Die approbierte Originalversion dieser Dissertation ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (http://www.ub.tuwien.ac.at).

The approved original version of this thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/).

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

DISSERTATION

Familiengerechte Wohnungspolitik im urbanen Raum

Modellgestützte Evaluierung und Politikvorschläge für die Stadtregionen Wien und München

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Doktorin der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften

Erstgutachter:

Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Wolfgang Blaas
Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik
im Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung

Zweitgutachter:

Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Wolfgang Feilmayr
Fachbereich Stadt- und Regionalforschung
im Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung

Eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Dipl.-Ing. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald

Matr. Nr. 9303225
Schlachthausg. 23-29/134
1030 Wien

Wien, im Juni 2010

Kurzfassung

Familiengerechte Wohnungspolitik im urbanen Raum. Modellgestützte Evaluierung und Politikvorschläge für die Stadtregionen Wien und München

Familien mit Kindern gelten in europäischen Stadtregionen als Hauptträger der Suburbanisierung mit ihren für die Kernstädte überwiegend nachteiligen Effekten. Gleichzeitig wird die Familienfreundlichkeit von Großstädten zunehmend als relevanter Faktor im Standortwettbewerb erkannt, was Familien zur strategisch bedeutenden Zielgruppe der Stadtentwicklungspolitik macht. Haushalte fällen ihre Wohnstandortentscheidung anhand qualitativer Präferenzen und finanzieller Restriktionen, die wiederum u.a. von wohnungspolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst werden.

Am Beispiel der Stadtregionen von Wien und München untersucht die Dissertation,

- wie die Wohnversorgung und Wohnstandortwahl von Familienhaushalten nach quantitativen, qualitativen und räumlichen Kriterien zu beurteilen ist,
- welche Wirkungen von wohnungspolitischen Förderungsinstrumenten auf die Wohnkosten und die Wahl der Wohnform ausgehen,
- um schließlich Ansätze aufzuzeigen, durch welche politischen Interventionen der urbane Wohn- und Lebensraum für Familien (weiter) attraktiviert werden könnte.

Dazu werden zunächst in einem funktionsanalytischen Ansatz die normativen Grundlagen der Staatsintervention in den Bereichen der Wohnungs-, der Familien-, und der Stadtentwicklungspolitik herausgearbeitet und auf zu erwartende Zielkonflikte hingewiesen.

Eine anschließende Literaturanalyse zeigt, dass der Begriff des „familiengerechten Wohnens“ insbesondere seit den 1960er Jahren überwiegend mit der Rechtsform des Eigentums und dem Gebäudetyp des freistehenden Einfamilienhauses im Stadtumland gleichgesetzt wurde, wonach auch die Wohnungspolitik ausgerichtet wurde. Erst in der jüngsten Vergangenheit wird auch der innerstädtische Raum wieder vermehrt als Wohnstandort für Familien wahrgenommen. Planungsrichtlinien beschreiben einen „familiengerechten“ Wohn- und Städtebau von der Ebene des Wohnungsgrundrisses über die Gesamtanlage bis zum Wohnumfeld. Dabei zählen Grundrissvariabilität, Alltagsgerechtigkeit, Ermöglichung simultaner Familientätigkeiten, gut nutzbare Freiräume (privat/halböffentlich), Gemeinschaftseinrichtungen und wohnungsnahe Infrastruktur zu den wichtigsten Qualitätskriterien.

Der empirische Hauptteil der Arbeit umfasst eine Akteurs- und Instrumentenanalyse des Wohnungsmarkts und der Wohnungspolitik in den Fallstudienregionen, die Bewertung der Wohnungsversorgung von Familienhaushalten sowie ein Kalkulationsmodell, das die Wirkungszusammenhänge ausgewählter Fördermodelle abbildet und einen Vergleich zwischen verschiedenen Wohnungs- und Lagetypen, Haushaltsszenarien und Regionen erlaubt.

Es zeigt sich, dass beide Stadtregionen im vergangenen Jahrzehnt durch Zuzug aus dem Ausland und durch Stadtumlandwanderung inländischer Familienhaushalte geprägt waren. Relativ zur Stadtbevölkerung ist in Wien die Immigration, in München hingegen die Suburbanisierung stärker. Insgesamt hat die Kernstadt Wien einen höheren Familien- und Kinderanteil als München, u.a. begründet durch dessen hohes Immobilienpreisniveau. In beiden Stadtregionen korreliert der Familienanteil eines Bezirks negativ mit dessen Bodenpreisniveau, was mit dem unterdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommen bei gleichzeitig hohem Wohnflächenbedarf von Familienhaushalten erklärbar ist. Jene Familienhaushalte, die in der Kernstadt verbleiben, sind häufig mit Überbelag konfrontiert, was als stärkstes Defizit einer insgesamt guten Wohnungsversorgung identifiziert werden kann. Die Verteilung von Familienhaushalten auf bestimmte Wohnungsmarktsegmente spiegelt die wohnungspolitische Schwerpunktsetzung wider: Im Wien, wo der (Bestands-)mieterschutz einerseits, und die Förderung von Mietwohnbau andererseits im Vordergrund stehen, konzentrieren sich Familien im geförderten Mietwohnungs-Neubau. Demgegenüber sind in München, das eine starke Marktorientierung und eher eigentumsbetonte Förderpolitik aufweist, Randwanderung und Eigentumsbildung stärker ausgeprägt.

Das bestätigen auch die Modellrechnungen: Zwar kennen beide Städte ein Neubau-Mietförderungsmodell für einkommensschwache Haushalte, das (inkl. Subjektförderungen) die Wohnkosten gegenüber einer freifinanzierten Vergleichswohnung um ca. 38 % senken. Für einen Familienhaushalt mit Medianeinkommen treten deutliche Unterschiede auf: In Wien ist der Fördereffekt bei Mietwohnungen deutlich höher als bei Eigentumswohnungen, in München bei beiden Rechtsformen etwa gleich. Darüber hinaus ist in München die „Kinder- bzw. Familienkomponente" bei der Förderung stärker ausgeprägt als in Wien. Der Vorwurf einer strukturellen Zersiedlungsförderung kann den aktuellen Förderinstrumenten der beiden Stadtregionen hingegen nicht gemacht werden, da gezeigt wird, dass durch die jeweilige Förderung die Wohnkosten der Stadtwohnung unter das Niveau des vergleichbaren Einfamilienhauses im Umland gedrückt werden. Es scheint jedoch, dass der finanzielle Anreiz für einen urbanen Wohnstandort allein nicht ausreicht, um die Suburbanisierung aufzuhalten, insbesondere in München, wo das Angebot an geförderten Wohnungen vergleichsweise gering ist.

Die in der Arbeit gewonnenen Erkenntnisse münden schließlich in einige Vorschläge zur Erhöhung der Familiengerechtigkeit in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik:

- Verbesserung des Angebots an familiengerechtem Wohn- und Lebensraum in der Stadt: durch verstärkten geförderten Neubau von Großwohnungen, Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnungsmobilität im Bestand, aber auch durch Qualitätssicherungsinstrumente und Erhöhung der Angebotsvielfalt, insbesondere hinsichtlich der Förderung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten und Baugemeinschaften
- Erleichterung der Leistbarkeit von urbanem Wohnen durch flexible Finanzierungs- und Verfügungsmodelle sowie, in Wien, der Trennung von innovationsorientierter Objekt- und haushaltsbezogener Subjektförderung mit Verstärkung der familienbezogenen Komponenten
- Optimierung der räumlichen Steuerung der Wohnbautätigkeit, v.a. durch eine verbesserte Abstimmung von Raumordnungspolitik und Wohnbauförderung
- Die Etablierung einer kommunalen Familienpolitik und die Aufnahme von Familienbelangen als strategisches Querschnittsthema der Kommunalpolitik („*family mainstreaming*")

Danksagung

Ich möchte an dieser Stelle allen danken, die zum Gelingen dieser Dissertation beigetragen haben.

Besonderer Dank gilt meinem Erstbetreuer, Prof. Dr. Wolfgang Blaas, der in mir in fast neun Jahren der Zusammenarbeit am Fachbereich für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik immer mehr das Interesse an immobilien- und stadtwirtschaftlichen Fragestellungen erweckt hat, mich aber gleichzeitig stets ermutigt hat, meiner Raumplanungsausbildung entsprechend, über den ökonomischen Tellerrand zu blicken und Verknüpfungen zwischen unterschiedlichen Disziplinen und Interessenslagen aufzuspüren. Ich danke ihm für wertvolle Anregungen und konstruktive Kritik an dieser Arbeit.

Meinem Zweitbetreuer, Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr, danke ich neben seinem Feedback besonders für theoretisches und empirisches Grundlagenmaterial (Datenbankabfragen), das er mir zur Verfügung gestellt hat und das die vorliegende Arbeit entscheidend vorangebracht hat.

Natürlich gilt ein spezieller Dank meinen zahlreichen Gesprächspartnern aus den verschiedensten Institutionen im Raum Wien und München. Sie sind mir für ausgiebige Interviews und Anfragen zur Verfügung gestanden, haben mir Unterlagen aufbereitet und mich darüber hinaus auf Zusammenhänge aufmerksam gemacht, die aus keiner Publikation oder Datenbank, sondern nur aus der Erfahrung zu schöpfen sind.

Der Technischen Universität Wien und dem früheren Fachbereichsleiter, Prof. Wilfried Schönbäck, danke ich für meinen Arbeitsplatz und die universitäre Infrastruktur, die die Rahmenbedingungen für mein Doktoratsstudium wesentlich verbessert haben. Meinen Kolleg/-inn/-en am Fachbereich und im Department, aber auch von anderen Universitäten danke ich für Motivationszuspruch, Anregungen und Tipps, ob diese nun im Rahmen einer Dissertantenkonferenz oder bei der Kaffeepause zwischen Lehrveranstaltungen ausgesprochen wurden.

Meinen Eltern möchte ich für die persönliche Unterstützung danken, die sich u.a. dadurch auszeichnete, dass ich mich mehrmals einige Tage zur „Diss-Klausur“ in ihren Garten zurückziehen konnte und dort fast wie in Kindheitstagen umsorgt wurde. Ihnen und meiner Schwester Verena, nach wie vor der „echteren“ (Diplom-)Ingenieurin von uns beiden, danke ich, dass sie immer an mich geglaubt haben, auch als sich die Fertigstellung der Arbeit etwas verzögerte.

Viele meiner Freundinnen und Freunde sind mir immer wieder durch Aufmunterungen und willkommene Ablenkung zur Seite gestanden, aber haben auch Geduld mit mir gezeigt, wenn ich sie gerade in der letzten Phase der Arbeit etwas vernachlässigt habe. Dafür möchte ich mich herzlich bedanken.

Für Lektorat und sprachliche Korrekturen danke ich Verena, Elizabeth und Désirée, besonders aber meinem Mann Albrecht. Er war es auch, der in den Jahren dieses Doktoratsstudiums die meiste Geduld mit mir aufbringen und auf einige gemeinsame Aktivitäten verzichten musste, mir dabei aber immer durch seine Liebe, seinen Zuspruch und Rat, und nicht zuletzt auch seine materielle Unterstützung Rückhalt gegeben hat. Ihm schulde ich nun viele gemeinsame Stunden fern von allen wohnungspolitischen Theorien.

Wien, im Juni 2010 Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald

Inhalt

I Problemstellung und Aufbau der Arbeit ... 5
I.1 Problemstellung und Ziel der Arbeit ... 5
I.2 Forschungshypothesen ... 7
I.3 Aufbau der Arbeit ... 8
II Begriffsdefinitionen und Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ... 11
II.1 Begriffsdefinitionen ... 11
II.1.1 Der Familienbegriff im Kontext der Arbeit ... 11
II.1.2 Familiengerechte Wohnungspolitik ... 11
II.2 Abgrenzung des räumlichen Untersuchungsrahmens: Fallstudien-regionen Wien und München ... 12
II.2.1 Stadtregion Wien ... 14
II.2.2 Stadtregion München ... 15
III Theoretische und politische Grundlagen der Staatsintervention ... 17
III.1 Theorie der Staatsintervention in den Bereichen Wohnungspolitik, Stadtentwicklungspolitik und Familienpolitik ... 17
III.1.1 Marktversagen ... 17
III.1.2 Ungerechte Verteilung von Einkommen und Vermögen ... 21
III.1.3 Meritorische Güter ... 22
III.2 Ziele, Instrumente und mögliche Zielkonflikte ... 24
III.2.1 Wohnungspolitische Ziele ... 24
III.2.2 Stadtentwicklungspolitische Ziele ... 25
III.2.3 Familienpolitische Ziele ... 26
III.2.4 Mögliche Zielkonflikte ... 27
IV Der Begriff „Familienfreundliches Wohnen“ in Fachdiskussion und Planungspraxis ... 33
IV.1 Historische Zugänge zum Begriff „familiengerechtes Wohnen“ ... 33
IV.2 „Familiengerechtes Wohnen“ im Licht verschiedener Disziplinen ... 37
IV.3 Kriterien für familiengerechten Wohn- und Städtebau in der jüngeren Planungsliteratur und -praxis ... 41
IV.3.1 Die „familiengerechte Wohnung“ als Mustereinheit der städtischen Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre ... 41
IV.3.2 Kriterien für „familiengerechten Städtebau“ ... 42
IV.3.2.1 Flexibilität und Nutzungsneutralität des Wohnungsgrundrisses ... 47
IV.3.2.2 Gemeinschaftseinrichtungen ... 47
IV.3.3 Familienorientierung der Kommunalpolitik als Querschnittsaufgabe ... 49
V Akteurs- und Instrumentenanalyse ... 51
V.1 Fallstudienregion Wien ... 51

V.1.1 Kurzprofil des Wohnungsbestands und des Wohnungsmarktes in der Region Wien ... 51
V.1.1.1 Demographische Rahmenbedingungen ... 51
V.1.1.2 Wohnungsproduktion ... 53
V.1.1.3 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in der Region Wien ... 57
V.1.2 Wohnungspolitik in Wien: Grundlagen und Instrumente ... 66
V.1.2.1 Verwendung der Wohnbauförderungsmittel in Wien und Niederösterreich ... 71
V.1.2.2 Akteure der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft ... 72
V.1.2.3 Wohnungspolitische Förderinstrumente ... 78
V.2 Fallstudienregion München ... 97
V.2.1 Kurzprofil des Wohnungsbestands und des Wohnungsmarktes in der Region München ... 97
V.2.1.1 Demographische Rahmenbedingungen ... 97
V.2.1.2 Wohnungsproduktion ... 97
V.2.1.3 Struktur des Wohnungsbestands ... 100
V.2.1.4 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in der Region München ... 102
V.2.2 Wohnungspolitik in München: Grundlagen und Instrumente ... 108
V.2.2.1 Gesetzliche Grundlagen und Grundsatzpapiere der Wohnungspolitik ... 108
V.2.2.2 Akteure der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft ... 113
V.2.2.3 Wohnungspolitische Instrumente ... 119
V.3 Gegenüberstellung und Resumé ... 129
VI Analyse der Wohnversorgung und des Wohnungsaufwands von Familienhaushalten in den Fallstudienregionen ... 133
VI.1 Fallstudienregion Wien ... 133
VI.1.1 Qualitative und quantitative Wohnungsversorgung von Familienhaushalten ... 133
VI.1.1.1 Die Wohnversorgung von Familienhaushalten nach Gebäudecharakteristika und Rechtsform der Wohnung ... 134
VI.1.1.2 Wohnungsgrößen und Belegungsdichten ... 138
VI.1.2 Wo wohnen Familien? Analyse der Wohnstandortwahl von Familienhaushalten ... 139
VI.1.2.1 Haushalts- und Altersstruktur in den Bezirken der Stadt Wien und der Stadtregion Wien ... 139
VI.1.2.2 Stadt-Umland-Wanderung ... 145
VI.1.3 Wohnungsaufwand und Wohnkostenbelastung ... 150
VI.2 Fallstudienregion München ... 157
VI.2.1 Qualitative und quantitative Wohnungsversorgung von Familienhaushalten ... 157
VI.2.1.1 Wohnungsgrößen und Belegungsdichten ... 157
VI.2.1.2 „Wohnsituation und Wohnumfeld“ in München gemäß Familienatlas 2007 ... 160
VI.2.2 Wo wohnen Familien? Analyse der Wohnstandortwahl von Familienhaushalten ... 162
VI.2.2.1 Haushalts- und Altersstruktur in den Bezirken der Stadt München und den Landkreisen der Region München ... 162

VI.2.2.2 Stadt-Umland-Wanderung ... 167
VI.2.3 Wohnungsaufwand und Wohnkostenbelastung ... 170
VI.3 Gegenüberstellung und Resumé ... 176
VII Modellrechnung der ökonomischen Wirkung wohnungspolitischer Instrumente ... 179
VII.1 Aufbau und Inputdaten des Modells ... 179
VII.1.1 Modellaufbau ... 180
VII.1.2 Definition der haushaltsbezogenen Inputvariablen und betrachteten Szenarien ... 180
VII.1.2.1 Haushaltseinkommen ... 180
VII.1.2.2 Lebensunterhaltskosten (ohne Wohnkosten) ... 182
VII.1.2.3 Definition der Szenarien (Haushaltstypen) ... 183
VII.1.3 Definition der objektbezogenen Inputvariablen ... 184
VII.1.4 Definition der ökonomischen Rahmenbedingungen ... 188
VII.1.5 Betrachtete Finanzierungsmodelle ... 188
VII.1.6 Ergebnisvektoren ... 189
VII.2 Interpretation der Ergebnisse ... 191
VII.2.1 Modellrechnung Region Wien ... 191
VII.2.1.1 Vergleich zwischen den Wohnungstypen Wohnung / Reihenhaus / Einfamilienhaus (Referenzhaushalt) ... 191
VII.2.1.2 Vergleich zwischen unterschiedlicher Einkommens- und Familiensituationen der Haushalte ... 195
VII.2.2 Modellrechnung Region München ... 204
VII.2.2.1 Vergleich zwischen den Wohnungstypen Wohnung / Reihenhaus / Einfamilienhaus (Referenzhaushalt) ... 204
VII.2.2.2 Vergleich zwischen unterschiedlicher Einkommens- und Familiensituationen der Haushalte ... 207
VII.2.3 Ergebnisse im Ländervergleich ... 214
VIII Schlussfolgerungen und Empfehlungen ... 219
VIII.1 Ansätze zur Optimierung der Wohnungspolitik hinsichtlich Familiengerechtigkeit ... 219
VIII.1.1 Verbesserung des Angebots an familiengerechtem Wohn- und Lebensraum in der Stadt ... 219
VIII.1.1.1 Erhöhung des Angebots an familiengerechten (Groß-)wohnungen in der Kernstadt ... 220
VIII.1.1.2 Qualitätssicherung im Wohnbau und der Wohnumfeldgestaltung ... 224
VIII.1.1.3 Erleichterung der Rahmenbedingungen für „neue Bauherren“ in der Stadt ... 227
VIII.1.2 Erleichterung der Leistbarkeit von urbanem Wohnen ... 230
VIII.1.2.1 Flexible Finanzierungsmodelle und Rechtsformen ... 231
VIII.1.2.2 Klarere Zielverfolgung durch die Trennung von objekt- und haushaltsbezogenen Förderungen und stärkere Berücksichtigung der Haushaltsgröße ... 236
VIII.1.3 Optimierung der räumlichen Steuerung der Wohnbautätigkeit ... 239
VIII.1.3.1 Räumliche Fokussierung der Wohnbauförderung ... 239

VIII.1.3.2 Verbesserte Abstimmung mit der überörtlichen Raumplanung und der Bodenpolitik ... 241
VIII.1.4 „Family Mainstreaming“ und Verknüpfungen zu anderen Politikbereichen ... 242
VIII.1.4.1 „Family Mainstreaming“ als Querschnittsaufgabe ... 243
VIII.1.4.2 Eigeninitiativen und zivilgesellschaftliches Engagement ... 243
VIII.1.4.3 Fiskalpolitik ... 244
VIII.1.4.4 Integrationspolitik ... 245
VIII.2 Grenzen der Arbeit und weiterführender Forschungsbedarf ... 246
IX Zusammenfassung / Executive Summary ... 249
IX.1 Zusammenfassung ... 249
IX.2 Executive Summary ... 252
Tabellenverzeichnis ... 255
Abbildungsverzeichnis ... 259
Quellenverzeichnis ... 261
Literatur ... 261
Webseiten ... 267
Statistische Grundlagen ... 268
Zeitungs- und Zeitschriftenartikel ... 269
Rechtsgrundlagen ... 270
Interviews ... 271

I Problemstellung und Aufbau der Arbeit

I.1 Problemstellung und Ziel der Arbeit

Junge Familienhaushalte mit Kindern gelten seit mehreren Jahrzehnten in europäischen Stadtregionen als Hauptträger der Suburbanisierung, mit ihren für die Kernstädte überwiegend nachteiligen Effekten: erhöhte Kosten für zentralörtliche Infrastruktur, verringerte Steuereinnahmen, pendlerbedingte Erhöhung des städtischen Verkehrsaufkommens, soziale Segregation, Überalterung der Kernstädte u.a.. Aus diesen Gründen wurde in einigen Städten Deutschlands, der Schweiz und anderer Länder in den letzten Jahren das „Halten von Familienhaushalten" zum politischen Ziel erklärt und die stärkere familienpolitische Profilierung der Kernstädte als Leitmotiv und Querschnittsmaterie in kommunale Entwicklungsprogramme bzw. Strategiepläne aufgenommen[1]. Die Familienfreundlichkeit einer Stadt wird dabei zunehmend auch als ein Kriterium für Nachhaltigkeit und als Vorteil im Standortwettbewerb erkannt. So betitelt etwa der siebente deutsche Familienbericht ein Kapitel „Familie als Standortfaktor – neue Perspektiven für lokale Familienpolitik" (BM für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2006, S. XXVIII) und unterstreicht damit die standort- und wettbewerbspolitische Funktion einer „familienfreundlichen" Lokalpolitik.

Neben der Stadt(entwicklungs)politik sind Familienhaushalte auch eine relevante Zielgruppe eines anderen Politikbereichs, nämlich der Wohnungspolitik: Durch geförderten Neubau, Mieterschutz und Mietbeihilfe, Wohneigentumsförderung und andere Instrumente greift die öffentliche Hand – in jedem Land auf unterschiedliche Art und Weise – in den Immobilienmarkt ein, um die Wohnungsversorgung von (Familien-)haushalten qualitativ zu verbessern und/oder finanziell zu erleichtern. Auch die Entscheidung zu einer konkreten Wohnform und einem Wohnstandort wird dadurch beeinflusst. Dabei unterscheiden sich sowohl die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, als auch die wohnungspolitischen Interventionen in den Kernstädten erheblich vom suburbanen oder ländlichen Raum. Schließlich richtet sich, dem Namen entsprechend, auch die Familienpolitik durch verschiedene materielle Leistungen und Anreize an Familienhaushalte und beeinflusst deren ökonomischen und sozialen Handlungsspielraum.

Zielkonflikte zwischen der Wohnungs- und der Stadtentwicklungspolitik, scheinen – insbesondere in Bezug auf die Zielgruppe der Familien – unausweichlich. Während von Seiten der Raumplanung häufig die Wohnbauförderung (v.a. für Einfamilienhäuser) als Zersiedelungsförderung kritisiert wird[2], werden von Seiten der Wohnungspolitik raumplanerische Festlegungen bisweilen als preistreibende Bodenverknappung, die die Leistbarkeit des Wohnens erschwert, verurteilt[3]. Diesen Zielkonflikten nachzugehen, sie zu identifizieren und Beispiele für eine mögliche Überwindung der Zielkonflikte und

---

[1] Siehe z.B. die deutsche Bundesinitiative „Lokale Bündnisse für Familie" (http://www.lokales-buendnis-fuer-familie.de); Beispiel München: Kinder- und Familienpolitik als Querschnittsaufgabe einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung - Die Leitlinie Kinder- und Familienpolitik (LH München Sozialreferat 2007); Münster: Netzwerk für Familie; Ulm: Projekt „Familienfreundliche Stadt Ulm"; Basel: Aktionsprogramm Stadtentwicklung (APS) bzw. Politikplan 2006-2009 (http://www.bvd.bs.ch/politikplan-2006-2009.pdf) u.v.m.

[2] Vgl. z.B. Amann/ Lechner 2006, in: Österreichischer Baukulturreport 2006, Heft 2, S. 39: *„Potenziale der Wohnbauförderung für eine ökologische Siedlungsentwicklung werden unzureichend genutzt. Die Wohnbauförderung ist heute hauptverantwortlich für die Zersiedelung in vielen ländlichen Gebieten. Positive Beispiele, die zeigen, dass die Förderung zu sparsamem Flächenverbrauch und integrierter Stadtentwicklung beitragen kann, finden zu wenig Nachahmung."*

[3] Vgl. z. B. Empirica (2005): 14f, 44. „Un*terschätzt wird weithin die Bedeutung verbesserter Möglichkeiten zur Eigentumsbildung, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern (…). Hier entsteht ein wachsender Widerspruch zur Siedlungspolitik, weil die Bereitschaft wächst, Bauland stärker zu rationieren, das sich im Ergebnis als Folge der Preissteigerungen besonders gravierend zu Lasten der Familien mit ihrem besonders hohen Wohnungsbedarf auswirken müsste*."

eine Vereinbarung von urbaner Siedlungs- und familiengerechter Wohnungspolitik aufzuzeigen, ist ein erstes Ziel dieser Arbeit.

Familien treffen, wie andere Haushalte auch, ihre Wohnstandortwahl nach ökonomischen, räumlichen und qualitativen Kriterien. Die Auswahl und Gewichtung der Kriterien unterscheidet sich jedoch vielfach signifikant von jenen anderer Haushaltstypen – wobei auch innerhalb des Haushaltstyps „Familie mit Kindern“ ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnungswünschen und Realisierungsmöglichkeiten besteht. Ist der finanzielle Handlungsspielraum gering, ist die Wahlmöglichkeit des Haushalts auf wenige Zonen und Immobilienmarktsegmente (z.B. öffentlich geförderte Mietwohnungen und/oder billige Wohnlagen) beschränkt, häufig zusätzlich verbunden mit Einschränkungen in Bezug auf Wohnfläche und die qualitative Ausstattung. Bei größerer Wahlfreiheit bedeutete die Wohnstandortentscheidung von Familien oft entweder eine Übersiedlung von der Kernstadt in eine Umlandgemeinde, oder innerhalb der Kernstadt eine Randwanderung von einem zentralen zu einem peripheren Wohngebiet. Familien können dort zwar ihren häufig formulierten Wunsch nach größerem Wohnraum, ruhiger Lage im Grünen sowie Wohnungseigentum leichter als in der Kernstadt erfüllen, die infrastrukturelle Versorgung ist jedoch meist schlechter und in vielen Fällen mit Mehrkosten, sowohl für die Haushalte, als auch für die Kommunen verbunden. Zusätzlich kommt es zu einer sozialen Entmischung durch Konzentration von mittleren und höheren Einkommensschichten („B-Gruppen“: Beamte, Besserverdiener) im Umland, und den „A-Gruppen“ (Arme, Alte, Ausländer, Arbeitslose) in den dichtbebauten Wohngebieten der Kernstadt (vgl. Harlander 2006, S. 12). Neben der Wohnfunktion wurden auch wirtschaftliche Aktivitäten (zunächst der großvolumige Produktionsbereich, später der Handel und schließlich breite Teile des Dienstleistungssektors) zunehmend von der Kernstadt in die Stadtumlandbereiche verlagert. So kann das Grundmuster der Suburbanisierung beschrieben werden, wie es sich in den USA seit den 1950er Jahren, in Deutschland, Österreich und vielen anderen europäischen Ländern seit den 1960er Jahren darstellt (vgl. z.B. Häußermann et al. 2008, S. 79-89). Allerdings kam es auch zu einer Gegenbewegung, die in der Stadtforschung als „Neue Urbanität“ oder „Renaissance der Städte“ beschrieben wurde und unter dem Begriff der „Gentrification der Innenstädte“ ausgiebig thematisiert wurde. Diese Bewegung war zunächst vorwiegend durch kinderlose Ein- und Zweipersonenhaushalte (*„Studenten, Ältere, Yuppies“)* geprägt (Häußermann/ Siebel 1987, Dangschat 1988). Seit der Jahrtausendwende mehren sich jedoch die empirischen Belege für die Theorie, dass sich in vielen europäischen Städten die Phase der Suburbanisierung durch jene der Re-Urbanisierung breiterer Bevölkerungsschichten, insbesondere auch von Familien, abzulösen scheint (vgl. Harlander 2006, S. 12, 14-16; Brühl et al. 2005, S. 39f.).

Am Beispiel der Stadtregionen Wien und München möchte die vorliegende Arbeit in diesem Zusammenhang Antworten auf folgende Fragen geben:

Wie gut treffen die angewandten wohnungspolitischen Instrumente die Bedürfnisse von Familien, insbesondere auch hinsichtlich qualitativer Kriterien der Wohnung und des Wohnumfelds?

Welchen Beitrag leisten wohnungspolitische Instrumente zur Senkung der Wohnkosten von (insbesondere einkommensschwachen) Familienhaushalten – differenziert nach stadträumlicher Lage und Rechtsform der Wohnung?

Schaffen die Instrumente Anreize für urbanes Wohnen für Familienhaushalte oder überwiegt der Anreiz zur Suburbanisierung?

In der Analyse sind auch jene Funktionen einer Wohnung zu beachten, die über die Befriedigung eines aktuellen Wohnbedürfnisses hinausgehen. In die Entscheidung des Wohnstandorts und der Wohnform fließen einerseits sowohl langfristige Überlegungen in Bezug auf die Lebensplanung ein (z.B. Altersvorsorge, Vermögensaufbau, intergenerationelle Beziehungen), andererseits muss auch den zunehmenden Unsicherheiten (Erwerbsrisiko, Krankheitsrisiko, Trennung vom Partner,…) und sonstigen Veränderungen (Arbeitsplatz- und Wohnortwechsel, Änderung der Familiengröße durch Geburt, Auszug von Kindern etc.) Rechnung getragen werden. Der gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel führt dazu, dass die Anforderungen an Flexibilität und Mobilität tendenziell immer höher werden, was eine neue Balance zwischen Wohnen und Arbeiten erfordert (Häußermann et al.

2008, S. 370 ff) und nicht selten einen Trade-off zwischen Sicherheits- und Flexibilitätsaspekten in Bezug auf die Wohnungswahl zur Folge hat.

Wenn nun die tradierte Deckungsgleichheit, die selbstverständlich nie vollständig gegeben war, von Familienwohnen als „Eltern, 2 Kinder, Eigenheim im Grünen dank Bausparvertrag und Wohnbauförderung, tägliches Arbeitspendeln zur Kernstadt bis zur Pensionierung“, heute aus den verschiedenen Gründen immer weniger der Realität entspricht, stellt sich die Frage nach der zeitgemäßen wohnungspolitischen Antwort: Tragen die bestehenden Instrumente den veränderten Ansprüchen ausreichend Rechnung? Welche innovativen Modelle (konkrete Wohnbauprojekte, aber auch private oder staatliche Initiativen und Förderungsinstrumente) gibt es in den Fallstudienregionen zur Attraktivierung städtischer Wohnformen für Familien? Welche Möglichkeiten eines Know-How-Transfers können dargestellt werden?

Dabei soll in dieser Arbeit nicht die vollständige Auflösung oder Fragmentarisierung sozialer Bindungen und deren wohnungspolitischer Konsequenzen beleuchtet werden. Vielmehr wird bewusst auf jene Personen fokussiert, die miteinander sehr wohl eine langfristig angelegte Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaft als „Familie“ eingegangen sind und eine Wohnung suchen, die ihren Bedürfnissen als Familienhaushalt bei gegebenen finanziellen, beruflichen, gesellschaftlichen und räumlichen Rahmenbedingungen bestmöglich entspricht.

Zusammengefasst sind die Ziele der Arbeit:

- Die theoretische Fundierung einer Forderung nach einer verstärkten Berücksichtigung der Wirkung politischer Maßnahmen auf Familien, insbesondere in den Bereichen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik
- Good-Practice-Beispiele für urbanes, familiengerechtes Wohnen und für die Vereinbarkeit von Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik aufzuzeigen
- Die Bewertung der Wohnungspolitiken in den betrachteten Fallstudiengebieten hinsichtlich der Ziele der Familiengerechtigkeit und der nachhaltigen Stadtentwicklung
- Die Entwicklung erster Schritte eines „institutional design“ zur Optimierung der Wohnungspolitiken nach den o.g. Gesichtspunkten, differenziert nach den betrachteten Ländern bzw. Städten, mit (u.a.) folgenden Zielen:
    - Attraktivierung städtischer Wohnformen für Familien
    - Senkung der Armutsgefährdung von Mehrkindfamilien
    - Förderung nachhaltiger Siedlungsstrukturen
    - Verringerung der Stadt-Umlandwanderung von Familien

I.2 Forschungshypothesen

Ausgehend von der oben skizzierten Problemstellung werden folgende Forschungshypothesen aufgestellt:

1. Die betrachteten Länder (Österreich und Deutschland) betreiben mit unterschiedlichen Instrumenten und Akteuren Wohnungs- und Wohnbaupolitik. Die Wohnungspolitik überschneidet sich dabei explizit oder implizit mit Zielen der Familienpolitik und der Stadtentwicklungspolitik, wobei nicht nur Zielharmonien, sondern auch Zielkonflikte auftreten.
2. „Familienförderung“ in der Wohnungspolitik wird in Österreich / Deutschland in erster Linie über die Eigenheimförderung (Eigentum von Einfamilienhäusern) betrieben, was nich nur zur Verstärkung der Suburbanisierung beiträgt, sondern auch die Bedürfnisse eines relevanten Teils der Zielgruppe „Familien“ ungenügend deckt.
3. Der demographische und der soziale Wandel führen dazu, dass in europäischen Großstädten – entweder als gleichzeitige Gegenbewegung zur Suburbanisierung oder sogar diese langfristig ablösend – die Innenstadt als Wohnort für Familien wieder an Bedeutung

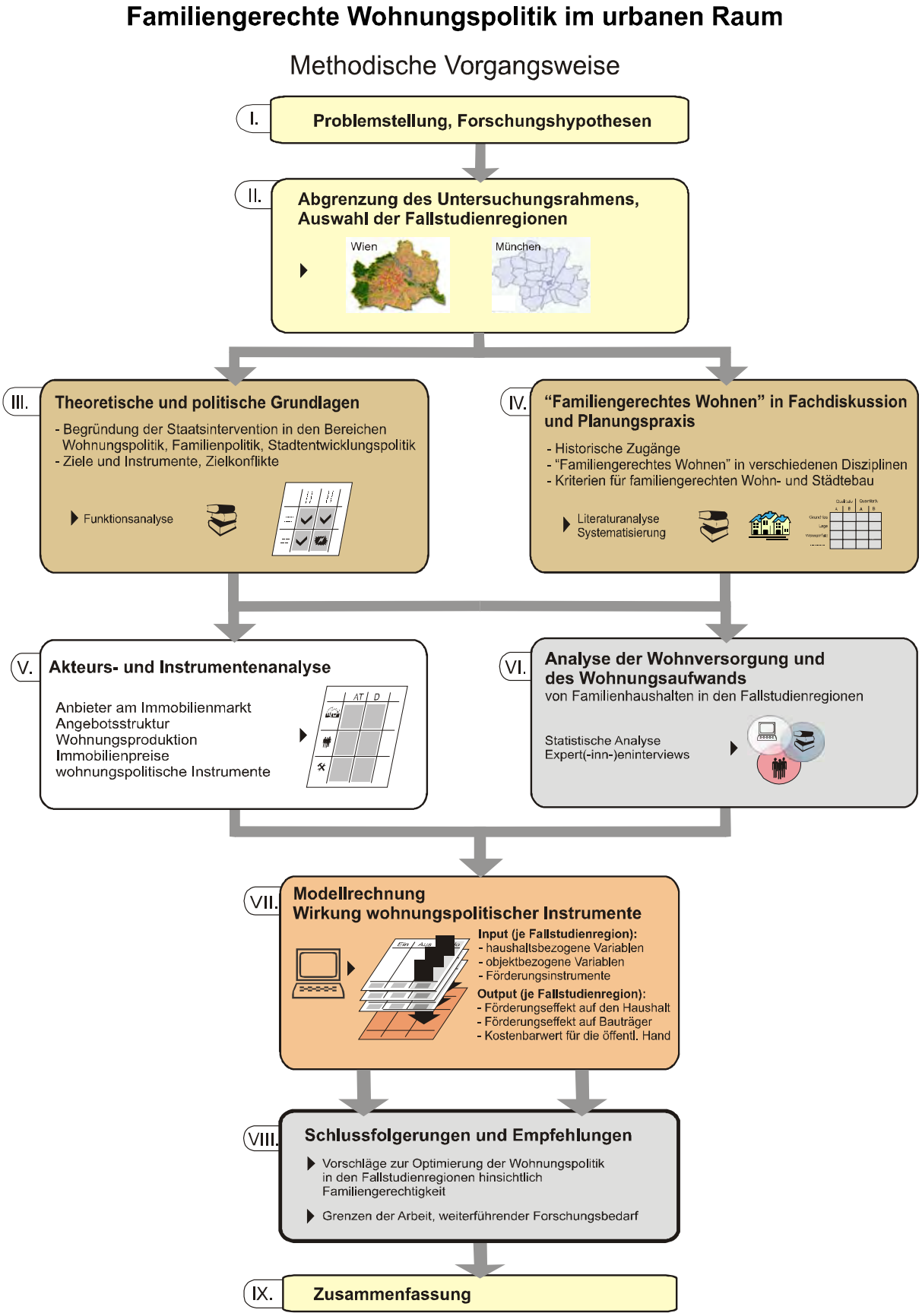
gewinnt. Dies erfordert abgewandelte oder neue Instrumente von Seiten der Wohnungspolitik.

4. Die Frage der Familienfreundlichkeit von Städten wird in zunehmendem Maße auch ein Kriterium für deren Wettbewerbsfähigkeit sein.
5. In prosperierenden Stadtregionen, die ein hohes Bodenpreisniveau aufweisen, führen die überdurchschnittlich hohen Wohnkosten nicht nur bei einkommensarmen, sondern auch bei Haushalten mit durchschnittlichem Einkommen zu erheblichen Einschränkungen des Wohnkonsums und/oder anderer Konsumbereiche, sofern wohnungspolitische Förderinstrumente dem nicht ausreichend entgegenwirken können. Familienhaushalte mit ihrem höheren Wohnflächenbedarf sind von diesen Einschränkungen überdurchschnittlich stark betroffen.
6. Trotz erheblicher Transferleistungen für Familien gehören Mehrkindfamilien zu den am stärksten armutsgefährdeten Gruppen, was u.a. deutlich wird durch Defizite in der Wohnsituation. Diese sind im urbanen Raum besonders ausgeprägt und werden durch wohnungspolitische Instrumente in den Fallstudienregionen gemildert, aber nicht abgeschafft.
7. Viele mietrechtliche Regulierungen, v.a. Mietpreisbegrenzungen, sind an alte Mietverträge gebunden und können von neuen Marktteilnehmern, v.a. jungen Haushalten bei weitem nicht im gleichen Ausmaß wie von älteren Haushalten in Anspruch genommen werden, was zu einer relativen Benachteiligung junger Haushalte führt.
8. Ein Teil der in das Umland der Städte absiedlungswilligen Familien könnte durch ein quantitativ, qualitativ und finanziell attraktiveres Wohnungsangebot in den Städten gehalten werden. Gleichzeitig tun sich Wohnungsanbieter in Städten unter den Bedingungen des Wohnungs- und Bodenmarkts, sowie der rechtlichen Bestimmungen schwer, mit dem Angebot an suburbanen und dezentralen Standorten konkurrenzfähig zu bleiben.
9. Die bestehenden Förderinstrumente für den Wohnungsneubau in den Fallstudienregionen haben beträchtliches Verbesserungspotenzial, was die Steuerung der Siedlungsentwicklung einerseits, und die angemessene Berücksichtigung der Haushaltssituation andererseits betrifft.
10. Aus dem Vergleich des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitiken der Fallstudienregionen lassen sich Schlussfolgerungen über die Wirkung von staatlichen Instrumenten ableiten, die zum Teil auch auf andere Stadtregionen übertragbar sein können.

I.3 Aufbau der Arbeit

Abbildung I-1 veranschaulicht den methodischen Aufbau der Arbeit.

Abbildung I-1: Schema des Aufbaus der Arbeit und der methodischen Vorgangsweise



Quelle: Eigene Darstellung, 2010.

Nach einem Aufriss der Problemstellung (Kap. I) und der thematischen und räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsrahmens (Kap. II) folgt im ersten inhaltlichen Hauptteil (Kap. III und IV) eine literaturgestützte Aufarbeitung und Systematisierung theoretischer Zugänge zum Thema aus verschiedenen Disziplinen, insbesondere aus finanzwissenschaftlicher, planungstheoretischer und soziologischer Sicht. Zunächst (Kap. III) wird dargestellt, mit welcher Begründung, welchen Zielen und Instrumenten Staatsintervention in den Bereichen des Wohnungs- und des Siedlungswesens sowie der Familienpolitik passiert, und welche Zielkonflikte sich dabei auftun können. Anschließend, in Kap. IV, wird diskutiert, was je nach politischem oder historischem Kontext unter einem „familiengerechten Wohnen“ verstanden wird, und nach welchen Kriterien ein familiengerechter Wohn- und Städtebau überprüfbar wäre.

Die Kapiteln V bis VII stellen die empirischen Untersuchungen für die Fallstudienregionen Wien und München dar. In der Akteurs- und Instrumentenanalyse (Kap. V) werden der Wohnungsmarkt und die wohnungspolitischen Interventionen in den Fallstudienregionen dargestellt, miteinander verglichen und aus Sicht der Nachfragergruppe „Familienhaushalte“ beurteilt. Kap. VI beschreibt den Status Quo der Wohnungsversorgung von Familienhaushalten nach quantitativen, qualitativen und räumlichen Aspekten und weist auf etwaige Defizite hin.

Um die Anreize und Wirkungszusammenhänge ausgewählter wohnungspolitischen Fördermodellen nachzuvollziehen, werden anschließend Modellrechnungen durchgeführt (Kap. VII). Das Modell hat das Ziel, die Wirkung wohnungspolitischer Interventionen auf die Wohnkosten von Haushalten erstens, auf die Kosten für die öffentliche Hand zweitens und auf die Kapitalverzinsung von Bauträgern drittens zu untersuchen. Dabei werden unterschiedliche Haushaltsszenarien (Familiengröße und Einkommen) gebildet, um Verteilungsaspekte darzustellen, und drei verschiedene Wohnungstypen (Geschoßwohnbau im dichtbebauten Stadtgebiet, Reihenhaus am Stadtrand, Einfamilienhaus in Umlandgemeinde) modelliert, um lage- und bebauungsdichtebezogene Fördereffekte abzubilden. Schließlich werden die Ergebnisse der Modellrechnung in einem Regionsvergleich einander gegenübergestellt.

Kap. VIII bildet die Synthese und den Ausblick. Aus den Ergebnissen der vorangegangenen Schritte werden Schlussfolgerungen gezogen und Ansätze zu einer Optimierung der politischen Intervention vorgeschlagen. Dabei wird andiskutiert, wie wohnungspolitische Instrumente, aber auch Maßnahmen anderer Politikbereiche dahingehend verbessert werden können, für Familien einen Wohnstandort in urbaner, infrastrukturell gut erschlossener Lage attraktiver zu machen.

Im abschließenden Kap. IX wird die Arbeit auf ihre Hauptaussagen zusammengefasst.

II Begriffsdefinitionen und Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

II.1 Begriffsdefinitionen

II.1.1 Der Familienbegriff im Kontext der Arbeit

Der Fokus der Analyse liegt gemäß der Forschungsfrage auf Familienhaushalten mit minderjährigen Kindern. Unter einer Vielzahl von soziologischen Definitionen des Begriffs „Familie“ wird in dieser Arbeit für die empirische Analyse auf einen engeren Begriff der „Kernfamilie“, wie er in der europäischen Haushalts- und Familienstatistik gebräuchlich ist, zurückgegriffen:

"*Elternpaare bzw. alleinstehende Elternteile zusammen mit ihren im gleichen Haushalt lebenden ledigen Kindern gelten im Folgenden als 'Familie'*“ (Statistisches Bundesamt Deutschland, 1995) oder, leicht abgewandelt, in der Definition von „Familie“ nach dem deutschen Bundesverfassungsgericht *„die in der Hausgemeinschaft geeinte engere Familie, das sind die Eltern mit ihren Kindern einschließlich der Stief-, Adoptiv- und Pflegekinder sowie der nicht-ehelichen Kinder* (zitiert nach Lampert, 1996, S. 9)[4]. Alleinerziehende, Paare mit adoptierten Kindern oder Haushalte mit einem Kind, das mit einem leiblichen Elternteil und einem Stiefelternteil zusammenlebt, sind demnach eingeschlossen, nicht aber z.B. ein Haushalt, der sich aus einem Großelternteil und einem Kind zusammensetzt oder Erwachsenen-Wohngemeinschaften mit oder ohne Kinder. Als wesentliche Kennzeichen der Familie (i.e.S.) werden demnach a) eine Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft, die b) mindestens zwei aufeinanderfolgende Generationen umfasst, angesehen.

Von besonderem Interesse im Zusammenhang mit der Wohnstandortwahl ist in dieser Arbeit das Verhalten von Familien in der Gründungsphase bzw. von Familien mit minderjährigen Kindern, weshalb, sofern die Datenlage es erlaubt, die Betrachtung konzentriert wird auf jüngere Familienhaushalte. Innerhalb der Familienhaushalte wird schließlich differenziert nach Paarhaushalten mit einem, zwei oder mehr Kindern (letztere werden als Mehrkindfamilien bezeichnet), sowie in Ein-Eltern-Haushalte (= Alleinerzieherhaushalte)

In der qualitativen Diskussion der Anreizwirkung wohnungspolitischer Instrumente und der Entscheidungsgrundlagen für die Wohnstandortwahl muss der Familienbegriff jedoch weiter verstanden werden: Auch Singles und Paare vor, zwischen oder nach „Familienphasen“[5] fühlen sich einer Familie angehörig und treffen viele ihrer Entscheidungen im Hinblick „auf die Familie“, sei es die Herkunftsfamilie(-n), oder die eigene Nachkommenschaft.

II.1.2 Familiengerechte Wohnungspolitik

Unter „familiengerecht“ versteht man „dem Bedarf von Familien entsprechend“. Eine familiengerechte Politik ist demnach eine, die erstens den „Bedarf“ von Familien erforscht hat und durch geeignete Instrumente hilft, diesen zu erfüllen. Dabei kann keinesfalls von einem einheitlichen „Bedarf“, der für alle Familien in gleicher Weise zutrifft, ausgegangen werden. Weitgehend gleichbedeutend mit dem hier verwendeten Begriff der „familiengerechten“ Politik kann auch das Konzept des „family mainstreaming“ verstanden werden. Darin wird, in Anlehnung an „gender mainstreaming“, auf die Notwendigkeit einer durchgängigen Berücksichtigung der Auswirkung

[4] Im Unterschied dazu umfasst der Begriff „Familienhaushalte“ im Mikrozensus der Statistik Austria auch Paare ohne Kinder; ebenso auch die Definition der UNECE: “Family household is defined as two or more persons within a household who are related as husband and wife, as cohabiting partners or as parent and child.” (http://unece.org/stats/gender/glossary/p.htm)

[5] Hier wird der Plural des Begriffs „Familienphase“ verwendet, weil das traditionelle Familienzyklusmodell mit einer (einzigen) Familiengründungsphase aufgrund sozialer und gesellschaftlicher Transformation nicht mehr uneingeschränkt gültig ist, und bisweilen zwei oder sogar mehr Familienphasen (mit Kindern im gemeinsamen Haushalt) mit anderen Phasen abwechseln.

politischer Maßnahmen oder gesellschaftlicher Entwicklungen auf Familien hingewiesen (z.B. Europäisches Parlament 2003, S. 7).

Umgelegt auf die Wohnungspolitik bedeutet die Frage nach der Familiengerechtigkeit daher

- zu prüfen, welchen qualitativen und quantitativen Bedarf Familien am Gut „Wohnen“ im Betrachtungsgebiet haben und ob der Status Quo der Wohnversorgung strukturelle Benachteiligungen aufweist
- die Wirkungen wohnungspolitischer Instrumente auf die Wohnsituation und Wohnentscheidung von Familienhaushalten zu kennen, und zwar unabhängig davon, ob diese explizit für Familien ausgelegt wurden oder nicht
- und schließlich darzustellen, welche Änderungen notwendig sind, um entweder, als Mindestforderung, etwaige Benachteiligungen von Familien gegenüber anderen Haushaltstypen auszugleichen (Verteilungsgerechtigkeit, Lastenausgleich), oder um darüber hinaus Familien zu fördern im Sinne einer „positiven Diskriminierung“ (Allokation, Leistungsausgleich).

II.2 Abgrenzung des räumlichen Untersuchungsrahmens: Fallstudienregionen Wien und München

Die empirische Analyse und die Modellrechnung werden für zwei europäische Stadtregionen, nämlich Wien und München, durchgeführt.

Zu Beginn der Arbeit wurden die Recherchen auf eine größere Zahl von Stadtregionen ausgedehnt, neben den beiden genannten u.a. auch Bratislava. Mit der slowakischen Hauptstadt Bratislava wäre auch ein Repräsentant jener Staaten dabei gewesen, die in den vergangenen 20 Jahren aufgrund des politischen Umbruchs, der Ostöffnung und dem Beitritt zur Europäischen Union massive Veränderungen in den Eigentums- und Verfügungsrechten, im Wohnungsmarkt und in der sozio-ökonomischen Entwicklung durchlebten.

Allerdings zeigte sich, dass in der Slowakei nach der Privatisierung aller ehemals staatlichen Wohnungsbestände eine Wohnungspolitik im Sinne einer differenzierten staatlichen Intervention in einen Wohnungsmarkt erst am Anfang steht. Die Prioritäten liegen im quantitativen Wohnbau für einkommensschwache Haushalte, im Aufbau eines gemeinnützigen Wohnungssektors (beides allerdings bislang nicht in der Region Bratislava), in der Gewährung von Subjektförderungen für einkommensschwache Haushalte sowie in der Eigentumsförderung durch Finanzierungshilfen und Bausparprämien[6]. Es existieren kaum wohnungspolitische Instrumente, die Anreize für bestimmte Bauweisen setzen oder die räumliche Siedlungstätigkeit beeinflussen. Daher kann in Bratislava zwar der Wohnungsmarkt und dessen Wirkung auf die qualitative und quantitative Wohnversorgung von Familienhaushalten analysiert werden, nicht aber der Einfluss wohnungspolitischer Instrumente, da diese kaum existieren. Da jedoch letzteres die Kernfrage dieser Arbeit ist, wurde von einer vertieften Analyse der Stadtregion Bratislava Abstand genommen.

Die Stadtregionen Wien und München wurden aus mehreren Gründen ausgewählt.

Sie haben zum einen wichtige Gemeinsamkeiten, die einen Vergleich zulässig und aussagekräftig machen:

- Vergleichbare Einwohnerzahl
- Beide sind auf nationaler Ebene Metropolregionen ersten Ranges
- Starke Suburbanisierungstrends seit mehreren Jahrzehnten
- Differenzierte stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen, Programme und Pläne
- Politisches Bekenntnis zu differenzierten wohnungspolitischen Interventionen

[6] Detailliert ausgeführt in: Ministry of Construction and Regional Development of the Slovak Republic (2005): Conception of state housing policy; sowie Donner (2006); Dübel (2004); Amann (2009); Ivanička/Šprikova (2004)

Zum anderen weisen sie aber auch relevante Unterschiede in Bezug auf den Untersuchungsgegenstand auf:

- München als Inbegriff einer wirtschaftlich prosperierenden Stadt mit hohen Bodenpreisen und einem hohen Mietniveau, und einem niedrigen Anteil von Familienhaushalten in der Kernstadt
- Wien als Stadt mit traditionell starker staatlicher Intervention in den Wohnungsmarkt (durch kommunales Wohnungseigentum, ein starkes gemeinnütziges Wohnbausegment und einen hohen Anteil an gefördertem Wohnbau)
- München als Stadt mit – im Vergleich zu Wien – relativ hoher Bedeutung von zivilgesellschaftlichem Engagement im Wohnungswesen (Baugemeinschaften, neue Genossenschaften etc.)

Die vergleichende Analyse von München und Wien hat in der wissenschaftlichen und praxisorientierten Literatur Tradition. Um nur einige aktuelle Beispiele aus dem Bereich Bauwirtschaft und Stadtplanung zu nennen:

Ebner und Rid untersuchten 2008 regionale Baukostendifferenzen zwischen Wien und München (Ebner, Rid, 2008). Bereits 1992 analysierte Blaas die starken Bodenpreisunterschiede zwischen den beiden Städten (Blaas 1992, S. 23f).

Mehrere akademische Abschlussarbeiten widmeten sich dem Vergleich der Stadt- und Verkehrsplanung in Wien und München (u.a. Leimer, 2004, Koca, 2000). Beispiele für die Gegenüberstellung zeitgenössischer Architektur und Baupraxis in München und Wien sind die Arbeiten von Kurrent, 2006, Temel, 2004 sowie Schramek, 2009, letzterer über Dachausbauten und -aufbauten in der Stadtlandschaft.

Darüber hinaus gibt es einige internationale Städtevergleiche, bei denen München und Wien gemeinsam mit anderen europäischen oder außereuropäischen Stadtregionen betrachtet werden. Hier sei insbesondere das Urban Audit Programm der Europäischen Union genannt, das zum Ziel hat, eine umfassende europäische Datenbank mit statistischen Daten auf kommunaler und stadtregionaler Ebene aufzubauen und zur Verfügung zu stellen[7]. Im EU-Programm INTERACT (Integrated urban governance for the City of Tomorrow) wurden stadtregionale Steuerungsansätze in 12 europäischen Stadtregionen, darunter München und Wien, studiert und u.a. ein Praxishandbuch für die Stadtentwicklungspolitik erstellt[8]. Allerdings müssen sich solche breiten Vergleichsstudien meist auf eine Gegenüberstellung standardisierter statistischer Daten und Indikatoren beschränken, ohne eine vertiefte Ursachenforschung oder Akteursanalyse aufzuweisen.

In der Studienreihe „Wohnungspolitisches Monitoring“ hingegen[9], bei der im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung die Wohnversorgung und die Wohnungspolitik in Wien mit jener in 10 anderen europäischen Großstädten verglichen wird, fehlt München, da die Auswahl auf nationale Landeshauptstädte beschränkt wurde.

Zur Entscheidung, die Stadtregionen Wien und München als Fallstudienregionen für die empirische Analyse in dieser Arbeit heranzuziehen, haben schließlich auch die vergleichsweise gute Datenlage und die persönliche Affinität der Verfasserin zu den beiden Stadtregionen beigetragen. Für die Bearbeitung wird zum einen aus inhaltlichen und methodischen Gründen, zum anderen aber auch aufgrund der unterschiedlichen Datenverfügbarkeit ein Mehr-Ebenen-Ansatz gewählt. Obwohl

---

[7] Gerade im Themenbereich Wohnbau / Wohnversorgung fehlen jedoch in Urban Audit für die Stadtregion Wien die meisten Daten.

[8] Urban Governance in Practice. Final report of the interact network (2005). Funded by the European Commission under the 5th Framework Research Programme within Key action 4 ‘City of Tomorrow and Cultural Heritage’.
http://www.muenchen.de/cms/prod1/mde/_de/rubriken/Rathaus/18_eu_internationales/02_projekte/engl.pdf

[9] Synthesis Forschungsgesellschaft (seit 2001): Wohnungspolitisches Monitoring. Studienreihe, gegliedert in „Städteberichte“ und „Positionsberichte“ (internationaler Vergleich).
http://www.wohnbauforschung.at/de/Projekt_Monitoring.htm

grundsätzlich die ganze Stadtregion, bestehend aus Kernstadt und Umland, Analysegegenstand der Arbeit ist, wurden einzelne Fragestellungen vertieft oder sogar ausschließlich für die jeweilige Kernstadt (ohne Umland) behandelt.

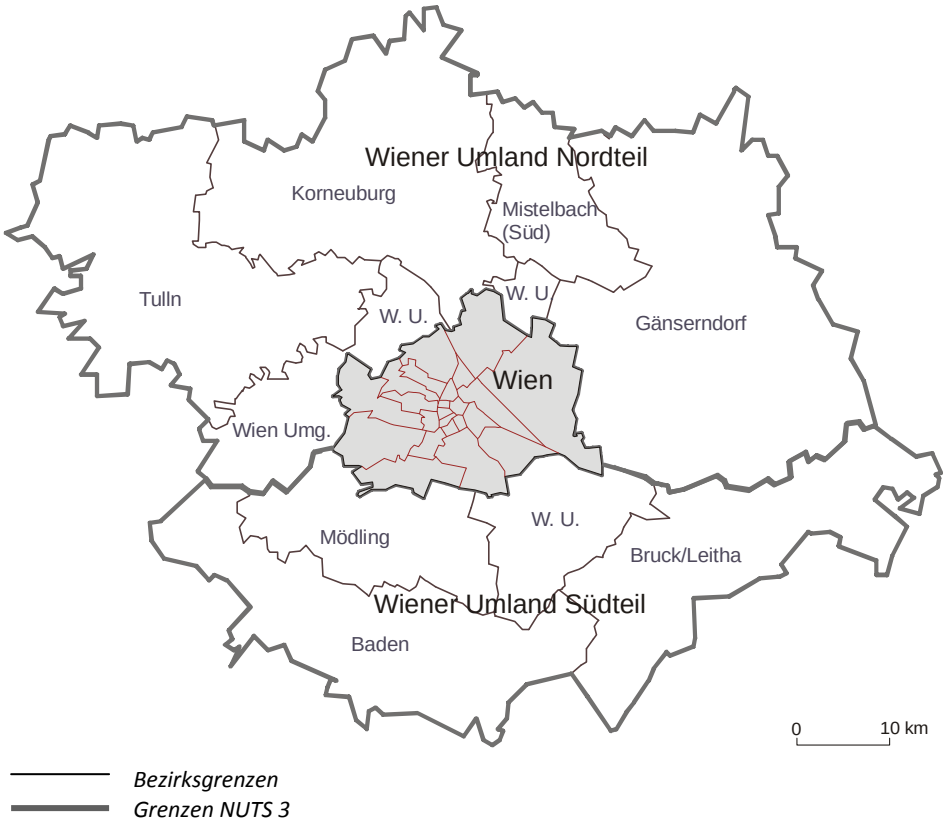
II.2.1 Stadtregion Wien

Die Stadtregion Wien wird in dieser Arbeit mit den NUTS 3 – Einheiten Wien, Wiener Umland – Nordteil und Wiener Umland – Südteil abgegrenzt. NUTS 3 Wien ist ident mit dem Gebiet des Landes und der Stadt Wien. NUTS 3 Wiener Umland Nordteil umfasst die niederösterreichischen Bezirke Tulln und Korneuburg zur Gänze, sowie Teile der Bezirke Gänserndorf, Mistelbach und Wien-Umgebung. NUTS 3 Wiener Umland Südteil besteht aus den politischen Bezirken Bruck/Leitha, Mödling und Tulln, sowie aus Teilen der Bezirke Baden und Wien-Umgebung.

Kleinräumige Analysen werden auf der Ebene der Wiener Gemeindebezirke und der niederösterreichischen politischen Bezirke durchgeführt. Da die Stadtregion in der o.g. Definition nicht durchgängig entlang der politischen Bezirke abgegrenzt ist, wird in manchen Darstellungen, sofern ein Herausrechnen des Bezirksanteils, der nicht in der Stadtregion liegt nicht möglich ist, die Regionsabgrenzung ausgeweitet auf vollständige politische Bezirke.

Die Stadtregion Wien umfasst eine Fläche von ca. 4.610 km^2 und hat (2007) 2,27 Mio. Einwohner, davon leben knapp 1,7 Mio. innerhalb der Stadtgrenzen Wiens. Die Kernstadt ist mit ihrem Umland funktionell und wirtschaftlich eng verflochten[10].

Abbildung II-1: Politische Karte der Stadtregion Wien



Quelle: Eigene Darstellung. Kartenbasis: Statistik Austria, 2009.

Die Abgrenzung der Stadtregion Wien nach NUTS 3 – Einheiten unterscheidet sich von anderen in Österreich verwendeten Stadtregionsabgrenzungen, insbesondere jener von Giffinger, Kalasek, Wonka (2006), die in modifizierter Form auch in der regionalstatistische Gliederung der Statistik

[10] Eine genauere Darstellung der demographischen und sozio-ökonomischen Entwicklung in der Stadtregion befindet sich in Kap. V.

Austria implementiert wurde. Diese Abgrenzung erfolgte nach siedlungsstrukturellen und funktionalen Kriterien (Pendlerverflechtungen). Im Ergebnis reicht die Stadtregion zum Unterschied zu der hier zugrundeliegenden Definition in den Bezirken Gänserndorf und Mistelbach noch etwas weiter in den Norden bzw. Nordosten, vom Bezirk Tulln hingegen zählt der westliche Teil nicht mehr dazu.

In Summe sind die Unterschiede jedoch gering und für die Analyse in dieser Arbeit ohne Bedeutung, weshalb der pragmatischen, d.h. weniger stringent nach funktionalen Kriterien abgegrenzten, dafür mit besserer statistischer Datenbasis ausgestatteten Definition nach NUTS 3[11] der Vorzug gegeben wurde.

Politisch und administrativ ist die Stadtregion auf zwei Bundesländer, Wien und Niederösterreich, aufgeteilt. Dies spielt eine wesentliche Rolle in der Analyse der wohnungspolitischen Instrumente, da diese landesgesetzlich unterschiedlich geregelt sind. Auch in der Modellrechnung (Kap. VII) kommen Förderinstrumente beider Bundesländer zur Anwendung.

II.2.2 Stadtregion München

Im Fall von München gibt es in Form der „Planungsregion München“ bereits eine etablierte Regionsabgrenzung, die mit der Einrichtung des Regionalen Planungsverbands München auch bereits als zusammengehöriger Planungsraum institutionalisiert ist.

Die Planungsregion München liegt im Regierungsbezirk Oberbayern und umfasst neben der Landeshauptstadt München die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg. Sie hat eine Fläche von ca. 5.504 km^2 und zählt rund 2,5 Mio. Einwohner, davon 1,3 Mio. in der Landeshauptstadt München.

Die Stadtregion München ist daher sowohl von der Einwohnerzahl, als auch der Größe gut mit der Stadtregion Wien vergleichbar, wobei in Wien der Einwohneranteil der Kernstadt etwas höher und die Gesamtfläche der Region etwas niedriger ist.

Abbildung II-2: Politische Karte der Stadtregion München

Quelle: Regionaler Planungsverband München. http://www.region-muenchen.com.

[11] Tatsächlich wurde auch bei der Abgrenzung der NUTS 3 – Einheiten der funktionale Aspekt berücksichtigt, was auch in der Namensgebung „Wiener Umland“ zum Ausdruck kommt. Man kann von einem Kompromiss aus administrativer und funktionaler Einteilung sprechen (Abgrenzung weitgehend entlang der politischen Bezirke, die jedoch geteilt wurden, wenn ein Teilgebiet funktional bzw. landschaftlich besser zu einer benachbarten NUTS 3 Einheit passt)

III Theoretische und politische Grundlagen der Staatsintervention

III.1 Theorie der Staatsintervention in den Bereichen Wohnungspolitik, Stadtentwicklungspolitik und Familienpolitik

In der finanzwissenschaftlichen Theorie werden überwiegend drei Gründe für Staatsintervention genannt: a) das Auftreten von Marktversagen, b) die Unerwünschtheit der Einkommensverteilung und c) die Erwünschtheit meritorischer Güter (vgl. Stiglitz/ Schönfelder 1989, S. 96-108). Die Funktionen, die dem Staat bei seinem Handeln dabei zukommen, sind die Allokationsfunktion (effiziente Güterzuteilung), die Stabilisierungsfunktion, die Redistributionsfunktion (gerechte Güterumverteilung) und die wirtschaftliche Koordinationsfunktion.

Wie lassen sich damit die umfangreichen Ziel- und Maßnahmenbündel, die in der Wohnungspolitik angewendet werden, erklären? Und wie lassen sich Stadtplanung bzw. Stadtentwicklungspolitik sowie (kommunale) Familienpolitik legitimieren? Zur Beantwortung dieser Fragen ist eine genauere Betrachtung der Gründe für Staatsintervention notwendig, wobei gemäß der Schwerpunktsetzung der Arbeit auf die Legitimation der Wohnungspolitik vertieft eingegangen wird, während die Stadtentwicklungspolitik und die Familienpolitik vorwiegend in ihrem Überschneidungsbereich mit der Wohnungspolitik diskutiert werden.

III.1.1 Marktversagen

Wenn der Markt aus sich selbst heraus nicht in der Lage ist, eine effiziente Ressourcenallokation zu erzeugen, spricht man von **Marktversagen.** Marktversagen begründet staatlichen Handlungsbedarf (Allokationsfunktion des Staates, z.T. auch Stabilisierungsfunktion des Staates). Der Wohnungsmarkt weist einige Merkmale auf, die zu Marktversagen führen (können), und die daher auch häufig zur Rechtfertigung wohnungspolitischer Interventionen herangezogen werden:

- Geringe Flexibilität aufgrund von Unteilbarkeit, hohen Produktionskosten und hohen Transaktionskosten: Die Tatsache, dass Wohnungen nicht beliebig teilbar bzw. verkleiner- oder vergrößerbar sind sowie die hohen Such- und Übersiedlungskosten führen beim Nachfrager dazu, dass eine neue Nachfrage (Wohnungswechsel) erst bei einer starken Änderung der Nachfragedeterminanten (Preis- oder Qualitätspräferenzen) ausgelöst wird. Das ist der Fall, wenn angenommen wird, dass der erwartete Nutzenzuwachs durch den Wohnungswechsel die Transaktionskosten übersteigt (Blaas et al. 1991, S. 22). Zuvor wird eher eine Einschränkung des Wohnkonsums in Kauf genommen. Konzepte der Einkommens- und Preiselastizität der Nachfrage sind daher auf den Wohnungsmarkt kaum anwendbar (vgl. Feilmayr 2007, S. 19). Umgekehrt kann aufgrund der hohen Kapitalintensität und der langen Produktionsdauer des Gutes „Wohnung“ ein Anbieter auch nicht kurzfristig auf einen Nachfrageüberhang reagieren; der Wohnbau hinkt daher meist den Nachfragespitzen hinterher.
- Mangelnder Wettbewerb: Vielfach dominieren nur wenige Großbauträger den lokalen Wohnbaumarkt, sodass man von einem Oligopol im Neubausegment sprechen kann. Aber selbst bei einer kleinteiligen Anbieterstruktur weist der Wohnungsmarkt Besonderheiten auf, die den Wettbewerb einschränken: Aufgrund der Immobilität der gehandelten Güter (Wohnungen), ist er zunächst ortsgebunden. Zwischen den Wohnungsmärkten in verschiedenen, voneinander entfernten Regionen, gibt es kaum Austauschmöglichkeit. Darüber hinaus teilt sich auch jeder regionale Wohnungsmarkt in verschiedene Teilsegmente auf, die untereinander nur eine eingeschränkte Substituierbarkeit haben: Sie sind differenziert nach Lage (Innenbezirke, Stadtrandlage,…), Rechtsform (Miete, Eigentum,…), Gebäudetyp (Wohnung, Einfamilienhaus,…), Alter (Neubau-, Gebrauchtwohnungsmarkt) sowie nach Größe, Ausstattungs- und Preisniveaus der angebotenen Wohnungen. *„Das Angebot ist daher ausgesprochen heterogen; die Existenz von Teilmärkten erschwert den Marktausgleich:*

Wohnungsmangel auf einem Teilmarkt (z.B. für Dreiraumwohnungen) kann nicht durch ein Überangebot auf einem anderen Teilmarkt (z.B. Einraumwohnungen) kompensiert werden." (Brezina/Blaas 1991, S. 12). Man kann jedoch noch weiter gehen und sagen, dass jede einzelne Wohnung ein Angebotsbündel aus Lage- und Ausstattungseigenschaften darstellt, die sie mit keiner anderen Wohnung teilt – jeder Anbieter hat daher ein Monopol auf sein Angebot. Dennoch sind die Angebote so ähnlich, dass die Anbieter in Substitutionskonkurrenz zueinander stehen. Diese spezielle Marktkonstellation wurde von Chamberlain (1933), Gutenberg (1965) u.a. mit dem Begriff der "*Monopolistischen Angebotskonkurrenz*" beschrieben (Feilmayr 2007, S. 27). Eine Folge dieses Marktmodells ist eine eingeschränkte Nachfrageelastizität: Aufgrund der unterschiedlichen Präferenzstrukturen der Nachfrager einerseits, und der unvollkommenen Preistransparenz andererseits verliert ein Anbieter nicht die ganze Nachfrage, wenn er den Preis anhebt, noch gewinnt er unbegrenzt Nachfrage, wenn er diesen senkt.

- Hohe Asymmetrien zwischen Anbieter und Nachfrager: Das Gut „Wohnung" ist für den Nachfrager nicht substituierbar, da man muss schließlich „irgendwo wohnen muss"[12]. Für den Anbieter hingegen kann es attraktive Alternativmärkte geben (Investition in Kapitalmarkt statt in Immobilien, Umwandlung von Wohnungen in Büros etc.). Darüber hinaus besteht auch oft einer starke Informationsasymmetrie zwischen Anbieter und Nachfrager: Der Wohnungssuchende kann sich mit hohem Aufwand nur ein eingeschränktes Bild über die Eigenschaften der angebotenen Wohnungen machen. Darüber hinaus sind Anbieter v.a. von Mietwohnungen den Nachfragern gegenüber nicht indifferent, wie es bei einem vollkommenen Markt sein müsste. Bei einem Nachfrageüberhang wird unter den Interessenten selektiert, weshalb es manchen Gruppen schwerer fällt, eine Wohnung zu finden, selbst wenn sie bereit sind, den geforderten Mietpreis zu bezahlen (Glatzer 1980, zitiert nach Frey 1990, S. 149)
- Externe Effekte: Der Wert von Immobilien ist in hohem Maße, positiv wie negativ, von der Nachbarschaft beeinflusst. Unterlassene Instandhaltung einiger Gebäude kann mittelfristig zu Abwertung und Verfallstendenz eines ganzen Stadtviertels führen, umgekehrt führt z.B. ein neuer U-Bahn-Anschluss zu einem Wertgewinn der Immobilie, ohne dass der Eigentümer dafür Kosten aufwenden musste. Im Zusammenhang mit den externen Effekten[13] im Immobilienmarkt steht auch ein Marktversagen aufgrund komplexer langfristiger Koordinationserfordernisse, das gerade im Bereich der Stadterneuerung differenzierte staatliche Regulierung legitimiert (vgl. Oppolzer, 2000).

Schließlich wird auch das Auftreten von Arbeitslosigkeit, Inflation und gesamtwirtschaftlichem Ungleichgewicht als ein Indiz für Marktversagen genannt (vgl. Stiglitz/Schönfelder 1989, S. 106f), das allerdings nicht direkt mit Wohnungsmarktbesonderheiten in Verbindung gebracht werden kann. Nicht zuletzt die Wirtschaftskrise von 2008/2009 hat die Stabilisierungsfunktion des Staates wieder in das Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit gebracht. Mit Investitionsförderungen für die Bauwirtschaft (z.B. für thermische Sanierungen) als Teil der Konjunkturpakete ist auch der Wohnungsmarkt bzw. die Wohnungspolitik in diese Stabilisierungsaufgabe eingebunden, wobei bei diesen Maßnahmen nicht primär wohnungspolitische Ziele verfolgt werden.

Bei weitem nicht alle Autoren sind jedoch der Ansicht, dass dem Wohnungsmarkt ein so starkes Marktversagen innewohnt, dass dieser wesentlich intensiver als andere Märkte reguliert werden müsste. *„Macht man sich auf die Suche nach handfesten Marktunvollkommenheiten, findet man auch etwas, aber im Grunde nicht sehr viel"* (Stiglitz/Schönfelder 1989, S. 364). Außerdem müsste selbst bei unbestrittenem Vorliegen von Marktversagen erst nachgewiesen werden, dass der Staat in der

[12] Dies gilt jedenfalls für den Grundbedarf (basic need) an Wohnen. Für einen darüber hinausgehenden Bedarf, der durch andere Faktoren, wie z. B. Prestigestreben, Vermögensanlage, Komfortnachfrage etc. ausgelöst wird, gilt der Befund der Nichtsubstituierbarkeit nicht mehr. (vgl. Feilmayr 2007, S. 22)

[13] In Schönbäck (2006) wird „Marktversagen bei komplexen langfristigen Koordinationserfordernissen" neben externen Effekten als eine eigene Kategorie von Marktversagen definiert.

Lage ist, dieses zu beheben, und die Situation nicht vielmehr aufgrund von *Staatsversagen*[14] oder durch ineffiziente Maßnahmen (*„Fehlförderung“;* vgl. Eeckhoff 1987, S. 143f, S. 247f) noch verschlechtert:

„Gewisse der aufgezählten Ursachen für Marktversagen haben ihre Ursache in objektiven Faktoren, sind dem Wohnungsmarkt gewissermaßen angeboren. Andere sind die Folge von Eingriffen in den Wohnungsmarkt und könnten durch Deregulierung verringert werden“ (Frey 1990, S. 151). So können z.B. Informationsmängel der Nachfrager auch marktkonform z.B. über Makler, Marktbeobachtung (Mietenspiegel) und/oder Immobilienplattformen ausgeglichen werden. Außerdem gibt es auch im Immobilienmarkt Phasen des Angebotsüberhangs („Käufermarkt“), in denen der Nachfrager tendenziell in der stärkeren Position als der Anbieter steht. Ein Beispiel, bei dem eine staatliche Intervention in einem Segment des Wohnungsmarkts unerwünschte Folgen in einem anderen Segment bewirkt und dadurch nach zusätzlichen staatlichen Gegenmaßnahmen verlangt, ist die Mietzinsregelung bzw. –begrenzung für bestehende Mietverträge: Indem Altmieten aufgrund staatlicher Regulierung künstlich niedrig gehalten werden, kommt es zu Unterbelegung im Altbau, verringerter Wohnungsmobilität, illegalen Ablösen und überhöhten Preisen im Neubau und bei neuen Mietverträgen. Außerdem besteht die Gefahr des Substanzverzehrs und der Umwandlung von Wohnraum in andere, rentablere Nutzungen. Dies alles wiederum erhöht den Nachfrageüberhang und benachteiligt jene, die sich neu mit Wohnraum versorgen müssen (vgl. Eeckhoff 1987, 58f sowie Frey 1990, 169f). Das sind jedoch zu hohem Anteil junge Einzelpersonen, Familien und Zuwanderer mit unterdurchschnittlichem Einkommen. Um die Diskriminierung dieser Bevölkerungsgruppen nicht noch zu verstärken, muss mit anderen, meist verteilungspolitischen Instrumenten (geförderter Neubau, Wohnbeihilfezahlungen, gesetzlichen Regelungen) gegengesteuert werden.

Lassen sich auch Maßnahmen der anderen beiden in dieser Arbeit relevanten Politikbereiche, nämlich der Stadtentwicklungspolitik und der kommunalen Familienpolitik mit dem Argument des Marktversagens und der darauf aufbauenden Allokationsfunktion des Staates begründen?

Die Stadtentwicklungspolitik, (auch: Stadtpolitik) wird hier verstanden als Integration von raumbezogenen (klassische Stadtplanung, Bodenpolitik etc.) und sektoralen (kommunale Wirtschafts-, Umweltpolitik etc.) Agenden der Kommunalpolitik[15]. Sie umfasst alle politisch gesteuerten öffentlichen Interventionsbereiche, die erstens im Wesentlichen in kommunaler Kompetenz liegen und sich territorial auf diese Kommune beziehen (*„Wiener Stadtentwicklungspolitik“, „Münchner Stadtentwicklungspolitik“* usw.) und zweitens entweder die Steuerung der räumlich-strukturellen Entwicklung der Stadt (Stadtplanung), den inneren Zusammenhalt dieser Stadt (Kohäsion) oder die Positionierung dieser Stadt in ihrem nationalen und internationalen Kontext zum Inhalt hat (Städtewettbewerb).

Im städtischen Umfeld sind einige Ursachen für Marktversagen deutlich ausgeprägt: Die Ballung von Aktivitäten auf engem Raum verursacht zahlreiche Externalitäten (z.B. Verkehrsstauung, Lärm- und Schadstoffimmisionen), für viele städtische Infrastruktur- und Dienstleistungen gibt es keinen oder nur einen eingeschränkten Markt, da sie entweder öffentliche Güter oder natürliche Monopole sind. Ein marktregulierender Staatseingriff dient dem Ziel der Effizienz bzw. des Wachstums des Regionalprodukts. Die Stadtentwicklungspolitik (bzw. die Raumplanung) übt daher in hohem Maße, nach Ansicht mancher Autoren sogar vorrangig, Allokationsfunktionen aus (vgl. Frey 1990, S. 27). In eine ähnliche Richtung geht auch die von Bökemann vertretene Theorie, Gebietskörperschaften als Produktionsbetriebe für Standorte zu definieren (Bökemann 1999, S. 323-335).

Die Stadtentwicklungspolitik agiert insofern allokativ und effizienzorientiert,

- als sie Einfluss auf die räumliche Ausdehnung, Bebauungsdichte und Struktur der Stadt nimmt. Dabei ist das ökonomisch effiziente „Ballungsoptimum“ dort gegeben, wo die positive Differenz zwischen Ballungsvorteilen (z.B. Urbanisations- und Lokalisationsvorteile) und Ballungsnachteilen (z.B. Kapazitätsengpässe, Lärm-, Schadstoffimmissionen) am größten ist

[14] Zur Theorie des Staatsversagens, der Ursachen wachsender Staatstätigkeit und der Möglichkeiten der Reduktion staatlicher Aktivität siehe z.B. Brümmerhoff (2001), S. 221-251

[15] Vgl. Blaas/Gutheil-Knopp-Kirchwald (2009), 1. Vorlesungseinheit

(Maly 1991, S. 132). Da die Ballungsnachteile zu einem großen Teil als externe Effekte der Allgemeinheit angelastet werden, tendieren Städte zu einem Wachstum über ihre optimale Größe hinaus („urban sprawl", vgl. Alonso, in Fürst 1977, S. 52f). Deshalb ist eine Allokationsaufgabe der Kommunalpolitik, externe Kosten (z.B. des Verkehrs) weitgehend zu internalisieren und die Ausbreitung der Siedlungstätigkeit zu beschränken. Dem Effizienzprinzip folgt auch z.B. die Verdichtung der Siedlungstätigkeit an den Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs.

- als sie Infrastruktur plant und zur Verfügung stellt, die den Charakter natürlicher Monopole hat (z.B. Wasserleitungs-, Kanal-, Straßennetz)
- als sie z.B. durch bodenpolitische Maßnahmen dafür sorgt, dass Flächen für die jeweils optimale bzw. höchstwertige Nutzung zur Verfügung stehen und jene Standorte am besten mit Infrastruktur versorgt, auf denen der höchste wirtschaftliche Output (Wachstum des Regionalprodukts) zu erwarten ist
- als sie durch wirtschaftspolitische Maßnahmen versucht, die städtische bzw. stadtregionale Wirtschaftsstruktur zu beeinflussen und das Wachstum der Regionalwirtschaft zu beschleunigen
- als sie sich um die Ansiedlung von Bevölkerungsgruppen bemüht, die für den kommunalen Haushalt erwartungsgemäß mehr Steuereinnahmen einbringen, als sie an zusätzlichen Infrastruktur-, Sozial- und anderen Ausgaben kosten werden. Zu diesen Gruppen zählen i.d.R. Familien mit mittlerem bis höherem Einkommen, weshalb familienorientierte Maßnahmen (z.B. kommunale Eigentumsförderprogramme) häufig auch Bestandteile von Stadtmarketing und städtischer Wettbewerbspolitik sind

Da die politisch-administrativen Grenzen der Stadtgemeinden jedoch in den seltensten Fällen den funktionalen Zusammenhängen in einer Stadtregion entsprechen, führen politische Maßnahmen, die aus Sicht der Einzelgemeinden optimal sind, bisweilen zu ineffizienten Lösungen für die gesamte Stadtregion. Die ungleiche Kosten- und Nutzenverteilung zwischen den Gemeinden einer städtischen Agglomeration, insbesondere zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, wurde bereits vielfach untersucht (für Österreich vgl. z.B. ÖROK 2009, S. 71f; Schönbäck et al. 2005, S. 115-119). Mit Instrumenten wie Stadt-Umland-Kooperationen und interkommunalem Finanzausgleich wurden Lösungsansätze entwickelt und in unterschiedlicher Intensität erprobt.

Auch die **Familienpolitik** und viele ihrer Maßnahmen werden mit dem Argument des Marktversagens aufgrund externer Effekte begründet, selbst wenn über die Anwendung dieses Konzepts in der Literatur kein genereller Konsens besteht[16].

„Eine sehr klare Begründung für die steuerliche Berücksichtigung der Aufwendungen für Kinder hat der österreichische Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 17. Oktober 1997 (…) geliefert. Er geht davon aus, dass Kinder den Generationenvertrag sowie den Fortbestand der Wirtschaft und Gesellschaft sichern. Das bedeutet, Kinder bewirken positive externe Effekte (in der Zukunft)." (Lehner 2002, S. 3) Die positiven externen Effekte, die Familien der Gesellschaft vermitteln, sind durch die familialen Grundfunktionen der Reproduktions-, Erziehungs- und Sozialisationsfunktion (Bildung von Humanvermögen) gegeben (vgl. Lampert 1996, S. 27f).

Allerdings sind die Schlussfolgerungen, die daraus gezogen werden, und die konkrete politische Umsetzung, sehr unterschiedlich: Während der österreichische Verfassungsgerichtshof (analog zu Regierungsaussagen) Familientransfers und kinderbezogene Steuerbegünstigungen grundsätzlich mit dem Argument der positiven externen Effekte begründen (Lehner 2002, S.3)[17], pochen die meisten

[16] Kritisch äußern sich z.B. Stiglitz/Schönfelder (1989, S. 375f), kritische Zitate verschiedener Autoren in Althammer (2000), S. 43f

[17] Aus Sicht der Verfasserin ist damit eine Botschaft der Unverbindlichkeit („Weichmacher") verbunden: Weil externe Effekte kaum exakt gemessen werden können und in der Realpolitik grundsätzlich nur eine teilweise Entschädigung für externe Effekte erwartet werden kann, kann auch die Höhe der entsprechenden Transfers politisch bestimmt werden und z.B. auf eine Valorisierung verzichtet werden.

Familienforscher und Familienökonomen auf eine klare Trennung von Familienlasten- und Familienleistungsausgleich: Ausgehend von der Tatsache, dass der individuelle Erwerbslohn unabhängig ist von der Zahl der Personen, die davon leben müssen, stellt ein Familienlastenausgleich einen horizontalen Ausgleich zwischen Personen dar, die keine Unterhaltsverantwortung für Kinder haben zu jenen, die solche Verantwortungen tragen. Er ist ein Element der Distributionspolitik (s.u.), dient der horizontalen Gerechtigkeit und stellt als solcher noch keine Familienförderung und keine Abgeltung externer Effekte dar. Erst ein darüber hinausgehender Familienleistungsausgleich diene der Entschädigung für positive Externalitäten und sei allokativ zu begründen (vgl. Badelt 1994, S. 180f, 185f; Wingen 1997, S. 222-236; Lampert 1996, S. 167-169).

III.1.2 Ungerechte Verteilung von Einkommen und Vermögen

Die Effizienz eines Marktes sagt nichts über die Einkommens- und Wohlstandsverteilung aus. Selbst ein effizienter, „vollkommener“ Markt kann eine so ungleichmäßige Verteilung generieren, dass sie manchen nicht einmal das Existenzminimum sichert. Daraus begründet sich eine weitere Aufgabe des Staates, nämlich die Umverteilungsfunktion, mit dem Ziel, eine größere Gerechtigkeit herzustellen. Nach dieser Auffassung soll der Staat auf Basis eines gesellschaftlichen-ethischen Konsens „Mindeststandards“ an Wohlfahrt definieren und den vom Markt benachteiligten Gruppen dieses Wohlfahrtsniveau garantieren[18]. Als Mittel dazu dient die Umverteilung materieller Güter von Bessergestellten zu Schlechtergestellten, z.B. in Form einer progressiven Steuerbelastung. Die Umverteilung hat sich dabei nicht nur nach dem Grundsatz der „vertikalen Gerechtigkeit“ (zwischen „reich“ und „arm“), sondern auch nach jenen der „horizontalen Gerechtigkeit“ (gleiche Behandlung aller Individuen des gleichen Wohlstandsniveaus) und der „intertemporalen Gerechtigkeit“ (Berücksichtigung von Lebensabschnitten mit hoher und mit niedriger ökonomischer Leistungsfähigkeit) zu orientieren. Die letzten beiden Prinzipien sind insbesondere in der Familienpolitik von hoher Bedeutung.

Es wurde hier bewusst der Begriff der „Einkommensumverteilung“ vermieden, da das Wohlfahrtsniveau und dessen Umverteilung auch an anderen Kriterien als dem Erwerbseinkommen bemessen werden kann: z.B. am Vermögen oder an Kriterien der relativen Armut und Deprivation[19].

In der Wohnungspolitik kann z.B. eine Verteilungsaufgabe darin liegen, der Unterversorgung an Wohnraum für bestimmte Gruppen (Einkommensschwache, Ausländer, kinderreiche Familien, Junghaushalte u.a.) entgegenzuwirken und Wohnungslosigkeit zu bekämpfen. Der Staat legt dabei Mindeststandards fest (*„angemessene Wohnraumversorgung“* oder *„maximal zumutbare Wohnkostenbelastung)* und entwickelt Instrumente, um diese so gut wie möglich zu erreichen (z.B. Subjektförderungen). Tatsächlich ist hier ein fließender Übergang zur dritten Legitimation von Staatsintervention, nämlich der Erwünschtheit meritorischer Güter (s.u.) gegeben.

Auch die Stadtentwicklungs- um Raumordnungspolitik kennt distributiv motivierte Interventionen:

- Bodenpolitische Maßnahmen zur Beschränkung bzw. gerechteren Verteilung des Ertrags aus Immobilienbesitz
- Schutz „schwächerer“ Nutzungen durch die Verdrängung von „stärkeren“ Nutzungen, wenn dies aus sozialen Gründen und Gründen der Funktionsmischung erwünscht ist (z.B. Verbot der Umwandlung von Wohnungen in Büros, Bestimmungen für die Errichtung von Einkaufszentren,…)

[18] Dass der Staat (bzw. die Regierung einer Demokratie) dies nicht vorrangig aus altruistischen Motiven tut, sondern um Wählerstimmen zu maximieren und an der Macht zu bleiben, hat u.a. Bökemann für regionalpolitische Ausgleichstrategien in der „Theorie der Raumplanung“ herausgearbeitet (Bökemann 1999, S. 411).

[19] Allerdings sind diesbezüglich zwei Auffassungen zu unterscheiden: In einem „general egalitarianism“ wird einzig und allein eine Einkommens-Verteilungspolitik betrachtet. Alle anderen Politikbereiche (wie etwa die Wohnungspolitik) hätten demnach keinen Auftrag in Bezug auf Verteilungsgerechtigkeit. Das Konzept des „specific egalitarianism“ hingegen geht davon aus, dass alle Menschen bei spezifischen Gütern, wozu auch der Wohnkonsum zählt, zumindest ein gewisses Konsumniveau erreichen sollen (vgl. Blaas et al. 1991, S. 24).

- Regionalpolitische Strategien zur Verringerung von Disparitäten und zur Förderung der am geringsten entwickelten Standorte bzw. Regionen (durch Hebung der infrastrukturellen Ausstattung, Wirtschaftsförderung u.a.)
- Die Definition von Versorgungs-Mindeststandards für öffentliche Güter und Dienste, die vom Staat auch dort sicherzustellen sind, wo sie nicht mehr betriebswirtschaftlich rentabel zu führen sind[20] (z.B. Mindestversorgung mit öffentlichem Verkehr, Postdienstleistungen, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gesundheitsdiensten etc.)

Wie zuvor erwähnt, spielen auch in der Familienpolitik distributive Ziele eine wichtige Rolle, und zwar insbesondere mit den Argumenten der horizontalen und der intertemporalen Gerechtigkeit: Wenn dem Prinzip zugestimmt wird, dass Personen mit gleichem ökonomischen Wohlstandsniveau gleich besteuert werden sollen, dann muss die Zahl der in einem Haushalt versorgten Personen Einfluss haben auf die Besteuerung der im Haushalt erworbenen Einkommen (Annäherung der verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen zwischen Haushalten mit und ohne Unterhaltsverpflichtungen). Dies ist das Grundprinzip jedes Familienlastenausgleichs. Die Umsetzung erfolgt in den verschiedenen Staaten in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Höhe (vgl. Lehner, 2002): von Splittingmodellen (z.B. Frankreich, Deutschland, USA) über Steuerfreibeträge (z.B. Schweiz, Spanien) oder Steuerabsetzbeträge für Kinder (z.B. Österreich, Belgien, Deutschland, Italien) bis hin zu Transferzahlungen oder Kombinationen aus Transfers und steuerlicher Berücksichtigung (letzteres u.a. in Österreich).

III.1.3 Meritorische Güter

Schließlich wird neben Marktversagen und ungerechter Einkommensverteilung noch ein dritter Grund für staatliche Interventionen genannt, nämlich die Existenz meritorischer und demeritorischer Güter. Ein meritorisches Gut ist ein Gut, von dem angenommen wird, dass es einen größeren Nutzen stiftet, als sich in der in freier Marktwirtschaft bestehenden Nachfrage widerspiegelt, und zwar ohne, dass internalisierbare externe Nutzen die Ursache dafür sind[21]. Nach diesem, von Richard A. Musgrave geprägten Konzept hat der Staat die Pflicht, in die Konsumwahl von Individuen steuernd einzugreifen, wenn diese unerwünschte Ergebnisse hervorbringen würde. Dies kann aufgrund fehlender Informationen oder irrationalen, kurzsichtigen Entscheidungen der Fall sein. Mit diesem Argument werden z.B. die allgemeine Schulpflicht, die Gurtenpflicht im Auto, die öffentlich-rechtliche Kulturförderung und die verpflichtende Gesundheitsversicherung begründet.

Der Staat übernimmt hierbei an den Bürgern eine erzieherische Funktion, was von Kritikern als Paternalismus und Bevormundung abgelehnt wird (vgl. Stiglitz/ Schönfelder 1989, S. 108). Dennoch gewinnt das Konzept der meritorischen Güter als Begründung für Staatsintervention immer mehr an Bedeutung. *„Lässt man meritorische Güter außer Betracht, bleiben wesentliche Teile der finanzwissenschaftlichen Aktivität moderner Staaten unbeachtet und lassen sich normativ nicht begründen“* (Brümmerhoff 2001, S. 113). Eine klare Abgrenzung und Definition von meritorischen Gütern ist jedoch sehr schwierig und unterbleibt vielfach, was ihnen bisweilen die Kritik der Beliebigkeit einbringt: Für sehr vieles lässt sich ein Argument finden, warum eine höhere oder niedrigere Nachfrage besser wäre und daher gefördert bzw. bestraft werden sollte, bis hin zum Zirkelschluss, dass etwas deshalb ein meritorisches Gut ist, weil es der Staat fördert (vgl. Brümmerhoff 2001, S. 114). Damit wäre einer Bürokratisierung und Staatsvergrößerung Tür und Tor geöffnet. Was ein meritorisches Gut ist, wird explizit oder implizit von der Politik festgelegt, und spiegelt daher den Wertekonsens der Regierung wider. Daher ist auch eine Instrumentalisierung des Konzepts durch diktato-

[20] Diese Aufgabe ist allerdings im ländlichen und dünn besiedelten Raum von ungleich höherer Bedeutung als in Stadtregionen

[21] Externalitäten (externe Kosten und Nutzen) gelten als Ursache für Marktversagen und werden bereits unter der Allokationsfunktion des Staates behandelt. Allerdings ist auch hier die Abgrenzung nicht eindeutig. Oft behilft man sich so, dass Aktivitäten, von denen man erwartet, dass sie der Gesellschaft einen langfristigen (externen) Nutzen bringen, der aber nur sehr schwer quantifizierbar ist (z.B. kulturelle Aktivitäten), als meritorische Güter bezeichnet werden.

rische Regimes und eine Begründung menschenverachtender Maßnahmen durch „meritorische Güter“ nicht ausgeschlossen.

Eine Stärke des Konzepts der meritorischen Güter ist jedenfalls, dass vernetzte Zielsysteme unterschiedlicher Sachbereiche besser abgebildet werden können, als es in den vorwiegend linearen Kausalzusammenhängen der Allokations- und der Verteilungspolitik der Fall ist.

Was hat aber die Wohnungspolitik mit meritorischen Gütern zu tun? Kann man Wohnen, oder zumindest ein bestimmter Wohnstandard als meritorisches Gut bezeichnen, dessen Nachfrage durch staatliche Anreize gehoben werden soll?

Die Analyse der wohnungspolitischen Instrumente in wohlfahrtsstaatsorientierten europäischen Staaten wie Österreich und Deutschland legt dies nahe. Längst geht es in dem breit gefächerten und ausdifferenzierten Instrumentarium nicht mehr nur um das Sicherstellen eines effizienten Wohnungsmarkts und um eine Mindestversorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum.

Zu den meritorischen Gütern, die u.a. mit wohnungspolitischen Instrumenten gefördert werden, zählen:

- Förderung von Baukultur, hochwertiger Architektur, ökologischen Standards und Innovationen im Wohnbau (z.B. im Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen bei der Objektförderung, bei Qualitätswettbewerben im geförderten Wohnbau u.a.)
- Förderung der Konsum- und Spardisziplin (z.B. Bausparprämien – hier erklärt der Staat eine bestimmte, z.T. zweckgebundene Form des Vermögensaufbaus als höherwertiger als eine andere)
- Bekämpfung von Slums (als die sichtbare Manifestation von Armut)
- Festlegung von Ausstattungsstandards für Wohnungen und von Richtwerten einer Mindest-Wohnflächenversorgung pro Kopf (hier ist eine Überschneidung zur Verteilungspolitik gegeben, s.o.)

Meritorische Güter als Begründung für raumplanerische und stadtentwicklungspolitische Interventionen sind in der wissenschaftlichen Literatur kaum bekannt. Grundsätzlich ließen sich aber, neben den bereits genannten wohnbaubezogenen, viele weitere Planungsansätze, die mit Qualitätssicherung und –wettbewerb in Verbindung stehen, meritorisch argumentieren (z.B. Normen und Sicherheitsbestimmungen in der Bauordnung *ohne* Bezug auf Drittparteien, städtebauliche Wettbewerbe, evtl. auch räumliche Leitbilder, besondere Berücksichtigung von Minderheiten in der Stadtentwicklungsplanung uvm.)

Ebenso sind in der familienpolitischen Literatur explizite Bezugnahmen auf meritorische Güter selten, obwohl das Konzept sich vermutlich auch auf einige familienpolitische Aktivitäten übertragen ließe (z.B. für nichtmonetäre Leistungen, Anreize zu einer familienfreundlicheren Arbeitswelt u.a.). Allerdings ist wohl auch die Vorstellung, dass ein paternalistischer Staat durch „meritorische Argumente“ etwa das generative Verhalten der Bürger beeinflussen will, in einer modernen Demokratie befremdlich, nicht zuletzt aufgrund der Erinnerung an die nationalsozialistische Bevölkerungspolitik.

III.2 Ziele, Instrumente und mögliche Zielkonflikte

Im vorigen Kapitel wurde dargelegt, mit welchen Grundfunktionen des Staats (allokative, distributive, meritorische Funktion) die Wohnungspolitik, die Stadtentwicklungspolitik und die Familienpolitik begründet werden und festgestellt, dass jeweils zumindest zwei der drei Funktionen zutreffen. Wie kann aber der Staat nun diese Aufgaben wahrnehmen? Welche fachbezogenen Ziele konkretisieren die allgemeine Legitimation des Staatseingriffs und mit welchen Instrumenten werden diese verfolgt? Und, was hier besonders interessiert, wo können sich innerhalb der betrachteten Politikfelder Interessenskonflikte auftun?

Wenn in diesem Kapitel von politischen bzw. gesellschaftlichen Zielen die Rede ist, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass diese per definitionem normative Aussagen sind, die auf dem Wertesystem derjenigen beruhen, die die Ziele formulieren. Haben politische Ziele Niederschlag in Gesetze oder Regierungserklärungen gefunden, handelt es sich um vom Gesetzgeber formulierte und „anerkannte“ Ziele. Nicht selten sind solche niedergeschriebenen politischen Ziele Ergebnisse einer Kompromissfindung durch die regierenden Parteien, und als solche sehr allgemein oder abstrakt gehaltene „Finalziele“. Meistens finden sich in den Zielkatalogen einer Regierung nur in bestimmten, gerade aktuellen Themenbereichen konkret operationalisierbare Ziele.

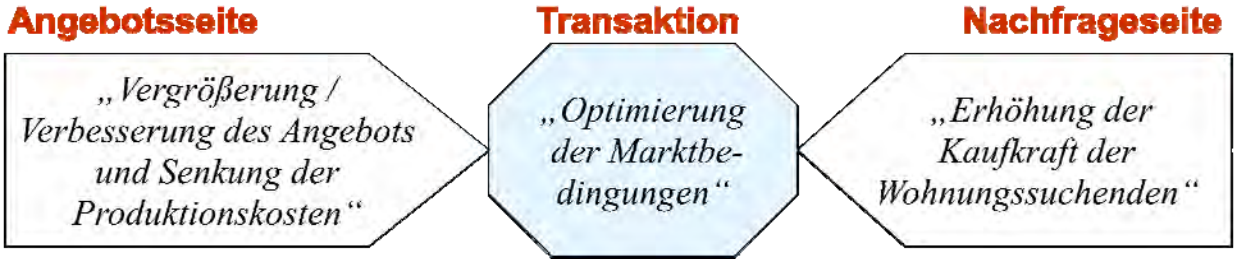
Neben den formulierten Zielen von Regierungen gibt es natürlich auch politische Zielvorstellungen von politischen Parteien, Interessensvertretungen, Verbänden, Kirchen sowie von (wissenschaftlichen) Autoren. Im Folgenden soll jedoch der Schwerpunkt auf die aktuell „anerkannten“, von lokalen oder nationalen Gesetzgebern in Österreich und Deutschland festgehaltenen Ziele in den Bereichen Wohnungspolitik, Stadtentwicklungspolitik und Familienpolitik gelegt werden. Nur ergänzend wird auf wissenschaftliche Aussagen zu den Zielen und Instrumenten eingegangen. Zudem wird keinesfalls der Anspruch erhoben, einen vollständigen Zielkatalog der drei Politikbereiche darzustellen. Vielmehr liegt der Fokus auf dem Überschneidungsbereich der drei Handlungsfelder.

III.2.1 Wohnungspolitische Ziele

Als das strategische Oberziel von wohnungspolitischen Programmen kann die „Sicherung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen“ genannt werden. Eine Schwerpunktsetzung ist mit dieser generellen Aussage noch nicht erkennbar. Dafür ist eine differenziertere Betrachtung der abgeleiteten Ziele und der entsprechenden Interventionsformen nötig.

Man kann grundsätzlich drei staatliche Interventionsformen im Bereich des Wohnungswesens unterscheiden: angebotsseitige Interventionen, nachfrageseitige Interventionen oder Interventionen zur Regulierung der Markttransaktionen (vgl. Blaas et al. 1991, S. 28-31). Bei der angebotsseitigen Beeinflussung stehen die Vergrößerung und/oder Verbesserung des Angebots und die Senkung der Produktionskosten im Vordergrund, es handelt sich also um eine Allokationspolitik einerseits (Bekämpfung von Marktversagen), aber auch um eine Förderung meritorischer Güter (siehe oben, Kap. III.1.1 und III.1.3). Bei der nachfrageseitigen Staatsintervention ist das Ziel die Erhöhung der Kaufkraft aller oder bestimmter Wohnungsnachfrager, damit werden verteilungspolitische, aber ebenfalls auch meritorische Ziele verfolgt. Die Regulierung der Marktransaktion schließlich hat als allokative Intervention einzig und allein die Optimierung der Marktbedingungen zum Ziel. Abbildung III-1 veranschaulicht die übergeordneten Ziele der Wohnungspolitik, die entsprechenden staatlichen Interventionsformen sowie Beispiele für in Wien angewendete Instrumente. Eine Darstellung der konkreten Rahmenbedingungen und Instrumente in den Fallstudienregionen Wien und München befindet sich in Kap. V.1.2. (für Wien) und V.2.2. (für München).

Abbildung III-1: Wohnungspolitische Interventionsformen und Beispiele von in Wien angewendeten Instrumenten



- Angebotserhöhung (quantitativ)
  - Wohnbau durch staatliche/ kommunale Unternehmen
  - Bodenpolitik / kommunale Bodenbevorratung (z.B. durch Wohnfonds Wien)
  - Investitionsförderung (Objekt-förderung der Wohnbauförderung)
- Angebotsverbesserung (qualitativ)
  - Sanierungsförderung (im Rahmen der Wohnbauförderung)
  - Setzen von bautechnischen / ökologischen Standards (in Bauordnung oder Wohnbauförderungsbestimmungen)
- Verstärkung des Anbieterwettbewerbs
  - Fördern einer Vielfalt von Anbieter-Organisationsformen (z.B. Wohnungsgemeinnützigkeit, Baugemeinschaften)

- Senkung der Transaktions- und Suchkosten:
  - Preisindizes (in Ö nicht institutionalisiert)
  - Immobilienplattformen (Bsp. einer Infoplattform für geförderte Wohnungen: Wohnservice Wien)
- Schutz des „schwächeren“ Marktteilnehmers bei Vertragsgestaltung
  - Mietrecht (Regulierung von Mietverträgen, insbes. in Bezug auf Kündigungsschutz und Mietzinshöhe)

- Subjektförderung (Wohnbeihilfe etc.)
- Sparanreize (z.B. Bausparen)
- Finanzierungsförderung: Förderungsdarlehen, Eigenmittelersatzdarlehen, Zinszuschüsse u.a.
- Steuerliche Begünstigungen für (bestimmte) Ausgaben des Wohnungsaufwands (Einkommensteuer)

Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an Blaas et al. 1991, S. 28-31.

Die Interventionen auf Angebotsseite weisen aufgrund ihrer baulichen und räumlichen Ausprägung eine enge Verflechtung mit der Stadtentwicklungspolitik auf. Einerseits ist das Wohnen die quantitativ bedeutendste Bauland-Nutzung; die Wohnbebauung (inkl. Mischnutzung) prägt daher wesentlich das Bild und die bauliche Entwicklung einer Stadtregion. Andererseits ist die Bodenpolitik, als Teil der Stadtentwicklungspolitik, dem Wohnbau vorgelagert: Mit bodenpolitischen Instrumenten wie der Flächenwidmung, Bebauungsplanung, Bauordnung, dem Denkmalschutz oder kommunaler Bodenbevorratung wird (legaler) Wohnbau überhaupt erst ermöglicht, gleichzeitig werden die Produktionskosten beeinflusst.

III.2.2 Stadtentwicklungspolitische Ziele

Aus der Definition von Stadtentwicklungspolitik (vgl. oben, Seite 19) lassen sich bereits die grundsätzlichen Ziele der Stadtentwicklungspolitik benennen: die Steuerung der räumlich-strukturellen Entwicklung der Stadt (Stadtplanung), der innere Zusammenhalt der Stadt (Kohäsion) und die Positionierung der Stadt in ihrem nationalen und internationalen Kontext (Städtewettbewerb). Die Konkretisierung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch die jeweilige Stadtregierung nach den spezifischen räumlichen und sozioökonomischen Erfordernissen sowie nach politischen Schwerpunktsetzungen, bei denen z.B. entweder die Allokationsfunktion (wirtschaftliche Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit) oder die Distributionsfunktion (Disparitätenausgleich, soziale Kohäsion) stärker im Vordergrund steht.

Auf die enge Verknüpfung von Stadtentwicklungspolitik und Wohnbau(-politik) wurde bereits zuvor hingewiesen. Der Sicherung der Wohnfunktion wurde in der Geschichte des Städtebaus und der Stadtplanung immer schon eine herausragende Stellung eingeräumt, früher sogar eine noch

zentralere, als dies heute der Fall ist. Dies kommt besonders deutlich in folgendem Zitat aus 1913 zum Ausdruck:

> *„Erster und letzter Zweck des Städtebaus ist die würdige Befriedigung des Wohnbedürfnisses im weitesten Sinn des Wortes“* (Hegemann 1913, S. 10, zitiert in: Albers/ Wékel 2008, S. 51)

Bis heute ist ein Hinweis auf die „angemessene Wohnungsversorgung“ (evtl. in anderen Worten ausgedrückt) fixer Bestandteil praktisch jedes stadtentwicklungspolitischen Zielsystems. Allerdings sind eine Reihe anderer Ziele und Inhalte auf (mindestens) gleiche Ebene aufgerückt. Als ein – durchaus repräsentatives – Beispiel für einen übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielkatalog einer mitteleuropäischen Großstadt seien hier die Ziele des Wiener Stadtentwicklungsplans 2005 (STEP 05) angeführt:

„Die wesentlichen Ziele, die dem STEP 05 zugrunde liegen, können wie folgt zusammengefasst werden:

1. *Im Wettbewerb der Städte und Regionen durch attraktive Standorte, Infrastruktur und innovative Einrichtungen ein investitionsfreudiges Klima für die Wirtschaft schaffen (Headquarters, Handel, Gewerbe, KMUs, Dienstleister, Technologiecluster) sowie die Nahversorgung sichern.*
2. *Die Vielfalt und Qualität des Lebensraumes in der Region Wien durch Sicherung und Ausbau des Grüngürtels (…) und der Donaulandschaft (…) gemeinsam mit Niederösterreich gewährleisten.*
3. *Die bauliche Entwicklung entlang leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel konzentrieren, mit der Ressource Boden sparsam umgehen, die vertikale Nutzungsmischung forcieren, die funktionelle und soziale Entmischung verhindern.*
4. *Den Anteil des Umweltverbundes (Rad, Fuß, öffentlicher Verkehr) an der gesamten Verkehrsleistung steigern, Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) reduzieren; generell soll Verkehrsentstehung verringert werden.*
5. *Die Lebensqualität in Wien soll durch gleiche Chancen aller Bewohnerinnen und Bewohner unter Berücksichtigung unterschiedlicher Lebenszusammenhänge, der Herkunft, des sozialen Hintergrundes und besonderer Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu sinnerfülltem Leben durch Zugang zu Einrichtungen des kulturellen Lebens, zu den Sozial-, Bildungs-, Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen, zu Wohnraum ausreichender Größe und Qualität sowie zu Natur- und Erholungsräumen gewährleistet werden.“*
   (Stadtentwicklung Wien 2005, S. 17)

III.2.3 Familienpolitische Ziele

Im Bereich der Familienpolitik sind die Unterschiede in den Zielsetzungen und Maßnahmen je nach politischer Ausrichtung besonders ausgeprägt. So betonen konservative und christlich-soziale Parteien besonders die Institution Familie mit starker Bindung an die Ehe, fordern eigenständige Familienressorts, und setzen bei finanziellen Leistungen für Familien besonders auf die steuerliche Berücksichtigung und auf das Prinzip der „Wahlfreiheit“. Demgegenüber ist die Familie in sozialdemokratischen Aussagen eine „von vielen Lebensformen“, Familienpolitik sei eher der Sozialpolitik zuzuordnen und habe v.a. das Wohl der einzelnen Familienmitglieder, insbesondere der Kinder, im Auge zu behalten. In Bezug auf die Instrumente wird den Sachleistungen (z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen) der Vorzug gegenüber finanziellen Transfers gegeben[22].

Dennoch lässt sich, gewissermaßen als kleinster gemeinsamer Nenner oder als Kompromiss in Regierungserklärungen, ein Konsens für gewisse grundlegende familienpolitische Ziele finden. Lampert nennt folgende „familienpolitische Grundziele der BRD“ (Lampert 1996, S. 232f.):

[22] Einen Überblick über die familienpolitischen Orientierungen der verschiedenen Parteien in der BRD siehe Lampert, 1996, S. 227-232; für Österreich siehe Österreichischer Familienbericht 1999, Kap. 15.5. (BM für Umwelt, Jugend und Familie 1999, S. 761-765)

1. Beeinflussung der Einkommens- und Vermögenslage
2. Förderung der Vereinbarkeit von Familientätigkeit und Erwerbstätigkeit
3. Familiengerechte Wohnungsversorgung
4. Ausbau der familialen sozialen Infrastruktur

Wenn die „familiengerechte Wohnungsversorgung“ als eines von vier familienpolitischen Grundzielen genannt wird, lässt sich zum einen die große Bedeutung, die dem Wohnungswesen für Familien zugemessen wird, erkennen, zum anderen kommt die Überschneidung zur Wohnungspolitik deutlich zum Ausdruck.

Die Beeinflussung der Einkommens- und Vermögenslage von Familien lässt sich je nach allokativem oder distributivem Schwerpunkt (vgl. oben, Kap. III.1.1 und III.1.2) noch weiter differenzieren auf den Ausgleich struktureller Benachteiligungen von Familien einerseits und auf die Armutsbekämpfung von Familien andererseits.

Ergänzt man diese Liste noch um ein weiteres Ziel, das sich explizit dem Wohl der einzelnen Familienmitglieder widmet, werden auch die potenziellen Gefährdungen durch die Familie (familiale Gewalt, Vernachlässigung u.a.) als Herausforderung der Familienpolitik angesprochen. Schließlich wird in manchen familienpolitischen Programmen auch die „Erleichterung der Entscheidung zu Kindern“ und damit implizit die Hebung der Geburtenquote als Ziel angesprochen (vgl. Stellungnahme der Bundesregierung zum siebten deutschen Familienbericht, Kap. VI, S. XXXV)

Die regionale und kommunale Familienpolitik hat, sofern sie überhaupt institutionalisiert ist, meist die Verbesserung der (räumlichen und zeitlichen) Vereinbarkeit von Berufs- und Familientätigkeit sowie den Ausbau der familienbezogenen Infrastruktur zum Hauptgegenstand[23].

In Anlehnung an Lampert (1996) sowie den Familienberichten Österreichs und Deutschlands können somit, ungeachtet einer räumlichen und politischen Konkretisierung, folgende Aspekte als repräsentative Grundziele der Familienpolitik im deutschsprachigen Raum angesehen werden:

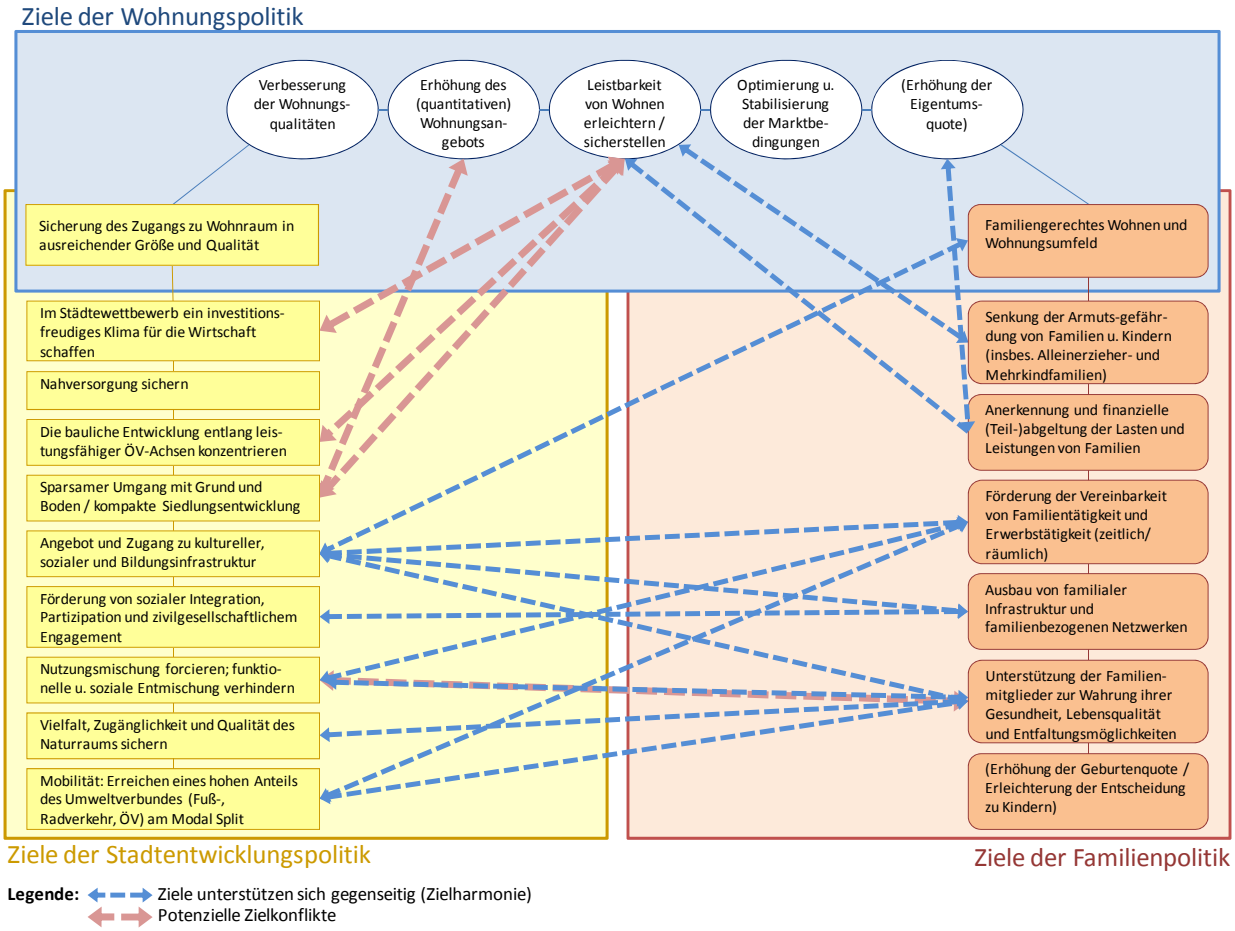
- Verringerung/Aufhebung der wirtschaftlichen Benachteiligung von Haushalten mit Kindern
- Senkung der Armutsgefährdung von Familien und Kindern
- Förderung der Vereinbarkeit von Familientätigkeit und Erwerbstätigkeit (zeitlich / räumlich)
- Familiengerechte Wohnungsversorgung
- Ausbau von familialer Infrastruktur und familienbezogenen Netzwerken
- Verbesserung von Gesundheit, Lebensqualität und Entfaltungsmöglichkeiten der Familienmitglieder (geschlechts- und altersspezifisch) im Familienbezug
- Erleichterung der Entscheidung zu Kindern / (Hebung der Geburtenquote)

III.2.4 Mögliche Zielkonflikte

In Abbildung III-2 sind die zuvor erläuterten übergeordneten Ziele der Wohnungspolitik, der Stadtentwicklungspolitik und der Familienpolitik schematisch dargestellt und miteinander in Beziehung gesetzt.

[23] vgl. Leitlinie Familie in München (Landeshauptstadt München, Sozialreferat 2007), 4. Österreichischer Familienbericht (BMfUJF 1999, S. 577f), Siebter deutscher Familienbericht, Kap. V.3 bis V.5 (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) 2006, S. 173-203)

Abbildung III-2: Zielharmonie und Zielkonflikte zwischen Wohnungspolitik, Stadtentwicklungspolitik und Familienpolitik



Quelle: Eigene Darstellung, 2010. Ziele der Stadtentwicklungspolitik angelehnt an: Stadtentwicklungsplan Wien 2005 (Stadtentwicklung Wien 2005, S. 17); Ziele der Wohnungspolitik angelehnt an: Blaas et al. 1991, S. 28-31; Ziele der Familienpolitik angelehnt an: Lampert 1996, S. 232-250 bzw. Fünfter (deutscher) Familienbericht (Bundesministerium für Familie und Senioren 1995, S. VI-XII)

Einen direkten Überschneidungsbereich gibt es dort, wo sich die Stadtentwicklungspolitik und die Familienpolitik explizit auf das Wohnen beziehen, und damit gewissermaßen die Wohnungspolitik in den Dienst der Familienpolitik („Sicherung eines familiengerechten Wohnens und Wohnumfelds“) bzw. der Stadtentwicklungspolitik („Sicherung des Zugangs zu Wohnraum in ausreichender Größe und Qualität“) gestellt wird. Dies ist in der Grafik mit dem Überlappungsbereich der Politikfelder gekennzeichnet. Alle wohnungspolitischen Ziele (Verbesserung der Wohnungsqualitäten, Optimierung der Wohnungsmarktbedingungen etc.) haben direkte oder indirekte Auswirkungen auf die im Überschneidungsbereich angesiedelten, wohnungsbezogenen Ziele der beiden anderen Politikfelder. Ebenso sind auch die Ziele innerhalb eines Politikbereichs voneinander abhängig, und manchmal auch konkurrierend zueinander[24].

Der Fokus soll aber nun auf die Interdependenzen der anderen, nicht explizit „wohnungsbezogenen“ Ziele der Stadtentwicklungs- und Familienpolitik mit der Wohnungspolitik gelegt werden, da hier am ehesten Zielkonflikte auftreten können.

Ein Blick auf die Abbildung zeigt, dass, zumindest auf der dargestellten strategischen Ebene, bei den meisten Zielen eine Zielharmonie (Ziele unterstützen sich gegenseitig) oder zumindest eine Ziel-

[24] Zielharmonien und Zielkonflikte innerhalb eines Politikbereichs bzw. im Überschneidungsbereich sind in der Grafik aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit nicht gekennzeichnet.

neutralität (Ziele sind unabhängig voneinander) zu erwarten ist. Dennoch gibt es einige Bereiche (mit rot strichlierten Pfeilen dargestellt), in denen mit Zielkonflikten zu rechnen ist.

Eine wechselseitige Unterstützung ist bei folgenden Zielen gegeben (in der Grafik mit blauen Pfeilverbindungen gekennzeichnet):

- Die Sicherung des Angebots und Zugangs zu kultureller, sozialer und Bildungsinfrastruktur als stadtentwicklungspolitisches Ziel geht konform mit den entsprechenden familienpolitischen Zielen: Das wohngebietsbezogene Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Erwachsenenbildungseinrichtungen sind wesentliche Elemente eines „familiengerechten Wohnumfelds“. Gleichzeitig dient es, wenn es räumlich und zeitlich (Öffnungszeiten) auf die Alltagssituation von Familien abgestimmt ist, der Vereinbarkeit von Erwerbs- und Familientätigkeit. Die Bildungs-, Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur ist weiters ein essentielles Instrument zur Förderung (oder Wiederherstellung) der Lebensqualität und persönlichen Integrität der Einzelpersonen innerhalb der Familie. Sie ergänzt die Sozialisationsfunktion der Familie, bzw. muss diese in manchen Fällen ersetzen (z.B. im Fall familiärer Gewalt oder Vernachlässigung). Schließlich sind (formelle) Infrastruktureinrichtungen wie Schulen oder Kindergärten, aber auch öffentliche Kinderspielplätze oft die Orte, an denen durch die Kontakte mit anderen Familien informelle nachbarschaftliche Netzwerke gebildet werden („Ausbau von familialer Infrastruktur und familienbezogenen Netzwerken“)
- Auf die gleiche Weise unterstützt auch das soeben genannte familienpolitische Ziel des „Ausbaus von familialer Infrastruktur und familienbezogenen Netzwerken“ auch das stadtentwicklungspolitische Ziel der „Förderung von sozialer Integration, Partizipation und zivilgesellschaftlichem Engagement“.
- Eine erfolgreiche Verfolgung des stadtentwicklungspolitischen Ziels „Vielfalt, Zugänglichkeit und Qualität des Natur- und Erholungsraums sichern“ bedeutet, dass die Umweltqualität steigt und attraktive Naherholungsgebiete den Bewohnern zur Verfügung stehen, was sich wiederum positiv auf das familienpolitische Ziel der „Gesundheit, Lebensqualität und Entfaltungsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder“ auswirkt.
- Desgleichen hat auch ein Verkehrssystem mit attraktivem öffentlichen Verkehr und guten Rahmenbedingungen für den Fußgänger- und Radverkehr positive Auswirkungen auf Umwelt- und Lebensqualität. Ebenso unterstützt es die Vereinbarkeit von Berufs- und Familientätigkeiten, da z.B. mehrmals tägliche Hol- und Bringdienste eines Elternteils für die Kinder (z.B. von Schule zum Sportunterricht) mit dem Auto entfallen.
- Beim stadtentwicklungspolitischen Ziel der Nutzungsmischung und Verhinderung von Entmischung ist eine differenziertere Betrachtung nötig: Einerseits ist die durch Nutzungsmischung angestrebte „Stadt der kurzen Wege“ mit Sicherheit eine gute Voraussetzung für die Vereinbarkeit von Berufs- und Familienleben und damit auch für die individuellen Entfaltungsmöglichkeiten der Familienmitglieder. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch ein Zielkonflikt zu orten, siehe unten.
- Ähnlich differenziert ist das Ziel der „Wettbewerbsfähigkeit und des investitionsfreudigen Klimas für die Wirtschaft“ zu betrachten: Stabile, transparente Wohnungsmarktbedingungen als wohnungspolitisches Ziel liegen auch im Interesse der meisten Investoren und Immobilienprojektentwickler. Ebenso gilt ein hochwertiges, preislich akzeptables Wohnungsangebot in einer Stadtregion längst als ein von der Wirtschaft anerkannter, „weicher“ Standortfaktor im Städtewettbewerb. Umgekehrt kann daraus wiederum ein unerwünschter preistreibender Effekt entstehen, näheres dazu unten.
- Das familienpolitische Ziel der Anerkennung und finanziellen (Teil-)abgeltung der Lasten und Leistungen von Familien begünstigt zweifelsfrei auch das wohnungspolitische Ziel, die Leistbarkeit von Wohnen sicherzustellen, wenngleich es darüber hinaus geht. Gleichzeitig kann durch preisgünstige Wohnungen auch die Armutsgefährdung von Familien verringert werden.

- Ein finanzieller Lasten- und Leistungsausgleich für Familien kann wiederum maßgeblich dazu beitragen, dass das Liquiditätsrisiko sinkt und die Wohneigentumsbildung erleichtert wird.

Zielkonflikte sind jedoch möglich bzw. wahrscheinlich (rot strichlierte Pfeilverbindungen):

- Zwischen dem wohnungspolitischen Ziel, die Leistbarkeit von Wohnen zu erleichtern und den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Performance im (wirtschaftlichen) Städtewettbewerb, der Konzentration der baulichen Entwicklung auf die ÖV-Achsen und generell des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Zwischen dem wohnungspolitischen Ziel der Erhöhung des quantitativen Wohnungsangebots und dem Stadtentwicklungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Zwischen dem Ziel der Verhinderung von funktionaler und sozialer Entmischung und gewissen Aspekten der Gesundheit und Lebensqualität

Alle drei im ersten Punkt genannten stadtentwicklungspolitischen Ziele haben in ihrer Umsetzung tendenziell eine preistreibende Wirkung auf den Bodenpreis bzw. die Immobilienpreise insgesamt und stehen daher, sofern keine zusätzlichen Maßnahmen getroffen werden, im Interessenskonflikt mit dem wohnungspolitischen Ziel, Wohnen für breite Bevölkerungsschichten „leistbarer“ zu machen. Bei öffentlichen Infrastrukturinvestitionen wie z.B. dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs ist der Effekt auf die Immobilienpreise am unmittelbarsten nachvollziehbar: Eine U-Bahn-Station in Wien beispielsweise bewirkt nach Berechnungen von Wieser (2006, S. 25) in ihrem Einzugsgebiet gegenüber Grundstücken außerhalb des Einzugsgebiets einen Bodenpreisaufschlag von bis zu 50% bei Grundstücken des Geschoßwohnbaus, und bis zu 26% bei Eigenheimgrundstücken. Das allgemeine raumplanerische Ziel des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ umfasst zum einen den Grundsatz, nur so viel zusätzliches Bauland auszuweisen, wie unbedingt nötig bzw. der Mobilisierung von Bauland Vorrang gegenüber einer Neuausweisung zu geben und zum anderen, eine adäquate Bebauungsdichte sicherzustellen, um eine weitere Zersiedelung zu vermeiden. Die Gründe dafür sind ökonomischer (v.a. Kosten der technischen Infrastruktur) und ökologischer Natur (Verringerung von Versiegelung und Bodenverbrauch). Eine restriktive Baulandpolitik kann aber natürlich zu Folge haben, dass verfügbare Baulandgrundstücke teurer sind als sie es wären, wenn es keine Widmungsbeschränkungen gäbe und alle Grundstücke zur Bebauung freigegeben wären. Allerdings hätte eine solche Stadt nach einiger Zeit voraussichtlich keine Naherholungsgebiete, keinen landwirtschaftlichen Gürtel und keine Flächenreserven für zukünftige Infrastrukturprojekte mehr, mit den auszumalenden Folgen für die Lebensqualität und die Wettbewerbsfähigkeit. Dennoch wird von Seiten der Wohnungs- und der Familienpolitik häufig kritisiert, dass die Rationierung von Bauland bisweilen übertrieben werde, was die Leistbarkeit des Wohnens besonders für Familien erschwere[25]. Schließlich kann auch eine offensive, wirtschaftsorientierte Wettbewerbspolitik einer Stadt die Bodenpreise anheizen und zu Nutzungskonflikten z.B. zwischen Büro- und Wohnnutzung führen, was wiederum eine gebietsweise Verdrängung der Wohnnutzung zur Folge haben kann.

Analog zum Ziel der Leistbarkeit von Wohnen kann auch bereits das vorgelagerte Ziel der Ausweitung des quantitativen Wohnungsangebots mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der kompakten Siedlungsentwicklung konfligieren: Dies kann sich auf bestimmte Wohnungsmarktsegmente beziehen (z.B. Einfamilienhäuser, die aufgrund von Widmungs- und Bebauungsbestimmungen im betrachteten Gebiet nicht mehr im der Nachfrage entsprechenden Ausmaß gebaut werden dürfen), im Extremfall auch auf den Neubaumarkt insgesamt: wenn die Regulierungsdichte so hoch ist, dass sich Investoren und Bauträger aufgrund mangelnder Renditen fast gänzlich aus dem Wohnbaumarkt zurückziehen.

Der letzte angesprochene Zielkonflikt zwischen dem familienpolitischen Ziel der „Unterstützung der Familienmitglieder zur Wahrung ihrer Gesundheit, Lebensqualität und Entfaltungsmöglichkeiten“ und dem stadtentwicklungspolitischen Ziel „Nutzungsmischung forcieren; funktionelle und soziale Entmischung verhindern“ bedarf einer näheren Erläuterung: Wie zuvor gesagt, kann eine urbane Nutzungsmischung durchaus die Lebensqualität der Bewohner fördern. Allerdings zeigt die Erfahrung auch, dass Familien zu den Gruppen zählen, die, v.a. im Hinblick auf ihre Kinder ein sehr ausgeprägtes

[25] Vgl. Fußnote 3 in Kap. I sowie das Zitat aus dem 5. Deutschen Familienbericht, Seite 41

Sicherheitsbedürfnis haben und besonders sensibel auf nachbarschaftliche Nutzungskonflikte reagieren: Die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnung zu kulturellen, gastronomischen, kleingewerblichen Nutzungen, zu öffentlichen Räumen bis hin zu Ruderalflächen mag für Planer und manche Bewohnergruppen der Inbegriff einer verträglichen, ja attraktiven urbanen Nutzungsmischung darstellen – Eltern mit kleinen Kindern verbinden damit vielleicht eher Störpotenzial, Sicherheitsgefahr, Lärm- und Verkehrsbelästigung, Umwege. Haben sie die Wahl, würden wohl viele Familienhaushalte ihren Wohnstandort in einem relativ homogen besiedelten „Wohngebiet" mit wohnungsbezogener Infrastruktur, aber ohne verkehrs- oder lärmerregenden Nutzungen wählen. Eine kommunale Familienpolitik, die diesen Bedürfnissen von Familien großes Augenmerk schenkt, wird der funktionalen und sozialen Nutzungsmischung eher nicht das Wort reden. Auch in Bezug auf die sozioökonomische und ethnische Struktur einer Siedlung geht der Impuls zu einer stärkeren „Durchmischung" selten von den Bewohnern selbst aus, vielmehr neigen Gruppen dazu, sich bei „Ihresgleichen" niederzulassen und dadurch tendenziell die Entmischung zu fördern. Ein Zielkonflikt zwischen familienpolitischen und stadtentwicklungspolitischen Interessen ist daher in diesem Zusammenhang nicht auszuschließen.

Wie geht man nun mit Zielkonflikten in der Politik um? Grundsätzlich bieten sich drei Lösungsstrategien an[26]:

- In einer politischen Entscheidungsfindung wird festgelegt, welchen Zielen der Vorrang (Priorität) eingeräumt werden soll. Die anderen Ziele werden entweder gar nicht weiter verfolgt oder nur bis zu einem bestimmten, als Kompromiss vereinbarten „Mindeststandard". Als Entscheidungshilfe für die Prioritätensetzung und die Definition von Zielerreichung bieten sich verschiedene Bewertungsmethoden an, die die Ziele mit Hilfe von Indikatoren quantifizierbar und vergleichbar machen.
- Weit verbreitet ist auch die Vorgehensweise, eines der Ziele offensiv zu verfolgen, und die unerwünschten Nebeneffekte, die zu einem Konflikt mit einem anderen Ziel führen, durch zusätzliche Maßnahmen wieder (teilweise) zu kompensieren: z.B. wenn ein starker Mieterschutz bei Bestandsverträgen dazu führt, dass neu eintretende Haushalte durch überteuerte Neuverträge benachteiligt werden, wird als flankierende Maßnahme zusätzlich eine Förderung für den Neubau eingeführt. Diese Strategie wird bisweilen als interventionistisch und symptombekämpfend kritisiert. Sie wird jedoch nicht nur bei öffentlichen Akteuren angewendet, sondern auch bei Unternehmen und anderen Organisationen (z.B. wenn ein Unternehmen das Ziel der Kostenreduktion verfolgt und aus diesem Grund Mitarbeiter kündigt, gleichzeitig aber einen Sozialplan aufstellt, um die Folgen für die Betroffenen abzumildern)
- Am schwierigsten, auf der Skala der Konfliktlösungsstrategien jedoch am höchsten stehend, ist die Lösung eines Zielkonflikts durch eine Konsensfindung (Win-Win-Lösung). Handelt es sich bei dem Zielkonflikt um sich gegenseitig ausschließende Ziele, ist eine Konsensfindung nicht möglich. Wenn aber bei zwei konkurrierenden Zielen (etwa vertreten durch zwei politische Parteien) ein übergeordnetes Ziel gefunden werden kann, das die Interessen beider Parteien bedient, ist ein Konsens möglich. Genannt sei ein stark vereinfachtes Beispiel aus dem Thema der Arbeit: Angenommen, die Familienpolitik fordert mehr billiges Bauland, damit Familien kostengünstig zu einem „familiengerechten" Eigenheim kommen können. Umgekehrt verweigert die Planungsabteilung mit Hinweis auf eine kompakte Siedlungsentwicklung die Ausweisung von Bauland in Bauklasse I und verweist zur Deckung des Wohnbedarfs auf den Geschoßwohnbau in Baulücken. Ein möglicher Kompromiss, bei dem jeder der beiden Parteien auf einen Teil seiner Forderung verzichtet, wäre z.B. die Ausweisung von Bauland für verdichteten Flachbau (Reihenhäuser) am Stadtrand. Ein Konsens hingegen wäre eine „dritte Lösung", die den Forderungen beider Parteien

[26] Die Argumentation ist angelehnt an den Eintrag „Zielkonflikte" im Online-Lexikon „wirtschaftslexikon24.net" (http://www.wirtschaftslexikon24.net/d/zielkonflikt/zielkonflikt.htm), allerdings wesentlich erweitert und mit eigenen Beispielen ergänzt.

entgegenkommt: z.B. eine Maßnahme, die die Marktmobilität von Bestandshäusern erhöht und so Jungfamilien zu einem Einfamilienhaus verhilft, ohne dass neues Bauland ausgewiesen wird. Eine andere Möglichkeit wäre, im dichtbebauten Stadtgebiet einen Wohnbau zu realisieren, der die wichtigsten positiven Eigenschaften eines Einfamilienhauses aufweist (z.B. Privatgarten, Ungestörtheit, genügend Fläche für Hauswirtschaft und Hobby,…), ohne die Nachteile der peripheren Lage und des hohen Flächenkonsums zu haben.

Welche Zielkonflikte in den Stadtregionen Wien und München im Zusammenhang mit „familiengerechtem Wohnen“ auftreten (können), wird im empirischen Teil der Arbeit (Kapiteln V bis VII) untersucht. Kap. VIII schließlich zeigt einige Lösungsansätze auf. Zunächst (Kap. IV) soll geklärt werden, was überhaupt unter dem Begriff des „familiengerechten Wohnens“ zu verstehen ist.

IV Der Begriff „Familienfreundliches Wohnen“ in Fachdiskussion und Planungspraxis

Verschiedene Disziplinen haben sich im Laufe des letzten Jahrhunderts mit dem Begriff des „familiengerechten Wohnens“ auseinandergesetzt. In Folge lässt sich eine große Bandbreite der Inhalte und Ziele, die mit diesem Begriff verbunden werden, unterscheiden. Darüber hinaus zeigt sich in der historischen Betrachtung eine äußerst starke Prägung der Bedeutung durch den jeweiligen politisch-ideologischen Kontext.

IV.1 Historische Zugänge zum Begriff „familiengerechtes Wohnen“

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert entstand als Reaktion auf tiefgreifende soziale Missstände in Folge der Industrialisierung der Städte eine breite politische und wissenschaftliche Diskussion über die Wohnverhältnisse der Bevölkerung, die als „**Wohnungsfrage**“ bezeichnet wurde. In deren Mittelpunkt stand die Forderung nach der Beseitigung der elenden Wohnsituation der Arbeiterfamilien in den hoffnungslos überbelegten Zinshäusern der Großstädte. In Zimmer-Küche-Wohnungen lebten häufig bis zu 10 Personen. Auch die stundenweise Untervermietung des eigenen Bettes an familienfremde Personen (sie wurden in Wien als „Bettgeher“ und in Berlin als „Schlafgänger“ bezeichnet) war in den Großstädten aufgrund der Wohnungsknappheit weit verbreitet: Arbeiter, die vom Land in die Stadt zogen, konnten sich keine eigene Wohnung leisten, und auch die Wohnungsinhaber, meist kinderreiche Proletarierfamilien, waren ihrerseits auf den Beitrag des Bettgehers angewiesen, um die Miete bezahlen zu können. Auch wenn man im Zusammenhang mit der „Wohnungsfrage“ den Begriff „familiengerechtes Wohnen“ vergeblich sucht, wurden als Hauptprobleme der Wohnungsnot die massive Seuchengefahr einerseits, und der Verlust jedes Mindestmaßes an Intimität für die Familien andererseits identifiziert:

> *„Die sittlichen Nachteile der Zusammendrängung vieler Personen in einem Schlafraume ohne Rücksicht auf Alter und Geschlecht sowie der bei solchen Wohnungsverhältnissen unvermeidlichen Vernichtung jedes geordneten Familienlebens sind einleuchtend, ebenso die Gesundheitsschädlichkeit solcher Zustände.* (Brockhaus' Konversationslexikon F. A. Brockhaus in Leipzig, Berlin und Wien, 14. Auflage, 1894-1896, Eintrag unter „Wohnungsfrage“)

Mit den Hauptargumenten der Hygiene, Volksgesundheit und der Sittlichkeit wurden daher Bebauungsbeschränkungen und Vorschriften zu Mindestbelichtung und –belüftung von Wohnungen erlassen, wenngleich deren Durchsetzung nur zögerlich erfolgte (vgl. Häußermann et al. 2008, 45f). Bisweilen wurde zur Lösung der Wohnungsfrage auch die staatliche Förderung des Wohnungsneubaus (v.a. durch Genossenschaften) und die Zahlung von Wohngeld an Bedürftige gefordert.

In der **Zwischenkriegszeit** setzte eine intellektuelle Bewegung der Stadtkritik ein, u a. geprägt durch Ebenezer Howard und Le Corbusier, die später auch politische Programme der Weimarer Republik in Deutschland, noch stärker aber jene des Nationalsozialismus beeinflusste: Als natürlichere und gesündere Alternative zur hochverdichteten Großstadt sollte die Siedlung am Stadtrand gefördert werden, bei der die Bewohner ein eigenes kleines Haus bewohnten und die Möglichkeit zur Selbstversorgung im Siedlergarten hatten. Im Nationalsozialismus wurden noch bevölkerungs- und rassenpolitischen Zielvorstellungen hinzugefügt: *„In solchen, der Gartenstadt ähnlichen Kleinsiedlungen sollten die Verbundenheit mit der Scholle, die Eigentumsbildung und die Kinderzahl gefördert werden.“* (Häußermann et al. 2008) *„Schaffung einer ausreichenden räumlichen Grundlage für die Familie nicht in der kinderfeindlichen großstädtischen Mietkaserne, sondern in naher Verbindung mit der Natur ist die wichtigste Aufgabe. Erst dann wird die Vollfamilie wieder zur Norm werden und der Bestand des deutschen Volkes gesichert sein.“* (Haupt 1940) „Familiengerechter Wohnbau“ wurde in der engen Verbindung von „Blut und Boden“ und unter bevölkerungspolitischen

Gesichtspunkten gesehen. Der 2. Weltkrieg und die Konzentration auf die Rüstungsindustrie verhinderten jedoch eine Realisierung dieser Konzepte in größerem Stil.

Auch in Wien erfuhr in den 1920er und 1930er Jahren die „Siedlerbewegung“ ihren ersten Höhenflug, die zahlreichen Familien die Schaffung von Wohneigentum ermöglichte, geprägt durch zivilgesellschaftliche Selbsthilfe. Genossenschaftsmodelle und gemeinnützige Bauvereinigungen wurden sowohl in Deutschland, als auch in Österreich in hoher Zahl gegründet; ihre Bautätigkeit erreichte nennenswerte Anteile im Wohnungsneubau der Städte. Genossenschaften wurden häufig entweder von berufsständischen Organisationen (z.B. Genossenschaften der Eisenbahner, der Beamten etc.) oder von politischen Interessensgruppen gegründet (vgl. Novy 1983, S. 145, Häußermann/ Siebel 2000, S. 107).

In Wien wurden in der Zwischenkriegszeit jedoch die Aktivitäten der Siedlerbewegung und der Genossenschaften zumindest quantitativ in den Schatten gestellt durch das größte kommunale Wohnungsbauprogramm der Geschichte: dem kommunalen Wohnbau des „roten Wien“, geprägt durch die Errichtung großer, städtebaulich und technisch wegweisender Wohnbauten („Wohnburgen“) durch die Stadt Wien: „*Von 1923 bis 1933 entstanden somit 58.667 Wohnungen und 5.257 Vorstadthäuser; also wurden insgesamt 63.934 Wohnungen ausschließlich aus den Mitteln der Wohnbausteuer finanziert. (…) Bis 1934 hatte die Gemeinde Wien für fast eine Viertelmillion Menschen (…) Wohnungen mit öffentlichem Vergaberecht gebaut. Die kommunale Bautätigkeit erreichte sogar einen Anteil von 70% am gesamten Bauvolumen der Zwischenkriegszeit.*“ (Weihsmann 2002, S.99) Die Wohnungen des kommunalen Wohnbaus des „roten Wien“ waren zwar durchwegs sehr klein, aber gut ausgestattet (alle mit Wasserentnahme und WC in der Wohnung), ausreichend belichtet und belüftet, zudem waren Gemeinschafts- und Infrastruktureinrichtungen (Waschküche, Nahversorgung, Spielplätze, Kindergarten, Mütterberatungsstellen) in den Wohnblocks vorhanden. Aufgrund der äußerst niedrigen Miete waren die Wohnungen auch für einfache Arbeiterhaushalte mit niedrigen Löhnen leistbar. Die Wohnungen und Wohnanlagen können mit Einschränkungen durchaus als „familiengerecht“ bezeichnet werden, auch wenn diese Bezeichnung den Urhebern mit Sicherheit fremd war. So fanden sich in den Gemeindebauten des „roten Wien“ kaum etwas von den frühsozialistischen Utopien (z.B. eines Fourier oder Owen), in denen der kleinfamiliale Haushalt aufgelöst wird und die Wohn- und Reproduktionsfunktionen als kollektive Infrastruktureinrichtungen (Gemeinschaftsküche, Speisesäle, Erholungsräume, Bibliothek, Kinderhäuser etc.) organisiert werden. Im kommunalen Wohnbau der sozialistischen Stadtregierung Wiens wurde die (Arbeiter-)familie als Norm-Haushalt in den (abgeschlossenen) Wohnungen angenommen, jede Wohnung hatte ihr „Vorzimmer“ als Schwelle zwischen öffentlichem und Privatbereich sowie ihre eigene (Wohn-)küche. Gemeinschaftsküchen spielten, von einzelnen Versuchen abgesehen, keine Rolle. Diese Tatsachen brachten dem „roten Wien“ durchaus die Kritik ein, kleinbürgerlich zu agieren: „*Für die Grundrisse bewirkte dies eine für die Verkleinbürgerlichung der Arbeiterklasse folgenreiche Phantasielosigkeit. (…) Kollektive Lebensformen konnten von den Planern nicht gedacht werden, Fortschritt für das Proletariat bedeutete den Verantwortlichen nichts anderes als Annäherung an die Lebensformen der eigenen Klasse, des Kleinbürgertums.*“ (Krauss/ Schlandt 1970, S. 171, zit. in: Weihsmann 2002, S. 49).

In der Nachkriegszeit lag der Schwerpunkt auf dem Wiederaufbau und der (quantitativen) Wohnungsproduktion. Die qualitative Diskussion, zu der auch die Frage nach einem speziell „familiengerechten“ Wohnbau zählt, geriet eher in den Hintergrund.

Erst in den 1960er und 1970er Jahren setzte mit dem Beginn der ersten Suburbanisierungswelle einerseits, und mit der Errichtung von Großwohnsiedlungen und Satellitenstädten als Folge des Städtewachstums andererseits wieder eine breitere Diskussion darüber ein, wie Familien optimal wohnen (sollten). Zur „familiengerechten Normwohnung“ in den Großwohnsiedlungen der industriellen Fertigteilbauweise siehe unten, Kap. IV.3.1.

An dieser Stelle soll auf das Leitmotiv der Suburbanisierung, die Realisierung des Eigentumswunsches in einer familiengerechten Wohnform, nämlich eines Einfamilienhauses im Stadtumland, eingegangen werden.

Zahlreichen Umfragen zu Wohnwünschen zufolge[27], ist das selbst genutzte Eigenheim die mit Abstand begehrteste Wohnform, nicht nur in Österreich und Deutschland, sondern in den meisten industrialisierten Ländern. Sehr viele Haushalte nehmen zur Erfüllung dieses Wunsches hohe Anstrengungen und Verzichtsleistungen auf sich: Konsum- und Urlaubsverzicht, Eigenleistungen in der Freizeit, gegenseitige familiäre und nachbarschaftliche Unterstützungsleistungen, bisweilen Aufnahme zusätzlicher Erwerbsarbeit, um das Einkommen zu erhöhen. Wunsch und Realität klaffen jedoch auseinander: Zwar stieg die absolute Zahl und der Anteil der Eigenheimbesitzer seit den 1960er Jahren deutlich an; dennoch beträgt die Eigentumsquote[28] in Deutschland (2007) nur 46 %, in Österreich 52 %, was EU-weit die niedrigsten Anteile sind. In den Großstädten ist sie zudem noch erheblich niedriger. Zum Vergleich: Die Eigentumsquote beträgt im EU-Durchschnitt 65 %, jene Großbritanniens liegt bei 72 %, die höchsten Eigentümeranteile der EU haben Rumänien (96 %), Litauen und die Slowakei (89 %).

Der ausgeprägte Wunsch nach Wohneigentumsbildung – insbesondere im Einfamilienhaus - wurde (und wird) seit den 1960er Jahren auch von Seiten der Politik stark unterstützt. Das Wohnen im „Eigenheim“ wurde als die „familiengerechte Wohnform“ schlechthin angesehen, und bisweilen wurde die „Hebung der Eigentumsquote“ sogar als das primäre Ziel der Wohnungspolitik definiert. Dies gilt insbesondere im angloamerikanischen Raum, wo die Eigentumsquoten sehr hoch sind, im Wesentlichen bis heute. In Deutschland (BRD) und Österreich war zwar das wohnungspolitische Instrumentarium insgesamt differenzierter, mit Bausparförderung, der Wohnbauförderung für das Eigenheim, Eigenheimzulage u.a. wurden dennoch klare Signale dahingehend gesetzt, dass die Rechtsform „Eigentum“ und die Wohnform „Einfamilienhaus“ prioritär zu fördern sind. Auch wenn diese Eigentumsförderprogramme meist von konservativen Regierungen eingeführt wurden (z.B. in Österreich das Wohnbauförderungsgesetz 1968 unter ÖVP-Alleinregierung), werden sie von sozialdemokratischen Regierungen durchwegs nicht aufgehoben, sondern reformiert und auch niedrigeren Einkommensschichten zugänglich gemacht (z.B. 1972 in der SPÖ-Alleinregierung unter Bruno Kreisky die Einführung einer von der Steuerleistung unabhängigen Prämienausschüttung für Bausparverträge). Einen sehr guten Überblick über die Entwicklung des Eigenheims in Österreich von 1950-2001 in Bezug auf die politischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die Rezeption in den Medien sowie die Architektur bietet das Internetportal www.eigen-heim.at (Zinganel, 2001).

Folgendes Zitat aus einer Informationsbroschüre einer Bausparkasse für Beamte ist ein Beispiel für die argumentative Verknüpfung von Eigenheim, Stabilität, Familienorientierung und Gemeinschaftssinn:

> *“Das Eigenheim ist eine krisenfeste und wertbeständige Kapitalanlage und Alterssicherung; …Das Eigenheim kostet Geld, Mühe und Geduld – wie alles, was Wert im Leben hat. Aber wer diesen Preis zahlt, tut das nicht für eine Mietwohnung, die er durch Kündigung verlieren kann, und für einen fremden Hauseigentümer, sondern für sich selbst und seine Angehörigen. Das Eigenheim verstärkt das Interesse und damit auch das Verständnis der einzelnen für die Belange der Gemeinschaft … Das Streben nach eigenem Grund und Boden ist von elementarer Kraft und tief in der menschlichen Natur verwurzelt, zumal bei denen, die Mangel und Entbehrungen kennen und zu unterscheiden gelernt haben zwischen wichtigen und weniger wichtigen Dingen.“* (aus einer Informationsbroschüre des Beamtenheimstättenwerks aus dem Jahr 1967; zitiert in: Häußermann/ Siebel 2000, S. 230)

[27] In Häußermann/ Siebel (2000), S. 231, wird ein durchschnittlicher Anteil von vier Fünftel der Deutschen genannt, die laut Umfragen das Einfamilienhaus als Wohnform bevorzugen. Auch für Österreich wird z.B. in Moser/ Reicher et al. (2002), S. 68, dieser Anteil mit 80% angegeben. Nach einer Umfrage der Bausparkassen (1997) halten rund 73% der Österreicher ein eigenes Haus für die "grundsätzlich beste Art des Wohnens" (Zinganel, 2001).

[28] Alle Angaben: Eurostat, Housing statistics, 2007

Moser/ Reicher et al. (2002) identifizieren neben der staatlichen Förderung des Eigentumserwerbs folgende „Werbeträger“ für die Förderung des Eigenheimgedankens in Österreich in der 2. Republik (vgl. Moser/ Reicher, 2002, S. 102:

- Bausparkassen und Kreditinstitute mit zielgruppenorientierter Werbung- und Informationspolitik (Mittelstandsfamilien) (ab den 1960er Jahren)
- Ortsbildverschönerungsaktionen und Blumenschmuckwettbewerbe im Rahmen der Dorferneuerung im ländlichen Raum (ab den 1980er Jahren)
- Baumärkte und Fertigteilhausanbieter (ab den 1980er Jahren, verstärkt seit 1990)

Abbildung IV-1: Titelseiten „Das Wüstenrot Eigenheim“ von 1951 und 1982

Titelseite „Das Wüstenroter Eigenheim“, 1951

Titelseite „Das Wüstenrot Eigenheim“, 1982

„Aus Armut zu Wohlstand“
Eine Nummer des Wüstenrot-Magazins wird der Rolle der Frau gewidmet. Nachdem wenige Jahre zuvor Frauen noch als Häuslbauerinnen vorgestellt werden, wird nun die Redomestizierung der im Kriege selbstständig und selbstbewusst gewordenen Trümmerfrauen eingeleitet, indem ihre traditionelle Rolle in Küche und Garten forciert beworben wird. (…).
Der Frau am Titelbild wird das Symbol der Bausparbewegung - eine kleine Sparbüchse in Form eines Hauses - in die Hände gelegt, während sie selbst unter einen früchtetragenden Obstbaum im eigenen Garten gestellt wird, als sei es der Baum der Versuchung im Garten Eden.

Die Großmutter mit Enkelin vor dem Kachelofen (…) verweist auf die 3. Nachkriegsgeneration im Eigenheim: (…) die Generation der Erben, selbst Kinder von Häuslbauerfamilien, deren Beziehung zum Eigenheim in erster Linie eine ambivalente Kindheitserinnerung darstellt. Wüstenrot entwickelt eine indirekte Strategie, sich dieser Zielgruppe zu nähern, indem sie deren Kinder adressiert: mit einem massiv (…) beworbenen österreichweiten Malwettbewerb für Kinder zum Thema Eigenheim zeigt sich Wüstenrot als (post-) modernes Unternehmen, das Kinder als innerfamiliäre Meinungsbildner anerkennt und den Wunsch nach dem Eigenheim bereits im Volksschulalter zu verfestigen versucht...

Quelle: Archiv der österreichischen Bausparkasse Wüstenrot. Abbildungen und Text (gekürzt) aus: Zinganel, (2001): www.eigen-heim.at

Ende der 1970er / Anfang der 1980er Jahre kam es in Deutschland, abgeschwächt auch in Österreich, zu einer „Eigenheimkrise“, die den Anstieg der Eigentumsbildung für einige Jahre abbremste: Aufgrund der Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Rezession), des Anstiegs der Arbeitslosigkeit, riskanterer Finanzierungskonditionen und gestiegener Baukosten erschwerte sich für viele Haushalte die Rückzahlung des Eigenheimkredits signifikant. Zahlreiche Notverkäufe und Zwangsversteigerungen waren die Folge (vgl. Häußermann/ Siebel, 2000, S. 246-257).

Erst langsam löst sich durch die Ausdifferenzierung des Wohnungsmarkts die Gleichsetzung von (dauerhaftem, familienorientierten, suburbanen) „Haus im Eigentum“ einerseits, und der (urbanen, temporären) „Wohnung zur Miete“ andererseits ab: Eigentumswohnungen gewinnen v.a. im urbanen Raum an Bedeutung, zuletzt beginnt sich auch ein Miet-Markt für Häuser zu entwickeln. Schließlich wird im Zusammenhang mit der „Renaissance der Städte“ die Kernstadt als möglicher Wohnstandort (auch) von Familien wiederentdeckt – siehe dazu unten, Kap. IV.3.

IV.2 „Familiengerechtes Wohnen“ im Licht verschiedener Disziplinen

Nicht nur die Planungswissenschaften und die Wohnsoziologie, sondern auch andere verwandte Disziplinen befassen sich mit der Frage, was unter „familiengerechtem Wohnen“ zu verstehen sei. Im Folgenden sind Positionen aus der familienpolitischen und der volkswirtschaftlichen Literatur zusammengefasst.

Autoren aus dem Bereich der **Familienpolitik** setzen sich häufig mit dem Aspekt des familiengerechten Wohnens und der familiengerechten Wohnungspolitik auseinander: Max Wingen beispielsweise benennt als eine der Hauptaufgaben der Familienpolitik die *„Sicherstellung eines familiengerechten Wohnens“* (Wingen 1997, S. 303f.). Als grundsätzliche Ziele, die der Staat dabei mit marktkonformen Instrumenten verfolgen soll, sind zu verstehen a) *die Schaffung genügenden und qualitativ angemessenen Wohnraums*, b) die *möglichst bedarfsgerechte Verteilung vorhandenen und neu zu schaffenden Wohnraums* und c) die *möglichst familiengerechte Gestaltung der Wohnumfeldbedingungen* (Wingen 1997, S. 304). Wingen anerkennt, dass diese Zielsetzungen Eingang in die (deutsche) Wohnungsbaugesetzgebung gefunden haben, zweifelt jedoch am Erfolg der Umsetzung. *„Wenn den angesprochenen Zielsetzungen die tatsächlichen Befunde in der Wohnungsversorgung von Familienhaushalten gegenübergestellt werden, die sich auch (…) als Ergebnis einer (…) unbefriedigenden familienpolitischen Akzentuierung der Wohnungspolitik darstellen, so kann das Ergebnis offensichtlich nicht als ausreichende Zielverwirklichung angesehen werden, und dies seit vielen Jahren nicht.“ (Wingen 1997, S. 308).* Auch für Wingen ist eine Wohneigentumsförderung ein wesentliches Element einer familiengerechten Wohnungspolitik, er grenzt sich jedoch ab gegenüber einer einseitigen Konzentration auf diese: *„Weniger die Rechtsform und die Eigentumsverhältnisse sind hier ausschlaggebend – wenngleich die Erfahrung gezeigt hat, daß das Eigenheim gerade für größere Familien besonders günstige Wohnbedingungen schafft – als vielmehr Größe, Zuschnitt und auch Ausmaß familien- und kindbezogener Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich der Wohnung*.“ (Wingen 1997, S. 306)

Eine stärkere, ja fast zwingende Verknüpfung zwischen Wohnungseigentum (gemeint ist wohl das Einfamilienhaus) und familiengerechter Wohnqualität wird u.a. bei Lampert hergestellt *„Besonderes Gewicht sollte im Rahmen der Wohnungspolitik für Familien der Förderung der Wohnungsversorgung junger Familien, insbes. der Förderung des Erwerbs von Wohnungseigentum eingeräumt werden, weil dann die Kinder rechtzeitig in einer familiengerechten Umgebung aufwachsen und sich entwickeln können.“* (Lampert, 1996, S. 253). Inwiefern die „familiengerechte Umgebung“ jedoch in unmittelbarer Abhängigkeit von der Rechtsform der Wohnung steht bzw. stehen muss, bleibt fragwürdig.

In dem Kontext der Forderung nach familiengerechtem Wohneigentum wird meist auch die Bedeutung der Bodenpolitik herausgestellt: Einerseits wird gefordert, dass die Gebietskörperschaften Grundstücke in ihrem Eigentum an Bauwerber preisgünstig überlassen sollten, andererseits wird die „künstliche Verknappung“ von Bauland durch eine restriktive Baulanderschließungspolitik kritisiert:

> *„Ein wesentliches Element einer Reform der Wohnungsbaupolitik liegt in einer Reform der Baulanderschließung. Die hohen Bodenpreissteigerungen der letzten Jahrzehnte belasten die Baukosten mit immer größer werdenden Anteilen (und lassen bei den Bodeneigentümern unverhältnismäßig hohe Wertsteigerungen entstehen). Diese Preissteigerungen sind zu einem guten Teil verursacht durch eine unzureichende Baulanderschließungspolitik des Staates und insbesondere der Kommunen. Die durch administratives und politisches Fehlverhalten verursachte Bodenknappheit und ihre für die Vermögensverteilung wie für die Wohnungsversorgung negativen Konsequenzen sollten baldmöglichst beseitigt werden.“* (BMFS 1995, 5. Familienbericht, S. 287)

In dieser Aussage wird der Zielkonflikt zur Raumplanung, die den „sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden“ zu ihren vordringlichen Grundsätzen erklärt (vgl. Kap. III.2.2), besonders deutlich. Ohne sie explizit zu nennen, werden planerische Maßnahmen zur Beschränkung

des Flächenverbrauchs und der Zersiedelung als „politisches Fehlverhalten“ und „künstliche Baulandverknappung“ interpretiert und kritisiert[29].

Nicht nur auf der normativ-politischen, sondern auch auf der umsetzungsorientierten Ebene gibt es Verknüpfungen von Familienforschung und Wohnungswesen: Ein Beispiel, wie auf Basis eines familien- und sozialwissenschaftlichen Forschungsprojekts, geleitet vom Familienforscher H. Schattovits, ein integratives Modell-Wohnprojekt entwickelt und umgesetzt wurde, ist die Gemeinschaft B.R.O.T. in Wien: Aus der persönlichen Initiative einer kleinen Gruppe christlich engagierter Personen, wurde, motiviert durch die Unterstützung ihres Gemeindepfarrers, zunächst das Forschungsprojekt „Integratives Wohnen als soziales Dienstangebot“ (Schattovits, 1988 und 1993), gewissermaßen als Machbarkeitsstudie und wissenschaftliche Begleitung einer sozialen Innovation, erarbeitet. Die Umsetzung der Ideen erfolgte durch die Gründung des Vereins Gemeinschaft B.R.O.T., den Bau des B.R.O.T-Hauses im 17. Wiener Gemeindebezirk (1985-1990) und schließlich die tägliche Praxis des gemeinschaftlichen, integrativen Zusammenlebens nach den Vereinsstatuten. Der Leitgedanke ist der selbst organisierte Aufbau von Netzwerken von Familien und Einzelpersonen, die sich gegenseitig unterstützen, konkret umgesetzt in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt aus Familien, älteren und jüngeren Alleinstehenden sowie Personen in temporären Notsituationen (z.B. Flüchtlinge). Die Ausbreitung dieses Konzepts in Form einer Entstehung gemeinschaftlicher Wohnhäuser in allen Stadtbezirken bzw. Pfarrgemeinden, die dem Forschungsprojekt als Vision zugrundelag, kam jedoch nicht zustande[30]. Schattovits nennt vier auslösende Faktoren, die den Werdegang des Modellprojekts bestimmt haben (Schattovits, 2008 bzw. 1988): als Probleme die Überforderungserscheinungen der Kernfamilie und die Bürokratisierung der Gesellschaft; als unterstützende Faktoren die Erneuerungsbewegung in der Pfarre Hernals und der o.g. Forschungsauftrag an das Institut für Ehe und Familie.

In der **ökonomischen und wirtschaftspolitischen Literatur** wird unter dem Aspekt der „familiengerechten Wohnungspolitik“ häufig eine klare Eigentumsförderpolitik verstanden, mit dem Ziel der „Hebung der Eigentumsquote“. Der Vermögensaufbau, und in Folge der intergenerationelle Vermögenstransfer soll gefördert werden, der Erwerb von Wohneigentum soll zusätzlich als Altersvorsorge dienen. Letzteres stand beispielsweise in Deutschland mit der Verabschiedung des Altersvermögensgesetzes 2002 („Riester-Rente“) im Vordergrund. Darüber hinaus werden Eigentümern, in stärkerem Ausmaß als Mietern, eine Reihe von politisch erwünschten Verhaltensweisen und Eigenschaften zugeschrieben, die als implizite oder explizite Begründung für Eigentumsfördermaßnahmen gegeben werden – so z.B. in Großbritannien in der konservativen Ära Thatcher, in der die Wohnungspolitik fast ausschließlich auf die (steuerliche) Eigentumsförderung[31] beschränkt wurde.

Diese „sozialen Effekte“ der Wohneigentumsbildung wurden in der wissenschaftlichen Literatur häufig untersucht und belegt. Allerdings ist in zahlreichen Studien die Kausalität (Wohnungseigentum als erklärende Variable) nur ungenügend nachgewiesen, wenngleich hier in den jüngeren Arbeiten entscheidende Fortschritte gemacht wurden (vgl. Dietz/ Haurin 2003, S. 438)[32]:

---

[29] Im aktuellen, siebenten (deutschen) Familienbericht (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2006) findet sich eine solche pauschale Kritik der Baulanderschließungspolitik nicht mehr, was vermutlich damit zusammenhängt, dass die Akzeptanz einer nachhaltigen und ressourcenoptimierenden Baulandpolitik in dem dazwischenliegenden Jahrzehnt stark gestiegen ist. Der letzte, (vierte) österreichische Familienbericht (Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie 1999) erwähnt das Thema Wohnbauland überhaupt nicht.

[30] Immerhin wurde 2009, fast 20 Jahre nach Fertigstellung des ersten B.R.O.T.-Hauses, ein zweites B.R.O.T.-Haus in Wien (23. Bezirk, Kalksburg) errichtet. Erste Vorgespräche für ein mögliches drittes Projekt laufen aktuell (2010).

[31] Der Titel von Peter Saunders 1990 verfasstem Werk „Nation of homeowners“ wurde später zum geflügelten Wort für diese Politik.

[32] Dietz/ Haurin (2003) geben einen fundierten und umfangreichen Literaturüberblick über Untersuchungen in Bezug auf soziale Effekte des Wohneigentums. Sie behandeln dabei Studien aus USA, Kanada, Japan und einigen europäischen Staaten (GB, Schweden u.a.), nicht jedoch aus Deutschland oder Österreich.

- *Eigentümer sind weniger mobil als Mieter*: Was auch nach der Theorie aufgrund der höheren Transaktionskosten des Eigentumserwerbs im Vergleich zur Miete zu erwarten ist, bestätigen auch nahezu alle empirischen Studien: Mietwohnungen werden wesentlich häufiger gewechselt als Eigentumswohnungen. In einem einfachen Vergleich der Aufenthaltsdauer ist dieser Zusammenhang stark geprägt durch eine haushaltsbezogene Vorentscheidung: Haushalte, die in der näheren Zukunft eine räumliche Mobilität oder wesentliche Veränderung der Haushaltsgröße erwarten, treten erst gar nicht in den Eigentumssektor ein. Aus diesem Grund ist der Mietanteil beispielsweise bei jüngeren Singles wesentlich höher als bei Familien mit Kindern. Allerdings haben auch Studien, die diesen Zusammenhang berücksichtigen, gezeigt, dass – selbst bei sonst gleichen Rahmenbedingungen – Wohnungseigentum zu größerer räumlicher Stabilität veranlasst (vgl. Dietz/ Haurin 2003, S. 417). Tatsächlich scheint die geringere Mobilitätsneigung von Eigentümern der empirisch am stärksten abgesicherte soziale Effekt der Eigentumsbildung zu sein, von dem sich wiederum einige andere Verhaltensmuster ableiten lassen. Das bedeutet aber auch, dass dort, wo – etwa aufgrund einer starken Regulierung oder eines starken gemeinnützigen Sektors – auch im Mietsektor eine geringe Mobilität vorherrscht, auch bei den anderen, von der Stabilität abhängigen Folgeeffekten des Eigentums, ein geringerer Unterschied zwischen Miete und Eigentum zu erwarten ist.
- *Eigentümer sind geneigter als Mieter, die Wohnung pfleglich zu behandeln und zu verbessern*: Dieser ebenfalls häufig belegte Zusammenhang lässt sich z.T. aus der bereits genannten höheren Mobilität von Mietern erklären, aber auch daraus, dass die Mietwohnung für den Mieter ein reines Konsumgut, für den selbstnutzenden Eigentümer jedoch auch ein Investitionsgut ist, bei dem die Instandhaltung einen Vermögenseffekt bewirkt. Zudem ist bei Mietwohnungen i.d.R. der Vermieter für bauliche Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zuständig.
- *Eigentümer sind aktivere Bürger als Mieter, sie sind überdurchschnittlich stark an der Nachbarschaft und der lokalen Politik interessiert und engagieren sich stärker als Mieter in lokale soziale Netzwerke*: Auch dieser Zusammenhang wurde v.a. in den USA mehrfach untersucht und belegt. Auch unter Ausschaltung von Einkommens-, Bildungs- und anderer soziökonomischer Einflussgrößen zeigen Eigentümer durchwegs eine höhere Einbindung in Freiwilligenorganisationen und lokalpolitischen Aktivitäten. Als Ursachen dafür werden genannt (vgl. Rohe et al., 2002, S. 394f): a) das ökonomische Interesse von Eigentümern an einer sicheren, sauberen und „funktionierenden“ Nachbarschaft, um den Liegenschaftswert zu erhalten, b) die bereits genannte geringe Mobilitätsneigung von Eigentümern und c) die höhere Identifikation von Eigentümern mit ihrer Wohnumgebung. Manche empirische Untersuchungen bestätigen den zweiten und dritten Grund, nicht jedoch den ökonomischen Anreiz als Anlass für politische und soziale Aktivität (vgl. Rohe et al., 2002, S. 396). Kritisch ist zu bemerken, dass ein stark auf Liegenschaftswert und Sicherheit ausgerichtetes zivilgesellschaftliches Engagement häufig eine Lokalpolitik fördert, die zu Segregation, Ausgrenzung und Diskriminierung von Einkommensschwachen und Minoritäten führt.
- *Eigentümer haben eine niedrigere Scheidungsrate als Mieter:* Die meisten Studien, die den Einfluss des Wohnungseigentums auf die Scheidungsrate untersuchen, weisen folgende Schwäche auf (vgl. Dietz/ Haurin 2003, S. 435): Sie beschreiben nur eine Korrelation, sodass weder eine umgekehrte Kausalität (weil die eigene Ehe als stabil erlebt wird, fragt man Wohneigentum nach), noch eine Scheinkorrelation (sowohl eine niedrige Scheidungsrate, als auch eine Affinität für Wohneigentum lassen sich auf eine unbekannte dritte Eigenschaft der Personen zurückführen) ausgeschlossen wird. Aber selbst wenn ein gemeinsames Wohnungseigentum dazu führt, dass auf eine Scheidung und daraus resultierende Vermögenstrennung verzichtet wird, bleibt es wohl aus soziologischer Sicht fragwürdig, ob eine Ehe, die (nur oder vorwiegend) aufgrund dieser ökonomischen Abhängigkeit nicht geschieden wird, als wünschenswert zu betrachten ist.
- *Kinder von Eigentümern schneiden bei schulischen Leistungen besser ab als Kinder von Mietern, und sie sind weniger häufig sozial auffällig*. Selbst unter Ausschluss anderer

erklärender Variablen (Bildungsgrad, Einkommen, Haushaltsgröße, Wohnungsqualität) bleibt der Faktor „Wohnungseigentum“ nach einigen US-amerikanischen Untersuchungen signifikant für die Erklärung schulischer Leistungen und vorzeitiger Schulabbrüche (vgl. Rohe et al., 2002, S. 398f). Dieser eher überraschende Befund dient bisweilen Familienverbänden und Familienpolitikern als Begründung, Wohnungseigentum per se als besonders familienfreundlich darzustellen. Auch bei diesem Zusammenhang ist jedoch anzunehmen, dass ein Teil der Erklärung in der geringeren Wohnungsmobilität von Eigentümern liegt. Wohnungswechsel führen oft auch zu Schulwechsel, zumindest aber kosten sie Zeit, was beides erhebliche Erschwernisse für gute schulische Leistungen sein können.

Allerdings gibt es auch zahlreiche Kritiker des Ansatzes, das Wohnungseigentum im Allgemeinen, und für Familien im Besonderen als überlegene Rechtsform gegenüber der Miete darzustellen: Die Eigentumsbildung ist ein erhebliches finanzielles Risiko, das auch zum finanziellen Ruin führen kann, wenn die Finanzierungskosten steigen und/oder ein Teil des Einkommens plötzlich ausfällt. Schon 1997 stellten Ford und Wilcox (Ford/ Wilcox, 1997) für Großbritannien fest, dass eine durch staatliche Förderpolitik und liberale Kreditvergabe nach oben getriebene Eigentumsquote nicht nachhaltig sei. Aufgrund des Wandels in der Arbeitswelt in Form von höherer Arbeitsplatzmobilität, gestiegener Bedeutung prekärer Arbeitsverhältnisse, steigender Arbeitslosigkeit und steigender Anteile gering bezahlter Beschäftigung ist für breite Bevölkerungsschichten das Risiko, den Wohnungskredit nicht zurückzahlen zu können, enorm gestiegen. Die weltweite Wirtschaftskrise von 2008/2009, die ja im Zusammenbruch des US-Hypothekarmarkts ihren Ursprung hatte, bestätigte dies später. Der sprunghafte Anstieg an notleidenden Krediten und Hausversteigerungen[33] insbesondere in den USA, aber auch in einigen europäischen Ländern waren die Folge. Da österreichische Haushalte im Schnitt bei weitem nicht so stark verschuldet sind wie US-amerikanische, waren die Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf den Wohnungsmarkt in Österreich weitaus moderater[34]. Die grundsätzliche Frage, ob im Falle eines Einkommensausfalls das Kreditrisiko des Eigentumserwerbs tatsächlich höher ist als das Risiko, eine Miete nicht mehr bezahlen zu können, ist nicht einfach zu beantworten, da dies wohl stark von den konkreten Rahmenbedingungen abhängt[35]. Auch die Frage, welche der beiden Ausfälle die nachteiligeren Auswirkungen auf den Bewohnerhaushalt hat, kann hier nicht behandelt werden.

Ein anderes Argument, das sich als Nachteil des Wohnungseigentums entpuppen kann, ist die bereits oben genannte geringere Mobilität von Eigentümern aufgrund der hohen Transaktionskosten: Einige Studien beschreiben in diesem Zusammenhang negative Effekte auf die Erwerbschancen: Wenn eine Übersiedlung aufgrund eines vorhandenen Wohneigentums von vorn herein ausgeschlossen wird, wird eine Arbeitsstelle nur in der engeren Umgebung des Wohnstandorts gesucht, was bisweilen zu höheren Arbeitslosenquoten und längeren Erwerbsunterbrechungen von Eigentümern im Vergleich zu Mietern geführt hat (vgl. Dietz/ Haurin, 2002, S. 419f). Aus dem deutschsprachigen europäischen Raum sind keine derartigen Untersuchungen bekannt. Allerdings haben Familienhaushalte allein aufgrund der Personenzahl und der Intensität ihrer sozialen Verflechtungen (Beruf(e), Schule(n), private Beziehungen) wesentlich höhere Übersiedlungskosten als Ein- oder Zweipersonenhaushalte, sodass insbesondere überregionale Wohnstandortwechsel nur selten und aus gut überlegten Gründen durchgeführt werden. Wenn aber eine solche überregionale Übersiedlung notwendig oder

[33] Nach Auskunft des US-Immobilienwirtschaftsverbands waren im vierten Quartal 2008 11 Prozent aller Immobilienkredite entweder in Zahlungsverzug oder es drohte bereits eine Zwangsversteigerung. Quelle: http://www.manager-magazin.de/unternehmen/artikel/0,2828,611447,00.html vom 05. 03. 2009

[34] In Österreich trat jedoch das Problem der Fremdwährungskredite auf: Ca. 300.000 Personen haben einen laufenden Fremdwährungskredit, der endfällig von einem Investmentfonds getilgt werden sollte. Da aufgrund der Finanzkrise der Wert der Tilgungsträger erheblich gesunken ist, klaffen bei vielen Krediten hohe Finanzierungslücken. (Kurier, 23.03.2010)

[35] Aussagen dazu finden sich z.B. in Elsinga et al. (2007), wo Haushalte aus 8 europäischen Ländern (inkl. Deutschland) nach ihrer Einschätzung von Risiko- und Sicherheitsaspekten des Wohnungseigentums befragt wurden

erwünscht wird, ist wahrscheinlich die Rechtsform der bisherigen Wohnung dafür vermutlich kein entscheidender Hinderungsgrund.

IV.3 Kriterien für familiengerechten Wohn- und Städtebau in der jüngeren Planungsliteratur und -praxis

Während zuvor, in Kap. IV.1 der Begriff des „familiengerechten Wohnens“ in historischem Rückblick und in Kap. IV.2 aus der Sicht verschiedener Disziplinen beleuchtet wurde, konzentriert sich dieser Abschnitt auf die jüngere Planungsliteratur und –praxis. Dabei wird explizit auf die Stadt, und nicht mehr den suburbanen Raum, als Wohnstandort für Familien eingegangen.

In der Architektur und Raumplanung lassen sich seit Ende des zweiten Weltkriegs zwei Perioden unterscheiden, in denen dem „familiengerechten Wohnen“ in der Stadt eine hohe Bedeutung beigemessen wurde: Zum einen kann die „familiengerechte Wohnung“ als Mustereinheit und Leitidee der städtischen Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre bezeichnet werden. Zum anderen gewinnt seit Mitte der 1990er Jahre die „Renaissance der Stadt“, die sich auch auf Familienhaushalte bezieht, wieder an Beachtung und Bedeutung.

IV.3.1 Die „familiengerechte Wohnung“ als Mustereinheit der städtischen Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre

Im industriellen Massenwohnbau ab etwa 1960 stand die kostengünstige Produktion von modernen, komfortablen Wohnungen für die „Normfamilie“ im Vordergrund. Es wurde Wert gelegt auf moderne sanitäre Ausstattung, die Arbeitserleichterung für die „moderne Hausfrau“ durch elektrische Geräte und einen kompakten, bewegungsablaufoptimierten Küchenzuschnitt („Arbeitsküche“). In der Wohnung sollte jedes Kind sein eigenes (kleines) Kinderzimmer erhalten; Vorzimmer wurden auf ein Minimum reduziert. Gleichzeitig wurden die Wohnzimmer großzügig dimensioniert, nach Möglichkeit doppelseitig belichtet und mit einer Loggia als privaten Freiraum ergänzt. In den Grundrissen wurde häufig eine räumliche Trennung von Tages- und Nachtbereich der Wohnung zum Prinzip erklärt (vgl. Weresch, 2005, S. 145f): Zum Tagesbereich zählte der kleine Vorraum, die (Arbeits-)Küche und das Wohnzimmer mit Essbereich sowie ggf. ein Gäste-WC. Zum Nachtbereich im hinteren Teil der Wohnung (funktional entsprechend dem Obergeschoß eines Einfamilienhauses) zählen Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad und WC. In den Wohnblöcken werden Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküchen und wohnungsbezogene Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Beratungsstellen, in manchen Fällen auch Wäsche- und Reinigungsservices angesiedelt, damit die berufstätige Frau die Gelegenheit hat, Haushaltstätigkeiten an externe Dienstleister auszulagern[36]. Zudem wurden autofreie Zugangsbereiche zu den Wohnblöcken und große, gemeinschaftliche Freiflächen geschaffen. Ein Nahversorgungszentrum sollte lange und beschwerliche Einkaufswege obsolet machen.

Bereits in den 1970er Jahren setzte jedoch auch Kritik an diesen Planungsprinzipien ein, und zwar insbesondere von Soziologinnen und Architektinnen mit Impulsen aus der Frauenbewegung (vgl. Weresch 2002, S. 158f). Jene Teilaspekte der Kritik, die sich auf die mangelnde Alltagstauglichkeit dieser Wohnungen bezieht, seien hier wiedergegeben[37] (vgl. Weresch 2002, S. 145-159, Häußermann/ Siebel 2000, S. 312-316):

---

[36] 1968 entwickeln der Soziologe Norbert Schmidt-Relenberg und der Architekt Roland Frey „die totale Wohnung“ als Modell der Dienstleistungsversorgung im Geschoßwohnbau. (vgl. Weresch 2005, S. 150; DER SPIEGEL 10/1968, S. 148f)

[37] Hier soll nicht unerwähnt bleiben, dass auch die Verfechterinnen einer „frauen- und alltagsgerechten“ Planung ihrerseits von Frauen kritisiert wurden: Indem Frauen einen spezifisch „weiblichen“ Blick auf Wohnung und Stadtviertel betonen, bei dem es um Alltagsorganisation, Prozesse und Beziehungen geht, befestigen sie nur Stereotypen und die hierarchische Arbeitsaufteilung zwischen den Geschlechtern (vgl. Häußermann/ Siebel 2000, S. 314). So ziele etwa die weibliche Aufmerksamkeit für größere Küchen, flexiblere Grundrisse, Kindergärten, ÖPNV (…) in der Nähe der Wohnung nur darauf, „die lästige Doppelrolle zu erleichtern, anstatt sie zu beseitigen“ (Alisch 1993, S. 18, zitiert in: Häußermann/ Siebel 2000, S. 314)

- Die kleinen, funktionalen Arbeitsküchen, die in isolierter Lage in der Wohnung angeordnet sind und daher keinen Platz für Kleinkinder oder für andere Tätigkeiten als Kochen bieten, werden zum Inbegriff einer fehlenden Alltagstauglichkeit und Familien(arbeits)gerechtigkeit. Zudem erzwingt die räumliche Trennung von Küche und Essplatz lange (Um-)wege bei jedem Servieren einer Mahlzeit.
- Die großzügigen Wohnzimmer sind zu sehr auf die Erholungs- und Repräsentationsfunktion zugeschnitten, die die Sicht des Mannes wiederspiegelt, der nach der Berufstätigkeit am Abend heimkommt und sich erholen oder Gäste empfangen möchte: Speisengerüche, Kinderspielzeug oder gar trocknende Wäsche sind im Wohnzimmer tabu – gleichzeitig aber fehlen in den meisten Geschoßwohnungen Wirtschaftsräume oder –balkone. Kinderzimmer und Küche sind im Gegensatz zum Wohnzimmer viel zu klein dimensioniert.
- Die räumliche Trennung von Tages- und Nachtbereich schafft zum einen künstlich große Distanzen zwischen Küche und Kinderzimmer, zum anderen erfordert sie immer zwei Installationsstränge, da die Nassbereiche (Küche einerseits, Bad und WC andererseits) voneinander getrennt sind.
- Weitere Kritikpunkte, die die mangelhaften städtebaulichen Qualitäten der Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre betreffen, sind u.a. ihre Unmaßstäblichkeit und Monotonie, fehlende Nutzungsmischung und mangelhafte Freiraumqualität.

An späterer Stelle (Abbildung IV-2, S.47) wird ein Beispiel für einen Wohnungsgrundriss, der in hohem Maß den Anforderungen der Flexibilität und Nutzungsneutralität entspricht, gezeigt.

Eine umfassende Analyse der Wohnbedürfnisse von Familien in den späten 1960er Jahren und eine Bewertung deren Erfüllbarkeit im damaligen Geschoßwohnbau führte der Wiener Architekt Kurt Eckel im Rahmen seiner Dissertation durch (Eckel, 1968: Die familiengerechte Wohnung im anonymen Wohnungsbau der Großstadt). Dazu verglich er etwa 100 Wohnungsgrundrisse von realisierten und geplanten Gebäuden und leitete Planungsgrundsätze für den „anonymen Wohnungsbau“ ab. Viele der Vorschläge greifen bereits den oben genannten Kritikpunkten vor und beziehen Nutzungsvariabilität und Anforderungen der Haus- und Familienarbeit explizit ein. Allerdings klammert Eckel den sozialen Wohnbau aus, weshalb viele der „gelungenen“ Grundrisslösungen große Wohnnutzflächen von >120 m^2 aufweisen. Wohnungen dieser Größe blieben jedoch zumindest in den Großwohnsiedlungen in Wien die seltene Ausnahme.

IV.3.2 Kriterien für „familiengerechten Städtebau“

In den 1980er und beginnenden 1990er Jahren geriet die Diskussion um eine „familiengerechte“ Planung in den Hintergrund. Bisweilen wurde dieser Ansatz sogar, mit Hinweis auf den Bedeutungsgewinn von „neuen Haushaltstypen“ und einer neuen Ausdifferenzierung von Lebens- und Arbeitswelten, als überholt und rückständig betrachtet. Am ehesten wurde von familiengerechtem Wohn- oder Städtebau noch im Zusammenhang mit verdichtetem Flachbau und Einfamilienhausbau im Stadtumland gesprochen – die dichtbebaute Stadt wurde selten als Wohnstandort von Familien diskutiert.

Diese, dem Zeitgeist entspringende Unterbewertung von Familien als wichtige Zielgruppe räumlicher Planung erscheint aus Sicht der Autorin nicht gerechtfertigt. Trotz des Anstiegs anderer Lebensformen lebte auch am Ende des letzten Jahrtausends die Mehrheit in Familienhaushalten. Zudem waren und sind Familienhaushalte oft in überdurchschnittlichem Ausmaß von dem erwähnten sozialen Wandel betroffen bzw. können sie selbst ein Indikator für die Polarisierungstendenzen der Gesellschaft sein: indem etwa einkommensstärkere Familien die Stadt in Richtung Umland verlassen und einkommensschwächere Familien, häufig mit Migrationshintergrund, in den innerstädtischen Bereichen konzentriert zurückbleiben.

Eine Reihe von Ursachen führte schließlich dazu, dass Ende der 1990er Jahre, noch stärker aber nach der Jahrtausendwende, im deutschsprachigen Raum der Ruf nach einer „familienfreundlichen“ Stadt(-planung) wieder lauter wurde:

- Der demographische Wandel, der sich zumindest in manchen Städten auch in einer Überalterung der Kernstädte abzeichnete
- Das Bestreben nach gemischten und stabilen Sozialstrukturen in den Städten
- Die zunehmend negativen Effekte der Suburbanisierung auf den kommunalen Haushalt der Kernstädte (Verlust an Kaufkraft und Steuereinnahmen, höhere Infrastruktur- und Sozialausgaben)
- Eine verringerte Attraktivität des Stadtumlands aufgrund von bereits weit fortgeschrittener Zersiedlung, gestiegenen Baulandpreisen und erhöhten Mobilitätskosten
- Ein gestiegenes Bewusstsein für ökologische und nachhaltige Siedlungsformen
- Ein gestiegenes Bewusstsein für einen qualitativ hochwertigen, urbanen öffentlichen Raum und städtische Lebensqualität
- Das Wiederentdecken der Kernstadt als Wohnstandort für immer breitere Bevölkerungsschichten, u.a. auch Familien, die, entgegengesetzt zur Suburbanisierung, entweder in die Stadt zurückkehren oder bewusst in der Stadt bleiben

In Folge dessen wurden zahlreiche Untersuchungen, Kriterienkataloge und Planungsgrundsätze zum Thema „familiengerechter Städtebau“ publiziert, Wettbewerbe ausgeschrieben und Pilotprojekte umgesetzt[38]. Dabei werden vielfältige Ansprüche an Wohnungsgrundriss, Gebäude und Wohnumfeld gestellt. Bisweilen werden im Hinblick auf die Konkurrenz durch suburbane Wohnformen „Einfamilienhausqualitäten im Geschoßwohnbau“ eingefordert. Vieles davon überschneidet sich mit den Inhalten, die auch im Rahmen einer „frauengerechten“ oder „alltagsgerechten“ Planung“ betont werden.

Einige Kommunalverwaltungen haben Prüfverfahren für Familien- oder Kinderfreundlichkeit in der Planung entwickelt, die in den jeweiligen Planungsprozess verpflichtend eingebunden sind (z.B. das Düsseldorfer Prüfverfahren "Kinderfreundliche Stadt" im Rahmen der Bauleitplanung). Damit sollen frühzeitig Verbesserungspotenziale aufgezeigt werden. Im Bereich des Wohnbaus hat wohl die Stadt Wien mit ihrem „Vier Säulen Modell“ (siehe Tabelle V-17 in Kap. V.1.2.3.7), nach dem eingereichte Projekte im Grundstücksbeirat und in Bauträgerwettbewerben bewertet werden, einen sehr umfassenden Qualitätskriterienkatalog, wenngleich in diesem die Familien- und Kinderfreundlichkeit nur implizit eine Rolle spielt.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über wesentliche Qualitätskriterien eines familiengerechten Wohn- und Städtebaus auf verschiedenen räumlichen Ebenen: vom Wohnungsgrundriss bis zum Stadtviertel. Betrachtungsschwerpunkt ist dabei der Geschoßwohnbau.

[38] Stellvertretend z.B. Stadt München: Kriterienkatalog für kinder- und jugendfreundliches Planen und Bauen (LH München, 2000); Hellmann/ Borchers (2002); Stadt Wien: Kriterienkatalog der Leitstelle für Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen (2002); IES Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH der Universität Hannover (2005) für die Initiative Familienfreundlicher Wohnort Hamburg, u.v.a.

Tabelle IV-1: Kriterien eines familiengerechten Wohn- und Städtebaus (Auswahl)

Ebene	Beispiele für Kriterien eines familiengerechten Wohnbaus	Anmerkung
Wohnungsgrundriss	**Variabilität und Flexibilität** - Nutzungsneutrale, annähernd gleich große Wohnräume (anstelle winziger Kinderzimmer und repräsentativer Wohnzimmer), - zweiachsige Wohnräume (lassen Teilung zu), - Flexibler Grundriss (z.B. mit Einliegerwohnung)	Nutzungsveränderungen, Raumteilungen und –zusammenlegungen sollen leicht möglich sein. Nach wie vor nur selten gelingt in der Praxis eine Größenveränderung der Wohnung („zu- oder wegschaltbares Modul“)
	Alltagsgerechtigkeit - offene Wohnküche (erlaubt z.B. Kinderbeaufsichtigung während des Kochens), ggf. leichte Abtrennbarkeit (Schiebetür) des Wohnbereichs - Abstellraum nicht zu klein (min. 4 m^2) - Vorraum annähernd quadratisch und mit ausreichend Stauraum - Eigener Hauswirtschaftsraum in der Wohnung und/oder eigener Wirtschaftsbalkon - WC und Badezimmer getrennt, 2 WCs bei Wohnungen für mehr als 4 Personen	Haus- und Familienarbeit ist „Multitasking“ – die Wohnung sollte das nicht durch erzwungene Umwege etc. erschweren Stauraum kann bei Familien nie genug sein – das Fehlen von Wirtschafts- und Stauräumen ist einer der größten „Wettbewerbs-nachteile“ einer Geschoßwohnung im Vergleich zum Eigenheim, bei dem meist ein ausgebauter Keller zur Verfügung steht! Wirtschaftsbalkone, bis in die 1970er Jahre noch verbreitet, werden trotz ihrer Vorzüge heute praktisch nicht mehr gebaut
	Gesundheit und Lebensqualität - Querdurchlüftung - Privater Freiraum im Wohnungsverbund (Terrasse, Loggia, Mietergarten etc.) in annähernd quadratischem Grundriss und zumindest teilweise uneinsehbar; Zugang am besten von Küche und Wohnbereich aus - Sichtbeziehung zum Innenhof - Kindersicherheit: keine spitzen Kanten, engen Treppen, offenen Steckdosen etc. im Haupt-Aufenthaltsbereich von Kleinkindern	⇨ Für gute Möblierbarkeit und Nutzbarkeit ⇨ für Sicht- und Rufkontakt zum Spielbereich im Innenhof
Wohnhaus / Gesamtanlage	**Alltagstauglichkeit** - Große (min. 6 m^2) Einlagerungsräume in Wohnungsnähe, idealerweise mit Stromanschluss - ebenerdige Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume - „barrierefreie“ und kindgerechte Wohnungseingangsbereiche (Türklingel, Aufzugbedienung etc.) - Hochwertiger Schallschutz (v.a. Trittschalldämmung) - natürlich belichtete Stiegenhäuser und Garagen - Platz für informelle Treffpunkte und Kommunikation	Praktischer als die übliche Anordnung im Keller wäre, Einlagerungs-räume in unmittelbarer Wohnungsnähe im gleichen Stockwerk einzu-planen. Dies ist aber nur bei Gebäudeformen mit großer Gebäudetiefe (z.B. Terrassenhäuser, Bsp. Wohnpark Alt-Erlaa in Wien 23) wirtschaftlich, wo sich die Einlagerungsräume im unbelichteten Innenbereich befinden Der ebenerdige und direkte Zugang zu Fahrrad- und Kinderwagen-abstellräumen ist u.a. in den Niederlanden und Schweden Standard, in Österreich noch die Ausnahme.

Ebene	Beispiele für Kriterien eines familiengerechten Wohnbaus	Anmerkung
Wohnhaus / Gesamtanlage (Forts.)	**Gemeinschaftseinrichtungen** - Gemeinschaftsräume (z.B. Kinderspielraum oder Kinderhaus, Hobbyraum, Werkstatt, Räume für Feste und Versammlungen) mit Teeküche und WC - evtl. Gästewohnung - Gemeinschaftsterrasse (für gesellige Treffen, aber auch z.B. zum Trocknen der Wäsche) - Evtl. Car-Sharing und Fahrrad-Reparaturservice	Attraktive und funktionierende Gemeinschaftseinrichtungen, die soziale und nachbarschaftliche Netzwerke fördern, werden häufig als die wichtigste Komponente eines familiengerechten Wohnbaus bezeichnet! Richtwert: Organisationseinheiten (für Gemeinschaftsräume etc.) von 25 - 50 WE Richtwert der Dimensionierung von Gemeinschaftseinrichtungen: ca. 2 m^2 Nutzfläche für Gemeinschaftsräume pro Wohnung (Hartmann/ Schelensky 1994, S. 161)
	- Waschküche mit Sichtbeziehung zum Innenhof	⇨ für Sicht- und Rufkontakt zu Kindern, die sich im Innenhof aufhalten
	- Evtl. Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Anlage (Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum,)	⇨ Attraktives Zusatzangebot, das aber meist mit hohen Kosten verbunden ist. Für Familien liegt die Priorität eher an möglichst vielseitig nutzbaren, kindgerechten Angeboten
	Gebäudetypologie und -größe - Optimal: max. 4 Geschoße, um Rufkontakt von Wohnung zum Innenhof (Kinderspielplatz) zu ermöglichen - Kleinere, überschaubare Dimensionierung der Gesamtanlage, um Identifikationsmöglichkeit, soziale Kontakte und die Übernahme von Verantwortung zu fördern („Wohngruppenprinzip"; z.B. nicht mehr als 20 Wohneinheiten pro Stiege).	Diese berechtigte Forderung kann im dichtbebauten (Groß-)Stadtgebiet, in dem meist höhere Bauhöhen und Bebauungsdichten vorherrschen, kaum erfüllt werden. Dementsprechend schwieriger, wenn auch nicht unmöglich, ist der Aufbau von funktionierenden Hausgemeinschaften in größeren Einheiten
Außenanlagen	- Kleinkinderspielplatz und Kinderspielplatz in Wohnungsnähe - Gestaltbare und veränderbare Spielplätze - kreativitätsfördernde Freiräume ohne Funktionszuweisung - Bewegungsräume, Bolzplatz, (kleiner) Sportplatz	- Wichtig ist Sicht- Rufbeziehung zu Innenbereichen (s.o.) bei Zonen für kleinere Kinder, aber ausreichend „Verstecke", Nischen und „geheime Orte" für Kinder ab ca. 8 Jahren und Jugendliche - Beanspruchbare, langlebige, gesunde Materialien
	- Möglichkeit des Anbaus von Nutzpflanzen (Mietergarten, Dachgarten oder große Pflanztröge auf Terrasse)	
	- alltagsgerechte Anordnung von Müllinseln	⇨ Vermeidung von Geruchsbelästigung und Umwegen
	- Vermeidung von Angsträumen (z.B. enge Durchgänge) etc.	⇨ Hebung der objektiven und subjektiven Sicherheit

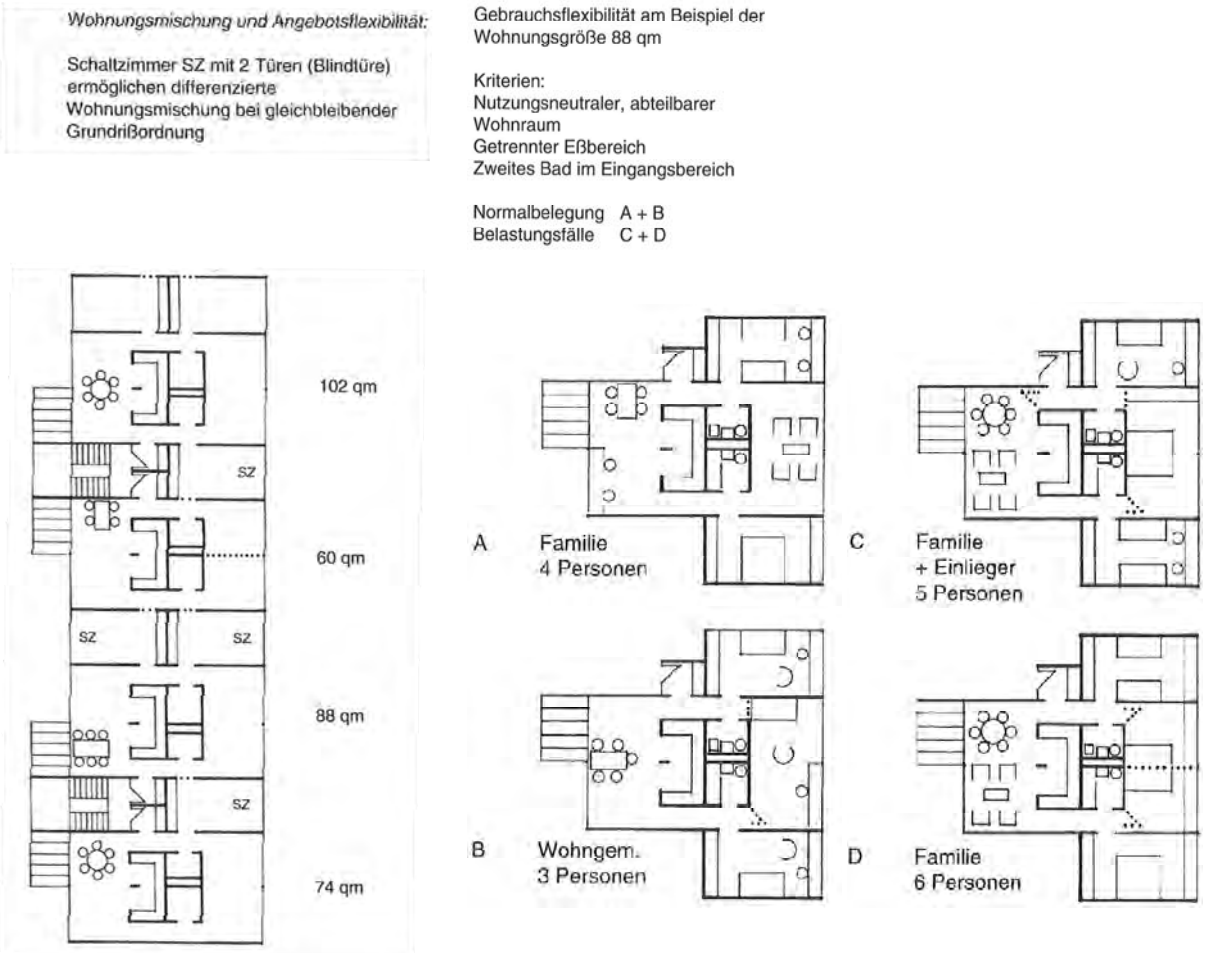
Ebene	Beispiele für Kriterien eines familiengerechten Wohnbaus	Anmerkung
Wohnumfeld	**Nutzbarkeit / Alltagstauglichkeit** - Fußläufige und gefahrlose Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten, Nahversorgungseinrichtungen, Ärzten, öffentlichen Parks etc. - Nachbarschaftseinrichtungen: z.B. Café, Nachbarschaftsbörse, Räume und Organisationsformen für nachbarschaftliche soziale Dienste (z.B. Nachmittagsbetreuung, Babysitting, Einkaufsservice, Kleinreparaturservice,…) - Gute Erreichbarkeit des Stadt(teil)zentrums mit dem ÖV (ganztägige Bedienung, kurzes Intervall) - „Bespielbarer" öffentlicher Raum für Kinder und Jugendliche ohne explizite Funktionszuordnung; Öffnung ungenutzter Brachflächen)	- Kinderbezogene Einrichtungen sollten möglichst ohne Querung großer/gefährlicher Verkehrsachsen für das Einzugsgebiet erreichbar sein - Nachbarschaftseinrichtungen fördern die Übernahme von Verantwortung, den Aufbau sozialer Netze und die Problemlösungskompetenz auf dezentraler Ebene, entlastet die einzelnen Haushalte und die Kommunalverwaltung ⇨ Erleichtert die Vereinbarkeit von Berufs- und Familienleben ⇨ Möglichkeiten zur eigenständigen Erkundung u. „Raumaneignung"
	Gesundheit und Lebensqualität - Sicherheit und Sauberkeit des öffentlichen Raums - Keine starken Beeinträchtigungen durch schlechte Luftqualität oder Lärm	Belastung durch Verkehrslärm eines der größten Probleme vieler städtischer Wohngebiete. Umfassende Lösungen aufgrund von Interessenskonflikten (v.a. Wirtschaftsverkehr) eher nicht in Sicht. Punktuelle Maßnahmen (Verkehrsberuhigung, Verkehrsorganisation, etc.) können die Belastung räumlich und zeitlich lindern. Häufig jedoch steigende Polarisierung in „beruhigte", „gute" Wohngebiete und „belastete", „billige" Straßenzüge mit niedrigem Immobilienwert und niedrigem Wohnwert
Planung, Partizipation und Organisation	- Möglichkeit der planerischen Mitgestaltung vor Wohnungsbezug: als Minimum in Bezug auf die eigene Wohnung; erweitert in Bezug auf die Gesamtanlage - Möglichkeit der (institutionalisierten) Kommunikation zwischen Bewohnern (Bewohner-jour-fixe, Online-Plattform etc.), - klare Regeln zur Verwaltung und Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume,… - Kinder- und familienfreundliche Hausordnung (z.B. keine verpflichtende mehrstündige Mittagsruhe, wenn Kinder von der Schule nach Hause kommen und den größten Bewegungsdrang haben)	Eine (minimale) Auswahlmöglichkeit in Bezug auf die Ausstattung der eigenen Wohnung ist bei den meisten Bauträgern Standard, eine weitergehende Partizipation der zukünftigen Bewohner jedoch nach wie vor selten. Eine Ausnahme bilden „gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte" (Baugruppen, Baugemeinschaften, Kleingenossenschaften) mit bisweilen sehr hohem Grad an Selbstorganisation Bekannte Pilotprojekte des partizipativen Wohnbaus: - „Wohnen mit Kindern", Wien 21, Ottokar Uhl, 1984 - Wohnprojekt Altenerding, Region München, 1985 - „Bo 100", Malmö, Schweden. Partizipativer Wohnungsbau, 1991. Arch.: Ivo Waldhör - „B.R.O.T.", Wien 17, Ottokar Uhl, 1991 - "Autofreie Mustersiedlung", Wien 21, 1997 - Zahlreiche Wohnprojekte "Neuer Genossenschaften" und Wohngruppen (vgl. z.B. Wohnprojekteatlas Bayern)

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis von: Brech et al. (1994), IES (2005), Weresch (2005), Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Hg.) (2002), Stadtbaudirektion Wien, Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen (2002). Eigene Ergänzungen und Anmerkungen, 2010.

IV.3.2.1 Flexibilität und Nutzungsneutralität des Wohnungsgrundrisses

Ein Beispiel für einen Muster-Wohnungsgrundriss im Geschoßwohnbau, der in hohem Maß den Anforderungen der Flexibilität, Nutzungsneutralität und Flächeneffizienz entspricht, zeigt Abbildung IV-2. Die Wohnung kommt mit einer einzigen zentralen Nasszelle aus, sie lässt sich mit geringem Aufwand veränderten Lebenssituationen anpassen und berücksichtigt vorbildlich die räumliche Zusammengehörigkeit der Funktionen Küche - Essplatz – Tagesaufenthaltsbereich von (Klein-)Kindern – Freifläche. Allerdings werden auch bei diesem Wohnungsgrundriss nicht alle Kriterien einer familiengerechten Wohnung, die oben in Tabelle IV-1 angeführt sind, erfüllt. Insbesondere fehlt ein Abstellraum, und aufgrund der geringen Größe ist nicht jedem Familienmitglied ein Individualraum zugeordnet. Das Beispiel ist daher, wie auch von Faller (2002) vorgesehen, nur als schematische Darstellung eines Funktionsprinzips aufzufassen.

Abbildung IV-2: Mustergrundriss eines Zweispänner-Geschoßes: Wohnungsmischung und Gebrauchsflexiblität des Einzelgrundrisses



Quelle: Faller (2002), Blatt 13.33 und 13.34 (S. 348/349)

IV.3.2.2 Gemeinschaftseinrichtungen

Gerade im familienorientierten Geschoßwohnbau und verdichteten Flachbau gelten attraktive und funktionsfähige Gemeinschaftseinrichtungen als besonders wichtige Qualitätskriterien. Gleichzeitig werden diese aber auch als erhebliche zusätzliche Kostenfaktoren bei der Errichtung und im Betrieb wahrgenommen, die häufig den engen Kostenrahmen sprengen und daher wegrationalisiert werden. Darüber hinaus haben viele Personen bereits schlechte Erfahrungen mit Gemeinschaftseinrichtungen gemacht, und sehen diese daher vielfach als verzichtbar an: Mangelnde Instandhaltung und Pflege, Überbeanspruchung oder Verunreinigung durch einzelne Parteien, Zweckentfremdung, komplizierte

und/oder unklar geregelte Zugangsregelungen bis hin zur dauerhaften Absperrung durch den Hausbesorger,…

Dies macht deutlich, dass wohnungsbezogene Gemeinschaftseinrichtungen besonders „riskante“ Investitionen sind, bei denen ein starkes Augenmerk nicht nur auf die (einmalige) bauliche Errichtung, sondern v.a. auf eine gute Planung und klare Regelung des laufenden Betriebs gelegt werden muss. Es gibt dafür viele verschiedene Organisationsmöglichkeiten, die stark von der konkreten Nutzungsart und dem erwünschten Grad der Bewohner-Selbstorganisation abhängen. Da hier nicht der Platz für eine umfassende Darstellung von „good practice-Beispielen“ ist, wird hier lediglich eine kleine Auswahl an Umsetzungsideen für Gemeinschaftseinrichtungen und -diensten dokumentiert:

- Die Frage, ab welcher Projektgröße sich Gemeinschaftseinrichtungen “lohnen“, und bis zu welcher Größe sie „funktionieren“ ist nicht pauschal zu beantworten, da dies von der Nutzungsintensität einerseits, und der konkreten Hausgemeinschaft andererseits abhängt. Allerdings scheinen tatsächlich viele Probleme mit Gemeinschaftseinrichtungen damit zusammenzuhängen, dass die Überschaubarkeit der Nutzergruppe nicht mehr gegeben ist, und damit der Anreiz, sich gemeinschaftsfördernd zu verhalten, rapide abnimmt. Für Gemeinschaftsräume (inkl. Teeküche und Sanitäranlagen) wird oft eine Mindestgröße von 20-25 Wohneinheiten genannt, damit die Errichtungskosten, die i.d.R. auf die Wohnnutzfläche umgelegt werden, finanzierbar bleiben. Für eine eigene, temporär anmietbare Gästewohnung braucht es i.d.R. eine größere Anzahl „mitzahlender“ Parteien, für kostenintensive Einrichtungen wie Schwimmbäder noch einmal erheblich mehr (> 100) Parteien. Umgekehrt wird oft eine Größe von 30-40 Parteien als Obergrenze für das „Wohngruppenprinzip“ genannt, bei deren Überschreiten die Möglichkeit der Selbstverwaltung und der sozialen Kontrolle erheblich erschwert wird[39]. Das bedeutet, dass erwünschte Gemeinschaftseinrichtungen, die für größere Nutzergruppe zur Verfügung stehen sollen, i.d.R. extern und professionell (z.B. über die Hausverwaltung) verwaltet werden müssen. Als grober Orientierungswert für die Dimensionierung von Gemeinschaftseinrichtungen (= Nutzfläche der Gemeinschaftsräume, ohne Erschließungsflächen) geben Hartmann/ Schelensky (1994, S. 161) auf Basis einer Auswertung „guter“ Projektbeispiele 2 m^2 pro Wohnung an.
- Bei der „autofreien Mustersiedlung“ in Wien 21 (Bj. 1997-1999) wurden die Kosten, die aufgrund der Reduktion der (Tiefgaragen-)stellplätze eingespart wurden, in ein erhöhtes Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen (inkl. Fahrradwerkstatt und Car-sharing-Angebot) investiert. So wurde unter Einhaltung der Baukostengrenzen des geförderten Wohnbaus ein weit überdurchschnittliches Qualitätsangebot geschaffen. Andererseits wurde eine indirekte Bewohnerselektion vorgenommen: Indem man sich nicht für eine Kostenreduktionsstrategie entschied, wurden vorwiegend Mieter angesprochen, die sich in hohem Maße mit einem „autofreien“ und gemeinschaftsorientierten Lebensstil identifizieren, und sich nicht vorrangig aus Kostengründen an dem Projekt interessieren.
- Betriebskosten: Für die Nutzung bestimmter Einrichtungen (Waschküche, Partyraum, Gästewohnung etc.) durch einzelne Parteien ist es üblich und empfehlenswert, Nutzungsgebühren einzuheben, damit die Betriebskosten überwiegend nutzungsbezogen gedeckt werden. Die Betriebskosten für allgemein zugängliche Gemeinschaftseinrichtungen werden meist den Wohnungsbetriebskosten zugeschlagen.
- Öffnung nach außen, jedoch „innen vor außen“: Einerseits aus Gründen der besseren Auslastung, andererseits mit der Motivation einer „Öffnung zur Nachbarschaft“ kann es erwünscht sein, Gemeinschaftseinrichtungen wie Veranstaltungsräume oder Gästewohnungen auch an Externe, d.h. nicht in der Anlage Wohnhafte, zu vermieten. Dabei wird üblicherweise den Bewohnern ein vorrangiger Zugang (vorrangige Buchungsmöglichkeit,

[39] Die Angaben beruhen auf Gesprächen mit Expert/-innen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen (siehe Interviewverzeichnis): M. Drum, F. Kuzmich, N. Schaller, P. Walz-Nikits, L. Mitmannsgruber, H. Schattovits, H. Skok, sowie einiger anonymer Bewohner

niedrigeres Nutzungsentgelt) gegenüber „Externen“ eingeräumt. Bei besonders betriebskostenintensiven Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Hallenbad, Sauna..), die außerdem rasch an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen, ist jedoch eine sehr restriktive Zugangsregelung üblich: entweder ausnahmslos nur für die Bewohner, oder mit festgelegten Kontingenten an Gästekarten pro Bewohnerhaushalt.

- Selbstverwaltung versus (professioneller) Fremdverwaltung: Dies muss im Prinzip für jede Hausgemeinschaft und jede Tätigkeit differenziert entschieden werden. Die Genossenschaft WOGENO beispielsweise lässt jede einzelne Hausgemeinschaft darüber abstimmen, welche Tätigkeiten (Reinigung, Gartenpflege, Verwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen etc.) über Selbstorganisation und Eigenleistung durchgeführt werden, und welche an ein Dienstleistungsunternehmen vergeben werden. Im Fall der Selbstorganisation wird diese mit einem Pflichtenheft für jede Hauspartei genau definiert. Auch diesbezüglich sind unterschiedliche Varianten möglich: z.B. alle Dienste wechseln im Rotationsprinzip; oder bestimmte Bewohnergruppen sind immer für die gleichen Dienste zuständig (Gartengruppe, Haustechnikgruppe, Reinigungsgruppe etc.)

IV.3.3 Familienorientierung der Kommunalpolitik als Querschnittsaufgabe

Dass die Familienorientierung einer Stadt nicht nur in einzelnen Ressorts, wie etwa der Stadtplanung, verfolgt werden kann, zeigen einige (vorwiegend deutsche) Städte, die eine familienpolitische Profilierung als Leitmotiv und Querschnittsmaterie in ihre strategische Kommunalplanung aufgenommen haben:

Die Stadt München hat beispielsweise – nach verschiedenen vorbereitenden Schritten[40] – im Jahr 2007 die „Leitlinie Kinder- und Familienpolitik“ verabschiedet, in der Kinder- und Familienpolitik als Querschnittsaufgabe einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung definiert wird (LH München, Sozialreferat 2007). Zu den sechs Leitlinien (Raumorientierung – Zeitorientierung - Arbeitsmarkt und Ökonomie – Bildung – Gesundheit - Empowerment) wurden so genannte „Leitprojekte“ definiert, die konkrete Schritte zur Realisierung einer kinder- und familienfreundlichen Stadt darstellen. Das erste Leitprojekt trägt den Titel „Kinder- und familienfreundliches Wohnen“. Im Zuge der Vorbereitung und Umsetzung der Leitlinie Kinder- und Familienpolitik wurde auch in jeder Abteilung der Stadtverwaltung ein oder eine „Kinderbeauftragte“ ernannt, deren Aufgabe es ist, in ihrem Ressort die Kinder- und Familienfreundlichkeit des Verwaltungshandelns zu prüfen und projektbezogen mit dem Büro der städtischen Kinderbeauftragten zusammenzuarbeiten.

Ein anderes Beispiel, die Stadt Ulm, hat bereits im Jahr 2000 einen kommunalen Familienbericht herausgegeben, der wiederum die Grundlage für ein kommunales familienpolitisches Rahmenkonzept wurde (vgl. Janisch/ Lehmann 2002). Dieses zielt darauf ab, mit Hilfe konkreter Maßnahmen *„Belastungen und Benachteiligungen, denen Familien ausgesetzt sind, zu mildern und auszugleichen sowie das Leistungspotenzial der engeren und weiteren familialen Netzwerke zu unterstützen.“* (Janisch/ Lehmann 2002, letzte Umschlagseite) Die Projekte beziehen sich auf die Bereiche Stadtplanung und Wohnen, aber auch Schule, Erziehung, Kinderbetreuung, Arbeitsleben, Gesundheit und soziale Sicherheit. Auch in diesem Fall setzte man in einem querschnittsorientierten Ansatz auf eine Beteiligung verschiedener städtischer Abteilungen, sowie Vertretern des gemeinnützigen Sektors und Unternehmen[41].

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch die deutsche Netzwerkinitiative „Lokale Bündnisse für Familien“ (http://www.lokales-buendnis-fuer-familie.de): Die Initiative wird seit 2004 vom Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend getragen und mit EU-Mitteln kofinanziert. Lokale Bündnisse sind freiwillige Zusammenschlüsse von Vertreter(-inne)n aus verschie-

[40] In München gibt es beispielsweise bereits eine längere Tradition städtischer Kinderpolitik: z.B. Beschlüsse des Kinder- und Jugendhilfeausschusses 1993, Konzept „Spielen in München“ (1999) sowie das Konzept „München – Stadt für Kinder“ (2001).

[41] Diese Maßnahmen mündeten später in das Projekt „familienfreundliche Stadt Ulm“ im Rahmen des „lokalen Bündnisses für Familien“

denen gesellschaftlichen Gruppen (Kommunen, Unternehmen, Kirchen, Kammern, Gewerkschaften, Verbände, Freie Träger der Kinder- und Jugendhilfe u.a.), die nach eigenen Ideen konkrete Maßnahmen für eine kind- und familiengerechtere Gesellschaft entwickeln und umsetzen: Maßnahmen für verbesserte Infrastruktur für Familien, für eine bessere Vereinbarkeit von Arbeits- und Familienleben, für ein Miteinander der Generationen, für mehr verfügbare Zeit und Raum für Familien. Aktuell (2010) gibt es in ganz Deutschland über 600 lokale Bündnisse für Familie. Ähnliche Ziele verfolgt in Österreich die Initiative „Audit familienfreundliche Gemeinde“[42], die aber noch nicht die Reichweite und Umsetzungstiefe des deutschen Pendants erreicht hat. Bei dieser „Familienfreundlichkeitsprüfung“ werden die teilnehmenden Gemeinden nach abgeschlossener Auditierung vom Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend mittels Gütezeichen ausgezeichnet.

[42] http://www.familieundberuf.at/fuer-Gemeinden.36.0.html

V Akteurs- und Instrumentenanalyse

V.1 Fallstudienregion Wien

V.1.1 Kurzprofil des Wohnungsbestands und des Wohnungsmarktes in der Region Wien

V.1.1.1 Demographische Rahmenbedingungen

Innerhalb der Stadtgrenzen Wiens lebten im Jahr 2007 etwa 1.670.500 Personen in 823.500 Hauptwohnsitzwohnungen[43]; die ganze Stadtregion Wien (auf Basis der NUTS 3-Einheiten Wien, Wiener Umland Nord und Wiener Umland Süd) hat 2,27 Million Einwohner (ca. 1.075.000 Haushalte).

Zurückblickend zeigt sich in der längerfristigen Betrachtung (1971-2001) ein deutliches Muster der Suburbanisierung mit Bevölkerungsrückgang in der Kernstadt Wien bei gleichzeitig dynamisch wachsenden Einwohnerzahlen im Umland: Von 1971 bis 2001 hat Wien, trotz einer starken Zuwanderungswelle aus dem Ausland in den 1990er Jahren, etwa 65.000 Einwohner verloren, das Umland[44] hingegen knapp 115.000 Einwohner oder 25 % des Einwohnerstands von 1971 hinzugewonnen.

In den letzten 10 Jahren von 1998 bis 2007 hingegen wuchs auch die Kernstadt Wien wieder deutlich (um 137.000 Personen oder knapp 9 % des Einwohnerstands von 1997); die Prognosen sehen für die kommenden Jahrzehnte eine noch dynamischer wachsende Bevölkerungsentwicklung voraus. Zwar war und ist die Zuwanderung aus dem Ausland die wichtigste Einflusskomponente für das Wachstum, dennoch ist auch die natürliche Bevölkerungsbewegung relevant: Seit 2004 weist Wien eine positive und deutlich steigende Geburtenbilanz auf.

Die Tendenz zur Suburbanisierung wird jedoch auch weiterhin anhalten, wenngleich sich die Ziele der Stadtumlandwanderung aufgrund der Bodenpreisentwicklung und Sättigungseffekte im südlichen Umland, in immer größere Entfernungen von der Kernstadt einerseits, und in Richtung Norden und Nordosten andererseits, verlagert. Ob die erst in jüngster Vergangenheit angesichts massiv gestiegener Treibstoffpreise erhöhte Sensibilität für Energieknappheit und den Klimawandel einen deutlichen Umkehrprozess der Siedlungsentwicklung einläuten könnten, kann aus heutiger Sicht noch nicht geschlossen werden. In den Bevölkerungsprognosen der Statistik Austria (2006)[45], der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der ÖROK (ÖROK, 2004) sowie der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Wien (Stadtentwicklung Wien, 2007) wurden keine diesbezüglichen Annahmen getroffen.

Mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung in der Stadtregion Wien geht auch eine deutliche Verschiebung der Haushalts-, und der Altersstruktur einher (siehe Tabelle V-1 und Tabelle V-2).: Die Haushalte werden im Durchschnitt immer kleiner, der Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter geht zurück, während der Seniorenanteil stark, aber auch der Kinderanteil zunimmt.

---

[43] Q: Statistik Austria, Mikrozensus 2007. Im neuen Mikrozensus wird die Zahl der Haushalte mit jenen der Hauptwohnsitze definitionsgemäß gleichgesetzt. Eine Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen sowie eine Darstellung der „nicht mit einer Hauptwohnsitzwohnung versorgten“ Haushalte ist für Wien auf Basis dieser Daten daher nicht möglich. Wien weist einen Wohnungsbestand (Summe aus Haupt-, Nebenwohnsitzen und leer stehenden Wohnungen) von rund 948.000 Wohnungen auf. Etwa 86% des Bestandes sind als Hauptwohnsitz bewohnt (815.700).

[44] Hier definiert als: NUTS 3 Wiener Umland Nord und Wiener Umland Süd

[45] In dieser Bevölkerungsprognose und der daraus abgeleiteten Haushaltsprognose ist eine Regionalisierung nur auf Bundeslandebene vorgenommen, was eine Darstellung von Siedlungsentwicklung ohnehin nur sehr großräumig erlaubt.

Tabelle V-1: Einwohner, Haushalte sowie Familienhaushalte mit Kindern in Österreich, Wien und Niederösterreich, 2001 – 2030 (Prognose)

Jahr	Einwohner insgesamt	Privat-haushalte insgesamt	Durch-schn. HH-größe	Familien-haushalte mit Kindern[(a)]	Anteil Familien-haushalte mit Kindern[(a)] an allen Privat-haushalten	Kinder[(a)] in Familien	Durchschnitt-liche Kinder-zahl[(a)] (Kinder im Haushalt) in Familien mit Kindern
Österreich							
2001	8.032.926	3,346.171	2,4	1,434.342	42,9 %	2,424.805	1,69
2006	8.281.948	3,512.963	2,4	1,431.480	40,7 %	2,431.454	1,70
2015	8.551.415	3,758.339	2,3	1,370.792	36,5 %	2,336.220	1,70
2030	8.978.511	4,069.935	2,2	1,310.897	32,2 %	2,280.596	1,74
Wien							
2001	1.550.123	775.210	2,0	236.946	30,6 %	366.839	1,55
2006	1.657.559	818.009	2,0	240.006	29,3 %	405.039	1,69
2015	1.783.922	882.347	2,0	235.049	26,6 %	436.475	1,86
2030	1.951.118	965.320	2,0	237.669	24,6 %	476.591	2,01
Niederösterreich							
2001	1.545.804	621.552	2,5	276.334	44,5 %	471.519	1,71
2006	1.585.503	648.753	2,4	275.877	42,5 %	471.103	1,71
2015	1.648.665	694.082	2,4	268.101	38,6 %	455.563	1,70
2030	1.769.555	761.082	2,3	264.185	34,7 %	460.527	1,74

(a) Als Kinder im Sinne der Familienstatistik gelten Personen, die - unabhängig vom Lebensalter - ohne Partner und ohne eigene Kinder bei den Eltern oder einem Elternteil wohnen. Diese Zahlen sind daher nicht vergleichbar mit Statistiken, die sich auf Kinder bis 15 Jahre oder bis 18 Jahre beziehen.

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Familienprognose 2007.

Im Jahr 2006 lebten in Wien in ca. 30 % aller Haushalte Kinder. Dies ist ein deutlich niedrigerer Anteil als in Niederösterreich (42,5 %) oder im gesamtösterreichischen Durchschnitt (41 %). Berücksichtigt man nur minderjährige Kinder bis 18 Jahre, so leben in Wien (2007) in 21,4 % aller Haushalte Kinder, gegenüber einem Anteil von 28,2 % in Niederösterreich sowie 26,9 % im Österreich-Durchschnitt (Statistik Austria, Mikrozensus 2007).

Somit ist der Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern in Wien (21,4 %) geringfügig höher als in der Stadt München (20 %, vgl. Fallstudie München).

Die demographischen Prognosen der Statistik Austria erwarten für die kommenden Jahrzehnte einen deutlichen Bevölkerungszuwachs in Wien und Niederösterreich: Aufgrund des zu erwartenden fortsetzenden Trends zu Einpersonenhaushalten steigt die Haushaltszahl wesentlich rascher als die Einwohnerzahl; der Anteil der Familienhaushalte mit Kindern wird weiter sinken. Gleichzeitig kommt es aber zu einer Polarisierung der Haushaltsgrößenstruktur: Während die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, steigt jene der Haushalte mit Kindern, vor allem in Wien: Die durchschnittliche Kinderzahl in den Haushalten mit Kindern lag 2006 in Wien bei 1,7; im Jahr 2030 wird diese 2 betragen. Diese Entwicklung ist vorwiegend auf den Anstieg der Haushalte von Personen mit Migrationshintergrund (Zuwanderung und Haushaltsgründung) zurückzuführen.

Es liegt auf der Hand, dass diese Trends Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage haben: Nicht nur der Bedarf an kleineren bzw. mittelgroßen Wohnungen für Singlehaushalte wird zunehmen, sondern auch jener nach großen, für Mehrkindfamilien geeigneten Wohnungen (Vier-, Fünfzimmer-wohnungen, vereinzelt auch noch größere Wohnungen).

Auch die Altersstruktur der Bevölkerung Wiens wird deutlichen Änderungen unterworfen werden (Tabelle V-2):

Tabelle V-2: Vorausberechnete Bevölkerungsstruktur für Wien 2006-2050 laut Hauptszenario

Jahr	Bevölkerung						
	Insgesamt	Unter 15 Jahre	15 bis unter 60 Jahre	60 und mehr Jahre	Unter 15 Jahre	15 bis unter 60 Jahre	60 und mehr Jahre
		absolut			in %		
2006	1.657.559	240.830	1.053.093	363.636	14,5	63,5	21,9
2010	1.710.656	246.302	1.079.703	384.651	14,4	63,1	22,5
2015	1.783.922	260.493	1.121.988	401.441	14,6	62,9	22,5
2030	1.951.118	294.355	1.138.553	518.210	15,1	58,4	26,6
2050	2.101.768	306.219	1.179.217	616.332	14,6	56,1	29,3

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Familienprognose 2007.

Bis 2030 wird gemäß Hauptszenario der Bevölkerungsprognose die Zahl der Kinder und der Senioren überdurchschnittlich stark steigen, die Zahl der Einwohner im Erwerbsalter deutlich unterdurchschnittlich. Auch daraus ergeben sich zahlreiche gesellschaftliche Herausforderungen für das Zusammenleben der Generationen, die bereits vielfach diskutiert wurden.

Als Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und die Stadtentwicklungspolitik werden daher u.a. zunehmend zu berücksichtigen sein:

- Steigender Bedarf an seniorengerechten Wohnformen (mit hier nicht näher ausgeführten Qualitätskriterien wie Barrierefreiheit, Service-Orientierung u.v.m.) sowie Angeboten an flexiblen Mehrgenerationen-Wohnformen
- Anhaltender Wettbewerb der Kernstadt mit den Umlandgemeinden um die Altersgruppe der Erwerbspersonen, um die lokale Altersstruktur (Abhängigkeitsquote) zu stabilisieren
- Absolute und relative Zunahme jener Personen (Kinder bzw. Jugendliche und Senioren), die sich auch tagsüber überwiegend in der näheren Wohnumgebung aufhalten und spezifische Anforderungen an das Wohnumfeld stellen

Die Alters- und Haushaltsstruktur unterscheidet sich auch innerhalb der Bezirke Wiens und des Wiener Umlands beträchtlich; dies wird näher in Kap. VI.1.2.1 ausgeführt.

V.1.1.2 Wohnungsproduktion

Vereinfacht ausgedrückt, werden in Wien im letzten Jahrzehnt etwa 6.000 – 8.000 Wohnungen pro Jahr errichtet, knapp 80 % davon mithilfe öffentlicher Fördermittel. Etwa 3,4 % des Wiener Wohnungsbestands von 2007 wurde nach dem Jahr 2001 gebaut; in Niederösterreich ist dieser Anteil mit zumindest 5,4 - 5,8 % deutlich höher[46].

Aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen gehen pro Jahr in Wien etwa 1.700 Wohnungen verloren[47]; daraus ergibt sich ein Nettozuwachs an Wohnungen von ca. 4.500-6.000 Wohnungen p.a. oder etwa 0,5 % des Wohnungsbestands.

Eine differenzierte Analyse der Wohnungsproduktion auf Basis aktueller Zahlen ist dadurch erschwert, dass die österreichweite Statistik über die Errichtung von Gebäuden 2002 auf eine neue Erhebungsbasis umgestellt wurde (Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister anstelle der zuvor geführten Wohnbaustatistik). Daten aus dieser neuen Baumaßnahmenstatistik stehen jedoch noch nicht zur Verfügung.

---

[46] Quelle: Statistik Austria: Wohnen 2007. Berechnung: Zahl der seit 2001 errichteten Gebäude gemessen am Gesamtbestand 2007. Dies ist aufgrund des Stichprobenfehlers des Mikrozensus eine sehr grobe Abschätzung der Neubauleistung. Im Fall Wiens ist eine ungefähre Übereinstimmung mit anderen Datenquellen (v.a. Synthesis Forschung) gegeben, bei Niederösterreich ist die angegebene Zahl der Neubauten (35.400 WE) mit Sicherheit unterschätzt, da allein die Fertigstellungen an geförderten Wohneinheiten von 2001-2006 gemäß Wohnbauförderungsstatistik bereits ca. 50.000 WE betragen (ohne freifinanzierte Wohnungen).

[47] Quelle: Kamleitner et al., Wohnungspolitisches Monitoring Wien 2007, S. 7

Behelfsweise werden folgende Datensätze zur Abbildung der aktuellen Wohnbauproduktion in der Stadtregion Wien herangezogen:

- Wohnbauförderungsstatistik der Verbindungsstelle der Bundesländer sowie der Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (nur für geförderte Wohnungen)
- Ergebnisse des Mikrozensus, Publikation „Wohnen 2007“ der Statistik Austria. Aus diesem Datensatz können keine Informationen über die jährliche Wohnbautätigkeit entnommen werden, sehr wohl hingegen über Merkmale von Wohnungen, die in der Bauperiode „seit 2001“ errichtet wurden (auf Bundesländerebene).

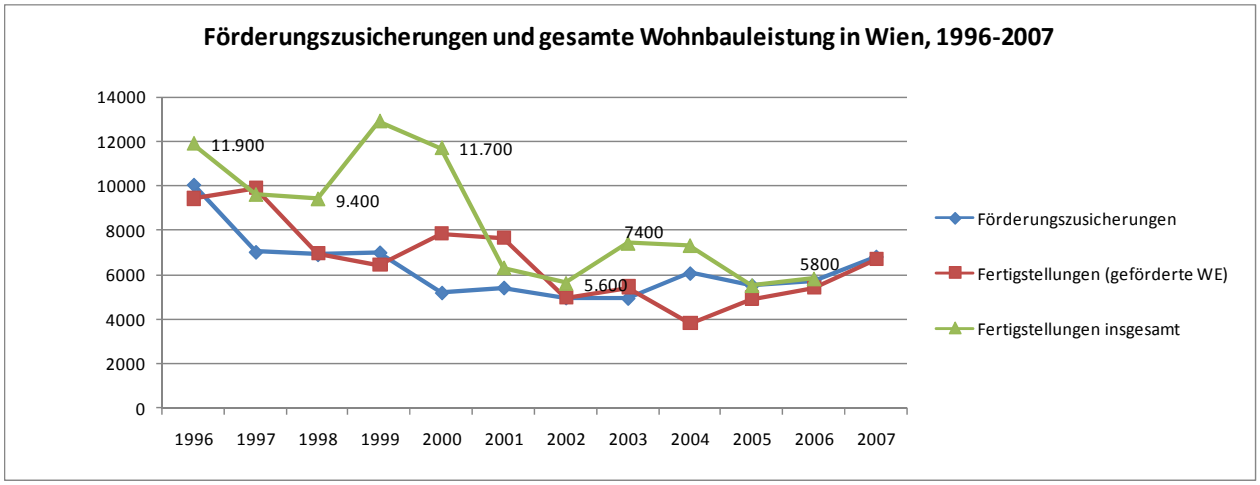
Ergänzend wird auch die bis 2002 geführte Wohnbaustatistik in die Darstellungen mit einbezogen.

Entwicklung der Neubauleistung

Die Neubauleistung in Wien ist einer zyklusartigen Bewegung unterworfen, die mit ca. drei bis vier Jahren Verzögerung die Nachfrageentwicklung nachbildet. Dementsprechend folgt auch die Kurve der Fertigstellungen im geförderten Wohnbau mit drei bis vier Jahren Verzögerung der Kurve der Förderungszusicherungen (Abbildung V-1).

Nach einem Wohnbauboom in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre mit durchschnittlich 10.000 neu errichteten Wohnungen p.a. sank die Neubauleistung zu Beginn des 21. Jahrhunderts auf unter 6.000 Wohnungen p.a. Seit 2005 ist wieder ein Aufwärtstrend zu verzeichnen.

Abbildung V-1: Förderungszusicherungen und gesamte Wohnbauleistung in Wien, 1996-2007



Anmerkung: 1997 und 2001 ist die Zahl der fertiggestellten geförderten Wohnungen höher angegeben als die Zahl der Fertigstellungen insgesamt, was auf Dateninkonsistenzen bzw. Schätzfehler zurückzuführen ist (Unterschiedliche Verbuchung von Nachmeldungen u.a.)

Quellen: Förderungszusicherungen und Fertigstellungen geförderte Wohnungen: Verbindungsstelle der Bundesländer, Wohnbauförderungsstatistik. Fertigstellungen insgesamt: Bis 2002: Wohnbaustatistik der Statistik Austria. Ab 2003: Synthesis Datenbank (Modellgestützte Schätzung): Synthesis Forschung (2007): Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung, S.9. Eigene Darstellung, 2009.

Der Anteil der geförderten Wohnungen (alle Objektförderungsprogramme zusammengenommen) an der gesamten Wohnbauleistung in Wien beträgt ca. 75 %-80 %.

Tabelle V-3: Fertiggestellte und geförderte Wohnungen in Wien, 1996-2006

	Fertiggestellte Wohnungen in Wien [(a)]	davon geförderte Wohnungen [(b)]	Anteil geförderter Wohnungen
Insgesamt, 1996-2002	67.500	53.200	79 %
im Ø p.a., 1996-2002	9.600	7.600	
Insgesamt, 2003-2006	26.000	19.600	75 %
im Ø p.a., 2003-2006	6.500	4.900	

(a) Datenquelle 1996-2002: Statistik Austria, Wohnbaustatistik 2002. Datenquelle 2003-2006: Synthesis Datenbank, zitiert in: Synthesis Forschung (2007): Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung
(b) Datenquelle: Verbindungsstelle der Bundesländer, Wohnbauförderungsstatistik

Eigene Berechnung, 2008.

Im Durchschnitt wurden von 2001-2007 pro Jahr in Wien etwa 500 Eigenheime und 5.000 Geschoßwohnungen mit öffentlichen Fördermitteln errichtet. In ganz Niederösterreich waren es p.a. etwa 4.800 Eigenheime und 3.500 Geschoßwohnungen. Als Beispiel für das Wiener Umland sind die Werte für den Bezirk Korneuburg (NÖ) angeführt (Tabelle V-4). Trotz der unmittelbaren Nähe zu Wien und der fortgeschrittenen Urbanisierung dieses Bezirks ist der Anteil der im Geschoßwohnbau errichteten geförderten Wohnungen mit 42 % gleich hoch wie im Landesdurchschnitt.

Tabelle V-4: Durchschnittliche Zahl an Fertigstellungen von wohnbaugeförderten Wohneinheiten in Wien und NÖ, 2001-2007

2001-2007 Durchschnitt p.a.	Wien [(a)]	Niederösterreich [(a)]	Bezirk Korneuburg (NÖ) [(b)]
Geförderte Wohneinheiten insgesamt	5.500	8.300	495
Eigenheime	500	4.800	289
Mehrgeschoßwohnungen	5.000	3.500	205
Anteil Geschoßwohnbau	91 %	42 %	42 %

Quellen: (a) Verbindungsstelle der Bundesländer, Wohnbauförderungsstatistik 2001-2007; (b) Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung. Diese Zahlen beziehen sich nicht auf Fertigstellungen, sondern auf Bewilligungen. In der Durchschnittsbetrachtung p.a. ist zwischen diesen beiden Größen nur mit einem geringen Unterschied zu rechnen.

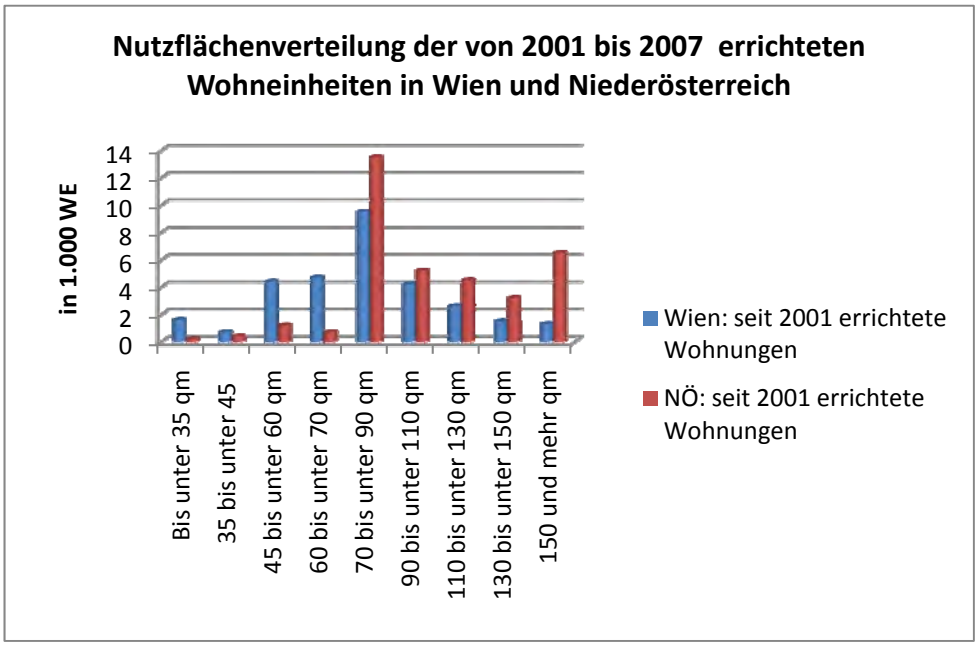
Charakteristik der seit 2001 errichteten Wohneinheiten in Wien und Niederösterreich[48]

Insgesamt wurden in Wien von 2001 bis Mitte 2007 etwa 30.400 Wohneinheiten fertiggestellt, dies entspricht einem Anteil von 3,4 % des Wohnungsbestands von 2007.

Eine seit 2001 neu errichtete Wohnung in Wien hat eine durchschnittliche Nutzfläche von 83 m^2, und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt aller Wiener Wohnungen mit 73 m^2. In Niederösterreich ist die durchschnittliche Nutzfläche pro Wohneinheit aufgrund des hohen Einfamilienhausanteils wesentlich höher als in Wien, allerdings sind im Gegensatz zu Wien die seit 2001 gebauten Wohneinheiten im Schnitt kleiner (109 m^2) als der Gesamtdurchschnitt (113 m^2). Sowohl in Wien, als auch in Niederösterreich wurden die relativ meisten Wohneinheiten in der Größenklasse 70-90 m^2 errichtet; die Größenverteilung unterscheidet sich jedoch erheblich (Abbildung V-2).

[48] Datenquelle aller Angaben dieses Abschnittes: Statistik Austria (2008): Wohnen 2007. Ergebnisse des Mikrozensus.

Abbildung V-2: Nutzflächenverteilung der von 2001 bis 2007 neu errichteten Wohneinheiten in Wien und Niederösterreich



Quelle: Statistik Austria: „Wohnen 2007". Eigene Darstellung, 2008.

Ein überraschend hoher Anteil, nämlich 20 % der seit 2001 neu gebauten Wohnungen in Wien (6.000 WE) liegen in Ein- oder Zweifamilienhäusern (gegenüber nur 9 % am gesamten Wiener Wohnungsbestand). Dabei könnte es sich in hohem Ausmaß um Bauvorhaben im Rahmen der „Neuen Siedlerbewegung" (vgl. S. 149) sowie um ausgebaute Kleingartenwohnhäuser handeln. 18 % der neu gebauten Wohneinheiten in Wien werden von den Hauseigentümern bewohnt; dabei dürfte es sich großteils um die genannten Einfamilienhäuser handeln.

In Niederösterreich ist der Anteil an Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern unter den neu errichteten Wohneinheiten mit 54 %[49] erwartungsgemäß wesentlich höher als in der Stadt Wien, allerdings niedriger als im gesamten niederösterreichischen Wohnungsbestand (73 %), was mit der erhöhten Bautätigkeit in verdichteten Wohnformen im Wiener Umland zusammenhängt.

Von den neu errichteten Wohnungen in Wien sind 34 % Eigentumsobjekte (Haus- oder Wohnungseigentum), 66 % sind Mietobjekte. Auch hier ist eine deutliche Verschiebung der Struktur festzustellen: Am Wiener Gesamtwohnungsbestand beträgt der Eigentumsanteil nämlich nur 21 %. In Niederösterreich ist das Verhältnis Eigentum zu Miete bei den neuen Wohneinheiten 50:50, im Gesamtwohnungsbestand 75:25.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sich die Unterschiede in der Struktur der Neubautätigkeit zwischen Niederösterreich und Wien deutlich verringert haben.

[49] Im Vergleich dazu ist der Einfamilienhausanteil im geförderten Wohnbau in NÖ ca. 58%, vgl. Tabelle V-4. Daraus den Schluss zu ziehen, dass anteilsmäßig mehr Geschoßwohnungen als Einfamilienhäuser freifinanziert errichtet werden, wäre angesichts der Datenungenauigkeit des Mikrozensus nicht seriös. Dennoch lässt sich aus dem Vergleich der Anteile zumindest folgern, dass die Wohnbauförderung – nach Zahl der Förderfälle gemessen – den Geschoßwohnbau nicht bevorzugt behandelt.

V.1.1.3 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in der Region Wien

V.1.1.3.1 Mietzins

Der weit überwiegende Teil der Mietwohnungen in Wien ist an gesetzliche Mietzinsbestimmungen bzw. –beschränkungen gebunden. Dies betrifft vor allem:

- Vor 1945 bzw. 1953 errichtete private Mietwohnungen bis zu 130 m^2, auf die das Mietrechtsgesetz (MRG) mit seinen Bestimmungen entweder zu Richtwertmieten oder zu Kategoriemieten (für schlecht ausgestattete Wohnungen der Kategorie D) anzuwenden ist
- Seit 1945 gefördert errichtete Mietwohnungen, bei denen die Mietzinsbildung nach dem Kostendeckungsprinzip erfolgt (darüber hinaus aber ebenfalls das MRG anwendbar ist).

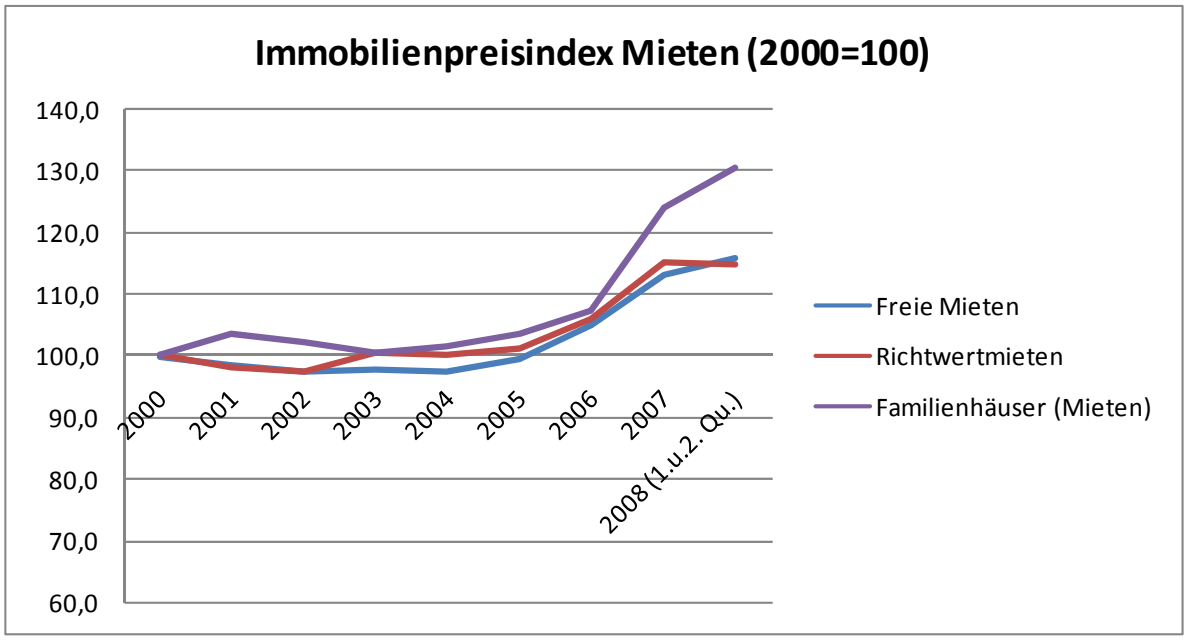
Eine freie Mietzinsbildung (oder „angemessene Miete“ gemäß MRG) ist nur bei freifinanzierten Neubauwohnungen und Dachgeschoßausbauten, bei vermieteten Eigentumswohnungen (nach 1945 errichtet) und Einfamilienhäusern sowie bei Großwohnungen über 130 m^2 möglich.

Allerdings sind bei der Mietzinsbildung nach dem Richtwertsystem gemäß MRG eine Vielzahl von Zu- und Abschlägen auf den gesetzlichen Richtwert zulässig. Dies hat zur Folge, dass aus Sicht vieler Experten[50] die Richtwertmieten reinen Marktmieten beinahe gleichzusetzen sind und der preisregulierende Effekt gegen Null geht:

> *„Anzunehmen ist, dass die verbleibende Differenz zwischen Markt- und Richtwertmieten in erster Linie auf Qualitätsunterschiede in der Ausstattung der Wohnungen oder Unterschiede in der Baualtersstruktur und nicht auf die Regulierung zurückzuführen ist. Damit sind die Richtwertmieten zumindest als marktnahe Mieten, wahrscheinlich aber sogar als Marktmieten zu qualifizieren.“ (Blaas/ Wieser, 2004, S. 18)*

Die Marktmieten bei Neuvermietungen in Wien sind nach einem Höchststand im Jahr 1994 (um 25 % höher als im Jahr 2000!) bis etwa zum den Jahren 2003 gefallen, um seit 2005 wieder stark anzuziehen. Die freien Mieten und die Richtwertmieten haben sich weitgehend parallel entwickelt; das kleine Segment der Hausmieten ist seit 2006 überproportional stark gestiegen (Abbildung V-3).

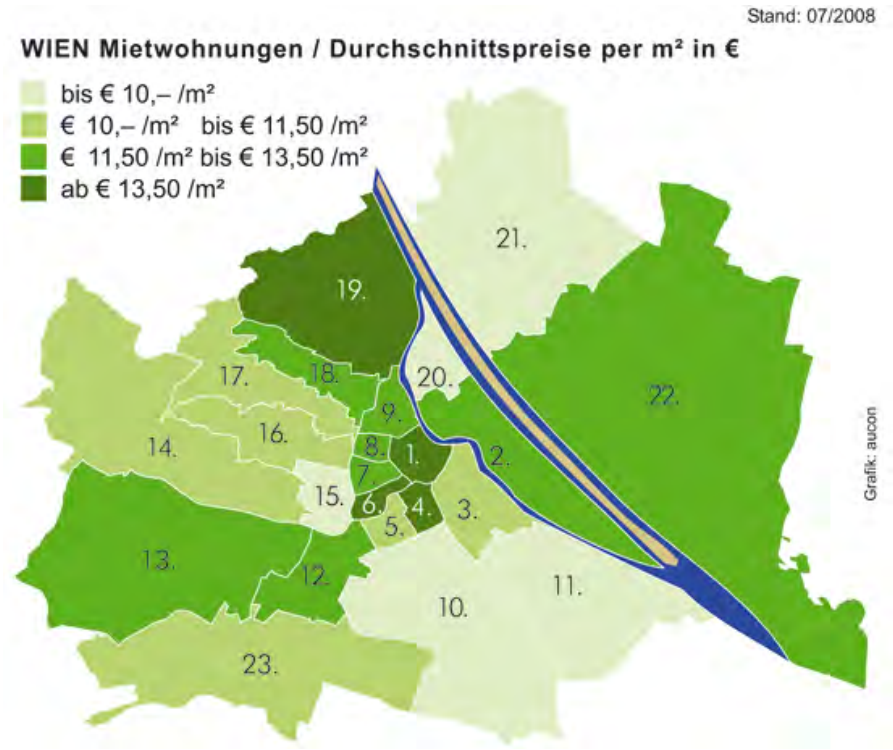
Abbildung V-3: Entwicklung der Mieten in Wien von 2000 bis 2008



Quelle: Wiener Immobilienpreisindex. GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung, Technische Universität Wien (2008).

[50] Vgl. z.B. Blaas/Wieser (2004), Böhm, H. (2003) u.a.

Abbildung V-4: Durchschnittliche Mieten nach Wiener Gemeindebezirken, 2008



Quelle: Datenbank Wohnnet (2008): www.wohnnet.at. Abgerufen im August 2008.

Die Durchschnittsmieten (Jahr 2008) pro Quadratmeter und Monat (inkl. USt, exkl. BK) betragen im Bereich der Richtwertmieten und freien Mieten je nach Bezirk etwa zwischen 7,4 € und 14 €, bei einem Median von etwa 10 - 11 € (nach Datenquellen Wohnnet und GPSIM). Nur die Innenstadt erreicht noch deutlich höhere Durchschnittswerte.

Während in den Datenbanken der Plattform „Wohnnet“ nicht nach Mietrechtsform unterschieden wird, erlauben die Auswertungen der GPSIM-Datenbank des Fachbereichs für Stadt und Regionalforschung zusätzlich eine Differenzierung nach freien Mieten und Richtwertmieten (Tabelle V-5). Nach dieser Quelle beträgt der Median bei den freien Mieten 11,8 €, bei den Richtwertmieten 10 €. Allerdings sind diese Preise nicht nach Baualter oder Ausstattungsstandard bereinigt; der Preisunterschied kann durchaus vorwiegend den Grund haben, dass es sich bei den freien Mieten um Wohnungen jüngeren Baualters (oder Großwohnungen über 130 m^2 im Altbaubestand) handelt. Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, der auf Maklerangaben und statistischer Hochrechnungen basiert, gibt bei den freien Mieten durchwegs etwa ca. 25 – 30 % niedrigere Werte als die GPSIM-Datenbank der TU Wien an. Eine ähnliche Differenz zwischen diesen beiden Datenquellen zieht sich durch alle betrachteten Immobilienpreissegmente durch; mögliche Gründe für die Unterschiede sind im Kapitel zu den Kaufpreisen, S. 63, angeführt.

Tabelle V-5: Durchschnittliche Mieten pro m² Wohnfläche nach Bezirken in Wien, verschiedene Datenquellen, Angaben aus den Jahren 2005 bis 2008

Monatlicher Mietzins in €/m² Wohnfläche, inkl. 10 % USt, exkl. Betriebskosten

Wiener Gemeinde-bezirk	Plattform Wohnnet, Mittelwert über alle Größen, Mittelwert aus 1. Quartal 2007 und 1. Quartal 2008 (a)	GPSIM - Datenbank SRF, TU Wien: Nur Richtwertmieten, Mittelwert 2005-1. Quartal 2008 (erhöht um 7 %, geschätzte MwSt.) (b)	GPSIM - Datenbank SRF, TU Wien: Feilmayr SRF, Freie Mieten, Mittelwert 2005- 1. Quartal 2008 (erhöht um 7 %, geschätzte MwSt.) (c)	Immobilienpreis-spiegel der Wkimmo, Mittel-werte aller Wohnlagen 2007/2008: Frei vereinbarte Mietzinse (d)	Preiskategorie (Bezirks-durchschnitt) (e)
1010	16,1	13,8	15,5	11,8	Top
1020	11,6	8,6	10,7	7,7	3
1030	11,4	10,0	10,9	8,4	2
1040	12,8	10,1	11,2	8,4	1
1050	10,4	8,5	10,6	7,6	3
1060	11,8	10,2	11,6	8,3	1
1070	11,3	10,3	11,8	8,7	1
1080	12,7	11,0	11,3	8,4	1
1090	12,7	9,9	11,8	8,7	1
1100	9,7	7,9	9,2	7,4	4
1110	7,3	8,0	9,0	6,8	4
1120	10,2	7,5	12,1	7,0	3
1130	11,9	10,6	11,3	9,0	1
1140	10,5	7,7	11,8	7,6	3
1150	8,9	7,9	12,4	7,0	4
1160	10,1	8,3	11,3	7,4	3
1170	10,3	8,8	11,5	7,4	2
1180	11,6	9,9	11,5	9,1	1
1190	13,0	10,7	13,0	10,0	1
1200	9,1	7,9	10,1	7,0	4
1210	8,8	7,9	9,8	7,3	4
1220	11,7	7,9	12,2	7,3	2
1230	10,6	9,3	9,3	7,5	3
Median über alle Bezirke	**-**	**10,0**	**11,8**	**-**	**-**

(a) Ungewichteter Mittelwert über alle Wohnungsgrößen. Der Wohnnet-Preisspiegel basiert auf einer Datenquelle von rund 5.000 Objekten, welche auf wohnnet.at im Beobachtungszeitraum online sind. Die Daten werden durch Online-Angaben von Immobilienmaklern und durch Import aus dem Ametanet generiert. Diese stellen einen Durchschnitt der angegebenen Objekte dar und können von tatsächlichen Verkaufspreisen abweichen. Datenquellenfehler und Irrtümer vorbehalten.

(b) SRF GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung, Technische Universität Wien (2008). Datenbasis: 1814 Objekte

(c) SRF GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung, Technische Universität Wien (2008). Datenbasis: 4085 Objekte

(d) Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2008. Mittelwerte der Jahre 2007 und 2008 für alle Lage- bzw. Wohnwertkategorien des Bezirks

(e) Eigene Klassifizierung auf Basis der angegebenen Datenquellen. Klassifiziert in 5 Kategorien: Top; 1 (deutlich überdurchschnittlich); 2 (leicht überdurchschnittlich); 3 (Durchschnitt bis leicht unterdurchschnittlich); 4 (deutlich unterdurchschnittlich)

Eigene Zusammenstellung, 2009.

Obwohl der Immobilienmarkt die Wohnlagen selbstverständlich viel kleinräumiger als auf Bezirksebene differenziert und teilweise erhebliche Preisunterschiede innerhalb von Bezirken auftreten, kann dennoch die Betrachtung auf Bezirksebene ein grobes Bild über die Mietpreisniveaus geben (vgl. Abbildung V-4 und Tabelle V-5):

Unter Ausklammerung der Innenstadt, die eine eigene, konkurrenzlose Top-Kategorie bildet, sind die teuersten Bezirke Wiens die Wienerwaldbezirke 13, 18 und 19, sowie die stadtnahen, durch Stadterneuerungsmaßnahmen stark aufgewerteten westlichen Innenbezirke 4, 6, 7, 8 und 9. In einer

zweiten, immer noch über dem Durchschnitt liegenden Kategorie befinden sich der südliche Innenstadtbezirk 3, der westliche Außenbezirk 17, und der östlich der Donau befindliche 22. Bezirk. Während letzterer vorwiegend aufgrund der neuen Bausubstanz und attraktiver Freizeitlage in die gute 2. Kategorie fällt, ist es bei den ersten beiden vermutlich eher ein Mittelwert aus den in diesen Bezirken vorhandenen sehr guten Wohnlagen einerseits, und mäßig bis durchschnittlichen Wohnlagen andererseits.

Bereits leicht unter dem Durchschnittsniveau angesiedelt sind die Innenstadtbezirke 2 und 5, sowie die Außenbezirke 12, 14, 16 und 23. Das niedrigste Mietniveau wird in Wien in den „traditionellen Arbeiterbezirken", die gleichzeitig auch hohe Ausländeranteile aufweisen, erreicht. Dies sind die Außenbezirke 10, 11, 15, 20 und 21.

Mietzinse im Umland Wiens

Die frei vereinbarten Mietzinse gem. § 1 Abs. 4 MRG erreichen in den Umlandbezirken Wiens im Schnitt 6,3 €/m^2 bis 9,0 €/m^2 (inkl. USt, exkl. Betriebskosten). Die teuersten Städte im Umland Wiens sind Klosterneuburg, Mödling und Baden, auch Gemeinden im näheren Umkreis dieser Städte haben aufgrund ihrer Lage (Wienerwald, tlw. Aussichtslage, Nähe zu Wien, Image) ein ähnlich hohes Preisniveau – es entspricht etwa dem Niveau der teuersten Außenbezirke Wiens (Hietzing, Währing, Döbling).

Hohe Preissteigerungen in den letzten 10 Jahren hatten die Siedlungsachsen Richtung Osten und Norden (Bezirke Gänserndorf, Korneuburg, Mistelbach), die sich durch hochrangige Verkehrsanbindungen und bisher noch vorhandende Baulandreserven bei stark zunehmenden Siedlungsdruck auszeichneten. Das günstige Preisniveau im Umland Wiens haben der Bezirk Bruck an der Leitha sowie Gemeinden abseits der hochrangigen Verkehrswege in den Bezirken Gänserndorf, Mistelbach und Wien Umgebung (Südteil).

Tabelle V-6: Freie Mieten im Umland Wiens, 2007/2008

Räumliche Einheit	Freie Mieten 2007/2008, Adaptierter Mittelwert* inkl. 10 % USt (Quelle: Immobilien.net, Grafiken und Preistabellen Ostösterreich 2007) [€/m^2 Nfl/Monat]
NUTS 3 Wiener Umland Nordteil	n.b.
Bez. Gänserndorf *	6,7
Bez. Korneuburg	6,6
Bez. Mistelbach *	6,9
Bez. Tulln	7,0
Bez. Wien-Umgebung °	9,0
Ungewichteter Bezirksdurchschnitt nördliche Bezirke	*7,2*
NUTS 3 Wiener Umland Südteil	n.b.
Bez. Baden *	6,4
Bez. Bruck an der Leitha	6,3
Bez. Mödling	8,6
Bez. Wien-Umgebung °	9,0
Ungewichteter Bezirksdurchschnitt südliche Bezirke	*7,6*

** Adaptierte Werte in den Bezirken Gänserndorf, Baden und Mistelbach, um den Umstand zu berücksichtigen, dass jene Gemeinden des Bezirks, die zu NUTS 3 Wien Umland zählen, ein höheres Preisniveau haben als der Rest des Bezirks. Nähere Informationen siehe Fußnote zu Tabelle V-8.*

° Der politische Bezirk Wien-Umgebung gehört zum Teil zu NUTS 3 Wiener Umland Nordteil, zum Teil zu NUTS 3 Wiener Umland Südteil. Bei der Berechnung des Bezirksdurchschnitts wird der Bezirk beide Male mitgerechnet. Nähere Informationen siehe Fußnote zu Tabelle V-8.

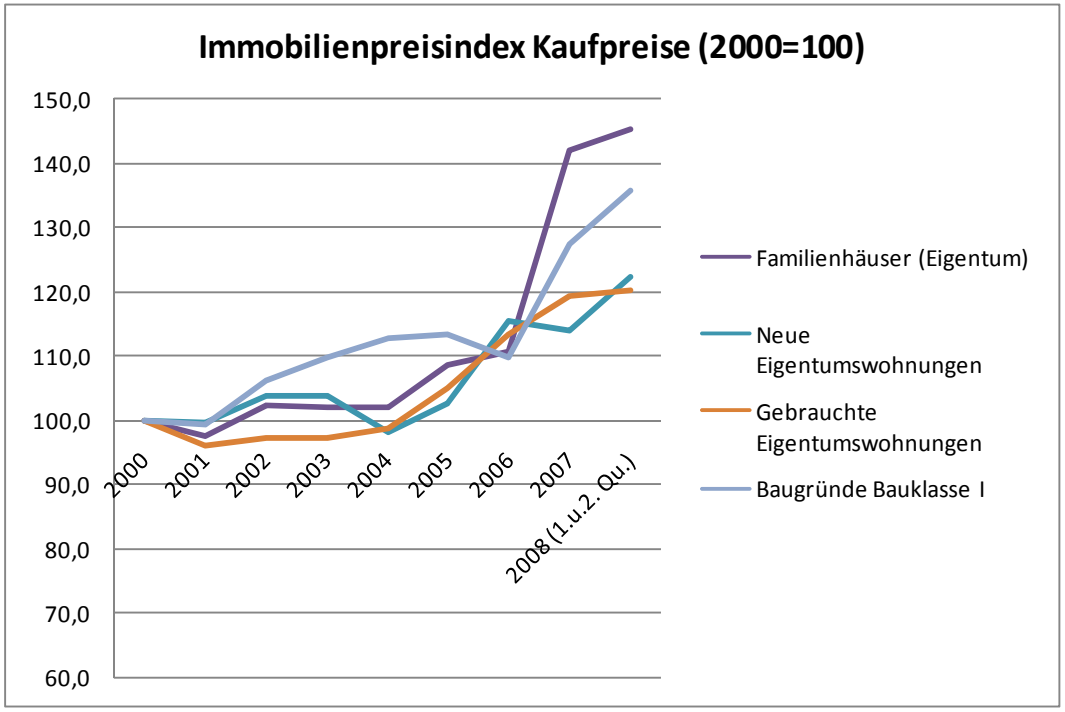
Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von: Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2009.

V.1.1.3.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Häuser und Wohnbaugrundstücke

Immobilienkaufpreise in Wien

Auch bei den Kaufpreisen für Immobilien in Wien haben nach einer relativ konstanten bis z.T. sogar leicht rückläufigen Phase von 2000 bis 2004 die Preise seit 2004 stark angezogen (Abbildung V-5); am stärksten im kleinen Segment der Einfamilienhäuser und Baugründe.

Abbildung V-5: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Baugründe und Familienhäuser in Wien von 2000 bis 2008



Quelle: TU Wien, Fachbereich Stadt- und Regionalforschung: Wiener Immobilienpreisindex. Datenbasis: Daten der Austria Immobilienbörse (A!B) und der Firma EDI-Real Software unterstützt von der Österreichischen Nationalbank. Eigene Darstellung, 2008.

Tabelle V-7: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen pro m² Wohnfläche nach Bezirken in Wien, verschiedene Datenquellen, Angaben aus den Jahren 2005 bis 2008

Wiener Gemeinde-bezirk	Plattform Wohnnet, Mittelwert über alle Größen, Mittelwert aus 1. Quartal 2007 und 1. Quartal 2008 (a)	Gebrauchte ETW		Neue ETW		Preiskate-gorie (Bezirks-durch-schnitt) (e)
		GPSIM – Datenbank SRF, TU Wien: Mittelwert 2005- 1. Quartal 2008 (b)	Immobilien-preisspiegel der WkImmo, 2007	GPSIM - Datenbank SRF, TU Wien:, Mittelwert 2005- 1. Quartal 2008 (d)	Immobilien-preisspiegel der WkImmo, 2007 (b)	
1010	5305	5430	3136	7970	5093	Top
1020	2526	1980	1579	3200	2389	3
1030	2686	2150	1624	3100	2590	2
1040	2795	2750	1674	2980	2427	2
1050	2461	1970	1527	2950	2290	3
1060	2285	2350	1726	4050	2547	2
1070	3310	2310	1678	3520	2487	1
1080	3079	2870	1881	3840	2677	1
1090	2902	2480	1779	4870	2638	1
1100	2068	1550	1325	2160	2062	4
1110	1600	1390	1334	2450	2236	4

Wiener Gemeinde-bezirk	Plattform Wohnnet, Mittelwert über alle Größen, Mittelwert aus 1. Quartal 2007 und 1. Quartal 2008 [(a)]	Gebrauchte ETW		Neue ETW		Preiskate-gorie (Bezirks-durch-schnitt) [(e)]
		GPSIM – Datenbank SRF, TU Wien: Mittelwert 2005- 1. Quartal 2008 [(b)]	Immobilien-preisspiegel der WkImmo, 2007	GPSIM - Datenbank SRF, TU Wien:, Mittelwert 2005- 1. Quartal 2008 [(d)]	Immobilien-preisspiegel der WkImmo, 2007 [(b)]	
1120	2215	1770	1407	2590	2002	4
1130	3063	2610	1989	3440	2742	1
1140	2445	1890	1537	2670	2307	3
1150	2032	1630	1336	2680	2220	4
1160	2161	1690	1448	2260	2218	4
1170	2326	1940	1590	3190	2403	3
1180	3219	2710	2055	3720	2997	1
1190	3375	2990	2115	4170	3248	1
1200	2124	1840	1309	2870	2165	4
1210	1925	1580	1264	2300	2278	4
1220	2753	2300	1246	2840	2182	3
1230	2455	1880	1553	2810	2405	3
Median		2232		3801		
Ungewicht. Bezirks-durchschnitt	2657	2263	1657	3332	2548	

(a) Ungewichteter Mittelwert über alle Wohnungsgrößen. Der Wohnnet-Preisspiegel basiert auf einer Datenquelle von rund 5.000 Objekten, welche auf wohnnet.at im Beobachtungszeitraum online sind. Die Daten werden durch Online-Angaben von Immobilienmaklern und durch Import aus dem Ametanet generiert. Diese stellen einen Durchschnitt der angegebenen Objekte dar und können von tatsächlichen Verkaufspreisen abweichen. Datenquellenfehler und Irrtümer vorbehalten.

(b) SRF GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung, Technische Universität Wien (2008). Datenbasis: 474 Objekte

(c) Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2008. Mittelwerte für das Jahr 2007 für alle Lage- bzw. Wohnwertkategorien des Bezirks

(d) SRF GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung, Technische Universität Wien (2008). Datenbasis: 2171 Objekte

(e) Eigene Klassifizierung auf Basis der angegebenen Datenquellen. Klassifiziert in 5 Kategorien: Top; 1 (deutlich überdurchschnittlich); 2 (leicht überdurchschnittlich); 3 (Durchschnitt bis leicht unterdurchschnittlich); 4 (deutlich unterdurchschnittlich)

Eigene Zusammenstellung, 2009.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wien betrugen Ende 2007/Anfang 2008 je nach Lage und Datenquelle zwischen 1.300 und über 4.000 €/m^2 (unter Ausklammerung des 1. Bezirks). Der Medianwert über alle Bezirke beträgt (gemäß SRF GPSIM – Datenbank) für gebrauchte Wohnungen ca. 2.200 €, für neu errichtete Wohnungen etwa 3.800 €. Aus dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer berechnet man einen deutlich niedrigeren Bezirksdurchschnitt von 1.660 €/m^2 für gebrauchte, und 2.550 €/m^2 für neu errichtete Eigentumswohnungen.

Neue Wohnungen (zu denen auch Dachgeschoßausbauten im Altbau zählen) sind demnach im Schnitt etwa um gut 50 % teurer als Bestandswohnungen. Die Preislagen verteilen sich auf die Bezirke ähnlich wie bei den Mietniveaus, allerdings scheint der Markt noch etwas stärker polarisiert: Manche Bezirke, die bei den Mietpreisen leicht überdurchschnittliche oder durchschnittliche Niveaus erreichen, sind in Bezug auf Kaufpreise für Eigentumswohnungen leicht bis deutlich unterdurchschnittlich: 12., 16., 17. und 22. Bezirk.

Reihenhäuser sind in Wien ein enges Marktsegment. Gemäß einer Auswertung der GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung werden gebrauchte Reihenhäuser um durchschnittlich 2.500 €/m^2 Wohnfläche gehandelt, bei einer Spannweite von 1.900 €/m^2 im 10. Bezirk bis 3.700 €/m^2 im 18. Bezirk. Die durchschnittlichen Preise für neu errichtete Reihenhäuser unterscheiden sich kaum von jenen der gebrauchten; nur Ausreißer in Top-Lagen (19. Bezirk) können

bis 5.000 €/m² erzielen. Die Ursache für die geringen Preisunterschiede zwischen gebrauchten und neuen Reihenhäusern mag zum einen sein, dass die Grundstücksfläche der neuen Reihenhäusern meist kleiner ist als bei älteren, und zum anderen, dass auch zahlreiche gebrauchte Reihenhäuser, die auf den Markt kommen, ein relativ junges Baualter haben. Der Immobilienpreisspiegel der WKO hingegen gibt mit 2.020 €/m² für die Jahre 2007 und 2008 deutlich niedrigere Durchschnittspreise für Reihenhäuser in Wien an.

Baugrundstücke der Bauklasse I, die für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen ist, sind innerhalb der Stadtgrenzen Wiens relativ selten und daher teuer. Sie befinden sich ausschließlich in den Außenbezirken. Die durchschnittlichen Preise bewegen sich von ca. 265 €/m² im 22. Bezirk bis fast 1.000 €/m² im eleganten 19. Bezirk, bei einem Median von knapp 500 €/m² (alle Preisangaben: GPSIM - Datenbank SRF, TU Wien, 2008. Datenbasis: 151 Transaktionen in den Jahren 2006 bis 2008, ohne Preisbereinigung). Auch in diesem Segment gibt der Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKImmo 2008) für das 1. Halbjahr 2008 einen deutlich niedrigeren Durchschnittspreis von 435 €/m² für Wohnbaugrundstücke in Wien an.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser (pro m² Wohnfläche) differieren besonders stark, da diese nicht nur von Lage, Baualter und Ausstattung abhängen, sondern zusätzlich von der Grundstücksgröße. Gemäß der GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung werden Ein- und Zweifamilienhäuser in Wien (Bestand und Neubau) um durchschnittlich 3.370 €/m² Wohnfläche gehandelt, bei einer Spannweite der Mediane von etwa 1.000 €/m² im 10. und 11. Bezirk (vermutlich verzerrt durch äußerst geringe Fallzahl) bis über 5.000 €/m² im 19. Bezirk. Der Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKImmo 2008) gibt die Bezirksextremwerte im Mittel aller Wohnwertkategorien mit 1.212 €/m² (15., Rudolfsheim Fünfhaus[51]) bis 2.800 (19., Döbling) an. Aber selbst in der besten Kategorie „sehr guter Wohnwert“ (Prestigewohnlage, erstklassige Ausstattung) in Döbling werden nur 3.640 €/m² als Marktwert angegeben; dies ist ca. 30 % niedriger als der Medianpreis der GPSIM – Datenbank.

Die Gründe für die z.T. erheblichen Unterschiede zwischen den Datenquellen können nicht erschöpfend erklärt werden. Zu vermuten ist, dass Datenbanken, die ausschließlich oder vorwiegend auf Angebotspreisen basieren (Immobilien.net, teilweise auch GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung) die Marktpreise tendenziell leicht überschätzen (Preise werden im Verhandlungsprozess gedrückt), die auf Maklerangaben basierenden Daten (v.a. Immobilienpreisspiegel der WKO) die Preise tendenziell leicht unterschätzen (Verzerrung durch Schwarzzahlungen und Transaktionen ohne Makler). Die relativen Preisunterschiede nach Bezirken sowie nach Segmenten sind v.a. zwischen den Datenquellen GPSIM und Immobilienpreisspiegel der WKO gut vergleichbar.

Immobilienpreise im Umland Wiens

Die Preise für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Wohnbaugrundstücke für das Umland von Wien wird – je nach Datenquelle – auf Ebene der politischen Bezirke oder nach NUTS 3 dargestellt.

[51] Da in diesem Bezirk praktisch keine freistehenden Einfamilienhäuser stehen, ist anzunehmen, dass es sich hier vorwiegend um kleine, ältere Gebäude in geschlossener Bauweise sowie möglicherweise auch um Kleingartenhäuser handelt.

Tabelle V-8: Preise für Eigentumswohnungen im Wiener Umland

Preise in €/m² Wohnnutzfläche

Räumliche Einheit	Eigentumswohnungen; Adaptierter Median 2007 (Quelle: Immobilien.net, Grafiken und Preistabellen Ostösterreich 2007)	ETW Erstbezug; Adaptierter Mittelwert (Q: Immobilienpreisspiegel der WKImmo, Preise für 2007)	Bestandswohnungen; adaptierter Mittelwert (Q: Immobilienpreisspiegel der WKImmo, Preise für 2007)	Seit 2005 errichtete ETW, Median der Kaufpreise; (Q: GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung)	Ältere ETW, Median der Kaufpreise; (Q: GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung)
NUTS 3 Wiener Umland Nordteil				2.020	1.250
Bez. Gänserndorf *	1.974	1.770	932		
Bez. Korneuburg	1.804	2.015	1.349		
Bez. Mistelbach *	1.719	1.990	1.492		
Bez. Tulln	1.250	1.780	1.197		
Bez. Wien-Umgebung °	1.711	1.998	1.454		
Ungewichteter Bezirksdurchschn. nördl. Bezirke	*1.691*	*1.911*	*1.285*		
NUTS 3 Wiener Umland Südteil				2.680	1.510
Bez. Baden *	2.284	2.025	1.576		
Bez. Bruck an der Leitha	1.045	1.498	970		
Bez. Mödling	1.783	2.483	1.436		
Bez. Wien-Umgebung °	1.711	1.998	1.454		
Ungewichteter Bezirksdurchschnitt südl. Bezirke	*1.705*	*2.001*	*1.359*		

** Adaptierte Werte in den Bezirken Gänserndorf, Baden und Mistelbach: Die Angaben im Immobilienpreisspiegel beziehen sich auf den ganzen politischen Bezirk. Die Bezirke Gänserndorf, Baden und Mistelbach gehören jedoch nur in ihren der Stadt Wien näheren Teilen zu NUTS 3 Wien Umland Nord bzw. Süd. Da diese Gemeinden im Schnitt höhere Immobilienpreise als der Rest des Bezirks haben, wurde, um Preise für das Wiener Umland abzuschätzen, folgende Adaptation vorgenommen: Adaptierter Mittelwert bei Datenquelle „Immobilienpreisspiegel der WKImmo": Bildung des Mittelwerts für die 3 Bezirke ohne Berücksichtigung der untersten Preiskategorie (einfache Wohnlage bzw. mittlerer Wohnwert). Adaptierter Median bei Datenbasis Wohnnet: Mittelwert aus 2x Medianwert und 1x „teuerste Immobilie" gemäß Datenquelle, um dem überdurchschnittlichen Preisniveau der Gemeinden des Bezirks, die zu NUTS 3 Wiener Umland zählen, Rechnung zu tragen.*

° Der politische Bezirk Wien-Umgebung umfasst 8 Gemeinden, die zu NUTS 3 Wiener Umland Nordteil zählen, und 13 Gemeinden, die zu NUTS 3 Wiener Umland Südteil gehören. Da keine Preisinformationen auf Gemeindeebene vorliegen, wird der Bezirk in der Berechnung des Bezirksdurchschnitts sowohl für den Norden, als auch für den Süden mitgezählt. Dies kann zu einer leichten Verzerrung führen, da tendenziell die Gemeinden im Nordteil des Bezirks (u.a. Klosterneuburg) höhere Bodenpreise haben als jene im Süden (u.a. Schwechat).

Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von: Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2008; www.immobilien.net; GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung der TU Wien.

Neu errichtete Eigentumswohnungen erhält man in den nördlichen Umlandbezirken Wiens um etwa 1.750 bis 2.100 €/m² (Bezirksdurchschnittspreise, hochpreisige Gemeinden wie z.B. Klosterneuburg liegen deutlich darüber); das südliche Umland ist meist teurer mit durchschnittlich 2.000 bis 2.500 €/m². Nur der an das Burgenland grenzende Bezirk Bruck an der Leitha liegt mit 1.500 €/m² deutlich darunter. Wiedervermietete Wohnungen sind im Schnitt in allen Bezirken um ein gutes Drittel billiger als Neubauwohnungen. Zwischen den verschiedenen Datenquellen sind hier keine großen Preisunterschiede feststellbar, ganz im Unterschied zu den Preisen für Wien (Tabelle V-7). Während der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer die Preise für Eigentumswohnungen im südlichen Wiener Umland auf ähnlichem Niveau einschätzt wie innerhalb Wiens, ist bei der Auswertung der GPSIM Datenbank der Preisunterschied zwischen Stadt und Umland wesentlich größer.

Überraschenderweise ist das Preisniveau für Einfamilienhäuser im Umland Wiens, bezogen auf m² Wohnnutzfläche im Neubaubereich etwas niedriger als jenes für Eigentumswohnungen – obwohl bei

dem Preis für ein Einfamilienhaus gleichsam jener für das Grundstück (Garten) bereits inkludiert ist (vgl. Tabelle V-9). Im Norden Wiens beträgt der durchschnittliche Preis für ein Einfamilienhaus je nach Bezirk ca. zwischen 1.500 bis 2.200 €/m², im Süden zwischen 1.800 und 2.500 €/m² (Bezirk Bruck kann deutlich niedriger, Bezirk Baden deutlich darüber liegen). Zwei plausible Gründe können dafür verantwortlich sein: Zum einen haben kleinere Einheiten meist höhere Quadratmeterpreise als größere; und im Durchschnitt sind Eigentumswohnungen in Bezug auf die Wohnfläche deutlich kleiner als Einfamilienhäuser. Zum anderen hat die Entwicklung der Bodenpreise dazu geführt, dass auch im Umland Wiens vermehrt Geschoßwohnungen auf teureren, zentraleren Grundstücken errichtet werden, während die Bebauung mit Einfamilienhäusern eher auf preisgünstigeren Lagen erfolgt. In den Preisen für Eigentumswohnungen ist daher auch ein höherer Grundkostenanteil inkludiert. Bei den gebrauchten Objekten hingegen können Einfamilienhäuser im Schnitt jedoch wesentlich höhere Preise erzielen als Eigentumswohnungen.

Reihenhäuser sind preislich auf etwas niedrigerem Niveau als Einfamilienhäuser angesiedelt: Gemäß Immobilienpreisspiegel der WKO zwischen 1.400 und 1.800 €/m² in den nördlichen, bis zu 2.000 €/m² in den südlichen Umlandbezirken. Gemäß GPSIM Datenbank liegt der Median in Wiener Umland Südteil bei ca. 2.200 €/m², im Nordteil bei 1.800 €/m².

Tabelle V-9: Preise für Einfamilienhäuser im Wiener Umland

Preise in €/m² Wohnnutzfläche bei durchschnittlicher Grundstücksgröße

Räumliche Einheit	"Häuser" (Einfamilienhäuser inkl. Reihenhäuser); adaptierter Median 2007 (Q: Immobilien.net, Grafiken und Preistabellen Ostösterreich 2007)	Einfamilienhäuser; adaptierte Mittelwerte (Q: Immobilienpreisspiegel der WKImmo, Preise für 2007)	Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser, Median der Kaufpreise; (Q: GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung)	Ein- und Zweifamilienhäuser Bestand; Median der Kaufpreise; (Q: GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung)
NUTS 3 Wiener Umland Nordteil			1.900	1.630
Bez. Gänserndorf *	2.256	1.424		
Bez. Korneuburg	1.660	1.715		
Bez. Mistelbach *	1.557	1.512		
Bez. Tulln	1.619	1.544		
Bez. Wien-Umgebung °	2.113	1.897		
Ungewichteter Bezirksdurchschnitt nördliche Bezirke	*1.841*	*1.618*		
NUTS 3 Wiener Umland Südteil			2.240	2.040
Bez. Baden *	2.845	1.893		
Bez. Bruck an der Leitha	1.558	1.414		
Bez. Mödling	2.498	2.124		
Bez. Wien-Umgebung °	2.113	1.897		
Ungewichteter Bezirksdurchschnitt südliche Bezirke	*2.254*	*1.832*		

** Adaptierte Werte in den Bezirken Gänserndorf, Baden und Mistelbach, um den Umstand zu berücksichtigen, dass jene Gemeinden des Bezirks, die zu NUTS 3 Wien Umland zählen, ein höheres Preisniveau haben als der Rest des Bezirks. Nähere Informationen siehe Fußnote zu Tabelle V-8.*

° Der politische Bezirk Wien-Umgebung gehört zum Teil zu NUTS 3 Wiener Umland Nordteil, zum Teil zu NUTS 3 Wiener Umland Südteil. Bei der Berechnung des Bezirksdurchschnitts wird der Bezirk beide Male mitgerechnet. Nähere Informationen siehe Fußnote zu Tabelle V-8.

Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von: Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2008; www.immobilien.net; GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung

Bei den Baugrundstücken für Einfamilienhäuser kann man am besten den Bodenpreisunterschied zwischen den Bezirken im Wiener Umland ablesen: Die billigsten Baugründe unter 90 €/m² sind in den Bezirken Bruck an der Leitha und Mistelbach zu erhalten. Zwischen 120 und 200 €/m² sind die Bezirke Gänserndorf, Korneuburg und Tulln angesiedelt. Mit 200 bis 250 €/m² muss man in den

Bezirken Baden und Wien-Umgebung rechnen. Der teuerste Bezirk schließlich ist Mödling mit – je nach Quelle – durchschnittlich 270 bis deutlich über 300 €/m², und erreicht damit Wiener Niveau. Auch bei den Bodenpreisen gilt zu beachten, dass es sich um Bezirksdurchschnittspreise handelt. Die Bezirkshauptstädte und größere, an hochrangigen Verkehrswegen (Schnellbahn, Autobahn) gelegene Gemeinden haben durchwegs ein über dem Bezirksdurchschnitt gelegenes Preisniveau.

Tabelle V-10: Preise für Baugrundstücke im Wiener Umland

Preise in €/m² Grundstücksfläche

Räumliche Einheit	"Privatgrundstücke"; adaptierter Median 2007 (Quelle: Immobilien.net, Grafiken und Preistabellen Ostösterreich 2007)	"Baugrundstücke für freistehende EFH, 600-800 m²"; adaptierte Mittelwerte (Q: Immobilienpreisspiegel der WKImmo, Preise für 2007)	"Baugrundstücke Bkl I", Median der Kaufpreise; (Q: GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung)
NUTS 3 Wiener Umland Nordteil			97
Bez. Gänserndorf *	126	81	
Bez. Korneuburg	125	168	
Bez. Mistelbach *	62	86	
Bez. Tulln	117	137	
Bez. Wien-Umgebung °	199	258	
Ungewichteter Bezirks-durchschnitt nördliche Bezirke	*126*	*146*	
NUTS 3 Wiener Umland Südteil			195
Bez. Baden *	250	191	
Bez. Bruck an der Leitha	76	88	
Bez. Mödling	268	338	
Bez. Wien-Umgebung °	199	258	
Ungewichteter Bezirks-durchschnitt südliche Bezirke	*198*	*219*	

** Adaptierte Werte in den Bezirken Gänserndorf, Baden und Mistelbach, um den Umstand zu berücksichtigen, dass jene Gemeinden des Bezirks, die zu NUTS 3 Wien Umland zählen, ein höheres Preisniveau haben als der Rest des Bezirks. Nähere Informationen siehe Fußnote zu Tabelle V-8.*

° Der politische Bezirk Wien-Umgebung gehört zum Teil zu NUTS 3 Wiener Umland Nordteil, zum Teil zu NUTS 3 Wiener Umland Südteil. Bei der Berechnung des Bezirksdurchschnitts wird der Bezirk beide Male mitgerechnet. Nähere Informationen siehe Fußnote zu Tabelle V-8.

Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von: Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2008; www.immobilien.net; GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung

V.1.2 Wohnungspolitik in Wien: Grundlagen und Instrumente

In Österreich, und insbesondere in Wien, gibt es eine lange Tradition der staatlichen Intervention in den Wohnungsmarkt. Trotz unterschiedlicher Gewichtung bei der Wahl der Instrumente im Zeitablauf und zwischen den politischen Führungskräften, herrscht ein breiter politischer Konsens über alle Parteien, dass der Markt alleine keine adäquate Wohnversorgung für alle Bevölkerungsschichten sicherstellen kann.

Eine Besonderheit der wohnungspolitischen Aktivität der Stadt Wien ist das hohe Ausmaß an direkter Angebotsschaffung durch die öffentliche Hand, d.h. die Errichtung und Vermietung von Wohnungen durch die Stadt Wien (Gemeindewohnungen). Rund 220.000 Wohnungen oder ca. 23 % des Wiener Wohnungsbestands stehen im Eigentum der Stadt Wien und werden von der ausgegliederten Abteilung „Wiener Wohnen“ verwaltet. Die größten Wellen des kommunalen Wohnbaus waren die Jahre 1920-1930 sowie 1955 bis 1975; Perioden, die durch große Wohnungsnot in Folge der Kriegszerstörungen sowie im Fall der 1960er Jahre durch Bevölkerungswachstum gekennzeichnet waren. Seit etwa 1990 hat sich die Stadt Wien aus dem Wohnungsneubau jedoch praktisch völlig zurückgezogen; der geförderte Wohnbau liegt nunmehr vorrangig in der Hand von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften. Für das Angebot an Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte

ist der Wohnungsbestand der Gemeinde Wien jedoch nach wie vor von enorm hoher Bedeutung. Mit Inkrafttreten des WWFSG 1989 sind neben gemeinnützigen auch gewerbliche Bauträger unter Einhaltung der Förderbedingungen berechtigt, geförderte Wohnungen zu errichten und Wohnbauförderungsmittel zu beziehen, was auch in Anspruch genommen wird. Die rechtliche Bevorzugung der GBV bei der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln wurde in Wien, zum Unterschied zu anderen Bundesländern, aufgehoben[52].

Man kann grundsätzlich drei staatliche Interventionsformen im Bereich des Wohnungswesens unterscheiden: angebotsseitige Interventionen, nachfrageseitige Interventionen oder Interventionen zur Regulierung der Markttransaktionen (siehe dazu vorne, Kap. III.1. und Abbildung III-1). Alle drei Interventionsformen der Wohnungspolitik werden in Österreich mit einer Vielzahl von Instrumenten verfolgt; der Schwerpunkt liegt jedoch eindeutig bei der angebotsseitigen Intervention mit den Instrumenten der Objektförderung.

> *„Die österreichische Wohnbaupolitik war im Wesentlichen eine Wohnbauförderungspolitik. Diese richtete sich im Bereich des Einfamilienhausbaus direkt an die einzelnen Nachfrager und im Bereich des mehrgeschoßigen Wohnbaues vornehmlich an gemeinnützige Bauträger." (Donner 2000, S. 111).*

Kompetenzrechtlich sind die wohnungspolitischen Agenden zwischen Bund und Ländern aufgeteilt: Während der Bund die Gesetzgebungskompetenz über wesentliche Bereiche der wohnungsrelevanten Steuerpolitik, über das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht hat, sind die Länder für die Wohnbaupolitik, und hier insbesondere die Wohnbauförderung, die auch Sanierungsförderung umfasst, zuständig. Die Kompetenzübertragung der Wohnbauförderung, die früher ebenfalls Bundessache war, an die Länder erfolgte 1987/88 *(„Verländerung der Wohnbauförderung").* Die nachfrageseitigen Interventionen (v.a. Geldtransfers für Wohnzwecke an Einkommensschwache) sind dann Landessache, wenn sie auf einem Wohnbauförderungsgesetz basieren (Subjektförderung), ansonsten Bundessache, wenn sie auf einem Bundesgesetz beruhen. Obwohl die Wohnbauförderung auf Landesebene geregelt und umgesetzt wird, stammen die Mittel für die Wohnbauförderung überwiegend aus dem Bundesbudget[53]. Viele andere Politikbereiche, die wesentliche Auswirkungen auf das Wohnungswesen haben, wie z.B. die Bodenpolitik und die Raumordnung, sind überwiegend landesgesetzlich geregelt[54].

Einen Überblick über die wesentlichen wohnungspolitischen Agenden, die gesetzlichen Grundlagen und Instrumente auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene, die im Raum Wien zur Anwendung kommen, gibt Tabelle V-11.

---

[52] Neben dem rechtlichen Ausschluss gewerblicher Bauträger von WBF-Mitteln ist nach Rüsch (in: Blaas et al. 1991, S. 255) auch zu beachten, ob ein ökonomischer Ausschluss (d.h. die Förderbedingungen lassen keine mit Kapitalmarktanlagen oder anderen Investitionen vergleichbare Verwertung zu) oder ein politisch-administrativ bedingter Ausschluss vorliegt. Er zeigt, dass bei manchen Fördermodellen tatsächlich ein ökonomischer Ausschluss vorliegt. Die Entwicklung seit 1990 bestätigt, dass sich die Aktivität gewerblicher Bauträger im geförderten Mietwohnungsbau vorwiegend auf ein bestimmtes Fördermodell (einmaliger Baukostenzuschuss nach § 15 WWFSG, relativ hoher Eigenmittelanteil der Mieter, Wertsicherung der Miete nach VPI, kein Recht auf nachträgliche Eigentumsbildung durch Mieter), das nach Förderungsablauf höhere Verwertungsrendite erlaubt, beschränkte.

[53] 1998-2002 betrug der Bundesanteil österreichweit im Schnitt 1,78 Mio € p.a. oder 72% der gesamten WBF-Ausgaben. 22 % oder 550 Mio € stammten aus Rückflüssen der WBF-Darlehen, die restlichen 6% oder 155 Mio. Euro aus Landesbudgets. Aufgrund der nominell fixierten WBF-Beiträge des Bundes ist der Anteil des Bundes an der WBF-Finanzierung seither leicht im Sinken. (Amann/Mundt 2005, S. 12)

[54] Für eine umfassende Darstellung der Geschichte und der Kompetenzverteilung der Wohnungspolitik in Österreich siehe Donner, 2000, S. 110-125

Tabelle V-11: Übersicht über die wohnungspolitischen Kompetenzen, gesetzlichen Grundlagen und Instrumente auf Bundes- (Republik Österreich), Landes- (Land Wien oder Land Niederösterreich) und kommunaler Ebene (Stadt Wien)

	Ebene	*Kompetenz*	*Gesetzl. Grundlagen, Grundsatzprogramme, Richtlinien*	*Ziel / Inhalt*	*Instrumente / Förderprogramme*
Wohnbau-förderung (Objektförderung) Neubau und Sanierung (alle Rechtsformen)	Länder	Landeskompetenz für Gesetzgebung und Durchführung	Wien: Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 idF LGBl. Nr. 67/2006 Wien: Neubauverordnung 2007 LGBl Nr. 27/2007 Sanierungsverordnung 2005 (LGBl. Nr. 17/2005 NÖ: NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005) idF LGBl 8304-1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005; 8. Änderung; Beschluss vom 19.02.2008 Art. 15a B-VG Vereinb. Bund/Länder über gemeinsame Qualitätsstandards für WBF zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (BGBl. II Nr. 19/2006	• Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum in Wien • Bestimmungen über Ausführungsstandards und Baukostenobergrenzen bei der Errichtung von geförderten Wohnungen • Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum in NÖ	W: jeweils eigene Förderprogramme für die Errichtung von Mietwohnungen, von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, von Eigenheimen bzw. Reihenhäusern Förderprogramme für die Sanierung (differenziert nach Wohnungs- bzw. Gebäudetyp) Wichtigstes Instrument: Förderungsdarlehen des Landes (§ 12 WWFSG) Weitere Instrumente: • Baukosten-, Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse • nichtrückzahlbare Beiträge • Übernahme von Bürgschaften • Beteiligung des Landes an GBV, Haftungsübernahme NÖ: Landesdarlehen für die Errichtung (Sanierung) von Eigenheimen (für Privathaushalte) bzw. für die Errichtung (Sanierung) von Miet- oder Eigentumswohnungen (für Bauträger bzw. Zinshauseigentümer)
	Bund	Rahmengesetzgebung für Wohnungspolitik; Finanzierung eines Großteils der WBF	• Zweckzuschussgesetz 2001 idF BGBl. I Nr. 103/2007 • Finanzausgleichsgesetz 2008 – FAG 2008	Basisfinanzierung der Wohnbauförderung (in „eingefrorenem“ Ausmaß)	• „Zweckzuschüsse“ aus dem Bundesbudget an die Länder für WBF • Bedarfszuweisungen gemäß FAG an die Länder für WBF; ab 2009 ist der Wohnbauförderungsbeitrag eine gemeinschaftliche Bundesabgabe (zwischen Bund, Ländern und Gemeinden geteilt)
Wohnungs-gemeinnützigkeit	Bund	Gesetzgebungskompetenz für Wohnungsgemeinnützigkeit	• Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) 1979 idF BGBl. I Nr. 124/2006	Gemeinnütziger Wohnungssektor (Ergänzung zu kommunal u. gewerblich): Einschränkung d. Unternehmerfreiheit im Gegenzug zu steuerl. Begünstigungen. Ziele: Kostensenkung für Bewohner und Aufbau eines Sozialkapitals für den sozialen Wohnbau	Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit nach WGG sowie staatliche Interventionen: • Kostendeckungsprinzip (⇨ „Kostenmiete“) • Gewinnbeschränkung • Reinvestitionsverpflichtung • Abgabenbegünstigung für GBVs • Staatliche Beteiligung an GBVs

	Ebene	Kompetenz	Gesetzl. Grundlagen, Grundsatzprogramme, Richtlinien	Ziel / Inhalt	Instrumente / Förderprogramme
Subjektförderung im Wohnungswesen (Transfers an Privatpersonen)	Bund	Staatliche Transferleistung zur Abgeltung „außergewöhnlicher Belastungen“ im Rahmen des Steuerrechts	Mietzinsbeihilfe: § 107 Einkommensteuergesetz 1988	Abgeltung „außergewöhnlicher Belastungen“ durch Beihilfenzahlungen	• Mietzinsbeihilfe: Transferleistung zur Abgeltung außergewöhnlicher Belastungen (z.B. Erhöhung durch Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)
	Länder	Zuständig für Subjektförderungen im Rahmen der Wohnungspolitik (Wohnbauförderung)	Wien: Wohnbeihilfe: WWFSG 1989 §§ 20 – 25; §§ 48-51; Verordnung der Wr. LR über die Gewährung von Wohnbeihilfe 2000 Eigenmittelersatzdarlehen: § 17-§ 19a WWFSG 1989; Eigenmittelersatzdarlehensverordnung 1989, idF. LGBl Nr. 32/2006 vom 2. Juni 2006 NÖ: Subjektförderungen: NÖ WFG 2005 § 4 bzw. NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2005, Abschnitt VIII (§§ 38-48)	Senkung der Wohnkostenbelastung betroffener Haushalte auf ein zumutbares Maß durch Beihilfenzahlungen	Wien: • Wohnbeihilfe (für bedürftige Bewohner geförderter Wohnungen) • Allgemeine Wohnbeihilfe (für bedürftige Bewohner nicht geförderter Wohnungen) • Eigenmittelersatzdarlehen (für geförderte Wohnungen) Niederösterreich (beide Subjektförderungen nur für Bewohner geförderter Wohnungen): • Wohnzuschuss (= Annuitätenzuschuss) • Wohnbeihilfe
Förderung der Finanzierung von Wohnungseigentum (inkl. Eigenmittel für Mietwohnungen)	Bund	Regulierung und Förderung des Bausparwesens Einkommenssteuergesetzgebung	Bausparkassen: Finanzmarktanpassungsgesetz 1993 idF BGBl. I Nr. 136/2008 Prämienbegünstigung von Bauspareinlagen gem. § 108 EStG 1988, von Wohnbauanleihen gem. § 18 EStG	Staatliche Bevorzugung (Förderung) des zweckgebundenen Bausparens sowie der Veranlagung in Wohnbauanleihen gegenüber anderen Anlageformen	• Bausparprämien • Steuerliche Begünstigung einer Veranlagung in Wohnbauanleihen (Befreiung von Kapitalertragssteuer, als Sonderausgabe von der Einkommensteuer absetzbar)
	Länder	Finanzierungshilfen im Rahmen der Wohnbauförderung	• § 17-§ 19a WWFSG 1989, sowie die Eigenmittelersatzdarlehensverordnung der Wr. LR vom 23. April 1989, LGBl. Nr. 22, idF. LGBl Nr. 32/2006	Erleichterung der Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten (v.a. Jungfamilien); Verringerung der Anfangsbelastung bei Eintritt in eine gef. Mietwohnung bzw. Kauf einer Eigentumswohnung	• Wien: 1-Prozent-Landesdarlehen zur Wohnraumfinanzierung (Eigenmittelersatzdarlehen)
Wohnungsrelevante Steuerpolitik	Bund	Steuerliche Berücksichtigung von Wohnungsaufwand Unternehmensbesteuerung (und gesonderte Regulierung für GBV)	• Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988 idF BGBl. I Nr. 65/2008 • § 6a Körperschaftsteuergesetz 1988 - KStG 1988 idF BGBl. I Nr. 81/2008 • Grundsteuergesetz 1955 idF BGBl. I Nr. 122/2008	Anerkennung von bestimmten wohnungsbezogenen Ausgaben als Sonderausgaben (steuermindernde Wirkung) Steuerliche Bevorzugung von gemeinnützigen gegenüber gewerblichen Bauträgern Ausnahme von mit gef. Wohnbauten bebauten Grundstücken von Grundsteuerpflicht	• Steuerliche Absetzbarkeit (begrenzter Höhe) v. Kosten für Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung sowie Ausgaben für Wohnsparaktien und Wandelschuldverschreibungen zur Förderung des Wohnbaus als Sonderausgaben im Rahmen d. ESt • Abgabenrechtliche Begünstigung von GBV: KÖSt-Befreiung (für Kerngeschäft) (sonstige Privilegien mittlerweile abgeschafft) • 20 J. Grundsteuerbefreiung f. gef. Wohnbau

	Ebene	Kompetenz	Gesetzl. Grundlagen, Grundsatzprogramme, Richtlinien	Ziel / Inhalt	Instrumente / Förderprogramme
Mietrecht, Eigentumsrecht (in Bezug auf Wohnungen)	Bund	Gesetzgebungskompetenz im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht	• Mietrechtsgesetz (MRG) • Richtwertgesetz (RichtWG) 1993, idF BGBl. I Nr. 50/2008 • ABGB • Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002, idF BGBl. I Nr. 124/2006	Definition der Rechte und Pflichten des Vermieters/ Mieters; Bestimmungen zur Höhe des Mietzinses, Def. von Wohnungsausstattungskategorien Definition v. Wohnungseigentum und der Rechte und Pflichten des W.-eigentümers und der W.-eigentümergemeinschaft	• Preisregulierung (Mietzinsfestsetzung) für Wohnungen der Ausstattungskategorie D nach MRG („Kategoriemietzins“) • Festlegung der Richtwerte des Mietzinses und Definition zulässiger Zu- und Abschläge für Wohnungen der Kategorien A, B und C im Vollanwendungsbereich des MRG • Nur „Wucherverbot“ gemäß ABGB für Wohnungen mit „freier Mietzinsvereinbarung“
	Stadt Wien	Informations- und Koordinationsleistungen	• Geschäftsordnung der Stadt Wien: Schlichtungsstelle als Aufgabe der Magistratsabteilung 50; Wahrnehmen von Anteilsrechten der Stadt Wien an Wohnservice Wien Ges.m.b.H.	• Außergerichtl. Schlichtung von Streitfällen • Erhöhung der Transparenz im Wohnungswesen • Gemeinwesenarbeit	• Schlichtungsstelle für wohnrechtl. Angelegenheiten • Wohnservice Wien (Infostelle für geförd. Whg) • Beratungsangebot bei Gebietsbetreuungen
Raumordnung und Bodenpolitik (in Bezug auf Wohnen)	Länder	Gesetzgebungs- und Vollziehungskompetenz für Raumordnung	• Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien) • W: Strategische Planungsdokumente: STEP 05, Strategieplan • NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (17. Novelle 2007) • Regionale Raumordnungsprogramme (z.B. nördliches Wr. Umland, südliches Wr. Umland)	• Grundsätze, Instrumente und Verfahren der Raumordnung (W: Stadtplanung), bautechnische Vorschriften, Verfahrensvorschriften • Strategische / übergeordnete Planungsfestlegungen	Wien: • Vorschriften in Bezug auf die Errichtung und städtebauliche Einbettung von Gebäuden • „13 Zielgebiete der Stadtentwicklung; Festlegung zeitlicher und räumlicher Entwicklungsprioritäten NÖ: Festlegung von überörtlichen Siedlungsgrenzen
	Stadt Wien	Örtliche Raumplanung (Stadtplanung) und Bodenpolitik als „eigener Wirkungsbereich der Gemeinde“	• Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, sonstige Planungsdokumente • Gemeinderatsbeschluss 1984 zur Gründung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (heute: Wohnfonds Wien)	• Flächenwidmung (u.a. für Wohnen), Bebauungsbestimmungen • Kommunale Bodenbevorratung, Liegenschaftsentwicklung, Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau • Förderung von Stadterneuerung und Wohnhaussanierungen	FWP, BP: Definition von Lage und baulicher Ausnützbarkeit von Wohnbauland Wohnfonds Wien: • Liegenschaftsankauf, -verwertung und Projektentwicklung für geförderten Wohnbau • Qualitätssicherungsinstrumente im geförderten Wohnbau: Grundstücksbeirat, Bauträgerwettbewerbe • Beratung, Koordination und Kontrolle bei Sanierungsmaßnahmen

Gültigkeitsstand: Oktober 2008.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

V.1.2.1 Verwendung der Wohnbauförderungsmittel in Wien und Niederösterreich

Wie zuvor erwähnt, wird die Wohnbauförderung häufig als das wichtigste wohnungspolitische Instrument in Österreich angesehen. Aus diesem Grund konzentrieren sich die weitere Analysen, sowie auch die Modellrechnung auf Fördermodelle im Rahmen der Wohnbauförderung.

Die zum Bearbeitungsstand (Dezember 2008) gültigen Rechtsgrundlagen der Wohnbauförderung in Wien bzw. Niederösterreich sind:

- Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 (i.d.F. LGBl. Nr. 67/2006): Die grundlegende Rechtsvorschrift regelt die Förderung des Wohnungsneubaus und der Sanierung, sowie die Wohnbeihilfen (Subjektförderung). Die genaue Ausgestaltung der einzelnen Instrumente wird in Verordnungen festgelegt
- Neubauverordnung 2007 (LGBl Nr. 27/2007): Die Verordnung gibt Vorgaben über maximale Baukosten, Qualitäts- und Ausstattungsstandards sowie die Höhe der Förderbeträge nach Projekttypen für die Neuerrichtung von nach WWFSG 1989 geförderten Wohngebäuden ab 15.07.2007 (Vorgänger: Neubauverordnung 2001)
- Weiters sind die Eigenmittelersatzdarlehensverordnung von 1989 (idF LGBl Nr. 32/2006), die Verordnung über die Gewährung von Wohnbeihilfe 2000 sowie die Sanierungsverordnung 2005 (LGBl. Nr. 17/2005) für die jeweils namensgebenden Förderbereiche anzuwenden.
- Die niederösterreichische Wohnbauförderung basiert auf dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005) idF LGBl 8304-1 sowie den darauf aufbauenden NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005; 8. Änderung; (Beschluss vom 19.02.2008).

Knapp 80 % der neu errichteten Wohneinheiten in Wien (wie auch in ganz Österreich) werden durch Wohnbauförderungsmittel (Objektförderung) kofinanziert (vgl. Kap. V.1.1.2). Die hohe Bedeutung der Wohnbauförderung für den Wohnbau und dessen Finanzierung kommt auch in den folgenden Kennzahlen zum Ausdruck: Das gesamte Ausgabenvolumen der Wohnbauförderung beträgt in Wien p.a. etwa 500 Mio. €, in Niederösterreich ca. 470 Mio. €. In Wien wird eine Neubauwohnung mit durchschnittlich 39.300 € oder einem Drittel der (reinen) Baukosten durch Wohnbauförderungsdarlehen finanziert; in Niederösterreich ist der absolute und relative Anteil deutlich niedriger. In beiden Bundesländern werden Geschoßwohnungen in Relation zu den Baukosten stärker gefördert als Eigenheime; der Absolutbetrag des Förderdarlehens pro Wohneinheit ist in Niederösterreich jedoch (aufgrund der höheren Nutzflächen und Baukosten) bei Eigenheimen höher als bei Geschoßwohnungen.

Tabelle V-12: Förderungszusicherungen (Jahresdurchschnitt der Jahre 2006 und 2007) für den Neubau nach Wohnungstyp in Wien und Niederösterreich

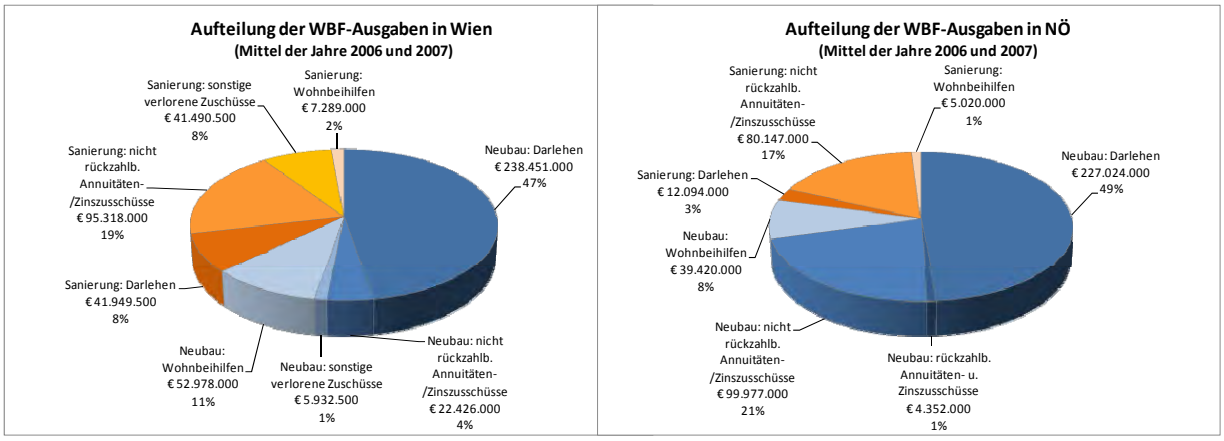
	Geförderte Wohnungen [(a)]	Baukosten	Darlehensvolumen	durchschn. Baukosten/ WE	Durchschnittl. Darlehensvolumen/ WE	Anteil WBF-Darlehen an Baukostenfinanzierung
NIEDERÖSTERREICH						
Eigenheime	3.769	888.500.000	124.108.500	235.739	32.929	14 %
Mehrgeschoßwohnungen	4.074	577.500.000	113.462.000	141.753	27.850	20 %
Summe	7.843	1.466.000.000	237.570.500	186.918	30.291	16 %
WIEN						
Eigenheime	325	60.940.500	11.439.332	187.798	35.252	19 %
Mehrgeschoßwohnungen	5.678	647.216.000	224.605.578	113.997	39.561	35 %
Summe	6.002	708.156.500	236.044.909	117.987	39.328	33 %

(a) Nur darlehensgeförderte Wohneinheiten. (entspricht 100 % der geförderten WE in NÖ, 97 % jener in Wien)

Quelle: Verbindungsstelle der Bundesländer: Wohnbaustatistik 2006 und 2007. Eigene Zusammenstellung, 2009.

Die Mittel der Wohnbauförderung können als Objektförderung für Neubau oder Sanierung, oder als Subjektförderung ausgegeben werden. In allen Bundesländern fließt der Löwenanteil in die Neubauförderung, Wien ist mit einem Sanierungsanteil von fast 37 % das Land mit den höchsten relativen Sanierungsausgaben. Die Ausgaben für Wohnbeihilfen (Subjektförderungen, Bereiche Neubau und Sanierung zusammengefasst) sind in Wien in den letzten Jahren stark gestiegen (s. Kap. V.1.2.3.7) und machen bereits 13 % der WBF-Ausgaben aus (in NÖ: 9 %). Nur etwas mehr als die Hälfte (in Wien: 55 %, in NÖ: 52 %) der Gesamtausgaben sind rückzahlbar (Darlehen oder rückzahlbare Annuitäten-/Zinszuschüsse); der Rest geht als nicht rückzahlbare Zuschüsse oder Wohnbeihilfen dem System verloren.

Abbildung V-6: Verwendung der Wohnbauförderungsmittel in Wien und Niederösterreich (Durchschnitt der Jahre 2006 und 2007)



Quelle: Verbindungsstelle der Bundesländer: Wohnbaustatistik 2006 und 2007. Eigene Darstellung, 2009.

V.1.2.2 Akteure der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft

V.1.2.2.1 Der Wohnfonds Wien

Eine wichtige Institution der Boden- und Wohnungspolitik in Wien ist der Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung. Der gemeinnützig geführte Fonds steht in 100 %-Eigentum der Stadt Wien. Im Jahr 1984 unter dem Namen Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds gegründet, sind seine Aufgaben einerseits Grundstücksankauf, Liegenschaftsmanagement, Projektentwicklung und Qualitätssicherung für den geförderten Wohnungsneubau, und andererseits Beratung, Koordination und Kontrolle der geförderten Wohnhaussanierung sowie Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen. Der Fonds wurde anfänglich mit einem Vermögen von ca. 29 Mio. € ausgestattet, erhielt aber auch in den folgenden Jahren weitere Bareinlagen, Grundstücke und Darlehen von der Stadt Wien. Damit ist ein beträchtlicher Subventionscharakter gegeben. Ende 2002 betrug das Eigenkapital des Fonds ca. 220 Mio. € (Rechnungshof, 2004, S. 15).

Ziel der kommunalen Bodenbevorratung ist die Sicherstellung von mittelfristigen Flächenreserven für die Stadterweiterung und die Verfügbarkeit von Grundstücken für den sozialen Wohnbau zu moderaten Preisen. Der Rechnungshof stellte 2004 in einer Prüfung des Wohnfonds fest, dass dieser seine Aufgaben erfülle, die Ziele allerdings auch mit geringerer Eigenkapitalausstattung und einer stärker am Bedarf orientierten Ankaufspolitik erreichbar wären (Rechnungshof, 2004, S. 16ff).

Im Bereich Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung unterstreichen folgende Zahlen die Bedeutung des kommunalen Immobilienfonds[55]:

- Ca. 2.000 geförderte Wohnungen p.a. (entspricht ca. 20-25 % des Neubauvolumens in Wien) werden auf Grundflächen errichtet, die zuvor im Eigentum des Wohnfonds standen und zum

[55] Quellen: Persönliche Auskunft Dieter Groschopf, stv. Geschäftsführer des Wohnfonds Wien, Dezember 2008, sowie www.wohnfonds-wien.at

Zwecke des geförderten Wohnbaus an gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger verkauft wurden

- Jedes Projekt des geförderten Wohnbaus (ausgenommen Eigenheime) muss vor Bewilligung die Qualitätskontrolle des Wohnfonds Wien (in den Instrumenten Grundstücksbeirat oder Bauträgerwettbewerb) durchlaufen. Bisher wurden 34 öffentliche Bauträgerwettbewerbsverfahren mit einem Volumen von 13.500 Wohneinheiten durchgeführt. Vom Grundstücksbeirat wurden insgesamt mehr als 1.200 Projekte beurteilt, wovon rund 710 Projekte (=59 %) mit ca. 55.900 Wohneinheiten zur Förderung empfohlen wurden (vgl. Kap. V.1.2.3.7).
- Pro Jahr werden ca. 20-30 Mio. €/a (Investitionsbudget) in den Ankauf von Flächen investiert; eine ähnliche Summe wird durch Verkäufe eingenommen. Der Geschäftsbereich Liegenschaftsentwicklung bilanziert ausgeglichen (allerdings ohne Berücksichtigung des Personal- und Sachaufwands); der Grundstücksankauf erfolgt zu 100 % aus Eigenmitteln.
- Ende 2008 stehen ca. 190 ha an Grundstücksfläche in Wien im Eigentum des Wohnfonds. Die räumlichen Schwerpunkte sind einerseits in den Stadterweiterungsachsen gemäß STEP 05 (21, Floridsdorf Ost; 23, In der Wiesen; 22, Berresgasse) sowie in innerstädtischen Erweiterungsgebieten: Hauptbahnhofgelände, Eurogate.

Durch die Tätigkeit des Wohnfonds wird nach Aussagen des stellvertretenden Geschäftsführers eine preisdämpfende Wirkung auf den Boden- und Wohnungsmarkt aufgrund folgender Mechanismen erzielt:

- Vergleichsweise niedrige Grundstückskosten, weil der Wohnfonds aufgrund seiner Marktposition gute Konditionen verhandeln kann (Ankauf großer Grünlandflächen zu einem Zeitpunkt, bei dem der Termin einer späteren Baulandwidmung noch nicht bekannt ist. Häufig werden auch günstigere „Baulanderwartungspreise“ gezahlt mit Abschluss einer Aufzahlungsvereinbarung, wenn das Grundstück zu Bauland gewidmet wird.
- Niedrige Finanzierungskosten (Grundstücksankauf zu 100 % aus Eigenmitteln, die Eigenmittelverzinsung, die dem Bauträger als Käufer verrechnet wird, liegt weit unter Marktpreisen, weil an den Eigenkapitalzinssätzen der GBV orientiert)
- Die politisch festgelegte Obergrenze der Grundstückspreise (bezogen auf m^2 zulässiger Wohnnutzfläche) von 220 €/m^2 Wohnnutzfläche für den geförderten Wohnbau (Richtwert, der im Einzelfall überschritten werden kann) bewirkt eine Preisdämpfung, da der freifinanzierte Wohnbau nur an wenigen Standorten ein echter Konkurrent zum geförderten Wohnbau ist.
- Die anteiligen hauseigenen Projektentwicklungs-Leistungen (Personal- und Sachkosten) werden Projektwerbern beim Grundstücksverkauf nicht angelastet (lediglich Fremdleistungen).
- Durch die Instrumente der Qualitätssicherung, insbesondere der Bauträgerwettbewerbe, sorgt der Wettbewerb zwischen den Bauträgern für moderate Baukosten, die zusätzlich durch die Förderbestimmungen limitiert sind.

Die größten wirtschaftlichen Nachteile des Wohnfonds Wien im Vergleich zu einem gewerblichen, gewinnorientierten Projektentwickler bestehen

- In den teilweise sehr langen Vorhaltezeiten der Grundstücke. Angekaufte Grundstücke werden häufig erst nach 10 bis 20 Jahren einer Entwicklung zugeführt. Trotz niedriger Eigenkapitalverzinsung bedeutet dies erhebliche Finanzierungskosten. Auch der Rechnungshof kritisierte in seiner Prüfung die zu hohen und nicht ausreichend am mittelfristigen Bedarf orientierten Grundstücksreserven des Wohnfonds (Rechnungshof, 2004, S. 19). Vom Wohnfonds wird behauptet, dass die Vorhaltekosten durch die günstigen Grundstückspreiskonditionen mehr als wettgemacht werden.

- Im hohen Risiko, da zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs (Grünland) noch nicht feststeht, wann und ob eine Umwidmung in Bauland umgesetzt wird. Widmungsgewinne kann der Wohnfonds nur selten erzielen, da diese großteils vom Verkäufer eingefahren werden.

V.1.2.2.2 Ämter und öffentliche Servicestellen

Auf kommunaler Ebene der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 50 („Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten“) jene Behörde, die mit der Abwicklung der Wohnbauförderung, der Aufsicht über gemeinnützige Wohnbaugesellschaften, dem Betrieb der wohnrechtlichen Schlichtungsstelle und der Beauftragung und Durchführung von Forschungsprojekten der Wohnbauforschung betraut ist.

Die Wohngebäude der Stadt Wien werden von der ausgegliederten Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ verwaltet, saniert und bewirtschaftet.

Für wohnungs- und wohnumfeldbezogene Themen im Rahmen der Stadterneuerung ist die MA 25 (Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser) zuständig, die auch die Koordinationsstelle für die Gebietsbetreuungen in den Bezirken ist. Die Gebietsbetreuungen, die u.a. eine wichtige Anlauf- und Beratungsstelle für Bewohner sind, werden allerdings nicht von der Stadt Wien, sondern von beauftragten Büros betriebenen. Innerhalb der MA 25 ist auch die Kompetenzstelle barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen in Wien angesiedelt.

Erwähnenswert ist ebenfalls die Leitstelle „Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen der Stadt Wien“, die nicht auf der operativen Ebene der Magistratsabteilungen, sondern an strategischer Ebene der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik angesiedelt ist. Aufgabe der Leitstelle ist es, das Wissen über und das Bewusstsein für die spezifischen Anforderungen von Frauen an die räumliche Planung zu stärken, und die Planung so zu beeinflussen, dass Stadtteile, öffentlicher Raum und Gebäude nicht nur dem Alltag Erwerbstätiger, sondern auch den Anforderungen von Haus- und Familienarbeit Rechnung tragen. Dies geschieht durch die Ausarbeitung von Planungsleitlinien (z.B. die Planungsleitlinie für alltags- und frauengerechten Wohnbau, die bei der Bewertung von Bauprojekten vor der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln herangezogen wird) und Publikationen, die Vergabe und Veröffentlichung von Forschungsprojekten, die Betreuung von Modellprojekten (z.B. Frauen-Werk-Stadt I und II), sowie Öffentlichkeitsarbeit.

Um das Informationsangebot über die aktuell verfügbaren und geplanten geförderten Wohnungen auf eine einheitliche, transparente Basis zu stellen, wurde von der Stadt Wien im Jahr 2001 das Wohnservice Wien eingerichtet. Es handelt sich dabei um eine als Ges.m.b.H. geführte Service- und Beratungsstelle sowie eine Internetplattform[56], bei der Wohnungssuchende sich kostenlos über alle geförderten Wohnbauprojekte (Neubau und Sanierung, sofern Wohnungen neu vergeben werden; nicht jedoch Gemeindewohnungen) mit genauen Details zu Grundrissen, Ausstattung, Kosten etc. informieren und sich für konkrete Wohnungen anmelden können. Der Erstgereihte auf einer Warteliste hat vier Tage Zeit, um sich für die Wohnung zu entscheiden oder zurückzutreten. Nach positiver Prüfung der Fördervoraussetzungen und der Finanzierung durch das Wohnservice Wien wird der Kauf- oder Mietvertrag mit dem Bauträger abgeschlossen. Jeder Bauträger, der geförderte Wohnungen errichtet, muss in jeder Wohnanlage ein Drittel der Wohnungen über das Wohnservice Wien vermarkten[57]. Dies stellt zwar eine Einschränkung der unternehmerischen Vertriebspolitik dar, gewährleistet aber einen aussagekräftigen, gut vergleichbaren Überblick über das aktuelle geförderte Wohnungsangebot in Wien und ist als sehr konsumentenfreundlich einzustufen. Neben der Beratung und Wohnungsvergabe für Wohnungssuchende betreibt das Wohnservice Wien auch eine Beratungsstelle für Mieter (Mieterhilfe) und eine PR-Abteilung.

[56] www.wohnservice-wien.at

[57] Wohnungen, die nach 6 Monaten durch das Wohnservice Wien nicht vergeben werden konnten, gehen wieder in das eigene Vermarktungskontingent des Bauträgers zurück. Dies ist bei geförderten Mietwohnungen selten der Fall, bei Eigentumswohnungen relativ häufiger.

Für die Vergabe und Abwicklung der Wohnbauförderung im niederösterreichischen Umland von Wien sind die Abteilungen „Wohnungsförderung A“ (Neubau und Sanierung von Eigenheimen) sowie „Wohnungsförderung B“ (Wohnbauten gemeinnütziger Bauvereinigungen, der Gemeinden und anderer juristischer Personen) der Gruppe Finanzen im Amt der Niederösterreichischen Landesregierung zuständig.

Das niederösterreichische Pendant zum Wohnservice Wien mit ähnlichen Informationen über das Wohnungsangebot gemeinnütziger Bauträger in Niederösterreich ist die NÖ Wohnservice GmbH (*www.noe-wohnservice.at)*, deren einziger Gesellschafter das Land Niederösterreich ist.

V.1.2.2.3 Bauträger: Gewerblich, gemeinnützig, kommunal

Neben physischen Personen, die vorwiegend selbstgenutzte Eigenheime errichten, sind juristische Personen als Bauherren tätig (Bauträger):

Im Raum Wien sind sowohl gewerbliche, als auch gemeinnützige Baugesellschaften sowie solche, die im Eigentum einer Gebietskörperschaft (meist: Gemeinde) stehen, vertreten.

Während die Stadt Wien selbst den Neubau kommunaler Wohnungen beendet hat (siehe oben, S. 66), sind die wichtigsten Akteure im Neubau die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, gefolgt von den gewerblichen. Im Jahrzehnt 1996-2005 wurden im Durchschnitt ca. 45-50 % der Bauleistung in Wien von GBV, 35-40 % von gewerblichen und 10-15 % von privaten Bauherren erbracht. Dabei reagierten die gewerblichen Bauträger besonders stark auf die hohe Wohnungsnachfrage in der Mitte der 1990er Jahre, und schraubten danach das Angebot zurück. Im Segment des geförderten Wohnbaus (ca. 80 % der gesamten Wohnbauleistung), das erst seit 1994 auch den gewerblichen Bauträgern offensteht, sind jene erwartungsgemäß unterproportional vertreten, noch stärker trifft dies auf den geförderten Mietwohnungsmarkt zu:

> *„Die Daten zeigen deutlich die Inanspruchnahme der gewerblichen Bauträger für geförderten Mietwohnbau in Zeiten eines erhöhten Wohnungsbedarfs, während sie von sinkenden Förderungszahlen überproportional betroffen sind. Auffallend ist, dass die Gewerblichen für fast 40 % der gesamten Bauleistung verantwortlich zeichnen, dafür aber 23 % der Förderungszusicherungen im Geschoßwohnbau und nur 16 % der Mietwohnungsförderung erhalten (jeweils Durchschnittswerte 1996-2005).“ (AMANN 2006, S. 9).*

Trotz der Konzentration gewerblicher Bauträger auf die Abdeckung von Nachfragespitzen und die Errichtung von Eigentumswohnungen, konnte durch die Öffnung der Wohnbauförderung für gewerbliche Bauträger und durch die Einführung von Qualitätswettbewerben (vgl. Kap. V.1.2.3.7) der Angebotswettbewerb verstärkt werden mit stabilisierender Wirkung auf die Baukosten[58].

In Wien sind 58 gemeinnützige Wohnbauvereinigungen im Hauptverband der GBV gemeldet, etwa 40 von ihnen sind an aktuellen Wohnbauprojekten beteiligt[59]. Zu den größten GBV in Wien zählen der SOZIALBAU-Verbund (bestehend aus den GBV Familie, Volksbau und Wohnbau), GESIBA und Österreichisches Siedlungswerk (ÖSW).

Beispiele für gewerbliche Bauträger, die im geförderten Wohnbau in Wien tätig sind, sind Mischek Bau (im Eigentum der STRABAG AG), BAI (Bauträger Austria Immobilien), KALLCO Bauträger GmbH u.a. In Niederösterreich gibt es 27 gemeinnützige Baugesellschaften, einige von ihnen sind auch in Wien und anderen Bundesländern tätig.

---

[58] Vgl. auch Amann, 2006. Demgegenüber wird in Czasny et al. (2007), S.4, der preisdämpfende Effekt allein auf die Bauträgerwettbewerbe und nicht auf die Öffnung der WBF für gewerbliche Bauträger zurückgeführt. Seit 2006 ist wieder ein starker Baukostenanstieg, der v.a. auf gestiegene Materialpreise zurückzuführen ist, zu verzeichnen.

[59] Quelle: Gesamtübersicht Bauträger mit aktuellen Projekten auf http://www.wien.gv.at/ma50/ndyn/bu.htm, abgerufen im Dezember 2008.

V.1.2.2.4 Baugemeinschaften

Obwohl Wien eine auf die Zwischenkriegszeit zurückgehende Tradition der Genossenschafts- und Siedlerbewegung hat, und auch in den 1980er Jahren Partizipationsbauvorhaben einen Aufschwung erlebten[60], spielten selbstorganisierte Baugemeinschaften im Unterschied zu München in der jüngeren Vergangenheit eine sehr untergeordnete Rolle. Allerdings scheint sich aktuell wieder ein Aufschwung abzuzeichnen, wie jüngste Initiativen (Symposien über gemeinschaftliches Wohnen, für Baugruppen reservierte Grundstücke beim Bauträgerwettbewerb Sonnwendviertel und in der Seestadt Aspern, vgl. Kap. VIII.1.1.3) vermuten lassen.

Nur eine einstellige Zahl an Wohnbauten jüngeren Datums (Bezug seit 1990) konnten in Erfahrung gebracht werden, die nicht von einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger, sondern von einem für das Wohnprojekt gegründeten Verein als Bauherr errichtet wurden bzw. aktuell errichtet werden. Hervorgehoben werden sollen hier drei Vereine, die je zwei Projekte umgesetzt haben: die beiden „Sargfabrik"-Projekte, die beiden Häuser der Gemeinschaft B.R.O.T und die zwei Frauenwohnprojekte des Vereins „ro*sa":

Vermutlich den höchsten Bekanntheitsgrad haben die Projekte „Sargfabrik" (Bj. 1996) und die benachbarte „Miss Sargfabrik" (Missindorfstraße 10, Bj. 2000). Beide wurden vom „Verein für integrative Lebensgestaltung" errichtet und verwaltet und zeichnen sich durch einen hohen Grad an Bewohnermitbestimmung in der Planungsphase und einer Vielzahl von gemeinschaftlich genutzten und verwalteten Einrichtungen (Café, Badehaus, Kinderhaus, Veranstaltungssaal, Seminarraum, Spielplatz, Gemeinschaftshöfe, Dachgarten) aus.

> *„Durch die Wahl der Rechtsform "Wohnheim" konnten spezielle Förderungen der Stadt Wien in Anspruch genommen werden. In der Kombination von Stahlbeton, Leichtbauweise und durchbrechbaren Zwischenmauern bietet der Wohnungsverband auf ein bis drei Ebenen sehr flexibel ausgestaltbare Räume für verschiedene Lebensformen. Die Sargfabrik setzt auch architektonisch neue Maßstäbe unter ökologischen Geschichtspunkten. (…) Durch spezielle bauliche Maßnahmen wurde im gesamten Gebäudekomplex besonders auf die Bedürfnisse und die Integration behinderter Menschen geachtet. Gegenwärtig leben in den insgesamt 112 Wohneinheiten etwa 150 Erwachsene sowie 60 Kinder und Jugendliche. Platz finden zurzeit u.a. eine sozialpädagogische Wohngemeinschaft des Amtes für Jugend und Familie der Stadt Wien, 7 Heimplätze in Einzelwohneinheiten bzw. einer Wohngemeinschaft für Behinderte und 6 Wohneinheiten für kurzfristigen Wohnbedarf als befristete Mietverhältnisse."* (http://www.sargfabrik.at/, abgerufen im Dezember 08)

Zum anderen handelt es sich um den Verband „Gemeinschaft B.R.O.T.", der zwei Häuser errichtet hat und verwaltet: Das B.R.O.T. - Haus Hernals (17. Gemeindebezirk, Bj. 1991, Architekt O. Uhl unter Mitarbeit von F. Kuzmich) und das neue B.R.O.T.-Haus Kalksburg (Bj. 2009, Sanierung und Neubau, Architekt F. Kuzmich). Der Name B.R.O.T. steht für „Beten-Reden-Offensein-Teilen"; die Initiative zu diesem Modellprojekt gemeinschaftlichen Wohnens auf Basis eines christlichen Selbstverständnisses wurde 1985 von Familien der katholischen Pfarrgemeinde Hernals ergriffen (siehe auch Kap. IV.2). Die beiden Häuser der Gemeinschaft B.R.O.T. sind nach der Rechtsform eines Wohnheimes organisiert und stehen auf Pachtgrund (im Fall von Hernals ist der Grundstückseigentümer die Pfarre, im Fall von Kalksburg die Österreichische Provinz der Gesellschaft Jesu).

Charakteristika der gemeinschaftlichen Lebensform in den B.R.O.T.-Häusern sind[61]:

- Intensiver, moderierter Gruppenbildungsprozess in der Planungsphase: Alle zukünftigen Bewohner sind Vereinsmitglieder, sind an den regelmäßig stattfindenden Vollversamm-

[60] In Österreichischer Wohnbund (Hg.), Förster (1991) sind 29 Wohnbaugruppen allein in Wien und ähnlich viele im Wiener Umland dokumentiert, die eine Beratung des Vereins Wohnbund in Anspruch genommen haben. Die Mehrheit der Projekte wurde realisiert.

[61] Quellen: Verband der Gemeinschaft B.R.O.T.: http://www.brothaus.at/, Gemeinschaft B.R.O.T.-Kalksburg (2008), Schattovits (1988, 1993, 2008a, 2008b) sowie persönliche Gespräche mit Vertretern der Gemeinschaft B.R.O.T. (H. Schattovits, L. Mitmannsgruber, P. Walz-Nikits) im November 2009.

lungen stimmberechtigt und müssen sich mit den beschlossenen Vereinsstatuten einverstanden erklären. Inhalt der Vollversammlungen sind neben zahlreichen bau- und planungsbezogenen Fragen (Rechtsfragen, Finanzielles, Planungsdetails, themenbezogene Arbeitsgruppen) die Planung der konkreten Elemente des Gemeinschaftslebens sowie die Entwicklung / Vertiefung einer gemeinsamen Spiritualität auf Basis des christlichen Glaubens. Der Gruppenbildungsprozesses vom ersten informellen Interessententreffen, über die Vereinsgründung, der Gruppenerweiterung im Zuge der Gebäudeplanung bis hin zur Gruppenfixierung und zum praktischen Zusammenleben wurde wissenschaftlich begleitet (siehe die Forschungsberichte Schattovits, 1988 und 1993, vgl. Kap. IV.2). Die Erfahrungen aus Hernals wurden in das Projekt Kalksburg eingebracht.

- Kooperation mit der Caritas und Übernahme gemeinschaftlicher Dienste: Im B.R.O.T.-Haus Hernals gibt neben den 18 Mitgliederwohnungen zusätzlich 6 Wohnungen, die großteils von der Caritas für Menschen in Notsituationen (z.B. Flüchtlinge, in finanziellen Notstand geratene Familien u.a.) gepachtet werden. Diese „Gäste“ können, soweit sie dies wollen, am B.R.O.T.-Gemeinschaftsleben teilnehmen und erhalten, neben der formalen Betreuung durch die Caritas, eine Kontaktfamilie im Haus, die sie bei alltäglichen Problemen oder Fragen unterstützt. In Kalksburg sind ebenfalls Wohnungen an die Caritas verpachtet, die sie an Seniorenwohngemeinschaften vergeben wird.
- „Solidaritätsfonds“ (in dieser Form nur im B.R.O.T.-Haus Hernals): Freiwillige Selbstbesteuerung aller Vereinsmitglieder (einkommens- und haushaltsgrößenabhängiger Beitrag) für die Unterstützung Hilfebedürftiger (z.T. aktuelle oder ehemalige Mitbewohner), ausgewählter Sozialprojekte im In- oder Ausland, aber auch für die Unterstützung einkommensschwacher Gemeinschaftsmitglieder
- Hoher Stellenwert von Gemeinschaftseinrichtungen (Garten, Sportplatz, Versammlungsraum, Spielplätze und –räume, Kapelle, in Hernals auch: Dachterrasse, in Kalksburg auch: Waldgebiet): in Hernals auch enge Kooperation mit der Pfarre Hernals (Mitbenutzung der Gemeinschaftseinrichtungen durch die Pfarre)
- Gemeinschaftstreffen und Spiritualität: regelmäßige Gemeinschaftstreffen (außerhalb der Vollversammlungen), Organisation von Festen, Ausflügen etc., regelmäßiges gemeinsames Gebet und/oder Feier der Heiligen Messe im Haus[62]
- Selbstverwaltung des Gebäudes und aller Gemeinschaftseinrichtungen (mit Ausnahme der Buchhaltung)
- Kalkulation des Nutzungsbeitrags für die Mitgliederwohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete; Umlegung der Gesamtkosten allein auf die Wohnnutzfläche (d.h. einheitliche Preise pro Quadratmeter, unabhängig von Lage und Grundriss der Wohnung; im Fall des Projekts Kalksburg sogar Nivellierung der Investitions- und Betriebskosten zwischen Neubau-Passivhaus, Neubau-Niedrigenergiehaus und sanierten Teilen)

Eine wichtige Ideenquelle für das erste B.R.O.T.-Haus in Hernals war das bereits 1984 fertiggestellte Projekt „Wohnen mit Kindern“ in Wien Floridsdorf, das als ein Pilotprojekt der partizipativen Planung in Wien bezeichnet werden kann[63] (Architekt: Ottokar Uhl, unter Mitarbeit von Arch. Franz Kuzmich, wie bei B.R.O.T. Hernals). Zum Unterschied zu den Häusern der Gemeinschaft B.R.O.T handelt es sich beim Projekt „Wohnen mit Kindern“ um Wohneigentum.

---

[62] Anmerkung: der Verein von B.R.O.T. Kalksburg verwendet statt „Gebet“ den Begriff „Meditation“. Im B.R.O.T.-Haus Hernals finden 1x pro Monat eine Hl. Messe und 1x pro Woche ein ca. halbstündiges Gebet der Gemeinschaft statt. In der Anfangsphase gab es häufigere fixe Gebetszeiten (u.a. auch ein eigenes Kindergebet), was sich aber nicht als dauerhaft tragbar erwiesen hat.

[63] Kurze Projektbeschreibung in der Nextroom Architektur Datenbank: http://www.nextroom.at/building.php?id=2428. Eine ausführliche Dokumentation über die Entstehung, Gruppenbildung, Planung und das praktische Zusammenleben nach dem Einzug bietet: Forschungsgemeinschaft Wohnen mit Kindern (Hg.) (1990): Wohnen mit Kindern in der Praxis. Schlußbericht.

Schließlich sind noch die zwei „Frauen-Wohnprojekte“ des Vereins „ro*sa“ zu nennen, bei denen ein Schwerpunkt auf gemeinschaftlichem, solidarischem und frauengerechtem Wohnen liegt: das Frauenwohnprojekt Rosa Donaustadt (bezogen seit Juni 2009), sowie „ro*sa KalYpso“ im Stadtentwicklungsgebiet „Kabelwerk“ in Meidling (bezogen seit August 2009). Diese beiden Projekte wurden von Frauen initiiert und geplant. Die Wohnungsvergabe erfolgt ausschließlich an „Mitfrauen“ des Vereins. "*Wir wünschen uns dezidiert, dass ausschließlich Frauen die Mietverträge unterzeichnen, mit wem die Frauen dann hier einziehen, geht uns nichts mehr an.*" (Vereinsobfrau Ingrid Farag, zitiert in: „Einundachtzig Wohnungen für Rosa“, DER STANDARD, 30./31.8.2008)

V.1.2.2.5 Interessensvertretungen und Forschungsinstitutionen

Zu einem funktionierenden regulierten Wohnungsmarkt gehören nicht nur Anbieter und Nachfrager von Wohnungen, sondern auch Interessensvertretungen, Institutionen, die zwischen den Marktteilnehmern vermitteln und solche, die sich wissenschaftlich mit dem Wohnungsmarkt auseinandersetzen.

Interessensvertretungen für Mieter sind u.a. die österreichische Mietervereinigung, der österreichische Mieterbund, der österreichische Mieterschutzverband sowie die wohnungspolitische Abteilung der Kammer für Arbeiter und Angestellte. Wohnungseigentümer können sich in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer organisieren und dort Beratung einholen. Private Hauseigentümer und Vermieter werden im Reformverband Österreichischer Hausbesitzer vertreten.

Alle gemeinnützigen Bauträger finden im Dachverband der GBV ihre Interessensvertretung, für die gewerblichen Bauträger und die Immobilienmakler ist dies v.a. die Wirtschaftskammer, Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, sowie der Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder (ÖVI).

Zu den wichtigsten Forschungs- und Consultingfirmen, die regelmäßig Publikationen zum Wiener Wohnungsmarkt und zur Wohnungspolitik herausgeben, zählen:

- Synthesis Forschung: Verfasser u.a. der Studienreihe „Wohnungspolitisches Monitoring“; Betreiber der Synthesis Datenbank Wohnen, gefördert aus Mitteln der Wiener Wohnbauforschung
- I•IBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
- FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen
- SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH

Auch am WIFO (Österreichisches Wirtschaftsforschungsinstitut) und mehreren Universitäten (v.a. Technische Universität Wien, Department für Raumentwicklung- Infrastruktur- und Umweltplanung und Institut für Wirtschaftsmathematik, Wirtschaftsuniversität Wien: Institut für Geld- und Finanzpolitik, Universität Wien: Institut für Geographie) sind einzelne Experten bzw. ganze Abteilungen mit der Wohnungswirtschaft befasst.

V.1.2.3 Wohnungspolitische Förderinstrumente

Im Folgenden (vgl. Tabelle V-13) werden jene Förderungsinstrumente näher dargestellt, die für den Untersuchungsgegenstand von vorrangigem Interesse sind, eingeschränkt auf die Bereiche

- Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen (inkl. Reihenhäuser) in Wien, sowie
- Neubau von Eigenheimen in Niederösterreich

Tabelle V-13: Übersicht über die finanzielle Förderungsinstrumente im Wohnbau (Objektförderung und Finanzierungsförderungen), die im Raum Wien zur Anwendung kommen

Förderungsinstrumente	Wer kann beantragen?				Kombinierbar mit anderen Förderungen?	Anmerkungen
	Privatpersonen / Haushalte	Gewerbl. Bauträger	Baugemeinschaften	Gemeinde / kommunale Bauträger		
Bausparprämien	X				ja	Fördercharakter besteht nur in der Ansparphase (Prämien), nicht bei den Darlehen
Wien: Förderung der Errichtung von Mietwohnungen (Haupt- und Superförderung)		X	X	X	nein	nur ein Förderungstyp pro WE, Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen (z.B. gef. Miete, Eigentum) im Gebäude aber möglich
Wien: Förderung der Errichtung eines Eigenheimes bzw. Reihenhauses auf Eigengrund		X			ja	kombinierbar mit Bausparprämien und Eigenmittelersatzdarlehen
Wien: 1-Prozent-Landesdarlehen zur Wohnraumfinanzierung -Eigenmittelersatzdarlehen		X			ja	Grundsätzlich nur in Kombination mit Bezug einer geförderten Miet- oder Eigentumswohnung (Eigenheim)
Förderung der Errichtung von Eigentumswohnungen (Mehrwohnungshäuser)	X	X	X	(X)		Förderdarlehen werden an Bauträger vergeben, der sie bei Wohnungsverkauf an Käufer (Privathaushalt) weitergibt
Niederösterreichische Wohnbauförderung Eigenheim		X			ja	Mit Förderinstrumenten des Bundes kombinierbar (nicht mit jenen eines anderen Bundeslandes, z.B. Wien)

Quelle: eigene Zusammenstellung, 2009.

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Stadterneuerungsgesetz (WWFSG 1989) kennt grundsätzlich acht Arten der Wohnbauförderung (§ 7 Abs 1 Z. 1-8.):

1. Förderungsdarlehen des Landes
2. Baukosten-, Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse,
3. nichtrückzahlbaren Beiträgen,
4. Übernahme der Bürgschaft,
5. Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen,
6. Gewährung von Wohnbeihilfe,
7. Beteiligung des Landes an Unternehmen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum und in der Haftungsübernahme im Rahmen solcher Unternehmen,
8. Leistung von Zahlungen an Bausparkassen.

Die für die Neubautätigkeit wichtigste und größte Förderkomponente sind die Förderdarlehen des Landes, geregelt in § 12 WWFSG. Förderdarlehen werden – nach unterschiedlichen Modellen - sowohl für die Errichtung von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen im großvolumigen Wohnbau, als auch für Eigenheime gewährt.

Nicht rückzahlbare Investitionskostenzuschüsse (geregelt in § 14 und § 15 WWFSG), die von 1992 bis Ende der 1990er Jahren in Wien die dominante Förderschiene im Neubaubereich war (1992-1996: 40 % der gesamten Förderungsausgaben, vgl. Czasny/Moser 2000, S. 134), werden heute im

Neubaubereich nur mehr als Ergänzung zu den Förderdarlehen für Kleinbaustellen bzw. für Bauführungen mit überdurchschnittlichen ökologischen Qualitäten (Passivhaus oder Lüftungsanlage für Wärmerückgewinnung) gewährt.

Nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen schließlich finden nur mehr bei der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen auf Pachtgrund Anwendung.

Die Objektförderung stellt in allen österreichischen Bundesländern, so auch in Wien und Niederösterreich, das Hauptausgabenvolumen der Wohnbauförderung dar – es handelt sich daher primär um eine angebotsseitige Marktbeeinflussung des Staates. Dennoch sehen die Wohnbauförderungsgesetze und -bestimmungen eine Einschränkung jenes Personenkreises vor, der berechtigt ist, (objekt-) geförderte Wohnungen zu beziehen („*begünstigte Personen*"). Dieser Personenkreis wird in § 11 (1) WWFSG wie folgt definiert:

> *§ 11. (1) Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person,*
>
> 1. *welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und*
> 2. *deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.*
>
> *Natürliche Personen haben anlässlich des Erwerbs des Verfügungsrechtes an der Wohnung, spätestens aber zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bezuges zum Kreis der begünstigten Personen zu gehören. (§ 11. (1)WWFSG 1989)*

Demnach sind die wichtigsten Voraussetzungen die Einrichtung des Hauptwohnsitzes in der geförderten Wohnung sowie die Einhaltung von Einkommensgrenzen. Die Praxis, die Einkommensgrenzen nur beim Bezug der Wohnung zu überprüfen, entspricht durchaus dem Gesetzeslaut („in Benützung genommen werden"). Es ist somit üblich und auch weithin akzeptiert, dass geförderte Wohnungen von Haushalten weiterhin bewohnt werden, die aufgrund einer positiven Einkommensentwicklung nicht (mehr) die Einkommensgrenzen unterschreiten. Für diese Haushalte sind auch keine geänderten Konditionen oder (Miet-)Preisaufschläge vorgesehen, wie es etwa in Deutschland bis zum Jahr 2007 („Fehlbelegerabgabe") Praxis war. Diese Vorgangsweise entspricht der politischen Zielsetzung, den geförderten Wohnbau für breite Bevölkerungsschichten attraktiv zu halten, eine gemischte Bewohnerstruktur in den Wohngebieten zu erreichen, und Ghettobildung zu vermeiden. Sie hat allerdings auch zur Folge, dass die Objektförderung höheren Einkommensschichten überproportional zu Gute kommt und daher zumindest teilweise eine regressive Wirkung hat. Die daraus resultierende mangelnde „soziale Treffsicherheit" der Wohnbauförderung wurde bereits häufig kritisiert[64].

Die Einkommensgrenzen sind gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und –sanierungsgesetz nach Personenzahl einerseits, und nach Förderungsart (Instrument) andererseits gestaffelt. Während nur die Gemeindewohnungen der Stadt Wien eindeutig auf das untere Einkommenssegment ausgerichtet sind, schließen die Einkommensgrenzen der geförderten Mietwohnungen nach § 12, § 14 und § 15 auch die mittleren, jene der Eigentumswohnungen sogar deutlich überdurchschnittliche Einkommen ein. Aus Sicht der Familienfreundlichkeit ist positiv anzuerkennen, dass Familienbeihilfen nicht zum Einkommen gerechnet werden, andererseits negativ zu bewerten, dass die Staffelung der Einkommensgrenzen nach Personenzahl weniger stark ausgeprägt ist, als es z.B. der üblichen Gewichtung gemäß Haushaltsäquivalenzeinkommen[65] entspricht. Nach dem

---

[64] Vgl. z.B. Brandner, P., Wüger, P. „Sozialpolitische Aspekte der Wohnbauförderung", in: CZERNY et al. (2001), S. 59f.

[65] „Modifizierte OECD-Skala" für Haushaltsäquivalenzeinkommen. Vgl. EUROSTAT, EU-SILC. Demnach kommt dem ersten Erwachsenen in einem Haushalt das Gewicht 1 zu, dem zweiten Erwachsenen 0,5, und unter 14-jährigen ein Gewicht von 0,3. Demgegenüber werden bei den Einkommensgrenzen gemäß WWFSG der

Äquivalenzeinkommen entspricht das Einkommen eines Einpersonenhaushalts von 27.020 € (als Einkommensgrenze für den Bezug von Wohnungen der Stadt Wien) dem Einkommen eines Vierpersonenhaushalts von 56.742 €. Eine vierköpfige Familie mit diesem Einkommen wäre nicht berechtigt, eine Wohnung der Stadt Wien zu beziehen; eine Einzelperson des entsprechenden Äquivalenzeinkommens jedoch schon (analog gilt dies auch für die anderen Fördermodelle). Dies stellt eine Benachteiligung von Familien dar. Da die Einkommensgrenzen, insbesondere der geförderten Miet- und Eigentumswohnungen, jedoch grundsätzlich sehr hoch angesetzt sind, sodass die meisten Haushalte die Obergrenzen unterschreiten, ist anzunehmen, dass diese formal gegebene Benachteiligung von Familien nur in seltenen Fällen zum Tragen kommt.

Grundlage für die Einkommensprüfung ist stets das Jahresnettoeinkommen des gesamten vergangenen Kalenderjahres (das sind die Bruttobezüge inklusive Weihnachts- und Urlaubsgeld, minus Einkommenssteuer, minus Sozialversicherungsbeiträge, minus beziehungsweise plus Alimentationszahlungen, minus Pflegeaufwand).

Tabelle V-14: Einkommensgrenzen für die Neubauförderung (gültig bis 31.12.2008) gemäß WWFSG 1989

Personenanzahl	Wohnungen der Stadt Wien	Mietwohnungen gef. nach § 12 WWFSG (nur großvolumige Anlagen) bzw. nach § 14 WWFSG (alle Anlagen) Kleingartenwohnhäuser	Mietwohnungen, gef. nach § 12 WWFSG (kleinvolumige Anlagen[(a)]) bzw. nach § 15 WWFSG (alle Anlagen), Eigentumswohnungen gef. nach § 14 WWFSG, Eigenheime, Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf	Eigentumswohnungen gefördert nach § 12 WWFSG	Eigentumswohnungen gefördert nach § 15 WWFSG
eine Person	27.020 €	32.420 €	37.830 €	40.530 €	43.230 €
zwei Personen	40.270 €	48.320 €	56.380 €	60.410 €	64.430 €
drei Personen	45.570 €	54.680 €	63.800 €	68.360 €	72.910 €
vier Personen	50.870 €	61.040 €	71.220 €	76.310 €	81.390 €
für jede weitere Person	2.970 €	3.560 €	4.160 €	4.460 €	4.750 €

(a) Kleinvolumige Anlagen sind Anlagen mit einer Gesamtnutzfläche von höchstens 10.000 Quadratmetern laut Neubauverordnung 2007, LGBl. für Wien Nummer 27/2007.

Quelle: Informationsseiten der MA 50. http://www.wien.gv.at/ma50st/foerderung/voraussetzung.htm (abgerufen im August 2008)

V.1.2.3.1 Land Wien: Förderung der Errichtung von Mietwohnungen (Haupt- und Superförderung) nach § 12 WWFSG (Förderdarlehen des Landes)

Die genaue Ausgestaltung der Förderdarlehen des Landes Wien (§ 12 WWFSG) in der Gültigkeit seit 01. Juli 2007 werden in der Neubauverordnung 2007 (§ 3f) geregelt. Demnach beträgt die Höhe des Förderdarlehens bei Bauvorhaben von mehr als 15.000 m^2 Nutzfläche 510 € pro m^2 Nutzfläche. Bei sinkender Projektgröße erhöht sich das Förderdarlehen, den höheren Kosten von Kleinbaustellen Rechnung tragend, auf maximal 700 € pro m^2 Nutzfläche.

Der Zinssatz des Förderdarlehens beträgt 1 % p.a. Während der Laufzeit des gleichzeitig aufgenommenen Kapitalmarktdarlehens, dessen Laufzeit mindestens 15 Jahre betragen müssen, werden für das Landes-Förderdarlehen nur die jährlichen Zinsen fällig. Nach Tilgung des Kapitalmarktdarlehens setzt die Tilgung des Förderdarlehens in gleich bleibenden Annuitäten ein. Spätestens 35 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes muss das Förderdarlehen vollständig getilgt sein (§ 4 (3) Neubauverordnung 2007).

Das Förderdarlehen kann im Fall von Kleinbaustellen sowie im Fall von hohen ökologischen Standards (Passivhausstandard) ergänzt werden durch nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse (siehe oben).

zweiten Person zwar ebenfalls eine Gewichtung von (fast) 0,5; der dritten Person jedoch nur von 0,2; ab der fünften Person sogar nur von 0,11 zugemessen.

Wenn vom Bauträger dem zukünftigen Mieter beim Mieteintritt nur ein sehr geringer Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) von maximal 58,65 € (Jahr 2008, wertgesichert nach VPI) pro m^2 Wohnnutzfläche angelastet wird, kann ein zusätzliches Landesdarlehen in Höhe von 150 € pro m^2 Wohnnutzfläche (bzw. Nutzwerteinheit) mit 1 % Verzinsung gewährt werden (Superförderung). Dies ist in der Regel nur realisierbar bei Bauvorhaben mit sehr niedrigen Grundkosten und zusätzlich hohem Eigenkapitaleinsatz des Bauträgers. Dieses zusätzliche Darlehen ist ab dem ersten Jahr, gleichzeitig mit dem Kapitalmarktdarlehen zu tilgen. Die Rückzahlung erfolgt im Rahmen der Mietzinseinhebung; bei niedrigen Einkommen der Mieter gibt es die Möglichkeit der teilweisen oder gänzlichen Stundung der Superförderung[66].

Wird bei geförderten Neubauwohnungen, die im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung stehen, ein Einmalbetrag (Grund- und Baukostenbeitrag) von mehr als 58,65 € (Jahr 2008, wertgesichert nach VPI) pro m^2 Wohnnutzfläche dem Mieter angelastet, besteht nach § 15c WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum. Dies bedeutet, dass der Mieter das Recht hat, die Mietwohnung frühestens 10 Jahre nach Fertigstellung zu erwerben (Mietwohnung mit Kaufoption). Diese gesetzliche Möglichkeit wurde 1993 geschaffen, danach aber mehrfach geändert. Grundsätzlich treffen die Bedingungen (Errichtung und Eigentum durch GBV, Finanzierungsbeitrag des Mieters mehr als 58,65 €/ m^2 Wohnnutzfläche) auf den weit überwiegenden Anteil der neu errichteten Wohnungen in Wien zu. Seit der Gesetzesänderung mit Wirksamkeit ab 1.1.2002 ist mit diesem „Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum“ jedoch weder ein Recht auf einen bereits bei Mietvertragsabschluss vereinbarten Kaufpreis verbunden, noch auf einen verbilligten Preis, der das bestehende Mietverhältnis berücksichtigt. Die GBV kann dem Mieter einen „Fixpreis“ anbieten, bei dem jedenfalls der bereits bezahlte Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) des Mieters anzurechnen ist und noch offene Darlehen dem Kaufinteressenten übertragen werden. Nur bei offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises kann der Mieter bei Gericht Einwendungen erheben. Als Kriterium für offenkundige Unangemessenheit gilt, wenn der Fixpreis den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte übersteigt. Diese Regelungen, die bereits Gegenstand mehrerer Rechtsstreite waren, sind in Expertenkreisen umstritten (vgl. AK Wien, 2007, S. 149ff.)

Seit Einführung der Kaufoption bei Mietwohnungen ist der Anteil der neu errichteten geförderten Eigentumswohnungen österreichweit stark zurückgegangen. Nach Expertenschätzung (vgl. Lugger/ Amann 2006, S. 21) wird die Kaufoption von etwa 20-30 % der berechtigten Mieter früher oder später ausgeübt.

V.1.2.3.2 Land Wien: Förderung der Errichtung von Eigentumswohnungen (Mehrwohnungshäuser) nach § 12 WWFSG (Förderdarlehen des Landes)

Im Fall der Förderung der Errichtung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern wird das Förderdarlehen des Landes Wien an die Errichtergesellschaft ausbezahlt, die dieses im Zuge des Wohnungsverkaufs an die berechtigten Käufer überträgt[67].

Wohnungskäufer müssen die Förderungsvoraussetzungen des WWFSG erfüllen und bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, die allerdings höher sind als bei Mietwohnungen.

> *„Die Förderung besteht aus der Gewährung eines Landesdarlehens in der Höhe von 440 € je m2 Nutzfläche. Bei einer Gesamtnutzfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern erhöht sich der Betrag auf 550 € je Quadratmeter Nutzfläche. Diese "Hauptförderung" kann im Falle von Kleinbaustellen durch ergänzende Baukostenzuschüsse von bis zu 140 € pro Quadratmeter und im Falle hoher ökologischer Standards (Passivhaus) durch ergänzende Baukosten-Zuschüsse von 60 € pro Quadratmeter - beziehungsweise von 20 € (Wärmerückgewinnung; erneuerbare*

[66] vgl. Informationsseite der MA 50: http://www.wien.gv.at/ma50st/foerderung/miete.htm

[67] Formal existiert auch eine Förderung der Errichtung von Eigentumswohnungen nach § 14 und § 15 WWFSG (= nicht rückzahlbare Zuschüsse) des Landes. In der Praxis kommen diese Förderschienen jedoch seit dem Jahr 2002 fast nicht mehr zur Anwendung, da das Land Wien zur Erhöhung der Liquidität auf die Förderung durch Förderdarlehen umgestiegen ist.

Energieträger) pro Quadratmeter - aufgestockt werden." (Informationsseiten der MA 50: http://www.wien.gv.at/ma50st/foerderung/eigentum.htm*).*

Das Förderdarlehen ist mit einem Prozent der ausständigen Darlehenssumme p.a. verzinst; die Laufzeit beträgt 30 Jahre. In den ersten fünf Jahren der Darlehenslaufzeit werden nur Zinsen vorgeschrieben. Ab dem sechsten Jahr setzt die Tilgung ein, deren Ausmaß sich alle fünf Jahre um einen Prozentpunkt erhöht: vom 6. bis zum 10. Jahr pro Jahr beträgt sie zwei Prozent der Darlehenssumme, in den letzten 5 Jahren (vom 26. bis zum 30. Jahr) jeweils sechs Prozent der Darlehenssumme.

Für den Verkaufspreis der geförderten Wohnungen wird im Förderbescheid eine absolute Preisobergrenze festgelegt; sie beträgt im Jahr 2008: 2398 €/m^2 Wohnnutzfläche.

V.1.2.3.3 Land Wien: Förderung des Erwerbs von selbstgenutzten Eigentumswohnungen (Finanzierungshilfen)

Das WWFSG 1989 kennt keine eigene Förderschiene für den Erwerb von neu errichteten oder bestehenden Eigentumswohnungen. Dennoch gibt es eine Reihe von Finanzierungshilfen für Eigentumserwerber. Es ist daher zu differenzieren:

a) ob es sich um den Ersterwerb einer neu errichteten geförderten Eigentumswohnung oder
b) um die nachträgliche Übertragung einer geförderten Mietwohnung in Eigentum oder
c) den Erwerb einer bestehenden geförderten Eigentumswohnung (Zweiterwerb) oder
d) den Erwerb einer nicht geförderten Eigentumswohnung (Altbau oder freifinanzierter Neubau) handelt.

Ad a) Ersterwerb einer neu errichteten geförderten Eigentumswohnung

Das einprozentig verzinste Förderdarlehen wird gemäß der Förderung für die Errichtung von Eigentumswohnungen (siehe oben, Kap. V.1.2.3.2) zunächst an den Bauträger ausbezahlt, der es an berechtigte Käufer im Zuge des Wohnungserwerbs überträgt. Darüber hinaus kann von Haushalten mit niedrigen Einkommen ein gefördertes Eigenmittelersatzdarlehen in Anspruch genommen werden (siehe unten, Kap. V.1.2.3.5). Dieses ist allerdings mit maximal 12,5 % der angemessenen Baukosten begrenzt, da es nach den Bestimmungen des Baukostenbeitrags für Mietwohnungen ausgelegt ist.

Ad b) Nachträgliche Übertragung einer geförderten Mietwohnung in Eigentum

Wie zuvor dargelegt (siehe Kap. V.1.2.3.1 unten), besteht bei bestimmten geförderten Mietwohnungen nach 10 Jahren eine Kaufoption für den Mieter. Darüber hinaus kann auch bei anderen geförderten Mietwohnungen, bei denen dieser Rechtsanspruch nicht besteht, der Eigentümer (im Regelfall die gemeinnützige Bauvereinigung) freiwillig dem Mieter den Erwerb seiner Mietwohnung anbieten. In diesen Fällen sieht § 77 WWFSG 1989, neben weiteren Bestimmungen vor:

1. Der nachträglich Eigentum erwerbende Mieter darf unter Berücksichtigung allfälliger, vor allem steuerlicher, Kostenvor- und -nachteile insgesamt nicht günstiger gestellt werden, als wäre die betreffende Wohnung (…) als Eigentumswohnung nach den zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Bestimmungen gefördert und erworben worden.

2. Der Betrag, den der Förderungswerber im Falle der Eigentumsübertragung an das Land zurückzuzahlen hat, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Z 1 festzusetzen. (§ 77. (4) WWFSG)

Da Eigentumswohnungen zu einem niedrigeren Ausmaß gefördert werden als Mietwohnungen, ist bei einer nachträglichen Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung die Wohnung förderrechtlich so zu behandeln, als wäre sie von Beginn an eine Eigentumswohnung gewesen; das erhöhte Förderdarlehen ist zurückzuzahlen. Der Wohnungskäufer hat jedoch auch in diesem Fall, wenn er die Voraussetzungen erfüllt, einen Anspruch auf ein gefördertes Eigenmittelersatzdarlehen im Ausmaß bis 12,5 % der Baukosten.

Ad c) Erwerb einer bestehenden geförderten Eigentumswohnung (Zweiterwerb)

So lange ein Förderdarlehen für eine geförderten Eigentumswohnung nicht vollständig getilgt ist, ist der Wohnungseigentümer an bestimmte Auflagen gebunden, wenn er die Wohnung weiterverkaufen will: Der Käufer muss ebenfalls die Förderungsvoraussetzungen erfüllen (angemessenes Einkommen, dringender Wohnbedarf, Hauptwohnsitzverlegung und Aufgabe der Rechte an der Vorwohnung) und der Kaufpreis muss „angemessen" sein.

> *„Im Bereich der nach WWFSG 1989 geförderten Objekte ist Angemessenheit jedenfalls gegeben, wenn entweder der "Gesamtkaufpreis - Neu" nicht höher liegt als 1.900 € pro Quadratmeter Wohnnutzfläche oder wenn der "Gesamtkaufpreis - Neu" dem "Gesamtkaufpreis - Alt" vermehrt um die durch den Verbraucherpreisindex 1986 gerechtfertigten Wertsteigerungen nicht überschreitet."*
>
> (Informationsseiten der MA 50: http://www.wien.gv.at/ma50st/foerderung/)

Die Umgehung dieser Bestimmung mittels illegaler Ablösen dürfte jedoch weit verbreitete Praxis sein.

Der Käufer übernimmt das Förderdarlehen des Vorbesitzers und kann darüber hinaus auch, wenn er die Voraussetzungen erfüllt, ein gefördertes Eigenmittelersatzdarlehen (siehe unten, Kap. V.1.2.3.5) im Ausmaß von maximal 12,5 % der anteiligen anrechenbaren Baukosten in Anspruch nehmen. Nach Ausfinanzierung gilt die Wohnung de facto nicht mehr als gefördert, der Eigentümer ist frei bei der Wahl eines Käufers sowie bei der Festsetzung des Verkaufspreises.

Ad d) Erwerb einer nicht geförderten Eigentumswohnung (Altbau oder freifinanzierter Neubau)

Falls ein Altbau (vor 1945 errichtet) mit Förderungsmitteln saniert und danach Wohnungseigentum begründet wird, gelten diese Wohnungen als geförderte Eigentumswohnungen. Der Käufer kann, wie in den vorigen Abschnitten dargelegt, das Förderdarlehen übernehmen und gegebenenfalls ein gefördertes Eigenmittelersatzdarlehen aufnehmen.

Für alle anderen, nicht mit Fördermitteln errichteten Wohnungen (Altbau oder freifinanzierter Neubau), die als Eigentumswohnungen verkauft werden, sehen die Wiener Förderungsbestimmungen keine Finanzierungshilfen für den Erwerber vor. Dem Käufer bleibt nur die Möglichkeit der Finanzierung über ein Bauspardarlehen sowie über den Kapitalmarkt.

V.1.2.3.4 Land Wien: Förderung der Errichtung eines Eigenheimes bzw. Reihenhauses auf Eigengrund

Zur Finanzierung der Errichtung von Eigenheimen, Reihenhäusern auf Eigengrund und Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf kann eine natürliche Person als Förderungswerber ebenfalls ein Förderdarlehen des Landes Wien erhalten[68]. Der Fixbetrag des Darlehens beträgt 365 € je m^2 angemessener Nutzfläche und liegt damit um etwa 30 % niedriger als jener bei geförderten Mietwohnungen. Die angemessene Wohnnutzfläche ist im WWFSG 1989 festgelegt; sie beträgt 50 m^2 für die erste Person eines Haushalts, weitere 20 m^2 für die zweite Person, für jede weitere Person zusätzlich 15 m^2 bis maximal 150 m^2. Für Jungfamilien (keine Person des Haushalts älter als 40 Jahre) erhöht sich die angemessene Wohnnutzfläche um 15 m^2 gegenüber dem nach Personen berechneten Wert. Allerdings darf auch hier die Maximalfläche von 150 m^2 nicht überschritten werden. Flächen, die nicht zur Wohnnutzfläche zählen (z.B. Keller, unausgebauter Dachboden, vgl. § 2 Z. 9 WWFSG 1989) sind im Rahmen des WWFSG nicht begrenzt.

Das Darlehen ist mit einem Prozent p.a. verzinst; die Laufzeit beträgt 30 Jahre. Die ersten fünf Jahre sind tilgungsfrei, danach erfolgt eine gestaffelt ansteigende Tilgung nach dem gleichen Rückzahlungsmodus wie beim Förderdarlehen für Eigentumswohnungen (siehe oben, Kap. V.1.2.3.2). Die Höhe des Eigenmitteleinsatzes wird nicht zwingend vorgeschrieben.

[68] Quelle: Informationsseiten der MA 50: http://www.wien.gv.at/ma50st/foerderung/richtlinie.htm. Abgerufen im August 2008.

V.1.2.3.5 Land Wien: 1-Prozent-Landesdarlehen zur Wohnraumfinanzierung – Eigenmittelersatzdarlehen

Im Unterschied zu den anderen österreichischen Bundesländern ist in Wien nicht nur bei Eigentumswohnungen, sondern auch bei geförderten Mietwohnungen ein relevanter Eigenmittelanteil (bis 12,5 % der Gesamtbaukosten) durch die Bewohner aufzubringen. Da es sich bei diesen Baukostenbeiträgen um Beträge handelt, die zahlreiche, v.a. junge Haushalte nicht aus Ersparnissen verfügbar haben, gibt es für einkommensschwächere und begünstigte Haushalte die Möglichkeit, ein gefördertes Eigenmittelersatzdarlehen aufzunehmen (vgl. § 17-§ 19a WWFSG 1989, sowie die Eigenmittelersatzdarlehensverordnung der Wiener Landesregierung vom 23. April 1989, idF LGbl Nr. 32 vom 2. Juni 2006).

Höhe und Laufzeit des Eigenmittelersatzdarlehens sind nach Einkommen des Haushalts gestaffelt, der Zinssatz beträgt nach Angaben der Stadt Wien[69] 1 % p.a. (bzw. 0,5 % halbjährlich). Diese Zinsangabe von 1 % p.a. bezieht sich jedoch auf den gesamten Darlehensbetrag (Barwert) und nicht bloß auf den noch aushaftenden Darlehensbetrag und ist daher, da es sich nicht um ein endfälliges Darlehen handelt, missverständlich. Tatsächlich sind bei einer Laufzeit von n Jahren jedes Jahr ab Darlehensgewährung (zu 2 gleichen Teilen alle 6 Monate) der 1/n Teil der Darlehenssumme als Tilgung plus 1 % der (gesamten) Darlehenssumme an Zinsen zu zahlen. Dies entspricht einem effektiven Darlehenszinssatz von 1,84 %[70]. Alle fünf Jahre ist die Förderungswürdigkeit und die Familiengröße zu überprüfen. Sobald die Förderungswürdigkeit nicht mehr gegeben ist, ist das Eigenmittelersatzdarlehen vorzeitig (teilweise oder vollständig) zu tilgen.

Tabelle V-15: Darlehenskonditionen und Einkommensgrenzen für die verschiedenen Varianten des Eigenmittelersatzdarlehens gemäß WWFSG 1989, gültig für das Jahr 2008

	Eigenmittelersatzdarlehen			
Höhe des Darlehens (in % des zu leistenden Baukostenanteils[(a)])	Bis 100 %	Bis 60 %	Bis 40 %	Bis 20 %
Laufzeit	bis 20 Jahre	Bis 15 Jahre	Bis 10 Jahre	5 Jahre
Verzinsung	halbjährlich 0,5 % dekursiv (Effektivzinssatz 1,84 % p.a.)			
Personenanzahl	Einkommens-grenze	Einkommens-grenze	Einkommens-grenze	Einkommens grenze
eine Person	13.510 €	18.230 €	20.380 €	22.510 €
eine behinderten Person	14.860 €	21.440 €	23.590 €	25.730 €
zwei Personen	20.130 €	25.730 €	27.880 €	30.020 €
eine begünstigte Familie[(b)] mit zwei Personen	22.150 €	28.940 €	31.090 €	33.220 €
drei Personen	22.780 €	28.940 €	31.090 €	33.220 €
eine begünstigte Familie mit drei Personen	25.060 €	32.510 €	34.290 €	36.430 €
vier Personen	25.430 €	32.510 €	34.290 €	36.430 €
eine begünstigte Familie mit vier Personen	27.980 €	35.360 €	37.510 €	39.650 €
für jede weitere Person jeweils	1.480 €	3.210 €	3.210 €	3.210 €
jede weitere begünstigte Person jeweils	1.630 €			

(a) der zu leistende Baukostenanteil beträgt maximal 12,5 Prozent der förderbaren Gesamtbaukosten bei nach § 14 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen bzw. 150 € je Quadratmeter bei nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Wohnungen

(b) Begünstigte Familien gemäß § 19a WWFSG 1989: Jungfamilien (kein Mitglied über 40 Jahre), Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 vH aufweist, Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, sowie bei Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf der Grundlage von: http://www.wien.gv.at/ma50st/emk/einkommensgrenzen.htm (August 2008)

---

[69] Quelle: http://www.wien.gv.at/ma50st/emk/grenze100.htm

[70] Auf diesen effektiven Zinssatz wird auf den online verfügbaren Informationen (http://www.wien.gv.at/ma50st/) der MA 50 (Abteilung für Wohnbauförderung) nirgends hingewiesen, stattdessen ist durchwegs „Verzinsung 1% p.a." angegeben. Beim ebenfalls auf der Homepage bereitgestellten Kreditkalkulator für das Eigenmittelersatzdarlehen (http://www.wien.gv.at/ma50st/emk/ueberblick.htm) wird, ohne einen Zinssatz anzugeben, die halbjährliche Rate jedoch in der Höhe berechnet, dass sich ein effektiver Jahreszinssatz von 1,84% ergibt.

Als zusätzliche Finanzierungshilfe für Familien kann unter bestimmten Voraussetzungen ergänzend zum Eigenmittelersatzdarlehen für Baukosten ein weiteres Darlehen zur Finanzierung des Grundkostenanteils in Anspruch genommen werden (Jungfamilienförderung):

Eigenmittelersatzdarlehen für Grundkosten- Förderung für Jungfamilien und begünstigte Familien

Diese Förderung kann nur in Verbindung mit einem Eigenmittelersatzdarlehen in der Maximalhöhe (bis zu 100 Prozent des zu leistenden Baukostenanteils) in Anspruch genommen werden, und außerdem nur, wenn kein Familienmitglied älter ist als 40 Jahre („Jungfamilie“) oder es sich um eine Familie mit mindestens drei Kindern oder eine Familie mit einem behinderten Familienmitglied (Behinderungsgrad mehr als 45 Prozent) handelt.

Die Höhe des Darlehens beträgt fix 110 € je Quadratmeter Wohnfläche. Das Grundkostendarlehen wird zum gleichen Zinssatz wie das Eigenmittelersatzdarlehen für die Baukosten verzinst, wobei die Verzinsung und Rückzahlung erst nach fünf Jahren beginnt (http://www.wien.gv.at/ma50st/emk/jungfamilie.htm).

V.1.2.3.6 Land Niederösterreich: Wohnbauförderung Eigenheim

Da in den Modellrechnungen auch die Wohnform des „Einfamilienhauses in einer Stadtumlandgemeinde“ im Vergleich zur Stadtwohnung untersucht wird, wird an dieser Stelle die Eigenheimförderung des Landes Niederösterreich dokumentiert. Auf andere Fördermodelle des Landes Niederösterreich (z.B. in Bezug auf Miet- oder Eigentumswohnungen) wird hier nicht eingegangen.

Die niederösterreichische Eigenheimförderung wird in Form eines Förderdarlehens (Landesdarlehen) ausbezahlt. Die Höhe des Darlehens richtet sich nach Haushaltstyp und –größe (Familienförderung), einem Punktesystem für die Erreichung eines Qualitätsstandards für nachhaltige Bauweise sowie etwaigen Bonuspunkten für Niedrigenergiebauweise und Lagequalität.

Sowohl die „Familienkomponente“, als auch der Anreiz zu hohem energetischen und ökologischen Standard sind dabei stark ausgeprägt. Eine Jungfamilie mit zwei Kindern, die ein Eigenheim mit hohem ökologischem Standard errichtet (Passivhaus) erhält bis ca. 60.000 € an Förderdarlehen; ein Haushalt ohne Kinder, der bei seinem Eigenheim nur den geforderten ökologischen Mindeststandard berücksichtigt, erhält ein Förderdarlehen von 12.000 € (vgl. unten, Tabelle V-16).

Das Landesdarlehen ist mit 1 % p.a. nachschüssig verzinst und hat eine Laufzeit von 27,5 Jahren. Die jährliche Rückzahlung beträgt in den ersten fünf Jahren je 2 % des Darlehensbetrags und erhöht sich ab dem 6. Jahr jeweils in Fünfjahresintervallen um einen Prozentpunkt.

Tabelle V-16: Berechnung des Wohnbauförderungsdarlehens nach der niederösterreichischen Eigenheimförderung (Stand 01/2008)

	Punkte (à 300 Euro)	*Euro (Förderdarlehen)*
Familienförderung		
Jungfamilien (Haushalte mit mindestens einem Kind und zumindest einem Erwachsenen unter 35 Jahre)	-	4.000,-
Erstes Kind	-	6.000,-
Zweites Kind	-	8.000,-
Jedes weitere Kind	-	10.000,-
Für jedes behinderte Kind	-	10.000,-
Betreutes Wohnen (Pflegefall im Haushalt)	-	7.500,-
Arbeitnehmer (seit 3 Jahren in NÖ wohnhaft)	-	2.500,-
Punkte auf Basis Energieausweis und Nachhaltigkeit („100-Punkte-Haus" = maximal werden 100 Punkte vergeben, entsprechend 30.000 € an Darlehenssumme)		
Punkte nach Energiekennzahl (Mindest-anforderung: EKZ 50)	40 Punkte (Minimum) bis 70 Punkte	12.000 - 21.000,-
Punkte auf Basis Nachhaltigkeit**:** Verschiedene Kriterien (Heizungsanlage, ökologische Baustoffe, Dachbegrünung etc.)	Maximal 80 Punkte	Max. 24.000,-
Insgesamt (Punktesystem)	Maximal 100 Punkte	Max. 30.000,-
Bonus Niedrigenergie (EKZ max. 15)		Erhöhung der nach Punkten berechneten Darlehenssumme um 30 %
Bonus Lagequalität	Max. 10 Punkte	Max. 3.000,-

Berechnungsbeispiel: Neu nach NÖ zugezogene Jungfamilie mit 2 Kindern errichtet Niedrigenergiehaus in Ortskernlage; Gebäude erreicht 91 von 100 möglichen Punkten (Basis Energieausweis und Nachhaltigkeit)	Familienförderung	18.000,-
	Punkte (Basis Energieaus-weis, Nachhaltigkeit): 91	27.300,-
	Bonus Niedrigenergie (+30 % von 27.300)	8.190,-
	Bonus Lagequalität	3.000,-
	Darlehenssumme	**56.490,-**

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis der Broschüre „Bauen und Wohnen in Niederösterreich: Wohnbauförderung Eigenheim – Stand 01/2008". Amt der Niederösterreichischen Landesregierung. www.noe.gv.at

Die maximal förderbare Nutzfläche einer Wohneinheit beträgt in Niederösterreich generell 150 m^2. Im Unterschied zu Wien werden keine Obergrenzen für eine „angemessene förderbare Nutzfläche" nach Haushaltsgröße festgelegt; ebenso gibt es keine vorgeschriebene maximale Grundstücksfläche pro Wohneinheit. Dieser Verzicht auf Reglementierung erhöht die Planungs- und Entscheidungs-freiheit der Förderwerber, kann aber auch als Anreiz zu flächenintensiven Bauformen aufgefasst werden.

Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt für die Objektförderung in Niederösterreich bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 28.000, von zwei Personen € 48.000. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000. Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich das jeweilige Förderdarlehen (mit Ausnahme der Familienförderung) um 20 %, bei Überschreitung der Einkommensgrenzen bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung um 50 %.

Im Vergleich zu den in Wien gültigen Einkommensgrenzen liegen die niederösterreichischen etwa im Bereich der Grenzen für die geförderten Mietwohnungen in Wien, aber deutlich unter jenen für geförderte Eigentumswohnungen. In Wien kann man daher noch bei wesentlich höheren Einkommen in den Genuss einer geförderten Wohnung kommen. Allerdings ist in Niederösterreich auch hinsichtlich der Einkommensgrenzen der Familienaspekt stärker ausgeprägt: Bei den in

Niederösterreich gültigen Einkommensgrenzen wird die zweite Person des Haushalts mit dem Faktor 0,71, alle weiteren mit Faktor 0,25 gewichtet, was – bezogen auf das Haushaltsäquivalenzeinkommen - zu einer leichten Bevorzugung von Familienhaushalten bei der Berücksichtigung der Einkommensgrenzen führt.

V.1.2.3.7 Qualitätssicherungsinstrumente im Wiener Wohnbau: Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbe

Mit den Zielen der Sicherung der Qualität im geförderten Wohnbau und der Schaffung von preisdämpfenden Wettbewerbsanreizen wurden im Jahr 1994 zwei verpflichtende Qualitätssicherungsinstrumente im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung eingeführt: Für Kleinprojekte die Qualitätsprüfung und Empfehlung durch den Grundstücksbeirat, für Wohnbauprojekte ab 300 Wohneinheiten die Verpflichtung zur Durchführung eines Bauträgerwettbewerbs („Wiener Wettbewerbsmodell“).

Der Grundstücksbeirat

Auf Grundlage des § 28 Abs. 1 WWFSG 1989 („*vor Erledigung der Förderungsansuchen, ausgenommen Ansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachgeschosswohnungen für den Eigenbedarf sind die einzelnen Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität zu bewerten*“) wurde zum Zweck der Projektbewertung im Jahr 1994 der Grundstücksbeirat eingerichtet.

Der Grundstücksbeirat setzt sich aus 20 Mitgliedern (Architekten, Vertreter der Wohnungs- und Finanzwirtschaft, Verwaltung, Fachleute aus den Bereichen Ökologie, Umwelttechnik, Ökonomie und Recht) zusammen, die für einen Zeitraum von drei Jahren vom Wohnfonds Wien bestellt werden.
Bauwerber, die für ein Wohnbauprojekt um Wohnbauförderung ansuchen, müssen zuvor detaillierte Projektunterlagen dem Grundstücksbeirat zur Bewertung einreichen, bevor ein Antrag auf Wohnbauförderung bearbeitet wird.
Auf Basis dieser Unterlagen werden die eingereichten Projekte vom Grundstücksbeirat in periodischen Sitzungen bewertet, gereiht und ggf. zur Förderung empfohlen. Das Ergebnis der Projektbewertung durch den Grundstückbeirat ist eine Projektreihung nach folgenden Empfehlungskategorien:

- **innovative Projekte** mit hohem Qualitätsanspruch in einem oder mehreren Kriterien (Empfehlung zur Förderung)
- Projekte mit **durchschnittlichen Qualitäten** (Empfehlung zur Förderung)
- Projekte mit **unterdurchschnittlichen** bzw. nichtausreichenden Qualitäten (Wiedervorlage oder Neuvorlage; keine Empfehlung zur Förderung)

Der eigentlichen Projektbewertung durch den Grundstückbeirat zeitlich vorangestellt wird eine Vorprüfung durch verschiedene städtische Abteilungen (Dienststellengespräche). Dort wird das Projekt beurteilt hinsichtlich der Preisangemessenheit der Grundstückskosten, der Übereinstimmung mit dem siedlungspolitischen Leitbild und der Flächenwidmungsplanung, der Einhaltung der Rahmenbedingungen für die Wohnbauförderung und baurechtlicher Bestimmungen. Dazu kommen eine Beurteilung der Infrastrukturkommission hinsichtlich der technischen und sozialen Infrastrukturerfordernisse und eine Beurteilung der Leitstelle „Alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen“ in Bezug auf die Benutzertauglichkeit der Anlage.

Der Grundstücksbeirat bewertete schließlich jedes eingereichte Projekt (bis 2008) nach drei „Säulen“: Architektur, Ökonomie und Ökologie. Nach Ankündigung des Wohnbaustadtrats Michael Ludwig wurde das Bewertungsblatt mit Anfang des Jahres 2009 um eine vierte Säule, die soziale Nachhaltigkeit, ergänzt[71]. Die Bewertungskriterien innerhalb der – nunmehr vier - Säulen sind Tabelle V-17 zu entnehmen:

[71] Rathauskorrespondenz vom 19.11.2008: „Ludwig: Hohe Qualität durch soziale Nachhaltigkeit"

Tabelle V-17: Bewertungskriterien des Grundstücksbeirats

	Bewertungskriterien	*Erläuterungen*
SOZIALE NACHHALTIGKEIT	ALLTAGSTAUGLICHKEIT	*Nutzungsneutrale, flexible Räume; Möblierbarkeit, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, angstfreie Außenbereiche, Barrierefreiheit, wohnungseigene Freiräume, Wohnsicherheit*
	KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG	*Dauerhafte Sozialbindung, wirtschaftliche Grundrisse, Kompaktheit, Minimierung der Instandhaltungskosten, Alternativen zu (Tief-) garagen*
	WOHNEN IN GEMEINSCHAFT	*Lage, Ausstattung und Nutzungskonzept der Gemeinschaftsräume, Begegnungszonen, Aneigenbarkeit der Außenflächen, Robustheit der Materialien, Hausorganisation, Mitbestimmungskonzepte (auch: Baugruppenbetreuung), Überschaubarkeit, künstlerische Interventionen*
	WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE	*Soziale Durchmischung, Verbindung Wohnen/Arbeiten, Kooperation mit Pflegediensten, nutzungsflexible Erdgeschoßzonen, Angebote für verschiedene (Wohn-)kulturen*
ARCHITEKTUR	STADTSTRUKTUR	*Mehrwert für das Stadtgefüge in funktioneller und struktureller Hinsicht, Maßstäblichkeit, Durchlässigkeit/Geschlossenheit, Sichtbeziehungen, Topographie, Erdgeschoßzonen*
	GEBÄUDESTRUKTUR	*Konzeption und Orientierung der Gebäude, Erschließung, Ecklösungen, Tragstruktur, Übergänge Innen/Außen*
	WOHNUNGSSTRUKTUR	*differenziertes Wohnungsangebot, Grundrissfunktionalität, Orientierung der Räume, Ausblicke, wohnungsbezogene Freiräume*
	GESTALTUNG	*Erscheinungsbild, Fassadengestaltung, Materialwahl, Korrespondenz mit Umfeld*
ÖKONOMIE	GRUNDSTÜCKSKOSTEN	*Kaufpreis, Baurechtszins, Finanzierungskosten, Grundstücksnebenkosten (jeweils Vertragsabschluß bis Bezug), Kontaminierungskosten, Kosten der Baureifgestaltung*
	GESAMTBAUKOSTEN	*Gesamtbaukosten, reine Baukosten, Baunebenkosten in % der Gesamt-baukosten, Angemessenheit der Baukosten gemäß § 1 NeubauVO 2007, ggf. Erschwernisnachweis, Wirtschaftlichkeit der Planung*
	NUTZERKOSTEN UND VERTRAGS-BEDINGUNGEN	*Baukostenbeitrag, Grundkostenbeitrag, Mietzinsbildung bzw. Kaufpreis-bildung, Finanzierungs- und Stundungsangebote, Garagenentgelt, EVB-Berechnung, Betriebskosten, Vertragsbedingungen, Anwartschaftsverträge, Regelungen der Mitbestimmung*
	KOSTENRELEVANZ DER BAUAUSSTATTUNG	*Relation Kosten/Ausstattungsqualität, Investitionskosten versus Langzeit-kosten (Lebenszykluskosten), Facility Management, bewirtschaftungs-kostenmindernde Bauausstattung*
ÖKOLOGIE	KLIMA- UND RESSOURCENSCHONENDES BAUEN	*Gesamtenergieeffizienz (Niedrigstenergie-/Passivhaus); erneuerbare Energieträger; Heizsystem; ökologische Baumaterialien, Konstruktionen und Bauweise; Baustellenlogistik, Trinkwassersparmaßnahmen; ökologische Lebenszykluskosten, Rückbaufreundlichkeit, Gebäudezertifizierung*
	GESUNDES UND UMWELTBEWUSSTES WOHNEN	*Belichtung, Besonnung, Belüftbarkeit, Schutz vor Überwärmung, Behaglichkeit (Temperatur, Luftbewegung, Feuchte), schadstoffarmer Innenausbau, Schall-schutz, elektromagnetische Felder, Unterstützung umweltbewusster Lebens-stile (Fahrradservices, Car sharing, E-Fahrzeug-Tankstellen, Bring-, Holdienste)*
	STADTRÄUMLICH WIRKSAME QUALITÄT IM GRÜN- UND FREIRAUM	*Barrierefreie Erschließung mit Rad- und Fußwegen, stadtökologische Quali-täten (Kleinklima, Bodenqualität, Grundwasser), Lärm- und Sichtschutz, stadt-u.landschafträumliche Einordnung, Pflanzenwahl, Erhaltungs-u.Pflege-aufwand für Freiflächen, identitätsstiftende Merkmale, Fassadenbegrünung*
	DIFFERENZIERTE NUTZUNGSANGEBOTE IM GRÜN- UND FREIRAUM	*Nutzungsangebote für alle Nutzergruppen, Quartiersangebote, Spiel- und Sportangebote, Indoor-Spielangebot, Freiraummobiliar, Balance Nutzungs-mix/Nutzungstrennung, Funktionalität v. Innenhöfen, Anteil und Qualität privater Freiräume/gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume*

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Wohnfonds Wien: Beurteilungsblatt 4-Säulen-Modell, Stand Oktober 2009. (gekürzt)

Aspekte, die bisher im Vorfeld von der Leitstelle für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen beurteilt wurden bzw. teilweise in den architektonischen Bewertungskriterien subsumiert waren, wurden durch die Einführung der „sozialen Nachhaltigkeit“ als Beurteilungs-„Säule“ aufgewertet. Vorbehaltlich der Frage, welche konkreten Auswirkungen dies in der Projektbewertung und –reihung

haben wird, ist dieser Ansatz jedenfalls aus Sicht der familienfreundlichen Orientierung sehr positiv zu bewerten.

Kritisch sind am – grundsätzlich zu begrüßenden - Instrument des Grundstücksbeirats folgende Aspekte einzuschätzen:

- Mangelnde Transparenz: Die Ergebnisse einer Projektbewertung durch den Grundstücksbeirat werden nicht veröffentlicht, sondern lediglich dem Projektwerber mitgeteilt. Bei den Projekten, die zur Förderung empfohlen werden (d.h. eine positive Bewertung erhalten), wäre eine Veröffentlichung jedoch im Sinn der Nachvollziehbarkeit und Legitimation der Förderung sehr zu empfehlen.
- Fehlender Bewertungsmaßstab, hohe Subjektivität und hohe Abhängigkeit von der Zusammensetzung des Grundstücksbeirats: Zwar sind insbesondere bei den architektonischen und künstlerischen Kriterien Auffassungsunterschiede unvermeidbar, mit einem transparenten Bewertungsschema könnte dennoch eine höhere Nachvollziehbarkeit und Kontinuität bei einem Wechsel der Beiratszusammensetzung erzielt werden. Eine Forderung in diese Richtung wäre, ein Punktesystem anzuwenden, bei dem die Gewichtung jeder Säule und jedes Bewertungskriteriums sowie die Mindestanforderungen für eine positive Gesamtbewertung (z.B. Mindestpunktezahl insgesamt, Mindestpunktezahl pro „Säule“) vorab definiert wurden. Ein solches Bewertungsschema gab es sogar bis 2004[72], es wurde aber in der letzten Periode des Grundstücksbeirats nicht angewendet.
- Wesentliche funktionale und raumstrukturelle Aspekte werden nicht im Grundstücksbeirat behandelt. Wenn ein Bauprojekt dem Grundstücksbeirat zur Bewertung vorgelegt wird, sind wesentliche Rahmenbedingungen bereits entschieden und können kaum mehr modifiziert werden: Bauvolumen, Bebauungsdichte, Nutzung(-smischung), Anforderungen an den Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur, Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr etc. Allerdings sind dies Aspekte im engsten Aufgabenbereich der Planungsabteilungen der Stadt Wien (Stadtteilplanung, Flächenwidmungsplanung, Bebauungsplanung) bzw. der Infrastrukturkommission und sollten an diesen Stellen bereits überprüft und positiv beurteilt worden sein. Dennoch könnten solche Kriterien im Sinn einer Gesamtbeurteilung zusätzlich auch in die Projektbewertung einfließen, v.a. dann, wenn besonders positive oder innovative Konzepte angedacht wurden.

Die Bauträgerwettbewerbe

Für geplante Wohnbauprojekte ab 300 Wohneinheiten im geförderten Wohnbau ist für alle Liegenschaftskäufer bzw. Projektwerber die Ausschreibung eines Bauträgerwettbewerbs verpflichtend. Ist der Wohnfonds Wien der Grundstückseigentümer, werden von diesem freiwillig auch schon für kleinere Projekte Wettbewerbe ausgeschrieben. Die Bauträgerwettbewerbe stellen gewissermaßen die zweite, höhere Stufe der Qualitätssicherung in der Wohnbauförderung dar, da zu einer Jurybewertung ähnlich des Grundstücksbeirats zusätzlich der Konkurrenzfaktor zwischen den Anbietern tritt.

Die Idee der Bauträgerwettbewerbe ist, für die ausgeschriebenen Bauplätze auf Basis definierter Anforderungen (veröffentlichte Ausschreibungsunterlagen, Bestimmungen des geförderten Wohnbaus) unter mehreren Bewerbern jenen Liegenschaftskäufer zu ermitteln, dessen Umsetzungskonzept die beste Gesamtqualität bei hoher Ausgewogenheit der Prüfdimensionen Architektur, Ökonomie und Ökologie (seit 2009 zusätzlich: soziale Nachhaltigkeit) verspricht[73]. Die Prüfkriterien sind grundsätzlich die gleichen wie beim Grundstücksbeirat (siehe oben, Tabelle V-17), jedoch wird ein besonders innovativer Ansatz höher gewichtet:

[72] Eine Beschreibung des Beurteilungsmodus bis 2004 findet sich z.B. in Oberhuber et al. (2005), S. 102f.

[73] Der Bauträgerwettbewerb Sonnwendviertel, ausgeschrieben im Juni 2009, war der erste, bei dem die „vierte Säule“, die soziale Nachhaltigkeit, als explizites Beurteilungskriterium angewendet wurde.

„Durch den „Innovationsfaktor" kann für besonders innovative Projekte die Gesamtwertung im jeweiligen Fachbereich um 10 Prozent angehoben werden. Ein Vorteil dieses Systems ist einerseits die Verhinderung einer einseitigen Optimierung zulasten einzelner Bewertungskategorien und andererseits die Vermeidung einer Prämierung von insgesamt nur durchschnittlichen Projekten." (Oberhuber et al., 2005, S. 106)

Teilnahmeberechtigt an den offenen Wettbewerben sind gemeinnützige und gewerbliche, inländische und im EU-Ausland ansässige einschlägig befugte Rechtsträger.

Um alle Beurteilungskriterien prüfen zu können, sind von den Teilnehmern nicht nur die Planunterlagen, sondern detaillierte Informationen zur Bauausführung und –finanzierung, Kennziffern des Bauvorhabens, Baubeschreibungen sowie Mustermiet- bzw. Kaufverträge Details vorzulegen.

Die Beurteilung der Beiträge erfolgt durch eine Fachjury aus verschiedenen Disziplinen und institutionellem Hintergrund (Verwaltung, Wohnungswirtschaft etc.). Die Jury gibt dem Auslober eine Empfehlung ab[74], der schließlich den Sieger ernennt. Unmittelbar mit dem Gewinn des Bauträgerwettbewerbs verknüpft ist die Verpflichtung zum Liegenschaftserwerb und zur Projektrealisierung gemäß dem eingereichten Konzept.

Kleine Abweichungen vom Projektdatenblatt, die sich im Rahmen der Einreichplanung ergeben, werden toleriert. Wesentliche Änderungen (z.B. der Kosten, der Ausführungsqualität) müssen gemeldet werden: Die Jury entscheidet, ob und zu welchen Bedingungen (ggf. Pönalzahlungen) die Änderungen akzeptiert werden. Aus Gründen der durch die Bauträgerwettbewerbe angestrebten Qualitätssicherung, aber auch der Fairness gegenüber den unterlegenen Bietern werden nachträgliche Änderungen streng geprüft und in vielen Fällen nicht akzeptiert. Die häufigsten Nachverhandlungsanträge der letzten Jahre betrafen Kostensteigerungen aufgrund der gestiegenen Baukosten. Konnten diese plausibel dargelegt werden, wurden sie meist genehmigt[75].

Grundsätzlich jedoch konnten mithilfe des Instruments der Bauträgerwettbewerbe v.a. in den ersten Jahren (1995-2001) sehr positive Effekte auf das Preis-Leistungsverhältnis des geförderten Wohnungsneubaus erzielt werden: Eine signifikante Qualitätssteigerung (v.a. in Bezug auf ökologische und bautechnische Standards, aber auch hinsichtlich architektonischer Innovation) konnte verbunden werden mit einer Reduktion der durchschnittlichen Baukosten[76]. Kritisch ist jedoch anzuführen, dass das kompetitive Element in den Jahren, die nicht mehr durch Nachfragespitzen gekennzeichnet waren, wieder stark zurückgegangen ist, was sich auch durch die geringe Zahl an Teilnehmern pro Wettbewerb (meist zwischen 3 und 5) zeigt.

Von 1995 bis 2008 wurden 34 öffentliche Bauträgerwettbewerbsverfahren mit einem Volumen von rund 13.500 Wohneinheiten durchgeführt.

Viele Bauträgerwettbewerbe werden unter einem bestimmten Themenschwerpunkt ausgeschrieben. Einen expliziten Schwerpunkt auf familiengerechtes urbanes Wohnen gab es bisher nicht, aber zumindest bei folgenden Beispielen sind zahlreiche Aspekte des familiengerechten Wohnbaus (vgl. Kap. III.3.3.2), wenn auch unter anderen Bezeichnungen, zentrale Wettbewerbsanforderungen gewesen:

- „**Terrassenhaus**", 2005 (10, Buchengasse, insgesamt 249 Wohneinheiten, Abbildung V-7): „Im Mittelpunkt des Verfahrens stand die Neudefinition der Typologie eines Terrassenhauses im dicht verbauten Stadtgebiet, wobei (…) nachgewiesen werden soll, dass es auch in der Stadtstruktur möglich ist, die gesuchten Qualitäten eines Einfamilienhauses wie z.B. privater Grünraum, ausreichende Besonnung etc. mit den Qualitäten eines verdichteten Wohnbaus zu verbinden. Ziel war es, möglichst viele Wohnungen mit „Dachterrassenqualität" zu

[74] Die Jury kann auch gänzlich auf die Empfehlung eines Projekts verzichten, wenn keines der eingereichten Projekte den Qualitätsanforderungen entspricht.

[75] Quelle: D. Groschopf, Wohnfonds Wien, persönliche Auskunft Dezember 2008.

[76] In Oberhuber et al., 2005, S. 107, wird eine durchschnittliche Kostenreduktion von 15-20 % angegeben.

schaffen, d.h. jeder Wohnung einen wohnungsbezogenen, möglichst uneinsichtigen und großen Freiraum (…) zuzuordnen.“ (Wohnfonds Wien, Bauträgerwettbewerbe 2005, S. 9). Der Wettbewerb wurde als „Rot-Grünes Projekt“ durch Gemeinderat Mag. Christoph Chorherr (Grüne) und Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig (SPÖ) initiiert. Es handelte sich allerdings nicht um einen Bauträgerwettbewerb, sondern einen Architekturwettbewerb, da die Bauträger (die GBV Heimbau und Eisenhof) bereits feststanden und nur Architektenteams zur Teilnahme eingeladen wurden. Das Siegerprojekt stammt von Arch. Rüdiger Lainer. Das Terrassenhaus wurde im August 2008 bezogen.

- „**Entwicklung von Wohn- und Lebensraumkonzepten für alle Generationen**“ (22, Mühlgrundgasse, insgesamt 150 Wohneinheiten, Abbildung V-8): Projekttitel „generationen: wohnen am mühlgrund“ (2007). Aufgabe war es, innovative Wohntypologien zu entwickeln, die Flexibilität für lebenslaufbezogene Adaptationen zulassen und barrierefrei ausgestaltet sind. Auf einem der Bauplätze war ein Konzept für eine Seniorenwohngruppe auszuarbeiten, ein anderer war aus Gründen der sozialen Durchmischung der Rechtsform gefördertes Eigentum vorbehalten.

  Sieger:
  - Bauplatz A Projekt BUWOG – ARTEC
  - Bauplatz B das Projekt EBG – ARGE Architekten Czech - Krischanitz – Neuwirth
  - Bauplatz C ÖSW – Arch. DI Andreas Gerner ZT GmbH
- **„Junges und kostengünstiges Wohnen“**, 2008 (Alte Busgarage, 2. Bezirk, Nordbahnhofgelände, Abbildung V-9): Auf fünf Bauplätzen galt es, Ideen zu entwickeln, wie im geförderten Wohnbau besser auf die Lebenssituation und die Budgetrestriktionen junger Menschen eingegangen werden könnte. *„Als besondere Zielgruppe gelten Kinder, Jugendliche und ihre Eltern sowie junge Erwachsene im Altersbereich zwischen dem Verlassen des Elternhauses und der eigenen Familiengründung. Insbesondere sollen Wohnungen für Menschen in Ausbildung, BerufsanfängerInnen und Haushalte mit geringem Einkommen errichtet werden.“* (Presseaussendung der Wien Holding, 23.4.2008). Neben speziellen Wohnungstypen für junge Erwachsene (Wohngemeinschaften, Heimwohnungen, abgestimmte Gemeinschaftseinrichtungen) werden auch Wohnungen unterschiedlicher Größe für Jungfamilien angeboten. Eine möglichst geringe Kostenbelastung der Mieter, v.a. hinsichtlich niedriger oder fehlender Einmalzahlungen (Grundkostenbeiträge etc.), wurde erreicht u.a. durch Baurechtsverträge (Bau auf Pachtgrund), Selbstausbau im Innenbereich, kompakte Grundrisse u.a.
- Auch die Initiative **„Neue Siedlerbewegung“**, im Rahmen derer mehrere Bauträgerwettbewerbe ausgeschrieben wurden, hat u.a. Aspekte des familiengerechten Wohnbaus zum Inhalt; siehe dazu Kap. V.1.2.2.2.

Abbildung V-7: Terrassenhaus Buchengasse, Arch. Rüdiger Lainer (Bj. 2008)

Quelle: Webseite Architekturbüro Rüdiger Lainer, http://www.lainer.at, Dezember 2008.

Abbildung V-8: Visualisierung „Junges und kostengünstiges Wohnen", Alte Busgarage

Quelle: Presseaussendung Wien Holding, 23.4.2008, http://www.wienholding.at/event/

Abbildung V-9: Projekt „generationen: wohnen am mühlgrund", Bauplatz B

Quelle: Wohnfonds Wien, Dokumentation „Öffentlicher Bauträgerwettbewerb zum Themenschwerpunkt generationen: wohnen am mühlgrund", http://www.wohnfonds.wien.at/ (Dezember 2008)

V.1.2.3.8 Wohnbeihilfe (Subjektförderung)

Ergänzend zur Objektförderung sieht das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz in §§ 20-25 eine Subjektförderung für Haushalte vor, die durch ihren Wohnungsaufwand „unzumutbar" belastet werden (Wohnbeihilfe). Obwohl gemäß § 20 (1) nur solche Haushalte Anspruch auf Wohnbeihilfe haben, die in (objekt-)geförderten Wohnungen leben, wurde seit der Einführung der „Allgemeinen Wohnbeihilfe" der Berechtigtenkreis auch auf Bewohner von ungeförderten Wohnungen ausgeweitet.

Wohnbeihilfe wird in dem Ausmaß gewährt, in dem der „anrechenbare Wohnungsaufwand" (ausgehend vom Richtwert-Mietzins Kategorie A + 20 % und einer der Haushaltsgröße

entsprechenden angemessenen Wohnfläche) den „zumutbaren Wohnungsaufwand“ (berechnet aus Haushaltseinkommen und -größe) übersteigt. Bei „begünstigten Personen“, das sind insbesondere Jungfamilien, Familien mit mindestens drei Kindern oder mindestens einem behinderten Kind sowie Alleinerziehende, wird das der Wohnbeihilfe zu Grunde zu legende Familieneinkommen um 20 Prozent vermindert.

Als Wohnungsaufwand zählt die Hauptmiete und ggf. der Schuldendienst für ein Eigenmittelersatzdarlehen bei Mietwohnungen, sowie der Schuldendienst für die Kreditrückzahlung bei Eigentumswohnungen. Umsatzsteuer auf die Miete sowie Betriebskosten werden hier nicht zum Wohnungsaufwand gezählt.

Der anrechenbare Wohnungsaufwand beträgt bei geförderten Wohnungen im Jahr 2008: 3,49 € pro m² Wohnfläche bei Mietwohnungen, und 2,79 € pro m² bei Eigentumswohnungen; für „begünstigte Personen“ gemäß WWFSG (u.a. Jungfamilien) werden diese Beträge um einen Zuschuss von 0,70 € pro m^2 erhöht. Bei nach § 15 WWFSG geförderten Mietwohnungen (Einmalzuschüsse) gilt der Hauptmietzins als anrechenbarer Wohnungsaufwand, der im Regelfall etwas höher ist. Bei ungeförderten Mietwohnungen wird höchstens der Richtwert der Wohnungskategorie A ohne Zuschläge gemäß Richtwertgesetz (2008: 4,73 € pro m² Wohnfläche) angerechnet.

Die Höhe des zumutbaren Wohnungsaufwandes wird nach einer Berechnungsformel in Abhängigkeit von Einkommen und Haushaltsgröße festgelegt und in Tabellen veröffentlicht[77].

Tabelle V-18: Auszug aus den Tabellen zur Errechnung der Wohnbeihilfe gemäß WWFSG 1989: Zumutbarer Wohnungsaufwand nach Einkommensstufen und Haushaltsgröße, Stand Juni 2008.

	Zumutbarer Wohnungsaufwand nach Haushaltsgröße		
Familieneinkommen [(a)]	**2 Personen**	**4 Personen**	**6 Personen**
1200 €	148,-	43,-	(unter Mindest-einkommen)
1446 € (= Obergrenze 2 Personen)	325	176	65,-
1824 € (= Obergrenze 4 Personen)	Über der Höchstgrenze für Wohnbeihilfenbezug	464,-	291,-
2191 € (= Obergrenze 6 Personen)		Über der Höchstgrenze für Wohnbeihilfenbezug	600,-

(a) Nettohaushaltseinkommen pro Monat (1/12 des Jahreseinkommens) inkl. Sozialtransfers und Unterhaltsleistungen, aber exkl. Familienbeihilfe. Für begünstigte Familien (Jungfamilien, Mehrkindfamilien u.a.) wird zur Berechnung der Wohnbeihilfe 20 % des Einkommens abgezogen. Diese Abzüge sind in dieser Tabelle nicht vorgenommen.

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis der Angaben auf http://www.wien.gv.at/ma50st/wohnbeihilfe/ (Stand 2008)

Das Berechnungsbeispiel (Tabelle V-19) zeigt, dass eine Jungfamilie mit vier Personen für eine 89 m² große Genossenschaftswohnung eine Wohnbeihilfe von ca. 193 € pro Monat erhalten kann.

[77] Siehe: http://www.wien.gv.at/ma50st/wohnbeihilfe/

Tabelle V-19: Berechnungsbeispiel Wohnbeihilfe für eine Jungfamilie in Wien

Berechnungsbeispiel 1:
Jungfamilie, 4 Personen
(näheres siehe auch unter dem Begriff „Begünstigte Personen")
mtl. (Familien)Einkommen EUR 1 816,82 (inkl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld, aber ohne Familienbeihilfe)
89 m² Genossenschaftswohnung, Annuität EUR 265,78 monatlich
Eigenmittelersatzdarlehen (EMK) EUR 310,46 halbjährlich

Wohnungsaufwand:	Annuität monatlich	EUR 265,78
zuzüglich:	EMK-Anteil monatlich (310,46 : 6)	EUR 51,74
zuzüglich:	Zuschuss (EUR 0,70/m²)	EUR 62,30
		EUR 379,82

max. anrechenbarer Wohnungsaufwand (AWA) = Kat. A Mietzins + 20% + Zuschuss = EUR 4,19/m² → EUR 4,19 x 89 m² = EUR 372,91
(tatsächlich errichtete Wohnnutzfläche an Stelle der angemessenen WNFl. von 115 m²)

anrechenbares Einkommen: EUR 1 816,82 abzügl 20% = EUR 1 453,46 ***(da beg. Pers.)***
zumutbarer Wohnungsaufwand (ZWA) lt. Tabelle = EUR 179,68

Wohnbeihilfe = AWA – ZWA	=	EUR 372,91
	-	EUR 179,68
		EUR 193,23

Quelle: Informationsblatt der MA 50 zur Wohnbeihilfe (Stand April 2008): http://www.wien.gv.at/ma50st/wohnbeihilfe/pdf/wbh_berechnungsbeispiele_euro.pdf

Im Jahr 2006 gab die Stadt Wien 86,1 Millionen Euro an Wohnbeihilfe aus, damit wurden 54.748 Bezieher mit einem durchschnittlichen Betrag von 1573 € pro Jahr unterstützt. Aufgrund der steigenden Wohnkosten bei stagnierenden Einkommen hat der Bedarf an Subjektförderungszahlungen stark zugenommen. In den Jahren von 2002 bis 2006 haben sich die Ausgaben für die Wiener Wohnbeihilfe mehr als verdoppelt (Wohnungspolitisches Monitoring Wien 2007); mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung ist zu rechnen. Damit ist eine leichte Verlagerung der Mittelverwendung der Wohnbauförderung von Objektförderung zur Subjektförderung gegeben.

Neben der landesgesetzlich im Rahmen der Wohnbauförderungsgesetze geregelten Subjektförderung gibt es darüber hinaus unter bestimmten Voraussetzungen auch die bundesgesetzlich geregelte Mietzinsbeihilfe für außergewöhnliche Belastungen, wie z.B. die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages. In Wien bezogen 2006 etwa 2.400 Personen durchschnittlich 1.167 Euro an Mietzinsbeihilfe des Bundes (Wohnungspolitisches Monitoring Wien 2007).

V.1.2.3.9 Bausparförderung

Das Bausparwesen hat in Österreich eine lange Tradition. Im Jahr 2007 besaßen 5,2 Millionen Österreicher, das sind etwa zwei Drittel der Bevölkerung, einen Bausparvertrag[78]. Eine staatliche Subvention ist nur in der Ansparphase in Form der staatlichen Bausparprämie gegeben. Die Bauspardarlehen als solche sind nicht gefördert.

Die Bausparprämie wird jährlich festgelegt. Sie orientiert sich am allgemeinen Zinsniveau, ist aber nach unten mit 3 % und nach oben mit 8 % gedeckelt. Im Jahr 2009 belief sich die Prämie auf 4 %. Seit 2009 beträgt die höchste prämienbegünstigte Spareinlage 1.200 € pro Jahr und Person bei einer Laufzeit von 6 Jahren[79]. Daraus ergibt sich (ab 2009) die prämienoptimierte Höhe eines Bausparguthabens von 7.200 € zuzüglich Zinsen und staatlicher Prämie. „Klassische" Bausparverträge mit Fixzinssatz sind mit 3 % p.a. (vor KESt) verzinst. Verbreiteter sind jedoch modifizierte

[78] Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen. Pressegespräch, 26. November 2007: Bausparen in Österreich

[79] Von 1999 bis 2008 betrug sie 1.000 € p.a.

Bausparverträge mit variablen Zinssätzen, wobei die Banken häufig im ersten Jahr einen erhöhten Zinssatz (z.B. 4,5 %) anbieten.

Bauspardarlehen sind grundsätzlich zweckgebunden. Seit 2005 wurde die Verwendungsbestimmung aufgeweicht, neben Wohnbau- und Sanierungsmaßnahmen sind auch Vorsorge-, Bildungs- und bestimmte Gesundheitsleistungen aus Bauspardarlehen finanzierbar. Damit ist es nicht mehr möglich, die aushaftenden Darlehen eindeutig dem Wohnungssektor zuzuordnen.

Bauspardarlehen wurden im August 2008 zu einem Anfangseffektivzinssatz von ca. 5,25 % vergeben, nach Ablauf einer vereinbarten Zeit (meist 18 Monate) schließt entweder ein weiterer, etwas höherer Fixzinssatz oder eine variable Verzinsung an. Der variable Zinssatz eines Bauspardarlehens kann 3 % nicht unter-, und 6 % nicht überschreiten. Die Laufzeit des Darlehens kann bis zu 30 Jahre betragen; die maximale Darlehenssumme beläuft sich auf 150.000 € pro Person bzw. 300.000 € pro Paar.

Die Entwicklung der Abschlüsse von Bausparverträgen einerseits, und Bauspardarlehen andererseits sind stark, allerdings antizyklisch, vom Zinsniveau am Kapitalmarkt abhängig. Die Deckelung der Kreditzinsen mit 6 % p.a. macht das Bauspardarlehen in Hochzinsphasen attraktiv, während in Niedrigzinsphasen das Bausparen durch die staatliche Prämie immer noch akzeptable Renditen erwirtschaftet. Typischerweise ergeben sich dadurch auch für die Bausparkassen Perioden mit Einlagenüberschuss, die danach wieder abgebaut werden in einer Periode des Darlehensüberschusses. Aus demselben Grund ist auch der Subventionseffekt des Bausparsystems in Niedrigzinsphasen wesentlich geringer als in Hochzinsphasen bzw. im langjährigen Durchschnitt: Czasny (vgl. Czasny/ Moser 2000, S. 234f.) berechnet einen Fördereffekt der Bausparfinanzierung (= Verbilligung für den Haushalt gegenüber Kapitalmarktfinanzierung) in langjähriger Betrachtung von 66 ATS p.a. (= 4,8 €) pro m² Wohnfläche (entspricht dem durchschnittlichen Effekt), aber nur von 18 ATS p.a. (= 1,3 €) in Niedrigzinsphasen.

Im langjährigen Durchschnitt (1970 – 1998) betrug der Anteil der Bauspardarlehen an der Finanzierung von Wohnbauinvestitionen in Österreich 27 % (Czerny et al. 2001, S. 87). Von 1995 bis ca. 2003 ist der Anteil stark gesunken, v.a. aufgrund der zunehmenden Inanspruchnahme von Fremdwährungskrediten und einer allgemeinen Niedrigzinsphase. Von 2003 bis 2007 ist die gesamte Finanzierungsleistung des Bausparsektors von unter 2 Milliarden wieder auf 3,5 Milliarden Euro gestiegen, während die Spareinlagen, allerdings in geringerem Ausmaß, zurückgingen (Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen, 2007).

V.2 Fallstudienregion München

V.2.1 Kurzprofil des Wohnungsbestands und des Wohnungsmarktes in der Region München

V.2.1.1 Demographische Rahmenbedingungen

Die Stadt München zählte zu Beginn des Jahres 2007 etwa 1,33 Mio. Einwohner und ca. 735.000 Wohnungen[80], denen aber mehr als 790.000 Haushalte[81] gegenüberstanden. Rechnerisch bedeutet dies, dass pro 100 Haushalten nur etwa 93 Wohnungen zur Verfügung stehen; sich also in einigen Fällen zwei oder mehr Haushalte eine Wohnung teilen (müssen)[82]. Die wahrscheinlichsten Ursachen dafür sind einerseits, dass die Wohnungsproduktion der Nachfrageentwicklung hinterherhinkt, andererseits aber auch anzunehmen ist, dass ein relevanter Teil der zusammen wohnenden Haushalte dies aufgrund persönlicher Präferenzen tut (Single-Wohngemeinschaften, Partner mit getrennter Haushaltsführung usw.).

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft seit mehreren Jahrzehnten sehr dynamisch, wobei dafür - bei etwa ausgeglichener Geburtenbilanz – vorwiegend die Migrationsbilanz verantwortlich ist. München ist dank seiner guten Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten und seiner hohen Lebensqualität ein klassisches Zuwanderungsziel: für Studenten, hochqualifizierte Arbeitnehmer, Deutsche und Ausländer. Bei Familienhaushalten (Haushalten mit Kindern) überwiegt jedoch der Wegzug. Die klassische urbane Übersiedlungswelle (Zuzug von jungen Singles, Abwanderung in der Familiengründungsphase in den suburbanen Raum) trifft für München daher grundsätzlich zu, wenngleich die tatsächlichen Migrationsmuster wesentlich differenzierter sind (vgl. LH München 2002).

Bis 2015 wird mit einem moderaten durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von 2 % p.a. gerechnet, was einem Bevölkerungssaldo von jährlich 15.000 bis 20.000 Zuzügen und Geburten entspricht (Plötz Immobilienführer 2007/2008, S. 5). Aufgrund des heute schon sehr hohen und voraussichtlich weiter steigenden Anteils an Single-Haushalten (siehe auch unten, Kap. VI.2.2.1) wächst die Haushaltszahl wesentlich schneller als die Einwohnerzahl.

V.2.1.2 Wohnungsproduktion

Die Errichtung und Fertigstellung von Wohngebäuden folgt mit der für das Immobilienwesen typischen Zeitverzögerung zwei wesentlichen Einflusskomponenten: Der Nachfrageentwicklung einerseits, und dem Angebot an Bauland (Baurechtschaffung durch die öffentliche Hand) andererseits.

Als Folge der Nachfragespitzen in den Jahren 1992 und 2002, in denen auch die höchsten Erstbezugsmieten zu verzeichnen waren, erhöhte sich die Zahl der Fertigstellungen drei bis vier Jahre später. In weiterer Folge (z.B. etwa 2003-2007) kommt es aufgrund eines leichten Angebotsüberhangs zu einer Marktentspannung, weshalb die Bauträger zahlreiche Bauvorhaben zurücksetzen und wieder auf Signale eines Marktumschwungs warten (vgl. LH München 2006, Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005, S. 4f).

Der Staat kann auf verschiedenen gebietskörperschaftlichen Ebenen in beschränktem Ausmaß in den Markt intervenieren: Durch Boden- und Stadtentwicklungspolitik (Aufschließung und

---

[80] Amtsinterne Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 1987: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen. Quelle: Statistisches Amt des Freistaats Bayern.

[81] Die aktuellste Haushaltszahl stammt aus 2005: 790.368 Haushalte in München.

[82] Dies können z.B. Wohngemeinschaften sein, deren Bewohner ökonomisch voneinander unabhängig sind. Grundsätzlich ist jedoch die Haushaltserfassung mit einigen methodischen Schwierigkeiten verbunden, sodass die Angaben über Haushaltszahlen erhebliche statistische Ungenauigkeiten aufweisen.

Baulandwidmung an neuen Stadtentwicklungsgebieten, Baurechtschaffung) werden die Voraussetzung für Baumaßnahmen geschaffen – oder auch bewusst gebremst. Im Bereich freifinanzierten Wohnbau ist dies auf kommunaler Ebene auch fast die einzige Beeinflussungsmöglichkeit. Landes- und Bundesebene haben darüber hinaus auch die Möglichkeit, über steuerliche Anreize die freifinanzierte Wohnbautätigkeit zu steuern, wobei eine dynamische (kontrazyklische) Beeinflussung des regionalen Baugeschehens bisher noch nicht angewandt wurde und nicht administrierbar erschien. Vielmehr folgt die Steuerpolitik den aktuellen politischen Schwerpunkten der amtierenden Regierung. So hat die massive Einschränkung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit im Jahr 2004 in München zu einem Einbruch der Investitionstätigkeit im Mietwohnbau geführt. Der Wegfall der Eigenheimzulage per 1.1.2006 wiederum bescherte München einen Bauboom im Eigentumssegment in den Jahren 2006 und 2007, da sehr viele Bauwillige noch knapp vor Auslaufen der Eigenheimzulage eine Baugenehmigung beantragten. Marktbeobachtern zufolge wird der Vorteil der Eigenheimzulage für die zukünftigen Eigentümer jedoch durch den starken Preisanstieg bei Baustoffen, der durch die Nachfragespitze ausgelöst wurde, bisweilen sogar überkompensiert.

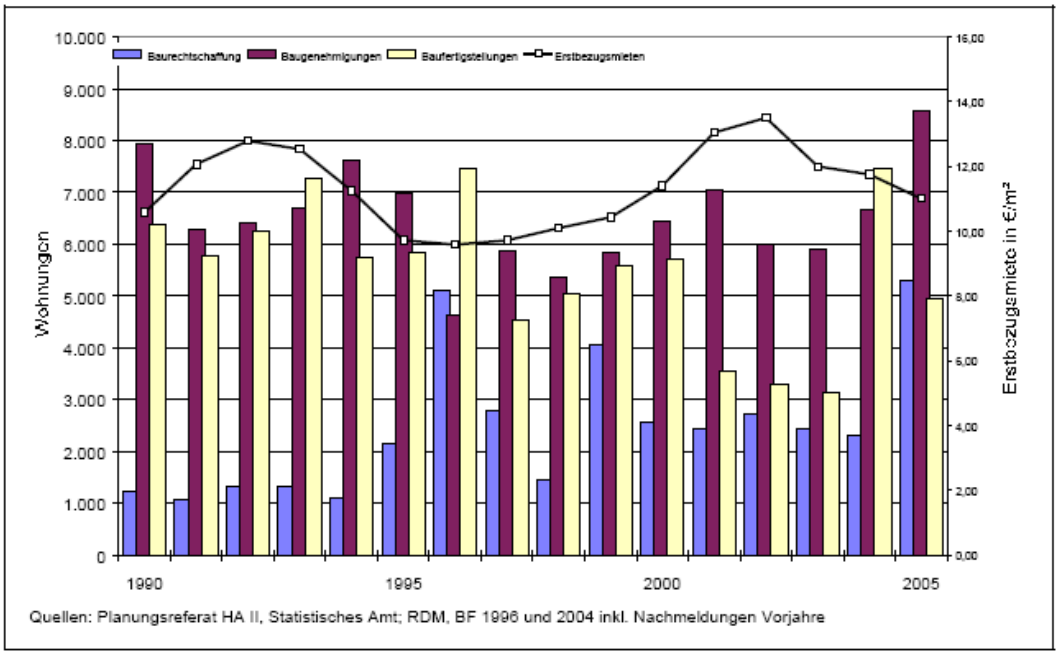
Im Bereich des geförderten Wohnbaus kann der Staat bzw. die Stadt leichter direkt in das Marktgeschehen eingreifen: Die Wohnbaugesellschaften in städtischem (Teil-)eigentum gehören zu den größten Bauträgern und Wohnungsanbietern der Region und können durch ihr Angebot den Markt wesentlich beeinflussen. Bei anderen privaten und genossenschaftlichen Bauträgern, die geförderte Wohnungen errichten, kann die Stadt über Belegungsrechte und Wohnungskontingente für bestimmte Fördermodelle zwar Bauanreize geben („geförderte Wohnungen finden immer Abnehmer“), je nach Anteil der freifinanzierten Wohnungen wählt der Bauträger den Zeitpunkt der Bauführung meist dennoch entsprechend der optimalen Marktsituation.

Als Steuerungsmittel gegen den zunehmenden Bauüberhang stünde der Stadt zwar grundsätzlich das Instrument des Baugebotes (Verpflichtung zur Inanspruchnahme des Baurechts innerhalb einer bestimmten Frist) zur Verfügung, allerdings sind die Bedingungen dafür sehr restriktiv, weshalb es in München praktisch nicht angewendet wird: So muss nicht nur der konkrete Bedarf an der Zahl der Wohneinheiten nachgewiesen werden, sondern das Baugebot müsste aus Nichtdiskriminierungsgründen im Bedarfsfall gleichzeitig an allen vergleichbaren unbebauten Standorten ausgesprochen werden[83].

Im Handlungsprogramm "Wohnen in München, III" aus dem Jahr 2001 wurde für die Jahre 2001 - bis 2005 eine Fertigstellungszahl von 7.000 Wohnungen p.a. in München angestrebt, davon 1.800 (entspricht 25 %) als öffentlich geförderte Wohnungen. Dies konnte nicht erreicht werden: Zwar lagen die Baugenehmigungen mit ca. 6.800 Wohneinheiten p.a. (Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2005) nur leicht, die Fertigstellungen mit durchschnittlich 4.500 p.a. jedoch deutlich darunter. Auch unter Berücksichtigung längerer Bauzeiten und verspäteter Nachmeldungen von Fertigstellungen kommt man für diese Jahre nur auf ca. 5.000 bis 5.500 Fertigstellungen p.a. Ein Blick auf die Bauüberhänge bestätigt dies (Abbildung V-10): Die Zahl der genehmigten, aber nicht fertiggestellten sowie der nicht einmal mit der Bauführung begonnenen Wohneinheiten ist seit 2001 sprunghaft angestiegen – wiederum ein Zeichen, dass die Bauträger auf den nächsten Angebotsengpass warten, um dann bessere Preise erzielen zu können.

[83] A. Lang, Planungsreferat I/24 - Wohnen und Stadtökonomie. Mündliche Auskunft, Oktober 2007

Abbildung V-10: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in München im Zeitraum 1990 bis 2005



Hinweis: (3 Säulen gemäß linker Achse in WE) und Erstbezugsmieten (Flächendarstellung gemäß rechter Achse in €/ qm) in München

Quelle: Landeshauptstadt München: Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005, S. 5.

Unter Abzug von Wohnungsabbrüchen, Zusammenlegungen und Umnutzungen betrug der Nettozuwachs an Wohnungen in München von 2000 bis 2005 ca. 18.000 Wohnungen oder etwa 3.600 p.a.

Tabelle V-20: Fertigstellungen von Wohnungen in München, 1995 bis 2005, im freifinanzierten und geförderten Wohnbau

	Gesamte Fertigstellungen (Wohneinheiten) a) b)	geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen)			
		Gesamt	Anteil an allen fertiggestellten WE :	davon geförderte	
				Miet-wohnungen c)	Eigentums-wohnungen- d)
1995	5.824	743	12,80 %	589	119
1996	7.470	1.427	19,10 %	1253	136
1997	4.529	1.284	28,40 %	1078	180
1998	5.057	853	16,90 %	647	203
1999	5.587	1.220	21,80 %	847	373
2000	5.720	1.241	21,70 %	970	271
2001	3.563	882	24,80 %	794	88
2002	3.308	747	22,60 %	638	280
2003	3.133	770	24,60 %	541	229
2004	7.465	1.002	13,40 %	1246	28
2005	4.952	869	17,50 %	635	234

(a) Einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden.
(b) in den Jahren 1996 und 2004 auch verspätet gemeldete Wohnungen aus den Vorjahren (statistischer Überhang)
(c) verschiedene Förderwege: 1. Förderweg, einkommensorientierte Förderung, 3. Förderweg, München Modell Miete
(d) verschiedene Förderwege: 1. Förderweg, München Modell Eigentum

Quelle: Landeshauptstadt München, Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005, Tabelle 5 (gekürzt und adaptiert)

Wie die obige Tabelle zeigt, wurden im Jahrzehnt 1995-2005 knapp 20 % des Münchner Wohnungsneubaus mit staatlicher Förderung errichtet („Sozialwohnungen"). Innerhalb des geförderten Segments fallen wiederum ca. 20 % auf Eigentumswohnungen, 80 % auf Mietwohnungen.

An diesen Zahlen erkennt man deutlich, dass der geförderte Wohnbau in München anteilsmäßig einen wesentlich niedrigeren Stellenwert hat als in Wien, wo das Verhältnis gefördert zu freifinanziert fast umgekehrt ist (etwa 80 : 20).

Bezüglich der Größenstruktur der neugebauten Wohnungen verschieben sich die Anteile immer mehr in Richtung größerer Einheiten: Die meisten der 2005 gebauten Wohnungen hatten vier Zimmer[84] (30 %), gefolgt von Dreizimmerwohnungen (27 %), danach Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern (26 %). Kleinwohnungen mit ein oder zwei Räumen lagen mit 17 % am unteren Ende der Skala. 1995 hatten die Wohnungen mit maximal drei Zimmern noch die deutliche Mehrheit. Allein hinsichtlich des Neubauangebots und ungeachtet anderer Faktoren dürften sich die Möglichkeiten für Familien, eine ausreichend große Wohnung in München zu finden, in der vergangenen Dekade verbessert haben.

Auch im Umland der Stadt München (Planungsregion München[85]) fand in der letzten Dekade eine rege Bautätigkeit statt, deren Spitzen (höchste Fertigstellungszahlen), genauso wie in der Landeshauptstadt selbst, in den Jahren 1995 und 2000 waren. Die meisten Wohneinheiten wurden im Landkreis München errichtet (ca. 1.500 bis 3.000 p.a.), gefolgt von den Landkreisen Freising und Fürstenfeldbruck (jeweils ca. 800 bis 1.500 p.a.). Von der gesamten regionalen Wohnbautätigkeit entfallen – mit jährlichen Schwankungen – etwa 35 % auf die Landeshauptstadt München.

V.2.1.3 Struktur des Wohnungsbestands

V.2.1.3.1 Gebäudetypen, Baualterstruktur, Größen- und Ausstattungskriterien

Die traditionell hohen Bodenpreise in München schlagen sich in verdichteten Bebauungsformen nieder: In der Stadt München sind 87 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen) untergebracht, aber auch im Umland (Region München ohne Stadt München) hat diese Wohnform einen Anteil von 45,3 % aller Wohnungen. Den höchsten Geschoßwohnungsanteil im Umland hat der Landkreis München (mit 57 % aller Wohnungen), den niedrigsten der Landkreis Landsberg am Lech (30 % der Wohnungen), der als einziger nicht an die Landeshauptstadt grenzt.

Tendenziell richtet sich auch die durchschnittliche Wohnungsgröße nach dem Bodenpreisgefälle: Je zentraler und je teurer Wohnflächen in einer Region sind, desto kleiner sind die durchschnittlichen Wohnungsgrößen. Eine Ausnahme stellt hier der hochpreisige Landkreis Starnberg mit seinem hohen Villenanteil dar. In der Stadt München hat eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus eine durchschnittliche Größe von 62,1 m^2, im Umland von 70,3 m^2. Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern sind in der Stadt München im Schnitt 109,1 m^2 groß, im Umland 118,2 m^2.

Ein korrespondierendes Bild zeigt sich ebenfalls bei der Anzahl der Wohnräume pro Wohnung (vgl. Tabelle V-21): Mittelgroße Wohnungen mit 3 oder 4 Wohnräumen (d.h. für Paare oder Kleinfamilien geeignet) stellen in der Stadt München den größten Anteil mit 58 % aller Wohnungen, in den Umlandkreisen sind dies im Schnitt nur 42 %. Großwohnungen hingegen (5 und mehr Wohnräume), die von Familien mit mindestens 2 Kindern bevorzugt nachgefragt werden, sind in der Stadt

[84] in der deutschen Terminologie: „Räume einschließlich Küche". Aus Gründen der einheitlichen Wortwahl wird hier die österreichische Terminologie „Zimmer" verwendet, wobei die Begriffe inhaltlich gleichbedeutend sind. Auch in der österreichischen Statistik werden Küchen >4 m^2 als Wohnraum gezählt (vgl. Statistik Austria, Wohnen 2008, S. 23).

[85] bestehend aus den Landkreisen München, Dachau, Ebersberg, Erding, Fürstenfeldbruck, Freising, Landsberg und Starnberg

München mit 20 % schwach vertreten, im Umland mit fast 50 % die häufigste Wohnform. Die Differenz auf 100 % bilden jeweils die hier nicht dargestellten Kleinwohnungen mit 1-2 Wohnräumen.

Tabelle V-21: Gebäudestruktur und durchschnittliche Wohnflächen in der Region München (31.12.2006)

	Wohnungen in Wohngebäuden		Durchschnittliche Wohnfläche pro Whg. nach Zahl der Whg. im Gebäude			Anteil Whg. mit	
	Insgesamt	Anteil Whg. in Gebäuden mit 3+ Whg.	Insgesamt	1-2 Whg.	3 und mehr Whg.	3-4 Räumen (a)	5+ Räumen (a)
	Anzahl	%	m^2	m^2	m^2	%	%
München (Krfr.St)	724.625	87,4 %	68,0	109,1	62,1	58,1 %	20,2 %
Dachau (Lkr)	56.118	42,9 %	94,9	114,4	68,9	43,4 %	49,0 %
Ebersberg (Lkr)	51.492	40,6 %	99,0	118,4	70,7	38,4 %	53,0 %
Erding (Lkr)	47.062	32,0 %	106,8	123,0	72,5	33,9 %	60,2 %
Freising (Lkr)	65.688	42,0 %	98,3	119,5	69,0	38,5 %	51,4 %
Fürstenfeldbruck (Lkr)	91.112	49,9 %	91,7	114,0	69,3	45,4 %	45,8 %
Landsberg am Lech (Lkr)	45.194	29,5 %	103,5	116,7	72,2	34,8 %	59,0 %
München (Lkr)	140.385	56,9 %	91,7	119,8	70,4	46,0 %	43,4 %
Starnberg (Lkr)	56.761	43,7 %	99,1	120,1	71,9	41,3 %	48,7 %
Umland (Region ohne Stadt München)	553.812	45,3 %	96,5	118,2	70,3	41,6 %	49,4 %
Region München insgesamt	1.278.437	69,2 %	80,3	116,1	64,4	50,9 %	32,9 %

(a) Wohnräume inkl. Küche

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes; Stichtag 31.12.2006.

Baualterstruktur des Münchner Gebäudebestands

Tabelle V-22 zeigt, dass fast 80 % des Münchener Wohnungsbestandes Neubauten (nach 1948 errichtet) sind; München daher im Vergleich zu Wien einen wesentlich neueren Wohnungsbestand hat. Zu betonen ist, dass in München – wohl aufgrund hoher Lage- und Gestaltqualität – nur sehr wenige Altbauten abgerissen werden: Von 2000 bis 2005 gingen weniger als 2.000 Altbauwohnungen (Baujahr vor 1918) verloren, das sind ca. 2,5 % des Altbaubestands des Jahres 2000.

Tabelle V-22: Wohnungsbestandsentwicklung nach Baualter in der Stadt München

Jahr (31. 12.)	Wohnungen gesamt	Errichtungsjahr					
		1918 und früher		1919 bis 1948		1949 und später	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
2000	701.553	78.466	11,2 %	76.425	10,9 %	546.662	77,9 %
2001	703.832	78.350	11,1 %	75.860	10,8 %	549.622	78,1 %
2002	706.360	78.222	11,1 %	75.953	10,8 %	552.185	78,2 %
2003	708.682	78.084	11,0 %	75.772	10,7 %	554.826	78,3 %
2004	715.342	77.668	10,9 %	75.748	10,6 %	561.926	78,6 %
2005	719.628	76.475	10,7 %	75.737	10,5 %	567.416	78,8 %

Quelle: Statistisches Amt der Stadt München; entnommen aus: Landeshauptstadt München: Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005, S. 13, Tabelle 12.

Bezüglich Wohnungskategorien oder Ausstattungskriterien des Münchner Wohnungsbestandes gibt es keine Statistik. Experten sind sich allerdings einig, dass Substandardwohnungen im Münchner Stadtgebiet fast nicht existieren, und auch mangelhafte technische Ausstattungsqualität in Wohnungen nur selten anzutreffen sind. Aufgrund des hohen Mietpreisniveaus rentieren sich

Sanierungsinvestitionen rasch, weshalb es kaum Eigentümer gibt, die ihren Wohnungsbestand nicht auf den heutigen technischen Standard heben[86].

V.2.1.3.2 Eigentumsverhältnisse

Über Eigentumsstruktur und Rechtsformen des Münchner Wohnungsbestandes liegt keine statistische Vollerhebung vor; man kann sich daher nur auf Schätzungen berufen. Gemäß Mikrozensus aus dem Jahr 2002 wurden 22 % der Münchner Wohnungen von den Eigentümern bewohnt, 73,5 % vermietet. Die vermieteten Wohnungen (Mietwohnungen in Zinshäusern und vermietete Eigentumswohnungen) sind jedoch nicht nach Eigentümern differenziert (Privatperson, Körperschaft öffentlichen oder privaten Rechts), sodass kein Vergleich mit Wien möglich ist.

Tabelle V-23: Anteil der vom Eigentümer bewohnten und vermieteten Wohnungen in München, Bayern und Deutschland, Mikrozensus 2002.

	Eigentümer bewohnte Wohnungen	*Vermietete Wohnungen*	*Leerstand*
LH München	22,00 %	73,50 %	4,50 %
Bayern	48,90 %	51,10 %	
Deutschland	42,60 %	57,40 %	

Quelle: Mikrozensus 2002 (Statistisches Bundesamt). Mitteilung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München, Nov. 2007.

Mehrere Tendenzen führen dazu, dass in München sowohl Zahl als auch relativer Anteil an Eigentumswohnungen in den letzten Jahren stark gestiegen sind:

- Im Neubau ist seit 1995 der Anteil der Eigentumswohnungen an den Fertigstellungen von rund. 50 % auf mindestens 65 % angewachsen. Diese Zahlen beruhen auf freiwilligen Angaben der Bauträger und sind vermutlich unterschätzt (vgl. LH München, Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005, S. 8). Eine wichtige Ursache für diese Entwicklung dürften die stark zurückgenommenen steuerlichen Anreize für den gewerblichen Mietwohnbau sein (siehe oben).
- Von mindestens ebenso großer Bedeutung ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Altbau. Seit 1995 wurden im Schnitt rund 2.800 Wohnungen (oder 0,4 % des Wohnungsbestandes) pro Jahr in Eigentumswohnungen umgewandelt. In vielen Fällen erfolgt die Umwandlung im Zusammenhang mit einer Modernisierung des Gebäudes, was den Wohnstandard hebt, gleichzeitig aber zu einem Verlust an preisgünstigem Mietwohnraum sowie zu Verdrängungstendenzen führt.

Nach Expertenmeinung[87] wird die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum aus demographischen Gründen in den kommenden Jahren zurückgehen, da geburtenschwache Jahrgänge in das typische Alter des Eigentumserwerbs nachrücken, und die stärkeren Jahrgänge bereits versorgt sind. Allerdings kann dies durch andere Faktoren, die zu steigenden Eigentumsanteilen führen, wie die hohe Attraktivität und wirtschaftliche Stärke Münchens, die den Eigentumserwerb sowohl für Anleger, als auch für Selbstnutzer interessant machen, kompensiert werden.

V.2.1.4 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in der Region München

Die Stadt und der Großraum München gelten zu Recht als der höchstpreisige Wohnimmobilienmarkt Deutschlands. Trotz einer konjunkturbedingten Entspannung der Miet- und Kaufpreise von 2002 bis

[86] persönliche Auskünfte von: Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München, Bürgerbau AG sowie Gespräche mit mehreren Architekten

[87] vgl. LH München, Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005, S. 23

2006 lagen die Medianpreise der Wohnungsmieten 2006 je nach Erhebung[88] bei 9,30 € bis 10,98 €/m² (netto-kalt[89]) und der Kaufpreise von Eigentumswohnungen[90] bei 2.907 €/m². In den Jahren 2006 und 2007 sind wieder moderate Preissteigerungen beobachtet worden, was eine neue Aufwärtsbewegung des Immobilienpreiszyklus ankündigt.

V.2.1.4.1 Mietpreise

Der Mietwohnungsmarkt lässt sich sowohl räumlich, als auch nach den Segmenten Erstbezug und Wiedervermietung differenzieren[91]. Bestimmende Preisfaktoren sind weiters auch Größe und Ausstattung der Wohnungen; allerdings sind – als Besonderheit des Münchner Wohnungsmarkts – die diesbezüglichen Preisunterschiede ziemlich gering:

- Im idealtypischen Wohnungsmarkt weisen die Graphen der Quadratmetermieten nach Wohnungsgrößen einen U-Verlauf auf mit den niedrigsten Preisen pro m² in den mittleren Wohnungsgrößen und Höchstpreisen bei den sehr kleinen und sehr großen Wohnungen. In München bestätigt sich dies grundsätzlich, allerdings (im Jahr 2007) bei flachem Kurvenverlauf: Die niedrigsten Wiedervermietungsmietpreise hatten mittelgroße Wohnungen (60-80 m²) mit 10,67 €/m², die höchsten Mieten hatten Kleinwohnungen (20-40 m²) mit 13,00 €/m², gefolgt von den Großwohnungen > 100m² mit 11,52 €/m² (Wohnungsmarktbarometer 2007, Auswertung der Anzeigen der Süddeutschen Zeitung).
- In Bezug auf Ausstattungsqualitäten ist der Münchner Wohnungsmarkt relativ homogen, da der übliche Ausstattungsstandard sehr hoch ist und es praktisch keine Substandardwohnungen gibt. Abweichungen vom (guten) Standard gibt es vorwiegend nach oben in Richtung gehobener / luxuriöser Ausstattungsstandard.

Eine Differenzierung nach Gebäudealter und Wohnlagen in München zeigt, dass die Durchschnittsmieten in München von 7,8 €/m² in Nachkriegsgebäuden und einfachen Wohnlagen bis 15 €/m² in Neubauten in guten Wohnlagen variieren (Tabelle V-24).

Tabelle V-24: Durchschnittliche Monatsmieten in München nach Wohnlagekategorie und Gebäudealter, 2007

Durchschnittliche Wohnungsmieten in München, €/m², monatlich netto-kalt	*Altbauten bis 1950*	*Bestand nach 1950*	*Neubau*
Einfacher Wohnwert	8	7,80	8-10
Mittlerer Wohnwert	9	9-10	11-13
Guter Wohnwert	11-12	10-12	14-15

Quelle: Plötz Immobilienführer München und Region 2007/2008, S. 13.

Erstbezugsmieten (Neubau)

Wie bereits erwähnt, sind die Mietpreise nach Spitzenpreisen im Jahr 2002 und einem Tiefpunkt 2005 nun wieder im Steigen begriffen. Das für Familien wichtige Wohnungssegment der

[88] Unterer Wert gemäß Mietspiegel für München 2007. Oberer Wert gemäß Auswertung Empirica 4. Quartal 2006. Quelle: Plötz Immobilienführer München und Region 2007/08, S. 12. Empirica lässt von IDN Immodaten vierteljährlich die Angebotspreise in Immobilieninseraten aus über 90 Anzeigenquellen auswerten. Da Angebotspreise tendenziell über den tatsächlichen Transaktionspreisen liegen, und der Mietspiegel nach Expertenmeinung aus politischen Gründen eher den unteren Rand des Marktgeschehens abbildet, eignen sich diese beiden Datenquellen zur Darstellung eines plausiblen „Marktkorridors".

[89] In Deutschland wird die Netto-Kaltmiete als übliche Referenz herangezogen. Dies entspricht der reinen „Grundmiete" ohne Betriebskosten des Hauses und ohne Energiekosten.

[90] W.o., Auswertung Empirica.

[91] Ein drittes Segment wären die Bestandsmieten in älteren Mietverträgen. Obwohl dieses Segment gemessen am Wohnungsbestand das größte ist, sind dazu kaum Daten verfügbar. Die Bestandsmieten, die nicht Teil einer klassischen Marktbeobachtung sind, bleiben deshalb hier ausgeklammert.

Großwohnungen (> 100 m²) lag bei den Mietpreisen pro m² durchwegs über den Durchschnittspreisen; die Wohnungen von 80-100 m² lagen meist in der Nähe des Durchschnitts (Tabelle V-25).

Tabelle V-25: Erstbezugsmieten in München von 1997 bis 2007

Zeitpunkt im Immobilienpreiszyklus	Jahr	Erstbezugsmieten (Neubau, freifinanziert) in €/m²		
		Durchschnitt aller Größen	Wohnungen 80-100 m²	Wohnungen >100 m²
Unterer Wendepunkt	1997	10,31	10,06	10,85
Oberer Wendepunkt	2002	13,40	13,03	14,10
Unterer Wendepunkt	2005	11,59	10,99	12,18
Aktuelle Marktsituation (Preisanstieg)	2007	12,24	12,45	13,70

Quelle: Angebotspreise der Süddeutschen Zeitung (je 2. Quartal). Eigene Zusammenstellung nach: LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2007): Wohnungsmarktbarometer 2007, Tabelle 1.

Die Neubau-Wohnungsmieten im Münchner Umland (S-Bahn-Bereich) fallen nach außen nur langsam ab. Während im Norden (Landkreis Freising, Beispiel Gemeinde Eching) m²-Preise von 9 €/m² erzielbar sind, muss man im Südwesten (Beispiel Gemeinde Kreilling, Landkreis München) mit 11 €/m² rechnen (Plötz Immobilienführer, S. 13).

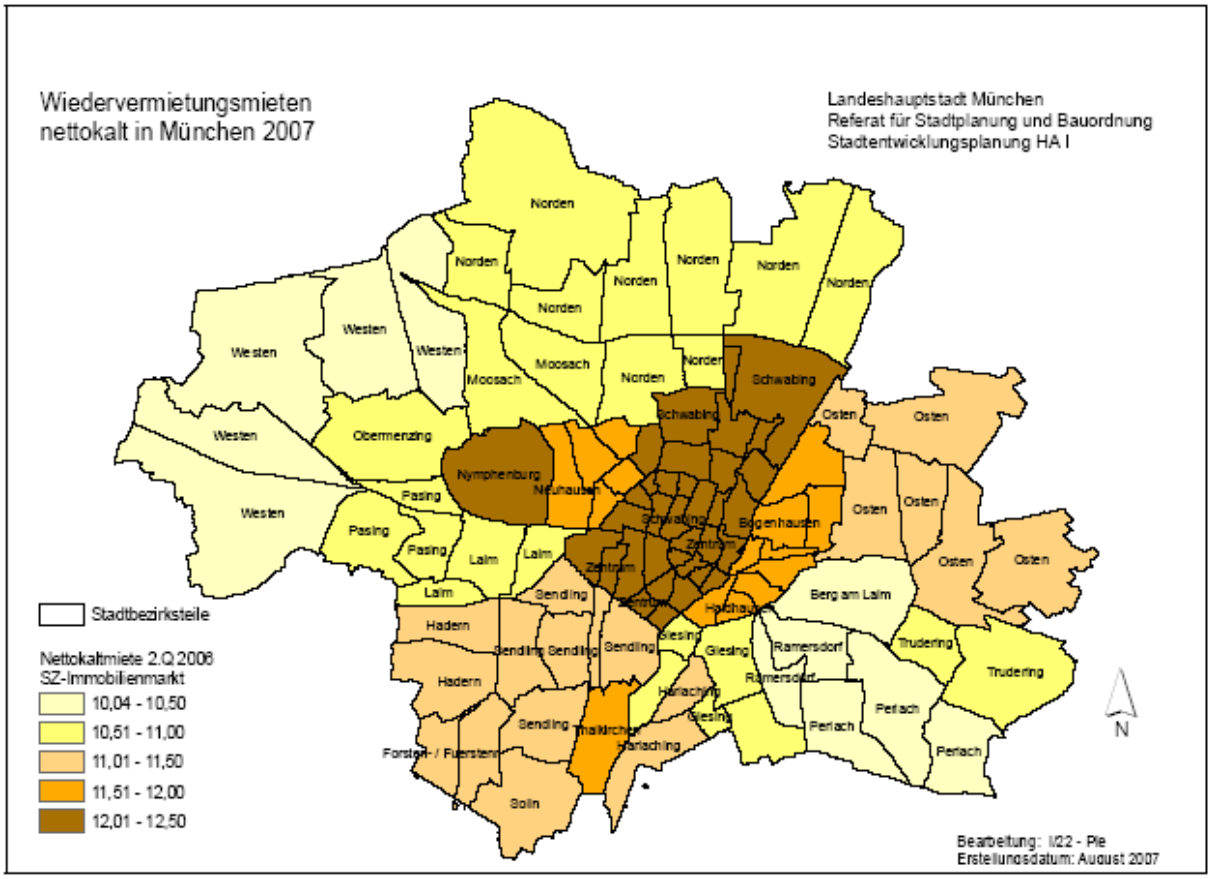
Sehr beliebt bei zahlungskräftigen Familien ist auch das Mieten von Häusern (Reihenhäusern, Doppelhaushälften oder, seltener, Einfamilienhäusern). Die günstigsten, neugebauten Reihenmittelhäuser sind in der Stadt München um ca. 1.380 € monatlich zu mieten, im Umland (günstiges Beispiel Putzbrunn) bereits ab 1.150 €/Monat (Jahr 2007). Mieten für neugebaute Doppelhaushälften beginnen innerhalb der Stadtgrenzen bei etwa 1.650 €/Monat, in günstigen Umlandgemeinden bei ca. 1.350 €/Monat (alle Beispiele aus: Plötz Immobilienführer, S. 13.)

Wiedervermietung

Da bei den Wiedervermietungen von Bestandswohnungen eine wesentlich höhere Fallzahl als im Neubau beobachtet werden kann, ist eine räumliche Differenzierung der Preise möglich (Abbildung V-11).

Die teuersten Wohnlagen (über 12 €/m² Monatsmiete) finden sich von Altstadt / Lehel in nördlicher Richtung (Schwabing-West) sowie in Nymphenburg. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung sind als weitere Toplagen jene in unmittelbarer Nachbarschaft zum Englischen Garten (Schwabing, Bogenhausen) sowie zu den Isarauen im Süden (Solln, Harlaching). Die Bezirke mit den höchsten Anteil an Familien sind vorwiegend jene mit unterdurchschnittlichem Mietniveau (unter 11€/m² Monatsmiete): Aubing, Feldmoching, Allach, Untermenzing (unterdurchschnittliches Preisniveau), Trudering, Riem (durchschnittliches Preisniveau), Hadern (durchschnittliches bis überdurchschnittliches Preisniveau).

Abbildung V-11: Wiedervermietungsmieten (nettokalt) in München, 2007



Quelle: LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2007): Wohnungsmarktbarometer 2007, Abbildung 2.

Im Umland (Region München) finden sich die günstigsten Wiedervermietungs-Mieten von Wohnungen im Landkreis Landsberg am Lech mit 7,47 €/m^2 (2007), die höchsten in den Landkreisen München und Starnberg (Durchschnitt > 10 €/m^2, einzelne Gemeinden noch deutlich höher).

Ältere Reihenmittelhäuser sind in günstigen Lagen innerhalb der Stadtgrenzen ab ca. 1.050 € / Monat zu mieten (Plötz Immobilienführer 2007/2008, S. 13).

V.2.1.4.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Häuser und Wohnbaugrundstücke

Der Markt für Eigentumswohnungen in München ist aufgrund von Neubaumaßnahmen und Wohnungsumwandlungen ein wachsendes Segment (vgl. auch Kap. V.2.1.3.2). Dennoch kann das Angebot mit der hohen Nachfrage nicht mithalten:

„Die Preisentwicklung in München korrespondiert mit dem Wanderungssaldo. Da seit 2005 die Zuwanderung in die Stadt mit einem Überschuss von 15.000 Zuzüglern wieder ansteigt, gehen auch erstmals seit 2002 die Preise in allen Segmenten wieder nach oben.“ (Plötz Immobilienführer 2007/2008, S. 11). Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München werden im zitierten Immobilienführer für 2007 mit 3.700 €/m^2 für Neubauwohnungen und 2.650 €/m^2 für Bestandswohnungen (guter Wohnwert) angegeben. Im Jahresbericht 2006 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind die durchschnittlichen Preise für das Jahr 2006, differenziert nach Lagekategorie, Baujahresgruppen und Gebäudetypen erhoben worden; eine Preissteigerung zum Vorjahr war 2006 noch nicht festgestellt worden. Die Hauptergebnisse sind in Tabelle V-26 und Tabelle V-27 wiedergegeben.

Tabelle V-26: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München, 2006

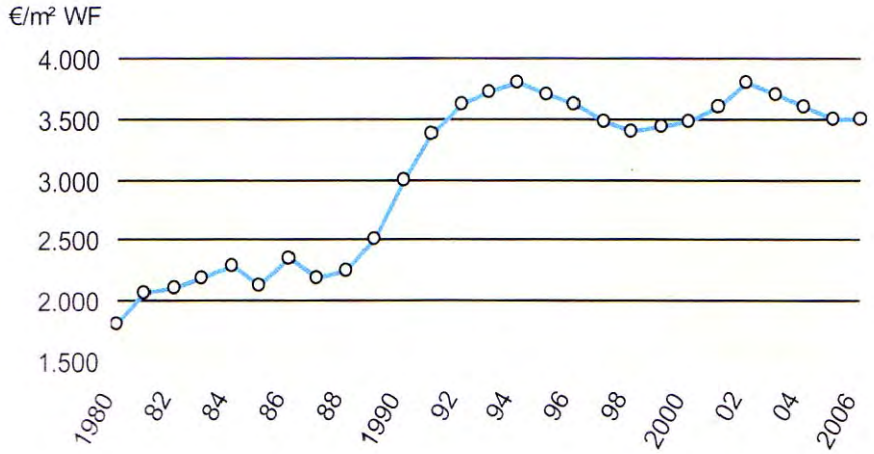
	Preise Neubau-objekte (arithm. Mittel) [€/m² Wohnfläche, 2006]	Preise für wiederverkaufte Objekte	
		Baujahresgruppe	Durchschn. Kaufpreis in [€/m² Wohnfläche, 2006]
Durchschnittliche Lage [(a)]	3.400	1850 - 1949	2.650 [(b)]
		1950 – 1979	2.100
		1980 – 1999	2.350 – 2.600
		2000 – 2003	3.000
Gute Lage [(a)]	3.800	1850 - 1949	3.200 [(b)]
		1950 – 1979	2.700
		1980 – 1999	2.800 – 3.150
		2000 – 2003	3.650

(a) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte unterscheidet 4 Lagequalitäten: Einfache Lage, durchschnittliche Lage, gute Lage, beste Lage. Angaben für die unterste und oberste Kategorie werden hier nicht angeführt, weil sie erstens aufgrund der geringen Fallzahl statistisch nicht gesichert sind und zweitens für den Untersuchungsgegenstand wenig relevant sind.

(b) vielfach modernisierte Objekte

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2007): Der Immobilienmarkt in München Jahresbericht 2006.

Abbildung V-12: Preisentwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen in München seit 1980



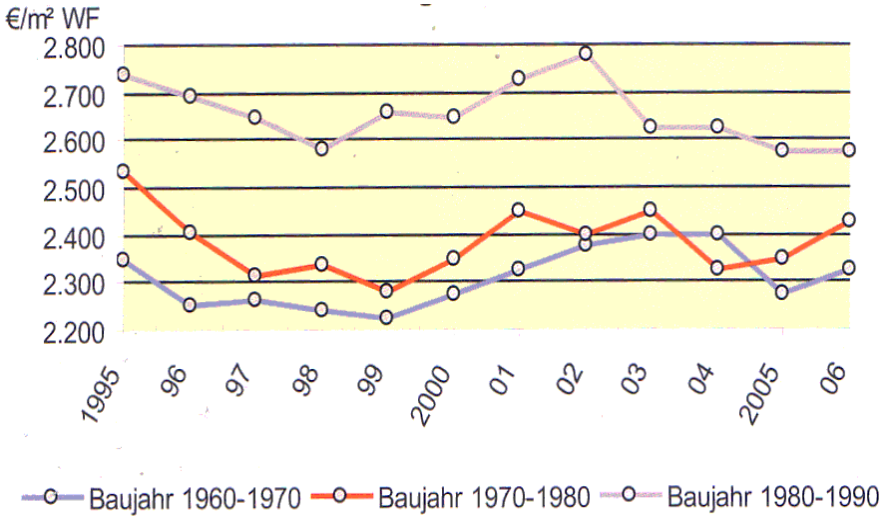
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2007): Der Immobilienmarkt in München Jahresbericht 2006, Abbildung 29a.

Die Preisentwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen nach Baualter zeigt, dass zwischen 1995 und 1999 trotz hoher Anspannung im Immobilienmarkt der Preisrückgang aufgrund des Wertverlustes durch Abwohnung dominiert, von 1999 bis 2002 die Preise marktbedingt wieder stark steigen und von 2003 bis 2006 sich die Preise auf konstantem bzw. leicht fallendem Niveau bewegen.

Während aus der oben abgebildeten Grafik (Quelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte München) für das aktuellste Jahr 2006 ein Quadratmeterpreis für Neubau-Eigentumswohnungen von 3.500 € ablesbar ist, gibt die Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen den entsprechenden Preis pro m2 (für 2007) mit 3.000 € an[92].

[92] *„München ist mit 3.000 Euro unverändert die Großstadt mit dem höchsten Preisniveau für Neubau-Eigentumswohnungen, gefolgt von Stuttgart (2.900 Euro).“* Aus: Presseportal der Landesbausparkassen, Pressemeldung vom 10.06.2008: „Beste Bedingungen für Hauskäufer: Wohnungsmärkte mit großer regionaler Differenzierung - Ballungsräume im Süden und Westen mit stärkster Dynamik“ http://www.presseportal.de/pm/35604/1207823/landesbausparkassen/

Abbildung V-13: Preisentwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen nach Baualter in München, seit 1995



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2007): Der Immobilienmarkt in München Jahresbericht 2006, Abbildung 29b.

Reihenhäuser und insbesondere freistehende Einfamilienhäuser sind in der Stadt München ein knappes Gut, was sich in entsprechend hohen Preisen niederschlägt. Allerdings fällt auf, dass bei Neubauobjekten Reihenhäuser zu ähnlichen Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt werden wie Geschoßwohnungen, im Wiederverkauf Reihenhäuser jedoch (auch bedingt durch das meist geringe Baualter) deutlich teurer sind als Eigentumswohnungen.

Eine Analyse der LBS (Landesbausparkassen) bestätigt im deutschlandweiten Vergleich den enorm hohen Preis für freistehende Einfamilienhäuser (Bestandsobjekte) in der Stadt München:

> *„Preisführer ist in diesem Jahr (2007/2008) die bayerische Landeshauptstadt München. Dort kostet das typische Bestandsobjekt in mittlerer bis guter Lage - wie im Vorjahr - 650.000 Euro."*[93]

Tabelle V-27: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilien- und Reihenhäuser in München, 2006

Durchschnittliche und gute Lagen, alle Größen und Ausstattungsstandards

	Durchschnittl. Wohnfläche in m² (Ø)	Durchschn. Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (Stadt München), 2006
Einfamilienhaus, Neubau	160	4.000 – 5.500
Einfamilienhaus, Wiederverkauf	150	3.500 – 4.500
Doppelhaushälfte, Neubau	145	3.700
Doppelhaushälfte, Wiederverkauf	115 – 130 (je Baualter)	3.400 – 3.600 (je Baualter)
Reiheneckhäuser, Neubau	120	3.650
Reiheneckhäuser, Wiederverkauf	105-120 (je Baualter)	3.400-3.500 (je Baualter)
Reihenmittelhaus, Neubau	120	3.300
Reihenmittelhaus, Wiederverkauf	85 - 115	3.000 – 3.300 (je Baualter)

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2007): Der Immobilienmarkt in München Jahresbericht 2006.

Baulandgrundstücke werden in München nicht nach m² Grundstücksfläche, sondern nach m² Baurecht (zulässige künftige Wohnfläche) gehandelt. Bei Einfamilienhäusern liegt der Anteil der Grundkosten an den Gesamtkosten bei durchschnittlich 67 %. Privatkäufe sind äußerst selten, Grundstücke werden vorwiegend von Bauträgern zur Errichtung von Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Geschoßwohnbauten gekauft. Die Baulandpreise für den Geschoßwohnbau liegen je nach Lage zwischen 600 € (Milbertshofen/Hasenbergl) und 3.000 € (Bestlagen Nymphenburg/Bogenhausen) je m² Baurecht. (Plötz Immobilienführer 2007/2008, S. 12).

[93] W.o.

Einen Vergleich durchschnittlicher Immobilienpreise in der Stadt München sowie im Umland (S-Bahn-Bereich) gibt Tabelle V-28. Auch im Münchner Umland gilt, dass die Gemeinden, die an das S-Bahn-Netz angeschlossen sind, deutlich höhere Immobilienpreise aufweisen als jene, die keine hochrangige ÖV-Anbindung an München haben (vgl. Tabelle V-29).

Tabelle V-28: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Wohnungen in München und Umgebung, 2007.

	Einheit	München	S-Bahn-Bereich
Einfamilienhaus (neu)	Ø Kaufpreis [€]	800.000	550.000
Einfamilienhaus (gebraucht)	Ø Kaufpreis [€]	550.000	490.000
Doppelhaushälfte (guter Wohnwert)	Ø Kaufpreis [€]	515.000	450.000
Reihenhaus (guter Wohnwert)	Ø Kaufpreis [€]	410.000-450.000	350.000 – 400.000
Eigentumswohnung (Bestand, guter Wohnwert)	€/m^2	2.550	2.450

Quelle: Plötz Immobilienführer München und Region 2007/2008, S. 16 (gekürzt)

Tabelle V-29: Immobilienpreise für Neubauobjekte in ausgewählten Gemeinden im Umland Münchens, 2007.

	LK München, Gem. Gräfelfing	LK München, Stadt Garching	LK München, Gem. Unterschleißheim	LK Dachau, Stadt Dachau	LK Erding, Stadt Erding	LK Erding, Gem. Taufkirchen	LK Fürstenfeldbruck, Stadt Fürstenfeldbruck	LK Ebersberg, Stadt Ebersberg	LK Starnberg, Gem. Gilching
Richtung, Distanz v. München Zentrum	W, 11 km	N, 14 km	N, 16 km	NW, 18 km	NO, 32 km	NO, 60 km	W, 25 km	O, 30 km	SW, 18 km
Wohnlage [(a)]	Gehoben / Top	gut / gehoben	Gut/gehoben	gut / gehoben	Gehoben	mittel / gut	gut	Gut / gehoben	Gut
Wohnbauland [€/m^2]	500-800	380-520	500-685	450-750	340-550	80-195	350-550	280-510	300-550
Miete (Neubau) [€/m^2]	10-12,5	8,5-11	9-11	10,50	7-9	5-6	k.A.	7-8,5	9-11
Eigentumswhg (neu) [€/m^2]	3.100-3.800	2.400-3.200	2.400-3.300	2.100-3.200	2.500-2.900	k.A.	2.750	2.800	Bis 3.000
Reihenhaus [€]	220.000-420.000	350.000-480.000	260.000-330.000	k.A.	260.000-390.000	Ab 200.000	320.000-360.000	340.000	k.A.
Doppelhaushälfte [€[	330.000-470.000	450.000-550.000	320.000-400.000	245.000-450.000		k.A.	360.000-440.000	k.A.	k.A.
Einfamilienhaus [€]	660.000	480.000-800.000	350.000-500.000	300.000-700.000	600.000	Ab 225.000	k.A.	350.000-540.000	k.A.

(a) Lagebewertung gemäß Plötz Immobilienführer

Quelle: Eigene Zusammenstellung aus: Plötz Immobilienführer München und Region 2007/2008.

V.2.2 Wohnungspolitik in München: Grundlagen und Instrumente

V.2.2.1 Gesetzliche Grundlagen und Grundsatzpapiere der Wohnungspolitik

Die wohnungspolitischen Kompetenzen und die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur Sozialen Wohnraumförderung wurden im Zuge der Föderalismusreform der Bundesrepublik Deutschland mit Wirkung vom 1. September 2006 vom Bund auf die Länder übertragen. Gemäß Art. 106 Abs. 2 der Bundesverfassung ist die Wohnungsbauförderung seit 1. September 2006 grundsätzlich Aufgabe der Städte und Gemeinden; die Gesetzeskompetenz liegt auf Landesebene. Der Bund ist nur mehr über Spezialprogramme (z.B. ökologische Förderungen, Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt“ u.a.) sowie einzelne Finanzierungshilfen indirekt an der Wohnungspolitik beteiligt.

Das vor der Föderalismusreform gültige Bundeswohnraumförderungsgesetz musste auf Landesebene adaptiert und in Landesrecht umgewandelt werden. Für die Stadt München ist daher das Bayerische

Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) bzw. die darauf basierenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2008) die wichtigste gesetzliche Grundlage für die Objektförderung im Wohnungswesen. Die Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats Bayern lassen jedoch einen Spielraum für die genaue Ausgestaltung der Förderprogramme auf kommunaler Ebene.

Das BayWoFG nennt folgende Ziele für die Wohnraumförderung:

> *Art. 1: Zweck dieses Gesetzes ist die Förderung von Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum (Wohnraumförderung). (…)*
>
> *Art. 2: (1) Ziel der Mietwohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende.*
>
> *(2) Ziel der Eigenwohnraumförderung ist die Bildung von Wohneigentum durch Haushalte, die ohne Unterstützung dazu nicht in der Lage sind. Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien und Menschen mit Behinderung.*
>
> *(3) Ziel der Modernisierungsförderung ist es, bestehenden Wohnraum an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen sowie die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen.* (BayWoFG 2007, Art. 1-2)

Familien werden dabei als spezielle Zielgruppe sowohl bei der Mietwohnraumförderung, als auch bei der Eigenwohnraumförderung hervorgehoben.

Als strategisches Grundsatzdokument für die **kommunale Wohnungspolitik der Stadt München** wurde im Dezember 2006 das Wohnungspolitische Handlungsprogramm 2007 – 2011 „Wohnen in München IV“ beschlossen. Es ist Bestandteil der kommunalen Strategie „Perspektive München“ und ersetzt das Vorgängerprogramm „Wohnen in München III“.

> *„Das wohnungspolitische Hauptziel ist die Schaffung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Wohnungsangebots unter Berücksichtigung der differenzierter werdenden Wohnungsnachfrage.“* (Wohnen in München IV, S. 45)

Dieses Hauptziel kann weiter differenziert werden in folgende Ziele[94]:

1. Preisgünstiger geförderter Wohnbau: Neubedarf und Ersatz für Abriss und Auslauf von Belegungsbindungen
2. Familiengerechtes Wohnen; Familien als eine der prioritären Zielgruppen des Handlungsprogramms
3. Alten- und behindertengerechtes Wohnen
4. Reduzierung der Abwanderung ins Stadtumland
5. Erhalt der sozialen Durchmischung in den Stadtteilen und Streuung der geförderten Wohnungen im ganzen Stadtgebiet: Mischung von freifinanzierten und gefördertem Wohnbau in Stadtentwicklungsgebieten; Ankauf von Belegungsbindungen im Altbaubestand.
6. Förderung innovativer Wohnmodelle und Wohnprojekte: „neue Bauherren“: Baugemeinschaften, Genossenschaften
7. Ökologie und Energieeffizienz im Wohnbau

Die Förderprogramme, mit Hilfe derer diese Ziele verfolgt werden, sind unten in Tabelle V-11 sowie in Kap. V.2.2.3 zusammengefasst.

Nach wie vor auf Bundesebene angesiedelt ist die Regulierung der steuerlichen Rahmenbedingungen für Wohnbauinvestitionen. Tenor der Reformen des vergangenen Jahrzehnts war dabei die Rücknahme von steuerlichen Begünstigungen von Wohnbauinvestitionen.

[94] Quelle: Gespräch mit A. Lang, Planungsreferat I/24 - Wohnen und Stadtökonomie, im Oktober 2007. Vgl. auch: Wohnen in München IV, S. 45-58.

Im Einzelnen bestanden diese aus[95]:

- Herabsetzung der Abschreibungssätze 1996
- Reform der Erbschaft- und Schenkungssteuer 1996
- Anhebung der Grunderwerbssteuer 1997
- Verlängerung der Spekulationsfrist 1999
- Beschränkung der Verlustverrechnung 1999
- Verbot der Verlustverrechnung für negative Einkünfte 2002
- Beschränkung des Verlustvortrages 2004
- Erneute Herabsetzung der Abschreibungssätze 2004
- Abschaffung der degressiven AfA 2006

Zum 1. Januar 2007 können die Anschaffungs- und Herstellungskosten von vermieteten Wohngebäuden nur noch linear mit 2 % abgeschrieben werden. Dies bedeutet, dass in den ersten 10 Jahren nur mehr 20 % der Kosten abgeschrieben werden können, während dies davor noch 45 % waren. Von Vertretern der Bauwirtschaft wird argumentiert, dass dadurch Investitionen in Mietwohnbau ökonomisch nicht mehr attraktiv seien, insbesondere, als das Mietrecht keine freie Mietzinsbildung zulasse.

[95] Quelle: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (2007) http://www.dgfm.de/pdf-dateien/publikation_dgfm/Wohnungsbaukonjunktur.pdf

Tabelle V-30: Übersicht über die wohnungspolitischen Kompetenzen, gesetzlichen Grundlagen und Instrumente auf Bundes- (BR Deutschland), Landes- (Freistaat Bayern) und kommunaler Ebene (Landeshauptstadt München)

		Kompetenz	Gesetzl. Grundlagen, Grundsatzprogramme	Ziel / Inhalt	Instrumente / Förderprogramme
Wohnungsbau-förderung (Objektförderung) Neubau und Sanierung (alle Rechtsformen)	Bund	Kompetenz an Länder delegiert; Kompensationszahlungen bis 2013	Rahmengesetzgebung: (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung vom 13. September 2001 idF vom 5. Dezember 2006: (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) (in Bayern abgelöst durch das BayWoFG)	Unterstützung der Wohn-raumversorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können Förderung der Moder-nisierung und energetischen Sanierung von Wohnraum	Wohnwirtschaftliche Förderprogramme der KfW-Förderbank: (CO_2-Gebäudesanierungsprogramm u.a.) Im Rahmen des Programms Soziale Stadt: vergünstigte bis zinsfreie Kredite in Abhängigkeit vom Energiestandard des Hauses Initiative kostengünstig und qualitätsbewusst bauen (Informationsinitiative)
	Freistaat Bayern	Recht zur Gesetzgebung und zur Finanzierung der sozialen Wohnraum-förderung	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG). Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern vom 10. April 2007 Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 -WFB 2008 (davor: WFB 2003) Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG)	BayWoFG: Förderung von Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum. Regelt Mietwohnraumförderung, Eigenwohnraumförderung und Modernisierung. Bei Miet- und Eigen-wohnraumförderung werden Familien als spezielle Zielgruppe angesprochen	Bayrisches Wohnungsbauprogramm: Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (Grundlage für Einkommensorientierte Förderung EOF). Bayrisches Wohnungsbauprogramm: Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in Mehr-familienhäusern (=Bayerisches Modernisierungs-programm) Bayrisches Wohnungsbauprogramm: Förderung von Eigenwohnungen (Eigenheime und selbst genutzte Eigentumswohnungen) Anpassung von Wohnraum für behinderte und schwerkranke Menschen in Eigenwohnungen Staatliche Bürgschaften (bei bestimmten Baumaß-nahmen) Zusatzförderbestimmungen für Bauführungen mit Mehraufwändungen für höhere ökologische / energetische Standards
	LH München	Kompetenz zur Aus-formulierung und Konkre-tisierung kommunaler Förderprogramme auf Ba-sis des Bayerischen Wohnraumförderungs-gesetzes. Abwicklung von Landes-Förderprogrammen (z.B. EOF)	Wohnen in München IV (Wohnungs-politisches Handlungsprogramm 2007 – 2011)		Kommunales Wohnungsbauförderprogramm A: Allgemeines Programm B: Spezielle Behindertenprogramme C: Clearingprogramm (Wiedereinführung von Wohnungs-losen in den Wohnungsmarkt) Einkommensorientierte Förderung – EOF Alten- und behindertengerechtes Wohnen München Modell Miete
Subjektförderung im Wohnungswesen (Transfers an Privatpersonen)	Bund	Zuständig für Regelung und Finanzierung von Sozialtransfers	Wohngeldgesetz (WoGG) Neugefasst durch Bekanntgabe v. 7. 7.2005; geändert durch Art. 20 Abs. 7 G v. 13.12.2007 I 2904	Subvention der Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte	Wohngeld (seit 01/2005 stark eingeschränkt und nur mehr an Nicht-Transferleistungsbezieher ausbezahlt). Für Transferleistungsbezieher Berücksichtigung der Wohnkosten bei Berechnung der Transfers. (Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung)

		Kompetenz	Gesetzl. Grundlagen, Grundsatzprogramme	Ziel / Inhalt	Instrumente / Förderprogramme
	Freistaat Bayern	-	-	-	-
	LH München	Abwicklung der (vom Bund finanzierten) Wohngeld-Zahlungen, Evaluierungstätigkeit	-	-	-
Förderung der Finanzierung von Wohnungseigentum	Bund	Hauptkompetenz im Bereich Einkommens- und Vermögensbesteuerung Beteiligung an KfW Förderbank im Rahmen der privatrechtlichen Verwaltung	Gesetz über die KfW (Förderbank des Bundes und der Länder)	Erleichterung der (Wohn-)eigentumsbildung durch Förderdarlehen	Wohnwirtschaftliche Förderprogramme der KfW-Förderbank (Programm zur Förderung von Wohneigentum)
			Altersvermögensgesetz ("Riester-Rente")	Förderung des Eigentumserwerbs als (private) Altersvorsorge	Eigentumserwerb als Altersvorsorge: Bei der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge ("Riester-Rente") wird das selbst genutzte Wohneigentum in Form des „Entnahmemodells“ berücksichtigt
			Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG) 5. Vermögensbildungsgesetz (Fünftes Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer - 5. VermBG)	Bausparen wird gegenüber anderen Sparformen durch Gewährung von Wohnungsbauprämien und Arbeitnehmer-Sparzulagen gefördert	Bausparförderung, Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage
	Freistaat Bayern	Recht zur Gesetzgebung und zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung.	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG). Wohnraumförderungsbestimmungen 2008, 3. Teil (Förderung von Eigenwohnraum) Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum	Erleichterung der Wohneigentumsbildung für (Familien-) haushalte mit mittlerem Einkommen durch Förderdarlehen sowie Zinszuschüsse	Staatliches Baudarlehen des Wohnbauförderungsprogramms Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm für Eigenwohnungen
	LH München	Kommunale Kompetenzen im Bereich Wohnraumförderung, Sozialpolitik und Stadtentwicklung	Wohnen in München IV (Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2007 – 2011)	Erleichterung der Wohneigentumsbildung für (Familien-) haushalte Halten von Familienhaushalten in der Stadt Erreichen einer gemischten Sozialstruktur in Stadterweiterungsgebieten	München Modell Eigentum Im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon): Eigentumswohnungen mit Grundstücksermäßigung
Wohnungsrelevante Steuerpolitik	Bund		Einkommensteuergesetz (§§ 92a,b): Entnahmemodell für Wohneigentum		Steuerliche Begünstigungen nur mehr für Vermieter von Mietwohnungen (stark reduziert) worden. (Eigenheimzulage; abgeschafft seit 01/2006)

Quelle: eigene Zusammenstellung. Gültigkeitsstand: Oktober 2008.

V.2.2.2 Akteure der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft

V.2.2.2.1 Ämter

Auf **Bundesebene** ist das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) das für Wohnungspolitik zuständige Ressort. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), das die nationalen Agenden der Wohnungspolitik verwaltet, ist eine Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des BMVBS.

Im **Freistaat Bayern** ist das für Wohnungspolitik zuständige Amt die Abteilung IIC (Wohnungswesen und Städtebauförderung) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

Auf **kommunaler Ebene der Landeshauptstadt München** werden die strategischen wohnungspolitischen Leitlinien (Wohnungspolitische Strategie München, Wohnungsökonomie) im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Stadtsanierung und Wohnungsbau, ausgearbeitet. Für die Förderungsabwicklung (sowohl Subjekt-, als auch Objektförderungen), sowie die Herausgabe des Mietspiegels ist das Amt für Wohnen und Migration im Sozialreferat zuständig. Darüber hinaus hat auch der Gutachterausschuss für Grundstücke der LH München durch Marktbeobachtung und die Erstellung von Grundlageninformation eine wichtige Funktion im Rahmen der Wohnungspolitik. Für das Querschnittsthema „Kinder- und Familienfreundlichkeit“ wurde ressortübergreifend die Position der/des Kinderbeauftragten der Stadt München eingerichtet[96], der/die von den Fachreferaten unterstützt wird. So gibt es auch im Planungsreferat einen Kinder- Jugend- und Familienbeauftragten[97], der die Interessen von Kindern und Familien in Stadtplanung und Wohnungswesen vertritt.

V.2.2.2.2 Bauträger und Entwicklungsgesellschaften

Der Wohnbau in der Region München ist von gewerblichen Baugesellschaften in privater Hand einerseits sowie von solchen im (Teil-)eigentum von Gebietskörperschaften geprägt. Das Rechtsinstitut der Wohnungsgemeinnützigkeit wurde in Deutschland in den 1980er Jahren abgeschafft, seitdem sind grundsätzlich alle Bauträger gewerblich geführt. Viele Baugesellschaften fühlen sich aufgrund ihrer Eigentümerstruktur jedoch nach wie vor dem geförderten Wohnbau verpflichtet; neben den kommunalen Bauträgern sind dies v.a. Gesellschaften, die durch Umwandlung aus gemeinnützigen Bauträgern entstanden sind. Jeder Bauträger ist frei, neben dem geförderten auch freifinanzierten Wohnbau zu tätigen; kommunale Bauträger sind daher zunehmend auch im freifinanzierten Wohnbau aktiv.

Die größten Wohnbaugesellschaften in überwiegendem Eigentum der Stadt München sind die GEWOFAG (Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München; Bestand ca. 25.000 Wohnungen) und die GWG (Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH) mit einem Wohnungsbestand von ca. 23.000 Wohnungen. In geringem Ausmaß ist auch die Stadt München selbst über das Kommunalreferat Bauträger und Eigentümer von Gemeindewohnungen.

Zu den größeren gewerblichen Bauträgern, die aktuell (2009) Neubauprojekte in München realisieren, zählen u.a. die DEMOS Wohnbaugesellschaft, Bauwerk Capital, Terrafinanz, JK Wohnbau, BAYWOBAU, CONCEPT BAU – PREMIER und die Klaus Gruppe[98].

Im Unterschied zu Wien spielen in München private Projektentwicklungsgesellschaften auch im Bereich des Wohnbaus eine große Rolle. Bisweilen werden ganze Stadtentwicklungsgebiete nach Festsetzung der städtebaulichen Rahmenbedingungen an eine Entwicklungsgesellschaft vergeben, die die Grundstücke meist in größeren Blöcken im Höchstbieterverfahren an Bauträger weiterverkauft. Die zwei größten im Raum München tätigen Entwicklungsgesellschaften sind „VIVICO real estate“ und die „Aurelis Asset GmbH“.

---

[96] Angesiedelt im Jugendamt des Sozialreferats. Zum Zeitpunkt Juni 2008 ausgeübt von Frau Jana Frädrich.

[97] Juni 2008: Kurt Damaschke, Koordinator des Leitprojekts Familiengerechtes Wohnen

[98] Quelle: Neubau Kompass München: http://muenchen.neubaukompass.de/ (Dezember 2009)

V.2.2.2.3 Kleingenossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte

In den vergangenen 10 – 15 Jahren hat in Deutschland eine neue Gruppe von Akteuren in der Wohnungswirtschaft an Bedeutung gewonnen: Private Baugruppen, Baugemeinschaften oder neu gegründete Genossenschaften, die Bauprojekte unter Selbstbestimmung und Selbstverwaltung realisieren und als Alternative zum konventionellen Wohnbaumarkt auftreten. Als die „Pionierstädte" der Baugruppenbewegung gelten Freiburg im Breisgau und Tübingen; unter den Metropolen hat v.a. Hamburg eine hohe Zahl selbstorganisierter Wohnprojekte vorzuweisen. Aber auch in München gibt es nach Angaben der einschlägigen Internetplattform „Netzwerk Wohnprojekte: Wohnprojekt-Atlas Bayern"[99] bereits 45 realisierte Wohnprojekte innerhalb der Stadtgrenzen und einige weitere im Stadtumland (Stand: 2009).

In der Organisationsform, der Form des Zusammenlebens, in ihren Zielen und Besonderheiten unterscheiden sich diese „neuen Bauherren" stark voneinander. Gemeinsam ist jedoch den meisten ein hohes Maß an Mitbestimmung durch die Bewohner, eine (unterschiedlich stark ausgeprägte) Gemeinschaftsorientierung sowie eine ökonomische Zielsetzung (*„gemeinsam bauen ist billiger"*).

> *„Im gemeinschaftsorientierten Wohnen planen Menschen für sich und für lange Zeit, wo und wie sie leben wollen. (…) Da sie für die eigene Zukunft planen, haben sie – im gegebenen finanziellen Rahmen – auch die Gestaltungsmacht, ihre Vorstellungen zu verwirklichen."* (Urbanes Wohnen e.V. München, 2006, Leitfaden S. 5)

Als wichtigste Grundtypen der „neuen Bauherren" lassen sich unterscheiden:

- Baugemeinschaften (Baugruppen): Zusammenschluss einzelner privater Bauherren, die gemeinsam ein oder mehrere Wohngebäude planen, errichten und anschließend selbst als Eigentümer einziehen. Baugemeinschaften geben sich in der Bauphase häufig die Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Der primäre Beweggrund ist meist die Kostenersparnis im Vergleich zum Erwerb einer Bauträgerwohnung bei gleichzeitig höherer Gestaltungsmöglichkeit. Nach Endabrechnung und Abnahme des Bauvorhabens wird die Baugemeinschaft in eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) umgewandelt.
- Genossenschaften (eG)[100] (in diesem Zusammenhang auch als Kleingenossenschaften oder „neue Genossenschaften" bezeichnet): Die eG ist eine übliche Rechtform für den gemeinschaftsorientierten Wohnbau und genießt bei Banken hohe Akzeptanz. Die Haftung ist auf die gezeichneten Anteile beschränkt. Mitglieder sind Nutzungsberechtigte und Miteigentümer zugleich; sie haben ein Dauerwohnrecht. Genossenschaften unterwerfen sich dem Kostenmietprinzip.
- Eigentumsorientierte Genossenschaften: wie oben, jedoch ist die Bildung von Wohneigentum durch die Bewohner möglich bzw. fix vorgesehen. Die Genossenschaft als Liegenschaftseigentümer besteht entweder nur zeitlich befristet bis zum vollständigen Wohnungsverkauf oder bleibt auch danach mit veränderten Aufgaben bestehen (als Bewohnerverein, zur Verwaltung der Gemeinschaftseinrichtungen oder auch zur Vorbereitung neuer Projekte). Es gibt auch Mischgenossenschaften, bei denen sowohl Wohnungseigentümer als auch Nutzungsberechtigte („Mieter") Mitglieder sind.

Beispielhaft werden im Folgenden zwei „neue" Genossenschaften und eine Institution, die sich auf die Beratung von Baugemeinschaften spezialisiert hat, vorgestellt:

Wagnis e.G.

Die Genossenschaft Wagnis ist einer der bekanntesten Träger von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten in München. Der Name ist ein Akronym für „wohnen und arbeiten in gemeinschaft, natürlich, innovativ und selbstbestimmt". Die Genossenschaft wurde im Jahr 2000 gegründet und verfügt im Jahr 2009 über drei Wohnprojekte in München, wobei das jüngste („Wagnis 3" in der

[99] http://www.wohnprojektatlas-bayern.de/ (abgerufen im Dezember 2009)

[100] Absatz gekürzt wiedergegeben aus: Urbanes Wohnen e.V. München, 2006, Leitfaden S. 12

Messestadt Riem) erst kürzlich fertiggestellt wurde und sich in der Besiedlungsphase befindet. Die beiden älteren Bauprojekte „Wagnis 1“ und „Wagnis 2“ sind im Stadtentwicklungsgebiet Ackermannbogen im Bezirk Schwabing West gelegen.

Das Projekt „Wagnis 1“ wurde nach einer mehrjährigen, partizipativen Planungs- und Entwicklungsphase 2005 fertiggestellt. Es umfasst 4 Häuser mit 92 Wohnungen, Büros und zahlreichen Gemeinschafts- und Nachbarschaftseinrichtungen, die einen Schwerpunkt des Wagnis-Konzepts ausmachen: Die Bewohner nutzen und betreiben in Selbstverwaltung Gemeinschaftsgärten, Gemeinschaftsterrassen, Spielplätze, Gäste-Apartments und Werkstättenräume. Daneben wurden zahlreiche Kommunikationsmöglichkeiten geschaffen, die nicht nur den Genossenschaftsmitgliedern, sondern der Nachbarschaft offenstehen: ein Bewohnertreff (Nachbarschaftsbörse) mit Veranstaltungsräumen, ein Café und temporär anmietbare Räume und Ateliers. Vom Verein Wagnis werden außerdem Kunstprojekte, diverse Veranstaltungen und Stadtteilfeste organisiert, um das kulturelle Leben im Stadtviertel in Schwung zu halten (weitere Details auf www.wagnis.org).

Obwohl keinesfalls ausschließlich auf Familien abzielend, sind die Projekte in hohem Maß nach Kriterien des familien- und kindergerechten Wohnbaus umgesetzt worden[101]. Der Kinderanteil an den Bewohnern ist mit ca. 45 % weit überdurchschnittlich[102].

Eine Besonderheit der Genossenschaft ist, dass die Verfügung über Wohneinheiten sowohl über (klassische) Nutzungsverträge, als auch über Wohneigentumsbildung möglich ist, d.h. die Mitglieder sind entweder „Wohngenossen“ oder „Eigentumsgenossen“, wobei die ersteren die deutliche Mehrheit haben. Sie genießen lebenslanges Wohnrecht zu kostendeckend kalkulierten Nutzungsgebühren; im Fall eines Wiederauszugs wird der Genossenschaftsanteil verzinst zurückgezahlt. Die Wohnhäuser der Genossenschaft sind daher im Mehrheitseigentum der Genossenschaft und zum geringeren Anteil im Einzeleigentum (Wohnungseigentum) der Eigentumsgenossen.

Die Wohnbaugenossenschaft Wagnis e.G. ist jedoch nur eine von mehreren Akteuren, die unter der Dachmarke „Wagnis“ zusammengefasst sind. Das umfassende und ausdifferenzierte Konzept von Wagnis lässt sich durch die unterschiedlichen Rechtsformen und Aufgabenbereiche beschreiben[103]:

- Wagnis eG, die Wohnungsbaugenossenschaft (siehe oben)
- Wagnis GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts): die Bau- und Hausgemeinschaften der einzelnen Wagnis-Häuser
- Wagnis eV (Verein): das Netzwerk aller (nicht gewerblichen) Arbeits- und Gemeinschaftsprojekte
- Wagnis GmbH: Betreibergesellschaft für die gewerblich vermieteten Büroräume, Studios, Veranstaltungsräume, Ateliers und Gesundheitspraxen.

Die Kombination unterschiedlicher Aktivitäten auf relativ engem Raum (Wohnen und Arbeiten, gemeinnützig und gewerblich, Angebote für unterschiedliche gesellschaftliche Schichten und Altersgruppen) mit hohem Anspruch an Mitbestimmung und Identitätsstiftung ist sicherlich das, was die Wagnis-Projekte auszeichnet und ihnen einen besonders urbanen Charakter gibt.

Unter der Federführung der Nachbarschaftsbörse in Wagnis I wurde das Wohngebiet am Ackermannbogen als ein Modellprojekt in das bundesweite Forschungsprogramm 'Experimenteller Wohnungs- und Städtebau' (ExWoSt) und das dort aufgelegte Modellvorhaben 'Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere', Schwerpunkt 'Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier' aufgenommen.

---

[101] Beispielsweise ist Architekt Manfred Drum, der seit vielen Jahren zum Thema des partizipativen und familienfreundlichen Wohn- und Städtebaus publiziert (vgl. z.B. Brech/Drum, 1994), maßgeblich an der Entstehung und Planung von „Wagnis 1“ beteiligt gewesen; er selbst hat seine Wohnung und sein Büro in der Anlage.

[102] Berechnet aus Angaben der Webseite www.wagnis.org (alle drei Projekte zusammen)

[103] Vgl. Krau I., S. 4, in: ISW Veröffentlichungen 09/07

Abbildung V-14: Ansicht des Wohnprojekts Wagnis I (links); die Gartengruppe der Bewohner von Wagnis I bei der Arbeit (rechts)

Quelle: Eigene Aufnahme, Oktober 2007.

WOGENO München eG (Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen)[104]

Zum Unterschied zu Wagnis ist WOGENO eine Wohnungsbaugenossenschaft, bei der keine Begründung von Wohneigentum möglich ist. WOGENO wurde 1993 als erste der „neuen Genossenschaften“ in München gegründet; sie ist nach Angaben des Vorstandsmitglieds Heike Skok eine Frucht der wohnpolitischen Bewegungen der 1970er Jahre. Als wohnungspolitische und gesellschaftliche Ziele werden durch die WOGENO angestrebt:

- Grund und Boden der Spekulation entziehen: Vergesellschaftung von Wohnraum (genossenschaftliches Eigentum). Dies erfolgte primär durch den Ankauf von Althäusern, um sie vor Spekulation zu schützen und den Bewohnern zur Selbstverwaltung zu übergeben. Erst später wurden auch Neubauprojekte von WOGENO entwickelt.
- Neuen Wohnformen Raum geben, selbstorganisiertes und selbstverwaltetes Wohnen in der Stadt ermöglichen.

WOGENO besitzt (2009) in München 12 Häuser mit ca. 250 Wohnungen, in denen 500 Bewohner leben, davon 135 Kinder. Dazu kommen 7 Gemeinschaftsräume und 6 Gewerbeeinheiten. Nur drei Häuser sind Neubauten, die übrigen sind als Bestandshäuser von WOGENO erworben worden. Der Erwerb von Zinshäusern ist im hochpreisigen Münchner Wohnungsmarkt für Genossenschaften sehr schwierig. Die meisten Ankäufe gelingen im Rahmen der „Reprivatisierungsbestände“ mit Sonderkonditionen für Genossenschaften: Dabei handelt es sich um Häuser in Erhaltungssatzungsgebieten[105], die die Stadt München durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts erworben hat, und unter besonderen Bedingungen (mit hohem Mieterschutz) wieder verkauft: Im Regelfall erhält der Höchstbieter den Zuschlag. Will jedoch eine Genossenschaft erwerben, erhält sie den Zuschlag bereits zum Verkehrswert (gemäß Gutachten), wenn mindestens 75 % der Bewohner Mitglieder geworden sind und 75 % die Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus nicht überschreiten.

---

[104] Quellen: Gespräch mit Heike Skok, Gründungs- und Vorstandsmitglied der WOGENO im Oktober 2007, sowie die Webseite der WOGENO: http://www.wogeno.de/

[105] Ca. 92.000 Wohnungen Münchens liegen in Gebieten der Erhaltungssatzung. *„Diese soll gewährleisten, dass die angestammte Mieterschaft erhalten bleibt. So legt die Stadt Erwerbern von Mietshäusern "Abwendungserklärungen" vor. Darin verzichten diese auf eine Aufteilung in Einzeleigentum, Luxusmodernisierungen und verpflichten sich zu maximal moderaten Mieterhöhungen. Werden diese Bedingungen nicht akzeptiert, droht die Stadt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts, d.h. die Stadt erwirbt das Objekt vom ursprünglichen Eigentümer. So befinden sich etwa 15 Mietshäuser in den Händen der Stadt.“* (Webseite der WOGENO: http://www.wogeno.de/wogeno/30_haeuser/3070_Reprivatisierungshaeuser.php)

Die WOGENO-Häuser werden kostendeckend und bestandssichernd bewirtschaftet. Die Bewohner haben lebenslanges Wohnrecht, finanziell profitieren sie von einer in der langfristigen Betrachtung deutlich niedrigeren Miete (Nutzungsbeitrag) im Vergleich zu Marktmieten. Die Hausgemeinschaften der WOGENO entscheiden demokratisch, in welchem Ausmaß sie in Gemeinschaftseinrichtungen investieren möchten und wie diese – durchwegs in Selbstverwaltung – betrieben werden. Auch die Gebäudeverwaltung erfolgt zumindest teilweise (z.B. Reinigung, Pflege der Außenanlagen etc.) in Selbstverwaltung.

Alle Bewohner von WOGENO-Häusern sind Genossenschaftsmitglieder, aber nur ca. 30 % der Mitglieder sind Bewohner. Nichtwohnende Mitglieder sind ebenfalls stimmberechtigt, sie wirken als „politisches Korrektiv“ und Kapitalgeber, z.T. aber auch Wohnungsinteressenten für spätere Projekte, da Wohnungen nur an Mitglieder vergeben werden. Die Mindesteinlage für Mitglieder beträgt 1.500 €, sie wird nicht verzinst, aber im Austrittsfall wieder im Nennwert retourniert. Freiwillige, darüber hinausgehende Beiträge werden als Kapitalanlage verzinst (Zinssatz variabel, meist 4 % p.a.) und dem Mitglied als Dividende jährlich ausbezahlt (bzw. bei wohnenden Mitgliedern: der Miete gegengerechnet). Die Genossenschaft kann auf diese Art und Weise ihre Eigenkapitalausstattung erhöhen und neue Projekte vergleichsweise günstig finanzieren.

Die Nachfrage nach Wohnungen der WOGENO übersteigt das Angebot bei Weitem, weshalb die Genossenschaft sich um den Erwerb von Liegenschaften für Neubauprojekte bemüht. In einer Stellungnahme im August 2009 kritisierte die WOGENO Verzögerungen in der Stadtplanung und forderte von der Stadt München die Erhöhung des Angebots an Flächen, die für den Genossenschaftswohnbau geeignet sind und in kooperativen Planungsprozessen aufbereitet werden[106].

Bürgerbau AG[107]

Die Bürgerbau AG ist ein Beispiel für ein Dienstleistungsunternehmen, das sich auf die professionelle Beratung und Begleitung von Baugemeinschaften spezialisiert hat. Die Firma ist von Personen gegründet worden, die selbst als Bauherren in Baugemeinschaften tätig waren und nun das Know-How, das sie dabei erworben haben, als professionelle Dienstleistung weitergeben.

Das Aufgabenspektrum der Bürgerbau AG als Dienstleister für Baugemeinschaften umfasst:

- Grundstückssuche, Kaufoption
- Projektentwicklung
- Generalplanung
- Baugruppenmoderation
- Beratung in Finanzierungs- und rechtlichen Angelegenheiten
- Zwischenfinanzierung und Vermarktung von „übriggebliebenen Wohnungen“

Je nach Wunsch der Baugemeinschaft werden die komplette Leistungspalette oder nur einzelne Bausteine daraus beauftragt. Manche Gruppen verfügen bereits über ein Grundstück – im Raum München ist jedoch meist die Grundstückssuche die schwierigste Aufgabe, die von Bürgerbau im Vorfeld übernommen wird. Die Gesellschaft sichert sich ein geeignetes, meist in städtischem Eigentum stehendes Grundstück, durch Kaufoption. Anschließend wird für dieses Grundstück eine Baugemeinschaft gesucht, die später die Liegenschaft erwirbt.

Bürgerbau AG war bzw. ist in München in den meisten größeren Stadtentwicklungsgebieten, so auch am Ackermannbogen und in der Messestadt Riem, mit Baugemeinschaften vertreten.

---

[106] Presseaussendung der WOGENO am 18.08.2009: Mehr genossenschaftliche Wohnungen für München! Aktuell lange Wartezeiten für neue Mitglieder der WOGENO

[107] Quellen: Persönliches Gespräch mit Fr. Natalie Schaller, Vorstand Bürgerbau AG, am 26.10.2007, Prospekte und Unterlagen der Bürgerbau AG, Homepage www.buergerbau.de sowie ein Gespräch mit einem Bauherren und Bewohner eines Baugemeinschaftsprojekts in München Riem, das von Bürgerbau AG begleitet wurde (Oktober 2007)

Die Tatsache, dass eine Nachfrage nach spezialisierten Dienstleistungen für Baugemeinschaften besteht, zeigt, dass die Baugemeinschaftsbewegung auf dem Weg der Professionalisierung bereits fortgeschritten ist. Längst sind die Bauherren der Baugemeinschaften nicht mehr nur einzelne überdurchschnittlich interessierte „Pioniere“, die unter sehr hohem Einsatz persönlicher Arbeitsleistung und hohem Zeit- und Risikoaufwand ihr Wohnprojekt umsetzen. Vielmehr beteiligen sich zunehmend auch breitere Bevölkerungsgruppen, denen die Idee des gemeinschaftlichen Bauens in der Stadt gefällt, aber zur Minderung des Risikos und des erforderlichen Zeitaufwands sich gerne gegen eine Leistungspauschale von einem professionellen Dienstleister unterstützen lassen. Waren es anfangs fast nur Familien mit Kindern, die sich für Baugemeinschaften interessierten, ist nun auch hier das Spektrum bereits wesentlich breiter; insbesondere Senioren sind zunehmend relevante Zielgruppen für Baugemeinschaftsprojekte.

Fast unweigerlich ist mit der Einbindung eines intermediären Dienstleisters auch eine gewisse Standardisierung des Planungsablaufs und Ausführungsoptionen verbunden, was jedoch von den Bauherren im Hinblick auf die höhere Termin- und Kostensicherheit und geringere Abstimmungsschwierigkeit im Vergleich zu einem völlig selbst organisierten, unbegleiteten Planungsprozess in Kauf genommen wird.

In einigen deutschen Städten, nicht aber in München, gibt es eine kommunale Beratungsstelle für Baugemeinschaften, die i.d.R. kostenlose Beratungsleistungen für Baugemeinschaften anbieten. Auch wenn sich das Aufgabenspektrum teilweise überschneidet (und daher möglicherweise das Vorhandensein eines kommunalen Büros für Baugemeinschaften die Nachfrage nach gewerblichen Dienstleistern sinken lässt), kann eine kommunale Beratungsstelle im Regelfall keine ähnlich umfassende Prozessbegleitung anbieten wie ein auf Honorarbasis arbeitendes Dienstleistungsunternehmen.

V.2.2.2.4 Interessensvertretungen

Neben zahlreichen Mietervertretungen, die die Mieter der gleichen Wohnbaugesellschaft vertreten, sind in München der Mieterverein München e. V. (Vorsitz: SPD Stadträtin Zurek) und der Verein Mieterhilfe Deutschland e.V. sowie der bundesweit tätige Mieterbund als Interessensvertretungen für Mieterangelegenheiten tätig. Darüber hinaus ist in der Stadt München ein städtischer Mieterbeirat eingerichtet, der nach einer Neukonstituierung[108] im Jahr 2009 aus ehrenamtlichen Mitgliedern der Bezirksausschüsse besteht. Seine Aufgaben sind die Stellungnahmen zu mietrelevanten Gesetzesentwürfen, die Unterstützung der Gründung von Mietergemeinschaften und allgemeine Mieterberatung.

Die wichtigsten Interessensvertretung der Vermieterseite ist der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung[109] (Haus+Grund München, eingegliedert in den Dachverband Haus+Grund Deutschland), der sich als Eigentümerschutzgemeinschaft definiert und differenzierte Service- und Beratungsangebote für Hauseigentümer, Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige anbietet.

Als Dachorganisation verschiedener Genossenschaften, Bewohnerinitiativen sowie wohnungspolitischer Forschungs- und Beratungseinrichtungen ist auch der Verein Wohnbund, Verband zur Förderung wohnungspolitischer Initiativen, zu nennen. Der Wohnbund hat Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen eingerichtet und gibt eine quartalsweise Publikationsreihe (Wohnbund-Informationen) heraus.

„Anknüpfend an die wohnreformerischen Bewegungen zum Beginn des 20.Jahrhunderts und der Selbsthilfebewegungen seit den 70er Jahren will der Wohnbund der herkömmlichen

[108] Zuvor bestand er aus Vertretern der Arbeitsgemeinschaft Münchner Mietersprecher (AGM) und der Organisation "Mieter helfen Mietern" (MHM). Der Mieterbeirat ließ aufgrund interner Konflikte über ein Jahr lang seine Tätigkeit ruhen und wurde im Herbst 2009 neu konstituiert.

[109] Für weitere Informationen: http://www.haus-und-grund-muenchen.de/

Wohnungspolitik Alternativen gegenüberstellen und wohnpolitische Initiativen und Projekte fachlich unterstützen." (http://www.wohnbund.de)

V.2.2.3 Wohnungspolitische Instrumente

Von der Vielzahl an wohnungspolitischen Instrumenten, die zur Beeinflussung des Marktgeschehens eingesetzt werden, werden im Folgenden jene genauer beschrieben, die

a) in der Stadtregion München zur Anwendung kommen

b) sich auf die Förderung des Wohnungsneubaus beziehen (mit Ausnahme der zusätzlich dargestellten Subjektförderung „Wohngeld")

und die

c) für die Modellrechnungen im Rahmen dieser Arbeit relevant sind.

Tabelle V-31 gibt einen Überblick über die betrachteten Förderungsinstrumente, deren Zielgruppen und Kombinationsmöglichkeiten.

Tabelle V-31: Übersicht über die Wohnungsbauförderungsinstrumente (Objektförderung und Finanzierungsförderungen), die in München zur Anwendung kommen

Förderungsinstrumente	Wer kann beantragen?				Kombinierbar mit anderen Förderungen?	Anmerkungen
	Privatpersonen / Haushalte	Gewerbl. Bauträger	Baugemeinschaften	Gemeinden / kommunale Bauträger		
Staatliches Baudarlehen des Wohnbauförderungsprogramms	X		X[1)]		Ja	[1)] nur als Privatpersonen
KfW-Programm zur Förderung von Wohneigentum	X		X[1)]		Ja, aber nicht mit bayr. Zinsverbilligungsprogramm	[1)] nur als Privatpersonen
Bausparprämien	X				Ja	
Bayr. Zinsverbilligungsprogramm	X				Ja, aber nicht mit KfW	
Einkommensorientierte Förderung	X	X	X	X		
München Modell Eigentum	X	X	X	X	Ja	
München Modell Miete	X	X	X	X	Ja	
München Modell Genossenschaften					Ja	Nur eingetragene Genossenschaften
Wohngeld (Subjektförderung)	X				Ja	Nur Haushalte, die nicht Transferleistungsbezieher sind (ansonsten Wohnkosten bereits in Transfers berücksichtigt)

Quelle: eigene Zusammenstellung, 2009.

Für alle Förderinstrumente auf Landes- und kommunaler Ebene gelten für Haushalte Einkommensobergrenzen, die in Art. 11 BayWoFG bzw. in den Wohnraumförderungsbestimmungen grundsätzlich festgelegt sind[110]. Bei der Anwendung der Einkommensgrenzen gibt es jedoch Differenzierungsmöglichkeiten, sodass sich die tatsächlichen Obergrenzen je nach Förderprogramm

[110] Diese Einkommensgrenzen (Einkommensgruppen) beruhen wiederum auf dem Bundes-Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) § 9 Abs. 2 sowie § 2 Abs.1 Durchführungsverordnung zum WoFG.

unterscheiden. In den Wohnraumförderungsbestimmungen werden folgende fünf förderfähige Einkommensstufen bzw. drei Einkommensgruppen definiert (Tabelle V-32):

Tabelle V-32: Einkommensgrenzen gemäß Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2008

Maximales Jahreseinkommen [€]	*Gruppe 1*	*Gruppe 2*		*Gruppe 3*	
	Stufe 1	***Stufe 2***	***Stufe 3***	***Stufe 4***	***Stufe 5***
Einpersonenhaushalt	12.000	13.800	15.600	17.400	19.000
Zweipersonenhaushalt	18.000	20.700	23.400	26.100	29.000
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4.100	4.700	5.300	5.900	6.500
Zuzüglich für jedes Kind (im Sinne des Einkommenssteuergesetzes sowie bei vorliegender Schwangerschaft)	500	625	750	875	1.000

*Anmerkung: Die Abgrenzung in Einkommens**stufen** wird bei Mietwohnungen angewendet, jene in Einkommens**gruppen** bei der Eigentumsförderung. Die Einkommensobergrenze der Gruppe 2 entspricht jener der Stufe 3, die Grenze der Gruppe 3 jener der Stufe 5.*
Quelle: Bayrische Wohnraumförderungsbestimmungen 2008, Art. 17.2 (gekürzt)

Als Jahreseinkommen gilt die Summe der positiven Einkünfte im Sinn des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen (entspricht etwa den Bruttoeinkommen inkl. Einkommen aus Kapitalvermögen), zuzüglich steuerfreie und andere bei der Summe der positiven Einkünfte nicht berücksichtigte Einnahmen (z.B. Arbeitslosengeld; nicht aber Kindergeld), abzüglich 30 % als Pauschalabzug für Einkommenssteuer und Sozialversicherungsbeiträge (BayWoFG 2007, Art. 6, sinngemäß).

Haushalte, die unter die Einkommensgrenzen fallen, können im Sozialreferat der Stadt München, Amt für Wohnen und Migration, einen Wohnungsberechtigungsschein beantragen. Dieser Berechtigungsschein ist Voraussetzung für den Zugang zu sämtlichen Förderprogrammen.

V.2.2.3.1 Staatliches Baudarlehen des Wohnbauförderungsprogramms (Landesebene), in der Anwendung für München[111] (Finanzierungshilfen zum Kauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen)

Die Förderung wird in Form eines staatlichen Baudarlehens an förderfähige Haushalte gewährt. Während der 15-jährigen Belegungsbindung der Wohnung bzw. des Eigenheims[112] beträgt der Zinssatz 0,5 %. Nach Ablauf der Belegungsbindung wird der Zinssatz dem marktüblichen Kapitalmarktzinssatz angepasst. Falls die Belastung für den Haushalt aufgrund seines Einkommens zu hoch wäre, kann auf Antrag auch weiterhin eine Zinssenkung auf 0,5 % gewährt werden.

Das Baudarlehen ist mit 1 % jährlich (bzw. bei Zweiterwerb 2 %) unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu tilgen (Annuitätenzahlung, gleichbleibender Rückzahlungsbetrag), wobei die Tilgung in den ersten zwei Jahren ausgesetzt wird. Ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in der Höhe von 2 % des Darlehensnennbetrags wird in den ersten 2 Jahren in vier Teilzahlungen eingehoben.

Die Höhe des maximalen Darlehens richtet sich nach der Zimmerzahl einerseits[113], und nach der Einkommensgruppe des förderfähigen Haushalts andererseits. Je mehr Zimmer die Wohnung hat und je niedriger das Haushaltseinkommen ist, desto höher ist der Darlehensbetrag.

Für eine 4-Zimmer-Wohnung erhält ein Haushalt der Einkommensgruppe 1 und 2 ein maximales Darlehen von 65.000 €, in der Einkommensgruppe 3 von 50.000 €. Zuerst sind allerdings immer die Mittel aus dem Zinsverbilligungsprogramm (siehe unten, Kap. V.2.2.3.4) in voller Höhe einzusetzen.

---

[111] Quelle: LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Geförderter Wohnungsbau in München aus dem Merkblatt der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm. Stand Januar 2008.

[112] Belegungsbindung bedeutet: der Haushalt erfüllt die Einkommensgrenzen; ein Verkauf der Immobilie ist nur eingeschränkt und nur an andere förderfähige Haushalte unter Übertragung des Förderdarlehens möglich.

[113] Wobei die maximal förderfähige Zimmerzahl und Wohnungsgröße wiederum von der Haushaltsgröße abhängt

Zuschläge sind für besonders energiesparende Maßnahmen und für die Errichtung behindertengerechter Wohnungen möglich.

Eine besondere Familienförderung ist dahingehend gegeben, dass Haushalte mit Kind(-ern) für jedes Kind einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 1.500 € erhalten.

Für förderfähige Wohnungen bzw. Häuser gelten in München folgende Kaufpreis- Obergrenzen:

- Für Neubauten (Ersterwerb): Eigentumswohnungen max. 3.100 €/m^2 Wohnfläche; Einfamilienhäuser max. 3.400 €/m^2 Wohnfläche
- Für gebrauchte Immobilien (Zweiterwerb): Eigentumswohnungen max. 2.500 €/m^2 Wohnfläche; Einfamilienhäuser max. 2.750 €/m^2 Wohnfläche

V.2.2.3.2 KfW-Programm zur Förderung von Wohneigentum (Bundesebene)

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gewährt für den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie Genossenschaftsanteilen im Rahmen ihres wohnwirtschaftlichen Förderprogramms zinsbegünstigte Darlehen[114].

Bei dieser Förderung bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich Einkommensgrenzen, Baukosten oder Wohnungsgröße. Im CO_2-Gebäudesanierungsprogramm ist auch eine Förderung über Zuschüsse möglich.

Die Höhe des Darlehens kann bis zu 30 % der Gesamtkosten (100 % bei Genossenschaftsanteilen) bzw. maximal 100.000 € ausmachen. Die Kreditlaufzeit beträgt 20 Jahre (mit einem bis drei tilgungsfreien Anlaufjahren) oder 35 Jahre (mit einem bis fünf tilgungsfreien Anlaufjahren). Der Zinssatz wird der aktuellen Marktlage angepasst, liegt aber immer unter dem Kapitalmarktzinssatz, die Konditionen zum Stand Juni 2008 sind in Tabelle V-33 angegeben.

In den tilgungsfreien Jahren werden nur die Zinsen gezahlt, ab dem Zeitpunkt des Tilgungsbeginns erfolgt die Darlehensrückzahlung in gleich hohen Annuitäten (d.h. steigender Tilgungsanteil, sinkender Zinsanteil).

Tabelle V-33: Zinssätze der KfW Förderbank für Förderdarlehen, Stand Juni 2008

KfW Förderbank	*nom. / eff. in %*	*Stand*
Wohneigentumsprogramm	5,35 / 5,46	12.06.2008
CO2-Gebäudesanierungsprogramm	3,50 / 3,55	12.06.2008
Wohnraum Modernisieren	4,80 / 5,44	12.06.2008

Quelle: Homepage der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt http://www.bayern-labo.de

V.2.2.3.3 Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage (auf Bundesebene)

Nach Abschaffung der Eigenheimzulage sind die Wohnungsbauprämien (WoP) und die Arbeitnehmersparzulage die wichtigsten staatlichen Finanzierungshilfen für Privathaushalte und gelten als Säulen der staatlichen Wohnungsbauförderung.

Die staatstheoretische Begründung für die Förderung des Bausparens liegt in der Auffassung, dass Spartätigkeit für den späteren Erwerb von Wohneigentum aus staatlicher Sicht gegenüber anderen Sparformen sowie Konsumausgaben zu belohnen ist, da a) bei Immobilieneigentümern das Armutsrisiko im Alter und dadurch für den Staat das Transferleistungsrisiko tendenziell niedriger ist, b) die Wohnraumversorgung insbesondere für Familien zu einem früheren Zeitpunkt und auf einem höheren Niveau gesichert werden kann, was als sozial- und familienpolitisches Ziel gilt (Wohnen als meritorisches Gut, vgl. Kap. III.1.3) und c) dass Immobilieneigentümern eine staatskonservierende und revolutionsabgeneigte Haltung zugeschrieben wird (vgl. Kap. IV.2.).

Rechtsgrundlage für die Wohnungsbauprämie ist das Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 1997 (BGBl. I S. 2678), zuletzt geändert durch Artikel

[114] Vgl. Flyer der KfW zum KfW-Wohneigentumsprogramm (Stand Februar 2008): http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/Service/OnlineBibl48/182231_Flyer_Wohneigentum.pdf

5 des Gesetzes vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3076). Arbeitnehmer haben zusätzlich zur Wohnungsbauprämie auch Anspruch auf eine Arbeitnehmer-Sparzulage.

Als prämienbegünstigte Aufwendungen gelten Beiträge an Bausparkassen und einige andere, für die Finanzierung von Immobilieneigentum (bzw. eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts) bestimmte Sparbeiträge. Die staatliche Prämie beträgt grundsätzlich 8,8 % der jährlichen Aufwendungen zuzüglich Zinsen, sofern diese im Kalenderjahr mindestens 50 € betragen. Pro Kalenderjahr werden jedoch maximal Aufwendungen in Höhe von 512 € (Einzelperson) bzw. 1024 € (Ehepaar) bezuschusst, sodass die jährliche Höchstprämie bei 45,06 € bzw. 90,11 € liegt.

Die Prämie ist, von Ausnahmen abgesehen, zurückzuzahlen, wenn die Spareinlagen vor Ablauf der siebenjährigen Sperrfrist abgerufen werden.

Tabelle V-34: Eckdaten der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmer-Sparzulage

Wohnungsbauprämie (WoP) für Einzahlungen in einen Bausparvertrag	
Fördersatz	8,8 %
Höchstbetrag, für den es die Wohnbauprämie gibt	512 € / 1.024 €*
Max. Förderung (WoP) pro Jahr	45,06 € / 90,11 €*
Einkommensgrenzen**	25.600 € / 51.200 €*
Arbeitnehmer-Sparzulage für Vermögenswirksame Leistungen (VL)	
Fördersatz	9 %
Höchstbetrag, der als VL angelegt werden kann	470 €
Max. Förderung pro Jahr	43,00 €
Einkommensgrenzen**	17.900 € / 35.800 €*

* Alleinstehende / Ehepaare
** zu versteuerndes Einkommen

Das zu versteuernde Einkommen gemäß Steuerbescheid ist nicht zu verwechseln mit dem Bruttoeinkommen; es liegt meist deutlich unter jenem. Unabhängig vom Erhalt von Kindergeld wird das zu versteuernde Einkommen grundsätzlich um 5.808 Euro je Kind reduziert.

Quelle: http://www.klicktipps.de/geldtipps-bausparen_vl.php. Stand Juni 2008.

Der Bausparmarkt in Deutschland wird zu etwa zwei Drittel durch 15 private Bausparkassen und zu etwa einem Drittel durch elf Landesbausparkassen abgedeckt. Bei etwa zwei Drittel aller Wohnungsbaufinanzierungen in Deutschland ist eine Bausparkasse beteiligt. Dennoch war die Zahl der Bausparverträge in den Jahren 2004 bis 2006, v.a. aufgrund immer zahlreicherer alternativer Spar- und Kreditprodukte sowie der Niedrigzinsphase bis 2007, rückläufig. Da die Darlehenslaufzeiten von Bauspardarlehen nur etwa 7 bis 11 Jahre betragen, ergeben sich hohe Tilgungsraten, sodass meist nur ein kleiner Teil des Finanzierungsbedarfs durch Bauspardarlehen gedeckt werden kann. Die durchschnittliche Bausparvertragssumme (Summe aus Sparguthaben und Darlehen) beträgt ca. 30.000 €.

Im Unterschied zu Österreich ist das Bausparen in Deutschland vom Kapitalmarkt abgekoppelt und bietet daher sowohl in der Anspar- als auch in der Finanzierungsphase (Bauspardarlehen) von Vertragsbeginn weg fixierte Zinssätze an. Unterschiede ergeben sich dennoch aufgrund von Spezialkonditionen verschiedener Bausparbanken sowie unterschiedlicher Laufzeiten und Vertragshöhen.

Die Guthabenzinssätze für „klassische“ Bausparverträge sind mit ca. 1,5 % bis 2 % im Vergleich zu anderen Sparformen sehr niedrig. Die Attraktivität des „klassischen“ Bausparens liegt daher in der Anspruchsberechtigung für ein späteres, ebenfalls sehr niedrig verzinstes Darlehen (ca. 2,9 bis 4 %), sowie in der staatlichen Prämie. Von den Banken werden jedoch auch Bausparverträge mit einer deutlich höheren Guthabenverzinsung angeboten, unter der Bedingung, dass auf die Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens verzichtet wird. Bei solchen Verträgen zahlt die Bausparkasse einen Bonus für den Verzicht auf das Darlehen und erstattet mitunter auch die Abschlussgebühr. Mit diesen Angeboten kann in der Spitze eine Verzinsung von fast fünf Prozent, inklusive der staatlichen Förderung sogar über sechs Prozent erzielt werden. Mit dem ursprünglichen Konzept des Bausparens als „geschlossene Spar- und Finanzierungsgemeinschaft“ haben solche Verträge jedoch nichts mehr gemeinsam – es handelt sich vielmehr um eine konventionelle Veranlagungsform mit zusätzlicher staatlicher Förderung.

V.2.2.3.4 Bayrisches Zinsverbilligungsprogramm (Landesebene, Freistaat Bayern)[115]

Die Förderung erfolgt mittels eines Kapitalmarktdarlehens der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, das mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die Dauer von zehn Jahren zinsgestützt wird. Werden zur Finanzierung des Vorhabens keine Fördermittel des Wohnraumförderungsprogramms eingesetzt, wird für die Dauer von zehn Jahren im Rahmen der verfügbaren Mittel eine weitere Zinsverbilligung um 0,5 % gewährt. Der Darlehensbetrag darf 30 % der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohn-raums nicht überschreiten, höchstens aber 100.000 Euro betragen.

Es gilt ein Kumulierungsverbot mit einem (Förder-)Darlehen einer Hausbank aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm.

Die Tilgung beträgt anfangs 1 % jährlich, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit. Der Schuldendienst erfolgt in konstanten Annuitäten. Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums, erstmals also nach zehn Jahren, kann die Bayerische Landesbodenkreditanstalt die Höhe der Darlehenstilgung neu festsetzen. Dabei darf ein Tilgungssatz von jährlich 2 % zuzüglich „ersparter Zinsen“ nicht überschritten werden.

Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen orientiert sich nach der Kapitalmarktzinsentwicklung. Im Juni 2008 beträgt er 4,55 % (nominell) in Kombination mit einem Darlehen des Wohnungsbauprogramms (s.u.). Der Zinssatz wird nach zehn Jahren mit erneuter Unterstützung durch die KfW an den Kapitalmarktzins angepasst.

Tabelle V-35: Zinssätze der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt für Förderdarlehen, Stand Juni 2008

Förderinstitut	nom. / eff. in %	Stand
BayernLabo (Zinsverbilligungsprogramm)		
ohne Wohnungsbauprogramm	4,05 ↗ / 4,24 ↗	12.06.2008
mit Wohnungsbauprogramm	4,55 ↗ / 4,76 ↗	12.06.2008
BayernLabo (Modernisierungsprogramm)		
CO_2-Gebäudesanierung	2,80 ↗ / 2,96 ↗	12.06.2008
Wohnraummodernisierung	3,95 ↗ / 4,15 ↗	12.06.2008

Quelle: Homepage der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt http://www.bayern-labo.de

V.2.2.3.5 Einkommensorientierte Förderung (Freistaat Bayern, konkrete Ausgestaltung auf Ebene der LH München)

Die einkommensorientierte Förderung (EOF) für Mietwohnungen hat als Ziel die Wohnraumversorgung der Haushalte der unteren und – mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung – in geringerem Ausmaß auch der mittleren Einkommensgruppen.

Bei der EOF handelt es sich um eine Kombination von Objekt- und Subjektförderung. Die Objektförderung, die der Bauherr erhält, wird als Grundförderung, die Subjektförderung für die Mieter als Zusatzförderung bezeichnet.

Der Bauherr erhält zwei Baudarlehen: ein objektabhängiges Darlehen, dessen Höhe sich nach dem Wohnungstyp (Zimmeranzahl) und der Laufzeit (25 Jahre, bei städt. Grundstücken 40 Jahre) richtet, und ein belegungsabhängiges Darlehen, mit dem die Zusatzförderung erwirtschaftet wird. Dafür stellt der Investor die geförderten Wohnungen zu einer Miete am unteren Rand der ortsüblichen Erstvermietungsmiete (in München 9,- €/m² Kaltmiete, Stand 2008) bereit und verpflichtet sich zu einer bestimmten Belegungsstruktur der Wohnungen: 2/3 der Haushalte aus der Einkommensstufe 1 und 1/3 aus der Einkommensstufe 3 gemäß BayWoFG. Die erste Mietergruppe wird vom Sozialreferat vorgeschlagen, die Mieter der höheren Einkommensgruppe können vom Vermieter ausgesucht werden (vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Merkblatt Einkommensorientierte Förderung, Stand 2008). Die Belegungsbindung beträgt 25 Jahre.

[115] Quelle: Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 3. Januar 2005, geändert mit Bekanntmachung vom 15. Januar 2008

Die Mieter können darüber hinaus einen einkommensabhängigen Zuschuss (Subjektförderung) erhalten, der ihre Mietbelastung auf ein nach ihrem Einkommen zumutbares Niveau senkt. Mieterhöhungen sind während der Bindungsdauer nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (§§ 558 bis 559b BGB) zulässig. Darüber hinaus muss ein Abstand von mindestens 1 €/m^2 Wohnfläche pro Monat zur ortsüblichen Vergleichsmiete gewahrt bleiben.

Das objektabhängige Baudarlehen ist während der Belegungsbindung (25 bzw. 40 Jahre) nur mit 0,5 % verzinst. Danach kann das Darlehen zu 7 % Verzinsung verlängert oder getilgt werden. Die Tilgung (beginnend mit 1 % p.a., jährliche Erhöhung entsprechend dem Zinsrückgang bei gleichbleibender Annuitätenzahlung) beginnt im 4. Jahr. Die Verwaltungskosten betragen einmalig 3 % der Darlehenssumme, die in den ersten 3 Jahren anstelle der Tilgung halbjährlich zu je 0,5 % verrechnet werden. Die Darlehenshöhe pro Wohnung ist von der Zimmeranzahl abhängig; für eine 4-Zimmer-Wohnung und 25-jähriger Belegungsbindung wird beispielsweise ein Darlehen von 55.200 € gewährt.

Das belegungsabhängige Baudarlehen ist abhängig von der anfänglichen Einkommensstufe des Mieterhaushalts. Es ist so bemessen, dass sich aus den Zinserträgen (5,75 % Zins während der Belegungsbindung, danach Anpassung an Kapitalmarktzins) der einkommensabhängige Zuschuss (Subjektförderung) für die Mieter erwirtschaftet (Merkblatt Einkommensorientierte Förderung, S. 2). Für eine 4-Zimmer-Wohnung, die mit einem Haushalt der unteren Einkommensgruppe (Stufe 1) belegt wird, gibt es eine Darlehenssumme von 73.300 €, bei Belegung mit einem Haushalt der höheren Einkommensgruppe (Stufe 3) nur 54.800 €.

Die Darlehenssumme aus objekt- und belegungsabhängigem Darlehen für eine 4-Zimmer-Wohnung beträgt im Durchschnitt ca. 122.000 €. Bei einer Wohnfläche von 90 m^2 und Baukosten (inkl. Baunebenkosten, exkl. Grundkosten) von ca. 1.900 € pro m^2 deckt dieses Doppeldarlehen etwa 70-75 % der Baukosten ab[116].

V.2.2.3.6 Kommunales Wohnungsbauförderprogramm A (kommunale Ebene, LH München)

Das kommunale Wohnungsbauförderprogramm A (KomPro A) ist als Ergänzung der EOF zum Ausgleich des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen für die unteren Einkommensgruppen (nur bis Stufe 1 der WFB) geschaffen worden[117]. Neben dem Förderprogramm A (Allgemeines Programm) gibt es auch noch die Programme KomPro B für sozial Benachteiligte am Wohnungsmarkt und KomPro C für Clearinghäuser – beide Programme zielen auf die Bekämpfung der Wohnungslosigkeit ab und werden hier nicht näher betrachtet.

Im Rahmen von KomPro A vergibt die Landeshauptstadt München unverzinsliche Förderdarlehen[118] zur Errichtung von geförderten Mietwohnungen sowie einen degressiven Aufwendungszuschuss (i.d.R. 1 € pro m^2 Wohnfläche monatlich) mit der Verpflichtung der Bauträger zu festgesetzten Eingangsmieten und einer Belegung mit Haushalten der unteren Einkommensstufen. Die Sozialbindungsdauer der Wohnungen beträgt 40 Jahre. Das Fördermodell der KomPro A ist jenem der EOF sehr ähnlich, unterscheidet sich vorwiegend durch die Höhe der Kostenparameter. Gefördert wird nach dem Prinzip der Kostenmiete, allerdings unter Sicherstellung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung des Bauträgers.

Die Eingangsmieten (netto kalt) betragen derzeit (Stand 2007) 5,25 €/m^2 bzw. 4,85 €/m^2 für Wohnungen ab 90 m^2 Wohnfläche. Seit In Kraft Treten des Handlungsprogramms Wohnen in München IV besteht die Möglichkeit, die Kostenmieten über den Vorbehalt einer Verzinsung des Förderdarlehens zu dynamisieren.

---

[116] Quelle: Kalkulationsmodell „Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in der LH München“. LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III - Stadtsanierung und Wohnungsbau. Stand Juni 2008.

[117] Quelle: Wohnen in München IV, S. 103f.

[118] Verzinsung bis max. 6% vorbehalten

V.2.2.3.7 München Modell Eigentum und SoBoN Eigentum (kommunale Ebene, LH München)

Das Förderprogramm München Modell Eigentum, das 1996 eingeführt wurde, verfolgt als explizites Ziel die Erleichterung der Wohneigentumsbildung in München für Familien, und indirekt die Reduktion der Abwanderung von Familienhaushalten ins Umland. Das Förderprogramm „förderfähiger Eigenwohnraum“ auf privaten Grundstücken, die im Rahmen des Verfahrens „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) entwickelt wurden, ist gewissermaßen die SoBoN-Variante des München Modell Eigentum und wird auch von den Bauträgern häufig als München Modell bezeichnet.

Die Förderung im München Modell Eigentum entspricht einer Grundstückspreissubvention, die anteilig auf den Kaufpreis der Wohnungen umgelegt wird.

Quantitativ ist das München Modell Eigentum nur von untergeordneter Bedeutung: In den ersten 10 Jahren (1996 bis 2005) wurden 70 Projekte mit insgesamt 1.600 Wohnungen im Rahmen des München Modell Eigentum errichtet, das entspricht im Durchschnitt 160 Wohnungen pro Jahr. Bei einem durchschnittlichen jährlichen Bauvolumen von insgesamt 5.100 Wohnungen pro Jahr (1995 – 2005) beträgt der Anteil der München Modell Eigentum Wohnungen nur ca. 3,1 %.

Grundlagen des München Modells (und des ähnlichen Programms Förderfähiger Eigenwohnraum SoBoN) sind[119]:

- Sozial gebundene Baugrundstücke (entweder städtische Grundstücke oder private Grundstücke nach SoBoN): Die Stadt stellt städtische Baugrundstücke zu festen, nicht von der Lage abhängigen Preisen bereit. Der Grundstückspreis beträgt je nach Höhe des Einkommens des Käuferhaushaltes entweder 375,- €/m^2 Geschossfläche (GF) oder 525,- €/m^2 GF erschließungsbeitragsfrei und liegt damit weit unter dem üblichen Verkehrswert. Auch auf privaten Grundstücken, auf denen nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Baurecht geschaffen wurde, schließt die Stadt München Bindungsverträge mit Wohnungsbauträgern und Grundstückseigentümern ab, die diese verpflichten, auch günstige Eigentumswohnungen mit erheblichem Preisvorteil gegenüber dem üblichen Marktpreis (SoBoN Eigentum) zu schaffen. Die Verkaufspreise der Wohnungen werden in diesem Fall jedoch nicht nach Einkommensgruppen, sondern nach der Wohnlage differenziert. Das Angebot in diesem Programm umfasst meistens nur wenige Wohneinheiten innerhalb sonst freifinanzierter Wohnanlagen.
- Der durch die Grundstückssubvention verbilligten Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen für Haushalte mit niedrigem Einkommen (Einkommensgruppe 1 und 2) in der Regel zwischen 2.300,- €/m² und max. 2.650,- €/m² Wohnfläche zuzüglich Stellplatz und Erwerbsnebenkosten. Für Haushalte in der höheren Einkommensgruppe 3 und mit einer zusätzlichen Kinderkomponente, sowie für die auf privaten Grundstücken gelegenen München Modell SoBoN- Wohnungen liegen die Kaufpreise in der Regel zwischen 2.500 €/m² und max. 2.850 €/m² Wohnfläche. Der Kaufpreis einer 75 m² großen Drei-Zimmer-Wohnung liegt im München Modell der Einkommensgruppe 1 oder 2 je nach Lage um bis zu 50 000 € unter dem derzeit üblichen Marktpreis.

Eigennutzer, also Käufer, die die Wohnung selbst beziehen wollen, müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in der Region München seit mindestens 3 Jahren (bei Familien mit Kindern: 1 Jahr)
- Bisher kein Immobilienbesitz (bzw. Veräußerung des Immobilienbesitzes zur Wohnungsfinanzierung)
- Mittleres Einkommen, d.h. Einkommensgrenzen der **Gruppen 1, 2 oder 3** (gem. § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit § 2 Abs.1 Durchführungsverordnung

[119] Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Faltblatt „München Modell Eigentum. Eigentumsförderung in München“, Stand Juni 2007; sowie Informationen auf http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/stadtsanierung/wohnungsbau/106334/mm_eigentum.html

zum WoFG); bei Haushalten mit Kindern darf die Einkommensgrenze der Gruppe 3 um 5 000 € je Kind überschritten werden (**Kinderkomponente**)[120] (vgl. unten, Tabelle V-36). Bei Ehepaaren, die bis zu 5 Jahre verheiratet und beide unter 40 Jahre alt sind, erhöhen sich die Einkommensgrenzen um einheitlich 7.100 €. In Einzelfällen können weitere Freibeträge z.B. wegen Schwerbehinderung zusätzlich geltend gemacht werden. Weiters muss die Leistbarkeit der Darlehensfinanzierung nachgewiesen werden: Eine Eigenleistung (Eigenkapital) von mindestens 15 % der Gesamtkosten wird vorausgesetzt, die laufende Tragbarkeit der Belastung wird über Mindestbeträge[121], die nach Abzug des Schuldendienstes vom Nettoeinkommen verbleiben, überprüft.

- Der Erwerb ist mit der Auflage verbunden, dass das Wohnungseigentum nicht (bzw. nur aus wichtigen Gründen und zu Gestehungskosten) vor Ablauf von 10 Jahren verkauft wird. Danach gelten jedoch keine Regulierungen mehr – die Wohnung kann zu Marktpreisen weiterverkauft werden.

In der Realität ergeben sich aufgrund der Voraussetzungen in Bezug auf die Höhe des minimal geforderten bzw. maximal erlaubten Eigenkapitals und der Einkommensgrenzen (nicht zu hoch, aber auch nicht zu niedrig, damit der Schuldendienst tragbar bleibt) relativ schmale Einkommenskorridore, in denen München Modell Wohnungen erwerbbar sind. Im Gespräch mit Bewohnern wird in diesem Zusammenhang häufig von Umgehungsversuchen (z.B. kurzfristige Vermögens- oder Einkommensumschichtungen innerhalb der Familie) berichtet.

Daneben kann das München Modell auch von privaten Anlegern in Anspruch genommen werden, die sich verpflichten, die Wohnungen innerhalb der Bindungsdauer von 15 Jahren an berechtigte Haushalte nach den Bedingungen (Mietpreisobergrenzen) des München Modell Miete (s.u.) zu vermieten.

Tabelle V-36: München Modell Eigentum: Musterberechnung für das maximal zulässige Bruttoeinkommen eines gesetzlich pflichtversicherten Arbeitnehmers

Personenzahl im Haushalt	*das maximale Bruttojahreseinkommen bei der Einkommensgruppe 2 liegt etwa bei: [Euro]*	*das maximale Bruttojahreseinkommen bei der Einkommensgruppe 3 zzgl. Kinderkomponente liegt etwa bei: [Euro]*
1	23 200	28 100
2 (Ehepaar ohne Kinder [(a)])	34 300	42 300
3 (Familie mit 1 Kind)	41 900	51 600 + 5 000
4 (Familie mit 2 Kindern)	49 500	60 900 + 10 000
5 (Familie mit 3 Kindern)	57 100	70 200 + 15 000

(a) Lebensgemeinschaften ohne Kinder können nicht gefördert werden

Quelle: http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/stadtsanierung/wohnungsbau/106334/mm_eigentum.html. (Juni 2008)

V.2.2.3.8 München Modell Miete und München Modell Genossenschaften (kommunale Ebene, LH München)

Als Ergänzung zum München Modell Eigentum wurde im Jahr 2001 ein ähnliches Förderprogramm für den Mietwohnungsbau, genannt München Modell Miete, eingeführt. Von 2001 bis 2006 wurden ca. 500 Wohnungen nach dem München Modell Miete errichtet

> *„Das Programm München Modell-Miete soll einer breiten Bevölkerungsschicht (vorrangig Familien mit Kindern) ermöglichen, in der Stadt mehr attraktive und bezahlbare Mietwohnungen zu finden. Die Landeshauptstadt München bietet Wohnungsbauinvestoren hierfür verbilligte Grundstücke und ggf. städtischen Baudarlehen an. Die eingesetzten*

[120] Die Einkommensgrenzen gelten in dieser Form für 3 Jahre: das Jahr des Erwerbs, das Vorjahr und das darauf folgende Jahr. Danach darf das Einkommen bis zu 100 % über dem Eingangseinkommen liegen.

[121] Bei drei Personen: 1.300€, für jede weitere Person zusätzlich 200 € pro Monat

städtischen Mittel kommen über günstige Anfangsmieten und langfristig nur maßvolle Mietsteigerungen gänzlich den Mietern zugute."
(http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/stadtsanierung/wohnungsbau/60330/info_f_miete.html)

Die städtischen Grundstücke werden zum einheitlichen, subventionierten Preis von 300 €/m² Geschoßfläche Baurecht (zzgl. 75€/m² für die Erschließung) an Bauträger verkauft.

Die Zugangsbedingungen (Einkommensgrenzen inkl. Kinderkomponente, Wartezeiten) entsprechen jenen beim München Modell Eigentum.

Die Höhe der Anfangsmiete ist von der jeweiligen Lage der Wohnung im Stadtgebiet abhängig und bewegt sich im Bereich von 7,50 € bis 10,20 € je m² Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) im Monat. Falls diese Eingangsmiete ansonsten nicht erreicht werden kann, kann der Investor ein zinsgünstiges Förderdarlehen der Stadt bis zu max. 750 €/m² Wohnfläche[122] in Anspruch nehmen.

Die München Modell Wohnungen unterliegen auf die Dauer von 25 Jahren (bis 2006 nur 15 Jahre) ab Erstbezug Bindungen hinsichtlich der Vermietung und Miethöhe. Die vereinbarte Anfangsmiete bleibt während der ersten 5 Jahre der Bindungsdauer unverändert. Ab dem 6. Bindungsjahr kann sie erhöht werden, allerdings nicht über den Verbraucherpreisindex für Deutschland hinaus. Die Erhöhungsmöglichkeit ist zudem dadurch begrenzt, dass die Miete in jedem Fall 1,50 €/m² Wohnfläche monatlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (gemäß Mietpreisspiegel) liegen muss.

Das Förderprogramm München Modell Genossenschaften[123] ist eine Abwandlung des München Modell Miete: Städtische Grundstücke werden zu subventionierten Preisen (wie bei München Modell Miete) ausschließlich an eingetragene Genossenschaften verkauft. Diese haben die Auflage, die Wohnungen mit einem Anteil von mindestens 50 % an neue Genossenschafter zu belegen. Die Einkommensgrenzen für die Haushalte sind wie bei den anderen München Modell Förderprogrammen max. Stufe 5 + Kinderkomponente. Diese Einkommensgrenze wird nur bei Erstbezug eines Haushalts geprüft. Wohnungen dürfen in gewissem Ausmaß auch an Haushalte mit höherem Einkommen vergeben werden, allerdings muss für diese anteilig die Grundstückspreissubvention zurückgezahlt werden. Die Mietregelungen und die Bindungsdauer entsprechen jenen des München Modell Miete. Auch die Möglichkeit einer Förderdarlehensfinanzierung wie bei München Modell Miete ist seit 2007 möglich[124]. Hinsichtlich Wohnungsgrößen und Ausstattungskriterien haben Genossenschaften Planungsfreiheit; sie unterliegen mit Ausnahme des ökologischen Kriterienkatalogs nicht den Vorgaben, die im geförderten Wohnbau vorgeschrieben sind.

V.2.2.3.9 Wohngeld (Bundesebene)

Das Wohngeld ist eine Transferleistung an Haushalte mit dem Ziel, Wohnungsmietern und selbst nutzenden Eigentümern ihre „angemessenen Wohnkosten" auf ein tragbares Niveau zu senken (Subjektförderung). Das Wohngeld wird für Mieter als Mietzuschuss, für Eigentümer als Lastenzuschuss geleistet. Die Kosten tragen Bund und Länder je zur Hälfte. Die „angemessenen Wohnkosten" werden anhand der Haushaltsgröße, der Mietenstufe der Gemeinde und der Ausstattung sowie dem Baualter der Wohnung festgelegt.

Seit dem 1.1.2005 wird das allgemeine Wohngeld nur noch an Nicht-Transferleistungsbezieher ausbezahlt, da bei Transferleistungsbeziehern die Unterkunftskosten von der Transferleistungsstelle berücksichtigt werden. Als Transferleistungen gelten insbesondere Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

---

[122] Bis Ende 2006 betrug die maximale Darlehenshöhe 500 €/m², wobei zusätzlich degressive Aufwendungszuschüsse bis max. 2,25 €/m² Wohnfläche monatlich in Anspruch genommen werden konnten.

[123] Quelle: Wohnen in München IV, S. 120 sowie persönliche Gespräche mit Genossenschaftsvertretern und Mitarbeitern des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Oktober 2007

[124] In der ursprünglichen Variante des München Modell Genossenschaften waren städtische Förderdarlehen nicht vorgesehen. Aufgrund der äußerst niedrigen Eigenkapitalquote von jungen Genossenschaften führte das zu Kritik und fehlender Inanspruchnahme seitens der Genossenschaften.

Die Höhe des Wohngelds ist die Differenz aus angemessener Miete minus zumutbarer Miete (entsprechend des Einkommens und der Familiengröße). Die entsprechenden Indikatoren sind im Wohngeldgesetz bzw. in den Wohngeldtabellen nachzulesen.

Es ist bekannt, dass die Einstufung der „angemessenen" Miethöhe in (der höchsten) Mietenstufe VI der Münchener Realität nicht entspricht. Das durchschnittliche Mietniveau in München liegt mehr als 50 % über der höchstmöglichen (d.h. unter Annahme eines Neubaus) zuschussfähigen Miete bzw. Belastung nach dem Wohngeldgesetz. Dadurch kann das Wohngeld in München die berechtigten Haushalte nicht annähernd so stark entlasten, wie vom Gesetzgeber angestrebt. Andere Haushalte sind wiederum aufgrund der Einkommensgrenzen vom Wohngeldbezug ausgeschlossen, obwohl ihre relative Wohnkostenbelastung in München wesentlich höher ist, als im Gesetz als „zumutbar" definiert.

Die Beispielberechnung (s.u., Tabelle V-37) zeigt, dass bei den tief angesetzten Einkommensgrenzen und Mietansätzen eine mehrköpfige Familie mit einem Einkommen nahe der Obergrenze für den Wohngeldbezug (unterdurchschnittliches Einkommen) im freien Mietwohnungsmarkt in München auch mit Wohngeldbezug keine tragbare Mietkostenbelastung erreichen kann. Selbst mit einer München Modell Mietwohnung mit Mietpreisobergrenze von 9 €/m² und zusätzlichem Wohngeldbezug bleibt die Mietkostenbelastung extrem hoch. Größere Haushalte mit entsprechend höherem Wohnflächenbedarf und gleichzeitig unterdurchschnittlichem Einkommen sind in der Stadt München weitgehend auf den knapp bemessenen Sozialwohnungsbestand (EOF, KomPro A) bzw. auf besonders günstige Bestandsmieten in einfachen Wohnlagen angewiesen.

Tabelle V-37: Berechnungsbeispiel Wohngeldbezug und Mietkostenbelastung für einen Vier- bis Sechspersonenhaushalt mit unterdurchschnittlichem Einkommen

Angenommene Haushaltsgröße [Personen]	4		5		6	
Höchstbeträge für die zuschussfähige Miete oder Belastung (Gemeinde in Mietstufe VI, Wohnung ab 1992 errichtet) [€]	630		715		805	
Grenze für das monatliche Gesamteinkommen (nach den Wohngeldtabellen) [€]	1.830		2.100		2.370	
Entsprechendes monatl. Bruttoeinkommen (ohne Kindergeld) bei einem Verdiener vor einem pauschalen Abzug von 30 % [€]	2.614		2.999		3.385	
Angenommenes monatliches Gesamteinkommen des Beispielhaushalts	1.830					
Berechnete zumutbare Miete (gemäß § 2 Wohngeldgesetz) für Beispielhaushalt [€]	619		605		600	
Höhe der Wohngeldzahlung pro Monat	11		110		205	
Angenommene Wohnungsgröße [m²]	85		100		115	
	Miete 11 €/m²	Miete 9 €/m²	Miete 11 €/m²	Miete 9 €/m²	Miete 11 €/m²	Miete 9 €/m²
Miethöhe bei durchschnittlicher Miete in München [11 €/m²] bzw. angenommene München Modell Miete [9 €/m²] (nettokalt) [€]	935	765	1100	900	1235	1035
Mietbelastung in % des Einkommens vor Wohngeldbezug	51 %	42 %	60 %	49 %	69 %	57 %
Mietbelastung in % des Einkommens nach Wohngeldbezug	50 %	41 %	54 %	43 %	58 %	45 %

Quelle: Wohngeldgesetz; LH München, Wohnungsmarktbarometer 2007; Eigene Berechnungen, 2009.

V.3 Gegenüberstellung und Resumé

Die Analyse der demographischen Rahmenbedingungen in den beiden Stadtregionen hat gezeigt, dass trotz Unterschieden in den Ausprägungen die wesentlichen Herausforderungen für Wien und München ähnlich sind (vgl. Tabelle V-38). Der Wohnungsmarkt und der staatliche Eingriff in diesen durch wohnungspolitische Instrumente hingegen unterscheiden sich stärker.

Tabelle V-38: Ausgewählte demographische Kennzahlen im Vergleich der Stadtregionen Wien und München

	Wien		München	
	Kernstadt	Stadtregion insgesamt	Kernstadt	Stadtregion insgesamt
Anteil aller Haushalte mit Kindern <18J. im gemeinsamen Haushalt [(a)]	21,4 %	n.v.	20,1 %	n.v.
Ø Bev.wachstum p.a. seit 2001 [(b)]	1,07 %	1,08 %	1,06 %	0,88 %
Prognose durchschn. Bevölkerungswachstum p.a. bis ca. 2021 [(c)]	0,76 %	0,77 %	0,38 %	0,43 %
Wanderungssaldo mit Umland, absolut p.a. [(d)]	-5.318	-	-4.830	-
Wanderungssaldo mit Umland p.a., pro 1.000 EW [(d)]	-3,20	-	-3,64	-
Anteil Bev. <15 J. [(e)]	14,3 %	14,7 %	12,4 %	14,1 %
Geburtenbilanz pro 1.000 EW [(f)]	0,6	-0,7	2,6	2,0

(a) Wien: 2007, Mikrozensus 2007. München: Statistisches Amt der Stadt München, Haushaltsstatistik vom 31.12.2006
(b) Wien: Jahre 2002-2008; Statistik Austria, 2008. München: Jahre 2001-2007, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 12/2008
(c) Wien: Jahre 2006-2021, ÖROK Bevölkerungsprognose 2001-2031, Hauptszenario (Aktualisierung 2006). München: Jahre 2006-2025. Bayerisches LA für Statistik und Datenverarbeitung. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Planungsvariante.
(d) Wien: Durchschnitt der Jahre 2002-2007. Statistik Austria, Wanderungsstatistik. München: Durchschnitt der Jahre 2001-2006. Statistisches Amt der Stadt München. Bei beiden Städten bezogen auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.
(e) Wien: Jahr 2007; Statistik Austria, Bevölkerungsregister. München: Jahr 2007; Bayer. LA für Statistik und Datenverarbeitung
(f) Wien: Jahr 2006; Statistik Austria. München: Jahr 2007; Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 12/2008

Quelle: Eigene Zusammenstellung, 2009.

Beide Stadtregionen sind sowohl im vergangenen Jahrzehnt, als auch für die nähere Zukunft von Bevölkerungswachstum geprägt, das in erster Linie aus Zuwanderung gespeist wird. Die Prognosen weisen jedoch für Wien in der folgenden Dekade ein deutlich stärkeres Wachstum als für München auf. Bei der natürlichen Bevölkerungsbilanz ist es umgekehrt: Sie ist in der Stadtregion München sowohl in der Kernstadt, als auch in der Gesamtregion deutlich positiv. Die Stadtregion Wien hat in Summe eine negative Geburtenbilanz. Allerdings ist dafür das Umland verantwortlich, denn die Kernstadt Wien hat seit einigen Jahren ebenfalls eine leicht positive und steigende Geburtenbilanz. Der Anteil der unter 15-jährigen Bevölkerung ist in der Stadtregion Wien höher als in München, und zwar insbesondere in der Kernstadt. Zwar ist erwartungsgemäß in beiden Stadtregionen der Kinderanteil im Umland höher als in der Kernstadt, der Unterschied zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden ist in der Stadtregion München jedoch wesentlich stärker als in Wien.

Während in der Stadtregion Wien – auf dieser Aggregationsebene – das Umland ähnlich stark wächst wie die Kernstadt, wird für München eine Trendumkehr prognostiziert: Überwog im letzten Jahrzehnt noch die Dynamik der Kernstadt, so wird bis 2025 von einem stärkeren Wachstum im Umland als in der Landeshauptstadt selbst gerechnet. In beiden Stadtregionen ist das Wachstum der Kernstadt vorwiegend durch ausländische sowie nationale Zuwanderung aus entfernteren Regionen geprägt, das Wachstum des Umlandes hingegen wird v.a. aus der Stadtumlandwanderung erklärt. Beide Kernstädte haben deutliche Wanderungsverluste zu ihrem Umland zu verzeichnen; München jedoch in Relation zum Einwohnerstand noch etwas stärker als in Wien.

Da München einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten hat, ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in München mit 1,8 Einwohnern pro Haushalt noch niedriger als in Wien mit 2,0. Die starken

Schwankungen unterworfene Neubauleistung pro 1.000 Einwohner war in den letzten Jahren im Durchschnitt in Wien deutlich höher als in München (vgl. Tabelle V-39). Zum Teil dürfte dies aber auch mit einer höheren Ersatzrate aufgrund des älteren Gebäudebestands in Wien zusammenhängen; der Unterschied beim Nettozuwachs an Wohnungen dürfte geringer sein (keine Vergleichsdaten verfügbar). Ein gewaltiger Unterschied besteht hingegen beim Anteil öffentlich geförderter an allen neu errichteten Wohnungen: Er beträgt in Wien rund 80 %, in München hingegen nur ca. 20 %. Noch höher als in der Stadt Wien ist die Wohnbauleistung pro 1.000 Einwohner in Niederösterreich. In diesem Zusammenhang ist auch festzustellen, dass die hohe Bedeutung des geförderten Wohnbaus und der gemeinnützigen Bauträger in Wien zu einer Verstetigung und tendenziell Erhöhung der Bauleistung führt, da gewerbliche Bauträger, wie in beiden Stadtregionen gezeigt, besonders stark auf konjunkturelle bzw. nachfragebedingte Schwankungen reagieren[125].

Tabelle V-39: Ausgewählte Kennzahlen der Wohnungsversorgung im Vergleich der Stadtregionen Wien und München

	Wien	**München**	
	Kernstadt [(a)]	Kernstadt	Stadtregion insgesamt
Durchschn. Haushaltsgröße (EW/HH) [(b)]	2,0	1,8	2,2.
durchschn. jährl. Neubauleistung pro 1000 WE [(c)]	9,0	7,1	10,9
Anteil geförderter Whg an Neubauleistung [(d)]	ca. 75- 80 %	ca. 20-22 %	-
Anteil Whg mit 4+ Wohnräumen insgesamt [(e)]	39 %	49 %	60 %
Anteil Whg mit 4+ Zimmern im Neubau [(f)]	38 %	55 %	n.v.
Anteil der Haushalte mit mind. 4 Personen in überbelegten Whg [(g)]	52 %	n.v.	n.v.
Durchschn. Wohnfläche in m^2 je Einwohner [(h)]	36,6	38,6	44,6
Durchschn. Wohnfläche in m^2 je Einwohner, Paare mit Kindern [(g)]	23,3	n.v.	n.v.
Anteil Whg in Wohngebäuden mit 1-2 Whg [(h)]	9 %	13 %	31 %
Eigentumsanteil [(i)]	21 %	22 %	n.v.
durchschn. Miete pro m^2 Bestandswohnung [(j)]	8-10,5	10,5-12,5	
durchschn. Miete/Monat pro m^2 Neubauwohnung [(j)]	9-12	11-14	
durchschn. Kaufpreis pro m^2 Bestandswohnung [(k)]	1.600-2.400	2.500-3.400	
durchschn. Kaufpreis pro m^2 Neubauwohnung [(k)]	2.400-3.400	3.300-3.800	

(a) Die meisten Kennzahlen sind für das Umland von Wien (NUTS 3 Wiener Umland Nord bzw. Süd) nicht in vergleichbarer Form verfügbar, weshalb in dieser Aufstellung nur die (Kern-)stadt Wien angeführt wird
(b) Wien: Jahr 2007. STATISTIK AUSTRIA - Bevölkerungsprognose 2007. München: Jahr 2006. Statistisches Amt der Stadt München, Haushaltsstatistik vom 31.12.2006
(c) Wien: Neubauleistung 1996-2006; Bestand 2006. Q: Synthesis: Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung, 2007. München: Neubauleistung 1995-2005; Bestand 2006. Bayerisches LA für Statistik und Datenverarbeitung
(d) Wien: Verbindungsstelle der Bundesländer, Wohnbauförderungsstatistik. München: Landeshauptstadt München, Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005
(e) Wien: Statistik Austria: Wohnen 2007. Datenbasis: Mikrozensus 2007. München: Bayer. LA für Statistik und Datenverarbeitung. Fortschreibung d. Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes 31.12.2006
(f) Wien: für seit 2001 errichtete Wohnungen. Statistik Austria: Wohnen 2007. Datenbasis: Mikrozensus 2007. München: Wert für 2005. LH München, Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005
(g) Statistik Austria: Wohnen 2007. Datenbasis: Mikrozensus 2007.
(h) Wien: Statistik Austria: Wohnen 2007. Datenbasis: Mikrozensus 2007. München: Bayer. LA für Statistik und Datenverarbeitung. Fortschreibung d. Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes 31.12.2006
(i) Wien: Statistik Austria: Wohnen 2007. Datenbasis: Mikrozensus 2007. München: Mikrozensus 2002.
(j) Miete inkl. USt exkl. Betriebskosten. Durchschnittliche bis gute Wohnlage. Jahr 2007, verschiedene Datenquellen (vgl. Kap. V.1.1.3 und Kap. V.2.1.4)
(k) Durchschnittliche bis gute Wohnlage, Jahr 2007. Verschiedene Datenquellen (vgl. Kap. V.1.1.3 und Kap. V.2.1.4)

Quelle: Eigene Zusammenstellung, 2009.

[125] Dies bestätigt auch AMANN (2006), S. 3: „Produktionsanteil und Entwicklung resultieren einerseits aus der stärkeren Marktorientierung gewerblicher Bauträger. Sie reagieren früher als Gemeinnützige auf einen anziehenden Markt, aber auch früher und stärker auf Sättigungserscheinungen. Andererseits werden die Gewerblichen von Seiten der Wohnbauförderung zur Abdeckung von Spitzenbedarf instrumentalisiert.“

In beiden Stadtregionen sind neu errichtete Wohnungen im Schnitt größer als der Bestand. Die Stadt München hat jedoch grundsätzlich einen höheren Anteil an größeren, potenziell für Familien geeigneten Wohnungen (mindestens 4 Wohnräume) als Wien, was auch damit zusammenhängt, dass der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in der Kernstadt München (allerdings nicht im Umland) höher ist als in Wien. Das potenzielle Angebot an Großwohnungen hat sich für Familien in beiden Stadtregionen tendenziell verbessert.

Zumindest für Wien kann gesagt werden, dass die Baustrukturen von Kernstadt und Umland sich langsam annähern: Im Umland wird in zunehmendem Maße verdichtet bzw. im Geschoßwohnbau gebaut; gleichzeitig fand überraschender Weise im letzten Jahrzehnt in Wien eine überdurchschnittlich starke Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern statt.

Das Preisniveau am Immobilienmarkt ist in Wien durchwegs niedriger als in München. Größer jedoch als der Unterschied zwischen (neu vermieteten) Bestands- und Neubauwohnungen oder zwischen Wien und München ist in Wien selbst der Unterschied zwischen durchschnittlicher Miethöhe (aller Bestandsverträge) und neu abgeschlossenen Mietverträgen (vgl. auch Kap. VI.1.3). Der durchschnittliche Wohnungsaufwand für Mietwohnungen in Wien gemäß Mikrozensus von 5,6 €/m^2 (inkl. Betriebskosten) ist stark verzerrt durch niedrige Bestandsmieten in Gemeindewohnungen sowie in privaten Altbauwohnungen, die noch nach Kategoriemieten berechnet wurden (Mietverträge vor 1993 abgeschlossen) und ist keinesfalls repräsentativ für neu abgeschlossene Verträge. Eine vergleichbare Analyse der Unterschiede zwischen Alt- und Neuverträgen konnte für München nicht durchgeführt werden. In beiden Stadtregionen gab es in der ersten Hälfte der 1990er Jahren einen starken Nachfrageengpass, der zu hohen Mietpreissteigerungen geführt hat.

In beiden Stadtregionen wird mit wohnungspolitischen Instrumenten in den Markt eingegriffen, um die Wohnversorgung der Haushalte zu verbessern. Die Ziele, Akteure und Instrumente unterscheiden sich aber beträchtlich.

In Wien steht die finanzielle Förderung des Wohnbaus (Angebotserhöhung) im Vordergrund, die mit Auflagen verbunden ist, um die Kostensenkung an die Bewohner weiterzugegeben. Auch findet ein Qualitätswettbewerb statt bzw. wird die Erfüllung von Qualitätsstandards verlangt, die über die Muss-Bestimmungen der Bauordnung hinausgehen. Diese haben einen starken ökologischen Fokus, zudem wird ein Schwerpunkt auf die architektonische Entwurfsqualität gelegt.

Die Stadt tritt selbst als Akteur am Immobilienmarkt auf, zum einen als Eigentümer eines großen kommunalen Wohnungsbestands, zum anderen durch einen finanzkräftigen Immobilienfonds, dessen Aufgabe insbesondere die Grundstücksbevorratung ist. Im Neubau sind überwiegend gemeinnützige Wohnbaugesellschaften mit Gewinnbeschränkung tätig. Durch den hohen Marktanteil des geförderten Wohnbaus werden auch weitere, indirekte Wirkungen mit kostensenkendem und / oder qualitätssteigerndem Effekt erzielt (Bodenpreiseffekte, Baufinanzierung), die auch auf das nicht geförderte Segment ausstrahlen können (freifinanzierter Neubau und Richtwertmieten müssen mit dem geförderten Segment konkurrieren können).

Trotz der traditionell starken Konzentration auf die Objektförderung ist die Subjektförderung in Wien stark im Steigen begriffen, weil der Bezugskreis ausgeweitet wurde und die Zahl der Haushalte, die sich ohne Beihilfe die Wohnkosten nicht mehr leisten können, ansteigt. Grundsätzlich handelt sich um ein sehr breites Förderungssystem, bei dem nur wenige Haushalte (wegen zu hohen Einkommens), Wohnungstypen oder Rechtsformen ausgeschlossen sind. Allerdings findet dadurch auch kaum eine Konzentration oder Zielgruppenorientierung statt. Aufgrund der festgesetzten Rahmenbedingungen (Bodenpreisobergrenze, Baukostenentwicklung) überwogen in der letzten Dekade sehr großvolumige Bauprojekte (> 200 WE, 10 und mehr Geschoße) in hoher Dichte (GFZ > 2,0). Zum anderen wurden im Zuge der Umwidmung von Kleingartengebieten in „ganzjähriges Wohnen“ und der „Neuen Siedlerbewegung“ auch relativ flächenintensive Wohnformen gefördert.

In München sind die wohnungspolitischen Eingriffe in dem Markt selektiver: Es gibt zwar ebenfalls einen geförderten Wohnbau, dieser ist aber von wesentlich geringerer quantitativer Bedeutung. Der geförderte Mietwohnbau ist vorwiegend auf niedrige Einkommensgruppen ausgelegt.

Um eine höhere Verteilungsgerechtigkeit im Wohnungswesen zu erreichen, arbeitet die öffentliche Hand in München auch mit dem Ankauf von Rechten bzw. der Vergabe von Pflichten: In allen Wohnungssegmenten (auch Altbau in Privateigentum) werden kommunale „Belegungsrechte“ für sozial bedürftige Haushalte angekauft. Daneben werden aber auch bei der Vergabe von Baurechten im Zuge der Entwicklung von Stadterweiterungsgebieten Bauträger zur Errichtung eines bestimmten Anteils an Sozialwohnungen verpflichtet.

Familien mit Kindern, die die Hauptgruppe der Stadtumlandwanderer darstellt, werden als eigene explizite Zielgruppe der Wohnungspolitik erkannt. Mit Qualitätswettbewerben für eine kinder- und familienfreundliche Wohnumgebung einerseits, und mit dem Fördermodell „München Modell“ (Eigentum und Miete) sollen insbesondere (Familien-)Haushalte mit durchschnittlichem und leicht überdurchschnittlichem Einkommen ein Alternativangebot zur Abwanderung ins Umland gemacht werden. Dies erfolgt über eine Grundstückspreissubvention, die eine beträchtliche Reduktion des Kaufpreises (respektive der Miete) zur Folge hat. Das Angebot an München Modell Wohnungen ist jedoch relativ eng begrenzt und räumlich auf die größeren Stadterweiterungsgebiete beschränkt. Die weit überwiegende Mehrheit der Haushalte muss sich am freien Markt mit Wohnraum versorgen.

Die wichtigsten Akteure der Wohnungswirtschaft sind in München gewerbliche Bauträger. Einige von ihnen stehen jedoch in überwiegendem Eigentum einer Gebietskörperschaft (v.a. der Stadt München) und tätigen in höherem Ausmaß geförderten Wohnbau. Eine Besonderheit ist in Deutschland generell, und daher auch in München, die Relevanz der „Neuen Bauherren“, d.h. Baugruppen, Baugemeinschaften und (neue) Genossenschaften, die als zivilgesellschaftliche Akteure im Wohnungsmarkt auftreten. Viele von ihnen sind von jungen Familien gegründet worden mit dem Ziel, in Selbstorganisation ein familienfreundliches und kostengünstiges Wohnungsangebot zu schaffen.

Ähnlich wie in Wien ist auch in München die soziale Durchmischung der Stadtviertel ein wichtiges Ziel der Stadtpolitik – in den Neubaugebieten wird dies durch festgesetzte Anteile von freifinanzierten und (nach verschiedenen Fördermodellen) gefördertem Wohnbau angestrebt.

In Bayern wird die Wohneigentumsförderung als Hilfe zur Vermögensbildung und Liquiditätserleichterung angesehen; sie ist daher an die Einkommenssituation und Größe des Haushalts gebunden, nicht aber an die Wohneinheit (von Preisobergrenzen abgesehen). Für den Erwerb eines (nicht geförderten) Bestandsobjekts kann man das gleiche Förderdarlehen erhalten wie für ein Neubauobjekt. Diese Möglichkeit gibt es in Wien, wo das Förderdarlehen an das Objekt gebunden ist, nicht.

VI Analyse der Wohnversorgung und des Wohnungsaufwands von Familienhaushalten in den Fallstudienregionen

Nachdem in Kap. V die demographischen, immobilienwirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen dargestellt wurden, stellt das folgende Kapitel die Frage nach dem Status Quo der Wohnversorgung von Familienhaushalten in den Fallstudienregionen: Wie und wo leben Familien? Welche Defizite gibt es, und welche Zusammenhänge können induktiv zwischen der beobachteten Wohnversorgung von Familienhaushalten und den o.g. Rahmenbedingungen hergestellt werden? Die Wirkungsmechanismen konkreter wohnungspolitischer Instrumente auf die Wohnkosten von (Modell-)haushalten werden schließlich im darauffolgenden Kapitel VII modelltechnisch untersucht.

VI.1 Fallstudienregion Wien

VI.1.1 Qualitative und quantitative Wohnungsversorgung von Familienhaushalten

Für die Analyse der Wohnversorgung im Allgemeinen, und von Familienhaushalten im Besonderen stehen für die Fallstudienregion Wien folgende Datenquellen zur Verfügung:

- Gebäude- und Wohnungszählung 2001 (GWZ): Die Vollerhebung im Rahmen der Großzählung ist die einzige Datenquelle, die wohnungsbezogene Daten kleinräumig (d.h. zumindest nach Gemeinden und Wiener Gemeindebezirken) darstellen lässt und mit den anderen Datenbanken der Großzählung (v.a. Haushalts- und Bevölkerungsstatistik) verknüpfbar ist. Da die Daten jedoch v.a. in Bezug auf aktuelle Entwicklungen nicht mehr aussagekräftig sind, wird nur für einzelne Indikatoren, für die keine andere Datenquelle zur Verfügung steht, auf die Gebäude- und Wohnungszählung zurückgegriffen, und in den anderen Fällen auf die kleinräumige regionale Darstellung verzichtet.
- Daten des Mikrozensus (aktuellste verfügbare Reihe: Mikrozensus 2007): Die Haushaltsbefragungen im Rahmen des Mikrozensus (Stichprobenerhebung) ist die Datenbasis für die jährliche Publikation „Wohnen – Ergebnisse des Mikrozensus“ (aktuell: „Wohnen 2007“) der Statistik Austria. Dieser Datensatz erlaubt ein aktuelles Bild der Wohnversorgung bezogen auf Ausstattungsgrad, Baualter und größenbezogenen Indikatoren von Wohnungen, differenziert nach Haushaltstypen. Aufgrund der geringen Stichprobengröße ist eine räumliche Differenzierung nur auf Bundesländerebene möglich, und sogar auf dieser Disaggregationsebene bereits bei manchen Indikatoren mit einer hohen statistischen Unsicherheit behaftet.
- EU-SILC 2006: Die seit 2005 (in Österreich seit 2003) in allen EU-Mitgliedsstaaten jährlich durchgeführte Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen von Privathaushalten umfasst auch Indikatoren zu Wohnversorgung, Wohnungsaufwand und Wohnzufriedenheit von Haushalten. Auch dieser Datensatz erlaubt nur eine Differenzierung entweder nach räumlichen (Bundesländer, Gemeindegröße) oder nach haushaltsbezogenen bzw. soziodemographischen Merkmalen, nicht aber eine Verschneidung dieser Dimensionen. Bei gewissen Indikatoren ist eine nachträgliche Verschneidung mittels Schätzung möglich, bei anderen Indikatoren (bei denen die regionalen Unterschiede größer sind, z.B. bei der Eigentumsstruktur von Wohnungen) ist das unmöglich. Von hoher Bedeutung, da ausschließlich bei EU-SILC verfügbar, sind allerdings die Auswertungen des äquivalisierten Haushaltseinkommens nach Haushaltstypen sowie einige qualitative Indikatoren bzgl. Wohnversorgung
- Synthesis Datenbank Wohnen / Berichtssystem Wohnen – Neue Reihe: Das Institut Synthesis Forschung unterhält im Auftrag des Wohnfonds Wien eine eigene Datenbank mit wohnungsbezogenen Indikatoren für Wien. Es handelt sich dabei um eine Zusammenführung

und laufende Fortschreibung folgender Datensätze[126]: Gebäude- und Wohnungszählung und Volkszählung 2001, Bevölkerungsregister (POPREG) und Bevölkerungsfortschreibung für Wien, Förderungsvorschriften und –zusicherungen der Wohnbauförderung in Wien, Mikrozensus, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, Wohnbaustatistik der Statistik Austria und interne Datenbanken der Magistratsabteilung 5 der Stadt Wien.

VI.1.1.1 Die Wohnversorgung von Familienhaushalten nach Gebäudecharakteristika und Rechtsform der Wohnung

Gebäudetypen

Je urbaner eine Gemeinde oder ein Bezirk ist, desto höher ist erwartungsgemäß die durchschnittliche Bebauungsdichte, und desto höher ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern unter den Wohngebäuden. Während im dichtbebauten Gebiet der Kernstadt praktisch ausschließlich Mehrfamilienhäuser zu erwarten sind, nimmt in den Stadtrandbezirken und insbesondere in den suburbanen Stadtumlandgemeinden der Anteil an Einfamilienhäusern zu. Allerdings ist ebenfalls zu erwarten, dass bei anhaltender Suburbanisierung auch das Umland zunehmend städtischen Charakter annimmt, und Neubauten immer häufiger auch in verdichteter Bauweise errichtet werden.

Tabelle VI-1 gibt die Aufteilung der Wohnungen nach Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in den politischen Bezirken des Wiener Umlandes[127] und nach Wiener Bezirksgruppen für das Jahr 2001 wieder. Wie erwartet, gibt es in der Kernstadt nur in den Außenbezirken einen nennenswerten Anteil an Hauptwohnsitzen in Einfamilienhäusern; in den Umlandbezirken beträgt der Mehrfamilienhausanteil zwischen 10 % (Mistelbach, inklusive ländliche Gebiete im Norden des Bezirks) und 44 % im Bezirk Baden. Betrachtet man nur die Hauptwohnsitze von Haushalten mit mindestens 3 Personen (als Ersatz für die nicht verfügbare Differenzierung nach Haushaltstypen), zeigt sich, dass diese in allen Umlandbezirken zu höheren Anteilen in Mehrfamilienhäusern leben als kleinere Haushalte. Allerdings, hier nicht dargestellt, sind sie vor allem in kleinen Mehrfamilienhäusern (3-10 Wohneinheiten) überrepräsentiert, in den noch größeren Mehrfamilienhäusern (ab 11 Wohneinheiten) wieder geringer vertreten als kleine Haushalte. Dies hängt zum einen damit zusammen, dass in älteren Einfamilienhäusern vielfach die erwachsenen Kinder bereits ausgezogen sind und der Haushalt daher nur mehr aus einer oder zwei Personen besteht, und zum anderen, dass junge Familien vorwiegend in neu errichteten Gebäuden wohnen, die wiederum aufgrund der Baulandknappheit und daraus resultierender gestiegener Bodenpreise immer häufiger als Mehrfamilienhäuser errichtet werden (vgl. auch S. 147, zusammengefasste Ergebnisse aus Bauer-Wolf et al, 2003).

[126] Quelle: Synthesis Forschung (2005): Wohnversorgung in Wien 2006

[127] Es wurden die politischen Bezirke ausgewählt, die teilweise oder vollständig zu den NUTS 3 Wiener Umland Nord oder Wiener Umland Süd zählen. Die Angaben beziehen sich jeweils auf den ganzen politischen Bezirk, inkludiert in den Bezirken Gänserndorf, Mistelbach und Baden daher auch jene Gemeinden, die nicht mehr zu den erwähnten NUTS 3-Regionen zählen. Eine Abgrenzung nach NUTS 3 ist bei der GWZ 2001 nicht verfügbar.

Tabelle VI-1: Wohnungen nach Gebäudetypen in der Stadtregion Wien, 2001

polit. Bezirk/Bezirksgruppe in Wien	Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt	Anteil Whg. in Gebäuden mit 3+ Whg.	Haushalte mit mind. 3 Personen (Hauptwohn-sitz)	Anteil der HH mit mind. 3 Personen, der in Mehrfamilien-häusern (3+ Whg.) lebt
	Anzahl	%	Anzahl	%
Baden	51.467	44 %	26482	54 %
Bruck an der Leitha	15.057	25 %	7254	36 %
Gänserndorf	32.590	17 %	14197	23 %
Korneuburg	26.153	32 %	12501	39 %
Mistelbach	24.656	10 %	10665	15 %
Mödling	45.424	52 %	24351	64 %
Tulln	22.833	23 %	11427	33 %
Wien-Umgebung	42.160	41 %	21474	53 %
Wien Innen West	109.990	100 %	39250	100 %
Wien Innen Ost	122.603	100 %	36658	100 %
Wien Außen Ost	121.708	79 %	52767	81 %
Wien Außen Süd	191.381	91 %	73513	92 %
Wien Außen Nordwest	220.033	92 %	94081	93 %
Umlandbezirke insgesamt	260.340	34 %	128.351	45 %
Wien insgesamt	765.715	92 %	296.269	92 %
Stadtregion Wien insgesamt	*1.026.055*	*77 %*	*424.620*	*78 %*

Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Eigene Berechnung, 2009.

Rechtsform, Baualter und Ausstattungskategorie der Wohnung

In Bezug auf die Rechtsform der Wohnung zeigt Tabelle VI-2, dass inländische Familien in Wien (Paare mit Kindern und Alleinerziehende) mit relativer Mehrheit in Gemeindewohnungen, und auch noch zu überdurchschnittlichem Anteilen in (sonstigen) geförderten Mietwohnungen leben. Insgesamt leben 60 % der inländischen Paare mit Kindern, und 66 % der Alleinerziehenden in geförderten Mietwohnungen (inkl. Gemeindewohnungen). Der Anteil, der in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen lebt, beträgt etwa 19 %; geförderte Eigentumswohnungen mit eingeschlossen.

Familien mit ausländischem Haushaltsvorstand hingegen, denen der Zugang zu Gemeindewohnungen bis vor kurzem verwehrt war, konzentrieren sich vorwiegend auf den privaten Mietwohnungsbestand, sind aber auch in Eigentumsobjekten und in den Dienst- bzw. sonstigen Wohnungen (inkl. Prekariate und unentgeltlich überlassene Unterkünfte) überrepräsentiert.

Diese Verteilung erlaubt den grundsätzlichen Befund, dass die Wohnbauförderung in Wien durchaus in hohem Maße Familien mit Kindern zu Gute kommt, allerdings nur, wenn es sich um inländische Haushalte handelt.

Tabelle VI-2: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsform und Haushaltstyp in Wien, 2006

	Private Miet-wohnung	Eigenheim, Eigentums-wohnung	Gemeinde-wohnung	Geförderte Miet-wohnung	Dienst-/ sonstige Wohnung	Anzahl Haushalte (=100 %)
Paar mit Kindern (Inländer/-innen)	18 %	19 %	33 %	27 %	3 %	143.800
Alleinerziehende (Inländer/-innen)	13 %	18 %	36 %	30 %	3 %	54.100
Ein- und Zweipersonen-HH ohne Kinder	32 %	19 %	28 %	16 %	4 %	496.300
Sonstige Inländer/-innenhaushalte	23 %	23 %	28 %	23 %	2 %	4.300
Ausländer/innen-Familienhaushalt [(a)]	47 %	20 %	1 %	15 %	17 %	51.500
Sonstige Ausländer/innenhaushalte	60 %	17 %	1 %	9 %	13 %	37.400
Zusammen (alle Haushalte mit Hauptwohnsitz)	**30 %**	**19 %**	**27 %**	**19 %**	**5 %**	**787.400**

(a) sowohl ohne, als auch mit Kindern im gemeinsamen Haushalt

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von: Synthesis Forschung (2005): Wohnversorgung in Wien 2006. Synthesis-Datenbank / Wohnen, November 2005. Datenbasen: Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Mikrozensen Statistik Austria. Statistische Jahrbücher Stadt Wien. Berichtssystem Wohnen – Neue Reihe.

Eine zusätzliche Differenzierung nach Baualter der Gebäude (siehe unten, Tabelle VI-3) zeigt, dass der Haushaltstyp Familien mit Kindern im Wesentlichen auf sehr wenige Wohnungstypen konzentriert ist:

Paare mit Kindern leben zu je einem Viertel in einer nach 1945 gebauten Gemeindewohnung oder einer sonstigen geförderten Neubauwohnung, gefolgt von 16 % in einer Altbau-Mietwohnung und schließlich 9 % einer Neubau-Eigentumswohnung. Alle anderen Untersegmente kommen auf maximal 7 %. Insgesamt leben inländische Familien in Wien zu 2/3 im Neubau (nach 1945 errichtet), zu 1/3 im Altbau.

Differenziert man das Baualter noch genauer (vgl. Tabelle VI-4), erkennt man, dass innerhalb des Neubausegments (nach 1945 errichtet) gilt: Je neuer das Gebäude, desto höher ist der Familienanteil. Im Zusammenhang mit der Familiengründung wird oft ein Umzug notwendig, und die Entscheidung fällt besonders häufig für einen Neubau.

Allerdings wohnen Alleinerziehende „deutlich anders“ als Paare mit Kindern: Sie sind stark vertreten in Gebäuden, die zwischen 1971-1990 errichtet wurden, sowie in den Zwischenkriegsgebäuden (1919-1945), die vielfach Gemeindebauten sind. Dies ist auch ein Unterschied zu München oder vielen anderen mitteleuropäischen Städten, in denen Alleinerziehende v.a. auf preisgünstige, zentrale Altbaugebiete (Mietwohnungen) konzentriert sind. In Wien wird diese Tendenz überlagert durch eine Erklärungsvariable, die von Fassmann und Hatz als „Gemeindewohnungsfaktor“ beschrieben wurde: Alleinerziehende sind aufgrund ihres meist geringen Haushaltsbudgets und der Praxis der kommunalen Wohnungsvergabe besonders stark in Gemeindebauten aus den Zwischen- und Nachkriegsjahren vertreten, die räumlich stark über das Stadtgebiet streuen (Fassmann/Hatz 2004, S. 78f). Besonders wenig trifft man Alleinerziehende in den allerneuesten Gebäuden. Die Gründe dafür sind zum einen die angesprochene Konzentration auf besonders preisgünstige, ältere Gemeindebauten. Zum anderen bleiben Alleinerziehende oft in der Wohnung zurück, die sie zuvor zusammen mit dem ehemaligen Partner bezogen haben (z.B. ein Neubau aus den 1980er- Jahren).

Tabelle VI-3: Haushalte mit Kindern nach Baualter des Wohnhauses, Wien 2006

Wohnung nach Rechtsform	Vor 1945	Nach 1945	Summe[(a)]	Vor 1945	Nach 1945	Summe
	absolut			in % aller HH mit Kindern		
Private Mietwohnung	30.700	3.200	33.900	16 %	2 %	17 %
Eigenbenutzte Wohnung/ Eigenheim	5.400	9.000	14.400	3 %	5 %	7 %
Eigentumswohnung	3.900	18.000	21.900	2 %	9 %	11 %
Gemeindewohnung	14.800	51.400	66.200	7 %	26 %	33 %
Geförderte Mietwohnung	4.100	51.100	55.200	2 %	26 %	28 %
Dienst- und Naturalwohnung	2.300	2.400	4.700	1 %	1 %	2 %
Sonstige Wohnung	1.200	400	1.600	1 %	0 %	1 %
Gesamt	62.400	135.500	197.900	32 %	68 %	100 %

(a) Haushalte mit inländischem Haushaltsvorstand und mindestens einem Kind im gemeinsamen Haushalt, Hauptwohnsitz in Wien

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von: Synthesis Forschung (2005): Wohnversorgung in Wien 2006. Synthesis-Datenbank / Wohnen, November 2005. Datenbasen: Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Mikrozensen Statistik Austria. Statistische Jahrbücher Stadt Wien. Berichtssystem Wohnen – Neue Reihe.

Tabelle VI-4: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode und Haushaltstypen, Wien 2007

	Haupt-wohnsitz-wohnun-gen insgesamt	vor 1919	1919 - 1944	1945-1970	1971-1990	1991-2000	seit 2001
Zahl der Haushalte (in 1.000)							
Paar mit Kindern	173,3	41,8	21,8	34,6	40,4	24,2	10,6
Alleinerziehende	61,0	13,7	8,5	17,2	14,8	5,7	1,1
Ein- und Zweipersonen-HH ohne Kinder	558,5	140,6	69,7	180,5	101,7	48,2	17,7
Sonstige Haushalte	30,8	12,7	4,1	7,4	3,1	2,4	1,0
Zusammen (alle Haushalte)	*823,6*	*208,8*	*104,1*	*239,7*	*160,0*	*80,5*	*30,4*
in % aller von diesem Haushaltstyp bewohnten Hauptwohnsitzwohnungen							
Paar mit Kindern	100 %	24 %	13 %	20 %	23 %	14 %	6 %
Alleinerziehende	100 %	22 %	14 %	28 %	24 %	9 %	2 %
Ein- und Zweipersonen-HH ohne Kinder	100 %	25 %	12 %	32 %	18 %	9 %	3 %
Sonstige Haushalte	100 %	41 %	13 %	24 %	10 %	8 %	3 %
Zusammen (alle Haushalte)	*100 %*	*25 %*	*13 %*	*29 %*	*19 %*	*10 %*	*4 %*
in % aller Haushalte mit Hauptwohnsitz in einem Gebäude aus der angegebenen Bauperiode in Wien							
Paar mit Kindern	21 %	20 %	21 %	14 %	25 %	30 %	35 %
Alleinerziehende	7 %	7 %	8 %	7 %	9 %	7 %	4 %
Ein- und Zweipersonen-HH ohne Kinder	68 %	67 %	67 %	75 %	64 %	60 %	58 %
Sonstige Haushalte	4 %	6 %	4 %	3 %	2 %	3 %	3 %
Zusammen (alle Haushalte)	*100 %*	*100 %*	*100 %*	*100 %*	*100 %*	*100 %*	*100 %*

Quelle: Statistik Austria: Wohnen 2007. Datenbasis: Mikrozensus 2007. Eigene Berechnung, 2009.

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen in Wien wurde seit den 1980er Jahren durch Sanierung und Neubau stark angehoben, sodass Substandardwohnungen ohne Wasserentnahme oder ohne WC (Kategorie D) im Jahr 2007 nur mehr einen Restbestand von 45.900 (Hauptwohnsitz-)Wohnungen oder 5,6 % des Wohnungsbestands ausmachen (alle Angaben: Wohnen 2007, Ergebnisse des Mikrozensus 2007). 90 % der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien haben die Ausstattungskategorie A, Familien mit Kindern wohnen sogar zu 92 % in gut ausgestatteten Wohnungen, was direkt mit dem jüngeren Baualter der von Familien bewohnten Gebäude zusammenhängt. 3,3 % aller Familien mit Kindern (gegenüber 4,5 % aller Haushalte) leben in minderausgestatteten Wohnungen (Kategorie B

oder C), und schließlich 4,8 % der Familien mit Kindern (5,6 % aller Haushalte) leben in Kategorie D-Wohnungen.

VI.1.1.2 Wohnungsgrößen und Belegungsdichten

> *„Benachteiligungen in der Wohnsituation sind für Familien mit Kindern vor allem durch Überbelag gegeben: 7 % der österreichischen Bevölkerung insgesamt, aber 13 % der Kinder und Jugendlichen, leben in überbelegten Wohnungen, das heißt sie haben mit großer Wahrscheinlichkeit kein eigenes Zimmer, zu wenig Platz zum Spielen, Arbeiten usw. Knapp ein Drittel der Kinder aus armutsgefährdeten Haushalten lebt in beengten Verhältnissen." (EU-SILC 2006, S. 48)*

Mit dieser Aussage wird das Hauptproblem in Bezug auf die Wohnsituation von Familienhaushalten in Österreich zusammengefasst. Sowohl die Befragungen im Rahmen von EU-SILC, als auch des Mikrozensus, führen zu diesem Befund. In der Großstadt Wien ist das Problem der beengten Wohnverhältnisse für größere Haushalte noch stärker ausgeprägt als im Durchschnitt Österreichs.

Obwohl sie erwartungsgemäß in größeren Wohnungen als Ein- und Zweipersonenhaushalte leben, verfügen Familien mit Kindern mit 23,3 m^2 über die geringste Pro-Kopf-Wohnfläche aller Haushaltstypen (Tabelle VI-5, Zahlen für Wien); etwa ein Drittel aller Paare mit Kindern (daher mindestens 3 Personen) lebt in Wien in einer Wohnung, die kleiner als 70 m^2 ist. Alleinerziehende sind von beengten Wohnverhältnissen weniger stark betroffen; der Grund dafür ist jedoch nicht eine bessere finanzielle Situation, sondern vermutlich die Tatsache, dass nach Auszug des Partners üblicherweise der mit dem Kind verbleibende Elternteil (meist die Mutter) in der größeren Wohnung verbleibt.

Tabelle VI-6 zeigt eindrucksvoll den engen Zusammenhang zwischen Personenanzahl eines Haushalts und der Wahrscheinlichkeit des Überbelags in der Wohnung: Nur 2 % der Zweipersonenhaushalte, aber 39 % der Vierpersonen- und sogar 88 % der Sechs- oder Mehrpersonenhaushalte lebt in Wien in überbelegten Wohnungen, d.h. es steht nicht für jede Person des Haushalts ein Wohnraum zur Verfügung. Ein starker Überbelag (mindestens 2 Personen mehr als Wohnräume) ist bei 11 % der Vierpersonen-, 39 % der Fünfpersonen und 73 % der Sechs- und Mehrpersonenhaushalte gegeben. Auch wenn hier keine Angabe über die Größe der Wohnräume gemacht wird, und ein leichter rechnerischer Überbelag bei entsprechend großen Wohnräumen nicht als Defizit der Wohnraumversorgung anzusehen ist, kann dennoch daraus geschlossen werden, dass ein beträchtlicher Anteil von Mehrpersonenhaushalten in Wien nicht adäquat mit Wohnraum versorgt ist[128]. Gerade bei den sehr großen Haushalten dürfte es sich in hohem Ausmaß um Migrantenfamilien handeln, die zumeist in privaten Altbau-Mietwohnungen von unterdurchschnittlicher Ausstattungsqualität und Größe wohnen.

Die Anteile der überbelegten Wohnungen nach Haushaltsgröße sind in Wien ähnlich hoch wie in München (vgl. unten, Kap. VI.2.1.1); bei den Haushalten ab 5 Personen scheint der Überbelagsanteil in Wien sogar noch höher zu sein, vorbehaltlich der Unsicherheit, dass die Statistiken nur eingeschränkt vergleichbar sind.

[128] Bei den Befragungen im Rahmen des Mikrozensus wird nicht nach der subjektiven Einschätzung der Wohnsituation gefragt. Ob ein etwaiger Überbelag vom betroffenen Haushalt auch subjektiv als Einschränkung der Lebensqualität empfunden wird, ist nicht bekannt.

Tabelle VI-5: Nutzflächen von Wohnungen nach Haushaltstyp in Wien, 2007

	Nutzfläche der Wohnung							durchschnittl. Nutzfläche
	<45 m²	45-70 m²	70-90 m²	90-110 m²	110-130 m²	>130 m²	alle HWS	in m² pro Person
Paar mit Kindern	5 %	27 %	31 %	17 %	10 %	10 %	100 %	23,3
Alleinerziehende	9 %	35 %	33 %	15 %	4 %	5 %	100 %	30,5
Ein- und Zweipersonen-HH ohne Kinder	21 %	39 %	23 %	9 %	4 %	5 %	100 %	55,1
Sonstige Haushalte	14 %	31 %	31 %	12 %	6 %	6 %	100 %	26,5
Zusammen (alle Haushalte)	*17 %*	*36 %*	*25 %*	*11 %*	*5 %*	*6 %*	*100 %*	*36,6*

Quelle: Statistik Austria: Wohnen 2007. Datenbasis: Mikrozensus 2007. Eigene Berechnung, 2009.

Tabelle VI-6: Über- und Unterbelag von Wohnungen nach Zahl der Personen in der Wohnung in Wien, 2007

Belegung	Personen in der Wohnung					
	1	2	3	4	5	6 und mehr
stark überbelegt (Zahl Personen mind. 2 größer als Zahl der Wohnräume)	-	-	2 %	11 %	39 %	73 %
leicht überbelegt (Zahl Personen 1 höher als Zahl der Wohnräume)	-	2 %	11 %	28 %	30 %	15 %
normale Belegung (Zahl Wohnräume = Zahl der Personen)	9,5 %	17 %	32 %	34 %	18 %	12 %
leicht unterbelegt (Zahl Personen 1 geringer als Zahl der Wohnräume)	31,3 %	38 %	36 %	20 %	13 %	-
stark unterbelegt (mind. 2 Personen weniger als Wohnräume)	59,2 %	43 %	19 %	7 %	-	-
Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt (in 1.000) (= 100 %)	**383,2**	**222,0**	**108,3**	**74,0**	**24,6**	**11,5**

Quelle: Statistik Austria: Wohnen 2007. Datenbasis: Mikrozensus 2007. Eigene Berechnung, 2009.

VI.1.2 Wo wohnen Familien? Analyse der Wohnstandortwahl von Familienhaushalten

Die kleinräumige offizielle Statistik gibt Auskunft darüber, in welchen Bezirken Wiens bzw. des Umlandes bestimmte Altersgruppen oder Haushaltstypen wohnhaft sind. Mit gewissen Einschränkungen kann dadurch ein Status-Quo-Bild der räumlichen Verteilung von Familien gewonnen werden. Darüber hinaus kann die Wanderungsbilanz die Übersiedlungsströme der letzten Jahre innerhalb der Region beschreiben.

VI.1.2.1 Haushalts- und Altersstruktur in den Bezirken der Stadt Wien und der Stadtregion Wien

Während in Kapitel V.1.1.1 bereits die zeitliche Entwicklung der Haushalts- und Altersstruktur in der Stadtregion Wien dargestellt wurde, wird hier die räumliche Verteilung von Familienhaushalten innerhalb der Stadtregion untersucht.

Dazu wird auf zwei unterschiedliche statistische Datenquellen zurückgegriffen:

- **Wohnbevölkerung (Personen) nach Altersstruktur,** ohne Auskunft über Verwandtschaftsbeziehungen oder Haushaltsgrößen. Diese Statistik wird auf Basis der Großzählungen und der jährlichen Aktualisierung über die Melderegister exakt geführt. „Familien“ werden über die Zahl bzw. den Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung repräsentiert, was in der eingangs definierten Fokussierung auf Familien als „Haushalte mit minderjährigen Kindern“ eine zulässige Annäherung ist. Eine Differenzierung zwischen Familientypen oder –haushalten ist auf dieser Datenbasis nicht möglich. Die Altersverteilung wird im Folgenden für das Jahr 2007 auf Ebene der Wiener Gemeindebezirke und der niederösterreichischen Gemeinden in den NUTS 3 Wiener Umland Nord und Wiener Umland Süd untersucht und aggregiert wiedergegeben.

Zusätzlich werden ausgewählte Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Wien (2007) eingebunden.

- **Haushaltsstatistik:** Die Haushaltsstatistik hat nicht die einzelne Person, sondern den Privathaushalt als Wirtschaftseinheit zum Betrachtungsgegenstand. Haushalte bestehen aus einer oder mehreren Personen, die eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden. Familien(haushalte) sind eine Teilmenge der Privathaushalte, und können noch weiter z.B. nach Zahl der Kinder differenziert werden. Die Haushaltsstatistik ist zur Beschreibung der Situation von Familienhaushalten daher grundsätzlich besser geeignet als die Bevölkerungsstatistik. Ihr großer Nachteil ist, dass sie (mit Ausnahme der Erhebungen der Volkszählungen, zuletzt 2001) keine Vollerhebungen sind, sondern auf Stichproben basieren (Mikrozensus-Jahresdaten, EU-SILC). Da die Stichprobengröße keine kleinräumige Auswertung erlaubt, ist die aktuelle Haushaltsstatistik auf Basis des Mikrozensus nur auf Bundeslandebene verfügbar. Für die Stadt Wien wurden im Rahmen der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (2007) jedoch Zusatzauswertungen durchgeführt, weshalb für Wien bezirksweise Darstellungen verfügbar sind, nicht jedoch für Niederösterreich.

VI.1.2.1.1 Altersstruktur der Wohnbevölkerung in der Stadtregion Wien

Vergleicht man die Altersstruktur der Stadt Wien mit jener des Umlandes (Tabelle VI-7 und Tabelle VI-8), erkennt man, dass die Unterschiede auf der hier gewählten Aggregationsebene sehr gering sind. Der Anteil der unter 15-jährigen beträgt in der gesamten Stadtregion 14,7 %, wobei das Umland einen etwas höheren (15,6 %) Kinderanteil als die Stadt Wien (14,3 %) hat. Im Vergleich zu München fällt auf, dass die Stadt Wien nicht nur „jünger“ ist, d.h. den deutlich höheren Kinderanteil als die Stadt München hat (München: nur 12 % unter 15-jährige), sondern auch dass der Unterschied zwischen Stadt und Umland in der Wiener Stadtregion wesentlich geringer ist als in der Stadtregion München.

Bei den Personen im Erwerbsalter hat erwartungsgemäß die Stadt einen höheren Anteil als das Umland; aber auch hier ist die Differenz in der Stadtregion Wien wesentlich schwächer ausgeprägt als in der Stadtregion München. Bezüglich der über 60-jährigen hat in der Stadtregion Wien das Umland einen höheren Anteil als die Kernstadt.

Tabelle VI-7: Altersstruktur der Bewohner der Stadtbezirke Wiens, 2007

Wiener Stadtbezirke	Einwohner insgesamt	bis 14 Jahre	15-59 Jahre	60+ Jahre	"Jugend bezirk" (a)	"Erwerbs alterdo-minierter Bezirk" (b)	"Senio-ren-bezirk" (c)	Alters-struktur im Regi-onsdurch-schnitt (d)
1	17.184	9,1 %	60,8 %	30,0 %			X	
2	95.819	14,2 %	65,1 %	20,6 %		X		
3	83.925	12,3 %	65,3 %	22,4 %		X		
4	30.392	11,5 %	65,1 %	23,4 %		X		
5	52.596	12,9 %	68,4 %	18,8 %		X		
6	29.590	10,5 %	69,6 %	19,9 %		X		
7	30.120	11,1 %	70,4 %	18,5 %		X		
8	24.094	10,4 %	69,7 %	19,9 %		X		
9	39.574	10,8 %	68,4 %	20,7 %		X		
10	171.517	15,2 %	62,4 %	22,4 %				X
11	85.908	16,7 %	63,8 %	19,6 %	X			
12	86.030	15,1 %	63,3 %	21,7 %				X
13	51.042	13,0 %	55,2 %	31,8 %			X	
14	83.792	13,5 %	61,9 %	24,7 %			X	
15	70.723	14,4 %	67,4 %	18,2 %		X		
16	94.170	14,4 %	64,9 %	20,6 %		X		
17	52.686	14,0 %	65,2 %	20,9 %		X		
18	47.642	13,5 %	62,4 %	23,9 %			X	
19	68.157	12,9 %	57,5 %	29,6 %			X	
20	82.284	14,8 %	64,7 %	20,5 %		X		
21	138.619	15,5 %	61,6 %	23,0 %				X
22	151.004	17,5 %	62,7 %	19,7 %	X			
23	90.999	14,8 %	60,1 %	25,0 %			X	
Wien, Bezirksgruppen								
Innen West (Bez. 1, 4-9)	223.550	11,2 %	67,9 %	20,8 %		X		
Innen Ost (Bez. 2, 3, 20)	262.028	13,8 %	65,0 %	21,1 %		X		
Außen Ost (Bez. 21, 22)	289.623	16,5 %	62,2 %	21,3 %	X			
Außen Süd (Bez. 10-12, 23)	434.454	15,4 %	62,4 %	22,3 %				X
Außen Nordwest (Bez. 13-19)	468.212	13,7 %	62,4 %	23,9 %			X	
Wien Gesamt	***1.677.867***	***14,3 %***	***63,5 %***	***22,2 %***				**X**

(a) Anteil der unter 15-Jährigen um mindestens 1 Prozentpunkt höher als der Regionsdurchschnitt von 14,7 %
(b) Anteil der 15-59-jährigen um mindestens 1 Prozentpunkt höher als der Regionsdurchschnitt von 62,9 %
(c) Anteil der über 60-jährigen um mindestens 1 Prozentpunkt höher als der Regionsdurchschnitt von 22,4 %
(d) Keine Überrepräsentanz einer Altersklasse gegenüber dem Regionsdurchschnitt um mehr als 1 Prozentpunkt

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsregister, eigene Berechnung und Darstellung

Tabelle VI-8: Altersstruktur der Bewohner im Wiener Umland und der gesamten Stadtregion, 2007

Wiener Umland, polit. Bezirke [e]	Einwohner insgesamt	bis 14 Jahre	15-59 Jahre	60+ Jahre	"Jugend-bezirk" [a]	"Erwerbs-alterdo-minierter Bezirk" [b]	"Senio-ren-bezirk" [c]	Alters-struktur im Regi-ons-durch-schnitt [d]
Baden	110.369	15,7 %	61,6 %	22,7 %	X			
Bruck an der Leitha	41.993	14,8 %	61,1 %	24,0 %			X	
Gänserndorf	74.448	15,9 %	62,1 %	22,0 %	X			
Korneuburg	73.184	15,6 %	61,9 %	22,5 %				X
Mistelbach	19.431	15,2 %	62,7 %	22,1 %				X
Mödling	112.498	15,5 %	59,7 %	24,8 %			X	
Tulln	68.878	15,5 %	62,6 %	21,8 %				X
Wien-Umgebung	110.471	15,7 %	60,2 %	24,1 %	X		X	
					Wiener Umland, aggregiert nach Zonen			
Wr. Umland Nord, Agglomerationsraum	102.035	15,8 %	60,2 %	24,0 %	X		X	
Wr. Umland Nord, außerhalb Agglomerationsraum	196.327	15,7 %	62,1 %	22,1 %	X			
Wr. Umland Süd, Agglomerationsraum	189.784	15,3 %	60,3 %	24,5 %			X	
Wr. Umland Süd, außerhalb Agglomerationsraum	123.126	15,8 %	61,9 %	22,3 %	X			
Wr. Umland Nord, insgesamt	298.362	15,7 %	61,5 %	22,8 %	X			
Wr. Umland Süd, insgesamt	312.910	15,5 %	60,9 %	23,6 %			X	
Wr. Umland insgesamt	*611.272*	*15,6 %*	*61,2 %*	*23,2 %*				X
Stadtregion Wien insgesamt	*2.289.139*	*14,7 %*	*62,9 %*	*22,4 %*				X

(a) Anteil der unter 15-Jährigen um mindestens 1 Prozentpunkt höher als der Regionsdurchschnitt von 14,7 %
(b) Anteil der 15-59-jährigen um mindestens 1 Prozentpunkt höher als der Regionsdurchschnitt von 62,9 %
(c) Anteil der über 60-jährigen um mindestens 1 Prozentpunkt höher als der Regionsdurchschnitt von 22,4 %
(d) Keine Überrepräsentanz einer Altersklasse gegenüber dem Regionsdurchschnitt um mehr als 1 Prozentpunkt
(e) nur jene Gemeinden, die Teil der NUTS 3 Wr. Umland Nord bzw. Süd sind

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsregister, eigene Berechnung und Darstellung

Bei der kleinräumigen Betrachtung nach Bezirken bzw. Zonen (vgl. Abbildung VI-1) lässt sich in Zusammenschau der Altersstruktur (2007) und der Haushaltsstruktur (2001) folgendes erkennen:

Die Innenbezirke Wiens sowie die überwiegend dicht bebauten Außenbezirke (15, 16, 17) sind überdurchschnittlich stark von Personen im Erwerbsalter bewohnt; Kinder und meist auch Senioren sind unterrepräsentiert („erwerbsalter-dominierte Bezirke“). Es handelt sich um die Bezirke mit einem hohen Anteil an gründerzeitlicher Bausubstanz, die zum einen von jungen Erwerbstätigen mit überdurchschnittlichen Einkommen, zum anderen von Studierenden und Zuwanderern (aus dem In- und Ausland) besonders stark nachgefragt werden.

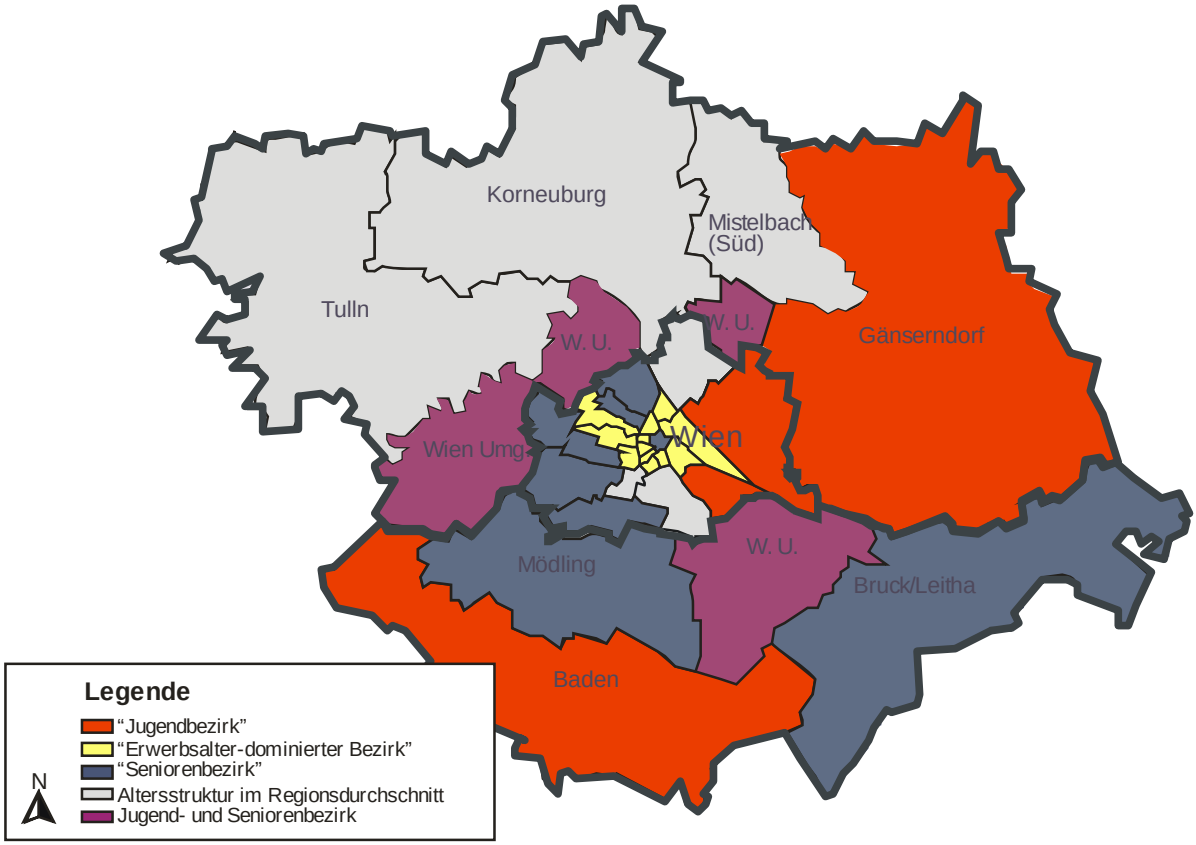
Ausgeprägte „Seniorenbezirke“ sind zum einen die Innenstadt und die exklusiven Wienerwaldbezirke mit sehr hohen Immobilienpreise (1, 13, 18, 19) sowie Bezirke mit einem hohen Anteil an Siedlungen, die in der Zwischenkriegszeit, sowie den 1950er-Jahren gebaut wurden (14, 23). Aber auch einige der dichtbebauten Innenstadtbezirke haben leicht überdurchschnittliche Seniorenanteile. Mit Ausnahme des 23. Bezirks waren alle diese Bezirke im Jahr 2001 auch jene mit deutlich unterdurchschnittlichen Anteilen an Familienhaushalten (siehe unten, Tabelle VI-10). Auch im Umland zählen zwei Bezirke (Mödling und Bruck/Leitha) zu den Seniorenbezirken, wobei bei Mödling die Ursache v.a. im

vorgerückten Alter der Personen der „ersten Suburbanisierungswelle“ der 1960er und 1970er Jahre zu sehen ist, in Bruck /Leitha hingegen in der Altersstruktur der eingesessenen, eher ländlich geprägten Bevölkerung bei gleichzeitig geringem Zuzug.

Einen überdurchschnittlichen Kinderanteil („Jugendbezirke“) haben Bezirke mit einer starken Neubautätigkeit (innerhalb Wiens v.a. Donaustadt und Simmering, danach Floridsdorf, Favoriten und Meidling, im Umland die Bezirke Gänserndorf und Baden). Die Haushaltsstatistik aus dem Jahr 2001 (unten, Tabelle VI-10) bestätigt den Zusammenhang zwischen Familien- und Altersstruktur großteils: Den höchste Familienanteil (hier verstanden als Haushalte mit Kindern bis 15 Jahre) hatte 2001 ebenfalls der 22. Bezirk, Donaustadt, gefolgt von Simmering (11.). Danach folgten mit Floridsdorf (21.) und Liesing (23.) Bezirke, die in der Zahl der unter 15-jährigen (2007) erst etwas später gereiht sind. Dies kann an einer niedrigeren Kinderzahl pro Haushalt in den Bezirken mit geringem Ausländeranteil liegen, ist aber vermutlich auch Folge der mangelnden Vergleichbarkeit der Haushaltsstatistik von 2001 mit der Bevölkerungsstatistik aus dem Jahr 2007.

Bei den Umlandbezirken fällt auf, dass durchwegs die Personen im Erwerbsalter relativ schwach, die Kinder und Senioren aber stark vertreten sind. Am deutlichsten zeigt sich dies in den Bezirken Wien Umgebung und Mödling, sowie in der Zone „Agglomerationsraum Wien Umland Nord“, die sowohl als Jugend-, als auch als Seniorenbezirk eingestuft wurden. Es handelt sich um Bezirke mit einer leicht überalterten ursprünglichen Bewohnerstruktur, die aber seit Beginn der erste Suburbanisierungswelle in den 1960er Jahren zu den wichtigsten Zielregionen der Stadtumlandwanderung gehören. Auch in den letzten Jahren hatten diese Bezirke noch hohe Zuwanderungsraten, wenngleich die Baulandreserven immer knapper werden. Die Zuzügler der ersten Suburbanisierungswelle sind heute ebenfalls bereits Pensionisten. Stark vereinfacht ausgedrückt, ist das nördliche Umland Wiens jünger als das südliche, und die Gemeinden außerhalb der Verdichtungsräume sind „jünger“ als die Agglomerationsräume.

Abbildung VI-1: Charakterisierung der Bezirke der Stadtregion Wien nach dominanter Altersgruppe der Wohnbevölkerung



Quelle: Eigene Darstellung, 2009. Datenbasis: Statistik Austria, 2008.

In der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria sowie der darauf aufbauenden kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Wien wird mit einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur Wiens in den kommenden Jahrzehnten gerechnet. Vor allem aufgrund von Zuwanderung, aber auch aufgrund der steigenden Geburtenbilanz werden nach diesen Prognosen im Jahr 2020 um 17 % oder ca. 41.000 mehr Kinder (0-15- jährige) leben als 2007. Während von 2007 bis 2010 in den Innenbezirken der stärkste Zuwachs an <15-jähriger Bevölkerung prognostiziert wurde, soll sich dieser bis 2020 überwiegend auf die Außenbezirke verlagern (Tabelle VI-9 und Abbildung VI-2). Trotz erwarteter Fortsetzung des Suburbanisierungstrends wird daher der Bedarf an familiengerechten Wohnungen auch innerhalb der Stadtgrenzen quantitativ deutlich steigen.

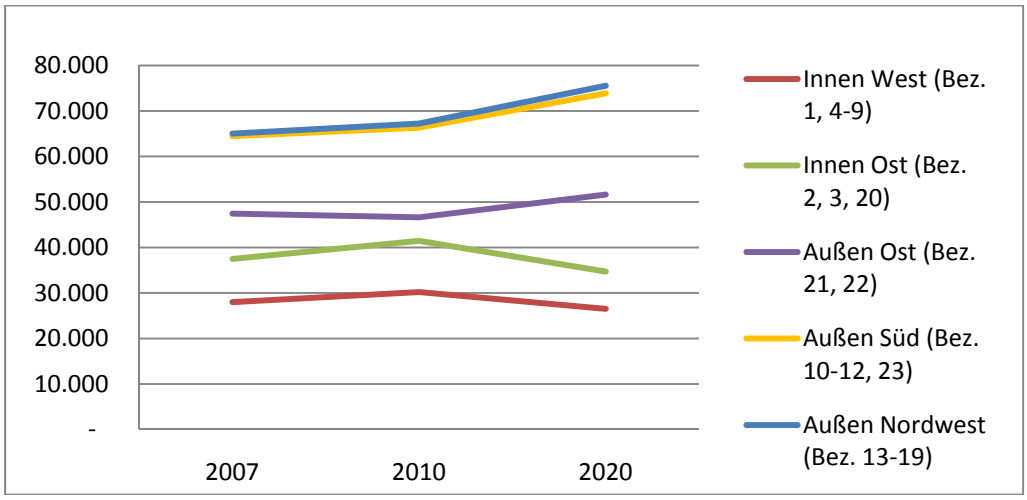
Tabelle VI-9: Prognose der Zahl der < 15-Jährigen in Wien nach Bezirksgruppen, 2010 und 2020

Zahl der Einwohner < 15 Jahre	Prognose gemäß kleinräumiger Bevölkerungsprognose Wien			Differenz gegenüber 2007		in % von 2007	
	2007 [(a)]	2010	2020	2010	2020	2010	2020
Innen West (Bez. 1, 4-9)	27.981	30.223	26.516	2.242	- 1.465	108 %	95 %
Innen Ost (Bez. 2, 3, 20)	37.502	41.458	34.700	3.956	- 2.802	111 %	93 %
Außen Ost (Bez. 21, 22)	47.449	46.632	51.642	- 817	4.193	98 %	109 %
Außen Süd (Bez. 10-12, 23)	64.464	66.319	73.900	1.855	9.436	103 %	115 %
Außen Nordwest (Bez. 13-19)	65.028	67.258	75.542	2.230	10.514	103 %	116 %
Wien Gesamt	**242.424**	**252.577**	**283.912**	**10.153**	**41.488**	**104 %**	**117 %**

(a) Die Zahlen für das Jahr 2007 gemäß der kleinräumigen Bevölkerungsprognose sind Schätzwerte aus dem Jahr 2005. Gegenüber den Werten des Bevölkerungsregisters von 2007 wurde die Zahl der 0-15-jährigen in der Prognose um knapp 1 % überschätzt, wobei die Zahl in den Innenbezirken stärker überschätzt, in den Außenbezirken leicht unterschätzt wurde.

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005-2035 (Stadtentwicklung Wien, 2007). Eigene Berechnungen

Abbildung VI-2: Zahl der <15-jährigen Einwohner Wiens nach Bezirksgruppen, Prognose 2007 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung auf Basis der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Wien 2005-2035 (Stadtentwicklung Wien, 2007).

VI.1.2.1.2 Haushaltsstruktur

Im Volkszählungsjahr 2001, dem aktuellsten Jahr, für das eine kleinräumige Haushaltsstatistik vorliegt, lebten in 18,5 % der Wiener Haushalte Kinder unter 15 Jahre; im Jahr 2007 ist dieser Anteil gemäß Mikrozensus-Daten geringfügig höher, nämlich 18,7 %. Der niedrigste Bezirks-Anteil betrug 12,3 % (1., Innere Stadt); der höchste 26 % (22., Donaustadt). Knapp 28 % der Haushalte mit Kindern

(< 15 J.) in Wien waren im Jahr 2001 Alleinerzieherhaushalte[129]; auch in Bezug auf dieses Merkmal stellen der 1. (Maximalanteil) und der 22. Bezirk (Minimalanteil) die Extremwerte.

Die durchschnittliche Kinderzahl pro Haushalt mit Kindern (<15 J.) in Wien betrug 1,5. In ca. 10 % der Familienhaushalte leben drei oder mehr Kinder. Es besteht dabei ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Ausländeranteil und dem Anteil an Mehrkindfamilien in einem Bezirk. 2007 beträgt die durchschnittliche Kinderzahl pro Haushalt mit Kindern <15 J. in Österreich 1,59; bei Haushalten mit ausländischer Referenzperson ist sie höher (1,74) als bei österreichischen Haushalten (1,57) (Mikrozensus 2007, Familien- und Haushaltsstatistik 2007). Auf den Zusammenhang zwischen Haushalts- und Altersstruktur in der kleinräumigen Betrachtung wurde oben bereits eingegangen.

Tabelle VI-10: Haushalte, Familien und Haushaltsgrößen nach Wiener Gemeindebezirken 2001

Wiener Gemeindebezirk	Privathaushalte insgesamt	Davon: Familien mit Kindern (bis 15 J.)	Anteil Familien mit Kindern (< 15 J.) an allen Privathaushalten	Anteil Alleinerzieher-Haushalte an allen Familien mit Kindern < 15 J.	Durchschnittliche Kinderzahl (<15 J.) in Familien mit Kindern (<15 J.)	Anteil Familien mit 1 od. 2 Kindern an allen Familien mit Kindern[(a)]	Anteil der Familien mit 3 oder mehr Kindern an allen Familien mit Kindern [(a)]	Anteil Ausländer mit nicht-deutscher Umgangssprache[(b)] an Wohnbevölkerung
1	8956	1101	12,3 %	35,1 %	1,5	91,9 %	8,1 %	11,4 %
2	43576	7831	18,0 %	28,2 %	1,6	88,4 %	11,6 %	21,8 %
3	42065	6845	16,3 %	29,0 %	1,5	90,6 %	9,4 %	15,9 %
4	15123	2242	14,8 %	30,7 %	1,5	91,2 %	8,8 %	12,9 %
5	25760	4359	16,9 %	28,7 %	1,6	88,3 %	11,7 %	21,1 %
6	14600	2277	15,6 %	30,3 %	1,5	91,7 %	8,3 %	14,7 %
7	14997	1907	12,7 %	31,5 %	1,5	92,2 %	7,8 %	17,3 %
8	11660	1586	13,6 %	30,8 %	1,5	91,1 %	8,9 %	12,9 %
9	19973	2755	13,8 %	30,0 %	1,5	91,5 %	8,5 %	16,3 %
10	76159	12999	17,1 %	28,3 %	1,5	89,6 %	10,4 %	15,4 %
11	36718	8221	22,4 %	26,6 %	1,5	89,4 %	10,6 %	11,7 %
12	39948	7362	18,4 %	27,5 %	1,5	89,6 %	10,4 %	15,2 %
13	24296	4089	16,8 %	29,5 %	1,5	91,1 %	8,9 %	5,6 %
14	39863	7062	17,7 %	28,1 %	1,5	90,8 %	9,2 %	11,3 %
15	33108	6135	18,5 %	27,2 %	1,6	88,1 %	11,9 %	27,3 %
16	44350	8131	18,3 %	27,8 %	1,6	88,7 %	11,3 %	22,3 %
17	23963	4374	18,3 %	29,2 %	1,5	89,2 %	10,8 %	20,2 %
18	23220	3846	16,6 %	29,2 %	1,5	90,0 %	10,0 %	15,0 %
19	32310	5155	16,0 %	32,9 %	1,5	90,5 %	9,5 %	9,3 %
20	38365	6929	18,1 %	25,5 %	1,6	89,0 %	11,0 %	6,7 %
21	61042	13382	21,9 %	27,4 %	1,6	90,0 %	10,0 %	6,7 %
22	61466	15961	26,0 %	23,9 %	1,5	90,7 %	9,3 %	6,4 %
23	39565	8416	21,3 %	26,7 %	1,5	90,9 %	9,1 %	5,4 %
Wien gesamt	771083	142965	18,5 %	27,8 %	1,5	90,0 %	10,0 %	14,2 %

(a) Kinder ohne Altersbeschränkung im gleichen Haushalt mit zumindest einem Elternteil
(b) inkl. Ausländer, die „deutsch und eine andere Sprache" als Umgangssprachen angegeben haben

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001. Eigene Bearbeitung, 2009.

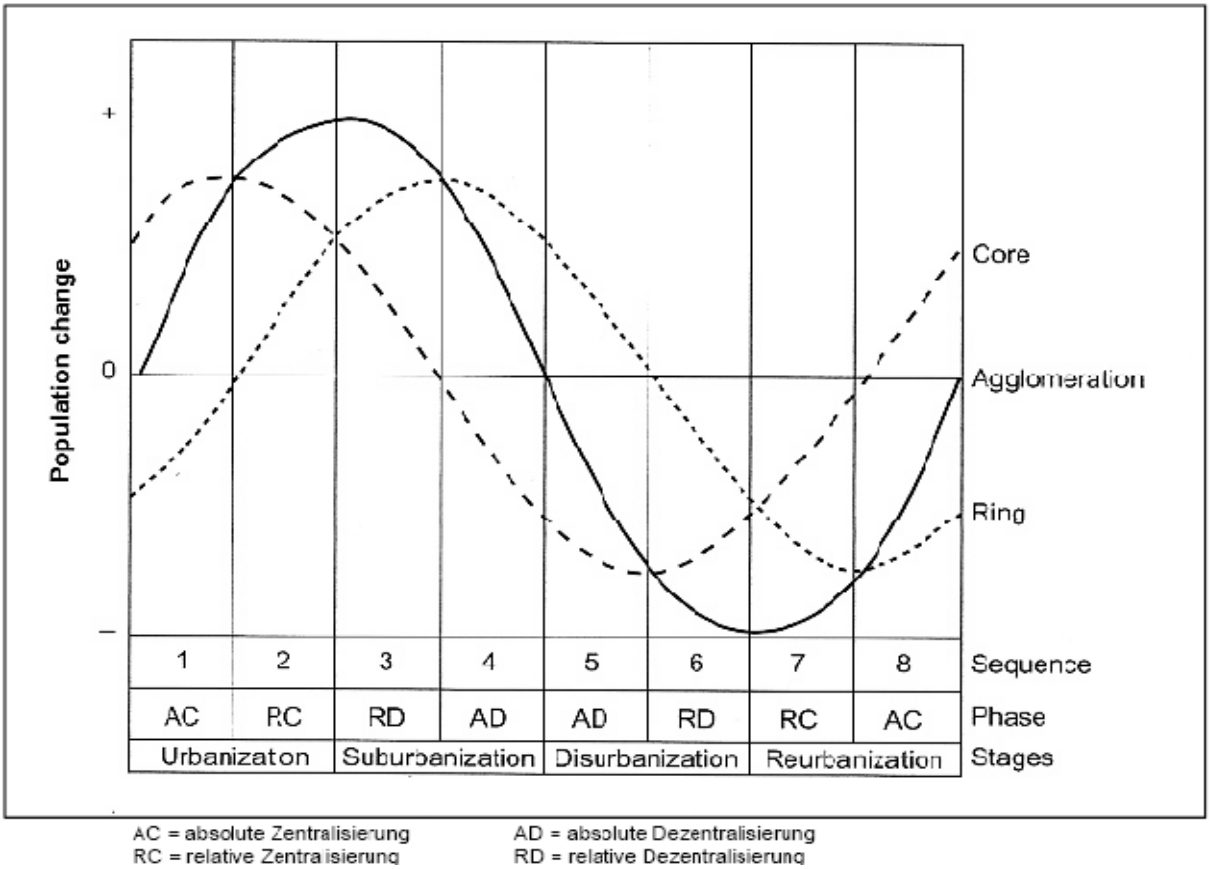
VI.1.2.2 Stadt-Umland-Wanderung

Die Stadt-Umland-Wanderung ist eine wesentliche Komponente in der Entwicklung einer Stadtregion, nach dem Phasenmodell der Stadtentwicklung ist sie dominant in den Phase der Suburbani-

[129] Nach den Daten des Mikrozensus im Jahr 2007 beträgt der Anteil der Alleinerziehendenhaushalte an allen Haushalten mit Kindern in Wien nur 19%; auch die Absolutzahlen sind deutlich niedriger als in der Haushaltsstatistik 2001. Es ist zu vermuten, dass dies nicht eine reale Verschiebung der Haushaltsstrukturen widerspiegelt, sondern auf unterschiedlichen statistischen Definitionen und Erhebungsmethoden, möglicherweise verbunden mit Hochrechnungsfehlern beim Mikrozensus, beruht.

sierung und der Desurbanisierung (vgl. Abbildung VI-3), die durch den Bevölkerungsrückgang in der Kernstadt (Suburbanisierung) bzw. des gesamten Agglomerationsraums (Desurbanisierung) gekennzeichnet sind.

Abbildung VI-3: Phasenmodell der Stadtentwicklung



Quelle: Van den Berg et al. (1982), S. 36. Zitiert nach: Dangschat, J., Giffinger, R. (2008)

Wie bereits in Kap. V.1.1.1 erwähnt, wird auch die Stadtregion Wien seit den 1960er Jahren und voraussichtlich auch in den kommenden Jahrzehnten durch Suburbanisierung und Stadt-Umland-Wanderung geprägt. Dennoch ist hier bei genauerer Analyse zu differenzieren.

In zahlreichen empirischen Studien wurde die räumlichen Entwicklung, und insbesondere die Stadt-Umland-Wanderung in der Stadtregion Wien untersucht und im Kontext der wirtschaftsgeographischen Theorien diskutiert. Unter den Arbeiten jüngeren Datums seien insbesondere erwähnt das Forschungsprojekt STAU (Loibl/ Giffinger et al., 2002), die Arbeit von Lengauer (2004) über sozioökonomische Veränderungen in der Vienna Region 1971-2001, Bauer-Wolf/ Riesenfelder et al. (2003) zur Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotenziale in Bezug zur Stadt-Umland-Migration sowie Musil und Pindur (2008).

Lengauer kommt nach einer Analyse von demographischen und sozioökonomischen Indikatoren in der Ostregion Österreichs, differenziert nach sechs Teilräumen in Bezug zu Wien, sinngemäß zu folgenden Schlüssen:

Die Agglomeration Wien hat in den 1960er Jahren eine erste Phase der Suburbanisierung vollzogen, gefolgt von einer Phase der Desurbanisierung in den 1970er Jahren. Diese wurde in den 1990er Jahren jedoch nicht, wie im Phasenmodell idealtypisch dargestellt, von einer „echten Reurbanisierung“ (mit schnellerem Wachstum im Kern als im Ring) abgelöst, sondern von einer zweiten Welle der Suburbanisierung bei gleichzeitigem Wachstum der gesamten Agglomeration. Dabei gewinnen zwei Teilräume am stärksten, jedoch auf unterschiedliche Weise, und führen zu einer sozialräumlichen Polarisierung: Die Stadterweiterungsgebiete innerhalb Wiens mit ihrem überwiegenden Angebot an geförderten Mietwohnungen ziehen die inländische untere Mittelschicht an, die

billigen Baugründe in den Umlandgemeinden in Verbindung mit der Wohnbauförderung sind attraktiv für eigentumsorientierte einkommensstärkere Schichten. Im städtischen Kern ist die Polarisierung am stärksten: Hier bleiben einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, zum hohen Teil mit Migrationshintergrund einerseits, und besonders einkommensstarke „GewinnerInnen des Dienstleistungsbooms" andererseits (Gentrifizierer), zurück. In Bezug auf die Wohnungspolitik schließt Lengauer:

> *„Die Liberalisierung des Bodenmarktes und des Mietrechts (…) hat die Bodenpreise speziell im Wiener Kern stark ansteigen lassen. Die Verbindung von keynesianischer Wohnbaupolitik im Ring[130] und Liberalisierung des Mietrechts hat als zusätzlicher push Faktor gewirkt, der viele Menschen aus der Mittelschicht dazu veranlasste, im billigeren Umland zu bauen, statt eine Wohnung in Wien zu mieten oder zu erwerben." (Lengauer, 2004, S. 55)*

Auch im Bezug auf die wirtschaftliche Dynamik sind die Ringzonen der Agglomeration die wachstumsstärksten Gebiete der ganzen Ostregion, während der Stadtkern zu den schwächsten Gebieten zählt.

Bauer-Wolf/ Riesenfelder et al. (2003) identifizierten durch eine Auswertung der Großzählungsdaten 2001, Fachliteratur und ExpertInnengesprächen Motive für Stadt-Umland-Wanderung, leiteten daraus nachgefragte Standortqualitäten ab, bildeten eine Typisierung von Abwandererhaushalten und arbeiteten schließlich politische Interventionspotentiale zur Abschwächung der Stadt-Umland-Wanderung heraus. Ihre Befunde für den Raum Wien weisen einige Analogien zu den Ergebnissen der Wanderungsmotivanalye im Raum München (2002, vgl. Kap. VI.2.2.2) auf.

Demnach sind die Standortqualitäten, die von Abwanderern im Umland nachgefragt bzw. in der Stadt ungenügend vorgefunden werden (vgl. Bauer-Wolf/ Riesenfelder et al., 2003, S. 62):

- Weiche Standortqualitäten, die entweder schwer oder gar nicht messbar sind: Besitz/ Eigentum(-sbildung), soziale Qualitäten des Wohnumfelds, Identifikationsmöglichkeiten mit dem Wohnumfeld, (private) Freiräume und Naturnähe;
- Harte Standortqualitäten, die quantifizierbar sind bzw. sich in Maßeinheiten darstellen lassen: Kosten, Erreichbarkeit und Wohnfläche

Familien- und Lebensgemeinschaftstypen sind quantitativ noch immer die größte Gruppe der Suburbanisierer. Als weitere wichtige Abwandererhaushaltstypen werden „Ältere" (Empty Nesters, Agile PensionistInnen, Alte), „Alternative/Individualisten" (Wohnprojekteklientel, Ökologisch orientierte, Erlebnisorientierte, KünstlerInnen), „Soziale Aufsteiger" (DINKS, Erben) und „Landaffine" genannt.

> *„Insgesamt ist dabei zu berücksichtigen, dass laut ExpertInnen in den Umlandgemeinden generell zunehmend dörfliche, suburbane und urbane Gebiete nebeneinander anzutreffen sind, und dass dadurch sowohl von der Wohnumgebung, als auch vom zunehmend differenzierteren Wohnungsangebot her ein im Vergleich zur Kernstadt vielfältiges Angebot für alle Wohnpräferenztypen besteht. Dies bedeutet, dass eine Abwanderung ins Umland in zunehmendem Maße für immer breitere Schichten der Bevölkerung eine Wohnstandortalternative zur Stadt darstellt." (Bauer-Wolf/ Riesenfelder et al., 2003, S. 62)*

Die Auswertung der Wohnbaustatistik (von 1980 bis 2000) für das Wiener Umland legt ebenfalls nahe, dass die Stadt-Umland-Wanderung seit längerem nicht mehr mit dem Umzug in ein Einfamilienhaus gleichzusetzen ist: In allen Umlandbezirken ist der Anteil des Geschoßwohnbaus an der gesamten Neubautätigkeit gestiegen; in den Bezirken Mödling, Baden und Schwechat betrug er 1980-2000 bereits zwischen 50 % und 65 % (Bauer-Wolf/ Riesenfelder et al. 2003, S. 56). Dies ist ein Indiz für die fortgeschrittene Urbanisierung dieser „klassischen" Suburbanisierungsbezirke[131].

---

[130] Ring: Stadterweiterungsgebiete innerhalb Wiens und das nähere Umland Wiens. Mit keynesianischer Wohnbaupolitik sind die öffentliche Bauträgerschaft und die Objektförderung gemeint.

[131] Es gibt jedoch auch Evidenz für die Ausdünnung des Wiener Stadtumlands: In der Studie STAU WIEN (LOIBL, GIFFINGER et al., 2002, S.13) wird die Entwicklung der Einwohnerzahlen (1971-2001) und der Wohnbaufläche (1968-1999) nach Gemeinden im Wiener Umland einander gegenübergestellt. Die weit überwiegende Zahl der Gemeinden hat eine Erhöhung der Wohnbaufläche pro Einwohner (d.h. Verringerung der Siedlungsdichte) vollzogen.

Die Maßnahmenvorschläge beziehen sich auf die Erweiterung und Ausdifferenzierung des städtischen Wohnungsangebots (insbesondere hinsichtlich Miete/Eigentum, gefördert und freifinanziert, Grundrisstypen und Wohnungsgrößen), Marketingmaßnahmen zur Attraktivierung städtischer Wohnformen, Erweiterung der Beratungsangebote (auch z.B. über die Kosten der Abwanderung), verstärkte bodenpolitische Eingriffe sowie eine systematische regionale Wohnungsmarktbeobachtung (vgl. Bauer-Wolf/ Riesenfelder et al. 2003, S. 62f.).

VI.1.2.2.1 Statistische Evidenz der Stadt-Umland-Wanderung in der Stadtregion Wien

Tabelle VI-11 zeigt das Wanderungsmuster einer Großstadt mit beträchtlichem Wanderungsgewinn von 17.000 Personen p.a., die aber in der Saldobetrachtung nur durch Zuwanderung aus dem Ausland bzw. durch Ausländer zustande kommt. Mit dem Rest Österreichs hat Wien einen negativen Wanderungssaldo. Die Suburbanisierung, die zu einem negativen Saldo mit dem Wiener Umland (um 5.300 Personen pro Jahr), aber auch mit dem Rest Niederösterreichs führt, ist stärker als der Wanderungsgewinn aus den übrigen Bundesländern. Dies ist ein untypisches Bild für eine Bundeshauptstadt mit hoher wirtschaftlicher Dynamik, wo nur mit dem engeren Umland ein suburbanisierungsbedingter negativer Saldo zu erwarten wäre, mit dem Nationalstaat insgesamt und mit dem Ausland jedoch ein positiver.

Tabelle VI-11: Wanderungsbilanz der Stadt Wien, Durchschnitt der Jahre 2002-2007

Ziel-/Quellregion	Zuzüge nach Wien	Wegzüge aus Wien	Saldo für Wien
	(Durchschnitt p.a. in den Jahren 2002-2007)		
Wiener Umland (Nord und Süd)	7.889	13.207	- 5.318
restliches Niederösterreich	5.800	6.257	- 458
Niederösterreich insgesamt	13.688	19.464	- 5.776
Restliche Bundesländer (ohne W, NÖ)	12.380	8.463	3.917
Österreich insgesamt	26.068	27.927	- 1.859
Ausland	45.387	26.529	18.858
Wanderungsvolumen insgesamt	***71.455***	***54.456***	***16.999***
Gesamtwanderungsvolumen Inländer	26.148	31.649	- 5.501
Gesamtwanderungsvolumen Ausländer	45.307	22.807	22.500
Wanderungsvolumen insgesamt	***71.455***	***54.456***	***16.999***

Quelle: Statistik Austria, Wanderungsstatistik (Datenbank ISIS). Eigene Darstellung, 2009.

Die Gliederung nach In- und Ausländern zeigt, dass Wien p.a. im Saldo 5.500 Österreicher verliert, und 22.500 Ausländer hinzugewinnt. Die Durchschnittsbetrachtung verschleiert jedoch, dass bei der Zuwanderung von Ausländern aufgrund verschärfter Zuwanderungs- und Asylbestimmungen ein deutlicher Bruch im Jahr 2005 stattfand. Während von 2002-2005 der Wanderungssaldo der Ausländer etwa +25.000 betrug, verringerte sich dieser 2006 und 2007 auf ca. +15.000. Trotz dieser Abschwächung ist die Zahl und der Anteil nichtösterreichischer Bewohner Wiens beträchtlich im Steigen begriffen, was eine nicht zu unterschätzende Herausforderung für das gesellschaftliche Zusammenleben, die Integrationspolitik und weite Bereiche der Stadtpolitik bedeuten wird.

Nach Altersklassen differenziert, lässt sich das Wanderungsmuster noch genauer beschreiben (Tabelle VI-12): Pro Jahr verliert Wien ca. 2.200 Kinder (0-14 Jährige) durch Fortzug innerhalb Österreich, davon 1.700 in das Wiener Umland. Gleichzeitig ziehen aber ca. 3.500 Kinder p.a. aus dem Ausland (ohne Information über die Nationalität, jedenfalls inkl. Österreicher) zu, was insgesamt zu einer positiven Wanderungsbilanz bei den 0-14jährigen führt. Bei der Bevölkerung im Erwerbsalter überwiegen insgesamt die Zuzüge stark, nur mit dem Wiener Umland ist die Bilanz negativ. Bei den Senioren hingegen (über 60-jährige) besteht zu allen betrachteten räumlichen Einheiten ein negativer Wanderungssaldo. Die Tendenz der Reurbanisierung durch Zurückkehr in die Stadt im höheren Alter ist quantitativ offensichtlich noch nicht nachweisbar.

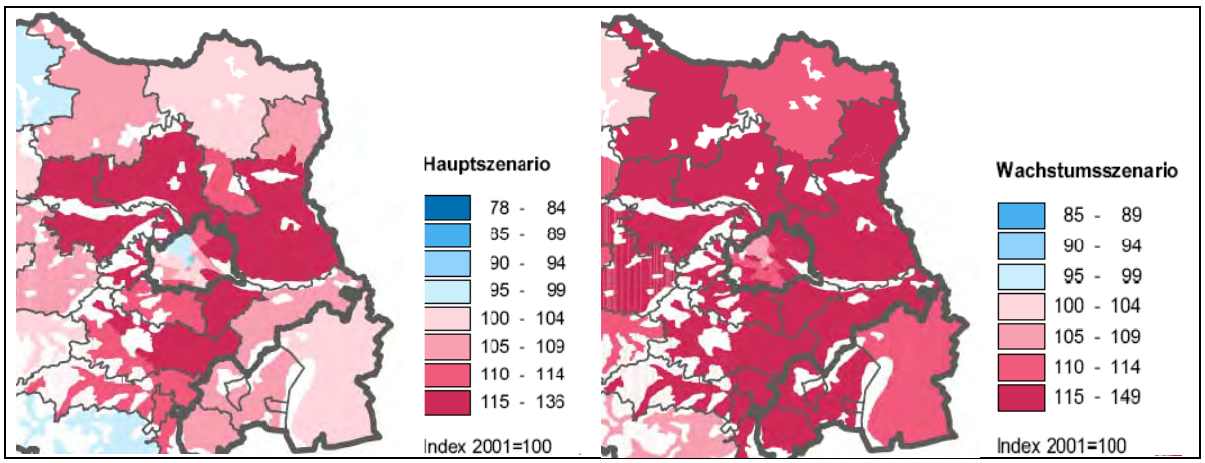
Tabelle VI-12: Wanderungssaldo der Stadt Wien nach Regionen und Altersklassen, Durchschnitt der Jahre 2002-2007

Ziel-/Quellregion	Wanderungs-saldo insgesamt	0-14 Jährige	15-60 Jährige	über 60-jährige
	(Durchschnitt p.a. in den Jahren 2002-2007)			
Wiener Umland (Nord und Süd)	- 5.318	- 1.740	- 3.091	- 487
restliches Niederösterreich	- 458	- 368	343	- 433
Niederösterreich insgesamt	- 5.776	- 2.108	- 2.748	- 920
Restliche Bundesländer (ohne W, NÖ)	3.917	- 161	4.338	- 260
Österreich insgesamt	- 1.859	- 2.269	1.589	- 1.180
Ausland	18.858	3.545	15.850	- 537
Wanderungssaldo insgesamt	**16.999**	**1.277**	**17.439**	**- 1.716**

Quelle: Statistik Austria, Datenbank ISIS. Eigene Darstellung, 2008.

Die Suburbanisierung Wiens, die seit den 1960er Jahren zu beobachten ist, hat bis heute noch nicht an Dynamik verloren. Verschoben haben sich hingegen die Ziele der Stadtumlandwanderung: In den klassischen Zielregionen, dem „ersten Suburbanisierungsring“, insbesondere in südlicher Richtung entlang der Südbahn und der Südautobahn (Bezirke Baden und Mödling) ist bereits ein Sättigungseffekt durch Baulandknappheit und enorm gestiegener Bodenpreise eingetreten. Die höchsten Zuzugsraten sind mittlerweile in größeren Entfernungen von der Kernstadt (> 40 km) sowie in Richtung Norden und Nordosten (Bezirke Korneuburg, Hollabrunn, Gänserndorf) zu verzeichnen (vgl. Stadtentwicklung Wien, STEP 05, S. 30, ÖROK 2004 bzw. Statistik Austria 2006). Gemäß der ÖROK-Bevölkerungsprognose 2004 (ÖROK, 2004) werden die Bezirke im nördlichen Wiener Umland die am stärksten wachsenden Bezirke Österreichs sein: Im Hauptszenario werden für den Bezirk Korneuburg im Jahr 2031 gegenüber 2001 ein Zuwachs von 21 %, den Bezirk Wien Umgebung 20,6 %, den Bezirk Tulln 19,2 % und den Bezirk Gänserndorf von 18,4 prognostiziert. Aus heutiger Sicht (2009) scheinen diese Zahlen zum Teil bereits unterschätzt, da die Zuwachsraten in den ersten Jahren 2001-2007 teilweise beträchtlich höher waren als prognostiziert.

Abbildung VI-4: Bevölkerungsveränderung in Ostösterreich 2001-2031 nach dem Haupt-, und dem Wachstumsszenario der ÖROK-Bevölkerungsprognosen



Quelle: ÖROK Bevölkerungsprognose 2001-2031 (2004), Teil I, S. 67.

VI.1.2.2.2 Politische Antworten auf die Suburbanisierung

Die Wiener Stadtpolitik hat in unregelmäßigen Abständen die nachteiligen Konsequenzen der Stadt-Umland-Wanderung thematisiert, und seit dem Jahr 2000 einige Programme mit dem expliziten Ziel, die Suburbanisierung abzuschwächen, beschlossen.

Mit der Beauftragung des Forschungsprojekts im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung „Stadt-Umland-Migration Wien – Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale“ (Bauer-Wolf/ Riesenfelder et al., 2003) im Jahr 2002 wurde die Notwendigkeit erkannt, angesichts der

Ergebnisse der Volkszählung 2001 die Ursachen der Stadt-Umland-Wanderung genauer zu erforschen und mögliche Interventionspotentiale zu entwickeln. Etwa zur gleichen Zeit wurde das Programm der „Neuen Siedlerbewegung“ beschlossen, mit dem absiedlungswilligen jungen Familien mit Wunsch nach einem Eigenheim im Grünen ein attraktives Wohnungsangebot innerhalb der Stadtgrenzen gemacht werden sollte. Es umfasst folgende Maßnahmen[132]:

- Neuerschließung von insgesamt 747.000 m^2 Bauland am Stadtrand von Wien, in geringer Baudichte (Widmung Wohnen Bauklasse I, Gartensiedlungsgebiet oder Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen); zum Teil umfasst die Neuerschließung auch Flächen, die ursprünglich für die langfristige Grünlandsicherung (Grüngürtel) vorgesehen waren.
- Ankauf der Flächen durch den Wohnfonds Wien und Ausschreibung von Bauträgerwettbewerben zum Thema „Neue Siedlerbewegung"
- Förderung der Errichtung von ca. 3.500 Wohnungen und Häusern mit überdurchschnittlichem Grünanteil, privaten Freiflächen und niedriger Bebauungsdichte, z.T. Reihenhäuser und Einzelhäuser in der Gruppe sowie als einheitliche Anlage geplante Kleingartenwohnhäuser
- De-Facto-Baulandwidmung für zahlreiche bestehende Kleingartengebiete Wiens durch Umwidmung in „Kleingartengebiet – ganzjähriges Wohnen“

Von manchen Beobachtern, wie z.B. dem Architektur- und Planungskritiker Reinhard Seiß wurde diese Politik verurteilt als „hausgemachte Suburbanisierung innerhalb der Stadtgrenzen“ und „Förderung mittelständischen Wohnens auf Kosten des Grüngürtels“ (Seiß 2007, S. 160). Die Nachfrage nach den Wohneinheiten der „Neuen Siedlerbewegung“ ist sehr hoch, und einige Anlagen werden mit überdurchschnittlichen Ansprüchen an ökologische Standards und architektonische Qualität entwickelt. Zudem werden mit der „neuen Siedlungsbewegung“ nach einer mehr als 10-jährigen Unterbrechung in Wien wieder Angebote im verdichteten Flachbau an Standorten geschaffen, die sich kaum für großvolumigen Geschoßwohnbau eignen, was positiv zu bewerten ist. Die Entwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern und Kleingartenwohnhäusern, sowie die Verletzung des „1.000 Hektar Plans zur Grünraumsicherung“ hingegen stehen eindeutig im Widerspruch zu den langfristigen Konzepten der Stadtentwicklung, insbesondere des STEP 05.

Seit Veröffentlichung der dynamischen Bevölkerungsprognosen für Wien und den daraus abgeleiteten hohen Bedarfsprognosen für Wohnraum jedoch scheint die Bekämpfung der Suburbanisierung kein vorrangiges Ziel der Stadtpolitik mehr zu sein. Vielmehr wird die Notwendigkeit der großflächigen Stadterweiterung und der quantitative Wohnungsneubau vorrangig auf die politische Agenda gestellt; der jährliche Wegzug von einigen Tausend Personen wird sogar eher positiv als Nachfragedämpfung interpretiert[133].

VI.1.3 Wohnungsaufwand und Wohnkostenbelastung

Unter dem Wohnungsaufwand versteht man die laufenden Gesamtkosten, die ein Haushalt für Wohnzwecke ausgibt. Setzt man diese Größe in Verhältnis zum Haushaltseinkommen, erhält man die (relative) Wohnkostenbelastung.

Die wichtigsten Indikatoren für den Wohnungsaufwand, die zur Charakterisierung eines Wohnungsmarkts sowie für den internationalen Vergleich verwendet werden, sind:

Für Mietobjekte:

- Wohnungsaufwand Miete: Monatliche Bruttomiete (inkl. Betriebskosten, exkl. oder inkl. Energiekosten) eines spezifischen Objekts oder als Durchschnittswert für eine bestimmte Region / einen bestimmten Wohnungstyp

[132] Vgl. Rathauskorrespondenz vom 4.4.2006: „Faymann: Wohnen mit Garten. Die neue Siedlerbewegung auf 747.000 Quadratmetern"

[133] W. Förster, MA 50, persönliches Gespräch im Jänner 2007. Demgegenüber wird vom stv. Geschäftsführer des Wohnfonds Wien, Dieter Groschopf, der Bekämpfung des Suburbanisierungstrends nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. (Persönliches Gespräch, Dezember 2008)

- Wohnkostenbelastung Miete: Monatlicher Wohnungsaufwand (Miete, Betriebskosten, Energiekosten) gebrochen durch das Monatseinkommen eines konkreten Haushalts oder des durchschnittlichen Haushaltseinkommens in einer Region

Für Eigentumsobjekte:

- Wohnungsaufwand Eigentum: Monatliche Ausgaben für Betriebsausgaben, Rücklagen (Reparaturfonds), Energiekosten für ein bestimmtes Objekt oder als Durchschnittswert für eine Region/einen Wohnungstyp. Nur wenn explizit angegeben: zuzüglich Finanzierungskosten (Darlehensrückzahlung)
- Leistbarkeitsindikator Eigentum: Verhältnis des Kaufpreises eines Eigentumsobjekts (pro m^2) zum Monatseinkommen eines konkreten Haushalts oder des durchschnittlichen Haushaltseinkommens in der Region

Haushaltseinkommen

Sowohl das durchschnittliche Haushaltseinkommen, als auch das für die gegenständliche Fragestellung aussagekräftigere äquivalisierte Haushaltseinkommen unterscheidet sich wesentlich zwischen den Haushalts- und Familientypen (Tabelle VI-13).

Tabelle VI-13: Verfügbares Einkommen privater Haushalte und Haushalts-Äquivalenzeinkommen in Wien, 2006

	Wien: Median-haushalts-einkommen / Monat [€] [(a)]	*Wien: Bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Haushaltseinkommen (Äquivalenz-einkommen)/ Monat [€][(b)]*	*Äquivalenz-einkommen relativ (alle Haushalte = 100)*
Alle Haushalte	2.332	1.521	100
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder (ohne Pension)	3.166	1.855	122
Haushalte mit Kindern insgesamt	3.089	1.418	93
Mehrpersonenhaushalt mit 1 Kind	3.261	1.610	106
Mehrpersonenhaushalt mit 2 Kindern	3.160	1.398	92
Mehrpersonenhaushalt mit mind. 3 Kindern	3.445	1.293	85
Ein-Eltern-Haushalt	1.797	1.153	76

(a) 1/12 des Medianjahreseinkommens. Quelle: EU-SILC 2006; adaptiert für Wien. Die Österreich-Werte wurden mit dem Faktor 1,023 multipliziert, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass Wien ein höheres Einkommensniveau hat als der österreichische Durchschnitt. Dieser Faktor entspricht dem Verhältnis Medianäquivalenzeinkommen aller Haushalte in Wien/Medianäquivalenzeinkommen aller Haushalte in Österreich. Mangels genauerer Differenzierung wurde die vereinfachende Annahme getroffen, dass dieser Faktor auch für das (nicht äquivalisierte) Medianhaushaltseinkommen, sowie auch für die einzelnen Haushaltstypen gültig ist.

(b) Das zugrunde liegende Einkommen ist das bedarfsgewichtete Haushaltsnettoeinkommen, das auch als Äquivalenzeinkommen bezeichnet wird. Damit werden Haushalte unterschiedlicher Größe und Struktur vergleichbar gemacht. Als Äquivalenzskala sieht die modifizierte OECD-Skala folgende Gewichtung vor: 1. Person im Haushalt: »1«, weitere Personen unter 14 Jahre »0,3«, weitere Personen ab 14 Jahre »0,5«.

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von: Statistik Austria, EU-SILC 2006

Im Vergleich des Lebensstandard zwischen den Haushaltstypen zeigt sich, dass Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder und ohne Pension (zumeist Paare mit 2 Einkommen, sogenannte „DINKS“ = double income no kids) über ein deutlich überdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen verfügen, gefolgt von Alleinstehenden zwischen 40 und 64 Jahren und männlichen Pensionisten, sowie Familien mit einem Kind.

Deutlich unter den Medianlebensstandard fallen Pensionistinnen, Familien ab dem zweiten, und noch stärker ab dem dritten Kind. Das niedrigste Äquivalenzeinkommen im Vergleich der Haushaltstypen haben Alleinerzieher-Haushalte mit nur 76 % des Medians.

Für die Modellrechnungen wird als Kennzahl des Medianmonatseinkommens für einen "Familienhaushalt in Fallstudienregion" das verfügbare Haushalts-Monatseinkommen nach EU-SILC 2006 für Haushalte mit 2 Kindern herangezogen (3.090 € für Österreich), korrigiert um den Anpassungsfaktor

für Wien (= 3.160 €), und schließlich hochgerechnet von 2006 auf das Modelljahr 2007 mit einem geschätzten Einkommensindex von 2 % (= 3.223 €). Die niedrigen bzw. hohen Einkommensgruppen werden mit einem Prozentwert des Medianeinkommens (60 % bzw. 150 % des Medianeinkommens) abgebildet.

Wohnungsaufwand und Wohnkostenbelastung insgesamt

Für die Darstellung und Beurteilung der Wohnkostenbelastung werden, differenziert nach reinen Mieten und gesamten Wohnkosten Referenzwerte aus der Literatur mit den Ergebnissen eigener Beispielrechnungen verglichen. Statistische Quellen für die Wohnkostenbelastung sind der Mikrozensus 2007, die Konsumerhebung 2004/05 und EU-SILC 2006; darüber hinaus stehen Sekundärstatistiken und einschlägige Studien zur Verfügung.

Tabelle VI-14: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand pro m² in Wien, unterschiedliche Quellen und Wohnungstypen

Wien, 2007	Angaben in € pro m² Wohnfläche pro Monat			
	Miete (inkl. USt) bzw. Annuität	**Betriebs-kosten kalt**	**Heizung & Warm-wasser**	**Summe Wohnungs-aufwand**
Durchschnitt. Wohnungsaufwand gemäß Mikrozensus, alle Haushalte	5,26 (a)		0,80 (h)	6,06
Durchschnitt. Wohnungsaufwand für Familienhaushalte,	5,35 (b)		0,80 (h)	6,15
Durchschnitt. Wohnungsaufwand, Mietwohnungen; Vertragsabschluss vor max. 10 Jahren	6,15 (c)		0,80 (h)	6,95
Aktuelle Richtwertmiete (Durchschnitt, Kategorie A)	10,00 (d)	1,90 (f)	0,80 (h)	12,60
Geförderte Neubau-Mietwohnung (ohne Baukostenbeitrag)	5,00 (e)	1,50 (g)	0,45 (i)	6,95
Geförderte Neubau-Mietwohnung (inkl. Baukostenbeitrag als Annuität)	7,56 (e)	1,50 (g)	0,45 (i)	9,51

(a) Statistik Austria: Wohnen 2007. Datenbasis: Mikrozensus
(b) Berechnung durch Anpassung an die Baualterstruktur der von Familienhaushalten bewohnten Wohnungen
(c) Aufschlag von 0,8 €/m² auf (b); auf Basis von Statistik Austria: Wohnen 2007, Übersicht 6: Hauptwohnsitzwohnungen (Hauptmieten) nach Wohnungsaufwand und Bauperiode: Mietvertragsdauer. (Angaben für Österreich; eigene Schätzung für Wien)
(d) GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung (2008)
(e) Eigene Auswertung der Angaben von 40 Wohnbauprojekten auf www.wohnservice-wien.at (2007/2008), Durchschnittliche Miete und Baukostenbeitrag. Baukostenbeitrag 400 €/m², Monatliche Annuität von 2,56 €/m² berechnet mit Zinssatz 4,5 %, Laufzeit 20 Jahre
(f) Statistik Austria: Wohnen 2007. Durchschnittliche Betriebskosten in Wien
(g) Durchschnittliche Betriebskosten in Neubauwohnungen auf Basis der Angaben von 40 Wohnbauprojekten auf www.wohnservice-wien.at (2007/2008)
(h) Schätzung: 9,5 €/m²/a (Durchschnitt aller Energiestandards)
(i) Schätzung: 5,4 €/m²/a (Niedrigenergie- und Passivhausstandard)

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der genannten Quellen, 2009.

Der durchschnittliche Wohnungsaufwand (Miet- und Eigentumswohnungen zusammen) pro m² beträgt nach den Erhebungen des Mikrozensus in Wien exklusive Heizung und Warmwasser 5,26 €, wobei der Durchschnitt für Eigentumswohnungen (3,41 €) um ca. 40 % unter jenem für Mietwohnungen (5,62 €) liegt. Eine Differenzierung des Wohnungsaufwands nach Haushaltstypen wurde im Rahmen des Mikrozensus nicht durchgeführt. Aufgrund der bekannten Verteilung der nach Haushaltsstruktur, Baualter und Rechtsform (vgl. oben, Kap. VI.1.1) kann jedoch mit Sicherheit gesagt werden, dass diese Durchschnittswerte des Wohnungsaufwands nicht repräsentativ sind für (junge) Familienhaushalte. Berücksichtigt man das im Schnitt jüngere Baualter der von Familienhaushalten bewohnten Gebäude, kann der durchschnittliche Wohnungsaufwand (exkl. Heizung, Warmwasser) von Familienhaushalten auf 5,35 € geschätzt werden. Schränkt man die Betrachtung zusätzlich ein auf Mietwohnungen, deren Mietvertrag vor maximal 10 Jahren abgeschlossen wurde (als typischer Fall für junge Haushalte in der Haushaltsgründungsphase) beträgt der durchschnittliche Wohnungsaufwand exkl. Heizung und Warmwasser bereits 6,15 €. Zuzüglich einem durchschnittlichen Betrag

für Heizung und Warmwasser von 0,80 €/m² Wohnfläche ergibt der letztgenannte Fall einen gesamten Wohnungsaufwand von 6,95 €/m², gegenüber 6,05 €/m² als Durchschnitt aller Haushalte und Wohnungstypen.

Verlässt man die Durchschnittsbetrachtung des Mikrozensus und untersucht bestimmte Wohnungsmarktsegmente im Fall des Erstbezugs, ergibt sich noch einmal ein anderes Bild: Für Altbau-Mietwohnungen, die unter das Mietrechts- und das Richtwertgesetz fallen, ergibt sich bei Neuabschluss eines Mietvertrags ein Wohnungsaufwand von durchschnittlich 12,60 €[134], das ist mehr als das Doppelte des durchschnittlichen Wohnungsaufwands gemäß Mikrozensus. Typische Beispiele von geförderten Neubauwohnungen (Erstbezug) ergeben – unter Berücksichtigung einer (geschätzten) deutlich niedrigeren Energiekostenbelastung aufgrund eines hohen energetischen Gebäudestandards – eine Wohnkostenbelastung von knapp unter 7 €/m² ohne Anrechnung eines Baukostenbeitrags, und ca. 9,5 €/m² bei Anrechnung eines Baukostenbeitrags als monatliche Annuität.

In einer Studie über die der Mietbelastung junger Arbeitnehmerhaushalte in österreichischen Städten (IFES, 2005) wurde die durchschnittliche Miethöhe[135] pro m² für diese Haushalte in Wien im Jahr 2005 mit 5,28 €/m² in Gemeindewohnungen, 5,64 €/m² in Genossenschaftswohnungen und 6,76 €/m² in privaten Mietwohnungen angegeben. Besonders deutlich wurde in dieser Studie die Bedeutung des Zeitpunkts des Mietvertragsabschlusses herausgearbeitet: Im privaten Mietwohnungssegment lagen die Mieten für Wohnungen, deren Mietvertrag in den letzten zwei Jahren abgeschlossen wurden, um 20 % über jenen mit älteren Mietverträgen; bei Genossenschafts- und Gemeindewohnungen betrug diese Differenz nur 4 %.

Tabelle VI-15: Beispielrechnung: Gesamte Wohnkostenbelastung für Familienhaushalte in Wien

	Wohnungsaufwand (inkl. BK, Heizung, WW) pro m² (a)	Durchschnittl. monatl. Kosten für 100 m²-Whg	Wohnkostenbelastung für Median-monats-einkommen "Familienhaushalt" [3223 €]	Wohnkostenbelastung für Familienhaushalt mit 60 % des Medianeinkommens [1934 €]	Durchschnittl. monatl. Kosten für 75 m²-Whg	Wohnkostenbelastung für Medianeinkommen Alleinerziehenden-haushalt [1831 €]
	Euro					
Von Familienhaushalten bewohnte Mietwohnungen Wien	6,95	695	22 % [0,22 % /m²]	36 % [0,36 % /m²]	521	28 % [0,38 % /m²]
Aktuelle Richtwertmiete (Durchschnitt, Kategorie A)	12,70	1.270	39 % [0,39 % /m²]	66 % [0,66 % /m²]	953	52 % [0,69 % /m²]
Geförderte Neubau-Mietwohnung (ohne Baukostenbeitrag)	6,95	695	22 % [0,22 % /m²]	36 % [0,36 % /m²]	521	28 % [0,38 % /m²]
Geförderte Neubau-Mietwohnung (inkl. Baukostenbeitrag als Annuität)	9,51	951	30 % [0,30 % /m²]	49 % [0,49 % /m²]	713	39 % [0,52 % /m²]

(a) Wohnungsaufwand pro m² nach Segmenten: siehe Tabelle VI-14, letzte Spalte.

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Statistik Austria: Wohnen 2007, GPSIM - Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung

Die Beispielrechnung zeigt, dass ein Familienhaushalt mit Medianeinkommen für eine Wohnung von 100 m² [136] je nach Wohnungstyp zwischen 22 % (im Gesamtdurchschnitt) und 39 % (Richtwertmiete) seines Einkommens für das Wohnen bezahlt; bei neuen geförderten Mietwohnungen beträgt die

[134] Median aller Angebote in allen Bezirken; die Altbauwohnungen liegen jedoch – im Vergleich zu den geförderten Neubauwohnungen – überwiegend in zentraleren und teureren Wohnlagen

[135] Inkl. Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser

[136] Die Wohnungsgröße von 100 m² wurde zum einen gewählt, weil der Betrachtungsschwerpunkt auf Mehrkindfamilien liegt, die einen höheren Wohnflächenbedarf als kleinere Haushalte haben und zum anderen, um an anderer Stelle dieser Arbeit einen Vergleich von Geschoßwohnung, Reihenhaus und Einfamilienhaus bei gleicher Wohnnutzfläche zu erlauben. Durch die Annahme einer geringeren Wohnungsgröße verringern sich natürlich aliquot der Wohnungsaufwand und die Wohnkostenbelastung. Ein wohnungsgrößenunabhängiger Indikator ist die ebenfalls angegebene Wohnkostenbelastung pro m² Wohnfläche.

Wohnkostenbelastung unter Berücksichtigung des Baukostenbeitrags 30 % des Einkommens. Für Familienhaushalte mit niedrigem Einkommen (60 % des Medians) erhöhen sich die Anteile auf 36 % bis 66 % des Einkommens; letzteres theoretisch, da eine derart hohe Wohnkostenbelastung nicht tragbar ist und der betroffene Haushalt jedenfalls Subjektförderungen beziehen und/oder auf eine kleinere Wohnung oder ein anderes Wohnungssegment ausweichen müsste. Alleinerziehende sind bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 75 m^2 in Bezug auf die Wohnkostenbelastung nur unwesentlich besser gestellt als geringverdienende Familienhaushalte.

Wohnungsaufwand und Wohnkostenbelastung sind in Wien in sehr hohem Maß abhängig vom Wohnungssegment und dem Alter des Mietvertrags. Haushalte, die auf Wohnungssuche sind, sind jedoch aufgrund unterschiedlichster Marktzugangsbarrieren eingeschränkt in der Wahl des Wohnungssegments: In großer Zahl am Markt angeboten werden private Altbau-Mietwohnungen (Richtwertmieten) und neu errichtete geförderte Wohnungen (Erstbezug, auch Zweitbezug von geringem Baualter). Die preisgünstigen älteren geförderten Wohnungen haben erstens grundsätzlich eine niedrige Fluktuation[137], und werden im Fall eines Auszugs häufig außermarktmäßig weitergegeben (innerhalb der Familie oder des Bekanntenkreises). Die ebenfalls aufgrund des hohen Subventionsgrades sehr preisgünstigen Gemeindewohnungen werden an Berechtigte durch ein Vormerksystem vergeben.

Haushalte, die sich am „freien“ Wohnungsmarkt (inkl. jenem für geförderte Wohnungen) mit einer Wohnung versorgen müssen, haben mit hoher Wahrscheinlichkeit daher einen deutlich höheren als den „durchschnittlichen“ Wohnungsaufwand.

Eine weitere statistische Quelle für die Wohnkostenbelastung ist die Konsumerhebung der Statistik Austria, bei der die Verbrauchsausgaben privater Haushalte nach Konsumbereichen erhoben werden. Die Ausgaben für den Bereich „Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung“ werden schließlich in Bezug zu den gesamten Konsumausgaben des Haushalts gesetzt (Tabelle VI-16). Diese Maßzahl unterscheidet sich von der einkommensbezogenen Wohnkostenbelastung durch die Nichtberücksichtigung einer Sparquote und jener Ausgaben, die keine Konsumausgaben sind.

Tabelle VI-16: Verbrauchsausgaben österreichischer Haushalte für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung 2004/05

	Monatliche Verbrauchsausgaben insgesamt [€/Monat]	*Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung (arithm. Mittel) [€/Monat]*	*Anteil der Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung am gesamten Privatkonsum*
Haushalte in Wien insgesamt	*2.330*	*497*	21,3 %
Haushalte in Österreich insgesamt	2.540	567	22,3 %
Haushalte mit Kindern, Österreich insgesamt	3.258	700	21,5 %
Haushalte mit mind. 3 Kindern, Österreich insges.	3.610	742	20,6 %
Alleinerzieherhaushalte, Österreich insgesamt	2.420	659	27,2 %

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Konsumerhebung 2004/05.

Der Wohnkostenanteil an den Verbrauchsausgaben beträgt nach den betrachteten Haushaltskategorien zwischen 20,6 % und 27,2 %; allerdings ist keine Differenzierung nach Bundesländern und Haushaltstypen möglich. Ein durchschnittlicher Wiener Haushalt hat einen niedrigeren Wohnkostenanteil als ein durchschnittlicher österreichischer Haushalt; und Familienhaushalte (ausgenommen Alleinerziehende) haben im Österreich-Durchschnitt einen niedrigeren Wohnkostenanteil an den Verbrauchsausgaben als andere Haushaltstypen. Während ersteres jedoch vermutlich mit einer geringeren Pro-Kopf-Wohnfläche in Wien und einem hohen Anteil alter, regulierter Mietverträge in Wien zusammenhängt, ist letzteres durch den hohen Eigentumsanteil von Familienwohnungen (Einfamilienhäuser) in Österreich insgesamt erklärbar, verbunden mit insgesamt hohen Verbrauchsausgaben von Familienhaushalten. Der Rückschluss, dass in der Kombination der

[137] Die Fluktuation liegt nach Schätzungen des Verbands der GBV im Bestand bei 4-5% p.a. (Wien)

beiden Aussagen Familienhaushalte in Wien einen besonders niedrigen Wohnkostenanteil an den Verbrauchsausgaben haben müssten, ist jedenfalls nicht zulässig. Vielmehr legen die zuvor (Tabelle VI-15) angeführten Informationen die Vermutung nahe, dass insbesondere junge Familien beim Wohnungserstbezug in Wien deutlich überdurchschnittliche Wohnkostenbelastungen haben.

Wirkung von Subjektförderungen auf die Wohnkosten belasteter Haushalte

Um Haushalten mit geringem Einkommen die Leistbarkeit einer Mietwohnung zu erleichtern, gibt es in Wien die Möglichkeit, Subjektförderungen zu beziehen (siehe Kap. V.1.2.3.8). Übersteigt der „angemessene Wohnungsaufwand" den „zumutbaren Wohnungsaufwand" eines Haushalts, kann die Differenz als Wohnbeihilfe beantragt werden. Der „zumutbare Wohnungsaufwand", der der Berechnung der Wohnbeihilfe in Wien zugrundegelegt wird, ist vom Gesetzgeber nicht als fixer Prozentsatz des Einkommens definiert, sondern von Personenanzahl und absoluter Einkommenshöhe abhängig. Bei einer Unterstellung von Ersparnisvorteilen in größeren Haushalten ist die definierte „zumutbare" relative Belastung umso höher, je größer der Haushalt und je höher das Haushaltseinkommen (bis zu einer Obergrenze, bei deren Überschreitung keine Berechtigung zum Bezug der Wohnbeihilfe besteht) ist. Bei einem (nicht begünstigten) Vierpersonenhaushalt ergibt sich eine Zumutbarkeitsgrenze des Wohnungsaufwands[138] von maximal 25,4 % des Einkommens, durch die großzügigeren Einkommensgrenzen ergibt sich bei „begünstigten Familien" (Vierpersonenhaushalt) eine Zumutbarkeitsgrenze von 20,4 %. Da die Nettomiete nur etwa 60-65 % der gesamten Wohnkostenbelastung darstellt, werden bei der Berechnung der Wohnbeihilfe implizit Wohnkostenbelastungen bis etwa 40 % des Einkommens (Beispiel nicht begünstigter Vierpersonenhaushalt) als zumutbar (und daher nicht förderbar) akzeptiert. Insbesondere bei nicht geförderten Altbau-Mietwohnungen liegt außerdem der tatsächliche Mietaufwand aufgrund der Zuschläge häufig deutlich über dem für die Beihilfenberechnung anrechenbaren Mietaufwand, ergibt sich auch dadurch eine deutlich höhere Wohnkostenbelastung.

Der durchschnittliche Wohnbeihilfenbezug eines beziehenden Haushalts betrug im Jahr 2006 131 € pro Monat (Kamleitner et al., Wohnungspolitisches Monitoring 2007, S. 23). Es sind keine Untersuchungen darüber bekannt, welchen durchschnittlichen Entlastungseffekt in Bezug auf die Wohnkostenbelastung die Subjektförderungen in Wien bewirken[139].

Leistbarkeit Eigentum

Analog zur Fallstudie München werden hier für die Region Wien die Quadratmeterpreise von ausgewählten Wohnungstypen und –lagen mit dem regionalen Medianeinkommen (bzw. unter- und überdurchschnittlichen Einkommen) von Familienhaushalten in Bezug gesetzt. Für die Immobilienpreise in Wien und dem niederösterreichischen Umland wurden repräsentative Durchschnittswerte unter Ausklammerung hochpreisiger Bezirke herangezogen.

---

[138] Allerdings wird der Wohnungsaufwand hier als reiner Nettomietaufwand, ohne Betriebskosten, Umsatzsteuer und Energiekosten definiert.

[139] Für eine Befragungsstichprobe aus den Städten Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck wird in IFES (2005) festgestellt: „Wird die Wohnbeihilfe (bei den beihilfenbeziehenden Haushalten, Anm.) aus dem Haushaltsnettoeinkommen herausgerechnet, so ergibt sich für die Haushalte eine Mietbelastung von 50,9 Prozent. Durch die Inanspruchnahme der Wohnbeihilfe kann diese Quote für die Haushalte auf 38,4 Prozent gesenkt werden." IFES (2005), S. 29.

Tabelle VI-17: Modellrechnung Leistbarkeitsindikator Eigentum für einen Familienhaushalt in Wien: Verhältnis der Kaufpreise von Eigentumswohnungen bzw. Reihen- und Einfamilienhäusern im Raum Wien zum regionalen Medianeinkommen, Jahr 2007

	Durchschnittl. Kaufpreis [€/m² Wohnnutzfläche]	*Verhältnis Kaufpreis pro m² / Median-monatshaushalts-einkommen [c]*	*Angenommene Wohnnutzfläche [m²]*	*Durchschnittl. Kaufpreis [€]*	*Leistbarkeitsindikator Eigentum (Faktor Kaufpreis/ Jahres-einkommen)*		
					Median	*60 % v. Median*	*150 % v. Median:*
Einkommen [a]		3.223			38.678	23.207	58.016
Neubauwohnung städtische Lage Wien	2.580 [b]	0,80	100	258.000	6,7	11,1	4,4
Bestandswohnung städtische Lage Wien	1.700 [b]	0,53	100	170.000	4,4	7,3	2,9
Reihenhaus (Neubau) Stadtrand Wien	2.500 [c]	0,78	110	275.000	7,1	11,9	4,7
Reihenhaus (Bestand) Stadtrand Wien	2.300 [c]	0,71	110	253.000	6,5	10,9	4,4
Einfamilienhaus/DHH (Neubau) in (durchschnittlicher) Stadtumland-gemeinde im N oder O Wiens	1.790 [d]	0,56	140	250.600	6,5	10,8	4,3
Einfamilienhaus/DHH (Bestand) in (durchschnittlicher) Stadtumland-gemeinde im N oder O Wiens	1.540 [d]	0,48	140	215.600	5,6	9,3	3,7

(a) Geschätztes Einkommen eines Familienhaushalts in Wien, vgl. S. 151. Datenbasis EU-SILC 2006.
(b) Bezirksmittelwerte der Bezirke 2-5, 10-12, 14-17, 20 (=überwiegend dichtbebaute Bezirke ohne oberste Preiskategorie); Gemittelte Kaufpreise aus den Datenbanken GPSIM, FB Stadt- und Regionalforschung und Immobilienpreisspiegel der WKO.
(c) Reihenhäuser in den Randbezirken Wiens, gemittelte Preise. Datenquellen w.o.
(d) NUTS 3 Wiener Umland Nord. Gemittelte Preise. Datenquellen: GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung, Immobilienpreisspiegel 2008 der WKO, Immobilien.net: Grafiken und Preistabellen Ostösterreich 2007. Ortsübliche Grundstücksflächen.
(e) DHH: Doppelhaushälfte
(f) Anmerkung: Aus den Daten geht nicht hervor, ob es sich um geförderte oder freifinanzierte Objekte handelt. Bei den Neubau-Objekten für Reihenhäuser und Einfamilienhäuser ist aufgrund des hohen Förderungsdurchsatzes von einer Mischung aus geförderten und freifinanzierten Objekten auszugehen, wobei etwaige Förderdarlehen noch nicht vom Preis abgezogen wurden. Bei den Eigentumswohnungen in Wien dürfte es sich überwiegend um freifinanzierte Wohnungen handeln.

Quelle: Eigene Berechnung, 2009.

Ein Familienhaushalt mit Medianeinkommen muss für einen Quadratmeter freifinanzierter Wohnfläche in Wien durchschnittlich 53 % (bei Bestandswohnungen) bis 80 % (bei Neubauwohnungen) eines Monatseinkommens bezahlen, jeweils bezogen auf durchschnittliche Wohnlage und Ausstattungsqualität. Ein Quadratmeter Wohnfläche in einem Einfamilienhaus in einer durchschnittlichen nördlichen Umlandgemeinde Wiens kostet deutlich weniger. Sogar unter Berücksichtigung größerer Wohnflächen in Einfamilienhäusern ist der Kaufpreis des „typischen" Einfamilienhauses niedriger als jener von Stadtwohnungen. Für ein typische Objekt (mit den angegebenen Wohnnutzflächen) müssen 4,4 (Stadtwohnung im Bestand) bis 6,7 (Stadtwohnung Neubau) Jahresmedianeinkommen aufgebracht werden. Im Vergleich zu München ist die Leistbarkeit von Wohneigentum in Wien trotz deutlich niedriger Einkommen daher wesentlich leichter: Dort kostet eine neu errichtete Stadtwohnung etwa 7,6 Jahresmedianeinkommen, ein Einfamilienhaus im Umland sogar bis über 8 Jahreseinkommen (vgl. Kap. VI.2.3). Für untere Einkommensschichten (60 % des Medianeinkommens) ist allerdings auch in Wien der Wohnungserwerb allein aus dem Einkommen kaum finanzierbar.

VI.2 Fallstudienregion München

VI.2.1 Qualitative und quantitative Wohnungsversorgung von Familienhaushalten

VI.2.1.1 Wohnungsgrößen und Belegungsdichten

Die für den Raum München verfügbare statistische Datenbasis erlaubt keine Differenzierung der Gebäude- und Wohnungsdaten nach Haushaltstypen, um etwa die spezifische Wohnraumversorgung von Familienhaushalten darzustellen. Es können daher nur allgemeine Kennzahlen je Haushalt oder Einwohner angeführt werden. In Verbindung mit den Ergebnissen einer Stichprobenbefragung (s.u., Abbildung VI-6) sowie einer Untersuchung der Belegungszahlen in Neubauwohnungen (s.u., Tabelle VI-19 und Abbildung VI-7) kann man sich dennoch ein Bild über die Wohnversorgung von Familienhaushalten verschaffen.

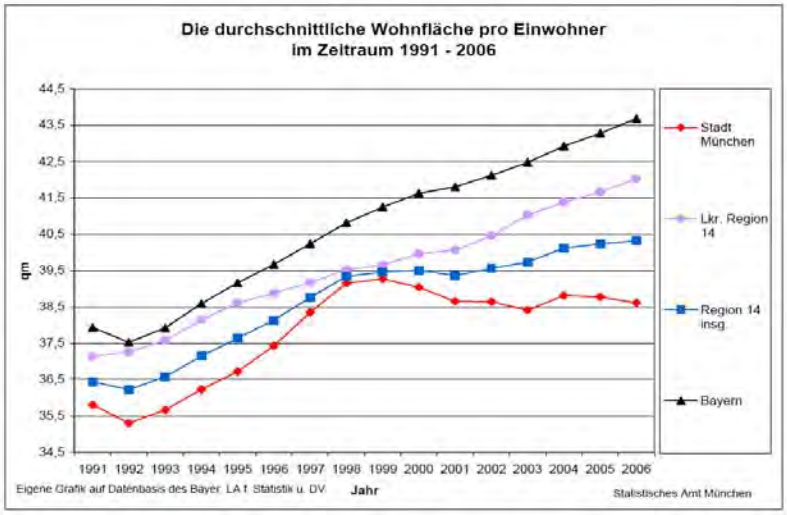
Bei der Gebäudestruktur, der Belegungsdichte und der Wohnfläche je Einwohner besteht erwartungsgemäß ein großer Unterschied zwischen der Kernstadt und dem Umland. Aufgrund des wesentlich höheren Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern im Umland ist die durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit in den Landkreisen des Umlands mit rund 100 m^2 deutlich höher als in der Landeshauptstadt mit 68 m^2. Die Belegungsdichte ist in der Stadt zwar auch geringer, aber nicht im gleichen Ausmaß wie die Differenz der Wohnungsgrößen, sodass pro Person in der Stadt weniger Wohnfläche zur Verfügung steht als im Umland. Mit 38,6 (Kernstadt) bzw. 44,6 m^2 (ganze Stadtregion) sind dies dennoch im internationalen Vergleich ziemlich hohe Durchschnittswerte des Pro-Kopf-Wohnkonsums (in Wien: 36,6 m^2). Der Wohnflächenkonsum pro Person ist in den Landkreisen um München seit 1991 kontinuierlich gestiegen (Abbildung VI-5). In der Stadt München selbst, wo Wohnraum besonders knapp und teuer ist, stieg dieser zwar bis 1999 ebenfalls an, sank jedoch danach wieder. Pro Person steht 2006 in München weniger Wohnraum zur Verfügung als 1999.

Tabelle VI-18: Kennzahlen der Wohnflächenversorgung in der Stadt München, der Region München sowie ausgewählter Landkreise der Region München, Jahr 2006

Stichtag 31.12.2006	LH München	Region München (insgesamt)	Ausgewählte Landkreise der Region München	
			Landkreis München	Landkreis Erding
Anteil der Gebäude mit 3 oder mehr Whg.	42 %	21,5 %	15,1 %	8,4
Einwohner je Wohnung (Belegungsdichte)	1,8	2,2	2,2	2,6
Wohnfläche in m^2 je Einwohner	38,6	44,6	42,2	41,6
Wohnfläche in m^2 je Wohnung	68,0	98,1	91,3	106,5

Quelle: Interaktives Kartenverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung. Unterthema Gebäude- und Wohnungsbestand per 31.12.2006

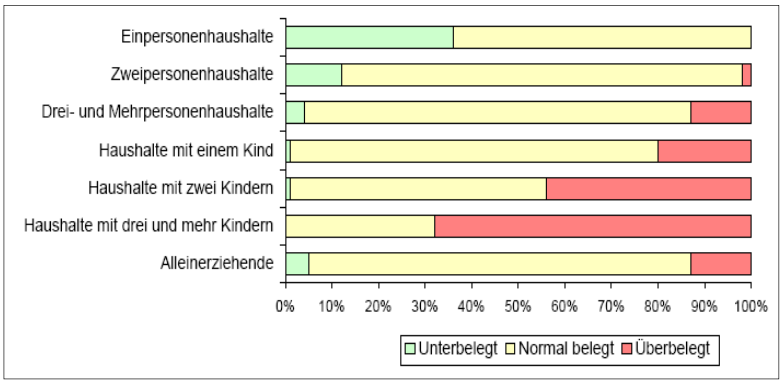
Abbildung VI-5:
Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner von 1991 bis 2006 in München, der Region Oberbayern und Bayern



Quelle: Statistisches Amt der LH München

Abbildung VI-6:
Belegungsdichte der Wohnungen in München nach Haushaltstyp

Als normal belegt gilt: Zahl der Wohnräume = Zahl der Bewohner
Quelle: Bürgerbefragung 2005. Zitiert in: Dr. Petra Schmid-Urban, Sozialreferat der LH München (2008)



Obwohl München ein sehr hochwertiges Wohnraumangebot hat, zeigt ein Blick auf die Belegungsdichte der Wohnungen nach Haushaltstypen deutliche Defizite in der quantitativen Wohnraumversorgung, die überwiegend Haushalte mit Kindern treffen: Familien mit zwei oder mehr Kindern wohnen in München beengt: Etwa 42 % der Haushalte mit zwei Kindern, und sogar 67 % der Haushalte mit drei oder mehr Kindern leben in „überbelegten" Wohnungen, d.h. in Wohnungen mit geringerer Wohnraumzahl als Bewohner[140]. Im Regelfall bedeutet dies, dass zwei oder mehr Kinder sich ein Kinderzimmer teilen. Natürlich bedeutet dies nicht, dass sämtliche dieser Haushalte diesen Überbelag auch als Defizit empfinden: Erstens sagt die Erhebung nichts über die Größe der Zimmer bzw. der Wohnungen aus: Bei großzügigen Zimmerzuschnitten kann bisweilen auf ein zusätzliches Zimmer verzichtet werden, ohne dass dies als Einschnitt in die Lebensqualität aufgefasst wird. Für manche Haushalte, man denke insbesondere an Liebhaber von Altbauten, kann dies sogar Ausdruck einer Wohnpräferenz sein. Zweitens wird auch die Tatsache, dass zwei kleine Kinder sich ein Kinderzimmer teilen (müssen), vermutlich von einer großen Zahl der Haushalte nicht als schwerwiegendes Defizit empfunden. Wenn es sich jedoch um mehr als zwei Kinder, Kinder im Schulalter oder Kinder unterschiedlichen Geschlechts handelt, die in einem gemeinsamen Raum leben, wird dies wohl von den meisten Haushalten als (kleineres oder größeres) Defizit der Wohnraumversorgung angesehen.

[140] Diese (vergleichsweise großzügige) Definition von Überbelag basiert auf der Norm des Lebenslagenansatzes (vgl. Glatzer/ Hübinger, 1990) und unterscheidet sich z.B. von der in Wien für die Vergabe von Gemeindewohnungen angewandten Definition. Demnach gilt eine Wohnung in Wien als überbelegt: Bei 1 Wohnraum: ab 2 Personen; bei 2 Wohnräumen ab 3 Personen; 3 Wohnräumen ab 5 Personen; 4 Wohnräumen ab 7 Personen; 5 Wohnräumen ab 9 Personen

Dennoch bleibt der Befund bestehen, dass, ähnlich wie in Wien, der Überbelag von Wohnungen ein für Mehrkindfamilien spezifisches Problem ist. Alleinerziehende sind von diesem Defizit weniger stark betroffen.

Eine Untersuchung der Belegungsdichten in Münchner Neubauwohnungen zeigt sehr klar, dass größere Haushalte, das sind im Regelfall Familien mit mehreren Kindern, auf die Wohnungstypen der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die München-Modell-Wohnungen konzentriert sind (vgl. unten, Tabelle VI-19). Diese Wohnungstypen weisen auch die größten durchschnittlichen Wohnflächen auf. Bei der durchschnittlichen Geschoßfläche pro Person ist die Zweiteilung in den geförderten und den freifinanzierten Markt zu erkennen: Bewohnern von freifinanzierten Wohnungen und Ein- oder Zweifamilienhäusern stehen im Schnitt mehr als 40 m^2 pro Person zur Verfügung; im geförderten Segment sind es nur zwischen 30 und 32 m^2.

Tabelle VI-19: Durchschnittliche Geschoßflächen und Belegungszahlen von Neubauwohnungen nach Rechtsform

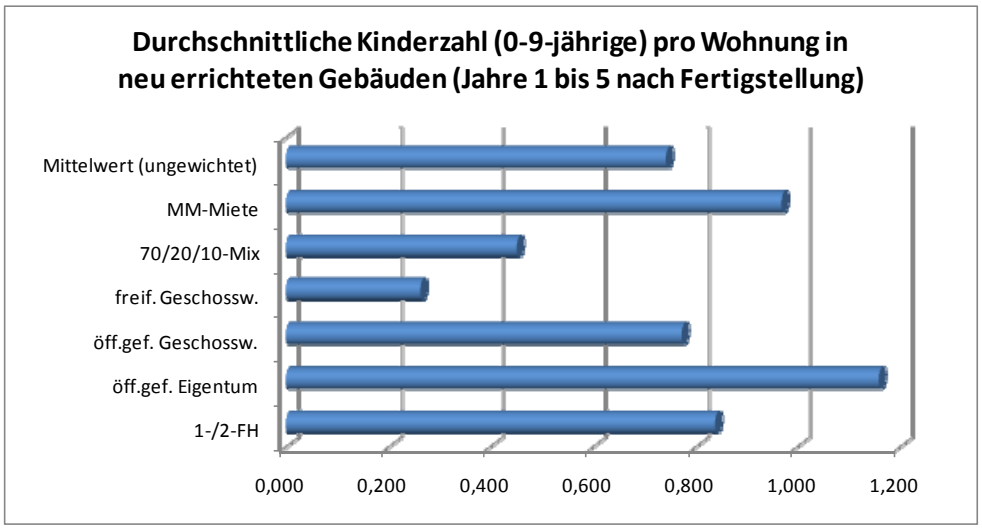
	Geschoßflächen		***Einwohner je WE***	***GF je EW***
	Untersuchungs-ergebnis SOBON 2007 10-Jahresmittel-wert [a] [GF in m^2]	Empfehlung für Neufest-legung der Orientierungs-werte SOBON 2007 [GF in m^2]	Untersuchungs-ergebnis SOBON 2007 10-Jahresmittel-wert [a] [EW je WE]	Durchschnittl. Geschoßfläche je Einwohner [GF in m^2]
1-2-Familienhäuser	138	140	3,4	40,6
München Modell-Miete	100	100	3,3	30,3
München Modell -Eigentum	114	110	3,6	31,7
Geschoßwohnungen / sozialer	84	85	2,8	30,0
Geschoßwohnungen / freifinanziert	85	90	1,9	44,7
Mix 70/20/10 [b]	88	91	2,2	40,0

(a) Grundlage: in den Jahren 1996 bis 2005 neu errichtete Wohnungen
(b) 70 % GW-freifin / 20 % GW. sozial / 10 MM-Eigentum entsprechend Wohnen in München IV (kleinteilige) SoBoN-Flächen

Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: SOBON-Grundlagenuntersuchung 2007. Dokumentation vom 02.03.2008.

Auch eine Untersuchung zur Abschätzung des Bedarfs an Spielplätzen und kinderbezogener Einrichtungen in Neubaugebieten der Stadt München bestätigt, dass Kinder in geförderten Neubauwohnungen, und hier insbesondere im geförderten Eigentum stark repräsentiert sind (vgl. Abbildung VI-7): Während im frei finanzierten Geschoßwohnbau pro 10 neu errichteter Wohnungen im Durchschnitt weniger als drei 0-9 jährige Kinder leben, sind es im geförderten Mietwohnungsbau etwa 8, und im geförderten Eigentum fast 12 Kinder.

Abbildung VI-7: Durchschnittliche Kinderzahl (0-9-jährige) pro Wohnung in neu errichteten Gebäuden (bis 5 Jahre nach Fertigstellung) nach Rechtsform in München



Anmerkung: 70/20/10-Mix steht für die im Rahmen der SOBON-Gebietsentwicklung angestrebte Aufteilung der Baurechte auf 70 % freifinanziert, 20 % öffentlich geförderte Geschosswohnungen und 10 % München-Modell-Wohnungen.

Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: SOBON-Grundlagenuntersuchung 2007. Dokumentation vom 02.03.2008.

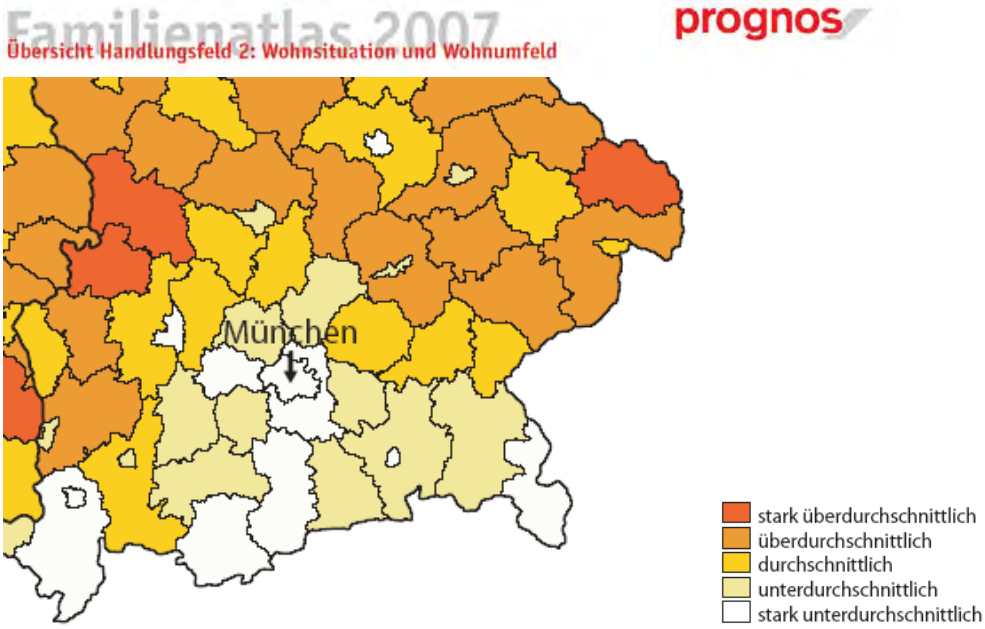
VI.2.1.2 „Wohnsituation und Wohnumfeld" in München gemäß Familienatlas 2007

Die Gesellschaft Prognos AG hat im Jahr 2007 im Auftrag des deutschen Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend den so genannten „Familienatlas 2007" erstellt, in dem die Familienfreundlichkeit aller 439 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands gemessen wird. Dazu wurden insgesamt 20 Indikatoren aus vier familienpolitisch relevanten und regionalpolitisch beeinflussbaren Handlungsfeldern sowie zehn Indikatoren für die demografischen und arbeitsmarktpolitischen Rahmenbedingungen einer Region herangezogen. Das Handlungsfeld, das im Zusammenhang mit dieser Arbeit von vorrangigem Interesse ist, ist Handlungsfeld 2: Wohnsituation und Wohnumfeld.

Abbildung VI-8 zeigt, dass die Stadt München, aber auch die meisten Landkreise der Planungsregion in Bezug auf dieses Handlungsfeld weit abgeschlagenen im stark unterdurchschnittlichen Bereich angesiedelt sind. Ein Blick auf die Teilindikatoren des Handlungsfelds (Tabelle VI-20) zeigt, dass die schlechte Bewertung vorwiegend auf die beiden wohnungsmarktbezogenen Indikatoren „Erschwinglichkeit von Wohneigentum" sowie „Anteil Familienwohnungen am Wohnungsbestand" zurückzuführen sind, in der Stadt München und den dichtbebauten Landkreisen zusätzlich auch auf niedrige Frei- und Erholungsflächen je Einwohner. Im Indikator „Erschwinglichkeit von Wohneigentum" liegt die Stadt München mit ihren hohen Immobilienpreisen sogar ex aequo mit Stuttgart an letzter Stelle: Die durchschnittliche jährliche Kaufkraft pro Person reicht in München gerade zum Erwerb von 24 m^2 baureifen Baulandes. Da die Kaufkraft pro Person in Familienhaushalten im Vergleich zu anderen Haushalten unterdurchschnittlich ist, müsste der entsprechende Wert für Familien noch niedriger sein.

Bei den immobilienpreisbezogenen Indikatoren können städtische Regionen und insbesondere die Großstädte selbst erwartungsgemäß nicht mit ländlichen Regionen konkurrieren und werden immer am unteren Ende eines nationalen Gesamt-Rankings zu finden sein. Doch auch im gesonderten Vergleich der 40 einwohnerstärksten Städte Deutschlands nimmt München nur Rang 37 beim Indikator Wohnsituation und Wohnumfeld ein; dahinter liegen nur Berlin und Frankfurt am Main.

Abbildung VI-8: „Familienfreundlichkeit" von München und Umgebung gemäß Familienatlas 2007: Handlungsfeld Wohnsituation und Wohnumfeld



Quelle: Ausschnitt aus Prognos AG (2007): Familienatlas 2007. http://www.prognos.com/familienatlas/.

Tabelle VI-20: Die Stadt München und die Landkreise der Planungsregion München im Ranking des Familienatlas 2007: Handlungsfeld 2, Wohnsituation und Wohnumfeld

Ränge in Bezug auf alle ***439 Landkreise / Städte Deutschlands*** Indikator [(a)]	***Stadt München***		***Landkreis München***		***Starnberg***		***Landsberg am Lech***		***Fürstenfeld-bruck***	
	Rang	Wert	Rang	Wert	Rang	Wert	Rang	Wert	Rang	Wert
Erschwinglichkeit von Wohn-eigentum (Kaufkraft / Baulandpreis)	438	24	436	39	424	56	347	92	420	57
Freifläche und Erholungsfläche in m^2 je Einwohner	436	126	316	242	247	295	199	331	365	204
Anteil Familienwohnungen am Wohnungsbestand	438	49.1	297	69.6	260	72.2	103	80.0	250	72.7
Gesamtrang Handlungsfeld 2: Wohnsituation, Wohnumfeld	**417**		**426**		**314**		**294**		**410**	

Indikator [(a)]	***Dachau***		***Freising***		***Erding***		***Ebersberg***	
	Rang	Wert	Rang	Wert	Rang	Wert	Rang	Wert
Erschwinglichkeit von Wohn-eigentum (Kaufkraft / Baulandpreis)	406	62	391	69	357	88	417	58
Freifläche und Erholungsfläche in m^2 je Einwohner	274	273	282	268	179	345	280	269
Anteil Familienwohnungen am Wohnungsbestand	219	74.0	231	73.4	107	79.9	191	75.7
Gesamtrang Handlungsfeld 2: Wohnsituation, Wohnumfeld	**379**		**348**		**273**		**301**	

(a) Auswahl. Weitere, hier nicht dargestellte Indikatoren des Handlungsfelds 2: Kriminalitätsrate, Kinderarztdichte, verunglückte Kinder im Straßenverkehr, Entfernung zu Mittelzentren

Definitionen und Datenquellen

Erschwinglichkeit von Wohneigentum (Kaufkraft / Baulandpreis)	Kaufkraft in Euro je Einwohner geteilt durch den Kaufwert für 1 qm baureifes Bauland (2005).	Statistisches Bundesamt; Gesellschaft für Konsumforschung (GfK); Berechnung Prognos
Freifläche u. Erholungsfläche je Einwohner	Freifläche (ohne Gewerbe- und Industriefreiflächen) und Erholungsfläche in qm je Einwohner (2004)	Statistisches Bundesamt; Berechnung Prognos
Anteil Familienwohnungen	Anteil der Wohnungen mit mehr als drei Räumen am Wohnungsbestand insgesamt (2005)	Statistisches Bundesamt; Berechnung Prognos

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach: Prognos AG (2007): Familienatlas 2007. http://www.prognos.com/familienatlas/.

VI.2.2 Wo wohnen Familien? Analyse der Wohnstandortwahl von Familienhaushalten

Die kleinräumige offizielle Statistik gibt Auskunft darüber, in welchen Stadtteilen Münchens bzw. Landkreisen der Region bestimmte Altersgruppen oder Haushaltstypen wohnhaft sind. Mit gewissen Einschränkungen kann dadurch ein Status-Quo-Bild der räumlichen Verteilung von Familien gewonnen werden. Darüber hinaus kann die Wanderungsbilanz die Übersiedlungsströme der letzten Jahre innerhalb der Region beschreiben.

Eine Information darüber, weshalb die Personen oder Haushalte an ihrem Wohnstandort wohnen, ob diese Entscheidung das Resultat eines bewussten Abwägungsprozesses war oder eine stärker oder schwächer ausgeprägte Rationierung vorliegt, können die quantitativen Indikatoren nicht liefern. Dieses Defizit versucht eine Studie über die Motive von Fortzügen aus München in das Umland (LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2002) zumindest für die Teilmenge der zwischen 1998 und 2001 aus München fortgezogenen Haushalte auszugleichen, weshalb die Hauptergebnisse dieser Arbeit am Schluss dieses Abschnitts wiedergegeben werden.

VI.2.2.1 Haushalts- und Altersstruktur in den Bezirken der Stadt München und den Landkreisen der Region München

Wie in der Stadtregion Wien kann man sich der Frage nach der räumlichen Verteilung von Familien über zwei Datensätze der amtlichen Statistik annähern (vgl. S. 139):

- Wohnbevölkerung (Personen) nach Altersstruktur, ohne Auskunft über Verwandtschaftsbeziehungen oder Haushaltsgrößen. Die Bevölkerungsstatistik liegt kleinräumig sowohl für die Stadt München, als auch für die Region München vor – im Folgenden werden Auszüge daraus auf Ebene der Stadtbezirke innerhalb Münchens und der Landkreise der Region München außerhalb der Landeshauptstadt wiedergegeben.
- Haushaltsstatistik: Haushalte bestehen aus einer oder mehreren Personen, die eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden. Obwohl für den Analysegegenstand grundsätzlich sehr geeignet, bestehen in der Anwendung der Haushaltsstatistik auch für München erhebliche Nachteile hinsichtlich Genauigkeit und Aktualität (vgl. Fallstudie Wien, Kap. VI.1.2.1). Zum einen erfolgt die Zuordnung von Personen zu Haushalten auf Basis von Stichproben-Befragungen und Hochrechnungen, ist also mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Zum anderen wird die Haushaltsstatistik nur in größeren, unregelmäßigen Abständen aktualisiert, sodass z.B. für die Landkreise der Region München keine brauchbaren Daten vorliegen. Im Folgenden werden daher nur die Ergebnisse der Haushaltsstatistik der Stadt München (2006) wiedergegeben.

VI.2.2.1.1 Wohnbevölkerung und Altersstruktur

Analog zur Stadtregion Wien (vgl. Kap. VI.1.2.1) werden die Landkreise der Stadtregion München und die Stadtbezirke Münchens hinsichtlich ihrer Altersstruktur nach ihrer dominanten Altersklasse untersucht und in drei Kategorien, nämlich „Jugendbezirk“, „erwerbsalterdominierter Bezirk“ und Seniorenbezirk“ klassifiziert (Tabelle VI-21, Tabelle VI-22 sowie Abbildung VI-9 und Abbildung VI-10 auf den folgenden Seiten).

Tabelle VI-21: Wohnbevölkerung und Altersstruktur der Kreise der Region München, 2006.

	Wohnbevölkerung am 31.12. 2006	Anteil <18j.	Anteil >18j.-<65j.	Anteil >65j.	Durchschnittsalter	"Jugend-bezirk" (<18j. > 19 %)	"Erwerbsalterdominierter Bezirk" (18-65j. > 66,7 %)	"Senioren-bezirk" (>65j. >19 %)
		In % der Wohnbevölkerung						
München (Krfr.St)	1294608	14,8 %	67,8 %	17,5 %	41,8		x	
Dachau (Lkr)	134965	19,7 %	63,8 %	16,5 %	40,8	x		
Ebersberg (Lkr)	125052	20,0 %	62,6 %	17,3 %	41,0	x		
Erding (Lkr)	123703	21,2 %	63,7 %	15,1 %	39,4	x		
Freising (Lkr)	162452	19,9 %	65,9 %	14,2 %	39,2	x		
Fürstenfeldbruck (Lkr)	200362	18,3 %	62,9 %	18,8 %	42,4			
Landsberg am Lech (Lkr)	112283	20,8 %	62,3 %	16,9 %	40,8	x		
München (Lkr)	311493	17,9 %	63,5 %	18,6 %	42,3			
Starnberg (Lkr)	128789	18,3 %	61,3 %	20,4 %	43,3			x
Region München gesamt	**433053**	**17,0 %**	**65,6 %**	**17,5 %**	**41,5**			

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Eigene Bearbeitung und Klassifikation.

Die Stadt München ist mit einem niedrigen Kinder- und einem durchschnittlichen Seniorenanteil der einzige Vertreter der „erwerbsalterdominierten Bezirke“. Einen hohen Kinderanteil und ein niedriges Durchschnittsalter weisen die suburban geprägten und stark an Bevölkerung wachsenden Landkreise im Osten und Norden der Region auf, sowie der ländliche Landkreis Landsberg am Lech im Westen. In den Landkreisen München überlagern sich Zuzug von Jungfamilien und leichte Überalterung, sodass die Altersstruktur etwa im Regionsdurchschnitt liegt. Nur der hochpreisige, landschaftlich attraktive Landkreis Starnberg im Süden ist von seiner Altersstruktur als „Seniorenbezirk“ einzustufen, wobei auch dieser einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an Kindern aufweist.

Betrachtet man die Stadt München nach Stadtbezirken differenziert, können selbstverständlich auch hier erhebliche Unterschiede aufgezeigt werden (Tabelle VI-22 und Abbildung VI-10)[141]. Nicht jeder Stadtbezirk ist – so wie München insgesamt – ein „Erwerbsalter-dominierter Bezirk“: Die Stadtbezirke am östlichen und am nordwestlichen Stadtrand haben einen sehr hohen Kinderanteil an der Wohnbevölkerung; in den südlichen Randbezirken sind die Senioren deutlich überrepräsentiert. Eine Besonderheit der westlichen Stadtteile 22 bis 24 ist, dass sowohl die Kinder, als auch die Senioren überrepräsentiert sind; der Anteil der Personen im Erwerbsalter daher deutlich unter dem Durchschnitt liegt. Dies lässt sich daraus erklären, dass in diesen Stadtbezirken (z.B. Aubing) in den vergangenen Jahren im Anschluss an ältere Wohnviertel mit einer leicht überalterten Bevölkerungsstruktur große Stadterweiterungsgebiete entwickelt wurden, was einen starken Zuzug von jungen Familien mit Kindern mit sich brachte.

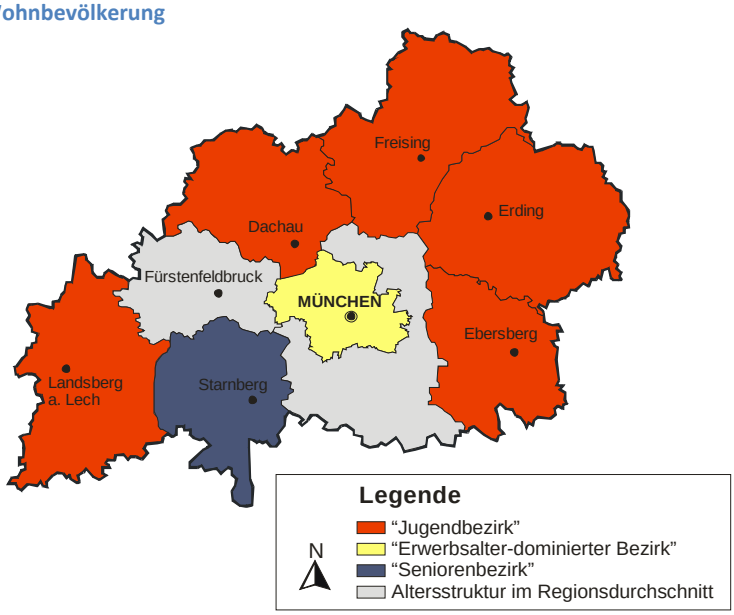
[141] Zu beachten ist, dass die Abgrenzung der Altersstruktur-Typen zwischen den Stadtbezirken der Stadt München und den Landkreisen der Region München nicht identisch ist und die beiden räumlichen Einheiten daher nicht direkt miteinander verglichen werden können (vgl. Tabelle VI-22 und Tabelle VI-23 bzw. Abbildung VI-9 und Abbildung VI-10). Zum einen unterscheiden sich in der amtlichen Statistik die groben Altersklassen, zum anderen wurde als Referenzwert für Überrepräsentanz einer Altersklasse jeweils der Durchschnitt der betrachteten räumlichen Einheit verwendet: Für die Stadtbezirke Münchens der Durchschnitt der Stadt München, für die Landkreise der Region der Regionsdurchschnitt. Dies ermöglicht eine bessere innere Differenzierung der betrachteten Raumeinheit.

Tabelle VI-22: Wohnbevölkerung und Altersstruktur der Stadtbezirke Münchens, 2006.

Stadtbezirk		Wohnbevölkerung insg. am 31.12. 2006	Anteil <15j.	Anteil >15j.-<65j.	Anteil >65j.	"Jugend-bezirk" (<15j. > 14 %)	"Erwerbs alterdominierter Bezirk" (15-65j. > 73,5 %)	"Senioren-bezirk" (>65j. >20 %)
			In % der Wohnbevölkerung					
1	Altstadt - Lehel	18.876	8,4 %	74,9 %	16,7 %		x	
2	Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	45.736	8,8 %	79,6 %	11,7 %		x	
3	Maxvorstadt	46.058	7,4 %	80,3 %	12,3 %		x	
4	Schwabing - West	59.553	9,3 %	73,9 %	16,8 %		x	
5	Au - Haidhausen	54.382	10,4 %	75,2 %	14,4 %		x	
6	Sendling	37.146	11,6 %	74,0 %	14,4 %		x	
7	Sendling - Westpark	50.903	11,3 %	69,7 %	19,0 %			
8	Schwanthalerhöhe	26.103	11,8 %	75,8 %	12,4 %		x	
9	Neuhausen - Nymphenburg	84.604	10,5 %	72,3 %	17,1 %			
10	Moosach	47.754	13,1 %	69,1 %	17,7 %			
11	Milbertshofen - Am Hart	66.992	13,1 %	71,4 %	15,5 %			
12	Schwabing - Freimann	62.430	10,8 %	74,2 %	15,0 %		x	
13	Bogenhausen	75.657	12,1 %	69,0 %	18,9 %			
14	Berg am Laim	39.009	11,8 %	70,3 %	17,9 %			
15	Trudering - Riem	53.915	16,9 %	67,7 %	15,4 %	x		
16	Ramersdorf - Perlach	102.689	14,1 %	67,7 %	18,2 %	x		
17	Obergiesing	47.007	11,1 %	72,4 %	16,5 %			
18	Untergiesing - Harlaching	48.075	10,9 %	68,8 %	20,4 %			x
19	Thalkchn. - Obersendling – Forstenr. – Fürstenr. - Solln	80.701	11,5 %	66,3 %	22,2 %			x
20	Hadern	44.993	13,4 %	65,5 %	21,1 %			x
21	Pasing - Obermenzing	63.763	13,8 %	67,4 %	18,9 %			
22	Aubing - Lochhsn. - Langwied	37.857	14,3 %	64,4 %	21,3 %	x		x
23	Allach - Untermenzing	27.730	14,4 %	65,4 %	20,2 %	x		x
24	Feldmoching - Hasenbergl	54.245	15,1 %	64,9 %	20,0 %	x		x
25	Laim	50.028	10,4 %	69,2 %	20,4 %			x
München insgesamt		**1.326.210**	**12,0 %**	**70,5 %**	**17,6 %**			

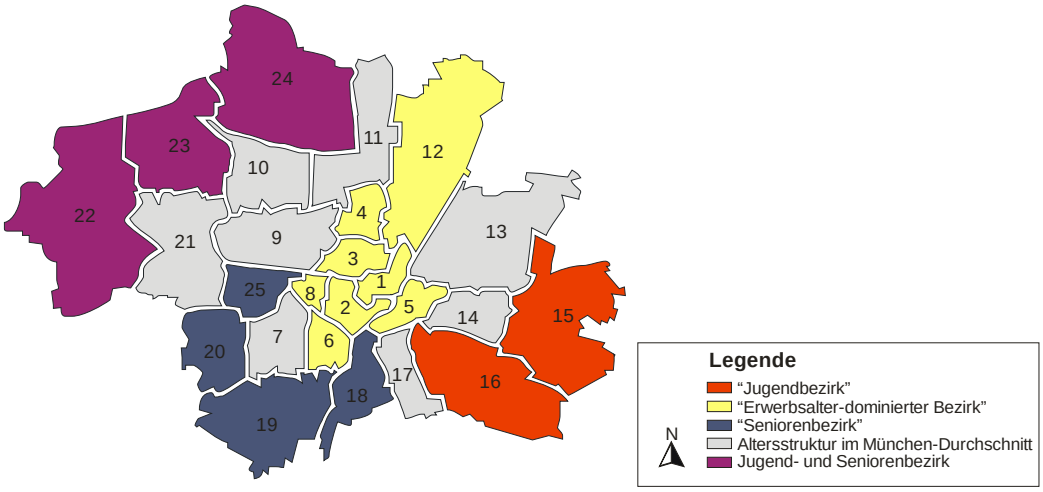
Quelle: Statistisches Amt der Stadt München. Eigene Bearbeitung und Klassifikation.

Abbildung VI-9: Charakterisierung der Landkreise der Region München nach dominanter Altersgruppe der Wohnbevölkerung



Quelle: Eigene Darstellung, 2009.

Abbildung VI-10: Charakterisierung der Stadtbezirke Münchens nach dominanter Altersgruppe der Wohnbevölkerung



Quelle: Eigene Darstellung, 2009.

VI.2.2.1.2 Haushaltsstruktur

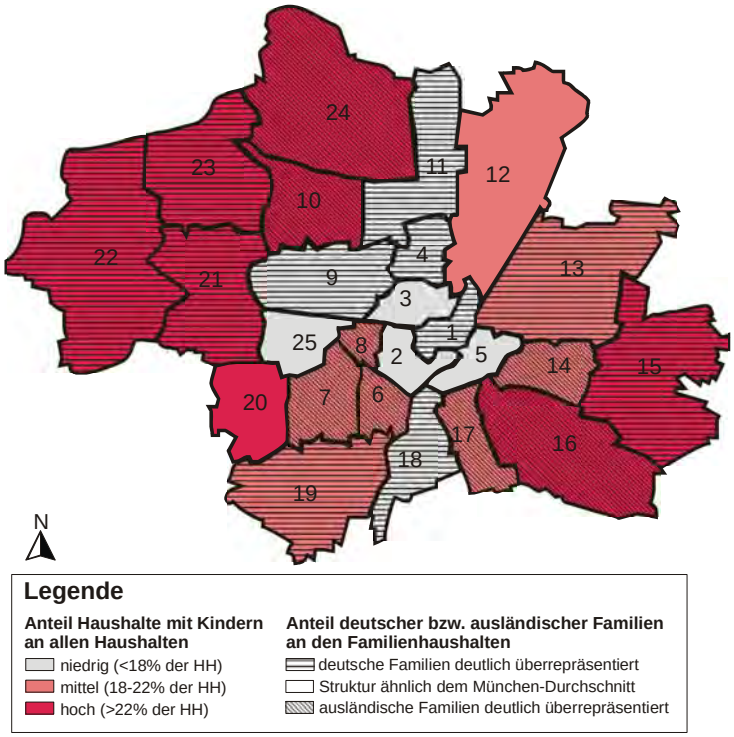
Wie zuvor erwähnt, ist eine Analyse der Haushaltsstruktur nur für die Stadt München möglich, da für die Region keine aktuellen Daten vorliegen. In 147.922 Haushalten, das sind 20,1 % aller Münchner Haushalte, leben minderjährige Kinder (Stand: 31.12.2006) Von diesen Familienhaushalten sind 17 % Alleinerziehendenhaushalte, 50 % deutsche Familien, 20 % gemischt deutsch / ausländische und 13 % ausländische Familien (vgl. unten, Tabelle VI-23). Von den Haushalten mit Kindern entfallen (nach der Haushaltsstatistik 2005)[142] ca. 40 % auf Paarhaushalte mit einem Kind, 30 % auf Paarhaushalte mit zwei Kindern, ca. 20 % auf Alleinerziehendenhaushalte (mit 1 oder mehreren Kindern) sowie 9 % auf Paarhaushalte mit drei oder mehr Kindern.

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es deutliche Unterschiede, was die Konzentration von Familienhaushalten betrifft: Die höchsten Familienanteile an allen Haushalten haben die Bezirke Trudering – Riem am östlichen, und Feldmoching-Hasenbergl am nördlichen Stadtrand, mit über 28 %. In Absolutzahlen leben die meisten Familien (über 13.000 Haushalte mit Kindern) im ebenfalls am östlichen Stadtrand gelegene Bezirk Ramersdorf – Perlach.

Die Haushaltsstruktur bestätigt die Analyse nach der Altersstruktur der Wohnbevölkerung: Generell sind in den Innenbezirken und den hochpreisigen südlichen Stadtrandbezirke Familien unterrepräsentiert, in den westlichen, nördlichen und östlichen Außenbezirken hingegen überproportional vertreten (vgl. Abbildung VI-11 und Tabelle VI-23). In einer Korrelationsanalyse konnte außerdem ein relativ starkes Ausmaß der Segregation zwischen den Familientypen festgestellt werden: In den Bezirken mit hohem Anteil an „deutschen Familien" sind Alleinerzieherhaushalte und Familien mit ausländischem Haushaltsvorstand deutlich unterrepräsentiert. Dieser Zusammenhang lässt sich plausibel aus der sozioökonomischen Struktur der Haushaltstypen einerseits (Ausländerfamilien und Alleinerziehende mit deutlich niedrigerem durchschnittlichen Haushaltseinkommen als deutsche Familien), und dem Wohnungsmarktangebot in den jeweiligen Bezirken andererseits erklären.

[142] Quelle: Landeshauptstadt München (2006), S. 20. Die Aufgliederung nach Kinderzahl ist nur für die Haushaltsstatistik 2005, nicht für die ansonsten verwendete Haushaltsstatistik 2006 verfügbar. Aufgrund unterschiedlicher Definitionen und Abgrenzungen sind die beiden Quellen nicht direkt vergleichbar.

Abbildung VI-11: Struktur der Familienhaushalte in den Stadtbezirken Münchens



Quelle: Statistisches Amt der Stadt München, Haushaltsstatistik vom 31.12.2006. Eigene Darstellung, 2009.

Tabelle VI-23: Familienhaushalte in München nach Bezirksgruppen, 31.12.2006

Bezirksgruppe	Haushalte zusammen	darunter Haushalte mit Kindern[(a)]	HH mit Kindern in % aller HH	deutsche Familien	deutsch/ aus-ländische Familien	aus-ländische Familien	Allein-erziehende
				in % aller Haushalte mit Kindern			
Innen	106097	14758	13,9 %	51,4 %	17,7 %	11,9 %	19,0 %
Innen - SW	96434	17762	18,4 %	45,8 %	20,6 %	15,0 %	18,6 %
Innen - N	86249	14442	16,7 %	52,7 %	18,1 %	10,1 %	19,0 %
Außen - N	**118748**	**27477**	**23,1 %**	**45,0 %**	**23,0 %**	**14,8 %**	**17,3 %**
Außen - O	**141579**	**33587**	**23,7 %**	**50,2 %**	**20,5 %**	**12,9 %**	**16,4 %**
Außen - S	121439	24203	19,9 %	51,2 %	19,0 %	12,5 %	17,2 %
Außen - W	**63792**	**15691**	**24,6 %**	**60,1 %**	**16,3 %**	**9,3 %**	**14,3 %**
München Gesamt	**734338**	**147920**	**20,1 %**	**50,3 %**	**19,8 %**	**12,7 %**	**17,3 %**

(a) minderjährige Kinder im gemeinsamen Haushalt

Innen: Stadtbezirke 1: Altstadt – Lehel, 2: Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt, 3: Maxvorstadt, 5: Au - Haidhausen
Innen – SW: Stadtbezirke 25: Laim, 6: Sendling, 7: Sendling – Westpark, 8: Schwanthalerhöhe
Innen – N: Stadtbezirke 4: Schwabing – West, 9: Neuhausen – Nymphenburg
Außen – N: Stadtbezirke 10: Moosach, 11: Milbertshofen - Am Hart, 12: Schwabing – Freimann, 24: Feldmoching – Hasenbergl
Außen – O: Stadtbezirke 13: Bogenhausen, 14: Berg am Laim, 15: Trudering – Riem, 16: Ramersdorf - Perlach
Außen – S: Stadtbezirke 17: Obergiesing, 18: Untergiesing – Harlaching, 19: Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried – Solln, 20: Hadern
Außen – W: Stadtbezirke 21: Pasing – Obermenzing, 22: Aubing - Lochhausen – Langwied, 23: Allach – Untermenzing
Quelle: Statistisches Amt der Stadt München

VI.2.2.2 Stadt-Umland-Wanderung

Das klassische Wanderungsmuster einer wirtschaftlich prosperierenden Stadtregion besteht aus mindestens zwei einander überlagernder Wellen:

- Zuzug von überwiegend jungen, gut ausgebildeten Singles aus dem weiteren Einzugsgebiet der Metropole und dem Ausland. Als „repräsentative Wohnform“ wird eine zentral gelegene (Altbau-)mietwohnung nachgefragt
- Fortzug von Haushalten mehrheitlich in der Familiengründungs- und –konsolidierungsphase in das nähere Umland der Stadt, unter Beibehaltung wirtschaftlicher und sozialer Bezugspunkte in der Stadt (insbesondere der Arbeitsplatz). „Repräsentative Wohnform“ ist ein Einfamilienhaus im Grünen, von wo aus zur Arbeit in die Stadt gependelt wird
- Schließlich kann als dritte Welle bisweilen die Rückkehr älterer Erwerbstätiger und Pensionisten in kernstädtische Wohngebiete beobachtet werden (*Reurbanisierung*), wenn das Haus nach Auszug der Kinder zu groß geworden ist und die fußläufige Versorgung an Bedeutung gewinnt

Solche stark vereinfachten, idealtypischen Erklärungsmuster halten oft, wie auch hier für München gezeigt, der empirischen Untersuchung nur eingeschränkt stand.

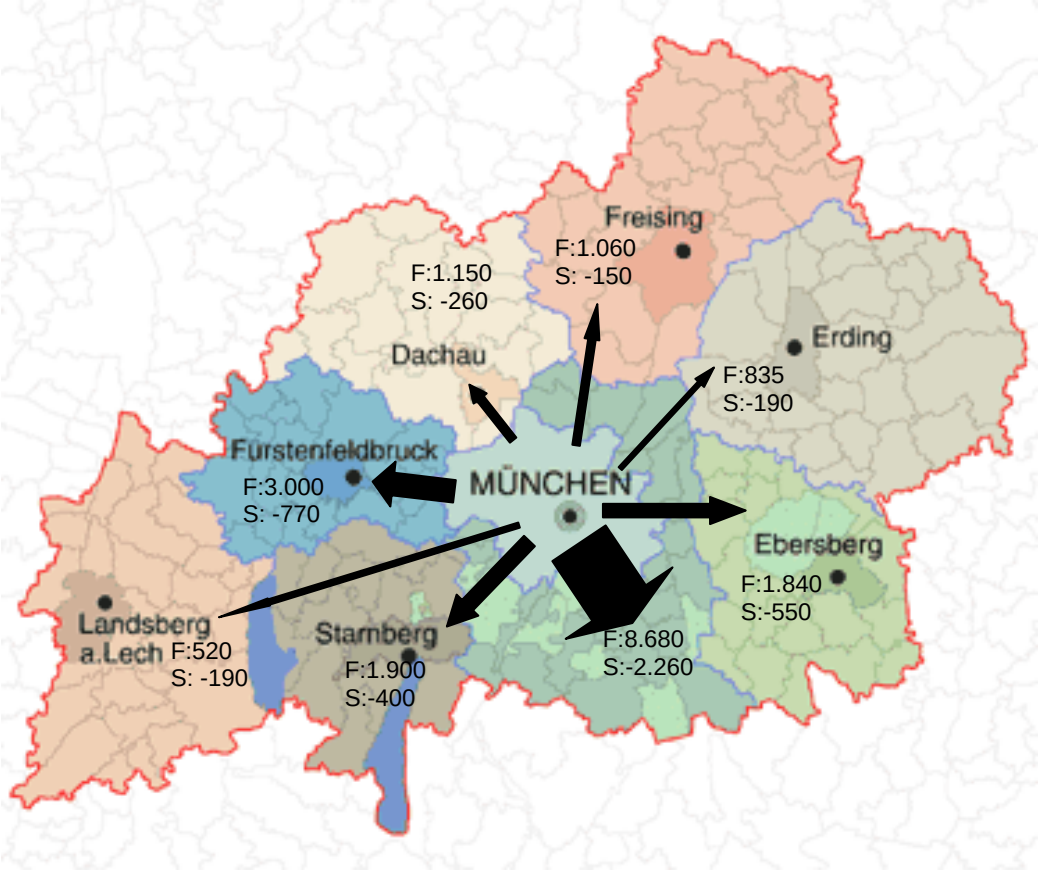
Die Wanderungsbilanz ergibt grundsätzlich ein für Metropolen zu erwartendes Bild: Einem positiver Wanderungssaldo der Stadt München mit allen übergeordneten Gebietseinheiten (Bayern außer Oberbayern, andere Bundesländer, Deutschland insgesamt, Ausland) steht ein negativer Wanderungssaldo mit dem Umland (Region München, Oberbayern) gegenüber. Im Durchschnitt der Jahre 1995 bis 2006 zogen pro Jahr ca. 21.000 Personen aus der Stadt in die umliegenden Landkreise der Region München; das sind etwa 30 % aller Fortzüge aus München mit bekanntem Zielort. Innerhalb der Region München ist der Landkreis München, der die Stadt in einem Halbkreis nördlich, östlich und südlich umfasst, das mit Abstand wichtigste Wanderungsziel (vgl. unten, Abbildung VI-12).

Tabelle VI-24: Wanderungsbilanz der Stadt München, Durchschnitt der Jahre 1995-2006

Ziel-/Quellregion	Zuzüge nach München	Fortzüge aus München	Saldo
	Durchschnitt p.a.; 1995 - 2006		
Region München	**15.151**	**20.780**	**-5.629**
restl. Oberbayern (ohne Region München)	4.738	5.565	-827
Oberbayern insgesamt	19.889	26.345	-6.456
restl. Bayern (ohne Oberbayern)	8.297	6.842	1.455
Bayern insgesamt	28.186	33.187	-5.001
restl. Bundesländer (ohne Bayern)	20.111	11.444	8.667
Deutschland insgesamt	48.298	44.631	3.666
Ausland	33.748	25.455	8.292
unbekannte Ziel-/Quellgebiete	9.853	17.321	-7.468
Wanderungsvolumen insgesamt	**91.898**	**87.407**	**4.491**
Wanderungsvolumen (ohne unbekannte Ziel-/Quellgebiete)	82.045	70.086	11.959

Quelle: Statistisches Amt der Stadt München; eigene Berechnungen

Abbildung VI-12: Räumliche Verteilung der Stadt-Umland-Wanderung von München in die Landkreise der Region



Die Pfeildicke symbolisiert die Zahl der Fortzüge aus München in den jeweiligen Landkreis.
F: Fortzüge aus München in den Landkreis pro Jahr (Durchschnitt der Jahre 2001 – 2006)
S: Wanderungssaldo der Stadt München mit dem Landkreis pro Jahr (Durchschnitt der Jahre 2001 – 2006)
Quelle: Eigene Darstellung, 2009. Grundkarte: Regionaler Planungsverband München. Wanderungsstatistik: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

Betrachtet man darüber hinaus auch die Altersstruktur und den Familienstand der Zu- und Fortzügler, erhärtet sich die Vermutung, dass Personen und Haushalte in der Familienphase die größte Gruppe der „Stadtflüchtlinge“ sind: Der Wanderungssaldo der Stadt München ist positiv bei den Ledigen und den 14 – 45 jährigen (Altersgruppe der in Ausbildung Befindlichen und der jüngeren Erwerbstätigen), jedoch negativ bei den Nicht-Ledigen Erwachsenen, den Kindern und den >45-jährigen. Da die ausländische Bevölkerung zum Teil gegenläufige Wanderungsbewegungen vollzieht (positiver Wanderungssaldo auch bei den Kindern und den verheirateten Erwachsenen), wird diese Entwicklung zahlenmäßig abgeschwächt: Durch Abwanderung verliert die Stadt München pro Jahr (per Saldo) ca. 2.400 Kinder (<14 J.) deutscher Staatsbürgerschaft, gewinnt aber durch Zuwanderung (per Saldo) ca. 570 Kinder (<14 J.) nichtdeutscher Staatsbürgerschaft als Einwohner hinzu. Dieses Muster konnte auch in Wien, jedoch dort in wesentlich stärkerer Ausprägung, beobachtet werden (siehe Kap. VI.2.2.2)

Die Tendenz der Re-Urbanisierung als Gegenentwicklung zur Suburbanisierung (vermehrter Zuzug in zentrale, kernstädtische Wohngebiete) – häufig auch als dritte Phase der stadtregionalen Entwicklung nach Urbanisierung und Suburbanisierung beschrieben – ist in München offensichtlich noch von nachgeordneter Bedeutung. Sie wird jedoch, wie Tabelle VI-25 vermuten lässt, vorrangig von der stark wachsenden Gruppe der nicht in Ehe oder Partnerschaft lebenden 20 – 45-jährigen betrieben[143]. Der Zuzug von Pensionisten ist in München ähnlich wie in Wien fast bedeutungslos; auch im höheren Alter überwiegen Fortzüge.

[143] Aufgrund der fehlenden Differenzierung der Wanderungsstatistik nach Alter und Familienstand, kann dieser Zusammenhang aus Tabelle VI-25 zwar vermutet, aber nicht eindeutig geschlossen werden.

Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung hat München seit 1997 wieder einen positiven Saldo aus Geburten und Sterbefällen, mit steigender Tendenz. Die Geburtenzahl ist in München von ca. 12.170 im Jahr 2001 relativ kontinuierlich auf knapp über 13.000 im Jahr 2006 gestiegen. Dieser Geburtenanstieg ist allein auf Deutsche zurückzuführen, da die Geburten von Kindern nichtdeutscher Eltern in diesem Zeitraum absolut und relativ zurückgegangen sind. Stark vereinfacht kann man also schlussfolgern, dass in München zwar mehr Kinder geboren werden als noch vor 10 oder 20 Jahren, diese aber danach zu einem hohen Anteil mit ihren Eltern ins Umland abwandern.

Tabelle VI-25: Familienstand und Altersstruktur der Zu- und Abgewanderten in die bzw. aus der Stadt München, Jahresdurchschnitt 2005 - 2006

	Zugezogene nach München		Weggezogene aus München		Saldo	*Davon:* Saldo Deutsche	Saldo Ausländer
	Insgesamt (Deutsche und Ausländer)						
männlich	51396	56 %	44974	57 %	6423	2467	3956
weiblich	39912	44 %	33441	43 %	6471	1728	4744
Summe	*91308*	*100 %*	*78415*	*100 %*	*12894*	*4195*	*8699*
ledig	60845	67 %	44044	56 %	16802	9815	6987
verheiratet	23031	25 %	25501	33 %	-2470	-4035	1565
getrennt	752	1 %	1325	2 %	-573	-400	-174
verwitwet	1154	1 %	2005	3 %	-851	-845	-6
geschieden	5430	6 %	5454	7 %	-24	-340	317
Lebenspartnerschaft	76	0,1 %	81	0,1 %	-6	-5	-1
ohne Angabe	21	0,0 %	7	0,0 %	14	3	12
Summe	*91308*	*100 %*	*78415*	*100 %*	*12894*	*4195*	*8699*
bis unter 14 Jahre	6161	7 %	7987	10 %	-1827	-2398	571
14 bis unter 20	5906	6 %	2778	4 %	3128	1799	1329
20 bis unter 45	66940	73 %	51557	66 %	15384	8112	7272
45 bis unter 65	10253	11 %	11720	15 %	-1468	-1533	65
65 Jahre und älter	2050	2 %	4373	6 %	-2324	-1786	-538
Summe	*91308*	*100 %*	*78415*	*100 %*	*12894*	*4195*	*8699*

Quelle: Statistisches Amt der Stadt München, eigene Berechnungen, 2009.

Eine im Jahr 2001 durchgeführte Untersuchung über die Motive von Fortzügen aus München in das Umland (LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2002) brachte folgende Haupterkenntnisse:

- Die häufigsten Haushaltstypen unter den Abgewanderten (1998-2001) sind Paare und Familien mit jeweils 37 %; im Vergleich zur Haushaltsstruktur der Stadt München (vgl. oben, Tabelle VI-22) sind diese Haushaltstypen, insbesondere die Familien, unter den Abwanderern deutlich überrepräsentiert.
- Die Umlandwanderer sind nicht auf die höhere Einkommensschicht konzentriert; insbesondere bei den Familien und Alleinerziehenden überwiegen Haushalte mit unterdurchschnittlichem Pro-Kopf-Einkommen.
- „Das Eigenheim im Grünen“ kann auch nach der Übersiedlung ins Umland nur die Minderheit beziehen: 58 % der Fortzügler sind bzw. bleiben Mieter, der Eigentümeranteil erhöht sich auf 40 %. Angesichts der Bodenpreise und des Wohnungsmarktangebots überwiegt auch nach Fortzug ins Umland die Wohnform des (kleinen) Mehrfamilienwohnhauses. Von den Familienhaushalten übersiedeln dennoch fast die Hälfte in Doppelhaushälften oder freistehende Einfamilienhäuser.
- Mit dem Umzug ins Umland sind im Schnitt Wohnflächenzuwächse von 40 m^2 verbunden, allerdings sehr häufig auch in Verbindung mit einer Haushaltsvergrößerung (Kinder, Zusammenzug mit dem Partner). Trotz Verringerung der relativen Wohnkosten (pro m^2) erhöhen sich nach dem Umzug im Durchschnitt die absoluten Wohnkosten.

- Es sind die „harten“, d.h. haushaltsgrößenbestimmenden und wirtschaftlichen Ursachen, die die Umzugsentscheidung auslösen, diese werden aber flankiert durch „weiche“, d.h. entscheidungsbeeinflussende Faktoren (z.B. eigener Garten, bessere Luft). „Haushaltsvergrößerung“ ist überhaupt der wichtigste umzugsauslösende Grund. Bei den Eigentümerhaushalten ist daneben auch die „Eigentumsbildung“ wichtigster Übersiedlungsgrund. Bei der Frage nach den Kriterien für die konkrete Wohnstandortwahl waren ebenfalls ökonomische Gründe im Vordergrund, insbesondere bei den Eigentümerhaushalten (Preis-Leistungs-Verhältnis). Weitere wichtige Kriterien sind die Nähe zum Arbeitsplatz sowie Umweltqualitäten (Grün, saubere Luft etc.).
- Von hoher planungsrelevanter Bedeutung ist die Aussage, dass knapp 60 % der befragten Haushalte zunächst innerhalb der Stadtgrenzen (vorrangig oder gleichrangig mit dem Umland) nach einer Wohnung gesucht haben, und erst das fehlende passende Angebot in München den Ausschlag für einen Wohnstandort im Umland gegeben hat. München insgesamt wird aber weiterhin von der Mehrheit als wichtigster Bezugspunkt und auch grundsätzlich als attraktiver Wohnstandort gesehen.
- Das kommunale Eigentumsförderprogramm „München Modell Eigentum“ war nur einer kleinen Minderheit der befragten Fortzugshaushalte bekannt. Für diese war es teilweise die Lage der Projekte, teilweise die trotz Förderung zu hohe Kostenbelastung, die gegen die Wahl einer München-Modell-Wohnung gesprochen hat.

Als Empfehlungen an die Wohnbaupolitik der Stadt München wird der verstärkte Neubau von geförderten, großen Mietwohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern genannt, da bei diesem Wohnungstyp Angebot und Nachfrage am weitesten auseinanderklaffen. Flankierend sollten die bestehenden Eigentumsförderungsprogramme besser bekannt gemacht werden.

VI.2.3 Wohnungsaufwand und Wohnkostenbelastung

Analog zur Fallstudie Wien werden auch für München einige wichtige Indikatoren des Wohnungsaufwands und der Wohnkostenbelastung für Miet- und Eigentumsobjekte berechnet; für die entsprechenden Definitionen siehe Kap. VI.1.3.. Bezugsgröße aller Belastungsindikatoren ist das Haushaltseinkommen.

Haushaltseinkommen

Der Median des Haushaltsnettoeinkommens[144] in Bayern betrug im Jahr 2003: 2742 € / Monat[145]. Für Alleinerziehende lag der Wert deutlich unterdurchschnittlich bei 1.865 Euro, für Paare mit Kindern (<18 J.) bei 3.814 € / Monat. Im bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Einkommen (Median) fallen die Haushalte mit Kindern deutlich zurück, vgl. Tabelle VI-26. Demnach haben die Paarhaushalte ohne Kinder das höchste Äquivalenzeinkommen mit 2.073 € pro Monat, gefolgt von den Paarhaushalten mit Kindern und den Alleinlebenden. Das Schlusslicht mit 1.252 € pro Monat bilden die Alleinerziehendenhaushalte.

[144] Summe aller Einkommen aus selbständiger und unselbständiger Arbeit, aus Vermögen (inkl. kalkulatorischer Mietwert von Eigentümerwohnungen!), sowie aus öffentlichen und nicht öffentlichen Transferzahlungen, abzüglich Steuern und Sozialversicherungsbeiträge

[145] Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003.

Tabelle VI-26: Äquivalenzeinkommen von Haushalten in Bayern, 2003.

	Durchschnittliche Personenzahl	*Gewichtete Personenzahl (nach Ausgabenerfordernis) [(a)]*	*Haushaltseinkommen / Monat (Median) [€] [(c)]*	*Bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Haushaltseinkommen (Äquivalenzeinkommen) [€] [(a)]*
Alleinlebend	1 Erw.	1	1.501	1.501
Paarhaushalt ohne Kinder	2 Erw.	1,5	3.109	2.073
Alleinerziehendenhaushalt	1 Erw., 1,4 Kinder [(b)]	1,49	1.865	1.252
Paarhaushalt mit Kind(-ern)	2 Erw., 1,9 Kinder [(b)]	2,17	3.814	1.762

(a) Das zugrunde liegende Einkommen ist das bedarfsgewichtete Haushaltsnettoeinkommen, das auch als Äquivalenzeinkommen bezeichnet wird. Damit werden Haushalte unterschiedlicher Größe und Struktur vergleichbar gemacht. Als Äquivalenzskala sieht die modifizierte OECD-Skala folgende Gewichtung vor: 1. Person im Haushalt: »1«, weitere Personen unter 14 Jahre »0,3«, weitere Personen ab 14 Jahre »0,5«. Vereinfacht wird hier allen Kindern von 0-18 Jahren der Faktor 0,35 zugrundegelegt.

(b) Kinder < 18 Jahre im gemeinsamen Haushalt

(c) Gemäß Einkommensdefinition der EVS 2003: Summe aller Einkommen aus selbständiger und unselbständiger Arbeit, aus Vermögen (inkl. kalkulatorischer Mietwert von Eigentümerwohnungen), sowie aus öffentlichen und nicht öffentlichen Transferzahlungen, abzüglich Steuern und Sozialversicherungsbeiträge.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003. Eigene Zusammenstellung, 2009.

Im inner-bayrischen Vergleich des verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens (2005) liegt mit großem Abstand der Landkreis Starnberg mit 28.307 Euro Jahreseinkommen je Einwohner (150 % des Bayern-Durchschnitts) vorne, gefolgt vom Landkreis München (€ 24.071) und der Stadt München (€ 22.613)[146].

Die Durchschnitteinkommen der Region München liegen etwa 17 %, jener der Stadt München ca. 20 % über dem bayerischen Durchschnitt. Die Pro-Kopf-Angaben sind rechnerisch ermittelt (Summe der Privateinkommen gebrochen durch die Einwohnerzahl) und können nicht auf Haushalte bzw. bestimmte Haushaltstypen umgelegt werden. Man kann jedoch schätzen, dass die in Tabelle VI-26 angegebenen Haushaltseinkommen nach Haushaltstypen im bayerischen Durchschnitt auch um etwa 17 % erhöht werden müssten, um repräsentativ für die Region München (im Jahr 2003) zu sein. Für die folgenden Kalkulationen wird ein Mediannettoeinkommen von Familienhaushalten in der Region München (Jahr 2007) von 3.992 €/Monat oder 47.904 €/Jahr geschätzt. Dies repräsentiert das Haushaltsnettoeinkommen inkl. Kindergeld, etwaigen Sozialtransfers und durchschnittlichen Privattransfers, aber exkl. imputiertem Eigentümermietwert[147]. Alleinerziehendenhaushalte gehen mit einem Medianeinkommen von 2.093 €/Monat (2007) oder 25.112 €/Jahr in die Berechnungen ein.

Wohnungsaufwand und Wohnkostenbelastung insgesamt

Im bundesweiten Durchschnitt stiegen die relativen Haushaltsausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung gemäß Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung von 21 Prozent im Jahr 1973 auf 32 Prozent des privaten Konsums im Jahr 2003 an. Paare mit Kindern lagen dabei mit 31,1 % Wohnungsausgaben an den gesamten Haushaltskonsumausgaben leicht unter dem Durchschnitt, Alleinerziehende mit 34,4 % darüber.

Für Bayern beträgt 2003 der Anteil der wohnbezogenen Ausgaben am Privatkonsum (Zahl in Klammer: am Nettoeinkommen) im Durchschnitt 31 % (23 %), bei Paaren mit Kindern 30 % (22 %), und bei Alleinerziehenden 32 % (29 %), durchwegs also etwas niedriger als im Bundesdurchschnitt (siehe Tabelle VI-27). Für den Raum München können diese Werte jedoch nicht als repräsentativ angesehen werden. Daher wurde eine Modellrechnung für die Wohnkostenbelastung eines

[146] Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2007): Verfügbares Einkommen und Primäreinkommender privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen, Regierungsbezirken sowie Regionen Bayerns - 1991 bis 2005. Statistische Berichte Kennziffer P 14 j 2005.

[147] Um die Vergleichbarkeit mit der Stadtregion Wien sicherzustellen, wird in der Modellrechnung (Kap. VII) das so ermittelte Haushaltseinkommen noch um die durchschnittlichen Privattransfers reduziert. Es beträgt nach dieser Definition 3.776 €/Monat oder 45.310 €/Jahr (2007, Region München, für Haushalte mit Kindern)

Familienhaushalts in München angestellt (Tabelle VI-28). Für eine freifinanzierte Neubauwohnung (100 m^2) muss ein Familienhaushalt mit Medianeinkommen 34 % seines Einkommens für Wohnzwecke aufwenden, ein Familienhaushalt mit niedrigem Einkommen (60 % des Medians) 57 %, und ein Alleinerziehendenhaushalt (bei 75 m^2 Wohnfläche) 49 % des Einkommens. Um die Wohnkosten auf ein erträgliches Maß zu drücken, müssten zumindest die beiden letztgenannten Haushaltstypen auf andere Wohnungssegmente ausweichen (Bestandswohnungen, geförderter Wohnbau) sowie die Wohnflächen reduzieren.

Tabelle VI-27: Anteil des Wohnungsaufwands am Haushaltseinkommen und an den Konsumausgaben nach Haushaltstypen in Bayern, 2003

	Haushalts-netto-einkommen pro Monat (arithm. Mittel) [€/Monat]	*Private Konsum-aus-gaben [€/Monat]*	*Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsin standhaltung (arithm. Mittel) [€/Monat]*	*Anteil der Aus-gaben für Wohnen, Ener-gie, Wohnungs-instandhaltung am Haushalts-nettoein-kommen*	*Anteil der Aus-gaben für Wohnen, Ener-gie, Wohnungs-instandhaltung am Privatkonsum*
Haushalte insgesamt	3.172	2.342	717	23 %	31 %
Allein lebende Frau	1.670	1.379	500	30 %	36 %
Allein lebender Mann	2.021	1.462	492	24 %	34 %
Allein Erziehende mit Kind(-ern)	2.138	1.890	610	29 %	32 %
Paare insgesamt	3.782	2.753	821	22 %	30 %
Paare ohne Kind	3.544	2.612	769	22 %	29 %
Paare mit Kind / Kindern	4.142	2.966	899	22 %	30 %
Paare mit 1 Kind	3.790	2.698	824	22 %	31 %
Paare mit 2 Kindern	4.201	3.011	912	22 %	30 %
Paare mit 3 Kindern	4.530	3.272	970	21 %	30 %
Sonstige Haushalte	4.807	3.401	946	20 %	28 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003. Eigene Zusammenstellung, 2009.

Tabelle VI-28: Modellrechnung Wohnkostenbelastung für einen Familienhaushalt in München (Mietwohnung 100 bzw. 75 m^2), Jahr 2007

	Durchschn. Miete in [€/m^2 /Monat] (Neubau) [a]	*Durchschn. Betriebskosten (ohne Heizung/ Warmwasser) [€/m^2/ Monat)*	*Durchschn. Ausgaben für Heizung und Warmwasser [€/Monat] [b]*	*Wohnkosten gesamt [€]*	*Nettohaushaltseinkommen/ Monat Median (60 % und 150 % des Medians) [c] [€]*	*Wohnkostenbelastung bei Medianeinkommen / nied-rigem (60 % des Medians) / hohem Einkommen (150 % des Medians)*
Paar mit Kindern (Ann.: 100m^2-Whg)	12,5	2,0	117	1367	3992 / 2395 (60 %) 5988 (150 %)	34 % / 57 % / 23 %
Alleinerziehendenhaus-halt (Ann: 75-m^2-Whg.)			87	1025	2093	49 %

(a) Referat Stadtplanung und Bauordnung: Wohnungsmarktbarometer 2007 (Wohnungen von 80-100 m^2)
(b) Betriebskostenspiegel für Deutschland (alte Bundesländer), eigene Hochrechnung von 2006 auf 2007
(c) Datenbasis: EVS für Bayern 2003: Monatsnettoeinkommen von Paaren mit Kindern = 3814 €, abzügl. Einnahmen aus Vermietung und Eigentümermietwert (567 €) = 3247 €. Korrigiert um den Faktor 1,17 entsprechend dem Einkommensindex Stadt München (Bayern = 1) ergibt 3799 €, eigene Hochrechnung auf 2007 gemäß dem Index der verfügbaren Einkommen (VGR)

Quelle: Eigene Berechnung, 2009

Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquote gibt an, welchen Anteil des Haushaltsnettoeinkommens (inkl. Transfers) für die Wohnungsmiete (brutto kalt, ohne Energiekosten) aufgewendet werden muss. Eigentümerhaushalte werden bei diesem Indikator nicht betrachtet. Die Mietbelastungsquote wird u.a. im Armutsbericht der Stadt München veröffentlicht. Datenbasis bildet das sozio-ökonomische Panel. Auch wenn diese Daten nicht unmittelbar vergleichbar sind mit der oben angestellten Modellrechnung für Wohnkostenbelastung (hier: Durchschnitt aller Haushalte und aller Mietwohnungstypen, exkl. Energiekosten; bei Modellrechnung Bezug auf Familienhaushalte und Neubauwohnungen, inkl. Energiekosten), sind die Ergebnisse, einander gegenübergestellt, plausibel: Etwa ein Drittel beträgt die Wohn(bzw. Miet-)kostenbelastung bei Haushalten mit Durchschnittseinkommen, deutlich über 50 % bei „einkommensarmen" Haushalten.

Aufgrund des hohen Mietniveaus in München, und des nicht im gleichen Ausmaß überdurchschnittlichen Einkommensniveaus, liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote in München (2004: 31 %) deutlich über dem (west-)deutschen Mittelwert (2004: 27 %). Für jene Münchner Haushalte, die im Jahr 2004 Anspruch auf Wohngeldbezug hatten, konnte die Mietbelastungsquote durch das Wohngeld zwar um mehr als ein Fünftel gesenkt werden, betrug aber auch nach Bezug der Transferleistung im Durchschnitt immer noch sehr hohe 42 %. Auch Spitzenbelastungsquoten von mehr als 50 % des Haushaltseinkommens werden durch den Wohngeldbezug zwar seltener, treffen aber immer noch rund ein Viertel der Wohngeldbezieher im Jahr 2004. Eine Analyse der Wirkungen seit der Einbindung des allgemeinen Wohngelds in sonstige staatliche Transferzahlungen[148] im Jahr 2005 liegt nicht vor.

Tabelle VI-29: Durchschnittliche Mietbelastungsquoten in München und Deutschland

Jahr	*West-deutschland, alle HH*	*München, alle HH*	*München: Wohngeld-Empfänger vor Wohngeldbezug*	*München: Wohngeld-Empfänger nach Wohngeldbezug*
1991	-	-	47 %	34 %
2000	-	29 %	51 %	42 %
2004	27 %	31 %	54 %	42 %

Quelle: Eigene Zusammenstellung aus: Münchner Armutsbericht 2000, Fortschreibung des Münchner Armutsberichts 2004 (LH München, Sozialreferat, 2002 bzw. 2006). Daten basierend auf: SOEP-Monitor (verschiedene Jahre)

Eine differenzierte Betrachtung der Mietbelastungsquoten nach Haushaltsstrukturmerkmalen (insbesondere der Familienstruktur und Kinderzahl) ist aufgrund der fehlenden kleinräumigen Datenbasis nicht möglich. Aus dem Armutsbericht der Stadt München (2000, Fortschreibung 2004[149]) geht hervor, dass unter den Haushalten mit Wohngeldbezug zwar die Einpersonenhaushalte relativ konstant mit 60 % (2004) die Mehrheit stellen, innerhalb der Mehrpersonenhaushalte jedoch seit den 1990er Jahren eine Verschiebung zu den Haushalten mit 3, sowie insbesondere jenen mit 4 und mehr Personen (das sind zum überwiegenden Teil Haushalte mit Kindern) stattfand.

Leistbarkeit Eigentum

Im freien Wohnungsmarkt, d.h. ohne Berücksichtigung von öffentlichen Förderungen, muss ein Familienhaushalt mit Medianeinkommen im Jahr 2007 durchschnittlich zwischen 65 % (bestehende Eigentumswohnung) und 91 % (neue Eigentumswohnung) eines Monatseinkommens für einen Quadratmeter Wohnfläche in München bezahlen (Einfamilienhäuser und Luxuslagen ausgeklammert). Hochgerechnet auf eine durchschnittliche Wohnnutzfläche von (für Familien geeignete) Geschoßwohnungen (100 m^2) ergeben sich Kaufpreise von ca. 259.000 € (Bestandswohnung städti-

[148] Seit 01.01.2005 sind Empfänger von sog. Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Sozialhilfe) vom Wohngeld grundsätzlich ausgeschlossen, wenn die Kosten der Unterkunft bei der Berechnung der Transferleistung berücksichtigt worden sind.

[149] LH München, Sozialreferat (2002) bzw. LH München, Sozialreferat (2006)

sche Lage München, Durchschnitt aller Baualter) bis ca. 365.000 € (Neubauwohnung); das bedeutet 5,4 bis 7,6 Jahresmedianhaushaltseinkommen. Reihenhäuser sind im Neubau pro Quadratmeter billiger als Geschoßwohnungen (bedingt v.a. durch die Lage am Stadtrand mit niedrigeren Grundstückspreisen), beim Wiederverkauf aber deutlich teurer als Geschoßwohnungen. Die Ursache dafür ist das niedrigere Durchschnittsbaualter von Reihenhäusern gegenüber Geschoßwohnungen.

Preise für Einfamilienhäuser werden aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen absolut pro Haus und nicht pro Quadratmeter Nutzfläche angegeben. Naturgemäß streuen die Preise nach Lage der Gemeinde sehr stark (vgl. Kap. V.2.1.4.2). In einer „durchschnittlichen" Umlandgemeinde im S-Bahn-Bereich im nördlichen bzw. östlichen Umland von München (mit niedrigeren Immobilienpreisen als im Süden) kann man um ca. 400.000 € ein kleineres bzw. günstigeres Einfamilienhaus oder eine größere bzw. gehobenere Doppelhaushälfte bekommen. Die Unterschiede im Kaufpreis zwischen Bestandsobjekten (guter Wohnwert) und Neubauten ist in absoluten Zahlen gering, allerdings sind Neubauobjekte im Durchschnitt kleiner (sowohl Grundstücke als auch Wohnnutzflächen) als Bestandsobjekte. Eine Familie mit Medianeinkommen muss für ein neues Einfamilienhaus im nordöstlichen Umland von München mehr als 8 Jahreskommen aufwenden. Wirklich prekär wird die Leistbarkeit von freifinanziertem Eigentum allerdings für einen Familienhaushalt mit nur 60 % des Medianeinkommens (z.B. nur ein Einkommensbezieher oder niedrige Einkommen): Dieser Haushalt müsste 9 Jahreseinkommen für eine Bestandswohnung in München bzw. sogar fast 14 Jahreseinkommen für ein neues Einfamilienhaus im Umland aufwenden. Letzteres ist wohl angesichts der äußerst niedrigen Sparquote von Haushalten mit niedrigem Einkommen nur eine hypothetische Rechnung. Ähnlich schwierig ist die Eigentumsbildung für Alleinerziehendenhaushalte, auf sie wird im folgenden Absatz eingegangen.

Tabelle VI-30: Modellrechnung Leistbarkeitsindikator Eigentum für einen Familienhaushalt in München: Verhältnis der Kaufpreise von Eigentumswohnungen bzw. Reihen- und Einfamilienhäusern im Raum München zum regionalen Medianeinkommen, Jahr 2007

	Durchschnittl. Kaufpreis [€/m² Wohnnutzfläche]	*Verhältnis Kaufpreis pro m²/ Medianmonatshaushaltseinkommen (3992 €/M) (c)*	*Angenommene Wohnnutzfläche [m²]*	*Durchschnittl. Kaufpreis [€]*	*Leistbarkeitsindikator Eigentum (Faktor Kaufpreis/ Jahreseinkommen)*		
					Median: 47.907 €/a (c)	*60 % v. Median: 28.744 €/a (c)*	*150 % v. Median: 71.861 €/a (c)*
Neubauwohnung städtische Lage München	3.650 (a)	0,91	100	365.000	7,6	12,7	5,1
Bestandswohnung städtische Lage München	2.590 (a)	0,65	100	259.000	5,4	9,0	3,6
Reihenhaus (Neubau) Stadtrand München	3.300 (b)	0,83	110	363.000	7,6	12,6	5,1
Reihenhaus (Bestand) Stadtrand München	3.150 (b)	0,79	110	346.500	7,2	12,1	4,8
Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte (Neubau) in (durchschnittlicher) Stadtumlandgemeinde im N oder O (S-Bahn-Bereich)	-	-	(135-150)	400.000 (b)	8,3	13,9	5,6
Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte (Bestand) in (durchschnittlicher) Stadtumlandgemeinde im N oder O (S-Bahn-Bereich)	-	-	(145-160)	390.000 (b)	8,1	13,6	5,4

(a) Stadt München: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
(b) SZ Immobilienindex (IMV (Immobilien-Datenservice), Reichertshausen, SZ). 40.000 ausgewertete Immobilien (Angebotspreise) im Zeitraum: 29.10.2007 bis 27.01.2008. Landkreise im Norden und Osten Münchens.
(c) Datenbasis: EVS für Bayern 2003: Monatsnettoeinkommen von Paaren mit Kindern = 3814 €, abzügl. Einnahmen aus Vermietung und Eigentümermietwert (567 €) = 3247 €. Korrigiert um den Faktor 1,17 entsprechend dem Einkommensindex Stadt München (Bayern = 1) ergibt 3799 € pro Monat oder 45.588 €/a , eigene Hochrechnung auf 2007 gemäß dem Index der verfügbaren Einkommen (VGR)

Quelle: Eigene Berechnung, 2009

Tabelle VI-31 zeigt die Entwicklung des Verhältnisses Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung in München zum Medianmonatseinkommen von 1991 bis 2007. In den Jahren 1996 und 2002 war, v.a. bedingt durch den angespannten Immobilienmarkt, die Leistbarkeit am schwierigsten: Paare mit Kindern mussten durchschnittlich 1,15 Haushaltsmonatseinkommen für einen Quadratmeter Wohnfläche ablegen, Alleinerziehende sogar 2,19 Monatseinkommen (1996). Im Jahr 2005, dem letzten Tiefstand des Immobilienmarktzyklus, genügten dafür 0,9 (Paare mit Kindern) bzw. 1,72 (Alleinerziehende) Haushaltsmonatseinkommen. Danach verschlechtert sich das Verhältnis wieder leicht. Alle Angaben beziehen sich auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt, d.h. ohne Berücksichtigung von Objekt- oder Subjektförderungen (z.B. Wohngeld).

Tabelle VI-31: Entwicklung von Medianhaushaltseinkommen und Quadratmeterpreisen von Eigentumswohnungen in München, 1991 bis 2007

€ nominell, laufende Preise	*1991*	*1996*	*2001*	*2002*	*2003*	*2004*	*2005*	*2006*	*2007*
Monatsnettoeinkommen Paare mit Kindern (Median) [€] [(a)]	2.896	3.183	3.699	3.717	3.799	3.839	3.892	3.941	3.992
Monatsnettoeinkommen Alleinerziehende (Median) [€][(a)]	1.518	1.668	1.939	1.948	1.991	2.012	2.040	2.066	2.093
Durchschnittl. Kaufpreis Neubauwohnung München pro m^2 Nfl [€] [(b)]	2500	3650	3600	3800	3700	3600	3500	3550	3.650
Verhältnis Kaufpreis pro m^2 Nfl/ Monatsnettoeinkommen (Paare mit Kindern)	0,86	**1,15**	0,97	**1,02**	0,97	0,94	**0,90**	0,90	0,91
Verhältnis Kaufpreis pro m^2 Nfl/ Monatsnettoeinkommen (Alleinerziehende)	1,65	**2,19**	1,86	**1,95**	1,86	1,79	**1,72**	1,72	1,74

(a) Datenbasis: Haushaltseinkommen 2003 gemäß EVS (Einkommens- und Vermögensstichprobe) für Bayern 2003; Entwicklung der Einkommen von 1991-2005 sowie regionale Anpassung entsprechend Regionalindex Stadt München (Bayern=1) gemäß VGR für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung): Index der verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2005 nach Landkreisen und kreisfreien Städten; ab 2006 geschätzt.

(b) Landeshauptstadt München: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Quelle: Eigene Berechnung, 2009

VI.3 Gegenüberstellung und Resumé

Selbst wenn die heterogene Datenlage keinen umfassenden Vergleich erlaubt, so lässt sich doch schließen, dass die Stadtregionen München und Wien in Bezug auf die Wohnversorgung von Familienhaushalten große Gemeinsamkeiten haben.

Familienhaushalte in den Segmenten und Teilräumen des Wohnungsmarkts

Stärker als auf bestimmte Bezirke sind Familienhaushalte auf bestimmte Wohnungssegmente konzentriert: In der Stadt leben Familien vorwiegend in geförderten, neu errichteten Wohnanlagen. In München ist darüber hinaus in Eigentumsobjekten (Wohnung oder Haus) der Anteil der Familien mit minderjährigen Kindern überdurchschnittlich hoch, was in Wien nicht der Fall ist[150]. Im privaten Altbau ist der Familienanteil bereits wesentlich niedriger, am geringsten ist er in freifinanzierten Neubaumietwohnungen. Junge Familienhaushalte leben also vorwiegend in Wohnungssegmenten, die einerseits für neu auf den Markt Eintretende zugänglich sind (das ist insbesondere der Neubau und der private Altbau-Mietwohnungsmarkt), und die andererseits erschwinglich sind (daher im Neubau das geförderte Segment).

Auch räumlich folgt die Konzentration von Familienhaushalten auf Stadtbezirke mit vergleichsweise niedrigen Immobilienpreisen: Zwar leben sowohl in München, als auch in Wien in allen Bezirken Familienhaushalte, die Konzentration auf Bezirksebene ist also nicht sehr stark, so gibt es doch in beiden Stadtregionen Bezirke mit deutlich überdurchschnittlichen Anteilen von Familien bzw. von Kindern: In beiden Städten sind dies ausschließlich Außenbezirke: In München der äußerste Osten (Trudering-Riem, v.a. aufgrund des Stadtentwicklungsgebiets Messestadt Riem sowie Ramersdorf-Perlach) und der Nordwesten (Bez. 22-24; Aubing, Allach, Feldmoching).

In Wien sind dies einerseits die südwestlichen Außenbezirke mit überwiegend dicht bebauter Struktur und hohem ausländischen Bevölkerungsanteil (Bezirke 10-12), andererseits Donaustadt im Osten mit seinen großen Stadterweiterungsgebieten und vorwiegend von inländischen Familien bezogenen Wohnsiedlungen. In beiden Städten sind Kinder in den „gutbürgerlichen“ Außenbezirken mit hohem Immobilienpreisniveau, niedriger Bebauungsdichte, Hanglage und Nähe zu den übergeordneten Naherholungsgebieten (Wien: Bezirke 13, 18, 19; München: Bezirke 17-19) deutlich unterrepräsentiert.

Auffällig ist, dass Alleinerzieherhaushalte ein Muster der Wohnstandortwahl haben, das sich deutlich von Paarhaushalten mit Kindern unterscheidet: Sie konzentrieren sich auf innenstadtnahe, allerdings ebenfalls eher preisgünstige Bezirke.

Bei der Altersstruktur im Umland der Kernstädte überlagert sich die Überalterung der ursprünglich ansässigen Bevölkerung und jener der ersten Suburbanisierungswelle mit einem eher jüngeren Neuzuzug: So gibt es sowohl im Umland von Wien, als auch von München Bezirke mit deutlich überdurchschnittlichem Senioren- und Kinderanteil. Grundsätzlich gilt aber auch im Umland, dass die Bezirke mit niedrigeren Bodenpreisen tendenziell eine jüngere Bevölkerungsstruktur haben.

Wohnflächenkonsum und Überbelag

In Bezug auf Indikatoren der quantitativen Wohnflächenversorgung, d. h. die Wohnfläche pro Person oder der Anteil überbelegter Wohnungen erlauben die unterschiedlichen Datendefinitionen keinen direkten Vergleich der beiden Stadtregionen. Dennoch kommt klar zum Ausdruck, dass in beiden Stadtregionen Familien mit Kindern im Vergleich zu anderen Haushaltstypen mit Abstand am schlechtesten gestellt sind. Überbelag und geringe Pro-Kopf-Wohnflächen sind die häufigsten und am stärksten ausgeprägten Defizite der Wohnversorgung von Familienhaushalten. Trotz eines höheren Immobilienpreisniveaus ist der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum in München (Kernstadt) mit 38,6 m^2 höher als jener in Wien mit 36,6 m^2. Dies liegt nicht an der Größenverteilung im Neubau, wo Wien

[150] Überrepräsentiert sind im Eigentum in Wien die älteren Einpersonenhaushalte, älteren Paarhaushalte und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder. Natürlich umfassen diese auch Familien mit erwachsenen bzw. bereits ausgezogenen Kindern.

höhere Wohnungsgrößen aufweist, sondern an der Baustruktur im Altbestand und an der kleineren durchschnittlichen Haushaltsgröße in München. Für Familien mit Kindern liegt der Wohnflächenkonsum erheblich niedriger (Wien: 23,3 m^2, für München fehlen Vergleichsdaten).

Wohnkostenbelastung

Tabelle VI-32 gibt ausgewählte Kennzahlen der Wohnkostenbelastung von Familienhaushalten im freifinanzierten Wohnungssegment wieder. Sofern nicht anders angegeben, handelt es sich dabei nicht um „durchschnittliche Belastungen", sondern um den Fall von neu zuziehenden Familienhaushalten, die sich am aktuellen Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen müssen.

Tabelle VI-32: Ausgewählte Kennzahlen der Wohnkostenbelastung im Vergleich der Städte Wien und München

Jahr 2007	Wien	München
	jeweils Kernstadt	
Median-Monatseinkommen Paarhaushalt mit Kind(-ern) (geschätzt) [€] [(a)]	3.223	3.776
Durchschn. Wohnkostenbelastung (Mietwohnung) pro m^2 Wohnfläche (inkl. BK, Heizung, WW) eines Familienhaushalts [(b)]	6,95	k.A.
Durchschn. Wohnkostenbelastung (Mietwohnung 100 m^2) / Medianeinkommen [(b)]	22 %	k.A.
reine Mietbelastung Bestandswohnung (Wiedervermietung, exkl. BK)/ Einkommensmedian [(c)]	29 %	29 %
reine Mietbelastung Neubauwohnung (freifin., exkl. BK) / Einkommensmedian [(d)]	33 %	33 %
Leistbarkeit Eigentum (Faktor Kaufpreis / Jahresmedianeinkommen) für 100 m^2 Bestandswohnung [(e)]	4,9	5,7
Leistbarkeit Eigentum (Faktor Kaufpreis / Jahreseinkommen) für 100 m^2 Neubauwohnung [(e)]	6,7	8,1

(a) Wien: EU SILC 2006, hochgerechnet auf 2007, unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors für Wien. München: EVS 2003 (exkl. imputiertem Eigentümermietwert und privaten Transfers, bereinigt um Regionalfaktor München und hochgerechnet auf 2007)

(b) Nur für Wien verfügbar: Statistik Austria, Wohnen 2007 (Mikrozensus). Durchschnitt aller Mietverträge (also auch Altverträge, Gemeindewohnungen etc.) inkl. Betriebskosten. Anpassung an „von Familienhaushalten bewohnte Wohnungen", vgl. Tabelle VI-14

(c) Jeweils 100 m^2 Nutzfläche. Wien: Richtwertmiete (Altbau) 9,5 €/m^2. München: Wiedervermietungsmiete 11 €/m^2

(d) Wien: 10,5 €/m^2 (freie Miete, Neubau). München: 12,5 €/m^2 (freifinanziert, Neubau). Durchschnitt gemäß Referat Stadtplanung und Bauordnung, Wohnungsmarktbarometer 2007

(e) Wien: 1.900 €/m^2 (Bestand) bzw. 2.600 €/m^2 (Neubau). München: 2.600 €/m^2 (Bestand) bzw. 3.650 €/m^2 (Neubau)

(f) Alle Immobilienpreisdaten sind Kap. V und den dort angegebenen Quellen entnommen.

Quelle: Eigene Zusammenstellung, 2009.

Folgende Beobachtungen lassen sich machen:

Die Belastungen liegen im freifinanzierten Bereich (das geförderte Segment wird hier nicht dargestellt) in beiden Stadtregionen sehr hoch. Neue Mietverträge verursachen überraschenderweise in beiden Stadtregionen etwa gleich hohe durchschnittliche Mietbelastungsquoten: 29 % (Altbau / Bestand) bzw. 33 % (Neubau) des Haushaltseinkommens muss für die reine Miete einer 100m^2-Wohnung, ohne Betriebs- und Energiekosten, aufgewendet werden. Die höheren Mietpreise in München werden durch das höhere Durchschnittseinkommen aufgewogen. Nur für Wien ist zusätzlich der Vergleich mit der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung aller Mietformen möglich, wo wiederum der enorme Unterschied zwischen Alt- und Neuverträgen zu Tage tritt: Neue Mietverträge verursachen bereits durch die Nettomiete allein um 7 Prozentpunkte höhere Belastungsquoten (29 %) als im Durchschnitt aller Mietverhältnisse die gesamte Wohnkostenbelastung (inkl. BK, Heizung, Warmwasser) ausmacht (22 %). Neu eintretende Marktteilnehmer, zu denen Jungfamilien in der Familiengründungsphase zählen, müssen in Wien mit weit überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastungen rechnen. Dies gilt sogar in der Betrachtung pro Quadratmeter, und verstärkt sich, wenn der höhere Wohnflächenbedarf von Familien zusätzlich berücksichtigt wird. Beim Indikator der Leistbarkeit von Eigentumswohnungen (Tabelle VI-32) schneidet Wien jedoch noch deutlich besser ab als München, der Unterschied des Preisniveaus ist höher als jener des Einkommensunterschieds.

VII Modellrechnung der ökonomischen Wirkung wohnungspolitischer Instrumente

Bislang wurden die Wohnimmobilienmärkte, die wohnungspolitischen Instrumente und die tatsächliche Wohnversorgung von Familienhaushalten in den beiden Fallstudienregionen analysiert. Dies erlaubt eine Bewertung des Status Quo sowie einen Vergleich der Stadtregionen. Eingangs (Kap. I.1.) wurde aber auch als Ziel der Arbeit formuliert, die Anreizwirkungen wohnungspolitischer Instrumente zu studieren und daraus Aussagen über die Effektivität der Instrumente zu treffen, was mit einer deskriptiven Analyse nur eingeschränkt möglich ist. Aus diesem Grund wurde ein Kalkulationsmodell entwickelt, das auf der Mikroebene des einzelnen Haushalts, des öffentlichen Fördergebers oder eines Bauträgers die finanziellen Effekte konkreter Förderungs- und Regulierungsinstrumente simuliert.

VII.1 Aufbau und Inputdaten des Modells

Die Anwendung von Modellen zur Erkenntnisgewinnung hat entscheidende Vorteile, aber auch Nachteile gegenüber der empirischen Messung.

Die Vorteile, die ausschlaggebend waren für die Entscheidung zur Durchführung einer Modellrechnung im Rahmen dieser Arbeit, sind:

- Bei unvollständiger Datenverfügbarkeit in Bezug auf die gefragten Indikatoren ist die Modellbildung häufig die einzige Möglichkeit der Informationsgewinnung, wenn die Durchführung einer eigenen Primärdatenerhebung aufgrund von Ressourcenknappheit oder zu hoher Komplexität nicht in Frage kommt.
- Es ist im Rahmen einer Modellrechnung erheblich leichter, die Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Systemzuständen herzustellen, als bei der Sammlung und Interpretation von empirischen (Sekundär-)daten. Letztere sind, v.a. wenn es sich um spezialisierte und lokal differierende Themen wie die Wirkung kommunaler Wohnungspolitiken handelt, zwischen den Ländern und Regionen kaum nach einer standardisierten und ausreichend dokumentierten Methodik erhoben, sofern sie überhaupt verfügbar sind.
- Schließlich ist ein entscheidender Vorteil die Flexibilität eines Modells, d.h. die Möglichkeit, ohne großen Aufwand Veränderungen der Rahmenbedingungen oder der untersuchten Fördermodelle simulieren zu können und die Auswirkungen geänderter Inputdaten auf die Ergebnisse darstellen zu können.

Allerdings ist hier als Einschränkung anzumerken, dass das Modell unter „ceteris paribus“-Annahmen arbeitet und ausschließlich Effekte auf der Mikroebene simuliert. Das bedeutet, dass bei einer Änderung eines Eingangsparameters alle anderen unverändert bleiben und auch keine Rückkopplungseffekte auf die Makroebene (z.B. ausgeschöpfte Förderbudgets, Bodenpreiserhöhung aufgrund einer Nachfragesteigerung) abgebildet werden können. Geänderte Rahmenbedingungen, z.B. Preise oder Zinssatzänderungen, können lediglich als neue Inputdaten eingegeben werden.

Dennoch sollen auch die Nachteile einer Modellbildung nicht verschwiegen werden[151]. Sie „*bestehen darin, dass*

- *nur solche Zusammenhänge in das Ergebnis einfließen, die zuvor erkannt und modelltechnisch abgebildet wurden.*
- *in vielen Fällen mit Vereinfachungen (…) gearbeitet werden muss*

[151] Eine überzeugende Darstellung der methodischen Besonderheiten von Modellrechnungen findet sich in: Gutsche 2003, S. 3f.

- *Modellannahmen das Ergebnis erheblich beeinflussen können. Dies gilt sowohl für bewusst in das Modell eingebrachte Annahmen, wie für solche, die sich durch den Modellmechanismus ergeben, ohne bewusst eingearbeitet worden zu sein."* *(Gutsche, 2003, S.3)*

Daher werden auf den folgenden Seiten die wichtigsten Grundlagen der Modellbildung, die Inputdaten und die getroffenen Annahmen dokumentiert.

VII.1.1 Modellaufbau

Das Modell hat das Ziel, die Wirkung wohnungspolitischer Interventionen auf die Wohnkosten von Haushalten erstens, auf die Kosten für die öffentliche Hand zweitens und auf die Kapitalverzinsung von Bauträgern drittens zu untersuchen.

Da dies zusätzlich für zwei verschiedene Regionen und drei Gebäudetypen durchgeführt wird, ist die Anzahl der Ergebnisvariablen sehr hoch. Die Maximalzahl an theoretisch berechenbaren Varianten ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Modelldimensionen (Tabelle VII-1):

Tabelle VII-1: Modelldimensionen

Modelldimension	Varianten-anzahl	Bezeichnung bzw. Beschreibung
Regionen	2	Wien München
Wohnungstypen	3	Geschoßwohnung im dichtbebauten Stadtgebiet Reihenhaus am Stadtrand Einfamilienhaus in Stadtumlandgemeinde
Haushaltstypen (= Szenarien)	4	Referenzhaushalt (= Medianeinkommen, 2 Erwachsene, 2 Kinder), 2 Erwachsene, 2 Kinder Niedrigeinkommen, 4 Kinder Medianeinkommen, Alleinerzieherhaushalt
Rechtsform der Wohnung	2	Miete Eigentum
Finanzierungsmodelle	1 - 3	Freifinanziert sowie bis zu zwei ausgewählte Fördermodelle (unterschiedlich je Region und Rechtsform)
Akteure	3	Haushalt (Barwert der Wohnkosten) Öffentliche Hand (Kostenbarwert der Förderung) Bauträger (Barwert des eingesetzten Eigenkapitals)
Maximalzahl der Ergebnisvektoren	**432**	

Quelle: Eigene Darstellung, 2009.

Die rechnerische Maximalzahl von 432 Ergebnisvektoren wird jedoch nicht erreicht, weil nicht alle Modelldimensionen mit allen Ausprägungen kombiniert werden (z.B. kommen einige Fördermodelle für den Wohnungstyp „Einfamilienhaus" nicht zur Anwendung) oder manche Kombinationen Trivial-lösungen ergeben (z.B. ist bei allen freifinanzierten Modellen der Kostenbarwert für die öffentliche Hand definitionsgemäß Null).

Dennoch liefert das Modell über 200 Ergebnisvektoren, von denen aber wiederum nur ein Teil, nämlich die besonders auffälligen Ergebnisse, in Kap. VII.2 interpretiert werden.

VII.1.2 Definition der haushaltsbezogenen Inputvariablen und betrachteten Szenarien

Bei der Annahme der Modell-Inputvariablen wurde darauf geachtet, dass sie möglichst typisch und repräsentativ für die betrachtete Region sind. Preisbasis ist das Jahr 2007.

VII.1.2.1 Haushaltseinkommen

Die durchschnittlichen Haushaltseinkommen der beiden Stadtregionen unterscheiden sich beträcht-lich, wie bereits in den Kapiteln zu den Fallstudienregionen erläutert. Für die Modellrechnung werden für jede Fallstudienregion die Medianeinkommen von Paarhaushalten mit Kindern einerseits, und von Alleinerzieherhaushalten andererseits, herangezogen. Bei den Paarhaushalten mit Kindern

werden zusätzlich ein Niedrigverdienst-Haushalt mit 60% des Medianeinkommens und ein Hochverdienst-Haushalt mit 150% des Medianeinkommens dargestellt.

Die Einkommen sind definiert als 1/12 des Jahreseinkommens inklusive Sozial- und Familientransfers, aber ohne private Transfereinnahmen.

Bei den Paarhaushalten mit Kindern wird das Einkommen nicht nach Kinderzahl unterschieden; es wird für alle Familiengrößen das durchschnittliche Einkommen von Paarhaushalten mit Kindern (inkl. durchschnittlicher Familien- und Sozialtransfers) herangezogen.

Sofern für Einkommensgrenzen von wohnungspolitischen Fördermodellen die Familientransfers explizit nicht zu berücksichtigen sind, werden diese bei der Berechnung der Förderfähigkeit von den Haushaltseinkommen abgezogen.

Tabelle VII-2: Median-Haushaltseinkommen (Monatliches Nettoeinkommen inkl. Sozial-und Familientransfers) in den Modellregionen für Haushalte mit Kindern, Basisjahr 2007

Monats-Nettoeinkommen in € (1/12 des Jahreseinkommens)	Paarhaushalt mit Kind(-ern)			Alleinerzieherhaushalt
	"Niedrig" (60% des Medians)	Median	"Hoch" (150% des Medians)	Median
Österreich, Wien [(a)]	1.934	3.223	4.835	1.831
Deutschland, München [(b)]	2.270	3.776	5.664	2.090

(a) Quelle: EU SILC 2006; Hochgerechnet auf 2007 gemäß Lohnindex
(b) Eigene Berechnung, basierend auf: Einkommens- und Vermögensstichprobe für Bayern 2003 (Einkommen abzügl. Einnahmen aus Vermietung und Eigentümermietwert sowie privaten Transfers); korrigiert um den Faktor 1,17 entsprechend dem Einkommensindex Stadt München (Bayern = 1); Hochrechnung auf 2007 gemäß dem Index der verfügbaren Einkommen (VGR)

Quelle: Eigene Darstellung, 2009.

In allen Modellrechnungen wurde weiters angenommen, dass der Haushalt über ein Eigenkapital (jenes Vermögen, das zum Wohneigentumserwerb herangezogen werden kann) in der Höhe von 20x seines Monatseinkommens verfügt. Im Fall des Medianverdiener-Familienhaushalts in Wien wären das 64.460 €. Diese Pauschalannahme mag zwar insbesondere bei den Niedrigverdienst-Haushalten, die über eine sehr geringe Sparquote verfügen, relativ hoch erscheinen, allerdings ist zu berücksichtigen, dass

- das Eigenkapital nicht nur durch eigenes Ansparen, sondern auch durch interfamiliäre Transfers (z.B. Unterstützung zur Haushaltsgründung) erworben sein kann. Dass diese für die Wohneigentumsbildung in Österreich relevant, ja sogar entscheidender als das eigen angesparte Vermögen ist, hat Deutsch (1999) in seinem Buch „Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung“ eindrucksvoll belegt[152].
- bei zu geringem Eigenkapital der Eigentumserwerb de facto nicht möglich ist. In den Modellrechnungen ist der Fremdfinanzierungsanteil mit meistens über 70% ohnehin sehr hoch kalkuliert
- möglicherweise überschätzte Eigenkapitalannahmen bei den Geringverdiener-Haushalten kaum Auswirkungen auf die Ergebnisse haben, weil für diese Haushalte aufgrund der zu hohen laufenden Belastung ohnehin in fast allen Fällen kein Eigentumserwerb möglich ist.

Da das Modell eine Zeitreihe von 40 Jahren betrachtet, sind auch Annahmen über den zeitlichen Einkommensverlauf zu treffen. Die oben dargestellten Monatseinkommen beziehen sich auf das Basisjahr 2007.

[152] *„dass bei der Eigentumsbildung das Vorhandensein familiärer Transfers die Ersparnis aus eigenen Einkommen dominiert. (…) Bei der Ersparnisbildung für Eigentumszwecke beträgt der zeitliche Vorsprung der Haushalte mit elterlicher Hilfe rund 13 Jahre“* (Deutsch, 1999, S. 245f.)

Folgende Annahmen wurden in allen Szenarien getroffen:

- in den Jahren 1 – 10 nach der Haushaltsgründung steigt das Haushaltseinkommen in der Höhe der geschätzten durchschnittlichen Inflation, d.h. es bleibt real gleich
- in den Jahren 11-20 steigt das Haushaltseinkommen um 1 %-Punkt höher als die geschätzte Inflation, d.h. 1 % real
- ab dem Jahr 21 steigt das Haushaltseinkommen wieder nur mehr in Höhe der geschätzten Inflation, bleibt also real gleich.

Mit diesen Annahmen wird eine nur leicht steigende Einkommensentwicklung zugrundegelegt, reale Einkommenssteigerungen sind nur in der mittleren Erwerbsphase zu erwarten. Es wird keine Aussage darüber getroffen, ob sich das Einkommen aus einem oder zwei Verdiensten zusammensetzt. Der Haushalt bleibt de facto über 40 Jahre im gleichen Einkommensniveau, es ist weder ein substanzieller Aufstieg, noch ein Rückfall, z.B. durch Arbeitslosigkeit oder Krankheit, modelliert. Um das ohnehin bereits hochkomplexe Modell nicht noch weiter zu belasten, wurde auf Einkommensrisken trotz ihrer hohen Bedeutung in der wohnungspolitischen Diskussion nicht eingegangen.

Der signifikante Einkommenseinbruch eines Haushalts bei Geburt des ersten Kindes, wenn für eine bestimmte Zeit der zweite Verdienst entfällt bzw. nur zu einem kleinen Teil durch Transfers (z.B. Kinderbetreuungsgeld) ersetzt wird, ist ebenfalls im Modell nicht dargestellt, da definitionsgemäß die Berechnung erst nach der Geburt des Kindes (oder der Kinder) einsetzt.

Auch ist der zu erwartende Einkommenseinbruch im Pensionsalter im Modell nicht dargestellt, da es auf einen Zeithorizont von 40 Jahren, entsprechend einer durchschnittlichen Erwerbsdauer, angelegt ist. Auch das mag als Modellschwäche ausgelegt werden, weil gerade der Wohnungseigentumserwerb häufig im Zusammenhang mit Altersvorsorge diskutiert wird und Mieter im Fall von stetig steigenden Wohnkosten von ruhestandsbedingten Einkommenseinbußen besonders betroffen sind. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt dieser Arbeit auf der Analyse der Wohnversorgung von (jüngeren) Familienhaushalten mit Kindern liegt, und nicht von Pensionistenhaushalten. Auch die anderen Annahmen des Modells (der Haushalt lebt 25 Jahre lang mit Kindern, er hat zu Beginn den Status „Jungfamilie“ in den Fördermodellen) sind auf (Jung-)familienhaushalte zugeschnitten und können nicht beliebig auf andere Haushaltsformen übertragen werden.

VII.1.2.2 Lebensunterhaltskosten (ohne Wohnkosten)

Information über die Lebensunterhaltskosten werden im Modell gebraucht, um ein Sparpotenzial des Haushalts zu ermitteln, und daraus eine Beurteilung der Wohnkostenbelastung abgeben zu können.

Dabei wurde für beide Regionen der amtlich festgelegte Wert des „Mindestlebensunterhalts“ herangezogen, also die Untergrenze der Lebensunterhaltskosten.

Tabelle VII-3: Mindestlebensunterhalt (nach Abzug der Wohnkosten) der Haushalte in den Fallstudienregionen nach amtlicher Definition

Angaben in €/Monat	1. Person	jede weitere Person	Berechnung, Quellen
Österreich, Wien	710	201	Erhöhter Sozialhilferichtsatz 2008 (für Wien) (für Erwerbsunfähige). Weitere Personen als Mittelwert Erwachsene/Kinder
Deutschland, München	900	200	Broschüre geförderter Wohnungsbau München, 2008

Quelle: Eigene Berechnungen.

Es wird weiters angenommen, dass der Lebensunterhalt jährlich in Höhe der Inflation steigt und der Haushalt 25 Jahre lang mit Kind(-ern) lebt, d.h. die Eltern für den Lebensunterhalt der Kinder sorgen. Das Sparpotenzial des Haushalts ergibt sich aus der Differenz Einkommen abzüglich der gesamten Wohnkosten abzüglich Lebensunterhalt.

Für die Beurteilung der Wohnkostenbelastung wurden folgende Schwellenwerte angenommen:

- Dem Haushalt verbleiben (nach Abzug von Wohnkosten und Lebensunterhalt) mindestens 33 % des Lebensunterhalts als Sparpotenzial ⇨ *„Tragbare Wohnkostenbelastung“*
- Dem Haushalt verbleiben mehr als 5 %, aber weniger als 33 % des Mindestlebensunterhalts als Sparpotenzial ⇨ *„Hohe Wohnkostenbelastung“*
- Dem Haushalt verbleiben weniger als 5 % des Mindestlebensunterhalts als Sparpotenzial (umfasst natürlich auch den Fall, dass er nach Abzug der Wohnkosten nicht einmal seinen Mindestlebensunterhalt bestreiten kann): ⇨ *„Untragbare Wohnkostenbelastung“*

Die Schwelle der Wohnkosten – Leistbarkeit ist daher nicht als fixer Prozentsatz des Einkommens definiert, sondern von der Familiengröße und dem Mindestlebensunterhalt abhängig.

VII.1.2.3 Definition der Szenarien (Haushaltstypen)

Das Kalkulationsmodell lässt grundsätzlich die Berechnung der Ergebnisse für eine Vielzahl von Einkommensniveaus und Familiengrößen zu. Die Kombination unterschiedlicher Parameter von Haushaltseinkommen und Haushaltsgröße führt rasch zu einer sehr hohen Zahl an Varianten, die nicht mehr sinnvoll interpretiert werden können, umso mehr, als jede Variante auch eine Differenzierung der Förderungseffekte nach unterschiedlichen Wohnungstypen und Fördermodellen vorsieht. Um die Komplexität zu verringern, wurden vier verschiedene Haushaltszenarien, die die Einkommens- und Familiensituation beschreiben, ausgewählt, für die die Berechnungen durchgeführt werden. Die Personenzahl des Haushalts bestimmt die nachgefragte Wohnnutzfläche einerseits, und beeinflusst die Höhe der Förderungen nach verschiedenen Fördermodellen andererseits:

- „**Referenzhaushalt**“: Der Referenzhaushalt wird als Haushalt mit vier Personen (2 Erwachsene, 2 Kinder) definiert, der über ein Median-Familieneinkommen in der jeweiligen Fallstudienregion verfügt. Es handelt sich dabei um das „verfügbare Haushaltseinkommen“ (gemäß EU-SILC) und entspricht dem Medianeinkommen von „Haushalten mit Kindern“ der Fallstudienregion. In diesem Einkommensbegriff sind Einkommen aus öffentlichen Transfers (daher auch familien- und kinderbezogene Transfers) inbegriffen, weshalb es das Durchschnittseinkommen aus Erwerbsarbeit deutlich übersteigt. Da für die Bemessung mancher Förderungen das Erwerbseinkommen ausschlaggebend ist bzw. Kinderbeihilfen u. a. familienpolitische Transfers explizit nicht zu berücksichtigen sind, werden diese separat abgeschätzt und bei der Förderberechnung vom Haushaltseinkommen abgezogen. Das Monatseinkommen beträgt 1/12 des Jahreseinkommens. Die nachgefragte Wohnnutzfläche (ausgehend von „angemessenen Wohnnutzflächen“ gemäß Förderbestimmungen) des Referenzhaushalts beträgt in Wien 100 m^2 bei der Geschoßwohnung, 110 m^2 beim Reihenhaus und 120 m^2 beim Einfamilienhaus. In München ist, entsprechend der geringeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen der Wohnflächenkonsum etwas niedriger: 90 m^2 bei der Geschoßwohnung, 100 m^2 beim Reihenhaus und 115 m^2 beim Einfamilienhaus.
- „**Zwei Kinder – Niedrigeinkommen**“: Dieser Haushaltstyp unterscheidet sich vom Referenzhaushalt nur durch sein deutlich niedrigeres Einkommen, das lediglich 60% des Medianeinkommens beträgt. Er befindet sich damit gemäß der üblichen Definition an der Armutsschwelle.
- „**Großfamilie - Medianeinkommen**“: Diese Familie besteht aus zwei Erwachsenen und vier Kindern, das Haushaltseinkommen ist jedoch genauso hoch bzw. niedrig wie beim Referenzhaushalt (Medianeinkommen). So große Familienhaushalte sind zwar insbesondere im städtischen Raum selten; gemäß der Schwerpunktsetzung dieser Arbeit soll ihnen dennoch Aufmerksamkeit entgegengebracht werden, umso mehr, als Mehrkindfamilien zu den am meisten armutsgefährdeten Gruppen zählen. Aufgrund der Familiengröße beträgt die nachgefragte Wohnnutzfläche in Wien 130 m^2 bei der Geschoßwohnung, 140 m^2 beim Reihenhaus und 150 m^2 beim Einfamilienhaus. In München ist die angenommene Wohn-

fläche wiederum etwas niedriger, nämlich 120 m² bei der Geschoßwohnung, 130 m² beim Reihenhaus und 145 m² beim Einfamilienhaus.

- „**Alleinerzieherhaushalt**“: Der vierte betrachtete Haushaltstyp ist der kleinste; er besteht annahmegemäß aus einem Erwachsenen und einem Kind. Das Haushaltseinkommen ist ebenfalls am niedrigsten – es wurde in der Höhe des Medianeinkommens von Ein-Eltern-Haushalten angesetzt. Bei diesem Haushaltstyp machen private und öffentliche Transfers (Alimente, private Unterstützungsleistungen, sozial- und familienpolitische Transfers) einen hohen Anteil am verfügbaren Einkommen aus. Die nachgefragte Wohnnutzfläche beträgt beim Alleinerzieherhaushalt in Wien bei der Geschoßwohnung 70 m² (München: 60 m²), beim Reihenhaus in Wien 80 m² (München: 60 m²), und beim Einfamilienhaus im Raum Wien 90 m² (München: 85 m²).

Tabelle VII-4: Übersicht über die Eckdaten der Haushaltsszenarien

Szenario-Bezeichnung	Er-wach-sene	Kin-der	Monatliches Haushaltseinkommen (2007) [€]		Äquivalenz-Haushaltseinkommen pro Monat (2007) [€]	
			Ö, Wien	D, München	Ö, Wien	D, München
Referenzhaushalt	2	2	3.223	3.776	1.535	1.798
Zwei Kinder - Medianeinkommen	2	2	1.934	2.270	921	1.081
Großfamilie - Medianeinkommen	2	4	3.223	3.776	1.194	1.399
Alleinerzieherhaushalt	1	1	1.831	2.090	1.408	1.608

Quelle: Eigene Annahmen. Haushaltseinkommen vgl. Tabelle VII-2

VII.1.3 Definition der objektbezogenen Inputvariablen

Die objektbezogenen Inputvariablen werden unterschieden nach jenen, die sich auf Liegenschaft und Gebäude beziehen und jenen, die sich auf die einzelne Wohneinheit beziehen. Bei den Wohnungstypen Reihenhaus und Einfamilienhaus befinden sich auf der Liegenschaft und im Gebäude definitionsgemäß genau eine, beim Geschoßwohnbau mehrere Wohneinheiten.

Die Unterscheidung zwischen den Variablen mit Bezug auf Liegenschaft- bzw. Gebäude und jenen, mit Bezug auf die Wohneinheit ist modelltechnisch deswegen von Bedeutung, da sich alle Kalkulationen aus Sicht des Haushalts auf die Wohneinheit beziehen, jene aus Sicht des Bauträgers aber auf die gesamte Liegenschaft. Für die öffentliche Hand wiederum kommt es darauf an, ob der Haushalt oder der Bauträger der unmittelbare Förderempfänger ist.

Tabelle VII-5: Inputvariablen des Kalkulationsmodells: Gebäudekennzahlen

	Wien	München	Einheit	Quellen
(1) **angenommene Geschoß-flächenzahl (GFZ)**				
Geschoßwohnung	2,96	2,96	dimensionslos	Berechnet aus: (3)/(2)
Reihenhaus	0,90	0,90		Annahme
Einfamilienhaus	0,45	0,45		Annahme
(2) **Grundstücksgröße** [(a)]				
Geschoßwohnung	2500	2500	m^2 Grund-stücks-fläche	Annahme
Reihenhaus	172	156		Berechnet aus: (3)/(1)
Einfamilienhaus	386	370		Berechnet aus: (3)/(1)
(3) **Bruttogeschoßfläche (BGF) auf Liegenschaft** [(a)]				
Geschoßwohnung	7394	7394	m^2 BGF	Berechnet aus: (5)/(4)*(6)
Reihenhaus	155	141		
Einfamilienhaus	174	167		
(4) **Faktor Wfl/BGF**				
Geschoßwohnung	0,71	0,71	dimensionslos	Mittelwert gemäß Kolbitsch, 2008 sowie BKI, 2007
Reihenhaus	0,71	0,71		Mittelwert für Reihenhäuser gemäß BKI, 2007
Einfamilienhaus	0,69	0,69		Mittelwert für Einfamilienhäuser gemäß BKI, 2007
(5) **Wohnfläche/WE** (im Ø, muss nicht der Beispiel-WE entsprechen) [(a)]				
Geschoßwohnung	75	70	m^2 Wohnfläche (Wfl)	Annahme
Reihenhaus	110	100		
Einfamilienhaus	120	115		
(6) **Zahl der WE am Grundstück**				
Geschoßwohnung	70	75	Anzahl WE	Annahme
Reihenhaus	1	1		
Einfamilienhaus	1	1		

(a) Anmerkung: Beim Reihenhaus und beim Einfamilienhaus, wo es nur eine Wohneinheit pro Grundstück gibt, sind die (gesamte) Bruttogeschoßfläche und die Grundstücksfläche von der Wohnfläche der Beispielwohnung abhängig, die wiederum gemäß Modellannahmen von der Haushaltsgröße abhängt. Die hier angegebenen Werte gelten für den Referenzhaushalt (2 Erwachsene, 2 Kinder).

Quellen: BKI, 2007; Kolbitsch et al., 2008, eigene Annahmen auf Basis der Länderfallstudien

Tabelle VII-6 gibt die kostenbezogenen Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte der beiden Fallstudienregionen wieder.

Dabei wurden folgende Annahmen getroffen:

Das Gebäude der Geschoßwohnung liegt jeweils im dichtbebauten Stadtgebiet, in durchschnittlicher Wohnlage (Bezirk mit durchschnittlichen Bodenpreisen).

- Für Wien z.B. der 2. (östlich des Zentrums), 5. oder 12. Gemeindebezirk (südwestlich des Zentrums). Bei den Preisen wurde ein Mittelwert der Bezirke 2-5, 10-12, 14-17, 20 gebildet.
- Für München z.B. Schwabing-West (nördlich des Zentrums, 4. Bezirk), Berg am Laim (östlich des Zentrums, 14. Bezirk), Laim (westlich des Zentrums, 25. Bezirk)

Das Reihenhaus liegt am Stadtrand, aber noch innerhalb der Stadtgrenzen in einem locker bebauten Gebiet in durchschnittlicher Wohnlage.

- Für Wien z.B. am nordöstlichen Stadtrand (21. Bezirk, Floridsdorf)

- Für München z.B. im Südosten, Bereich der Messestadt Riem (15. Bezirk, Trudering-Riem) oder am westlichen Stadtrand (Aubing, 22. Bezirk)

Das Einfamilienhaus liegt in einer Umlandgemeinde der Großstadt, etwa 25 km vom Stadtzentrum entfernt, mit guter Verkehrsanbindung in die Stadt (Schnell- oder Regionalbahn, hochrangige Straße). Die Gemeinde zählt zu den jüngeren Zuzugsgemeinden (keine hochpreisige Prestigegemeinde der ersten Suburbanisierungswelle, jedoch starker Preisanstieg in den letzten 5-10 Jahren), die Wohnlage ist durchschnittlich.

- Für die Stadtregion Wien: z.B. in den nordöstlichen Bezirken Korneuburg oder Gänserndorf
- Für die Stadtregion München: z.B. in den nordöstlichen Landkreisen Erding oder Freising

Tabelle VII-6:Inputvariablen des Kalkulationsmodells: Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

	Wien	München	Einheit	Quellen
(7) **Grundstückspreis pro m² Grundstücksfläche** [(a)]				Wien: Immobilienpreisspiegel 2007; Kaufpreissammlung Wien; GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung (jeweils Bezirksdurchschnitt ohne Topbezirke) München: LH München, Bodenpreiskarte München 2007
Geschoßwohnung	650	2000	€	
Reihenhaus	290	690	€	
Einfamilienhaus	140	290	€	
(8) **Grundstückspreis pro m² Wohnfläche**				
Geschoßwohnung	310	952	€	Berechnet aus:
Reihenhaus	469	1080	€	(7)*(2)/(3)/(4)
Einfamilienhaus	451	934	€	
(9) **Errichtungskosten (exkl. USt) pro m² Wfl** (inkl. Erschließung, exkl. Grundstück und Baunebenkosten)				Wien: Statistik Austria, Wohnbau-Statistik 2001, Hochrechnung 2007 gemäß Baukostenindex, USt-Bereinigung nach eigener Schätzung München: Statistisches Bundesamt, LBS Research, Wert für Bayern 2006, hochgerechnet auf 2007
Geschoßwohnung	1290	1176	€	
Reihenhaus	1316	1151	€	
Einfamilienhaus	1316	1250	€	
(10) **Baunebenkosten in % der Baukosten**				
Geschoßwohnung	15 %	15 %		Schulte, Bone-Winkel (2002)
Reihenhaus	12 %	12 %		
Einfamilienhaus	12 %	12 %		
(11) **jährliche Instand-haltungskosten pro m² Wfl.**				Schätzung auf Basis durchschnittlicher Reparaturrücklagen von Eigentums-wohnungen bzw. ca. 0,7 % der Errichtungskosten, gerundet
Alle Wohnungstypen	8,5	8,5		
(12) **jährl. Betriebskosten pro m² Wfl.**				Wien: Österr. Mietervereinigung, 1. Betriebskostenspiegel 2007, München: LH München, Sozialreferat (2006), Mietspiegel für München 2007, S.7
Alle Wohnungstypen	22,8	24,0		

(a) zzgl. Grunderwerbsnebenkosten, die aufgrund unterschiedlicher Gebührensätze und Steuern in Österreich mit 10% der Grundstückskosten, in Deutschland mit 5,5 % der Grundstückskosten kalkuliert werden.

Quellen: wie oben angeführt, eigene Annahmen, 2009.

In der Bauträgerkalkulation wird auf die Grundstückskosten-, Bau-und Baunebenkosten noch Anteile für Projektmanagement, Reserve und Marketing aufgeschlagen, um die Gestehungskosten des Bauträgers zu berechnen[153].

[153] Quellen: Eigene Annahmen auf Basis von Projektentwicklungskalkulationen aus: Schulte, Bone-Winkel (2002) sowie dankenswerterweise zur Verfügung gestellter Kalkulationen der Firma Mischek Bau und des Referats für Stadtsanierung und Wohnungsbau der Stadt München

Diese betragen in allen Fallstudienregionen:

- Projektmanagement und Reserve: 4 % der Bau- und Baunebenkosten bei Reihenhäusern und Einfamilienhäusern zum Verkauf, 6 % bei der Errichtung von Eigentumswohnungen und allen Mietmodellen
- Marketing / PR: 2 % der Bau- und Grunderwerbskosten beim freifinanzierten Geschoßwohnbau, aufgrund des niedrigeren Vermarktungsrisikos nur 1 % bei den geförderten Modellen und bei Reihen- und Einfamilienhäusern

Tabelle VII-7: Zusammensetzung der Gestehungskosten eines Gebäudes (Projektentwicklungs-Rechnung)

(1) Grundstückskosten (ggf. abzgl. Grundstückspreissubvention)
(2) Grunderwerbsnebenkosten
(1+2) Summe Grunderwerbskosten
(3) Baukosten inkl. Stellplätze
(4) Baunebenkosten (exkl. USt),
(3+4) Summe Baukosten inkl. Baunebenkosten (exkl. USt)
(5) Projektmanagement inkl. Reserve für Unvorhergesehenes
(6) Marketing / PR
(5+6) Summe Projektmanagement, Marketing und Reserve
(1+2+3+4+5+6)
Gesamtgestehungskosten (exkl. USt) exkl. Finanzierungskosten

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Bone-Winkel (2002), S. 246 (gekürzt.)

Die Finanzierungskosten werden je nach Rechtsform unterschiedlich ermittelt: Bei den Verkaufsobjekten werden die Finanzierungskosten des Bauträgers (Baufinanzierung) den Gestehungskosten zugeschlagen, um den Verkaufspreis zu ermitteln. Bei den Mietobjekten wird eine langfristige Finanzierung angenommen; der Schuldendienst (Annuitäten) ist Bestandteil des jährlichen Aufwands des Vermieters.

Bei allen Modellen setzt sich die Finanzierung aus Eigenmitteln und Kreditfinanzierung zusammen. Der Eigenmittelanteil der Bauträger wurde dabei, entsprechend dem Usus der größten Bauträger in den jeweiligen Städten, unterschiedlich angenommen: In Wien kommt im geförderten Bereich meist ein geringer Eigenmittelanteil der gemeinnützigen Bauträger von ca. 10% der Investitionsausgaben zur Anwendung[154]; in München sind wesentlich höhere Eigenmittelanteile (hier mit 25 % angenommen) üblich bzw. z.T. in den Förderbestimmungen sogar gefordert.

Die Entwicklungsdauer (von Grunderwerb bis zur Wohnungsübergabe) wurde bei den Wohnungstypen Geschoßwohnbau und Reihenhaus mit 4 Jahren bei den freifinanzierten, und aufgrund des administrativen Mehraufwands durch die Förderungsabwicklung mit 4,5 Jahren bei den geförderten Modellen angenommen. Die Bauzeit beträgt 2 Jahre. Beim Einfamilienhaus ist die Entwicklungs- und Bauzeit aufgrund des geringeren Volumens und niedrigeren Komplexität kürzer: Es wurden 2 Jahre Entwicklungsdauer und 1 Jahr Bauzeit angenommen.

Die jährlichen Instandhaltungskosten hat der Eigentümer zu tragen, d.h. bei den Eigentumsmodellen der Haushalt, bei den Mietmodellen der Vermieter (Bauträger). Für die Betriebskosten als Teil der Wohnkosten müssen in allen Fällen die Bewohner aufkommen.

Die Wohneinheiten werden auf dem freifinanzierten Markt höchstens zu den in Tabelle VII-8 angegebenen Preisen vermietet bzw. verkauft[155]. Die Preise bzw. Mieten in den geförderten

[154] Darüber hinaus ist es bei den gemeinnützigen Bauträgern in Österreich üblich, das Eigenkapital nicht langfristig zu binden und nach etwa 5 - 10 Jahren aus dem Projekt wieder herauszulösen, was über eine Umschuldung geschieht. Diese Praxis wird in der Modellrechnung nicht nachgebildet, sondern es wird die Annahme getroffen, dass der Eigenmittelanteil über den gesamten Betrachtungszeitraum von 40 Jahren (bei den Mietobjekten) gebunden bleibt und verzinst wird.

[155] Es handelt sich um Marktpreise, die leicht über dem Durchschnitt angesetzt sind. Kann ein Bauträger unter den Modellannahmen trotz ausreichender Eigenkapitalverzinsung einen niedrigeren Verkaufspreis erzielen,

Modellen werden durch die jeweiligen Förderbestimmungen festgelegt (entweder als „Kostenmiete“, mit absoluten Miet- bzw. Preisobergrenzen oder durch einen Mindestabstand zu den Marktpreisen).

Tabelle VII-8:Inputvariablen des Kalkulationsmodells: Kauf- und Mietpreise der Wohneinheit (freifinanziert) [Preisbasis 2007]

	Wien	München	Einheit	Quellen
(13) **Verkaufspreis pro m² Wohnnutzfläche (freifinanziert, Neubau)**				
Geschoßwohnung	2580	3400	€	Eigene Annahme auf Basis der u.a. Quellen
Reihenhaus	2600	3270	€	
Einfamilienhaus	2450	3190	€	
(14) **Monatsmiete pro m² Wohnnutzfläche (freifinanziert, Neubau)** exkl. BK, inkl. USt (im Basisjahr)				
Geschoßwohnung	9,9	11,5	€	Eigene Annahme auf Basis der u.a. Quellen
Reihenhaus	10,5	12,5	€	
Einfamilienhaus	8,0	11,0	€	

Quellen: für Wien: GPSIM Datenbank des FB Stadt- und Regionalforschung (jeweils Bezirksdurchschnitte ohne Top-Bezirke), Abfrage Wohnnet (August 2008), Median aus 20 Objekten je Gebäudetyp; für München: Münchner Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Plötz Immobilienführer 2007/08 München und Umgebung.

Eigene Zusammenstellung, 2009.

VII.1.4 Definition der ökonomischen Rahmenbedingungen

Die Annahmen über die nationalen ökonomischen Rahmenbedingungen, unter denen die Bauträger investieren, die Haushalte ihre Konsumausgaben planen und die öffentliche Hand budgetiert, sind in Tabelle VII-9 zusammengestellt.

Tabelle VII-9: Inputvariablen des Kalkulationsmodells: Ökonomische Rahmenbedingungen

	Wien	München	Quellen
Durchschnittliche Inflation (Steigung des VPI) p.a.	2,10%	1,90%	Eurostat [(a)]
Diskontierungszinssatz (kalkulatorische Eigen-kapital-verzinsung) für Privathaushalte und die öffentliche Hand	4,00%	4,00%	Annahme (vgl. Länderfallstudien)
Zinssatz Kapitalmarktdarlehen für Haushalte (lange Laufzeit)	6,0%	6,0%	Annahme (vgl. Länderfallstudien)
Zinssatz Kapitalmarktdarlehen für gewerbl. Bauträger (lange Laufzeit)	5,0%	5,0%	
Zinssatz Kapitalmarktdarlehen für gewerbl. Bauträger (kurze Laufzeit)	6,0%	6,0%	
Umsatzsteuersatz auf Mieten	10%	0%	Finanzministerien der Länder
Umsatzsteuersatz auf Errichtungskosten	20%	19 %	

(a) Mittelwert der harmonisierten nationalen Inflationsrate (HICPs) der Jahre 2001-2008.

Quelle: Eigene Zusammenstellung, 2009.

VII.1.5 Betrachtete Finanzierungsmodelle

Insgesamt wurden in der Modellrechnung 16 Finanzierungsmodelle durchgerechnet: für jede Kategorie (Wohnungstyp x Rechtsform x Region) je eine freifinanzierte Finanzierung und mindestens ein gefördertes Modell, sofern dieses anwendbar ist.

Tabelle VII-10 gibt einen Überblick über die berücksichtigten Finanzierungsmodelle.

wird dieser herangezogen. Die angegebenen Marktpreise stellen im Modell die Obergrenzen der vermutlich vermarktbaren Preise dar. Liegen die Kosten des Bauträgers nur knapp darunter, kann er dennoch nur zu Marktpreisen verkaufen, was seinen Ertrag schmälert.

Tabelle VII-10: Übersicht über die berücksichtigten Finanzierungsmodelle nach Wohnungstyp und Region

		Wohnung (im dichtbebauten Stadtgebiet)	Reihenhaus (am Stadtrand)	Einfamilienhaus (in Umland-gemeinde)
Stadtregion Wien				
Miete	Modell 1: Freie Miete	✓	✓	✓
	Modell 2: Gef. Mietwohnung § 12 WWFSG	✓	✓	-
	Modell 3: Gef. Mietwohnung § 12 WWFSG + Wohnbeihilfe	✓	✓	-
Eigentum	Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen	✓	✓	✓
	Modell 2: Wohnbauförderung nach § 12 WWFSG[(a)] (Eigentum)	✓	✓	-
	Modell 3: NÖ Eigenheimförderung (inkl. Wohnzuschuss)	-	-	✓
Stadtregion München				
Miete	Modell 1: Freie Miete	✓	✓	✓
	Modell 2: München Modell Miete	✓	✓	-
	Modell 3: EOF-Miete [(b)]	✓	-	-
Eigentum	Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen	✓	✓	✓
	Modell 2: Finanzierungsförderung des Landes (Bayerische Förderdarlehen)	✓	✓	✓
	Modell 3: München Modell Eigentum + Bayerische Förderdarlehen	✓	✓	-

(a) WWFSG: Wiener Wohnbauförderungs- und Stadterneuerungsgesetz
(b) EOF: Einkommensorientierte Förderung
✓ Modell anwendbar und im Kalkulationsmodell berechnet
- Modell nicht anwendbar, im Kalkulationsmodell nicht berechnet
Die Rechtsgrundlagen, Förderbestimmungen und Kalkulationsgrundlagen der Fördermodelle sind in den Kapiteln der Länderfallstudien beschrieben.
Quelle: Eigene Zusammenstellung, 2009.

VII.1.6 Ergebnisvektoren

Die Modellergebnisse lassen sich in vier Gruppen zusammenfassen: Ergebniskennzahlen der Haushaltskalkulation, der Bauträgerkalkulation, der Kalkulation der öffentlichen Hand und schließlich der aggregierten Gesamtbetrachtung.

Diese Ergebnisvektoren können für jede Stadtregion, jedes Fördermodell und jedes Haushalts-szenario ermittelt werden.

Tabelle VII-11: Ergebnisvektoren der Haushaltskalkulation

Haushaltskalkulation	
Miete	**Eigentum**
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. USt, exkl. BK)	Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. USt
	Höhe der monatlichen Annuität im Jahr 3
Mietbelastung in % des Monatseinkommens (Basisjahr)	Monatl. Annuität Jahr 3 in % des Monatseinkommens
Beurteilung Wohnkostenbelastung [(a)] (Jahr 3) *(„tragbar“, „hoch“, „nicht tragbar“)*	
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. USt, exkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	Nettobarwert der Wohnkosten (exkl. BK); inkl. kalkulatorischer Verkaufserlös nach 40 Jahren
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	
Förderbarwert (=Differenz des Wohnkostenbarwerts zum rein freifinanzierten Modell)	
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	

(a) Bezogen auf das Sparpotenzial, das vom Einkommen nach Abzug der gesamten Wohnkosten (= Miete oder Annuität + Betriebskosten + Instandhaltungskosten bei Eigentum) und der Lebensunterhaltskosten übrigbleibt, vgl. Tabelle VII-3

Quelle: Eigene Darstellung, 2009.

Tabelle VII-12: Ergebnisvektoren der Bauträgerkalkulation

Bauträgerkalkulation

Miete	**Eigentum**
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. Planungs- und Nebenkosten) pro m^2 Wfl	
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m^2 Wfl	
Gesamtgestehungskosten (exkl. USt) exkl. Finanzierungskosten pro m^2 Wfl	
Anfangsmieteinnahmen pro m^2 Wfl/Monat (exkl. USt und BK)	Verkaufspreis netto (exkl. USt)
	Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m^2 Wfl (Zeitraum 40 Jahre) [(a)]	Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Zeitraum 4 Jahre) [(a)]
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m^2 Wfl
	Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	
Veränderung des modifizierten internen Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	

(a) Bei den Mietmodellen werden 40 Jahre ab Erstbezug betrachtet (Jahr 0 bis 40; ohne Entwicklungs-, und Bauzeit), bei den Eigentumsmodellen werden die 4 Jahre der Entwicklungsdauer (Jahr -3 bis 0; vom Grunderwerb bis zum Wohnungsverkauf) betrachtet. Der Barwert bezieht sich jeweils auf das Jahr 0 (Erstbezug).

Quelle: Eigene Darstellung, 2009.

Als Rentabilitätsmaße für den Bauträger werden die Indikatoren Barwert (des investierten Eigenkapitals) und modifizierter interner Zinsfuß verwendet. Ein positiver Barwert steht für eine vorteilhafte Investition; die aus der Investition erzielte Eigenkapitalverzinsung übersteigt den Diskontierungszinssatz. Der Investor erzielt also (bezogen auf den Zeitpunkt 0) einen Nettoüberschuss (absoluter Geldbetrag) in Höhe des Barwerts. Er erhält sein eingesetztes Eigenkapital zurück, zuzüglich die (Mindest-)verzinsung des Diskontierungszinssatzes, plus die Höhe des Barwerts.

Aufgrund methodischer Probleme der Maßzahl des internen Zinsfußes[156] wurde als Maß der (jährlichen) Rendite der modifizierte interne Zinsfuß berechnet. Es ist jener Zinssatz, bei der der Barwert gleich Null wäre, unter der Annahme, dass zwischenzeitliche Rückflüsse in der Höhe des Diskontierungszinssatzes wiederveranlagt werden (und nicht, wie beim internen Zinsfuß, ebenfalls in Höhe des internen Zinssatzes).

Tabelle VII-13: Ergebnisvektoren der Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)

Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m^2 Wfl)

Miete und Eigentum
Grundstückssubvention durch Stadt
Förderbarwert der Förderdarlehen
Barwert der Subjektförderung (Miet- bzw. Wohnkostenzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen)
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)

Anmerkung: Keine Differenzierung zwischen den verschiedenen fördergebenden Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde). Die öffentliche Hand wird als einheitlicher Akteur betrachtet.

Quelle: Eigene Darstellung, 2009.

[156] Der interne Zinsfuß geht von der „Wiederveranlagungsprämisse“ aus, d.h. dass alle Rückflüsse im Betrachtungszeitraum zum gleichen (internen) Zinsfuß wiederveranlagt werden können, was bei kurzen Laufzeiten und bei einem internen Zinssatz, der sich stark vom Diskontierungszinssatz unterscheidet, zu wenig plausiblen (v.a. meist unrealistisch hohen) Ergebnissen führt.

Tabelle VII-14: Ergebnisvektoren der Gesamtbetrachtung

Gesamtbetrachtung (je m² Wfl)

Miete	**Eigentum**
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. USt)	Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. USt) (BW, Jahr 0)
Grunderwerbskosten des Bauträgers	Grunderwerbskosten des Bauträgers (BW, Jahr 0)
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentl. Hand
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	Fremdfinanzierungskosten Bauträger (BW, Jahr 0)
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert 40 J.)	**Gesamtkosten des Bauträgers (BW 4 J.)**
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (BW)
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (BW)
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**Verkaufspreis exkl. USt, Jahr 0**
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	
Umsatzsteuer auf Mieten	Umsatzsteuer auf Verkaufspreis
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	

Anmerkung: Bei den Eigentumsmodellen bezieht sich der betrachtete Barwert für den Bauträger auf 2 (beim EFH) bzw. 4 Jahre (Entwicklungsdauer), in allen anderen Fällen (Mietmodelle, Barwert des Haushalts und der öffentlichen Hand) auf 40 Jahre ab Wohnungserstbezug.

Quelle: Eigene Darstellung, 2009.

VII.2 Interpretation der Ergebnisse

Im Folgenden werden die Hauptergebnisse der Modellrechnung dargestellt und vergleichend interpretiert. Zunächst werden für jede Fallstudienregion die Wohnungstypen Stadtwohnung, Reihenhaus und Einfamilienhaus einander gegenübergestellt (hierbei nur für den Referenzhaushalt), anschließend werden die Ergebnisse der Haushaltsszenarien dargestellt. Zuletzt erfolgt ein Vergleich der zwei Fallstudienregionen.

VII.2.1 Modellrechnung Region Wien

Die vollständige Ergebnisübersicht für die Modellrechnungen der Stadtregion Wien befindet sich im Anhang, Tabellen A1 bis A4.

VII.2.1.1 Vergleich zwischen den Wohnungstypen Wohnung / Reihenhaus / Einfamilienhaus (Referenzhaushalt)

VII.2.1.1.1 Freifinanzierte Modelle

Bei der freien Miete scheint das Kriterium „Lage, Bodenpreis“ überdurchschnittlich stark in den Mietansatz einzugehen, d.h. die Unterschiede der Bodenrente nicht durch gleich hohe Unterschiede in der Bebauungsdichte ausgeglichen zu werden: Beide gemäß Modellannahmen innerhalb der

Wiener Stadtgrenzen gelegenen Wohnungstypen „Wohnung im dichtbebauten Stadtgebiet“ (100 m^2, 990 € Monatsmiete)[157] und „Reihenhaus am Stadtrand“ (110 m^2, 1.155 € Miete) verursachen trotz geringerer Wohnfläche höhere Mietkosten als ein Einfamilienhaus in einer durchschnittlichen niederösterreichischen Stadtumlandgemeinde (120 m^2, 960 € Miete). Dies mag zum Teil an Besonderheiten des jeweiligen Marktsegments liegen: Eine freifinanzierte Neubau-Mietwohnung in Wien ist selbst außerhalb der hochpreisigen Bezirke meist dem relativ kleinen, oberen Qualitäts- und Preissegment zuzuordnen. Neue Reihenhäuser am Stadtrand von Wien haben unter den verglichenen Objekten die höchsten Quadratmeter-Mieten, was durch das besonders stark ausgeprägte Missverhältnis von (hoher) Nachfrage und (niedrigem) Angebot erklärt werden kann.

Die Miete von Einfamilienhäusern im Stadtumland ist trotz Zuwächsen noch wenig verbreitet, insbesondere im Neubausegment dominiert der Eigentumserwerb deutlich. Die aus verschiedenen Marktbeobachtungsquellen entnommenen durchschnittlichen Mietpreise von 8 €/m^2 sind aufgrund der geringen Fallzahl möglicherweise nur eingeschränkt repräsentativ, aber durchaus plausibel: Die hohe Differenz zum Mietzins eines Reihenhauses am Wiener Stadtrand (10,5 €/m^2) spiegelt den lageabhängigen Preisgradienten einerseits, und Unterschiede im Professionalisierungsgrad andererseits ab: Vermieter von neuen bzw. erst wenige Jahre alten Einfamilienhäusern in Niederösterreich sind in der Regel Privatpersonen, die das Vermietungsgeschäft nur teilweise professionalisiert und gewinnorientiert betreiben.

Beim freifinanzierten Eigentum dreht sich die Reihenfolge um: Der Kaufpreis eines neu errichteten Einfamilienhauses in Niederösterreich (120 m^2 Wohnfläche, 386 m^2 Grund, Kaufpreis 294.000 €) ist am höchsten, jenes der Eigentumswohnung in Wien am niedrigsten (100 m^2 Wohnfläche, Kaufpreis 256.000 €), dazwischen liegt das Reihenhaus am Wiener Stadtrand (110 m^2 Wohnfläche, 172 m^2 Grund, Kaufpreis 286.000 €). Die Ursache dafür sind vorwiegend die Unterschiede in den Größen für Wohnfläche und Grundstück, sowie der Umstand, dass der Eigentumsmarkt die Kosten der Wohnungsproduktion offensichtlich besser wiederspiegelt als der freifinanzierte Mietwohnungsmarkt. Die Unterschiede der Kaufpreise erklären sich vorwiegend aus den Unterschieden der Gestehungskosten (Grundkosten, Errichtungskosten), während diese die Mietpreisunterschiede weniger gut erklären.

Durch den hohen Preisdruck durch Konkurrenz von Eigenleistung und Schattenwirtschaft im Eigenheimbau müssen Bauträger ihre Verkaufspreise für Eigenheime relativ knapp über ihren Gestehungskosten ansetzen. In Wien werden die vom Markt akzeptierten Kaufpreise über hohe Dichten erreicht, die die Grundstückskosten pro Quadratmeter Wohnfläche senken.

Vergleicht man den Barwert der Wohnkosten (inkl. Betriebskosten und, bei Eigentum, auch den Instandhaltungskosten) pro m^2 Wohnfläche in allen freifinanzierten Modellen (reine Kostenbetrachtung, ohne Abzug eines kalkulatorischen Verkaufswerts bei den Eigentumsmodellen), reicht die Bandbreite von 3.300 Euro pro m^2 (Miete Einfamilienhaus NÖ) als günstigstem bis 4.100 Euro pro m^2 (Miete Reihenhaus Wien) als teuerstem Modell (vgl. Tabelle VII-15). Die Eigentumsmodelle liegen mit 3.750 (EFH) bis 3.950 (RH) etwa zwischen den Mietmodellen. Berücksichtigt man jedoch den Vermögenswert des Eigentums als kalkulatorischen Verkaufswert nach 40 Jahren[158] und zieht diesen vom Barwert der Wohnkosten ab, sind die beiden Wiener Eigentums-Wohnformen den Mietmodellen überlegen: (290 bzw. 480 Euro pro m^2 Wfl. Barwertdifferenz), beim niederösterreichischen Einfamilienhaus liegt die Miete noch immer voran (um 160 Euro pro m^2), was wiederum am niedrigen niederösterreichischen Mietzins liegt.

VII.2.1.1.2 Geförderte Modelle

Wie sieht es im geförderten Wohnbau aus? Bei der geförderten Miete wurde nur das Wiener Fördermodell nach § 12 WWFSG betrachtet, das für die Wohnungstypen Wohnung und Reihenhaus in Wien

[157] Für alle folgenden Werte gilt: m^2-Angaben beziehen sich auf die Wohnnutzfläche, Miete bezieht sich auf die Anfangs-Monatsmiete inkl. USt, exkl. Betriebskosten

[158] Dieser wurde im Modell niedrig angesetzt unter der Annahme einer Bodenwertsteigerung in der Höhe der jährlichen Inflation (= real konstant bleibender Bodenpreis) und einer Gebäude-Nutzungsdauer von 50 Jahren (= 2% Abschreibung des Gebäudewerts pro Jahr)

zur Anwendung kommt, sowie ergänzend die einkommensabhängige Subjektförderung der Wohnbeihilfe. Letztere wird in diesem Kapitel nicht betrachtet, da sie nicht vom Gebäudetyp, sondern nur von der Einkommenssituation und Familiengröße des Haushalts abhängig ist. Die Förderung nach § 12 WWFSG hat drei preismindernde Komponenten: erstens ein mit 1 % verzinstes Förderdarlehen, das die Finanzierungskosten senkt, zweitens die gesetzliche Verpflichtung zur „kostendeckenden" Mietzinsberechnung, und drittens indirekt grundstückskostensenkende Effekte über die Begrenzung der Grundstückspreise und die Flächenbevorratungspolitik des Wohnfonds Wien[159]. Die Anfangsmiete für die 100 m^2-Geschoßwohnung beträgt nun 700 €, jene für das Reihenhaus 800 €, zusätzlich muss aber vom Mieter ein Finanzierungsbeitrag von 500 bzw. 590 € pro m^2 Wohnfläche (Grund- und Baukostenbeitrag) geleistet werden, der vermindert um eine einprozentige Verwohnung pro Jahr beim Auszug wieder zurückbezahlt wird. Der Unterschied der Förderwirkung zwischen Wohnung und Reihenhaus ist gering, das Reihenhaus wird jedoch stärker subventioniert als die Geschoßwohnung: Aufgrund des höheren Grundstückskostenanteils beim Reihenhaus ist die indirekte Grundstückspreissubvention, die das Grundpreisniveau auf das maximal im Grundstücksbeirat für geförderte Wohnungen akzeptierte Niveau senkt, beim Reihenhaus höher als beim Geschoßwohnbau. In der Praxis sind jedoch nach §12 geförderte Reihenhäuser sehr selten geworden, da nur mehr an einzelnen, weniger attraktiven Grundstücken das geforderte Bodenpreisniveau bei den Bebauungsdichten des verdichteten Flachbaus gehalten werden kann. Auch der Förderbarwert der Landesdarlehen ist beim Reihenhaus geringfügig höher als bei der Geschoßwohnung. Gegenüber dem freifinanzierten Modell werden bei der Geschoßwohnung die Wohnkosten für den Haushalt um 26 % oder ca. 1.000 €/m^2 gesenkt, beim Reihenhaus um 28 % oder 1.140. Nur etwas mehr als ein Drittel dieser Differenz trägt die öffentliche Hand durch Kosten der Förderung (inkl. indirekte Grundstückspreissubvention) – diese belaufen sich auf 372 € (Geschoßwohnung) bzw. 414 € pro m^2 (Reihenhaus). Der Rest sind direkt kostenmindernde Effekte (verminderte Erlöse von Vermietern und Banken als Kreditgeber).

Bei den Eigentumsfördermodellen werden die Geschoßwohnung und das Reihenhaus in Wien, beide nach § 12 Eigentum gefördert, und das Einfamilienhaus in Niederösterreich, das nach der NÖ Eigenheimförderung gefördert wird, verglichen. Im Wiener Fördermodell kommen wieder Förderdarlehen und indirekte Grundstückseffekte zum Tragen, in Niederösterreich ausschließlich Förderdarlehen. Gegenüber dem freifinanzierten Modell werden bei der Geschoßwohnung die Wohnkosten für den Haushalt um 16 % oder 614 €/m^2 gesenkt, beim Reihenhaus um 12 % oder ca. 454 €/m^2. Beim Einfamilienhaus in Niederösterreich ergibt sich die geringste förderbedingte Wohnkostensenkung (Fördereffekt) von 335 €/m^2 oder 9 % (Tabelle VII-15).

Die Kosten der Förderung für die öffentliche Hand belaufen sich auf 295 € (Geschoßwohnung) bzw. 255 € pro m^2 (Reihenhaus) und 166 € pro m^2 (Einfamilienhaus). Die Differenz sind wohnkostensenkende Effekte bzw. verringerte Erlöse bei Kreditgebern und Bauträgern: Da der Diskontierungszinssatz der öffentlichen Hand niedriger ist (bzw. aus Plausibilitätsgründen angenommen wurde) als der Kreditzinssatz von Banken, kostet die Finanzierungshilfe in der Barwertbetrachtung der öffentlichen Hand weniger, als sie dem Haushalt an Vorteil bringt.

Die öffentliche Hand investiert also umso mehr in die Wohnbauförderung (i. w. S.), je urbaner der Wohnstandort bzw. höher die Bebauungsdichte ist. Auch der Kosteneffekt der Förderung (verringerte Erlöse bei Banken und Bauträgern) ist bei der Wohnung am höchsten, beim Einfamilienhaus am niedrigsten.

Gleichzeitig wird Miete (in Wien) stärker gefördert als Eigentum, sodass die (geförderten) Wohnkosten bei den Mietmodellen niedriger sind als bei den Eigentumsmodellen[160], was im freifinanzierten Bereich tendenziell nicht der Fall ist. Durch die Förderung werden also die Preisverhältnisse des freien Markts stark verändert (vgl. Abbildung VII-1).

---

[159] Die Aktivität des Wohnfonds Wien und dessen grundstückspreissenkende Wirkung ist nicht zwingend mit dem Fördermodell nach § 12 WWFSG verbunden.

[160] Jedenfalls, solange beim Eigentum kein Verkaufserlös berücksichtigt wird; z.T. aber auch unter Berücksichtigung eines kalkulatorischen Verkaufserlöses

Tabelle VII-15: Stadtregion Wien: Barwert (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) der Wohnkosten [€ pro m² Wohnfläche] für Haushalt und öffentliche Hand: Vergleich zwischen Wohnungstypen, Rechtsform und Fördermodellen

Miete	Wohnung Wien	Reihenhaus Wien	Einfamilien-haus NÖ
Freifinanziert: BW Wohnkosten[(a)] für Haushalt	3.901	4.099	3.275
Förderung nach §12 WWFSG: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	3.273	3.379	
Förderung nach §12 WWFSG: BW Wohnkosten für Haushalt	2.901	2.965	
in % des freifinanzierten Modells			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	100%	100%	100%
Förderung nach §12 WWFSG: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	84 %	82 %	
Förderung nach §12 WWFSG: BW Wohnkosten für Haushalt	74 %	72 %	
Eigentum	Wohnung Wien	Reihenhaus Wien	Einfamilien-haus NÖ
Freifinanziert: BW Wohnkosten[(a)] für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.864	3.947	3.754
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	3.545	3.748	3.585
Eigentumsförderung: Barwert Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.251	3.493	3.420
in % des freifinanzierten Modells			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	100%	100%	100%
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	92 %	95 %	95 %
Eigentumsförderung: Barwert Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	84 %	88 %	91 %

(a) inkl. Betriebskosten; bei Eigentum zusätzlich auch inkl. Instandhaltungskosten

Jeweils Barwert über 40 Jahre, Diskontierungszinssatz 4 %. Modellannahmen: Wohnung im dichtbebauten Stadtgebiet Wiens, Reihenhaus am Stadtrand Wiens, Einfamilienhaus im Wiener Stadtumland; jeweils Standorte mit durchschnittlichen Bodenpreisen. Ohne Berücksichtigung von Subjektförderungen (Wohnbeihilfe)

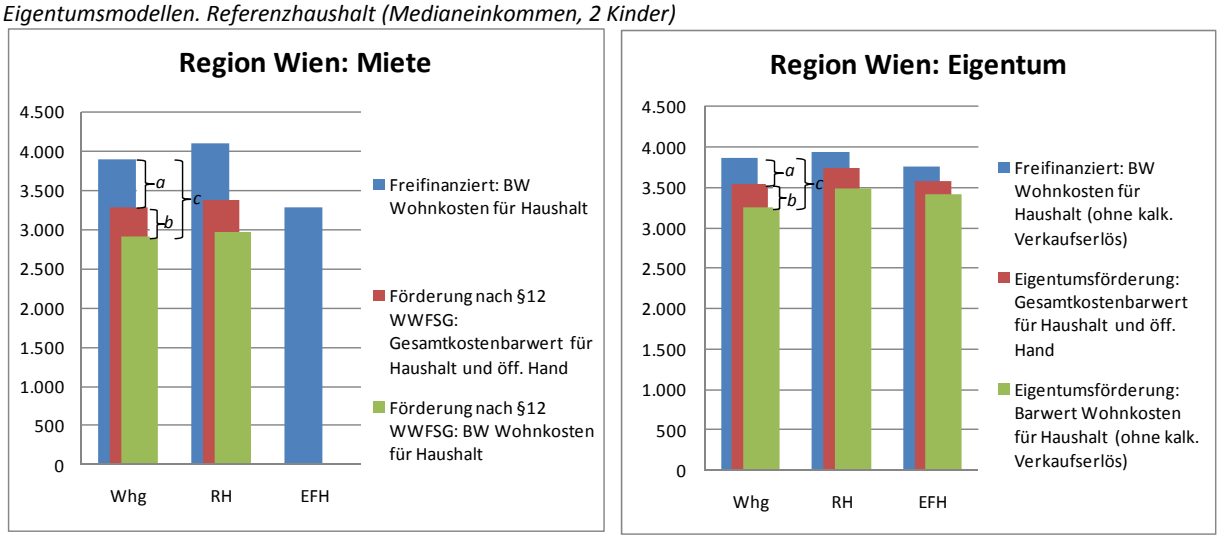
Quelle: eigene Berechnung, 2009

Abbildung VII-1 gibt die Hauptergebnisse grafisch wieder. Die blauen Balken stehen jeweils für den Wohnkostenbarwert des Haushalts im freifinanzierten Markt. Die roten Balken zeigen, welche Kosten bei Anwendung der jeweiligen Fördermodelle für die öffentliche Hand und den Privathaushalt in Summe entstehen. Die grünen Balken schließlich geben den reinen Wohnkostenbarwert für den Haushalt im Förderungsfall an. Die Differenzen lassen sich wie folgt interpretieren:

- zwischen blauem und rotem Balken (a): Kostensenkende Effekte der Förderung durch niedrigere Erlöse bei Dritten (Banken, Bauträger, Vermieter).
- Zwischen rotem und grünem Balken (b): Kostenbarwert der Förderung für die öffentliche Hand
- Zwischen blauem und grünem Balken (c): Fördereffekt für den Haushalt: Verringerung der Wohnkosten im Vergleich zum freifinanzierten Modell

Abbildung VII-1: Modellrechnung Wien: Effekt von Fördermodellen auf die Wohnkosten von Haushalten: Vergleich zwischen Wohnungstypen, Rechtsform und Fördermodellen

Jeweils Barwert (Betrachtungszeitraum 40 Jahre, Diskontierungszinssatz 4 %), € pro m² Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung von Subjektförderungen (Wohnbeihilfe), ohne Berücksichtigung eines kalkulatorischen Verkaufswerts bei den Eigentumsmodellen. Referenzhaushalt (Medianeinkommen, 2 Kinder)



Quelle: eigene Berechnung, 2009

VII.2.1.2 Vergleich zwischen unterschiedlicher Einkommens- und Familiensituationen der Haushalte

Will man wissen, in welchem Ausmaß die Fördermodelle auf die Einkommens- und Haushaltssituation der nachfragenden Haushalte reagieren und Einkommensunterschiede durch Wohnkostensenkung abschwächen, ist ein Vergleich der Ergebnisse zwischen den Haushaltsszenarien erforderlich. Die Beschreibung der vier betrachteten Haushaltsszenarien (Haushaltstypen) erfolgte in Kap. VII.1.2.3.

VII.2.1.2.1 Szenario Referenzhaushalt (2 Erwachsene, 2 Kinder, Medianeinkommen)[161]

Für den Referenzhaushalt kommen grundsätzlich alle Wohnungstypen und Finanzierungsmodelle in Frage (in keinem Fall eine „untragbare“ Belastung), aber beim freifinanzierten Eigentumserwerb (insbesondere von Reihenhaus oder Einfamilienhaus) ergeben sich dennoch sehr hohe Wohnkostenbelastungen.

Die Mietmodelle sind auch freifinanziert tragbar, aber dennoch kommen sie langfristig sehr teuer – die freifinanzierte Miete des Reihenhauses ergibt mit knapp 451.000 € (inkl. Betriebskosten) den höchsten Wohnkostenbarwert aller Modelle.

Der Haushalt überschreitet die Schwelle für Subjektförderungen; er kann keine Wohnbeihilfe in Anspruch nehmen. Aufgrund seiner Einkommenssituation kann er als Schwellenhaushalt bezeichnet werden – die Eigentumsförderung erhöht die Liquidität des Haushalts und erleichtert dadurch die Eigentumsbildung beträchtlich.

Die niedrigsten Wohnkosten bei gleichzeitig tragbarer laufender Belastung (Barwert, 40 Jahre, unter Berücksichtigung eines kalkulatorischen Verkaufswerts nach 40 Jahren bei den Eigentumsmodellen), erzielt die Stadtwohnung, gefördert nach § 12 WWFSG (Miete) mit ca. 290.000 €; dicht gefolgt von der Eigentumswohnung nach § 12 WWFSG (knapp 300.000 €).

In der Betrachtung pro m² Nutzfläche und ohne kalkulatorischen Verkaufswert ist die Mietwohnung nach § 12 WWFSG mit Abstand am günstigsten (Wohnkostenbarwert 2.900 €/m²). Darüber hinaus hat die geförderte Miete gegenüber dem Eigentum den Vorteil der wesentlich niedrigeren laufenden Belastung.

[161] Ergebnisse im Detail siehe Tabelle A1 im Anhang

Die Förderquote (Reduktion der Wohnkosten gegenüber dem freifinanzierten Modell) ist bei Miete höher als bei Eigentum. Sie beträgt:

- bei Miete: 26 % (§12 WWFSG, Wohnung Wien) bzw. 28 % (Reihenhaus Wien) [162]
- bei Eigentum: zw. 17 % (§12 Whg W) und 10 % (EFH NÖ – hier bezogen auf die Niederösterreichische Eigenheimförderung)[163]

Analog zur Förderquote ist auch der Kostenbarwert für die öffentliche Hand bei der geförderten Miete höher als beim geförderten Eigentum:

- Miete: 372 (Whg W) bis 414 (RH W) pro m^2 (= 11 bzw. 12 % des Gesamtaufwands)
- Eigentum: 166 (EFH NÖ) oder 5 % des Gesamtaufwands bis 295 (Whg W) pro m^2 oder 8 % des Gesamtaufwands

Der Kosteneffekt der Förderung, d.h. die Reduktion des Gesamtaufwands insgesamt für den Haushalt und die öffentliche Hand gegenüber dem freifinanzierten Modell aufgrund von niedrigeren Finanzierungskosten und Grundstückspreiseffekten, beträgt:

- Bei Miete: 16 % (Whg W) bis 18 % (RH W)
- Beim Eigentum: 5 % (EFH NÖ und RH W); 8 % (Whg W)

Für den Bauträger, der an der Rentabilität seiner Investition interessiert ist, ergibt sich folgendes Bild:

Die Miet- und Eigentumsmodelle sind nicht direkt vergleichbar, da die Ergebnisse sich auf unterschiedliche Betrachtungszeiträume beziehen. Bei den Eigentumsmodellen verkauft der Bauträger das Objekt am Ende der Entwicklungsdauer (beim Einfamilienhaus: 2 Jahre, ansonsten 4 Jahre); der Barwert der Eigenkapitalverzinsung wird auf diesen Zeitraum gerechnet. Bei den Mietobjekten behält der Bauträger das Objekt als Vermieter; der Barwert der Eigenkapitalverzinsung wird auf 40 Jahre, inkl. eines kalkulatorischen Verkaufswerts nach 40 Jahren berechnet.

- Bei der freifinanzierten Miete erzielt der Investor mit einem Eigenmitteleinsatz von 10% der Gestehungskosten den höchsten Barwert bei der Vermietung des Reihenhauses in Wien (Barwert 918 €/m^2, modifizierter interner Zinssatz vor Steuern: 5,9 %[164]), gefolgt von der Stadtwohnung (780 €/m^2, mIZ 6,4 %). Am niedrigsten ist die Eigenkapitalverzinsung beim Einfamilienhaus in Niederösterreich (186 €/m^2, mIZ 4,4 %). Allerdings handelt es sich bei der Vermietung von neuen Einfamilienhäusern in NÖ um einen sehr kleinen Markt, der möglicherweise nicht repräsentativ abgebildet ist.
- Beim freifinanzierten Eigentum erzielt der Bauträger wesentlich niedrigere absolute Überschüsse (allerdings nach nur 2 bzw. 4 Jahren); der modifizierte interne Zinssatz (vor Steuern) ist jedoch zumindest im Fall der Wohnung und des Reihenhauses erheblich höher als bei der Miete: Whg W (BW 121 €/m^2, mIZ 12,6 %) vor RH (BW 69 €/m^2, mIZ: 7,4 %). Der errechnete Barwert beim Verkauf des Einfamilienhauses ist sehr niedrig (BW 4 €/m^2, mIZ: 5 %). Allerdings ist zu beachten, dass das Modell den Fall einer spekulativen Projektentwicklung beschreibt, d.h. dass der Käufer erst nach der Detailplanung und Vorfinanzierung gesucht wird. Bei einer Direktbeauftragung durch den Grundstücksbesitzer, was im Eigenheimsegment häufiger ist, können die Risiko- und Projektmanagementzuschläge niedriger angesetzt werden, wodurch die Gestehungskosten sinken, das Verkaufspreisniveau aber beibehalten werden könnte. Außerdem baut das Modell nur auf einem bestimmten, durchschnittlichen Immobilienpreisniveau im Umland auf, und es ist durchaus plausibel, dass

[162] Im folgenden werden die Wohnungstypen und Bundesländer wie folgt abgekürzt: Whg (Wohnung im dichtbebauten Stadtgebiet); RH (Reihenhaus am Stadtrand); EFH (Einfamilienhaus in Umlandgemeinde); W (Wien); NÖ (Niederösterreich)

[163] Der geringe Unterschied zu den Förderquoten, die in Kap. VII.2.1.1.2 für die gleichen Wohnungstypen und Fördermodelle angegeben waren (jeweils ein Prozentpunkt niedriger, d.h. 16 % bei Whg, 9 % bei EFH) ist dadurch bedingt, dass dort die Betrachtung exklusive, an dieser Stelle aber inklusive kalkulatorischem Verkaufspreis nach 40 Jahren erfolgt.

[164] Im folgenden abgekürzt: BW (Barwert); mIZ (modifizierter interner Zinsfuß)

in diesem umkämpften Segment des Immobilienmarkts mit starker Konkurrenz durch Schattenwirtschaft und Eigenleistung die Bauträgerrenditen tatsächlich nicht sehr hoch sind.

- In Bezug auf § 12 WWFSG-Förderung: Bei der nach § 12 geförderten Miete sinkt zwar der (absolute) Barwert des Eigenkapitals pro m^2 Wohnfläche gegenüber dem freifinanziertem Modell; die relative Eigenkapitalverzinsung vor Steuern (modifizierter interner Zinsfuß) bleibt hingegen fast gleich (Whg) bzw. erhöht sich beim Reihenhaus auf 6,5 % (Annahme: GBV errichtet Wohnhaus). Einen hohen Einfluss auf die gute Kapitalverzinsung bei den Mietmodellen hat der kalkulatorische Verkaufswert nach 40 Jahren. Beim geförderten Eigentum ergibt sich ein ähnliches Bild: Der Barwert der Eigenkapitalverzinsung sinkt gegenüber den freifinanzierten Modellen bei der Stadtwohnung (BW 113 €/m^2, mIZ: 12 %), er steigt hingegen leicht an beim Reihenhaus (BW 104 €/m^2; mIZ: 9,1 %). Der Grund dafür ist, dass der angenommene Eigenmitteleinsatz niedriger ist als im freifinanzierten Modell, und die Senkung des Verkaufspreises etwa der Grundstückspreis- und Finanzierungskostensenkung durch die öffentliche Hand entspricht. Trotz des Prinzips des kostendeckenden Verkaufspreises im geförderten Wohnbau und einer gedeckelten Eigenkapitalverzinsung bei gemeinnützigen Bauträgern werden akzeptable Renditen (vor Steuern) erwirtschaftet. Die NÖ Eigenheimförderung hat keine Auswirkung auf die Bauträgerrenditen, da sie keine gestehungskostensenkenden Elemente umfasst und die Förderdarlehen direkt von den Haushalten in Anspruch genommen werden.

VII.2.1.2.2 Szenario „2 Kinder Niedrigeinkommen“[165]

Die Modellrechnung zeigt, dass sämtliche betrachtete Modelle für diesen Haushalt „untragbar“ sind, d.h. eine zu hohe laufende Wohnkostenbelastung aufweisen! Die Neubau-Förderungsmodelle sind für niedrige Einkommensgruppen nicht erschwinglich, selbst unter Berücksichtigung der Wohnbeihilfe. Der Haushalt müsste seinen Wohnkonsum (die Wohnfläche) reduzieren und/oder auf das ältere, geförderte Bestandssegment ausweichen, wo jedoch mit einer mehrjährigen Such- und Wartezeit zu rechnen ist.

Am ehesten käme in Frage (d.h. relativ niedrigste Mietbelastung von 18 % des Monatseinkommens oder 341 €/Monat) die geförderte Miete nach § 12 inkl. Wohnbeihilfe, im Fall der Stadtwohnung. Dieses Modell hat auch in der Gesamtbetrachtung (40 Jahre Barwert) den niedrigsten Wohnkostenbarwert (ca. 2.410 €/m^2 bei [Whg] und [RH]). Die betrachteten Eigentumsmodelle kommen selbst unter Berücksichtigung eines kalkulatorischen Verkaufswerts nicht auf ähnlich niedrige Wohnkosten wie die geförderte Mietwohnung, insbesondere weil die Subjektförderung wesentlich niedriger ausfällt[166]. Sowieso kommt jedoch eine Eigentumsbildung für diesen Haushalt nicht in Frage, weil die laufende Annuitätenbelastung seine Liquidität deutlich übersteigt.

Die Förderquote (Vergleich der Wohnkosten zum freifinanzierten Modell) ist bei Miete, wie schon in den vorigen Kapiteln gezeigt, deutlich höher als bei den Eigentumsförderungsmodellen (wo jedoch mögliche Subjektförderungen nur in NÖ betrachtet wurden), und zwar insbesondere dann, wenn Wohnbeihilfe bezogen wird. Sie beträgt

- bei Miete ohne Wohnbeihilfe: 30% (§ 12 Whg W) bzw. 32 % (RH W)
- bei Miete inkl. Wohnbeihilfe: 43 % - 45 % (§ 12 WWFSG)

Analog dazu ist auch der Kostenbarwert für die öffentliche Hand bei Miete höher als bei Eigentum. Vor allem bei der Wohnbeihilfe in den Wiener Mietmodellen kommt es zu Kostenexplosion, da beim betrachteten Haushalt die Einkommenslücke sehr hoch ist.

---

[165] Ergebnisse im Detail siehe Tabelle A2 im Anhang

[166] Der NÖ Wohnzuschuss ist niedriger als die Wiener Wohnbeihilfe für Mietwohnungen. Für die Wiener geförderten Eigentumsmodelle, für die unter Umständen auch der Bezug von Wohnbeihilfe möglich ist, wurden keine Subjektförderungen modelliert. Es ist möglich, dass die nach §12 WWFSG geförderte Eigentumswohnung inkl. Subjektförderungen einen ähnlich niedrigen Barwert wie bei der geförderten Miete erreichen würde. Aus Liquiditätsgründen kommt aber für diesen Haushalt die Eigentumsbildung praktisch nicht in Frage.

Die Fördermodelle „kosten“ der öffentlichen Hand (in Bezug auf den Kostenbarwert)

- Bei der geförderten Miete nach § 12 WWFSG: Insgesamt 1.030 € pro m^2, davon fallen ca. 660 € pro m^2 auf die Wohnbeihilfe [Whg], beim Reihenhaus sind beide Komponenten um etwa 10% höher. In Summe übernimmt die öffentliche Hand damit ca. 30% [Whg] bis 32 % [RH] des gesamten Wohnungsaufwands.
- Beim geförderten Eigentum, das aber wie erwähnt für den betrachteten Haushalt nicht in Frage kommt, ist der Kostenbarwert der öffentlichen Hand erheblich niedriger, er beträgt ca. 420 €/m^2 [RH], 460 €/m^2 [Whg] bzw. 510 €/m^2 [EFH NÖ inkl. Wohnzuschuss]

Damit wird folgender Kosteneffekt der Förderung (Reduktion des Gesamtaufwands für HH und ÖH) erzielt (niedrigere Finanzierungskosten, Grundstückspreiseffekte; ohne etwaige Baukosteneffekte):

- Miete: 12 % [Whg W] bis 13 % [RH W]
- Eigentum: 4 % [EFH NÖ] bis 13 % [Whg W]

Für den Bauträger ergibt sich kein Unterschied zum Szenario Referenzhaushalt, da das Haushaltseinkommen und der Haushaltstyp für den Bauträger keine Rolle spielt.

VII.2.1.2.3 Szenario „4 Kinder Medianeinkommen“[167]

Bei 4 Kindern und einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen verschlechtert sich die Lage gegenüber einem Haushalt mit nur 2 Kindern drastisch: Ein höherer Wohnraumbedarf und höhere Lebensunterhaltskosten führen dazu, dass die Wohnkosten nur schwer bis gar nicht tragbar sind. Eine zu hohe, d.h. untragbare laufende Wohnkostenbelastung ergibt sich für alle freifinanzierten Modelle (Miete oder Kauf). Ebenso scheiden auch alle geförderten Eigentumsmodelle aufgrund „untragbarer“ Belastungen aus. Nur die Miete nach §12 WWFSG inkl. Wohnbeihilfe (Wohnung oder Reihenhaus) kommt in Frage; und selbst hier ergeben sich mit 25 % bzw. 28 % reiner Mietbelastung (noch ohne Betriebskosten) in Bezug auf das Einkommen hohe Belastungen.

Die niedrigste gesamte Wohnkostenbelastung (BW 40 Jahre) erzielt das Modell Geförderte Miete nach § 12 WWFSG für eine Wohnung in Wien (inkl. Wohnbeihilfe) mit 364.000 € oder 2.830 €/m^2. Aufgrund der Subjektförderung ergibt sich hier auch die niedrigste laufende Belastung (818 € Miete/Monat im Anfangsjahr). Um etwa 400 €/m^2 mehr kosten in der Barwertbetrachtung die geförderten Eigentumsmodelle § 12 WWFSG [Whg] oder NÖ Eigenheimförderung [EFH], ohne Berücksichtigung eines kalkulatorischen Verkaufspreises. Aufgrund der zu hohen laufenden Belastung kommen diese jedoch für den Großfamilienhaushalt nicht in Frage, außer er hat (z.B. durch Erbschaft) eine wesentlich bessere Eigenkapitalausstattung als hier im Modell angenommen.

In Bezug auf die Förderquoten bestätigt sich das Muster, das auch bei den zuvor beschriebenen Szenarien aufgetreten ist: Miete ist stärker gefördert als Eigentum; die Förderquoten erhöhen sich noch zusätzlich durch die Subjektförderung:

- Miete ohne Wohnbeihilfe (Wien, § 12 WWFSG): 26 % [Whg W] bzw. 28 % [RH]
- Miete inkl. Wohnbeihilfe (Wien, § 12 WWFSG): 28 % [Whg W]- 31 % [RH W]
- Eigentum in Wien(§ 12 WWFSG ohne Wohnbeihilfe) zwischen 14 % [RH] und 18 % [Whg], in Niederösterreich (NÖ Eigenheimförderung inkl. Wohnzuschuss): 16 % [EFH]

Der Kostenbarwert für die öffentliche Hand beträgt beim Großfamilienhaushalt:

- Miete (ohne Wohnbeihilfe): ca. 400 [Whg] bis 440 [RH W] € pro m^2 (= 12 % bzw. 13 % des Gesamtaufwands)
- Miete (inkl. Wohnbeihilfe): 470 [Whg] – 540 [RH] € pro m^2 (=14 % bzw. 16 % des Gesamtaufwands)
- Eigentum: knapp 320 € pro m^2 [Whg W, ohne Wohnbeihilfe] oder 9 % des Gesamtaufwands; 280 €/m^2 oder 7 % des Gesamtaufwands [RH W, ohne Wohnbeihilfe] bzw. 370 € pro m^2 [EFH NÖ, inkl. Wohnzuschuss] oder 10% des Gesamtaufwands

[167] Ergebnisse im Detail siehe Tabelle A3 im Anhang

Der Kosteneffekt der Förderung beträgt dabei:

- Miete: 15 % [Whg W] bis 17 % [RH W]
- Eigentum: 8 % [Whg W] bzw. 5 % [RH W] vs. 4 % [EFH NÖ]

Es zeigt sich, dass der kostensenkende Effekt der Förderung (in Bezug auf den Gesamtaufwand von Haushalt und öffentlicher Hand zusammen) bei den Mietmodellen umso höher ist, je niedriger die Subjektförderungen ausfallen.

Für den Bauträger ist die Situation wiederum die gleiche wie beim Referenzhaushalt.

VII.2.1.2.4 Szenario „Alleinerzieherhaushalt“[168]

Der betrachtete „durchschnittliche“ Alleinerzieherhaushalt mit einem Monatseinkommen von 1.831 € (inkl. private und öffentliche Transfers) und einem Kind ist in Bezug auf die Leistbarkeit von Wohnraum schlechter gestellt als der Referenzhaushalt, aber deutlich besser als der Vierpersonenhaushalt mit 2 Kindern und „niedrigem Einkommen“, und ebenfalls noch etwas besser als der Medianverdiener-Familienhaushalt mit 4 Kindern. Dieses Verhältnis bestätigt auch der Vergleich der Monatsäquivalenzeinkommen pro Person. Im Vergleich der Finanzierungsmodelle zeigt sich, dass kein einziges Modell leicht „tragbare“ Wohnkostenbelastungen ergibt. „Hohe“ (aber theoretisch noch tragbare) Wohnkostenbelastungen ergeben sich bei der freien Miete einer Wohnung in Wien, bei den nach § 12 WWFSG geförderten Mietwohnungsmodellen (auch ohne Wohnbeihilfe) sowie der nach § 12 WWFSG geförderten Eigentumswohnung (nur Geschoßwohnung). Die niedrigste laufende Belastung verursacht die nach § 12 geförderte Mietwohnung in Wien inkl. Wohnbeihilfe (418 Euro/Monat oder 23 % des Monatseinkommens ohne Betriebskosten).

Sämtliche freifinanzierte Eigentumsmodelle, die freie Miete eines Reihenhauses oder eines Einfamilienhauses, aber auch ein Eigenheim nach der niederösterreichischen Eigenheimförderung sind mit laufenden Wohnkostenbelastungen von mehr als 45 % des Einkommens jedenfalls untragbar.

Die niedrigsten Wohnkosten insgesamt (Barwert, 40 Jahre, unter Berücksichtigung eines kalkulatorischen Verkaufswerts nach 40 Jahren) verursachen folgende Modelle:

- Nach § 12 WWFSG geförderte Miete inkl. Wohnbeihilfe (Wohnung: 184.000 € gefolgt von RH 211.000 €).
- Das günstigste Eigentumsmodell (Whg, gefördert nach § 12 WWFSG) liegt mit einem Wohnkostenbarwert (inkl. kalkulatorischer Verkaufserlös) von insgesamt 192.000 € über der geförderten Mietwohnung. Fällt jedoch bei der geförderten Mietwohnung die Wohnbeihilfe weg, ist der Kostenbarwert mit jener der geförderten Eigentumswohnung vergleichbar.
- Die geförderte Miete (auch ohne, umso mehr aber inkl. Wohnbeihilfe) hat jedoch den entscheidenden Vorteil der wesentlich niedrigeren laufenden Belastung

Die Förderquoten (Vergleich der Wohnkosten zum freifinanzierten Modell) betragen beim Alleinerzieherhaushalt:

- bei Miete (§ 12 WWFSG) exkl. Wohnbeihilfe: 30% [Whg] bzw. 32 % [RH]
- bei Miete (§ 12 WWFSG) inkl. Wohnbeihilfe: 33 % [Whg] bzw. 36 % [RH]
- bei Eigentum: 25 % [Whg nach § 12 WWFSG], 20% [RH nach § 12 WWFSG] bzw. nur 11 % [EFH nach NÖ Eigentumsförderung]

Der Kostenbarwert für die öffentliche Hand ist wiederum v.a. bei den Mietmodellen hoch:

- Miete (§ 12 WWFSG) exkl. Wohnbeihilfe: 536 [Whg] bis 583 [RH] pro m^2 (= 16 % des Gesamtaufwands)
- Miete (§ 12 WWFSG) inkl. Wohnbeihilfe: 642 [Whg] bis 735 [RH] pro m^2 (= 19 % bzw. 21 % des Gesamtaufwands)

[168] Ergebnisse im Detail siehe Tabelle A4 im Anhang

- Eigentum: 458 €/m² oder 13 % des Gesamtaufwands [Whg W]; 424 €/m² oder 12 % des Gesamtaufwands [RH W] versus nur 188 €/m² oder 5 % des Gesamtaufwands [EFH NÖ]

Die Fördermodelle bewirken schließlich einen Kosteneffekt (Reduktion des Gesamtaufwands von Haushalt und öffentlicher Hand insgesamt im Vergleich zum freifinanzierten Modell) von:

- Miete: 12 % [Whg W] bis 13 % [RH W]
- Eigentum: 11 % [Whg W]; 8 % [RH W] vs. 5 % [EFH NÖ]

VII.2.1.2.5 Szenarienvergleich

Abschließend werden die Hauptergebnisse der Modellrechnung Wien (Barwert der Wohnkosten für freifinanzierte und geförderte sowie Fördereffekt der geförderten Modelle) nach Wohnungstypen und Haushaltsszenarien einander gegenübergestellt (Tabelle VII-16), und die Wohnkosten in Bezug zum Äquivalenzeinkommen des jeweiligen Haushaltstyps gesetzt (Tabelle VII-17).

Tabelle VII-16: Modellrechnung Stadtregion Wien: Vergleich der Hauptergebnisse nach den vier Haushaltsszenarien

Wohnung	Haushaltsszenario			
	Referenz	2K-NiedrigEK	4K-MedianEK	Allein-erzieher
Region Wien: Miete	jeweils Barwert über 40 Jahre, € pro m² Wohnfläche			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	3.901	3.901	3.901	3.901
Förderung nach §12 WWFSG: Gesamtkosten-BW für Haushalt und öff. Hand	3.273	3.437	3.297	3.437
Förderung nach §12 WWFSG: BW Wohnkosten für Haushalt	2.901	2.410	2.828	2.794
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	100%	100%	100%	100%
Förderung nach § 12 WWFSG: Gesamtkosten-BW für Haushalt und öff. Hand	84 %	88 %	85 %	88 %
Förderung nach § 12 WWFSG: BW Wohnkosten für Haushalt	74 %	62 %	72 %	72 %
Region Wien: Eigentum				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.864	3.922	3.897	3.891
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	3.545	3.523	3.570	3.456
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.251	3.065	3.252	2.998
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	100%	100%	100%	100%
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	92 %	90%	92 %	89 %
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	84 %	78 %	83 %	77 %

Reihenhaus	Haushaltsszenario			
	Referenz	2K-NiedrigEK	4K-MedianEK	Allein-erzieher
	jeweils Barwert über 40 Jahre, € pro m² Wohnfläche			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	4.099	4.099	4.099	4.099
Förderung nach § 12 WWFSG: Gesamtkosten-BW für Haushalt und öff. Hand	3.379	3.548	3.405	3.548
Förderung nach § 12 WWFSG: BW Wohnkosten für Haushalt	2.965	2.412	2.864	2.813
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	100%	100%	100%	100%
Förderung nach § 12 WWFSG: Gesamtkosten-BW für Haushalt und öff. Hand	82 %	87 %	83 %	87 %
Förderung nach § 12 WWFSG: BW Wohnkosten für Haushalt	72 %	59 %	70%	69 %
Region Wien: Eigentum				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.947	4.000	3.975	3.976
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	3.748	3.714	3.762	3.662
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.493	3.290	3.481	3.238
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	100%	100%	100%	100%
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	95 %	93 %	95 %	92 %
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	88 %	82 %	88 %	81 %

Einfamilienhaus	Haushaltsszenario			
	Referenz	2K-NiedrigEK	4K-MedianEK	Allein-erzieher
Region Wien: Miete	jeweils Barwert über 40 Jahre, € pro m² Wohnfläche			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	3.275	3.275	3.275	3.275
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	100%	100%	100%	100%
Region Wien: Eigentum				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.754	3.802	3.778	3.783
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	3.585	3.633	3.613	3.578
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.420	3.122	3.240	3.390
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	100%	100%	100%	100%
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	95 %	96 %	96 %	95 %
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	91 %	82 %	86 %	90%

Quelle: Eigene Berechnungen, 2009.

Tabelle VII-17: Modellrechnung Stadtregion Wien: Gegenüberstellung der Wohnkostenbarwerte mit dem Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsszenarien, Wohnungstypen und Finanzierungsmodellen

Region Wien	Referenz	2K-NiedrigEK	4K-MedianEK	Allein-erzieher
Äquivalenzeinkommen (pro Monat)	1535	921	1194	1408
Wohnung	Haushaltsszenario			
	Referenz	**2K-NiedrigEK**	**4K-MedianEK**	**Allein-erzieher**
Wohnfläche (m^2)	**100**	**100**	**130**	**70**
Wohnkosten pro m^2: Faktor zum Monats-Äquivalenzeinkommen				
Region Wien: Miete	**Whg**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	2,5	4,2	3,3	2,8
Förderung nach § 12 WWFSG: Ges.kosten-BW für Haushalt u. öff. Hand	2,1	3,7	2,8	2,4
Förderung nach § 12 WWFSG: BW Wohnkosten für Haushalt	1,9	2,6	2,4	2,0
Region Wien: Eigentum	**Whg**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,5	4,3	3,3	2,8
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	2,3	3,8	3,0	2,5
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,1	3,3	2,7	2,1
Reihenhaus	Haushaltsszenario			
	Referenz	**2K-NiedrigEK**	**4K-MedianEK**	**Allein-erzieher**
Wohnfläche (m^2)	**110**	**110**	**140**	**80**
Wohnkosten pro m^2: Faktor zum Monats-Äquivalenzeinkommen				
Region Wien: Miete	**RH**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	2,7	4,5	3,4	2,9
Förderung nach § 12 WWFSG: Ges.kosten-BW für Haushalt u. öff. Hand	2,2	3,9	2,9	2,5
Förderung nach § 12 WWFSG: BW Wohnkosten für Haushalt	1,9	2,6	2,4	2,0
Region Wien: Eigentum	**RH**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,6	4,3	3,3	2,8
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	2,4	4,0	3,2	2,6
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,3	3,6	2,9	2,3
Einfamilienhaus	Haushaltsszenario			
	Referenz	**2K-NiedrigEK**	**4K-MedianEK**	**Allein-erzieher**
Wohnfläche (m^2)	**120**	**120**	**150**	**90**
Wohnkosten pro m^2: Faktor zum Monats-Äquivalenzeinkommen				
Region Wien: Miete	**EFH**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	2,1	3,6	2,7	2,3
Region Wien: Eigentum	**EFH**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,4	4,1	3,2	2,7
Eigentumsförderung: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	2,3	3,9	3,0	2,5
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,2	3,4	2,7	2,4

Quelle: Eigene Berechnungen, 2009.

Die freifinanzierte Miete verursacht definitionsgemäß (Miethöhe ist unabhängig vom Haushaltseinkommen) bei allen Szenarien gleiche Wohnkostenbarwerte (Tabelle VII-16). Beim freifinanzierten Eigentum ergeben sich trotz gleicher Verkaufspreise leichte Unterschiede, weil die Haushalte über unterschiedlich hohe Eigenmittel verfügen und dadurch die Finanzierungskosten höher sind, je niedriger der Eigenmittelanteil ist. Zu einem höheren Kostenbarwert führt die Fremdfinanzierung dann, wenn der Kreditzinssatz höher ist als der Diskontierungszinssatz des Haushalts. Das ist bei Kapitalmarktdarlehen annahmegemäß der Fall. Bei den Förderdarlehen, die z.T. sehr niedrige Zinssätze von nur 1 % haben, gilt dies nicht: In diesem Fall ist der Haushalt besser gestellt, wenn er einen hohen Anteil fremdfinanziert (allerdings gibt es bei allen Förderdarlehen Obergrenzen, die nicht überschritten werden dürfen).

Bei den Miet-Fördermodellen werden die Wohnkosten im extremen Fall (4 Personen – Niedrigeinkommen, Reihenhaus, inkl. Subjektförderung) auf nur 59 % der freifinanzierten Miete gesenkt. Für die anderen Haushaltstypen ergibt sich eine Senkung auf ca. 70 % - 74 %. Mit diesem Fördersystem werden die Unterschiede in der relativen Wohnkostenbelastung stark verringert, ohne jedoch die Reihenfolge zwischen den Haushaltsszenarien zu verändern (vgl. Tabelle VII-17). Auch mit der Förderung bleibt der Referenzhaushalt (in Bezug auf den Faktor Wohnkosten pro m^2 zu Äquivalenzeinkommen) am besten gestellt (Faktor 1,9), der Vierpersonen-Niedrigeinkommenshaushalt am schlechtesten (Faktor 2,6). Aber immerhin erreicht auch dieser einkommensschwache Haushalt mit der Förderung eine Wohnkostenbelastung, die ungefähr jener des Referenzhaushalts im freifinanzierten Bereich entspricht.

Der Fördereffekt ist beim Reihenhaus etwas stärker als bei der Geschoßwohnung, weil beim Reihenhaus deutlich höhere Kosten im freifinanzierten Bereich auf annähernd gleiche Wohnkosten wie bei der Geschoßwohnung im geförderten Bereich herab subventioniert werden. Allerdings ist beim Wiener Miet-Fördermodell (§ 12 WWFSG, ggf. inkl. Wohnbeihilfe) auch der kostensenkende Effekt beträchtlich: Von den (im Schnitt) 30 % Wohnkostensenkung gegenüber der freifinanzierten Miete hat die öffentliche Hand nur direkte Kosten von 10 – 15 Prozentpunkten; der überwiegende Teil sind indirekte, kostensenkende Effekte aufgrund niedrigerer Finanzierungskosten und Gewinnbeschränkungen bei gemeinnützigen Bauträgern.

Im freifinanzierten Bereich ist der Eigentumserwerb, sogar wenn kein kalkulatorischer Verkaufserlös nach 40 Jahren berücksichtigt wird, bei Wohnung und Reihenhaus langfristig billiger als die Miete (Tabelle VII-16). Nur beim Einfamilienhaus ist die Miete günstiger als der Eigentumserwerb[169]. Im Vergleich zwischen den Wohnungstypen ist pro m^2 der freifinanzierte Kauf (in der Barwertbetrachtung) des Einfamilienhauses am günstigsten, das Reihenhaus am teuersten, die Stadtwohnung liegt dazwischen.

Durch die Eigentumsförderung werden in Wien die Kosten auf bis zu 78 % (Whg, 2 Kinder – Niedrigeinkommen) gesenkt; allerdings ist der Eigentumserwerb für diesen Haushalt im Normalfall aus Liquiditätsgründen ausgeschlossen, wie schon zuvor gezeigt. Beim Referenzhaushalt ergibt sich eine Kostensenkung auf bis zu 84 % (Wohnung). Durchwegs wird bei den Eigentumsfördermodellen die dichteste Wohnform, d. h. die Stadtwohnung, am stärksten gefördert. Dadurch wird das (freifinanziert deutlich teurere) Reihenhaus mit der Förderung auf ein Wohnkostenniveau gedrückt, das etwa dem des geförderten Einfamilienhauses im Umland entspricht. Die Eigentumswohnung im dichtbebauten Stadtgebiet ist noch um einiges billiger.

In allen Fällen ist jedoch, anders als im freifinanzierten Bereich, die geförderte Miete für den Haushalt deutlich billiger als das geförderte Eigentum, zumindest wenn kein Vermögenswert berücksichtigt wird. Dies entspricht der politischen Zielsetzung der Wiener Förderpolitik.

Im Vergleich mit dem Äquivalenzeinkommen (Tabelle VII-17) zeigt sich, dass der förderungsinduzierte Einkommensausgleich zwischen den Haushaltstypen beim Eigentum wesentlich schwächer ist als bei den Mietmodellen[170]. Für den Familienhaushalt mit niedrigem Einkommen ist der Eigentumserwerb jedoch ohnehin nicht leistbar. Für den Großfamilienhaushalt jedoch, der vermutlich sehr eigentumsaffin ist und in Bezug auf die Liquidität als Schwellenhaushalt bezeichnet werden kann, ergibt sich durch die Förderung nur eine relativ geringe Kostensenkung, insbesondere im Vergleich zum Alleinerzieherhaushalt, der jedoch ein wesentlich höheres Äquivalenzeinkommen hat. Dem Großfamilienhaushalt verbleibt auch nach der Förderung ein hoher Belastungsfaktor (in Bezug auf das Äquivalenzeinkommen) von 2,7 bis 2,9.

---

[169] Die angenommenen Mietpreise im Umland von Wien basieren auf einer geringen Stichprobenzahl und sind möglicherweise leicht unterschätzt bzw. nicht ausreichend repräsentativ.

[170] Allerdings wurde für die Wiener Wohnungstypen Whg und RH beim Eigentum keine Wohnbeihilfe modelliert, die einkommensschwache Haushalte unter bestimmten Umständen beantragen können

VII.2.2 Modellrechnung Region München

Die vollständige Ergebnisübersicht für die Modellrechnungen der Stadtregion München befindet sich im Anhang, Tabellen A5 bis A8.

VII.2.2.1 Vergleich zwischen den Wohnungstypen Wohnung / Reihenhaus / Einfamilienhaus (Referenzhaushalt)

VII.2.2.1.1 Freifinanzierte Modelle

Trotz des sehr hohen Bodenpreisniveaus in der gesamten Region München verursacht bei den frei finanzierten Mietmodellen unter den getroffenen Annahmen die Stadtwohnung in München die niedrigsten Mietkosten. Bei den Quadratmetermieten ist zwar – wie in der Region Wien – das Einfamilienhaus in der Umlandgemeinde am günstigsten, gefolgt von der Stadtwohnung; aufgrund der unterschiedlich angenommenen Wohnungsgröße dreht sich die Reihenfolge jedoch um: Die Münchner Stadtwohnung (90 m^2, 1.035 € Monatsmiete[171]) ist deutlich billiger als das Reihenhaus am Stadtrand von München (100 m^2, 1.232 €) sowie das Einfamilienhaus (115 m^2 Wohnfläche auf 386 m^2 Grund, 1.265 € Miete).

Der Grund dafür ist wohl, dass im Unterschied zur Region Wien der Bodenpreisgradient sehr flach ist – die Bodenpreise fallen im Umland von München innerhalb des betrachteten Umkreises von ca. 20 km nur langsam ab, weshalb auch entlang der S-Bahn-Achsen verdichtete Bauweisen dominieren und Reihen- sowie Einfamilienhäuser entweder dem hochpreisigen Segment angehören, oder tendenziell in verkehrstechnisch weniger gut erschlossenen Gemeinden zu finden sind. In den Modellannahmen fallen die Bebauungsdichten (GFZ) nach außen hin stärker ab als die Bodenpreise. Die vergleichsweise hohen Mieten für Reihenhäuser am Münchner Stadtrand und für Einfamilienhäuser im Umland spiegeln außerdem die Enge des Angebots bei gleichzeitig steigender Nachfrage ab.

Beim freifinanzierten Eigentum betragen die Kaufpreise zwischen 290.000 € (Stadtwohnung 90 m^2), über ca. 323.000 € (Reihenhaus am Stadtrand, 100 m^2) bis zu 345.000 € (Einfamilienhaus in Umlandgemeinde, 115 m^2 Wohnfläche auf 386 m^2 Grund). Der Grund ist derselbe wie bei den Mieten: Von innen (Stadtwohnung) nach außen (Einfamilienhaus im Umland) steigende Wohnflächen und stark sinkende Bebauungsdichten überkompensieren den Bodenpreisunterschied, sodass die Stadtwohnung die preisgünstigste Wohnform darstellt.

Vergleicht man den Barwert (40 Jahre) der Wohnkosten pro m^2 Wohnfläche in allen freifinanzierten Modellen (reine Kostenbetrachtung, ohne Abzug eines kalkulatorischen Verkaufswerts bei den Eigentumsmodellen), reicht die Bandbreite bei den Mieten von ca. 4.100 (Einfamilienhaus) bis 4.500 (Reihenhaus) €/m^2; bei den Eigentumsmodellen von 4.400 Euro pro m^2 (Eigentum Einfamilienhaus Umland) bis 4.700 €/m^2 (Reihenhaus). Der Eigentumserwerb ist also teurer als die Miete, wenn kein Vermögenswert nach 40 Jahren berücksichtigt wird. Bei beiden Rechtsformen hingegen ist das Einfamilienhaus im Umland pro m^2 Wohnfläche am billigsten, gefolgt von der Stadtwohnung. Am teuersten ist das Reihenhaus am Stadtrand.

Diese Reihenfolge im freifinanzierten Segment ist mit Ausnahme der Miete des Einfamilienhauses im Umland, das in der Stadtregion Wien besonders günstig abschneidet, ähnlich wie in der Stadtregion Wien. Der wesentliche Unterschied ist jedoch, dass die Wiener Modelle im Preisniveau deutlich unter den Münchner Modellen liegen. Das „teuerste“ Wiener Modell kostet in der Barwertbetrachtung der Wohnkosten pro m^2 Wohnfläche etwa gleich viel wie das „billigste“ Münchner Modell.

Berücksichtigt man jedoch den Vermögenswert des Eigentums als kalkulatorischen Verkaufswert nach 40 Jahren[172] und subtrahiert diesen vom Barwert der Wohnkosten, haben die

[171] Für alle folgenden Werte gilt: m^2-Angaben beziehen sich auf die Wohnnutzfläche, Miete bezieht sich auf die Anfangs-Monatsmiete exkl. Betriebskosten

[172] Dieser wurde im Modell niedrig angesetzt unter der Annahme einer Bodenwertsteigerung in der Höhe der jährlichen Inflation (= real konstant bleibender Bodenpreis) und einer Gebäude-Nutzungsdauer von 50 Jahren (= 2% Abschreibung des Gebäudewerts pro Jahr)

Eigentumsmodelle in der Region München einen deutlichen Preisvorteil gegenüber den Mietmodellen, und zwar mit einem wesentlich größeren Abstand als in der Region Wien: Der Unterschied (Kostenvorteil) des Eigentums zur Miete beträgt ca. 470 €/m² (Stadtwohnung) bis 750 €/m² (Reihenhaus am Stadtrand) oder 11 % bis 17 %. Der Grund ist auch hierfür der hohe Anteil des Bodenpreises: Da der hohe Bodenpreis (und seine angenommene Steigung in Höhe der jährlichen Inflation) den Verkaufswert nach 40 Jahren maßgeblich beeinflusst, verbleibt dem Eigentümer auch bei großteils abgeschriebenem Gebäudewert ein beachtlicher Vermögenswert, den der Mieter nicht lukrieren kann.

VII.2.2.1.2 Geförderte Modelle

An geförderten Mietmodellen wurden das „München Modell Miete“ und die „einkommensorientierte Förderung, EOF) modelliert, die beide nur innerhalb der Münchner Stadtgrenzen, d.h. nicht für das Einfamilienhaus im Umland zur Anwendung kommen. Für den Vergleich nach Gebäudetypen reduziert sich die Betrachtung jedoch auf das Modell „München Modell Miete“, da die einkommensorientierte Förderung ausschließlich von der Einkommenssituation und Familiengröße des Haushalts abhängig ist.

Analog zur Förderung in Wien hat auch die Förderung durch „München Modell Miete“ drei wohnkostensenkende Effekte: Erstens eine direkte Bodenpreissubvention, zweitens ein Förderdarlehen an den Bauträger, das die Finanzierungskosten senkt, und drittens die Mietpreisbeschränkung, die den Ertrag des Vermieters begrenzt.

Durch die Mietzinsbeschränkung wird die Anfangsmiete auf 9,2 €/m² (Stadtwohnung) bzw. 10 €/m² (Reihenhaus) herabgesetzt. Der Barwert der Wohnkosten beträgt ca. 301.000 € bei der Stadtwohnung bzw. 359.000 € beim Reihenhaus; dies entspricht einer Förderquote (= Wohnkostensenkung im Vergleich zum freifinanzierten Modell) von 21 % (Stadtwohnung) bzw. 20% (Reihenhaus). In absoluten Zahlen ist der Förderbarwert beim Reihenhaus jedoch höher als bei der Eigentumswohnung, da beim Reihenhaus ein höherer Anteil an Grundkosten anfällt, die bei München Modell Miete auf ein (einheitliches) Niveau herab subventioniert werden.

Der Großteil der Differenz zum freifinanzierten Modell wird durch die öffentliche Hand durch Subvention getragen: München Modell Miete „kostet“ die öffentliche Hand 658 €/m² Wohnfläche (Wohnung) bzw. 792 €/m² (Reihenhaus), wobei die Grundstückssubvention davon den Löwenanteil ausmacht, und auch die Ursache für die höheren Förderkosten des Reihenhauses ist. Der Rest der Wohnkostendifferenz zum freifinanzierten Modell sind kostenmindernde Effekte der Förderung (verminderte Erlöse von Vermietern und Banken als Kreditgeber); diese machen bei der Stadtwohnung ca. 240 €/m², beim Reihenhaus nur ca. 125 €/m² an der Differenz zum freifinanzierten Modell aus.

Als Fördermodelle des Eigentumserwerbs wurden die Bayerischen Landesförderdarlehen, sowie für die Wohnungstypen Stadtwohnung und Reihenhaus zusätzlich das Fördermodell München Modell Eigentum betrachtet. Während der Fördereffekt der Bayerischen Landesförderdarlehen ausschließlich in der Senkung der Finanzierungskosten besteht, ist er beim München Modell eine Bodenpreissubvention, kombiniert mit einer Verkaufspreisbeschränkung.

Durch die Förderdarlehen des Landes werden die Wohnkosten (Barwert) in den drei Wohnungstypen um rund 50.000 € bis 54.000 € gesenkt, das entspricht etwa 13 % (Einfamilienhaus) bis 15 % (Stadtwohnung) der Kosten für das freifinanzierte Eigentum. Der öffentlichen Hand kostet das Förderdarlehen ca. 220 €/m² beim Einfamilienhaus, 250 €/m² beim Reihenhaus und 270 €/m² bei der Stadtwohnung; die Förderung steigt also mit der Bebauungsdichte.

Wesentlich stärker fällt die Förderung durch München Modell Eigentum aus. Zu den Förderdarlehen kommt hier noch die kräftige Bodenpreissubvention hinzu, die zusammen eine Wohnkostensenkung gegenüber dem freifinanzierten Eigentum von 26 % (956 €/m² bei der Eigentumswohnung bzw. 977 €/m² beim Reihenhaus bewirkt[173]. Die Gesamtkosten für die öffentliche Hand belaufen sich auf

[173] Hier ohne Berücksichtigung eines kalkulatorischen Verkaufswerts nach 40 Jahren zu Marktpreisen (Beschränkung des Verkaufspreises gilt nur die ersten 10 Jahre)

507 €/m² bei der Eigentumswohnung und 624 €/m² beim Reihenhaus. Damit kommt die öffentliche Hand im Fall der Eigentumswohnung nur für 55 % des Fördereffekts (= Wohnkostensenkung im Vergleich zum freifinanzierten Modell) auf; 45 % hingegen sind indirekte Effekte: Deutlich verringerte Kapitalverzinsung für den Bauträger, niedrigere Finanzierungskosten, Bodenwertsteigerung als Vermögensvermehrung für den geförderten Haushalt.

Tabelle VII-18: Modellrechnung München: Barwert (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) der Wohnkosten pro m² Wohnfläche für Haushalt und öffentliche Hand: Vergleich zwischen Wohnungstypen, Rechtsform und Fördermodellen

Region München: Miete	**Wohnung München**	**Reihen-haus**	**Einfami-lienhaus**
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	4.249	4.506	4.093
Förderung n. München Modell Miete: Gesamtkosten-BW für Haushalt u. öff. Hand	4.005	4.381	
Förderung nach München Modell Miete: BW Wohnkosten für Haushalt	3.348	3.589	
in % des freifinanzierten Modells			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	100%	100%	100%
Förderung n. München Modell Miete: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	94 %	97 %	
Förderung nach München Modell Miete: BW Wohnkosten für Haushalt	79 %	80%	
freifinanzierte Miete: Miete pro m² in % des Monats-Äquivalenzeinkommens	0,64 %	0,69 %	0,61 %
München Modell Miete: Miete pro m² in % des Monats-Äquivalenzeinkommens	0,51 %	0,56 %	
Region München: Eigentum			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	4.632	4.675	4.400
Eigentumsförderung[(a)]: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	4.204	4.339	4.182
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.676	3.698	3.964
in % des freifinanzierten Modells			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	100%	100%	100%
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	91 %	93 %	95 %
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	79 %	79 %	90%
freifinanziertes Eigentum: Kaufpreis/m² in % des Jahres-Äquivalenzeinkommens	14,9 %	15,0%	13,9 %
gefördertes Eigentum: Kaufpreis/m² in % des Jahres-Äquivalenzeinkommens	13,2 %	13,2 %	13,9 %

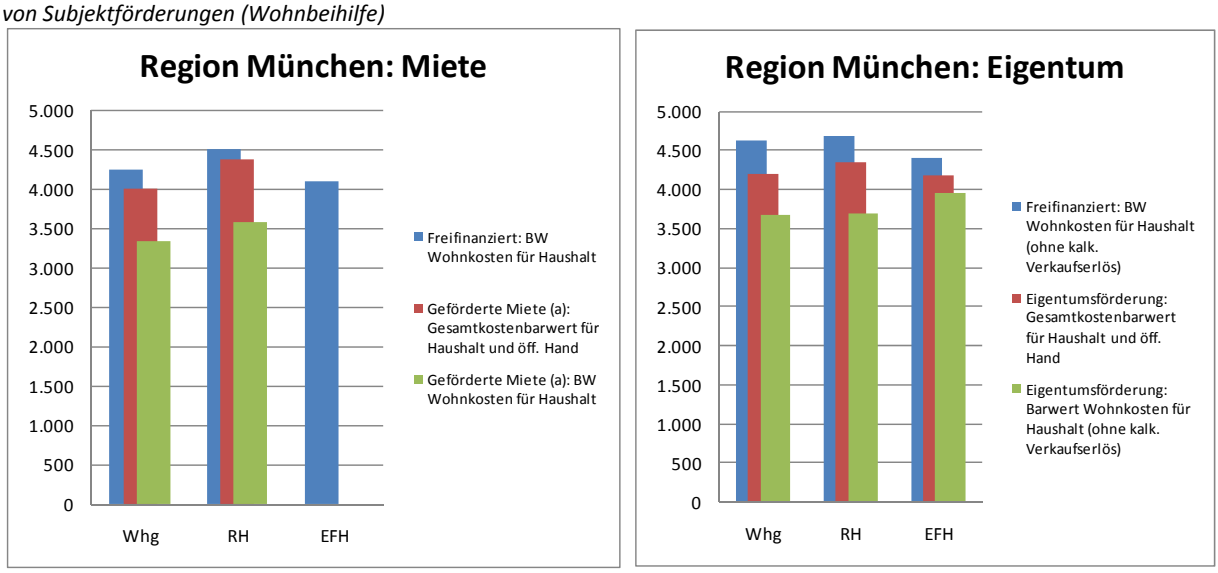
(a) *jeweils Förderdarlehen des Landes Bayern, bei Wohnung und Reihenhaus zusätzlich München Modell Eigentum*

Jeweils Barwert über 40 Jahre, Diskontierungszinssatz 4 %. Modellannahmen: Wohnung im dichtbebauten Stadtgebiet Münchens, Reihenhaus am Stadtrand Münchens, Einfamilienhaus im Münchner Stadtumland; jeweils Standorte mit durchschnittlichen Bodenpreisen. Ohne Berücksichtigung von Subjektförderungen (Wohnbeihilfe)

Quelle: eigene Berechnung, 2009.

Abbildung VII-2: Modellrechnung München: Effekt von Fördermodellen auf die Wohnkosten von Haushalten: Vergleich zwischen Wohnungstypen, Rechtsform und Fördermodellen

Jeweils Barwert (Betrachtungszeitraum 40 Jahre, Diskontierungszinssatz 4 %) pro m² Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung von Subjektförderungen (Wohnbeihilfe)



(a) Fördermodell München Modell Miete

Quelle: Eigene Darstellung, 2009.

VII.2.2.2 Vergleich zwischen unterschiedlicher Einkommens- und Familiensituationen der Haushalte

VII.2.2.2.1 Szenario Referenzhaushalt (2 Erwachsene, 2 Kinder, Medianeinkommen)[174]

Für den Referenzhaushalt ergeben sich auch im freifinanzierten Segment einige Möglichkeiten, eine Wohnform mit erschwinglicher Wohnkostenbelastung zu finden: Kein Finanzierungsmodell verursacht „untragbare" Belastungen; der freifinanzierte Kauf eines Reihen- oder Einfamilienhauses ergibt aber dennoch sehr hohe Annuitätenbelastungen von über 40% des Monatseinkommens. Der Mindestlebensunterhalt kann in diesen Fällen nach Wohnkostenabzug nur mehr knapp gedeckt werden.

Der Referenzhaushalt kann aufgrund seiner Einkommens- und Familiensituation die Fördermodelle München Modell Miete oder München Modell Eigentum in Anspruch nehmen, nicht aber das für untere Einkommensschichten ausgelegte Modell der Einkommensorientierten Förderung.

Die niedrigsten Wohnkosten insgesamt (Barwert, 40 Jahre, unter Berücksichtigung eines kalkulatorischen Verkaufswerts nach 40 Jahren), bei gleichzeitig tragbarer laufender Belastung fallen beim geförderten Eigentumsmodell „München Modell Eigentum" für die Stadtwohnung in München an (251.000 €). Pro m² Wohnfläche und ohne Berücksichtigung des kalkulatorischen Verkaufswerts schneidet bei der Stadtwohnung das München Modell Miete etwas günstiger ab als München Modell Eigentum (3.300 versus 3.700 €/m² Wohnkostenbarwert). Die laufende Belastung ist bei diesen beiden Modellen fast gleich (828 € Miete versus 824 € Schuldendienst), was in der Praxis häufig zu einer Entscheidung für Wohneigentum führen wird.

Die Förderquote (Reduktion der Wohnkosten im Vergleich zu freifinanziertem Modell) ist bei München Modell Eigentum (26 % bei Whg und RH) höher als bei München Modell Miete (21 % bei der Wohnung, 20% beim Reihenhaus). Das Eigenheim im Stadtumland, bei dem nur die Bayerischen Förderdarlehen in Anspruch genommen werden können, hat die niedrigste Förderquote von ca. 13 %. Trotz der höheren Förderquote beim (München Modell) Eigentum sind die Kosten der Förderung für die öffentliche Hand niedriger als bei München Modell Miete. Der Grund für die niedrigeren Kosten der öffentlichen Hand ist, dass die Grundstückssubvention beim Eigentum niedriger ausfällt als bei München Modell Miete; die Ursache für die höhere Förderquote des

[174] Ergebnisse im Detail siehe Tabelle A5 im Anhang

Eigentums ist wiederum die Vermögensbildung des Haushalts. Beim Mietwohnungsbau profitiert von der geförderten Eigentumsbildung nicht der Haushalt, sondern das Wohnbauunternehmen.

Der Referenzhaushalt kann somit als Schwellenhaushalt bezeichnet werden: Die Förderung erhöht seine Liquidität und erleichtert erheblich die Eigentumsbildung.

Für den Bauträger ergibt sich folgendes Bild:

- Der Eigenkapitalbarwert beträgt bei der Miete (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) sehr hohe 1.100 €/m^2 (Wohnung), 1.300 €/m^2 (Reihenhaus) bzw. 900 €/m^2 (EFH); der modifizierte interne Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals beträgt (vor Steuern) etwa zwischen 6,3 % (EFH) und 7,0 % (RH), was für langfristige Anlagen mit niedrigem Risiko als gut einzustufen ist. Insgesamt haben sich jedoch die Ertragschancen im Mietwohnbau aufgrund der Rücknahme steuerlicher Begünstigungen (vgl. Kap. V.2.2.1) erheblich geschmälert. Da in der Modellrechnung die Betrachtung vor Steuern erfolgt, werden die Effekte der Änderung der Fiskalpolitik nicht dargestellt. Beim freifinanzierten Eigentumswohnbau erhält der Bauträger in nur 2 bzw. 4 Jahren der Entwicklungsdauer einen Barwert von 172 (Whg; mIZ: 9,1 %), 170 (RH; mIZ: 8,4 %) bzw. 102 (EFH; mIZ: 11,7 %) €/m^2.
- Im geförderten Mietwohnbau unterscheidet sich das Ergebnis der Stadtwohnung von jener des Reihenhauses. Bei der Wohnung sinkt die Eigenkapitalverzinsung in absoluten Zahlen gegenüber dem freifinanzierten Modell um knapp 300 €/m^2 auf 970 (Whg); beim Reihenhaus bleibt sie praktisch unverändert gegenüber dem freifinanzierten Modell. Die jährliche Rendite vor Steuern (mIZ) ist hingegen bei beiden Gebäudetypen mit 6,8 % (Whg) bzw. 7,5 % (RH) sogar etwas höher als im freifinanzierten Modell. Die Ursache dafür ist zweierlei: Einerseits kann es sein, dass die geringeren Gestehungskosten des Bauträgers (v.a. durch Grundstückspreissubvention und Förderdarlehen, aber auch geringerem Risikoaufschlag) nicht zu 100% in Form von niedrigeren Mieten an die Bewohner weitergegeben werden, solange ein „Mindestabstand“ von 1,5 €/m^2 zur ortsüblichen freifinanzierten Miete eingehalten (in der Modellrechnung beträgt die Differenz 2,3 €/m^2) und die absolute Obergrenze von 10,2 €/m^2 nicht überschritten wird. Andererseits spielt hier auch wieder der vermögensbildende Effekt der Förderung hinein: Trotz niedrigerer Gestehungskosten beim geförderten Modell ist der kalkulatorische Verkaufswert nach 40 Jahren gleich hoch wie beim freifinanzierten Modell.
- Auch bei der Eigentumsförderung nach München Modell Eigentum schmälert sich der Ertrag des Bauträgers kaum. Zwar sinkt die absolute Eigenkapitalverzinsung (Barwert) aufgrund des niedrigeren Eigenkapitaleinsatzes, der modifizierte interne Zinssatz sinkt bei der Stadtwohnung marginal, beim Reihenhaus steigt er sogar an gegenüber dem freifinanzierten Modell. Die (einkommensabhängig) gestaffelten Verkaufspreise schöpfen daher beim Geschoßwohnbau den Gestehungskostenvorteil ab, beim Reihenhaus jedoch nicht ganz. Damit ein Bauträger nicht nur eine Positivselektion nach höheren Einkommensgruppen, für die auch höhere Verkaufspreise zugelassen sind, vornehmen kann, ist der Anteil der Verkaufspreisgruppen in einer Anlage mit München Modell-Wohnungen fixiert. Der Bauträger hat allerdings die Möglichkeit, eine Mischkalkulation vorzunehmen[175] – die hier berechnete Eigenkapitalverzinsung für die niedrigeren Verkaufspreise im Rahmen von München Modell Eigentum ist daher als Untergrenze der Rendite anzusehen. Über die Gesamtanlage gemittelt fällt sie mit hoher Wahrscheinlichkeit noch etwas höher aus.

[175] Hier sei auch auf die häufig geäußerte Kritik hingewiesen, Bauträger weisen Wohnungen mit weniger vorteilhaften Grundrissen und Lageeigenschaften als München Modell Wohnungen aus, die am freien Markt ohnehin nicht zum kalkulierten Marktpreis (vor Subvention) hätten verkauft werden können. Aufgrund der Mischkalkulation würden durch die Subvention somit die anderen, hochwertigeren, freifinanzierten Wohnungen quersubventioniert.

VII.2.2.2.2 Szenario „2 Kinder Niedrigeinkommen“[176]

Der Haushalt mit zwei Kindern und „niedrigem Einkommen“ (60% des Medianeinkommens des gleichen Haushaltstyps bzw. 60% des Referenzhaushalts) kann sich in Bezug auf die laufende Belastung nur eines der berechneten Wohnungsmodelle leisten, nämlich das genau für die unteren Einkommensgruppen ausgelegte, stark subventionierte Modell der EOF-Miete (Stadtwohnung). Bei allen anderen Modellen deckt das nach Abzug der Wohnkosten verbleibende Einkommen nicht mehr den Mindestlebensunterhalt von vier Personen.

Aber selbst bei der EOF-Miete verursacht die Mietbelastung unter den Modellannahmen (90 m^2 Wohnnutzfläche, Stadtwohnung) mit einer subventionierten Anfangsmiete von 4,75 €/m^2 eine Mietbelastung (ohne BK) von 19 % des Monatseinkommens; dabei handelt es sich um die mit Abstand niedrigste laufende Belastung aller betrachteten Modelle. Haushalte dieser niedrigen Einkommensstufe würden daher voraussichtlich auch im geförderten Wohnbau die Wohnnutzfläche auf etwa 80 m^2 (für vier Personen) absenken, um leichter leistbare Wohnkosten zu erreichen.

Bei den Gesamtkosten (Wohnkostenbarwert, Betrachtungszeitraum 40 Jahre) läge zwar das Eigentumsmodell München Modell Eigentum (für die Stadtwohnung) unter Berücksichtigung des Vermögenswerts nach 40 Jahren um etwa 11.000 € (Wohnung) unter jenen der EOF-Miete (Wohnkostenbarwert -239.000 €), allerdings ist ein Eigentumserwerb für den betrachteten Haushalt aufgrund fehlender Liquidität und Nichterfüllen der Fördervoraussetzungen ausgeschlossen.

Die Förderquote beträgt bei der EOF-Miete sehr hohe 38 % oder fast 1.600 €/m^2 Wfl; d.h. die Wohnkosten werden zu 38 % gegenüber der freifinanzierten Miete gesenkt. Davon übernimmt die öffentliche Hand 1.156 €/m^2 als Kosten der Förderung (v.a. Grundstückssubvention und Mietzuschüsse, in geringerem Ausmaß Förderdarlehen), der Rest (ca. 440 €/m^2) ergibt sich aus preismindernden Effekten (niedrigere Erträge bei Kreditgebern und Wohnbauträgern).

Die Eigentumsförderung nach München Modell Eigentum käme der öffentlichen Hand nicht ganz so teuer wie die EOF-Miete. Sie ist aber immer noch beträchtlich, da für die niedrigen Einkommensgruppen die anteilige Grundstückspreissubvention noch höher ausfällt als beim Medianeinkommen. Die Kosten der Förderung (Barwert) belaufen sich für die öffentliche Hand insgesamt auf 800 €/m^2 (Stadtwohnung) bzw. sogar über 900 €/m^2 beim Reihenhaus. Allerdings ist dies hypothetisch, da, wie vorher dargelegt, der Eigentumserwerb für den betrachteten Haushalt nicht in Frage kommt[177].

Für den Bauträger ist das Modell der einkommensorientierten Förderung finanziell ähnlich interessant wie München Modell Miete oder freifinanzierte Miete, da eine gute Eigenkapitalverzinsung (modifizierter interner Zinsfuß von 6,7 % vor Steuern, Barwert des eingesetzten Eigenkapitals von 906 €/m^2) möglich ist. Die geringeren Einnahmen durch Mietzinsbegrenzung werden zur Gänze durch niedrigere Ausgaben kompensiert. Die Eigenkapitalverzinsung ist jedoch unter der Annahme eines kalkulatorischen Verkaufs des Objekts nach Auslaufen der Belegungsbindung (40 Jahre) berechnet. Da es sich bei den Bauträgern der EOF-Wohnungen vorwiegend um städtische Wohnbaugesellschaften handelt, ist es möglich, dass Eigentümerinteressen einer solchen Kalkulation (Verkauf zu geschätzten Marktpreisen) entgegenstehen.

VII.2.2.2.3 Szenario „4 Kinder Medianeinkommen“[178]

Wie bereits in der Wiener Modellrechnung gezeigt, verschlechtert sich die Situation bei 4 Kindern und einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen gegenüber einem Haushalt mit nur 2 Kindern

[176] Ergebnisse im Detail siehe Tabelle A6 im Anhang

[177] Dennoch treten die berechneten Kosten für die öffentliche Hand immer dann auf, wenn München Modell Eigentum an Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen (z.B. 80% des Medianeinkommens) vergeben werden. Die Einkommensschwelle des im Modell angenommenen „Niedrigverdienst-Haushaltes“ liegt jedoch noch niedriger.

[178] Ergebnisse im Detail siehe Tabelle A7 im Anhang

drastisch: Ein höherer Wohnraumbedarf und höhere Lebensunterhaltskosten führen dazu, dass die Wohnkosten nur schwer bis gar nicht tragbar sind.

Von den freifinanzierten Modellen (Miete und Eigentum) kommt nur die Miete einer Stadtwohnung theoretisch in Frage; bei allen anderen ergibt sich eine untragbare Wohnkostenbelastung. Das gleiche gilt auch für die nur mit Bayerischem Förderdarlehen geförderten Eigentumsmodelle. Aber auch bei der freifinanzierten Miete der Wohnung ist die reine Mietbelastung mit 37 % des Monatseinkommens an der Obergrenze der Leistbarkeit gelegen.

Sehr hohe, aber immerhin mögliche Belastungen ergeben die München Modelle Miete sowie München Modell Eigentum (für Stadtwohnung oder Reihenhaus). Ohne große Einschränkungen des Lebensunterhalts ist lediglich die EOF-geförderte Mietwohnung leistbar.

Die mit Abstand niedrigste gesamte Wohnkostenbelastung (BW 40 Jahre) entsteht bei München Modell Eigentum, wenn der kalkulatorische Verkaufswert nach 40 Jahren berücksichtigt wird: knapp 308.000 € (Stadtwohnung). Die bei der laufenden Belastung günstigste EOF-Miete ergibt einen Gesamtwohnkostenbarwert von 326.000 € (Stadtwohnung). Nur knapp darüber (331.000 €) liegt bereits das nach München Modell Eigentum geförderte Reihenhaus, das eine größere Wohnfläche und einen kleinen Privatgarten bietet.

Ohne Berücksichtigung eines kalkulatorischen Verkaufswerts bei den Eigentumsmodellen sowie auf den Preis pro Quadratmeter normiert, ist die stark subventionierte EOF-Miete mit 2.720 €/m^2 das günstigste Modell für den Großfamilienhaushalt. Mit einem Wohnkostenbarwert von ca. 3.380 €/m^2 (ohne kalkulatorischen Verkaufswert) ist das München Modell Eigentum (Whg) bereits spürbar teurer. Der Vorteil des Eigentumsmodells liegt hier daher vorrangig in der Vermögensbildung.

Die Förderquote (Reduktion der Wohnkosten im Vergleich zum freifinanzierten Modell) beträgt bei München Modell Miete 21 % (Stadtwohnung) bzw. 20 % (Reihenhaus); bei EOF-Miete sogar 36 %. Die Bayerischen Förderdarlehen bewirken bei den Eigentumsmodellen eine Förderquote von ca. 13 % (Einfamilienhaus) bis 15 % (Stadtwohnung). Die innerhalb der Münchner Stadtgrenzen gelegenen Wohnungstypen erreichen mit Hilfe von München Modell Eigentum eine Förderquote von 33 % (Wohnung oder Reihenhaus). Es kommt daher bei München Modell Eigentum zu einer deutlich stärkeren Kostenreduktion als bei München Modell Miete.

Der Kostenbarwert für die öffentliche Hand beträgt

- 658 (Wohnung) bzw. 792 (Reihenhaus) €/m^2 bei München Modell Miete
- 1.091 €/m^2 bei EOF Miete
- 239 (Einfamilienhaus)- 288 (Wohnung) €/m^2 bei den Bayerischen Förderdarlehen
- 763 (Wohnung) bzw. 877 (Reihenhaus) €/m^2 bei München Modell Eigentum

Der Kosteneffekt der Förderung (Reduktion des Gesamtaufwands für Haushalt und öffentliche Hand in Summe) aufgrund von niedrigeren Finanzierungskosten und Grundstückspreiseffekten beträgt:

- Miete: 3-6 % bei München Modell Miete; 10 % bei EOF Miete
- Eigentum: ca. 5 % bei den Bayerischen Förderdarlehen, vs. 10 – 11 % bei München Modell Eigentum (inkl. Bayerische Förderdarlehen)

Für den Bauträger ergeben sich aus Familiengröße und Einkommensstruktur des Haushalts nur marginale Änderungen gegenüber dem Referenzhaushalt.

VII.2.2.2.4 Szenario „Alleinerzieherhaushalt“[179]

Der betrachtete Alleinerzieherhaushalt hat in Bezug auf das Äquivalenzeinkommen nach dem Vierpersonenhaushalt mit niedrigem Einkommen das zweitniedrigste Einkommen. Dies spiegelt sich auch in der Leistbarkeit der Wohnkosten nieder:

Nur eine geförderte Stadtwohnung (nach 3 verschiedenen Fördermodellen: München Modell Miete, EOF-Miete und München Modell Eigentum) verursacht eine tragbare, wenn auch immer noch hohe

[179] Ergebnisse im Detail siehe Tabelle A8 im Anhang

laufende Wohnkostenbelastung. Alle anderen Modelle scheitern, da nach Abzug der Wohnkosten der Lebensunterhalt nicht mehr gedeckt werden kann. Damit ist die Wahlfreiheit für den Haushalt bereits sehr stark eingeschränkt.

Auch bei diesem Haushaltstyp gilt das Paradoxon, dass das Finanzierungsmodell, das langfristig die niedrigsten Wohnkosten verursachen würde, nämlich das geförderte Eigentum, aufgrund der hohen laufenden Belastung (22 % des Monatseinkommens, exkl. Betriebskosten) für diesen relativ einkommensschwachen Haushalt nur schwer erreichbar ist. Die niedrigste laufende Belastung erreicht wiederum die EOF-Miete (Whg).

Die Förderquoten sind beim Szenario Alleinerzieherhaushalt etwas niedriger als beim Großfamilienhaushalt; bei EOF-Miete beträgt sie 34 %. Zu einer Förderquote von 38 % käme es bei München Modell Eigentum. Aufgrund der hohen Annuitätenbelastungen wird dies jedoch nicht sehr oft zur Anwendung kommen.

Der Kostenbarwert für die öffentliche Hand ist bei der EOF-Miete mit 1.026 €/m^2 fast so hoch wie beim Großfamilienhaushalt; aber auch beim München Modell Eigentum entstehen beachtliche Kosten für die öffentliche Hand von 875 (Wohnung) bzw. 960 (Reihenhaus) €/m^2.

Aus den preismindernden Effekten der Förderung ergibt sich eine Reduktion des Gesamtaufwands (Kosteneffekt der Förderung = Reduktion des Gesamtaufwands für Haushalt und öffentliche Hand gegenüber freifinanziertem Modell)

- EOF-Miete: von 10 % [Whg]
- München Modell Miete: 6 % [Whg] bzw. 3 % [RH]
- München Modell Eigentum: 11 % [Whg] bzw. 13 % [RH].

VII.2.2.2.5 Szenarienvergleich

In der folgenden Tabelle VII-19 werden die Hauptergebnisse der Modellrechnung (Barwert der Wohnkosten für freifinanzierte und geförderte sowie Fördereffekt der geförderten Modelle) nach Wohnungstypen und Haushaltsszenarien einander gegenübergestellt. In Tabelle VII-20 wird schließlich der Wohnkostenbarwert pro m^2 Wohnfläche in Bezug zum Äquivalenzeinkommen des Haushalts gesetzt.

Tabelle VII-19: Modellrechnung Stadtregion München: Vergleich der Hauptergebnisse nach den vier Haushaltsszenarien

Wohnung € pro qm Wohnfläche (Barwert, 40 Jahre)	**Haushaltsszenarien** Referenz	2K-Niedrig-EK	4K-Median-EK	Allein-erzieher
Region München: Miete	**Whg**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	4.249	4.249	4.249	4.249
Geförderte Miete[(a)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	4.005	3.810	3.810	3.810
Geförderte Miete[(a)]: BW Wohnkosten für Haushalt	3.348	2.654	2.719	2.784
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	100%	100%	100%	100%
Geförderte Miete[(a)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	94 %	90%	90%	90%
Geförderte Miete[(a)]: BW Wohnkosten für Haushalt	79 %	62 %	64 %	66 %
Region München: Eigentum	**Whg**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	4.632	4.707	4.679	4.664
Eigentumsförderung[(b)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	4.204	4.147	4.141	4.062
Eigentumsförderung[(b)]: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.676	3.347	3.379	3.187
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	100%	100%	100%	100%
Eigentumsförderung[(b)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	91 %	88 %	89 %	87 %
Eigentumsförderung[(b)]: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	79 %	71 %	72 %	68 %

Reihenhaus € pro qm Wohnfläche (Barwert, 40 Jahre)	**Haushaltsszenarien** Referenz	2K-NiedrigEK	4K-MedianEK	Allein-erzieher
Region München: Miete	**RH**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	4.506	4.506	4.506	4.506
Geförderte Miete[(a)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	4.381	4.381	4.381	4.381
Geförderte Miete[(a)]: BW Wohnkosten für Haushalt	3.589	3.589	3.589	3.589
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	100%	100%	100%	100%
Geförderte Miete[(a)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	97 %	97 %	97 %	97 %
Geförderte Miete[(a)]: BW Wohnkosten für Haushalt	80%	80%	80%	80%
Region München: Eigentum	**RH**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	4.675	4.742	4.714	4.711
Eigentumsförderung [(b)]: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	4.339	4.271	4.263	4.210
Eigentumsförderung[(b)]: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.698	3.364	3.386	3.251
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	100%	100%	100%	100%
Eigentumsförderung[(b)]: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	93 %	90%	90%	89 %
Eigentumsförderung[(b)]: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	79 %	71 %	72 %	69 %

Einfamilienhaus € pro qm Wohnfläche (Barwert, 40 Jahre)	**Haushaltsszenarien** Referenz	2K-Niedrig-EK	4K-Median-EK	Allein-erzieher
Region München: Miete	**EFH**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	4.093	4.093	4.093	4.093
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	100%	100%	100%	100%
Region München: Eigentum	**EFH**			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	4.400	4.458	4.430	4.436
Eigentumsförderung[(b)]: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	4.182	4.211	4.219	4.167
Eigentumsförderung[(b)]: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	3.964	3.943	3.980	3.866
in % des freifinanzierten Modells				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	100%	100%	100%	100%
Eigentumsförderung[(b)]: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	95 %	94 %	95 %	94 %
Eigentumsförderung[(b)]: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	90%	88 %	90%	87 %

(a) München Modell Miete oder EOF-Miete (das günstigste Fördermodell, zu dem der Haushalt berechtigt ist)

(b) jeweils Förderdarlehen des Landes Bayern, bei Whg und RH zusätzlich München Modell Eigentum

Quelle: Eigene Berechnungen, 2009.

Tabelle VII-20: Modellrechnung Stadtregion München: Gegenüberstellung der Wohnkostenbarwerte mit dem Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsszenarien, Wohnungstypen und Finanzierungsmodellen

Region München	Referenz	2K-NiedrigEK	4K-MedianEK	Allein-erzieher
Äquivalenzeinkommen (pro Monat)	1798	1081	1399	1608
Wohnung	Haushaltsszenarien			
€ pro m² Wohnfläche (Barwert, 40 Jahre)	Referenz	2K-NiedrigEK	4K-MedianEK	Allein-erzieher
Region München: Miete	Faktor zum Monats-Äquivalenzeinkommen - Whg			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	2,4	3,9	3,0	2,6
Geförderte Miete[(a)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	2,2	3,5	2,7	2,4
Geförderte Miete[(a)]: BW Wohnkosten für Haushalt	1,9	2,5	1,9	1,7
Region München: Eigentum				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,6	4,4	3,3	2,9
Eigentumsförderung[(b)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	2,3	3,8	3,0	2,5
Eigentumsförderung[(b)]: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,0	3,1	2,4	2,0
Reihenhaus	Haushaltsszenarien			
€ pro m² Wohnfläche (Barwert, 40 Jahre)	Referenz	2K-NiedrigEK	4K-MedianEK	Allein-erzieher
Region München: Miete	Faktor zum Monats-Äquivalenzeinkommen - RH			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	2,5	4,2	3,2	2,8
Geförderte Miete[(a)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	2,4	4,1	3,1	2,7
Geförderte Miete[(a)]: BW Wohnkosten für Haushalt	2,0	3,3	2,6	2,2
Region München: Eigentum				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,6	4,4	3,4	2,9
Eigentumsförderung[(b)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	2,4	4,0	3,0	2,6
Eigentumsförderung[(b)]: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,1	3,1	2,4	2,0
Einfamilienhaus	Haushaltsszenarien			
€ pro m² Wohnfläche (Barwert, 40 Jahre)	Referenz	2K-NiedrigEK	4K-MedianEK	Allein-erzieher
Region München: Miete	Faktor zum Monats-Äquivalenzeinkommen - EFH			
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	2,3	3,8	2,9	2,5
Region München: Eigentum				
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,4	4,1	3,2	2,8
Eigentumsförderung[(b)]: Ges.kosten-BW für Haushalt und öff. Hand	2,3	3,9	3,0	2,6
Eigentumsförderung[(b)]: BW Wohnkosten für HH (ohne kalk. Verkaufserlös)	2,2	3,6	2,8	2,4

(a) München Modell Miete oder EOF-Miete (das günstigste Fördermodell, zu dem der Haushalt berechtigt ist)

(b) jeweils Förderdarlehen des Landes Bayern, bei Whg und RH zusätzlich München Modell Eigentum

Quelle: Eigene Berechnungen, 2009.

Analog zu den Ergebnissen der Modellrechnung Wien gibt es bei der freifinanzierten Miete keine Unterschiede in den Wohnkostenbarwerten zwischen den Szenarien. Beim freifinanzierten Eigentum erklären sich die geringen Unterschiede trotz gleicher Kaufpreise über den je Haushaltstyp unterschiedlich hohen Fremdfinanzierungsanteil.

Miet-Fördermodelle (v.a. EOF) senken für einkommensschwächere Haushalte die Wohnkosten auf bis zu 62 % des vergleichbaren freifinanzierten Modells. Dem Referenzhaushalt, dem diese Fördermöglichkeit nicht offen steht, wird über München Modell Miete eine Reduktion auf 79 % der Wohnkosten in der freifinanzierten Miete gewährt.

Der Ausgleich der Einkommenslücke verläuft jedoch unterschiedlich: Zwar ist es sehr wohl der Fall, dass die förderinduzierte Wohnkostensenkung umso höher ist, je niedriger das Äquivalenzeinkommen des Haushalts ist. Allerdings zeigt der Vergleich der Wohnkosten mit dem Äquivalenzeinkommen (Faktor Wohnkostenbarwert pro m²/Äquivalenzeinkommen im Basisjahr), dass sich die Reihenfolge der Haushaltsszenarien in Bezug auf die relative Wohnkostenbelastung durch die Förderung ändert:

Bei der freifinanzierten Miete hat entsprechend der Reihenfolge des Äquivalenzeinkommens der Referenzhaushalt die niedrigste Belastung (Faktor 2,4) pro m^2 Wohnfläche, gefolgt vom Alleinerzieherhaushalt, danach der Großfamilienhaushalt und schließlich der Vierpersonenhaushalt mit Niedrigeinkommen (Faktor 3,9). Mit der Förderung ändert sich bei der Stadtwohnung die Reihenfolge: Relativ am besten gestellt wird der Alleinerzieherhaushalt (Faktor 1,7), gefolgt vom Referenzhaushalt und vom Großfamilienhaushalt auf gleichem Niveau (Faktor 1,9; allerdings verursacht durch unterschiedliche Fördermodelle). Der Familienhaushalt mit niedrigem Einkommen bleibt trotz hoher Förderung abgeschlagen an letzter Stelle (Faktor 2,5). Immerhin erreicht aber auch dieser Haushalt fast das gleiche Niveau der relativen Wohnkostenbelastung, das der Referenzhaushalt im freifinanzierten Bereich hat.

Der Alleinerzieherhaushalt kann also seine Situation durch die Förderung überproportional stark verbessern. Das gilt allerdings nur bei der Geschoßwohnung, bei der EOF-Förderung möglich ist.

Beim Reihenhaus gibt es im Mietbereich nur das Fördermodell München Modell Miete. Die Subvention erfolgt unabhängig von der konkreten Einkommenssituation des Haushalts, solange dieser grundsätzlich anspruchsberechtigt ist. In Bezug auf den Faktor zum Äquivalenzeinkommen werden für alle Haushaltsszenarien die Belastungen gemildert; die Reihenfolge zwischen den Haushalten ändert sich jedoch nicht gegenüber der freifinanzierten Miete.

Der Eigentumserwerb ist, solange kein kalkulatorischer Verkaufswert berücksichtigt wird, in Bezug auf die Wohnkosten durchwegs teurer als die Miete. Die Eigentumsförderung nach München Modell Eigentum ist beträchtlich, insbesondere für die drei Haushaltsszenarien, die die stärkere Grundstückssubvention in Anspruch nehmen können (häufig scheitert der Eigentumserwerb für diese Haushalte jedoch an der mangelnden Liquidität, siehe dazu die vorigen Kapiteln): Es entsteht eine Reduktion auf 69 % - 71 % der freifinanzierten Wohnkosten; beim Referenzhaushalt hingegen nur auf 79 %. Dabei kommt es wieder zu einer Veränderung der Reihenfolge, wie schon bei der geförderten Miete: Der Alleinerzieherhaushalt, der noch dazu die geringste Wohnfläche benötigt, hat nach der Förderung in Relation zu seinem Einkommen die niedrigste Belastung pro m^2 (Faktor 2,0).

Beim Einfamilienhaus, wo wiederum nur die Bayerischen Förderdarlehen zur Anwendung gelangen, ist sowohl die Wohnkostensenkung, als auch der einkommensausgleichende Effekt geringer als bei München Modell Eigentum.

Im Vergleich der Gebäudetypen zeigt sich, dass im freifinanzierten Bereich immer das Reihenhaus am Stadtrand die höchsten, und das Einfamilienhaus die niedrigsten Wohnkosten pro m^2 verursacht. Das gilt allerdings nur in der Betrachtung pro m^2 Wohnfläche, da in Bezug auf die ganze Wohneinheit der Kostenvorteil des Einfamilienhauses meist durch höheren Flächenkonsum überkompensiert wird.

Unter Inanspruchnahme von Förderungen ändert sich die Reihenfolge: Da die kräftigsten Fördermodelle (EOF-Miete und München Modell Eigentum) nur für die Stadtwohnung (bzw. bei München Modell Eigentum auch Reihenhaus) in Frage kommen, wird die städtische Wohnform attraktiviert (bzw. ist sie für einkommensärmere Haushalte oft aus Liquiditätsgründen die einzige leistbare Möglichkeit). Für den Referenzhaushalt, der grundsätzlich Wahlfreiheit hätte, wird mit München Modell Miete oder München Modell Eigentum eine finanziell konkurrenzfähige Alternative zum Einfamilienhaus geboten, selbst bei gleich hohem Wohnflächenkonsum.

Die gesamtkostensenkenden Effekte (für Haushalt und öffentliche Hand in Summe) dieser Förderformen sind allerdings sehr gering. Durch den hohen Stellenwert der direkten Grundstückssubvention handelt es sich primär um eine Verlagerung der Kostenträgerschaft vom Haushalt zur öffentlichen Hand, der sich noch verstärkt, wenn man den Vermögenswert (beim Modell München Modell Eigentum), der dem Haushalt nach 40 Jahren verbleibt, zusätzlich berücksichtigt.

VII.2.3 Ergebnisse im Ländervergleich

Im direkten Vergleich der Ergebnisindikatoren zwischen den Stadtregionen München und Wien lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten (Tabelle VII-21):

Tabelle VII-21: Ergebnisindikatoren der Modellrechnung München im Vergleich zu Wien (Referenzhaushalt)

Indikatoren im Vergleich zu Region Wien. Für jeden Indikator gilt: Region Wien = 1,00

	Stadtregion München		
Haushaltskennzahlen			
Haushaltstyp	2E2K		
Monatseinkommen im Basisjahr (netto) [€]	1,17		
entspricht Monatsäquivalenzeinkommen Basisjahr [€]	1,17		
Allgemeine Objektkennzahlen	**Whg**	**RH**	**EFH**
Wohnfläche der Wohneinheit [m²]	0,90	0,91	0,96
GFZ	1,00	1,00	1,00
Indikatoren pro m² Wohnfläche			
Grunderwerbskosten (ohne Subvention)	2,95	2,28	1,99
Errichtungskosten (exkl. USt)	0,93	0,89	0,96
Miete freifinanziert: Anfangsmiete	1,16	1,17	1,38
Miete gefördert: Anfangsmiete	1,32	1,37	
Eigentum freifinanziert: Kaufpreis	1,26	1,24	1,22
Eigentum gefördert: Kaufpreis	1,18	1,14	1,22
Region München: Miete	**Whg**	**RH**	**EFH**
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt	1,09	1,10	1,25
Geförderte Miete: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	1,22	1,30	
Geförderte Miete: BW Wohnkosten für Haushalt	1,15	1,21	
Differenz Wohnkosten Geförderte Miete – Freifinanziert	0,90	0,81	
freifinanzierte Miete: Faktor Wohnkostenbarwert / Monats-Äquivalenzeinkommen	0,93	0,99	0,90
geförderte Miete: Faktor Wohnkostenbarwert / Monats-Äquivalenzeinkommen	0,99	1,06	
Region München: Eigentum	**Whg**	**RH**	**EFH**
Freifinanziert: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	1,20	1,18	1,17
Eigentumsförderung: Gesamtkostenbarwert für Haushalt und öff. Hand	1,19	1,16	1,17
Eigentumsförderung: BW Wohnkosten für Haushalt (ohne kalk. Verkaufserlös)	1,13	1,06	1,16
BW Wohnkosten freifinanziertes Eigentum (inkl. Verkaufserlös)	1,05	1,04	1,04
Kalkulatorischer Verkaufspreis der Eigentumseinheit (nach 40 Jahren; BW)	3,34	2,82	2,55
Differenz Wohnkosten BW Eigentum gefördert – Freifinanziert	1,61	2,14	1,40
freifinanziertes Eigentum: Faktor Wohnkosten-BW / Monats-Äquivalenzeinkommen	1,02	1,03	0,97
gefördertes Eigentum: Faktor Wohnkosten-BW / Monats-Äquivalenzeinkommen	0,97	0,97	1,04

Quelle: Eigene Berechnungen, 2009.

Unter allen betrachteten Indikatoren besteht der größte Unterschied zwischen München und Wien im Bodenpreis. Die anteiligen Grunderwerbskosten sind in der Region München doppelt (beim Einfamilienhaus) bis dreimal so hoch (Wohnung) wie in Wien. Ein ähnliches Preisverhältnis wurde auch bereits im Jahr 1992 in einer Untersuchung (Blaas 1992, S. 23) herausgefunden; scheinbar ist dieses also im Abstand von 15 Jahren relativ konstant geblieben. Direkt vom Bodenpreis abhängig, und daher ebenso stark differierend, ist der kalkulatorische Verkaufspreis der Eigentumseinheit nach 40 Jahren, da annahmegemäß der Bodenpreisanteil über den Zeitablauf real konstant bleibt.

Die Errichtungskosten hingegen sind gemäß der verwendeten Quellen in der Region München um 4 % (EFH) bis 11 % (RH) niedriger als in der Region Wien.

Diese beiden Elemente zusammengenommen (zzgl. der Baunebenkosten und Projektmanagementkosten, die hier nicht dargestellt sind) bewirken, dass die Kaufpreise von freifinanzierten Eigentumsobjekten im Raum München im Schnitt um etwa 25 % teurer sind als die vergleichbaren Wiener Objekte. Bei der freifinanzierten Miete, bei der der Bodenpreis(-unterschied) über einen längeren Zeitraum kalkuliert wird, liegt München um etwa 16 % über dem Wiener Niveau. Der große Unterschied bei der Miete des Einfamilienhauses (Region München um 38 % teurer) liegt zum einen

tatsächlich an den nur sehr flach abfallenden Mietpreisen im Münchner Umland, zum anderen schlagen hier vermutlich wieder die tendenziell unterschätzten Mietpreise von Einfamilienhäusern im Wiener Umland durch.

- Bei der geförderten Miete (bezieht sich hier auf die Fördermodelle, die dem Referenzhaushalt zugänglich sind, also München Modell Miete in München bzw. §12 WWFSG in Wien) ist der Unterschied wieder größer: Der Referenzhaushalt (2 Erwachsene, 2 Kinder, Medianeinkommen) wird in Wien stärker gefördert als in München. Die (geförderte) Anfangsmiete ist in München etwa ein Drittel höher als in Wien.
- Beim geförderten Eigentum ist es umgekehrt: Der nach München Modell Eigentum geförderte Kaufpreis eines Quadratmeters Wohnfläche ist nur um 14 % (Whg) bis 18 % (RH) höher als der nach §12 WWFSG geförderte Kaufpreis in Wien, die Unterschiede im freifinanzierten Bereich werden verringert. Der Eigentumserwerb wird für den Referenzhaushalt in München deutlich stärker gefördert als in Wien. Beim Einfamilienhaus im Umland werden in beiden Regionen durch die Förderung nur die Finanzierungskosten, nicht aber der Kaufpreis gesenkt, weshalb das Verhältnis der Kaufpreise gegenüber dem freifinanzierten Modell unverändert bleibt.

Betrachtet man nicht nur den Preis im Basisjahr, sondern den Barwert der Wohnkosten über 40 Jahre (inkl. Betriebskosten und, bei den Eigentumsmodellen, zusätzlich Instandhaltungskosten), zeigt sich folgendes Bild:

- Bei der freifinanzierten Miete verringern sich die Unterschiede zwischen Wien und München. Langfristig ist die Miete in München nur um ca. 10 % (für Wohnung und Reihenhaus) bzw. 25 % (Einfamilienhaus im Umland) teurer als in Wien. Das liegt zum einen an der Praxis bzw. den rechtlichen Möglichkeiten der Mietzinsanhebung: Während in Wien im freifinanzierten Bereich eine jährliche Inflationsanpassung Usus ist (und in der Modellrechnung angenommen wurde), ist dies in Deutschland nicht zulässig. Mieten werden im Schnitt nur alle 3 Jahre an das neue Verbraucherpreisniveau angepasst. Zum anderen liegt der nivellierende Effekt auch an den Betriebskosten, die in der langfristigen Betrachtung eine große Rolle spielen, und die im Durchschnitt in München nur minimal höher sind als in Wien.
- Die geförderte Miete (München Modell Miete) ist in Summe (Barwert der Kosten für Haushalt und öffentliche Hand zusammen) in München deutlich (um 22 %-30 %) teurer als in Wien (Förderung nach § 12 WWFSG), was v.a. an der hohen direkten Grundstückssubvention und den geringen kostensenkenden Effekten der Münchener Förderung liegt. Die Wohnkosten für den Haushalt liegen um 15 % (Whg) bis 21 % (RH) über jenen in der Region Wien. Der Unterschied ist aufgrund der stärkeren Mietförderung in Wien in der geförderten Miete höher als bei der freifinanzierten. Dies zeigt sich auch in der Differenz der Wohnkosten zwischen freifinanzierter und geförderter Miete: Sie ist in München deutlich niedriger als in Wien.
- Setzt man die Wohnkosten schließlich in Bezug zum Monatsäquivalenzeinkommen, relativiert sich das als sehr hoch bekannte Mietniveau in München: Aufgrund des deutlich höheren Medianeinkommens in München ist die relative Wohnkostenbelastung (in Bezug auf den Barwert der Wohnkosten über 40 Jahre) im freifinanzierten Bereich bei der Wohnung und beim Einfamilienhaus deutlich, nämlich um 7 – 10 % niedriger als in Wien! Unter Berücksichtigung der jeweiligen Miet-Fördermodelle wird schließlich ein vergleichbares relatives Belastungsniveau erreicht (beim Reihenhaus liegt München noch um 6 % über Wien).
- Auch beim Eigentum verringern sich in der langfristigen Betrachtung der Wohnkostenbarwerte die Unterschiede zwischen München und Wien. Ohne Berücksichtigung eines Verkaufswerts nach 40 Jahren sind die Kosten für ein freifinanziertes Eigentum in München aber immer noch um 17 % (EFH) bis 20 % (Whg) höher als in Wien. Kalkuliert man jedoch den Vermögenswert mit ein, der ja sehr stark durch den Bodenpreis beeinflusst wird, ist das Eigentum in München nur mehr um 4 – 5 % teurer als in Wien. Der kalkulatorische Verkaufspreis nach 40 Jahren (berechnet mit 20 % des Gebäudewerts unter Annahme einer

zweiprozentigen Abschreibung p.a. plus einem real konstant bleibenden Grundstückswert, abdiskontiert auf das Jahr 0) ist in München um den Faktor 2,5 (Einfamilienhaus) bis 3,3 (Stadtwohnung) höher als in Wien.

- Aufgrund der starken Eigentumsförderung in München (München Modell Eigentum) ist der Kostenunterschied zwischen München und Wien bei den geförderten Modellen niedriger als bei den freifinanzierten. Aus diesem Grund ist auch die Differenz zwischen gefördert und freifinanziert in München wesentlich höher als in Wien (Faktor 1,6 bei [Whg], 2,1 bei [RH] und 1,4 bei [EFH]).
- Verglichen mit dem Äquivalenzeinkommen zeigt sich, dass das freifinanzierte Eigentum (in der Barwertbetrachtung ohne kalkulatorischen Verkaufswert) innerhalb der Stadtgrenzen (d.h. Whg und RH) noch eine größere Belastung darstellt als in Wien. Bei den geförderten Modellen dreht sich das Verhältnis um: Sogar ohne den Vermögenswert zu berücksichtigen, ist die Kostenbelastung für das geförderte Eigentum in Relation zum Einkommen in München um 3 % niedriger als in Wien. Nur beim Einfamilienhaus im Umland, bei dem nur die Förderdarlehen des Landes zur Anwendung kommen, ist München noch teurer als Wien. Würde man hier den kalkulatorischen Verkaufswert einbeziehen (in der Tabelle nicht dargestellt), der ja in München deutlich höher ist als in Wien, ginge der Vergleich der Leistbarkeit von Wohneigentum noch deutlicher zugunsten von München aus. Gleichzeitig hat München in seinem Fördersystem auch eine stärker ausgeprägte Bevorzugung der urbanen Lagen bzw. der höheren Wohndichten.

VIII Schlussfolgerungen und Empfehlungen

VIII.1 Ansätze zur Optimierung der Wohnungspolitik hinsichtlich Familiengerechtigkeit

Trotz einer grundsätzlich als gut einzustufenden Wohnversorgung der Gesamtbevölkerung und ausdifferenzierter wohnungspolitischer Interventionen sind insbesondere größere Familienhaushalte in den betrachteten Städten mit erheblichen Einschränkungen konfrontiert, was den Wohnflächenkonsum, die Wahl der Wohnform (in Bezug auf Lage, Rechtsform, Wohnungsmarktsegment) und die Qualität der Wohnung bzw. des Wohnumfelds betrifft.

Auch das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfordert es, die Familien- und Kinderfreundlichkeit der Großstädte zu erhöhen.

Die folgenden Maßnahmenvorschläge verfolgen daher vier, aus Sicht der Autorin prioritäre Ziele der familiengerechten Wohnungspolitik im urbanen Raum:

- Verbesserung des Angebots an familiengerechtem Wohn- und Lebensraum in der Stadt
- Erleichterung der Leistbarkeit von urbanem Wohnen
- Optimierung der räumlichen Steuerung der Wohnbautätigkeit
- „Family Mainstreaming“ und Verknüpfung zu anderen Politikbereichen

Allen vorgeschlagenen Reformansätzen liegt der Grundsatz zugrunde, staatliche Interventionen möglichst nahe an die zugrundeliegende Staatsfunktion, wie in der finanzwissenschaftlichen Theorie dargelegt (vgl. Kap. III.1), zu knüpfen und dadurch die Ziele der Intervention transparent zu machen.

Die Vorschläge wurden anhand der empirischen Untersuchungen für die Stadtregionen Wien und München ausgearbeitet und können nicht unüberprüft auf andere Regionen übertragen werden, wenngleich die Vermutung besteht, dass sie zumindest teilweise auch in zahlreichen anderen mitteleuropäischen Großstadtregionen mit einem vergleichbaren Niveau an Wohnstandard und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen zielführend wären.

Da auch in den Rahmenbedingungen zwischen München und Wien erhebliche Unterschiede bestehen, wird im Text jeweils angemerkt, wenn sich der Vorschlag vorrangig oder ausschließlich auf eine der beiden Stadtregionen bezieht. Schließlich muss betont werden, dass die folgenden Optimierungsansätze keinesfalls als „Reformprogramm der kommunalen Wohnungspolitik“ verstanden werden dürfen, da sie einem solchen Anspruch weder in der Vollständigkeit der Ziele und Maßnahmen, noch in der Tiefe der Konzeption genügen. Es sollen lediglich Politikansätze vorgestellt werden, die aufgrund der theoretischen und empirischen Auseinandersetzung mit dem Thema aus Sicht der Autorin dazu geeignet wären, familiengerechte Wohnungspolitik im urbanen Raum voranzutreiben und die zur näheren Prüfung bzw. Ausarbeitung empfohlen werden.

VIII.1.1 Verbesserung des Angebots an familiengerechtem Wohn- und Lebensraum in der Stadt

Ein Grundtenor zahlreicher Befragungen für die Motive eines Wegzugs von Familienhaushalten aus der Kernstadt lautet, dass viele der Befragten zunächst gar nicht wegziehen wollten und in der Stadt nach einer geeigneten Wohnung gesucht hätten, sich jedoch aus Mangel eines passenden und erschwinglichen Angebots in der Stadt schließlich für einen Wohnstandort im Umland entschieden hätten.

Daraus leitet sich die erste Forderung ab, das Angebot an familiengerechten Wohnungen auszuweiten und das Wohnumfeld in der Stadt familienfreundlicher zu machen.

VIII.1.1.1 Erhöhung des Angebots an familiengerechten (Groß-)wohnungen in der Kernstadt

Die Analyse der Wohnversorgung von Familienhaushalten hat gezeigt, dass größere Haushalte, insbesondere Mehrkindfamilien, in den Großstädten von Wien und München relativ häufig in zu kleinen und überbelegten Wohnungen leben.

Ein solcher, zunächst rein quantitativ formulierter Bedarf an „ausreichendem Wohnraum für die Bevölkerung“ galt in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts als das Hauptargument für die Einführung von Wohnbauförderung und sozialem Wohnbau. Angesichts der heute weitgehend als vollständig angesehenen Wohnversorgung tritt dieses Argument gegenüber qualitativen Aspekten der Wohnungspolitik eher in den Hintergrund. Die Annahme, dass die quantitative Angebotserweiterung nicht mehr vorrangige Aufgabe der Wohnungspolitik sei, scheint jedoch zumindest in Bezug auf das Segment der (größeren) Familienhaushalte in Gebieten mit überdurchschnittlich hohem Bodenpreisniveau verfehlt.

Die Ursache für die Defizite der Wohnflächenversorgung von Familienhaushalten sind zweifellos primär die Immobilienpreise in den Stadtregionen (Mieten und Kaufpreise), die es Haushalten mit größerem Wohnflächenbedarf, aber nur maximal durchschnittlichem Einkommen kaum erlaubt, sich am Wohnungsmarkt „ausreichend“[180] mit Wohnraum zu versorgen. Wohngeldzahlungen und andere Subjektförderungen verringern zwar die Wohnkostenbelastung der einkommensschwachen Haushalte, verändern aber bisher nicht grundsätzlich den Befund der mangelnden Wohnflächenversorgung.

Nun gibt es aber in beiden Fallstudienregionen ein (unterschiedlich großes) Angebot an staatlich geförderten Wohnungen, die mit dem Ziel errichtet wurden, Wohnraum zu subventionierten Preisen an Haushalte zur Verfügung zu stellen, die sich am frei finanzierten Wohnungsmarkt nicht ausreichend versorgen können. In Wien beträgt der Anteil geförderter Wohnungen im Bestand ca. 51%[181], dazu kommen noch eine beträchtliche Anzahl an Altbau-Mietwohnungen mit preisgeregelten Kategoriemieten (betrifft Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden und Kategorie D-Wohnungen). Knapp 80% der jährlichen Neubauleistung wird aus öffentlichen Mitteln kofinanziert. In München sind die Anteile mit ca. 11% an Sozial- und Belegungsrechtswohnungen im Bestand[182] bzw. einem Anteil von 22% geförderter Wohnungen an der Neubauleistung erheblich geringer.

---

[180] Welche quantitativen Maßstäbe (Mindestgrößen, Raumanzahl u.a.) den Begriffen der „ausreichenden“ oder „adäquaten Wohnversorgung“ zugrundegelegt werden, ist eine normativ-politische Festlegung, die sich parallel zur Wohlstandsentwicklung laufend verändert. Als politischer Maßstab ist sie auch immer von der subjektiven Präferenzverteilung der Privathaushalte zu unterscheiden. Manche Haushalte schränken freiwillig ihren Wohnkonsum ein, um einen größeren Spielraum in anderen Konsumbereichen zu haben. Aus diesem Grund kann in einer Demokratie die „objektiv vollständige Bedarfsdeckung“ kein politisches Ziel sein. Die Festlegung von Standards (z.B. 1 Wohnraum pro Haushaltsmitglied) ist dennoch sinnvoll, um a) die Wohnungsversorgung anhand von Indikatoren darstellen zu können, b) in den Bereichen „objektiver Defizite“ gezielt nach „subjektiven Defiziten“ fragen zu können und um c) eine Orientierung für die politische Intervention zu erhalten. Deren Leitlinie sei im Regelfall das gesetzlich legitimierte Setzen von Anreizen. Nur in einzelnen, speziellen Bereichen der Wohnungspolitik (z.B. im Bereich des Mieterschutzes im Mietrecht) sind Gebote und Verbote adäquate staatliche Instrumente. Ein Gebot zur Übersiedlung in eine größere Wohnung bei bestehendem Überbelag ist hingegen nicht denkbar. In den folgenden Ausführungen, denen ein konstatiertes Wohnflächendefizit zugrundeliegt, ist der Bezugsrahmen einerseits der in den Fallstudien definierte (absolute) Standard, sowie andererseits ein relativer Standard im Vergleich zu anderen Haushaltstypen.

[181] Ohne gefördertes Eigentum, Wohnungen mit Hauptwohnsitz. Quelle: Synthesis-Datenbank / Wohnen, 2005.

[182] Quelle: LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2008): Bericht zur Wohnungssituation in München 2006-2007. Die Münchener „Sozialwohnungen“ sind nicht direkt mit den österreichischen „geförderten Wohnungen“ vergleichbar, da nicht alle Fördermodelle berücksichtigt werden. Würden alle Objektförderungsmodelle (auch Förderung für den Erwerb von Eigentumswohnungen) hinzugezählt, wäre auch in München der Anteil „geförderter Wohnungen“ höher als 11%. Dazu sind jedoch keine Daten verfügbar. Nach Schätzungen könnte dadurch der Anteil auf 15%-20% steigen, aber – aufgrund der in Vergleich zu Wien geringen Zahl an Gemeindewohnungen und der fehlenden Wohnungsgemeinnützigkeit – keinesfalls die Wiener Anteilswerte erreichen.

Dass es dennoch, trotz der starken wohnungspolitischen Intervention, zu einer doch relativ deutlichen Unterversorgung bei den großen Haushalten kommt, lässt folgende Schlüsse zu:

(a) Es mangelt in den subventionierten Segmenten an Großwohnungen

(b) Die betroffenen Haushalte können die preisgünstigen Wohnungsmarktsegmente aufgrund von Markteintrittsbarrieren nicht erreichen

(c) Die betroffenen Haushalte leben zwar im geförderten oder preisgestützten Segment, müssen aber dennoch aufgrund ihres zu geringen Einkommens mit einer niedrigen Pro-Kopf-Wohnfläche auskommen.

Bezogen auf den Wohnungsbestand, gibt es in Wien mit 321.000 Wohnungen ab 4 Wohnräumen beinahe dreimal so viele Großwohnungen wie Haushalte mit vier oder mehr Personen (110.000). Allerdings werden 79% dieser Großwohnungen aktuell von kleineren Haushalten bis maximal 3 Personen bewohnt. Viele davon sind freilich Haushalte, die zum Bezugszeitpunkt der Wohnung mehr Personen umfassten und aufgrund des Auszugs der Kinder und/oder des Partners heute in einer „unterbelegten" Wohnung leben. Nimmt man an, dass diese Haushalte aufgrund der langjährigen Verbundenheit mit der Wohnung, der niedrigeren Wohnkosten und des gestiegenen Lebensstandards nur in den seltensten Fällen die zu groß gewordene Wohnung wieder verlassen und auf den Markt bringen (Todesfall und Vererbung wird hier ausgeklammert), so verbleiben nur etwa 70.000 nicht unterbelegte Großwohnungen für 110.000 Haushalte ab vier Personen.

Betrachtet man zusätzlich die Wohnungsmarktsegmente, zeigt sich, dass Großwohnungen im Eigentumssegment und in der privaten Miete überrepräsentiert, in der geförderten Miete aber deutlich unterrepräsentiert sind[183]. Das geringe Angebot an Großwohnungen ist daher auf Wohnungsmarktsegmente konzentriert, die einkommensschwächeren Familienhaushalten gar nicht (Eigentum) oder nur unter massiver Einschränkung des Wohnflächenkonsums (private Miete) offen stehen.

Aufgrund der Tatsache, dass Großwohnungen von Familien im Durchschnitt für einen längeren Lebensabschnitt bezogen werden als Kleinwohnungen von Single-Haushalten, ist die Marktfluktuation von Großwohnungen auch wesentlich niedriger. Es ist daher zu erwarten, dass die Nachfrage nach Großwohnungen zu einem relativ höheren Anteil aus Neuproduktion (v.a. Neubau, aber auch z.B. Wohnungszusammenlegung) gedeckt werden müsste, als es bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen der Fall ist. Daraus folgt die Notwendigkeit, im Neubau in überproportionalem Ausmaß (d.h. mehr, als es dem Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte an allen wohnungssuchenden Haushalten entspricht) auf größere Wohnungen zu setzen.

Aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und der Zunahme der Einpersonenhaushalte wurde häufig angenommen, dass die Nachfrage nach Großwohnungen sinken und jene nach Kleinwohnungen steigen werde. Wie in jüngeren Wohnungsbedarfsprognosen und einschlägigen Studien[184] jedoch aufgezeigt, trifft dies nur teilweise zu: Einraumwohnungen wurden zu Ladenhütern, weil auch Singles meist mindestens zwei Zimmer nachfragen. Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern sind in den Städten das wichtigste Segment, aber auch die Nachfrage nach Großwohnungen ab 4 Zimmern steigt, weil die rückläufige Anzahl von Fünf- und Mehrpersonenhaushalten durch einen gestiegenen Wohnflächenkonsum der Zwei- bis Vierpersonenhaushalte überkompensiert wird und zusätzlich, wie vorher angesprochen, die Fluktuation der Großwohnungen gering ist. In der ÖROK Prognose 2001-2031 wurde daher schon im Jahr 2005 festgestellt, dass sich *„der höchste Bedarf an Großwohnungen in Wien ergibt – dies ist das Bundesland mit dem derzeit höchsten Anteil überbelegter Wohnungen, den der Wohnungsneubau der letzten Jahre auch im geringsten Ausmaß (…) beseitigen konnte."* (ÖROK 2005, S. 83)

Für Wien kommt außerdem noch die Tatsache hinzu, dass gemäß demographischer Prognosen (Statistik Austria, Familienprognose 2007, ÖROK-Bevölkerungsprognose) bis 2030 zwar die Anzahl

[183] Die Aufstellung nach Wohnungsmarktsegmenten ist nur nach Fläche, nicht nach Zimmerzahl verfügbar: 22% aller Wohnungen, 24% der privaten Mietwohnungen, sogar 36% der Eigentumsobjekte, aber nur 14% der geförderten Mietwohnungen sind größer als 90m^2. Quelle: Synthesis-Datenbank / Wohnen, 2005.

[184] Z.B. ÖROK 2005, S. 79f

und der Anteil an Familienhaushalten leicht sinken, die durchschnittliche Kinderzahl und damit die durchschnittliche Haushaltsgröße innerhalb der Familienhaushalte aber deutlich steigen wird. Es kommt damit zu einer Polarisierung der Haushaltsgrößen (vgl. Kap. V.1.1.1.). Die Anzeichen deuten also durchwegs darauf hin, dass in den Städten trotz sinkender Haushaltsgrößen die Nachfrage nach Großwohnungen tendenziell steigen wird, sofern die Leistbarkeit gegeben ist.

Der Blick auf die Neubautätigkeit in den Städten Wien und München hat gezeigt, dass

a) in den letzten Jahren auch tatsächlich die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau angehoben wurde und auch vermehrt wieder Vierzimmerwohnungen errichtet wurden
b) das geförderte Segment (insbesondere bei Mietwohnungen) aber in Bezug auf die Wohnungsgrößen und Zimmerzahl deutlich hinter dem freifinanzierten zurückbleibt. Zwar ist es zielkonform, dass Luxus-Großwohnungen nicht mit öffentlichen Geldern gefördert werden und daher nur freifinanziert errichtet werden. Allerdings ist bei einem so beträchtlichen Unterschied zwischen den Segmenten nicht nur bei der Wohnungsfläche, sondern auch bei der Raumanzahl zu vermuten, dass im freifinanzierten Segment nicht nur auf die Luxusnachfrage, sondern auf die Nachfrage von größeren Familienhaushalten reagiert wird, die im geförderten Segment nicht ausreichend bedient wird[185]. Die mangelnde Wohnflächenversorgung und der Überbelag bei größeren Haushalten wiederum zeigen, dass dieses Segment nicht für alle Haushalte erreichbar ist.

In München hatten 2005 30% der neu errichteten Wohnungen vier Zimmer, 26% fünf oder mehr Zimmer. Beim Aufteilungsschlüssel für die EOF-Förderung sind ebenso 31% Vierzimmerwohnungen, aber nur 2% Fünfzimmerwohnungen (für Haushalte ab 7 Personen) vorgesehen. Die entsprechenden Wohnnutzflächen werden jedoch im Vergleich zu Wien deutlich kleiner angelegt – bei den Sozialwohnungen dominiert das Prinzip der Wirtschaftlichkeit. Für Mehrkindfamilien ist im Regelfall ein engerer Raumzuschnitt eher akzeptabel als ein fehlendes Kinderzimmer aufgrund eines überdimensionierten Wohnzimmers.

Für Wien zeigt sich, dass sich im Neubau die starken Unterschiede in den Wohnungsgrößen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten gegenüber dem Bestand leicht abschwächen: Im Jahr 2006 hatten 18% der geförderten Mietwohnungen gegenüber 25% aller Neubauwohnungen mehr als 90 m^2 – im Gesamtbestand 2006 beträgt dieses Verhältnis 14% zu 22%[186]. Eine Stichtagsabfrage aller vom Wohnservice Wien angebotenen geförderten Wohnungen in Wien vom 01.10.2009 ergab, dass 28% der Vergabeobjekte (geförderte Miete und gefördertes Eigentum) mindestens vier Zimmer hatten und sogar 40% mindestens 90 m^2 Wohnfläche umfassten[187]. Sehr viele[188] der neu gebauten, großen Wohnungen von mehr als 90 m^2 haben jedoch nur 3 Zimmer. Aus Sicht der Nutzerflexibilität sind großzügige Raumzuschnitte zwar grundsätzlich zu befürworten, aber nur, wenn die Räume auch tatsächlich veränderbar sind: d.h. z.B. ein zweiachsiges, mindestens 20 m^2 großes Schlafzimmer, das im Bedarfsfall durch Einziehen einer Wand geteilt werden kann. Tatsächlich kommt die große Wohnnutzfläche bei den genannten Wohnungen meist durch eine äußerst großzügig geschnittene Wohnküche (mit über 40m^2) zustande, bei der jedoch eine Raumteilung nicht oder nur unter großem Qualitätsverlust möglich wäre. Für eine vierköpfige Familie sind solche Wohnungen trotz ihrer großen Wohnnutzflächen nur sehr bedingt geeignet, umso weniger für noch größere Familien.

Mit der deutlichen Erhöhung der Errichtung von Vierzimmerwohnungen scheint die Wohnungspolitik in Wien dieser ersten Forderung nach mehr geförderten Großwohnungen zumindest teilweise zu entsprechen. Als weitere Verbesserungen wird empfohlen, in geringem Ausmaß zusätzlich auch Fünf-

[185] Selbstverständlich spielen hier nicht nur die reine Wohnnutzfläche eine Rolle, sondern auch die Lage und die Rechtsform der Wohnung

[186] Quelle: Synthesis-Datenbank / Wohnen, November 2005.

[187] Quelle: Abfrage der Online Datenbank des Wohnservice Wien (www.wohnservice-wien.at) am 01.10.2009

[188] Bei der Stichtagsabfrage der Online Datenbank des Wohnservice Wien (www.wohnservice-wien.at) am 01.10.2009: 35% aller Wohnungen >90 m^2

und Sechszimmerwohnungen anzubieten und insbesondere auf die Flexibilität der Wohnungsgrundrisse („Schaffen von nutzungsneutralen Räumen“) ein größeres Augenmerk zu legen.

Städte, die auf eine familienpolitische Profilierung Wert legen, sind also angehalten, auf ein – gemessen am Anteil der Familienhaushalte - überdurchschnittliches Angebot an familiengerechten Großwohnungen am Immobilienmarkt hinzuwirken. Sofern die Wohnungsmobilität im Bestand nicht durch starke mietrechtliche Eingriffe erhöht werden kann oder soll, ist dieses Angebot an Großwohnungen in hohem Ausmaß im Neubau herzustellen.

Dabei sind im Wesentlichen drei Einkommensgruppen, die auch den Zielgruppen spezifischer Wohnungsmarktsegmente entsprechen, zu unterscheiden:

- Familienhaushalte mit deutlich überdurchschnittlichem Einkommen, die sich im freifinanzierten Wohnungsmarkt versorgen oder evtl. bestimmte Förderungskomponenten „mitnehmen“: Diese kaufkräftige, stark eigentumsorientierte Gruppe ist eine wichtige Zielgruppe des freien Wohnungsmarkts, der im Regelfall auch die entsprechenden Wohnungen bzw. Häuser anbieten kann. Ob diese Haushalte sich für einen urbanen oder einen suburbanen Wohnstandort entscheiden, hängt primär vom Lebensstil, den persönlichen Präferenzen, dem kommunalen bzw. regionalen Angebot (Kultur, Freizeitangebote, Schulen, öffentlicher Verkehr, allgemeine Lebensqualität etc.) ab, kaum jedoch von wohnungspolitischen Interventionen. Die Einflussmöglichkeit der Kommunalverwaltung, diese Haushalte „in der Stadt zu halten“ ist daher eher gering, bzw. in anderen Politikbereichen als der Wohnungspolitik zu suchen. Nur die erforderlichen Rahmenbedingungen für immobilienwirtschaftliche Investitionen in diesem Bereich müssen gegeben sein (z.B. baurechtliche Bestimmungen für den Dachgeschoßausbau, Eigentumsbildung, Rahmenbedingungen der Stadterneuerung etc.). Von diesen Haushalten typischerweise nachgefragte Wohnungstypen in der Stadt sind repräsentative, sanierte Altbauwohnungen mit hohen Räumen, Dachgeschoßausbauten und Neubauwohnungen gehobener Qualität in kleinen Mehrfamilienhäusern in „bürgerlichen“ Wohnbezirken. Diese finanziell abgesicherte und meist überdurchschnittlich ausgebildete Gruppe von Haushalten überschneidet sich stark mit jenen, die in der Stadtforschung als „Reurbaniten“ oder als Repräsentanten der „Renaissance der Innenstädte“ beschrieben werden[189]. Es handelt sich dabei einerseits um Paare, die vergleichsweise spät eine Familie gegründet haben, als beide Partner schon im Beruf etabliert waren und sich an einen urbanen Lebensstil gewöhnt hatten. Dieser sollte auch nicht aufgegeben werden, als sich Nachwuchs einstellte. Andererseits zählen auch solche Familien dazu, die seit der Familiengründung oder auch bereits zuvor in suburbanen oder ländlichen Regionen gelebt haben, sich aber angesichts der besseren Bildungsangebote für ihre Kinder sowie eines gestiegenen Einkommens (bzw. Vermögens) für eine Übersiedlung in die Stadt entschieden haben.
- Familienhaushalte mit durchschnittlichem bis leicht überdurchschnittlichem Einkommen: Diese Haushalte, die oft auch als „Schwellenhaushalte“ bezeichnet werden, können sich zumindest im hochpreisigen urbanen Wohnungsmarkt meist nur mit Einschränkungen am freien Wohnungsmarkt versorgen – insbesondere der Eigentumserwerb ist stark erschwert, sofern keine größeren Vermögenswerte aus Erbschaft bestehen. Die freie Miete hingegen verursacht meist langfristig die höchsten Wohnkosten, weshalb sie von diesen Haushalten oft nur als vorübergehende Lösung akzeptiert wird. Sie sind daher die vorrangige Zielgruppe für Eigentumsfördermodelle und mittelstandsorientierte Mietfördermodelle (insbesondere Genossenschaftsmodelle). Die Haushalte haben aufgrund ihrer Einkommenssituation einen größeren Spielraum in Bezug auf die Wahl der Wohnform und des Wohnstandorts als die untere Einkommensgruppe, aber bei weitem nicht die Freiheiten der oben genannten Gruppe. Deshalb reagiert diese Gruppe tendenziell besonders stark auf ökonomische Anreize durch öffentliche Förderungen: Mit einem Förderdarlehen wird die Eigentumsbildung möglich, die ohne dieses nicht oder erst mehrere Jahre später in Frage gekommen wäre. In

[189] Z.B. Brühl et al. (2006), S. 13f, Harlander (2006), S. 11f

gewissem Ausmaß kann damit auch die Wahl der Wohnform und des Wohnstandorts beeinflusst werden. Viele dieser Haushalte zählen zur Gruppe der klassischen Suburbaniten, weil die Realisierung der Wohnwünsche (Wohnfläche und spezifische Qualitäten) aufgrund moderater Bodenpreise im entfernteren Umland der Stadt und großzügiger Wohnbauförderung realisierbar wird, in der Kernstadt jedoch (möglicherweise knapp) nicht. Die „Schwelle", die ein urbanes Wohnungsangebot überschreiten muss, um für diese Haushalte eine echte Alternative zum suburbanen Einfamilienhaus zu werden, ist sowohl eine preisliche, als auch eine qualitative Schwelle. Die Förderung pro m^2 Wohnfläche müsste demnach in der Stadt deutlich höher ausfallen als im Umland[190] (was bei den beiden Fallstudienregionen auch der Fall ist) und hätte damit den Charakter einer Bodenpreissubvention. Allerdings könnte diese Differenz nicht nur durch ein Anheben der Fördersätze im städtischen Bereich, sondern auch budgetfreundlicher durch ein Absenken oder gar Abschaffen der Förderung in infrastrukturell schlecht erschlossenen und locker bebauten Einfamilienhausgebieten (siehe dazu Kap. VIII.1.3) herbeigeführt werden. Die finanzielle Förderung hingegen allein wird nicht genügen, wenn die Qualitäten des Wohnbaus (inkl. Freiraum- und Wohnumfeldqualität) nicht den Ansprüchen der Nachfrager entsprechen (vgl. VIII.1.1.2). Für diese Haushaltsgruppe ist es daher besonders wichtig, dass geförderte Wohnungen in ausreichender Größe, Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen.

- Die dritte Gruppe sind Familienhaushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen bis hin zu einkommensarmen Haushalten. Müssen sie sich neu mit Wohnraum versorgen (d.h. es steht ihnen kein ererbtes Familieneigentum zur Verfügung), bleibt ihnen im Regelfall nur der Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung mit sozial gestützten Mieten, oder aber, wenn die erste Möglichkeit nicht zur Verfügung steht, eine massive Einschränkung des Wohnkonsums (in Bezug auf Fläche und/oder Ausstattungsqualität) in der privaten Altbaumiete, meist verbunden mit dem Bezug von Subjektförderungen[191]. Die Wohnstandortwahl innerhalb der Stadtregion richtet sich dabei in erster Linie nach dem Angebot der genannten preisgünstigen Wohnungsmarktsegmente. Eigentumserwerb steht im Regelfall aufgrund fehlender Liquidität nicht zur Debatte (eine Ausnahme bildet der Erwerb von preisgünstigen, sanierungsbedürftigen Altbauwohnungen, die in Eigenleistung renoviert werden). Die Wohnungspolitik muss in diesem Fall die Verhinderung von Armut und Deprivation zum Ziel haben. Da für Kinder und Jugendliche der Spiel- und Bewegungsfreiraum innerhalb und außerhalb der Wohnung von hoher Bedeutung für die soziale Entwicklung ist, ist ein Aufwachsen in beengten Wohnverhältnissen und fehlendem Freiraum ein besonders starkes Defizit. Gleichzeitig gehören Mehrkindfamilien und Alleinerziehende überdurchschnittlich häufig zur Gruppe der einkommensarmen Haushalte. Gerade für diese Gruppen ist ein ausreichendes Angebot an familiengerechten Großwohnungen in den preisgünstigen Segmenten sicherzustellen. Dies kann freilich nicht nur durch Neubau, sondern auch durch Ankauf von kommunalen Belegungsrechten im privaten Altbau, oder auch durch Maßnahmen, die die Wohnungsmobilität erhöhen (insbesondere die Freigabe größerer Sozialwohnungen, die durch kleine Haushalte belegt werden), erfolgen.

VIII.1.1.2 Qualitätssicherung im Wohnbau und der Wohnumfeldgestaltung

Die Frage, nach welchen Kriterien eine familiengerechte Qualität im Wohn- und Städtebau gemessen werden kann, wurde bereits an anderer Stelle (Kap. IV.3.2) erörtert. Hier werden einige – mit

[190] Unter der Voraussetzung, dass die Bebauungsdichte in Richtung Innenstadt nicht in gleichem Ausmaß ansteigt wie der Bodenpreis

[191] Wäre die Subjektförderung so hoch, dass die gesamte „Einkommenslücke" durch die Förderung ausgeglichen würde, wäre keine Einschränkung beim Wohnkonsum notwendig. Dies ist aber nicht nur aus budgetären Gründen, sondern auch aufgrund anderer Aspekte (Gefahr der Abschöpfung durch Vermieter, verringerter Erwerbsanreiz u.a.) weder in Deutschland noch in Österreich der Fall, noch ist eine solch großzügige Wohngeldzahlung aus anderen Ländern bekannt.

Sicherheit nicht vollständige – Anregungen gegeben, wie diese Qualitäten stärker umgesetzt und auch langfristig erhalten werden könnten, aber auch mit welchen Konflikten zu rechnen sein könnte.

Der primäre Ansatzpunkt wäre aus Sicht der Autorin die Einbeziehung des gesamten Gebäudelebenszyklus in die Bewertung von Wohnbauqualitäten.

VIII.1.1.2.1 Qualitätssicherungsprüfung für Wohnbauten

In München, noch ausdifferenzierter aber in Wien, sind als Voraussetzung für die Zusicherung von Wohnbauförderungsmitteln eingehende Qualitätsprüfungen der Wohnbauprojektanträge vorgesehen (für Wien: Grundstücksbeirat, Bauträgerwettbewerbe, Prüfung der Einhaltung der Förderbestimmungen). In den Prüfkriterien befinden sich auch zahlreiche Elemente, die den Kriterien für familiengerechten Wohnbau (vgl. Kap. III.3.) entsprechen; v.a. hinsichtlich Ausstattung mit privatem Freiraum, Mindestgrößen von Wohnräumen, Kleinkinderspielplätze, Freiraumgestaltung, Gemeinschaftseinrichtungen etc.

Hat ein Projekt eine solche Qualitätsprüfung bestanden, erhält es die Förderzusage und wird – im Idealfall – entsprechend der Beschreibung errichtet. Zweifellos wurde mit der Einführung der „sozialen Nachhaltigkeit“ als vierte Säule der Prüfkriterien des Wiener Grundstücksbeirats im Jahr 2009 der Bestandstauglichkeit von Gemeinschaftseinrichtungen und Grünanlagen (Bewirtschaftungskonzept, Robustheit etc., vgl. Tabelle V-17 in Kap. V.1.2.3.7) ein größeres Gewicht beigemessen als zuvor. Dennoch entzieht es sich dem Wissen und der Kontrolle der Fördergeber, ob nach einigen Jahren die Freiflächen tatsächlich noch ähnlich gärtnerisch ausgestaltet sind wie zu Beginn, ob die Geräte der Kinderspielplätze noch vollzählig und benutzbar sind[192], ob die Gemeinschaftsräume auch wirklich für die Bewohner zugänglich sind etc. Es gibt (mit Ausnahme baupolizeilicher Zwangsmaßnahmen im Fall grober Missachtung der Instandhaltungspflicht) auch keine Sanktionsmöglichkeit, wenn Qualitätsstandards nicht beibehalten werden. Durch die Zusicherung eines Förderdarlehens sind öffentliche Gelder jedoch über viele Jahre in einem Wohnbauprojekt gebunden, selbst dann, wenn das Gebäude nach 5 oder 10 Jahren nicht mehr vollständig den Vergabekriterien entspricht.

Die Autorin regt daher an, eine Art „Qualitätssicherungsprüfung“ (in Anlehnung an die § 57-Kontrolle für Kraftfahrzeuge) für geförderte Wohnbauprojekte zu entwickeln, die zumindest alle 5 Jahre nach Erstbezug durchlaufen werden muss. Die Planung der genauen Ausgestaltung und Umsetzung einer solchen Prüfung bedarf weiterführender Analysen, die den Rahmen dieser Arbeit sprengen würden. Wichtig erscheint jedoch, dass die Bewohner in diese Qualitätsprüfung z.B. über eine Befragung direkt eingebunden werden, und dass grundsätzlich Sanktionsmöglichkeiten für den Bauträger bzw. Eigentümer bei negativem Prüfergebnis vorgesehen sein sollten, die nicht direkt in Form von Mehrkosten an die Mieter abgewälzt werden können[193].

Ziele der Qualitätssicherungsprüfung für geförderte Wohnbauprojekte sind:

- Die Erhöhung der Wohnzufriedenheit durch frühzeitige Erkennung und Behebung von Mängeln (bevor der unzufriedene Mieter ausgezogen ist)
- Nachweis für den nachhaltigen Einsatz von öffentlichen Fördermitteln durch die Berücksichtigung der hohen Bedeutung der Lebenszykluskosten von Gebäuden
- Stärkung der Eigentümerverantwortung in einem durch staatliche Regulierung geprägten Markt, verbunden mit der Möglichkeit für Bauträger, gute Ergebnisse für Marketingzwecke einzusetzen

[192] Spielplatzbetreiber sind grundsätzlich zur Inspektion und Instandhaltung der Spielgeräte nach EN (Europäischer Norm) 1176 verpflichtet.

[193] Das Ziel soll nicht eine Pönalzahlung sein, sondern die (Wieder-)herstellung oder Verbesserung der baulichen, gestalterischen und organisatorischen Qualitäten. Eine Androhung der Pflicht zur vorzeitigen Darlehensrückzahlung oder eine Anhebung des Zinssatzes für das verbleibende Darlehen ist nicht zu empfehlen, da diese Mehrkosten im Prinzip der „Kostenmiete“ direkt in Form höherer Mieten an die Mieter weitergegeben würden.

- Sensibilisierung der Bewohner für ihre eigenen Möglichkeiten, sich für eine Verbesserung der Wohn(-umfeld)qualitäten einzusetzen und/oder die Wohnkosten auch durch eigenes Nutzerverhalten zu senken

Es gibt gute Beispiele von Bauträgern und Wohnbaugesellschaften, die ähnliche Qualitätskontrollen und Bewohnerumfragen bereits derzeit auf freiwilliger Basis durchführen[194]. Diese können aber kein Ersatz für eine verpflichtende Qualitätssicherung aller geförderten Wohnbauprojekte sein.

Als Prüfgegenstände einer solchen Qualitätssicherungsprüfung bieten sich an:

- Energieeffizienz des Gebäudes (auch im Zusammenhang mit dem tatsächlichen Nutzerverhalten der Bewohner)
- Facility Management und Betriebskostenmanagement des Gebäudes
- Sicherheitsmängel
- Nachbarschaftskonflikte
- Zustand, Attraktivität und Nutzung der gemeinschaftlichen Freiräume
- Zustand, Attraktivität und Nutzung sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen (Waschküche, Hobbyräume etc.)

Selbstverständlich liegen erhobene Mängel in diesen Bereichen nicht ausschließlich in der Verantwortung der Wohnbaugesellschaften und können daher diesen auch keinesfalls zur Gänze angelastet werden. Wie bereits oben angeführt, muss es auch ein Ziel der Qualitätssicherung sein, die Eigenverantwortung der Bewohner zu stärken und ihnen Beratungsdienstleistungen sowie Möglichkeiten zur Selbstorganisation zu geben.

Der Eigentümer ist angehalten, Stellungnahmen zu den Ergebnissen abzugeben und Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität vorzuschlagen. Für jene Mängel, die in seine unmittelbare Kompetenz fallen (z.B. in Bezug auf bauliche und pflegerische Mängel) und insbesondere dann, wenn sie eine Abweichung bzw. Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Zustand (der Grundlage für die Förderzusage war), ist eine Verpflichtung zur Verbesserung vorzusehen.

Beispiele für methodische Elemente der angedachten Qualitätssicherungsprüfung für Wohnbauten könnten sein:

- Möglichkeit der Meldung von Mängeln oder Konflikten an den Eigentümer: Nicht in allen Fällen genügt ein Hausbesorger oder die Hausverwaltung als Kontakt; es sollte auch der Eigentümer (im Regelfall die Wohnbaugesellschaft) mit einer konkreten Ansprechperson für die Bewohner erreichbar sein
- Transparenz und Information: Niederschwellige Möglichkeit der Einsichtnahme in die wichtigsten Projektunterlagen, die Grundlage der Fördermittelvergabe für das Projekt waren (ausgewählte Pläne, Kriterien). Später zugezogene Mieter können so z.B. erfahren, dass in dem Haus ein Kinderspielraum geplant und mitfinanziert wurde, den sie nie gesehen haben.
- Erleichterung der Kommunikation und Selbstorganisation zwischen den Bewohnern: z.B. über das Angebot regelmäßiger Mieterversammlungen und/oder ein hausinternes Online-Forum („schwarzes Brett“), Kontakte zu gemeinwesenorientierten Einrichtungen in der Umgebung (z.B. Gebietsbetreuung, Nachbarschaftszentrum etc.)
- Information an die Bewohner z.B. zu Energiesparen im Haushalt

VIII.1.1.2.2 Qualitätssicherung im Wohnumfeld

Ergänzend zur Qualitätssicherung für Wohnbauten können u.a. folgende Maßnahmen einen Beitrag zur Hebung der Qualität des Wohnungsumfelds, das ja gerade für Familien einen wesentlichen Faktor der Lebensqualität darstellt, leisten:

[194] Z.B. die städtische Wohnhausverwaltung „Wiener Wohnen“ mit einer großen Mieterbefragung 2008/09 für die kommunalen Wohnbauten der Stadt Wien, aber auch einige gemeinnützige Wohnbaugesellschaften, die mit Zusatzdienstleistungen die Kundenbindung stärken wollen

- Wettbewerbe für „familien- und kinderfreundliches Wohnumfeld“: Die Stadt München schreibt in unregelmäßigen Abständen (zuletzt 2001 und 2005/06) solche Wettbewerbe aus, bei denen Wohnungsbaugesellschaften, Eigentümer/-innen, Planer/-innen, Mietervereine oder andere Akteure umgesetzte Projekte (Wohnanlagen oder öffentlicher Raum) einreichen können. Die Preisträger werden von einer Kinder- und einer Erwachsenenjury gekürt; Siegerprojekte erhalten ein Gütesiegel (*„Ausgezeichnet für Kinder- und familienfreundliches Wohnumfeld“*), das für Marketingzwecke eingesetzt werden kann. Diese Maßnahme kann als gutes Beispiel für Informationspolitik angesehen werden.
- Qualitätssicherung bei öffentlichen Spielplätzen im Wohnumfeld durch
    - Ehrenamtliche Spielplatzpaten und –patinnen[195], die erste Ansprechpersonen für Mängel oder Verbesserungsvorschläge sind, Verunreinigungen oder Schäden der zuständigen Behörde melden, aber auch z.B. Spielaktionen auf den Spielplätzen veranstalten,
    - Möglichkeit der telefonischen oder Online-Meldung von defekten Spielgeräten oder Verunreinigungen auf einem Spielplatz durch Bürger/-innen (zusätzlich zu regelmäßigen Kontrollen durch das Amt bzw. eine beauftragte Firma)

VIII.1.1.3 Erleichterung der Rahmenbedingungen für „neue Bauherren“ in der Stadt

Im letzten Jahrzehnt sind v.a. in Deutschland zahlreiche zivilgesellschaftlich geprägte Organisationsformen (Baugemeinschaften, neue Genossenschaften u.a.) für die Errichtung und die (Selbst-) Verwaltung von Mehrfamilienhäusern entstanden[196]. Trotz erheblicher Unterschiede zwischen diesen „neuen Bauherren“, ist vielen von ihnen eine hohe Mitgestaltungsmöglichkeit der (zukünftigen) Bewohner, eine familienorientierte Planung sowie ein Baukostenvorteil gegenüber einem konventionellen Wohnbau gemeinsam.

Aufgrund der „bottom-up“-Bildung von Baugemeinschaften und dem hohen Grad an individueller Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten ist zumeist eine sehr hohe Identifikation der Bewohner mit dem Bauprojekt und dem Wohnumfeld gegeben. Obwohl die meisten Baugemeinschaften für alle Lebensstände und Haushaltstypen offen sind, sind sie sehr häufig von Familien mit Kindern dominiert, die in dieser Organisationsform eine Möglichkeit gefunden haben, ihre Wohnvorstellungen umzusetzen.

Gerade im Zusammenhang mit dem Trend der „Renaissance der Städte“ und dem Wiederentdecken des urbanen Umfelds durch Familien kommt den Baugruppen eine besonders hohe Bedeutung zu (vgl. Harlander 2006, S. 15, Freie und Hansestadt Hamburg 2006 u.a.). In Österreich hinkt diese Entwicklung v.a. im städtischen Bereich noch weit hinterher; es gibt zumindest in der jüngeren Vergangenheit erst wenige Beispiele für umgesetzte Projekte im verdichteten Raum[197]. Dies kann u.a. auch daran liegen, dass in Österreich der „traditionelle“ gemeinnützige Sektor durch Wohnungsgenossenschaften und gemeinnützige Wohnbauvereinigungen im Gegensatz zu Deutschland stark vertreten ist. Der „Leidensdruck“, der hervorgerufen wird durch hohe eigene Gestaltungsansprüche und Unzufriedenheit mit dem bestehenden Angebot, aber gleichzeitig auch ein Auslöser für Eigeninitiativen und selbstbestimmte Lösungen ist, dürfte in Deutschland zumindest im letzten Jahrzehnt noch stärker ausgeprägt gewesen sein als in Österreich.

---

[195] In München gibt es ca. 50 Spielplatzpatenschaften für öffentliche Spielplätze; sie werden durch das Baureferat in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft "Spiellandschaft Stadt" an geeignete Personen vergeben. Quelle: http://www.muenchen.de/Rathaus/bau/serviceleistungen/spielen/paten/41656/index.html

[196] Vgl. z.B. Wohnprojektatlas Bayern: http://www.wohnprojektatlas-bayern.de/, Freie und Hansestadt Hamburg (2006)

[197] Für Wien vgl. Kap. V.1.2.2.4. Einen Überblick gibt auch die ARGE W : A : B / WOHNBAU : ALTERNATIVE : BAUGRUPPEN (http://www.gat.st/pages/de/projekte/80.html, abgerufen im September 2009)

Auch wenn die durch Baugemeinschaften erbrachte Bauleistung im Vergleich zu jener von Wohnbaugesellschaften meist weit zurückbleiben und daher quantitativ von nachgeordneter Bedeutung sein wird[198], so stellen diese Baugruppen qualitativ und im Hinblick auf die Anbietervielfalt eine wertvolle Ergänzung des Angebotsspektrums dar.

Baugemeinschaften und „neue Genossenschaften" entstehen im Regelfall „bottom-up", durch einen Zusammenschluss einer Gruppe von Personen für ein gemeinsames Ziel. Der Einfluss der Wohnungspolitik auf die Entstehung von Baugemeinschaften ist gering – ihre Aufgabe sollte es jedoch sein, attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen. Dies umfasst zum einen, rechtliche, finanzielle und organisatorische Hindernisse, die den Erfolg von Baugemeinschaften erschweren können, auszuräumen, und zum anderen gezielte Unterstützungsleistungen anzubieten[199].

Herausforderungen und Hindernisse, mit denen Baugemeinschaften häufig konfrontiert werden, sind:

- Hoher Grad an gruppeninternem Organisationsaufwand, lange Vorlaufzeiten, relativ hohes (finanzielles) Risiko für die Mitglieder der Baugemeinschaft
- Erschwerte Auflagen bei der Finanzierung (Aufnahme von Hypothekarkrediten)
- Schwierige Verhandlungsposition im Immobilienmarkt (z.B. bei Grundstücksankauf) in Konkurrenzsituation zu den wesentlich größeren, kapitalstärkeren und professionelleren gewerblichen und gemeinnützigen Wohnbauträgern
- „Anbotswohnungen" (Wien): Nach den Wiener Wohnbauförderungsbestimmungen darf bei jedem geförderten Neubau und jeder geförderten Sanierung eines Mehrfamilienhauses ein bestimmter Anteil (bei Neubau 1/3, bei Sanierung abhängig von der Zahl der bestandsfreien Wohnungen) der Wohnungen nicht durch den Bauträger selbst vergeben werden, sondern muss in das Angebotsportfolio des Wohnservice Wien eingebracht werden[200]. Dies ist zwar aus Sicht der Wohnungssuchenden sehr vorteilhaft, da dadurch auf einer zentralen Online-Plattform ein repräsentativer Überblick aller geförderten Wohnbauprojekte mit guter Vergleichbarkeit gewonnen werden kann. Für Bauträger bedeutet es eine Beschränkung der Vermarktungstätigkeit (und damit der Beeinflussung der Bewohnerzusammensetzung) zum einen, und die Notwendigkeit der Vorfinanzierung aller Wohnungen. Der fehlende Einfluss auf die Auswahl der zukünftigen Bewohner ist für viele gemeinschaftsorientierte Baugruppen ein wesentliches Hindernis. Aber auch die Notwendigkeit der Vorfinanzierung von Anbotswohnungen kann für Baugruppen, die sich aus etwa 10 bis 30 Privathaushalten zusammensetzen, eine sehr große finanzielle Herausforderung bedeuten: So müsste jeder einzelne Bauherr über den Zeitraum der Planung bis zur Vermarktung nicht nur seine eigene zukünftige Wohnung finanzieren, sondern zusätzlich noch die aliquote Vorfinanzierung für die Anbotswohnungen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt vergeben werden, übernehmen. Eigentumsorientierte Baugemeinschaften trachten in der Regel danach, dass spätestens bei der Ausführungsplanung die Gruppe vollständig ist, d.h. die Wohnungen bereits „vergeben" sind, damit die Baufinanzierung unter allen späteren Eigentümern geteilt werden kann. Mit der Verpflichtung zur Vergabe von „Anbotswohnungen" ist dies schwer vereinbar. Es wäre daher zu empfehlen, diese Verpflichtung für Baugemeinschaften (eventuell bis zu einer bestimmten Maximalgröße) aufzuheben. Die freiwillige Möglichkeit der Nutzung des Wohnservice Wien zur Vermittlung nicht vergebener Wohnungen (z.B. aufgrund eines Rücktritts) sollte hingegen bestehen bleiben.

---

[198] In einigen deutschen Städten haben Baugruppen jedoch durchaus relevante Anteile an der Wohnbauleistung, in Tübingen zuletzt (2008) sogar über 50% (Temel, 2010)

[199] Für eine Systematisierung von Baugruppen, sowie weitere Anregungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Baugruppen speziell in Wien siehe Hendrich, 2010.

[200] Dies gilt nicht für Gebäude, die als „Wohnheime" errichtet werden, was ein Mitgrund dafür ist, dass die Projekte „Sargfabrik I und II" sowie die Häuser der Gemeinschaft B.R.O.T als Wohnheime organisiert wurden. Eine Wohneigentumsbegründung ist bei der Rechtsform „Wohnheim" jedoch nicht möglich.

- Fehlende gesetzliche Grundlage für Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland: Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland gibt es keinen Rechtsstatus und keine steuerlichen Vorteile mehr für Wohnbaugenossenschaften, die sich der Gemeinwirtschaftlichkeit verpflichten. Von manchen Seiten wird daher die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit gefordert. Allerdings ist unklar, ob damit nicht auch wieder zusätzliche Hürden (z.B. Revisionspflicht) verbunden wären, die die Neugründung von Genossenschaften erschweren und für bottom-up-Initiativen daher wenig interessant wären. In Österreich jedenfalls, wo es ein Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und eine Verbandspflicht für gemeinnützige Bauvereinigungen gibt, konstituierte sich bisher keine der Baugruppen als eigene, neu gegründete Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung.

Konkrete Unterstützungsleistungen, die die öffentliche Hand bieten könnte, wären z.B.:

- Beratungsleistungen, z.B. in Form einer fixen Einrichtung (vgl. z.B. „Agentur für Baugemeinschaften der freien und Hansestadt Hamburg“), die Baugemeinschaften begleitet von der Vermittlung von Interessenten bis hin zu Finanzierungs-, Förderungs- und Rechtsberatung. Eine vergleichbare Dienstleistung erbrachte in Wien von 1988 bis Mitte der 1990er Jahre der Verein „Österreichischer Wohnbund – Verein für gemeinschaftliches Wohnen“. Der Wohnbund entwickelte 1991 dazu auch ein Berufsbild „Wohnberater“ mit einem einjährigen Ausbildungscurriculum (vgl. Österreichischer Wohnbund, 1991, S. 127-130 u. 135). Der damals aufgestellte Vorschlag einer Ausbildung von Wohngruppenberatern zur Förderung von Gruppenwohnprojekten hat bis heute nichts an Aktualität verloren.
- In einer Anfangsphase könnte auch z.B. durch eine breit angelegte Informationsveranstaltung (Symposium, Informationsbörse, Projektbörse, Interessentenvermittlung) die Nachfrage nach weiteren Informationsangeboten geklärt und diese bei Bedarf anschließend ausgeweitet werden. Im Raum München ist u.a. mit dem regelmäßig stattfindenden „Münchner Wohnprojekttag“[201], der vom privaten „Verein Urbanes Wohnen e.V. München“ organisiert wird, der Informationsaustausch und die wissenschaftliche Begleitung von „neuen Bauherren“ bereits etabliert. In Österreich sind solche Symposien für Wohnprojekte noch nicht institutionalisiert. Dennoch gab es 2009 mit dem Projekt „W : A : B / WOHNBAU : ALTERNATIVE : BAUGRUPPEN“ und der gleichnamigen Ausstellung[202] erste Initiativen, das Thema „Wohnprojekte“ einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen; auch hier getragen von Privaten. Auch die Internet-Plattform „Austrotopia - Netzwerk zur Förderung gemeinschaftlicher Lebensformen“ (http://austrotopia.mixxt.at) und die 2009 gegründete „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ (www.gemeinsam-bauen-wohnen.org) sind in diesem Zusammenhang zu nennen. Im April 2010 schließlich veranstaltete die Gemeinschaft B.R.O.T ein Symposium zum Thema "Gemeinschaftliches Wohnen – zwischen Sehnsucht und Gelingen“ in Wien.
- Bevorzugte Vergabe von geeigneten Grundstücken, die im Eigentum der Stadt oder eines städtischen Immobilienfonds (z.B. Wohnfonds Wien) sind, an Baugemeinschaften sowie Berücksichtigung deren Anforderungen bei der Parzellierung (keine zu großen Grundstücke). Damit ist nicht in erster Linie eine Bodenpreissubvention gemeint, sondern eine Verbesserung der Marktposition der Baugemeinschaften. Indem bestimmte Flächenanteile exklusiv an Baugemeinschaften angeboten werden oder diesen ein vorgezogenes Angebotsrecht eingeräumt wird, müssen sie nicht in direkte Konkurrenz mit den etablierten Bauträgern treten. In einigen deutschen Städten, so auch in München, wird die Konkurrenzsituation entschärft durch die Festlegung von Quoten (Flächenanteilen von Entwicklungsgebieten), die für Baugemeinschaften oder „neue“ Genossenschaften reserviert werden. Diese Vorgangs-

[201] der "8. Münchner Wohnprojekttag 2008" war zugleich "erster Bayerischer Wohnprojekttag". Dokumentation der Wohnprojekttage: http://www.urbanes-wohnen.de

[202] Dokumentation siehe http://www.gat.st/pages/de/projekte/80.htm sowie die dort angegebenen weiterführenden Links (Stand: November 2009)

weise wurde auch in Wien im Juni 2009 in einem Pilotprojekt am Stadtentwicklungsgebiet Hauptbahnhof Wien (Bauträgerwettbewerb Sonnwendviertel) erstmals gewählt[203].

- Ausschreibung von Ideenwettbewerben für „neue Bauherren“: Diese Wettbewerbe sollten nicht als klassische „Bauträgerwettbewerbe“, wie sie in Wien für größere Bauprojekte vorgeschrieben sind, organisiert werden, da diese aufgrund ihrer Komplexität und der geforderten Planungstiefe wiederum für private Baugemeinschaften kaum umsetzbar wären. Vielmehr ist hier an einen Wettbewerb um tragfähige Organisationskonzepte und Ideen für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen gedacht[204]. In einer Kategorie könnte sich dieser Wettbewerb an Interessentengruppen für eine (zukünftige) Baugemeinschaft richten – der „Preis“ für die Sieger kann hier neben einer zweckgebundenen finanziellen Förderung auch eine Option auf ein städtisches Grundstück sein. In einer anderen Kategorie (z.B. „Ideen für gemeinschaftliches oder familienfreundliches Wohnen“) könnte sich dieser Wettbewerb an Bewohnergemeinschaften bestehender Gebäude (unabhängig von deren Rechtsform und Bauträger) richten, mit dem Ziel, gute Ideen für Selbstverwaltung und nachbarschaftliches Engagement zu prämieren (vgl. oben, Kap. VIII.1.1.2 oben: „Wettbewerbe für familien- und kinderfreundliches Wohnumfeld“).

Die Kommunalpolitik wäre angehalten, dieses zivilgesellschaftliche Engagement, das in der Gründung von alternativen Baugruppen, Baugemeinschaften oder „neuen“ Genossenschaften zum Ausdruck kommt, zu unterstützen.

VIII.1.2 Erleichterung der Leistbarkeit von urbanem Wohnen

Mit klassischen standorttheoretischen Ansätzen (Lagerentenmodellen) lässt sich erklären, weshalb erwartungsgemäß der Bodenpreis mit zunehmender Zentralität (Funktionsdichte, Nähe zu Absatzmärkten) steigt, und die räumliche Verteilung der Nutzungen innerhalb eines Stadtgebiets von ihrer jeweiligen Zahlungsbereitschaft für eine zentrale Lage abhängt: Nutzungen mit einer hohen Zahlungsbereitschaft für Zentralität (steile Lagerentengradienten) verdrängen tendenziell Nutzungen mit einem flacheren Rentengradienten von innen nach außen (Alonso, 1964, basierend auf dem Modell der Thünen’schen Ringe, vgl. von Thünen, 1826). Die idealtypische Nutzungsaufteilung (ohne Berücksichtigung einer topographischen Gliederung und bodenpolitischer Regulierung) in einer monozentrischen Stadt wären demnach konzentrische Ringe rund um das Stadtzentrum, mit folgender Nutzungsaufteilung von innen nach außen (nach Frey, 1990):

Dienstleistungen ⇨ Mehrfamilienhäuser ⇨ Industrie und Gewerbe ⇨ Einfamilienhäuser ⇨ Landwirtschaft

Schon in diesem idealtypischen Stadtmodell von Alonso gibt es also zwei Ringe um die Stadtmitte, die von der Wohnnutzung dominiert sind, d.h. die Wohnnutzung in zwei verschiedene Segmente mit verschiedenen Rentengradienten zerfällt: Geschoßwohnbau und Einfamilienhäuser. Dem unterliegt auch die Annahme, dass die Geschoßwohnungen als Mietwohnungen von gewerblichen Investoren mit höherer Renditeerwartung errichtet werden als die Einfamilienhäuser, die von Privathaushalten als selbstgenutztes Eigentum errichtet werden. Um eine Nutzungsentflechtung in der Stadt zu verhindern (vgl. Kap. III, Ziele der Staatsintervention), wird der Boden- und Immobilienmarkt staatlich reguliert durch Bodenordnung und Raumplanung (Verringerung der Nutzungskonkurrenz durch Zuweisung von Flächenwidmungen) sowie verschiedene Instrumente der Wohnungspolitik (z.B. durch Mietrecht, Wohnbauförderung u.a.).

[203] Quelle: Rathauskorrespondenz vom 2. Juni 2009

[204] Im Juni 2009, zeitgleich mit dem Verfassen dieser Arbeit, wurde im Stadtentwicklungsgebiet „Hauptbahnhof Wien“ erstmals ein solcher Wettbewerb für Baugruppen ausgeschrieben. Allerdings stehen bei dieser Auslobung sowohl Grundstück, als auch Bauträger und Architekt bereits fest, sodass für die Baugruppen nur mehr innerhalb dieser Rahmenbedingungen ein Gestaltungsspielraum verbleibt. Quelle: Rathauskorrespondenz vom 2.6.2009

Die Bodenpreisunterschiede zwischen zentraler und peripherer Lage werden jedoch auch im unregulierten Markt zumindest teilweise kompensiert durch Unterschiede in der Bebauungsdichte: Je zentraler die Lage, desto dichter wird gebaut, woraus folgt, dass die zentralitätsbezogene Unterschiede der Wohnungspreise (Miet- oder Kaufpreise pro m^2 Wohnnutzfläche) wesentlich geringer sind als jene der Bodenpreise bzw. sich das Verhältnis sogar umdrehen könnte (wenn das Gefälle der Bebauungsdichte von innen nach außen höher ist als das Bodenpreisgefälle).

Höhere Bodenpreise führen zu höheren Bebauungsdichten – dieser Umstand ist nicht nur marktwirtschaftlich rational, sondern auch aus Sicht der Raumplanung mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. Kap. III.2.2) durchaus erstrebenswert. Als problematisch ist jedoch der segregierende Effekt der räumlichen Ausdifferenzierung entlang von Immobilienpreisniveaus einzustufen (vgl. dazu auch die Differenzierung nach Einkommensgruppen, S. 223).

Die Fragen lauten also:

- Wie kann die Wohnversorgung für sozial schwache Gruppen (hier: insbesondere Familien) in der Großstadt gewährleistet werden, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht adäquat versorgen können?
- Wie können für jene Familien, die über eine gewisse Wahlfreiheit verfügen, urban verdichtete im Vergleich zu suburbanen Wohnformen preislich und qualitativ wettbewerbsfähiger gemacht werden?
- Wie können Umverteilungseffekte zwischen unterschiedlichen Gruppen (z.B. degressive Wirkungen, Unterschiede zwischen Altersgruppen und / oder Haushalts- bzw. Familientypen) begründet, oder, wenn sie unerwünscht sind, vermieden werden? Wie in dieser Arbeit gezeigt wurde, sind junge Familien (v.a. Mehrkindfamilien und Alleinerziehende) besonders stark von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen, u.a. deshalb, weil besonders preisgünstige Immobilienmarktsegmente für sie nur eingeschränkt zugänglich sind.

Im Folgenden werden einige Planungsansätze vorgestellt, die zu einer Erleichterung der Leistbarkeit von urbanem Wohnraum, insbesondere für junge Familien, beitragen können.

VIII.1.2.1 Flexible Finanzierungsmodelle und Rechtsformen

In zahlreichen Fällen ist es nicht in erster Linie das absolute Wohnkostenniveau, das eine bestimmte Wohnform für einen Haushalt unerschwinglich macht, sondern es liegen andere Restriktionen vor, z.B. zu geringe Liquidität für eine Kreditaufnahme (vgl. die Ergebnisse der Modellrechnungen).

Eine größere Angebotsvielfalt bei Rechtsformen und Finanzierungsmodellen (jenseits der klassischen Verfügungsmodelle Miete oder Eigentum), die sich durch eine höhere Flexibilität auszeichnen, könnten gerade im urbanen Kontext in Zukunft stark an Bedeutung gewinnen.

VIII.1.2.1.1 Kombinationsmodelle aus Miete und Eigentum

Möglichkeiten, die Vorteile von Miete (höhere Flexibilität, niedrigere laufende Belastung, keine Verschuldung) und Eigentumsbildung (Vermögensbildung, meist langfristig niedrigere Gesamtkosten, niedrigere Belastung nach Ausfinanzierung, höhere Verfügungsrechte über das Objekt) zu verknüpfen, wurden bereits einige entwickelt.

Solche Kombinations- oder Mischmodelle aus Miete und Eigentum lassen sich differenzieren in

a. Kombination in zeitlicher Abfolge (z.B. Miete mit späterer Kaufoption),
b. Räumliche Kombination (z.B. Kleinere Eigentumswohnung mit zumietbarem Studio)
c. oder verfügungsrechtliche Kombination (z.B. Baurecht auf Pachtgrund)

Ad (a) Kombination in zeitlicher Abfolge

Eine Kombination von Miete und Eigentum in zeitlicher Abfolge ist beispielsweise das Modell des Mietkaufs. In Österreich ist die „Miete mit Kaufoption“ in § 15c WGG festgelegt und für zahlreiche neu errichtete Wohnungen eine Muss-Bestimmung (vgl. Kap. V.1.2.3.1).

Von Ökonomen wird der Mietkauf häufig als kosteneffiziente Lösung dargestellt[205]. Der Mieter lebt bereits während der Ansparzeit in der Wohnung, die er nach 10 oder 15 Jahren kaufen darf, jedoch nicht muss. Die Frage der Preisbildung der Miete einerseits, und des Kaufpreises bei Ausübung der Option andererseits, ist jedoch umstritten. Bei den Verträgen nach WGG wird eine „normale" Kostenmiete berechnet. Im Fall der Kaufoptionsausübung schlägt die GBV einen „Fixpreis" vor, der gemäß den gesetzlichen Bestimmungen „ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert" (§22 (4c) WGG) berechnet wurde. Diese Regelung lässt einen sehr weiten Ermessensspielraum zu; der Mieter kennt daher bei Wohnungsbezug nicht die Höhe des späteren Kaufpreises und er trägt das Risiko von Bodenpreissteigerungen mit, was für viele nachteilig erscheint.

Eine marktgerechte Umsetzung eines zu einem späteren Zeitpunkt realisierbaren Verkaufs ist die Vereinbarung eines Kaufpreises zuzüglich einer Optionsprämie.

Deutsch (1999) konzipiert ein solches Modell der Kaufmiete, das „sowohl den Kaufmieter als auch den Anbieter gegen die Risken der Kaufoption absichert: „*Der Kaufmieter behält die verzinsten Eigenmittel als liquide Reserve auch dann, wenn die Option nicht ausgeübt wird, der Anbieter kalkuliert die Kaltmiete zum Alternativzins plus einer Optionsprämie*." (Deutsch, 1999, S. 302) Die vom Mieter eingebrachten Eigenmittel werden real mit 1% verzinst. Der Verkaufspreis wird zu Beginn des Mieteintritts festgesetzt (z.B. Neupreis zzgl. 1% p.a. reale Bodenpreissteigerung, -0,5% real p.a. für das Objekt). Die Miete wird als befristete Miete (mit Behalterisiko) kalkuliert und daher im Vergleich zu einer Dauermiete niedriger angesetzt. Eine solche Vorgangsweise widerspricht jedoch dem Kostendeckungsprinzip und ist daher derzeit nur im freien Markt, nicht aber im gemeinnützigen Sektor möglich.

„*Das im WGG verankerte Kostendeckungsprinzip schränkt die Kontraktfreiheit (…) ein. Der künftige Abschichtungswert darf nicht in der Bilanz vorweggenommen werden, auch dürfen die GBVs keine fix vorkontraktierten Veräußerungswerte anbieten. Daher kommen die Kaufmieter auch nicht in den Vorteil der befristeten und daher niedrigen Mietniveaus. Das Kostendeckungsprinzip erzeugt ein künstlich hochgehaltenes Kaufmietniveau.*" (Deutsch, 1999, S. 319). Aus diesem Grund erscheint eine Reform des WGG sinnvoll, in dem den GBVs ermöglicht wird, spätere Verkaufspreise bereits zu Beginn des Mietkaufvertrags zu vereinbaren und zu bilanzieren, und dadurch das Mietkaufpreisniveau zu senken.

Ad (b) Räumliche Kombination

Die räumliche Kombination in Form einer Wohnung, die aus einem Eigentums- und einem gemieteten Teil besteht, ist wohl noch die seltenste Form einer Kombination aus Miete und Eigentum.

Die Grundüberlegung dieses Modells ist jene, dass manche Haushalte mit einem großen Wohnflächenbedarf Eigentum bilden möchten und auch ein entsprechendes Einkommen haben, ihre Liquidität aber nicht ausreicht, um eine Eigentumswohnung in der aktuell benötigten Größe zu finanzieren. Dazu kommt auch die Überlegung, dass der Wohnflächenbedarf in Zukunft (z.B. nach Auszug der Kinder) möglicherweise wieder deutlich geringer wird und daher eine Flexibilität der Wohnungsgrößen gewünscht wird[206].

In einem Wohnhaus werden daher Eigentums- und Mietwohnungen angeboten, die sich jeweils kombinieren lassen, d.h. z.B. eine größere Eigentums- mit einer kleinen Mietwohnung zusammengeschlossen werden können.

[205] Vgl. z.B. Deutsch (1999), S. 302

[206] Es handelt sich dabei um eine Umkehrung des weitaus verbreiteteren Modells, nämlich dem Kauf einer großen Wohnung, bei der ein Raum oder eine Einliegerwohnung, sobald diese nicht mehr gebraucht wird, vom Wohnungseigentümer vermietet wird. Dies bedingt aber, dass der Kaufpreis für die größere Wohnung zu Beginn aufgebracht werden kann.

Die Familie kann daher z.B. eine Dreizimmerwohnung kaufen und ein angrenzendes Studio dazu mieten, das als Büro oder als Einliegerwohnung für die älteste Tochter oder für einen pflegebedürftigen Elternteil verwendet werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass die kleineren „Schalt-Einheiten“ auch eigenständig vermietbar sind, d.h. mit einem eigenen Eingang, allen Installationen und Nebenräumen versehen sind. Dies hebt natürlich den Preis im Vergleich zu einem zusätzlichen Raum in der eigenen Wohnung. Ein realer Kostenvorteil dürfte daher, solange beide Einheiten gebraucht werden, nur selten entstehen; der Hauptvorteil läge wohl eher in der größeren Flexibilität. Eine Variante des Modells ist, die zumietbaren Studios nicht direkt neben den Wohnungen anzuordnen, sondern in einem eigenen Gebäudeteil zu gruppieren (z.B. im Erdgeschoß oder im Dachgeschoß). Damit ginge zwar die unmittelbare Wohnungsverbindung verloren, trotz Aufrechterhaltung der räumlichen Nähe zur „Hauptwohnung“ kann jedoch eine flexiblere Nutzbarkeit und Vermietbarkeit der Studios erzielt werden (z.B. als Büroräume).

In Deutschland wurden solche koppelbare Miet-Eigentumsmodelle bis vor wenigen Jahren auch gezielt mit dem Argument angeboten, mit relativ niedrigen Erwerbskosten (da nur ein Teil der Wohnung als Eigentum erworben wird) eigentumsbezogene Steuervorteile und den (von der Haushaltsgröße abhängigen) Vorteil der Eigenheimzulage zu maximieren. Nach Wegfall der Eigenheimzulage (2006) fiel die Attraktivität dieses Modells weg.

Auch wenn die Rentabilität und Praktikabilität solcher Miet-Eigentums-Kombinationen jedenfalls im Einzelfall geprüft werden müssen, sind v.a. für die Einsatzbereiche des Mehrgenerationen-Wohnens und der Verbindung von Wohnen und Arbeiten in zentraler städtische Lage gute Anwendungsmöglichkeiten zu erwarten.

Ad (c) Verfügungsrechtliche Kombination

Unter einer verfügungsrechtlichen Kombination von Miete und Eigentum versteht man z. B. ein Baurecht (Eigentum am Gebäude) auf einem gepachteten Grundstück.

In diesem Fall vergibt der Eigentümer einen langfristigen Pachtvertrag (häufig: 99 Jahre) an einen Bauherren, verbunden mit dem Recht, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Der Bauherr ist Eigentümer des Gebäudes, er muss jedoch für die Benützung des Grundes einen jährlichen Pachtzins bezahlen.

Traditionell ist dieses Modell bei Kleingartensiedlungen verbreitet. In der jüngeren Vergangenheit wurde dieses Prinzip in Wien aber auch im großvolumigen, geförderten Mietwohnbau vermehrt wieder aufgegriffen, v. a. unter dem Aspekt des „kostengünstigen Wohnbaus“ (z.B. das Projekt „Junges und kostengünstiges Wohnen“ in Wien 2, siehe Kap. V.1.2.3.7, Absatz „Bauträgerwettbewerbe“). Daneben wurden auch im Rahmen der „neuen Siedlerbewegung“ sowie der Einführung der Widmungskategorie „Kleingartengebiet – ganzjähriges Wohnen“ neue Baurechte in Einfamilienhäusern auf Pachtgrund[207] geschaffen. In München werden solche Baurechtsverträge als „Erbbaurecht“ bezeichnet; sie spielen v.a. im Zusammenhang mit kirchlichen Grundstückseigentümern eine gewisse, allerdings quantitativ zurückgehende, Rolle.

Da bei Pachtverträgen der Grundstückskauf und die damit verbundenen Finanzierungskosten entfallen, können vom (meist: gemeinnützigen) Bauträger die Mieten und die Einmalbeiträge zu Mietbeginn niedriger angesetzt werden als bei anderen Projekten. Der Preisvorteil reduziert sich natürlich um die Höhe der zu zahlenden Grundstückspacht. Da solche Pachtverträge häufig von nicht gewinnorientierten Grundeigentümern (Gebietskörperschaften oder kirchliche Träger) abgeschlossen werden, die die Pachteinnahmen als eher niedrig angesetzte Vorhalte- bzw. Verwaltungsprämie kalkulieren, bleibt ein relevanter Preisvorteil für die Mieter bestehen. E. Deutsch zeigt jedoch auf, dass auch im Fall eines gewinnorientierten gewerblichen Investors geförderte Langfrist-Baurechte die Dauermiete bis zu 10 % senken können (Deutsch, 1996: „Urban Land Lease and Social Housing Programme“, zitiert in: Deutsch, 1999, S. 169). Die Ursache dafür liegt in der Stundung der

[207] Vgl. Kap. VI.1.2.2.2. Bei zahlreichen Kleingartengebieten, die für „ganzjähriges Wohnen“ umgewidmet wurde, erfolgte auch ein Verkauf der Grundstücke. Es verblieben aber auch viele in Pachtverträgen.

Wertgewinne durch den langfristigen Pachtvertrag. *„Der springende Punkt der Baurechte besteht darin, dass der Veräußerungserlös erst nach einer fiktiven Frist, etwa nach 49 oder 99 Jahren, lukriert wird.“* (Deutsch, 1999, S. 169).

Neben der üblichen Form der Pacht in Geldwerten sind auch einzelne Baurechtsverträge mit (teilweiser) Abstattung der Pachtschuld als Naturalpacht bekannt: Die Gemeinschaft B.R.O.T. (siehe Kap. V.1.2.2.4 und oben, Kap. VIII.1.1.3) beispielsweise hat dies bei beiden Häusern mit ihrem kirchlichen Grundeigentümern vereinbart: Im Fall des B.R.O.T.-Hauses Hernals wurden zwei Versammlungsräume und ein Turnsaal auf Kosten der Baugruppe mit errichtet und erhalten, die aber im Verfügungsrecht des Pachtgebers, der Pfarre Hernals stehen. Darüber hinaus hat die Pfarre auch ein (eingeschränktes) Mitbenützungsrecht an anderen Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses. Im Gegenzug zahlt der Verein Gemeinschaft B.R.O.T. ein deutlich verringertes Pachtentgelt an die Pfarre. Im Fall des Hauses in Kalksburg handelt es sich um eine große Waldfläche auf dem Grundstück, das von den Pächtern gepflegt werden muss und auf diese Weise die Pachtschuld verringert[208].

Die Möglichkeit, Wohnungseigentum auf einem gepachteten Grundstück zu erwerben, gibt es zumindest in Österreich nicht, da dies den einschlägigen Bestimmungen des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) widerspricht.

Jedenfalls aber können Baurechtsmodelle als praxistaugliche Beiträge zu kostengünstigen Wohnraumschaffung im urbanen Raum angesehen werden. Gemeinden oder kommunalen Immobilienfonds, die über Wohnbaugrundstücke verfügen, ist zu empfehlen, diese Modelle wieder verstärkt in das boden- und wohnungspolitische Instrumentarium aufnehmen.

VIII.1.2.1.2 Gefördertes Wohneigentum mit Ertragsbeschränkung

Immobilienpreise werden am Markt anhand der zu erwartenden Ertragschancen gebildet, weshalb sie in zentralen Lagen sehr hoch sind. Viele Haushalte, die Wohnungseigentum anstreben, sind jedoch nicht primär an der Immobilienverwertung, sondern an der Eigennutzung, der Unabhängigkeit von Mietzahlungen und der langfristigen Vermögenssicherung interessiert.

Es ist anzunehmen, dass viele Haushalte bereit wären, zugunsten niedrigerer Kaufpreise Gewinnbeschränkungen im Fall des Wiederverkaufs zuzustimmen.

Fördermodelle für den Eigentumserwerb könnten daher nachhaltiger ausgestaltet werden, wenn, analog zur Gewinnbeschränkung bei gemeinnützigen Bauträgern, auch der geförderte Haushalt einer langfristigen Ertragsbeschränkung unterliegt. Zwar sind auch jetzt schon in den Förderbestimmungen der Fallstudienregionen Wien und München Auflagen im Wiederverkaufsfall enthalten. Diese sind allerdings zeitlich relativ eng begrenzt (in Wien entsprechend der Laufzeit des Förderdarlehens, bei München Modell Eigentum sogar nur 10 Jahre, nach deren Ablauf ein uneingeschränkter Wiederverkauf zu Marktpreisen möglich ist). Bei substanziellen Objektförderungen mit einem Förderbarwert von mehr als 50.000 € (vgl. die Modellrechnungen in Kap. VII), scheint es jedenfalls legitim, eine gewisse Form der Sozialbindung über einen längeren Zeitraum, z.B. 35-40 Jahre (entspricht dem durchschnittlichen Lebenszyklus einer Immobilie bis zur Erfordernis einer umfangreicheren Sanierung), einzufordern.

Folgende Auflagen im Fall des Wiederverkaufs innerhalb der Bindungsfrist erscheinen zweckmäßig:

- Beschränkung des Käuferkreises auf begünstigte Personen, (analog zu den Bestimmungen im Ersterwerb): Einkommensgrenzen, Verpflichtung zur Hauptwohnsitzmeldung
- Angemessene Beschränkung des Verkaufspreises (Orientierung am Substanzwert)

Nicht zielführend ist hingegen eine Verlängerung der Verpflichtung zur Eigennutzung durch den Ersterwerber (dafür ist ein Zeitraum von 40 Jahren bedeutend zu lang), jedoch sollten im Vermietungsfall analoge Ertragsbeschränkungen vorgesehen werden wie beim Verkauf.

[208] Quelle: Persönliches Gespräch mit Vertretern der Gemeinschaft B.R.O.T. (H. Schattovits, L. Mitmannsgruber, P. Walz-Nikits) im November 2009.

Eine Alternative zur reinen Ertragsbeschränkung wäre, die staatliche Förderung als „Eigentumsanteil des Staates an der Immobilie“ zu definieren, mit grundbücherlicher Eintragung zu versehen und im Verkaufsfall den Fördergeber am erzielten Verkaufsertrag[209] verpflichtend zu beteiligen (Beteiligung des Fördergebers an der Bodenwertsteigerung).

Ein Fördermodell nach dem Prinzip „Eigentumsförderung mit Ertragsbeschränkung“ ließe sich auch völlig von der Objektförderung (einer konkreten Immobilie) entkoppeln und damit einen Übergang zur Subjektförderung markieren: Das Förderdarlehen wird als Liquiditätserleichterung an förderfähige Haushalte zum Erwerb einer Wohnung (egal ob Alt- oder Neubau, ob gefördert oder freifinanziert) vergeben, die im Gegenzug eine Vereinbarung zur Ertragsbeschränkung unterzeichnen. Dieses Modell wäre in Bayern unmittelbar übertragbar auf das Fördermodell „Staatliches Baudarlehen des Wohnbauförderungsprogramms - Finanzierungshilfen zum Kauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen“ (vgl. Kapitel IV.2.2.3.1). In Österreich wäre dies nach der geltenden Rechtslage noch nicht direkt umsetzbar, da die Eigentumsförderung zur Gänze an die Objektförderung gebunden ist (siehe folgender Abschnitt).

Eine solche Eigentumsförderung mit Ertragsbeschränkung hätte eine mehrfache Wirkung:

- Tendenziell niedrigerer Kaufpreis, da die erhöhten Auflagen den Immobilienwert mindern[210]
- Generell preissenkender Effekt auf dem Immobilienmarkt, sobald ertragsbeschränkte Eigentumsobjekte eine gewisse Marktbedeutung erreicht haben
- Von der Neubauleistung unabhängige Erhöhung des Angebots an geförderten Eigentumswohnungen, da die Sozialbindung länger aufrecht bleibt
- Im Fall einer Beteiligung der Stadtgemeinde an der Bodenwertsteigerung im Wiederverkaufsfall: Erhöhter Mittelrückfluss

VIII.1.2.1.3 Förderung oder fiskalische Erleichterung des Erwerbs von Bestandsobjekten

Wie zuvor erwähnt, gibt es in Österreich, im Unterschied zu Deutschland, weder eine steuerliche Geltendmachung, noch eine Förderung (Subvention) des Erwerbs einer Bestandswohnung, da die Wohnbauförderung an Neubau oder Sanierung geknüpft ist. Eine steuerliche Absetzbarkeit ist für selbst genutztes Wohneigentum in Österreich nur in Form der stark beschränkten Sonderausgaben für Wohnraumschaffung im Rahmen des geförderten Wohnbaus möglich.

Deutsch (1999) kritisiert die geltenden steuerlichen Regelungen insbesondere aus verteilungspolitischen Gründen:

> *„Das österreichische Fiskalsystem sieht beim Erwerb von Eigentum auf dem Sekundärmarkt keine Begünstigung vor. Dies steht im Gegensatz zu Ländern mit fortgeschrittenen Sekundärmärkten, wo hinsichtlich der steuerlichen Behandlung kein Unterschied zwischen Neubau und Altbau gemacht wird. Durch das Fehlen von Steuererlässen wird in Österreich der Sekundärmarkt zum Schaden der geringeren Kaufkraft blockiert.“* (Deutsch, 1999, S. 321)

Mit der Einschränkung der steuerlichen Berücksichtigung und der Finanzierungshilfen auf geförderte Objekte wird die hohe Bedeutung der Qualitätserhöhung durch die Wohnbauförderung unterstrichen (Finanzierungshilfen gibt es nur für den Kauf von Objekten, die den WBF-Richtlinien entsprechen und öffentlich gefördert werden). Nach Ansicht der Autorin handelt es sich jedoch hier um eine Vermischung von zwei legitimen, aber unterschiedlichen Zielen der Wohnbauförderung (vgl. unten, Kap. VIII.1.2.2). Finanzierungshilfen für Haushalte sollten primär an Haushaltskriterien (Einkommen, Haushaltsgröße) festgemacht werden (Charakter einer Subjektförderung), jedoch nicht

[209] Der Beteiligungsanteil richtet sich dabei nach der Höhe des Subventionsbarwerts im Verhältnis zum ursprünglichen Kaufpreis. Wertsteigernde Investitionen des Eigentümers nach dem Ersterwerb müssen selbstverständlich abgezogen werden.

[210] Dieser Effekt wird für den Ersterwerber jedoch in den Fällen sehr gering sein, wo bereits aufgrund der Förderbestimmungen eine Verkaufspreisobergrenze gilt, die sich an den Gestehungskosten orientiert (und nicht am Ertragswert).

notwendigerweise an Objektkriterien (wie es für Objektförderung sein muss). Es genügt, Rahmenbedingungen für die Eigentumsförderung festzulegen (Eigenbedarf, Preisobergrenze, evtl. Ertragsbeschränkung, siehe oben).

Eine fiskalische Begünstigung (Absetzbarkeit) des Erwerbs von Wohneigentum käme, wie in anderen europäischen Ländern üblich, mit noch weniger objektbezogenen Regulierungen (etwa nur Nachweis des Eigenbedarfs und Festlegung einer Obergrenze der absetzbaren Sonderausgaben) aus. Die zu erwartenden Effekte wären eine Belebung des Sekundärmarkts, Verringerung der Leerstandsquote, Dämpfung des Nachfragedrucks auf dem Neubaumarkt und die Erleichterung der Wohneigentumsbildung für kaufkraftschwächere Haushalte. Im Gegenzug dazu verringern sich die Staatseinnahmen (im Fall der steuerlichen Geltendmachung) bzw. müssten Wohnbauförderungsmittel von der Objekt- zur Subjektförderung im Fall der Eigentumsförderung verlagert werden. Ebenfalls wäre ein leichter Rückgang der durchschnittlich nachgefragten Ausstattungsstandards (höhere Nachfrage nach nicht oder nur teilweise saniertem Altbau) zu erwarten.

VIII.1.2.2 Klarere Zielverfolgung durch die Trennung von objekt- und haushaltsbezogenen Förderungen und stärkere Berücksichtigung der Haushaltsgröße

Die Wohnungspolitik in Österreich verfügt über ein breites Instrumentarium, mit dem viele Ziele verfolgt werden (vgl. Kap. III.1 und III.2 sowie Kap. V.1.2). Bei der Wohnbauförderung liegt der Schwerpunkt der Intervention auf der angebotsorientierten Objektförderung. Dennoch werden auch in den Instrumenten der Objektförderung (Förderung der Errichtung oder Sanierung von Wohngebäuden) teilweise auf haushaltsbezogene Kriterien eingegangen und nachfrageorientierte Ziele verfolgt.

Explizit auf den Nachfragerhaushalt wird in den Fällen eingegangen, bei denen der Bauherr und der (zukünftige) Wohnungsinhaber ident sind, d .h. beim Eigenheim: Die niederösterreichische Eigenheimförderung beispielsweise setzt sich in ihrer Höhe zusammen aus haushaltsbezogenen Kriterien („Familienförderung“) und gebäudebezogenen Kriterien („100-Punkte-Haus), vgl. Kap. V.1.2.3.6. Während es bei den gebäudebezogenen Kriterien Mindeststandards und, darauf abgestimmt, eine Mindest-Darlehenshöhe gibt, ist bei Nichtvorhandensein der Voraussetzungen für die Familienförderung diese Darlehenskomponente Null.

Bei der Förderung der Errichtung von Mehrfamilienhäusern hingegen sind Fördernehmer und Bewohner nicht ident, da das Förderdarlehen an den Bauträger ausbezahlt wird. Es gibt auch keine von der Haushaltsgröße abhängige Komponente der Förderung. Bei der Förderung der Errichtung von Miet- oder Eigentumswohnungen in Wien beispielsweise ist die Höhe des Darlehens neben einem fixen Sockelbetrag abhängig von der Projektgröße, etwaiger bautechnischer Erschwernisse und ökologischen Standards. Die Sockelförderung verfolgt implizit das Ziel, die Produktionskosten und in Folge die Wohnkosten für die zukünftigen Bewohner zu senken. Bei den Zuschlägen (auch: nicht rückzahlbare Zuschüsse) für höhere Standards handelt es sich hingegen eher um eine Innovationsprämie bzw. die Abgeltung von qualitativ bedingten Mehrkosten (meritorische Güter).

Aus anreiztheoretischer Sicht erscheint es sinnvoller, diese beiden Ziele (Kostensenkung und Innovationsförderung) der Wohnbauförderung klarer zu trennen: Es wird daher vorgeschlagen, die Förderung transparenter aufzugliedern nach gebäudebezogenen (Objekt-)Kriterien einerseits, und nach haushaltsbezogenen (Subjekt-)kriterien andererseits. Anders ausgedrückt, sollte sich die Objektförderung nach Objektkriterien richten, die Subjektförderung nach haushaltsbezogenen Kriterien. Gleichzeitig sollte bei den haushaltsbezogenen Kriterien zumindest in Wien die Familienkomponente gestärkt werden:

Die Objektförderung ist demnach klar auszurichten auf Kriterien der Objektqualität und –innovation („On-Top-Förderung“). Reine Basis-Baukosten, die einer (zu definierenden) durchschnittlichen Referenz-Bauführung gemäß Bauordnung entsprechen würden, wären im Rahmen dieser innovationsorientierten Objektförderung nicht mehr förderfähig. Der Bauträger, der nach Durchführung eines Wettbewerbs mit der Bauführung beauftragt wird, erhält ein Förderdarlehen in der Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten für eine Mehrausstattung zuzüglich einer Prämie für innovative

Konzepte (auch, oder gerade wenn diese keine Mehrkosten verursachen). Die innovationsorientierte Objektförderung ist mit etwa 10 - 15 % der angemessenen Baukosten (oder einem Absolutwert, z.B. 250 €/m^2 NF) zu begrenzen.

Komponenten der innovationsorientierten Objektförderung wären z.B.:

- Ökologische Standards (diesbezüglich gibt es bereits jetzt einen Zuschlag auf die normale Darlehenshöhe)
- Freiraumgestaltung
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Bewohnerservices
- Ausstattungen, die betriebskostensenkende Effekte haben
- Zusätzliche Prämien für herausragende Architektur, Grundrissgestaltung etc.
- Prämie für Bewohnerpartizipation in der Planungsphase

Die Objektförderung wäre nach dieser Reform deutlich niedriger als heute. Anstelle der aktuellen Sockelförderung für die Basis-Baukosten sollte hingegen eine an Haushaltskriterien orientierte Subjektförderung treten, die direkt dem Haushalt zugutekommt: Diese kann auf unterschiedliche Art und Weise ausgestaltet werden. Im Hinblick auf eine angemessene Berücksichtigung der Familienkomponente wird dafür folgendes Modell vorgeschlagen:

Bei der Förderung für den Erwerb von Eigentumswohnungen handelt es sich um eine einfache Übertragung eines Modells der „Familienförderung“, wie es in NÖ bei Eigenheimförderung existiert, auf Eigentumswohnungen. Es ist nicht logisch begründbar, warum bei Eigenheimen (in Niederösterreich) die Familiengröße eine Rolle spielt, bei Eigentumswohnungen (in Wien) jedoch nicht. Zwar zeigen die Modellrechnungen (Kap. VII), dass die Förderquote für Eigentumswohnungen in Wien insgesamt höher ist als für Einfamilienhäuser in Niederösterreich, der Unterschied wird bei zunehmender Haushaltsgröße jedoch immer geringer, da in Wien die haushaltsbezogene Komponente fehlt. Die Haushalte sollten also beim Erwerb einer geförderten Eigentumswohnung ein Förderdarlehen erhalten, das sich aus einer haushaltsbezogenen Komponente und einer objektbezogenen Komponente (siehe oben; dieser Darlehensteil wird zuerst an den Bauträger ausbezahlt, der sie an den Haushalt beim Wohnungsverkauf überträgt) zusammensetzt. Die haushaltsbezogene Komponente ist dabei primär von der Familiengröße und dem Alter abhängig.

Bei Mietwohnungen ist das Modell der familienbezogenen Darlehenskomponente nicht direkt übertragbar, da den Mietfördermodellen eine haushaltsbezogene Berechnung bislang völlig fremd ist. Die Berücksichtigung der Einkommenssituation und der Haushaltsgröße ist nur bei Subjektförderungen wie der Wohnbeihilfe vorgesehen.

Will man jedoch die vorgeschlagene Trennung von objektbezogener und haushaltsbezogener Förderung durchsetzen, lohnt es sich, diese auch auf den Mietwohnungsbereich auszuweiten. Anstelle eines von der Haushaltsgröße abhängigen Darlehens tritt im Fall der Miete ein Mietzuschuss, dessen Höhe von Haushaltsgröße (zzgl. evtl. ein Sonderstatus für „begünstigte Jungfamilie“) abhängt. Dieser wird in größeren Abständen (z.B. alle fünf Jahre) überprüft und – je nach Veränderung der Familiengröße, steigen oder auch sinken. Für den Haushalt sinkt dadurch die Miete bei steigender Familiengröße, für den Vermieter bleiben die Einnahmen gleich[211]. Selbstverständlich müssen soziale Härtefälle (z.B. bei Verringerung der Haushaltsgröße, die eine Reduktion des Mietzuschusses zur Folge hätte) bei zu geringem Haushaltseinkommen wie bisher durch die klassische, einkommensabhängige Wohnbeihilfe abgefedert werden. Um den administrativen Aufwand möglichst gering zu halten, wird empfohlen, diese haushaltsbezogene Förderung nicht als echten Mietzuschuss zuerst an die Haushalte auszuzahlen, die diesen wiederum an den Vermieter abführen, sondern direkt von der öffentlichen Hand an den Vermieter zu überweisen. Da bei dieser Förderung keine Einkommens-

[211] Um Missbrauch durch Scheinmeldungen oder die Förderung von Überbelag zu vermeiden, wird es notwendig sein, die Bandbreite der „angemessenen“ Personenzahl zu begrenzen

information einfließt, sondern nur jene über Zahl und Alter der (gemeldeten) Haushaltsmitglieder, ist keine Gefahr der Datenschutzverletzung bzw. der ungebührlichen Weitergabe von persönlichen Daten an den Vermieter gegeben. Außerdem wird dadurch die Zweckbindung der Förderung für Wohnausgaben sichergestellt, was bei einer Auszahlung an den Haushalt nicht der Fall ist.

Ein wesentlicher Unterschied der familienbezogenen Mietförderung zur Wohnbeihilfe wäre, dass der Zuschuss nur von der Haushaltszusammensetzung, nicht aber vom Einkommen abhängig sein soll, sofern bei Erstbezug die Einkommensobergrenzen nicht überschritten wurden. Die einkommensabhängige Wohnbeihilfe soll unverändert für einkommensschwache Haushalte eine Ergänzung sein.

Dieses Modell könnte kostenneutral zur aktuellen Ausgestaltung der Förderung nach §12 WWFSG ausgelegt werden. Der Bauträger erhält ein wesentlich niedrigeres Förderdarlehen, dafür höhere Mieteinnahmen. Die Mieten werden jedoch – in Gesamthöhe der verringerten Darlehensvergabe – subventioniert, indem Mietzuschüsse ausbezahlt werden, letztere jedoch bedarfsgerecht nach Haushaltsgröße bzw. Kinderanzahl gestaffelt.

Die Vorteile lägen in:

- Einer Verstärkung des Qualitätswettbewerbs und einer Prämierung besonders gelungener Projekte durch die Objektförderung
- Anreizen zur Kostensenkung
- Einer stärker bedarfs- und familiengerechten Ausrichtung der Mittelvergabe (für die gleiche 3-Zimmer Wohnung zahlt ein Doppelverdiener-Paar mehr als eine vierköpfige Familie)
- Erhöhung der Wohnungsmobilität; größere geförderte Wohnungen würden aufgrund der höheren Wohnkosten von kleinen Haushalten weniger häufig bezogen bzw. früher wieder verlassen, und dadurch für größere Familienhaushalte frei
- Erleichterte Möglichkeit der Mischung sozialer Gruppen in einem Gebäude (nicht geförderte und unterschiedlich hoch geförderte Haushalte), ohne Vorselektion durch bauliche Differenzierung von (höherwertigeren) „freifinanzierten“ und niederwertigeren „geförderten“ Wohnungen
- Zeitliche Dehnung der Förderintensität: der höchste Zuschussbedarf von der öffentlichen Hand fällt nicht bei Baubeginn an, sondern erst bei Vollbesiedlung (bzw. wenn die meisten Haushalte ihre Maximalgröße erreicht haben), danach wieder rückläufig
- Möglichkeit der Ausweitung des Modells auf andere Wohnungssegmente als den geförderten Neubau (z.B. Altbausanierung oder grundsätzlich Miete von – nicht geförderten – Altbauwohnungen), da die „bauliche“ Förderkomponente von der haushaltsbezogenen Förderkomponente getrennt ist. Eine solche Ausweitung wäre jedoch nicht mehr kostenneutral im Vergleich zum derzeitigen Fördermodell zu organisieren.

Nachteile bzw. in der Detailplanung zu lösende Herausforderungen sind:

- Gefahr der Erhöhung des administrativen Aufwands, da die Förderabwicklung nicht mehr nur zwischen öffentlicher Hand und Bauträger, sondern zusätzlich zwischen den Haushalten und der öffentlichen Hand erfolgt. Mit der direkten Ausbezahlung der haushaltsbezogenen Förderung an den Vermieter und unter Zuhilfenahme automatischer Abfragen aus dem Melderegister könnte der Zusatzaufwand jedoch sehr gering gehalten werden. Darüber hinaus wäre zu erwägen, ob die bauliche Förderkomponente, die ja in der Gesamthöhe wesentlich niedriger wäre als das aktuelle Förderdarlehen, als Direktzuschuss anstelle als Förderdarlehen zu konzipieren. Dadurch könnten gleichzeitige, gegenläufige Zahlungsströme (Darlehensrückzahlung versus Haushalts-Mietförderung) vermieden werden.
- Möglicherweise Verringerung der Attraktivität des geförderten Wohnbaus für manche Bauträger
- Schwierigere Vorausplanbarkeit des erforderlichen Mittelbedarfs für Mietzuschüsse, da der Zuschussbedarf von der Entwicklung der Haushaltsgrößen abhängt. Allerdings lässt sich die

zu erwartende Entwicklung aus demographischen Längs- und Querschnittsanalysen prognostizieren.

Das Ergebnis dieser familienbezogenen Mietförderung ist eine von der Haushaltsgröße abhängige Miete. Dies mag zwar in hohem Maß interventionistisch klingen und auch im stark regulierten österreichischen Mietwohnungsmarkt eine ungewohnte Vorstellung sein. K. Czasny entwarf 1998 ein weit reichendes Reformmodell einer „belastungsneutralen Wohnwertmiete“, in dem neben anderen Elementen ebenfalls die Belagsdichte ein Kriterium der Mietpreisbildung darstellen sollte (Czasny/Moser 1998, S. 423f). Auch er begründete diesen Vorschlag mit der Notwendigkeit, strukturellen Unterbelag in älteren geförderten Wohnungen zu verringern und jungen Familien die Zugänglichkeit zu ausreichend großen und leistbaren Wohnungen zu erleichtern. Die Forderung Csasnys, die Mieten überhaupt nicht mehr am konkreten Objekt zu berechnen, sondern ein zentrales Mietenpool einzurichten, in dem landesweite Durchschnittsmieten kalkuliert und anschließend nach sozialen und wohnwertbezogenen Kriterien differenziert werden, wird von der Autorin dieser Arbeit jedoch nicht geteilt.

Tatsächlich ist der hier vorgenommene Änderungsvorschlag nur ein Versuch, innerhalb des gegebenen Rahmens eine höhere Zielkonformität herzustellen, ohne das Gesamtsystem der Wohnbauförderung zu revolutionieren oder die Verantwortung und die Gestaltungsmöglichkeit der Wohnbauträger zu beschneiden:

- Weder die Subjektförderungen für einkommensschwache Haushalte, noch die Gesamthöhe der Neubauförderung (jetzige Objektförderung), noch andere Wohnungsmarktsegmente werden angetastet. Es handelt sich nur um eine Mittelverlagerung innerhalb der aktuellen Objektförderung mit dem Ziel, die Nachfrage zu steuern, sodass die Korrelation von Wohnungsgröße und Wohnungsbelag stärker wird und unbegründete Unterschiede zwischen Miet- und Eigentumsförderung abgebaut werden.
- Die Förderbotschaft wird klarer: Bei der Errichtung von Gebäuden werden besonders hochwertige Standards und innovative Lösungen gefördert, sodass sich der Anreiz zu innovativen und kostensparenden Lösungen seitens der Bauträger erhöht. Das Ziel, die Wohnkosten im Neubau grundsätzlich für Haushalte leistbar zu machen, wird über haushaltsbezogene Transfers bzw. Darlehen verfolgt, und nicht mehr mit den angebotsseitigen Förderungen vermischt.

VIII.1.3 Optimierung der räumlichen Steuerung der Wohnbautätigkeit

Die Möglichkeit der räumlichen Steuerung der Wohnbautätigkeit durch staatliche Instrumente besteht erstens in der Anreizwirkung der Wohnbauförderungssysteme, zweitens in den Rahmenbedingungen der Boden- und Raumordnungspolitik sowie drittens in der direkten Intervention durch öffentlichen Wohnbau[212].

VIII.1.3.1 Räumliche Fokussierung der Wohnbauförderung

In zahlreichen Studien (z.B. Köppl/Steininger, 2004; Seiß, 2007; ÖROK, 2009) wurde bereits die Wirkung der Eigenheimförderung auf die Siedlungsstruktur untersucht und die Subvention als zersiedelungsfördernd kritisiert. Das Hauptargument der Kritiker ist, dass durch eine Subventionierung des flächenintensiven, freistehenden Eigenheims die Nachfrage nach diesem Gebäudetyp steigt und in Folge dessen auch der Flächen- und Energieverbrauch der Siedlungstätigkeit. In Deutschland wurde die Abschaffung der Eigenheimzulage im Jahr 2006 explizit mit deren zersiedlungsfördernden Wirkung begründet.

Zwar konnte in den Modellrechnungen (Kap. VII) gezeigt werden, dass in den beiden Fallstudienregionen durchwegs die zentraleren, dichteren Bebauungstypen stärker subventioniert werden als

[212] Öffentlich geförderter Wohnbau durch kommunale oder gemeinnützige Wohnbaugesellschaften

das Einfamilienhaus im Stadtumland, dennoch besteht noch ein erhebliches Potenzial an räumlicher Schwerpunktsetzung.

Während in Österreich die Wohnbauförderungsbestimmungen der Bundesländer sehr umfangreich und differenziert sind und insbesondere hinsichtlich ökologischer Kriterien starke Anreize enthalten, haben die deutschen Bestimmungen (auf Bundesebene sowie auf der Ebene des Freistaats Bayern) eine vergleichsweise niedrige Regelungsdichte. Anstelle viele Ziele und Anreize in einem Instrument zu kombinieren, werden mehrere Instrumente, die jeweils nur wenige Ziele verfolgen, kombiniert (z.B. Finanzierungshilfen auf Landesebene, ökologische Zusatzförderung auf Bundesebene, vgl. Kap. V.2.2.). Das Ziel einer räumlichen Steuerung der Wohnbautätigkeit durch eine Differenzierung der Wohnbauförderungssätze ist den deutschen Regelungen fremd – die räumliche Beeinflussung der Siedlungstätigkeit erfolgt eher über die Boden- und Raumordnungspolitik.

In Österreich hingegen enthalten einige Wohnbauförderungsbestimmungen der Bundesländer sehr wohl Ansätze einer räumlichen Differenzierung - dennoch ist insbesondere in der Stadtregion Wien eine stärkere Ausdifferenzierung möglich und sinnvoll.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich primär auf Reformoptionen der Wohnbauförderung in den österreichischen Bundesländern Wien und Niederösterreich. Dennoch können sie auch als Anregungen für eine erstmalige explizite Einbeziehung räumlicher Aspekte in bayerische Wohnungsbauförderungsbestimmungen verstanden werden.

Reformoptionen bei der Eigenheimförderung[213]

- Bei der Eigenheimförderung erscheint eine Staffelung der Wohnbauförderung in Abhängigkeit zur Bebauungsdichte (höhere Bebauungsdichte erwirkt höhere Förderung) als Anreiz zu kompakten Bebauungsstrukturen empfehlenswert, wie es in den österreichischen Bundesländern Vorarlberg und Tirol bereits umgesetzt ist. Neben dem Anreiz zur Wahl eines Objekts mit hoher Nutzflächenzahl werden durch eine solche Bestimmung urbane Wohnstandorte in zentralen Lagen, an denen die Bebauungsbestimmungen ohnehin keine niedrigen Dichten zulassen, im Vergleich zu locker besiedelten Lagen attraktiviert[214].
- Gegenüber den in mehreren österreichischen Bundesländern (vergleichbar auch in NÖ unter der Bezeichnung „100 Punkte-Haus“) angewendeten „Ökopunkte“ zur Berechnung der Höhe der Wohnbauförderung ist eine umfassendere Bewertung der Nachhaltigkeit von Bauvorhaben (z.B. durch „Nachhaltigkeitspunkte“), bei der siedlungsstrukturelle Kriterien einen höheren Stellenwert haben, zu empfehlen.
- Weiters ist die Definition von siedlungsstrukturellen „Mindeststandards“ (z.B. Mindestbebauungsdichte, Obergrenzen der Grundstücksgröße, Nähe zu einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs) als Muss-Bestimmung der Wohnbauförderung zu empfehlen
- Im Sinne des räumlichen Leitbilds der „dezentralen Konzentration“ in Stadtregionen ist zu empfehlen, die Neubau-Förderung stärker auf ausgewiesene Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Zu überprüfen wäre die Gewährung eines „Stadtbonus“ bei der Eigenheimförderung (vgl. Nordrhein Westfalen; ein i.w.S. vergleichbares Modell gab es im Land Salzburg bis 2003), in Verbindung mit einer der urbanen Lage entsprechenden verdichteten Bebauungsweise. Dies sollte nicht nur für die (einzige) Kernstadt der Stadtregion gelten, sondern für mehrere Klein- und Mittelstädte eines polyzentrischen Systems, die durch Nahverkehrslinien miteinander verbunden sind.

---

[213] Dieser und der folgende Abschnitt basieren auf einem Beitrag der Autorin zur Studie „Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen. Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten.“ (ÖROK, 2009)

[214] Da in ausgesprochen ländlichen, peripheren Regionen das Ziel, die Abwanderung zu verringern u.U. höher zu gewichten ist als das Ziel der Zersiedelungsabwehr, wäre zu erwägen, die dichteabhängige Staffelung der Wohnbauförderung in peripheren Abwanderungsgemeinden auszusetzen. Die Ausführungen beziehen sich vorwiegend auf den stadtregionalen Raum.

- Auch zwischen verschiedenen Lagen innerhalb einer Gemeinde kann es sinnvoll sein, die Höhe der Wohnbauförderung zu differenzieren (z.B. Zusatzförderung für Standorte mit Kerngebiets-Widmung oder in unmittelbarer Nähe zu einer Bahnstation). In Niederösterreich sind beispielsweise erhöhte Fördersätze für Eigenheime in der „Zentrumszone“ oder im „Kerngebiet“ gemäß NÖ ROG vorgesehen. Allerdings ist der lageabhängige zusätzliche Förderbarwert in der aktuellen Ausgestaltung so gering, dass dadurch kaum ein Lenkungseffekt (wohl aber ein Mitnahmeeffekt) zu erwarten ist.

Zu beachten ist bei einer lageabhängigen Zusatzförderung, dass möglicherweise die Subvention zu einem Teil bereits bei der Grundstückstransaktion vom Verkäufer abgeschöpft wird, indem die für den Käufer zu erwartende Förderung auf den Angebotspreis des Grundstücks aufgeschlagen wird. In der Studie „Reform umweltkontraproduktiver Förderungen in Österreich“ (KÖPPL, STEININGER, 2004), in der die Autoren eine Fokussierung der Neubauförderung auf Standorte mit ÖV-Anbindung empfehlen, wurde hingegen modellhaft dargelegt, dass bei elastischer Nachfrage die erhöhten Fördermittel für ÖV-nahe Grundstücke zwar partiell durch Preissteigerungen abgeschöpft würden, der Haupteffekt aber in der erwünschten Wirkung einer Angebotsausweitung von haltestellennahen Grundstücken läge[215].

Reformoptionen bei der Förderung der Errichtung von Mehrfamilienhäusern

Im Gegensatz zur Eigenheimförderung wird bei Mehrfamilienhäusern die Koppelung der Darlehenshöhe an die Bebauungsdichte nicht für zielführend erachtet, da die Bauträger ohnehin meist mit Blick auf Nutzflächenmaximierung das maximal zulässige Ausmaß an Bauvolumen ausschöpfen.

In Wien gilt für geförderte Wohnbauten eine Grundstückspreisobergrenze von € 240, in Einzelfällen bis € 280 pro m^2 Wohnnutzfläche. Bei Grundstückspreisen bis über 1.000 € (Wohnbauland Bauklassen IV und V) pro m^2 fördert dies nicht nur, sondern bedingt es teilweise sehr hohe Dichten (GFZ > 3) in zentraleren Lagen. Zahlreiche Baugründe in den Innenbezirken oder in der Nähe von U-Bahn-Stationen fallen aufgrund der hohen Bodenpreise für den geförderten Wohnbau überhaupt weg – auch wenn diese Standorte aus Stadtplanungssicht für die Wohnnutzung sehr geeignet wären. Viele große Wohnbauvorhaben wurden daher in den letzten Jahren außerhalb der Einzugsgebiete der hochrangigen ÖV-Achsen entwickelt (z.B. Wienerberg, Monte Laa)[216].

Um daher zentrale, nach Stadtplanungsgesichtspunkten gut geeignete Wohnstandorte für den geförderten Wohnbau verfügbar und erschwinglich zu machen, wird eine lageabhängige Differenzierung der Darlehenshöhe vorgeschlagen, die den Charakter einer Grundstückspreissubvention hätte (ähnlich wie bei der Eigenheimförderung, siehe oben). Dadurch würden besonders gut geeignete Wohnstandorte (z.B. nahe einer U-Bahn-Station) stärker subventioniert als Projekte, die zwischen den Entwicklungsachsen gelegen sind.

Weitere Reformoptionen, die die Hebung der Wohnqualität im geförderten Geschoßwohnbau betreffen, wurden bereits in den Kapiteln VIII.1.1.2 und VIII.1.2.2 vorgestellt.

VIII.1.3.2 Verbesserte Abstimmung mit der überörtlichen Raumplanung und der Bodenpolitik

Neben der Wohnbauförderung sind Instrumente der Bodenpolitik und der Raumordnung in der Lage, die Siedlungsentwicklung zu steuern.

In diesem Zusammenhang verfügt die Stadt Wien mit dem städtischen Baulandfonds „Wohnfonds Wien“ über eine mächtige Institution. Bei dem hohen Stellenwert des geförderten Wohnbaus am gesamten Wohnbaumarkt einerseits und des Flächenangebots des Wohnfonds am gesamten Wohnbaugrundstücksmarkt andererseits kann dieser durch die Bereitstellung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau die Siedlungsentwicklung der Stadt Wien maßgeblich beeinflussen – es

[215] KÖPPL/ STEININGER 2004, S. 143

[216] Vgl. z.B. Wahrnehmungsbericht des Rechnungshofes, Reihe Wien: „Stadtentwicklung und Stadtplanung“. Österreichischer Rechnungshof, Wien 2005.

gibt praktisch keine Bebauung eines Stadtentwicklungsgebiets in Wien ohne Beteiligung der Wohnbauförderung oder des Wohnfonds Wien. Der Einfluss der Stadt ist dadurch im Wohnbaumarkt wesentlich größer als im gewerblichen Immobilienmarkt. Umso wichtiger ist daher eine Abstimmung der Tätigkeit des Wohnfonds mit den langfristigen Entwicklungszielen der Stadtentwicklungsplanung, bzw. konkret mit dem jeweils gültigen Stadtentwicklungsplan.

Zumindest in der Vergangenheit gelang diese Abstimmung jedoch nicht immer: Mit Hilfe der Wohnbauförderung und des Wohnfonds Wien wurden auch Großprojekte zur Umsetzung gebracht, die in dieser Form nicht im Stadtentwicklungsplan 1994 vorgesehen waren. Auch der österreichische Rechnungshof kritisierte in einem Wahrnehmungsbericht die mangelnde Abstimmung der Stadtentwicklungsprojekte Wienerberg und Monte Laa mit der übergeordneten Stadtplanung[217]. Der Planungskritiker Reinhard Seiß (Seiß 2007, S. 22, 83ff., 98ff., 105ff.) zieht sogar die Schlussfolgerung, dass die Wohnbauförderung in diesen Fällen instrumentalisiert wurde, um Entwicklungsprojekte, die weder fachlich-planerisch zu befürworten, noch am freien Markt in dieser Form vermarktbar gewesen wären, zur Umsetzung zu bringen.

Auch wenn die aktuelle Schwerpunktsetzung der Aktivitäten des Wohnfonds Wien stärker an den Zielgebieten des STEP 05 ausgerichtet scheint, bleibt die Forderung nach einer konsequenten und grundsätzlichen Abstimmung der Wohnbaupolitik mit der übergeordneten Stadtplanung bestehen. Ein erster Ansatz dazu wäre die Aufnahme einer expliziten Bezugnahme zum Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien) bzw. zu dessen Grundsätzen und Planungsinstrumenten (v.a. Stadtentwicklungsplan) in das Wiener Wohnbauförderungsgesetz (WWFSG).

Die Stadt München, die nicht über einen vergleichbaren Baulandfonds verfügt, hat mit dem Instrument der „Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“ eine marktkonforme Methode eines Infrastrukturlastenausgleichs entwickelt[218]. Dabei werden bei der Neuausweisung von Baurechten in einem Stadtentwicklungsgebiet die Grundstückseigentümer als Begünstigte der Wertsteigerung dazu verpflichtet, sich an den durch die Projektentwicklung ausgelösten Investitionskosten für die soziale und technische Infrastruktur zu beteiligen. Mindestens ein Drittel des Planungsgewinns verbleibt als Investitionsanreiz bei den Eigentümern.

Damit ist sowohl die Koppelung der Investitionsanreize an die Zielgebiete der Stadtplanung gegeben, als auch eine rechtlich saubere Lösung der Sicherstellung einer guten Infrastrukturausstattung in neuen Stadtentwicklungsgebieten durch angemessene Beteiligung der Grundstückseigentümer. Die Möglichkeit einer Übertragung dieses Modells auf die österreichische bzw. Wiener Rechtslage wäre zu überprüfen.

Die große Einschränkung und damit auch die Schwäche der SoBoN liegt in der Tatsache, dass nur einige wenige, große Stadtentwicklungsgebiete dem SoBoN-Prozess unterworfen sind, bei der Mehrheit der kleinteiligen Bauprojekte gibt es (auch aufgrund des wesentlich geringeren Stellenwerts des geförderten Wohnbaus) weder eine Infrastrukturkostenbeteiligung noch einen Bauträgerwettbewerb. Insgesamt ist die Möglichkeit der räumlichen Steuerung der Wohnbautätigkeit durch Planung und staatliche Intervention in München niedriger einzuschätzen als in Wien.

VIII.1.4 „Family Mainstreaming“ und Verknüpfungen zu anderen Politikbereichen

Abschließend soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass ein familiengerechtes Wohn- und Lebensumfeld in der Stadt keinesfalls von einem einzelnen Politikbereich, sei es die Wohnungs-, die Stadtentwicklungs- oder die Familienpolitik, hergestellt werden kann. Es ist ja in einer Demokratie nicht in erster Linie der Staat, sondern es sind Personen, einzeln oder im familiären, gesellschaft-

[217] Wahrnehmungsbericht des Rechnungshofes, Reihe Wien: „Stadtentwicklung und Stadtplanung“. Österreichischer Rechnungshof, Wien 2005.

[218] Für nähere Informationen siehe Wallraven-Lindl, 1998, bzw. die Webseite des Kommunalreferats (http://www.muenchen.de/Rathaus/kom/04sozgbodnutzg/37627/index.html)

lichen oder wirtschaftlichen Verband, die die gesellschaftliche Entwicklung bestimmen und die Lebensqualität an einem Standort beeinflussen: im Positiven wie auch im Negativen.

Schon der Grundsatz der Subsidiarität besagt, dass nur jene Aufgaben an eine übergeordnete Ebene übertragen werden, die die untere Einheit nicht oder nicht gut genug selbst bewältigen kann. Übertragen auf den Gegenstand dieser Arbeit bedeutet das, dass der Staat (bzw. die lokale Gebietskörperschaft) nur dort regulieren soll, wo die Mikroeinheiten der Gesellschaft (d.h. die Privathaushalte und die privaten Unternehmen) nicht selbst in der Lage sind, eine effiziente und gerechte Wohnungsversorgung herzustellen. Dies scheint im städtischen Wohnungsmarkt aufgrund von Marktversagen relativ häufig der Fall zu sein, worauf sich die Notwendigkeit wohnungspolitischer Intervention begründet (vgl. Kap. III.1).

Allerdings entbindet diese Rechtfertigung nicht davon, jede regulierende Maßnahme dahingehend zu prüfen

- Ob sie die Lösungskompetenz der unteren Einheiten, v.a. der Privathaushalte und zivilgesellschaftlichen Institutionen tatsächlich (nur) ergänzt oder auch beschneidet (vgl. unten, Kap. VIII.1.4.2)
- Ob sie im Rahmen ihrer Intervention bestimmte Gruppen oder Institutionen der Gesellschaft (z.B. Familien, Personen mit Migrationshintergrund) explizit oder implizit benachteiligt (vgl. unten, Kap. VIII.1.4.1)

Schließlich sind die Rahmenbedingungen, unter denen private Haushalte ihre Entscheidungen treffen, von vielen verschiedenen Politikbereichen maßgeblich beeinflusst, sodass eine Fokussierung auf einen einzelnen Bereich notwendigerweise zu kurz greifen muss. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit werden im Folgenden einige Aktionsfelder angerissen, die aus Sicht der Autorin das Leben in der Stadt für Familien mit Kindern maßgeblich erleichtern können.

VIII.1.4.1 „Family Mainstreaming" als Querschnittsaufgabe

Noch vor der Betrachtung einzelner politischer Ressorts ist daher zu empfehlen, die Berücksichtigung von Familienbelangen als kommunalpolitisches Querschnittsthema wahrzunehmen. In Anlehnung an „gender mainstreaming" wäre es wichtig, ein Konzept des „Family mainstreaming" als strategisches Projekt auf kommunaler Ebene zu etablieren und die Auswirkung politischer Maßnahmen oder gesellschaftlicher Entwicklungen auf Familien zu berücksichtigen (vgl. z.B. Europäisches Parlament 2003, S. 7).

Die Stadt München hat mit der Verabschiedung der Leitlinie „Kinder- und Familienpolitik", der Bestellung einer städtischen „Kinderbeauftragten", die in einem Netzwerk mit je einem/-r Kinder-Jugend- und Familienbeauftragten aus jeder Abteilung zusammenarbeitet, zweifellos ein klares strategisches Bekenntnis zu Familienpolitik abgegeben.

In Österreich wird zwar von einigen familienpolitischen Organisationen und Organen politischer Parteien[219] die Forderung nach einem „Family mainstreaming" der Politik gestellt, eine Umsetzung in Form einer strategischen Ausrichtung als Querschnittsaufgabe auf kommunaler Ebene fehlt jedoch bisher.

VIII.1.4.2 Eigeninitiativen und zivilgesellschaftliches Engagement

Keinesfalls zu unterschätzen ist die Leistung, die gerade im familienbezogenen Umfeld von privaten Initiativen und gemeinnützigen, kirchlichen und sozialen Verbänden erbracht wird. Darunter sind nicht nur die bereits ausführlicher beschriebenen Bau- und Bewohnergemeinschaften (vgl. Kap. VIII.1.1.3) zu verstehen, sondern alle Formen der freiwilligen sozialen Netzwerke im Familienumfeld:

[219] z.B. steirische Volkspartei, Grundsatzpapier „der weiß-grüne Weg" (www.stvp.at/docs/59245.1.doc); Österreichisches Familiennetzwerk (http://www.familiennetzwerk.at/), katholischer Familienverband Österreichs (www.familie.at)

z.B. elternorganisierte Kindergruppen, Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche durch Pfarrgemeinden oder Vereine, Besuchs- oder Pflegedienste, Bewohnernetzwerke bis hin zu informeller Nachbarschaftshilfe.

Ein dichtes und funktionsfähiges soziales Netzwerk trägt maßgeblich zur Lebensqualität der Bewohner in einer Gemeinde bei und entlastet nicht zuletzt auch den Staat in Form ersparter Sozialausgaben. Obwohl solche sozialen Netzwerke traditionell im ländlichen Raum aufgrund der hohen verwandtschaftlichen und nachbarschaftlichen Verflechtungen einen höheren Stellenwert als in der Stadt hatten, zeigt sich doch, dass sie, oft in modifizierter Form, gerade auch unter in der Stadt lebenden Familien an Bedeutung gewinnen. Aufgrund der hohen Bevölkerungs- und Kontaktdichte finden freiwillige Initiativen in der Stadt grundsätzlich gute Rahmenbedingungen vor, zudem hat man als Einzelner eine größere Auswahlmöglichkeit, sich für eine konkrete Gruppe zu entscheiden, die den eigenen weltanschaulichen oder persönlichen Präferenzen am ehesten entspricht.

Entstehung und Fortbestand solcher zivilgesellschaftlicher und ehrenamtlicher Engagements sind daher in jeder angemessenen Form zu unterstützen. Bei der Neubesiedlung einer Wohnanlage hat man oft die Erfahrung gemacht, dass aus Partizipationsveranstaltungen, die eingerichtet wurden, um über den Planungsstand zu informieren und die Wünsche der zukünftigen Bewohner für die Projektdetailplanung einzuholen, sich später breit angelegte Bewohnerforen entwickelt haben, in denen Nachfragen und Angebote aller Art ausgetauscht wurden und so ein soziales Netzwerk entstanden ist.

VIII.1.4.3 Fiskalpolitik

Ein wesentlicher Bestimmungsfaktor für die Höhe des verfügbaren Einkommens eines Haushalts ist die Lohn-(bzw. Einkommens-)steuerquote sowie die Höhe der Sozialabgaben. Zwischen der Einkommenssteuer und der Wohnbauförderung besteht in Österreich ein starker Zusammenhang:

Zum einen stammt ein Großteil der Wohnbauförderungsmittel aus zweckgebundenen Anteilen an der Einkommens- und Körperschaftsteuer. In hohem Maße zählen daher die Nutznießer der Wohnbauförderung (über den Bezug einer geförderten Wohnung oder als Empfänger von Subjektförderungen) zur gleichen Personengruppe wie die Aufbringer der Wohnbauförderungsmittel (Einkommenssteuerpflichtige).

Zum anderen kommt der Wohnungspolitik (wie auch anderen transferdominierten Politikbereichen) eine ergänzende Rolle zur Fiskalpolitik zu. In anderen Worten: Ist das verfügbare Einkommen eines Haushalts aufgrund fehlenden Erwerbseinkommens, zu niedriger Löhne, aber auch zu hoher Abgabenlast zu niedrig, um sich eine der Familiengröße entsprechende, angemessen ausgestattete Wohnung leisten zu können, springt die Wohnungspolitik mit einem Angebot an Sozialwohnungen sowie mit wohnbezogenen Transfers ein. Zumindest im letztgenannten Fall, wo das Bruttoeinkommen zwar ausreichend wäre, aber die Abgabenlast Transfers notwendig macht, könnte eine Senkung der Einkommensbesteuerung auch eine Senkung der wohnbezogenen Transfers möglich machen. Umgekehrt kann das Überschreiten einer Einkommensgrenze für einen bestimmten Transfer in eine so genannte „Einkommensfalle“ führen, d.h. aufgrund des Verlusts des Transfers bewirkt ein Arbeitseinkommenszuwachs keine Erhöhung, sondern eine Stagnation bzw. bisweilen sogar eine Reduktion des Haushaltsnettoeinkommens des Haushalts. Dieser Effekt konnte auch für die Wohnbauförderung nachgewiesen werden (vgl. Springler, 2006), was die Notwendigkeit von Einschleifregelungen und einer verbesserten Abstimmung zwischen Transfersystemen und der Einkommenssteuer begründet.

Familienhaushalte mit mittlerem Einkommen trifft diese Einkommensfalle besonders häufig, sodass sie nur schwer in der Lage sind, durch eigene Anstrengung ihre Nettoeinkommenssituation zu verbessern (vgl. Prettenthaler/Sterner, 2008). Zudem sind die verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen von Familienhaushalten über die gesamte Erwerbsbiographie erheblich niedriger als von Einzelpersonen, was natürlich an den direkten Kinderkosten, aber auch am Einkommensausfall durch Kinderbetreuung und nicht zuletzt an der mangelhaften Berücksichtigung von Familienlasten in der Einkommenssteuer liegt.

Es ist hier nicht der Platz für eine umfassende Diskussion eines steuerlichen Familienlasten- und Familienleistungsausgleichs. Daher wird hier lediglich die grundsätzliche Forderung nach einer familiengerechten Ausgestaltung der Steuerpolitik erhoben (zur theoretischen Begründung siehe Kap. III.1. und III.2.3). Ansätze in diese Richtung sind z.B.

- Herstellung einer horizontalen Steuergerechtigkeit zwischen Eltern und Kinderlosen durch angemessene Berücksichtigung der Kinderkosten in der Einkommenssteuer : z.B. steuerfreies Existenzminimum für jedes Haushaltsmitglied[220], steuerliche Absetzbarkeit von Kinderbetreuungskosten[221] und Pflegekosten
- Ausweitung der steuerlichen Absetzbarkeit von wohnungsbezogenen Investitionen (z.B. beim Erwerb von Eigentumswohnungen, vgl. oben, Kap. VIII.1.2.1.3)

VIII.1.4.4 Integrationspolitik

Großstädte wie Wien und München erhalten ihre demographische Stabilität vorwiegend durch Zuwanderung aus dem Ausland. Aufgrund der gleichzeitigen Stadtumlandwanderung durch (inländische) Jungfamilien kommt es bei Kindern und Jugendlichen zu einem besonders starken Abtausch zwischen in- und ausländischer Bevölkerung. Damit wird offensichtlich, dass Integrationspolitik prioritär in den Kindergärten, Schulen und den Aufenthaltsorten von Kindern im öffentlichen Raum ansetzen muss. Einerseits treten zwar dort interkulturelle Konflikte besonders stark zu Tage, andererseits wurden gerade in Schul- und Kulturprojekten mit Jugendlichen besonders vielversprechende Erfahrungen der Integration, des interkulturellen Austauschs bis hin zur Völkerversöhnung[222] gemacht.

Voraussetzung für Integration ist zwar nicht die völlige soziale und kulturelle Durchmischung in den Stadtquartieren, sehr wohl aber die Existenz und Funktionsfähigkeit gemeinsamer „sozialer Räume“ und die Verhinderung sozialer Entmischung: *„Suburbanisierung, soziale Entmischung von Quartieren aufgrund von Statuspanik und ethnische Segregation sind Anzeichen der Auflösung gemeinsamer Erfahrungsräume.“* (Häußermann et al. 2008, S. 330). Eine durch ungelöste Nachbarschaftskonflikte und verfehlte Integrationspolitik verstärkte Suburbanisierung („Stadtflucht“) gilt es zu vermeiden.

---

[220] Dieser Ansatz ist in Deutschland im Wesentlichen umgesetzt: Der Kinderfreibetrag (inkl. Freibetrag für Betreuungs- und Ausbildungsbedarf) beträgt 2009: 3012 Euro pro steuerpflichtigem Elternteil bzw. 6024 Euro bei Ehegattensplitting (entspricht 502 Euro pro Kind und Monat). Der Freibetrag wird nur wirksam, wenn er eine höhere Entlastungswirkung ausübt als die Transferleistung des Kindergeldes (abhängig von Geschwisterzahl 164 bis 195 Euro/Monat), d.h. bei höheren Einkommen. In Österreich wurde bei der Steuerreform 2009 erstmals ein geringer Kinderfreibetrag in Höhe von 220 Euro (pro Jahr und Kind) eingeführt; als Transferleistung wird die Kinderbeihilfe (inkl. Kinderabsetzbetrag) von (altersabhängig) ca. 164 bis 210 Euro/Monat ausbezahlt (Quelle: www.help.gv.at). Trotz erheblicher Entlastungswirkung der Steuerreform 2009 für Familien ist das österreichische Steuersystem noch immer von einer Steuergerechtigkeit zwischen Familien und Nichtfamilien deutlich entfernt.

[221] Dies ist in Deutschland seit mehreren Jahren, in Österreich seit 2009 grundsätzlich möglich, allerdings beschränkt auf Fremdbetreuung.

[222] Hier seien z.B. die “integrative schools” in Nordirland genannt, die in den 1990er Jahren maßgeblich zur Annäherung zwischen Katholiken und Protestanten beigetragen haben, sowie einzelne erfolgreiche interreligiöse und multiethnische Schulen in Israel bzw. Palästina, die von Palästinensern, Juden und Christen besucht werden.

VIII.2 Grenzen der Arbeit und weiterführender Forschungsbedarf

In dieser Arbeit wurde versucht, das Thema „Familiengerechte Wohnungspolitik im urbanen Raum“ aus einem multidisziplinären Zugang (Ökonomie, Raumplanung, Soziologie, Familienforschung) zu beleuchten und eine Synthese aus verschiedenen, für relevant erachteten Aspekten herzustellen. Angesichts der breiten Palette an Entscheidungskriterien, die ein Haushalt bei seiner Wohnstandortwahl berücksichtigt, schien diese Vorgehensweise angemessen. Außerdem liegt in der thematischen und methodischen Synthese, bei der die Verfasserin sich auf kein vergleichbares Vorbild stützen konnte, ein wesentlicher Innovationsgehalt dieser Arbeit.

Gleichzeitig ist damit jedoch der Nachteil verbunden, dass in jedem einzelnen methodischen Zugang nur eine begrenzte Bearbeitungstiefe möglich war.

Sowohl die Funktionsanalyse staatlicher Interventionen, als auch die Bewertung nach qualitativen, städtebaulichen Kriterien könnte zusätzlichen Erkenntnisgewinn liefern, wenn sie z.B. mit einer Detailstudie von Fallbeispielen (konkrete Wohnbauprojekte) ergänzt wird.

Auch musste in dieser Arbeit auf Primärerhebungen in Form von Bewohnerbefragungen verzichtet werden, die gerade für die Fragen der Wohnpräferenzen, der Wohnzufriedenheit, subjektiver Belastung und Bereitschaft zu zivilgesellschaftlichem Engagement wertvolle Informationen bieten könnten.

Bei der Wohnungsmarktanalyse und der Modellrechnung wiederum wurden makroökonomische Effekte ausgeblendet. So wurde zwar die Wirkung von Förderungsinstrumenten auf die Wohnkosten von Haushalten, auf die Kosten für die öffentliche Hand und auf die Kapitalverzinsung von Bauträgern simuliert, nicht aber etwaige Rückkopplungseffekte, die aus einer Nachfrageveränderung ergeben können (z.B. Baukostensteigerungen, Budgetwirkungen, Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte). Außerdem beschränken sich die Modellrechnungen auf den Neubau; angesichts der zunehmenden Bedeutung der Gebäudesanierung wäre in einem Folgeprojekt die Ausweitung der Kalkulation auf Finanzierungs- und Fördermodelle der Sanierung zu empfehlen, um auch einen Vergleich zwischen Neubau und Sanierung herstellen zu können. Bei der Interpretation und Verwendung von Ergebnissen aus Modellrechnungen sind schließlich bestimmte Einschränkungen zu beachten, die in der Methode der Modellbildung grundgelegt sind: Notwendige Vereinfachungen und Annahmen, Abbildung nur von erkannten und modelltechnisch abgebildeten Zusammenhängen u.a. (siehe dazu S. 179).

In Bezug auf das statistische Datenmaterial hat sich auch in dieser Arbeit bestätigt, dass eine grundsätzlich gute Datenverfügbarkeit auf hohem Standard in zwei benachbarten, deutschsprachigen EU-Mitgliedsstaaten noch kein Garant für gute Vergleichbarkeit der Daten ist. Auf je niedriger Ebene die Gebietskörperschaft steht, die die Daten publiziert, und je spezifischer das Thema ist, desto stärker unterscheiden sich die verfügbaren Indikatoren, die Begriffsdefinitionen und die Aggregationseinheiten zwischen Wien und München bzw. zwischen Österreich und Deutschland. Dies zeigte sich besonders deutlich bei den Statistiken über Gebäudebestand und –errichtung, zum Wohnungsmarkt und der Wohnungsversorgung (z.B. unterschiedliche Definitionen für Wohnraum, Überbelag u.a.). Überraschend, wenn auch ohne gröbere Konsequenzen für diese Arbeit, war der Befund, dass in München praktisch keine Informationen zu Rechtsform und Eigentümerstruktur des Wohnungs- bzw. Gebäudebestands vorliegen. Generell ist in Wien die Datenverfügbarkeit wesentlich besser, was Aussagen zur Wohnungsversorgung, nach Haushaltstypen differenziert, betrifft. Die amtliche Statistik in Bezug auf Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnungsproduktion ist hingegen in München differenzierter als in Wien. Zudem ist ein Vorteil, dass durch die Institution der Planungsregion München viele Daten bereits für die gesamte Stadtregion harmonisiert vorliegen, was in der Stadtregion Wien fehlt.

Ein Nachteil bestand außerdem darin, dass bestimmte Datensätze (z.B. kleinräumige Haushaltsstatistik, Gebäude- und Wohnungszählung), die nur in 10-jährigen Abständen im Rahmen der Großzählungen erhoben werden, als letzten Stand nur für das Jahr 2001 zur Verfügung standen und daher im Bearbeitungszeitraum (2007-2009/10) nicht mehr aktuell waren. Regelmäßig aktualisierte

Datensätze wiederum basieren häufig auf Stichproben (z.B. Mikrozensus), sodass keine kleinräumigen oder nach anderen Kriterien disaggregierten Auswertungen möglich sind.

Im Zuge der Bearbeitung konnten auch einige offene Fragen und Themenfelder identifiziert werden, die bisher weder in der vorhandenen wissenschaftlichen Literatur, noch im Rahmen dieser Arbeit umfassend beleuchtet wurden und daher einen weiterführenden Forschungsbedarf begründen.

Die als Hypothese aufgestellte Ablösung des Suburbanisierungs- durch einen Reurbanisierungstrend konnte für die beiden betrachteten Stadtregionen in dieser Arbeit noch nicht nachgewiesen werden. Dies bedeutet einerseits, dass die mit der Suburbanisierung verbundenen Herausforderungen im kommenden Jahrzehnt weiterhin aktuell bleiben werden und andererseits, dass heute noch nicht bekannt ist, in welchem Ausmaß und unter welchen Bedingungen ehemalige Suburbaniten in den nächsten Jahren eine Rückkehr in die Kernstadt in Erwägung ziehen werden. Dabei kann aber auch die These aufgestellt werden, dass bei der „Renaissance der Innenstädte“ nicht primär die Bewegung „zurück in die Stadt“ die wichtigste Rolle spielen wird, sondern die individuelle Entscheidung von vielen (Familien-)Haushalten, aufgrund gewandelter Standortpräferenzen gar nicht erst aus der Stadt hinaus in die suburbanisierten Gebiete zu ziehen. Zur Abschätzung des zukünftigen Suburbanisierungs- oder Reurbanisierungstrends liegt daher ein weiterer Forschungsbedarf u.a. in einer vertieften Motivforschung, die nicht nur nach den Gründen für einen (geplanten oder vollzogenen) Wohnstandortwechsel, sondern auch nach jenen für einen Verbleib im städtischen Umfeld fragt.

Für die Stadtentwicklungspolitik in Großstädten wird weiterhin der Aufbau funktionsfähiger Stadt-Umlandkooperationen ein prioritäres Thema sein. Dabei ist zu erwarten, dass zukünftig die größten planerischen Herausforderungen in der Weiterentwicklung der Zielgebiete der „ersten Suburbanisierungswelle“ liegen, die vielerorts durch die Ausdünnung öffentlicher und privater Versorgungsdienstleistungen, einen sanierungsbedürftigen Gebäudebestand und eine überalterte Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet sind. Aber auch die Entwicklung und Umsetzung eines tragfähigen Lasten- und Leistungsausgleichs zwischen Kernstadt und Umland (z.B. durch Verbandslösungen oder interkommunalen Finanzausgleich) wird zunehmend auf der politischen Agenda stehen (müssen).

In den Kernstädten wird voraussichtlich, wie sich v.a. in Deutschland schon klar abzeichnet, die Nachfrage nach partizipativen und gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten weiterhin ansteigen, die gerade für Familien und Senioren besonders attraktiv sind. In diesem Kontext wird nicht nur ein Bedarf an begleitender Forschung entstehen, sondern es könnten sich auch neue Betätigungsfelder und Marktnischen auftun: z.B. in der spezialisierten Bauberatung und Projektentwicklung, in der Rechtsberatung sowie für Finanzierungsdienstleistungen.

Schließlich wird vermutlich, angesichts enger Budgetrestriktionen in öffentlichen Haushalten und einer ausgabenseitigen Sparpolitik, die Wohnbauförderung in Österreich zunehmend unter Rechtfertigungsdruck geraten. Studien, die den hier gewählten funktionsanalytischen Ansatz auf der Makroebene vertiefen, könnten maßgeblich dazu beitragen, die Bedeutung des wohnungspolitischen Engagements des Staates zu verdeutlichen, aber auch das Instrumentarium nach anreiztheoretischen Gesichtspunkten zu reformieren und zu fokussieren. Die Wohnbauförderung ist dabei jedoch nicht isoliert, sondern in Zusammenschau mit anderen wohnungspolitischen Interventionen (insbesondere dem Mietrecht und der Wohnungsbestandspolitik), und anderen relevanten Politikfeldern (z.B. der Raumordnungspolitik), zu betrachten. In Bezug auf die Wohnungsbestandspolitik sieht die Autorin noch ein erhebliches Potenzial in der Gebäudesanierung einerseits, aber auch in der Entwicklung von Konzepten zur sozialverträglichen Erhöhung der Wohnungsmobilität (vgl. Kap. VIII.1.2.1 und VIII.1.2.2, S. 231 bis 239).

Schließlich scheint auch die Frage der Folgen steigender Einkommensrisken auf die Wahl der Wohnform (Lage und Rechtsform), sowie umgekehrt die Adaptationsfähigkeit von Fördermodellen auf diese Unsicherheiten noch nicht ausreichend beleuchtet, woraus sich ein weiterführender Forschungsbedarf ergibt.

IX Zusammenfassung / Executive Summary

IX.1 Zusammenfassung

Junge Familienhaushalte gelten in europäischen Stadtregionen als Hauptträger der Suburbanisierung. Persönliche Präferenzen nach einem „Wohnen im Grünen“, hohe Immobilienpreise in der Stadt, aber auch wohnungspolitische Anreize sind scheinbar die Gründe dafür, dass viele Familienhaushalte die Kernstadt in Richtung Umland verlassen. In der Suburbanisierungsdebatte scheinen Zielkonflikte zwischen Raumordnungs- und Wohnungspolitik unausweichlich: Die eine Seite kritisiert die zersiedlungsfördernde Wirkung der Wohnbauförderung, die andere eine Politik der Bodenverknappung, die die Leistbarkeit des Wohnens für Familien erschwert.

Allerdings mehren sich in den letzten Jahren empirische Belege für eine „Renaissance der Innenstädte“, die unter anderem auch durch Familienhaushalte getragen wird und den Suburbanisierungstrend ablösen könnte. Gleichzeitig wird zunehmend auch von der Kommunalpolitik die Familienfreundlichkeit einer Stadt als Vorteil im Standortwettbewerb erkannt.

Anhand der Stadtregionen von Wien und München geht die Arbeit der Frage nach, wie sich wohnungspolitische Ziele mit jenen der Familienpolitik und der nachhaltigen Stadtentwicklung verbinden lassen und wie eine familiengerechte Wohnungspolitik im urbanen Raum aussehen könnte. Dies erfolgt anhand von vier Fragestellungen:

1. Welche Kriterien für „familiengerechtes Wohnen“ und „familiengerechten Städtebau“ kennt die Planungstheorie und –praxis der jüngeren Geschichte?
2. Wie ist die Wohnversorgung von Familienhaushalten in den beiden Stadtregionen nach quantitativen, qualitativen und räumlichen Kriterien zu beurteilen? Neben der Identifikation struktureller Defizite wird auch die Frage gestellt, ob noch Suburbanisierungs- oder bereits Reurbanisierungstrends vorherrschen.
3. Welche Anreize setzen wohnungspolitische Instrumente durch ihre Wirkung auf die Wohnkosten von Familienhaushalten?
4. Wie könnte man die Wohnungspolitik in den Fallstudienregionen optimieren, um urbane Wohnformen für Familienhaushalte attraktiv(-er) zu machen?

Ad 1) Kriterien für „familiengerechtes Wohnen“ in Planungstheorie und -praxis

Bereits in der Zwischenkriegszeit, noch mehr aber seit den 1960er Jahren wurde in Deutschland und Österreich unter familienorientierter Wohnungspolitik vorwiegend die Förderung des Eigenheimbaus im Stadtumland verstanden. Durch Bauspar- und Eigentumsförderung sollte breiten Bevölkerungsschichten der Zugang zu einem eigenen Haus mit Garten ermöglicht werden. Parallel dazu wurde besonders in Wien auch der Mietwohnbau durch kommunale und gemeinnützige Wohnbauträger gefördert; die Zielgruppe dafür waren jedoch nicht primär Familienhaushalte. Eine intensive Auseinandersetzung mit der Kernstadt als potenziellem Wohnstandort für Familien findet wieder seit Mitte der 1990er-Jahre statt. Planungsrichtlinien beschreiben einen „familiengerechten“ Wohn- und Städtebau von der Ebene des Wohnungsgrundrisses über die Gesamtanlage bis zum Wohnumfeld. Dabei zählen Grundrissvariabilität, Alltagsgerechtigkeit (z.B. ausreichend Stau- und Wirtschaftsräume), Ermöglichung simultaner Familientätigkeiten (z.B. Beaufsichtigung von Kindern in offenen Wohnküchen, Sichtbeziehung zum Innenhof), gut nutzbare Freiräume (privat / halböffentlich), Gemeinschaftseinrichtungen und wohnungsnahe Infrastruktur zu den wichtigsten Qualitätskriterien.

Ad 2) Die Wohnungsversorgung von Familien in den Stadtregionen Wien und München

Erwartungsgemäß ist der Anteil von Familien mit Kindern in beiden Großstädten deutlich niedriger als im nationalen Durchschnitt, und in der Kernstadt niedriger als im Stadtumland. Die Stadtregion Wien hat jedoch insgesamt mit 14,7% einen höheren Kinder- und Jugendanteil (<15-Jährige) als München (14,1%, jeweils 2007), und zwar insbesondere in der Kernstadt (Wien: 14,3%, München:

12,4%). Der Unterschied zwischen Kernstadt und Umland, der sich v.a. auf die Suburbanisierung zurückführen lässt, ist in München wesentlich stärker ausgeprägt.

Beide Stadtregionen waren im letzten Jahrzehnt durch Zuzug aus dem Ausland und durch Stadtumlandwanderung inländischer Familienhaushalte geprägt. Relativ zur Stadtbevölkerung ist allerdings in Wien die Immigration deutlich höher, gleichzeitig die Suburbanisierung etwas niedriger als in München. Ein Reurbanisierungstrend kann noch nicht nachgewiesen werden, jedoch ein qualitativer Wandel der Suburbanisierung: Die Ziele der Stadtumlandwanderung liegen in zunehmender Entfernung von der Stadt, gleichzeitig werden die Siedlungsformen im Stadtumland urbaner. Grundsätzlich gilt in beiden Regionen, dass der Familienanteil in einem Bezirk tendenziell umso höher ist, je niedriger sein Bodenpreisniveau und je peripherer er gelegen ist. Dies hängt mit dem unterdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommen insbesondere von Mehrkindfamilien bei gleichzeitig überdurchschnittlichem Wohnflächenbedarf zusammen. Außerdem werden aufgrund von Bodenwertsteigerungen und Mietzinsregulierungen für Altverträge neu eintretende Marktteilnehmer tendenziell benachteiligt. Stärker als auf einzelne Stadtteile sind Familien auf bestimmte Wohnungsmarktsegmente konzentriert, was die wohnungspolitischen Schwerpunktsetzungen der beiden Städte widerspiegelt: In Wien, wo der (Bestands-)Mieterschutz einerseits, und die Förderung von Mietwohnbau andererseits im Vordergrund stehen, konzentrieren sich Familien im geförderten Mietwohnungs-Neubau. Demgegenüber sind in München, das eine starke Marktorientierung und eine eher eigentumsbetonte Förderpolitik aufweist, Randwanderung und Eigentumsbildung stärker ausgeprägt.

Trotz einer insgesamt guten Wohnungsversorgung auf hohem Ausstattungsstandard sind in beiden Stadtregionen bei größeren Haushalten, i.d.R. Mehrkindfamilien, Benachteiligungen durch Überbelag gegeben: Über 50% der Haushalte mit mindestens vier Personen in Wien leben in überbelegten Wohnungen (Zahl der Wohnräume kleiner als Personen im Haushalt). Für München ist, bei nicht direkt vergleichbarer Datenbasis, ein ähnlich hoher Überbelagsanteil zu erwarten.

Ein beträchtlicher Unterschied besteht zwischen den Stadtregionen im Bodenpreisniveau, das in München in etwa doppelt so hoch wie in Wien ist. Trotzdem hat dies nur bedingte Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung von Jungfamilien: Neue Mietverträge im nicht geförderten Segment verursachen in beiden Stadtregionen etwa gleich hohe durchschnittliche Mietbelastungen: 29% (Bestand) bzw. 33% (Neubau) eines Medianhaushaltseinkommens müssen für die reine Miete einer 100m^2-Wohnung aufgewendet werden. Die höheren Mietpreise in München werden durch das höhere Durchschnittseinkommen aufgewogen. Aber auch im geförderten Neubausegment kommt man in Wien auf eine reine Mietbelastung (inkl. Baukostenbeitrag als Annuität) von 23% des Medianeinkommens. Bei der Leistbarkeit von Eigentumswohnungen (6,7 gegenüber 8,1 Jahreseinkommen für den Kaufpreis einer 100 m^2-Wohnung) schneidet Wien jedoch besser ab als München; der Unterschied des Preisniveaus ist höher als jener des Einkommens.

Ad 3) Die ökonomische Wirkung der Neubauförderung

Zur Beantwortung der Frage, welche Effekte wohnungspolitische Förderungsinstrumente auf die Wohnkosten haben, wurden Modellrechnungen durchgeführt. Es wird jeweils der Kauf oder die Miete einer neu errichteten Geschoßwohnung im dichtbebauten Stadtgebiet, eines Reihenhauses am Stadtrand sowie eines Einfamilienhauses im Stadtumland betrachtet und der Vergleich zwischen einer freifinanzierten und einer geförderten Errichtung gezogen (jeweils Wohnkostenbarwert über 40 Jahre). Für die Region Wien werden die Fördermodelle nach §12 WWFSG (Förderdarlehen), die niederösterreichische Eigenheimförderung sowie die Grundstücksbevorratung durch den Wohnfonds Wien berücksichtigt. In der Stadtregion München gehen die Fördermodelle München Modell Miete bzw. Eigentum (Grundstückspreissubvention und Preisbindung), EOF-Miete sowie die bayerischen Förderdarlehen zur Finanzierung von Wohneigentum in die Berechnungen ein. Für Haushaltstypen mit niedrigem Einkommen kommen jeweils noch Subjektförderungen dazu.

Der Vergleich zeigt, dass beide Städte ein Mietförderungsmodell für einkommensschwache Haushalte anbieten, das (inkl. Subjektförderungen) die Wohnkosten um ca. 38% gegenüber einer freifinanzierten Vergleichswohnung senken. Beim Referenzhaushalt (2 Kinder, Medianeinkommen), der als „Schwellenhaushalt“ bezeichnet werden kann, sind jedoch deutliche Unterschiede festzu-

stellen: Während in Wien die Wohnkosten durch die jeweilige Förderung im Vergleich zum freifinanzierten Modell bei der Miete um 26 %, beim Eigentum aber nur um 16 % verringert werden , beträgt die Reduktion in München bei beiden Rechtsformen 21%. Gleichzeitig sind die Kosten der Förderung für die öffentliche Hand pro Förderfall in München höher als in Wien, da die Grundstückssubvention den Großteil des Fördereffekts ausmacht, in Wien hingegen kostensenkende Effekte durch verminderte Erträge bei Dritten (Banken, Bauträger). In München wiederum ist die „Kinder- bzw. Familienkomponente" bei der Förderung stärker ausgeprägt als in Wien.

Bei der Frage, welcher Gebäude- und Lagetyp von der Förderung am meisten profitiert, zeigt sich, dass in beiden Regionen die Stadtwohnung am stärksten gefördert wird. Die Wohnkosten pro m^2, die im freifinanzierten Bereich bei der Wohnung durchwegs höher sind als beim Einfamilienhaus, werden durch die Förderungen unter das Niveau des vergleichbaren Einfamilienhaus-Modells gesenkt. Das Reihenhaus am Stadtrand bleibt in den meisten Fällen (gefördert und freifinanziert) die teuerste Variante. Eine strukturelle Zersiedelungsförderung kann den Wohnbauförderungssystemen der beiden Regionen daher nicht vorgeworfen werden. Es scheint jedoch, dass der gegebene finanzielle Anreiz für einen urbanen Wohnstandort allein nicht ausreicht, um die Suburbanisierung aufzuhalten.

Ad 4) Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Mit dem Ziel, einerseits die Defizite der Wohnungsversorgung von Familienhaushalten zu verringern, und andererseits eine familienfreundliche Stadtpolitik zu verfolgen, werden vier Handlungsansätze vorgeschlagen:

- *Verbesserung des Angebots an familiengerechtem Wohn- und Lebensraum in der Stadt:* Dazu zählt erstens die Erhöhung des Angebots an familiengerechten Großwohnungen, primär durch den geförderten Neubau, ergänzt durch Maßnahmen, die die Wohnungsmobilität im Bestand erhöhen. Zweitens gilt es, orientiert an den Kriterien für familiengerechten Städtebau, die Qualitätssicherung im Wohnbau und der Wohnumfeldgestaltung auszubauen, und zwar unter Berücksichtigung des gesamten Nutzungszyklus und unter Beteiligung der Bewohner. Drittens ist zu empfehlen, für Baugemeinschaften die Rahmenbedingungen zur Entwicklung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte zu verbessern, z.B. durch Beratung, bevorzugte Grundstücksvergabe, Berücksichtigung in den Förderbestimmungen u.a.. In Österreich, wo die Wohnungsgemeinnützigkeit traditionell eine wichtige Rolle spielt, gibt es bei den „neuen Bauherren" gegenüber Deutschland noch einen Aufholbedarf.
- *Erleichterung der Leistbarkeit von urbanem Wohnen:* Mit flexiblen Finanzierungs- und Verfügungsmodellen können temporäre Liquiditätsschranken der Haushalte beseitigt und/oder das absolute Wohnkostenniveau gesenkt werden. Dazu werden Modelle der Kombination von Miete und Eigentum (z.B. Mietkauf, Eigentumswohnung mit zumietbarem Studio, Baurecht auf Pachtgrund) dargestellt und ein Fördermodell für gefördertes Wohneigentum mit Ertragsbeschränkung ausgearbeitet. Schließlich wird eine Reform der (Wiener) Wohnbauförderung vorgeschlagen mit dem Fokus auf klarere Förderbotschaften durch Trennung von innovationsorientierter Objektförderung und haushaltsbezogener Subjektförderung.
- *Optimierung der räumlichen Steuerung der Wohnbautätigkeit:* Eine Voraussetzung dafür ist die Abstimmung der Bodenpolitik mit der Stadtplanung: sei es durch entsprechende Liegenschaftsentwicklung eines städtischen Immobilienfonds oder durch ein Instrument wie die „Sozialgerechte Bodennutzung" in München, bei dem die Begünstigten einer Baurechtsausweitung an den projektinduzierten Infrastrukturkosten beteiligt werden. Darüber hinaus ist zu empfehlen, bei der Wohnbauförderung verstärkte Anreize zur Bautätigkeit in Siedlungsschwerpunkten vorzusehen.
- *„Family Mainstreaming":* Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Familienfreundlichkeit einer Stadt nicht von einem einzelnen Politikfeld getragen werden kann. In Anlehnung an „gender mainstreaming" ist daher zu empfehlen, Familienbelange als strategisches Querschnittsthema der Kommunalpolitik zu behandeln und die Auswirkung politischer Maßnahmen oder gesellschaftlicher Entwicklungen auf Familien durchgängig zu berücksichtigen.

IX.2 Executive Summary

Adequate housing policies for families in urban areas

In many European agglomerations, it is the young family households who are considered to be chiefly responsible for suburbanisation. They leave the city on account of a number of qualitative preferences (privacy, less urban pollution, private open space, "green" surroundings) as well as financial reasons (high urban real estate prices, easier possibilities of property acquisition in the environs etc.), the latter significantly influenced by housing policy incentives. In the suburbanisation debate a conflict of objectives between housing policy and urban development policy seems to be inevitable. On the one hand, generous subsidies for housing construction are criticized as these seem to foster urban sprawl, while on the other hand, urban planning regulations are sometimes criticized as a form of land containment policy which makes it less easy for families to afford housing.

However, the empirical findings of recent years seem to support the hypothesis of an "inner city revival" as a growing counter-trend to suburbanisation. This trend has come about through the decision of various types of households, including families, to choose the inner city as their residence. At the same time, families with children receive growing attention as target groups of urban development policy, since the "family-friendliness" of a city is seen more and more as an advantage in regional competition.

Studying the examples of the conurbations of Vienna and Munich, this thesis examines the question on how the objectives of housing policy, family policy and sustainable urban development can be harmonized, and what kind of housing policies would be adequate for families in urban areas. Therefore, four questions are addressed:

1. What are the criteria for housing that is suitable for a family and family-oriented urban design as discussed in scientific literature and in planning practice?
2. How can the housing conditions of family households in the two example regions be evaluated according to quantitative, qualitative and spatial criteria? The aim is to identify structural deficits on the one hand, and to examine whether suburbanisation or re-urbanisation trends are predominant on the other hand.
3. Which incentives are set by housing policy instruments through their impact on housing costs?
4. How could policies in the two urban regions be optimized in order to make urban living more attractive to family households?

1) The criteria of "family-friendly" housing

Already in the interwar years, and then even more so from the 1960s onwards, a family-oriented housing policy in both Germany and Austria was mainly to subsidy the construction of single-family houses. By means of a governmental bonus on contractual savings and subsidized loans for housing construction, an owner-occupied house should become accessible to practically all social levels. At the same time, especially in Vienna, also rental housing construction by municipal or private non-profit housing associations was fostered, but the target groups were not primarily family households. An intensive discussion on the city as a potential residential area for families has been revived since the 1990s. Planning guidelines for housing suitable for families were developed, which took into consideration different aspects ranging from the shape of the flat to the surrounding neighbourhood. The most important quality criteria include ground plan variability and suitability for everyday life (e.g. adequate room for storage and housekeeping), the possibility to carry out simultaneously household tasks and care of the children, an attractive open space suitable for various purposes (private and semi-public), as well as facilities for common use and an easily accessible infrastructure.

2) Housing conditions of families in the conurbations of Vienna and Munich

As expected, in both cities family households are under-represented in comparison with the corresponding national average. Also, the proportion of family households is higher in the suburban ring than within the city limits. However, the urban agglomeration of Vienna has a higher share (14,7 %) of young people (<15 years) than the Munich conurbation (14,1 % in 2007), especially within

the city limits (Vienna: 14,3 %; Munich: 12,4 %). This means that the difference between core city and its environs, mainly as a result of suburbanisation, is significantly higher in Munich. In both conurbations, immigration from abroad and suburbanisation through the resettlement of family households have been the driving forces of urban development during the last decade. In relation to the urban population, immigration was significantly more in Vienna than in Munich, but in the latter suburbanisation was slightly stronger. Whereas a trend towards re-urbanisation cannot be proven yet, suburbanisation has undergone a qualitative change. There is an increasing trend to move to places which are further away from the city core, and at the same time the settlement structures in suburban areas are becoming more and more urban. Although there are exceptions, in general the proportion of family households of a district show a positive correlation with its distance to the city core, and a negative correlation to its land price level. The main reason for this is the low equivalent income especially of larger families combined with their greater need for living space. At the same time, increases in property value and rental price regulation for old-established contracts tend to discriminate new market entrants. However, families are less concentrated in particular districts than they are in particular segments of the real estate market. This also reflects the emphasis of the local housing policy. In Vienna, where tenancy protection and subsidies for the construction of rental housing is predominant, families are concentrated in newly built rental houses. In Munich, with less intensive State interventions and a housing policy that rather favours owner-occupancy, home ownership (including condominiums) and suburbanisation is more highly developed than in Vienna.

Despite, in general, the good housing conditions which are well equipped, in both areas a significant number of larger households are overcrowded. In Vienna, more than 50 % of the households with at least 4 persons live in overcrowded dwellings (number of rooms less than number of occupants). Data do not allow a direct comparison; nevertheless, the situation seems to be similar in Munich.

A factor that differs significantly between the two regions is the land price level. In Munich it is approximately twice as high as in Vienna. However, this has only limited consequences on the relative housing costs of young family households. New rental contracts in the non-subsidized market impose approximately the same relative cost burden in both conurbations. The base rent of a 100 m^2 flat demands 29 % (for used flats) and 33 % (for newly constructed/modernized flats) of a median household income. Higher rents in Munich are compensated by a higher income. Rental of a subsidized newly constructed flat in Vienna still comes up to 23 % of a median household income if non-recurring financing payments are calculated as equal instalments. With regard to the affordability of ownership (6.7 as compared with 8.1 annual median household income for the purchase of a 100 m^2 condominium), Vienna still performs better than Munich. The difference in price is higher than the one of income.

3) Financial effects of subsidies for housing construction

In order to understand the effects of housing subsidies on housing costs, a calculation model was developed. Three housing types, each of which are either rented or purchased, are taken into account: a flat in a densely built-up area in the city, a terraced house on the outskirts of the city and a detached single family house on the suburban periphery. For each of these, a comparison is drawn between a subsidized and a non-subsidized construction. The main resulting indicator is the net present value of housing costs over a period of 40 years. For Vienna, subsidized loans according to the housing policy schemes of Vienna and of Lower Austria as well as the real estate activities undertaken by the Vienna housing fund ("Wohnfonds Wien") are taken into consideration. For Munich, the grant models "München Modell" (for rent or ownership), consisting of land price subsidy and price control, the specific "EOF-Miete" (social rent for low-income households) and subsidized loans made by the Bavarian Government for the facilitation of home ownership are taken into account. Additionally, in both regions housing allowances are granted for low-income households.

The results show that both cities offer a social rent model for low-income households which reduces housing costs by approx. 38 %, compared with a market rent. Looking at the "reference household" (median income, 2 children), differences in policy are evident. In Vienna, the subsidies reduce housing costs by 26 % for rental units, but only by 16 % for freehold units, compared to a non-

subsidized construction. In Munich, the policy-induced reduction counts for 21 %, for both rent and ownership. At the same time, costs for the public authority per subsidized unit are higher in Munich than in Vienna. The reason for this is the fact that in Munich land price subsidies contribute the biggest share of the "policy effect", whereas in Vienna indirect cost-reducing effects (e.g. lower revenues for third parties such as banks, developers) are more important. However, in Munich the family-related components are more highly developed.

On inquiring into the question on differences in the subsidy effect according to type of building, it can be stated that, in both regions the city apartment profits the most. Whereas on the free market, housing costs per square metre are higher in the city apartment than in the suburban detached house, the examined subsidies invert this order. In most cases, the terraced house on the outskirts remains the most expensive solution. Thus, the subsidy schemes of the two conurbations cannot be made responsible for urban sprawl on a structural level. However, it seems that the given financial incentives in favour of urban housing types are not sufficient to diminish suburbanisation.

4) Conclusions and policy recommendations

Pursuing the goal to reduce the housing deficits of young family households on the one hand, and to encourage a local policy suitable for families, on the other hand, four policy recommendations are sketched as follows:

- *Improving the supply of living space in the city which is suitable for families:* First of all, it shall be mentioned that not only an increase in the construction of large housing units in the subsidized sector, but also measures to ease residential mobility within the existing housing stock are required. Secondly, with reference to the indicators for suitable family housing, quality management in the housing sector needs to be developed further. It has to take into account the whole life-cycle of a building and its environment, and to find appropriate forms of resident participation. Thirdly, in order to encourage civic engagement and community-oriented housing developments, the institutional and financial framework should be adapted to the needs of co-housing groups, e.g. by offering consulting services, preferential allocation of building land, consideration in policy schemes etc. In Austria, where traditional non-profit housing associations play an important role, these rather new co-operatives are still in an early stage of development.
- *Facilitating affordability of urban housing:* Flexible financing models and property right schemes can help to overcome tight liquidity positions of households or even reduce overall housing costs. As examples, several combination models of rent and ownership (e.g. hire-purchase, condominium combined with a rental studio, building lease) are described. Also, a policy model is drafted that subsidizes home ownership in combination with a compulsory revenue limitation in case of property sale. Finally, a reform model for the Viennese housing construction subsidies is developed that separates innovation-oriented "object subsidies" from household-oriented "subject subsidies", and thus contributes to more transparency.
- *Spatial regulation of housing construction*: Its main precondition is the co-ordination between town planning and land policy. This can be implemented either by the development activities of a municipal real estate fund that support the spatial development goals, or by an instrument such as the "Socially Fair Land Use" policy in Munich, where the beneficiaries of an up-zoning process are obliged to contribute their part to the induced costs of infrastructure. Apart from that, also the housing subsidy schemes could provide stronger incentives to build in central areas or in municipalities declared for settlement development.
- *"Family mainstreaming"*: Finally, it has to be stated that the "family-friendliness" of a city cannot be achieved by efforts of single policy fields. Referring to the concept of "gender mainstreaming" it is advisable to make family concerns an integral (horizontal) dimension of the design, implementation and evaluation of all policies, and to consider the implications for families of any planned action or social trend.

Tabellenverzeichnis

Tabelle IV-1: Kriterien eines familiengerechten Wohn- und Städtebaus (Auswahl) 44

Tabelle V-1: Einwohner, Haushalte sowie Familienhaushalte mit Kindern in Österreich, Wien und Niederösterreich, 2001 – 2030 (Prognose) 52

Tabelle V-2: Vorausberechnete Bevölkerungsstruktur für Wien 2006-2050 laut Hauptszenario 53

Tabelle V-3: Fertiggestellte und geförderte Wohnungen in Wien, 1996-2006 55

Tabelle V-4: Durchschnittliche Zahl an Fertigstellungen von wohnbaugeförderten Wohneinheiten in Wien und NÖ, 2001-2007 55

Tabelle V-5: Durchschnittliche Mieten pro m^2 Wohnfläche nach Bezirken in Wien, verschiedene Datenquellen, Angaben aus den Jahren 2005 bis 2008 59

Tabelle V-6: Freie Mieten im Umland Wiens, 2007/2008 60

Tabelle V-7: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen pro m^2 Wohnfläche nach Bezirken in Wien, verschiedene Datenquellen, Angaben aus den Jahren 2005 bis 2008 61

Tabelle V-8: Preise für Eigentumswohnungen im Wiener Umland 64

Tabelle V-9: Preise für Einfamilienhäuser im Wiener Umland 65

Tabelle V-10: Preise für Baugrundstücke im Wiener Umland 66

Tabelle V-11: Übersicht über die wohnungspolitischen Kompetenzen, gesetzlichen Grundlagen und Instrumente auf Bundes- (Republik Österreich), Landes- (Land Wien oder Land Niederösterreich) und kommunaler Ebene (Stadt Wien) 68

Tabelle V-12: Förderungszusicherungen (Jahresdurchschnitt der Jahre 2006 und 2007) für den Neubau nach Wohnungstyp in Wien und Niederösterreich 71

Tabelle V-13: Übersicht über die finanzielle Förderungsinstrumente im Wohnbau (Objektförderung und Finanzierungsförderungen), die im Raum Wien zur Anwendung kommen 79

Tabelle V-14: Einkommensgrenzen für die Neubauförderung (gültig bis 31.12.2008) gemäß WWFSG 1989 81

Tabelle V-15: Darlehenskonditionen und Einkommensgrenzen für die verschiedenen Varianten des Eigenmittelersatzdarlehens gemäß WWFSG 1989, gültig für das Jahr 2008 85

Tabelle V-16: Berechnung des Wohnbauförderungsdarlehens nach der niederösterreichischen Eigenheimförderung (Stand 01/2008) 87

Tabelle V-17: Bewertungskriterien des Grundstücksbeirats 89

Tabelle V-18: Auszug aus den Tabellen zur Errechnung der Wohnbeihilfe gemäß WWFSG 1989: Zumutbarer Wohnungsaufwand nach Einkommensstufen und Haushaltsgröße, Stand Juni 2008. 94

Tabelle V-19: Berechnungsbeispiel Wohnbeihilfe für eine Jungfamilie in Wien 95

Tabelle V-20: Fertigstellungen von Wohnungen in München, 1995 bis 2005, im freifinanzierten und geförderten Wohnbau 99

Tabelle V-21: Gebäudestruktur und durchschnittliche Wohnflächen in der Region München (31.12.2006) 101

Tabelle V-22: Wohnungsbestandsentwicklung nach Baualter in der Stadt München 101

Tabelle V-23: Anteil der vom Eigentümer bewohnten und vermieteten Wohnungen in München, Bayern und Deutschland, Mikrozensus 2002. 102
Tabelle V-24: Durchschnittliche Monatsmieten in München nach Wohnlagekategorie und Gebäudealter, 2007 103
Tabelle V-25: Erstbezugsmieten in München von 1997 bis 2007 104
Tabelle V-26: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München, 2006 106
Tabelle V-27: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilien- und Reihenhäuser in München, 2006 107
Tabelle V-28: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Wohnungen in München und Umgebung, 2007. 108
Tabelle V-29: Immobilienpreise für Neubauobjekte in ausgewählten Gemeinden im Umland Münchens, 2007. 108
Tabelle V-30: Übersicht über die wohnungspolitischen Kompetenzen, gesetzlichen Grundlagen und Instrumente auf Bundes- (BR Deutschland), Landes- (Freistaat Bayern) und kommunaler Ebene (Landeshauptstadt München) 111
Tabelle V-31: Übersicht über die Wohnungsbauförderungsinstrumente (Objektförderung und Finanzierungsförderungen), die in München zur Anwendung kommen 119
Tabelle V-32: Einkommensgrenzen gemäß Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 120
Tabelle V-33: Zinssätze der KfW Förderbank für Förderdarlehen, Stand Juni 2008 121
Tabelle V-34: Eckdaten der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmer-Sparzulage 122
Tabelle V-35: Zinssätze der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt für Förderdarlehen, Stand Juni 2008 123
Tabelle V-36: München Modell Eigentum: Musterberechnung für das maximal zulässige Bruttoeinkommen eines gesetzlich pflichtversicherten Arbeitnehmers 126
Tabelle V-37: Berechnungsbeispiel Wohngeldbezug und Mietkostenbelastung für einen Vier- bis Sechspersonenhaushalt mit unterdurchschnittlichem Einkommen 128
Tabelle V-38: Ausgewählte demographische Kennzahlen im Vergleich der Stadtregionen Wien und München 129
Tabelle V-39: Ausgewählte Kennzahlen der Wohnungsversorgung im Vergleich der Stadtregionen Wien und München 130
Tabelle VI-1: Wohnungen nach Gebäudetypen in der Stadtregion Wien, 2001 135
Tabelle VI-2: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsform und Haushaltstyp in Wien, 2006 136
Tabelle VI-3: Haushalte mit Kindern nach Baualter des Wohnhauses, Wien 2006 137
Tabelle VI-4: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode und Haushaltstypen, Wien 2007 137
Tabelle VI-5: Nutzflächen von Wohnungen nach Haushaltstyp in Wien, 2007 139
Tabelle VI-6: Über- und Unterbelag von Wohnungen nach Zahl der Personen in der Wohnung in Wien, 2007 139
Tabelle VI-7: Altersstruktur der Bewohner der Stadtbezirke Wiens, 2007 141
Tabelle VI-8: Altersstruktur der Bewohner im Wiener Umland und der gesamten Stadtregion, 2007 142
Tabelle VI-9: Prognose der Zahl der < 15-Jährigen in Wien nach Bezirksgruppen, 2010 und 2020 144
Tabelle VI-10: Haushalte, Familien und Haushaltsgrößen nach Wiener Gemeindebezirken 2001 145
Tabelle VI-11: Wanderungsbilanz der Stadt Wien, Durchschnitt der Jahre 2002-2007 148

Tabelle VI-12: Wanderungssaldo der Stadt Wien nach Regionen und Altersklassen, Durchschnitt der Jahre 2002-2007 149
Tabelle VI-13: Verfügbares Einkommen privater Haushalte und Haushalts-Äquivalenzeinkommen in Wien, 2006 151
Tabelle VI-14: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand pro m^2 in Wien, unterschiedliche Quellen und Wohnungstypen 152
Tabelle VI-15: Beispielrechnung: Gesamte Wohnkostenbelastung für Familienhaushalte in Wien 153
Tabelle VI-16: Verbrauchsausgaben österreichischer Haushalte für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung 2004/05 154
Tabelle VI-17: Modellrechnung Leistbarkeitsindikator Eigentum für einen Familienhaushalt in Wien: Verhältnis der Kaufpreise von Eigentumswohnungen bzw. Reihen- und Einfamilienhäusern im Raum Wien zum regionalen Medianeinkommen, Jahr 2007 156
Tabelle VI-18: Kennzahlen der Wohnflächenversorgung in der Stadt München, der Region München sowie ausgewählter Landkreise der Region München, Jahr 2006 157
Tabelle VI-19: Durchschnittliche Geschoßflächen und Belegungszahlen von Neubauwohnungen nach Rechtsform 159
Tabelle VI-20: Die Stadt München und die Landkreise der Planungsregion München im Ranking des Familienatlas 2007: Handlungsfeld 2, Wohnsituation und Wohnumfeld 161
Tabelle VI-21: Wohnbevölkerung und Altersstruktur der Kreise der Region München, 2006. 163
Tabelle VI-22: Wohnbevölkerung und Altersstruktur der Stadtbezirke Münchens, 2006. 164
Tabelle VI-23: Familienhaushalte in München nach Bezirksgruppen, 31.12.2006 166
Tabelle VI-24: Wanderungsbilanz der Stadt München, Durchschnitt der Jahre 1995-2006 167
Tabelle VI-25: Familienstand und Altersstruktur der Zu- und Abgewanderten in die bzw. aus der Stadt München, Jahresdurchschnitt 2005 - 2006 169
Tabelle VI-26: Äquivalenzeinkommen von Haushalten in Bayern, 2003. 171
Tabelle VI-27: Anteil des Wohnungsaufwands am Haushaltseinkommen und an den Konsumausgaben nach Haushaltstypen in Bayern, 2003 172
Tabelle VI-28: Modellrechnung Wohnkostenbelastung für einen Familienhaushalt in München (Mietwohnung 100 bzw. 75 m^2), Jahr 2007 172
Tabelle VI-29: Durchschnittliche Mietbelastungsquoten in München und Deutschland 173
Tabelle VI-30: Modellrechnung Leistbarkeitsindikator Eigentum für einen Familienhaushalt in München: Verhältnis der Kaufpreise von Eigentumswohnungen bzw. Reihen- und Einfamilienhäusern im Raum München zum regionalen Medianeinkommen, Jahr 2007 174
Tabelle VI-31: Entwicklung von Medianhaushaltseinkommen und Quadratmeterpreisen von Eigentumswohnungen in München, 1991 bis 2007 175
Tabelle VI-32: Ausgewählte Kennzahlen der Wohnkostenbelastung im Vergleich der Städte Wien und München 177
Tabelle VII-1: Modelldimensionen 180
Tabelle VII-2: Median-Haushaltseinkommen (Monatliches Nettoeinkommen inkl. Sozial-und Familientransfers) in den Modellregionen für Haushalte mit Kindern, Basisjahr 2007 181
Tabelle VII-3: Mindestlebensunterhalt (nach Abzug der Wohnkosten) der Haushalte in den Fallstudienregionen nach amtlicher Definition 182

Tabelle VII-4: Übersicht über die Eckdaten der Haushaltsszenarien 184
Tabelle VII-5: Inputvariablen des Kalkulationsmodells: Gebäudekennzahlen 185
Tabelle VII-6: Inputvariablen des Kalkulationsmodells: Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen ... 186
Tabelle VII-7: Zusammensetzung der Gestehungskosten eines Gebäudes (Projektentwicklungs-Rechnung) 187
Tabelle VII-8: Inputvariablen des Kalkulationsmodells: Kauf- und Mietpreise der Wohneinheit (freifinanziert) [Preisbasis 2007] 188
Tabelle VII-9: Inputvariablen des Kalkulationsmodells: Ökonomische Rahmenbedingungen 188
Tabelle VII-10: Übersicht über die berücksichtigten Finanzierungsmodelle nach Wohnungstyp und Region 189
Tabelle VII-11: Ergebnisvektoren der Haushaltskalkulation 189
Tabelle VII-12: Ergebnisvektoren der Bauträgerkalkulation 190
Tabelle VII-13: Ergebnisvektoren der Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) 190
Tabelle VII-14: Ergebnisvektoren der Gesamtbetrachtung 191
Tabelle VII-15: Stadtregion Wien: Barwert (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) der Wohnkosten [€ pro m^2 Wohnfläche] für Haushalt und öffentliche Hand: Vergleich zwischen Wohnungstypen, Rechtsform und Fördermodellen 194
Tabelle VII-16: Modellrechnung Stadtregion Wien: Vergleich der Hauptergebnisse nach den vier Haushaltsszenarien 201
Tabelle VII-17: Modellrechnung Stadtregion Wien: Gegenüberstellung der Wohnkostenbarwerte mit dem Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsszenarien, Wohnungstypen und Finanzierungsmodellen 202
Tabelle VII-18: Modellrechnung München: Barwert (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) der Wohnkosten pro m^2 Wohnfläche für Haushalt und öffentliche Hand: Vergleich zwischen Wohnungstypen, Rechtsform und Fördermodellen 206
Tabelle VII-19: Modellrechnung Stadtregion München: Vergleich der Hauptergebnisse nach den vier Haushaltsszenarien 212
Tabelle VII-20: Modellrechnung Stadtregion München: Gegenüberstellung der Wohnkostenbarwerte mit dem Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsszenarien, Wohnungstypen und Finanzierungsmodellen 213
Tabelle VII-21: Ergebnisindikatoren der Modellrechnung München im Vergleich zu Wien (Referenzhaushalt) 215

Abbildungsverzeichnis

Abbildung I-1: Schema des Aufbaus der Arbeit und der methodischen Vorgangsweise 9
Abbildung II-1: Politische Karte der Stadtregion Wien 14
Abbildung II-2: Politische Karte der Stadtregion München 15
Abbildung III-1: Wohnungspolitische Interventionsformen und Beispiele von in Wien angewendeten Instrumenten 25
Abbildung III-2: Zielharmonie und Zielkonflikte zwischen Wohnungspolitik, Stadtentwicklungspolitik und Familienpolitik 28
Abbildung IV-1: Titelseiten „Das Wüstenrot Eigenheim“ von 1951 und 1982 36
Abbildung IV-2: Mustergrundriss eines Zweispänner-Geschoßes: Wohnungsmischung und Gebrauchsflexiblität des Einzelgrundrisses 47
Abbildung V-1: Förderungszusicherungen und gesamte Wohnbauleistung in Wien, 1996-2007 54
Abbildung V-2: Nutzflächenverteilung der von 2001 bis 2007 neu errichteten Wohneinheiten in Wien und Niederösterreich 56
Abbildung V-3: Entwicklung der Mieten in Wien von 2000 bis 2008 57
Abbildung V-4: Durchschnittliche Mieten nach Wiener Gemeindebezirken, 2008 58
Abbildung V-5: Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Baugründe und Familienhäuser in Wien von 2000 bis 2008 61
Abbildung V-6: Verwendung der Wohnbauförderungsmittel in Wien und Niederösterreich (Durchschnitt der Jahre 2006 und 2007) 72
Abbildung V-7: Terrassenhaus Buchengasse, Arch. Rüdiger Lainer (Bj. 2008) 93
Abbildung V-8: Visualisierung „Junges und kostengünstiges Wohnen“, Alte Busgarage 93
Abbildung V-9: Projekt „generationen: wohnen am mühlgrund“, Bauplatz B 93
Abbildung V-10: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in München im Zeitraum 1990 bis 2005 99
Abbildung V-11: Wiedervermietungsmieten (nettokalt) in München, 2007 105
Abbildung V-12: Preisentwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen in München seit 1980 106
Abbildung V-13: Preisentwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen nach Baualter in München, seit 1995 107
Abbildung V-14: Ansicht des Wohnprojekts Wagnis I (links); die Gartengruppe der Bewohner von Wagnis I bei der Arbeit (rechts) 116
Abbildung VI-1: Charakterisierung der Bezirke der Stadtregion Wien nach dominanter Altersgruppe der Wohnbevölkerung 143
Abbildung VI-2: Zahl der <15-jährigen Einwohner Wiens nach Bezirksgruppen, Prognose 2007 bis 2020 144
Abbildung VI-3: Phasenmodell der Stadtentwicklung 146
Abbildung VI-4: Bevölkerungsveränderung in Ostösterreich 2001-2031 nach dem Haupt-, und dem Wachstumsszenario der ÖROK-Bevölkerungsprognosen 149
Abbildung VI-5: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner von 1991 bis 2006 in München, der Region Oberbayern und Bayern 158
Abbildung VI-6: Belegungsdichte der Wohnungen in München nach Haushaltstyp 158
Abbildung VI-7: Durchschnittliche Kinderzahl (0-9-jährige) pro Wohnung in neu errichteten Gebäuden (bis 5 Jahre nach Fertigstellung) nach Rechtsform in München 160
Abbildung VI-8: „Familienfreundlichkeit“ von München und Umgebung gemäß Familienatlas 2007: Handlungsfeld Wohnsituation und Wohnumfeld 161

Abbildung VI-9: Charakterisierung der Landkreise der Region München nach dominanter Altersgruppe der Wohnbevölkerung 164
Abbildung VI-10: Charakterisierung der Stadtbezirke Münchens nach dominanter Altersgruppe der Wohnbevölkerung 165
Abbildung VI-11: Struktur der Familienhaushalte in den Stadtbezirken Münchens 166
Abbildung VI-12: Räumliche Verteilung der Stadt-Umland-Wanderung von München in die Landkreise der Region 168
Abbildung VII-1: Modellrechnung Wien: Effekt von Fördermodellen auf die Wohnkosten von Haushalten: Vergleich zwischen Wohnungstypen, Rechtsform und Fördermodellen 195
Abbildung VII-2: Modellrechnung München: Effekt von Fördermodellen auf die Wohnkosten von Haushalten: Vergleich zwischen Wohnungstypen, Rechtsform und Fördermodellen 207

Quellenverzeichnis

Literatur

Amann, Wolfgang, (2009): *New policies to facilitate affordable housing in CEE.* In: HFI - The Housing Finance International Journal, 4/2009.

[EU-SILC 2006] Statistik Austria (2008): *Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Ergebnisse aus EU SILC 2006.* Wien: Statistik Austria

Affenzeller S., Müller R., (2006): *Armutsgefährdung von Familien.* Amt der oberösterreichischen Landesregierung, Sozialabteilung. Endbericht. Institut für Berufs- und Erwachsenenbildungsforschung an der Universität Linz. www.ibe.co.at

Albers, Gerd/Wékel, Julian (2008): *Stadtplanung. Eine illustrierte Einführung*. Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft.

Alisch, Monika (1993): *Frauen und Gentrification. Der Einfluß von Frauen auf die Konkurrenz um den innerstädtischen Wohnraum.* Wiesbaden: DUV

Alonso, William (1977): *Zur Ökonomie der Stadtgröße*. In: Fürst (1977), S. 50-67

Althammer, Jörg (2000): *Ökonomische Theorie der Familienpolitik. Theoretische und empirische Befunde zu ausgewählten Problemen staatlicher Familienpolitik*. Heidelberg: Physica-Verlag.

Amann, Wolfgang (2006): *Gewerbliche Bauträger im geförderten Mietwohnbau in Wien.* Expertise im Auftrag der Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. IIBW, Wien.

Amann, Wolfgang/ Mundt, Alexis (2005): *The Austrian System of Social Housing Finance.* Studie des IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH. Online Publikation: http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/wohnen/finanzierung.htm

Amann, Wolfgang/ Lechner Robert (2006): *Von der Wohnbauförderung zur Baukulturförderung*. In: ARGE Baukulturreport (Hg.) (2006): *Österreichischer Baukulturreport 2006*, Heft 2: Baukultur - Verantwortung, S. 34-46. Wien.

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (2008): *Bauen und Wohnen in Niederösterreich: Wohnbauförderung Eigenheim –Stand 01/2008*. Broschüre. Online-Publikation: www.noe.gv.at

Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen. Pressegespräch, 26. November 2007: *Bausparen in Österreich.* Online-Publikation.

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Hg.) (2002): *„Wohnen mit Kindern“ – Ergebnisse der Wettbewerbs-Initiative 2001/2002.* Schwäbisch Hall: Eigenverlag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Badelt, Christoph [Hrsg.] (1994): *Familien zwischen Gerechtigkeitsidealen und Benachteiligungen.* Sozialpolitische Schriften ; Band 3. Wien: Böhlau

Bauer-Wolf Stefan/ Roth, Michael C.M./ Baumfeld, Leo/ Riesenfelder, Andreas (2003): *Stadt-Umland Migration Wien – Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale*. Endbericht. Gefördert aus Mitteln der Stadt Wien (MA 50 - Wiener Wohnbauforschung sowie MA18). Wien: ÖAR & L&R.

BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern (2007): *BKI BAUKOSTEN 2007 Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude.* BKI: Stuttgart.

Blaas, Wolfgang/ Wieser, Robert (2004): *Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietenentwicklung.* Studie des Instituts für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der TU Wien im Auftrag der AK Wien

Blaas Wolfgang/ Rüsch Gerhard/ Brezina Brigitta/ Doubek Claudia (1991): *Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen.* Wien: Böhlau-Verlag

Blaas Wolfgang/ Rüsch Gerhard/ Brezina Brigitta/ Doubek Claudia (1991): *Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen.* , Wien: Böhlau-Verlag

Blaas, Wolfgang (1992): *Determinanten des Bodenpreises in Wien*. Schriftenreihe "Stadtpunkte" der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien.

Blaas, Wolfgang/ Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde (2009): Unterlagen zur Vorlesung *„Ökonomische Wirkungen stadtentwicklungspolitischer Instrumente*“. Wintersemester 2009/10. Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik, Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung. Technische Universität Wien.

Böhm, H. (2003), *Das Richtwertzinssystem – Juristische Analyse und Bewertung,* Studie verfasst im Auftrag der AK Wien, Wien.

Bökemann, Dieter (1999): *Theorie der Raumplanung. Regionalwissenschaftliche Grundlagen für die Stadt-, Regional- und Landesplanung.* 2. Aufl. München, Wien: Oldenbourg.

Brandner, P., Wüger, P. (2001): *Sozialpolitische Aspekte der Wohnbauförderung*, in: Czerny et al. (2001), S. 59f.

Brech, Joachim/ Drum, Manfred/ Wohnbund/ Urbanes Wohnen (Hg.) (1994): *Bauen für Familien. Kostengünstig – ökologisch – nachbarschaftlich*. Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen

Brezina, Brigitta/Blaas, Wolfgang (1991): *Charakteristika und Besonderheiten des Gutes Wohnung und des Wohnungsmarktes.* In: Blaas et al. (1991), S. 12-17.

Brockhaus (1894-1896): *Brockhaus' Konversationslexikon*. F. A. Brockhaus in Leipzig, Berlin und Wien, 14. Auflage.

Brühl, Hasso/ Echter, Claus-P./ Frölich von Bodelschwingh, Franciska/ Jekel, Gregor (2006): *Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?* Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik

Brümmerhoff, Dieter (2001): *Finanzwissenschaft*. 8., völlig überarb. und stark erw. Aufl.. Oldenbourgs Lehr- und Handbücher der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften. München, Wien: Oldenbourg Wissenschaftsverlag

Bundesministerium für Familie und Senioren (Hg.) (1995): *Familien und Familienpolitik im geeinten Deutschland – Zukunft des Humanvermögens. Fünfter Familienbericht.* Deutscher Bundestag. Drucksache 12/7560, Bonn

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) (2006): *Familie zwischen Flexibilität und Verlässlichkeit. Perspektiven für eine lebenslaufbezogene Familienpolitik. Siebter Familienbericht.* Deutscher Bundestag. Drucksache 16/1360, Berlin

Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie (Hg.) (1999): *Familie – zwischen Anspruch und Alltag. Österreichischer Familienbericht 1999.* Wien: Online-Publikation: http://www.bmwfj.gv.at/Familie/Familienforschung/Seiten/4Familienbericht1999.aspx

Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie (Hg.) (1999): *Familie – zwischen Anspruch und Alltag. Österreichischer Familienbericht 1999. Kurzfassung.* Wien: Online-Publikation: http://www.bmwfj.gv.at/Familie/Familienforschung/Seiten/4Familienbericht1999.aspx

Czasny, Karl/ Moser, Peter (2000), *Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbaufördermittel*, Peter Lang – Europäischer Verlag der Wissenschaften, Frankfurt am Main u.a.

Czasny, Karl/ Schöffmann, Bernhard/ Stocker, Eva (2007): *Öffnung der Wohnbauförderung für gewerbliche Bauträger bei Mietwohnungen.* Studie der SRZ GmbH im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg. Online-Veröffentlichung unter http://www.srz-gmbh.com. Wien.

Czerny, Margarethe (Koordination)/ Brandner, P./ Breuss, F. et al. (2001): *Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen.* Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit. Wien.

Dangschat, Jens (1988): *Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel.* In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie. Soziologische Stadtforschung, Sonderheft 29. Opladen: Westdeutscher Verlag 1988, S. 272-292.

Dangschat, Jens/ Giffinger, Rudolf (2008): Seminarunterlagen zum Seminar „*Entwicklung von Stadtregionen – Erscheinungsformen, driving forces, Steuerung*“. TU Wien.

Deutsch, Edwin (1999): *Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung: Wohnungspolitik zwischen Markt, Familie und sozialem Auftrag.* Wien: Linde Verlag.

Dietz, Robert D./ Haurin, Donald R. (2003): The social and private micro-level consequences of homeownership. Journal of Urban Economics 54 (2003), 401-450

Donner, Christian (2000): *Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. Theorie und Praxis.* Im Selbstverlag. Wien.

Dübel, Hans-Joachim (2004): *Wohnbauförderung in Mitteleuropa.* Schriftenreihe des Center of Legal Competence; Wien Graz: NWV - Neuer Wiss. Verlag

Ebner, Peter/ Rid, Wolfgang (2008): *Untersuchung regionaler Baukostendifferenzen zwischen Wien und München.* Forschungsbericht im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung. Online-Publikation: http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/Baukostendifferenzen_LF.pdf

Eckel, Kurt (1968): *Die familiengerechte Wohnung im anonymen Wohnungsbau der Großstadt.* Dissertation, Technische Hochschule Wien.

Eekhoff, Johann (1987): *Wohnungs- und Bodenmarkt.* Tübingen: Mohr.

Elsinga, Marja/ De Decker, Pascal/ Toussaint, Janneke (eds) (2007): *Home ownership beyond asset and security: Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries*. Housing and urban policy studies 32. Amsterdam: IOS Press

Empirica Forschung und Beratung, Pfeiffer Ulrich/ Braun, R. (2005): *Lebensökonomie als (mögliches) Leitbild einer nachhaltigen Familienpolitik*. Expertise im Auftrag des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Berlin: Online-Publikation: http://www.empiricainstitut.de/kufa/empi116rb.pdf

Europäische Norm für Spielplatzgeräte und Spielplatzböden: EN 1176

Europäisches Parlament, Ausschuss für die Rechte der Frau und Chancengleichheit (2003): *Entwurf eines Berichts über die Vereinbarkeit von Berufs-, Familien- und Privatleben* (2003/2129(INI)).

Mischek Bauträger Service GmbH: Beispiele für Projektkalkulationen von Wiener Wohnbauprojekten

Faller, Peter (2002): *Der Wohngrundriss. Untersuchung im Auftrag der Wüstenrot Stiftung.* Wissenschaftliche Mitarbeit Dipl.-Ing. Eberhart Wurst. Stuttgart München: Deutsche Verlags-Anstalt

Fassmann, Heinz/ Hatz, Gerhard (2004): *Fragmentierte Stadt? Sozialräumliche Struktur und Wandel in Wien 1991-2001.* In: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, 146. Jg. (Jahresband). S. 61 - 92

Feilmayr, Wolfgang (2007): Skriptum zur Vorlesung „*Grundstücksmärkte und Immobilienbewertung*", Sommersemester 2007. Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, Technische Universität Wien.

Ford, Janet/ Wilcox, Steve (1998): *Owner Occupation, Employment and Welfare: The impact of Changing Relationships on Sustainable Home Ownership*. Housing studies, Vol. 13, No. 5, 623-638, 1998.

Forschungsgemeinschaft Wohnen mit Kindern (Hg.) (1990): *Wohnen mit Kindern in der Praxis.* Schlußbericht. Forschungsvorhaben F 1252, gefördert aus Mitteln des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten (Wohnbauforschung). Bearbeiter: Groh M., Haider E., Krenn C., Kuzmich F., Lutz W., Schleicher T., Uhl O., Winkelhofer W., Wurnig M. Wien: Eigenverlag der Forschungsgemeinschaft Wohnen mit Kindern.

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) (2006): *Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften für Familien in Hamburg*. Agentur für Baugemeinschaften. Online-Publikation: http://www.hamburg.de/contentblob/135100/data/baugemeinschaften.pdf

Frey, René L. (1990): *Städtewachstum – Städtewandel: eine ökonomische Analyse der schweizerischen Agglomerationen.* Basel: Helbling und Lichtenhahn Verlag

Fürst, Dietrich (Hg.) (1977): *Stadtökonomie.* Wirtschaftswissenschaftliches Seminar Band 6. Stuttgart – New York: Gustav Fischer Verlag

Giffinger, Rudolf/ Kalasek, Robert/ Wonka, E. (2006): *Ein neuer Ansatz zur Abgrenzung von Stadtregionen: methodische Grundlagen und Perspektiven zur Anwendung.* In: Schrenk, M. (Hrsg.): Corp 2006 & Geomultimedia. Proceedings. Wien.

Glatzer, Wolfgang/ Hübinger, Werner (1990): *Lebenslagen und Armut*. In: Döring Diether/ Hanesch Walter/ Huster Ernst-Ulrich (Hrsg.): *Armut im Wohlstand*, Suhrkamp, Frankfurt a.M. 1990, S. 31-54

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2007): *Der Immobilienmarkt in München Jahresbericht 2006*.

Gutsche, Jens Martin (2003): *Fiskalische Auswirkungen neuer Wohngebiete auf die kommunalen Haushalte - Modellrechnungen und Erhebungsergebnisse am Beispiel des Großraums Hamburg.* ECTL Working Paper 18, Hrsg.: Technische Universität Hamburg-Harburg

Harlander, Tilman (2006): *Renaissance des urbanen Wohnens.* In: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Hrsg.) (2006): *Wohnen im Zentrum – Strategien für attraktive Stadt- und Ortskerne*. Ergebnisse der landesweiten Wettbewerbs-Initiative 2005/2006. Schwäbisch Hall: Eigenverlag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, S. 11-16

Hartmann, Thomas/ Schelensky, Birgit (1994): *Gemeinschaftseinrichtungen – Elemente des Bauens für Familien.* In: Brech/ Drum et al. (1994), S. 157-185

Haupt, Herbert (1940): *Zusammenhang zwischen Geburtenbewegung und Wohnungspolitik.* Dissertation an der Friedrich-Wilhelm Universität zu Berlin. Berlin: F. A. Günther & Sohn AG

Häußermann, Hartmut/ Läpple, Dieter/ Siebel, Walter (2008): *Stadtpolitik.* Edition Suhrkamp 2512. Frankfurt am Main: Suhrkamp

Häußermann, Hartmut/ Siebel, Walter (2000): *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. 2., korrigierte Auflage. Grundlagentexte Soziologie, herausgeg. von Klaus Hurrelmann. Weinheim, München: Juventa

Häußermann, Hartmut/ Siebel, Walter (1987): *Neue Urbanität.* Frankfurt am Main: Leske + Budrich.

Hegemann, Werner (1913): *Der Städtebau nach den Ergebnissen Städtebau-Ausstellungen in Berlin und Düsseldorf 1910-1912*. 2 Bände. Berlin.

Hellmann, Michaela/ Borchers, Andreas (2002): *Familien- und Kinderfreundlichkeit. Prüfverfahren – Beteiligung – Verwaltungshandeln. Ein Praxisbuch für Kommunen.* Schriftenreihe des BMFSFJ Band 221. Stuttgart

Hendrich, Petra (2010): *Baugruppen. Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien.* Masterarbeit ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin. Eingereicht an der Technischen Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung.

IES Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH der Universität Hannover (2005): *Kriterienkatalog 1: Familienfreundliche Wohnbedingungen* sowie *Kriterienkatalog 2: Familienfreundliche Wohnbedingungen – speziell in Großstädten.* [Ausgearbeitet für die Stadt Hamburg im Rahmen der Initiative Familienfreundlicher Wohnort Hamburg]

IFES Institut für empirische Sozialforschung GmbH (2005): *Mietkosten junger Arbeitnehmerhaushalte in Ballungsgebieten.* Verfasst im Auftrag der AK Wien. ISBN: 3-7063-0298-5. AK-Wien, Wien.

Ivanička, Koloman/ Špirkova, Daniela (2004): *Housing finance in Slovakia on the threshold of joining EU.* Paper presented for the 11th European Real Estate Society Conference, 2-5 June 2004, I-Milano

Janisch, Andrea/ Lehmann, Dieter (2002) : Familien in der Stadt: eine familienfreundliche Offensive am Beispiel der Stadt Ulm. Ulm : Klemm und Oelschläger

Jugendamt Landeshauptstadt Düsseldorf (2001): *Kleine Untersuchung Kinderfreundlichkeit in Düsseldorf.* Online-Publikation: http://www.duesseldorf.de/jugendamt/dwn/Kinderfreund.pdf

Kamleitner, Daniel/ Lehner, Ursula/ Prammer-Waldhör, Michaela/ Städtner, Karin/ Wagner-Pinter, Michael (2007): *Wohnungspolitisches Monitoring Wien 2007. Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung.* Städtebericht Wohnungspolitisches Monitoring. Gefördert aus den Mitteln der Wiener Wohnbauforschung. Synthesis Forschung. Wien.

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (Hrsg.), (2007): *Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen.* http://wien.arbeiterkammer.at/pictures/d61/BroGenossenschaft.pdf Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien.

Koca, Sitki (2000): *Urbane Siedlungsinnovationen . Konzepte, Projekte und Perspektiven für die Großräume Istanbul, Denizli, Wien und München* . Beiträge zur angewandten Sozialgeographie . Dissertation an der Universität Augsburg.

Kolbitsch, Andreas/ Stalf-Lenhardt, Marie Luise/ Kropik, Andreas/ Prestros, Livia (2008): *Studie über Wirtschaftlichkeitsparameter und einen ökonomischen Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekte in Wien.* Technische Universität Wien, Institut für Hochbau und Technologie und Institut für interdisziplinäres Bauprozessmanagement. Unveröffentlicht.

Köppl A., Steininger K. (Hg.) (2004): *Reform umweltkontraproduktiver Förderungen in Österreich.* Energie und Verkehr. Graz: Leykam.

Krau, Ingrid (2007): *Bauen neue Bauherren anders? – Typologische Aspekte des neuen Wohnens.* In: ISW Veröffentlichungen 09/07: Neue Bauherren in der Stadt. Fachtagung ISW am 27.04.2006 in Frankfurt a.M.

Krauss, Karla/ Schlandt, Joachim (1970): *Der Wiener Gemeindewohnungsbau. Ein sozialistisches Programm*. In: Helms Hans/ Jenssen Jörg (Hg.) (1970): *Kapitalistischer Städtebau.* Neuwied - Berlin.

Kurrent, Friedrich (2006). *München – Wien: Ein Vergleich.* In: Kurrent, Friedrich (2006): *Texte zur Architektur 2006.* Hrsg.: Österreichisches Gesellschaft für Architektur. S. 230f. Verlag Anton Pustet, Salzburg.

Lampert, Heinz (1996): *Priorität für die Familie. Plädoyer für eine rationale Familienpolitik.* Soziale Orientierung; Bd. 10. Berlin: Duncker und Humblot

Landeshauptstadt München (2000): *Konzept "Spielen in München"; Band 1: Konzept , Band 2: Kurzfassung , Band 3: Kriterienkatalog für kinder- und jugendfreundliches Planen*

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2008): *Geförderter Wohnungsbau in München.* Informationsbroschüre.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2006): *Wohnen in München IV. Perspektive München – Konzepte.* München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2006): *Demographische Entwicklung und familienfreundliche Großstadt.* Stadtratshearing vom 18.01.2006. www.muenchen.de/plan. Online-Publikation

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2006): *Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005*.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2008): *Bericht zur Wohnungssituation in München 2006-2007*.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2008): *Geförderter Wohnungsbau in München.* Informationsbroschüre.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: *SOBON-Grundlagenuntersuchung 2007*. Dokumentation vom 02.03.2008.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2002): *Raus aus der Stadt ? Untersuchung der Motive von Fortzügen aus München in das Umland 1998 – 2000*. Im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bearbeitet vom IMU-Institut für Medienforschung und Urbanistik, München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2007): *Wohnungsmarktbarometer 2007*.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtsanierung und Wohnungsbau: Beispiel-Projektkalkulation für ein gefördertes Wohnbauprojekt. Unveröffentlichte Arbeitsunterlagen.

Landeshauptstadt München, Sozialreferat (2002): *Münchner Armutsbericht 2000*. Beiträge zur Sozialplanung 162. Online-Publikation: http://www.muenchen.de/sozialreferat

Landeshauptstadt München, Sozialreferat (2006): *Münchner Armutsbericht – Fortschreibung 2004*. Beiträge zur Sozialplanung 164. Online-Publikation: http://www.muenchen.de/sozialreferat

Landeshauptstadt München, Sozialreferat (2007): *Kinder- und Familienpolitik als Querschnittsaufgabe einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung - Die Leitlinie Kinder- und Familienpolitik.* Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 09.05.2007. München: Online-Publikation: www.muenchen.de/familie.

Landeshauptstadt München, Sozialreferat (Hg.) (2006): *Mietspiegel für München© 2007. Informationen zur ortsüblichen Miete*. Online-Publikation: http://www.muenchen.de/sozialreferat

Läpple, Dieter (2007): *Stadtquartiere im Umbruch – Neue Muster der Arbeits- und Alltagsorganisation und ihre Folgen für die Nutzung städtischer Räume und Infrastrukturen*. In: Dokumentation des Workshops des VERA-Projekts mit Praxispartnern und Entscheidern: Alltagsorganisation und Zeitkonflikte in der „postfordistischen“ Stadt. Herausforderungen für die Entwicklung städtischer Quartiere und Infrastrukturen.

Lebhart, Gustav/ Marik-Lebeck, Gustav/ Klotz, Johannes (2007) : *Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035* . Stadtentwicklung Wien, Mag.-Abt. 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Werkstattberichte Nr. 86.

Lehner, Gerhard (2002): *Familienbesteuerung im internationalen Vergleich*. WIFO-Working Paper, Wien.

Leimer, Rita (2004): *Förderungsmöglichkeiten des Radverkehrs in Städten . anhand eines Städtevergleichs Wien - München - Amsterdam* . Dipl.-Arb., Techn. Univ., Wien.

Lengauer Lukas (2004): *Sozioökonomische Veränderungen in der Vienna Region 1971-2001. Ausgewählte Ergebnisse.* SRE-Diskussionen 2004/06. Abteilung für Stadt- und Regionalentwicklung Wirtschaftsuniversität Wien.

Loibl, Wolfgang/ Giffinger, Rudolf/ Sedlacek, Sabine/Kramar, Hans/ Schuh, Bernd: *"STAU-Wien" Stadt-Umlandbeziehungen in der Region Wien: Siedlungsentwicklung, Interaktionen und Stoffflüsse*; Endbericht – Teil A und Teil B: ARC Seibersdorf research Report, ARC—S-0181a, BV, September 2002

Lugger Karl, Amann Wolfgang (Hrsg.) (2006): *Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild.* Wien, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen. ISBN 3-9500588-1-8

Maly, Ulrich (1991): *Wirtschaft und Umwelt in der Stadtentwicklungspolitik*. Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag.

Ministry of Construction and Regional Development of the Slovak Republic (2005): *Conception of state housing policy up to the year 2010.*

Moser, Winfried/ Reicher, Dieter/ Rosegger, Rainer/ de Frantz, Monika/ Havel, Margarethe (2002): *Was ist so schön am Eigenheim? Ein Lebensstilkonzept des Wohnens.* Berichte aus Energie- und Umweltforschung 17/2002. Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie.

Müller, Sydne (2007): *Logis Bâle.* 5000 Wohnungen innert 10 Jahren. In: SKR Die Schweizerische Kommunal Revue 4/2007.

Musil Robert /Pindur Peter (2008): *Nachhaltige Suburbanisierung? Entwicklungstrends und Steuerungs-mechanismen der Siedlungstätigkeit im Biosphärenpark Wienerwald*. Endbericht zum MAB - Forschungsprojekt „Nachhaltige Suburbanisierung?“ Wien und Salzburg 2008, 154 S.+XVIII+CD-ROM

Novy, Klaus (1983): *Genossenschafts-Bewegung*. Berlin: Transit.

Oberhuber, Andreas/ Amann, Wolfgang/ Bauernfeind, Sandra (2005): *Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer.* Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (Hrsg.) Berichte aus Energie- und Umweltforschung 32/2005.

Oppolzer, Gerlinde (2000): *Marktversagen bei komplexen Koordinationserfordernissen, Bereich Altstadtsanierung*; in: Der Öffentliche Sektor, Forschungsmemoranden, 26. Jg., Heft 4, 2000, S. 11-20.

ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (Hg.) (2004): *ÖROK-Prognosen 2001 - 2031 / Teil 1: Bevölkerung und Arbeitskräfte nach Regionen und Bezirken Österreichs*. Erstellt von Statistik Austria. ÖROK Schriftenreihe Nr. 166/I. Wien.

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK, Hg.) (2005): *ÖROK-Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs* (bearbeitet von Statistik Austria). ÖROK-Schriftenreihe Nr. 166/II. Geschäftsstelle der österreichischen Raumordnungskonferenz: Wien.

Österreichische Raumordnungskonferenz ÖROK (Hrsg.) (2009): Hamedinger A., Bröthaler J., Dangschat J., Giffinger R., Gutheil-Knopp-Kirchwald G., Hauger G., Hirschler P., Kanonier A., Klamer M., Kramar H., Svanda N: *Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen. Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten.* ÖROK Schriftenreihe Nr. 179. Wien: ÖROK.

Österreichischer Wohnbund (Hg), Projektleitung Förster Wolfgang (1991): Modellversuch zur Beratung von Wohnbauselbsthilfegruppen. Forschungsprojekt F1152 der österreichischen Wohnbauforschung. Wien: Österreichischer Wohnbund

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (2008): *Region München 2008. Ausführliche Datengrundlagen.* München: Online-Publikation: www.pv-muenchen.de

Plötz Immobilienführer München: Laub Jens et al. (2007): *Plötz Immobilienführer München und Region 2007/2008.* Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co KG. Köln.

Prettenthaler, Franz/ Sterner, Cornelia (2008): *Eine Steuerreform, die nicht das gesamtstaatliche Steuer- und Transfersystem Österreichs harmonisiert, verdient diesen Namen nicht.* In: Prettenthaler, Franz (Hrsg.), Gesellschaft und Politik: Zeitschrift für soziales und wirtschaftliches Engagement (3/08), Wien/Graz, 15-23.

Prognos AG (2007): *Familienatlas 2007*. Online-Publikation: http://www.prognos.com/familienatlas/.

Rechnungshof (2004): *Tätigkeitsbericht des Rechnungshofes, Bundeshauptstadt Wien Verwaltungsjahr 2003.* Reihe Wien 2004/2. Wien: Rechnungshof.

Rechnungshof (2005): *Wahrnehmungsbericht des Rechnungshofes, Reihe Wien 2005/1: Stadtentwicklung und Stadtplanung.* Wien: Rechnungshof.

Rohe, William M./ Van Zandt, Shannon/ McCarthy, George (2002): *Social Benefits and Costs of Homeownership*. In: Retsinas, Nicolas Paul (eds.) (2002): *Low-income homeownership: examining the unexamined goal.* p.381-406. Washington: Brookings Press.

Schattovits, Helmuth (2008a): *Zu den Anfängen des Konzeptes von B.R.O.T.- eine kurze Punktation aus dem Forschungsbericht.* Exzerpt aus: Schattovits, Helmuth (Hg.) (1988): *Integratives Wohnen als soziales Dienstangebot.* Endbericht Teil 1, Forschungsbericht des Instituts für Ehe und Familie. Wien.

Schattovits, Helmuth (2008b): *Konzept und Praxis von Gemeinschaft B.R.O.T*. Informationsblatt, 31.12.2008.

Schattovits, Helmuth (Hrsg.) (1988): *Integratives Wohnen als soziales Dienstangebot Endbericht Teil I: Planungs- und Bauvorbereitungsphase Jänner 1985 - Juli 1987*, Wien: Institut für Ehe und Familie (Eigenverlag).

Schattovits, Helmuth (Hrsg.) (1993): *Integratives Wohnen als soziales Dienstangebot, Integratives Wohnen - Umsetzung einer sozialen Innovation. Endbericht Teil II: Bau-, Besiedlungs- und Wohnphase*, Endbericht, Institut für Ehe und Familie (Eigenverlag), Publikationen des Instituts für Ehe und Familie (Nr. 10), Wien.

Schmid-Urban Petra, Sozialreferat der LH München (2006): *Familien in München - Situation und Versorgung. Eine Leistungsbilanz.* Stadtratshearing Demografischer Wandel am 18.01.06

Schönbäck, Wilfried (2006): *Studienblätter zur Vorlesung „Finanzwissenschaft“*. Studienblatt 1. Sommersemester 2006. Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik, Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung. Technische Universität Wien.

Schönbäck, Wilfried/ Fröschl, Lena/ Gutheil, Gerlinde/ Bröthaler, Johann/ Schratzenstaller, Margit/ Kletzan, Daniela: *Nachhaltigkeit des österreichischen Finanzausgleichs – Status quo und Optionen*. WIFO-Monographien 12/2005. Wien: WIFO

Schramek, Alexandra (2009): *Dachaufbauten in Wien, München und London.* Diplomarbeit an der Technischen Universität Wien. Wien.

Schulte Karl-Werner, Bone-Winkel Stephan (Hrsg.) (2002): *Handbuch Immobilien-Projektentwicklung.* Unter Mitarbeit von Carsten Fischer. Immobilen-Informationsverlag Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln.

Seiß, Reinhard (2007): *Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989.* Salzburg – München: Verlag Anton Pustet

Spielraumkommission der LH München (2000): *Spielen in München, Teil 3. Kriterienkatalog „Kinder- und jugendfreundliches Planen“.* München: Stadtkanzlei der LH München

Springler, Elisabeth (2006): *Indirekte Verteilungseffekte der Wohnbauförderung durch Veränderung effektiver Grenzsteuersätze.* In: Hoscher/Wala/Wurm (Hrsg.), Jahrbuch Wohnbauförderung 2006, LexisNexis ARD Orac

Stadtbaudirektion Wien, Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen (Hg.) (2002): *Frauengerechter Wohnbau.*

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2005): *STEP 05 Stadtentwicklungsplan Wien 2005*. Wien. [STEP 05]

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2007): *Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035.* Autoren: G. Lebhart, S. Marik-Lebeck, J. Klotz (Statistik Austria). Werkstattberichte Nr. 86. Wien: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Statistisches Bundesamt Deutschland (Hrsg.) (1995): *Im Blickpunkt Familien heute.* Stuttgart. Metzler-Poeschel
Stiglitz, Joseph E./ Schönfelder, Bruno (1989): *Finanzwissenschaft.* München, Wien: Oldenbourg Wissenschaftsverlag
Temel, Robert (2010): Impulsreferat „*Gemeinschaftliches Wohnen … braucht Lobbying*" am 17.04.2010 im Rahmen des Symposiums „*Gemeinschaftliches Wohnen – zwischen Sehnsucht und Gelingen. Die Bedeutung gesellschaftlicher und staatlicher Rahmenbedingungen*". Wien Kalksburg/Hernals, 16.-17. April 2010. Veranstalter: Gemeinnütziger Verband Gemeinschaft B.R.O.T.
Temel, Robert (2004): *Dachausbauten in der Stadtlandschaft . Ein Vergleich der Situation in Wien, Berlin, Prag, Budapest und München* ; Studie im Auftrag des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung . Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18. Werkstattberichte / Stadtentwicklung ; 63. Wien.
Urbanes Wohnen e.V. München (2006): *Dokumentation 7. Münchner Wohnprojekttag mit Werkbundtag: Neue Wohnformen gemeinsam planen – zukunftsfähig bauen – solidarisch leben im gesellschaftlichen Wandel.* 12. bis 14. Mai 2006. Online Publikation: www.wohnprojektatlas-bayern.de
Urbanes Wohnen e.V. München (2008): *Netzwerk Wohnprojekte – Wohnprojekteatlas 2008, bürgerschaftliches Engagement für Solidarität in Nachbarschaft und Region.* Online-Publikation: http://www.urbanes-wohnen.de/typo3/uw/uploads/media/wohnprojektatlas_08.pdf
Van den Berg, Leo/ Drewett, R./ Klaassen, L.H./ Rossi, A./ Vijverberg, C.H.T. (1982) *Urban Europe, Vol. 1: A Study of Growth and Decline.* Oxford: Pergamon.
Wallraven-Lindl, Marie-Luis (1998): *Sozialgerechte Bodennutzung – der Münchner Weg,* in: Der Bayerische Bürgermeister 5-98.
Weihsmann, Helmut (2002): *Das Rote Wien. Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919 – 1934.* 2., vollkommen überarb. Ausgabe. Wien: Promedia.
Weresch, Katharina (2005): *Wohnungsbau im Wandel der Wohnzivilisierung und Genderverhältnisse.* Hamburg/ München: Dölling und Galitz.
Wieser, Robert (2006): *Wirkungen der U-Bahn auf den Bodenmarkt in Wien.* IFIP Working Paper Nr.: 1/2006. Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP) im Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, Technische Universität Wien. Online-Publikation: http://www.ifip.tuwien.ac.at/publikationen.htm
Wingen, Max (1997): *Familienpolitik: Grundlagen und aktuelle Probleme*. Stuttgart: Lucius und Lucius.
Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: *Immobilienpreisspiegel 2008.* Im Eigenverlag.
Wohnfonds Wien (2006): *Bauträgerwettbewerbe 2005 : Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau*; Wien.
Wohnfonds Wien (2008): *Bauträgerwettbewerbe 2007 : Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau*; Wien.
Wohnfonds Wien (2009): *Beurteilungsblatt 4-Säulen-Modell,* Stand Oktober 2009. Online-Publikation: http://www.wohnfonds.wien.at/download/lgs/beurteilungsblatt.pdf
Zinganel, Michael (2001): www.eigen-heim.at Dokumentationsportal über das Eigenheim in Österreich (1950-2001). Ein Projekt von Michael Zinganel 2001, ermöglicht durch die Kulturabteilung der Salzburger Landesregierung, Förderungspreis für innovative Sonderprojekte und dem Architektur Zentrum Wien.

Webseiten

In Klammer ist jeweils der Monat des letzten Abrufs angegeben.

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung: http://www.noe.gv.at (08/2008)
Architekturbüro Rüdiger Lainer: http://www.lainer.at (10/2009)
Audit familienfreundliche Gemeinde: http://www.familieundberuf.at/fuer-Gemeinden.36.0.html (02/2010)
Austrotopia - Netzwerk zur Förderung gemeinschaftlicher Lebensformen: http://austrotopia.mixxt.at (04/2010)
Bayerische Landesbodenkreditanstalt: http://www.bayern-labo.de (06/2008)
Datenbank Wohnnet: www.wohnnet.at (08/2008)
Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.: http://www.dgfm.de/ (06/2008)
Haus + Grund München: http://www.haus-und-grund-muenchen.de/ (11/2009)
Help.gv.at – Amtshelfer für Österreich: www.help.gv.at (02/2010)
Informationsportal „Klicktipps": http://www.klicktipps.de/geldtipps-bausparen_vl.php (08/2008)
Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen: www.gemeinsam-bauen-wohnen.org (04/2010)
Katholischer Familienverband Österreichs: www.familie.at (02/2010)

Kommunalreferat der Landeshauptstadt München, Informationen zur sozialgerechten Bodennutzung: http://www.muenchen.de/Rathaus/kom/04sozgbodnutzg/37627/index.html (12/2009)
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW): http://www.kfw-foerderbank.de (06/2008)
Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/37596/index.html (12/2009)
Landeshauptstadt München, Sozialreferat: http://www.muenchen.de/sozialreferat (12/2009)
Landeshauptstadt München: http://www.muenchen.de (12/2009)
Lokale Bündnisse für Familie: http://www.lokales-buendnis-fuer-familie.de (02/2010)
Manager Magazin, Artikel vom 5.3.2009: http://www.manager-magazin.de/unternehmen/artikel/0,2828,611447,00.html (02/2010)
Neubau Kompass München: http://muenchen.neubaukompass.de/ (12/2009)
Nextroom Architektur Datenbank, Projektbeschreibung „Wohnen mit Kindern“ (Wien, Arch. Uhl): http://www.nextroom.at/building.php?id=2428. (12/2009)
NÖ Wohnservice: http://www.noe-wohnservice.at/ (01/2009)
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Abteilung IIC: http://www.stmi.bayern.de/bauen/wohnungswesen/ (02/2009)
Österreichische Mietervereinigung, 1. Wiener Betriebskostenspiegel (2007): https://www.mietervereinigung.at/default.aspx?id=418 (06/2009)
Österreichisches Familiennetzwerk: http://www.familiennetzwerk.at/ (02/2010)
Presseportal der Landesbausparkassen: http://www.presseportal.de/pm/35604/1207823/landesbausparkassen/ (08/2008)
Prognos AG, Familienatlas 2007: http://www.prognos.com/familienatlas/ (08/2008)
Projekt W:A:B. WOHNBAU ALTERNATIVE BAUGRUPPEN: http://www.gat.st/pages/de/projekte/80.htm (09/2009)
Regionaler Planungsverband München. http://www.region-muenchen.com (08/2009)
Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 (Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten): http://www.wien.gv.at/ma50st (08/2008)
Steirische Volkspartei: www.stvp.at/docs/59245.1.doc (02/2010)
Süddeutsche Zeitung/ Immobilien: http://www.sueddeutsche.de/immobilien/ (02/2009)
UNECE United Nations Economic Comission for Europe: http://unece.org/ (08/2009)
Urbanes Wohnen München e.V.: http://www.urbanes-wohnen.de (12/2009)
Verband der Gemeinschaft B.R.O.T.: http://www.brothaus.at/ (11/2009)
Verein für integrative Lebensgestaltung („Sargfabrik“): *http://www.sargfabrik.at* (12/2008)
Wien Holding: http://www.wienholding.at (08/2008)
Wiener Wohnbauforschung, Projekt Wohnungspolitisches Monitoring: http://www.wohnbauforschung.at/de/Projekt_Monitoring.htm (08/2009)
Wirtschaftslexikon24.net: http://www.wirtschaftslexikon24.net (04/2010)
WOGENO München eG: http://www.wogeno.de/ (12/2009)
Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG: http://www.wagnis.org (11/2009)
Wohnbund e.V.: http://www.wohnbund.de (11/2009)
Wohnfonds Wien: http://www.wohnfonds.wien.at (12/2009)
Wohnprojektatlas Bayern: http://www.wohnprojektatlas-bayern.de/ (12/2009)
Wohnservice Wien: http://www.wohnservice-wien.at/ (12/2009)
www.eigen-heim.at ein Projekt von Michael Zinganel © 2001 (02/2010)

Statistische Grundlagen

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung: *Auszüge aus der Wohnbauförderungsstatistik des Landes Niederösterreich, 2001-2007*
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, verschiedene Datenbanken: *Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003, Regionaldatenbank, VGR für Bayern, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2006, Wanderungsstatistik*
BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern (2007): *BKI BAUKOSTEN 2007 Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude.* Stuttgart: BKI
Eurostat, *Harmonisierte nationale Inflationsraten (HICPs) der Jahre 2001-2008.*

Eurostat, Housing statistics, 2007: *Main statistical findings.* http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics

GPSIM – Datenbank des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung im Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung der TU Wien, 2008.

Landeshauptstadt München, Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2007): *Bodenpreiskarte für München 2007*.

Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien: *Auszüge aus der Wohnbauförderungsstatistik des Landes Wien*.

ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (Hg.) (2004): ÖROK-Prognosen 2001 - 2031 / Teil 1: *Bevölkerung und Arbeitskräfte nach Regionen und Bezirken Österreichs*. Erstellt von Statistik Austria. ÖROK Schriftenreihe Nr. 166/I. Wien.

ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (Hg.) (2005): ÖROK-Prognosen 2001 - 2031 / Teil 2: *Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs*. AutorInnen Alexander Hanika, Eva Bauer, Heinz Fassmann, Gustav Lebhart, Stephan Marik, Rainer Münz. ÖROK Schriftenreihe Nr. 166/II. Wien.

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2007): *Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035*. Autoren: G. Lebhart, S. Marik-Lebeck, J. Klotz (Statistik Austria). Werkstattberichte Nr. 86. Stadtentwicklung und Stadtplanung: Wien.

Statistik Austria (2006): *Aktualisierung der regionalisierten ÖROK - Bevölkerungs-,Erwerbstätigen- und Haushaltsprognose 2001 bis 2031*. Teil 1: Bevölkerung und Arbeitskräfte, Teil 2: Haushalte. Autor: Alexander Hanike. Online-Publikation: http://www.oerok.gv.at/raum-region/daten-und-grundlagen/oerok-prognosen.html

Statistik Austria (2008): *Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Ergebnisse aus EU SILC 2006*. Wien: Statistik Austria [EU-SILC 2006]

Statistik Austria (2008): *Wohnen 2007. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2007*. Wien: Verlag Österreich GmbH

Statistik Austria (2009): *Wohnen 2008. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2008*. Wien: Verlag Österreich GmbH

Statistik Austria, *Bevölkerungsregister*

Statistik Austria, *Familienprognose 2007*.

Statistik Austria, *Gebäude- und Wohnungszählung 2001*

Statistik Austria, *Konsumerhebung 2004/05*

Statistik Austria, *Volkszählung 2001*

Statistik Austria, *Wohnbaustatistik 1991 – 2002*.

Statistisches Amt der LH München, verschiedene Datenbanken: *Haushaltsstatistik 2006, Gebäudestatistik, Wanderungsstatistik 1995-2006, Bevölkerungsstatistik 2001-2007*

Statistisches Bundesamt / LBS Research (2007): *Kostenunterschiede im Neubau. Baukosten für Einfamilienhäuser 2006.* Kartendarstellung der regionalen Durchschnitts-Baukosten nach Ländern. Berlin: obs/LBS

Synthesis Forschung: *Datenbank Wohnen / Berichtssystem Wohnen – neue Reihe*

SZ Immobilienindex: 40.000 ausgewertete Immobilien (Angebotspreise) im Zeitraum: 29. Oktober 2007 bis 27. Januar 2008. Landkreise im Norden und Osten Münchens.

Verbindungsstelle der Bundesländer, *Wohnbauförderungsstatistik 1996-2007.*

Zeitungs- und Zeitschriftenartikel

Der Spiegel, 10/1968, S. 148-150: Terrassenhaus – Traum am Trog.

Rathauskorrespondenz vom 4.4.2006: „Faymann: Wohnen mit Garten. Die neue Siedlerbewegung auf 747.000 Quadratmetern" Online: http://www.wien.gv.at/vtx/rk?DATUM=20060404&SEITE=020060404019 (abgerufen 01/2008)

DER STANDARD, 30./31.8.2008: *Einundachtzig Wohnungen für Rosa*

Rathauskorrespondenz vom 19.11.2008: *Ludwig: Hohe Qualität durch soziale Nachhaltigkeit.* (Online-Publikation: http://www.wien.gv.at/vtx/rk?DATUM=20081119&SEITE=020081119024)

Rathauskorrespondenz vom 2.6.2009: *Neue Wohnprojekte am Hauptbahnhof bauen auf soziale Innovation*. http://www.wien.gv.at/vtx/vtx-rk-xlink?DATUM=20090602&SEITE=020090602020

Kurier, 23.03.2010: Fremdwährungskredite: Schuldenfalle durch Finanzkrise

Rechtsgrundlagen

Österreichische Rechtsgrundlagen

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002) idF BGBl. I Nr. 124/2006
Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG 1993) idF BGBl. I Nr. 50/2008
Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG) idF BGBl. I Nr. 25/2009
Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer (Grundsteuergesetz 1955) idF BGBl. I Nr. 122/2008
Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988) – idF BGBl. I Nr. 140/2008
Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens von Körperschaften (Körperschaftsteuergesetz 1988 - KStG 1988) - idF BGBl. I Nr. 81/2008
Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG) idF BGBl. I Nr. 124/2006
Bundesgesetz, mit dem den Ländern Zweckzuschüsse des Bundes gewährt werden (Zweckzuschussgesetz 2001) idF BGBl. I Nr. 103/2007
Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2008 bis 2013 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2008 – FAG 2008) – idF BGBl. I Nr. 85/2008
Finanzmarktanpassungsgesetz 1993 idF BGBl. I Nr. 136/2008
Niederösterreichische Wohnungsförderungsrichtlinien 2005; 8. Änderung; Beschluss vom 19.02.2008
NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (17. Novelle 2007), LGBl 8000–23
NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005) idF LGBl 8304-1
Vereinbarung Bund/Länder gemäß Art 15a B-VG über gemeinsame Qualitätsstandards für WBF zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (BGBl. II Nr. 19/2006)
Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2007) LGBl. Nr. 27/2007
Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen, LGBl. Nr. 32/2006
Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Sanierungsverordnung 2008) - LGBl. Nr. 02/2009
Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe, LGBl. Nr. 20/2000
Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien), LGBl. für Wien Nr.11/30 idF. 31/07.
Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 idF LGBl. Nr. 67/2006

Deutsche Rechtsgrundlagen

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 3. Januar 2005, Az. IIC1-4764.6-002/04, geändert mit Bekanntmachung vom 15. Januar 2008, Az. IIC1-4764.6-001/08
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Einkommensteuergesetz (EStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862)
Fünftes Vermögensbildungsgesetz (5. VermBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. März 1994 (BGBl. I S. 406), geändert durch Art. 12 G v. 16.7.2009 I 1959
Gesetz über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KredAnstWiAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1969 (BGBl. I S. 573), geändert durch Art. 173 V v. 31.10.2006 I 2407
Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern vom 10. April 2007 (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG), GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-1
Gesetz zur Reform der gesetzlichen Rentenversicherung und zur Förderung eines kapitalgedeckten Altersvorsorgevermögens (Altersvermögensgesetz - AVmG) vom 26. Juni 2001 (BGBl. I S. 1310)
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom : 23. Juli 2007

Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), geändert durch Art. 20 Abs. 7 G v. 13.12.2007 I 2904
Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (WFB 2008). Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 4. Dezember 2007 Az.: IIC1-4700-006/07
Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), geändert durch Art. 8 G v. 28.3.2009 I 634
Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 1997 (BGBl. I S. 2678), geändert durch Art. 13 G v. 20.12.2008 I 2850

Interviews

Amann Wolfgang, Dr., Geschäftsführer I•IBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien, 08/2007
Bauer Eva, Mag., Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 08/2008, sowie mehrere Telefongespräche zwischen 08/2008 und 04/2009
Damaschke Kurt, Landeshauptstadt München, Kinder- Jugend- und Familienbeauftragter des Planungsreferats der Stadt München, 10/2007, sowie Korrespondenz im Laufe des Jahres 2008
Donner Christian, DI Dr., Wohnbauforscher und Wohnungsökonom, Wien, 10/2006
Drum Manfred, Architekt, München, 10/2007
Förster Wolfgang, Dr., Wohnbauforschung Wien, 01/2007
Groschopf Dieter, stv. Geschäftsführer des Wohnfonds Wien, 12/2008
Högn Oliver, DI, Mischek Bauträger Service GmbH, Wien, 11/2008
Kail Eva, OSR DI, Stadtbaudirektion Wien, Leitstelle für Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen, 01/2007
Kuzmich Franz, DI, Architekt, Wien, 01/2010
Lang Alexander, Dipl.-Kfm., Landeshauptstadt München, Planungsreferat I/24 - Wohnen und Stadtökonomie, 10/2007, sowie Korrespondenz im Laufe des Jahres 2008
Schaller Natalie, DI, Projektleiterin und Vorstand von Bürgerbau AG, München, 10/2007
Schattovits Helmuth Dr., Leopold Mitmannsgruber DI, Peter Walz-Nikits DI, Gemeinschaft B.R.O.T., Wien, 11/2009
Seiß Reinhard, Dr., Verein URBAN +, Wien, 10/2007
Skok Heike, Gründungs- und Vorstandsmitglied WOGENO München eG, 10/2007

Anhang

Ergebnistabellen der Modellrechnungen

Tabelle A1 Modellrechnung Region Wien, Szenario „Referenzhaushalt“
Tabelle A2 Modellrechnung Region Wien, Szenario „2 Kinder Niedrigeinkommen“
Tabelle A3 Modellrechnung Region Wien, Szenario „4 Kinder Medianeinkommen“
Tabelle A4 Modellrechnung Region Wien, Szenario „Alleinerzieherhaushalt“

Tabelle A5 Modellrechnung Region München, Szenario „Referenzhaushalt“
Tabelle A6 Modellrechnung Region München, Szenario „2 Kinder Niedrigeinkommen“
Tabelle A7 Modellrechnung Region München, Szenario „4 Kinder Medianeinkommen“
Tabelle A8 Modellrechnung Region München, Szenario „Alleinerzieherhaushalt“

Region Wien

Szenario Referenzhaushalt

Haushaltskennzahlen

Haushaltstyp	2E2K
Monatseinkommen im Basisjahr (netto) [€]	3.223
entspricht Monatsäquivalenzeinkommen Basisjahr (nach Personenzahl gewichtet) [€]	1.535
Eigenkapital des Haushalts im Basisjahr [€]	64.460

Allgemeine Objektkennzahlen	**Whg**	**RH**	**EFH**
Wohnungstyp	Whg	RH	EFH
Wohnfläche der Wohneinheit [m2]	100	110	120
Anzahl Wohneinheiten auf Liegenschaft	70	1	1
Gesamte Wohnfläche auf Liegenschaft [m2]	5250	110	120
Grundstücksfläche der Liegenschaft [m2]	2500	172	386
GFZ	2,96	0,90	0,45

MIETE

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen

Modell 1: Freie Miete — Szenario Referenzhaushalt

Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	990	1.155	960
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	31%	36%	30%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	tragbar	tragbar
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	0	0	0
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-390.122	-450.881	-393.021
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	731.667	670.908	728.768
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.609	1.582	1.582
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	340	499	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.949	2.081	2.078
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	939	1.052	320
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	780	918	186
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	0	0	0
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	9,0	9,5	7,3
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,4%	5,9%	4,4%
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.609	-1.582	-1.582
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-340	-499	-496
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	-159	-133	-133
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	0
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	0	0	0
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-292	-295	-280
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.400**	**-2.510**	**-2.491**
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	2.965	3.145	2.396
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	0
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	282
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**3.181**	**3.428**	**2.678**
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	0
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	936	954	879
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**780**	**918**	**186**
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-3.901**	**-4.099**	**-3.275**
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**0**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.901**	**-4.099**	**-3.275**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	0%	0%	0%

Modell 2: Gef. Mietwohnung §12 WWFSG — Szenario Referenzhaushalt

Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	697	802	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	22%	25%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	tragbar	n.a.
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	51.288	66.366	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-289.673	-325.648	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	876.217	853.265	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	100.449	125.233	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	26%	28%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.607	1.581	n.a.
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.871	1.966	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	-4	32	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	248	306	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-944	-1.019	n.a.
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	6,3	6,6	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,2%	6,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-100%	-97%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-70	-104	
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-299	-306	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	-4	-4	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-372	-414	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.607	-1.581	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-264	-385	n.a.
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	253	274	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	503	588	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-299	-306	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-439	-441	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-1.555**	**-1.544**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	1.588	1.567	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	-
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**1.803**	**1.850**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	4	4	-
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	809	809	-
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**248**	**306**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.901**	**-2.965**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-372**	**-414**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.273**	**-3.379**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	84%	82%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	89%	88%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	11%	12%	

Modell 3: Gef. Mietwohnung §12 WWFSG + Wohnbeihilfe – Szenario Referenzhaushalt	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	697	802	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	22%	25%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	tragbar	n.a.
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	51.288	66.366	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-289.673	-325.648	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	876.217	853.265	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	100.449	125.233	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	26%	28%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.607	1.581	n.a.
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.871	1.966	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	-4	32	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	248	306	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-944	-1.019	n.a.
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	6,3	6,6	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,2%	6,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-100,5%	-96,9%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-70	-104	
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-299	-306	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	-4	-4	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-372	-414	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.607	-1.581	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-264	-385	n.a.
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	253	274	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	503	588	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-299	-306	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-439	-441	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-1.555**	**-1.544**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	1.588	1.567	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	-
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**1.803**	**1.850**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	4	4	-
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	809	809	-
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**248**	**306**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.901**	**-2.965**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-372**	**-414**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.273**	**-3.379**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	84%	82%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	89%	88%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	11%	12%	

EIGENTUM

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen (jeweils pro m2 Wfl) – Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen – Szenario Referenzhaushalt	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	256.000	286.000	294.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	191.540	221.540	229.540
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.249	1.444	1.496
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	39%	45%	46%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	hoch	hoch
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	-360.987	-398.331	-412.271
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	806.459	761.202	742.832
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	1.609	1.552	1.552
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	340	499	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	1.949	2.052	2.048
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	2.217	2.280	2.139
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	121	69	4
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	69,0%	40,9%	9,3%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	12,6%	7,4%	5,0%
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	0	0	0
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.711	-1.651	-1.619
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-385	-564	-538
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	-21	-38	1
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	41	20
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.097	-2.213	-2.136
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.217	2.280	2.139
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.202	-1.180	-1.170
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-446	-488	-445
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	0	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	120	67	3
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.864	-3.947	-3.754
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	0	0	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-3.864	-3.947	-3.754
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	0,0%	0,0%	0,0%

Modell 2: Wohnbauförderung nach §12 WWFSG (Eigentumswohnungen/Eigenheime)

Szenario Referenzhaushalt

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	242.200	274.331	n.a.
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	177.740	209.871	-
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	960	1.269	
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	30%	39%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	hoch	
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	-299.539	-348.362	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	867.907	811.172	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	61.448	49.969	n.a.
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	17,0%	13%	n.a.
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	1.590	1.551	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	1.854	1.936	n.a.
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	2.084	2.166	n.a.
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	-138	-106	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	113	104	n.a.
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	-8	35	n.a.
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	72,9%	65,0%	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	12,0%	9,1%	n.a.
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,5%	1,8%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	-70	-104	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	-225	-151	n.a.
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	-295	-255	n.a.
alle Angaben in €, pro m2 Wohnfläche			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.693	-1.651	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-311	-453	0
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	12	0	n.a.
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	41	0
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-1.972	-2.064	
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.084	2.166	n.a.
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.197	-1.187	0
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	31	-140	n.a.
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	-225	-151	n.a.
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	113	102	0
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.251	-3.493	0
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-295	-255	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-3.545	-3.748	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	92%	95%	0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	92%	93%	0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	8%	7%	0%

Modell 3: NÖ Eigenheimförderung (inkl. Wohnzuschuss)

Szenario Referenzhaushalt

Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	n.a.	n.a.	294.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	-	-	229.540
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3			1.284
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	n.a.	n.a.	40%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)			hoch
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	n.a.	n.a.	-372.126
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	n.a.	n.a.	782.976
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	n.a.	n.a.	40.145
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	n.a.	n.a.	9,7%
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	n.a.	n.a.	1.552
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	n.a.	n.a.	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	n.a.	n.a.	2.048
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	n.a.	n.a.	2.139
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	n.a.	n.a.	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	n.a.	n.a.	4
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	n.a.	n.a.	20,9%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	n.a.	n.a.	5,0%
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	n.a.	n.a.	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	n.a.	n.a.	-166
Barwert der Subjektförderungen	n.a.	n.a.	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	n.a.	n.a.	-166
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	n.a.	n.a.	-1.619
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	n.a.	n.a.	-538
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	0	0	1
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	0	0	20
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)			-2.136
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	n.a.	n.a.	2.139
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	0	0	-1.170
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	n.a.	n.a.	-110
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	n.a.	n.a.	-166
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	0	0	3
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)			-3.420
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)			-166
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	0	0	-3.585
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	0%	0%	95%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt			95%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand			5%

Region Wien

Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Haushaltskennzahlen

Haushaltstyp	2E2K
Monatseinkommen im Basisjahr (netto) [€]	1.934
entspricht Monatsäquivalenzeinkommen Basisjahr (nach Personenzahl gewichtet) [€]	921
Eigenkapital des Haushalts im Basisjahr [€]	38.676

Allgemeine Objektkennzahlen	**Whg**	**RH**	**EFH**
Wohnungstyp	Whg	RH	EFH
Wohnfläche der Wohneinheit [m2]	100	110	120
Anzahl Wohneinheiten auf Liegenschaft	70	1	1
Gesamte Wohnfläche auf Liegenschaft [m2]	5250	110	120
Grundstücksfläche der Liegenschaft [m2]	2500	172	386
GFZ	2,96	0,90	0,45

MIETE

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen

Modell 1: Freie Miete — Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	990	1.155	960
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	51%	60%	50%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	0	0	0
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-390.122	-450.881	-393.021
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	282.951	222.192	280.053
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.609	1.582	1.582
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	340	499	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.949	2.081	2.078
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	939	1.052	320
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	780	918	186
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	0	0	0
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	9,0	9,5	7,3
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,4%	5,9%	4,4%
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.609	-1.582	-1.582
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-340	-499	-496
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	-159	-133	-133
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	0
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	0	0	0
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-292	-295	-280
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.400**	**-2.510**	**-2.491**
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	2.965	3.145	2.396
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	0
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	282
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**3.181**	**3.428**	**2.678**
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	0
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	936	954	879
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**780**	**918**	**186**
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-3.901**	**-4.099**	**-3.275**
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**0**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.901**	**-4.099**	**-3.275**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	0%	0%	0%

Modell 2: Gef. Mietwohnung §12 WWFSG — Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	697	802	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	36%	41%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	n.a.
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	15.400	23.898	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-273.324	-307.022	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	407.962	380.707	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	116.798	143.859	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	30%	32%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.607	1.581	n.a.
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.871	1.966	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	-4	32	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	248	306	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-944	-1.019	n.a.
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	6,3	6,6	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,2%	6,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-100%	-97%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-70	-104	
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-299	-306	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	-167	-174	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-536	-583	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.607	-1.581	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-264	-385	n.a.
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	253	274	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	503	588	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-299	-306	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-439	-441	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-1.555**	**-1.544**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	1.588	1.567	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	-
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**1.803**	**1.850**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	167	174	-
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	809	809	-
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**248**	**306**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.901**	**-2.965**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-536**	**-583**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.437**	**-3.548**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	88%	87%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	84%	84%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	16%	16%	

Modell 3: Gef. Mietwohnung §12 WWFSG + Wohnbeihilfe — Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	341	402	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	18%	21%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	n.a.
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	15.400	23.898	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-224.263	-246.154	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	457.023	441.574	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	165.859	204.727	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	43%	45%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.607	1.581	n.a.
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.871	1.966	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	-4	32	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	248	306	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-944	-1.019	n.a.
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	6,3	6,6	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,2%	6,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-100,5%	-96,9%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-70	-104	
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-299	-306	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	-658	-727	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-1.026	-1.137	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.607	-1.581	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-264	-385	n.a.
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	253	274	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	503	588	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-299	-306	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-439	-441	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-1.555**	**-1.544**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	1.097	1.014	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	491	553	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	-
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**1.803**	**1.850**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	167	174	-
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	809	809	-
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**248**	**306**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.410**	**-2.412**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-1.026**	**-1.137**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.437**	**-3.548**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	88%	87%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	70%	68%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	30%	32%	

EIGENTUM

Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen — Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen (jeweils pro m2 Wfl)	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	256.000	286.000	294.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	217.324	247.324	255.324
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.417	1.612	1.664
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	73%	83%	86%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	-366.713	-404.057	-417.996
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	324.358	279.102	260.731
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	1.609	1.552	1.552
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	340	499	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	1.949	2.052	2.048
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	2.217	2.280	2.139
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	121	69	4
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	69,0%	40,9%	9,3%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	12,6%	7,4%	5,0%
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	0	0	0
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.711	-1.651	-1.619
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-385	-564	-538
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	-21	-38	1
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	41	20
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.097	-2.213	-2.136
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.217	2.280	2.139
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.202	-1.180	-1.170
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-503	-540	-492
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	0	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	120	67	3
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.922	-4.000	-3.802
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	0	0	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-3.922	-4.000	-3.802
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	0,0%	0,0%	0,0%

Modell 2: Wohnbauförderung nach §12 WWFSG (Eigentumswohnungen/Eigenheime)

Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	242.200	274.331	n.a.
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	203.524	235.655	-
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	940	1.217	
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	49%	63%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	-280.947	-326.030	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	410.125	357.128	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	85.766	78.026	n.a.
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	23,4%	19%	n.a.
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	1.590	1.551	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	1.854	1.936	n.a.
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	2.084	2.166	n.a.
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	-138	-106	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	113	104	n.a.
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	-8	35	n.a.
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	72,9%	65,0%	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	12,0%	9,1%	n.a.
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,5%	1,8%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	-70	-104	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	-389	-320	n.a.
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	-458	-424	n.a.
alle Angaben in €, pro m2 Wohnfläche			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.693	-1.651	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-311	-453	0
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	12	0	n.a.
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	41	0
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-1.972	-2.064	
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.084	2.166	n.a.
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.197	-1.187	0
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	217	63	n.a.
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	-389	-320	n.a.
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	113	102	0
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.065	-3.290	0
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-458	-424	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-3.523	-3.714	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	90%	93%	0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	87%	89%	0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	13%	11%	0%

Modell 3: NÖ Eigenheimförderung (inkl. Wohnzuschuss)

Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	n.a.	n.a.	294.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	-	-	255.324
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3			1.257
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	n.a.	n.a.	65%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)			nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	n.a.	n.a.	-332.206
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	n.a.	n.a.	346.521
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	n.a.	n.a.	85.790
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	n.a.	n.a.	20,5%
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	n.a.	n.a.	1.552
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	n.a.	n.a.	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	n.a.	n.a.	2.048
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	n.a.	n.a.	2.139
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	n.a.	n.a.	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	n.a.	n.a.	4
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	n.a.	n.a.	20,9%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	n.a.	n.a.	5,0%
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	n.a.	n.a.	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	n.a.	n.a.	-166
Barwert der Subjektförderungen	n.a.	n.a.	-346
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	n.a.	n.a.	-511
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	n.a.	n.a.	-1.619
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	n.a.	n.a.	-538
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	0	0	1
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	0	0	20
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)			-2.136
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	n.a.	n.a.	2.139
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	0	0	-1.170
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	n.a.	n.a.	188
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	n.a.	n.a.	-166
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	0	0	3
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)			-3.122
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)			-511
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	0	0	-3.633
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	0%	0%	96%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt			86%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand			14%

Region Wien

Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

Haushaltskennzahlen

Haushaltstyp	2E4K
Monatseinkommen im Basisjahr (netto) [€]	3.223
entspricht Monatsäquivalenzeinkommen Basisjahr (nach Personenzahl gewichtet) [€]	1.194
Eigenkapital des Haushalts im Basisjahr [€]	64.460

Allgemeine Objektkennzahlen	**Whg**	**RH**	**EFH**
Wohnungstyp	Whg	RH	EFH
Wohnfläche der Wohneinheit [m2]	130	140	150
Anzahl Wohneinheiten auf Liegenschaft	70	1	1
Gesamte Wohnfläche auf Liegenschaft [m2]	5250	140	150
Grundstücksfläche der Liegenschaft [m2]	2500	219	483
GFZ	2,96	0,90	0,45

MIETE

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen

Modell 1: Freie Miete — Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	1.287	1.470	1.200
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	40%	46%	37%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	0	0	0
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-507.159	-573.849	-491.276
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	614.630	547.940	630.513
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.609	1.582	1.582
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	340	499	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.949	2.081	2.078
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	939	1.052	320
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	780	918	186
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	0	0	0
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	9,0	9,5	7,3
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,4%	5,9%	4,4%
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.609	-1.582	-1.582
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-340	-499	-496
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	-159	-133	-133
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	0
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	0	0	0
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-292	-295	-280
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.400**	**-2.510**	**-2.491**
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	2.965	3.145	2.396
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	0
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	282
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**3.181**	**3.428**	**2.678**
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	0
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	936	954	879
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**780**	**918**	**186**
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-3.901**	**-4.099**	**-3.275**
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**0**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.901**	**-4.099**	**-3.275**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	0%	0%	0%

Modell 2: Gef. Mietwohnung §12 WWFSG — Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	906	1.020	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	28%	32%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	nicht tragbar	n.a.
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	50.497	65.141	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-373.491	-410.777	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	789.452	764.389	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	133.668	163.071	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	26%	28%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.607	1.581	n.a.
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.871	1.966	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	-4	32	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	248	306	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-944	-1.019	n.a.
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	6,3	6,6	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,2%	6,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-100%	-97%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-70	-104	
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-299	-306	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	-28	-31	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-396	-440	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.607	-1.581	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-264	-385	n.a.
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	253	274	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	503	588	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-299	-306	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-439	-441	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-1.555**	**-1.544**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	1.588	1.567	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	-
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**1.803**	**1.850**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	28	31	-
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	809	809	-
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**248**	**306**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.901**	**-2.965**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-396**	**-440**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.297**	**-3.405**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	85%	83%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	88%	87%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	12%	13%	

Modell 3: Gef. Mietwohnung §12 WWFSG + Wohnbeihilfe — Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	818	888	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	25%	28%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	hoch	n.a.
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	50.497	65.141	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-364.075	-396.682	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	798.868	778.484	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	143.084	177.167	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	28%	31%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.607	1.581	n.a.
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.871	1.966	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	-4	32	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	248	306	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-944	-1.019	n.a.
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	6,3	6,6	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,2%	6,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-100,5%	-96,9%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-70	-104	
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-299	-306	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	-100	-131	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-469	-541	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.607	-1.581	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-264	-385	n.a.
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	253	274	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	503	588	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-299	-306	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-439	-441	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-1.555**	**-1.544**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	1.516	1.467	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	72	101	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	-
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**1.803**	**1.850**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	28	31	-
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	809	809	-
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**248**	**306**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.828**	**-2.864**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-469**	**-541**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.297**	**-3.405**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	85%	83%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	86%	84%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	14%	16%	

EIGENTUM

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen (jeweils pro m2 Wfl)

Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen — Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	332.800	364.000	367.500
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	268.340	299.540	303.040
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.749	1.953	1.975
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	54%	61%	61%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	-473.578	-510.870	-518.917
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	686.821	640.098	627.227
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	1.609	1.552	1.552
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	340	499	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	1.949	2.052	2.048
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	2.217	2.280	2.139
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	121	69	4
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	69,0%	40,9%	9,3%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	12,6%	7,4%	5,0%
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	0	0	0
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.711	-1.651	-1.619
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-385	-564	-538
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	-21	-38	1
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	41	20
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.097	-2.213	-2.136
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.217	2.280	2.139
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.202	-1.180	-1.170
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-479	-516	-469
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	0	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	120	67	3
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.897	-3.975	-3.778
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	0	0	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-3.897	-3.975	-3.778
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	0,0%	0,0%	0,0%

Modell 2: Wohnbauförderung nach §12 WWFSG (Eigentumswohnungen/Eigenheime)

Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	314.860	349.149	n.a.
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	250.400	284.689	-
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.268	1.607	
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	39%	50%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	-389.564	-441.612	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	770.835	709.357	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	84.014	69.259	n.a.
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	17,7%	14%	n.a.
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	1.590	1.551	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	1.854	1.936	n.a.
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	2.084	2.166	n.a.
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	-138	-106	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	113	104	n.a.
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	-8	35	n.a.
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	72,9%	65,0%	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	12,0%	9,1%	n.a.
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,5%	1,8%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	-70	-104	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	-249	-177	n.a.
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	-318	-281	n.a.
alle Angaben in €, pro m2 Wohnfläche			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.693	-1.651	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-311	-453	0
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	12	0	n.a.
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	41	0
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-1.972	-2.064	
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.084	2.166	n.a.
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.197	-1.187	0
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	29	-127	n.a.
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	-249	-177	n.a.
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	113	102	0
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.252	-3.481	0
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-318	-281	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-3.570	-3.762	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	92%	95%	0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	91%	93%	0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	9%	7%	0%

Modell 3: NÖ Eigenheimförderung (inkl. Wohnzuschuss)

Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	n.a.	n.a.	367.500
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	-	-	303.040
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3			1.510
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	n.a.	n.a.	47%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)			nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	n.a.	n.a.	-438.188
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	n.a.	n.a.	707.956
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	n.a.	n.a.	80.729
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	n.a.	n.a.	15,6%
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	n.a.	n.a.	1.552
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	n.a.	n.a.	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	n.a.	n.a.	2.048
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	n.a.	n.a.	2.139
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	n.a.	n.a.	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	n.a.	n.a.	4
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	n.a.	n.a.	20,9%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	n.a.	n.a.	5,0%
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	n.a.	n.a.	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	n.a.	n.a.	-182
Barwert der Subjektförderungen	n.a.	n.a.	-191
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	n.a.	n.a.	-373
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	n.a.	n.a.	-1.619
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	n.a.	n.a.	-538
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	0	0	1
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	0	0	20
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)			-2.136
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	n.a.	n.a.	2.139
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	0	0	-1.170
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	n.a.	n.a.	70
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	n.a.	n.a.	-182
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	0	0	3
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)			-3.240
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)			-373
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	0	0	-3.613
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	0%	0%	96%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt			90%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand			10%

Region Wien

Szenario Alleinerzieherhaushalt

Haushaltskennzahlen

Haushaltstyp	1E1K
Monatseinkommen im Basisjahr (netto) [€]	1.831
entspricht Monatsäquivalenzeinkommen Basisjahr (nach Personenzahl gewichtet) [€]	1.408
Eigenkapital des Haushalts im Basisjahr [€]	36.620

Allgemeine Objektkennzahlen	**Whg**	**RH**	**EFH**
Wohnungstyp	Whg	RH	EFH
Wohnfläche der Wohneinheit [m2]	70	80	90
Anzahl Wohneinheiten auf Liegenschaft	70	1	1
Gesamte Wohnfläche auf Liegenschaft [m2]	5250	80	90
Grundstücksfläche der Liegenschaft [m2]	2500	125	290
GFZ	2,96	0,90	0,45

MIETE

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen

Modell 1: Freie Miete — Szenario Alleinerzieherhaushalt

Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	693	840	720
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	38%	46%	39%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	nicht tragbar	nicht tragbar
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	0	0	0
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-273.085	-327.913	-294.766
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	364.208	309.380	342.527
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.609	1.582	1.582
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	340	499	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.949	2.081	2.078
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	939	1.052	320
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	780	918	186
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	0	0	0
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	9,0	9,5	7,3
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,4%	5,9%	4,4%
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.609	-1.582	-1.582
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-340	-499	-496
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	-159	-133	-133
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	0
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	0	0	0
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-292	-295	-280
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.400**	**-2.510**	**-2.491**
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	2.965	3.145	2.396
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	0
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	282
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**3.181**	**3.428**	**2.678**
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	0
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	936	954	879
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**780**	**918**	**186**
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-3.901**	**-4.099**	**-3.275**
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**0**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.901**	**-4.099**	**-3.275**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	0%	0%	0%

Modell 2: Gef. Mietwohnung §12 WWFSG — Szenario Alleinerzieherhaushalt

Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	488	583	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	27%	32%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	hoch	n.a.
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	10.780	17.380	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-191.327	-223.288	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	451.715	424.663	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	81.758	104.625	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	30%	32%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.607	1.581	n.a.
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.871	1.966	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	-4	32	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	248	306	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-944	-1.019	n.a.
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	6,3	6,6	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,2%	6,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-100%	-97%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-70	-104	
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-299	-306	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	-167	-174	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-536	-583	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.607	-1.581	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-264	-385	n.a.
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	253	274	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	503	588	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-299	-306	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-439	-441	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-1.555**	**-1.544**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	1.588	1.567	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	-
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**1.803**	**1.850**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	167	174	-
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	809	809	-
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**248**	**306**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.901**	**-2.965**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-536**	**-583**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.437**	**-3.548**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	88%	87%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	84%	84%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	16%	16%	

Modell 3: Gef. Mietwohnung §12 WWFSG + Wohnbeihilfe (Szenario Alleinerzieherhaushalt)	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Anfangs-Monatsmiete insgesamt (inkl. Ust, exkl. BK)	418	469	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	23%	26%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	hoch	n.a.
Eigenmitteleinsatz zu Mietbeginn (nach Eigenmittelersatzdarlehen)	10.780	17.380	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Ust, inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 J.	-183.864	-211.146	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	459.179	436.805	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	89.222	116.768	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	33%	36%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.607	1.581	n.a.
Netto-Grundstückskosten inkl. Erwerbsnebenkosten (nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.871	1.966	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	-4	32	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	248	306	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-944	-1.019	n.a.
Anfangsmieteinnahmen pro m2 Wfl/Monat (exkl. Ust und BK)	6,3	6,6	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,2%	6,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-100,5%	-96,9%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-70	-104	
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-299	-306	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse, Eigenmittelersatzdarlehen) pro m2 Wfl	-274	-326	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-642	-735	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.607	-1.581	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-264	-385	n.a.
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	253	274	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	503	588	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-299	-306	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-439	-441	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-1.555**	**-1.544**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. UST und BK) (Barwert)	1.481	1.416	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	107	152	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	215	283	-
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**1.803**	**1.850**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	167	174	-
Umsatzsteuer (auf Miete) und Betriebskosten	809	809	-
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**248**	**306**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.794**	**-2.813**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-642**	**-735**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.437**	**-3.548**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	88%	87%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	81%	79%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	19%	21%	

EIGENTUM

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen (jeweils pro m2 Wfl)	Whg	RH	EFH
Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen (Szenario Alleinerzieherhaushalt)			
Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	179.200	208.000	220.500
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	142.580	171.380	183.880
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	929	1.117	1.199
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	51%	61%	65%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	-254.579	-291.974	-311.807
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	405.554	361.764	337.894
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	1.609	1.552	1.552
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	340	499	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	1.949	2.052	2.048
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	2.217	2.280	2.139
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	121	69	4
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	69,0%	40,9%	9,3%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	12,6%	7,4%	5,0%
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	0	0	0
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.711	-1.651	-1.619
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-385	-564	-538
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	-21	-38	1
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	41	20
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.097	-2.213	-2.136
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.217	2.280	2.139
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.202	-1.180	-1.170
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-473	-517	-474
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	0	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	120	67	3
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.891	-3.976	-3.783
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	0	0	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-3.891	-3.976	-3.783
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	0,0%	0,0%	0,0%

Modell 2: Wohnbauförderung nach §12 WWFSG (Eigentumswohnungen/Eigenheime)

Szenario Alleinerzieherhaushalt

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	169.540	199.514	n.a.
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	132.920	162.894	-
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	610	842	
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	33%	46%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	nicht tragbar	
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	-191.998	-232.913	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	468.135	420.824	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	62.581	59.060	n.a.
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	24,6%	20%	n.a.
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	1.590	1.551	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	264	385	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	1.854	1.936	n.a.
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	2.084	2.166	n.a.
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	-138	-106	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	113	104	n.a.
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	-8	35	n.a.
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	72,9%	65,0%	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	12,0%	9,1%	n.a.
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,5%	1,8%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	-70	-104	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	-389	-320	n.a.
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	-458	-424	n.a.
alle Angaben in €, pro m2 Wohnfläche			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.693	-1.651	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-311	-453	0
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-70	-104	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	12	0	n.a.
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	41	0
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-1.972	-2.064	
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.084	2.166	n.a.
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.197	-1.187	0
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	283	116	n.a.
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	-389	-320	n.a.
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	113	102	0
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-2.998	-3.238	0
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-458	-424	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-3.456	-3.662	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	89%	92%	0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	87%	88%	0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	13%	12%	0%

Modell 3: NÖ Eigenheimförderung (inkl. Wohnzuschuss)

Szenario Alleinerzieherhaushalt

Haushaltskalkulation (inkl. Ust)			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus) inkl. Ust	n.a.	n.a.	220.500
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	-	-	183.880
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3			1.025
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	n.a.	n.a.	56%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)			nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 J.	n.a.	n.a.	-276.432
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	n.a.	n.a.	373.268
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	n.a.	n.a.	35.375
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	n.a.	n.a.	11,3%
Bauträgerkalkulation (exkl. Ust; je m2 Wfl)			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten)	n.a.	n.a.	1.552
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention)	n.a.	n.a.	496
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten	n.a.	n.a.	2.048
Verkaufspreis netto (exkl. Ust)	n.a.	n.a.	2.139
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell	n.a.	n.a.	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Betrachtungszeitraum: Entwicklungsdauer)	n.a.	n.a.	4
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital) pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	n.a.	n.a.	20,9%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	n.a.	n.a.	5,0%
Veränderung des mod. int. Zinsfußes (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	n.a.	n.a.	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber) (je m2 Wfl)			
Grundstückssubvention durch Stadt	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen	n.a.	n.a.	-188
Barwert der Subjektförderungen	n.a.	n.a.	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert)	n.a.	n.a.	-188
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	n.a.	n.a.	-1.619
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	n.a.	n.a.	-538
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert, Jahr 0)	0	0	1
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	0	0	20
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)			-2.136
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	n.a.	n.a.	2.139
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	0	0	-1.170
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	n.a.	n.a.	-81
Finanzierungsförderung durch öffentliche Hand (Barwert)	n.a.	n.a.	-188
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	0	0	3
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)			-3.390
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)			-188
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	0	0	-3.578
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	0%	0%	95%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt			95%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand			5%

Region München

Szenario Referenzhaushalt

Haushaltskennzahlen

Haushaltstyp	2E2K
Monatseinkommen im Basisjahr (netto) [€]	3.776
entspricht Monatsäquivalenzeinkommen Basisjahr (nach Personenzahl gewichtet) [€]	1.798
Eigenkapital des Haushalts im Basisjahr [€]	75.520

Allgemeine Objektkennzahlen	**Whg**	**RH**	**EFH**
Wohnungstyp	Whg	RH	EFH
Wohnfläche der Wohneinheit [m2]	90	100	115
Anzahl Wohneinheiten auf Liegenschaft	75	1	1
Gesamte Wohnfläche auf Liegenschaft [m2]	5250	100	115
Grundstücksfläche der Liegenschaft [m2]	2500	156	370
GFZ	2,96	0,90	0,45

MIETE

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen

Modell 1: freie Miete – Szenario Referenzhaushalt

Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	1.035	1.232	1.265
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	27%	33%	34%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	tragbar	tragbar
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	11,5	12,3	11,0
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-382.421	-450.623	-470.651
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	887.919	819.717	799.689
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.495	1.404	1.522
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	2.500	2.543	2.508
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	1.308	1.572	1.139
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	1.074	1.334	905
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	0	0	0
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	11,5	12,3	11,0
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,6%	7,0%	6,3%
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.495	-1.404	-1.522
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-1.005	-1.139	-985
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	-234	-238	-235
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	0
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	0	0	0
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-298	-304	-295
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-3.032**	**-3.085**	**-3.038**
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	3.600	3.857	3.443
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	0
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	507	562	499
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**4.106**	**4.419**	**3.942**
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	0
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	-650	-650
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**1.074**	**1.334**	**905**
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-4.249**	**-4.506**	**-4.093**
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**0**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-4.249**	**-4.506**	**-4.093**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	0%	0%	0%

Modell 2: München Modell Miete – Szenario Referenzhaushalt

Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	828	1.002	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	22%	27%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	tragbar	n.a.
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	9,2	10,0	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-301.293	-358.861	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	969.047	911.479	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	81.127	91.762	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	21%	20%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	1.389	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	528	n.a.
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	1.995	1.917	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	925	1.295	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	970	1.346	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-383	-277	n.a.
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	9,2	10,0	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,8%	7,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-29%	-18%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	-611	n.a.
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-181	-181	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	0	0	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-658	-792	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.466	-1.389	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-528	-528	n.a.
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	-611	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	44	52	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-181	-181	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-284	-289	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.234**	**-2.154**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	2.698	2.939	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	505	562	n.a.
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**3.204**	**3.501**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	-
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	-650	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**970**	**1.346**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-3.348**	**-3.589**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-658**	**-792**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-4.005**	**-4.381**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	94%	97%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	84%	82%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	16%	18%	

Modell 3: EOF-Miete – Szenario Referenzhaushalt	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	n.a.	n.a.	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	n.a.	n.a.	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	n.a.	n.a.	n.a.
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	n.a.	n.a.	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	n.a.	n.a.	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	n.a.	n.a.	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	n.a.	n.a.	n.a.
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	n.a.	n.a.	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	n.a.	n.a.	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	n.a.	n.a.	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	n.a.	n.a.	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	-
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	0	0	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	-
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	n.a.	n.a.	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	n.a.	n.a.	n.a.
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	-
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	0	n.a.	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	0	0	-
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	0	0	-
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)			
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	n.a.	n.a.	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	n.a.	n.a.	n.a.
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**0**	**0**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	-
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	0	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger			
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt			
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**0**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert			
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell			
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt			
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand			

EIGENTUM

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen (jeweils pro m2 Wfl) – Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen – Szenario Referenzhaushalt	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	289.800	323.000	345.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	214.280	247.480	269.480
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.397	1.613	1.757
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	36%	41%	45%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	hoch	hoch
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-340.444	-375.593	-412.515
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	935.986	886.781	846.947
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.481	1.365	1.480
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	2.486	2.505	2.466
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.913	2.942	2.702
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	172	170	102
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	39,3%	39,3%	25,0%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,1%	8,4%	11,7%
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.575	-1.452	-1.544
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-1.136	-1.288	-1.069
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	-52	-66	-3
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	16
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.742	-2.773	-2.600
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.913	2.942	2.702
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.170	-1.151	-1.162
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-549	-582	-536
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	0	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	171	169	102
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-4.632	-4.675	-4.400
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	0	0	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.632	-4.675	-4.400
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	0,0%	0,0%	0,0%

Modell 2: Finanzierungsförderung des Landes (Bayerische Förderdarlehen)

Szenario Referenzhaushalt

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	289.800	323.000	345.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	214.280	247.480	269.480
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.015	1.204	1.339
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	26%	31%	34%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	tragbar	tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-289.974	-322.593	-358.786
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	983.470	936.233	897.012
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	50.469	53.000	53.729
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	15%	14%	13%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.481	1.365	1.480
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	2.486	2.505	2.466
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.913	2.942	2.702
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	172	170	102
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	39,3%	39,3%	0
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,1%	8,4%	11,7%
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	-269	-248	-217
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-269	-248	-217
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.575	-1.452	-1.544
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-1.136	-1.288	-1.069
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	-52	-66	-3
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	16
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.742	-2.773	-2.600
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.913	2.942	2.702
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.170	-1.151	-1.162
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-22	-88	-101
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	-269	-248	-217
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	171	169	102
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-4.105	-4.181	-3.964
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-269	-248	-217
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.374	-4.429	-4.182
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	94%	95%	95%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	94%	94%	95%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	6%	6%	5%

Modell 3: München Modell Eigentum + Bayerische Förderdarlehen

Szenario Referenzhaushalt

Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	256.500	285.000	n.a.
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	180.980	209.480	n.a.
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	824	987	n.a.
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	21%	25%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	tragbar	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-251.254	-278.408	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	1.022.190	980.419	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	89.190	97.185	n.a.
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	26%	26%	n.a.
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.469	1.437	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	739	739	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	2.208	2.177	n.a.
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.549	2.513	n.a.
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	-63	-133	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	132	150	n.a.
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	-40	-21	n.a.
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	37,7%	39,0%	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	8,8%	9,5%	n.a.
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	-0,3%	1,1%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-265	-400	n.a.
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	-263	-242	n.a.
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-528	-641	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.564	-1.531	0
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-871	-871	0
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-265	-400	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	-4	5	n.a.
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	0
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.419	-2.365	n.a.
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.549	2.513	n.a.
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.165	-1.159	0
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	39	-26	n.a.
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	-263	-242	n.a.
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	131	149	n.a.
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.676	-3.698	n.a.
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-528	-641	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.204	-4.339	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	91%	93%	0,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	87,4%	85,2%	0,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	12,6%	14,8%	0,0%

Region München

Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Haushaltskennzahlen

Haushaltstyp	2E2K
Monatseinkommen im Basisjahr (netto) [€]	2.270
entspricht Monatsäquivalenzeinkommen Basisjahr (nach Personenzahl gewichtet) [€]	1.081
Eigenkapital des Haushalts im Basisjahr [€]	45.400

Allgemeine Objektkennzahlen	**Whg**	**RH**	**EFH**
Wohnungstyp	Whg	RH	EFH
Wohnfläche der Wohneinheit [m2]	90	100	115
Anzahl Wohneinheiten auf Liegenschaft	75	1	1
Gesamte Wohnfläche auf Liegenschaft [m2]	5250	100	115
Grundstücksfläche der Liegenschaft [m2]	2500	156	370
GFZ	2,96	0,90	0,45

MIETE

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen

Modell 1: freie Miete – Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	1.035	1.232	1.265
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	46%	54%	56%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	11,5	12,3	11,0
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-382.421	-450.623	-470.651
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	381.264	313.061	293.033
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.495	1.404	1.522
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	2.500	2.543	2.508
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	1.308	1.572	1.139
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	1.074	1.334	905
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	0	0	0
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	11,5	12,3	11,0
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,6%	7,0%	6,3%
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.495	-1.404	-1.522
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-1.005	-1.139	-985
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	-234	-238	-235
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	0
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	0	0	0
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-298	-304	-295
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-3.032**	**-3.085**	**-3.038**
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	3.600	3.857	3.443
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	0
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	507	562	499
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**4.106**	**4.419**	**3.942**
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	0
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	-650	-650
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**1.074**	**1.334**	**905**
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-4.249**	**-4.506**	**-4.093**
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**0**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-4.249**	**-4.506**	**-4.093**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	0%	0%	0%

Modell 2: München Modell Miete – Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	828	1.002	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	36%	44%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	n.a.
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	9,2	10,0	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-301.293	-358.861	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	462.391	404.824	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	81.127	91.762	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	21%	20%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	1.389	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	528	n.a.
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	1.995	1.917	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	925	1.295	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	970	1.346	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-383	-277	n.a.
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	9,2	10,0	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,8%	7,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-29%	-18%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	-611	n.a.
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-181	-181	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	0	0	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-658	-792	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.466	-1.389	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-528	-528	n.a.
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	-611	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	44	52	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-181	-181	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-284	-289	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.234**	**-2.154**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	2.698	2.939	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	505	562	n.a.
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**3.204**	**3.501**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	-
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	-650	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**970**	**1.346**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-3.348**	**-3.589**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-658**	**-792**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-4.005**	**-4.381**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	94%	97%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	84%	82%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	16%	18%	

Modell 3: EOF-Miete — Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	428	n.a.	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	19%	n.a.	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	n.a.	n.a.
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	4,8	n.a.	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-238.872	n.a.	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	524.812	n.a.	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	143.549	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	38%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	n.a.	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	n.a.	n.a.
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	1.995	n.a.	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	724	n.a.	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	906	n.a.	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-584	n.a.	n.a.
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	8,5	n.a.	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,7%	n.a.	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,1%	n.a.	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-63,1%	n.a.	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-191	0	-
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	-488	0	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-1.156	0	-
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.466	n.a.	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-528	n.a.	n.a.
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	0	-
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	182	n.a.	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-191	0	-
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-279	0	-
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.092**		
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	2.005	n.a.	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	488	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	505	n.a.	n.a.
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**2.998**	**0**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	-
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**906**		
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.654**		
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-1.156**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.810**		
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	90%		
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	70%		
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	30%		

EIGENTUM

Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen — Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen (jeweils pro m2 Wfl)	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	289.800	323.000	345.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	244.400	277.600	299.600
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.593	1.810	1.953
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	68%	77%	83%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-347.132	-382.282	-419.204
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	390.447	341.242	301.408
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.481	1.365	1.480
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	2.486	2.505	2.466
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.913	2.942	2.702
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	172	170	102
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	39,3%	39,3%	25,0%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,1%	8,4%	11,7%
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.575	-1.452	-1.544
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-1.136	-1.288	-1.069
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	-52	-66	-3
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	16
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.742	-2.773	-2.600
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.913	2.942	2.702
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.170	-1.151	-1.162
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-623	-649	-595
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	0	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	171	169	102
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-4.707	-4.742	-4.458
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	0	0	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.707	-4.742	-4.458
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	0,0%	0,0%	0,0%

Modell 2: Finanzierungsförderung des Landes (Bayerische Förderdarlehen)

Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	289.800	323.000	345.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	244.400	277.600	299.600
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.166	1.356	1.491
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	49%	58%	63%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-287.573	-320.191	-356.384
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	447.022	399.785	360.564
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	59.560	62.091	62.820
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	17%	16%	15%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.481	1.365	1.480
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	2.486	2.505	2.466
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.913	2.942	2.702
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	172	170	102
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	39,3%	39,3%	0
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,1%	8,4%	11,7%
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	-333	-306	-267
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-333	-306	-267
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.575	-1.452	-1.544
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-1.136	-1.288	-1.069
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	-52	-66	-3
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	16
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.742	-2.773	-2.600
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.913	2.942	2.702
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.170	-1.151	-1.162
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	5	-64	-80
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	-333	-306	-267
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	171	169	102
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-4.078	-4.157	-3.943
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-333	-306	-267
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.411	-4.463	-4.211
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	94%	94%	94%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	92%	93%	94%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	8%	7%	6%

Modell 3: München Modell Eigentum + Bayerische Förderdarlehen

Szenario 2 Kinder-Niedrigeinkommen

Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	238.500	265.000	n.a.
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	193.100	219.600	n.a.
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	873	1.025	n.a.
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	37%	43%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-227.922	-252.750	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	506.672	467.226	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	119.210	129.531	n.a.
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	34%	34%	n.a.
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	1.435	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	528	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.995	1.964	n.a.
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.283	2.239	n.a.
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	-331	-410	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	129	139	n.a.
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	-43	-31	n.a.
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	38,7%	38,7%	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,3%	9,8%	n.a.
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,2%	1,4%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	-611	n.a.
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	-323	-296	n.a.
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-800	-907	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.562	-1.529	0
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-622	-622	0
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	-611	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	8	17	n.a.
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	0
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.155	-2.101	n.a.
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.283	2.239	n.a.
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.163	-1.156	0
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	98	31	n.a.
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	-323	-296	n.a.
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	128	138	n.a.
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.347	-3.364	n.a.
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-800	-907	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.147	-4.271	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	88%	90%	0,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	80,7%	78,8%	0,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	19,3%	21,2%	0,0%

Region München

Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

Haushaltskennzahlen

Haushaltstyp	2E4K
Monatseinkommen im Basisjahr (netto) [€]	3.776
entspricht Monatsäquivalenzeinkommen Basisjahr (nach Personenzahl gewichtet) [€]	1.399
Eigenkapital des Haushalts im Basisjahr [€]	75.520

Allgemeine Objektkennzahlen	**Whg**	**RH**	**EFH**
Wohnungstyp	Whg	RH	EFH
Wohnfläche der Wohneinheit [m2]	120	130	145
Anzahl Wohneinheiten auf Liegenschaft	75	1	1
Gesamte Wohnfläche auf Liegenschaft [m2]	5250	130	145
Grundstücksfläche der Liegenschaft [m2]	2500	203	467
GFZ	2,96	0,90	0,45

MIETE

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen

Modell 1: freie Miete – Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	1.380	1.602	1.595
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	37%	42%	42%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	nicht tragbar	nicht tragbar
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	11,5	12,3	11,0
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-509.894	-585.810	-593.429
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	760.446	684.530	676.911
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.495	1.404	1.522
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	2.500	2.543	2.508
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	1.308	1.572	1.139
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	1.074	1.334	905
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	0	0	0
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	11,5	12,3	11,0
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,6%	7,0%	6,3%
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.495	-1.404	-1.522
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-1.005	-1.139	-985
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	-234	-238	-235
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	0
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	0	0	0
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-298	-304	-295
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-3.032**	**-3.085**	**-3.038**
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	3.600	3.857	3.443
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	0
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	507	562	499
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**4.106**	**4.419**	**3.942**
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	0
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	-650	-650
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**1.074**	**1.334**	**905**
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-4.249**	**-4.506**	**-4.093**
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**0**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-4.249**	**-4.506**	**-4.093**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	0%	0%	0%

Modell 2: München Modell Miete – Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	1.104	1.303	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	29%	35%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	hoch	n.a.
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	9,2	10,0	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-401.724	-466.519	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	868.616	803.821	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	108.170	119.291	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	21%	20%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	1.389	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	528	n.a.
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	1.995	1.917	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	925	1.295	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	970	1.346	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-383	-277	n.a.
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	9,2	10,0	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,8%	7,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-29%	-18%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	-611	n.a.
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-181	-181	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	0	0	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-658	-792	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.466	-1.389	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-528	-528	n.a.
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	-611	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	44	52	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-181	-181	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-284	-289	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.234**	**-2.154**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	2.698	2.939	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	505	562	n.a.
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**3.204**	**3.501**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	-
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	-650	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**970**	**1.346**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-3.348**	**-3.589**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-658**	**-792**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-4.005**	**-4.381**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	94%	97%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	84%	82%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	16%	18%	

Modell 3: EOF-Miete — Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	630	n.a.	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	17%	n.a.	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	tragbar	n.a.	n.a.
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	5,3	n.a.	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-326.308	n.a.	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	944.032	n.a.	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	183.586	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	36%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	n.a.	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	n.a.	n.a.
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	1.995	n.a.	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	724	n.a.	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	906	n.a.	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-584	n.a.	n.a.
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	8,5	n.a.	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,7%	n.a.	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,1%	n.a.	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-63,1%	n.a.	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-191	0	-
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	-423	0	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-1.091	0	-
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.466	n.a.	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-528	n.a.	n.a.
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	0	-
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	182	n.a.	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-191	0	-
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-279	0	-
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.092**		
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	2.070	n.a.	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	423	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	505	n.a.	n.a.
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**2.998**	**0**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	-
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**906**		
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.719**		
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-1.091**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.810**		
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	90%		
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	71%		
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	29%		

EIGENTUM

Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen — Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen (jeweils pro m2 Wfl)	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	386.400	419.900	435.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	310.880	344.380	359.480
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	2.027	2.245	2.343
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	52%	57%	60%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-459.515	-493.309	-524.511
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	792.037	742.466	711.064
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.481	1.365	1.480
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	2.486	2.505	2.466
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.913	2.942	2.702
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	172	171	103
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	39,3%	39,4%	25,0%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,1%	8,4%	11,8%
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.575	-1.452	-1.544
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-1.136	-1.288	-1.069
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	-52	-66	-3
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	16
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.742	-2.773	-2.600
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.913	2.942	2.702
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.170	-1.151	-1.161
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-596	-621	-567
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	0	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	171	169	102
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-4.679	-4.714	-4.430
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	0	0	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.679	-4.714	-4.430
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	0,0%	0,0%	0,0%

Modell 2: Finanzierungsförderung des Landes (Bayerische Förderdarlehen)

Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	386.400	419.900	435.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	310.880	344.380	359.480
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.535	1.753	1.852
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	39%	45%	47%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-390.319	-423.482	-454.675
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	857.253	807.682	776.280
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	69.196	69.827	69.835
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	15%	14%	13%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.481	1.365	1.480
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	2.486	2.505	2.466
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.913	2.942	2.702
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	172	171	103
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	39,3%	39,4%	0
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,1%	8,4%	11,8%
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	-288	-266	-239
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-288	-266	-239
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.575	-1.452	-1.544
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-1.136	-1.288	-1.069
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	-52	-66	-3
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	16
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.742	-2.773	-2.600
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.913	2.942	2.702
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.170	-1.151	-1.161
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-52	-119	-117
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	-288	-266	-239
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	171	169	102
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-4.135	-4.212	-3.980
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-288	-266	-239
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.424	-4.479	-4.219
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	95%	95%	95%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	93%	94%	94%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	7%	6%	6%

Modell 3: München Modell Eigentum + Bayerische Förderdarlehen

Szenario 4 Kinder Medianeinkommen

Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	318.000	344.500	n.a.
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	242.480	268.980	n.a.
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	1.101	1.262	n.a.
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	28%	32%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	hoch	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-307.639	-331.338	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	939.933	899.825	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	151.876	161.971	n.a.
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	33%	33%	n.a.
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	1.435	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	528	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.995	1.964	n.a.
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.283	2.239	n.a.
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	-331	-410	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	129	139	n.a.
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	-43	-31	n.a.
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	38,7%	38,7%	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,3%	9,8%	n.a.
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,2%	1,4%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	-611	n.a.
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	-286	-266	n.a.
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-763	-877	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.562	-1.529	0
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-622	-622	0
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	-611	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	8	17	n.a.
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	0
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.155	-2.101	n.a.
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.283	2.239	n.a.
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.163	-1.156	0
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	67	10	n.a.
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	-286	-266	n.a.
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	128	138	n.a.
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.379	-3.386	n.a.
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-763	-877	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.141	-4.263	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	89%	90%	0,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	81,6%	79,4%	0,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	18,4%	20,6%	0,0%

Region München

Szenario Alleinerzieherhaushalt

Haushaltskennzahlen

Haushaltstyp	1E1K
Monatseinkommen im Basisjahr (netto) [€]	2.090
entspricht Monatsäquivalenzeinkommen Basisjahr (nach Personenzahl gewichtet) [€]	1.608
Eigenkapital des Haushalts im Basisjahr [€]	41.800

Allgemeine Objektkennzahlen	**Whg**	**RH**	**EFH**
Wohnungstyp	Whg	RH	EFH
Wohnfläche der Wohneinheit [m2]	60	70	85
Anzahl Wohneinheiten auf Liegenschaft	75	1	1
Gesamte Wohnfläche auf Liegenschaft [m2]	5250	70	85
Grundstücksfläche der Liegenschaft [m2]	2500	110	274
GFZ	2,96	0,90	0,45

MIETE

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen

Modell 1: freie Miete – Szenario Alleinerzieherhaushalt

Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	690	863	935
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	33%	41%	45%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	11,5	12,3	11,0
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-254.947	-315.436	-347.872
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	448.181	387.692	355.255
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.495	1.404	1.522
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	2.500	2.543	2.508
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	1.308	1.572	1.139
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	1.074	1.334	905
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	0	0	0
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	11,5	12,3	11,0
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,6%	7,0%	6,3%
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.495	-1.404	-1.522
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-1.005	-1.139	-985
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	-234	-238	-235
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	0
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	0	0	0
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-298	-304	-295
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-3.032**	**-3.085**	**-3.038**
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	3.600	3.857	3.443
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	0
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	507	562	499
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**4.106**	**4.419**	**3.942**
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	0
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	-650	-650
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**1.074**	**1.334**	**905**
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-4.249**	**-4.506**	**-4.093**
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**0**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-4.249**	**-4.506**	**-4.093**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	100%	100%	100%
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	0%	0%	0%

Modell 2: München Modell Miete – Szenario Alleinerzieherhaushalt

Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	552	702	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	26%	34%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	nicht tragbar	n.a.
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	9,2	10,0	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-200.862	-251.202	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	502.266	451.925	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	54.085	64.234	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	21%	20%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	1.389	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	528	n.a.
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	1.995	1.917	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	925	1.295	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	970	1.346	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-383	-277	n.a.
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	9,2	10,0	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,8%	7,5%	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,2%	0,6%	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-29%	-18%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	-611	n.a.
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-181	-181	n.a.
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	0	0	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-658	-792	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.466	-1.389	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-528	-528	n.a.
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	-611	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	44	52	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-181	-181	n.a.
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-284	-289	n.a.
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.234**	**-2.154**	
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	2.698	2.939	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	0	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	505	562	n.a.
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**3.204**	**3.501**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	-
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	-650	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**970**	**1.346**	
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-3.348**	**-3.589**	
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-658**	**-792**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-4.005**	**-4.381**	
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	94%	97%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	84%	82%	
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	16%	18%	

Modell 3: EOF-Miete — Szenario Alleinerzieherhaushalt

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Monatsmiete insgesamt	345	n.a.	n.a.
Mietbelastung in % zum Monatseinkommen (Basisjahr)	17%	n.a.	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	n.a.	n.a.
Monatsmiete insgesamt pro m2 Wfl	5,8	n.a.	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. BK), Betrachtungszeitraum 40 Jahre	-167.060	n.a.	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	536.067	n.a.	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	87.887	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	34%	0%	0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	n.a.	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	n.a.	n.a.
Gesamtgestehungskosten exkl. Ust pro m2 Wfl	1.995	n.a.	n.a.
Barwert der Gesamtinvestition (Betrachtungszeitraum 40 Jahre) pro m2 Wfl	724	n.a.	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals pro m2 Wfl	906	n.a.	n.a.
Förderbarwert (Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell)	-584	n.a.	n.a.
Anfangsmiete pro m2 Wfl/Monat	8,5	n.a.	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß Eigenkapital (Eigenkapitalrentabilität)	6,7%	n.a.	n.a.
Veränderung mod. interner Zinsfuß (Eigenkapital) ggü. freifinanzierten Modell [%-Punkte]	0,1%	n.a.	n.a.
Förderquote (Barwertdifferenz / Investitionsbarwert bei Freifinanzierung)	-63,1%	n.a.	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	0	0
Förderbarwert der kommunalen Förderdarlehen pro m2 Wfl	-191	0	-
Barwert der Subjektförderung (Mietzuschüsse) pro m2 Wfl	-358	0	-
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-1.026	0	-
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten Bauträger exkl. Grunderwerb (exkl. Ust)	-1.466	n.a.	n.a.
Grunderwerbskosten des Bauträgers	-528	n.a.	n.a.
Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	0	-
Fremdfinanzierungskosten Bauträger (Barwert)	182	n.a.	n.a.
Finanzierungsbeitrag der Mieter (Barwert)	0	0	-
Finanzierungskosten öffentliche Hand (Barwert der Förderdarlehen)	-191	0	-
Laufende Aufwendungen Bauträger (Instandhaltung, Mietausfallswagnis; ohne Betriebskosten)	-279	0	-
Ausgaben des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**-2.092**		
Mietzahlungen des Haushalts (exkl. USt und BK) (Barwert)	2.135	n.a.	n.a.
Mietzuschüsse der öffentlichen Hand (über Haushalt an Bauträger)	358	0	-
Verkaufserlös nach 40 Jahren (Barwert)	505	n.a.	n.a.
Einnahmen des Bauträgers insgesamt (Barwert)	**2.998**	**0**	-
Eigenmittelersatzdarlehen der öffentlichen Hand (an Haushalt)	0	0	-
Umsatzsteuer auf Mieten + Betriebskosten (Barwert)	-650	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	**906**		
Saldo (Barwert Wohnkosten) für Haushalt	**-2.784**		
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	**-1.026**	**0**	**0**
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentl. Hand), Barwert	**-3.810**		
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	90%		
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch Haushalt	73%		
Anteil Gesamtaufwendungen, getragen durch öff. Hand	27%		

EIGENTUM

Modell 1: freifinanziert, Kapitalmarktdarlehen — Szenario Alleinerzieherhaushalt

Ökonomische Kennzahlen nach Finanzierungsmodellen (jeweils pro m2 Wfl)	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	193.200	226.100	255.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	151.400	184.300	213.200
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	987	1.201	1.390
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	45%	55%	64%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-228.860	-265.382	-308.024
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	469.192	420.353	372.087
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	-	-	-
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	0,0%	0,0%	0,0%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.481	1.365	1.480
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	2.486	2.505	2.466
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.913	2.943	2.702
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	172	171	103
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	39,3%	39,5%	25,1%
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,1%	8,4%	11,8%
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	0	0	0
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.575	-1.452	-1.544
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-1.136	-1.288	-1.069
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	-52	-66	-3
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	16
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.742	-2.773	-2.600
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.913	2.943	2.702
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.170	-1.150	-1.161
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	-581	-617	-573
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	0	0	0
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	171	170	102
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-4.664	-4.711	-4.436
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	0	0	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.664	-4.711	-4.436
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	0,0%	0,0%	0,0%

Modell 2: Finanzierungsförderung des Landes (Bayerische Förderdarlehen)

Szenario Alleinerzieherhaushalt

	Whg	RH	EFH
Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	193.200	226.100	255.000
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	151.400	184.300	213.200
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	668	856	1.021
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	31%	39%	47%
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	nicht tragbar	nicht tragbar	nicht tragbar
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-182.084	-216.162	-256.865
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	513.978	467.091	420.538
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	46.777	49.220	51.159
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	20%	19%	17%
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.481	1.365	1.480
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	1.005	1.139	985
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	2.486	2.505	2.466
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.913	2.943	2.702
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	0	0	0
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	172	171	103
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	0	0	0
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	39,3%	39,5%	0
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,1%	8,4%	11,8%
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,0%	0,0%	0,0%
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	0	0	0
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	-408	-358	-301
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-408	-358	-301
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.575	-1.452	-1.544
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-1.136	-1.288	-1.069
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	0	0	0
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	-52	-66	-3
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	16
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.742	-2.773	-2.600
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.913	2.943	2.702
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.170	-1.150	-1.161
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	166	50	-3
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	-408	-358	-301
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	171	170	102
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.918	-4.043	-3.866
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-408	-358	-301
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.326	-4.401	-4.167
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	93%	93%	94%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	91%	92%	93%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	9%	8%	7%

Modell 3: München Modell Eigentum + Bayerische Förderdarlehen

Szenario Alleinerzieherhaushalt

Haushaltskalkulation			
Kaufpreis Eigentumswohneinheit (Wohnung/Haus)	159.000	185.500	n.a.
Fremdfinanzierungsbedarf (Summe aller Darlehen)	117.200	143.700	n.a.
Höhe der monatlichen Annuität, Jahr 3	473	624	n.a.
Monatl. Annuität Jahr 3/ Monatseinkommen	22%	29%	n.a.
Beurteilung Wohnkostenbelastung (Jahr 3)	hoch	nicht tragbar	n.a.
Nettobarwert der Wohnkosten (inkl. Betriebs- und Instandhaltungskosten); inkl. kalk. Verkaufserlös nach 40 Jahren	-142.317	-168.953	n.a.
Haushaltseinkommen nach Wohnkostenabzug, 40 Jahre abdiskontiert	553.745	514.299	n.a.
Förderbarwert (=Barwertdifferenz zum rein freifinanzierten Modell)	86.544	96.429	n.a.
Förderquote (=Verhältnis Förderbarwert / Wohnkostenbarwert bei Freifinanzierung)	38%	36%	n.a.
Bauträgerkalkulation			
Gesamterrichtungskosten netto (ohne Grundstück, inkl. aller Planungs- und Nebenkosten) pro m2 Wfl	1.466	1.435	n.a.
Summe Grunderwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten, nach Grundstückssubvention) pro m2 Wfl	528	528	n.a.
Gesamtgestehungskosten (exkl. Ust) exkl. Finanzierungskosten pro m2 Wfl	1.995	1.964	n.a.
Verkaufspreis netto (exkl. UST) pro m2 Wfl	2.283	2.240	n.a.
Verkaufspreisdifferenz zum freifinanzierten Modell pro m2 Wfl	-331	-410	n.a.
Barwert des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität, Betrachtungszeitraum Entwicklungsdauer) pro m2	129	140	n.a.
Barwertdifferenz zum freifinanzierten Modell (Eigenkapital)	-43	-31	n.a.
Verkaufserlös in % des eingesetzten Eigenkapitals (Trading Profit inkl. Eigenkapitalverzinsung)	38,7%	38,8%	n.a.
Modifizierter interner Zinsfuß des eingesetzten Eigenkapitals (Eigenkapitalrentabilität)	9,3%	9,8%	n.a.
Veränderung mod. int. Zinsfuß (Eigenkapitalrentabilität) ggü freifinanziertem Modell [%-Pkte]	0,2%	1,4%	n.a.
Kalkulation der öffentlichen Hand (Fördergeber)			
Grundstückssubvention durch Stadt pro m2 Wfl	-477	-611	n.a.
Förderbarwert der Landesförderdarlehen pro m2 Wfl	-398	-348	n.a.
Barwert der Subjektförderungen	0	0	0
Summe der Förderkomponenten (Förderbarwert) pro m2 Wfl	-875	-959	n.a.
Gesamtbetrachtung (je m2 Wfl)			
Gestehungskosten exkl. Grunderwerbskosten (exkl. UST) (Barwert, Jahr 0)	-1.562	-1.529	0
Grunderwerbskosten des Bauträgers (Barwert, Jahr 0)	-622	-622	0
(indirekte) Grundstückssubvention durch öffentliche Hand	-477	-611	n.a.
Fremdfinanzierungskosten Bauträger	8	17	n.a.
Finanzierungsbeitrag des Käufers (Verzinsung der Anzahlung)	20	33	0
Gesamtkosten des Bauträgers (Barwert)	-2.155	-2.101	n.a.
Verkaufspreis exkl. Ust, Jahr 0	2.283	2.240	n.a.
Umsatzsteuer auf Verkaufspreis + Barwert der Betriebs- und Instandhaltungskosten	-1.163	-1.156	0
Finanzierungskosten des Haushalts insgesamt (Barwert)	258	145	n.a.
Finanzierungsförderung des Haushalts durch öffentliche Hand (Barwert)	-398	-348	n.a.
Saldo (Barwert Eigenkapitalverzinsung) für Bauträger	128	139	n.a.
Saldo (Barwert der Wohnkosten) für Haushalt (ohne kalkulatorischer Verkaufserlös)	-3.187	-3.251	n.a.
Saldo (Barwert der Förderungen) für öffentliche Hand (ohne Umsatzsteuer)	-875	-959	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand), Barwert	-4.062	-4.210	0
Gesamtaufwand (Haushalt und öffentliche Hand) in % zum freifinanzierten Modell	87%	89%	0,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch Haushalt	78,5%	77,2%	0,0%
Anteil des Gesamtaufwands, getragen durch öff. Hand	21,5%	22,8%	0,0%

Curriculum Vitae

Name	Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Dipl.-Ing.
Kontakt	Schlachthausg. 23-29/134 A -1030 Wien, Austria @: gerlinde.gutheil@tuwien.ac.at
Persönliche Informationen	Geboren am 23.10.1975; Österreichische Staatsbürgerschaft Verheiratet seit 09/2004; Geburtsname: Oppolzer
Berufstätigkeit	
Seit 04/2006	Universitätsassistentin an der Technischen Universität Wien, Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik. Tätigkeiten: Forschung und Lehre in den Bereichen Stadtentwicklungspolitik, Stadt- und Regionalökonomie, Infrastrukturökonomie, Ökonomie des öffentlichen Sektors; Projektmanagement von Forschungsprojekten
Seit 03/2006	zusätzlich Lektorin (nebenberuflich) an der FH Kärnten
08/2001-03/2006	Wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Technischen Universität Wien, Institut für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik
07/00-08/00	Architekturbüro Spiegelfeld, Holnsteiner + Co. Gebietsbetreuung Inner-Favoriten, Wien
03-07/98	ABBV Verkehrsplanung und Verbundmanagement, Wien.
Ausbildung	
Seit 10/2006	Doktoratsstudium der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften an der Technischen Universität Wien
10/2003 – 06/2004	Zertifikatslehrgang „Interdisziplinäre Balkanstudien“ des Instituts für den Donauraum und Mitteleuropa (IDM), Wien
10/1994 – 11/2000	Studium der Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien sowie ein Semester am Institut d'Aménagement Régional (IAR) der Université Aix-Marseille III (F). Abschluss (Dipl.-Ing.) mit ausgezeichnetem Erfolg
Fachliche Schwerpunkte	Stadtentwicklungspolitik, Wohnungspolitik, Modellierung ökonomischer Effekte von (raumordnungs-)politischen Interventionen, Nachhaltige Budgetpolitik
Ausgewählte Publikationen	Gutheil-Knopp-Kirchwald, G.: Familiengerechte Wohnungspolitik im urbanen Raum; in: O. Frey, F. Koch (Hg.); (2009): Die Zukunft der europäischen Stadt, 19.09.2009 - 20.09.2009, Konferenz an der TU Wien.
	Österreichische Raumordnungskonferenz ÖROK (Hg.): Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen. Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten. ÖROK Schriftenreihe Nr. 179, Wien 2009.
	Fröschl, L./ Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Schönbäck, W.: Zur Nachhaltigkeit des horizontalen Finanzausgleichs in Österreich im Licht der Siedlungsentwicklung. In: WIFO-Monatsberichte 2/2007
	Blaas, W./ Gutheil-Knopp-Kirchwald, G.: Socioeconomic dynamics and property rights regulation as driving forces of urban spatial development: the case of Vienna; Scienze Regionali - Italian Journal of Regional Science, Nr. 2/2004; p. 25 - 48.
	Oppolzer, G., Marketing und Öffentlichkeitsarbeit in der Stadtteilentwicklung. Diplomarbeit am Institut für Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien. Wien 2000