeutet, es wurde der aktuelle Stand des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) mit Stichtag 31.10.2011 als Status Quo für das Jahr 2011 herangezogen. Die Basis war daher nicht die Individualbefragung von Haushalten, sondern das 2004 in Betrieb gegangene GWR. Die Grundbefüllung des GWR stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Seit Inbetriebnahme wurden diese Grunddaten durch die Wohnbaustatistik 2001-2003 aktualisiert. Zusätzliche Informationen kommen aus dem Zentralen Melderegister, das zwar adressenmäßig an das GWR gekoppelt ist, aber auch Adressen von Wohnsitzen beinhaltet, die nicht im GWR enthalten sind. Seit 2004 sind es die Gemeinden und Bezirksbehörden, die Veränderungen des Wohnungsbestandes (Neuerrichtungen, Umbauten, Abbrüche) in das Register einzugeben haben. Dazu steht die Online-Plattform Adress-GWR-Online zur Verfügung. Gemeinsam mit dem GWR wird das Adressregister geführt. Personen können mit Hilfe des Adresscodes mit den Gebäuden und mit Hilfe der Türnummer bzw. der Laufnummer der Nutzungseinheit mit den Wohneinheiten verknüpft werden. Daher ist auch eine Beschreibung der Wohnsituation der Bevölkerung (analog zur gemeinsamen Auswertung von Volks- und Wohnungszählung) möglich.

Die Ergebnisse des GWR-Registerauszuges 2011 sollten bestmöglich mit den Vergleichsjahren 2001, 1991, 1981 etc. zusammenpassen. Dennoch gibt es aufgrund der völlig neuen Erhebungsmethode zahlreiche Ungereimtheiten. Auch haben sich die Definitionen teilweise geändert (2011: Wohnung auch ohne Küche oder Kochnische; Wohnungen in Einrichtungen sind 2011 nicht mehr enthalten, weil Gemeinden Nutzungseinheiten unterschiedlich handhaben, s. Statistik Austria, 2013b, S. 18).

Die Qualitäten der im GWR gesammelten Daten sind teilweise mangelhaft. Für einzelne Merkmalsausprägungen z.B. von Gebäuden im Altbestand sind die Gemeinden nicht verpflichtet, den Altbestand auf aktuellem Stand zu halten. Die Anzahl der Pflichtfelder wurde zwar 2012 erhöht, jedoch nur für Neubauten. Die Daten werden von den Gemeinden nur verzögert und oft mit Fehlern eingegeben. Die Häufigkeit von Aktualisierungen im Nachhinein und die Notwendigkeit von Aufschätzungen eingegebener Daten machen eine sinnvolle Nutzung von Zeitreihen fast unmöglich. Zum Beispiel in Hinblick auf bewilligte Wohnungen: In einer 2013 vorgestellten Datenreihe der Statistik Austria über österreichweit bewilligte Wohnungen konnten nur die Jahre 2005 bis 2006, und nur für Restösterreich ohne Wien, als endgültige Ergebnisse dargestellt werden. Von den Daten ab 2007 kann angenommen werden, dass sie sich noch mehrmals aufgrund von Nachmeldungen verändern werden. Gleichfalls von Unsicherheiten geprägt sind Angaben über neue Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden (z.B. durch Zu- und Anbau, in Wien v.a. Dachgeschossausbauten) und insbesondere über den Abbruch von bestehenden Wohnungen. Damit ist die Datenlage über den Neubau in Österreich als mangelhaft einzustufen.

Bemerkenswert sind demgegenüber die neuen Zahlen zum Gesamtbestand an Wohnungen, d.h. Hauptwohnsitzen sowie Nebenwohnsitzen und Wohnungen ohne Wohnsitzangabe. Hier ergab der Registerauszug 2011 fast 600.000 Wohnungen mehr als bei der Gebäude-/Wohnungszählung 2001 (2001: 3,86 Mio; 2011: 4,44 Mio). Dies ist etwa das Eineinhalbfache des gesamten Wohnungsneubaus in dieser Zeitspanne und übersteigt die Fortschreibung des Wohnungsbestands (mit Berücksichtigung von Abbruch oder Umnutzung von Wohnungen) wesentlich. Die neuen Zahlen auf Basis des Gebäude-Wohnungsregisters zum Gesamtbestand an Wohnungen sind also weitgehend inkompatibel mit den bisherigen Vollerhebungen. Die Inkonsistenz erklärt sich folgendermaßen:

- Die Aufschlüsselung zeigt, dass die Divergenzen zwischen Fortschreibung und neuer Registerzählung bei Eigenheimen fast inexistent, im Mehrwohnungsbau demgegenüber sehr groß sind.
- Die Divergenzen gehen praktisch gar nicht auf Hauptwohnsitze zurück, sondern fast zur Gänze auf Nebenwohnsitze bzw. Wohnungen ohne Wohnsitzangabe.
- Zahlreiche Wohnungen in Gebäuden unbekanntes Baujahres aus der Gebäude-/Wohnungszählung 2001 wurden bei der Registerzählung 2011 dem neuesten Bestand zugerechnet, wodurch jedoch der Vergleich zwischen den Zählungen (2001-2011) nicht mehr mit den Daten über den Neubau zusammenpasst.
- Die Abweichungen verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Bundesländer, einzig Wien zeigt eine unterdurchschnittliche Abweichung.
- Das Gebäude- und Wohnungsregister beinhaltet offenbar zahlreiche Objekte mit stark eingeschränkter oder nicht mehr gegebener Nutzbarkeit („Karteileichen“). Die Beendigung der Nutzung eines Wohnobjekts ist bau- und wohnrechtlich wie auch statistisch unzureichend definiert.

Problematisch ist die mangelhafte Datenlage u.a. auch, weil öffentliche Verwaltungen und politische Verantwortungsträger Entscheidungen über die Förderung des Wohnungsneubaus und Eingriffe in das Wohnungsmarktgeschehen auf Basis fragwürdiger Informationsquellen treffen müssen. Wie soll der Bedarf an geförderten, leistbaren Neubauwohnungen politisch bestimmt werden, wenn nicht einmal über die gesamte Wohnungsproduktion der vergangenen 12 Jahre Klarheit herrscht? Vor allem die Bundeshauptstadt ist von dieser Datenunsicherheit betroffen, denn die Statistik Austria operiert hier mit fehlenden Daten und massiven Meldeausfällen (s. Kapitel 2.2 und 2.3, S. 30).

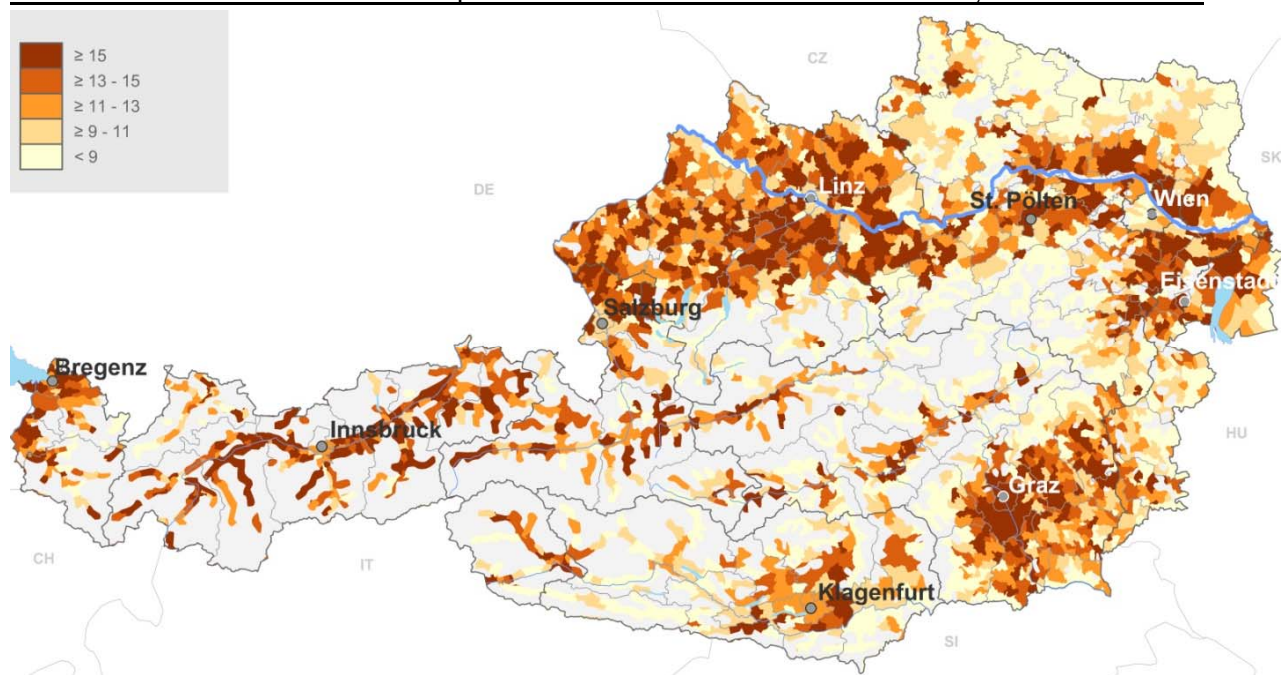
7.3 BEFUND NEUBAU

Um einen Eindruck über die geographische Verortung des Wohnungsneubaus in Österreich zu erlangen, ist es aufgrund der problematischen Datenlage am sichersten, zu einem Vergleich zwischen Gebäude- und Wohnungszählung 2001 und Registerauszug 2011 zurückzukehren. Der Anteil an Gebäuden, die zwischen 2001-2011 errichtet wurden, gibt in etwa die Neuheit des Gebäudebestandes wieder, und dadurch einen ungefähren Eindruck über die Bautätigkeit in der jeweiligen Gemeinde seit 2001. In Grafik 60 zeigen sich einige dunkelrote Flächen, also Gemeinden in denen im Jahr 2011 15% oder mehr der Gebäude aus der Bauperiode ab 2001 stammten, in denen also im abgelaufenen Jahrzehnt eine relativ rege Bautätigkeit herrschte. Die Statistik ist jedoch in Richtung einer von Einfamilienhäusern dominierten Bebauungsform verzerrt, da z.B. in Wien nur relativ wenige Gebäude aus der Zeit nach 2001 stammen, diese jedoch als Mehrgeschossbauten wesentlich mehr Wohnungen enthalten als Einfamilienhäuser. Gemeinden, mit einem besonders hohen Anteil an Gebäuden ab 2001 finden sich in allen Bundesländern, außer in Kärnten und in Salzburg.

Ein Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung 2002-2010 nach Gemeinden (Grafik 61) zeigt, dass die Neubautätigkeit in hohem Ausmaß mit der Zunahme an Bevölkerung korreliert und sich besonders auf Wien und die Landeshauptstädte sowie auf die Täler Tirols und Vorarlbergs konzentrierte.

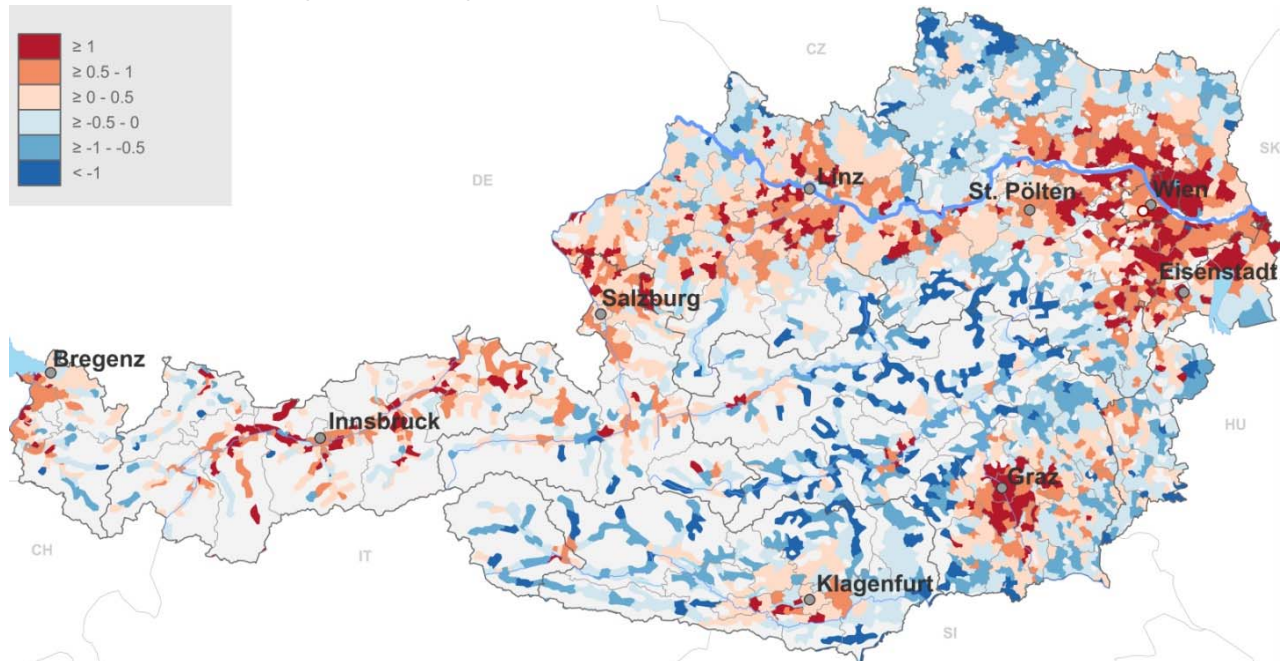
Die Struktur des Wohnungsneubaus ist durch die Unterschiedlichkeit von Bauherren charakterisiert. Wohnungsanbieter sind in ihren Motivstrukturen sehr unterschiedlich. Das Profitinteresse dominiert unterschiedlich stark (kommerzieller vs. gemeinnütziger Wohnbau). Das Segment der Einfamilienhäuser steht dem Geschoßbau gegenüber, der wesentlich stärker professionalisiert ist. Die Orientierung am eigenen Wohnbedürfnis steht bei Eigenheimerrichtern oft im Vordergrund. Diese „Häuselbauer“, die in deutschsprachigen Ländern und auch in der Tschechischen Republik weit verbreitet sind, sind in anderen Staaten eher die Ausnahme, denn dort werden auch Einfamilienhäuser von professionellen Bauträgern geplant, umgesetzt und dann verkauft (z.B. UK, USA, Spanien) (Ball, 2012). In dieser Struktur findet

Grafik 60: Anteil Gebäude mit Bauperiode ab 2001 an allen Gebäuden 2011, nach Gemeinden



Quelle: Statistik Austria, GWZ 2011; Eigene Darstellung basierend auf i.MAP von Statistik Austria.

Grafik 61: Bevölkerungsentwicklung Österreich 2002-2010 nach Gemeinde



Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstatistik nach ZWR; Eigene Darstellung basierend auf i.MAP von Statistik Austria. Jährliche Bevölkerungsveränderung (Geburtenbilanz plus Wanderungsbilanz) in % der Bevölkerung im Durchschnitt.

sich bereits eine Besonderheit Österreichs: Der Neubau von Eigenheimen wird in hohem Maße durch Nachfragefaktoren, wie die Anzahl junger Haushalte oder die Veränderung der Arbeitslosenrate determiniert (Kunnert, 2013). Preissignale, die als Impulsgeber für kommerzielle Bautätigkeit fungieren, fallen hier kaum ins Gewicht. Im Gegenteil: Insofern steigende Hauspreise eine verstärkte Grundstückskostendynamik auslösen, kann es zu einem Rückgang der Bautätigkeit von Junghaushalten in Selbstregie kommen. Faktisch ist die Eigenheimproduktion in Österreich erstaunlich konstant (s. Kapitel 2.2, S. 30.).

Eine Analyse der Bautätigkeit des Jahres 2013 durch die Statistik Austria (Vollmann, 2014) zeigt folgendes Bild: Knapp 42% der analysierbaren Wohnungsgrundgesamtheit wurde von Privatpersonen erbaut. Sonstige juristische Personen (v.a. kommerzielle Bauträger) errichteten über ein Drittel der Einheiten. Weniger als ein Viertel wurde von GBV geschaffen. Gebietskörperschaften treten kaum noch als Bauträger auf. Die GBV waren 2013 insbesondere im Burgenland, in Niederösterreich, in Wien und in Salzburg stark vertreten (mit Anteilen von 29 bis zu knapp 40%). Sonstige juristische Personen (d.h. kommerzieller Wohnbau) waren vermehrt in Wien (58%), Vorarlberg (49%) und Kärnten (42%) tätig. Darin wird deutlich, in welchem hohem Ausmaß der kommerzielle und private Wohnbau aktuell die Bautätigkeit in Österreich bestimmt. Gleichzeitig fehlen genauere Untersuchungen zu den Qualitäten dieser Bautätigkeit (Fertigstellungspreise, Lagen, Motivationsstrukturen, Wettbewerb).

7.4 BEFUND WOHNUNGSBEDARFSDECKUNG

Angesichts der problematischen Datenlage sind Abschätzungen der aktuellen Bedarfsdeckung immanent unsicher. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage lässt sich der Bedarf über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung abschätzen. Dafür sind mit der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Statistik Austria relativ gesicherte Daten vorhanden, obwohl auch sie bei den regelmäßigen Revisionen mehrfach stark nach oben korrigiert werden mussten, vor allem in Bezug auf Wien (Schremmer, 2014a).

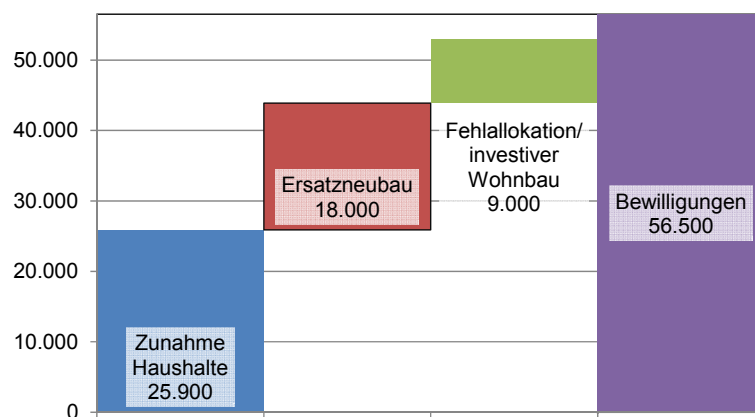
Erschwerend kommt hinzu, dass sich Bedarfsabschätzung und Bevölkerungsprognose gegenseitig bedingen: Die Bevölkerungsprognose trifft Annahmen zur zukünftigen Zuwanderung unter anderem auf Basis der Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum und der zukünftigen Bautätigkeit (z.B. für Wien siehe MA 23, 2014, S. 99). Bedarfsabschätzungen für den Wohnungsneubau basieren wiederum auf Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen. Aufgrund unzureichendem Wohnungsneubau steigende Miet- und Wohnungspreise haben somit Einfluss auf die Pull-Faktoren der internationalen Immigration, z.B. nach Wien. Dadurch werden längerfristige Abschätzungen des Wohnungsbedarfs zusätzlich erschwert.

Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht vor allem durch Bevölkerungszuwachs, in zweiter Linie durch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, den Verlust von Wohnungen und eine etwaige Veränderung im Wohnungsleerstand (z.B. Zunahme oder Abnahme des investiven Leerstandes). In mehreren Studien bzw. Szenarien wurde der Wohnungsbedarf in Österreich für die kommenden Jahre auf jährlich 45.000 bis 55.000 neue Wohnungen geschätzt (ÖROK, 2005; Amann & Mundt, 2009b; Czerny & Weingärtler, 2007). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Prognosen auf die Baubewilligungen abstellt, die neben „neuen Wohnungen in neuen Wohngebäuden“ (s. Kapitel 2, S. 30) auch „neue Wohnungen in bestehenden“ sowie in „sonstigen Gebäuden“ beinhaltet, d.h. neben dem Neubau sind auch Zu- und Anbauten sowie durch Umwidmungen neu entstehende Wohnungen enthalten. Diese zusätzlichen Zugänge machen pro Jahr im längerfristigen Durchschnitt über 10.000 Einheiten aus. Im Folgenden werden die Ergebnisse der jährlichen IIBW Wohnungsbedarfsschätzung für Österreich, die als vorläufige Orientierung gelten kann, dargestellt.

Wohnungsbedarf entsteht in diesem Modell aus folgenden Komponenten (s. Grafik 62):

- **Zusätzliche Haushalte:**
Gemäß der aktuellen Haushaltsprognose der Statistik Austria ist im Durchschnitt der kommenden fünf Jahre mit einer jährlichen Zunahme der Haushaltszahl um 25.900 zu rechnen. Der Zehnjahresdurchschnitt liegt aufgrund der erwarteten abflachenden Bevölkerungsdynamik bei 24.200.
- **Ersatzbedarf:**
Die anderen Komponenten zusätzlichen Wohnungsbedarfs sind schwerer prognostizierbar. Ersatzbedarf entsteht durch den Verlust von Wohnraum durch Abbruch, Wohnungszusammenlegung oder Umnutzung. Aus Mangel an geeigneten statistischen Quellen muss in einer vorsichtigen Abschätzung von

Grafik 62: Wohnungsbedarf und Bedarfsdeckung 2014: Fünfjahresprognose Österreich



Anm.: Siehe Ausführungen im Text unten.
Quelle: Statistik Austria, IIBW.

Annahmen ausgegangen werden. Ein Wert von 0,4% des Bestandes für den jährlichen Wohnungsabgang wird als konservative Schätzung aufgefasst. Er bedeutet im Umkehrschluss eine durchschnittliche Bestandsdauer der Bauten von 250 Jahren. Andererseits liegen verfügbare Datenquellen zu Wohnungsabgängen deutlich unter diesem Wert. Daraus ergibt sich ein Ersatzbedarf von jährlich 18.000 Wohneinheiten.

- Fehlllokation und Leerstand in strukturschwachen Regionen:

Ein Teil des Wohnungsbestands verliert seine Nutzung. Dies ist häufig bei Eigenheimen in Abwanderungsregionen der Fall. Diese stehen in der Folge leer oder werden als Zweitwohnsitze genutzt. Aber auch bei großvolumigen Beständen kommt es allenthalben zu fehlender Deckung von Angebot und Nachfrage. Wachsender Leerstand in nicht marktgängigen Bauten und/oder in strukturschwachen Regionen leistet keinen Beitrag zur Wohnversorgung in Zuzugsregionen und muss durch zusätzlichen nachfrageorientierten Wohnungsneubau ersetzt werden.

- Investiver und spekulativer Wohnungsbestand:

Seit wenigen Jahren erleben Investitionen in den Wohnbau als Alternative zu Geldanlagen einen Boom. Zum Teil werden Wohnungen einzig mit dem Motiv des Werterhalts (Inflationsschutz) erworben, ohne unmittelbar auch Erträge aus Vermietung generieren zu wollen. Derartiger Wohnungsneubau kommt der Wohnversorgung von Haushalten nicht zugute und kann infolgedessen, zumindest in der kurzen Frist, nicht der Bedarfsdeckung hinzugerechnet werden. Die große Unbekannte ist die Anzahl jener Wohnungen, die als investiver Leerstand zu gelten haben. Sowohl Hauptwohnsitzwohnungen, als auch (mit einer höheren Wahrscheinlichkeit) Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzangabe, können theoretisch leer stehen und somit vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen sein. Wie sich dieser Bestand zwischen 2001 und 2011 entwickelt hat, ist völlig unbekannt. Bei steigenden Wohnungspreisen kann es sowohl zu einer Zunahme als auch einer Abnahme des investiven Leerstandes kommen. Zum einen steigt die Renditeerwartung mit der Preisbewegung und somit sinkt der Anreiz, die Wohnung zu vermieten. Wenn sich die Preisbewegungen auch in höhere erzielbare Mieten auswirken, steigen aber auch die Opportunitätskosten einer leerstehenden Wohnung und somit der Anreiz zur Vermietung. Welche der beiden Zusammenhänge überwiegt, wäre nur empirisch zu klären. Für die Abschätzung des tatsächlichen Leerstandes sind momentan keine aktuellen Quellen verfügbar. Dem Modell in Grafik 62 liegt für die beiden Komponenten Fehlllokation und investiver Wohnbau ein Anteil von zusammen 0,2% des Wohnungsbestandes zugrunde.

Zusammen ergeben diese Komponenten einen jährlichen Wohnungsbedarf für ganz Österreich von rund 53.000 Einheiten. Die tatsächlichen Wohnungsbewilligungen lagen im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2014 bei 56.500 Einheiten (neue Wohnungen aus Neubau und Zubauten). Es lässt sich feststellen, dass in Österreich über die letzten Jahre ein sehr stabiles Niveau des Wohnungsneubaus realisiert worden ist (s. Kapitel 2.2, S. 30). Die Prognosen gehen von stabilem Neubau auf einem etwas niedrigeren Niveau aus. Dieser Abschätzung folgend liegt der Wohnungsneubau im gesamten Bundesgebiet zurzeit nahe am Bedarf. Allerdings gibt es erhebliche regionale Unterschiede. Und jene Bereiche, wo der Bedarf deutlich verfehlt wird, sind daran erkennbar, wie sich die Preise entwickeln. Das heißt: Wien, Salzburg, Innsbruck – die Verdichtungsräume. Dort ist ganz offensichtlich ein Überhang beim Wohnungsbedarf, der sich in steigenden Immobilienpreisen niederschlägt.

Während die meisten Bundesländer den ermittelten Bedarf weitgehend abdecken, fallen Wien und Niederösterreich durch eine erhebliche Unterdeckung auf. Für Niederösterreich wird ein Wohnungsbedarf (5-Jahres-Prognose) von rund 10.500 Wohneinheiten pro Jahr ermittelt. Die tatsächlichen Baubewilligungen 2012-2014 lagen bei durchschnittlich 8.500 Einheiten (jeweils inkl. neuen Wohnungen im Rahmen von Sanierungen und in Nicht-Wohnbauten). Die Deckungslücke im Wohnungsneubau ist in

Niederösterreich stark unregelmäßig verteilt und konzentriert sich vor allem auf das Wiener Umland und die Ballungsräume.

In Wien bedingt die starke Bevölkerungsdynamik einen jährlichen Wohnungsbedarf von rund 12.700 Wohneinheiten. Diese IIBW-Schätzung liegt deutlich über den Werten der aktualisierten (und nach oben revidierten) Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Wien 2008-2020 (s. Schremmer 2014a; 2014b). Da die Einwohnerentwicklung Wiens weit über den Prognosewerten von 2006 lag und ebenso die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2010 übertraf, aktualisierte das ÖIR im Auftrag der Magistratsabteilungen 18 und 50 die Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2007. Die Prognosen der Stadt Wien gehen für 2008 bis 2011 von einem durchschnittlichen Neubaubedarf zwischen 8.900 und 10.700, ab 2012 zwischen 8.500 und 10.000 aus (Stadt Wien, 2012). Die Arbeiterkammer Wien hat in einer groben Schätzung einen Neubaubedarf in Wien von jährlich rund 10.300-11.400 erhoben (Tockner, 2014). Abweichungen zwischen den Prognosen gibt es v.a. bei der Einschätzung des Wohnungsabgangs (Ersatzbedarf) und bei jenem Teil des Neubaus, der nicht marktwirksam wird.

Die tatsächliche Bauleistung in Wien lag 2013 bei 12.100 Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden, in den Jahren davor allerdings wesentlich darunter (Statistik Austria). Angesichts der Bewilligungszahlen bis zum 3. Quartal 2014 ist für dieses Jahr von etwa 12.500 Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden auszugehen. Hinzu kommen jährlich rund 1.000 Bewilligungen in bestehenden bzw. gemischt genutzten Gebäuden. Diese Größenordnung entspricht dem vom IIBW ermittelten Bedarf zur Erzielung eines ausgewogenen Marktes.

Zusammenfassend lässt sich folgender Befund zur Wohnungsbedarfsdeckung in Österreich geben:

- Wir erleben in Österreich aktuell einen Bauboom, der schon fast an jenen der 1990er Jahre heranreicht. Auch in Wien wird aktuell sehr viel gebaut.
- Wie in Kapitel 3 (S.35) dargestellt, sinkt der Anteil des geförderten Wohnbaus an der Gesamtproduktion erheblich. Seit 2010 wurde der Rückgang durch einen Boom im freifinanzierten Wohnbau kompensiert. Diese Substituierung ermöglicht den Ländern verringerte Förderausgaben und stimuliert den privaten Markt. Die fertiggestellten Wohnungen sind aber vergleichsweise teuer und passen nicht zu den stagnierenden Einkommen der Bevölkerung. Dennoch wurde der Neubau in einem für die Branche selbst überraschendem Ausmaß durch die sehr dynamische private Bautätigkeit vor allem in Wien getragen. Zu bedenken ist allerdings, dass freifinanzierter Wohnbau wesentlich volatil ist als geförderter und dass dadurch wohnungspolitische Lenkungseffekte verloren gehen.
- Quantitativ bewegen wir uns österreichweit mit dem Output nahe am Bedarf. In dynamischen Städten und Regionen (Wien, Wiener Umland, die meisten Landeshauptstädte) besteht jedoch ein Fehlbestand.
- Die Angebotslücke wird in stark steigenden Wohnungspreisen und (in geringerem Ausmaß) Wohnungsmieten in eben diesen Städten und Regionen sichtbar.
- Die geförderte Neubauleistung war in Wien vor allem in den Jahren 2010, 2011 und 2012 nicht bedarfsdeckend, 2013 aber aufgrund der Zusicherungen aus der Wohnbauinitiative mit rund 8.000 Wohneinheiten nahe am Bedarf. Es ist nicht gesichert, ob dieses Niveau aufrecht gehalten werden kann.
- Angesichts der Schwierigkeit präziser Wohnungsbedarfsprognosen ist sich die Forschung einig, dass Kontinuität in der Wohnungsproduktion derzeit eines der vorrangigen Ziele sein sollte. Eine Verbesserung der Datenbasis sollte dringend vorangetrieben werden.

7.5 BEFUND BAULANDPREISE

7.5.1 MASSIVE UNTERSCHIEDE DER BAULANDPREISE IN ÖSTERREICH

Wolfgang Feilmayr (TU Wien) hat in einer aktuellen Analyse von Transaktions- und Angebotsdaten auf Immobilienplattformen gezeigt, wie stark die Preise von Wohnbauland in Österreich auseinanderliegen (Feilmayr, 2014). Je nach Gemeinde können Durchschnittspreise für den Quadratmeter Bauland zwischen € 4 und über € 1.500 variieren. Sehr hohe Baulandpreise sind vor allem ein urbanes Problem, aber sehr deutlich ist auch die Niveaushiftung zwischen Ost- und Westösterreich, wobei die Grenze sehr deutlich zwischen Salzburg und Oberösterreich/Steiermark verläuft (s. Grafik 63).

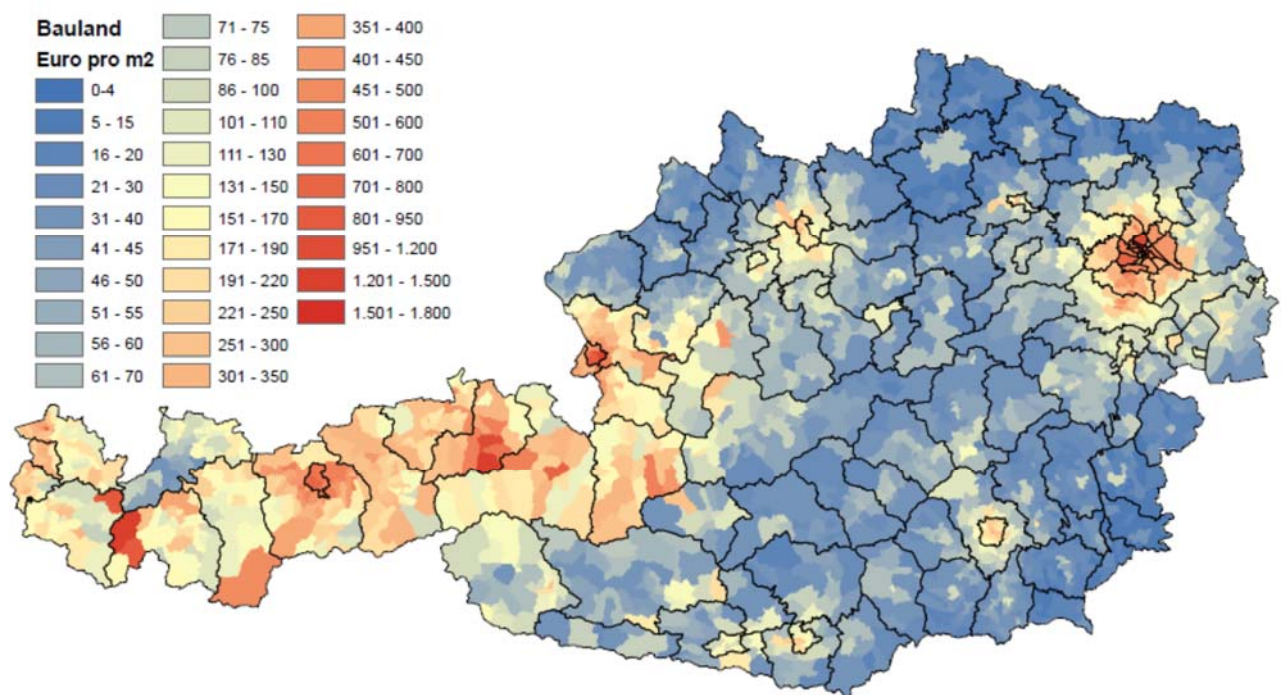
Die Variabilität der Baulandpreise korrespondiert stark mit der Verfügbarkeit von besiedelbarem Raum in Österreich. Dieser ist gerade in Westösterreich aufgrund der Alpen massiv eingeschränkt (Grafik 64).

7.5.2 BAULANDTRANSAKTIONEN UND -PREISE IN WIEN

Um die Entwicklung der Baulandpreise in Wien abschätzen zu können, hat die MA 69 – Immobilienmanagement dankenswerterweise der MA 50 und dem IIBW für die Erstellung der vorliegenden Studie Teile der Wiener Kaufpreissammlung überlassen. Dabei handelt es sich um eine Tabelle mit Daten zu innerhalb des Wiener Stadtgebietes durchgeführten Liegenschaftstransaktionen (s. Stadtrechnungshof Wien, 2014).

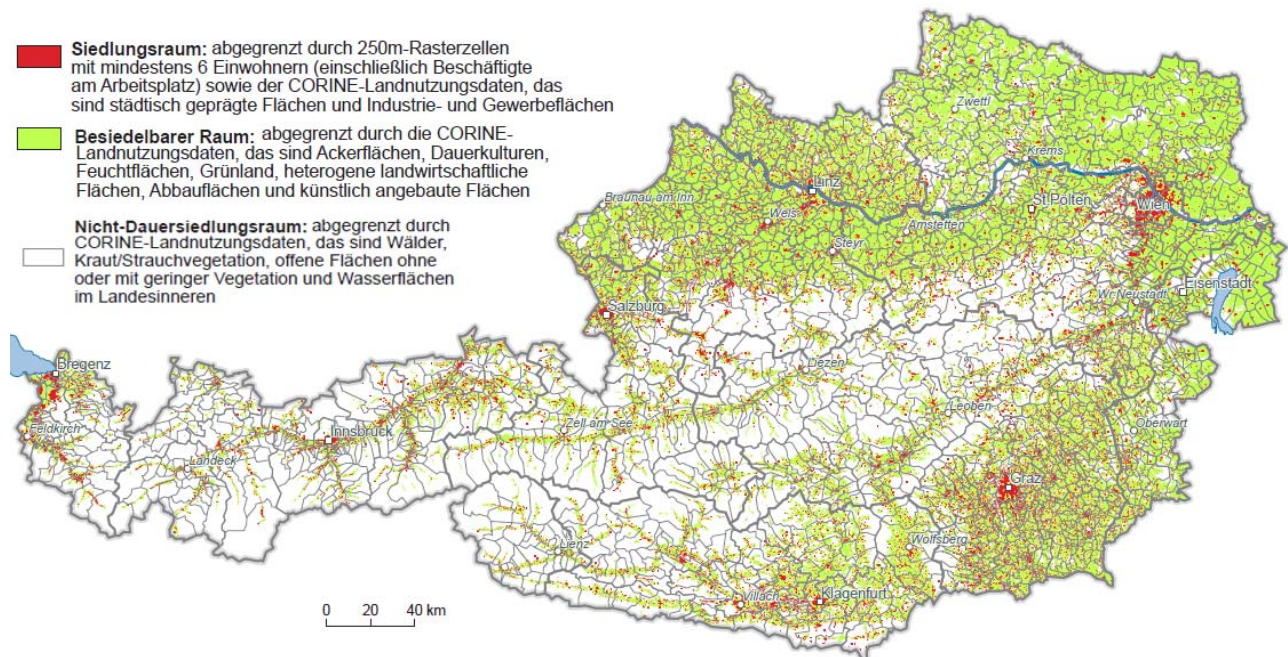
Die Kaufpreissammlung ist eine hervorragende Quelle, die sich aufgrund der weitgehend vollständigen Erfassung von Transaktionen mit unbebauten Grundstücken sehr gut zur Analyse unterschiedlicher Aspekte des Wiener Wohnungs- und vor allem Baulandmarktes eignet. Daher ist sie auch in der Vergangenheit für zahlreiche Forschungsfragen genutzt worden, z.B. für die Analyse der Akteure am Wiener Bodenmarkt (Wieser, 2010), der Eigentümerstruktur im privaten Althausbestand (IFIP & SRZ, 2007), für

Grafik 63: Durchschnittliche Baulandpreise nach Gemeinden in Österreich 2013



Quelle: Feilmayr, 2014.

Grafik 64: Besiedelbarer Raum und tatsächlicher Siedlungsraum Österreich 2011



Quelle: Statistik Austria, GWZ 2011 und CORINE-Landnutzungsdaten 2006; Eigene Darstellung basierend auf i.MAP von Statistik Austria.

hedonische Bodenpreismodelle (Wieser, 2006; 2008a, 2008b, 2009) und unlängst in einer sehr umfassenden Studie zur Entwicklung von Transaktionen und Bodenpreisen in Wien zwischen 2000-2011 (IFIP, 2012). Die IFIP-Studie beschäftigt sich auch mit der Preisentwicklung von Zinshäusern in diesem Zeitraum und nimmt anhand von Fallbeispielen eine Abschätzung von Widmungsgewinnen vor.

Im Folgenden wird auf eine aktuelle Sonderauswertung der Kaufpreissammlung im Rahmen des vorliegenden Berichtsstandards eingegangen. Im Vordergrund stehen hier die Preisentwicklungen von Wohnbauland (Preise von bestehenden Gebäuden und Wohnungen werden nicht berücksichtigt), sowie im Speziellen die Transaktionen mit Wohnbauland, an denen gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) beteiligt waren. Da es vor allem diese Bauherren sind, die am Bau von geförderten Projekten beteiligt sind, wird der Frage nachgegangen, in welchem Maße sie sich in der jüngsten Vergangenheit mit überhöhten Baulandpreisen konfrontiert sehen.

In Tabelle 65 ist die Anzahl der Transaktionen mit Abbruchobjekten und unbebauten Grundstücken in Wien zwischen 1987 und 2013 nach unterschiedlichen Widmungen ersichtlich. In Summe waren es 16.268 Transaktionen, rund 14.050 mit unbebauten Grundstücken sowie 2.218 Transaktionen mit Abbruchobjekten. Die Abbruchobjekte wurden in die Analyse mit aufgenommen, da es sich dabei um nach dem Abbruch bebaubares Bauland handelt. Als Flachbauland werden in weiterer Folge die Widmungen Wohnbauland/gemischte Baugebiete der Bauklasse I zusammengefasst. Als Geschoßbauland werden die Bauklassen II bis VI bezeichnet. Insgesamt zeigt sich, dass rund 63% aller Transaktionen Flachbauland betrafen, rund 26% der Transaktionen entfielen auf Geschoßbauland und 11% auf übrige Widmungen.

Bei der Berücksichtigung der Flächenumsätze dieser Transaktionen zeigt sich eine andere Verteilung (s. Grafik 66). Ein Hauptteil der gehandelten Flächen entfiel in den 2000er Jahren auf Geschoßbauland. Im Vergleich zum Boom der späten 1980er Jahre lag der Flächenumsatz mit Geschoßbauland Mitte der 2000er Jahre wesentlich höher (s. Grafik 66).

Tabelle 65: Transaktionen nach Widmungsart und Zuordnung – Gesamtmarkt (1987-2013)

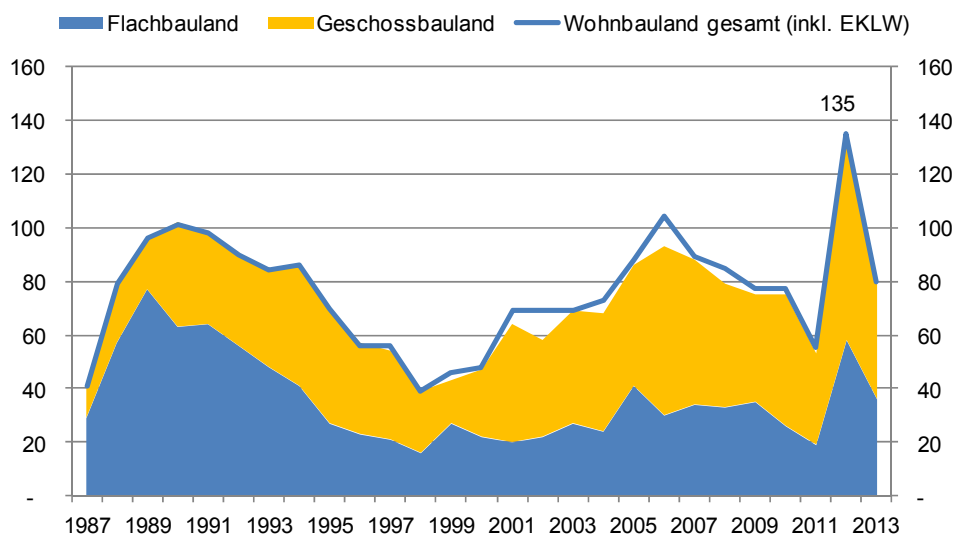
WIDMUNGEN	ABBRUCHOBJEKTE	UNBEBAUT	GESAMT
Betriebs-/Industriegebiete	59	1.129	1.188
Kleingartengebiete ganzjähriges Wohnen (EKLW)	48	514	562
Gartensiedlungen	101	801	902
Landwirtschaftliche Flächen	21	543	564
Wohngebiete/gemischte Baugebiete Bauklasse I	1.013	7.794	8.807
Wohngebiete/gemischte Baugebiete Bauklasse II	208	1.257	1.465
Wohngebiete/gemischte Baugebiete Bauklasse III	423	1.113	1.536
Wohngebiete/gemischte Baugebiete Bauklasse IV	318	719	1.037
Wohngebiete/gemischte Baugebiete Bauklasse V	23	142	165
Wohngebiete/gemischte Baugebiete Bauklasse VI	4	38	42
Andere Widmungen	55	1.475	1.530
Gesamt	2.218	14.050	16.268

Quelle: IIBW Sonderauswertung Kaufpreissammlung Wien 2014.

Die Flächenumsätze mit Wohnbauland (Geschoß- und Flachbauland plus EKLW-Flächen) haben im Jahr 2012 mit 135ha einen neuen Rekordwert erreicht. Ein Großteil der Flächen wurde in den beiden nordöstlichen Bezirken (21. und 22. Bezirk) umgesetzt. Vier Grundstücke mit jeweils über 10ha und zusammengenommen 63ha wurden in Aspern, Kagran und Rodaun transferiert. Zwei dieser Grundstücke hatten die Bauklasse I und wurden von gemeinnützigen Bauvereinigungen erworben. Insgesamt ging mit 59ha fast die Hälfte der Flächenankäufe im Jahr 2012 an die GBV.

Sehr aufschlussreich ist die Analyse der Nettoposition (Differenz aus Ankauf und Verkauf von Bauland) der unterschiedlichen Akteure im Zeitraum 2000-2013 (Tabelle 67). Nettoakquisiteure am Wiener Bodenmarkt sind die GBV, juristische Personen des Privatrechts und der Wohnfonds Wien. Die GBV

Grafik 66: Flächenumsätze in Hektar (unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte)



Quelle: IIBW Sonderauswertung Kaufpreissammlung Wien 2014.

haben ihren Grundstücksbestand im Beobachtungszeitraum um 332ha erweitert. Damit liegen sie weit vor den juristischen Personen des Privatrechts, die ihr Grundeigentum um 109ha vergrößert haben. Auffällig ist, dass die GBV sehr große Flächen mit Wohnbaulandwidmung/Bauklasse I erwerben. Der Anteil der von den GBV erworbenen Flachbaugrundstücken an ihren Flächenankäufen insgesamt lag im Zeitraum 2000 bis 2013 bei 39%. Anzunehmen ist, dass diese Grundstücke einerseits dem Bau von Reihenhäusern dienen, andererseits aber auch die Erwartung einer baldigen Umwidmung zu höheren Bauklassen besteht. Vor allem in den dynamischen Gebieten der Außenbezirke dürften solche Überlegungen Grundlage für den Ankauf von Flachbaugrundstücken sein.

Der Wohnfonds Wien gab netto Wohnbaulandflächen ab, akquirierte aber in etwa doppelt so große Flächen mit Nicht-Wohnbauland-Widmung. Zu den Aufgaben des Wohnfonds zählt unter anderem auch die Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsneubau in Wien. Durch gezielte Bodenbevorzugung soll der Flächenbedarf für den geförderten Wohnbau sichergestellt werden. Dazu erwirbt der Wohnfonds geeignete Liegenschaften innerhalb des Wiener Stadtgebietes. Dazu zählen unbebaute Grundstücke, mit oder ohne Baulandwidmung, landwirtschaftlich genutzte Flächen und ehemalige Betriebsareale oder bestandsfreie Betriebsobjekte. Der Wohnfonds hat im Zeitraum 2000 bis 2013 22ha an Wohnbauland (inkl. EKLW) angekauft und 51ha an Wohnbauland verkauft. Sein Anteil an der Bereitstellung von Wohnbauland insgesamt lag bei 5%.

Die Gebietskörperschaften, darin überwiegend die Gemeinde Wien, haben im Zeitraum 2000 bis 2013 44ha Wohnbauland angekauft und 147ha Wohnbauland verkauft. Damit haben die Gebietskörperschaften 13% der Flächen mit Wohnbaulandwidmung bereitgestellt. Allein im Jahr 2012 wurden, auch im Zuge der Wohnbauinitiative, 38ha Wohnbauland verkauft. Das waren 28% aller bereitgestellten Wohnbaulandflächen in diesem Jahr. Die wichtigste Akteursgruppe auf der Verkäuferseite sind aber traditionell Privatpersonen. Sie haben im Zeitraum 2000 bis 2013 netto 323ha an Flächen abgegeben, wobei der Anteil an Flächen mit Wohnbaulandwidmung leicht überwog.

Tabelle 67: Unterschiedliche Akteure am Wiener Wohnbauland und deren Nettoposition 2000-2013

AKTEURE	WOHNBAULAND (INKL. EKLW)		NICHT-WOHNBAULAND		ALLE WIDMUNGEN	
	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)
Gebietskörperschaften	-641	-103	-59	80	-700	-23
Wohnfonds	-49	-30	60	67	11	37
GBV	545	263	42	68	587	332
Juristische Personen (des Privatrechts)	788	176	-88	-68	700	109
Privatpersonen	-345	-175	96	-149	-249	-323
Sonstige	-298	-133	-51	1	-349	-131
Insgesamt	0	0	0	0	0	0

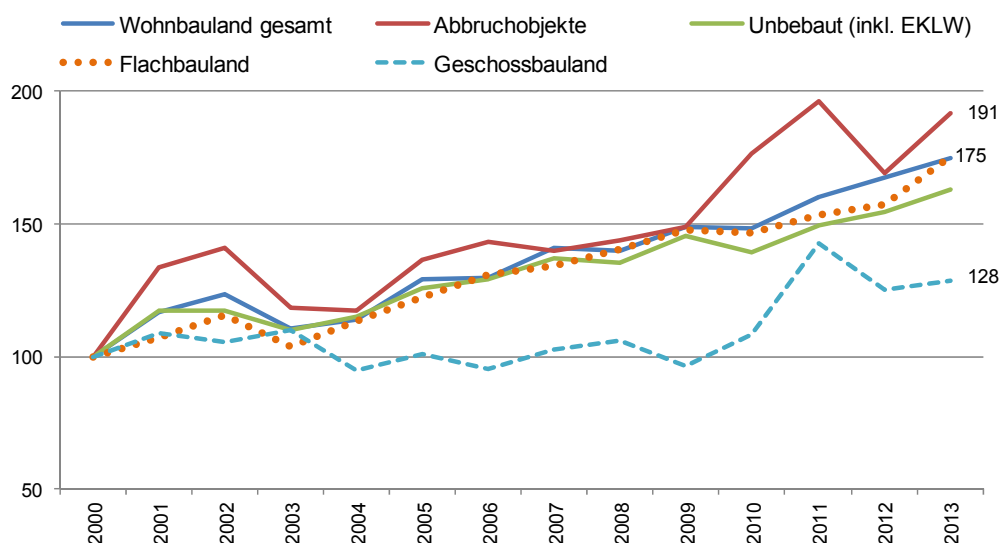
Anm.: EKLW: Widmung Erholungsgebiet/Kleingartensiedlung/ganzjähriges Wohnen.
 Quelle: IIBW Sonderauswertung Kaufpreissammlung Wien 2014.

Die Preissteigerungen beim Geschoßbauland, die sehr stark zwischen 2009 und 2011 zu beobachten waren (vgl. auch IFIP, 2012), haben sich 2012 und 2013 nicht weiter fortgesetzt. Vielmehr gab es eine Verfestigung auf höherem Niveau. Die Preisspitze im Jahr 2011 war wesentlich auch durch den geringen Anteil von Flächenumsätzen in den preislich günstigeren nordöstlichen Bezirken bedingt. Die Mediane der Baulandpreise von Geschoßbauland lagen 2013 um rund 28% über dem Niveau des Jahres 2000 (Grafik 68). Massiv verteuert haben sich Abbruchobjekte (+91%) und Flachbauland (+75%). Die Preisentwicklung von Abbruchobjekten liegt über jener von Wohnbauland insgesamt, auch weil sich diese Objekte tendenziell in zentraleren, zumeist begünstigten Lagen befinden. Die extrem hohen Flächenumsätze 2012 wurden trotz gestiegenem Preisniveau erreicht, wobei die im Zuge der Wohnbauinitiative zu günstigen Preisen übergebenen Großflächen reduzierend auf das Preisniveau wirkten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnbauland insgesamt lag 2012 um 68% über dem Wert des Jahres 2000.

Bemerkenswert ist die Konstanz der Preise im Segment Geschoßbauland im Zeitraum 2000 bis 2009. Real sind die Preise in diesem Zeitraum sogar zurückgegangen, während die Preise im Segment Flachbau stetig angestiegen sind. Frühere Untersuchungen haben gezeigt, dass sich die Preise für Geschoßbauland seit etwa Mitte der 1990er Jahre von den Entwicklungen in anderen Wohnungsmarktsegmenten abkoppeln (Wieser, 2008b). Mögliche Ursachen für diese Abkoppelung sind einerseits im auslaufenden Wohnbauboom (im Mehrgeschossbau) in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre und der danach lange Zeit schwachen Nachfrage nach Bauland für Mehrwohnungsbau bzw. der eher schwachen Wohnbauleistung zu finden. Andererseits haben sicherlich auch die Preispolitik der Stadt Wien und die geänderte Politik des Wohnfonds zur Stabilisierung der Durchschnittspreise in diesem Bodenmarktsegment beigetragen. Zur abschließenden Beurteilung der Wirkungen des Wohnfonds (Bau-trägerwettbewerbe, informelle Grenze für förderbare Grundstückspreise) wäre jedoch eine weiterreichende Untersuchung nötig.

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die Durchschnittspreise für Flachbauland und Geschoßbauland in Wien lange Zeit sehr unterschiedlich entwickelt haben. Die Preise im Segment Flachbauland folgen langfristig eher der allgemeinen Marktentwicklung wie sie beispielsweise im Segment der Mietwohnhäuser zu verzeichnen war (IFIP, 2012; Wieser, 2008b). Die Preise im Segment Geschoßbauland

Grafik 68: Entwicklung der Baulandpreise in Wien: Index nominell (2000-2013)



Anm.: Index mit Basis 2000. EKLW = Widmung Erholungsgebiet/Kleingartensiedlung
 Quelle: IIBW Sonderauswertung Kaufpreissammlung Wien 2014.

konnten sich lange Zeit von dem breiten Markttrend abkoppeln, haben aber in den letzten Jahren einen deutlichen Schub erfahren. Sie sind im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2013 um rund 7% angestiegen. Damit hat sich Geschoßbauland in kurzer Zeit stark verteuert, mit erheblichen Konsequenzen für Finanzierbarkeit und Leistbarkeit im geförderten Wohnbau.

7.6 STRATEGIEN

Damit der Wohnungsbau vor allem im urbanen und suburbanen Österreich auf die steigende Nachfrage reagieren kann, sollte ein größeres Augenmerk auf die Inputfaktoren gelegt werden. Neben dem mittlerweile zunehmend beschränkenden Faktor Bauland soll in der Folge auch auf die Faktoren Herstellungskosten und Finanzierungselemente sowie auf Wettbewerb und Koordination eingegangen werden. Daraus werden mögliche Strategien abgeleitet, die zu Erleichterungen der Wohnbautätigkeit in Österreich führen können. Die meisten Faktoren betreffen gleichermaßen geförderten und den kommerziellen Wohnbau. Andere Faktoren, wie beispielsweise die zunehmende Fülle an Finanzierungsinstrumenten, betreffen besonders den geförderten Wohnbau.

7.7 BAULAND

Bauland zu leistbaren Konditionen wird zusehends zu einem knappen Gut, insbesondere in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die Grundstückspreise in den Städten haben sich in den vergangenen Jahren deutlich dynamischer entwickelt als die Baukosten und gefährden somit die Leistbarkeit des Wohnens. Gründe sind v.a. die verstärkte Nachfrage und höhere Sensibilitäten bei Widmungsänderungen. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre stiegen z.B. in Wien die Grundkosten um mehr als 5% p.a. Sie machen, je nach Lage, zwischen unter 10% bis über 50% der Gesamtkosten eines Wohnbaus aus. Gründe für die Kostendynamik sind Knappheit, Auswirkungen des Preisbooms von Eigentumswohnungen und Baulandhortung („Land Banking“).

Im Frühjahr und Sommer 2013 wurden seitens des IIBW strukturierte Interviews mit Akteuren im Wohnungsneubau in Ostösterreich geführt (s. Mundt, 2014). Gesprächspartner waren insgesamt zehn Bauträger und Baumeister, sowohl aus dem GBV-Bereich als auch aus dem gewerblichen Sektor. Die Interviews ergaben, dass auch in Österreich die Verfügbarkeit und die Preise von Bauland als die wichtigsten Elemente in der Bauplanung und Bauentscheidung wahrgenommen werden. Vor allem kommerzielle Bauträger planen ihre Projekte in der Regel nach dem Residualwertverfahren: Basierend auf möglichen Verkaufspreisen werden Baukosten und Finanzierungskosten abgezogen und so der maximal leistbare Preis eines Grundstücks ermittelt. Zu teure Grundstücke werden ausgeschieden. Vor allem in Wien und Graz sowie in deren Umland finden es Bauträger zusehends schwierig, geeignete Grundstücke zu finden. Die Konkurrenz um Grundstücke hat in den letzten Jahren nach Auskunft der urbanen Bauträger stark zugenommen. Eine Baulandbevorratung ist sehr kostspielig und wird nur von großen Bauträgern, auch von gemeinnützigen, betrieben (s. Kapitel 7.5.2, S. 97). Andererseits wurde auch berichtet, dass einige Bauträger in Wien Grundstücke horten und auf steigende Preise setzen. In Wien und den anderen dynamischen Landeshauptstädten sind es vor allem schwindende Bauflächenreserven die die Widmungspraxis bestimmen und einen vorsichtigeren Umgang mit der Ressource Bauland vorantreiben. Gleichzeitig bedeutet dies, dass eine Ausweitung von Baulandflächen, die den Neubauprozess begleitet, in Zukunft tendenziell verzögert und langsamer stattfinden wird als in der Vergangenheit.

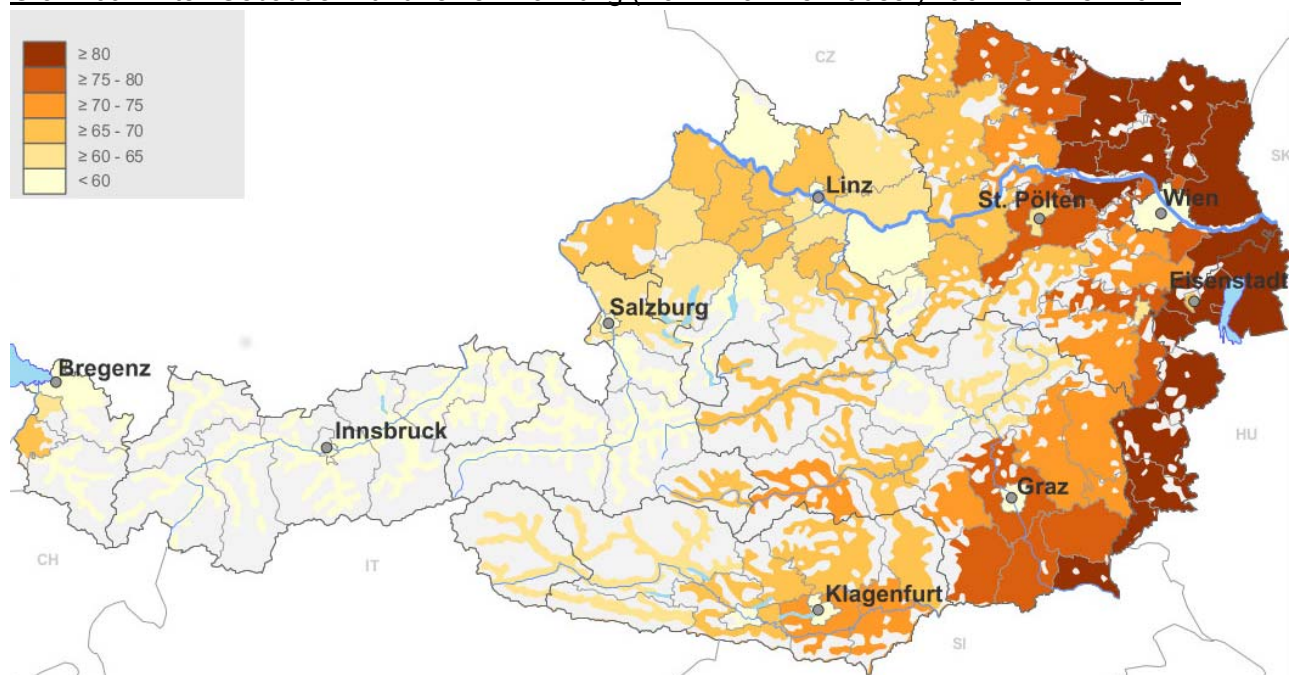
Durch die starke Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte, zum Teil auch durch die sensibilisierte raumordnungspolitische Diskussion in den Gemeinden, kommen zunehmend schwieriger zu bewirtschaftende Grundstücke wie z.B. Hanglagen bzw. Böden mit erhöhten bodenmechanischen Anforderungen (Tiefen Gründung) zur Verbauung. Immer öfter sind Abbrüche bzw. Umnutzungen notwendig. Damit verbunden sind oft Kontaminationsrisiken, die zuvor eine kostenaufwendige Begutachtung erfordern. Oft fallen in der Folge kostenintensive Grundaushub- und Deponiekosten bzw. Entsorgungskosten bei Abbrüchen an (s. Amann u.a., 2010a).

7.7.1 EFFIZIENTERE BEBAUUNG VORANTREIBEN

Der Flächenverbrauch beträgt in Österreich im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen in den letzten Jahren 11ha pro Tag (Tötzer u.a., 2009, S. 6; Amann u.a., 2010b, S. 14). Zwar lag der Verbrauch in früheren Jahren noch höher, von der Zieldefinition der Österreichischen Nachhaltigkeitsstrategie von 2,5ha pro Tag (Lebensministerium, 2002) sind wir aber noch sehr weit entfernt. Der Anteil der Flächennutzung im Bereich des Dauersiedlungsraums liegt österreichweit bei 16,6%, hat aber in den vergangenen Jahren weit stärker zugelegt als das Bevölkerungswachstum.

Ein zusammenfassender Bericht des Lebensministeriums (2011b) beschreibt die Initiative „Flächenmanagement in Österreich“, die vom Lebensministerium ins Leben gerufen wurde, um Möglichkeiten einer Reduktion des Bodenverbrauchs aufzuzeigen. In fünf Arbeitsgruppen wurden zwischen 2009 und 2010 zahlreiche Akteure eingebunden, um eine Bestandsaufnahme des Flächenverbrauchs in Österreich durchzuführen, treibende Faktoren zu identifizieren und Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Die zahlreichen negativen Effekte der Flächeninanspruchnahme sind hinlänglich bekannt. Zersiedlung und intensive Bautätigkeit am Ortsrand führen zu höherem Verkehrsaufkommen, steigenden Erschließungskosten für Gemeinden für neue Leitungen, Kanalisation und Straßen und zur Verödung von Orts- und Stadtkernen

Grafik 69: Anteil Gebäude mit nur einer Wohnung (v.a. Einfamilienhäuser) nach Bezirken 2011



Quelle: Statistik Austria, GWZ 2011; Eigene Darstellung basierend auf i.MAP von Statistik Austria.

(Ebd., S. 3). Neben Defiziten in der Raumordnung und der Widmungspraxis ist der hohe Stellenwert des freistehenden Eigenheims der wohl maßgebliche Treiber des Flächenverbrauchs. Auf einem Hektar haben rund zehn frei stehende Einfamilienhäuser oder 20 bis 40 Einfamilien-Reihenhäuser, demgegenüber aber 100 bis 250 Geschosswohnungen Platz (Umweltbundesamt, 2010a, S. 192; siehe auch Weber, 2014).

In Grafik 69 ist deutlich ersichtlich, dass die Baubauungsform sehr stark von den topographischen Bedingungen der Bezirke abhängt. Je weiter östlich, desto stärker dominiert die Bebauungsform Einfamilienhaus (bzw. korrekter: Wohngebäude mit nur einer Wohnung an allen Gebäuden nach GWZ 2011). Vor allem in Niederösterreich und im Burgenland liegen die Anteilswerte in vielen Bezirken über 80%, am höchsten in Mistelbach (87,53%), Gänserndorf (86,84%), Güssing (84,88%) und Eisenstadt-Umgebung (84,34%). Auch im Steirischen Bezirk Radkersburg liegt der Anteil an Einfamilienhäusern besonders hoch (80,64%). Nach Westen zu ist der besiedelbare Raum massiv beschränkt (s. Kapitel 7.7.3). Diesem Umstand wurde auch durch die Bebauungsstruktur tendenziell Rechnung getragen, denn Einfamilienhäuser sind in den meisten Bezirken Tirols und Vorarlbergs nicht so dominant wie in den östlichen Bezirken Österreichs, die nicht mit einem Mangel an bebaubaren Flächen zu kämpfen haben. Aber auch in den topographisch stark eingeschränkten Bezirken Feldkirch (66,25%), Dornbirn (64,31%) und Lienz (62,5%) liegt der Anteil an Einfamilienhäusern am Gesamtgebäudebestand relativ hoch. Hier wäre eine dichtere, flächensparendere Bebauung jedenfalls möglich und im Sinne der Nachhaltigkeit wünschenswert. Überraschenderweise finden sich auch in Wien zahlreiche Wohngebäude mit nur einer Wohnung. Der Anteil in ganz Wien liegt bei 50,98%. Sehr hoch ist der Anteil an Einfamilienhäusern in den Bezirken Donaustadt (79,97%), Floridsdorf (63,57%), Liesing (61,6%), und Penzing (63,18%). Regelmäßig um nur 1% liegt hingegen der Anteil in den dicht bebauten Innenbezirken (außer Landstraße und Leopoldstadt).

Gemeinden stehen zueinander in einem wachsenden Wettbewerb. Neben der Ansiedlung von Industriebetrieben ist es auch die Zahl der ansässigen Wohnbevölkerung, die über die geltenden steuerlichen Regelungen und den Finanzausgleich einen klaren Vorteil für die Gemeinden bringt. Infolge dessen ist es nicht verwunderlich, dass Gemeinden, um neue Bewohner zu gewinnen, eine sehr großzügige Flächenwidmung und Bebauungsplanung „abseits lästiger raumplanerischer Zielsetzungen“ (Seiß, 2014, S. 10) vornehmen. Nur wenige Gemeinden halten ihre bauwillige Bevölkerung zu flächensparenden Bauungsformen an. Auch die zahlreichen vorhandenen Instrumente zur Baulandmobilisierung und gegen Baulandhortung, die rechtlich in den meisten Bundesländern möglich wären (s. Kapitel 7.7.2), werden eher zögerlich eingesetzt. Nach wie vor werden häufig Baufelder von 800 bis 1.000 Quadratmetern parzelliert und Bebauungspläne mit ausschließlich offener Bebauung beschlossen (Seiß, 2014, S. 10).

Das Umweltbundesamt hat bereits sehr deutlich im Achten Umweltkontrollbericht von 2007 (Umweltbundesamt, 2007, S. 211) festgehalten, dass die Baulandausweisung auf dem Niveau von Gemeinden optimiert werden muss. Die Baulandwidmung ist der Schlüsselbereich der Antriebskräfte für Zersiedlung. Auch andere kleinere Maßnahmen können eine effizientere Ausnutzung von Baulandflächen begünstigen. Beispielsweise wurde in der Wiener Baurechtsnovelle 2014 die Möglichkeit erweitert, Balkone über Verkehrsflächen über die Baulinie hinausragen zu lassen. Mit dieser gesetzlichen Neuerung dürfen Balkone (unter Einhaltung entsprechender Sicherheitsbestimmungen) auch über Verkehrsflächen wie Gehsteigen und in einem größeren Ausmaß als bisher errichtet werden.

7.7.2 RAUMORDNERISCHE INSTRUMENTE ZUR FLÄCHENEFFIZIENZ IN DEN BUNDESLÄNDERN

Das vorrangige Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Raumordnung. Hier stehen den Ländern vielfältige Instrumente zur Verfügung, allen voran die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Wichtige weitere Instrumente sind Vorbehaltsflächen, die Vertragsraumordnung, die Festlegung von Bebauungsfristen und die Ausweisung von Zentrumszonen, wie sie in fast allen Bundesländern implementiert sind (Tabelle 70).

Ohne hier im Detail auf die Ausgestaltung der Instrumente in den Bundesländern eingehen zu können (s. Amann u.a., 2010a; Kanonier, 2014), soll hervorgestrichen werden, dass Wien durch die Novelle der Bauordnung unlängst die Maßnahmenverfügbarkeit massiv ausgeweitet hat. Folgende Möglichkeiten wurden neu geschaffen:

- Städtebauliche Verträge:

Mit diesem Instrument (§1a BO) können nun Grundeigentümer an den Kosten von Infrastrukturmaßnahmen beteiligt werden. Die städtebaulichen Verträge sollen sich bewusst in den vom Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis zur Salzburger Vertragsraumordnung vom 13.10.1999 (Zlen. G 77/99 und V 29/99) aufgezeigten Grenzen bewegen (Ausschluss einer zwingenden Verknüpfung mit hoheitlichen Akten und kein Abschluss in unmittelbarem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Widmungsakt).

Tabelle 70: Raumordnerische Instrumente zur Flächeneffizienz in den Bundesländern

	VORBEHALTSFLÄCHEN	VERTRAGSRAUMORDNUNG	BEBAUUNGSFRIST	BAULANDFONDS
B	§17 Bgld. RPIG	§19 Abs. 5 Bgld. RPIG	§11a Bgld. RPIG, 5-10 Jahre	Nein
K	§7 Kärntner GemeindeplanungsG	§ 22 Abs 1. und Abs 2. Kärntner GemeindeplanungsG; Richtlinie für privatwirtschaftliche Maßnahmen der Gemeinden im Bereich der örtlichen Raumplanung	Verträge möglich, § 22 Abs 1. und Abs 2. Kärntner GemeindeplanungsG; Richtlinie für privatwirtschaftliche Maßnahmen der Gemeinden im Bereich der örtlichen Raumplanung	K-BBFG, seit 1997
NÖ	§17 NÖ ROG	§16a NÖ ROG	§16a NÖ ROG, 5 Jahre	Nein
OÖ	§19 Oö ROG	§16 Oö ROG	Verträge möglich, §16 Abs. 1 Z 1 Oö ROG	Nein
S	§41 Slbg. ROG	§18 Slbg. ROG	§29 Slbg. ROG	Baulandsicherungsgesellschaft Land-Invest §77 Slbg. ROG
ST	§37 StROG	§35 StROG	§ 36 StROG (verpflichtend ab 3.000 m ²)	Nein
T	§52 TROG	§33 Abs. 2 TROG	§33 (2) TROG	Tiroler Bodenfonds §93 ff TROG
V	§20 VlbG RPIG	§38a VlbG RPIG	Verwendungsverträge möglich, 38a Vlb RPIG	Nein
W	§4 Abs 2 Punkt C lit c. BO: „förderbarer Wohnbau“	§1a BO	§4 Abs 4 BO	Wohnfonds Wien

Quelle: Raumordnungsgesetze der Länder, IIBW-Dokumentation, Stand 2014.

- **Befristete Baulandwidmung:**
Durch die Möglichkeit, die Widmung Bauland nur befristet festzulegen, soll verhindert werden, dass Grundflächen mit Baulandwidmung von ihren Eigentümern nicht oder nicht in absehbarer Zeit bebaut werden. Sofern die Baubewilligung innerhalb der Frist nicht erwirkt wird bzw. danach wegen Nichtkonsums erlischt, verfällt auch die Widmung. Im Grunde steht hier die abschreckende Wirkung im Vordergrund, denn bei einem Verfall der Baulandwidmung wird dem Ziel der Stadtplanung, nämlich einer zügigen Bebauung im geplanten Sinne, ebenfalls nicht entsprochen.
- **Vorbehaltsflächen „förderbarer Wohnbau“:**
Die Schaffung einer eigenen Widmungskategorie für förderbaren Wohnbau soll die Bodenverfügbarkeit für leistbaren Wohnraum verbessern und Baulandreserven mobilisieren. In einem solchen Widmungsgebiet dürfen nur Bauten errichtet werden, welche die bautechnischen Spezifikationen in Anlehnung an die Wohnbauförderung erfüllen (z.B. Wärmeschutz und Nutzflächenbeschränkung pro Wohneinheit). Von der Branche teilweise kritisiert wurde das Fehlen verbindlicher Mietkostengrenzen. Auch ist vorerst nicht abzuschätzen, ob sich die neue Widmungskategorie negativ auf die Baulandverfügbarkeit für den kommerziellen Wohnbau auswirken und in welchem Ausmaß sich der freifinanzierte Wohnbau in Folge wieder zurückziehen wird.

Die Implementierung der angeführten ordnungsrechtlichen Instrumente in Österreich stößt allerdings in einigen Bundesländern an enge Grenzen, sofern sie nicht mit finanziellen Anreizen (z.B. der Wohnbauförderung) und zielgerichteter Kommunikation verknüpft sind. Höchst problematisch ist hierbei die kompetenzrechtliche Zuordnung auf Ebene der Gemeinden. Die dortigen Entscheidungsträger sind häufig nicht in der Lage, die dargestellten Instrumente gegenüber den Interessen von Grundeigentümern durchzusetzen. In der Raumordnung ist es weniger der Mangel an Instrumenten der Vertragsraumordnung als der fehlende politische Wille und die problematische politische Zuständigkeit, die eine bewusster Bodenverwendung erschweren.

7.7.3 BAULANDRESERVEN MOBILISIEREN

Es gibt viele Gründe für Eigentümer von gewidmetem Bauland, diese baulich nicht zu nutzen. Dies widerspricht allerdings weitgehend dem öffentlichen Interesse. Zur Verhinderung der Hortung von ungenutztem Bauland stehen mehrere Maßnahmen zu Gebote, etwa die zeitlich begrenzte Widmung oder die verpflichtende Rückwidmung ungenutzten Baulands nach z.B. 10 Jahren (s. Tabelle 70, S. 105). Effektiv wären auch Regelungen bei der Grundbesteuerung, diese fallen allerdings in die Kompetenz des Bundes. Derartige Modelle wurden bereits in anderen EU-Staaten und in einzelnen österreichischen Bundesländern mit überzeugenden Ergebnissen durchgesetzt.

In Städten gibt es häufig Grundeigentümer, die ihre Baulandreserven nur zu überhöhten Preisen abgeben wollen und gesetzlich nicht zum Verkauf gezwungen werden können. Auch in kleineren Gemeinden sind geeignete Grundstücke teilweise schwer zu bekommen. Hier spielt aber auch die private Baulandhortung eine große Rolle, wenn beispielsweise Eltern und Großeltern Bauland über Jahrzehnte für die Nachkommen zurückhalten. Baulücken sind ein großes Thema z.B. in Niederösterreich. Die Nachverdichtung und Umnutzung von zentralen Flächen in Siedlungskernen sind ein spezielles Geschäftsfeld, das großes Know-how und die Bereitschaft zur spezifischen Problemlösung in der Bauausführung (höhere Bauplatzkosten, niedrigere Bauklassen, Denkmalschutz, strengere Bebauungsbestimmungen, überzogene Vorstellungen über Baulandpreise der Eigentümer, Stellplatzverpflichtung, etc.) voraussetzt. Förderungsstrukturen der Bundesländer (z.B. Steiermark) können das Engagement von Bauträgern/Baumeistern in diesem Bereich maßgeblich beeinflussen.

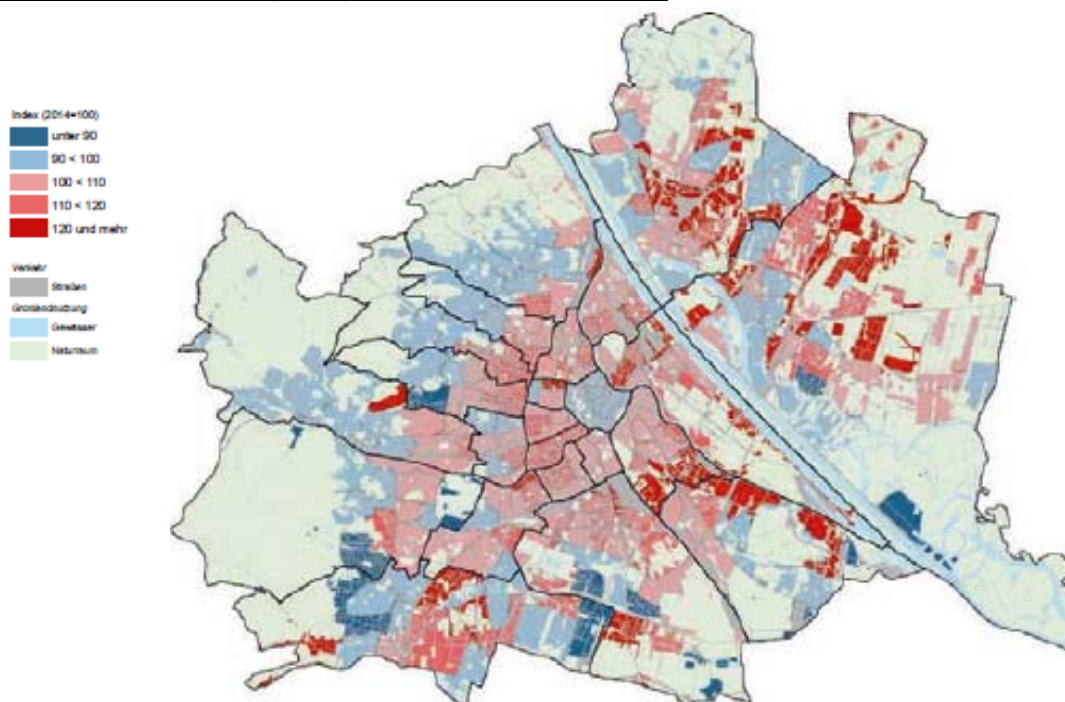
Generelle Empfehlungen für eine nachhaltigere Planung und die Schonung der Ressource Bauland hat das Umweltbundesamt bereits 2007 vorgelegt (Umweltbundesamt, 2007). Umfassende Konkretisierungen von Politikempfehlungen im Bereich der Raumordnung, die teils im Rahmen von neuen Finanzausgleichsverhandlungen umzusetzen wären, wurden bereits mehrfach erarbeitet (Weber, 2009; Amann u.a., 2010a; ÖGUT, 2011a, S. 104-18; vgl. auch Giffinger & Zech, 2013; Kanonier, 2014; für eine umfassende Definition von Zersiedlung und einen aktuellen Problemaufriss s. ÖGUT, 2011a, 13-15).

7.7.4 NACHVERDICHTEN

Nachverdichtung in Städten und Siedlungen ermöglicht neuen Wohnraum, ohne zusätzliches Bauland in Anspruch zu nehmen. Nachverdichtung von bestehenden Gebäuden und Siedlungen ist durch Dachgeschoßaufbauten, Zubauten oder Ersatzneubauten möglich. Die Vorteile der Nachverdichtung sind vielfältig: Entfall der Grundkosten, kaum Zusatzkosten für kommunale technische Infrastruktur, bessere Auslastung bestehender sozialer Infrastruktur, Präferenz der Wohnungssuchenden für derartige Lagen, geringerer Energieverbrauch bei größerem Volumen und Kompaktheit der Bauten. Wissenschaftliche Beiträge beschäftigen sich zunehmend mit den unterschiedlichen Möglichkeiten von „Anbauen, Aufbauen, Weiterbauen“ im städtischen Raum (Lammerhuber u.a., 2013). Verbreitet sind überdies Förderschienen zur Nachverdichtung im Rahmen von Sanierungen, z.B. die Erweiterung von Eigenheimen (z.B. in Oberösterreich, der Steiermark, Vorarlberg) oder Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf, wie in Wien. Der wohn- und steuerrechtliche Rahmen behindert jedoch vielfach Nachverdichtungen.

In dynamischen Städten bestehen häufig Vorbehalte gegen höhere Dichten und die Nachverdichtung z.B. in Form des Dachgeschoßausbaus. Höhere Dichten stoßen oft auf Widerstand, insbesondere aus der Anrainerschaft. Überhaupt hat das zivile Engagement gegen Bauvorhaben in vielen Städten und

Grafik 71: Bevölkerungsprognose für Wien 2014-2024



Quelle: MA 23, 2014, S. 74.

Gemeinden zugenommen, sei es wegen Naturschutzbedenken, sei es wegen des unliebsamen Verlusts großzügiger Freiflächen. Die größte Angst von Anrainern scheint jene vor einer Zunahme des PKW-Verkehrs zu sein.

In Wien bestehen große Wohnraumreserven durch Nachverdichtung. Raumordnung und Flächenwidmung in den dichtbebauten Stadtteilen gehen auf Leitbilder der 1970er Jahre einer schrumpfenden Stadt zurück. Die Anforderungen einer wieder wachsenden Stadt wurden durch kontinuierliche Stadterweiterung erfüllt, aber die Flächenreserven gehen zur Neige. Gleichzeitig führt der stark gestiegene Flächenkonsum pro Kopf zu einer Ausdünnung zentrumsnaher Bezirke. Dies führt u.a. dazu, dass vorhandene Infrastruktur nicht ausgelastet wird und teilweise nicht überlebensfähig ist. Als wachsende prosperierende Stadt sollten auch die zentralen Bereiche wieder stärker mit Leben erfüllt werden. Mehr Wohnfläche kann durch Höherzonung und vermehrten Abriss und Neubau erreicht werden. Der Wertzuwachs zusätzlich erzielbarer Nutzflächen sollte selbstverständlich nicht ausschließlich den Grundstückseigentümern zugutekommen, sondern im Sinne eines Planwertausgleichs teilweise an die Allgemeinheit zurückfließen. Eine Neuausrichtung der Raumordnung setzt eine koordinierte Leitbilddiskussion voraus.

Politisch und fachlich umstritten und noch weitgehend unberechnet ist jedoch das Potential des Innenwachstums im urbanen Raum in Österreich. Fakt ist, dass die Innenbezirke in Wien auch in der Vergangenheit stark zum Bevölkerungswachstum beigetragen und Teile der neuen Haushalte aufgenommen haben und dass auch im Altbestand erhebliche Möglichkeiten einer weiteren Übernahme an Bevölkerung bestehen (Glaser u.a., 2013). In der Bevölkerungsprognose der Stadt Wien 2014-2014 geht die MA 23 (2014, S. 74) davon aus, dass ein Großteil der Bevölkerungszunahme der Zukunft in den Innenbezirken stattfinden wird (Grafik 71). Sehr unklar und politisch umstritten ist das Potenzial, Gemeindebauten in Wien aufzustocken und höhere Dichten auch gegen den Widerstand der Anrainerschaft durchzusetzen.

Der Wiener Stadtentwicklungsplan (STEP) 2025 wurde im Juni 2014 vom Wiener Gemeinderat beschlossen. Er gibt die Strategie der städtebaulichen Weiterentwicklung Wiens für die kommenden Jahre vor. Im Sinne eines strategischen Planungsdokuments, das in Abstimmung unterschiedlicher Abteilungen der Wiener Verwaltung entstanden ist, bleibt der STEP 2025 in vielen Bereichen jedoch vage: „Er enthält weniger konkrete Maßnahmen, wo und was gebaut wird, sondern vielmehr eine Vision vom Wien der Zukunft“ (MA18, 2014a, III.) Die Erarbeitung des STEP 2025 wurde von einem Projektteam in der MA 18 (Stadtplanung) geleitet, wobei neben anderen Magistratsabteilungen auch nationale und internationale ExpertInnen eingebunden waren. Auch die Smart City Wien Rahmenstrategie (MA 18, 2014b) gibt Zielvorstellungen vor, jedoch ebenfalls vage. Die Smart City Rahmenstrategie stellt hinsichtlich der Weiterentwicklung von Gebäuden vor allem ökologische Zielsetzungen in den Vordergrund. Die Reduktion des Energieverbrauches für Heizen, Kühlen und Warmwasser soll um ein Prozent pro Kopf und Jahr vorangetrieben werden. Bis 2050 soll der Anteil der Energie aus erneuerbaren Quellen bei 50 Prozent liegen, der Primärenergieeinsatz von 3.000 auf 2.000 Watt pro Kopf sinken.

Die Baurechtsnovelle 2014 in Wien hat einige Elemente für eine Vergünstigung der Nachverdichtung geschaffen:

- Erleichterte Wohnraumschaffung im Kleingarten:
In Zukunft werden vermehrt Flächen mit der Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ (s. Kapitel 7.5.2, S. 97) dahingehend überprüft, ob eine Umwidmung für ganzjähriges Woh-

nen möglich ist. Eine solche Umwidmung ist zulässig, wenn die bautechnische Ausführung des Gebäudes nach den Kriterien der Wiener Bauordnung (v.a. Schallschutz) erfüllt ist.

- Dachgeschossausbauten:

Bedingt durch strenge Regelungen betreffend die Erdbebensicherheit von Gebäuden sowie das zulässige Höchstgewicht von Aufbauten waren Ausbauarbeiten unterm Dach in den vergangenen Jahren schwierig zu realisieren. Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke, soweit diese mit einer sog. Ansteilung des bestehenden Daches (auch eines Flachdaches) verbunden sind, sind künftig auch dann möglich, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird. Der Ausführung dürfen jedoch städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

7.7.5 BEISPIELE VERTRAGSRAUMORDNUNG IN DER PRAXIS

Salzburger Vertragsraumordnung

Beginnend mit 1993 hat die Stadt Salzburg als erste größere Gemeinde flächendeckend die Vertragsraumordnung eingesetzt. Obwohl die damaligen Bestimmungen der Salzburger Vertragsraumordnung 1999 durch den österreichischen Verfassungsgerichtshof aufgehoben wurden, konnten durch die Anpassung der Gesetze Elemente fortgeführt werden, die auch für andere Bundesländer wegweisend sein könnten. Im seit 1.4.2009 geltenden Raumordnungsgesetz 2009 sind privatwirtschaftliche Maßnahmen der Vertragsraumordnung geregelt (§ 18-19 ROG 2009; Umlegungsvereinbarung zur Überlassung von Grundstücken an Dritte, Tragung von Infrastrukturkosten, förderbarer Wohnbau, Vorkaufsrechte usw.). Diese Bestimmungen gelten für alle Gemeinden des Bundeslandes.

Zu verbreiteter Anwendung kommen die Möglichkeiten der Vertragsraumordnung in der Stadt Salzburg (s. Kunze, 2014). Zur Sicherung ihrer Entwicklungsziele gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2007 kann die Stadt Salzburg Umlegungsvereinbarungen mit den Grundeigentümern entsprechend des § 18 ROG 2009 abschließen. Das REK 2007 ist umfassend und detailliert und besteht aus über 380 Seiten Textteil und rund 90 Plänen im A3-Format. Damit ist es viel konkreter als bspw. der Wiener STEP 2025 (s. MA 18, 2014a). Das REK 2007 dient als Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde, für die Aufstellung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sowie für die Sachverständigentätigkeit.

Aus Sicht der Stadt Salzburg ist ab einer bestimmten Flächengröße der Abschluss eines Raumordnungsvertrags sinnvoll. Grundlage für einen derartigen Vertrag ist eine konkrete Nutzungsabsicht. Die inhaltlichen Rahmenbedingungen dafür werden von der MA 5/03 Amt für Stadtplanung und Verkehr festgelegt. Die „MD/00 Wirtschaftsförderung und Bodenpolitik“ erstellt auf Grundlage der Planungsziele der Stadt den konkreten Raumordnungsvertrag.

Innsbrucker Beispiel

Auch in Innsbruck bekennt sich die Stadtpolitik zunehmend zum Instrument der Vertragsraumordnung (Oppitz-Plörer, 2014). Innsbruck ist durch seine naturräumlichen Einschränkungen in einer beengten Talkesselage besonders zur effizienten Nutzung von Bauland gezwungen. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebietes von 10.500ha, sind nur 2.700ha, also 25% der Gesamtfläche, Dauersiedlungsraum. Bei den 1.136ha für Wohnen geeigneten Flächen bestehen aktuell nur ca. 90ha Reserven. Trotz stark steigender Wohnungsbedarfsprognose war die Bevölkerungsdynamik im letzten Jahrzehnt wesentlich stärker als noch in der ÖROK-Prognose bis 2012 vorgezeichnet. Auch für das kommende Jahrzehnt sieht die Haushaltsprognose der Statistik Austria eine Zunahme der Haushalte um 8,5% vor.

Die Tiroler Raumordnung ermöglicht die Festlegung von Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau, die zeitliche Rückstellung von Bauland und die vorgezogene Einhebung des Erschließungskostenbeitrags. Die Stadt Innsbruck hat ergänzend klare politische Zielsetzungen beschlossen, die einen effizienteren Umgang mit den vorhandenen Siedlungsflächen sicherstellen sollen (mäßiges Randwachstum und verstärkte Innenentwicklung, weniger Neuwidmungen und Ausschöpfung vorhandener Baulandreserven, Rückstellung strategischer Baulandreserven, Verdichtung und Umnutzung bereits bebauter Gebiete, etc). Zur Anwendung kommen Projektsicherungsverträge und vertragliche Absicherungen gegen spekulative Verwendung von Baugrund.

Sozialgerechte Bodennutzung in München

München befand sich Ende der 1980er Jahren in der Situation, dass die Stadt selbst zwar ein Flächenpotential für die Baurechtsschaffung im Wohnungsbau von rund 57.000 bis 62.000 Wohneinheiten besaß, jedoch aufgrund der angespannten finanziellen Situation der Stadtkasse nicht über die notwendigen Mittel verfügte, um die notwendigen technischen und sozialen Infrastrukturkosten tragen zu können (Wendrich, 2014). Durch den kontinuierlichen Verlust von Sozialwohnungen durch den Entfall von Sozialbindungen (in Deutschland erlischt die Mietbindung mit Auslaufen der staatlichen Förderung nach ca. 25 Jahren) und eine zunehmende Zahl von einkommensschwachen Haushalten stieg die Mietbelastungsquote stark an und erreichte Werte über 30% des Haushaltsnettoeinkommens. Als Antwort auf diese Entwicklungen wurde die Sozialgerechte Bodennutzung eingeführt (SoBoN). Im Grunde geht es um die Finanzierungsbeteiligung der unmittelbar Planungsbegünstigten (Umwidmungsgewinner) an den ursächlichen öffentlichen Kosten und den Folgekosten der Planung. Die Beteiligung der Grundeigentümer erfolgt in der Regel durch die Zurverfügungstellung von Flächen für den öffentlichen Infrastrukturbedarf. Dabei wird bewusst auf die soziale Durchmischung von Stadtbezirken und die zeitnahe Umsetzung der Vereinbarung Wert gelegt. Neben der Flächenabtretung beteiligen sich die Planungsbegünstigten auch an anderen Kosten des Vorhabens, z.B. an den Kosten des Bebauungsplanes und von Gutachten, der wegmäßigen Erschließung, Kindertageseinrichtungen, der Wohnungsbauförderung usw. Bei dem im Zuge des Vorhabens geschlossenen „Städtebaulichen Vertrag“, der sogenannten Grundvereinbarung, wird besonders darauf geachtet, dass sich das Übereinkommen in Rahmen der verfassungsmäßigen Grenzen bewegt und die Grundsätze der Ursächlichkeit, Angemessenheit, Gleichbehandlung und Transparenz gewahrt werden. Das bedeutet unter anderem, dass zumindest ein Drittel des Bruttowertzuwachses durch die Planungs- (d.h. Widmungs-)maßnahme nach Berücksichtigung von Flächenabtretungen, Erschließungskosten, sozialer Infrastruktur usw. dem Grundeigentümer zugutekommt (s. Berechnungsbeispiele, s. Landeshauptstadt München, 2009, 10-13; 20-25). Das bedeutet, dass trotz Überwälzung einiger Kosten, der Grundeigentümer nach wie vor der Hauptgewinner der Planungsmaßnahme bleibt. Aber auch zukünftige Nutzer von sozial gebundenen Wohnungen profitieren stark von der Maßnahme, denn grundsätzlich müssen 30% des neugeschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden (20% Mietwohnungsbau, 10% Eigentumsmaßnahmen mit staatlicher Förderung). Folgende Erfolgsfaktoren lassen sich beim Münchner SoBoN-Modell identifizieren (Wendrich, 2014):

- Ein parteiübergreifender Grundkonsens war stets gegeben und besteht noch heute.
- Akteure werden durch umfassende Gespräche und Verhandlungen in den Prozess eingebunden, um eine Mitwirkungsbereitschaft sicherzustellen (SoBoN-Dialoge).
- Die SoBoN ist ein fester Bestandteil aller städtebaulichen Planungen und wird prozessual und inhaltlich nach einem klaren Schema abgewickelt. Es ist keine Fall-zu-Fall Angelegenheit.
- Die Rahmenbedingungen sind von Anfang an allen Beteiligten klar und sorgen für Investitionssicherheit.
- Die Stadtverwaltung betont, dass die Erfahrungen seit Anbeginn sehr positiv waren und dass nach wie vor weitgehender Konsens über die Effektivität der Maßnahme besteht.

Das Münchner Modell hat in Deutschland Vorzeigecharakter, z.B. folgt auch die in der Praxis sehr erfolgreiche Baulandumlegung in Köln einem ähnlichen Schema (Schremmer, 2014a). Die Umlegbarkeit des Modells auf Wien wird durch die Tatsache erschwert, dass in Wien bereits Grünland zu Baulandpreisen gehandelt wird, dass somit bereits zukünftige Planungsgewinne in Grünlandpreise eingepreist sind. Somit sind in weiterer Folge Infrastrukturkosten nur begrenzt überwälzbar. Andererseits dürfte eine nachhaltige Fixierung der Rahmenbedingungen und eine flächendeckende Umsetzung der Münchner SoBoN dazu geführt haben, dass Grünlandpreise weniger stark gestiegen sind, da mit einer zukünftigen teilweise Übernahme von Infrastrukturkosten gerechnet werden konnte. Grundsätzlich besteht aber auch in München das Problem der stark gestiegenen Grundstückskaufpreise (die sich auch auf die Neubaumieten auswirken), da generell die Flächennachfrage das Angebot übersteigt.

Die Beteiligung von Grundeigentümern an den Kosten von Erschließung und Infrastruktur ist an die Ermittlung von Umwidmungsgewinnen geknüpft. Für den Fall des Wiener Bodenmarktes existieren hierzu bereits methodologische Studien (IFIP, 2012; Wieser, 2006; 2009). Kritisch beleuchten Wieser und Schönböck (2011) die Idee einer Widmungsabgabe in einem Entwurf zur Novelle des Tiroler Raumordnungsgesetzes.

7.8 BAU- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

Mit aktuellen Studien (Bauer, 2013a; Amann u.a. 2010c) werden die steigenden Baukosten als Herausforderung der Wohnungspolitik angesprochen. Unbestritten ist freilich, dass die Baukosten neben den Grundstücks- und den Finanzierungskosten maßgeblich für die Leistbarkeit gefördert neu errichteter Wohnungen sind. In der langen Frist seit 1990 zeigt sich, dass Baukosten und Baupreise in Österreich deutlich über der Inflationsrate gestiegen sind. Allerdings zeigen die Ausführungen in Kapitel 4.4.2 (S. 49), dass in jüngerer Vergangenheit (Fünfjahresdurchschnitt) der Baukosten- und der Baupreisindex mit der Inflationsrate gleichlaufen.

Bei einem elastischen Baulandangebot müssten die langfristigen Wohnungspreise stark durch die Baukosten determiniert sein. Viele Studien belegen jedoch, dass Baukosten bzw. Lohnkosten im Baugewerbe keine signifikante Erklärung des schwankenden Wohnungsangebots liefern (s. DiPaquale, 1999; Ball u.a., 2010). Auch in Österreich variieren die Baukosten zwischen den Bundesländern. Leider ist die Datenlage in Österreich hinsichtlich der Baukosten höchst unbefriedigend und erlaubt kaum detaillierte Analysen. Es gibt keine verlässlichen Daten über das Baukostenniveau nach Bundesländern oder unterschiedlichen Bauträgern mehr. Das IIBW hat versucht, die Unterschiedlichkeit der Baukosten nach Bundesländern in einer Studie über die Baukosten von geförderten Projekten genauer zu analysieren, konnte jedoch nur vorläufige Ergebnisse erzielen (IIBW, 2013).

7.8.1 ANFORDERUNGEN UND NORMEN RUNTERFAHREN

Vor allem die gemeinnützigen Bauvereinigungen klagen über hohe Baukosten, die ihrer Meinung nach v.a. durch überzogene bau- und förderungsrechtliche Vorgaben verursacht werden. Es lassen sich jedenfalls zahlreiche Bereiche nennen, die das Bauen in den letzten Jahren verteuert haben: ambitionierte energetische Standards vor allem im geförderten Bereich (s. Kapitel, 6.1, S. 77), Ansprüche an die Barrierefreiheit, den Brandschutz, die Freiraumqualität, die Architektur, die soziale Qualität von Bauprojekten etc. Gerade die Stellplatzvorschriften variieren stark über Gemeinden und geförderte Projekte und sind teilweise nur schwer oder sehr teuer zu realisieren. Der GBV-Sektor spricht sich für die Reduktion der thermischen Standards aus (Bauer, 2013b, s. Kapitel 6.2, S. 78).

Das überbordende Normungswesen in Österreich, wie es in Wohnbauförderungsrichtlinien, OIB-Richtlinien, ÖNORMEN und internationalen Standards (z.B. CEN-CENELEC) zum Ausdruck kommt, wird für stark steigende Baukosten verantwortlich gemacht, wobei Möglichkeiten der Bereinigung bereits mehrfach aufgezeigt wurden (Amann u.a. 2010c; Aulinger, 2014).

Gemeinsam mit der Bauordnungsnovelle 2014 wurde auch die Novellierung des Wiener Kleingartengesetzes und des Wiener Garagengesetzes beschlossen und somit ein mehrmonatiger Begutachtungsprozess beendet. Neben den Elementen, die die Widmung und Nutzung von Bauland betreffen (s. Kapitel 7.7.2, S. 105) sind in der Wiener Bauordnungsnovelle auch Elemente enthalten, die die private und geförderte Bautätigkeit positiv beeinflussen sollen (s. Stadt Wien, 13.8.2013; 16.7.2014):

- Entfall der Verpflichtung zum Bau von Notkaminen:
Die verpflichtende Errichtung von Notkaminen ist für jene Gebäude nicht mehr vorgesehen, für die das Baubewilligungsverfahren nach Inkrafttreten der Techniknovelle 2007 (12.7.2008) eingeleitet wurde. Die Abschaffung dieser Verpflichtung, die nicht nur eine Senkung der Errichtungskosten, sondern auch Einsparungen durch den Entfall von Wartungskosten bewirkt, kann erfolgen, weil mit der Techniknovelle 2007 bereits höhere Anforderungen an den Wärmeschutz festgelegt sind.
- Erleichterungen für Aufzugszubauten:
Zur barrierefreien Erschließung bestehender Gebäude werden auch Aufzugszubauten erleichtert, wenn es mit dem Stadtbild vereinbar ist. Aufzugszubauten dürfen nun auch über eine Baufluchtlinie in eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche ragen.

Bei anderen Elementen der Wiener Bauordnungsnovelle 2014 stehen die Punkte Sicherheit und Schutz vor Spekulation im Vordergrund. Diese Änderungen könnten auch zu einer Zunahme der Baukosten führen:

- Verpflichtung zur Erstellung eines „Bauwerksbuches“:
Der Eigentümer eines Bauwerks ist verpflichtet, den Bauzustand zu überwachen und bestimmte Bauteile (z.B. Tragwerke, Fassadenkonstruktionen, Geländer, Brüstungen) selbst oder durch andere Personen (etwa einen Ziviltechniker) einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen sind in einem von einem Ziviltechniker zu erstellenden Bauwerksbuch zu dokumentieren.
- Baurechtlicher Geschäftsführer:
Bei Bauführungen durch juristische Personen ist nun zwingend eine fachlich befugte Person als „baurechtlicher Geschäftsführer“ zu bestellen und der Behörde bekannt zu geben ist. Diese Person muss über die nötigen fachlichen Kenntnisse und die nötige Anordnungsbefugnis verfügen und ihrer Bestellung zugestimmt haben. Der baurechtliche Geschäftsführer zeichnet bei der Bauführung für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich.
- Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen:
Die Praxis zeigt das Erfordernis einer flexiblen Nutzung von Erdgeschoßzonen. Da gewisse Nutzungen (etwa Handel oder Bildung) nur bei einer entsprechenden Raumhöhe möglich sind, wurde nun die Möglichkeit eröffnet, im Bebauungsplan Mindestraumhöhen für Erdgeschoße vorzusehen.
- Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung
In Zukunft ist im Regelfall pro 100 Quadratmeter Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten und nicht mehr wie früher ein Stellplatz pro Wohnung. Früher wurde die Tendenz zu kleineren SMART-Wohnungen durch teure Stellplatzkosten konterkariert.

Bei aller Rechtfertigung der Kritik an bau- und förderrechtlichen Standards hinsichtlich Energieeffizienz (s. Kapitel 6.2, S. 78), Barrierefreiheit, Garagenverpflichtung und an einem überbordenden Normenwesen sollten folgende Aspekte bedacht werden:

- Unter den vielen Lenkungseffekten der Wohnbauförderung ist die Forcierung von Innovation nicht die unwichtigste. Die konsequente Orientierung des Systems auf sehr anspruchsvolle thermisch-energetische Standards hatte vielfältige positive Auswirkungen, nicht nur in energiepolitischer, sondern auch in wirtschaftspolitischer Hinsicht, indem sie zu einer Qualifizierung der Bauwirtschaft, der Bauprodukteindustrie und baubezogener Dienstleistungen beitrug (s. IIBW, 2013b).
- Die Wohnbauförderung zeigte in der Vergangenheit stark meritorische Wirkungen. Hinsichtlich vieler Qualitäten ist der geförderte Wohnbau in Österreich richtungsweisend. Ein Ablassen der Anforderungen an den geförderten Wohnbau lässt diesbezüglich negative Auswirkungen erwarten.

7.8.2 GRÖßENANPASSUNG DES GEFÖRDERTEN WOHNUNGSSEGMENTS

Mit 44m² liegt die verfügbare Wohnfläche pro Person in Österreich deutlich über dem EU-Durchschnitt von 38m². Noch beeindruckender ist die Zunahme des Wohnflächenkonsums pro Person um nicht weniger als ein Drittel seit 1990. Der Anstieg des Wohnflächenkonsums war damit deutlich dynamischer als im EU-Durchschnitt, und sogar stärker als z.B. in Deutschland.

Größere Wohnflächen pro Person bedeuten jedoch auch höhere Kosten. Sehr deutlich zeigt sich das in der Dynamik der Konsumausgaben für Wohnen, wie sie sich aus der VGR berechnen lassen (s. Kapitel 1.5.1, S. 23). Gleichzeitig werden die Haushalte aber immer kleiner. Österreichweit sind bereits mehr als 27% aller Haushalte Single-Haushalte. In Wien liegt der Anteil gar bei 46% (Jahresdurchschnitt 2012, Statistik Austria). Aufgrund dieser Entwicklungen hat sich der geförderte Wohnbau in Wien wieder auf seine Wurzeln zurückbesonnen und das Konzept der SMART Wohnungen aufgelegt. Kleinere, flexiblere und günstigere Wohnungen als Leitmotiv erinnern an die Anfänge des kommunalen Wohnbaus in Wien. Gleichzeitig soll dieses neue Wohnsegment die zunehmend verschwindenden sehr günstigen Altwohnungen des Vorkriegsbestands ersetzen. Mehr als 2.500 Wohneinheiten sind aktuell in Bau oder Bauvorbereitung.

Zusätzlich zu den vier Säulen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie, die die Beurteilungskriterien im geförderten Neubau sind, kommen bei Smart-Wohnungen folgende Parameter hinzu:

- 50% der Wohnungen sollen von Typ A und B sein (bis max. 40 bzw. 55m²);
- 50% sollen von Typ C, D und E sein (max. 70 bzw. 80 bzw. 100m²);
- Geringe Eigenmittel: Finanzierungsbeitrag von max. 60 €/m²;
- Monatliche Bruttomiete max. 7,50 €/m²;
- In der Regel wird zusätzlich die „Superförderung“ gem. § 6 Neubau VO 2007 i.g.F. in Anspruch genommen, dies ist jedoch nicht verpflichtend;
- Es gibt keine Kaufoption;
- Modulare, flexible Grundrisse sollen spätere Wohnungsadaptierungen ermöglichen;
- Die Vergabe erfolgt zu 50% durch das Wohnservice Wien. Bevorzugt werden Besitzer von Vormerk-scheinen von Wiener Wohnen. Die Einkommensgrenzen liegen niedriger als im sonstigen ge-förderten Wohnbau.

Kritisch wird zu der Initiative der SMART-Wohnungen eingewandt, dass durch ein zusätzliches Angebot an Kleinwohnungen die Tendenz zu Klein- und Singlehaushalten vorangetrieben werden könnte und dass somit Probleme für die Zukunft vorprogrammiert werden. Durch das zusätzliche Angebot von Vorsorgewohnungen, die ebenfalls klein angelegt sind, könnte es zu einer Überversorgung mit Kleinwohnungen kommen.

So begrüßenswert diese wohnungspolitische Innovation ist, sollte doch erwogen werden, ob eine Ausweitung an normal geförderten Wohnungen insgesamt nicht bessere Effekte bewirkt („mehr statt billiger“). Denn die Wohnkosten im geförderten großvolumigen Segment in Wien sind keineswegs hoch und sehr stabil. Die teilweise sehr hohen Einmalzahlungen überfordern freilich viele junge Haushalte. Es ist jedenfalls dringend zu empfehlen, bei den höher geförderten SMART-Wohnungen die soziale Treffsicherheit zu gewährleisten (allfällige Befristung in Verbindung mit wiederholter Einkommensüberprüfung, Beschränkung der Eintrittsrechte).

7.8.3 WETTBEWERB IN DER BAUWIRTSCHAFT

Österreichische Bauträger berichten vermehrt von fehlender Konkurrenz in der Bauwirtschaft und oligopolhaften Strukturen. Das ist ein Thema, welches international noch wenig Aufmerksamkeit auf sich gezogen hat (Ball, 2006; Lux & Sunega, 2010). In Österreich wird die Bauwirtschaft von wenigen sehr großen Unternehmen dominiert, vor allem bei großen Bauvorhaben sind Anbieter rar. Nach dem Alpine-Konkurs ist ein weiterer großer Anbieter weggefallen und der Wettbewerb hat sich verringert. Andererseits ergaben Bauträgerinterviews, dass die Aktivitäten von Baufirmen auch über Bundesländergrenzen hinweg zugenommen haben. Vermehrt drängen z.B. Baufirmen aus der Steiermark und Oberösterreich auf den Wiener Markt. Maßnahmen, welche die überregionale Tätigkeit von Baufirmen unterstützen, können maßgeblich zu mehr Wettbewerb und niedrigeren Herstellungskosten beitragen.

7.9 FINANZIERUNG

In Österreich hat sich eine differenzierte Struktur von Finanzierungsquellen für die unterschiedlichen Neubausegmente herausgebildet (s. Mundt, 2013; Mundt & Springler, 2014). Auffallend ist im Vergleich mit den meisten OECD-Staaten vor allem die verhältnismäßig geringere Bedeutung von kommerziellen Bankhypotheken für die Immobilienfinanzierung. Zwar hat die Finanzierung durch kommerzielle Hypotheken auch in Österreich in den letzten Jahrzehnten stark zugenommen, aber selbst im Eigenheimbereich spielen nach wie vor andere Finanzierungsquellen die vorrangige Rolle: Ersparnisse, Erbschaften, Wohnbauförderungsdarlehen, Bauspardarlehen (Beer & Wagner, 2012, S. 86). Der starken Zunahme von Fremdwährungskrediten (vor allem in Schweizer Franken) während der 2000er Jahre wurde durch Eingreifen der Finanzmarktaufsicht seit 2008 ein Riegel vorgeschoben, da die Risiken der meist endfälligen und über Tilgungsträger abgewickelten Hypotheken massiv unterschätzt worden waren.

Die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen war in der Vergangenheit vor allem durch die Verfügbarkeit von Wohnbauförderungsmitteln der Bundesländer bestimmt. Auch die Gelder der Wohnbaubanken, die durch die Emission von Wohnbauanleihen bereitgestellt werden (Schmidinger, 2013), spielen eine wichtige Rolle bei der Finanzierung von geförderten Projekten. Da die Bundesländer – zumindest im längerfristigen Trend – rückläufig Objektförderungen vergeben (s. Kapitel 3.1, S. 35), sind viele GBV dazu übergegangen, freifinanzierte Projekte durchzuführen. Sie bauen also wesentlich stärker auf Bankdarlehen und Direktinvestitionen von Banken und Versicherungen. Während die freifinanzierte Bautätigkeit der GBV in der Vergangenheit rund 5% ihrer Tätigkeit ausgemacht hat, ist dieser

Anteil in den letzten Jahren wesentlich angestiegen (Bauer, 2013a). Auch in diesen Bereichen gelten die Vorgaben der Kostenmieten des WGG. Aufgrund der hohen Qualitäten, der gestiegenen Baulandpreise und der höheren Finanzierungskosten (Bankdarlehen statt WBF-Darlehen) reichen die Mieten jedoch nahe an das private Mietensegment heran (v.a. in Wien). Auch die gewerblichen Tochtergesellschaften spielen eine wachsende Rolle, wobei trotz kommerzieller Tätigkeit, die Erträge fast zur Gänze im gemeinnützigen Sektor verbleiben (s. Pech, 2014).

Obwohl äußerst niedrige EU-Leitzinsen die Kreditvergabe ankurbeln sollten, ist es für Bauträger mitunter schwierig, geeignete Finanzierungen sicherzustellen. Basel II und Basel III und eine vorsichtiger Risikoeinschätzung werden von Banken als Gründe für eine zögerliche Kreditvergabe genannt. Jedenfalls werden aktuell höhere Ansprüche an die Eigenkapitalunterlegung von Bauträgern gestellt. Bei der guten Finanzierungssituation des gemeinnützigen Sektors spielt das Zusammenwirken unterschiedlicher Finanzierungselemente, von Bankdarlehen über Wohnbauförderungsdarlehen bis zu Finanzierungsbeiträgen künftiger Mieten und Mitteln aus den Wohnbauanleihen, eine besondere Rolle (Pilarz, 2012; Schmidinger, 2014). Angesichts der tendenziell sinkenden Bedeutung der Wohnbauförderung wird der Bauboom jedoch nur durch die Erschließung neuer, langfristig orientierter Finanzierungsmöglichkeiten zu schultern sein.

7.9.1 WOHNBAUFÖRDERUNG SICHERSTELLEN

Seit dem Auslaufen der Zweckbindung der Wohnbauförderung 2008 sind die Förderungszusicherungen deutlich rückläufig. Der Förderungsdurchsatz (Verhältnis von geförderten zu baubewilligten Wohnungen) sank bei Eigenheimen von 80-90% auf unter 40%, im großvolumigen Wohnbau auf ca. 80% (s. Kapitel 3.4, S. 39). Im großvolumigen Bereich wurde die Entwicklung weitgehend durch Zuwächse im freifinanzierten Bereich kompensiert. Diese Entwicklung vermindert die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung, was sich insbesondere im Eigenheimbau hinsichtlich Energieeffizienz und Suffizienz negativ auswirkt. Ein zentraler Erfolgsfaktor der Wohnbauförderung ist ihre jahrzehntelange Kontinuität mit zuverlässig gesicherter Finanzierung. Freifinanzierter Wohnbau ist weit volatil als geförderter und steht nur sehr eingeschränkt mittleren und unteren Einkommenschichten zur Verfügung, denn Fertigstellungspreise und Mieten liegen deutlich über dem Niveau des geförderten Wohnbaus. Steigender Druck an den Wohnungsmärkten wäre die Folge, insbesondere in jenen Bundesländern, wo Wohnungsbedarf und geförderter Wohnungsneubau auseinandergehen. Das zeigt sich besonders deutlich an der Wohnungsmarktentwicklung in Wien, Niederösterreich im Umland Wiens, Salzburg und Tirol.

Andererseits sind die Bundesländer mit ernstem Konsolidierungsbedarf ihrer Budgets konfrontiert und eine Rückkehr zur Zweckbindung der Wohnbauförderung in früherer Form scheint weder wahrscheinlich noch zweckmäßig. Vorgeschlagen wird, die damals bestehende Verpflichtung zur Mittelverwendung (Ausgabe von Geldern) durch eine Verpflichtung zur Erreichung von Mengen- und Qualitätszielen, die sich an einer kontinuierlichen Bedarfskontrolle auf Bundeslandebene orientiert, zu ersetzen (Erfüllung von Zielvorgaben). Eine am laufend erhobenen Wohnungsbedarf orientierte Wohnbauförderungspolitik wäre überhaupt eine wichtige, auch rechtlich abzusichernde Zielfunktion der Wohnbauförderung, die jedoch eine wesentliche Verbesserung der Datenlage und Bedarfsabschätzung erfordert (s. Kapitel 7.4, S. 93).

7.9.2 FINANZIERUNGSQUELLEN AUSBAUEN

In der Vergangenheit gab es im freifinanzierten Bereich konjunkturelle Schwankungen, die jedoch meist im Einklang mit den Gesamtwohnbauinvestitionen verliefen (Mundt & Springler, 2014). In der aktuellen

Entwicklung folgt jedoch der freifinanzierte Wohnbau nicht dem Verlauf des geförderten Wohnbaus, sondern nimmt einen eigenen, kontinuierlich wachsenden Verlauf (Bauer, 2014). Freilich kann derzeit noch nicht gesagt werden, ob es sich dabei um eine nur kurz- oder langfristig anhaltende Tendenz handelt.

Eine Schätzung des Verbandes der GBV (Bauer, 2014) zeigt, dass das Gros des freifinanzierten Wohnbaus in den letzten Jahren auf den Eigenheimbereich entfallen ist: Hier ist bei einem kontinuierlichen Rückgang im geförderten Bereich das Niveau zuletzt auf mehr als 10.000 Einheiten angestiegen. Der freifinanzierte Geschosßbau ist bislang unter dieser Marke geblieben. Freifinanzierte Eigentumswohnungen sind nur für einen kleinen Bevölkerungskreis leistbar. Im Mietwohnungsbau besteht eine doppelte Schranke hinsichtlich der Höhe der Miete: Ihr sind nicht nur durch die individuelle Leistbarkeit Grenzen gesetzt, sondern auch im Vergleich zur Finanzierung von Eigentum. So dürfte es eine magische Grenze geben, ab der nicht mehr gemietet, sondern gleich Eigentum erworben wird (Bauer, 2014). Die freifinanzierte Bautätigkeit der GBV hat auch im Geschosßbau stark zugenommen. Dies hat trotz des Prinzips der Kostenmieten aufgrund höherer Finanzierungskosten einen erheblich mietensteigernden Effekt. Aber nur durch die Möglichkeit, Projekte gänzlich über Kapitalmarktdarlehen zu finanzieren, konnten viele GBV ihre Bautätigkeit in den letzten Jahren trotz rückläufiger WBF-Vergabe aufrechterhalten.

Insbesondere für den leistbaren Mietwohnungsbau gilt es, neue und effiziente Finanzierungsquellen zu finden, die stärker auf andere Elemente aufbauen, als auf die Direktvergabe von zinsgünstigen Förderdarlehen. Wien hat mit der Wohnbauinitiative 2011 einen Weg vorgezeichnet, wie mit neuen Mitteln geförderte Wohneinheiten außerhalb der traditionellen Länderförderung entstehen können (s. Amann & Mundt, 2013, S. 95-7). Die Stadt Wien vergibt günstige Kredite an Private, die mit diesem Geld freifinanzierte Wohnungen bauen, sich aber für zehn Jahre am Mietenniveau des geförderten Wohnbaus orientieren. Nach zehn Jahren dürfen die Investoren marktkonforme Mieten verlangen. 2014 wurden 655 Wohneinheiten der Wohnbauinitiative fertiggestellt. 3.488 Wohnungen waren im Herbst 2014 in Bau (Stadt Wien, 20.11.2014). Auch kündigte Stadtrat Ludwig an, zusätzlich € 100 Mio. für den Bau von weiteren 1800 Wohnungen bereitzustellen. Aktuell ist eine bundesweite Wohnbauinitiative, die dem Wiener Beispiel folgen soll, in Diskussion.

Eine weitere Möglichkeit der verstärkten Nutzung von Finanzmarktfinanzierungsquellen ist die Vergabe von Garantien durch Gebietskörperschaften. Niederösterreich ist im Bereich der großvolumigen Wohnbauförderung 2014 zu einem Modell mit Landeshaftung für Darlehen und Zuschüsse zu diesen Darlehen übergegangen (s. Kapitel 5.1, S. 59). Auch in der Wiener Wohnbauinitiative lag der Schlüssel der Finanzierung bei der Weitergabe günstiger Landeskonditionen an Bauträger. Die Grenzen einer weitgehenden Haftungsübernahme durch Gebietskörperschaften zeigt jedoch zunehmend die Hypo Alpe-Adria-Verstaatlichung auf, die sich zum größten Finanzskandal der zweiten Republik entwickelt hat. Hier haben sich unbedachte übermäßige Landeshaftungen für Risiken der Bank als komplette Fehleinschätzung und als falsches Instrument erwiesen.

Überblicksmäßig lassen sich folgende Finanzierungsquellen identifizieren, die speziell für den mehrgeschossigen Wohnbau durch GBV eine größere Rolle spielen könnten:

- Durch die gesetzliche Einführung von Immobilieninvestmentfonds hat sich ein neues Tor der Kooperation zwischen GBV und Immobilienkapitalanlagegesellschaften geöffnet (Schmidinger, 2014). Dabei treten GBV eher als Dienstleister auf und führen Bauverwaltung, Wohnungsvergabe und Verwaltung durch, während Immobilieninvestmentfonds die Finanzierungsverantwortung übernehmen.
- Versicherungen, Pensionskassen und Vorsorgekassen könnten stärker in die Wohnbaufinanzierung eingebunden werden (Schmidinger, 2014). Noch werden deren Mittel kaum für langfristig orientierte

Wohnbaufinanzierungen verwendet. Notwendig wären hier Fixzinsvereinbarungen, die die Versicherungswirtschaft einfordert. Die aktuell niedrige Zinslage hat allerdings langfristige Wohnbaukredite an GBV ganz aus dem Fokus von Versicherungsauktionären gedrängt. Pensionskassen erfordern wiederum ein kostenintensives externes Rating von GBV, um die erforderlichen Sicherheiten erbringen zu können.

- Ein Verbund von GBV könnte die Geldaufnahme direkt am Kapitalmarkt besorgen. Auch hier bedarf es jedoch Ratings und entsprechender Volumina, um die hohen Kosten decken zu können. Die sehr gute Bonität einzelner GBV, und vor allem eines Zusammenschlusses von solchen, könnte jedenfalls günstige Finanzierungsquellen aufturn. 2013 konnte eine derartige Transaktion erfolgreich platziert werden (Schmidinger, 2014).
- Von Bernd Rießland wurde unlängst eine Sammlung von konkreten Ideen zur stärkeren Nutzung von Kapitalmarktmitteln für den GBV-Wohnungsbau vorgelegt (Rießland, 2014). Es soll dabei um eine kooperative Stadtteilentwicklung gehen, die das aktuell niedrige Zinsniveau bestmöglich ausnutzt. Dabei sollen die gemeinnützigen Bauvereinigungen gemeinsam mit den Wohnbaubanken die Kapitalaufbringung gemeinsam organisieren und durch größere Volumina einen größeren Anlegerkreis und höhere Liquidität erzielen. Eine zusätzliche Verbesserung der Kapitalmarkt-Konditionen soll durch Besicherung durch Hypotheken und ganz entscheidend durch Garantien der öffentlichen Hand (im Gegenzug gegen Haftungsentgelteinnahmen) oder auch durch öffentliche Minderheitsbeteiligungen erzielt werden. Auch die notwendige städtische Infrastruktur könnte über dieses System finanziert werden. Gemeindeinfrastrukturinvestitionen würden durch die GBV vorgenommen und durch aufzuwertende Wohnbaubanken finanziert werden. Eine öffentliche Beteiligung und die Beteiligung von GBV an Wohnbaubanken müsste dafür im Vorfeld durch rechtliche Anpassungen ermöglicht werden.
- Mittel der Europäischen Investitionsbank sollen verstärkt in den österreichischen Wohnbau fließen. Dafür wird eine enge Kooperation zwischen GBV und Bausparkassen oder Wohnbaubanken als Garantgeber notwendig sein. Günstige EU-Mittel wurden so schon für Investition zur Reduktion von Treibhausgasemissionen eingesetzt (s. Kapitel 6.5, S. 87).

7.9.3 MODELLE ZUM STEUERLICHEN ANREIZ PRIVATER IMMOBILIENINVESTITIONEN

Den Wohnungsneubau in den letzten Jahrzehnten unterstützten zwei spezielle Fördersysteme, die sich einerseits an vermögende Privatpersonen richten, um die Neubauinvestition zu finanzieren, andererseits aber das Angebot an Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt vergrößern sollen, da die Wohnungen als Veranlagung und nicht als selbstgenutzte Wohnform konzipiert sind: Das Bauherrenmodell und die Vorsorgewohnungen sind jedoch in ihrem Wirken noch kaum dokumentiert. Vorhandene Dokumentationen wurden meist von Anlageberatern, die an der Vermarktung dieser Produkte interessiert sind, geschaffen und gehen kaum auf die volkswirtschaftlichen Gesamteffekte der Modelle ein.

Im Bauherrenmodell geht es um den Zusammenschluss von mehreren Investoren mit dem Ziel, eine Immobilie umfassend zu sanieren oder neu zu errichten. Im Vordergrund steht die langfristige Vermietung der Immobilie, also die Renditenerwartung aus der Vermietung und nicht die Eigennutzung. Zum Zuge kommt das System vor allem bei der Revitalisierung von innerstädtischen Bauten in guter Lage (v.a. in Wien, Graz, Linz). Soweit Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungsgesetz oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, haben die Investoren die Möglichkeit einer beschleunigten Abschreibung innerhalb von 15 Jahren (im Vergleich zu den üblichen 67 Jahren). Auch die Abschreibung der Werbungskosten ist möglich (Details siehe: BauherrenVO des BMF 1990). Zusätzlich zum Steuervorteil gewähren Bundesländer Förderungen in Form von Darlehen oder laufenden

Zuschüssen. In Wien greift etwa die Sockelsanierung. Der hohe Anteil von Bauherrenmodellen in Graz geht auf die günstige Kombination mit der Länderförderung zurück. Als Gegenzug zu den Förderungen sind die Angebotsmieten auf eine bestimmte Frist beschränkt (15 Jahre) bzw. indexiert.

Die Investoren können sich hierzu im Sinne einer Miteigentümerschaft formieren oder werden Kommanditisten einer GmbH & Co KG, die als Liegenschaftseigentümer auftritt. Es haben sich zwei Modelle des Bauherrenmodells herausgebildet. Die Literatur unterscheidet zwischen der „kleinen Bauherreneigenschaft“ für den Bereich der begünstigten Absetzung von Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen nach § 28 Abs 2 und 3 EStG (eigentlicher Anwendungsbereich der Bauherrenverordnung) sowie der „großen Bauherreneigenschaft“ für alle anderen Anwendungen. Im Auftrag des Anlageberaters ifa wurde eine Studie erarbeitet, um die volkswirtschaftlichen Effekte des Bauherrenmodells zu berechnen (Economica, 2012). Natürlich gehen die in dieser Studie gefundenen positiven Effekte bei Immobilieninvestitionen und Beschäftigung auf grobe Annahmen zurück und sind methodisch nicht unumstritten, aber mit Sicherheit lässt sich sagen, dass sich seit Beginn des Fördermodells 1985 die Anzahl der jährlichen von der ifa betriebenen Projekte vor allem seit 2006 massiv erhöht hat (Economica, 2012, S. 5). Zwischen 2006 und 2012 wurden jährlich rund 17 derartiger Projekte dokumentiert. Diese Projekte lösten Investitionen von jährlich ca. € 50-100 Mio. aus. Vor allem als Impulsgeber zur Stadtgebietssanierung lassen sich durch kleinräumige Untersuchungen positive Effekte nachweisen, z.B. bei den bisher 20 Projekten in Wien Ottakring (Economica, 2012, S. 23). Bisher nicht umfassend analysiert wurden die tatsächlichen Wohnungsangebotseffekte, die durch das Fördermodell ausgelöst werden (Mietkosten der angebotenen Bestände, Vergabe, Nettokosten für den Staat). Eine umfassende Kosten-Nutzenrechnung dieses Modells ist allerdings nur möglich, wenn das Bundesministerium für Finanzen eine Schätzung der steuerlichen Mindernahmen vornehmen würde, was bisher nicht der Fall ist. Tatsächlich existieren nicht einmal gesicherte Daten, wie viele derartige Wohnungen pro Jahr österreichweit angeboten werden.

Ein wesentlich geringeres Risiko haben Investoren in Vorsorgewohnungen. Auch hier stehen steuerliche Abschreibemöglichkeiten und eine langfristige Orientierung an Renditen durch Mieteinnahmen im Vordergrund. Im Gegensatz zum Bauherrenmodell tritt der Käufer bei Vorsorgewohnungen rein als Investor auf. Meist wird die Vermietung und Administration der Wohnung durch Maklerunternehmen und Vermögensverwalter durchgeführt. Es kommen jedoch unterschiedliche Systeme zur Anwendung (s. im Detail Bauernfeind u.a., 2012) und auch die Finanzierungsplanung wird auf den einzelnen Investor hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und Einkommenssteuer-Abschreibemöglichkeiten optimiert. Der Anreiz zu einer solchen Investition liegt im Umsatzsteuervorteil und der Abschreibefähigkeit von Fremdkapitalspesen. Die vermieteten Wohnungen müssen sich nicht an die Mietzinsbeschränkungen des MRG halten und nur so sind auch die anvisierten Renditen erzielbar. Weniger zur Anwendung kommt das Konzept der Vorsorgewohnungen bei der Gesamtanierung und Neuvermietung im Altbestand. Sie ermöglicht die auf 10 Jahre verkürzte Abschreibung der Sanierungsinvestitionen.

Die Anzahl der Vorsorgewohnungen, die jährlich verkauft werden bzw. zur Neuvermietung auf den Markt kommen, ist weitgehend unbekannt, doch dürfte es im Jahr 2011 alleine in Wien ca. 600 Verkäufe gegeben haben (s. Bauernfeind u.a., 2012, S. 1).

Vorsorgewohnungen und Bauherrenmodell richten sich an wohlhabende Privatpersonen, da das notwendige Kapital verfügbar sein muss und weil sich der steuerliche Vorteil, der durch diese Instrumente gewährt wird, bei höheren Einkommenssteuerklassen stärker auswirkt. Der gewährte steuerliche Vorteil

hat somit eindeutig eine regressive Verteilungswirkung. Ebenso steht noch eine gesamthafte Evaluierung der Förderungsschiene aus: Wären die Wohnbauinvestitionen auch ohne dem steuerlichen Anreiz getätigt worden? Fest steht, dass durch Bauherrenmodelle (vor allem in der Sanierung von zentralen Lagen im Altbestand) und Vorsorgewohnungen (meist B-Lagen in Großstädten) ein gewisses Mietsegment bedient wird, das preislich über dem geförderten Wohnbau liegt, aber quantitativ sicher dazu beigetragen hat, Druck vom Mietenmarkt zu nehmen. Die Angebotsmieten dieser Wohnungsmodelle liegen vor allem im Verhältnis zu den Qualitäten hoch, da Renditenerwartungen erfüllt werden müssen. Andererseits wird versucht, Leerstände und Mieterwechsel gering zu halten und eine langfristige und stabile Wohnungsnutzung zu garantieren. In Wien bewegen sich mittlerweile die Verkaufspreise von Vorsorgewohnungen auf einem Niveau, das hohe zukünftige Mieteinnahmen notwendig macht. Die sehr dynamische Entwicklung der letzten Jahre kommt zu einem Ende.

7.10 WETTBEWERB UND KOORDINATION

7.10.1 WETTBEWERB UNTER BAUTRÄGERN

Die Wettbewerbssituation unter den Bauträgern in Österreich ist regional sehr verschieden. In kleinen Landgemeinden und mittelgroßen Städten sind im Mehrgeschoßbau fast ausschließlich gemeinnützige Bauvereinigungen tätig. Gewerbliche Bauträger konnten hier nie Fuß fassen. Neue Wohnbauten werden hier oft aus politischen Überlegungen, vor allem dem erhobenen Mangel an leistbaren Wohnalternativen, initiiert und auf Initiative von Bürgermeisterern oder Gemeinderäten gemeinsam mit einer GBV geplant und bei der jeweiligen Landesregierung zur Förderung eingereicht. Freifinanzierte Mehrgeschoßbauten sind die Ausnahme.

In wachsenden Städten wirken vor allem die Grundstücke selektiv. Die Verfügbarkeit geeigneter Flächen ist ein klarer Wettbewerbsvorteil. Da in Wien der Zugang zur Wohnbauförderung in der Regel an gedeckelte Grundkosten gekoppelt ist, wird es für Bauträger zusehends schwierig, in den Förderungsschienen mithalten zu können.

Die überregionale Tätigkeit von Bauträgern hat zugenommen, ist jedoch in Österreich weiterhin nicht die Regel. GBV sind in der Regel auf ein Bundesland oder einige wenige beschränkt und müssen auch ihren Geschäftssitz im Bundesland haben, deren Regierung als Aufsichtsbehörde fungiert.

Der Wettbewerb zwischen kommerziellen und gemeinnützigen Bauträgern wird in den meisten Bundesländern als kein großes Thema wahrgenommen. Anders jedoch in Wien: Durch den generellen Zugang gewerblicher Bauträger zur Wohnbauförderung besteht erhebliche Konkurrenz. Bauträgerwettbewerbe, auch für die Wohnbauinitiative 2011, haben diese Situation verstärkt. Die Erfahrungen mit diesen Instrumenten haben gezeigt, dass durch den Wettbewerb zwischen Bauträgern massive Kosteneinsparungen bei hohen Qualitäten erzielbar sind. Die zunehmend freifinanzierte Tätigkeit von GBV führt teilweise zu einem Angleichen der bearbeiteten Marktsegmente, was ebenfalls den Wettbewerbsdruck erhöht.

7.10.2 EINBINDEN VON BEVÖLKERUNG UND ANRAINERN

Anrainerinteressen wahrzunehmen und die Bevölkerung in Planungsverfahren einzubeziehen wird häufig als Kostentreiber im Wohnbau wahrgenommen. Das Einbinden der Bevölkerung ist jedoch ein Gebot der Stunde und sollte mehr als Chance für die Erhöhung der Projektqualitäten gesehen werden. Wien

hat bei geförderten Wohngruppenprojekten mittlerweile langjährige Erfahrung mit Partizipation von zukünftigen BewohnernInnen im Planungsprozess (Brech, 27.11.2012; Temel, 2014). Wenn Anrainerinteressen früher in der Planungsphase wahrgenommen und beachtet werden, ist man in aller Regel später mit geringeren Widerständen konfrontiert und kann auch bessere, weil nachhaltigere und konsensorientierte Qualitäten erzielen. Die systematische Inklusion von Bürgerbeteiligung in allen Wohnbauplanungen soll vorangetrieben und damit die Notwendigkeit, „das Rad immer wieder neu erfinden zu müssen“, beseitigt werden.

7.10.3 ANREIZE ZUR VERMIETUNG ERHÖHEN

Die starken Marktmietenbewegungen haben Renditenerwartungen von Investoren genährt und den Neubau beflügelt. Dies zeigt sich etwa bei der dynamischen Entwicklung von Vorsorgewohnungen. Dies zeigt, dass der freifinanzierte Wohnungsmarkt auch in Österreich in einem höheren Ausmaß auf Preissignale reagiert als gemeinhin angenommen (Caldera Sánchez & Johansson, 2011). Für die Stabilisierung der Preisdynamik ist jedenfalls eine Angebotsausweitung notwendig.

Im Altbestand von Zinshäusern herrschen demgegenüber strenge Mietzinsregulierungen. In den letzten Jahren hat sich am Wiener Zinshausmarkt eine Verschiebung der Eigentümerstruktur von Privatpersonen in Richtung institutioneller Eigentümer ergeben (IFIP & SRZ, 2007; IFIP, 2012). Mittlerweile sind praktisch nur noch zwei Akteursgruppen am Wiener Zinshausmarkt tätig: Privatpersonen und juristische Personen des Privatrechts (IFIP, 2012, S. 57). Aufgrund der steigenden Zinshauspreise sind auch die Ansprüche an Renditen aus der Vermietung angewachsen, was zu einer Verteuerung von Angebotsmieten beigetragen hat. Eine gesetzliche Mietzinsregulierung muss immer den Spagat schaffen, einerseits ausreichend Anreiz zur Vermietung der Wohnungen über Mindestrenditen zu garantieren und andererseits keine als unsozial empfundenen, exzessiven Renditen von Miethauseigentümern zuzulassen. Im ersten Fall besteht das Risiko, dass ein potenzieller Anbieter einer Mietwohnung bei geringer Renditemöglichkeit auf eine Vermietung der Wohnung verzichtet und Leerstand in Kauf nimmt oder die Wohnung ins Privateigentum verkauft. Jedenfalls geht dem Markt dadurch eine Mietwohnung verloren. Im zweiten Fall würden Mietwohnungsanbieter einseitig und übermäßig, ohne eigenes Zutun, von der Dynamik des Gesamtmarktes profitieren, wobei sich auch verteilungspolitisch unerwünschte Effekte ergeben könnten. Derartige Extrempositionen sind Gegenstand der laufenden Diskussion über ein neues Wohnrecht.

Über die Anzahl der leerstehenden Wohnungen in Wien ist nicht viel bekannt, ebenso wenig über die Gründe für Leerstand. Fraglich ist außerdem, ob der Bestand an aus Spekulationsgründen (Wertzuwachs dominiert Ertrag aus Vermietung) unbewohnt belassenen Wohnungen in den letzten Jahren zu- oder abgenommen hat (s. Kapitel 7.4, S. 93). Faktisch sollte diesem Bestand in der wohnungspolitischen Diskussion mehr Raum gewidmet und die Möglichkeiten einer Mobilisierung erörtert werden. Eine auf Zwang basierende bundesweite Leerstandsabgabe wäre schwierig zu administrieren und greift weit in Eigentumsrechte ein. Eine in Wien Mitte der 1980er Jahre eingeführte Leerstandsabgabe wurde damals vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben. Andere, stärker auf Anreize fokussierte Instrumente sind denkbar.

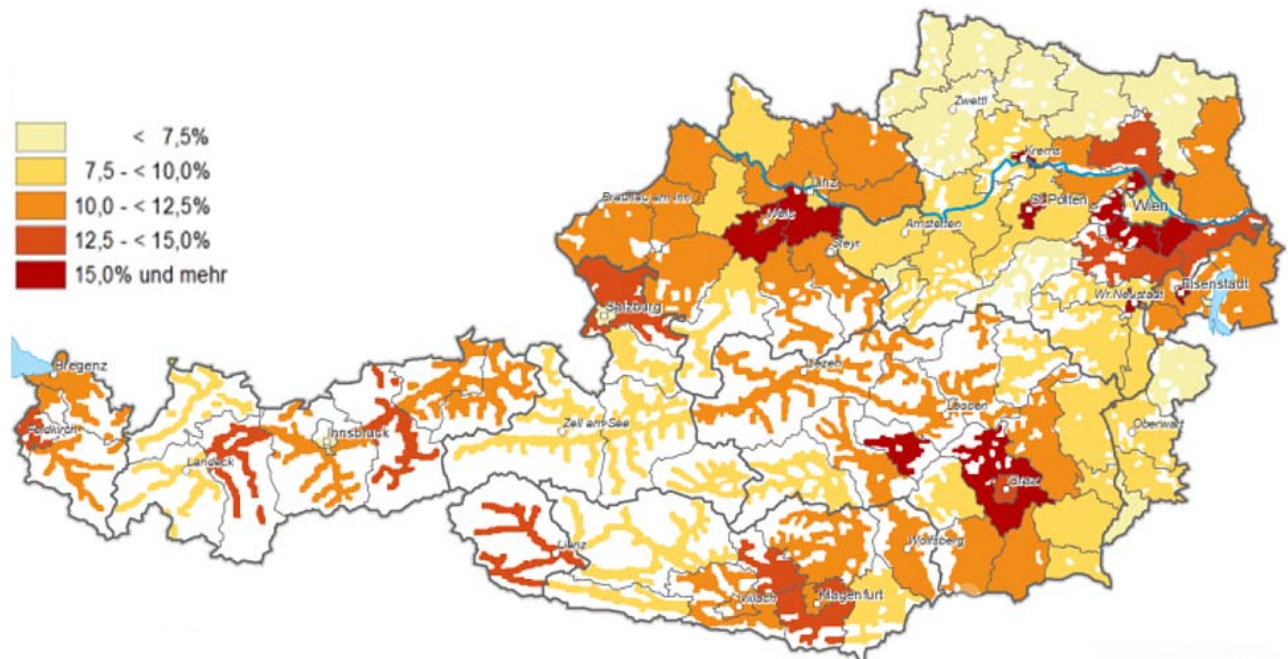
7.10.4 BESSERE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN WIEN UND NIEDERÖSTERREICH

Grafik 72 verdeutlicht, dass die Suburbanisierung Wiens im niederösterreichischen Umland vor allem den Eigenheimsektor betrifft. Zwischen 2001 und 2011 hat in den an Wien angrenzenden Gemeinden

der Bestand an Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen um mindestens 15% zugenommen. In der Grafik ist dies am tiefroten Gürtel rund um Wien zu erkennen. In den meisten dynamischen Landeshauptstädten (Graz, Linz) ist dieselbe Entwicklung zu beobachten.

Der STEP 2025 sieht Wien ganz dezidiert als Metropolenregion, die neben der Stadt auch die angrenzenden Bezirke Niederösterreichs und Teile des Nordburgenlands umfasst. Diesem Gedanken wird im Hauptkapitel des STEP 2025 „Wien wächst über sich hinaus“ großer Raum gegeben (MA 18, 2014). Es bedarf allerdings vor allem einer politischen Koordinierung und einer stärkeren Abstimmung zwischen der NÖ Landesentwicklungsplanung, deren detaillierter Umsetzung in den Raumordnungsprogrammen der Umlandgemeinden Wiens und der Wiener Stadtentwicklungsplanung. Mit dem Stadt-Umland-Management Wien-Niederösterreich wurde eine Kooperationsplattform beider Bundesländer etabliert (s. www.stadt-umland.at), die diese Abstimmung maßgeblich vorantreiben soll.

Grafik 72: Zunahme Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen 2001-2011



Quelle: Statistik Austria, GWZ 2011; Eigene Darstellung basierend auf i.MAP von Statistik Austria.

7.11 ABSCHLIEßENDE ÜBERLEGUNGEN

Es ist sehr bedenklich, auf welcher mangelhaften Datenbasis über die Neubautätigkeit in Österreich, vor allem in Wien, politische Zielbestimmungen und wissenschaftliche Analysen vorgenommen werden müssen. Bessere Daten sind jedenfalls erforderlich, um die Bedarfsdeckung der Wohnbautätigkeit zu untersuchen und fundierte Entscheidungen über den verstärkten Einsatz von Politikinstrumenten, wie z.B. der Wohnbauförderung, Mietenbeschränkungen, Steuerungsinstrumente zur Mobilisierung von Wohnungsleerstand etc. treffen zu können.

Die Ausweitung der Wohnbauförderung ist nicht die einzige Möglichkeit, das Angebot an leistbaren Wohnungen in Österreich und in Wien zu erhöhen. Der private Wohnbau kann maßgeblich zu einer Angebotsausweitung beitragen. Auch sind Förderungen alleine nicht ausreichend, um einen bedarfsdeckenden Wohnungsneubau sicherzustellen, da die Verfügbarkeit von Bauland, das überbordende

Normungswesen von Bauprozessen, das Fehlen von Wettbewerb in manchen Bereichen Hemmnisse darstellen, die gesondert thematisiert und gelöst werden müssen.

Die Vertragsraumordnung ist weit ausgebaut. Die Problematik besteht in der fehlenden Umsetzung in den Bundesländern, am politischen Zurückschrecken vor dem flächendeckenden Einsatz der verfügbaren Mittel. Ähnlich wie bei der Neuwidmung von Bauland kommen hier die politische Abhängigkeit von Baubehörden von der ansässigen Bevölkerung und der sich verstärkende Standortwettbewerb zum Tragen. Wien hat durch die jüngste Baurechtsnovelle mit den anderen Bundesländern hinsichtlich der Palette an raumordnerischen Instrumenten zu mehr Flächeneffizienz gleichgezogen. Bei der Bodenbevorratung und Bodenvermittlung nimmt Wien mit dem Wohnfonds Wien eine Vorreiterrolle ein. Dieser hat maßgeblich zur Kostenreduktion im geförderten Wohnbau in Wien beigetragen. Aber auch der Wohnfonds hat nur mehr begrenzte Baulandressourcen, die zu guten Konditionen für geförderte Projekte zur Verfügung gestellt werden können. Im Einkauf ist auch der Wohnfonds von steigenden Landpreisen und einer zunehmenden Flächenknappheit betroffen.

Verschiedene Faktoren werden in der Zukunft vermehrt dazu führen, dass weniger Bauland zur Verfügung stehen wird als in der Vergangenheit. Ein stärkeres ökologisches und ökonomisches Bewusstsein über die Beschränktheit der Ressource Bauland hat dazu geführt, dass Maßnahmen der „Zersiedlungsabwehr“ (Kanonier, 2014) verstärkt in der Öffentlichkeit diskutiert werden. Dem freistehenden Einfamilienhaus, das an Siedlungsrändern „in die grüne Wiese“ gebaut wird, und immense Infrastruktur- und Folgekosten generiert (ÖGUT, 2011b), wird zunehmend der Kampf angesagt, v.a. in den westlichen Bundesländern, erst schleppend in Niederösterreich und dem Burgenland. Damit wird versucht, den Nachteilen einer unkontrollierten, exzessiven Baulandausweisung an Siedlungsrändern entgegenzuwirken und einer Baulandmobilisierung und effizienteren Bebauung von vorhandenen Grundstücksreserven Vorrang einzuräumen. Die raumordnerischen Instrumente sind in den Bundesländern weitgehend etabliert. Noch mangelt es allerdings an einer entschlossenen politischen Umsetzung (vgl. Kanonier, 2014; Holoubek, 2014).

8 ANHANG

8.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern	17
Grafik 2:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (1.000)	18
Grafik 3:	Wohnkosten /m ² 2013 – Unterschiede Mikrozensus / EU-SILC	20
Grafik 4:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2013	21
Grafik 5:	Betriebskosten 2013 (€/m ²)	22
Tabelle 6:	Dynamik der Wohnkosten (Verbrauchsgruppen im VPI)	22
Grafik 7:	Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR)	23
Grafik 8:	Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC)	24
Grafik 9:	Marktpreise privater Mietwohnungen (€/m ²)	25
Grafik 10:	Marktpreise privater Mietwohnungen nach Bundesländern	26
Grafik 11:	Marktpreise bestausgestatteter privater Mietwohnungen nach Bundesländern	27
Grafik 12:	Marktentwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug in den größten Städten Österreichs	28
Grafik 13:	Marktentwicklung gebrauchte Eigentumswohnungen in den größten Städten Österreichs	28
Grafik 14:	Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	30
Grafik 15:	Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern	31
Grafik 16:	Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2012-2014 (in 1.000)	31
Grafik 17:	Wohnungsbewilligungen nach Bundesländern	32
Grafik 18:	Wohnungsfertigstellungen in Österreich nach Bebauungstyp	33
Grafik 19:	Wohnungsfertigstellungen in den Bundesländern, Ø 2012-2013 (in 1.000)	33
Grafik 20:	Wohnungsfertigstellungen nach Bundesländern	34
Grafik 21:	Förderungszusicherungen Neubau in Österreich	35
Tabelle 22:	Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2013	36
Grafik 23:	Förderungszusicherungen Neubau in Wien	37
Grafik 24:	Förderungszusicherungen Sanierung von Eigenheimen und Geschoßwohnungen	38
Grafik 25:	Förderungszusicherungen umfassende bzw. Einzelbauteilsanierungen	39
Tabelle 26:	Benchmarks Wohnungsproduktion / geförderter Wohnbau	40
Grafik 27:	Einnahmen der Wohnbauförderung	42
Tabelle 28:	Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2013 (Mio. €)	43
Grafik 29:	Ausgaben der Wohnbauförderung Österreich, Mio. €	44
Tabelle 30:	Ausgaben der Wohnbauförderung im Bundesländervergleich	44
Grafik 31:	Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €	45
Grafik 32:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben	46
Grafik 33:	Subjektförderungen nach Bundesländern, Anteil an Gesamtausgaben	47
Tabelle 34:	Anzahl Wohnbeihilfebezieher, Anteil an Haushalten, Ausgaben, 2013	47
Grafik 35:	Baukostenindex und Baupreisindex	49
Grafik 36:	Index Baukosten geförderter Wohnungen, Baupreisindex (2005 = 100)	50
Grafik 37:	Baukosten geförderter Wohnbauten in € 1.000 pro Förderungsfall	50
Grafik 38:	Ausgaben für Sanierungsförderung, nominell und anteilmäßig	51
Grafik 39:	Baukosten geförderter Sanierungen in € 1.000 pro Förderungsfall	52
Tabelle 40:	Bundesländervergleich aushaftende Darlehen	54
Tabelle 41:	Benchmarks Förderungsgebarung	57
Tabelle 42:	Synopse Eigenheimförderung	62
Tabelle 43:	Zuschläge und Zuschüsse Eigenheimförderung	63
Tabelle 44:	Synopse Mietwohnungsförderung	64

Tabelle 45: Verzinsungsobergrenze Bankdarlehen im geförderten Wohnbau	66
Tabelle 46: Synopse verdichtete Bauweise und Zuschläge im großvolumigen Neubau	67
Tabelle 47: Förderung des Ankaufs und sonstige Förderungsschienen	68
Tabelle 48: Einkommensgrenzen Eigenheime und Eigentumswohnungen, pro Haushalt netto im Jahr	69
Tabelle 49: Einkommensgrenzen Miet- bzw. Kaufoptionswohnungen, pro Haushalt netto pro Jahr	69
Tabelle 50: Förderungsinstrumente Sanierung	71
Tabelle 51: Verfügbare Wohnbeihilfen	73
Tabelle 52: Vorgaben und Förderungen von senioren- und behindertenbezogenen Maßnahmen	75
Grafik 53: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau	77
Tabelle 54: Synopse Energie/Ökologie im geförderten Neubau	78
Tabelle 55: Umfassende thermische Sanierungen in der Länder-Wohnbauförderung 2013	81
Tabelle 56: Sanierungsraten in unterschiedlicher Berechnung 2009-2012	82
Tabelle 57: Sanierungsscheck des Bundes 2009-2014	85
Grafik 58: Emissionen im Sektor Raumwärme und Zielpfad (Mio. t CO ₂ eq)	87
Tabelle 59: CO ₂ -Reduktion durch die Wohnbauförderung (in t CO ₂ eq/a)	88
Grafik 60: Anteil Gebäude mit Bauperiode ab 2001 an allen Gebäuden 2011, nach Gemeinden	92
Grafik 61: Bevölkerungsentwicklung Österreich 2002-2010 nach Gemeinde	93
Grafik 62: Wohnungsbedarf und Bedarfsdeckung 2014: Fünfjahresprognose Österreich	94
Grafik 63: Durchschnittliche Baulandpreise nach Gemeinden in Österreich 2013	97
Grafik 64: Besiedelbarer Raum und tatsächlicher Siedlungsraum Österreich 2011	98
Tabelle 65: Transaktionen nach Widmungsart und Zuordnung – Gesamtmarkt (1987-2013)	99
Grafik 66: Flächenumsätze in Hektar (unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte)	99
Tabelle 67: Unterschiedliche Akteure am Wiener Wohnbauland und deren Nettoposition 2000-2013	100
Grafik 68: Entwicklung der Baulandpreise in Wien: Index nominell (2000-2013)	101
Grafik 69: Anteil Gebäude mit nur einer Wohnung (v.a. Einfamilienhäuser) nach Bezirken 2011	103
Tabelle 70: Raumordnerische Instrumente zur Flächeneffizienz in den Bundesländern	105
Grafik 71: Bevölkerungsprognose für Wien 2014-2024	107
Grafik 72: Zunahme Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen 2001-2011	121

8.2 LITERATUR

- AEA & Karmasin (2014): Motive und Barrieren für energetische Sanierungsentscheidungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch unveröffentlichte Studie im Auftrag der KPC.
- Amann, W. (2009): Sanierungsförderung der Länder, Stand 4/2009, Wien, IIBW, im Auftrag des ZIB - Zentralverband Industrieller Bauproduktehersteller.
- Amann, W. (2010): Wohnbau und Gebäudesanierung als Wirtschafts- und Klima-Turbo, Wien: IIBW, im Auftrag des Grünen Parlamentsklubs.
- Amann, W. (2013): Entwicklung wohnungsbezogener Kosten, in: bbk, 1/2013.
- Amann, W. (2014): Barrierefreies Wohnen – Förderungen der Länder. In: immolex.A.575.
- Amann, W., Adametz, H., Bruckner, K., Deutsch, E., Fister, G., Oberhuber, A. & Schörner, G. (2006): Steuerliches Förderungsmodell für die thermisch orientierte Gebäudesanierung, Wien: FGW/IIBW.
- Amann, W. & Lugger, K. (Hg.) (2007): Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau, Wien: IIBW.
- Amann, W. & Mundt, A. (2009a): Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung, in: Dimmel, N.; Heitzmann, K.; Schenk, M. (Hg.): Handbuch Armut in Österreich, Wien, 538-56.

- Amann, W. & Mundt, A. (2009b): Rückläufige Bewilligungszahlen versus Wohnungsbedarf / Leerstandsdaten im GBV-Sektor / Vorausschätzung Wohnbeihilfe, Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Bau!Massiv.
- Amann, W., Mundt, A., Springler, E. (2010a): Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich).
- Amann, W.; Mundt, A. & Springler, E. (2010b): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2010, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien.
- Amann, W.; Mundt, A. & Lugger, K. (2010c): Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretationen, Wien: IIBW.
- Amann, W., Mundt, A. (2011 / 2012 / 2013): Berichtstandard Wohnbauförderung 2011 / 2012 / 2013 (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).
- Andrews, D.; Caldera Sánchez, A. & Johansson, A. (2011): Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. OECD Economics Department Working Papers No. 836.
- Art. 15a B-VG-Vereinbarung (2009): Vereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (BGBl. II Nr. 251/2009).
- Aulinger, C. (2014): Reform Wohn(bau)politik en détail – Schauplatz Normungswesen. In: Wippel, J. (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven, Innsbruck, Studienverlag, 102-8.
- Ball, M. (2006): Markets and institutions in real estate and construction (Oxford, Blackwell Publishing).
- Ball, M.; Meen, G. & Nygaard, C. (2010): Housing supply price elasticities revisited: Evidence from international, national, local and company data, in: Journal of Housing Economics, Vol. 19, 255-68.
- Ball, M. (2012): Housebuilding and Housing Supply, in: Clapham, D.; Clark, W. & Gibb, K. (eds.): The Sage Handbook of Housing Studies, London u.a.: SAGE, 27-46
- Bauer, E. (2013a): Mietenentwicklung 2005-2011: Schwerpunktverschiebung. GBV. Online: <http://www.gbv.at/Page/View/4186> [3.11.2012].
- Bauer, E. (2013b): Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit. Investitions- und Nutzungskosten in Wohngebäuden gemeinnütziger Bauvereinigungen unter besonderer Berücksichtigung energetischer Aspekte, Wien: GBV.
- Bauer, E. (2014): Kann der freifinanzierte Wohnbau die Wohnbauförderung ersetzen? Wien, GBV.
- Bauernfeind, S. ; Fuhrmann, K.; Pirker, E.; Verweijen, S. (2012): Vorsorgewohnungen. Praxishandbuch, Wien: Manz.
- Baumgartner, J. (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich. Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012, in: WIFO Monatsberichte 7/2013, 559-77.
- BMLFUW & Kommunalkredit Public Consulting (Hg.) (2011): Umweltförderungen des Bundes 2010, Wien: Lebensministerium.
- BMLFUW & Kommunalkredit Public Consulting (Hg.) (2012): Umweltförderungen des Bundes 2011, Wien: Lebensministerium.
- BMLFUW (= Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft) (2014): Maßnahmen im Gebäudesektor 2012. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: BMLFUW.
- Brech, J. (27.11.2012): Neue Wege der Planungskultur. Das Kooperationsprogramm der Wohnbauinitiative für die Seestadt Aspern. Ergebnisse der Evaluation. Schriftliche Fassung Vortrag 12. Wiener Wohnbauforschungstag, Wien. Online: http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/Praesentation_Brech_fin.pdf [30.10.2013].
- Caldera Sánchez, A. & Johansson, A. (2011): The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers, Nr. 837, OECD Publishing.
- Czasny, K. (2004): Die Bedeutung des Wohnungswesens für den sozialen Zusammenhalt in Europa. Hauptergebnisse des SOCOHO- Projekts aus österreichischer Sicht, Wien: SRZ Stadt- und Regionalforschungs GmbH.
- Czasny, K.; Feigelfeld, H.; Hajek, J.; Moser, P. & Stocker, E. (2008): Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich. Gefördert durch den Jubiläumsfonds der Österreichischen Nationalbank, Wien: SRZ.

- Czerny, M. & Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor, Wien: WIFO.
- DiPasquale, D. (1999): Why Don't We Know More About Housing Supply?, in: Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 18 (1), 9-23.
- Economica (=Economica Institut für Wirtschaftsforschung) (2012): Die (volkswirtschaftliche) Bedeutung des Bauherrenmodells. Endbericht. Studie im Auftrag des Instituts für Anlageberatung (ifa). Wien: Economica Institut für Wirtschaftsforschung.
- EU-Gebäuderichtlinie (EPBD recast, 2010): Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäude.
- Feilmayr, W. (2014): Bauland pro m². Karte. Online: http://www.srf.tuwien.ac.at/feil/immobilienbewertung/bauland_2013.pdf [3.11.2014].
- GBV/ÖMB/MVÖ (Hrsg.) (2012): Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel. Grundlagen – Entwicklungen – Perspektiven (Wien: Fair Wohnen – Wohnmanagement GmbH).
- Giffinger, R. & Zech, S. (2013): Energie und Raum. Buchreihe Schriftreihe der ÖGR, herausgegeben von Forum Raumplanung Bd. 20, Wien, Lit-Verlag.
- Glaser, D.; Mörkl, V.; Smetana, K.; Brand, F. (2013): Wien wächst auch nach innen. Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere. Studie im Auftrag der Stadt Wien (MA50). Wien, ARGE Atelier Kaitna Smetana ZT GmbH.
- Graf, A. (2014): Gemeinnütziger Wohnbau im ländlichen Raum. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 10.11.2014 auf der GBV Enquete Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke. Urania, Wien.
- Gyourko, J. (2009): The Supply Side of Housing Markets, in: National Bureau of Economic Research (NBER) Reporter: Research 2009, Nr. 2, 2-12.
- Holoubek, M. (2014): Verfassungsrechtlich Rahmenbedingungen für Instrumente zur Baulandmobilisierung. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 10.11.2014 auf der GBV Enquete Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke. Urania, Wien.
- Hüttler, W. (2007): Thermische Standards im Baurecht der Länder. In: Amann, W. & Lugger, K. (Hg.): Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau, Wien: IIBW.
- IFIP & SRZ (2007): Eigentümerstruktur im Wiener Privaten Althausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien. Studie im Auftrag der Arbeiterkammer Wien, Wien: AK Wien. Online: http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Studie_Eigentuemmerstruktur_Althausbestand.pdf [11.2.2013].
- IFIP (Hg.) (2012): Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien. Studie des Fachbereichs Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP) im Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung der Technischen Universität Wien im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien. IFIP, Wien.
- Ihlanfeldt, K. & Mayock, T. (2014): Housing Bubbles and Busts: The Role of Supply Elasticity. In: Land Economics, Vol. 90 (1), 79-99.
- IIBW (2012): Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik, Wien: IIBW, im Auftrag des Forschungsverbands der österreichischen Baustoffindustrie, des Instituts für den Wirtschaftsstandort Oberösterreich, des Österreichischen Verbands der Immobilientreuhänder und der WKO Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
- IIBW (2013a): Gemeinnütziges Wohnen im Alter. Volkswirtschaftliche Analyse unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen. Machbarkeitsanalyse eines Bundes-Sanierungsschecks für seniorenbetonte Maßnahmen, Wien: IIBW, im Auftrag der Salzburg Wohnbau und des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend.
- IIBW (2013b): Bestandsaufnahme der Österreichischen Baulandschaft – Stadtmorphologien (Wien: IIBW, im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie).
- IIBW (2013c): Baukosten im großvolumigen Wohnbau der Bundesländer (Wien, IIBW, im Auftrag der Arge Bau!Massiv).
- IPCC (=Intergovernmental Panel on Climate Change, Working Group III – Mitigation of Climate Change) (Hg.) (2014): TS. Technical Summary. Berlin: IPCC.

- Kanonier, A. (2014): Möglichkeiten und Grenzen der Baulandmobilisierung im Raumordnungsrecht. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 10.11.2014 auf der GBV Enquete Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke. Urania, Wien.
- Kletzan-Slaming, D. & Steininger, K. (2010): Gesamtwirtschaftliche Effekte der klimarelevanten Maßnahmen im Rahmen der Umweltförderung im Inland 2009, Wien: WIFO, im Auftrag der Kommunalkredit Public Consulting und des BMLFUW.
- Klimastrategie Anpassung (2007): Anpassung der Klimastrategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels 2008-2012, Vorlage zur Annahme im Ministerrat am 21. März 2007, Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft.
- Köppl, A.; Kletzan-Slamanig, D.; Artner, H., Karner, A. & Pfeffer, T. (2008): Energieeffiziente Gebäude – Potentiale und Effekte von emissionsreduzierenden Maßnahmen, Wien: WIFO & KWI.
- Kunnert, A. (2013): Baubewilligungen für Wohneinheiten in Österreich: Prognose 2012/2014 und regionale Entwicklung 2006/2011. Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler, Studie im Auftrag der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Stein- und keramischen Industrie. Wien: WIFO.
- Kunze, S. (2014): Vertragsraumordnung in Salzburg. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 10.11.2014 auf der GBV Enquete Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke. Urania, Wien.
- Lammerhuber, C.; Luchsinger, C.; Rajek, I.; Schenkel, M. (2013): Urbanität durch Wohnen. Eine neue Stadterneuerung. Erarbeitung von Kriterien zur Verbesserung der Wohnraumversorgung bestehender Wohnanlagen unter besonderer Berücksichtigung des Dichtebegriffs. Studie im Auftrag der Stadt Wien (MA50), Wien: STB Technische Universität.
- Land Oberösterreich (2014): Wohnbaubericht 2013. Leistungen – Finanzierung – Ziele. Herausgegeben von Abteilung Wohnbauförderung, Direktion Soziales und Gesundheit. Linz: Land Oberösterreich.
- Landeshauptstadt München (Hg.) (2009) (=Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Kommunalreferat): Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg. München, Direktorium Stadtkanzlei.
- Lebensministerium (2002): Die Österreichische Strategie zur Nachhaltigen Entwicklung – Zukunft nachhaltig gestalten (Wien, BMLFUW).
- Lebensministerium (2008): Treibhausgas-Emissionsreduktion durch die Wohnbauförderung. Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Wohnbauförderung und der Finanzierungsinstrumente des Bundes im Zeitraum 2005-2006, Wien: Lebensministerium.
- Lebensministerium (2009 / 2012 / 2013): Wohnbauförderung und Kyoto-Finanzierung 2007-2008 / 2009 / 2010 / 2011. Zusammenfassender Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: Lebensministerium.
- Lebensministerium (2011a): Wohnbauförderung und Kyoto-Finanzierung 2009. Zusammenfassender Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: Lebensministerium.
- Lebensministerium (Hg.) (2011b): Grund genug? Flächenmanagement in Österreich – Fortschritte und Perspektiven. Wien: Lebensministerium.
- Lebensministerium & BMWFJ (2010): Energiestrategie Österreich, Wien: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend.
- Lugger, K. & Amann, W. (2013): Österreichisches Wohnhandbuch 2013. Wien: Studienverlag.
- Lux, M.; Sunega, P. (2010): Interrelations between housing supply agents: the metropolitan housing market in Prague. In: Post-Communist Economies 22(1), 99-117.
- MA 18 (Hg.) (2012): Stadt bauen – Beispiele für und aus Wien. Werkstattberichte Stadtentwicklung Nr. 124. Ein aspern Seestadt Citylab Report. Referat für Öffentlichkeitsarbeit und Wissensmanagement, Wien: MA 18.

- MA 18 (Hg.) (2014a): STEP 2025. Stadtentwicklungsplan Wien, Wien: MA18. Online: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379.pdf> [4.11.2014].
- MA 18 (Hg.) (2014b): Rahmenprogramm Smart City Wien. Rahmenstrategie, Wien: MA18. Online: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008380a.pdf> [4.11.2014].
- MA 23 (2014): Wien wächst... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken. Statistik Journal Wien 1/2014.
- MA 50 (Hg.) (2013): Leistungsbericht 2012 der Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Online: <http://www.wien.gv.at/statistik/leistungsbericht/ma50.html> [13.11.2013].
- MA 50 (2014): Leistungsbericht 2013 der Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50). Wien: MA 50. Online: <https://www.wien.gv.at/statistik/leistungsbericht/ma50.html> [27.11.2014].
- Mundt, A. (2013): Housing supply in Austria: Providers, Motivation, Competition. Wissenschaftlicher Beitrag vorgestellt beim WIFO Regional Economics Workshop, 16.-17.9.2013, Wien.
- Mundt, A. & Amann, W. (2009): Evaluierung der Subjektförderung in Wien, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien.
- Mundt, A. & Amann, W. (2010): Indicators of an Integrated Rental Market in Austria, in: Housing Finance International, Winter 2010, 35-44.
- Mundt, A. & Springler, E. (2014): Milestones in Housing Finance in Austria over the last 25 years. Wissenschaftlicher Beitrag vorgestellt auf der ENHR Konferenz 1.-4.7.2014 in Edinburgh, Schottland.
- Mundt, A., Amann, W. (2014): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs (Wien: IIBW, im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz).
- Münz, R. (2014): Das Österreich von morgen: Für wen wo gebaut werden muss. In: Wippl, J. (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven, Innsbruck, Studienverlag, 121-7.
- ÖGUT (=Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik) (Hg.) (2011a): Ermittlung des Support Measures für den Wohnbau Zusammenhänge zur Zersiedlung in Österreich. Empfehlungen zur Ökologisierung. Bericht zu Arbeitspaket AP 3 des Projekts ZERSiedelt. Klima- und Energiefonds, Neue Energien 2020, Projekt Nr. 822099, Wien: ÖGUT. Online: www.zersiedelt.at [2.11.2014].
- ÖGUT (=Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik) (Hg.) (2011b): Zukunftsszenarien für Einfamilienhaus-Siedlungen. Bericht zu Arbeitspaket AP4 des Projekts ZERSiedelt. Klima- und Energiefonds, Neue Energien 2020, Projekt Nr. 822099, Wien: ÖGUT. Online: www.zersiedelt.at [2.11.2014].
- ÖGUT (=Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik) (Hg.) (2014): WoZuBau – Zukunft Wohnbauförderung. Energiepolitische Effektivität der Wohnbauförderung und Energieberatung steigern. Studie finanziert vom Klima- und Energiefonds Österreich. Wien: Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft mbH.
- ÖGUT& IIBW (2013): Thermische Sanierungsoffensive des Bundes (für Private). Effekte zu Energieeinsparung und CO2-Reduktion. Evaluierung 2013 (Wien: ÖGUT, im Auftrag der KPC - Kommunalkredit Public Consulting GmbH).
- OIB (2011a): OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“. Ausgabe: Oktober 2011, Wien: OIB.
- OIB (2011b): Erläuternde Bemerkungen zu OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ und zum OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, Wien: OIB.
- Oppitz-Plörer, C. (2014): Bodenpolitische Maßnahmen in Innsbruck. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 10.11.2014 auf der GBV Enquete Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke. Urania, Wien.
- ÖROK (2005): Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken, Wien: ÖROK.
- Pech, M. (2014): Gründung und Entwicklung gewerblicher Tochtergesellschaften gemäß § 7 (4b) WGG. In: Amann, W.; Pernsteiner, H.; Stuber, C. (Hg.): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive. Festschrift für Prof. Dr. Klaus Lugger für sein Lebenswerk. Wien, Manz, 275-83.

- Phang, S. ; Kim, K. und Wachter, S. (2010): Supply Elasticity of Housing. Singapore Management University Research Collection School of Economics Paper Nr. 1253. Online: http://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/1253 [3.7.2012].
- Pichler, C. (2014): Wien Wohnt. Rahmenbedingungen und Herausforderungen in Raumordnung und Baurecht. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 4.11.2014 auf der AK-Wien Tagung Wien wächst – Wien wohnt. AK-Wien, Wien.
- Pilarz, G. (2012) Sozialer Wohnbau und Finanzmarktkrise. In: *Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel. Grundlagen – Entwicklungen – Perspektiven* (eds. GBV/ÖMB/MVÖ), pp. 83-90, Fair Wohnen, Vienna.
- Prenner, P. (2014) (Hg.): Wien Wächst. Herausforderungen zwischen Boom und Lebensqualität. Tagungsband der AK-Wien Fachtagung. =Stadtunkte Nr. 12 AK-Wien. Wien: AK-Wien. Online: <http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Stadtpunkte12.pdf> [24.11.2014].
- Pühringer, D. (2014): Zwischenergebnisse Sanierungsoffensive 2014. Stand 18.8.2014. Wien, Kommunalkredit Public Consulting.
- Rechnungshof (2008): Umsetzung der Klimastrategie Österreichs auf Ebene des Bundes, Wien: Rechnungshof.
- Rechnungshof (2009): Klimarelevante Maßnahmen bei der Wohnbausanierung auf Ebene der Länder, Wien: Rechnungshof.
- Rechnungshof (2012a): Einkommensbericht 2012. Bericht des Rechnungshofes gemäß Art. 1 § 8 Bezugsbegrenzungsgesetz BGBL. I Nr. 64/19997, Wien: Rechnungshof.
- Rechnungshof (2012b): Wohnbausanierung auf Ebene der Länder; Follow-Up-Überprüfung, 9/2012 (Wien, Rechnungshof).
- Regierungsprogramm (2008): =Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode. Online: <http://www.bka.gv.at/DocView.axd?CobId=32966> [17.10.212].
- Rießland, B (2014): Stadtteilfinanzierung – Ein Impuls für den Wohnbau? Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 4.11.2014 auf der AK-Wien Tagung Wien wächst – Wien wohnt. AK-Wien, Wien.
- Schmidinger, J. (2013): Die Rolle von Wohnbaubanken und Bausparkassen bei der Wohnbaufinanzierung. Schriftliche Fassung der Präsentation am OeNB Workshop on Housing Finance, 2.10.2013, Wien: OeNB.
- Schmidinger, J. (2014): Steuermann in klimatischen Veränderungen. In: Amann, W.; Pernsteiner, H.; Stuber, C. (Hg.): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive. Festschrift für Prof. Dr. Klaus Luggner für sein Lebenswerk. Wien, Manz, 3-11.
- Schremmer, C. (2014a): Wie wohnt Wien zukünftig? Herausforderungen für Wohnen und Stadtentwicklung in Wien. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 4.11.2014 auf der AK-Wien Tagung Wien wächst – Wien wohnt. AK-Wien, Wien.
- Schremmer, C. (2014b): Wohnbaubedarf und Raumplanung – Herausforderungen und Handlungsbedarf. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 10.11.2014 auf der GBV Enquete Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke. Urania, Wien.
- Seiß, R. (2014): Land der Häuser, folgenreich! In: Wippel, J. (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven, Innsbruck, Studienverlag, 9-15.
- Stadt Wien (24.08.2011): Pressemitteilung: Wohnbauinitiative 2011 bringt den WienerInnen rund 6.250 neue, qualitätsvolle und kostengünstige Wohnungen.
- Stadt Wien (25.10.2011): Rathauskorrespondenz vom 25.10.2011. Brauner präsentiert Wiener Investbudget 2012. Online: <http://www.wien.gv.at/rk/msg/2011/10/25005.html> [25.10.2011].
- Stadt Wien (17.04.2012): Pressemitteilung: Wohnbauinitiative: Startschuss für 1.600 Wohnungen in aspern, Die Seestadt Wiens.
- Stadt Wien (13.8.2013): Rathauskorrespondenz vom 13.8.2013. Ludwig/Chorherr: Bauordnungs-Novelle bringt richtungsweisende Verbesserungen. Wien, rk/Presse.
- Stadt Wien (16.7.2014): Ludwig: Neue Wiener Bauordnung ist seit heute in Kraft. Wien, rk/Presse.
- Stadt Wien (29.10.2014): Wiener Budget- Voranschlag 2014. Online: <http://www.wien.gv.at/politik-verwaltung/voranschlag2014.html> [30.10.2013].

- Stadt Wien (20.11.2014): Rathauskorrespondenz vom 20.11.2014. Neubau auf Rekordniveau, Wohnbauinitiative als Pionierprojekt, Bundeswohnbaupaket umgesetzt. Aber: transparentes Mietrecht muss her! Wien, rk/Presse.
- Stadt Wien (2012): Szenarien für den Wohnungsbedarf 2008 bis 2020 – Wohnungsbedarfsprognose. Online: www.wien.gv.at [14.11.2012].
- Stadt Wien (2013): Wiener Sozialbericht 2012, Wien: MA24.
- Stadtrechnungshof Wien (2014): MA 69, Prüfung der Kaufpreissammlung. Tätigkeitsbericht 2014. Wien: StRH. Online: <http://www.stadtrechnungshof.wien.at/ausschuss/02/02-12-KA-III-69-2-13.pdf> [2.12.2014].
- Statistik Austria (Hg.) (2012): Verbrauchsausgaben. Sozialstatistische Ergebnisse der Konsumerhebung 2009/10, Wien: Statistik Austria.
- Statistik Austria (Hg.) (2013a): Tabellenband EU-SILC 2011. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen, Wien: Statistik Austria.
- Statistik Austria (2013b): Census 2011. Gebäude- und Wohnungszählung. Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung, Wien, Statistik Austria.
- Statistik Austria (Hg.) (2014a): Wohnen 2013. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus. Wien: Statistik Austria.
- Statistik Austria (Hg.) (2014b): Wohnen 2013. Tabellenband. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Wien, am 3.11.2014. Wien, Statistik Austria.
- Tockner, L. (2012): Mietensteigerung in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus. Studie der Arbeiterkammer Wien.
- Tockner, L. (2014): Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Wien seit dem Fall des Eisernen Vorhangs. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 4.11.2014 auf der AK-Wien Tagung Wien wächst – Wien wohnt. AK-Wien, Wien.
- Tötzer, T.; Loibl, W.; Steinnocher, K. (2009): Flächennutzung in Österreich, Jüngere Vergangenheit und künftige Trends. In: Wissenschaft & Umwelt - Interdisziplinär 12/2009.
- Umwelt + Bauen (2012): Strategiepapier Wohnen 2020 (Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt + Bauen), (Pressepapier 12.12.2012).
- Umweltbundesamt (2007): Umweltsituation in Österreich. Achter Umweltkontrollbericht. Wien, Umweltbundesamt.
- Umweltbundesamt (Hg.) (2008 / 2009 / 2010 / 2011 / 2012 / 2013 / 2014): Klimaschutzbericht 2008 / 2009 / 2010 / 2011 / 2012 / 2013 / 2014, Wien: Umweltbundesamt.
- Umweltbundesamt (2010a): Neunter Umweltkontrollbericht. Umweltsituation in Österreich. Bericht des Umweltministers an den Nationalrat (Wien, Umweltbundesamt).
- Vollmann, K. (2014): Fertiggestellte Wohnungen und Gebäude 2005 bis 2013, Wohnungs- und Gebäudebestand Ende 2013 und Erläuterungen, Wien: Statistik Austria. Online: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html [17.11.2014].
- Vonkilch, A. (2012): Zwei Fragen der Mietzinsbildung im Zusammenhang mit der „Wiener Wohnbauinitiative 2011“. In: GBV/ÖMB/MVÖ (Hrsg.), Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel (2012), 259 ff.
- Weber, G. (2009): Raumplanerische Interventionen – Neue Orientierungsmöglichkeiten im Labyrinth der Möglichkeiten. In: Wissenschaft und Umwelt Interdisziplinär 12/2009, 126-37.
- Weber, G. (2014): Zersiedelung – Die verkannte Zukunftsbelastung. In: Wippel, J. (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven, Innsbruck, Studienverlag, 65-71.
- Wendrich, N. (2014): Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg. Schriftliche Unterlagen zum Vortrag am 10.11.2014 auf der GBV Enquete Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke. Urania, Wien.
- Wieser, R. (2006): Hedonic Prices on Vienna's Urban Residential Land Markets. Working Paper 2/2006 des Fachbereichs Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien.

- Wieser, R. (2008a): Marktbewertung struktureller Eigenschaften der Wiener Wohnbaulandgrundstücke, Mietwohnhäuser und Eigenheime. Working Paper 2/2008 des Fachbereichs Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien.
- Wieser, R. (2008b): What came first – the egg or the hen? Untersuchungen zum Zusammenhang von Mietwohnhaus- und Wohnbaulandpreisen in Wien. Working Paper 3/2008 des Fachbereichs Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien.
- Wieser, R. (2009): Parameterstabilität in hedonischen Bodenpreismodellen. Working Paper 2/2009 des Fachbereichs Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien.
- Wieser, R. (2010): Akteure am Wohnbaulandmarkt in Wien – 1987-2009. Studie des Fachbereichs für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien im Auftrag des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen.
- Wieser, R., Schönböck, W. (2011), Volkswirtschaftliche und raumordnungspolitische Aspekte der Widmungsabgabe nach dem Entwurf zur Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz, Raumforschung und Raumordnung, Vol. 69, Nr. 4, S. 269-280.
- Wieser, R., Mundt, A., Amann, W. (2013): Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2214).