



## DIPLOMARBEIT

### **Beitrag der Wohnbauförderung zur Schaffung leistbaren Wohnraums am Beispiel der Stadt Wien**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung von

**Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Wolfgang FEILMAYR**

Department für Raumplanung  
Fachbereich Stadt- und Regionalforschung (E280/2)

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Katharina Sophie BOSL, B.Sc.**

01428260

Wien, am 24.05.2018

**Kurzfassung**

Die aktuellen soziodemographischen Entwicklungen stellen die Stadt Wien vor große Herausforderungen in Bezug auf die Verfügbarkeit von Wohnraum. Die Stadt ist hier in der Pflicht ein ausreichendes Angebot sicherzustellen. Das Vorhandensein des Gutes „Wohnung“ bildet eine Grundlage für ein geordnetes Miteinander von verschiedenen Personen, Gruppen und Gesellschaftsschichten. Daher interveniert der Staat – hier Österreich – um ein ausreichendes und angemessenes Angebot an Wohnraum zu sichern. Ein Instrument um diese sozial-, wirtschafts- und umweltpolitische Aufgabe zu meistern, bietet die Wohnbauförderung. Deren Aufgabe ist es leistbaren, in qualitativer Hinsicht den aktuellen Standards entsprechenden, sowie bedarfsorientierten Wohnraum bereit zu stellen.

Die Wohnbauförderung in Österreich unterlag ständigen Veränderungen, welche unter anderem im Verlauf der Jahrzehnte zu einer schrittweisen Verlagerung der Kompetenzen vom Bund auf die Länder geführt haben. Ebenso wurden die Fördersysteme verändert, wobei auch die Zweckbindung der Fördermittel an den Wohnbau aufgehoben wurde.

Ziel der Arbeit ist es auf Basis von Fachliteratur, Rechtsgrundlagen, sowie statistischen Daten, den Stellenwert, Nutzen und die Lenkungseffekte der staatlichen Wohnbauförderung für das Wiener Wohnungswesen unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen herauszuarbeiten und zu bewerten.

Zusammenfassend ist das Vorhandensein der Wohnbauförderung in Wien grundsätzlich als unverzichtbar für das Bestehen eines funktionierenden Wohnungsmarktes zu beurteilen.

## **Abstract**

The city of Vienna is facing major challenges with respect to meeting its obligation of providing an adequate range of suitable housing as a result of current social/demographic developments. The commodity “housing” forms the basis for a well ordered coexistence of different people, groups and social classes.

Therefore the state – in this case The Republic of Austria takes measures to ensure provision of an adequate and appropriate choice of housing. One instrument to meet the challenges of this social, economic and environmental task is the provision of housing subventions, which aim to ensure availability of housing that is affordable, of high quality in terms of meeting modern building standards and fit for purpose.

Provision of housing subventions in Austria has been subject to continuous changes, which, inter alia have resulted in progressive transfer of responsibility from federal to regional (state) level over the course of the last decades. Also the subvention system has been modified, whereby the restriction of use of the subventions for building purposes has been relaxed.

The aim of this thesis is to evaluate and analyse the importance, effectiveness, and the influence of state funded housing subventions for the Viennese housing situation, taking into account current developments, and with reference to specialist literature, legal provisions and statistical data.

The conclusion of this work is that the existence of housing subventions in Vienna is an indispensable factor in the provision of a functioning housing market.

## **Eidesstattliche Erklärung**

Ich, Katharina Sophie Bosl, erkläre hiermit an Eides statt,

1. dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und ohne fremde Hilfe verfasst, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und wörtlich oder inhaltlich entnommene Stellen als solche kenntlichgemacht habe.
2. dass ich die vorliegende Arbeit bisher an keiner anderen Hochschule oder sonstigen Bildungseinrichtung vorgelegt und weder veröffentlicht noch sonst wie kommerziell verwendet habe.

Wien, den 24. Mai 2018

Katharina Sophie Bosl

## **Danksagung**

Zu Beginn möchte ich mich in erster Linie bei Herrn Prof. Dipl.-Ing. Dr. Wolfgang Feilmayr für die freundliche, engagierte Betreuung meiner Diplomarbeit und die positive Unterstützung bis zum Schluss bedanken.

Mein Dank gilt zudem all jenen, die mich während meines gesamten Studiums unterstützt haben, besonders meinen Eltern Bernhard und Elisabeth, die mir immer zur Seite stehen und mich in jeglicher Hinsicht unterstützen.

Auch möchte ich besonders meinem Freund Dino danken, für seine Zuversicht und aufmunternden Worte während der Erstellung der Diplomarbeit.

Zuletzt möchte ich allen Freundinnen und Freunden danken, die mich während des Studiums begleitet und stets zu mir gehalten haben.

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung .....	7
1.1.	Problemstellung.....	7
1.2.	Forschungsfragen .....	9
1.3.	Methodische Vorgehensweise und Aufbau der Arbeit .....	9
2.	Theoretischer Hintergrund .....	12
2.1.	Besondere Eigenschaften des Gutes Wohnung .....	12

2.2.	Theorie des Wohnungsmarktes .....	16
2.2.1.	Merkmale des Wohnungsmarktes .....	16
2.2.2.	Gründe für die Staatsintervention auf dem Wohnungsmarkt.....	18
2.3.	Theorie der Wohnungspolitik.....	20
2.4.	Leistbares Wohnen .....	22
2.4.1.	Definition leistbares Wohnen .....	23
2.4.2.	Konzepte zur Messung leistbaren Wohnens .....	24
3.	Wohnungspolitische Rahmenbedingungen in Wien.....	28
3.1.	Soziodemographische Entwicklung.....	29
3.1.1.	Bevölkerungsentwicklung .....	29
3.1.2.	Altersstruktur .....	31
3.1.3.	Familienstruktur .....	31
3.1.4.	Haushaltsstruktur.....	32
3.2.	Wohnversorgung .....	34
3.2.1.	Wohnungsbestand.....	34
3.2.2.	Wohnsituation .....	35
3.3.	Wohnungsaufwand.....	40
3.3.1.	Definition von Wohnkosten.....	40
3.3.2.	Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Wien .....	42
3.3.3.	Einflussgrößen auf die Wohnkosten.....	48
3.3.4.	Wohnkostenanteil und Wohnkostenbelastung .....	53
3.3.5.	Konsumausgaben.....	55
3.4.	Grund- und Baukosten .....	56
3.5.	Wohnungsproduktion .....	58
3.6.	Wohnbedarf.....	59
4.	Grundzüge der Wohnbauförderung in Wien .....	62
4.1.	Historische Entwicklung der Wohnbauförderung .....	62
4.2.	Rechtsgrundlagen der Wohnbauförderung .....	65
4.3.	Gestaltung der Wohnbauförderung .....	66
4.3.1.	Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat .....	66
4.3.2.	Neubauförderung.....	68
4.3.3.	Sanierungsförderung .....	70
4.3.4.	Wohnbeihilfen.....	71
4.3.5.	Eigenmattersatzdarlehen .....	73
4.3.6.	Weitere Wohnbauprogramme .....	73
4.4.	Förderungs- und Informationsstellen.....	75
4.5.	Förderungszusicherungen.....	76

4.6.	Fördergebaren der Wohnbauförderung.....	79
4.6.1.	Einnahmen der Wohnbauförderung .....	79
4.6.2.	Ausgaben der Wohnbauförderung .....	80
4.6.3.	Objekt- vs. Subjektförderung .....	86
4.7.	Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit .....	87
5.	Lenkungseffekte der Wohnbauförderung.....	92
5.1.	Sozialpolitische Lenkungseffekte .....	94
5.2.	Wirtschaftspolitische Lenkungseffekte .....	97
5.3.	Umweltpolitische Lenkungseffekte .....	101
5.4.	Lenkungseffekte für die Stadt- und Regionalentwicklung .....	103
6.	Schlussbetrachtung.....	105
6.1.	Beantwortung der Forschungsfragen .....	105
6.2.	Schlussfolgerungen.....	108
6.3.	Fazit und Ausblick .....	110
7.	Zusammenfassung.....	111
8.	Verzeichnisse.....	113
8.1.	Abkürzungsverzeichnis .....	113
8.2.	Abbildungsverzeichnis.....	114
8.3.	Tabellenverzeichnis.....	115
8.4.	Literaturverzeichnis .....	116
8.5.	Rechtsquellenverzeichnis.....	126

## 1. Einleitung

### 1.1. Problemstellung

*„Die Zukunft des Wohnens nimmt vor dem Hintergrund des demographischen Wandels einen zentralen Stellenwert in der Stadtentwicklungspolitik ein“ (Lehart, 2015, S. 6).*

In einer wachsenden Stadt und Metropole wie Wien ist das Thema Wohnen von großem Interesse und Stellenwert. Bevölkerungsprognosen zufolge könnten bereits im Jahr 2030, erstmals seit 120 Jahren wieder, mehr als zwei Millionen Menschen in Wien leben. Demographische, ökonomische und soziale Entwicklungen verändern Haushaltsstrukturen, Wohnbedürfnisse und Wohnformen. Der demographische Wandel beeinflusst in hohem Maße die Nachfrage nach Wohnraum. Zum einen bestimmt die Bevölkerungsentwicklung die quantitative Nachfrage und zum anderen determinieren veränderte Alters- und Haushaltsstrukturen die Nachfrage in qualitativer Hinsicht. Die

Lebens- und Wohnqualität Wiens ist einem ständigen Wandel unterzogen. Die Wohnbedürfnisse einer Generation zu einem bestimmten Zeitpunkt unterscheiden sich im Vergleich mit den Wohnbedürfnissen vorheriger oder nachkommender Generationen. Das sich folglich ändernde Angebot- und Nachfrageverhalten sowie die Besonderheiten des Gutes Wohnung, wie z.B. seine lange Produktionsdauer oder Langlebigkeit, beeinflussen die Dynamik des Wohnungsmarktes und gestalten die Wohnverhältnisse einer Stadt (vgl. Giffinger & Hackl, 2009, S. 2; vgl. Lehart, 2015, S. 5f).

Mit den demographischen Veränderungen geht ein steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum einher, welcher eine Ausweitung der jährlichen Wohnbauaktivitäten unabdingbar macht. Diese wird jedoch durch die dynamische Entwicklung der Bau- und Grundkosten in Wien zunehmend erschwert. Die divergierende Entwicklung von den Einkommen der Bevölkerung im Vergleich zu den Miet- bzw. Kaufpreisen auf dem Wiener Wohnungsmarkt macht Wohnen für viele weniger leistbar.

Diese Umstände in Kombination mit den Eigenheiten des Gutes Wohnung begründen Marktversagen und erforderten bereits in der Vergangenheit ein Eingreifen des Staates. Es existiert daher eine Reihe unterschiedlicher wohnungspolitischer Instrumente, mit deren Unterstützung langfristig ausreichend leistbarer Wohnraum geschaffen und gesichert wird und werden kann. Zu einem der bedeutendsten sozial-, wirtschafts- und umweltpolitischen Instrumente zählt in Wien die Wohnbauförderung im Zusammenspiel mit gemeinnützigen Bauvereinigungen, deren Ziel es ist, breiten Bevölkerungsgruppen leistbares Wohnen zu ermöglichen. *„Durch das Wiener Modell der Wohnbauförderung sorgt die Stadt Wien für die Schaffung und Sicherstellung von qualitativ hochwertigem, bedarfsorientiertem und umweltgerechtem Wohnraum. Vielfältige Maßnahmen gewährleisten zudem, dass Wohnen auch für Personen mit mittlerem und geringerem Einkommen erschwinglich bleibt“* (Magistrat der Stadt Wien, 2014, S. 107). Das System der Wohnbauförderung besteht grundsätzlich aus den Elementen der Objektförderung (Neubau und Sanierung) und der Subjektförderung (Transferleistungen), wobei in Österreich und Wien der Förderungsschwerpunkt auf der Objektförderung liegt.

Die Wohnbauförderung unterliegt jedoch seit Jahrzehnten ständigen Veränderungen. Die Entwicklung zeichnet sich zum einen aus durch eine kontinuierliche Verlagerung der Kompetenzen vom Bund auf die Länder, auch als *„Verlängerung“* der Wohnbauförderung bezeichnet. Mit dem neuen Finanzausgleich liegt der Einsatz der Wohnbauförderungsmittel ab 2018 ganz in der Verantwortung der Länder. Zum anderen schwächte die Umstellung der Fördersysteme die Selbstfinanzierungskraft der Länder. Mit Auslaufen des Zweckzuschussgesetzes 2008 sind die Fördermittel nicht mehr an den Wohnbau zweckgebunden, sondern können auch für das Wohnumfeld, für Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Infrastruktur, sowie zur Finanzierung von



Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen im Rahmen des Kyoto-Ziels verwendet werden. Der Schwerpunkt der Wohnbauförderung verlagerte sich infolge dessen in Richtung umweltpolitischer Zielsetzungen, auch „*Ökologisierung*“ der Wohnbauförderung genannt.

Auch wenn die Verbesserung der Wohnraumsituation in den jeweiligen Regierungsprogrammen der jeweils regierenden Partei meist – so wie auch im aktuellen Zeitraum – als Programmpunkt aufgenommen wird/wurde, so gestaltet sich die Durchführung entsprechender Maßnahmen meist schwierig und wird daher nicht mit der wünschenswerten Geschwindigkeit und Durchsetzungskraft verfolgt.

## **1.2. Forschungsfragen**

Aus dieser komplexen Ausgangslage ergeben sich die folgenden Forschungsfragen, welche im Rahmen der Diplomarbeit bearbeitet und beantwortet werden:

- (1) Welche Herausforderungen ergeben sich für leistbares Wohnen vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen in Wien? Welche Rolle spielen gemeinnützige Bauvereinigungen bei der Realisierung leistbaren Wohnraums in Wien?
- (2) Wie entwickelte sich das Fördergebaren der Wohnbauförderung in Wien?
- (3) Welche Lenkungseffekte generiert die Wohnbauförderung insbesondere im Hinblick auf leistbares Wohnen?

## **1.3. Methodische Vorgehensweise und Aufbau der Arbeit**

Informationen zur Beantwortung der Forschungsfragen werden dabei in erster Linie mittels Recherche von Fachliteratur, grauer Literatur, Fachzeitschriften, Gesetzen und Verordnungen gewonnen. Für aktuelle Entwicklungen wurden zudem Presseberichte

sowie die Internetseiten, beispielsweise der Informations- und Förderungsstellen der Stadt Wien, herangezogen. Des Weiteren wurden vielfältige Studien, u.a. des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW), der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW), der Wiener Wohnbauforschung oder des österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO), gesichtet und eingeordnet.

Die teils sehr unterschiedlichen Studien, vorwiegend aus den vergangenen 15 Jahren, ermöglichen eine umfassende Darstellung der Wirkungsweise der Wohnbauförderung. Zudem lassen sich auf diese Weise Entwicklungstendenzen bei veränderten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen erkennen und in einen neuen Kontext setzen.

Die Teilnahme am Symposium „*MINIMAL MAXIMAL – Positionen zum leistbaren Wohnen aus Österreich und der Schweiz*“ vom 31.11. bis 2.12.17 mit Präsentationen unterschiedlicher Projekte erweiterte den Zugang zum Thema „*leistbares Wohnen*“. Die Diskussionen im Rahmen der Workshops mit Expert\_innen verschiedener Disziplinen brachten vertiefende Erkenntnisse hinsichtlich der Schaffung leistbaren Wohnens. Der Besuch der Präsentation zur aktuellen Studie „*Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen*“ der AK Wien im April 2018 zu leistbarem Wohnen und Lösungsansätzen mit anschließender Diskussion im Plenum verdichtete die vorliegende Arbeit. Das Gespräch mit Frau Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Wohnwirtschaftliches Referat des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (GBV) am 30.4.18 konnte zudem inhaltliche Lücken schließen.

Darüber hinaus werden statistische Daten u.a. der Statistik Austria, dem Bundesministerium für Finanzen (BMF) sowie der Magistratsabteilung 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50), mit Dank an Frau Karin Moser für die Übermittlung der Wohnbaustatistiken von Wien, ausgewertet und interpretiert. Datengrundlage bilden u.a. die Volks- und Registerzählung der Stadt Wien sowie die Fortschreibung der MA 23, das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), die Mikrozensus-Wohnungserhebung, die Konsumerhebung, die Erhebungen der Österreichischen Nationalbank (OeNB), sowie die Länderberichte zur Wohnbauförderung des BMF.

Besonders hinsichtlich der Untersuchung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in Wien und Österreich lohnt sich der Blick auf die unterschiedlichen statistischen Erhebungen. Der Vergleich der vier verwendeten Quellen zeigt große Unterschiede in der Erhebung der Daten (vgl. Tab. 1). Verschiedenartige Definitionen und Konzepte der jeweiligen Erhebungen erschweren die Vergleichbarkeit der Daten, welche außerdem zu unterschiedlichen Zwecken, Rahmenbedingungen und Zielen erhoben werden (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 17f). Dieser Umstand macht die Ergebnisse der Erhebungen

nur bedingt miteinander vergleichbar, dennoch ermöglichen sie einen umfassenderen Einblick.

*Tabelle 1: Erhebungen zu Wohnkosten in Österreich*

	<b>Mikrozensus</b>	<b>EU-SILC</b>	<b>OeNB</b>	<b>Konsumerhebung</b>
Gegenstand der Statistik	u.a. Haushalts- und Familienstatistik, Wohnstatistik	Haushaltseinkommen und Lebensbedingungen nach Eurostat-Vorgaben	Erhebung zu Wohnkosten und Einkommen	Erhebung zu Ausgaben, Ausstattung und Einkommen von privaten Haushalten
Periodizität	Quartalsweise	Jährlich	2008, 2012	Alle 5 Jahre
Umfang der Stichprobe	Ca. 20.000 Haushalte	Ca. 6.000 Haushalte	Ca. 2.000	Ca. 7.000 Haushalte (2014/15)
Grundgesamtheit	Wohnbevölkerung in Privathaushalten, Wohnungserhebung: Hauptwohnsitzhaushalte	Wohnbevölkerung in Privathaushalten	Privathaushalte in Österreich	Privathaushalte in Österreich
Datenquellen/ Erhebungsform	Laufende primärstatistische Haushaltserhebung	Primärstatistische Haushaltserhebung, integrierte Quer- und Längsschnitterhebung	Primärstatistische Haushaltserhebung	Haushaltsbuch, primärstatistische Haushaltserhebung

Quelle: Eigene Bearbeitung nach Beer & Wagner, 2012; Statistik Austria, 2018d, S. 78f.

Die vorliegende Arbeit richtet sich in erster Linie an Fachpublikum und politische Entscheidungsträger\_innen, Interessensvertretungen, Beratungsstellen, Unternehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft und soll als Grundlage dienen für sozial- und wohnungspolitische Entscheidungen.

Zu Beginn wird in Kapitel 2 der theoretische Hintergrund der Arbeit anhand von Standardliteratur dargestellt. Dabei wird zunächst auf die Eigenheiten des Gutes Wohnung sowie auf die Theorie des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik im Allgemeinen eingegangen. Anschließend erfolgt der Versuch einer Definition des Begriffs „*leistbares Wohnen*“ und eine Diskussion unterschiedlicher Ansätze zur Messung bzw. Berechnung der Leistbarkeit und der dabei zu berücksichtigenden Herausforderungen.

Kapitel 3 betrachtet die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen in Wien. Nach der Beschreibung der soziodemographischen Veränderungen und der Wohnversorgung wird die Entwicklung der Preise und Mieten in Wien im Detail erläutert. Die Auswertung der Daten basieren auf der Registerzählung, dem Mikrozensus, EU-SILC und den Konsumerhebungen der Statistik Austria sowie auf den Erhebungen der OeNB. Im Anschluss wird die Entwicklung der Bau- und Grundkosten, sowie der Wohnungsproduktion in Wien mit Baubewilligungen und Fertigstellungen im Verlauf der vergangenen Jahre dargelegt. Insbesondere aus der soziodemographischen Entwicklung ergibt sich ein veränderter Wohnbedarf, welcher den Abschluss des Kapitels 3 darstellt.

Kapitel 4 widmet sich der Wohnbauförderung in Wien und ihren Besonderheiten. Nach einer Darstellung der historischen Entwicklung der Wohnbauförderung, werden die

rechtlichen Grundlagen der Wiener Wohnbauförderung umrissen und die speziellen Wiener Konzepte und Initiativen sowie Förderstellen vorgestellt. Nachfolgend wird die aktuelle Entwicklung des Fördergebarens der Wohnbauförderung in Wien untersucht sowie ein Für und Wider der Objekt- bzw. Subjektförderung diskutiert. Zuletzt wird die Gestaltung und Rolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien insbesondere hinsichtlich der Leistbarkeit von Wohnen herausgearbeitet.

In Kapitel 5 werden die vielfältigen sozial-, wirtschafts- und umweltpolitischen Lenkungseffekte sowie Lenkungseffekte für die Stadt- und Regionalentwicklung der Wohnbauförderung anhand von unterschiedlichen Studien aufgezeigt und erörtert.

Abschließend werden in Kapitel 6 die Ergebnisse zusammengetragen, die eingangs gestellten Forschungsfragen beantwortet und Schlussfolgerungen gezogen.

## **2. Theoretischer Hintergrund**

Im Rahmen der theoretischen Analyse werden die zentralen Begriffe, Konzepte und grundlegenden Zusammenhänge auf dem österreichischen Wohnungsmarkt geklärt.

### **2.1. Besondere Eigenschaften des Gutes Wohnung**

Das Grundbedürfnis nach Wohnen wird durch das Konsumgut Wohnung befriedigt. In der Literatur werden die Begriffe „*Gut Wohnung*“ und „*Gut Wohnen*“ synonym verwendet und trotz des inhaltlichen Unterschieds nicht voneinander abgegrenzt (vgl. dazu z.B. Blaas & Brezina, 1991; Heuer, 1979; Kunnert, 2014). In dieser Arbeit wird daher einheitlich der Begriff „*Gut Wohnung*“ verwendet.

Es existiert keine allgemein gültige Definition des Gutes Wohnung. Vielmehr handelt es sich um Definitionsversuche mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Heuer (1979, S. 24) definiert „*Wohnung [...] als physische[n] Rahmen zur Befriedigung des menschlichen Grundbedürfnisses nach räumlicher Geborgenheit. Sie besteht aus einer Anzahl funktional differenzierter Räume, die zu einer Einheit zusammengefaßt sind und gemeinsam der Aufgabe dienen, physische, psychische und soziale Bedürfnisse ihrer Bewohner zu befriedigen*“.

Das Gut Wohnung weist einige Besonderheiten und Charakteristika auf, welche den Prozess des Wohnungsmarktes beeinflussen. Diese spezifischen Eigenschaften werden im Folgenden beleuchtet, um neben den begrifflichen und konzeptuellen Grundlagen, auch den hohen Komplexitätsgrad des Gutes darzulegen (vgl. Blaas & Brezina, 1991, S. 11ff; vgl. Feilmayr, 2015, S. 3ff; vgl. Heuer, 1979, S. 66ff):

1. fehlende Substituierbarkeit
2. Standortgebundenheit
3. Dauerhaftigkeit
4. lange Produktionsdauer
5. hohe Produktionskosten
6. Heterogenität
7. Siedlungsbildung
8. Unteilbarkeit
9. hohe Transaktionskosten
10. mangelnde Markttransparenz

### **(1) fehlende Substituierbarkeit**

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen und dient der Sicherung seiner biologischen und geistigen Existenz (Schutz, Sicherheit, Schlaf etc.). Das Gut Wohnung ist auf Dauer nicht durch andere Güter zu ersetzen, wenngleich die Möglichkeit besteht die Haushaltsgründung vorerst zu verschieben oder Abstriche in der Wohnqualität zu machen. Dennoch zählt die Wohnung zum Grundbedarf eines jeden Haushalts. Der Bedarf nach Wohnraum gliedert sich in zwei Teile: den Grundbedarf als lebensnotwendiges Bedürfnis (normativ) sowie den zusätzlichen Bedarf, welcher z.B. aus dem Verlangen nach Prestige resultiert (vgl. Feilmayr, 2015, S. 22; vgl. Heuer, 1979, S. 66; vgl. Kunnert & Baumgartner, 2012, S. 3).

### **(2) Standortgebundenheit**

Das Gut Wohnung ist bodengebunden und immobil. Durch seine Standortgebundenheit ergeben sich regionale und lokale bzw. strukturelle Teilmärkte. Sie sind differenziert nach Rechtsform, Gebäudetyp, Baualter, Größe, sowie Preis- und Ausstattungsniveau der Wohnungen (vgl. Donner, 1995, S. 210; vgl. Feilmayr, 2015, S. 23f). Der Nutzen des Gutes wird ferner von externen Faktoren (Lageeigenschaften) bestimmt. Zu diesen Eigenschaften zählen neben der Entfernung zu Verkehrsanbindungen, Arbeitsplatz oder Einkaufsmöglichkeiten auch die subjektive Wahrnehmung der Qualität der Wohngegend (vgl. Feilmayr, 2015, S. 4ff; vgl. Heuer, 1979, S. 66f).

### **(3) Dauerhaftigkeit**

Das Gut Wohnung zeichnet sich durch seine lange Lebensdauer und gleichzeitig langfristige Nutzungsmöglichkeit (bei adäquater Instandhaltung bis zu 100 Jahre) aus. Folgende drei Aspekte sind als zentral zu erachten (vgl. Heuer, 1979, S. 67f):

- potentiell ist das Gut aufgrund seiner Langlebigkeit lange marktwirksam und kann mehrmals auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden
- aufgrund seiner langfristigen Nutzungsmöglichkeit verbunden mit hohen Produktionskosten können Umfang und zeitliche Verteilung der in Zukunft zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben nur schwer geschätzt werden und erhöhen das Investitionsrisiko
- die lange Nutzungsdauer des Gutes bedingt eine langfristig nur zögerliche Anpassung des Gesamtbestandes an eventuelle Nachfrageänderungen. Um dennoch marktwirksam zu bleiben, sind ständige Reinvestitionen in Instandhaltung und Instandsetzung erforderlich.

#### **(4) lange Produktionsdauer**

Bei der Herstellung einer Wohnung handelt es sich um einen langwierigen Prozess. Im Allgemeinen vergehen zwischen der Investitionsentscheidung und Fertigstellung einer Wohnung zwei Jahre. Gründe hierfür stellen u.a. die Abhängigkeit des Bauprozesses von Witterungsverhältnissen sowie der hohe Anteil der Arbeitskosten während der Produktion dar. Auch die Planungsphase ist zu beachten, welche aufgrund von Auflagen aus der Stadtverwaltung und Einsprüchen (Nachbarschaft) zu beachtlichen Verzögerungen des Baubeginns führen kann. Eine Anpassung an veränderte Marktbedingungen ist demnach nur zeitlich verzögert möglich. Die Struktur der Wohnverhältnisse ist bestimmt durch den Wohnungsbestand, die Neuproduktion kann nur unwesentlich auf den Markt Einfluss nehmen (vgl. Heuer, 1979, S. 69).

#### **(5) hohe Produktionskosten**

Die Produktionskosten werden in der Regel bei öffentlichen Bauprojekten nicht aus vorhandenem Barvermögen, sondern mittels langfristigen Krediten finanziert. Daraus ergibt sich eine große Abhängigkeit des Immobilienmarktes vom Kapitalmarkt. Die in regelmäßigen Abständen anfallenden hohen Kosten durch die Verzinsung und Tilgung der Kredite bestimmen teilweise die Höhe der Miete. Aufgrund der hohen Kosten besteht für den Wohnungsvermieter keine Möglichkeit, das in ein Objekt investierte Kapital rasch herauszulösen, sodass sich neben der langen Nutzungsmöglichkeit auch eine langfristige Kapitalbindung ergibt (vgl. Heuer, 1979, S. 69f).

#### **(6) Heterogenität**

Heterogene Güter stehen in Konkurrenz zueinander, welche, obwohl sie sich in ihren Eigenschaften unterscheiden, dabei dennoch zu einem gewissen Grad substituierbar sind.

Dies trifft in hohem Maße auf das Gut Wohnung zu, welches sich durch einen hohen Komplexitätsgrad auszeichnet. Unterschiede ergeben sich z.B. hinsichtlich Infrastruktur, Lage im Gebäude, Größe der Wohnung, Ausstattungsqualität und Grundriss. Hinzu kommen lageabhängige Faktoren, wie die Nähe zum Arbeitsort oder Sozialprestige und Infrastruktur der Wohnumgebung. Streng genommen müsste daher jede Wohnung als gesondertes Gut bewertet werden (vgl. Feilmayr, 2015, S. 3; vgl. Heuer, 1979, S. 70).

### **(7) Siedlungsbildung**

Wohnungen liegen in der Regel nicht isoliert, sondern stehen in Verbindung zueinander und bilden Siedlungsstrukturen. In Verbindung mit der erforderlichen Infrastruktur bilden sich Anknüpfungspunkte zwischen den Bereichen Wohnen und der Raumplanung und Raumordnung (vgl. Heuer, 1979, S. 70f).

### **(8) Unteilbarkeit**

Wohnungen sind nicht bzw. nur bedingt teilbar. Es besteht zumeist keine Möglichkeit einen Raum abzutreten oder zusätzlich zu mieten. Auf Preis- oder Bedarfsänderungen kann ein nachfragender Haushalt demnach nur reagieren, indem er die Wohnung wechselt (vgl. Blaas & Brezina, 1991, S. 13).

### **(9) hohe Transaktionskosten**

Beim Erwerb bzw. Verkauf einer Immobilie fallen neben hohen Such- und Informationskosten in Form von Maklerkosten, auch Verhandlungs- und Vertragsabschlusskosten sowie weitere Transaktionskosten an, wie z.B. die Grunderwerbssteuer (vgl. Blaas & Brezina, 1991, S. 15f; vgl. Feilmayr, 2015, S. 22).

### **(10) mangelnde Markttransparenz**

In der Literatur wird dargestellt, dass Haushalte in der Regel nur selten als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt aktiv wären und nur dürftig über das gegenwärtig verfügbare Angebot informiert seien. Die Gründe dafür gestalten sich vielfältig, wie der geringe Standardisierungsgrad von Wohnungen, die räumliche Dispersion des Wohnungsmarktes sowie die Schwierigkeit an Marktinformationen zu gelangen. Die anfänglich teils unrealistischen Vorstellungen der Nachfrager bezüglich Angebot und Preis müssen sich schrittweise den vorhandenen Angeboten anpassen. Hinzu kommt, dass oftmals die Vermieter bzw. privaten Anbieter selbst nur unzulänglich über die Marktpreise informiert sind (vgl. Feilmayr, 2015, S. 23). Diese Auffassung kann jedoch aktuell nicht eins zu eins übernommen werden, da durch Internet-Portale wie immoscout u.ä. auch Nicht-Fachleute

über einen längeren Zeitraum hinweg durchaus eine gewisse Kompetenz in dieser Richtung erwerben können.

### **Zusammenfassung**

Zusammenfassend führen die hohen Herstellungs- und Transaktionskosten einer Wohnung zu einem Kaufpreis, welcher relativ zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen sehr hoch ist. In einem nicht regulierten Wohnungsmarkt könnte sich lediglich ein kleiner, vermögender Teil der Haushalte den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses leisten. Der mehrheitliche Teil der Haushalte hingegen müsste auf andere Möglichkeiten ausweichen. Substitute werden auf Teilmärkten für unterschiedliche Rechtsformen (Miete, Pacht, Eigentum) sowie Teilmärkten für Wohnungen und Eigenheime mit unterschiedlicher Qualität (Lage, Größe, Ausstattung, Alter) angeboten. Diese Teilmärkte ermöglichen dem Großteil der Bevölkerung das Grundbedürfnis Wohnen zu befriedigen. Es ist bekannt, dass dabei nicht immer die gewünschte Qualität oder Rechtsform erreicht werden kann (vgl. Blaas & Brezina, 1991, S. 17).

## **2.2. Theorie des Wohnungsmarktes**

Zunächst erfolgt die Definition des Begriffs Markt im Allgemeinen bzw. Wohnungsmarkt im Besonderen, sowie eine differenzierte Betrachtung der unterschiedlichen Teilnehmer\_innen auf dem Wohnungsmarkt. Anschließend wird auf die Legitimation einer Staatsintervention auf dem Wohnungsmarkt eingegangen.

### **2.2.1. Merkmale des Wohnungsmarktes**

Im Allgemeinen wird in der Literatur der Begriff des Marktes als das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage beschrieben. Das Handeln unterschiedlicher Akteur\_innen bezüglich eines bestimmten Wirtschaftsgutes ist wesentlich für die Existenz eines Marktes. Der Marktprozess ist dabei durch den Austausch von Leistungen bestimmt (vgl. Heuer, 1979, S. 71). Heuer (1979, S. 72) beschreibt den Wohnungsmarkt als „[...] die gedankliche Zusammenfassung der Kauf- und Verkaufsakte in bezug auf das Gut Wohnen [...]“ zu einem bestimmten Zeitpunkt an einem Ort. Aufgrund der Besonderheiten des Gutes Wohnung ist der Wohnungsmarkt kein singulärer Markt, sondern vielmehr eine Zusammensetzung mehrerer sich überlappender Teilmärkte, welche sich strukturell und lokal bzw. regional unterscheiden (vgl. Blaas, 1991b, S. 26; vgl. Feilmayr, 2015, S. 27). Kemeny (1995) identifiziert auf dem Wohnungsmarkt integrierte und geteilte Mietenmärkte. Länder mit integrierten Mietenmärkten, wie z.B. Deutschland, unterscheiden sich von Ländern mit geteilten Mietenmärkten, überwiegend im englischsprachigen Raum, insbesondere durch ihre Ausgestaltung und Funktionsweise.



Bei geteilten Mietenmärkten liegt der Schwerpunkt auf der Bereitstellung sozialer Mietwohnungen für Haushalte mit sehr geringen Einkommen. Die Mieten sind besonders niedrig, allerdings begünstigt dieses Konzept Ghattobildung (vgl. Amann, 2014, S. 89). Integrierte Mietenmärkte zeichnen sich durch den Wettbewerb von gewinnbeschränkten und gewinnorientierten Anbieter\_innen auf dem Wohnungsmarkt aus. Die Voraussetzungen dafür sind (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 76f):

- (1) ein ausreichendes Angebotsvolumen gewinnbeschränkter Wohnungen;
- (2) gewinnbeschränkte Anbieter\_innen haben eine ähnliche Zielgruppe wie gewinnorientierte Anbieter\_innen und sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht auf die Versorgung der untersten Einkommensgruppen mit Wohnraum beschränkt;
- (3) gewinnbeschränkte Anbieter\_innen verfügen über ausreichende finanzielle Rücklagen und Mittel zur Bestandssicherung und konstanten Neubautätigkeit.

Der österreichische Wohnungsmarkt erfüllt im Wesentlichen die drei Voraussetzungen eines integrierten Mietenmarkts (vgl. Mundt & Amann, 2010, S. 36ff). Das gewinnbeschränkte, soziale Mietsegment hat einen ausreichenden Anteil am Gesamtbestand erreicht, welches auf die mittleren und unteren Einkommensgruppen ausgerichtet ist und folglich überwiegend in Konkurrenz zum gewinnorientierten, privaten Mietsegment steht. Mit Hilfe der Mittel der Wohnbauförderung und ihrer langen Tradition ist ein starkes, unabhängiges soziales Mietsegment entstanden (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 77).

Grundsätzlich gibt es auf dem Wohnungsmarkt zwei Gruppen von Akteur\_innen: direkt und indirekt beteiligte Akteur\_innen. Zu den direkt beteiligten Akteur\_innen zählen Eigentümer\_innen, Immobilienprojektentwickler\_innen, Mieter\_innen, Investor\_innen, Bauträger und Wohnbaugesellschaften, sowie die öffentliche Hand als Marktteilnehmer. Ein/e Akteur\_in kann dabei auch mehrere Funktionen gleichzeitig ausüben. Indirekt beteiligte Akteur\_innen umfassen Immobilienmakler\_innen, Banken und die öffentliche Hand als Verwaltungsbehörde oder Gesetzgeber (vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald 2016, 5ff).

Auf dem Wohnungsmarkt treten zudem sehr unterschiedliche Personen(-gruppen) als Anbieter und Nachfrager auf. Zu den Anbietern zählen

- physische Personen, welche als private Akteur\_innen auf den unterschiedlichen Teilmärkten handeln
- gemeinnützige Wohnungsunternehmen (z.B. Genossenschaften), welche sozialen und wirtschaftlichen Reglementierungen unterliegen

- freie Wohnungsunternehmen, deren Ziel die Gewinnmaximierung darstellt
- Gebietskörperschaften (vgl. Feilmayr, 2015, S. 25).

Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt unterscheiden sich hinsichtlich Endnutzer\_innen, wie z.B. private Haushalte oder Betriebe, sowie Wohnungs(bau)unternehmen und Gebietskörperschaften, welche in erster Linie Baugrundstücke zur weiteren Verwertung nachfragen (vgl. Feilmayr, 2015, S. 25f).

### **2.2.2. Gründe für die Staatsintervention auf dem Wohnungsmarkt**

Die theoretische Grundlage, um staatliche Intervention auf dem Wohnungsmarkt zu rechtfertigen, bilden vornehmlich das Auftreten von Marktversagen, die ungerechte Verteilung von Wohlstand und Vermögen, sowie die Existenz meritorischer Güter (vgl. Stiglitz & Schönfelder, 1989, S. 96ff).

Eine weitere Grundlage, um staatliche Intervention auf dem Wohnungsmarkt zu rechtfertigen, bildet die Funktion, die der Staat seinen Bürger\_innen gegenüber hat. Diese beinhaltet die Integration der verschiedenen Gesellschaftsgruppen im aktuellen Zeitfenster zu gewährleisten, sowie für eine funktionierende Infrastruktur zu sorgen und Vorsorge dafür zu tragen.

#### **Marktversagen**

Der Markt als Instrument der effizienten Ressourcenallokation produziert bei gegebenen Ressourcen den maximalen Output. Allerdings erbringt der Markt diese Leistung nur unter bestimmten Bedingungen. Werden diese nicht erfüllt, spricht man von Marktversagen und es besteht Handlungsbedarf der öffentlichen Hand (vgl. Blaas, 1991b, S. 18).

Der Wohnungsmarkt weist einige Charakteristika auf, welche potentielle Ungleichgewichte hervorrufen und wohnungspolitische Interventionen rechtfertigen: Hohe Transaktionskosten, geringe Flexibilität, mangelnder Wettbewerb, Nicht-Substituierbarkeit auf Nachfrageseite, Informationsasymmetrie zwischen Anbieter und Nachfrager, sowie externe Effekte des Gutes Wohnung behindern das Funktionieren der Märkte. Es kann daher nicht erwartet werden, dass ein Marktgleichgewicht (effiziente Allokation) auf dem Wohnungsmarkt oder einem seiner Teilmärkte ohne staatliches Eingreifen zustande kommt. Der Staat hat demnach die Aufgabe, jene Voraussetzungen zu schaffen, welche die Effizienz des Wohnungsmarktes fördern (allokationspolitische Funktion des Staates), z.B. mittels Förderung des Wettbewerbs oder Verbesserung der Information von Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Blaas, 1991b, S. 23f).

Allerdings attestieren nicht alle Autoren dem Wohnungsmarkt ein ausgeprägtes Marktversagen. Der Staat könnte zudem selbst bei nachweislich vorliegendem Marktversagen nicht zwingend in der Lage sein diesem effizient entgegen zu steuern. Zum

Teil führen staatliche Regulierungen in einem Bereich zu unerwünschten Effekten in einem anderen Bereich des Wohnungsmarkts, welche zusätzliche Eingriffe des Staates erfordern. Dazu zählt beispielsweise die Mietzinsregelung bzw. -begrenzung für Bestandsverträge. Die staatliche Intervention hält zwar die Altmieten künstlich auf niedrigem Niveau, sorgt damit allerdings u.a. auch für eine geringere Wohnungsmobilität, eine Unterbelegung im Altbau oder für unverhältnismäßig hohe Preise im Neubau. Leidtragende dieser Entwicklung sind vor allem jüngere Einzelpersonen, Familien sowie Migrant\_innen mit geringen Einkommen. Oftmals wird mittels verteilungspolitischer Instrumente, wie Neubauförderungen oder Wohnbeihilfen, dem entgegengewirkt (vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2010, S. 18f nach Eeckhoff, 1987, S. 58f und Frey, 1990, S. 169f).

### **Ungerechte Verteilung von Wohlstand und Vermögen**

Das Resultat eines effizienten und voll funktionsfähigen Marktes muss nicht gesellschaftlich oder politisch erwünscht sein. Selbst ein effizienter Markt ist nicht gleichbedeutend mit einer gleichmäßigen Verteilung von Wohlstand und Vermögen. Die verhältnismäßig hohen Kosten des Gutes Wohnung und dadurch, dass es sich bei dem Gut Wohnung um ein Grundbedürfnis handelt, rücken den Aspekt der Gerechtigkeit gegenüber dem der Effizienz in den Fokus. Dem sozialen Staat kommt folglich die Aufgabe zu, die bestehende Verteilung zu verändern, mit dem Ziel eine politisch definierte und erwünschte („gerechtere“) Versorgungssituation herzustellen (Verteilungsfunktion des Staates). Der Staat legt dazu Standards für eine „angemessene Wohnraumversorgung“ oder „maximal zumutbare Wohnkostenbelastung“ fest und versucht der Unterversorgung an Wohnraum für bestimmte soziale Gruppen, wie z.B. Einkommensschwache, entgegenzuwirken (vgl. Blaas, 1991b, S. 18ff; Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2010, S. 21; vgl. Stiglitz & Schönfelder, 1989, S. 107)

Beide Ziele der staatlichen Intervention sind abhängig voneinander: das Streben nach mehr Gerechtigkeit kann zu weniger Effizienz führen („*equity versus efficiency*“). Andererseits ist es möglich, dass das Streben nach mehr Gerechtigkeit auch zu mehr Effizienz führt („*efficiency by equity*“) (vgl. Blaas, 1991b, S. 18).

Die Regulierung der Preise am Wohnungsmarkt durch den Staat zugunsten der Einkommensschwachen kann jedoch zu Effizienzverlusten führen. Der Trade-Off, welcher dabei zwischen Effizienz und Gerechtigkeit entsteht, sollte so kostengünstig wie möglich gestaltet sein, sodass das Streben nach mehr Gerechtigkeit mit möglichst geringen Effizienzkosten verbunden ist. Effizienz- und Gerechtigkeitsziele sollten demnach gegeneinander abgewogen werden (vgl. Blaas, 1991b, S. 25ff). Laut den

Schlussfolgerungen von Blaas (vgl. 1991b, S. 27) ist ein Eingreifen des Staates auf den Wohnungsmarkt sinnvoll und gerechtfertigt, sollte aber sowohl Effizienz-, als auch Gerechtigkeitsaspekte berücksichtigen und einen günstigen Kompromiss anstreben, welcher gesellschaftlich erwünscht ist.

### **Existenz meritorischer Güter**

Neben dem Marktversagen und der ungerechten Einkommensverteilung auf dem Wohnungsmarkt begründet die Existenz meritorischer Güter ein Eingreifen des Staates. Meritorische Güter sind, nach dem Konzept von Richard A. Musgrave, Güter und Dienstleistungen, welche vom Staat bereitgestellt werden. Von ihnen wird angenommen, dass sie von größerem Nutzen sind, als sich aufgrund der bestehenden Nachfrage in einer freien Marktwirtschaft erkennen lässt. Verpflichtet der Staat die Bürger\_innen bestimmte Güter und Dienstleistungen zu konsumieren, werden diese als meritorische Güter bezeichnet. Beispiele dafür stellen die Schulpflicht, die öffentlich-rechtliche Kulturförderung oder die verpflichtende Gesundheitsversicherung dar (vgl. Eggert & Minter, 2017; vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2010, S. 22; vgl. Stiglitz & Schönfelder, 1989, S. 107f).

Die erzieherische Funktion des Staates wird von Kritiker\_innen häufig als Paternalismus bezeichnet. Kritiker\_innen des Paternalismus hinterfragen, mit welchem Recht der Staat in Willen und Präferenzen der Bürger\_innen eingreifen und seine eigenen Interessen durchsetzen dürfe (vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2010, S. 22; vgl. Stiglitz & Schönfelder, 1989, S. 108).

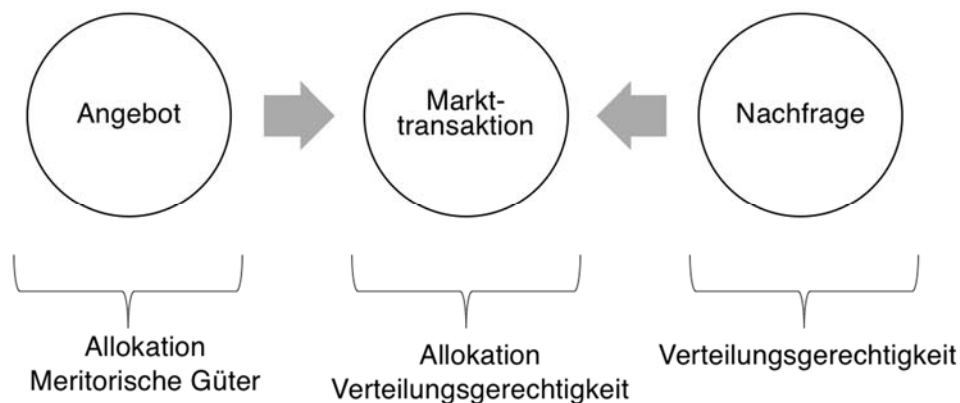
Laut Gutheil-Knopp-Kirchwald (vgl. 2010, S. 23) kann Wohnen als meritorisches Gut bezeichnet werden, dessen Nachfrage durch staatliche Förderung gesteigert werden soll. Ziel wohnungspolitischer Instrumente in Österreich und anderen wohlfahrtsorientierten europäischen Ländern, wie z.B. Deutschland, ist nicht mehr nur ein effizienter Wohnungsmarkt oder ein Mindeststandard für Wohnraum benachteiligter sozialer Gruppen. Mit ihren Mitteln werden meritorische Güter, wie die Baukultur, hochwertige Architektur, ökologische Standards (z.B. durch Bestimmungen der Wohnbauförderung) und Spardisziplinen (z.B. durch Bausparprämien) gefördert, sowie Ausstattungsstandards für Wohnungen und Richtwerte für eine Mindestwohnflächenversorgung pro Person definiert.

### **2.3. Theorie der Wohnungspolitik**

Die theoretische Untersuchung des Marktes zeigt, dass ein zufriedenstellendes Ergebnis hinsichtlich Qualität und Quantität der Wohnraumversorgung nicht erwartet werden darf. Dieser Umstand legitimiert die Intervention des Staates. Bei der Suche nach alternativen

oder zusätzlichen Versorgungssystemen bietet sich als Alternative zum Markt eine Beteiligung des staatlichen oder informellen (z.B. Nonprofit-Organisationen) Sektors an. Es existiert jedoch zunächst keine konkrete institutionelle alternative Regelung, sondern lediglich eine Vielzahl möglicher Interventionen. Grundsätzlich kann der Staat im Bereich des Wohnungswesens entweder in das Angebot, die Nachfrage oder in die Markttransaktionen eingreifen (vgl. Abb. 1) (vgl. Blaas, 1991a, S. 28).

Abbildung 1: Wohnungspolitische Interventionen



Quelle: Eigene Bearbeitung in Anlehnung an Blaas, 1991a, S. 29.

### Angebot

Mit der angebotsseitigen Intervention werden allokatonspolitische Ziele zur Bekämpfung von Marktversagen sowie meritorische Ziele verfolgt. Der Staat kann einerseits selbst als Anbieter auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Dies hat zur Folge, dass das Angebot erhöht und zugleich der Anbieterwettbewerb verstärkt wird, wodurch die Preise tendenziell sinken. Mittels Regularien, z.B. durch Sanierungsförderung oder technischer bzw. ökologischer Standards, kann das Angebot zudem verbessert werden (vgl. Blaas, 1991a, S. 29f; vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2010, S. 24f).

Andererseits besteht die Möglichkeit, dass der Staat nicht selbst als Anbieter auftritt, sondern gewerbliche Bauträger oder gemeinnützige Wohnungsunternehmen fördert und auf diese Weise die gleichen Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt erzielt. Der staatliche Eingriff kann sich dabei auf den, dem Wohnungsmarkt vorgelagerten, Boden- und Hypothekarmarkt richten, welche eine entscheidende Rolle bei der Preisbildung spielen. Die folglich niedrigeren Produktionskosten der Anbieter vergrößern das Angebot und reduzieren die Preise (vgl. Blaas, 1991a, S. 30; vgl. Heuer, 1979, S. 234).

### Nachfrage

Bei der nachfrageseitigen Intervention kommt der Staat seiner verteilungspolitischen Funktion, aber auch der Förderung meritokratischer Güter nach. Für gewöhnlich ist es für Nachfrager erforderlich für den Kauf einer Wohnung anzusparen und anschließend einen Kredit aufzunehmen. Sowohl der Staat, als auch der informelle Sektor (z.B. Nonprofit-Organisationen) können die Kaufkraft der Wohnungssuchenden mittels unterschiedlicher Sparformen, wie z.B. Bausparen, Sparprämien oder Zinszuschüsse, erhöhen. Der Wohnungsbestand kann zudem anhand geförderter Instandhaltungsmaßnahmen durch die Nutzer\_innen selbst qualitativ verbessert werden (vgl. Blaas, 1991a, S. 30; vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2010, S. 24).

### **Markttransaktion**

Der staatliche Eingriff auf die Markttransaktionen zielt ausschließlich auf die Verbesserung der Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Transaktions- bzw. Suchkosten können gesenkt werden, indem Informationen über Anbieter und Nachfrager öffentlich zugänglich gemacht werden, z.B. mittels Preisindizes oder Immobilienplattformen. Außerdem kann der Staat in die Vertragsgestaltung zwischen Anbieter und Nachfrager eingreifen, z.B. bei der Preisbildung oder den Kündigungsbedingungen (vgl. Blaas, 1991a, S. 30f; vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2010, S. 25).

### **Die bedeutendsten wohnungspolitischen Interventionsformen in Österreich**

Die wesentlichen Interventionsformen auf dem österreichischen Wohnungsmarkt umfassen die Wohnbauförderung, das Mietrecht sowie die Wohnungsgemeinnützigkeit. Generell können sie den oben genannten staatlichen Interventionen wie folgt zugeordnet werden:

Die Wohnbauförderung zielt einerseits auf eine Senkung der Produktionskosten ab und setzt Investitionsanreize (Objektförderung). Andererseits soll durch die Wohnbeihilfe die Kaufkraft der Wohnungssuchenden erhöht werden (Subjektförderung). Die Wohnbauförderung nimmt damit sowohl Einfluss auf das Wohnungsangebot, als auch auf die Wohnungsnachfrage. Das Mietrecht reguliert die Gestaltung von Mietverträgen und wirkt auf die Markttransaktionen ein. Zuletzt fördert die Wohnungsgemeinnützigkeit die Anbietervielfalt auf dem Wohnungsmarkt und beeinflusst das Wohnungsangebot (vgl. Blaas, 1991a, S. 31).

## **2.4. Leistbares Wohnen**

Die Leistbarkeit von Wohnen ist sowohl sozial-, als auch wirtschaftspolitisch von großer Bedeutung. Angemessene Wohnkosten bilden eine Voraussetzung dafür, dass das Einkommen eines Haushalts auch für andere, nicht wohnungsbezogene Ausgaben wie

beispielsweise Bildung oder Freizeitaktivitäten ausreicht. Vorrangiges Ziel ist dabei nicht preisgünstiges Wohnen an sich, sondern vielmehr eine langfristig gesicherte Wohnversorgung, welche von allen Bevölkerungsgruppen finanziell zu bewältigen ist sowie eine leistungsfähige Bau- und Wohnungswirtschaft. Die Bewertung von Leistbarkeit macht daher nur im Kontext anderer wohnungspolitischer Zielsetzungen, wie Wohnqualität, Energieeffizienz oder eine effiziente Bauwirtschaft, Sinn (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 76).

Die Frage nach leistbarem Wohnraum ist aufgrund der dynamischen Entwicklung der Wohnungsmarktmieten und Immobilienpreise verstärkt in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung gerückt. Insbesondere stark gestiegene Wohnungsmieten im privaten Bereich und ein Defizit an preiswerteren Mietwohnungen in den Ballungsgebieten wie Wien üben auf das österreichische Wohnungswesen zunehmend Druck aus. Gleichzeitig stagnieren die Einkommen im bundesweiten Durchschnitt bzw. sinken die realen Einkommen der unteren Dezile. Die Kombination beider Entwicklungen lassen Wohnungen für einen beträchtlichen Teil der Bevölkerung weniger leistbar werden (vgl. Kap. 3.3.2) (vgl. Amann, 2014, S. 85; vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 76; vgl. Kunnert, 2014, S. 25).

#### **2.4.1. Definition leistbares Wohnen**

Der Begriff des leistbaren Wohnens ist vielschichtig und komplex und findet seinen Ursprung im angelsächsischen Raum. Allerdings existiert keine allgemein gültige Definition von Leistbarkeit. Im Allgemeinen versteht Kunnert (2014, S. 25) „[...] unter fehlender Leistbarkeit eine Diskrepanz zwischen Einkommen und Ausgaben [...]“. Amann (2014, S. 84) bezeichnet „*affordable housing*“ als „[...] ein bestimmtes Marktsegment mit Preisen oder Mieten unter einem definierten Marktniveau in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen“. Die Leistbarkeit von Wohnen hängt demnach vom Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen ab (vgl. Streissler-Führer, Kon, Krainhöfner, & Pichler, 2015, S. 9). Diese Begriffsdefinition gilt auch für vorliegende Arbeit. Das Marktniveau der Wohnungsmieten und -preise hängt umgekehrt von der Größe des leistbaren Wohnbaus ab. Je größer das Segment günstiger, weil geförderter bzw. mietenregulierter Wohnungen, desto höher der Einfluss auf das Marktniveau der Wohnungen im privaten Sektor (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 76).

#### **Leistbares Wohnen im Wohnungsbestand**

Oftmals wird leistbares Wohnen lediglich mit gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, wie Genossenschaften oder Wiener Gemeindewohnungen in Verbindung gebracht. Sehr günstige Wohnungen gibt es allerdings nicht nur im gemeinnützigen Sektor, sondern auch

im privaten Bereich. Dazu zählen Mietwohnungen mit der Ausstattungskategorie D oder auch Altverträge mit Kategoriemieten, welche noch einer starken Mietenregulierung unterliegen. Im Rahmen der Wohnbauförderung konnten zudem private Bauträger mit ihrer Teilnahme an Bauträgerwettbewerben ebenfalls bezahlbaren Wohnraum realisieren. Dieser Wohnungsbestand erfüllt dieselben Kostenanforderungen wie die der gemeinnützigen Mietwohnungen, welche allerdings für gewöhnlich auf die Dauer der Darlehenslaufzeit der Wohnbauförderung beschränkt sind (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 77).

### **Leistbares Wohnen im Wohnungsneubau**

In Österreich haben private und gemeinnützige Wohnungsunternehmen die Errichtung von preisgünstigen Wohnungen von den Gemeinden übernommen, welche kaum mehr selbst bauen. Eine Ausnahme bilden an dieser Stelle die Gemeindewohnungen NEU der Stadt Wien (vgl. Kap. 4.3.5.). Entscheidend für niedrige Angebotsmieten sind dabei die Darlehen und Annuitätenzuschüsse der Wohnbauförderung. Das Instrument der Wohnbauförderung wird ergänzt durch günstig oder gratis zur Verfügung gestelltes Bauland, beispielsweise in Form von Baurecht. Hohe Anforderungen hinsichtlich Qualität und Energieeffizienz stellen jedoch den geförderten Wohnbau vor große Herausforderungen. Die überaus hohen Mindeststandards geförderter Wohnungen, welche in den Gesetzen der Wohnbauförderung festgelegt sind, liegen teils über denen des freifinanzierten Wohnungsneubaus. Aufgrund der folglich steigenden Baukosten wird an den geforderten Qualitäten vermehrt Kritik geübt. Problematisch sind zudem die hohen bzw. stark steigenden Grundstückspreise insbesondere in Wien und Umgebung, welche auf Angebotspreise und -mieten Einfluss nehmen und zugleich den Zugang zu Förderungen beschränken. Dies gilt beispielsweise in Wien, wenn die maximale Höhe der Grundstückskosten für geförderte Neubauprojekte festgelegt ist (vgl. Kap. 3.4.). Diese Einflussfaktoren tragen zu massiven Teuerungen neuer Wohnungen und steigenden Finanzierungsbeiträgen künftiger Mieter\_innen geförderter Wohnungen bei (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 77f).

#### **2.4.2. Konzepte zur Messung leistbaren Wohnens**

In der internationalen Literatur existieren zahlreiche mögliche Ansätze und Maßzahlen leistbares Wohnen messbar zu machen. Da sich die Ansätze für jeweils unterschiedliche Bereiche eignen, empfiehlt Kunnert (vgl. 2014, S. 26) für eine umfassende Darstellung eine Kombination mehrerer Konzepte.

Die folgenden Ansätze werden in der internationalen Literatur häufig angewandt, um leistbares Wohnen quantitativ zu beschreiben:



1. Aggregierte relative Leistbarkeit im zeitlichen Verlauf
2. Subjektive Leistbarkeit von Wohnen
3. Leistbarkeit als maximaler Prozentsatz der Wohnkosten am Einkommen
4. Leistbarkeit von Wohnen im Haushaltsbudget

### **(1) Aggregierte relative Leistbarkeit im zeitlichen Verlauf**

Eine Möglichkeit die Leistbarkeit zu messen stellt der Preis-zu-Einkommen-Index (house-price-to-income-ratio) dar, welcher häufig bei internationalen Vergleichen Anwendung findet. Dabei werden die mittleren oder medianen Wohnungs- bzw. Hauspreise in Relation zu den durchschnittlichen oder medianen Haushaltseinkommen gesetzt. Ergebnis ist eine Verhältniszahl, welche die Zahl der Jahresgehälter angibt, die ein Durchschnittshaushalt beim Kauf einer Normwohnung aufbringen muss. Die relative Leistbarkeit von Wohnen ändert sich je nach Definition der Indikatoren und je nachdem, wie sich deren Verhältnis zeitlich entwickelt. Die Indikatoren sind leicht zu ermitteln und für einen ersten, einfachen Überblick zweckmäßig, wobei Verteilungs- und Qualitätsaspekte vernachlässigt werden. Der Preis-zu-Einkommen-Index ermöglicht Aussagen zu einer Über- oder Unterbewertung von Wohnungspreisen im zeitlichen Verlauf. Die OECD beispielsweise wendet die relativ leichte Berechnungsmethode zur Bewertung einer Immobilienblase an. Um Verteilungs- und Qualitätsaspekte zu berücksichtigen, sind die Ansätze 3 – 4 geeignet, welche die Leistbarkeit von Wohnen auf Haushaltsebene betrachten (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 79f; vgl. Kunnert, 2014, S. 26).

### **(2) Subjektive Leistbarkeit von Wohnen**

Der Ansatz der subjektiven Leistbarkeit basiert auf der mikroökonomischen Theorie und unterliegt keinen Normen. Dabei bestimmt ein nutzenorientierter Haushalt unter Berücksichtigung des verfügbaren Haushaltseinkommens sowie individueller Präferenzen über Konsum und Qualität unterschiedlicher Verbrauchsgüter, wie z.B. Lebensmittel oder Wohnen. Entscheidend für die Wahl des Wohnraums sind demnach vielmehr eigene Präferenzen, als Leistbarkeit. Allerdings berücksichtigt dieser Ansatz nicht die besonderen Eigenschaften des Gutes Wohnung, wie dessen Nicht-Substituierbarkeit, Immobilität, Unteilbarkeit und hohe Transaktionskosten. Insbesondere ärmere Haushalte (Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von weniger als 60 Prozent des medianen Äquivalenzeinkommens) sind auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt. Gerade dieser Ansatz eignet sich demnach eher für einkommensstärkere Haushalte, da anzunehmen ist, dass mit einem höheren Haushaltseinkommen die Qualität des Gutes Wohnung eher den

individuellen Vorzügen entspricht (vgl. Kunnert, 2014, S. 26f; vgl. Streissler-Führer u. a., 2015, S. 10).

### **(3) Leistbarkeit als maximaler Prozentsatz der Wohnkosten am Einkommen**

In der Wohnungspolitik wird leistbares Wohnen oftmals anhand des maximalen Prozentsatzes der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen gemessen, da dieser einfach zu berechnen ist. Die Grenze beruht auf empirischen Erkenntnissen subjektiver Leistbarkeit und legt fest, was noch als leistbares Wohnen gilt. Sie hat jedoch rein normativen Charakter und lässt keine Rückschlüsse auf die spezifische Situation einzelner Haushalte zu. Es werden weder die absolute Höhe der Wohnkosten bzw. des verfügbaren Haushaltseinkommens, noch die Leistbarkeit anderer Konsumausgaben in den Berechnungen berücksichtigt. Zudem gilt eine falsche Einordnung der Haushalte als wahrscheinlich. Einerseits werden die Haushalte, welche aufgrund eigener Präferenzen mehr für Wohnen ausgeben, irrtümlich jener Gruppe zugeordnet, für die Wohnraum nicht leistbar ist. Andererseits besteht die Möglichkeit, dass zwar Haushalte vergleichsweise geringere Wohnkosten haben und trotzdem das verfügbare Haushaltseinkommen nicht für die Ausgaben des täglichen Bedarfs ausreicht. Mit diesem Ansatz können daher nur allgemeine Aussagen getroffen bzw. sollten lediglich Haushalte mit geringem Haushaltseinkommen in die Berechnungen mit einbezogen werden (vgl. Kunnert, 2014, S. 27f).

### **(4) Leistbarkeit von Wohnen im Haushaltsbudget**

Bei der Leistbarkeit von Wohnen im Haushaltsbudget werden konkrete Referenz- bzw. Minimalbudgets mit den notwendigen Konsumgütern einer bestimmten Qualität für einen Haushalt gebildet und Preise dafür festgelegt. Dieses Referenzbudget wird anschließend mit den tatsächlichen Ausgaben eines Haushalts verglichen. Allerdings berücksichtigt dieser Ansatz nicht die Heterogenität des Gutes Wohnung, wie z.B. regional teils stark differierende Wohnkosten. Zwar können für das Referenzbudget Qualitätsstandards bestimmt werden, welche jedoch aufgrund der regional teils sehr unterschiedlichen Ausgaben für Wohnen schwierig zu bepreisen sind. Dieser Ansatz eignet sich daher für regionale Wohnungsmärkte unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße und ist indes administrativ aufwändiger als andere Ansätze (vgl. Kunnert, 2014, S. 28).

Die Berechnung der Leistbarkeit von Wohnen gestaltet sich aus unterschiedlichen Gründen generell problematisch:

#### - **Berechnung der Wohnkosten bei selbstgenutztem Eigentum**

Meist nimmt ein Haushalt für den Haus- oder Wohnungskauf einen Kredit auf. Aufgrund variabler Rückzahlungsraten kann der Haushalt die Laufzeit des Kredits selbst bestimmen. Das bedeutet, dass die aktuellen Raten nur unter Vorbehalt eine Wohnkostenbelastung des Haushalts darstellen. Derzeit höhere Raten bedingen eine kürzere Kreditlaufzeit, die spätere Wohnkostenbelastung wird jedoch niedriger sein.

Für den Vergleich der Wohnkosten von Eigentümer\_innen und Mieter\_innen existieren zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden: Zum einen die Berechnung imputierter Mieten, bei welchen nicht die faktischen, sondern die impliziten Wohnkosten anhand vergleichbarer Mietwohnungen ermittelt werden. Zum anderen die Berechnung der Nutzerkosten von Eigentum im Verhältnis zu sonstigen Investitionen (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 78f).

#### - **Qualitätsstandard der Referenzwohnung**

Eine weitere Schwierigkeit umfasst die Bestimmung der Größe und Ausstattungsqualität der Referenzwohnung bei der Berechnung von Leistbarkeit. Eine repräsentative Referenzwohnung mit einem Qualitätsstandard aus dem Jahr 1980 entspricht in der Regel nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, da die Wohnungen größer werden und höhere Ausstattungsqualitäten aufweisen. Die steigenden Preise und Mieten von Wohnungen mit zunehmend höheren Qualitätsstandards als Inflation abzubilden, würde die Ergebnisse daher verfälschen. Hedonische Hauspreisindizes ermöglichen eine gleichbleibende Ausstattungsqualität der Referenzwohnung (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 79).

#### - **Abgrenzung des Haushaltseinkommens**

Zur Berechnung des Haushaltseinkommens kann sowohl das gesamte, als auch das verfügbare Einkommen herangezogen werden. Ebenso heikel gestaltet sich die Berücksichtigung etwaiger Transferleistungen. Einige Erhebungen zum Wohnaufwand, wie der österreichische Mikrozensus, erfragen die Haushaltseinkommen gar nicht (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 79).

#### - **Begriff der Wohnkostenbelastung**

Außerdem ist der Begriff der Wohnkostenbelastung an sich unklar. Haushalte mit hohem Einkommen, welche einen hohen Anteil ihres Einkommens für Wohnen aufwenden, pauschal als überbelastet zu bezeichnen ist vermutlich unzutreffend, da sie möglicherweise in einer großen Wohnung mit hoher Ausstattungsqualität leben. Die Analyse der Überbelastung der Wohnkosten macht daher nur bei Einkommen im untersten Dezil Sinn, welche trotz einer günstigen Wohnung noch einen erheblichen Teil ihres Einkommens dafür aufwenden müssen (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 79).

#### - **Subjektive Mindestanforderungen an die Wohnqualität**

Zuletzt sind eigene Präferenzen bei der Wahl der Wohnung ebenfalls von Bedeutung und gestalten die Messung von leistbarem Wohnen schwierig und komplex. Vor allem Mindestanforderungen an die Wohnqualität sind maßgeblich von soziokulturellen Einflüssen und Vorstellungen bestimmt und lassen sich nur schwer messen. Es wird in der Literatur darauf hingewiesen, dass im Allgemeinen die Wohnqualität in Österreich so hoch ist, dass sich die Frage stellt, inwieweit das mögliche „Problem“ der Leistbarkeit auf zu hohe Qualitätsansprüche zurückzuführen wäre (vgl. Kunnert, 2014, S. 25, 29).

Zusammenfassend handelt es sich bei der Leistbarkeit von Wohnen um ein komplexes Konzept. Neben dem Verhältnis von Wohnkosten zu Haushaltseinkommen nehmen noch eine Vielzahl weiterer, unterschiedlicher Aspekte Einfluss auf leistbares Wohnen.

### **3. Wohnungspolitische Rahmenbedingungen in Wien**

Sich stetig verändernde wohnungspolitische Rahmenbedingungen, wie die sozio-demographische Entwicklung, die Qualität der Wohnversorgung, die Entwicklung der Wohnkosten, Einkommen, Grund- und Baukosten, sowie die Wohnungsproduktion nehmen unmittelbar Einfluss auf die Leistbarkeit von Wohnen in Wien und werden im nachfolgenden Kapitel im Detail näher beleuchtet.

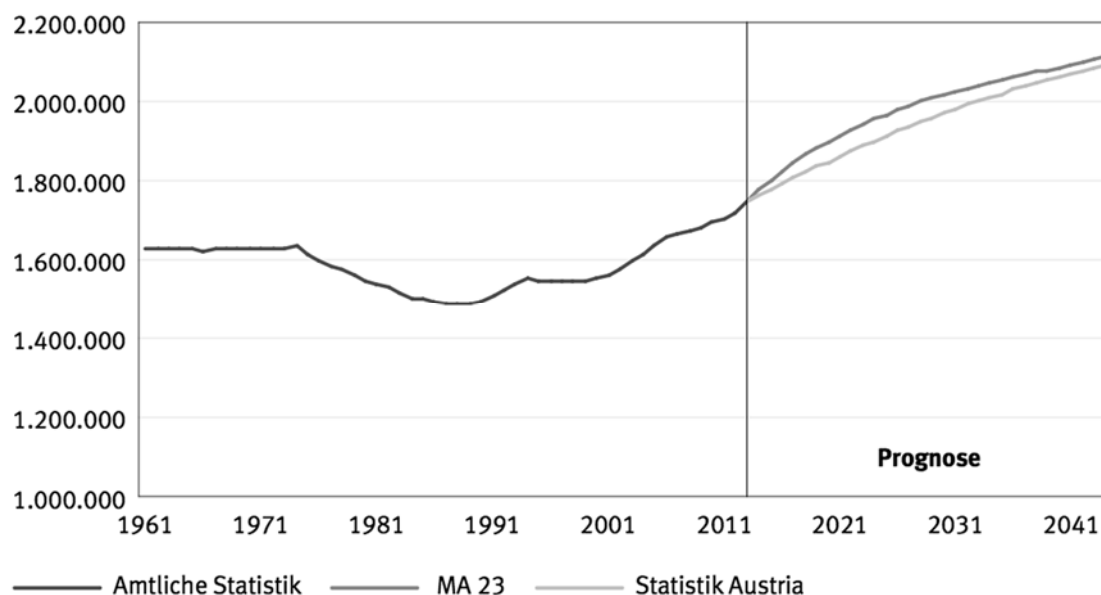
### 3.1. Soziodemographische Entwicklung

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Wien wird in hohem Maße von den demographischen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung sowie der Alters-, Familien- und Haushaltsstruktur beeinflusst. Mit der alternden Gesellschaft wächst auf der einen Seite der Bedarf an altersgerechten, barrierefreien Wohnungen, auf der anderen Seite steigt der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen vor allem infolge veränderter Lebensformen und Lebensverhältnisse, sowie verbesserter Lebensstandards. Eine der größten Herausforderungen der Wohnungspolitik wird laut Czerny & Weingärtler (vgl. 2007, S. 8) die Zunahme der Bevölkerung durch verstärkte Migration sein.

#### 3.1.1. Bevölkerungsentwicklung

Nach einem Bevölkerungsrückgang in den 1970er und 80er Jahren und stagnierenden Einwohnerzahlen in den 1990er Jahren befindet sich Wien seither in einer anhaltenden Wachstumsphase (vgl. Abb. 2). Dies ist v.a. der Zuwanderung aus dem In- und Ausland, aber auch den natürlichen Bewegungen der Geburten- und Sterbezahlen geschuldet. Seit der Volkszählung 2001 verzeichnete Wien einen Bevölkerungsanstieg von über 20 % auf 1,87 Mio. Personen (Stand: 1.1.2017) (vgl. Lebhart, 2016b, S. 10; vgl. MA 23, 2018).

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Wien 1961 – 2013 und Vorausschätzung 2014 – 2044



Quelle: MA 23, 2014, S. 13. MA 23: Wien Prognose 2014, Statistik Austria: Bundeslandprognose 2013. Eigene Bearbeitung.

Laut Bevölkerungsprognosen der MA 23 könnte die Bevölkerungszahl der Stadt Wien in den kommenden Jahrzehnten stark steigen. Dieser Anstieg ist zu 80 % auf die Zuwanderung aus dem In- und Ausland sowie 20 % auf die positive Geburtenbilanz

zurückzuführen. Falls die nationale und internationale Migration weiterhin die Bevölkerungsstruktur bestimmen sollte, wird Wien bis zum Jahr 2034 die 2 Millionen Grenze überschritten haben (vgl. MA 23, 2014, S. 12f).

### **Komponenten der Bevölkerungsentwicklung**

Ausschlaggebend für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung Wiens wird die Zuwanderung aus dem In- und Ausland sein, da sie ein höheres Volumen als die natürlichen Bewegungen der Geburten und Sterbefälle aufweist. Die räumlichen Bevölkerungsbewegungen tragen zu rund zwei Dritteln, die natürlichen Bevölkerungsbewegungen etwa zu einem Drittel zum Bevölkerungswachstum bei. Kurz- und mittelfristig beeinflussen Migrationsströme die Bevölkerungsentwicklung stärker als Geburten und Sterbefälle. Im Gegensatz dazu nehmen natürliche Bevölkerungsbewegungen langfristig mehr Einfluss (vgl. MA 23, 2014, S. 14).

#### **- Natürliche Bevölkerungsbewegung: Geburten und Sterbefälle**

In Wien liegt das Fertilitätsniveau seit Mitte der 1970er Jahren mit konstant 1,4 Kindern deutlich unter dem Reproduktionsniveau von 2,1 Kindern pro Frau. Auch in Zukunft werden keine Veränderungen hinsichtlich der Kinderzahl pro Frau zu erwarten sein. Doch obwohl das Fertilitätsniveau unverändert blieb, steigen seit Jahren die Geburtenzahlen, welche sich mit der Zuwanderung potentieller Mütter erklären lassen. Das vergleichsweise niedrige Fertilitätsniveau der in Österreich geborenen Mütter steht in Zusammenhang mit dem steigenden Fertilitätsalter. Grund der Fertilitätsentwicklung in Wien ist zum einen die hohe Bildungs- und Arbeitsmarktpartizipation von Frauen und zum anderen der damit einhergehende Aufschub oder Verzicht auf Kinder aufgrund von sozioökonomischen Unsicherheiten (prekäre Arbeitsverhältnisse, geringe Einkommen etc.) (vgl. Lebhart, 2016a, S. 11f; vgl. MA 23, 2014, S. 14, 89).

Die Zahl der Sterbefälle ist, aufgrund verbesserter Lebensumstände und medizinischer Versorgung der Bevölkerung, seit Jahrzehnten rückläufig. Diese Entwicklung kann anhand der stetig steigenden Lebenserwartung, sowie durch die geringere Kohortenbesetzung im Hauptsterbealter erklärt werden. In den kommenden Jahrzehnten wird die Zahl der Sterbefälle allmählich zunehmen, da die Generation der „Baby-Boomer“ aus den 1950er und 60er Jahren in das Hauptsterbealter kommen (vgl. Lebhart, 2016b, S. 13; vgl. MA 23, 2014, S. 14).

#### **- Räumliche Bevölkerungsbewegung: Zu- und Abwanderung**

Seit jeher prägte die nationale und insbesondere die internationale Migration die Bevölkerungsstruktur Wiens, welche zudem direkten Einfluss auf den Wohnungsmarkt nimmt. Besonders während der sogenannten Gastarbeitermigration in den 1960er, 70er Jahren und den politischen Umbrüchen im ehemaligen Jugoslawien Anfang der 1990er

Jahre verzeichnete Wien einen positiven Wanderungssaldo. In den vergangenen Jahren entfielen auf die Stadt Wien etwa 40 % des internationalen Migrationssaldos Österreichs. Laut Prognosen der MA 23 wird sich die internationale Zuwanderung, aufgrund der demographischen Entwicklungen der Herkunftsländer, mittel- bis langfristig deutlich verringern (vgl. Czerny, 2008, S. 243; vgl. Lehart, 2016b, S. 14f; vgl. MA 23, 2014, S. 18f).

Wien als zentraler und attraktiver Ausbildungsstandort Österreichs ist gekennzeichnet durch eine verstärkte „*Bildungs- und Beschäftigungsmigration*“ aus den anderen Bundesländern. Aufgrund der vielfältigen beruflichen Möglichkeiten bleiben viele der Zugezogenen, sodass die Abwanderungsbewegung aus Wien verringert wird. Falls die Binnenwanderung nach Wien und die verlangsamte Abwanderung aus Wien anhält, könnte der Binnenwanderungssaldo in den kommenden Jahren weiterhin leicht positiv ausfallen (vgl. Lehart, 2016b, S. 15).

### **3.1.2. Altersstruktur**

Für den städtischen Infrastrukturbereich Wohnen ist neben der Bevölkerungsentwicklung auch die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur bedeutsam. Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen wirken sich auf die Altersstruktur einer Bevölkerung aus. Das niedrige Fertilitätsniveau einerseits und die steigende Lebenserwartung andererseits tragen zu einer fortlaufend alternden Gesellschaft bei. Insbesondere die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnraumes für ältere Menschen stellt die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen (vgl. Amann & Lugger, 2016, S. 13).

Die Entscheidung zur Migration ist in hohem Maße altersspezifisch. In Wien dominiert aufgrund der „*Bildungs- und Beschäftigungsmigration*“ die Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen die Zuwanderung, sodass demographische Alterungsprozesse zum Teil überlagert werden. Im Vergleich zu den übrigen Bundesländern stellt Wien hinsichtlich des Durchschnittsalters einen Sonderfall dar. Wien war in den vergangenen Jahrzehnten das Bundesland mit dem österreichweit höchsten Durchschnittsalter. Seit dem Jahr 2015 ist Wien diesbezüglich „jüngste“ Bundesland. Auch in Zukunft wird das Durchschnittsalter Wiens unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Dennoch wird sich der Altenquotient, d.h. das Verhältnis der über 64-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen, auch in Wien bis 2044 deutlich erhöhen (vgl. Lehart, 2016b, S. 17f; vgl. MA 23, 2014, S. 21ff).

### **3.1.3. Familienstruktur**

Der gesellschaftliche Wandel hat immense Auswirkungen auf die Familien- und Haushaltsstruktur in Wien. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebensstile sowie

Veränderungen der Familienstruktur beeinflussen die Entwicklung der Privathaushalte und führen zu vielfältigeren Wohnbedürfnissen.

### **Personenstand**

In Wien nahm die Zahl der Ledigen zwischen den Volks- bzw. Registerzählungen 2001 und 2011 um ein Viertel zu. Analog zum erhöhten Fertilitätsalter stiegen das durchschnittliche Erstheiratsalter bei Frauen und Männern an. Dies kann mit einer höher qualifizierten, länger dauernden beruflichen oder universitären Ausbildung begründet werden. Entsprechend dem gestiegenen Erstheiratsalter erhöhte sich das mittlere Scheidungsalter der Bevölkerung Wiens. Im Vergleich zu den übrigen Bundesländern weist Wien mit rund 50 % die höchste Gesamtscheidungsrate auf. Diese wirkt sich in hohem Maße auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt aus. In der Regel behält ein\_e Partner\_in die gemeinsame Wohnung, der oder die andere Partner\_in ist neuer Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Amann & Lugger, 2016, S. 19; vgl. Lebhart, 2016b, S. 29).

### **Lebensform**

Die Verteilung der Lebensformen gibt Aufschluss über die sich ändernden Formen des Zusammenlebens. Ehepaare mit Kindern stellen nach wie vor den höchsten Anteil an der Wiener Bevölkerung, obgleich nichteheliche Lebensformen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Während der Anteil der Familien mit Ehepaaren zwischen 1971 und 2011 gesunken ist, stieg der Anteil der nichtehelichen Lebensgemeinschaften im selben Zeitraum. Seit 1971 erhöhte sich der Anteil der Haushalte mit Ein-Eltern-Familie um 67 % (2011) (vgl. Lebhart, 2016b, S. 30).

Lebensformen lassen sich in einen Familiensektor (Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften mit Kindern, Ein-Eltern-Familie) und in einen Nichtfamiliensektor (Ledige, Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften ohne Kinder) unterteilen. Insbesondere in Wien sind Lebensformen ohne Kinder weit verbreitet und sozial verfestigt. Ihre Zahl hat sich seit 1971 verfünffacht. Im österreichweiten Vergleich leben in Wien die meisten kinderlosen Familien. Die sinkende Bedeutung der klassischen Familie hat auch Auswirkungen auf den Wiener Wohnungsmarkt, sodass eine stärker differenzierte Nachfrage je nach Lebensabschnitt vorherrscht (vgl. Lebhart, 2016b, S. 30ff).

#### **3.1.4. Haushaltsstruktur**

Demographische Entwicklungen und der Wandel der Lebensstile beeinflussen und verändern die Wohnformen. Für den Wohnungsmarkt ist, neben der künftigen Entwicklung der Bevölkerung und ihrer Struktur, vor allem die Entwicklung der Anzahl und Größe der



Haushalte von Bedeutung. Sie sind eine feste Planungsgröße für Politik und Verwaltung und bestimmen die Wohnungsproduktion bzw. den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen (vgl. Amann & Lugger, 2016, S. 20ff; vgl. Lebhart, 2016a, S. 5).

In Österreich werden Privathaushalte seit der Volkszählung 2011 mittels des Wohnparteienkonzepts („*household-dwelling*“-Konzept) von der Statistik Austria erfasst. Demnach fasst die Haushaltsstatistik alle Personen zu einem Privathaushalt zusammen, welche in einer Wohnung mit Hauptwohnsitz leben, ohne dabei verwandtschaftliche Beziehungen zu berücksichtigen (vgl. Lebhart, 2016a, S. 6, 49).

In Wien stieg die Zahl der Privathaushalte stark an und wird Prognosen der MA 23 zufolge auch weiter steigen. Bis 2035 könnte es rund 0,99 Mio. Privathaushalte in Wien geben. Im österreichweiten Durchschnitt ist der Anteil der Einpersonenhaushalte in Wien mit 45 % (2011) am größten. Der Trend zu kleineren Privathaushalten wird sich fortsetzen (vgl. Lebhart, 2016a, S. 11f; vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 29).

Die Ursachen für die Entwicklung der Privathaushalte gestalten sich vielfältig. Das geringe Fertilitätsniveau und die gestiegene Lebenserwartung führen im Schnitt zu kleineren Haushalten. Familien mit einer geringeren Anzahl an Kindern einerseits und die steigende Zahl älterer Menschen andererseits leben vorwiegend in Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten. In Wien könnte sich zukünftig mit der steigenden Lebenserwartung der Zuwachs der Einpersonenhaushalte im höheren Alter abschwächen, da mit dem Nachrücken der „*Baby-Boomer*“ mehr Paare bis ins hohe Alter gemeinsam in einem Haushalt leben werden. Zudem nehmen die vielfältigen Lebensformen Einfluss auf den Zeitpunkt und Prozess der Familiengründung und führen zu einem tief greifenden Wandel der Familien- und Haushaltsstruktur (vgl. Lebhart, 2016a, S. 14).

Das Bundesland Wien stellt seit der Volkszählung 2001 bei der Entwicklung der Haushaltsgrößen einen Sonderfall dar, weil es als einziges Bundesland eine Zunahme an größeren Personenhaushalten verzeichnet. Derzeit stellen in Wien etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen Mehrpersonenhaushalte dar. Diese Entwicklung lässt sich insbesondere auf die nationale („*Bildungs- und Beschäftigungsmigration*“) und internationale Migration zurückführen (vgl. Lebhart, 2016a, S. 14).

2015 lebten in österreichischen Haushalten im Schnitt 2,2 Personen. Seit 1985 verzeichneten alle Bundesländer einen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße, wobei dieser in Wien am geringsten ausfiel. Laut Statistik Austria wird sich dieser Trend in den kommenden Jahren und Jahrzehnten fortsetzen.

## **3.2. Wohnversorgung**

Nun erfolgt zunächst eine kurze Übersicht zu Anzahl und Art der Hauptwohnsitze sowie dem Alter der Wohngebäude in Wien. Im Anschluss wird die Wohnsituation und ihre Entwicklung aufgezeigt, welche ebenfalls Einfluss auf die Leistbarkeit von Wohnen nimmt.

### **3.2.1. Wohnungsbestand**

Datengrundlage des Wohnungsbestandes bilden die Ergebnisse der Mikrozensus-Wohnungserhebung, welche aktuelle und umfassende Auswertungen zu den österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen bis auf die Ebene der Bundesländer ermöglichen (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 19).

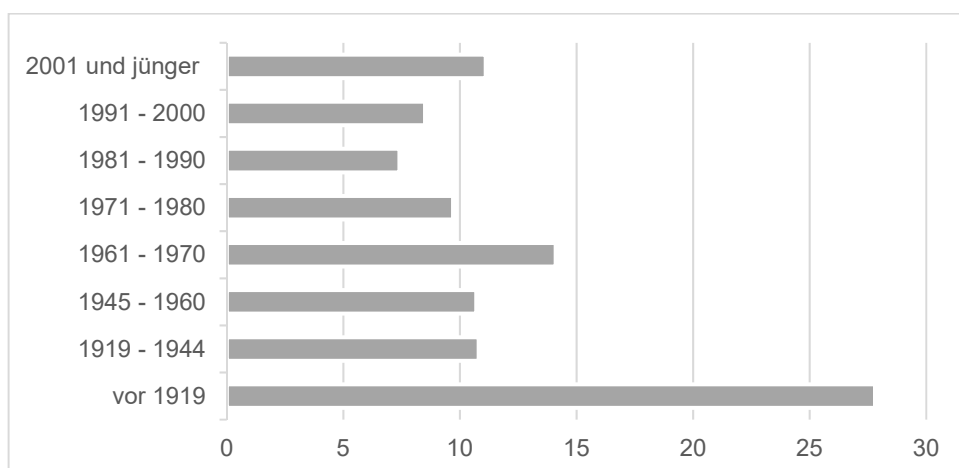
#### **Hauptwohnsitzwohnungen**

Laut Statistik Austria ist eine Hauptwohnsitzwohnung eine Wohnung, in welcher gemäß dem Zentralen Melderegister mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. Im Mikrozensus entspricht die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen der Zahl der Privathaushalte (vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 19). Im Jahresdurchschnitt 2016 lag die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien bei rund 901.900 und ist gegenüber dem Jahr zuvor um über 12.000 Wohnungen gestiegen (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 19).

#### **Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen**

In Wien lebt mehr als jeder vierte Haushalt in einer Wohnung, welche vor 1919 errichtet wurde (vgl. Abb. 3). Damit ist im Vergleich zum österreichweiten Durchschnitt der Altbaubestand in Wien deutlich höher. Die nach dem Jahr 2000 erbauten Wohnungen machen in Wien nur einen Anteil von rund 11 % aus (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 19). Der hohe Anteil der vor 1919 errichteten Wohnungen prägt zwar das Wiener Stadtbild, dennoch bedeutet dies auch einen höheren Investitionsbedarf bei steigenden Qualitätsansprüchen hinsichtlich Ausstattungsstandard und Energieeffizienz (vgl. Streissler-Führer u. a., 2015, S. 22).

Abbildung 3: Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien 2016 in %



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Statistik Austria, 2018d, S. 19.

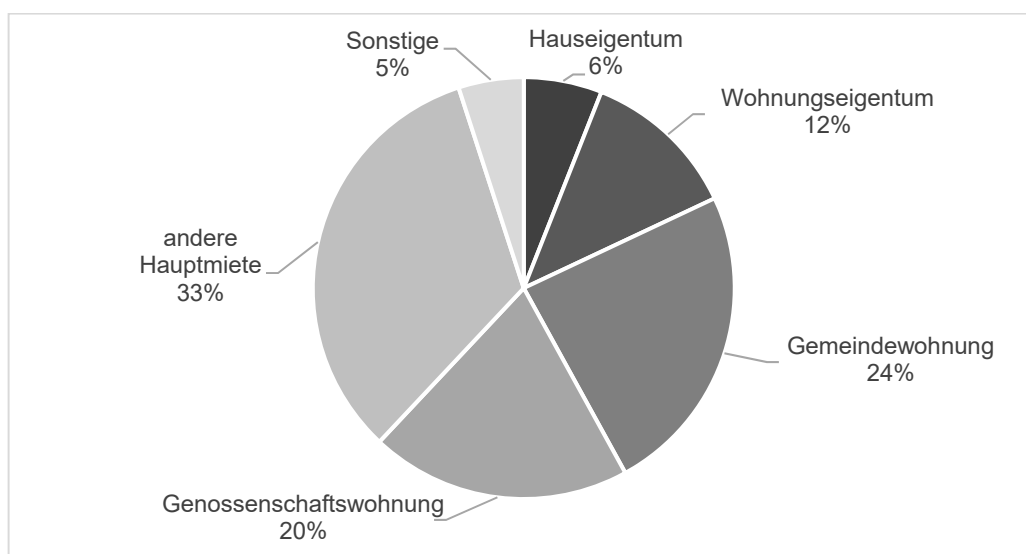
### 3.2.2. Wohnsituation

Dieses Unterkapitel behandelt die Entwicklung und Veränderung der Wohnsituation in Wien, welche in engem Zusammenhang mit der Leistbarkeit von Wohnen steht. Je nach Verfügbarkeit beziehen sich die Daten zur Wohnsituation auf Wien bzw. Österreich (Mikrozensus, Registerzählung 2011).

#### Rechtsverhältnis und Mietsegment

In Österreich wird knapp die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen in Eigentum, 43 % zur Miete in Gemeinde-, Genossenschafts-, sonstigen Hauptmietwohnungen oder Untermiete bewohnt. Zwischen den einzelnen Bundesländern existieren teils große regionale Strukturunterschiede. In Wien leben mehr als 78 % der Privathaushalte in Mietwohnungen, ein Drittel davon in einer privaten Mietwohnung, jeder Vierte in einer Gemeindewohnung und 20 % in einer Genossenschaftswohnung. Dagegen leben nur 12 % in Wohnungs- und 6 % in Hauseigentum (vgl. Abb. 4). Wien hat damit die höchste Mietquote, wobei der Anteil von Eigentum, insbesondere Wohnungseigentum steigt (vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 95, vgl. 2018d, S. 21; vgl. Streissler-Führer u. a., 2015, S. 8).

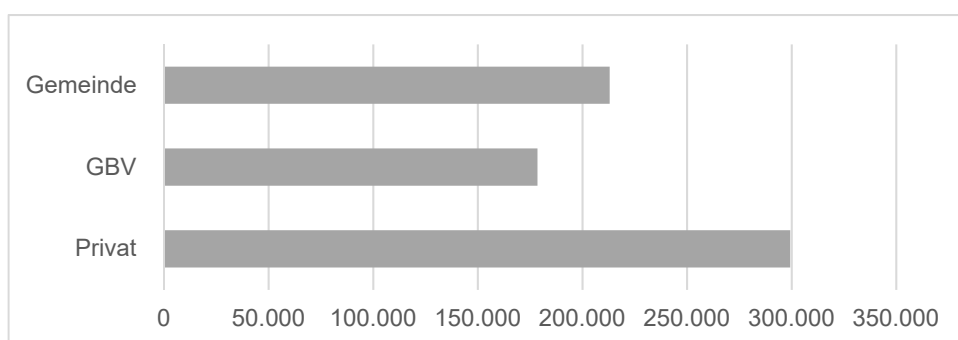
Abbildung 4: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien 2016 in %



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Statistik Austria, 2018d, S. 22.

Die nachfolgende Abbildung 5 zeigt die Hauptmietverhältnisse in Wien 2016 nach Segmenten gegliedert. Die meisten Hauptmietverhältnisse entfielen dabei auf private Mietwohnungen, gefolgt von Gemeindewohnungen und gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Abbildung 5: Anzahl der Hauptmietverhältnisse nach Segmenten in Wien 2016



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Tockner, 2017, S. 10. Mikrozensus 2016, Statistik Austria.

Es wird deutlich, dass das soziale Mietsegment mit einem Anteil von gut 57 % der Hauptmietverhältnisse für eine leistbare Wohnversorgung in Wien von eminenter Bedeutung ist.

### Wohnungsgröße

Die Nutzfläche der Wohnung gibt die Nettogrundfläche der Nutzungseinheit an und gibt Hinweis auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnfläche. In Wien stieg die durchschnittliche Nutzfläche der Wohnung innerhalb von 15 Jahren von 70,9 m<sup>2</sup> (2001)

auf 73,7 m<sup>2</sup> (2016). Diese liegt jedoch deutlich unter dem österreichweiten Durchschnitt von 99,3 m<sup>2</sup> (2016) (vgl. Lebhart, 2015, S. 39; vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 33, 97).

Je nach Rechtsverhältnis variiert die durchschnittliche Größe der Wohnungen in Wien erheblich. 2016 sind Wohnungen von Hauseigentümer\_innen mit knapp 128 m<sup>2</sup> mit Abstand am größten, gefolgt von Eigentumswohnungen mit 89 m<sup>2</sup>. Mietwohnungen je nach Art der Hauptmiete sind kleiner und weisen Größen zwischen rund 59 und 74 m<sup>2</sup> auf (vgl. Amann & Lugger, 2016, S. 29; vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 33).

Wien verzeichnete zwischen 1981 und 2011 einen Rückgang der Kleinwohnungen mit einer Größe bis zu 45 m<sup>2</sup> um 37 %. Grund hierfür stellen im Wesentlichen Sanierungen im Altbau dar, bei welchen meist kleinere Wohnungen zu größeren zusammengelegt werden (Lebhart, 2015, S. 39). Angesichts der zunehmenden Zahl an Einpersonenhaushalten ist diese Entwicklung kritisch zu betrachten.

Im Allgemeinen gibt es die größten Veränderungen hinsichtlich der Nutzfläche bei größeren Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup>. Vor allem der Anteil der Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup> verzeichneten die stärksten Zuwächse (Lebhart, 2015, S. 39).

### **Wohnnutzfläche pro Person**

Die Belagsdichte errechnet sich aus der Wohnnutzfläche je Bewohner\_in und wird durch die durchschnittliche Wohnungsgröße bzw. Haushaltsgröße bestimmt. Sie stellt einen wichtigen Indikator für die Bestimmung der Wohn- und Lebensqualität dar (vgl. Lebhart, 2015, S. 40).

Sinkende Haushaltsgrößen, höhere Einkommen, sowie gestiegene Lebensstandards führen zu veränderten Wohnbedürfnissen. Dadurch, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte in den vergangenen Jahrzehnten stieg und zugleich die durchschnittliche Zahl der Personen in einem Haushalt sank, erhöhte sich in Wien die durchschnittliche Wohnnutzfläche pro Person beträchtlich. Zwischen 1961 und 1991 stieg diese von 22 auf 33 m<sup>2</sup>. Seit 2001 (35,9 m<sup>2</sup> pro Person) blieb der Wert nahezu konstant, aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit im Stadtgebiet sowie der Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 44,6 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche pro Person, stehen in Wien 2016 nur 36,6 m<sup>2</sup> pro Person zur Verfügung, was im Allgemeinen auf die höheren Miet- und Kaufpreise sowie die Nachfrage nach kleineren Haushalten zurückzuführen sein könnte (vgl. Lebhart, 2015, S. 39f; vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 34, vgl. 2018d, S. 26).

### **Wohnungsüberbelag**

Wohnungsüberbelag steht für eine unzureichende Wohnungsgröße und kann als Indikator für prekäre Wohnverhältnisse verwendet bzw. indirekt bei der Bewertung der Leistbarkeit

des Wohnens dienlich sein (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 30). Je nach Erhebung unterscheidet sich die Definition von Wohnungsüberbelag.

Im Mikrozensus wird Überbelag mittels der Kombination von Wohnungs- und Haushaltsgröße definiert (vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 23). Eine Wohnung gilt als überbelegt bei einer Wohnfläche

- unter 35 m<sup>2</sup> mit zwei und mehr Personen
- von 35 bis unter 60 m<sup>2</sup> mit drei und mehr Personen
- von 60 bis unter 70 m<sup>2</sup> mit vier und mehr Personen
- von 70 bis unter 90 m<sup>2</sup> mit fünf und mehr Personen
- von 90 bis unter 110 m<sup>2</sup> mit sechs und mehr Personen

Ab 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird kein Überbelag angenommen.

Nach EU-SILC gilt ein Haushalt als überbelegt, wenn die Wohnfläche geringer als 16 m<sup>2</sup> ist, im Schnitt pro Wohnraum weniger als 8 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen oder die Zahl der Wohnräume im Verhältnis zur Personenzahl in einem Haushalt zu klein ist:

- ein Raum für zwei Personen
- weniger als drei Räume für drei oder vier Personen
- weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen
- weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen
- weniger als sechs Räume für mehr als acht Personen

Küchen werden dabei, unabhängig von deren Größe, nicht als Wohnräume gezählt (Statistik Austria, 2017d, S. 24).

In Österreich waren 2016 von den über 3,8 Mio. Hauptsitzwohnungen laut Mikrozensus knapp 4 % der Haushalte von beengten Wohnverhältnissen betroffen. Dazu zählen vor allem Haushalte mit mindestens drei Kindern, Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft sowie Haushalte in Gemeindewohnungen und anderen Hauptmietwohnungen. Zudem leben Haushalte mit niedrigem Haushaltseinkommen (< 60 % des Medians) verstärkt in beengten Wohnverhältnissen. In Wien liegt deren Anteil mit 9,5 % weit über dem österreichischen Durchschnitt und ist seit 2015 wieder am Steigen (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 30ff).

### **Qualität der Wohnungsausstattung**

Die Ausstattungskategorien bestimmen die Höhe des Mietzinses. § 15a des Mietrechtsgesetzes (MRG) teilt die Ausstattungsqualität der Wohnungen in folgende vier Kategorien ein:

Kategorie A: Zentralheizung, Bad/ Dusche, WC in der Wohnung

Kategorie B: Bad/ Dusche, WC in der Wohnung

Kategorie C: WC, Wasserentnahmestelle in der Wohnung

Kategorie D: kein WC oder keine Wasserentnahmestelle in der Wohnung

In Wien verfügten 2016 knapp 94 % der Wohnungen über Zentralheizung, Bad/ Dusche sowie WC in der Wohnung. Im Vergleich dazu hatten 1986 Kategorie A Wohnungen in Wien nur einen Anteil von rund 44 % (vgl. STATcube, 2017; vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 37). Die qualitative Verbesserung des Wiener Wohnbestands zeigt sich auch im relativen Rückgang der Kategorie B-, C- und D-Wohnungen, welche 2016 nur noch einen sehr geringen Teil der Wohnungen ausmachen (vgl. Lebhart, 2015, S. 42; vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 37).

Gründe für die Verbesserung der Ausstattungsqualität der Wohnungen sind Renovierungen von Mieter\_innnen oder Eigentümer\_innen, Sanierungen, aber auch Abbruch und Neubau von Wohngebäuden (vgl. Amann & Lugger, 2016, S. 31).

### **Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen**

Befristete Hauptmietverträge treten insbesondere im privaten Mietbereich auf. 2016 waren in Wien 15,4 %, im österreichischen Durchschnitt 20,9 % der Hauptmietwohnungen befristet (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 36).

Langfristig betrachtet steigt der Anteil der befristeten Mietwohnungen in Österreich, vor allem dabei der Anteil der Mietwohnungen im privaten Mietsegment. 2006 waren 23 % der Mietverträge befristet, bis 2016 verdoppelte sich der Wert nahezu auf über 43 %. Dementsprechend sank in diesem Bereich die durchschnittliche Mietvertragsdauer von 11,9 (2006) Jahre auf 9,1 (2016) (vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 102, vgl. 2018d, S. 36f). Bei knapp 60 % der Hauptmieten im privaten Mietsegment in Österreich beträgt die Mietvertragsdauer kürzer als fünf Jahre, während sie bei Genossenschafts- und Gemeindewohnungen deutlich länger ist (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 36).

Von den rund 686.400 Hauptmietwohnungen in Wien werden rund 35 % seit weniger als fünf Jahren von dem derzeitigen Haushalt bewohnt. Dem großen Anteil kurzer Mietverträge steht jedoch ein nicht unerheblicher Anteil an Haushalten gegenüber, deren Mietvertragsbeginn 20 Jahre und länger zurückliegt (28,5 %) (vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 50, vgl. 2018d, S. 36).

### 3.3. Wohnungsaufwand

In diesem Unterkapitel wird neben der Definition der Wohnkosten die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt in Wien und Österreich, sowie Einflussgrößen auf die Wohnkosten näher betrachtet.

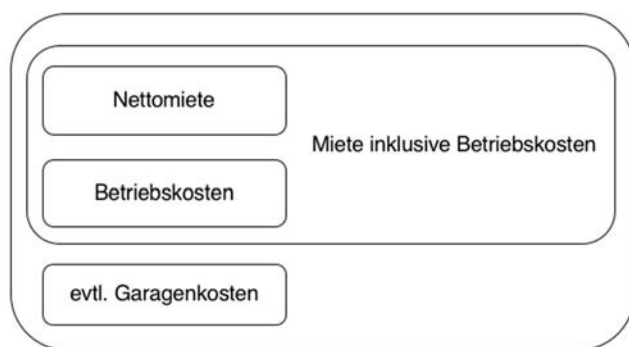
#### 3.3.1. Definition von Wohnkosten

Die Untersuchung der Wohnkosten basiert auf vier unterschiedlichen Stichprobenerhebungen:

- Mikrozensus-Wohnungserhebung
- EU-SILC
- Erhebung der OeNB
- Konsumerhebung

Die Wohnungserhebung des Mikrozensus erfasst die Wohnkosten für Hauptmietwohnungen. Sämtliche in Abbildung 6 dargestellten Kostenpositionen, welche für alle Hauptmietwohnungen errechnet werden, enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer. Zu den Betriebskosten zählen dabei *„[...] alle im Rahmen der Hausbetriebskosten verrechenbare[n] Ausgaben im Bereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), inklusive Kosten für Verwaltung, Müllabfuhr und öffentliche Ausgaben [...]“* (Statistik Austria, 2018d, S. 80).

Abbildung 6: Definition der Kosten für Hauptmietwohnungen im Mikrozensus

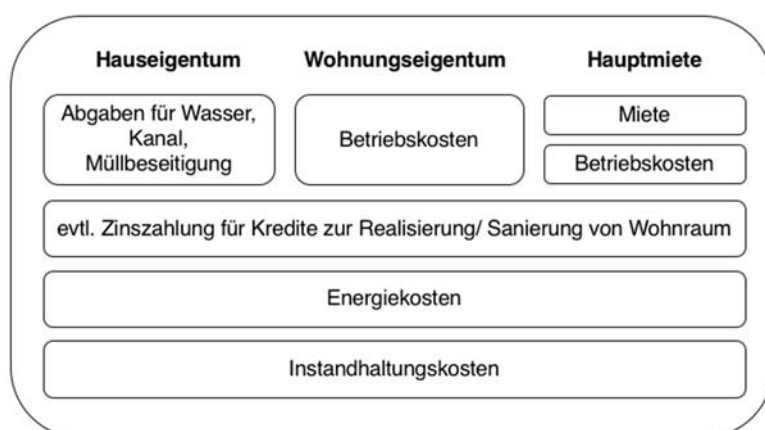


Quelle: Eigene Bearbeitung nach Statistik Austria, 2018d, S. 80.

Demgegenüber werden bei der EU-SILC Erhebung alle Wohnkosten erhoben, *„[...] d.h. alle Zahlungen, die das Recht eines Haushalts zur Nutzung der Wohnung begründen sowie bei der Nutzung wohnungsbezogen anfallen“* (vgl. Abb. 7) (Statistik Austria, 2018d, S. 81). Für alle Rechtsformen werden eventuelle Zinszahlungen für Wohnkredite zur Wohnraumbeschaffung bzw. -sanierung, Energiekosten für Strom, Fernwärme, Gas Heizöl, Kohle und Holz sowie Instandhaltungskosten erfasst.



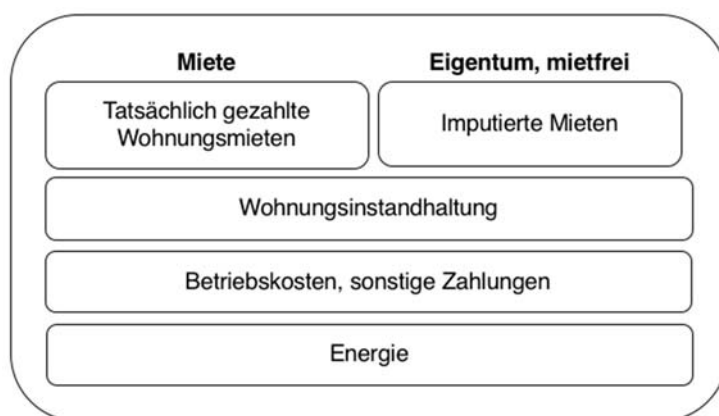
Abbildung 7: Definition der gesamten Wohnkosten in EU-SILC



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Statistik Austria, 2018d, S. 80.

Die Konsumerhebung erfragt alle Verbrauchsausgaben privater Haushalte über einen Zeitraum von einem Jahr. Die Struktur der Verbrauchsausgaben wird mittels der Ausgabenklassifikation COICOP (Classification of Individual Consumption Expenditures by Purpose) in 13 Hauptgruppen gegliedert. Eine dieser Gruppen ermittelt die Ausgaben für Wohnen und Energie (vgl. Abb. 8).

Abbildung 8: Definition der Ausgaben für Wohnen und Energie in der Konsumerhebung



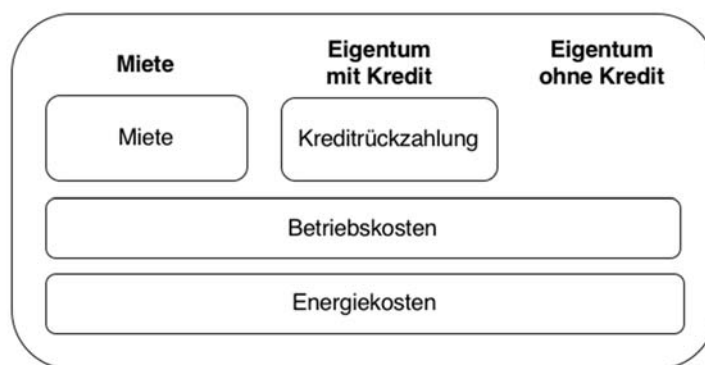
Quelle: Eigene Bearbeitung nach Statistik Austria, 2018d, S. 81.

Für Haus- und Wohnungseigentum sowie mietfreie Objekte werden fiktive Mietwerte, sog. imputierte Mieten, errechnet, um den Wohnungsaufwand unterschiedlicher Rechtsformen, d.h. Miet- und Eigentumsobjekte, miteinander vergleichen zu können. Die Wohnungsinstandhaltung umfassen Güter, wie z.B. Bodenbeläge, Sanitärmaterialien oder Wandfarben, und Dienstleistungen, wie z.B. Arbeiten an der Elektrik, Wartung und Reparatur der Heizung oder Bodenverlegung. Zu den Betriebskosten und sonstigen Zahlungen zählen beispielsweise die Abfall- und Kanalgebühr oder Gebühren für die

Wasserversorgung. Der Kostenpunkt Energie enthält Zahlungen für Strom, Gas, Heizöl, Kohle, Fernwärme, Brennholz und Pellets (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 81f).

Im Rahmen der Erhebung der OeNB sind Wohnkosten bei Mietwohnungen definiert als die Höhe der Miete inklusive Betriebskosten. Zu den Wohnkosten zählen bei Eigentum ohne Kredit die Betriebskosten bzw. kommen bei Haushalten mit aushaftenden Krediten zur Finanzierung der Wohnimmobilie noch die Kreditrückzahlung dazu. Bei beiden Wohnrechtsformen werden Energiekosten, wie z.B. Strom, Heizung, Warmwasser, Erdöl, mit eingerechnet (vgl. Abb. 9). Allerdings werden etwaige Mietkostenzuschüsse nicht erfasst, sodass sich in Bezug auf das Einkommen eine Wohnkostenbelastung von mehr als 100 % ergeben kann, wenn zum Erhebungszeitpunkt das Einkommen besonders gering war und kurzfristig die Wohnkosten nicht decken konnte (vgl. Beer & Wagner, 2012, S. 84f).

Abbildung 9: Definition der Wohnkosten in der OeNB-Erhebung



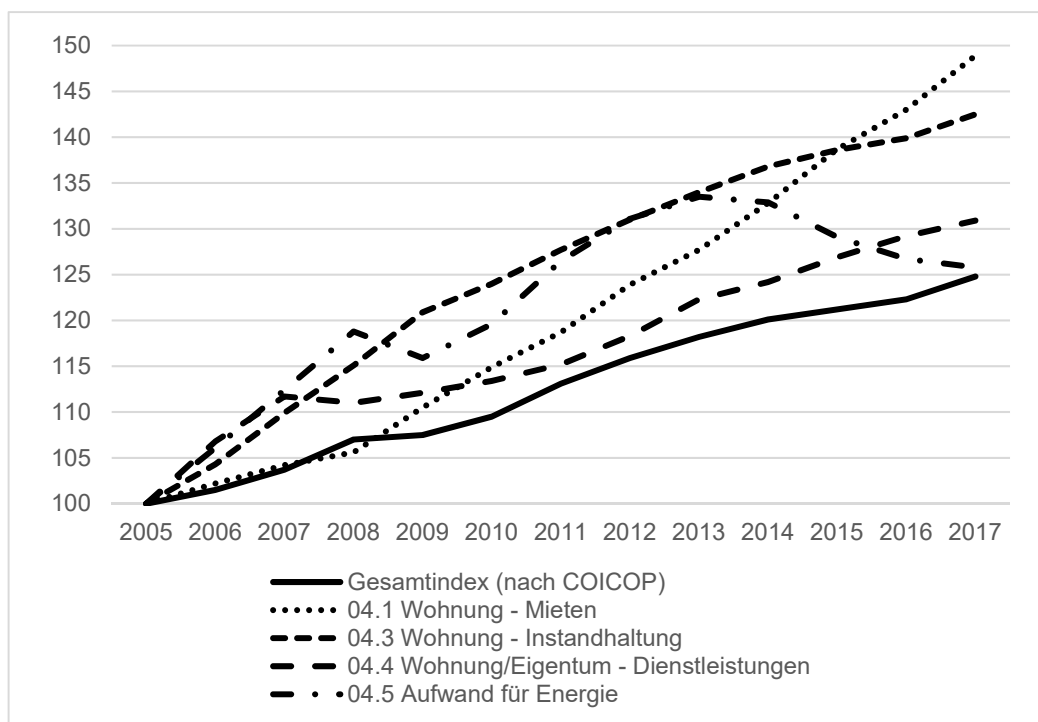
Quelle: Eigene Bearbeitung nach Beer & Wagner, 2012, S. 84.

Alle Erhebungen wurden unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen erhoben und haben verschiedene Zielsetzungen. Dennoch ermöglichen sie das Thema Wohnkosten umfassend und aus mehreren Perspektiven zu betrachten.

### 3.3.2. Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Wien

Für einen ersten Überblick über die Entwicklung der Wohnkosten in Österreich eignet sich der Vergleich der wohnungsbezogenen Kosten aus dem Warenkorb des Verbraucherpreisindex VPI (COICOP Gruppe 04) mit dem Gesamtindex (vgl. Abb. 10).

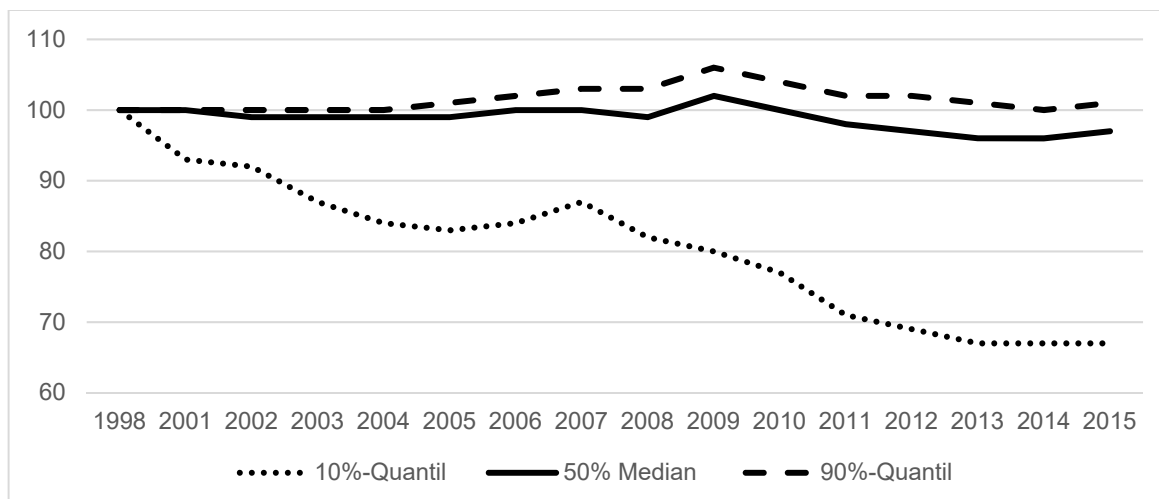
Abbildung 10: Entwicklung der COICOP Gruppe 04 „Wohnen, Wasser und Energie“ im Vergleich zum gesamten VPI 2006 – 2017 (2005=100)



Quelle: Eigene Bearbeitung nach STATcube, 2018. Ohne Untergruppe 04.2 imputierte Mieten bei Eigentum. Im zehnjährigen Durchschnitt lag die Inflationsrate bei ca. 2 %. In den vergangenen Jahren waren vor allem die Untergruppen Wohnungsmieten und die Instandhaltung der Wohnungen kostentreibend (vgl. STATcube, 2018).

Neben steigenden Wohnkosten wirken sich auch stagnierende oder inflationsbereinigt gar sinkende Einkommen negativ auf die Wohnkostenbelastung aus. Abbildung 11 zeigt, dass die realen medianen Nettojahreseinkommen zwischen 1998 und 2015 leicht rückläufig waren.

Abbildung 11: Entwicklung der inflationsbereinigten Nettojahreseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen 1998 – 2015 (1998=100)



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Rechnungshof, 2016, S. 37. Ohne Lehrlinge.

Der Vergleich der Entwicklung von hohen (90 %-Quantil) und niedrigen (10 %-Quantil) Einkommen macht die Einkommensschere, welche sich seit 1998 öffnet, sichtbar. Die Grenze der unteren 10 % der Einkommen verzeichneten von 1998 bis 2015 einen realen Rückgang von 33 %, während die oberen 10 % der Einkommen im selben Zeitraum leicht stiegen (vgl. Rechnungshof, 2016, S. 37).

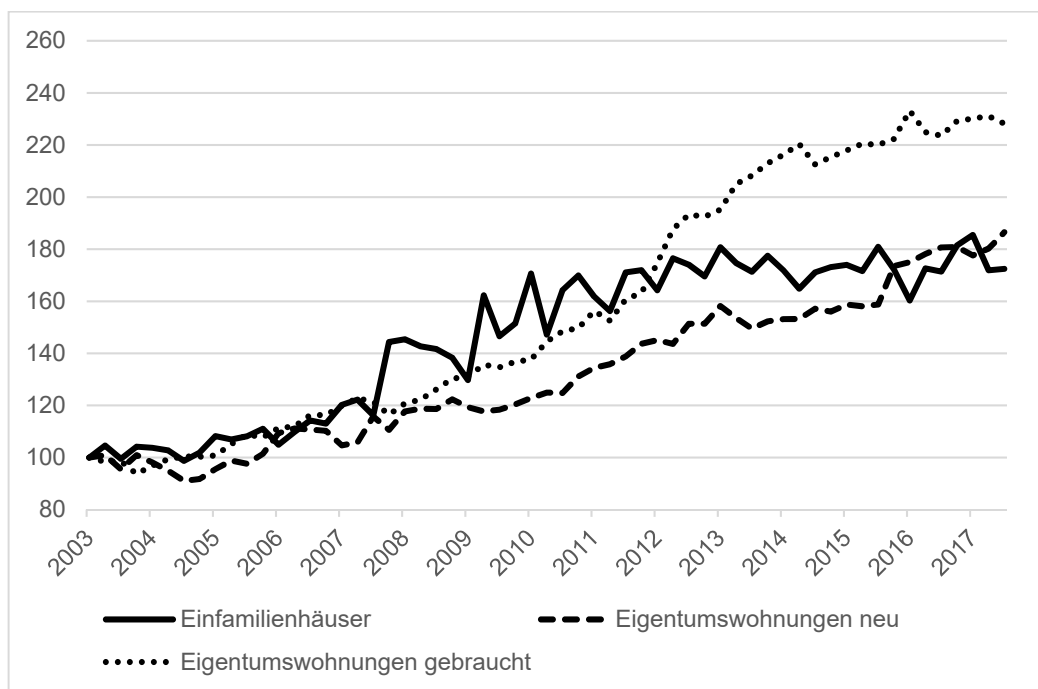
Die entgegengesetzte Entwicklung von Wohnkosten und den unteren 10 % der Einkommen verdeutlicht den steigenden Wohnkostendruck auf Mieterhaushalte des untersten Quantils. Diese Haushalte müssen folglich andere Konsumausgaben reduzieren, um das Grundbedürfnis Wohnen befriedigen zu können, und sind auf Mittel Transferleistungen angewiesen (vgl. Streimelweger, 2013, S. 9).

Eine differenzierte Auswertung der Preisentwicklung auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt liefert die OeNB, welche in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Wien die Preisentwicklungen auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt erfasst. Sie berechnet u.a. Wohnimmobilienpreisindizes für Einfamilienhäuser, sowie neue und gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien bzw. Österreich ohne Wien. Zudem erstellt sie Zeitreihen für die gesamten Mieten in Wien sowie Mieten für Einfamilienhäuser und Wohnungen in Österreich ohne Wien (nur Neuvermietungen) (vgl. Oesterreichische Nationalbank, 2017b, S. 1ff).

In Wien kam es seit 2007, insbesondere zwischen 2011 und 2012 zu hohen Preissteigerungen, die sich aus der zunehmenden Bevölkerungszahl und zugleich verstärkten Veranlagung in Immobilien ergeben und es dem sozialen Wohnbau erschweren, geeignete und vor allem bezahlbare Flächen zu finden (vgl. Oesterreichische Nationalbank, 2017c; vgl. Schremmer, 2015, S. 23). Die aktuellen Ergebnisse des Immobilienpreisindex für das dritte Quartal 2017 zeigen, dass im Jahresabstand die Wohnimmobilienpreise in Wien um 3,4 % stiegen. Nach einer kurzzeitigen Stagnation der Preisentwicklung im ersten und zweiten Quartal 2017, beschleunigte sie sich wieder im dritten Quartal (vgl. Oesterreichische Nationalbank, 2017c, vgl. 2017d).

In Wien verzeichneten die einzelnen Marktsegmente auf dem Wohnimmobilienmarkt insgesamt im dritten Quartal wieder stärkere Preisanstiege im Vergleich zum Vorjahr. Nach einer kurzen Beruhigung der Preisdynamik von 2013 bis 2015, kam es seither zu einem sprunghaften Preisanstieg von neuen Eigentumswohnungen. Im Jahresdurchschnitt 2016 verteuerten sich neue Eigentumswohnungen um noch 10,1 %, in den ersten drei Quartalen 2017 hingegen schwächte sich deren Preisentwicklung ab (+1,5 %) (vgl. Abb. 12).

Abbildung 12: Entwicklung der Immobilienpreise in Wien 2003 – 2017 (2003=100)

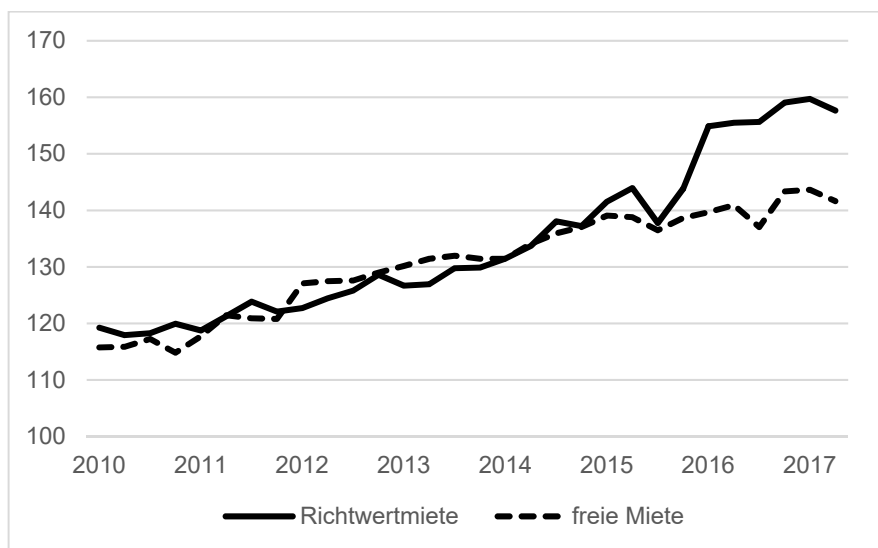


Quelle: Eigene Bearbeitung nach Oesterreichische Nationalbank, 2017c.

Die stärkste Dynamik zeigten seit 2009 gebrauchte Eigentumswohnungen, welche das größte Marktsegment in Wien darstellen, deren Preisentwicklung sich jedoch seit 2014 zunehmend stabilisierte. 2017 stiegen deren Preise im Schnitt um lediglich 0,9 %. Die Preise für Einfamilienhäuser sind aufgrund ihrer geringen Fallzahl in Wien durch eine hohe Volatilität gekennzeichnet (vgl. Oesterreichische Nationalbank, 2017c).

Die Mietpreise stiegen in Wien konstant, aber in geringerem Umfang als die Kaufpreise, und schwächten sich seit 2016 ab (vgl. Abb. 13). Die durchschnittliche Nettomiete in Wien stieg zwischen 2012 und 2016 um 5,5 % von 9,10 EUR/ m<sup>2</sup> auf 9,60 EUR/ m<sup>2</sup> (vgl. Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhändler, 2017; vgl. Oesterreichische Nationalbank, 2017c).

Abbildung 13: Entwicklung der Richtwert- und freien Mieten in Wien 2010 – 2017 (2000=100)

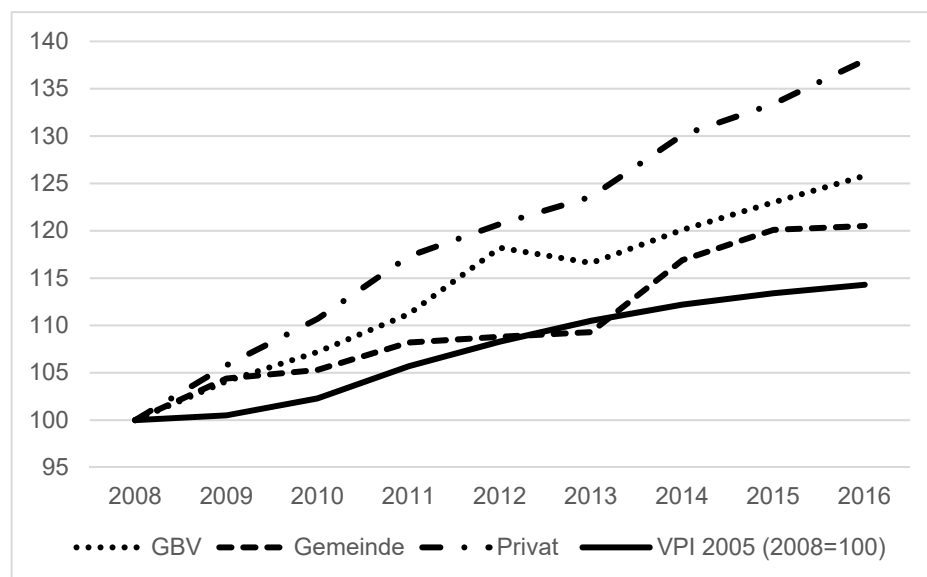


Quelle: Eigene Bearbeitung nach Feilmayr, 2017.

Aufgrund der zulässigen Zu- und Abschläge bei der Mietzinsbildung, sind Richtwertmieten nahezu als Marktmieten zu charakterisieren. Die Unterschiede zwischen Richtwert- und Marktmieten sind weniger auf die Preisregulierung, als vielmehr auf Unterschiede hinsichtlich der Ausstattungsqualität der Wohnungen oder der Baualterstruktur zurückzuführen (vgl. Blaas & Wieser, 2004a, S. 18).

Dadurch, dass der Großteil der Bestandsverträge an die Inflation gebunden ist, kann nur eine starke Marktdynamik das erhebliche Auseinanderdriften der Wohnungsmieten von der Inflationsrate auslösen. Je nach Region und Marktsegment gestalten sich die Preissteigerungen der Wohnkosten sehr verschieden. Insbesondere in Ballungsräumen wie Wien divergieren Angebot und Nachfrage bzw. herrscht ein Mangel an leistbarem Wohnraum vor. Steigende Preise sind die Folge (vgl. Abb. 14) (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 81).

Abbildung 14: Entwicklung der Hauptmietzinse im Bestand nach Mietsegmenten inkl. USt. in Wien 2008 – 2016 (VPI 2005, 2008=100)



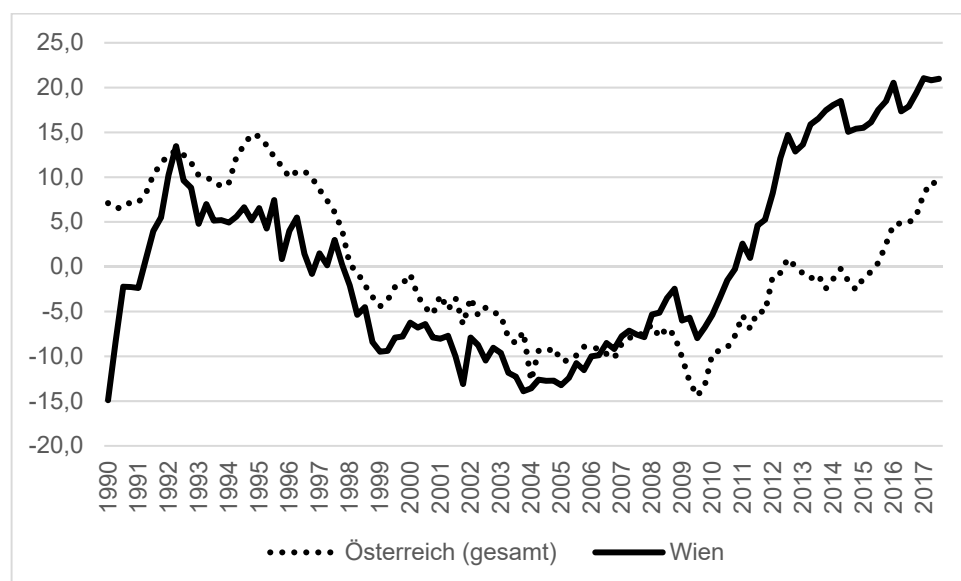
Quelle: Eigene Bearbeitung nach Tockner, 2017, S. 16. Mikrozensus, Statistik Austria.

Besonders auffallend sind die Preissteigerungen im privaten Mietsegment im Vergleich zur allgemeinen Teuerung. Zwischen 2008 und 2016 stiegen die Indexwerte der privaten Mietwohnungen um mehr als 53 Prozentpunkte.

Angesichts der dynamischen Preisentwicklung von Wohnimmobilien insbesondere in Wien, ermöglicht der Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien der OeNB etwaige Fehlentwicklungen auf dem Immobilienmarkt rechtzeitig zu erkennen. Hohe Preisanstiege per se deuten allerdings nicht direkt auf eine Immobilienpreisblase hin. Die zentrale Frage lautet vielmehr, inwieweit Fundamentalfaktoren, wie z.B. die demographische Entwicklung, das Wohlstandsniveau im Allgemeinen, institutionelle Faktoren wie die Wohnbauförderung, die Verfügbarkeit von Grund und Boden, individuelle Präferenzen und steigende Wohnqualitätsansprüche, erwartete Mieteinnahmen sowie Zinsen, die Preisanstiege rechtfertigen. Eine Preisblase liegt daher erst vor, wenn die Preise längerfristig erheblich von den fundamental gerechtfertigten Preisen abweichen (vgl. Oesterreichische Nationalbank, 2014, S. 1f).

Der Fundamentalpreisindikator „[...] gibt die prozentuelle Abweichung der Immobilienpreise von ihrem Fundamentalpreis an“. Er wird für Wohnimmobilien regelmäßig mittels sieben Teilindikatoren, welche unterschiedliche Perspektiven abdecken, berechnet (vgl. Abb. 15) (Oesterreichische Nationalbank, 2014, S. 2f).

Abbildung 15: OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien in Wien und Österreich 1990 – 2017



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Oesterreichische Nationalbank, 2017a.

Der Fundamentalpreisindikator für Wien stabilisierte sich in den ersten drei Quartalen 2017. Mit 21 % weichen die Wohnimmobilienpreise stark von den fundamental gerechtfertigten Preisen ab (vgl. Oesterreichische Nationalbank, 2017c, S. 6).

### 3.3.3. Einflussgrößen auf die Wohnkosten

Die Ergebnisse dieses Unterkapitels beruhen auf der Mikrozensus-Wohnungserhebung, mit Ausnahme der nachfolgenden Aspekte „Rechtsverhältnis“ und „Wohnungsgröße“, welche auf EU-SILC Erhebungen basieren. Die Erhebungen ermöglichen Einblicke in die unterschiedlichen Wohn- bzw. Mietkosten je nach Wohnungsbestand und Wohnsituation. Es zeigt sich, dass Veränderungen des Wohnungsbestandes und der Verbesserungen der Wohnsituation Einfluss auf die Höhe der Wohn- bzw. Mietkosten nehmen.

Im Schnitt betrug 2016 die Miete inklusive Betriebskosten in Österreich 488,5 EUR pro Monat und Hauptmietwohnung und 7,4 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Wien liegt dabei mit 503,1 EUR Miete inklusive Betriebskosten und 7,7 EUR Quadratmeterkosten etwas über dem Durchschnitt. Die geringe Differenz der Mietkosten zwischen Wien und dem österreichischen Durchschnitt ist vor allem auf den hohen Anteil des geförderten Wohnbaus in der Landeshauptstadt zurückzuführen (vgl. Mundt & Amann, 2015, S. 23; vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 41).

Die Höhe des durchschnittlichen Wohnungsaufwandes ist generell abhängig von



- Rechtsverhältnis
- Mietsegment
- Bauperiode und Betriebskosten
- Wohnungsgröße
- Wohnungsausstattung
- Mietvertragsdauer
- Befristung des Mietvertrags
- Neuvermietung

Diese Aspekte werden nachfolgend jeweils kurz skizziert.

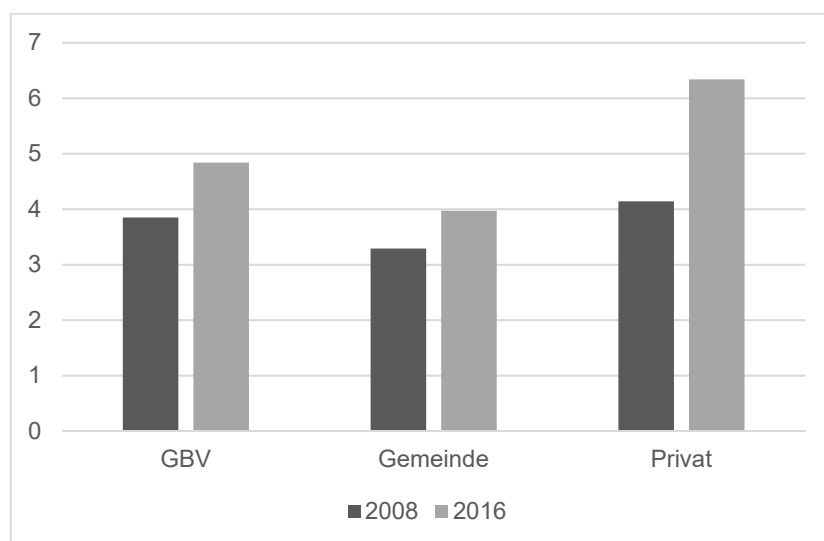
### **Rechtsverhältnis**

Die Höhe der monatlichen Wohnkosten ist stark vom Rechtsverhältnis abhängig und damit regional verschieden. Die durchschnittlichen Wohnkosten bei Haus- und Wohnungseigentum sind insgesamt deutlich geringer als bei Mietwohnungen. Werden jedoch etwaige Rückzahlungsverpflichtungen von Wohnkrediten bei Wohneigentum berücksichtigt, liegt die Höhe der Wohnkosten ca. im Bereich von Gemeindewohnungen. Dadurch, dass in Wien der Anteil von Wohneigentum bedeutend geringer ist, als beispielsweise in kleineren Gemeinden, sind die Wohnkosten im Schnitt am höchsten (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 45f).

### **Mietsegment**

Die Höhe der monatlichen Mietkosten im Bestand hängt in hohem Maße vom Mietsegment ab. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen haben im Gegensatz zu privaten Mietwohnungen niedrigere Mietzinse inklusive Umsatzsteuer pro Wohnung bzw. pro Quadratmeter. Der Vergleich der Hauptmietzinse in Wien von 2008 und 2016 zeigt, dass die Hauptmietzinse der gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Gemeindewohnungen mit rund 1 EUR/ m<sup>2</sup> bzw. 0,75 EUR/ m<sup>2</sup> viel moderater anstiegen, als jene im privaten Mietsegment mit 2,20 EUR/ m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 16).

Abbildung 16: Hauptmietzins der Mietsegmente inkl. USt. in Wien 2008 und 2016 in EUR/ m<sup>2</sup>



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Tockner, 2017, S. 15. Mikrozensus, Statistik Austria.

### Bauperiode und Betriebskosten

Die Wohnkosten von Mietwohnungen, welche zwischen 1919 und 1980 erbaut wurden, sind unterdurchschnittlich, allerdings ist der Betriebskostenanteil bei älteren Mietwohnungen höher als bei neu errichteten. So umfasst der Anteil der Betriebskosten an der Miete 2016 in Österreich rund ein Drittel bei Wohnungen mit Baujahr 1970 und früher. Im Vergleich dazu beträgt dieser Anteil bei Wohnungen, welche ab 2001 errichtet wurden, ca. nur ein Viertel. Der höhere Betriebskostenanteil bei älteren Wohnungen ist zum einen auf die etwas höheren Betriebskosten pro Quadratmeter und zum anderen auf deren niedrigere Nettomieten zurückzuführen (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 42). Der Betriebskostenanteil der Wohnkosten ist in Wien mit 32,7 % (2016) aufgrund des hohen Altbauanteils überdurchschnittlich, ging in den vergangenen Jahren allerdings kontinuierlich zurück (vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 57, vgl. 2018d, S. 41).

Trotz des relativen Rückgangs der Betriebskosten, tragen diese neben den Mieterhöhungen selbst, ebenfalls zu steigenden Wohnkosten der Haushalte bei. Denn bei der Betrachtung der Betriebskosten pro Wohnung in Wien zeigt sich, dass diese in allen Mietsegmenten von 2009 bis 2015 im Schnitt deutlich anstiegen; 2016 kam es zu einem leichten Rückgang. Grund für die Teuerung der Betriebskosten waren Gebührenerhöhungen für Abwasser, Strom, Gas und Müll, aber auch höhere technische, Komfort- und Sicherheitsstandards, wie beispielsweise Wohnraumbelüftungen, Liftbetriebskosten und Sprinkleranlagen (vgl. Beer & Wagner, 2012, S. 92; vgl. Moerkl, 2017, o.S.; vgl. Statistik Austria, 2017d, S. 55).

### Wohnungsgröße

Die Wohnkosten hängen zudem von der Wohnungsgröße ab. In der Regel gilt: je größer die Wohnung, desto höher die Wohnkosten. Für den Vergleich unterschiedlich großer Wohnungen und Häuser, werden die Wohnkosten pro Quadratmeter – gemessen an der Zimmeranzahl – berechnet. Es zeigt sich, dass die medianen Wohnkosten pro Quadratmeter geringer werden, je größer die Wohnung ist (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 46). Noch deutlicher zeigt sich der Zusammenhang zwischen der Zimmeranzahl und den medianen Wohnkosten pro Quadratmeter. Je mehr Zimmer sich in einer Wohnung befinden, desto niedriger wird der Quadratmeterpreis der Wohnung. Wohnungen mit nur einem Zimmer, wie z.B. Garçonnieres, sind am teuersten (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 48).

### **Wohnungsausstattung**

Die Ausstattungskategorie beeinflusst ebenso den Umfang der Mietkosten. Die kontinuierliche Anhebung der Wohnstandards führt – nicht zuletzt aufgrund gestiegener Qualitätsansprüche – unweigerlich auch zu steigenden Kosten pro Quadratmeter. Steigende Kosten für Wohnen sind daher nicht nur aus der Sicht der Leistbarkeit zu betrachten, da höhere Ansprüche an den Ausstattungsstandard der Wohnungen kostentreibend sind (vgl. Kunnert, 2014, S. 27; vgl. Streissler-Führer u. a., 2015, S. 23). Mietwohnungen der Kategorie A haben höhere Mietkosten inklusive Betriebskosten, als Mietwohnungen der Kategorien B-D. Das sukzessive Verschwinden der Substandardwohnungen verknappt das Angebot an besonders günstigem Wohnraum, sodass Personen mit geringem Einkommen nicht genügend leistbare Alternativen zur Verfügung stehen. Dies hat zur Folge, dass im sozialen Wohnungsbestand mehr Nachfrage entsteht (vgl. Mundt & Amann, 2015, S. 25; vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 42).

### **Mietvertragsdauer**

Die Höhe der Wohnungsmieten unterscheidet sich deutlich je nach Mietvertragsdauer. Neu vermietete Wohnungen mit weniger als zwei Jahren bisheriger Mietvertragsdauer haben im Schnitt die höchsten Wohnkosten, Altverträge mit einer Vertragsdauer von mindestens 30 Jahren die geringsten (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 42).

### **Befristung des Mietvertrags**

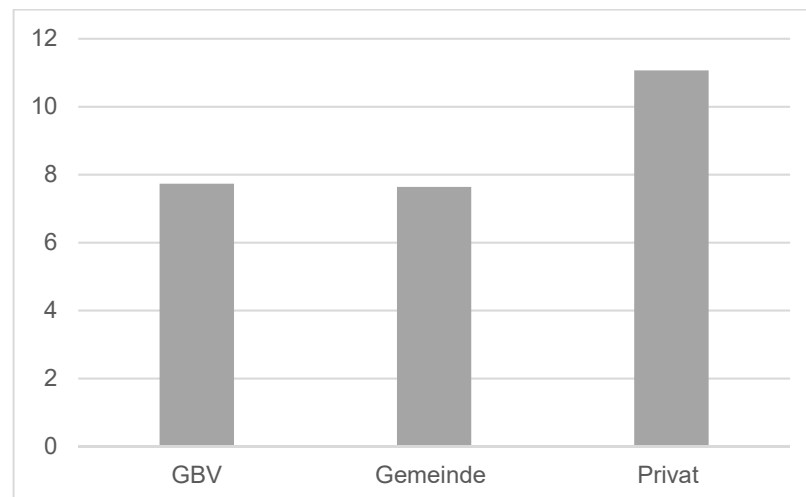
Generell liegt die Miete von befristeten Mietwohnungen inklusive Betriebskosten höher als bei unbefristeten (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 43). In Wien gab es 2015 knapp 58.000 neue Mietvertragsabschlüsse, davon entfiel ein überproportional hoher Anteil von etwa 34.700 auf das private Mietsegment. Über 62 % der neu abgeschlossenen privaten Mietverträge waren befristet. Mieter\_innen im privaten Segment haben demnach

langfristig keine gesicherte Wohnung. Im Gegensatz dazu wurden nur rund 10.400 unbefristete neue Mietverträge bei Genossenschaftswohnungen und etwa 12.700 bei Gemeindewohnungen abgeschlossen (vgl. Tockner, 2017, S. 11). Der Anteil der befristeten Mietverträge im privaten Wohnungsbestand lag in Wien 2016 bei knapp 34 %, wovon fast 200.000 Personen betroffen sind. Bei einer Nichtverlängerung ihres befristeten Mietvertrages müssten sich diese eine neue Wohnung suchen. Bei einer Verlängerung des befristeten Mietvertrages findet meist eine Mieterhöhung zu dann aktuellen Konditionen statt (vgl. Tockner, 2017, S. 14).

### Neuvermietung

Die Wohnungspreise bei Neuvermietungen liegen insbesondere bei privaten Hauptmietwohnungen über dem Bestand. Die günstigsten Bruttomietpreise haben in Wien bei Neuvermietung Gemeindewohnungen mit 7,64 EUR/ m<sup>2</sup>, die teuersten liegen mit 11,07 EUR/ m<sup>2</sup> im privaten Mietsegment (vgl. Abb. 17). Mieter\_innen in einer privaten Mietwohnung mit durchschnittlich 70 m<sup>2</sup> müssen demnach etwa 230 EUR im Monat mehr zahlen als Mieter\_innen in Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 40; vgl. Tockner, 2017, S. 11f).

Abbildung 17: Mieten bei Neuvermietung brutto in Wien in EUR/ m<sup>2</sup>



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Tockner, 2017, S. 11.

Laut Immobilienpreisspiegel 2017 liegt der derzeitige Durchschnittspreis der neu vermieteten, privaten Mietwohnungen in Wien bei 9,60 EUR/ m<sup>2</sup> netto, inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten erhöht sich der Wert auf ca. 13 EUR/ m<sup>2</sup>.

Tockner (vgl. 2017, S. 11) nennt für die Preisunterschiede im privaten Segment zwischen Mikrozensus und Immobilienpreisspiegel drei Gründe: 1) Beim Mikrozensus werden auch vergleichsweise preisgünstige Eintritte in Bestandsmietverträge als Neuvermietungen klassifiziert; 2) Bei neuen Mietvertragsabschlüssen im Rahmen verwandtschaftlicher und

freundschaftlicher Verbindungen wird angenommen, dass die verlangte Miete unter der am freien Markt erzielbare Miete liegt und 3) ist anzunehmen, dass ein Teil der Vermieter\_innen von Altbauwohnungen die Miethöhe nach dem Richtwertsystem festlegt.

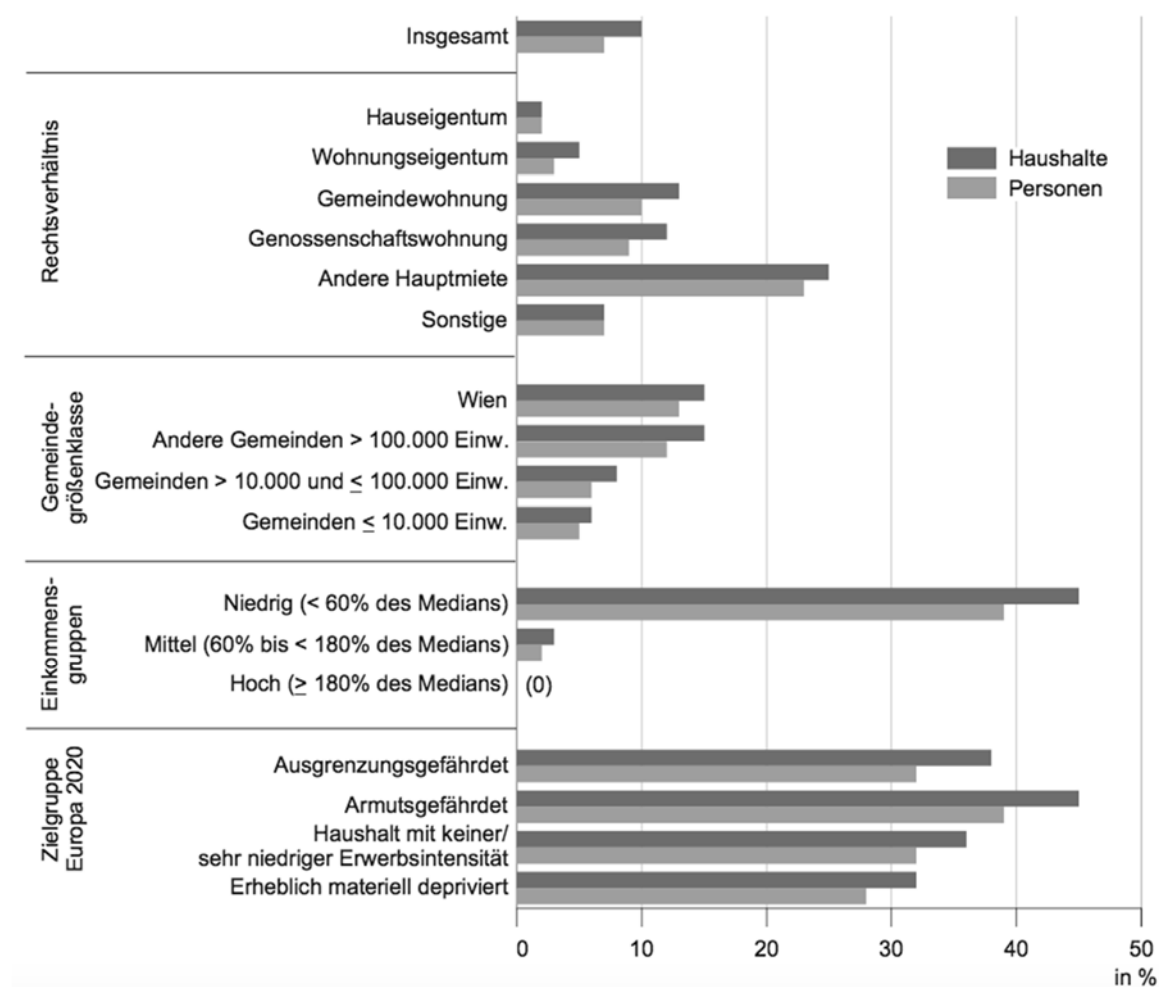
Die Wiedervermietung älterer Wohnungen trägt insgesamt zu einem steigenden Niveau der Marktmieten bei. Sogenannte „*Insider*“, d.h. Haushalte, welche derzeit in günstigen Wohnungen leben, können den Vorteil des großen Wohnungsbestandes mit moderaten Wohnkosten nutzen. „*Outsider*“ hingegen, d.h. Haushalte, welche auf der Suche nach einer Wohnung sind und keinen Zugang auf geförderten Wohnraum haben, begegnen vergleichsweise hohen Mietpreisen im privaten Segment. Personen, welche nach Wien ziehen und nach einer Wohnung suchen, sind im Allgemeinen zunächst auf den privaten Mietwohnungsmarkt angewiesen. Bei Gemeindewohnungen beispielsweise muss der Hauptwohnsitz zumindest zwei Jahre in Wien liegen, bevor der Bezug einer günstigen Gemeindewohnung überhaupt möglich ist. Von der sog. „*Insider-Outsider-Problematik*“ sind besonders Migrant\_innen, Junghaushalte, Haushalte mit eingeschränktem Zugang zu Information und Haushalte in Geldnot betroffen (vgl. Mundt & Amann, 2015, S. 24).

#### **3.3.4. Wohnkostenanteil und Wohnkostenbelastung**

Der Wohnkostenanteil gibt den Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen an und beschreibt die Belastung der Haushalte durch die monatlich anfallenden Wohnkosten. Betrachtet auf ganz Österreich liegt der Wohnkostenanteil der Haushalte in Mietwohnungsverhältnissen höher als in Wohneigentum. Der höchste Wohnkostenanteil entfällt dabei auf jene Haushalte, welche in privaten Mietverhältnissen leben. Von 2013 bis 2016 veränderte sich der Wohnkostenanteil in Österreich nur wenig. In Bezug auf das Rechtsverhältnis zeigt sich, dass der Anteil der Wohnkosten für Haus- und Wohnungseigentümer\_innen rückläufig ist, er für Mieter\_innen in Gemeindewohnungen und privaten Hauptmietwohnungen hingegen zunimmt. Die vor allem im urbanen Raum höheren Wohnkosten spiegeln sich auch am Wohnkostenanteil wider. Im Median müssen Haushalte in Wien mit 22 % (2016) den höchsten Teil des Haushaltseinkommens für Wohnen aufbringen, wohingegen dieser in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner\_innen bei 13 % (2016) liegt. Vor allem Ein-Personen-Haushalte und Ein-Eltern-Haushalte müssen einen überdurchschnittlich hohen Teil ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aufbringen und sind mitunter armutsgefährdet. Haushalte mit niedrigem Haushaltseinkommen (< 60 % des Medians) haben mit 38 % einen wesentlich höheren Wohnkostenanteil als der Gesamtmedian mit 16 % (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 48ff).

Die Studie der OeNB von Beer & Wagner (2012) „*Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung*“ aus dem Frühjahr 2012 vergleicht den Wohnkostenanteil von Mieter\_innen und Eigentümer\_innen mit und ohne aushaftenden Krediten. Die Ergebnisse zeigen, dass der Wohnkostenanteil von Mieter\_innen (inklusive Betriebs- und Energiekosten) durchschnittlich 34 % des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Dieser liegt damit deutlich über jenem von Eigentümer\_innen mit 19 %. Die Wohnkostenbelastung ist vor allem im untersten Einkommensviertel beträchtlich und umfasst im Schnitt bei Mieter\_innen 51 % bzw. bei Eigentümer\_innen 44 %. Haben allerdings Eigentümer\_innen des untersten Einkommensquartils noch einen aushaftenden Kredit zurückzuzahlen, liegt die Wohnkostenbelastung gar bei durchschnittlich 92 %. Diese immens hohe Belastung ist vor allem auf den Anteil der jüngeren Eigentümer\_innen im untersten Quartil zurückzuführen, welche in der Regel (noch) ein geringeres Einkommen haben und tendenziell ihre Kredite noch zurückzahlen müssen (vgl. Beer & Wagner, 2012, S. 85, 92). Ab wann die Wohnkostenbelastung als zu hoch bewertet werden kann, hängt vom definierten Schwellenwert ab. Dieser folgt Werturteilen und kann nicht anhand theoretischer oder empirischer Befunde festgelegt werden. Auf EU-Ebene liegt eine Wohnkostenüberbelastung („*housing cost overburden rate*“) vor, wenn Haushalte „[...] mehr als 40% des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden müssen“ (Statistik Austria, 2018d, S. 50). Die Berechnung der Wohnkosten im Rahmen des Eurostat-Indikators unterscheidet sich von jener der Statistik Austria, da hier zuvor Wohnbeihilfen von den Wohnkosten und Haushaltseinkommen abgezogen werden. Zudem werden vom Eurostat-Indikator etwaige Kreditrückzahlungen bei Eigentümer\_innen nicht zu den laufenden Kosten gezählt (vgl. Trebut u. a., 2013, S. 73). Nach Eurostat-Definition sind in Österreich 10 % der Privathaushalte bzw. 7 % der Personen (2016) einer zu hohen Wohnkostenbelastung ausgesetzt. In Wien liegt im Jahr 2016 der Anteil der Haushalte mit einer zu hohen Wohnkostenbelastung bei 15 % überdurchschnittlich hoch. Abbildung 18 gibt eine Übersicht über die Haushalte bzw. Personen mit einem hohen Wohnkostenanteil von über 40 %.

Abbildung 18: Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (> 40 %) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020 in %



Quelle: Statistik Austria, 2018d, S. 51. Eigene Bearbeitung.

Vor allem Haushalte in Mietwohnungen, insbesondere in privaten Hauptmietwohnungen, müssen einen erheblichen Teil ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aufbringen. Besonders deutlich zeigt sich die Wohnkostenüberbelastung bei Haushalten mit geringen Einkommen, sowie armutsgefährdeten Haushalten, welche mit 45 % den höchsten Anteil der abgebildeten Gruppen aufweisen (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 51).

### 3.3.5. Konsumausgaben

Wohnen ist zwar ein Grundbedürfnis, stellt aber nur eine Ausgabenkategorie eines Haushalts dar. Darüber hinaus existieren weitere Grundbedürfnisse, wie z.B. Versorgung oder Freizeit. Bei der Frage nach der Leistbarkeit von Wohnraum sollten daher die Ausgaben für Wohnen in den Kontext der gesamten Haushaltsausgaben gesetzt werden (vgl. Streissler-Führer u. a., 2015, S. 11). Die Konsumerhebung ermöglicht im Fünf-Jahres-Rhythmus, zuletzt 2014/15, einen detaillierten Einblick in die Verbrauchsausgaben der Privathaushalte (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 57).

Die größte Ausgabenkategorie der Wiener Haushalte stellte 2014/15 mit über einem Viertel der Haushaltsausgaben Wohnen und Energie dar, gefolgt von Freizeit, Sport und Hobbies (14,2 %), Ernährung und alkoholfreie Getränke (11,6 %) sowie Verkehr (10,6 %). Am anteilmäßig wenigsten geben Privathaushalte für Bildung (1,9 %) und Kommunikation (1,7 %) aus (vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 57).

Der Ausgabenanteil für Wohnen und Energie steigt kontinuierlich. Diese Entwicklung hängt zum einen mit dem steigenden Wohnflächenkonsum zusammen, während zum anderen die Preise anderer Konsumbereiche verfallen oder diese an Bedeutung verlieren, wie z.B. Ausgaben für Bekleidung oder Kommunikation. Doch laut Amann & Lugger (vgl. 2016, S. 39f) könnten, aufgrund subjektiver Konsumententscheidungen für größere Wohnnutzflächen selbst verringerte Wohnkosten die Wohnkostenbelastung der Haushalte nicht senken.

### **3.4. Grund- und Baukosten**

Die Grundstückskosten stellen in Wien eine entscheidende Einflussgröße auf die Realisierung leistbaren Wohnraums dar. Das Limit für geförderten Wohnbau liegt derzeit zwischen 235 und 300 EUR/ m<sup>2</sup> und damit deutlich unter den erzielbaren Bodenpreisen in Wien. Am freien Markt sind auch in schlechten Lagen Grundstücke nicht mehr unter 600 EUR/ m<sup>2</sup> zu erwerben. In sehr guter städtischer Lage sind Bodenpreise von bis zu 2.000 EUR/ m<sup>2</sup> möglich. Je nach Lage können demnach in Wien die Kosten allein für das Grundstück unter 10 %, aber auch über 50 % der gesamten Kosten des Wohnbaus ausmachen (vgl. Ritt, 2017, o.S.).

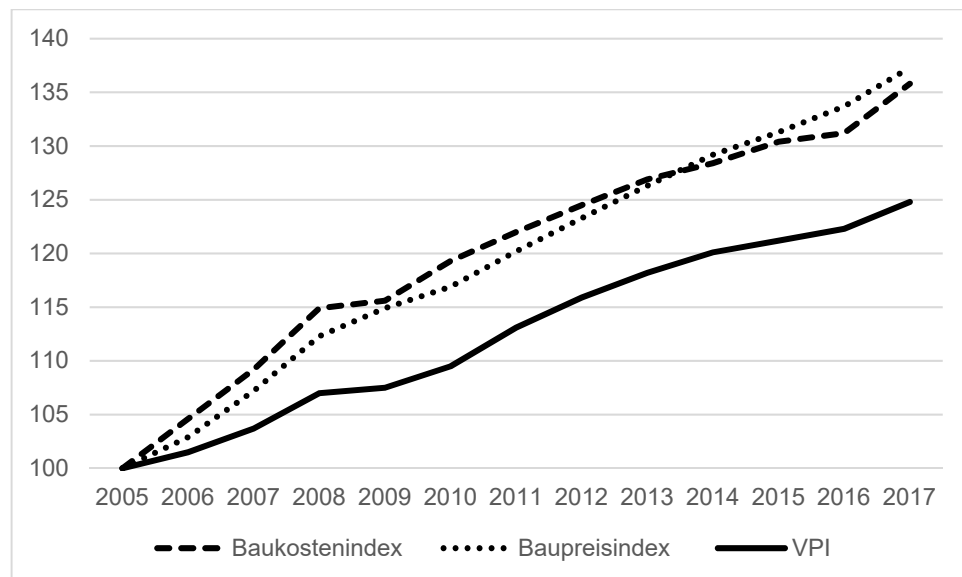
Die Entwicklung der Baukosten ist, neben den Grundkosten, für die Leistbarkeit von Wohnen von nicht zu unterschätzender Relevanz. Bis zum Jahr 2001 veröffentlichte die Statistik Austria eine Baukostenstatistik, seither ist die Datenlage hinsichtlich der Entwicklung und Struktur der Baukosten und Baupreise im Detail unzureichend geworden. Der Baukosten- und Baupreisindex der Statistik Austria differenziert weder nach Kostenbereichen, Gewerken und Bundesländern, noch liefert er Absolutwerte (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 39).

Der Baukostenindex zeigt „[...] die Entwicklung der Kosten, die den Bauunternehmen bei der Ausführung von Bauleistungen durch Veränderung der Kostengrundlagen (Material und Arbeit) entstehen“ (vgl. Statistik Austria, 2018a). Der Baupreisindex wiederum dokumentiert „[...] die Veränderung der tatsächlichen Preise, die der Bauherr für Bauarbeiten bezahlen muss [...]“ (vgl. Statistik Austria, 2018b). Die Warenkörbe und Gewichtung beider Indizes wurden 2015 im Zuge einer Revision den Änderungen hinsichtlich Bautechnologien, Bauweisen und Bauleistungsbeschreibungen für die



Berechnung angepasst. Abbildung 19 zeigt die Entwicklung der beiden Indizes im Vergleich zum VPI 2005 bis 2017 (Basisjahr 2005).

Abbildung 19: Entwicklung von Baukostenindex, Baupreisindex und VPI in Österreich 2005 – 2017 (2005=100)



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Statistik Austria, 2018a, 2018b.

2017 lag der Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau im Schnitt bei 137,3, der Baukostenindex etwas darunter bei 135,8. Im Vergleich zum VPI stiegen die Baupreise seit 2014 überdurchschnittlich. Zuletzt zogen auch die Baukosten wieder verstärkt an. Die Entwicklung der Baukosten ist u.a. auf höhere Qualitätsanforderungen, wie z.B. bauökologische Standards oder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, sowie auf verringerte Wohnnutzflächen zurückzuführen. Denn je kleiner die Wohnnutzfläche der einzelnen Wohneinheiten, desto höher fallen die Baukosten pro Quadratmeter aus (vgl. Moerkl, 2017, o.S.). In Wien können derzeit baureife Projekte für über 2.000 Wohnungen nicht realisiert werden, da die Baupreise den finanziellen Rahmen des geförderten Wohnbaus übersteigen (vgl. GBV, 2018).

Im Rahmen der Novelle der Wiener Bauordnung 2014 setzte die Stadt Wien entscheidende Schritte zur Dämpfung der Grund- und Errichtungskosten. Es wurde u.a. die Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ eingeführt, bei der gemäß Bauordnung für Wien die zu errichtenden Wohngebäude den Standards und Vorschriften des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG 1989) zu entsprechen haben. Die Neuregelungen betreffen neben der neuen Widmungskategorie u.a. Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschoßen, die Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung oder auch den Wegfall der Verpflichtung zum Bau von Notkaminen. Im innerstädtischen Bereich bestehen vor allem bei (Groß-)Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit Nachverdichtungspotentiale bzw. die Möglichkeit zielgerichteter

Sanierungen (vgl. Huber, Gruber, Gutmann, & Oberhuemer, 2018, S. 63). Der Vorteil von Nachverdichtungen liegt u.a. darin, dass die Grundstückskosten entfallen (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 101). Eine Chance diese Baulandreserven zu mobilisieren stellen städtebauliche Verträge dar, welche in Wien erstmals mit der Bauordnungsnovelle eingeführt wurden (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 94).

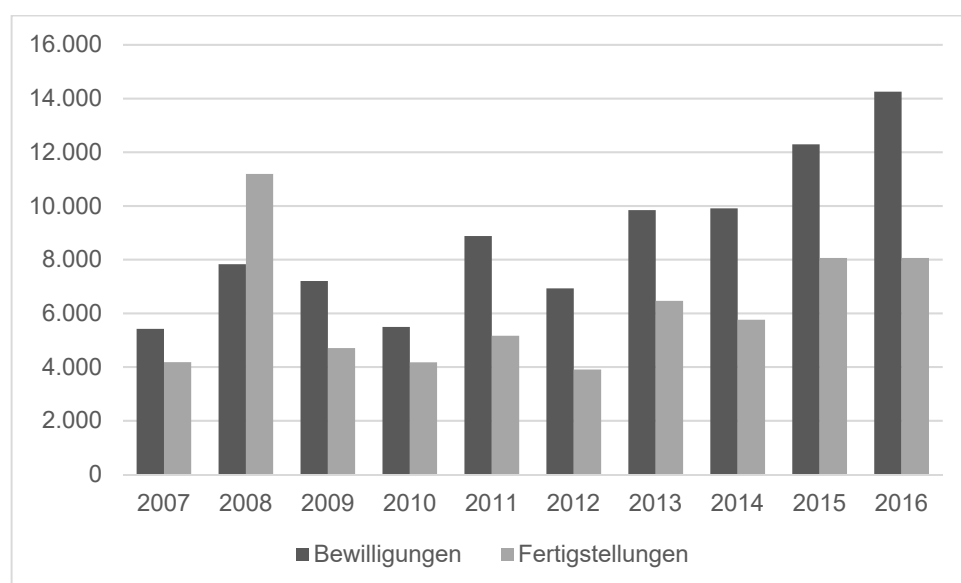
### 3.5. Wohnungsproduktion

Valide Informationen zur Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Wien liefert seit 2010 die Baumaßnahmenstatistik der Statistik Austria, deren Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister stammen. Zu beachten ist, dass die Daten der Baumaßnahmenstatistik für Wien unvollständig sind, da neue Wohnungen, welche durch An-, Auf- oder Umbautätigkeiten geschaffen wurden, nicht erfasst werden. In Österreich machten 2016 diese Wohnungen einen nicht unerheblichen Anteil von knapp 45 % aus (vgl. Statistik Austria, 2017a).

#### Wohnungsbewilligungen

Die Zahl der Wohnungsbewilligungen in neuen Wohngebäuden zeigt seit 2010 eine steigende Tendenz mit jährlich relativ konstanten Zuwächsen (vgl. Abb. 20). 2017 ist von einem neuen Höchststand auszugehen, da innerhalb der ersten drei Quartale über 17.500 Wohnungen bewilligt wurden und damit bereits über dem hohen Niveau von 2016 mit knapp 14.300 Wohnungen liegen.

Abbildung 20: Bewilligte Wohnungen in neuen Gebäuden und fertiggestellte Wohnungen insgesamt in Wien 2007 – 2016



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Statistik Austria, 2017a, 2018c.

Differenziert nach Gebäudeart zeigt sich, dass der Anstieg der vergangenen Jahre auf den Geschoßwohnungsbau, insbesondere auf die Bewilligungen von freifinanzierten Eigentumswohnungen zurückzuführen ist, während die Zahl der baubewilligten Eigenheime stagnierte. Bezogen auf die Einwohnerzahl wies Wien im Jahr 2016 mit 7,7 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner (Österreich 2016: 7,6) ein überdurchschnittlich hohes Niveau auf. Nachdem bis 2012 die Neubauleistung in Wien weit unter dem Bundesdurchschnitt lag, hat der Wohnungsneubau seitdem auf die anhaltend große Nachfrage und die dynamische Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt reagiert. Dennoch liegen derzeit die Wohnungsbewilligungen zahlenmäßig noch weit über den Fertigstellungen (vgl. IIBW & FV Steine-Keramik, 2017, S. 13; vgl. Statistik Austria, 2017b, vgl. 2018c).

### **Fertigstellungen**

In den vergangenen zehn Jahren wurden in Wien insgesamt knapp 61.700 Wohnungen errichtet, wobei gleichzeitig allerdings, aufgrund von Abbrüchen, Zusammenlegungen und Umwidmungen, im Schnitt ca. 1.700 Wohnungen jährlich verloren gehen (vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2010, S. 53). Nach durchschnittlich rund 5.000 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr zwischen 2009 und 2014, konnten seither die Fertigstellungszahlen deutlich auf über 8.000 Wohneinheiten angehoben werden (vgl. Abb. 20). Die Wohnbaurate, d.h. die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner, lag in Wien trotz des starken Bevölkerungs- und Haushaltswachstums 2016 bei 4,3 und damit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 6,4 (vgl. Statistik Austria, 2017a, vgl. 2017c).

### **3.6. Wohnbedarf**

Das politisch definierte Ziel eine qualitativ wie quantitativ angemessene Wohnversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, wird als Wohnbedarf bezeichnet und ist rein normativ. Eine Wohnungsproduktion, welche den tatsächlich bestehenden Bedarf an Wohnraum abdeckt, ist politisch ein sensibles Thema und zugleich statistisch schwer zu erfassen. Der gegebene Bedarf an Wohnraum gestaltet sich je nach Bundesland und Region sehr unterschiedlich. Vor allem in Wien besteht eine Unterversorgung mit leistbarem Wohnraum. Der wachsende Wohnbedarf resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Bevölkerungszahl, der Veränderung der Struktur und Zahl der Haushalte hin zu kleineren Haushalten, dem Verlust von Wohnungen durch Leerstände oder Abriss sowie dem veränderten Konsumverhalten, wie z.B. durch die Nutzung von Zweitwohnsitzen (vgl. Amann & Lugger, 2016, S. 23; vgl. Heuer, 1979, S. 75ff; vgl. IIBW & FV Steine-Keramik, 2017, S. 13).

Konkret errechnet sich der prognostizierte Wohnbedarf gemäß Gutheil-Knopp-Kirchwald (vgl. 2016, S. 19) aus den Komponenten

- **Neubedarf** (erwarteter Zuwachs der Haushalte),
- **Ersatzbedarf** (Wohnungsverluste durch Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung),
- **Nachholbedarf** (für Haushalte mit z.B. unzumutbaren Wohnkosten oder Überbelag),
- **Funktionsreserve** (erforderlicher Leerstand zum Funktionieren des Marktes, z.B. bei Umzügen oder Sanierungen) sowie
- **etwaiger Zweitwohnsitzbedarf** (z.B. für Studierende).

Die (zum Bearbeitungsstand) letzte Wohnungsbedarfsstudie in Wien für 2011 bis 2025 im Auftrag der MA 18 und 50 stammt aus dem Jahr 2012. Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der ÖROK und Statistik Austria aus dem Jahr 2010, deren Werte allerdings bereits 2014 deutlich überschritten wurden, und die Trendfortschreibung 2001 bis 2011, welche die dynamische Entwicklung Wiens zwar besser abbildet, deren Ergebnisse aber trotzdem noch unter der realen Entwicklung liegen. Nicht zuletzt aufgrund der aktuellen demographischen Entwicklungen, gestalten sich exakte Prognosen des künftigen Wohnbedarfs schwierig (vgl. Schremmer, 2015, S. 16).

Laut Haushaltsprognose (Szenario 1a) besteht in Wien ein Bedarf von 8.700 Wohneinheiten, laut Trendfortschreibung (Szenario 1b) 10.700 Wohneinheiten. Angesichts des höheren Bevölkerungszuwachses als ursprünglich prognostiziert, gilt sogar Szenario 1b als unterschätzt, sodass in den kommenden fünf Jahren jährlich zwischen 11.000 und 12.000 Wohneinheiten erforderlich wären, um den Bedarf zu decken. Seit der Flüchtlingszuwanderung 2015 liegt dieser laut Schremmer (vgl. 2015, S. 17) bei über 12.000 Wohneinheiten, nach Einschätzung der IIBW (vgl. 2017, S. 10) gar bei über 18.000 Wohneinheiten im Jahr.

Das langjährige Mittel der Wohnbauleistung liegt in Wien bei etwa 8.000 Wohneinheiten, langfristig gesehen, wäre daher eine deutliche Steigerung der Neubauleistung erforderlich. Dieser Sprung stellt die Stadt Wien vor große Herausforderungen, da geeignete Flächen mit der erforderlichen verkehrsmäßigen, technischen und sozialen Infrastruktur bereit zu stellen wären (vgl. Schremmer, 2015, S. 17).

Diese Problematik wurde im aktuellen Stadtentwicklungsplan STEP 2025 aufgegriffen, welcher sich zum Ziel setzt von 2014 bis 2025 bis zu 120.000 Wohneinheiten zu entwickeln, um den Wohnungsabgang zu kompensieren und zugleich Wohnraum für eine

wachsende Zahl an Haushalten zu schaffen. Dies entspricht etwa einer jährlichen Neubauleistung von 11.000 Wohneinheiten pro Jahr, wobei diese in Wien mit rund 8.000 Wohneinheiten (2016) deutlich unter dem angestrebten Wert lag. In den vergangenen 40 Jahren konnte Wien lediglich in den Jahren 1997 und 2000 eine Wohnbauleistung von 11.000 Wohneinheiten und mehr erreichen (vgl. MA 18, 2014, S. 35; vgl. Schremmer, 2015, S. 17f; vgl. Statistik Austria, 2017a, vgl. 2017d, S. 107).

Im Jahr 2016 startete die Wohnbauoffensive in Wien mit dem Ziel, abgestimmt auf die aktuelle Entwicklung der Bevölkerung, rund 13.000 Wohneinheiten, davon 9.000 geförderte Wohneinheiten fertigzustellen. Zumeist vergehen von der Auslobung des Bauträgerwettbewerbs bis zur Wohnungsübergabe rund drei Jahre – ohne Berücksichtigung etwaiger partizipativer Planungsverfahren. Mit einer Verkürzung des Verfahrens auf längstens 32 Monate, zusätzlicher Wohnbauprojekte, der Eindämmung von Planungs- und Errichtungskosten und der Umsetzung der Immobilienstrategie soll *„mehr, schneller, preiswert und nachhaltig“* gebaut werden (Magistrat der Stadt Wien, 2018). Die ersten Wohnungen könnten dennoch erst frühestens 2019 fertiggestellt sein. *„Jegliche Forderung nach einer Ausweitung des geförderten Wohnbaus, die meist mit Verweis auf die aktuelle Bevölkerungsentwicklung erhoben wird, setzt implizit voraus, dass rund fünf Jahre zuvor die jeweils aktuelle Bevölkerungsentwicklung bekannt gewesen wäre. Die Realität der vergangenen Jahre mit einer sehr hohen Bevölkerungsdynamik ist jedoch eine andere“* (Magistrat der Stadt Wien, 2017, S. 10). Inwieweit die Wohnbauoffensive zur Deckung des Wohnbedarfs beitragen kann, bleibt demgemäß abzuwarten.

## **4. Grundzüge der Wohnbauförderung in Wien**

Das Fundament des österreichischen Wohnbaus bilden die Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen, Wohnbaubanken und Bausparkassen. In diesem Kapitel liegt der Fokus auf dem Instrument der Wohnbauförderung sowie dem gemeinnützigen Sektor, welche beide im Zusammenspiel in der österreichischen Wohnungspolitik eine zentrale Rolle spielen.

Zunächst erfolgt ein geschichtlicher Überblick über die Entwicklung der Wohnbauförderung. Anschließend wird auf die Besonderheiten der Wohnbauförderung in Wien eingegangen, sowie die rechtlichen Grundlagen der Wiener Wohnbauförderung skizziert. Nachfolgend wird das Fördergebaren der Wohnbauförderung der vergangenen Jahre im Detail aufgezeigt und eingeordnet. Zuletzt wird die Bedeutung der gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Realisierung und Sicherung leistbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten dargelegt.

### **4.1. Historische Entwicklung der Wohnbauförderung**

Die staatliche Intervention hat auf dem Wohnungsmarkt in Österreich lange Tradition. Im Zuge der Industrialisierung und der wachsenden Bevölkerungszahl in den Städten Ende des 19. Jahrhunderts verschärfte sich das Wohnungsproblem zunehmend und machte staatliche Maßnahmen notwendig, um die Wohnsituation zu verbessern. In einem ersten Schritt wurde ein staatlicher Wohnungsfürsorgefonds geschaffen, welcher Darlehen gewähren und Bürgschaften für Bankdarlehen übernehmen konnte. 1921 ging dieser in den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds über, welcher in erster Linie den Bau von

Kleinwohnungen durch Gemeinden und gemeinnützige Bauträger mittels der Gewährung von Darlehen, Zinsen- und Annuitätenzuschüssen und der Übernahme von Bürgschaften förderte (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016, S. 1; vgl. Hechtner, 2010, S. 6; vgl. Kunnert & Baumgartner, 2012, S. 88).

Die Zerstörungen und der Ausfall der Wohnungsproduktion während des zweiten Weltkrieges stellten den Staat ab 1945 vor große Herausforderungen. Um die beschädigten und zerstörten Wohngebäude möglichst rasch wiederherzustellen, wurde 1948 der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gegründet und 1954 eine zweckgebundene Steuer, der sog. Wohnbauförderungsbeitrag, eingeführt, um den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds finanziell zu stärken. Mit Einführung des Wohnbauförderungsbeitrags gründeten sich eine Vielzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen, welche den Grundstein des gemeinnützigen Wohnbaus auf breiter Ebene legten (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016, S. 1; vgl. Hechtner, 2010, S. 6; vgl. Wurm, 2003, S. 1).

Mit dem am 1.1.1955 in Kraft getretene Wohnbauförderungsgesetz 1954 (WFG 1954) verlagerte sich die Zuständigkeit für die Vollziehung des Gesetzes vom Bund auf die Länder. Zudem wurden erstmals auch Eigenheime gefördert (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016, S. 1; vgl. Hechtner, 2010, S. 7).

Ab 1.1.1968 ersetzte das Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WFG 1968) alle drei bis dahin geltenden Förderungsfonds und -gesetze. Das WFG 1968 war wie das WFG 1954 ein Bundesgesetz, dessen Vollziehung in der Kompetenz der Länder lag, welches jedoch eine verstärkte Verpflichtung der Länder zur Mitfinanzierung vorsah. Neben den bestehenden objektorientierten Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen, wurden erstmals Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen sowie Einkommensobergrenzen für Bewohner\_innen geförderter Wohnungen eingeführt. Zusätzlich zu den Neubauförderungen und Wohnbeihilfen wurde 1970 das Wohnungsverbesserungsgesetz zur Sanierung des Wohnungsbestandes geschaffen. Um die Bauwirtschaft zu aktivieren wurden 1982 und 1983 Sonderwohnbaugesetze vom Bund verabschiedet. Die im Rahmen dieser Gesetze erstellten Wohnungen wurden über den Kapitalmarkt finanziert, Bund und Land leisteten Zinsen- und Annuitätenzuschüsse zur Zahlungsunterstützung (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016, S. 1f; vgl. Hechtner, 2010, S. 7; vgl. Streimelweger, 2010, S. 547).

Nach weiteren Bundesgesetzen zur Sanierung und Revitalisierung des Altbestandes (Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie

Stadterneuerung und das Startwohnungsgesetz), traten am 1.1.1985 das Wohnbauförderungsgesetz 1984 und das Wohnhaussanierungsgesetz in Kraft. Beide Gesetze lösten das WFG 1968 sowie das Wohnungsverbesserungsgesetz ab. Diese enthielten nur unwesentliche inhaltliche Änderungen und übertrugen jedoch den Ländern mehr Kompetenzen (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016, S. 2; vgl. Hechtner, 2010, S. 7).

Nach der schrittweisen Übertragung der Kompetenzen vom Bund an die Länder seit dem WFG 1954, liegt die Wohnbauförderung per Bundesverfassungsgesetz mit 1.1.1988 hinsichtlich Gesetzgebung und Umsetzung zur Gänze im Zuständigkeitsbereich der Länder („*Verländerung*“ der Wohnbauförderung). Alle bisher geltenden Bundesgesetze wurden zu Landesgesetzen erklärt, ab 1.1.1989 ebenfalls die relevanten zivilrechtlichen Bestimmungen. Zur künftigen Finanzierung der Wohnbauförderung trat zum selben Zeitpunkt das Wohnbauförderungs-Zweckzuschussgesetz (WBF-ZG) in Kraft (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016, S. 2; vgl. Hechtner, 2010, S. 8).

Das WBF-ZG 1989 wurde am 1.1.2001 geändert und in Zweckzuschussgesetz 2001 umbenannt. Zugleich wurde die Zweckbindung der Zuschüsse gelockert, die Zweckbindung der Rückflüsse vollständig aufgehoben. Die Mittel der Wohnbauförderung können somit ohne Anhebung der Zuschüsse auch für das Wohnumfeld, für Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Infrastruktur sowie zur Finanzierung von Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen im Rahmen des Kyoto-Ziels verwendet werden. Die Abschaffung der Zweckbindung der Rückflüsse ermöglichte den Ländern zudem den Verkauf aushaftender Darlehen im großen Stil zur Budgetkonsolidierung bzw. -sanierung und spekulativen Veranlagung. Bund und Länder kamen im Finanzausgleichsgesetz 2008 überein mit 31.12.2008 das Zweckzuschussgesetz 2001 aufzuheben. Seither ist der Einsatz der Fördermittel nicht mehr verpflichtend für Wohnbau- oder Sanierungszwecke gebunden und der Schwerpunkt in Richtung umweltpolitischer Zielsetzungen verlagert (vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016, S. 3; vgl. Hechtner, 2010, S. 8; vgl. Knittler, 2009, S. 269; vgl. Streimelweger, 2010, S. 548).

Seit der „*Verländerung*“ der Wohnbauförderung steht deren Finanzierung in engem Zusammenhang mit dem Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern. Zum Finanzausgleich 2008 bis 2013 ist der Artikel 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen der Wohnbauförderung vereinbart worden und am 13.8.2009 in Kraft getreten. Gegenstand der Vereinbarung waren u.a. verschärfte baurechtliche Anforderungen sowie thermische



Mindeststandards, auch beim Bau und der Sanierung von Gemeindebauten („Ökologisierung“ der Wohnbauförderung). Bis 2012 kam es zu einer sukzessiven Anhebung der thermischen Standards, sodass zuletzt nahezu Passivhausstandard anzustreben war (vgl. Amann, 2016, S. 20; vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2016, S. 3; vgl. Knittler, 2009, S. 268).

## **4.2. Rechtsgrundlagen der Wohnbauförderung**

Zum Stand der Bearbeitung (11/2017) sind in Wien folgende Auswahl an rechtlichen Grundlagen zur Wiener Wohnbauförderung gültig (MA 50, 2017):

### **Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz WWFSG 1989**

(LGBl. 35/2013)

Das für das Land Wien relevante Gesetz zur Wohnbauförderung ist das WWFSG 1989, welches die Förderung des Wohnungsneubaus, der Wohnhaussanierung sowie die Wohnbeihilfe festlegt. Nähere Bestimmungen der einzelnen Förderinstrumente sind in Verordnungen festgesetzt.

### **Neubauverordnung 2007 (LGBl. 30/2016)**

Die Neubauverordnung 2007 stellt die rechtliche Grundlage der Neubauförderung dar. Sie enthält Vorgaben über maximale angemessene Gesamtbaukosten, thermisch-energetische und bauökologische Mindestanforderungen sowie die Höhe der gewährten Förderungen bei Neuerrichtung der nach WWFSG 1989 geförderten Wohnungen.

### **Sanierungsverordnung 2008 (LGBl. 34/2015)**

Die Rechtsgrundlage der Sanierungsförderung bildet die Sanierungsverordnung 2008. Sie gibt Vorgaben zu thermisch-energetischen und bauökologischen Mindestanforderungen der Sanierung, maximalen Kosten der förderbaren Sanierungsmaßnahmen sowie zur Förderungsleistung.

### **Verordnung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen (LGBl. 03/2016)**

Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann gewährt werden, falls einem/r Mieter\_in oder einem/r Wohnungseigentümer\_in die Aufbringung des Baukostenbeitrages bei seinem/ihrem Wohnungsumbau bzw. -zubau nicht oder nur teilweise zumutbar ist. Die Höhe des gewährten Eigenmittlersatzdarlehens ist abhängig vom Jahreseinkommen, der Haushaltsgröße und der Wohnnutzfläche.

### **Verordnung über die Gewährung von Wohnbeihilfe (LGBl. 20/2000)**

Die Verordnung über die Gewährung von Wohnbeihilfe bestimmt die zumutbare monatliche Wohnungsaufwandbelastung. Gewährung bzw. Umfang der Wohnbeihilfe ist abhängig von der Haushaltsgröße, dem Haushaltseinkommen, der angemessenen Wohnnutzfläche sowie vom anrechenbaren Wohnungsaufwand.

Neben dem WWFSG 1989 und den zugehörigen Verordnungen stehen weitere Gesetze und Rechtsvorschriften in Bezug zur Wohnbauförderung. Dazu zählen im Wesentlichen:

- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) (BGBl. 139/1979)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 (BGBl. I 97/2015)
- Mietrechtsgesetz (MRG) (BGBl. 520/1981)
- Richtwertgesetz (RichtWG) (BGBl. I 12/2016)
- Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) (BGBl. I 25/2009)
- Bauordnung für Wien (BO) (LGBl. 27/2016)

### **4.3. Gestaltung der Wohnbauförderung**

Das System der Wohnbauförderung besteht grundlegend aus den Komponenten der Objektförderung und der Subjektförderung. Die Stadt Wien fördert den Wohnungsneubau, sowie die Sanierung von Altbauten (Eigenheime und Mehrgeschoßbauten) im Rahmen der Objektförderung mit einem Mix aus zinsgünstigen Darlehen, Annuitäten- und Zinszuschüssen. Die Subjektförderung hingegen zielt auf die finanzielle Unterstützung einkommensschwacher Haushalte in Form von Transferleistungen wie Wohnbeihilfen und Eigenmittlersatzdarlehen ab (vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 20). Der Schwerpunkt der Wohnbauförderung liegt in Österreich und Wien auf der Objektförderung, die Subjektförderung wird lediglich als ergänzendes Förderungsinstrument eingesetzt (vgl. Knittler, 2009, S. 266). Die Wiener Wohnbauförderung zeichnet sich zudem durch einige Besonderheiten und Innovationen aus, welche ergänzend dargestellt werden.

#### **4.3.1. Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat**

Die Bauträgerwettbewerbe, welche vom wohnfonds\_wien ausgeschrieben werden, wurden in Wien erstmals 1995 eingeführt. Alle geförderten Wohnbauprojekte der Stadt sind seither an die Qualitätsbestimmungen des „*Vier-Säulen-Modells*“ (Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie, Ökonomie) im geförderten Wohnbau gebunden und werden von einer unabhängigen, interdisziplinären Jury begutachtet (vgl. Abb. 21).

Abbildung 21: Vier-Säulen-Modell im geförderten Wohnbau in Wien



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 20.

Teil der Jury sind Expert\_innen aller für das Projekt relevanten Themenbereiche. Im Rahmen von Bauträgerwettbewerben besteht die Möglichkeit bewusst Schwerpunkte in unterschiedlichen Themengebieten, wie z.B. „Kostengünstiges Wohnen“ oder „Gemeinschaftliches Wohnen“, zu setzen. 2014 fanden die ersten zweistufigen, „dialogorientierten“ Bauträgerwettbewerbe statt. Bauträgerwettbewerbe werden grundsätzlich dann durchgeführt, wenn der wohnfonds\_wien die Liegenschaft besitzt sowie ab einer Projektgröße von 300 Wohnungen, wenn sich die Liegenschaft in Besitz eines Bauträgers befindet (vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 22; vgl. Wohnservice Wien, 2018a).

Neben den Bauträgerwettbewerben bewertet der interdisziplinär besetzte Grundstücksbeirat seit 1995 alle anderen geförderten Wohnbauvorhaben, mit Ausnahme von Dachgeschoßwohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern. In monatlichen Sitzungen werden kleinere Projekte unter 300 Wohneinheiten beurteilt und empfohlen. Das bedeutet, dass nahezu alle Wohnprojekte in Wien, welche Förderungen in Anspruch nehmen wollen, Bauträgerwettbewerbe durchlaufen müssen oder vom Grundstücksbeirat bewertet werden (vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 22, 26).

Öffentliche Bauträgerwettbewerbe garantieren zusammen mit dem Grundstücksbeirat die Qualitätssicherung sowie die Schaffung eines bedarfsorientierten und vor allem leistbaren Wohnungsangebots in Wien. Sie stellen damit bedeutende Lenkungsinstrumente im geförderten Wiener Wohnungsneubau dar (vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 20).

### **4.3.2. Neubauförderung**

Die Mittel der Wohnbauförderung decken einen großen Teil der Gesamtbaukosten eines Bauvorhabens ab. Voraussetzung für die Gewährung der Fördermittel ist neben der Einhaltung der allgemeinen Förderungsvoraussetzungen auch die positive Beurteilung des Grundstücksbeirats. Der Förderungsantrag muss vom Bauträger an das Amt der Wiener Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung und wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50) gestellt werden. Die Neubauförderung der Stadt Wien besteht grundsätzlich aus der Haupt- und der Superförderung.

#### **- Hauptförderung**

Bei der Hauptförderung wird ein Landesdarlehen mit einprozentiger Verzinsung als Fixbetrag gewährt. Gestaffelt je nach Größe des Bauvorhabens liegt dieser gemäß Neubauverordnung 2007 zwischen mindestens 510 EUR/ m<sup>2</sup> (bei einer Gesamtnutzfläche über 15.000 m<sup>2</sup>) und maximal 700 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche (bei einer Gesamtnutzfläche unter 2.000 m<sup>2</sup>). Die Darlehenslaufzeit des Landesdarlehens ist auf 35 Jahre beschränkt. Es besteht zudem die Möglichkeit die Hauptförderung bei Kleinbaustellen und hohen ökologischen Standards mittels zusätzlicher nicht rückzahlbarer Baukostenzuschüsse aufzustocken. Die zukünftigen Bewohner\_innen müssen höchstens 12,5 % der Baukosten aus Eigenmitteln erbringen. Lediglich bei kleineren Bauvorhaben bis 5.000 m<sup>2</sup> und Bauvorhaben mit hohem technischen Aufwand, welche die Baukosten um über 500 EUR/ m<sup>2</sup> ansteigen lassen, liegt der Eigenmitteleinsatz bei höchstens 20 % der Baukosten. Es obliegt dem Bauträger den Baukostenbeitrag auf einmal zu überwälzen oder ihn über einen längeren Zeitraum zu erheben (vgl. MA 50, 2018).

#### **- Superförderung**

Im Allgemeinen müssen Haushalte beim Bezug einer geförderten Wohnung einen Finanzierungsbeitrag aus Eigenmitteln entrichten. Wenn der Bauträger von den Mieter\_innen lediglich 70,66 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (bis 31.3.2019) als Finanzierungsbeitrag der Bau- und Grundkosten einhebt, kann zusätzlich zur Hauptförderung auch die Superförderung bezogen werden. Dabei wird ein weiteres Landesdarlehen mit einprozentiger Verzinsung in Höhe von 150 EUR/ m<sup>2</sup> gewährt, welches über die monatliche Miete abbezahlt wird. Die Superförderung erhält zwar der Bauträger, z.B. eine Genossenschaft, verringert dennoch langfristig die Mietkostenbelastung der Mieter\_innen. Bei supergeförderten Wohnungen ist ein begründeter Wohnbedarf nachzuweisen (vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 21; vgl. MA 50, 2018). Mieter\_innen mit geringen Einkommen werden bei der Superförderung zusätzlich entlastet. Wenn die Haushalte bestimmte Einkommensgrenzen je nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung nicht übersteigen, wird dieser Teil der Miete gestundet und muss nicht bezahlt werden. Die Höhe der

Stundung ist dabei vom Einkommen abhängig. Um die soziale Treffsicherheit zu gewährleisten, wird das Einkommen regelmäßig überprüft und der entsprechenden Einkommens- und Rückzahlungskategorie zugeordnet (vgl. MA 50, 2018).

### **Mietberechnung im geförderten Neubau**

Im geförderten Neubau setzt sich die Miete vorwiegend aus den Tilgungsraten und Zinsen der unterschiedlichen Darlehen (Bankdarlehen und Darlehenstilgungen der Haupt- und Superförderung) zusammen, welche aliquot auf die Wohnungen aufgeteilt werden. Die Summe der Darlehenstilgungen ergibt den Maximalbetrag pro Quadratmeter Nutzfläche, welchen Förderungswerber von den Mieter\_innen verlangen dürfen. Der Höchstwert ist gemäß § 63 WWFG 1989 gedeckelt und liegt im Jahr 2018 bei 4,87 EUR/ m<sup>2</sup> plus 0,72 EUR Erhaltungsbeitrag. In Wien dürfen zudem die Grundkosten einmalig mittels eines Grundkostenbeitrages oder über den laufenden Mietzins eingefordert werden. Bei einer Liegenschaft mit Baurecht wird kein Grundkostenbeitrag erhoben, sondern die Miete um anteilige Zahlungen für den Baurechtszins erhöht (vgl. MA 50, 2018).

### **Neubauförderung von Eigenheimen**

Eigenheime auf Eigengrund müssen ebenfalls den technischen und ökologischen Mindeststandards gemäß Neubaurechtsverordnung 2007 entsprechen. Eigenheime werden mit einem einprozentig verzinsten Darlehen in Höhe eines Fixbeitrags von 365 EUR/ m<sup>2</sup> der angemessenen Nutzfläche gefördert. Es wird dabei differenziert nach angemessener und tatsächlicher Wohnnutzfläche. Die angemessene Wohnnutzfläche bildet den Multiplikator, um den Umfang der Förderung zu berechnen. Die angemessene Wohnnutzfläche ergibt sich aus der Haushaltsgröße und ist gestaffelt (1 Person: 50 m<sup>2</sup>, 2 Personen: 70 m<sup>2</sup>, 3 Personen: 85 m<sup>2</sup> usw.). Jungfamilien werden zusätzlich 15 m<sup>2</sup> gewährt. Die tatsächliche Wohnnutzfläche bestimmt die maximale Größe des förderbaren Eigenheims. Diese ist auf insgesamt maximal 150 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Rückzahlung des Darlehens ist gestaffelt und steigt in Fünf-Jahres-Schritten (1.-5. Jahr: 1 %, 6.-10. Jahr: 2 %, 11.-15. Jahr: 3 % usw.) (vgl. MA 50, 2018).

### **Zugangsregelungen**

Als Voraussetzung für den Bezug einer wohnbaugeförderten Wohnung gilt einerseits das Jahresnettoeinkommen (brutto inklusive Weihnachts- und Urlaubsgeld minus Einkommenssteuer, Sozialversicherungsbeiträge, Pflegeaufwand und plus/ minus Alimente) und andererseits die Begründung eines dringenden Wohnbedürfnisses. Die maximalen Einkommensgrenzen für Miet- und Eigentumswohnungen mit Neubauförderung gültig ab 1.1.2018 sind in Tabelle 2 dargestellt (vgl. MA 50, 2018).

Tabelle 2: Einkommensgrenzen für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime mit Neubauförderung pro Haushalt und Jahr in EUR

Haushaltsgröße	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen Eigenheime
1 Person	45.510	52.020
2 Personen	67.820	77.500
3 Personen	76.750	87.710
4 Personen	85.670	97.900
Für jede weitere Person	5.000	5.710

Quelle: Eigene Bearbeitung nach MA 50, 2018b. Einkommensgrenzen gelten für Kleingartenwohnhäuser und DG-Ausbauten für Eigenbedarf analog zu Eigentumswohnungen/ Eigenheime.

### 4.3.3. Sanierungsförderung

In Wien kommen je nach Förderungsschiene unterschiedliche Förderungsinstrumente zum Einsatz, in erster Linie Zuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen und Einmalzuschüsse. Mit Wohnungsverbesserungen und Sanierungen von Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern ist die MA 50 betraut, für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern und den Umbau von Objekten ist der Wohnfonds Wien zuständig. Ziel des Wiener Modells der „Sanften Stadterneuerung“ ist es mittels qualitativvoller, umweltfreundlicher geförderter Sanierungen, die historische Bausubstanz zu bewahren und die Wohnqualität der Bewohner\_innen zu verbessern. Neben Blocksanierungen ist besonders die Verbesserung der thermisch-energetischen Gebäudeeigenschaften von großer Relevanz (vgl. Amann, Mundt, & Wieser, 2014, S. 70f; vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 37f; vgl. wohnfonds\_wien, 2018a). Die thermische Sanierung in Wien (Thewosan) gliedert sich gemäß der Sanierungsverordnung 2008 in die beiden Förderschienen der umfassenden thermisch-energetischen Sanierung und der Deltaförderung bzw. Einzelbauteilförderung. Das Alter der zu sanierenden Gebäude muss mit wenigen Ausnahmen mindestens 20 Jahre umfassen.

Gefördert werden bauliche Maßnahmen zur thermischen Sanierung der gesamten Gebäudehülle, wie z.B. die Wärmedämmung von Außenwänden oder die Erneuerung von Außentüren und Fenstern, welche auf die Senkung des Heizwärmebedarfs zielen. Ergänzend können besonders umweltfreundliche und effiziente anlagentechnische Maßnahmen, wie z.B. die Umstellung auf Systeme mit hoher Energieeffizienz, gefördert werden. Ziel von Thewosan ist es den Heizwärmebedarf und dadurch auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen und Luftschadstoffe zu senken. Für Mieter\_innen verringern sich damit zugleich die Heizkosten. Gemäß Sanierungsförderung 2008 wird in Abhängigkeit der erreichten Energiekennzahlen bei der umfassenden Thewosan-Förderung ein nicht

rückzahlbarer Beitrag zwischen 50 und 160 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche gewährt. Höchstens 30 % der förderbaren Gesamtbaukosten werden unterstützt. Zusätzlich kann ein nicht rückzahlbarer Beitrag von 60 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gewährt werden, wenn nach der Verringerung des Heizwärmebedarfs Passivhausstandard erreicht wird. Die umfassende thermische Sanierung kommt z.B. bei Nachkriegsgebäuden der 1950er bis 1980er Jahre zum Einsatz (vgl. wohnfonds\_wien, 2018b).

Die Deltaförderung bzw. Einzelbauteilförderung wird nur dann gewährt, wenn „[...] *aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen die Mindeststandards für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung nicht erreicht werden können*“ (wohnfonds\_wien, 2015, S. o.S.). Ein Beispiel sind Gründerzeithäuser mit erhaltenswerten Fassaden. Auch bei der Deltaförderung wird, je nach Umfang des reduzierten Heizwärmebedarfs, ein nicht rückzahlbarer Beitrag zwischen 25 und 100 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche gewährt. Weitere innovative energetische Sanierungsmaßnahmen, sowie Nachverdichtungen durch die Schaffung vollständiger Wohnungen oder einen Dachgeschoßausbau werden zusätzlich mit nicht rückzahlbaren Beiträgen bezuschusst. Die Fördermittel im Rahmen der Deltaförderung können z.B. auch zur Aufwertung des Wohnumfeldes eingesetzt werden (vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 41; vgl. wohnfonds\_wien, 2018b).

#### **4.3.4. Wohnbeihilfen**

Die Stadt Wien unterstützt einkommensschwache Haushalte mit Wohnbeihilfen in drei unterschiedlichen Bereichen:

- gefördert errichtete Wohnungen
- gefördert sanierte Wohnungen
- nicht geförderte Wohnungen (allgemeine Wohnbeihilfe seit 2001)

Die objektorientierten Wohnbeihilfen werden bei gefördert errichteten bzw. sanierten Wohnungen gewährt, wenn Förderungskredite mit der Miete zurückgezahlt werden. Die Fördermittel der allgemeinen Wohnbeihilfe werden hingegen nicht nur Personen in geförderten Wohnungen gewährt, sondern auch Mieter\_innen in frei finanzierten oder nicht mehr geförderten Wohnungen. Keinen Anspruch hingegen haben u.a. Eigentümer\_innen ungeförderter Wohnungen bzw. Eigenheimen, Wohnheimbewohner\_innen, Nutzungsberechtigte von Kleingartenwohnhäusern, sowie Ausländer\_innen, welche sich weniger als fünf Jahre legal in Österreich aufhalten (vgl. MA 50, 2018, S. 2).

Der Bezug von Wohnbeihilfe, welcher auf zwei Jahre begrenzt ist, hängt vor allem ab von

- der Haushaltsgröße,

- dem Haushaltseinkommen,
- der Wohnungsgröße und
- dem Wohnungsaufwand.

Die Haushaltsgröße umfasst jene Personen, welche mit dem/ der Förderungswerber\_in in einem gemeinsamen Haushalt als Hauptwohnsitz leben. Das Haushaltseinkommen bezieht sich auf das Nettoeinkommen aller im Haushalt lebenden Personen. Dadurch, dass sich die Wohnbeihilfe an Personen richtet, welche für ihren Haushalt finanziell selbst aufkommen können und wollen, ist ein Mindesteinkommen für den Bezug von Wohnbeihilfe vorgesehen. 2018 beträgt das Mindesteinkommen monatlich für eine Person 863,04 EUR und für zwei Personen 1.293,98 EUR. Für jede weitere erwachsene Person erhöht sich das Mindesteinkommen um 430,94 EUR und für jedes Kind um 133,16 EUR. Die angemessene (maximale) Nutzfläche liegt für eine Person bei 50 m<sup>2</sup>, für zwei Personen bei 70 m<sup>2</sup> und steigt mit jeder weiteren Person um jeweils 15 m<sup>2</sup> an. Der anrechenbare Wohnungsaufwand gilt bei gefördert errichteten Mietwohnungen nach § 15 WWFSG 1989 als der vereinbarte Hauptmietzins. Bei geförderten Mietwohnungen ist der anrechenbare Wohnungsaufwand maximal der derzeit gültige Betrag der Kategorie A plus 20 % pro Quadratmeter (4,32 EUR/ m<sup>2</sup>), bei geförderten Eigentumswohnungen lediglich 80 % dieses Betrages (3,46 EUR/ m<sup>2</sup>). Monatliche Belastungen durch die Rückzahlung von Eigenmitteldarlehens werden als anrechenbarer Wohnungsaufwand anerkannt. Begünstigte Personen, wie z.B. Jungfamilien oder Haushalte mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind, erhalten zusätzlich 0,70 EUR/ m<sup>2</sup>, sodass der anrechenbare Wohnungsaufwand höchstens 5,02 EUR/ m<sup>2</sup> beträgt. Für gefördert sanierte Wohnungen und für die allgemeine Wohnbeihilfe bei nicht geförderten Wohnungen gilt der gesetzlich erlaubte Mietzins inklusive des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß MRG bzw. das höchstzulässige Entgelt nach WGG als anrechenbarer Wohnungsaufwand. Dieser umfasst bei Mietwohnungen höchstens den Richtwert der Kategorie A ohne Zuschläge von derzeit 5,58 EUR/ m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen der Kategorie B bzw. bei befristeten Mietverträgen werden 75 % (4,18 EUR/ m<sup>2</sup>), bei Kategorie C- und D-Wohnungen werden 50 % (2,79 EUR/ m<sup>2</sup>) dieses Betrages anerkannt (vgl. MA 50, 2018, S. 6ff).

Die Höhe der gewährten Wohnbeihilfe errechnet sich schlussendlich aus der Differenz zwischen dem anrechenbaren und dem zumutbaren Wohnungsaufwand. Der zumutbare Wohnungsaufwand umfasst den Betrag, welchen ein Haushalt aus dem eigenen Einkommen für den Wohnungsaufwand bezahlen muss. Dieser ergibt sich aus der Haushaltsgröße und dem Haushaltseinkommen. Das Haushaltseinkommen kann für begünstigte Personen einmalig um 20 % reduziert werden.



#### **4.3.5. Eigenmittersatzdarlehen**

Mit dem Instrument der Eigenmittersatzdarlehen werden festgelegte Eigenmittel von Bewohner\_innen für Baukostenanteile sowie etwaige Grundkostenanteile für objektgeförderte Miet-, Kaufoptions- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen gefördert. Aufgrund steigender erforderlicher Eigenmittel der Wohnungswerber\_innen beim Eintritt in das geförderte Wohnungssegment, leisten Eigenmittersatzdarlehen für einkommensschwache Haushalte eine entscheidende Unterstützung (vgl. Mundt & Amann, 2015, S. 53). Berechtig sind neben der Baukostenförderung auch eine Grundkostenförderung zu beziehen lediglich Jungfamilien (kein Mitglied älter als 40 Jahre), begünstigte Familien (ein behindertes Mitglied oder mind. 3 Kinder) sowie Einzelpersonen bis 30 Jahre (Jungwiener\_innen), wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Diese Höchstgrenzen werden das erste Mal nach zehn Jahren, anschließend alle fünf Jahre überprüft (vgl. MA 50, 2018, vgl. 2018).

#### **4.3.6. Weitere Wohnbauprogramme**

Zusätzlich zur Wohnbauförderung forciert die Stadt Wien weitere Wohnbauprogramme, um das Angebot an leistbaren Wohnungen zu erhöhen. Eine Auswahl der Programme und Initiativen wird an dieser Stelle aufgezeigt.

##### **Wohnbauinitiative**

Die Stadt Wien initiierte im Jahr 2011 ergänzend zur Wohnbauförderung die Wohnbauinitiative mit dem Ziel zusätzliche leistbare Wohnungen zu schaffen. Die Wohnbauinitiative ist eine spezielle Variante des frei finanzierten Wohnbaus in Wien, welche mittels günstiger Grundstücke und Darlehen der Stadt Wien den zukünftigen Mieter\_innen besonders günstige Konditionen, ähnlich dem geförderten Wohnbau, bietet. Die Darlehen werden dabei an Bauträger\_innen und Finanzdienstleister\_innen gewährt. Die Mittelvergabe im Rahmen der Wohnbauinitiative ist an Qualitätsanforderungen, Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen geknüpft. Es existieren zwei Varianten:

- Variante 1:  
Bei zu leistenden Eigenmitteln der Bewohner\_innen in Höhe von 150 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche ist die Nettomiete auf maximal 6,10 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche beschränkt
- Variante 2:  
Bei zu leistenden Eigenmitteln der Bewohner\_innen in Höhe von 500 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche liegt die maximale Nettomiete bei 4,75 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche

Sowohl bei der Neu-, als auch bei der Wiedervermietung muss der verbindlich gedeckelte Mietpreis zehn Jahre ab Baubeginn gehalten werden, erst dann kann nach einem neuen Mietvertragsabschluss der Mietzins angehoben werden. 50 % der Wohnungen werden bei der ersten Vermietung über das Wohnservice Wien vergeben, 50 % über den Bauträger. Voraussetzung der Förderung ist, wie bei den Gemeindewohnungen, das Wiener Wohnticket, jedoch ohne Einkommensgrenzen und ohne Nachweis eines begründeten Wohnbedarfs. Die Zusammenarbeit von Bauträgern, Architekt\_innen und Landschaftsplaner\_innen bei der Projektdurchführung, der eigene Fachbeirat zur Wohnqualitätssicherung sowie die zentrale Projektsteuerung tragen zur Umsetzung der Wohnbauinitiative bei (vgl. Geschäftsgruppe Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2016, S. 21; vgl. MA 50, 2018; vgl. Streicher & Weingärtler, 2014, S. 8).

### **SMART-Wohnungen**

Angesichts der gesellschaftlichen Veränderungen in Wien, insbesondere die Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile und -formen, bedarf es auch individueller Wohnbedürfnisse. Stagnierende bzw. rückläufige Haushaltseinkommen erfordern Lösungen zur Schaffung leistbaren Wohnraums. Das SMART-Wohnbauprogramm, welches sich an speziell an Jungfamilien, Paare, Alleinerziehende, Senior\_innen (Wohnen für 60 plus) und Alleinstehende richtet, soll dieser Entwicklung Rechnung tragen. Die SMART-Wohnungen zeichnen sich durch eine kompakte Raumgestaltung, wählbare Ausstattungsvarianten und geringe monatliche Kosten aus. Zudem stehen Nutz- und Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Der Finanzierungsbeitrag durch das Wohnbauprogramm, bestehend aus Baukosten- und Grundkostenbeitrag, beträgt maximal 60 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Die Höhe der (erlaubten) Bruttomieten von max. 7,50 EUR/ m<sup>2</sup> ist mit jener der Gemeindewohnungen vergleichbar. Die Vergabe von 50 % der SMART-Wohnungen erfolgt über die Wohnberatung Wien, wobei die gleichen Grundvoraussetzungen wie bei Gemeindewohnungen zu erfüllen sind, sodass aus diesem Grund ein begründeter Wohnbedarf nachgewiesen werden muss. Etwa ein Drittel der geförderten Neubauwohnungen müssen seit 2012 SMART-Wohnungen sein, um die soziale Durchmischung zu garantieren (vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 29f; vgl. Wohnservice Wien, 2018e).

### **Gemeindewohnungen NEU**

Mit den Gemeindewohnungen NEU nimmt die Stadt Wien den kommunalen Wohnbau wieder aktiv auf. Bis 2020 sind insgesamt rund 4.000 kostengünstige Gemeindewohnungen NEU geplant. Sie sind eigenmittelfrei, stehen zu 100 % im Eigentum der Stadt Wien und werden von der WIGEBÄ – Wiener Gemeindewohnungs-

Baugesellschaft verwaltet. Die Höhe der Bruttomiete ist auf 7,50 EUR/ m<sup>2</sup> begrenzt. Grundvoraussetzung der Gemeindewohnungen NEU stellen wie bei den Gemeindewohnungen das Wiener Wohnticket sowie ein nachweislich begründeter Wohnbedarf dar. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt ebenfalls über Wiener Wohnen. Das Startprojekt bildet die Fontanastraße in Wien, Favoriten, bei welchem auf dem Gelände der ehemaligen AUA-Zentrale bis Herbst 2018 120 unbefristete Wohnungen entstehen sollen. Die Gemeindewohnungen NEU werden auf Basis des eingangs erwähnten des „Vier-Säulen-Modells“ der Stadt Wien (Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie, Ökonomie) geplant und errichtet (vgl. Wohnservice Wien, 2018b).

#### **4.4. Förderungs- und Informationsstellen**

In der Stadt Wien existieren eine Reihe von Service-, Informations- und Beratungsstellen hinsichtlich des Zugangs zu gefördertem Wohnraum.

##### **MA 50 – Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten**

Die MA 50 ist die zentrale Anlaufstelle für den geförderten Wohnbau und u.a. zuständig für die Vergabe von Wohnbeihilfen und Eigenmittlersatzdarlehen. Vorrangiges Ziel stellt die attraktive und leistbare Gestaltung des geförderten Wohnbaus dar (vgl. MA 50, 2018).

##### **MA 25 – Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser**

Die MA 25 bietet Informationen, Beratung Service in den Bereichen Bau-, Energie- und Gebäudetechnik, Wohn- und Baurecht, Förderungen, Stadterneuerung sowie Barrierefreiheit, aber auch in Belangen der Wohnqualität und des Wohnumfeldes (vgl. Wohnservice Wien, 2018c).

##### **Wohnservice Wien**

Beim Wohnservice Wien handelt es sich um eine zentrale Informations-, Beratungs- und Vergabestelle für Wohnungssuchende im Bereich geförderter Wohnbauprojekte (Miet- und Eigentumswohnungen). Die eigene Marketing- und PR-Abteilung informiert in unterschiedlichen Plattformen und Medien dabei laufend über die Arbeit des Wohnservice Wien sowie den Wohnbau in Wien (vgl. Wohnservice Wien, 2018d).

##### **wohnfonds\_wien**

Der wohnfonds\_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, ist eine gemeinnützig geführte Organisation und dient als Verbindungsstelle zwischen Bauträgern, Hauseigentümer\_innen und Magistratsabteilungen. Ziel und Aufgabe des

wohnfonds\_wien stellen die Sicherung der hohen Qualität des geförderten Wohnungsneubaus (u.a. durch aktive Bodenbevorratung, Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat) sowie der Sanierung (u.a. mittels Beratung, Abwicklung und Kontrolle geförderter Wohnhaussanierungsprojekte) dar (vgl. wohnfonds\_wien, 2018c).

### **Wiener Wohnen**

Wiener Wohnen ist ein Unternehmen der Stadt Wien und verantwortlich für die Verwaltung, Sanierung und Bewirtschaftung von städtischen Wohnanlagen in Wien. Mit rund 220.000 Gemeindewohnungen, rund 5.100 Lokalen und mehr als 47.000 Garagen- und Abstellplätzen stellt Wiener Wohnen die größte kommunale Hausverwaltung in Europa dar. Wiener Wohnen leistet mit seinen bedarfsgerechten und günstigen Wohnungen einen wichtigen Beitrag Wohnen leistbar zu gestalten (vgl. Stadt Wien - Wiener Wohnen, 2018).

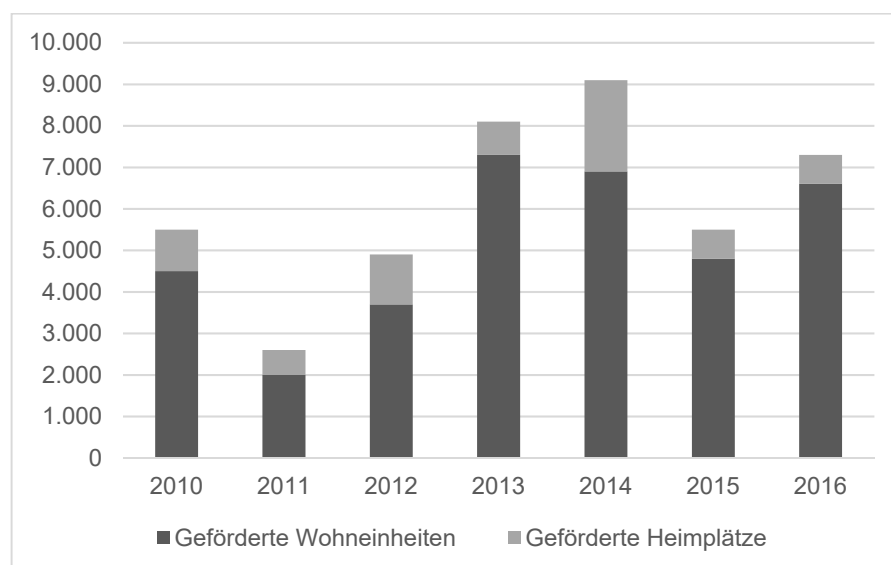
## **4.5. Förderungszusicherungen**

Nachfolgend werden die Entwicklung der Wohnbauförderungszusicherungen, sowie die Entwicklung der fertiggestellten wohnbaugeförderten Wohnungen in Wien beleuchtet.

### **Förderungszusicherungen im Wohnungsneubau**

Die Förderungszusicherungen im Neubau schwanken in Wien seit Ende der 2000er Jahre deutlich. Abgesehen von dem immensen Einbruch der Förderungszusicherungen im Jahr 2011, scheinen die Befürchtungen, dass mit Auslaufen der Zweckbindung der Wohnbauförderung die Mittel nicht mehr vorrangig für Wohnbauzwecke verwendet werden könnten, sich nicht zu bewahrheiten. Nach den zwei starken Förderjahren 2013 und 2014 und einem merklichen Rückgang 2015, kam es 2016 wieder zu einem Anstieg der Zusicherungen um knapp 40 % (vgl. Abb. 22). Das Niveau von 2016 liegt mit 7.320 Förderungszusicherungen 18 % über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Abbildung 22: Förderungszusicherungen in Wien 2010 – 2016



Quelle: Eigene Bearbeitung nach MA 50, 2016.

Auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl lag Wien 2016 mit 3,9 Zusicherungen pro 1.000 Einwohner klar über dem bundesweiten Durchschnitt von 3,2 Zusicherungen. Dennoch kann Wien den immens gestiegenen Bedarf nach leistbarem Wohnraum vor allem für Haushalte mit geringerem Einkommen noch nicht decken (vgl. IIBW & FV Steine-Keramik, 2017, S. 15f; MA 50, 2016).

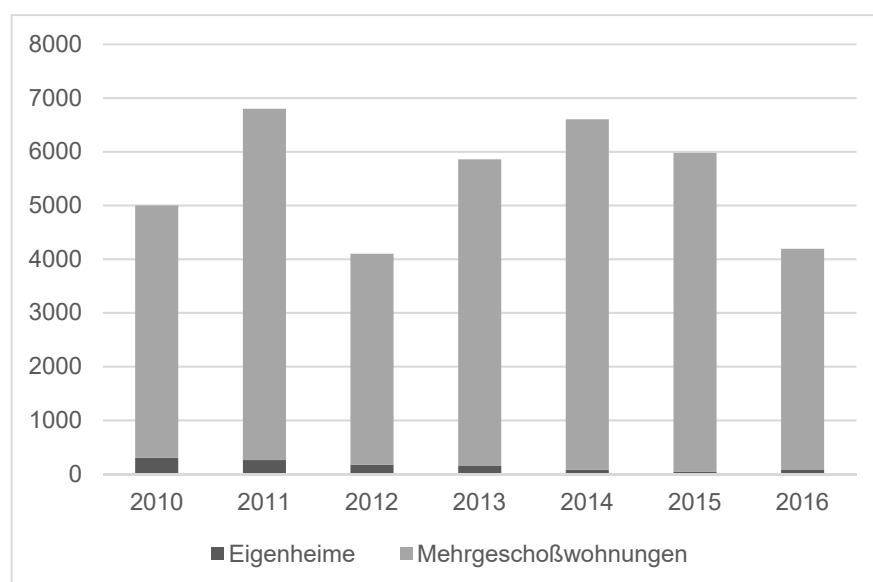
Die starken Zuwächse der Förderungszusicherungen sind in erster Linie auf den geförderten Geschosswohnbau zurückzuführen, was bedeutet, dass die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum über Mehrgeschoßwohnungen gedeckt wird. Bei den Eigenheimen hingegen nehmen die Förderungszusicherungen weiter ab. Wie in den Jahren zuvor, setzt sich der Trend fort, dass immer mehr Eigenheime ohne Förderung errichtet werden. 2011 erhielten in Wien noch 172 Eigenheime eine Förderungszusicherung, 2016 waren es lediglich 30 Eigenheime. In Wien waren 2016 damit weniger als 1 % der gesamten Förderungszusicherungen für Eigenheime (vgl. IIBW & FV Steine-Keramik, 2017, S. 16; MA 50, 2016). Aufgrund der derzeit besonders hohen Baubewilligungszahlen, liegt der Förderungsdurchsatz (= Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen) bei Geschosßwohnungen in Wien nur bei knapp 55 %. Daraus folgt, dass der freifinanzierte Wohnbau den derzeitigen Neubauboom in hohem Maße trägt. Diese Entwicklung bringt sowohl Vor-, als auch Nachteile mit sich. Ein hoher Anteil an freifinanzierten Wohnungen entlastet die öffentlichen Haushalte, gleichzeitig schränkt er die Lenkungseffekte der öffentlichen Hand ein. Dies hat zum einen Auswirkungen auf die Leistbarkeit von Wohnen, da kaum freifinanzierte Mietwohnungen, sondern überproportional Eigentumswohnungen im höheren Preissegment freifinanziert errichtet werden, zum anderen auf soziale und thermische Standards im Wohnbau (vgl.

IIBW & FV Steine-Keramik, 2017, S. 17). Allerdings kann der geringe Förderungsdurchsatz, welcher sich auf Neubauaktivitäten bezieht, relativiert werden, da neue Wohnungen auch durch geförderte Sanierungen entstehen (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 92f; vgl. Trebut u. a., 2013, S. 86). Dennoch zeigt sich, dass die Ausgaben der öffentlichen Haushalte ohne Verlust von Lenkungseffekten der öffentlichen Hand verringert werden konnten: 2016 stieg die Zahl der Förderungszusicherungen an, während die Ausgaben nahezu gleich blieben, sodass der Fördereinsatz pro Förderfall rückläufig war (vgl. Kap. 4.6.2.) (vgl. IIBW & FV Steine-Keramik, 2017, S. 17).

### Fertigstellungen geförderter Wohnungen

Die Zahl der Förderungszusicherungen gibt jedoch keinen Aufschluss über die tatsächlich gefördert fertiggestellten Wohneinheiten. Einerseits werden nicht alle Gebäude mit einer Förderungszusicherung gebaut. Andererseits liegen Jahre zwischen der Förderungszusicherung und der Fertigstellung der Wohneinheiten, aufgrund der langen Zeitspanne zwischen der Förderungszusicherung, Bauvorbereitung bzw. Baudurchführung und der Fertigstellung. Im Schnitt konnten zwischen 2010 und 2016 rund 5.500 geförderte Wohnungen jährlich fertiggestellt werden (vgl. Abb. 23) (MA 50, 2016).

Abbildung 23: Fertigstellungen geförderter Wohnungen (Eigenheime und Mehrgeschoßwohnungen) in Wien 2010 – 2016



Quelle: Eigene Bearbeitung nach MA 50, 2016.

Die dürftige Datenlage der verfügbaren Statistik der Fertigstellungen geförderter Wohnungen erlaubt allerdings keine fundierte Interpretation. Zudem widersprechen sich teilweise Daten der Baumaßnahmenstatistik der Statistik Austria mit den Daten der Wohnbauförderungsstatistik der MA 50. Beispielsweise übersteigt im Jahr 2011 die Zahl der gefördert fertiggestellten Wohnungen die Fertigstellungen in Wien insgesamt laut Baumaßnahmenstatistik. Dies kann auf Nachmeldungen, aber auch auf eine

unterschiedliche Dokumentation zurückzuführen sein (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 29; vgl. Putschögl, 2018).

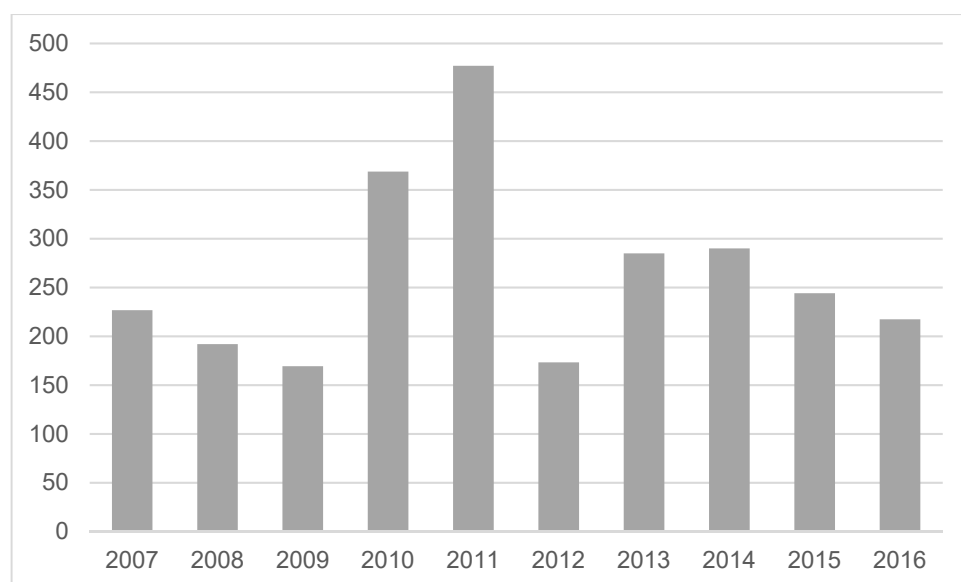
## 4.6. Fördergebaren der Wohnbauförderung

Nachfolgend werden die Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung näher beleuchtet.

### 4.6.1. Einnahmen der Wohnbauförderung

Die Einnahmen der Wohnbauförderung werden seit der Abschaffung des Zweckzuschussgesetzes 2008 statistisch nicht mehr gesondert erhoben. Mit dem Finanzausgleich 2008 wurden die bis dahin betraglich fixierten Zweckzuschüsse des Bundes an die Länder in Ertragsanteile umgewandelt. Seither obliegt es den Ländern, welche ihrer Haushaltsmittel sie für die Wohnbauförderung verwenden und ob bzw. in welchem Umfang sie die Einnahmen aus Rückflüssen und Forderungsverkäufen wieder in die Wohnbauförderung einspeisen (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 33). Die Rückflüsse aus aushaftenden Förderungsdarlehen stellen zusammen mit den Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag die Basisfinanzierung der Wohnbauförderung dar. Die Rückflüsse umfassten 2016 rund 217 Mio. EUR (vgl. Abb. 24).

Abbildung 24: Rückflüsse aus Darlehen der WBF 2007 – 2016 in Mio. EUR



Quelle: Eigene Bearbeitung nach BMF, 2018.

Die Verkäufe von Darlehensforderungen in einer Höhe von insgesamt über 100 Mio. EUR aus den Jahren 2011 und 2012 brachten zwar kurzfristig wieder steigende Einkünfte,

langfristig gesehen schwächen diese das System der Wohnbauförderung, da gesicherte zukünftige Einnahmen damit verloren gehen. In den vergangenen Jahren spielten derartige Verkäufe in Wien keine Rolle mehr (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 33f; vgl. BMF, 2018). Die Stadt Wien erhält zusätzlich Mittel aus den Einnahmen des Wohnbauförderungsbeitrags von jährlich rund 150 Mio. EUR (vgl. Ludwig, 2017, S. 28). Außerdem setzt das 2013 beschlossene Konjunkturpaket Wohnen des Bundes in Höhe von 180 Mio. EUR finanzielle Anreize bestimmte Mengenziele zu erreichen und verteilt nach einem festgelegten Wohnbauförderungsschlüssel die Förderungsmittel zwischen 2016 und 2018 in Tranchen an die Länder. Voraussetzung für den Erhalt des Sonder-Zweckzuschusses ist demnach eine verbindlich festgelegte Wohnbauleistung, welche in jährlichen Berichten der Länder und Gemeinden nachzuweisen ist. 2015 erfolgte bereits die erste Auszahlung über 30 Mio. EUR an Wien (vgl. Amann, 2016, S. 21; vgl. BMF, 2018).

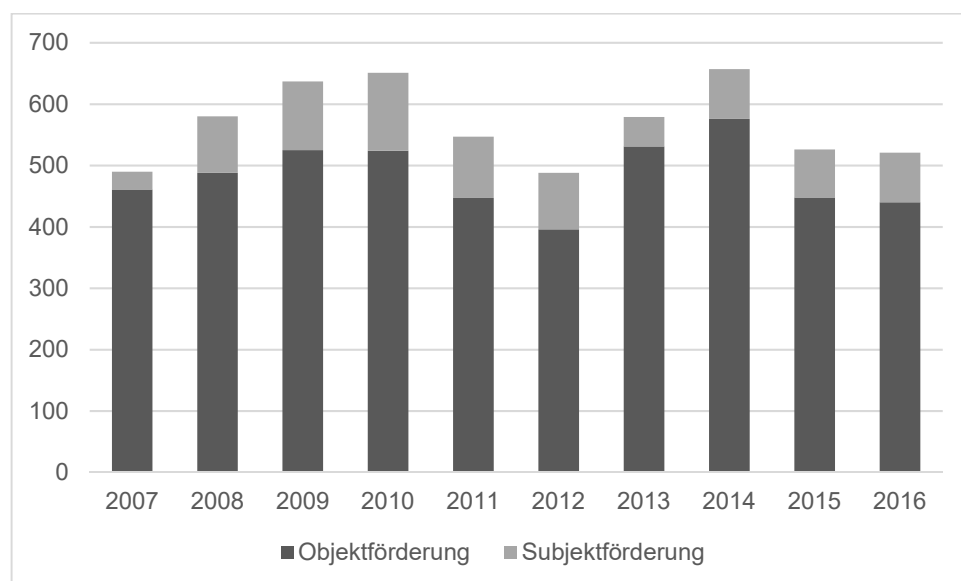
Der neue Finanzausgleich 2017 bringt für die Wohnbauförderung deutliche Neuerungen. Die diskutierte Wiedereinführung der Zweckbindung der Fördermittel blieb zwar aus, allerdings können die Länder zukünftig den Tarif des Wohnbauförderungsbeitrags selbst bestimmen, was laut IIBW & FV Steine-Keramik (vgl. 2017, S. 19) einer größeren Steuerautonomie der Länder gleichkommt. Der Wohnbauförderungsbeitrag wird damit von einer Bundes- zu einer reinen Landesabgabe. Gemäß dem Bundesgesetz über die Einhebung eines Wohnbauförderungsbeitrages, ist der Wohnbauförderungsbeitrag ab 1.1.2018 nicht mehr an den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds zu leisten, sondern an die Länder abzuführen. Wien macht derzeit von einer Änderung des Tarifs nicht Gebrauch und belässt den bisherigen Beitragssatz von 1 % (jeweils 0,5 % von Dienstnehmer\_innen und Dienstgeber\_innen) des sozialversicherungspflichtigen Einkommens.

#### **4.6.2. Ausgaben der Wohnbauförderung**

Ebenso wie die Einnahmen, unterliegen auch die Ausgaben der Wohnbauförderung in Wien Schwankungen, welche sich jedoch zusehends auf niedrigem Niveau stabilisieren. 2016 umfassten die Ausgaben knapp 510 Mio. EUR, nur der Wert von 2012 war in den vergangenen zehn Jahren niedriger. Die Ausgaben der Wohnbauförderung lassen sich nach Objektförderung (Neubau und Sanierung) und Subjektförderung (Wohnbeihilfen bei Neubau und Sanierung, Eigenmittlersatzdarlehen sowie allgemeine Wohnbeihilfe) unterscheiden (vgl. Abb. 25).



Abbildung 25: Ausgaben der WBF in Wien 2007 – 2016 in Mio. EUR



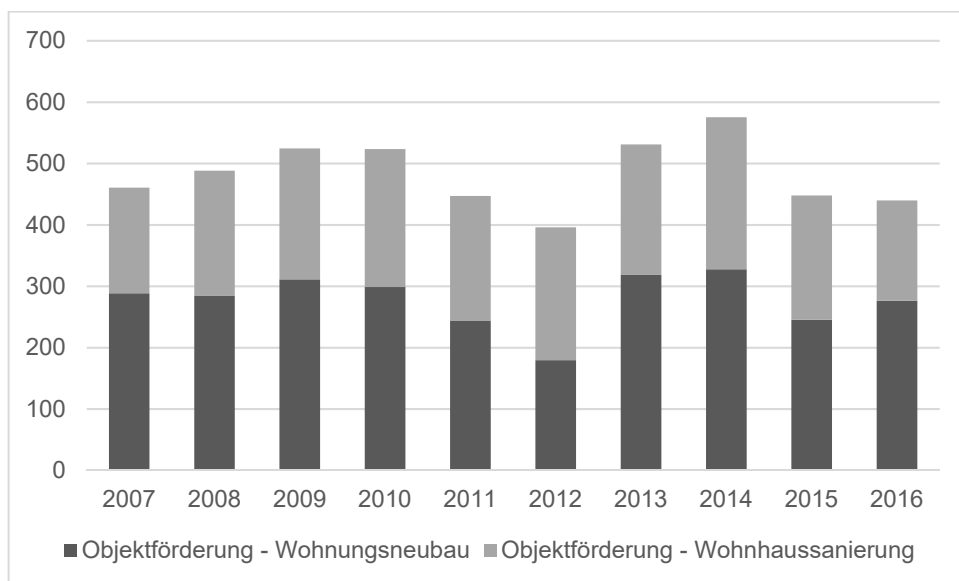
Quelle: Eigene Bearbeitung nach BMF, 2018.

Der Anteil der Objektförderungsausgaben lag 2016 mit 440 Mio. EUR bei ca. 84 %, wobei rund zwei Drittel auf die Neubauförderung entfielen; die Subjektförderungsausgaben machten mit über 81 Mio. EUR gut 16 % aus, mehr als die Hälfte davon floss in die allgemeine Wohnbeihilfe (vgl. BMF, 2018).

### Objektförderung

Die Ausgaben der Neubauförderung ohne Wohnbeihilfe und Eigenmittelerstattungsdarlehen verzeichneten nach den vergleichsweise förderstarken Jahren 2013/14 einen deutlichen Rückgang. Sie stiegen 2016 wieder auf den zehnjährigen Durchschnittswert von rund 277 Mio. EUR. Die Sanierungsförderungsausgaben ohne Wohnbeihilfe sind seit dem Höchstwert 2014 stark rückläufig und lagen 2016 mit ca. 163 Mio. EUR weit unter dem zehnjährigen Durchschnitt von 206 Mio. EUR. In Wien kommt derzeit dem Wohnungsneubau eine wesentlich höhere Bedeutung als der Wohnhaussanierung zu (vgl. Abb. 26) (vgl. IIBW & FV Steine-Keramik, 2017, S. 21).

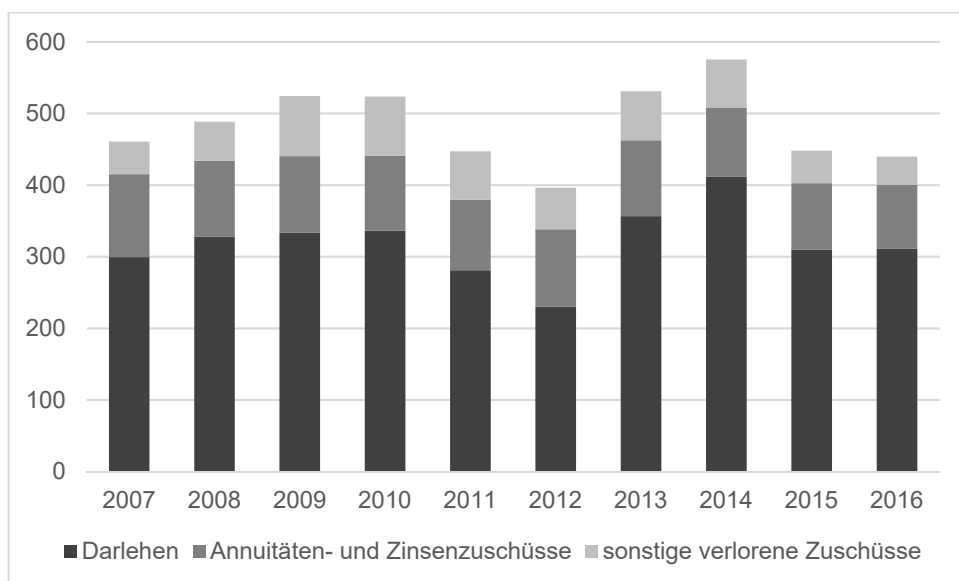
Abbildung 26: Ausgaben der WBF 2007 – 2016 in Wien in Mio. EUR (Objektförderung)



Quelle: Eigene Bearbeitung nach BMF, 2018.

Die Finanzierung der Objektförderung ist vielfältig und besteht in Wien in erster Linie aus zinsgünstigen Darlehen sowie Annuitäten- und Zinsenzuschüssen. Der Großteil der gesamten Förderausgaben im objektgeförderten Bereich umfasst mit über 70 % (2016) Direktdarlehen des Landes Wien. Im betrachteten Zeitraum zwischen 2007 und 2016 schwankten diese deutlich von rund 230 Mio. EUR (2012) bis zu knapp 412 Mio. EUR (2014), zuletzt stabilisierten sie sich bei etwa 310 Mio. EUR (vgl. Abb. 27) (vgl. BMF, 2018).

Abbildung 27: Ausgaben der WBF nach Förderarten in Wien 2007 – 2016 in Mio. EUR (Objektförderung)



Quelle: Eigene Bearbeitung nach BMF, 2018.

Der Anteil der nicht rückzahlbaren Annuitäten- bzw. Zinszuschüsse fiel 2016 hingegen mit rund einem Fünftel an den Gesamtausgaben weitaus geringer aus. Wie die absoluten Ausgaben für Darlehen unterlagen auch jene für Annuitäten- bzw. Zinszuschüsse Schwankungen. Seit 2012 gingen diese konstant zurück und erreichten 2016 im zehnjährigen Vergleich ihren Tiefstand mit ca. 89 Mio. EUR.

Die Ausgaben für verlorene Zuschüsse halbierten sich seit dem Höchststand von rund 84 Mio. EUR (2009) auf knapp 40 Mio. EUR (2016) und hatten 2016 einen Anteil von unter 10 %. Sie gelten als Ausgaben im Sinne der Maastricht-Kriterien und wurden vermehrt durch ausgabenneutrale Direktdarlehen ersetzt (vgl. Oberhuber & Schuster, 2012, S. 32). Die Rückflüsse aus Darlehen sind für die zukünftige Finanzierungskraft und den Selbsterhalt des Wohnbauförderungssystems von großer Bedeutung. Die Förderung mittels zinsgünstiger Darlehen belastet nur zu Beginn das Förderungsbudget in höherem Maße. Mit der Rückzahlung des Darlehens durch den/ die Förderungsnehmer\_in werden im Verlauf steigende Rückflüsse generiert, welche bei einer Weiterführung dieser Förderungsvariante langfristig die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung steigern und sichern. Nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse, d.h. laufende Zahlungen zu Bankdarlehen, hingegen gelten als nicht Maastricht-konform, da ihnen keine Rückflüsse in gleicher Höhe gegenüberstehen. Sie entlasten nur in den ersten Jahren das Budget, weil die Zuschüsse anfangs geringer ausfallen als bei Darlehen, langfristig jedoch aufgrund kumulierender Verpflichtungen das Haushaltsdefizit erhöhen. Ebenso verhält es sich bei verlorenen (Einmal-)Zuschüssen, deren Zuschusshöhe für das Bauvorhaben ebenfalls geringer ist als bei Darlehensförderungen. In längerer Hinsicht stellt jedoch die Förderung mittels Zuschüssen die teurere Förderungsvariante dar, da keine Rückflüsse generiert werden, aber trotzdem jährlich ein hoher Bedarf an Zuschussförderungen besteht (vgl. Streimelweger, 2014, S. 7).

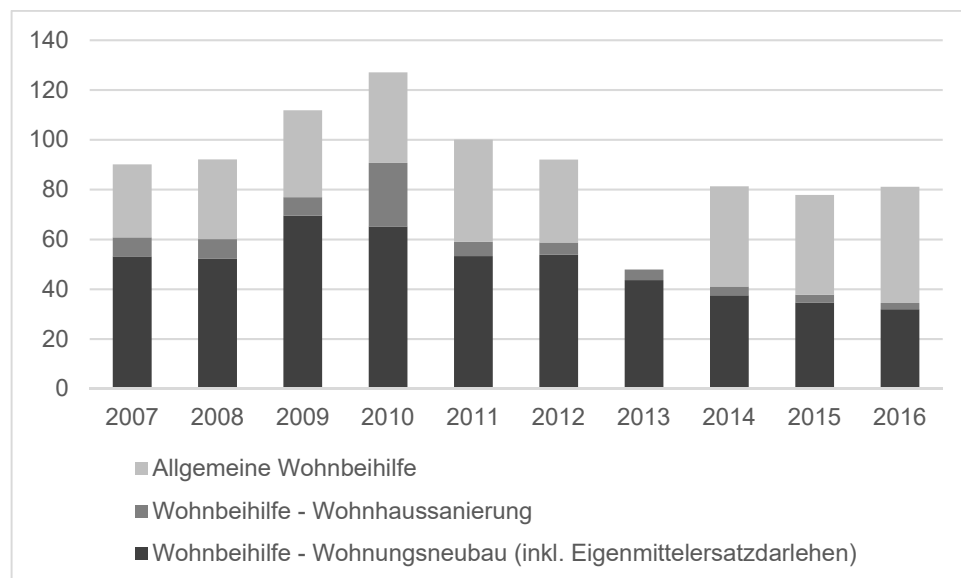
Die Förderung von Annuitätenzuschüssen bewerten zudem Oberhuber & Schuster (vgl. 2012, S. 32) als problematisch, da vor allem im Neubau aufgrund der unvermeidbar langen Laufzeiten Risiken hinsichtlich Zinsenschwankungen verbunden sind. Im Bereich der Sanierung hingegen sind geförderte Annuitätenzuschüsse wegen der üblicherweise kürzeren Laufzeiten leichter zu bewältigen.

In der Ausgabenstatistik der Wohnbauförderung sind in Wien seit 2013 die Mittel der Wohnbauinitiative enthalten. Zwischen 2011 und 2016 konnten über 3.300 Wohnungen mit dem Neubauprogramm realisiert werden. 2016 umfasste das Darlehensvolumen der Wohnbauinitiative insgesamt 10,6 Mio. EUR (Neubau und Sanierung) (vgl. BMF, 2018; vgl. Geschäftsgruppe Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2016, S. 21).

## **Subjektförderung – Wohnbeihilfen**

Die Ausgaben der Subjektförderung insgesamt verzeichneten bis 2010 einen Anstieg auf knapp 112 Mio. EUR und verringerten sich bis 2015 kontinuierlich. 2016 umfassten sie rund 81 Mio. EUR (vgl. Abb. 28).

Abbildung 28: Ausgaben der Wohnbeihilfen in Wien 2007 – 2016 in Mio. EUR (Subjektförderung)



Quelle: Eigene Bearbeitung nach BMF, 2018. Ausgaben der allgemeinen Wohnbeihilfe 2013 in Wien nicht in den WBF-Länderberichten enthalten.

Es zeigt sich eine deutliche Verschiebung der Wohnbeihilfeausgaben von den objektorientierten Beihilfen hin zur allgemeinen Wohnbeihilfe. Während die Ausgaben der Wohnbeihilfen im objektgeförderten Bereich in den vergangenen Jahren deutlich rückläufig waren, verzeichnete die allgemeine Wohnbeihilfe einen leichten Anstieg. Ihr Ausgabenvolumen liegt seit 2015 über dem des klassischen objektgeförderten Bereichs (vgl. Amann & Mundt, 2009b, S. 5; vgl. BMF, 2018).

Nicht nur steigende Mieten auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch der Wegfall der sehr günstigen Kategorie-D-Wohnungen im Zuge von Sanierungen tragen zur Zunahme der allgemeinen Wohnbeihilfeausgaben bei (vgl. Amann u. a., 2014, S. 46; vgl. Mundt & Amann, 2015, S. 49).

Die Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) bzw. der Wiener Mindestsicherung (WMS) 2010/11, u.a. zur finanziellen Unterstützung zur Sicherung des Wohnbedarfs mittels Mietbeihilfe, konnte die Wohnbeihilfe v.a. in Wien entlasten. Die Ausgaben der WMS entwickelten sich seither dynamisch: zum einen hat die Zahl der WMS-Bezieher\_innen, zum anderen die wohnungsbezogenen Ausgaben der WMS stark zugenommen (vgl. Amann u. a., 2014, S. 46ff; vgl. Bock-Schappelwein u. a., 2016, S. 9ff; vgl. MA 40, 2018a, vgl. 2018b, S. 4ff).

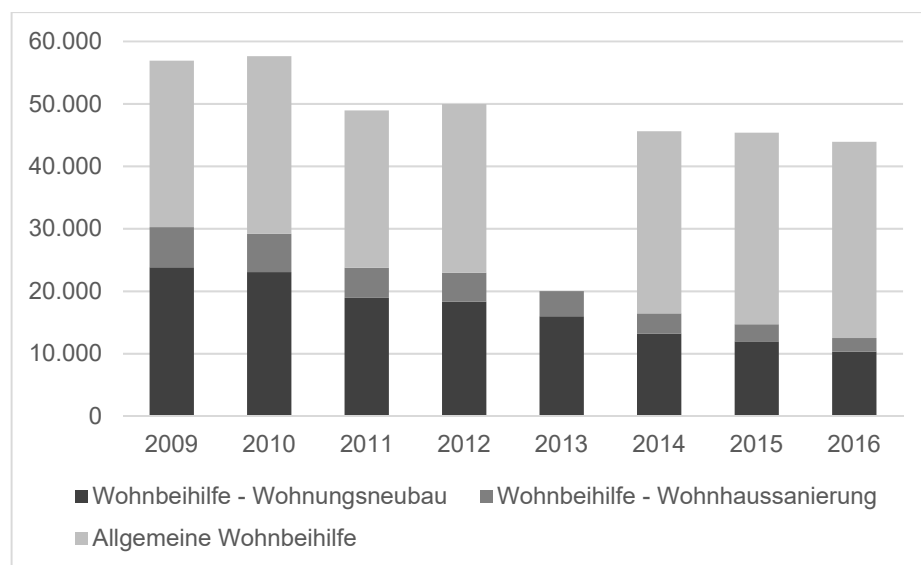
Der Rückgang der Subjektförderungsausgaben ab 2011 ist somit auf die bewusste Änderung der gesetzlichen Voraussetzungen zurückzuführen, welche die

Anspruchsberechtigung auf Wohnbeihilfen reduzierten (vgl. Mundt & Amann, 2015, S. 49). Insbesondere seit das Mindesteinkommen nicht mehr durch den Bezug von Leistungen der BMS erreicht und belegt werden kann, werden viele Haushalte von der Wohnbeihilfe ausgeschlossen (siehe auch nächster Absatz). Hinzu kommt, dass bei jedem Antrag auf Verlängerung der Wohnbeihilfe alle zwei Jahre das Mindesteinkommen erneut geprüft wird. Seit der Umstellung haben daher zahlreiche Haushalte den Anspruch auf Leistungen der Wohnbeihilfe verloren, sodass die Zahl der Anträge auf BMS stark zugenommen hat. Warum ausgerechnet Haushalte mit sehr geringen Einkommen von der Wohnbeihilfe ausgeschlossen werden, ist an dieser Stelle aus politischer Sicht kritisch zu hinterfragen (vgl. MA 50, 2018; vgl. Mundt & Amann, 2015, S. 101).

In den Ausgaben der Subjektförderung sind auch Eigenmittlersatzdarlehen in einer Höhe von 11 Mio. EUR im Bereich der objektorientierten Beihilfe für den Wohnungsneubau enthalten. Im Bundesländervergleich haben Eigenmittlersatzdarlehen in Wien die größte Bedeutung. Die aufzubringenden Eigenmittel für Bau- und Grundkosten sind in Wien im Vergleich zu den anderen Bundesländern höher, da die Zielgruppe des geförderten Wohnungsneubaus in Wien eher im mittleren Einkommensbereich liegt. Die unteren Einkommensgruppen bedient in Wien der große Bestand an Gemeindewohnungen. Um dennoch Haushalten mit geringeren Einkommen den Zugang zu geförderten Wohnungen zu ermöglichen, gewährt ihnen die Stadt Wien neben der Wohnbeihilfe auch zinsgünstige Eigenmittlersatzdarlehen im Rahmen der Superförderung (vgl. Kap. 4.3.5) (vgl. Amann & Mundt, 2009b, S. 6). Wie bei der Wohnbeihilfe ist in Wien ein Mindesteinkommen für den Bezug von Eigenmittlersatzdarlehen festgelegt, um die Rückzahlung der Darlehen zu gewährleisten. Das Mindesteinkommen muss über einen *„[...] ununterbrochenen Zeitraum von zwölf Monaten nachgewiesen werden [...] [und] orientiert sich an den Richtsätzen für Ausgleichszulagen“* (Mundt & Amann, 2015, S. 54). Allerdings wird der Bezug der BMS nicht als Einkommen anerkannt, sodass der Zugang zu gefördertem Wohnraum für Bezieher\_innen der BMS erschwert wird. Die Zielsetzung, dass insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen von Eigenmittlersatzdarlehen profitieren sollen, wird damit verfehlt (vgl. Mundt & Amann, 2015, S. 54 nach Schoibl & Stöger 2014, S. 312).

Die Zahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte insgesamt ist seit 2014 annähernd konstant, 2016 waren es in Wien knapp 44.000. Allerdings zeigt sich auch hier eine deutliche Verschiebung hin zur allgemeinen Wohnbeihilfe. Trotz der nahezu unveränderten Zahl der begünstigten Haushalte, nimmt der Anteil der Bezieher\_innen im objektorientierten Bereich stark ab, wohingegen der Anteil derer im subjektorientierten Bereich steigt. Rund drei Viertel der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte entfielen 2016 auf die allgemeine Wohnbeihilfe (vgl. Abb. 29) (vgl. BMF, 2018).

Abbildung 29: Anzahl der Haushalte mit Wohnbeihilfebezug in Wien 2009 – 2016



Quelle: Eigene Bearbeitung nach BMF, 2018. Ausgaben der allgemeinen Wohnbeihilfe 2013 in Wien nicht in den WBF-Länderberichten enthalten.

Dennoch liegt der Anteil der Haushalte, welche Wohnbeihilfe beziehen, an der gesamten Anzahl der Haushalte in Wien 2016 lediglich bei rund 4,9 % und im internationalen Vergleich auf niedrigem Niveau (vgl. BMF, 2018; vgl. Mundt & Amann, 2015, S. 48).

Der Schwerpunkt des Wohnbauförderungssystems in Österreich liegt auf der Objektförderung. Subjektorientierte Förderungen wie Wohnbeihilfen dienen dabei lediglich als unterstützendes Instrument, welches das Angebot an leistbarem Wohnraum ergänzend garantieren soll. Den vergleichsweise geringen Anteil der Beihilfeempfänger\_innen bewerten Mundt & Amann (vgl. 2015, S. 48) daher positiv.

#### 4.6.3. Objekt- vs. Subjektförderung

Trotz des effizienten Systems der Wohnbauförderung wird in Österreich oftmals im Zuge von Einsparungsmaßnahmen der Vorschlag diskutiert, den Schwerpunkt der Wohnbauförderung von der Objekt- auf die Subjektförderung zu verlegen (vgl. Bauer, 2018).

Hauptargumente für eine Systemumstellung zugunsten der Subjektförderung sind deren höhere soziale Treffsicherheit sowie Kostensenkungen der öffentlichen Hand. Individuelle Zuschüsse in Form von Wohnbeihilfen können die Wohnkostenbelastung einkommensschwacher Haushalte verringern, für die öffentliche Hand gestalten sich langfristig gesehen Darlehen und Zuschüsse an Bauträger der Objektförderung kosteneffizienter (vgl. Bauer, 2017, vgl. 2018; vgl. IIBW & FV Steine-Keramik, 2017, S. 23).

Es ist jedoch zu bedenken, dass lediglich zu Beginn der Systemumstellung, wenn die hohen Ausgaben für Darlehen wegfallen, sowie zunächst nur eine geringe Zahl an teuren, nicht geförderten Wohnungen errichtet und bezogen ist, kurzfristige Entlastungen der öffentlichen Hand möglich sind. Sobald allerdings eine Vielzahl an teuren Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt existieren, nehmen zwangsläufig die Anträge bzw. Empfänger\_innen der Wohnbeihilfen zu, welche zudem einen höheren Verwaltungsaufwand erfordern. Folglich steigen langfristig die Ausgaben der öffentlichen Hand, da das System nicht mehr umkehrbar ist und die Ausgaben zugleich schwieriger zu kalkulieren sind. Eine Umstellung kann außerdem zu sozialen Spannungen führen, da über die Bezugsberechtigung stets in Einzelfällen entschieden wird (vgl. Amann & Mundt, 2009b, S. 129; vgl. Bauer, 2017, vgl. 2018). Als Negativbeispiel ist an dieser Stelle Frankreich anzuführen. Hier liegt die Neubauleistung etwa im Bereich von Österreich, nach einer Systemumstellung stiegen jedoch der Förderungsaufwand und die Beihilfeausgaben stark an (vgl. Bauer, 2017, vgl. 2018).

Im europäischen Vergleich liegt die österreichische Neubauleistung im Spitzenfeld. Die Ausgaben für Subjekt- und Objektförderungen betragen nur ca. 0,6 % des BIP, welche auf den geringen Anteil von Wohnbeihilfen zurückzuführen sind. In Österreich stellt die Subjektförderung zwar eine notwendige Ergänzung dar, dennoch liegt das Hauptaugenmerk auf der Objektförderung. Der hohe Anteil objektgeförderter Wohnungen wirkt kostendämpfend, sodass Förderungen in Form von Wohnbeihilfen nur in geringem Maße erforderlich sind (vgl. Kap. 5) (vgl. Bauer, 2017; vgl. Stägel, 2006, S. 69).

Eine Umstellung würde das stabile und effiziente Förderungssystem der österreichischen Wohnbaufinanzierung gefährden. Im Gegensatz zur Subjektförderung, tragen Darlehensrückflüsse im Rahmen der Objektförderung zur Selbstfinanzierung und zum Selbsterhalt des Wohnbauförderungssystems bei. Subjektförderungen sind zudem langfristig nicht geeignet, das Wohnungsangebot zu erhöhen. Sie geben laut Amann & Mundt (2013, S. 37) weder direkte Bauimpulse, „[...] noch tragen sie wie die Sanierungsförderung zur Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes bei“. Die Folgen wären eine rückläufige Neubauleistung und steigende Mieten, welche sich nicht nur für Wohnungssuchende negativ auswirken würden (vgl. Amann & Mundt, 2013, S. 37; vgl. Bauer, 2017, vgl. 2018; vgl. Streimelweger, 2010, S. 545f).

#### **4.7. Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit**

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind ein bedeutsames Element des österreichischen Wohnungswesens und stehen in enger Verbindung zur Wohnbauförderung. Die Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit sind zwei selbständige wohnungspolitische Instrumente, leisten aber im Zusammenspiel einen eminenten Beitrag

zur Realisierung und Sicherung einer leistbaren, bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten. Ziel der gemeinnützigen Bauvereinigungen stellt der gesellschaftliche Nutzen dar (vgl. GBV, 2016a, S. 81; vgl. Kunnert & Baumgartner, 2012, S. 93; vgl. Streimelweger, 2010, S. 556f).

Im „*Kaiser Franz Joseph I. Regierungs-Jubiläumsfond 1908*“ wird erstmalig „*Gemeinnützigkeit*“ definiert u.a. im Hinblick auf eine normierte Gewinnbeschränkung. Die Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit finden ihren gemeinsamen Ursprung im Wohnungsfürsorgefonds aus dem Jahr 1910, dem ersten Instrument der öffentlichen Hand zur Finanzierung von Wohnraum. Beide Fonds bewirkten die Gründung vieler Baugenossenschaften (vgl. GBV, 2018; vgl. Streimelweger, 2010, S. 556).

Ziel und Zweck des Wohnungsfürsorgefonds war „[...] *die Förderung der Wohnraumschaffung durch öffentliche Körperschaften, Selbstverwaltungskörper und gemeinnützige Bauvereinigungen [...]*“. Die Bestimmungen des Fonds legten die zentralen Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit fest, wie beispielsweise die Gewinnbeschränkung oder die Bindung von Eigenkapital. Die vorrangige Aufgabe der Wohnungsgemeinnützigkeit besteht darin, Zweckkapital für den Wohnbau zu erwirtschaften (Streimelweger, 2010, S. 556).

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft beruht auf folgenden Grundsätzen, welche im WGG verankert sind:

- **Kostendeckung**

Das Kostendeckungsprinzip gewährleistet einen angemessenen Mietzins, welcher weit unter dem Marktniveau liegt und während der Nutzungsdauer der Wohnung dauerhaft gedeckelt ist. Die Höhe des Mietzinses ergibt sich aus den Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten der Wohnhäuser und darf nicht darüber, aber auch nicht darunter liegen. Die Beschränkung der Mieten, Kostenmieten laut WGG, spielen eine große Rolle bei der Versorgung mit leistbarem Wohnraum (vgl. GBV, 2016a, S. 81, vgl. 2018; vgl. Kunnert & Baumgartner, 2012, S. 94; vgl. Stigel, 2006, S. 71).

- **Gewinnbeschränkung**

Teil der kostendeckenden Preise stellen Ertragskomponenten dar, welche per Gesetz und Verordnungen definiert und in ihrer Höhe beschränkt sind. Gemeinnützige Bauträger dürfen demnach nur in begrenztem Maße Gewinne erzielen (vgl. GBV, 2018).

- **Vermögensbindung**

Die Erträge der gemeinnützigen Bauvereinigungen, welche sie durch ihre wohnwirtschaftlichen Aktivitäten generieren, werden zur Finanzierung von Grundstücks-, Neubau- und Sanierungskosten reinvestiert. Der Finanzierungskreislauf, welcher dadurch entsteht, erlaubt die Bildung von Wohnbaueigenkapital (vgl. GBV, 2016a, S. 81; vgl. Streimelweger, 2010, S. 556).



### - **Eigenkapital**

Eigenkapital gilt als die günstigste Form der Wohnbaufinanzierung und ist dauerhaft für gemeinnützige Zwecke gebunden (vgl. GBV, 2018).

### - **Kontrolle**

Das engmaschige Kontrollnetz der gemeinnützigen Bauvereinigungen gewährleistet die sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Verwendung der Gelder (vgl. GBV, 2018).

Das gemeinnützige Wohnbaueigenkapital ermöglicht zusammen mit den Mitteln der Wohnbauförderung eine konstante Wohnbauleistung und verhindert Versorgungsengpässe, welche unmittelbare Preissteigerungen im frei finanzierten Wohnbau verursachen würden. Dadurch, dass das erwirtschaftete Eigenkapital der gemeinnützigen Bauvereinigungen gesetzlich an den Wohnbau gebunden ist und wieder in die Finanzierung von Grundstücks-, Neubau- und Sanierungskosten investiert werden muss, werden die zusätzlich erforderlichen wohnwirtschaftlichen Ausgaben der öffentlichen Hand verringert. Zudem gleicht der verstärkte Einsatz von Wohnbau-Eigenkapital der gemeinnützigen Bauvereinigungen die rückläufigen Wohnbauförderungsmittel aus (vgl. GBV, 2016a, S. 81; vgl. Streimelweger, 2010, S. 556). Allerdings kam es 2001 zu einer drastischen Schwächung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, als auf Weisung des damaligen Finanzministers Grasser fünf bundeseigene Wohnbaugesellschaften ihrer Gemeinnützigkeit enthoben wurden. Insgesamt wurden im Jahr 2004 über 60.000 gemeinnützigen Wohnungen an ein renditeorientiertes Konsortium aus Banken und privaten Immobilienfirmen verkauft, mit weitreichenden Folgen. Der Verkauf verringerte den Anteil der sozial gebundenen Wohnungen um gut 12 % des damaligen Mietwohnungsbestands. Die Privatisierung der Wohnbaugesellschaften hob die Vermögensbindung auf, sodass – unter Verwendung von Wohnbauförderungsmitteln – das generierte gemeinnützige Wohnbaueigenkapital zugunsten des Konsortiums und seiner Profitmaximierungsinteressen verloren ging. Trotz der Belastung des sozialen Wohnbaus durch die Veräußerung der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, konnte die stete Wohnungsneubauleistung den Verlust der 60.000 Wohnungen wieder ausgleichen (vgl. Strecker, 2003; vgl. Streimelweger, 2010, S. 557).

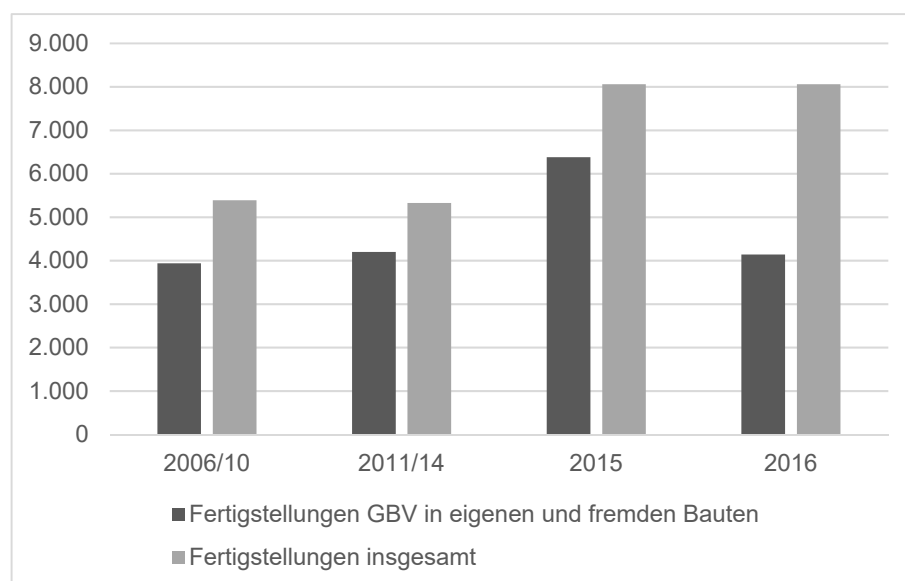
Mit ihren Prinzipien zur Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung, sowie dem Kontrollnetz liegt das Interesse der gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht wie bei gewerblichen Bauträgern in der spekulativen Gewinnmaximierung, sondern in der Schaffung und Sicherung von leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum (vgl. Früh, 2013, S. 2).

2016 gab es in Österreich insgesamt 185 gemeinnützige Bauvereinigungen. Sie können in verschiedenen Rechtsformen organisiert sein: einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie einer Aktiengesellschaft. Die Genossenschaft zählt dabei zur am meisten gewählten Rechtsform und umfasste 2016 513.400 Mitglieder. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind vor allem in Städten wie Wien aufgrund des hohen Anteils an Mehrgeschoßbauten von großer Bedeutung. In Wien verwalteten die gemeinnützigen Bauvereinigungen im Jahr 2016 insgesamt 249.600 Wohnungen, 212.400 Mietwohnungen davon in eigenen oder fremden Bauten sowie 37.200 Eigentumswohnungen (vgl. GBV, 2016a, S. 106, vgl. 2016b, vgl. 2018; vgl. Kunnert & Baumgartner, 2012, S. 93).

Der Anteil der Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen am gesamten Wohnungsbestand in Wien umfasste 2016 rund 28 %; ein Großteil der Wohnungen liegt dabei in Geschoßbauten. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter liegt bei gemeinnützigen Bauvereinigungen bei 7 EUR/ m<sup>2</sup> inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer und damit rund 21 % unter dem Quadratmeterpreis von privaten bzw. gewerblichen Bauträgern (vgl. GBV, 2016b, vgl. 2017, vgl. 2018; vgl. Statistik Austria, 2018d, S. 19).

In Wien spielen gemeinnützige Bauvereinigungen im Wohnungsneubau eine noch entscheidendere Rolle als im Wohnungsbestand. Das konstant hohe Wohnungsneubauvolumen verdeutlicht die große Bedeutung der gemeinnützigen Bauträger zur Deckung des Wohnbedarfs in Wien. Etwa 50 % der fertiggestellten Wohnungen in Wien entfielen 2016 auf die gemeinnützigen Bauträger (vgl. Abb. 30). Im langjährigen Durchschnitt (1981 – 2016) konnten gemeinnützige Bauvereinigungen in Wien jährlich rund 4.800 Wohnungen fertigstellen. 2016 lag die Zahl der Fertigstellungen mit 4.140 Wohnungen etwas unter dem Durchschnittswert (vgl. GBV, 2016b; vgl. Statistik Austria, 2017a; vgl. Streimelweger, 2010, S. 557f).

Abbildung 30: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen insgesamt sowie der GBV in eigenen und fremden Bauten in Wien 2006 – 2016



Quelle: Eigene Bearbeitung nach GBV, 2018b; Statistik Austria, 2017a.

Die jährliche Sanierungsrate der gemeinnützigen Bauvereinigungen erreichte im Jahr 2017 rund 3 % und war im Vergleich zu anderen Bauträgern, Vermieter\_innen oder Eigentümer\_innen trotz des seit 2014 leicht rückläufigen Sanierungsvolumens überdurchschnittlich hoch. Die Ausgaben für die Großinstandsetzung und regelmäßige Instandhaltung umfassten 2017 rund 890 Mio. EUR (vgl. GBV, 2018).

Die unterdurchschnittliche Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist vor allem in Wien auf den Mangel erschwinglicher Grundstücke sowie die erheblich gestiegenen Baukosten zurückzuführen. Steigende Anforderungen im technisch-energetischen Bereich, die wachsende Zahl von Auflagen und Normen sowie die besonders starke Dynamik der Entwicklung der Grundkosten v.a. in Ballungsräumen wie Wien erschweren die Realisierung geförderter Wohnungen zusehends und hemmen die Bauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen (vgl. GBV, 2018).

Die Bauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen stellt den wichtigsten Faktor zur Verbesserung der Wohnversorgung dar. Neben quantitativen Aspekten, spielen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen auch die „[...] Gebäude- und Wohnungsqualität sowie architektonische, städtebauliche und soziale Aspekte des Wohnens [...]“ eine wesentliche Rolle. Wie eine Vielzahl von gemeinnützigen Wohnbauprojekten beweist, lässt sich nachhaltiges, energiesparendes Bauen auch mit gewinnbeschränkten Mitteln realisieren (GBV, 2018).

Die niedrigen Wohnkosten im Vergleich zum privaten Wohnungssektor, die größtenteils unbefristeten Mietverträge sowie die generationenübergreifende Bewirtschaftung und Sanierung des Wohnungsbestands der gemeinnützigen Bauvereinigungen, lassen nicht nur einen Mehrwert für deren Mitglieder, sondern auch einen gesellschaftlichen Mehrwert

entstehen. Dieser zeigt sich u.a. darin, dass die hier geforderten Mieten preisdämpfend auf das gesamte Mietniveau wirken. Außerdem stabilisiert der hohe Anteil des gemeinnützigen, krisenresistenten Mietwohnungsbestands den gesamten Wohnungsmarkt und verringert das Risiko von Spekulationen am Immobiliensektor. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen weisen zudem die höchste Sanierungsrate im Vergleich zu allen Bauträgern auf und tragen damit überdurchschnittlich zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> - Emissionen im Gebäudesektor bei (vgl. Früh, 2013, S. 3).

Gemeinnützige Bauvereinigungen leisten demnach einen bedeutsamen Beitrag zur sozialen und wirtschaftlichen Stabilität im österreichischen bzw. Wiener Wohnbau und vor allen Dingen auch zur Leistbarkeit des Wohnens durch langfristig sozial gebundenen Wohnbau. Laut Karl Wurm, Obmann des Dachverbands der gemeinnützigen Bauvereinigungen, sollten die Mittel der Wohnbauförderung vorrangig jenen Wohnungsanbietern zukommen, deren Ziel das Gemeinwohl ist. Gerade wegen der gravierenden Einschnitte in das System der Wohnbauförderung in den vergangenen Jahren ist der effiziente und vorausschauende Einsatz der Fördermittel unabdingbar (vgl. Früh, 2013, S. 3).

## **5. Lenkungseffekte der Wohnbauförderung**

Die Lenkungs- und Verteilungseffekte des Wohnbauförderungssystems auf den Wohnungssektor und das Wirtschafts- und Sozialsystem sind umfangreich und vielfältig. Allerdings gestaltet sich die Analyse konkreter Auswirkungen schwierig. Das liegt einerseits daran, dass keine klare Zieldefinition der Wohnbauförderung mit rechtlicher Verbindlichkeit existiert. Andererseits erschweren das lange Bestehen des Fördersystems sowie die unzureichende Datenlage einzelner Indikatoren die Identifikation eines bestimmten Lenkungseffekts der Wohnbauförderung. Die hypothetische Frage, wie sich die Wohnsituation in Österreich ohne Wohnbauförderung entwickelt hätte, ist folglich nicht zu beantworten. Die Analyse von Fachliteratur ermöglicht dennoch klare sozialpolitische, ökonomische, ökologische und preisregulierende Lenkungseffekte, sowie für Wien in geringem Maße auch Auswirkungen auf die Stadt- und Regionalentwicklung in Zusammenhang mit der Leistbarkeit von Wohnen herauszufiltern (vgl. Trebut u. a., 2013, S. 66).

Bei Förderungssystemen werden in der Regel keine konkreten Zielsetzungen bestimmt, sondern der Regelungsgegenstand festgelegt. *„Derartige Regelungssysteme werden von politischen Entscheidungsträgern im politischen Wettbewerb auf der Basis von fachlichen Inputs, zivilgesellschaftlicher Meinungsbildung, Opportunität und einer zugrunde*

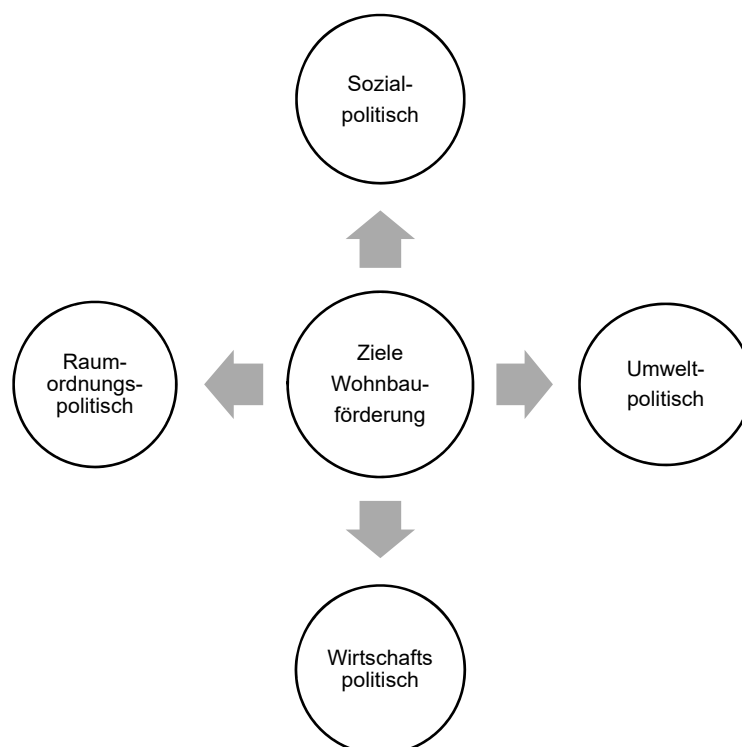
liegenden politischen Philosophie entwickelt und politisch durchzusetzen versucht“ (Trebut u. a., 2013, S. 66).

Dadurch, dass in der österreichischen Wohnungspolitik und in den Wohnbauförderungsprogrammen kaum explizite Ziele formuliert sind, richten sich diese überwiegend nach impliziten Zielen (vgl. Abb. 31). Dazu zählen im Wesentlichen

- **sozialpolitische Ziele**, wie u.a. die Leistbarkeit von Wohnen, die qualitativ hochwertige Wohnraumversorgung, Sicherheit, Vorsorge, sowie Integration,
- **wirtschaftspolitische Ziele**, wie z.B. langfristig günstige wie stabile Finanzierungsmöglichkeiten, die Stabilisierung der Baukonjunktur, sowie der Bau- und Grundstückspreise,
- **umweltpolitische Ziele**, wie beispielsweise die Senkung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Erhöhung der ökologischen Standards und die Verwendung nachhaltiger Materialien
- **raumordnungspolitische Ziele**, wie z.B. die Dorf- und Stadtentwicklung, sowie die Vermeidung von Zersiedelung und Bodenversiegelung (vgl. Trebut u. a., 2013, S. 67; vgl. Wirtschaftsministerium, 2008, S. 21).

Die Wirkung der Wohnbauförderung entfaltet sich aus der großen Bandbreite an Lenkungseffekten, welche sich sinnvoll ergänzen können, aber auch negative Effekte auf andere Bereiche hervorrufen können (vgl. Trebut u. a., 2013, S. 67).

Abbildung 31: Ziele der WBF



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung Trebut u. a., 2013, S. 67 nach IIBW.

Die unterschiedlichen Lenkungseffekte der Wohnbauförderung werden im Folgenden anhand von ausgewählten Studien aufgezeigt und diskutiert.

### **5.1. Sozialpolitische Lenkungseffekte**

Wie zahlreiche Studien belegen, gestalten sich die sozialpolitischen Wirkungen und Ziele der Wohnbauförderung vielfältig und umfassend. Laut Amann (2014, S. 87) betreffen sozialpolitische Lenkungseffekte „[...] die Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung, gesellschafts- und verteilungspolitische Wirkungen, Integration und meritorische Wirkungen, sowie Wohnen und Betreuung von Senioren“. Czerny & Weingärtler (vgl. 2007, S. 29) sehen das Ziel der österreichischen Wohnbauförderung in einer ausreichenden, bedarfsorientierten und vor allem leistbaren Wohnungsversorgung insbesondere junger und einkommensschwacher Haushalte.

Sozialpolitische Ziele werden meist mit der Subjektförderung in Form von Transferleistungen, wie z.B. der allgemeinen Wohnbeihilfe, verbunden. Der subjektorientierten Wohnbauförderung kommt in Österreich eine geringere Bedeutung zu als in anderen Ländern, wie z.B. Frankreich oder Großbritannien. Die Förderung mittels Wohnbeihilfen ist dennoch ein unverzichtbarer Bestandteil der österreichischen Wohnbaupolitik (vgl. Bauer, 2018; vgl. Stigel, 2006, S. 70).

Im Rahmen der Studie „Umverteilung im Wohlfahrtsstaat“ im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz wurde die Verteilungswirkung der Wohnbauförderung und -beihilfen auf Basis der Konsumerhebung 1999/2000 sowie auf Daten von EU-SILC 2005/2006 für Österreich empirisch bestätigt. Knittler (vgl. 2009, S. 271ff) legt dabei den Fokus auf die direkten Verteilungseffekte der Objekt- und Subjektförderung. Primäres Ziel der Subjektförderung im engeren Sinne ist es einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen eine ausreichende, bedarfsorientierte und vor allem leistbare Wohnungsversorgung zugänglich zu machen. Aufgrund der bestehenden Einkommensgrenzen bei Wohn- und Mietzinsbeihilfen kommt der Subjektförderung die stärkste verteilungspolitische Wirkung zu. Gut 73 % (2000) der Wohn- und Mietzinsbeihilfe beziehenden Haushalte entfallen auf das unterste Einkommensquartil und rund 38 % sogar auf das unterste Einkommensdezil. Die Anteile der Wohn- und Mietzinsbeihilfe gemessen am Bruttoäquivalenz-Gesamteinkommen nehmen mit steigendem Einkommen kontinuierlich ab. Im untersten Einkommensdezil beträgt dieser Anteil über ein Fünftel am Bruttoäquivalenz-Gesamteinkommen und macht somit einen essentiellen Teil des Haushaltseinkommens aus. Für das obere Einkommensviertel hingegen ist Wohn- und Mietzinsbeihilfe nur von geringer Bedeutung. Die Ergebnisse der Studie zeigen auch, dass mit etwa 40 % (2000) vor allem Haushalte

mit Pensionist\_innen Wohn- und Mietzinsbeihilfe beziehen, gefolgt von Haushalten mit Arbeiter\_innen und Angestellten (35 %) sowie Nicht-Erwerbstätigen (21 %). Dadurch, dass neben der überwiegenden Mehrheit der Nicht-Erwerbstätigen auch die Pensionist\_innen mit Wohn- und Mietzinsbeihilfe auf die unteren Einkommensgruppen entfallen, senkt die Wohn- und Mietzinsbeihilfe die Gefahr der Altersarmut ab (vgl. Knittler, 2009, S. 277f). Amann & Mundt (vgl. 2009b, S. 99) bestätigen die Verteilungseffekte der Wohnbeihilfen, welche Knittler (2009) für ganz Österreich analysiert hat, auch für Wien. Stigel (vgl. 2006, S. 70) warnt dennoch vor einer Verschiebung des Förderungsschwerpunkts auf die Subjektförderung zu Lasten der Objektförderung und zieht internationale Beispiele heran. In Großbritannien beispielsweise sind Bezieher\_innen von Beihilfen in hohem Maße abhängig von den Zuwendungen, da die Beihilfe im Sozialwohnungssektor durchschnittlich 90 % der Miete trägt. Bezieher\_innen der Beihilfen sind somit besonders auf die Zuwendungen angewiesen und z.B. verschlechterten Bezugsbedingungen hilflos ausgesetzt. Die Förderung allein über Wohnbeihilfen ist demnach nicht zielführend.

Einige der untersuchten Studien schreiben der subjektorientierten Wohnbauförderung mangelnde soziale Treffsicherheit zu. Die Studie des WIFO „*Sozialpolitische Aspekte der Wohnbauförderung*“ von Brandner & Wüger (vgl. 2001, S. 69) im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit bewertet die Verteilungswirkung der Wohnbauförderung als unzureichend. Anhand multivarianter statistischer Modelle ermittelt die Studie die soziale und bedarfsgeprüfte Treffsicherheit der Wohnbauförderung. Sie bescheinigt der Wohnbauförderung eine sehr geringe soziale Treffsicherheit, da in der Regel mit höheren Einkommen die Förderwahrscheinlichkeit steigt und nicht abnimmt. Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen werden überproportional gefördert. Nur ein Viertel der geförderten Haushalte entfällt auf das untere Einkommensterzil, 38 % auf das obere. Dieser Umstand ist darauf zurückzuführen, dass die Einkommensgrenzen für die Förderungswürdigkeit nur zum Zeitpunkt der Zuteilung bzw. vor dem Bezug einer geförderten Wohnung überprüft werden. Zustimmung findet diese Studie bei der aktuellen türkis-blauen Regierung, welche mittels „[...] *regelmäßiger Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau*“ die Treffsicherheit im sozialen Wohnbau erhöhen will (ÖVP FPÖ, 2017, S. 49). Die Fehlbelegung der geförderten Wohnungen ist von der derzeitigen Wiener Wohnungspolitik durchaus erwünscht, da sie zur sozialen Durchmischung sowohl in einzelnen Gebäuden, als auch auf Quartiersebene beiträgt. Diese fördert den sozialen Zusammenhalt im Wohlfahrtsstaat und wirkt präventiv gegen die Bildung von ethnischer und sozialer Segregation sowie Ghettos. Diese Handhabung hat sich historisch durchaus bewährt, da in Österreich kleinräumige soziale Ballungen so gut wie nicht vorkommen (vgl. Amann & Mundt, 2009a,

S. 9 und 13; vgl. Czerny & Weingärtler, 2007, S. 30; vgl. Stigel, 2006, S. 73; vgl. Trebut u. a., 2013, S. 75). Laut Trebut u.a. (2013, S. 75) kommt daher insbesondere der Objektförderung ein „*stark integrationsstiftender Charakter*“ zu.

Die österreichische Wohnbauförderung ist, mit Ausnahme der obersten Einkommensgruppen, auf breite Bevölkerungsschichten ausgelegt, sodass die Einkommensobergrenzen für den Bezug von Mitteln der Objektförderung im internationalen Vergleich hoch angesetzt sind. 2018 lag das maximale Jahresnettoeinkommen eines Zwei-Personen-Haushalts bei 67.820 EUR für den Bezug einer neubaufgeforderten Wohnung. Die objektorientierten Mittel der Wohnbauförderung begünstigen daher besonders mittlere und höhere Einkommensgruppen, da Haushalte mit geringen Einkommen die erforderlichen Eigenmittel zum Eintritt in den geförderten Wohnbau oftmals nicht aufbringen können (vgl. Knittler, 2009, S. 282). Donner (vgl. 2000, S. 138) kritisiert deshalb, wie auch Brandtner & Wüger (2001), die mangelnde soziale Treffsicherheit der Wohnbauförderung und dass die Fördermittel in Österreich stets nach dem „*Gießkannenprinzip*“ vergeben werden (Donner, 1995, S. 173).

Von wesentlicher Bedeutung ist auch die Qualität der Wohnversorgung (vgl. Trebut u. a., 2013, S. 75). Im internationalen Vergleich ist die Wohn- und Wohnumfeldqualität von Haushalten mit geringen Einkommen in Österreich überdurchschnittlich und vergleichbar mit der Qualität einkommensstarker Haushalte, wie die Studie „*The Importance of Housing Systems in Safeguarding Social Cohesion in Europe*“ von Czasny (2007) zeigt.

„*Eine der wesentlichen Eigenschaften der österreichischen Wohnbauförderung besteht in deren Potenzial, meritorische Wirkungen zu erzeugen, indem Förderungsnehmer angeregt werden, bestimmte Güter in höherem Maße zu konsumieren, als dies ohne die Wohnbauförderung der Fall wäre, zu ihrem eigenen und zum Vorteil der Gemeinschaft*“ (Oberhuber & Schuster, 2012, S. 29). Die Ergebnisse der „*Evaluierung der Subjektförderung in Wien*“ von Amann & Mundt (2009b) im Auftrag des Landes Wien zeigen, dass die Wohnbeihilfe für Haushalte Anreize schafft, Wohnungen mit höheren Ausstattungsstandards (Kategorie A, B) zu beziehen, wovon vor allem einkommensschwache Haushalte profitieren können. Der Wohnbeihilfe kommt demnach unzweifelhaft eine meritorische Wirkung zu. Das sozialpolitische Ziel, auch Haushalte mit geringen Einkommen mit qualitativ hochwertigem Wohnraum zu versorgen, wird folglich mit der Wohnbeihilfe erfüllt (vgl. Amann & Mundt, 2009b, S. 101f).

Bei der Bewertung der Funktionsfähigkeit der Wohnbauförderung und des sozialen Wohnbaus sind sowohl die allgemeine Wohnversorgungsqualität, als auch die Wohnqualität armutsgefährdeter Bevölkerungsgruppen essentiell. Die Indikatoren Qualität der Wohnungen, Wohnnutzflächenkonsum und eine vergleichsweise geringe



Wohnkostenbelastung weisen laut Amann & Mundt (2009a, S. 9) auf eine „*armutspräventive Wirkung*“ der österreichischen Wohnungspolitik hin.

Das qualitätssichernde Instrument der Bauträgerwettbewerbe und des Grundstücksbeirats im Rahmen der Wohnbauförderung hat sich vor allem im großvolumigen Wohnbau bewährt. Seit ihrer Einführung Mitte der 1990er Jahre konnten sie zu einer qualitätsvollen Gestaltung der gebauten Umwelt in Wien beitragen. Neben den Bauträgerwettbewerben konnten auch die hohen bautechnischen Standards, welche zum Teil über die Wiener Bauordnung hinausgehen, dazu beisteuern. Ausschlaggebend für eine hohe Wohnqualität ist allen voran die Qualität des Wohngebäudes, die direkte Wohnumgebung sowie flexible Wohnformen, welche sich den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner\_innen anpassen können (vgl. Amann & Lechner, 2006, S. 6f).

Die hohe Qualität im geförderten Wohnbau spiegelt sich auch in Studien zur subjektiven Wohnzufriedenheit in Wien und Österreich wider. Die Studie von Czasny & Stocker (2007) untersucht zudem die subjektive Wohnzufriedenheit der österreichischen Haushalte im Wohnungsbestand. Das Gesamtergebnis der Studie zeigt einen Zufriedenheitswert von 5,1 auf einer insgesamt sechsstufigen Skala. Die österreichischen Haushalte sind demnach im Schnitt mit ihrer derzeitigen Wohnsituation „*ziemlich zufrieden*“. Positiv hervorzuheben ist, dass die Zufriedenheit auch über unterschiedliche Haushaltszusammensetzungen und Bestandsarten nur in geringem Ausmaß schwankt. Dieses Resultat deckt sich weitestgehend auch mit den Ergebnissen der „*Wiener Wohnbefragung 2013*“, bei welchem rund drei Viertel der Befragten angaben „*sehr*“ bzw. „*eher schon*“ zufrieden mit ihrer derzeitigen Wohnsituation zu sein, sowie mit dem Werkstattbericht der MA 18 „*Lebensqualität in Wien 1995-2013*“, bei dem 2013 über 80 % der Wiener\_innen nannten mit ihrer Wohnsituation „*sehr zufrieden*“ oder „*zufrieden*“ zu sein (vgl. Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung, 2013, S. 11; vgl. MA 18, 2015, S. 11).

## **5.2. Wirtschaftspolitische Lenkungseffekte**

Eine Reihe unterschiedlicher Studien setzten in den vergangenen Jahren ihren Schwerpunkt auf die ökonomische Wirkungsweise des objektorientierten Wohnbauförderungssystems.

Die Studie „*Wirtschaftliche Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien 2010/13*“ (Streicher & Weingärtler, 2014) im Auftrag der MA 50, Wien berechnete anhand des ökonometrischen Input-Output-Modells der Bundesländer ASCANIO die mit dem Bauvolumen inklusive der Wohnbauinitiative von 2010 bis 2013 verbundenen Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte. In diesem Zeitraum konnten mit den

zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen der Stadt Wien 4.500 neue Wohneinheiten mit Baukosten von rund 566 Mio. EUR realisiert sowie über 13.000 Wohneinheiten mit einem Sanierungsaufwand von etwa 355 Mio. EUR saniert werden. Die Ergebnisse der Modellsimulationen zeigen, dass die mit den jährlichen Bauvolumina des Wohnungsneubaus und der Sanierung verbundenen direkten, indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte rund 1,3 Mrd. EUR ausmachen. Diese lasten ca. 18.000 Jahres-Beschäftigungsverhältnisse (unselbständig) aus. Die Jahres-Beschäftigungsverhältnisse sind allerdings nicht als zusätzliche, sondern als Beschäftigungsverhältnisse, welche mit den Bauvolumina in Verbindung stehen, zu verstehen. Dadurch, dass sich laut Donner (vgl. 2007, S. 68) die mittels Wohnbauinvestitionen generierten Beschäftigungseffekte positiv auf die Nettoeinkommen auswirken, nehmen diese auch Einfluss auf die Leistbarkeit von Wohnen.

Die Resultate der Studie von Streicher & Weingärtler (2014) bestätigen die Ergebnisse der etwas früheren Studie „*Volkswirtschaftliche Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien*“ (Streicher & Fritz, 2010) zwischen 2006 und 2009. Dabei wurden mittels des Wirtschaftsmodells MultiREG die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen der Bautätigkeit zwischen 2006 und 2009, welche mit der Wohnbauförderung Wiens in Verbindung stehen, abgeschätzt. Die Stadt Wien förderte jährlich im Schnitt des Untersuchungszeitraums Bauvolumina im Neubau von 774 Mio. EUR und in der Sanierung von 349 Mio. EUR. Damit konnten rund 6.600 neue Wohneinheiten gebaut und 13.700 Wohneinheiten saniert werden. Die Bauvolumina generierten Wertschöpfungseffekte von über 1 Mrd. EUR im Neubau und rund 500 Mio. EUR in der Sanierung, womit insgesamt rund 22.000 Beschäftigungsverhältnisse ausgelastet werden (vgl. Streicher & Fritz, 2010, S. 22f).

Auch die regionalen volkswirtschaftlichen Effekte der Wiener Wohnbauförderung konnten von Streicher & Weingärtler (vgl. 2014, S. 19ff) abermals belegt werden. Die Förderung von Neubau und Sanierung durch Wiener Wohnbauförderungsmittel bewirken anhand ökonomischer Mechanismen (interregionaler Handel, interregionale Einkäufe, Pendlerverflechtungen, Tourismus) regionale volkswirtschaftliche Effekte. Auf Wien entfallen demnach nur rund 60 % der direkten (Sitz der beauftragten Betriebe) und indirekten Effekte (Zulieferer). Unternehmen in Niederösterreich und dem Burgenland erhalten zusammen über 20 % der wirtschaftlichen Effekte, welche die geförderten Wiener Wohnbauinvestitionen generieren. Zu beachten sind außerdem Steuervolumina und Sozialversicherungsabgaben, welche mit dem geförderten Wiener Wohnbau zusammenhängen und zwischen 2010 und 2013 im Schnitt insgesamt 530 Mio. EUR (Neubau und Sanierung) ausmachten. Neben der regionalen Dispersion erzeugt der Wirtschaftskreislauf auch eine sektorale Dispersion der Effekte. Im Hinblick auf die

gesamten Effekte des geförderten Neubaus und der Sanierung profitiert nicht nur der Sektor Bauwesen, sondern auch andere Sektoren, allen voran der Handel bedingt durch den privaten Konsum.

Die immensen Beschäftigungseffekte nehmen auch positiven Einfluss auf die Konjunkturentwicklung. Die langfristige Analyse der Konjunkturzyklen in Österreich „*Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor*“ (Czerny & Weingärtler, 2007, S. 5) beweist, dass Wohnbauzyklen nur geringen Schwankungen ausgesetzt sind. Wohnbauinvestitionen wirken außerdem im Vergleich zu Nicht-Wohnbauinvestitionen antizyklisch, so dass der Wohnungsbau deren Schwankungen abschwächt und damit den Konjunkturverlauf der ganzen Bauwirtschaft sichert. Czerny & Weingärtler (2007, S. 27f) verdeutlichen, dass während der Rezession 2001/02 und dem konjunkturschwachen Jahr 2003 verstärkte Wohnbauinvestitionen die gesamtwirtschaftliche Konjunktur stabilisierten. Im Krisenjahr 2009 gewährte die Stadt Wien um gut 5 % mehr Förderungszusicherungen im Wohnungsneubau als noch 2008 und konnte somit die Entwicklung des Wohnbaus sichern, während die Euroconstruct-Länder europaweit einen Rückgang der Wohnungsproduktion von 23 % verzeichneten (vgl. Streicher & Weingärtler, 2014, S. 25). Das österreichische System der Wohnbauförderung wirkt auf die Nachfrage, sodass bei schwacher Konjunktur gezielte wohnungspolitische Maßnahmen die zyklischen Abschwungphasen abmildern. Auch Stagel (2006, S. 70) sieht in der Wohnbauförderung „[...] ein wichtiges Instrument der Wirtschaftsförderung“. In wirtschaftlich unsicheren Zeiten sorgt die hohe Förderquote der Wohnbauförderung für konjunkturelle Stabilität und ihre Regelungen zur Kostengestaltung und Vermögensbindung unterbinden Spekulationen auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Streimelweger, 2010, S. 544).

Leistbares Wohnen wird demnach vorrangig durch Maßnahmen der Objektförderung gewährleistet. Ein Rückgang der Neubaurate geförderter Wohnungen würde bei den aktuellen soziodemographischen Entwicklungen den Wohnungsbedarf weiter ansteigen lassen, was den Druck auf den Wohnungsmarkt zunehmend erhöhen würde. Die Folgen wären überproportionale Preissteigerungen in den übrigen Segmenten des Wohnungsmarkts, besonders im privaten, frei finanzierten Eigentums- und Mietwohnungsmarkt. Der gezielte Einsatz der Fördermittel ermöglicht somit sowohl die Deckung des Wohnungsbedarfs, als auch eine Minderung der Preissteigerungen im frei finanzierten Bereich (vgl. Czerny & Weingärtler, 2007, S. 30; vgl. Oberhuber & Schuster, 2012, S. 29).

Länder wie Spanien oder Großbritannien, in welchen die freien Marktmechanismen die Wohnbaufinanzierung bestimmen und damit hauptsächlich die Entwicklung der Zinssätze und Wohnungspreise die Wohnbauaktivitäten beeinflussen, sehen sich Spekulationen ausgesetzt, welche Immobilienpreisblasen entstehen lassen. Länder wie Österreich

hingegen, deren Wohnungswirtschaft auf Wohnbauförderungsprogrammen und bankengestützten Finanzierungsmodellen basiert, zeigen eine konstante Entwicklung der Wohnbautätigkeit und Wohnungspreise (vgl. Czerny & Weingärtler, 2007, S. 29).

Für eine stabile Entwicklung der Mieten bedarf es einer „*kritischen Masse an Mietwohnungen*“ (Wieser, 2011, S. 28). Ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen beeinflusst die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt positiv und wirkt zudem gesamtwirtschaftlich stabilisierend. Vor allem im sozialen Mietwohnungsbereich ist eine konstante Entwicklung der Mietpreise von größter Bedeutung (vgl. Wieser, 2011, S. 28).

Die kontinuierliche Schaffung von leistbaren, kostengünstigen Wohnungen im Rahmen der Wohnbauförderung wirkt sich jedoch auch regulierend auf die Marktdynamik des privaten Wohnungsbestands aus, denn laut Amann (2014, S. 88) ermöglicht die Wohnbauförderung „[...] eine marktkonforme Steuerung von Angebotsmenge und Preisen“. Dadurch, dass die Objektförderung die Neubautätigkeit im Allgemeinen anregt, trägt sie zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bei. Zusammen mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen wirken die objektorientierten Fördermaßnahmen insgesamt kostendämpfend auf die Preise auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Stigel, 2006, S. 69f)

Die stabilisierende Wirkung der Wohnbauförderung auf den Wohnungsmarkt konnte für die Neubauproduktion (vgl. Blaas & Wieser, 2004b), aber auch für die Mietenentwicklung (vgl. Blaas & Wieser, 2004a) empirisch belegt werden. Demnach hätte eine Kürzung der Wohnbauförderungsmittel kurz- bis mittelfristig rückläufige Wohnungsneubauaktivitäten und steigende Wohnungsmieten zur Folge. Die Gründe für die stabile Entwicklung des Wohnbausektors sind vielfältig. Mit dem großen Bestand an Wohnbauförderungskapital, den Rückflüssen aus Darlehen, welche in den Wohnungsneubau reinvestiert wurden, sowie dem Eigenkapitalbestand gemeinnütziger Bauvereinigungen konnten die Finanzierungskosten überwiegend stabil und auf niedrigem Niveau gehalten werden. Der große Mietwohnungsbestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien wirkt aufgrund des dort angewandten Prinzips der Kostendeckung ebenso preisdämpfend auf die Entwicklung der Mieten im Allgemeinen und folglich auf die gesamte Inflation (vgl. Wieser, 2011, S. 19).

Der Vergleich der Mietpreisentwicklung privater und geförderter Wohnungen in Wien von Streicher & Weingärtler (vgl. 2014, S. 30) zeigt auch, dass sich zwischen 2005 und 2013 die Mieten im geförderten Bereich wesentlich moderater entwickelten. Private Mietwohnungen verzeichneten in diesem Zeitraum einen Kostenanstieg von 54 %, wohingegen er bei Genossenschaftswohnungen bei 23 % und bei Gemeindewohnungen nur bei 10 % lag. Hier ergeben sich Schnittstellen mit den sozialpolitischen

Lenkungseffekten der Wohnbauförderung. Rund 57 % (2016) der Wiener\_innen haben ihren Hauptwohnsitz im sozialem Mietsegment gemeldet, sodass die Vorzüge der Wohnbauförderung einer breiten Bevölkerungsgruppe zu Gute kommen (vgl. Tockner, 2017, S. 10). Das moderate Mietniveau des objektgeförderten Wohnbaus wirkt sich auch positiv auf die unteren Dezile der Einkommen aus, welche folglich in geringerem Maße auf die Fördermittel der Subjektförderung angewiesen sind, um sich Wohnraum leisten zu können (vgl. Knittler, 2009, S. 271).

Wie die Analyse der wirtschaftspolitischen Effekte zeigt, kann durch das System der Wohnbauförderung zusammen mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen leistbarer, bedarfsorientierter Wohnraum für einen wesentlichen Teil der Bevölkerung geschaffen werden.

### **5.3. Umweltpolitische Lenkungseffekte**

Das österreichische System der Wohnbauförderung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im umweltpolitischen Bereich. Spätestens seit Ende der 2000er Jahre sind mit der „Ökologisierung“ der Wohnbauförderung auch umweltpolitische Lenkungseffekte in den Fokus gerückt. Österreich setzte sich ehrgeizige Ziele, um die Emissionseinsparungen im Rahmen der Kyoto-Ziele zu erreichen. Durch die Verlagerung des Schwerpunkts auf ökologische Aspekte ist es Österreich gelungen international eine Vorreiterrolle im umweltorientierten Wohnbau einzunehmen. Im Gegensatz zu den Bereichen Verkehr und Industrie lassen sich Emissionseinsparungen im Bereich der Raumwärme leichter umsetzen, so dass die Wohnbauförderung das wohl geeignetste Instrument darstellt, um die Kyoto-Ziele im Gebäudesektor zu erreichen (vgl. Amann, 2003; vgl. Czerny & Weingärtler, 2007, S. 30).

Die Wohnbauförderung erzeugt nicht nur hinsichtlich sozialpolitischer Zielsetzungen meritorische Effekte, sondern auch im Rahmen der Umweltpolitik (vgl. Amann & Lechner, 2006, S. 4). Das Anreizsystem der Wohnbauförderung leistete einen wichtigen Beitrag bei der österreichweiten Verbreitung von energetisch anspruchsvollen Standards im Wohnbau, wie Passivhaus- bzw. Niedrigstenergiestandard (vgl. Amann, 2014, S. 87; vgl. Amann & Lechner, 2006, S. 4; vgl. Wieser, Mundt, & Amann, 2013, S. 103). Hohe Standards fördern zudem Innovationen. Hier ist jedoch aufgrund der technischen Entwicklung und des Einflusses der EU nicht mit kurzfristigen Änderungen zu rechnen. Aufgrund der Verwendung neuer Materialien ist es zudem sinnvoll, dass die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen zur Anwendung auch in Form von Normen europaweit vereinheitlicht zur Anwendung kommen.

Die Bundesländer führten in den vergangenen Jahren vermehrt ökologische Kriterien zur Vergabe der Fördermittel ein. Die niederösterreichische Wohnbauförderung

beispielsweise gewährt deutlich höhere Förderdarlehen bei Projekten in Passivhausstandard, als bei Projekten nach Mindeststandard (vgl. Czerny & Weingärtler, 2007, S. 30). So stellt die Wohnbauförderung auch im Bereich der Bauökologie und der energieeffizienten Bauweise eine wirksame Stellschraube dar (vgl. Amann, 2014, S. 87). Die Förderintensität richtet sich folglich auch nach dem Umfang der verwendeten ökologisch unbedenklichen Baustoffe bzw. dem Heizwärmebedarf des Gebäudes (Amann & Lechner, 2006, S. 4).

Die Art. 15a der B-VG-Vereinbarung aus dem Jahr 2008 verschärfte die thermischen Mindeststandards der Wohnbauförderung hinsichtlich der Maßnahmen im Gebäudesektor zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die darin vorgeschriebenen ökologischen Anforderungen sind in hohem Maße kostenwirksam. Das Setzen von Anreizen der Wohnbauförderung stößt jedoch aufgrund der strengen Auflagen hinsichtlich Energieeffizienz und ökologischer Maßnahmen zunehmend an seine Grenzen, sodass Bauträger und Haushalte auf die Fördermittel bewusst verzichten und Wohnungen, vor allem Eigenheime, zunehmend ohne Förderung errichtet werden. Grund für die „*Flucht aus der Förderung*“ sind die dann resultierenden geringeren Auflagen in Baurecht, Flächenwidmung, sowie die leichter zu verwirklichenden rechtlichen Mindestbestimmungen im nicht-geförderten Bereich. Mit dieser Entwicklung geht der Verlust der Lenkungseffekte der Wohnbauförderung in diesem Bereich des Wohnungsneubaus einher (vgl. Amann, Komendantova, & Mundt, 2012, S. 34; vgl. Trebut u. a., 2013, S. 86).

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass bis zum Jahr 2020 die thermisch-energetischen Standards des Baurechts gemäß EU-Gebäuderichtlinie massiv verschärft werden, sodass dann alle neuen Gebäude das Niveau eines Fast-Nullenergiehauses erreichen müssen. Mit dieser Regelung werden sich die Grenzwerte der allgemeinen thermisch-energetischen Mindeststandards an die der Wohnbauförderung angleichen, sodass die Wohnbauförderung ihre Sonderstellung verlieren wird (vgl. Trebut u. a., 2013, S. 76, 86; vgl. Wieser u. a., 2013, S. 103).

Der Anteil privater Mehrwohnungsbauten an den thermisch-energetischen Sanierungen ist im Gegensatz zu diesen Sanierungen durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen nur gering. Dies liegt einerseits z.B. an der Schwierigkeit einer angemessenen Rücklagenbildung für Reparatur und Instandhaltungsmaßnahmen, bei der allerdings das WEG 2002 großen Spielraum lässt und die Höhe der Rücklagen gesetzlich nicht festlegt, sowie andererseits geringe Erwartungen an die Rendite nach einer thermisch-energetischen Gebäudesanierung (vgl. Oberhuber & Schuster, 2012, S. 34).

Der Bericht des Lebensministeriums (vgl. 2013, S. 18) „*Maßnahmen im Gebäudesektor und Kyoto-Finanzierung 2011*“ weist auf konkrete Emissionseinsparungen durch

Maßnahmen der Wohnbauförderung in Österreich hin. So ergaben sich die größten Einsparungen im Bereich der thermisch-energetischen Sanierung (Heizungstausch, Gebäudehüllensanierung) mit 89 % (2011). Die übrigen 11 % verteilen sich auf vermiedene Emissionen beim Neubau und Emissionseinsparungen durch installierte Solarthermief Flächen.

Trotz der Erfolge dürfen die Kosten für den Klimaschutz nicht außer Kontrolle geraten, welche mit den wachsenden Anforderungen durch die „Ökologisierung“ einhergehen (vgl. Amann & Mundt, 2009a; vgl. Frey, 2017). Das Erreichen umweltpolitischer Zielsetzungen, z.B. durch die Anhebung der thermischen Sanierungsraten oder durch erhöhte Anforderungen im Bereich des Neubaus, ist mit steigenden Kosten verbunden und erfordert den Einsatz zusätzlicher Mittel. Die aufzubringenden Eigenmittel der potentiellen Förderungsnehmer\_innen steigen folglich, was zu einem Zielkonflikt zwischen Umwelt- und Verteilungspolitik führt. Dennoch würde gerade die thermische Sanierung zu beträchtlichen Einsparungen und folglich auch zu einer Entlastung der Wohnkosten beitragen (vgl. Knittler, 2009, S. 288; vgl. Oberhuber & Schuster, 2012, S. 28).

Die zukünftige Hauptaufgabe einer nachhaltigen Bauwirtschaft wird im Hinblick auf den Lebenszyklus eines Bauwerks nicht mehr nur die Planung und Errichtung, sowie geringe Betriebskosten durch Energieeinsparungen im laufenden Betrieb sein, sondern auch die Entsorgung der Baumaterialien bei Sanierung während oder Abriss nach der Nutzung des Wohngebäudes. Nur auf diese Weise kann laut Amann & Lechner (2006, S. 5) ein „[...] ressourcenschonendes und damit auch flächen- und volumensparendes Bauen [...]“ gelingen.

#### **5.4. Lenkungseffekte für die Stadt- und Regionalentwicklung**

Den zahlreichen positiven Lenkungseffekten der Wohnbauförderung stehen allerdings teilweise negative raumordnerische Wirkungen gegenüber. Insbesondere die andauernde Förderung von Eigenheimen trägt wesentlich zur Zersiedelung, Bodenversiegelung und zum Flächenfraß in Österreich bei. Hinzu kommt neben dem höheren Energieverbrauch des freistehenden Eigenheims auch zusätzlicher Individualverkehr. Dennoch sichert die Förderung von Eigenheimen eine qualitätsvolle Wohnraumversorgung breiten Bevölkerungsschichten. Besonders im ländlichen, strukturschwachen Raum stellt sie einen weitgehend unabdingbaren Bestandteil des sozialen Wohnbaus dar. Die Abschaffung der Eigenheimförderung würde hingegen laut Amann (vgl. 2014, S. 88) nicht zwangsläufig zu rückläufigen Fertigstellungen von Eigenheimen führen, sondern lediglich die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung in diesem Bereich verringern.

Nach Wieser u.a. (2013, S. 105) zeigt sich, dass aufgrund der hohen Auflagen hinsichtlich der Flächeneffizienz Bauträger und Haushalte zunehmend auf Wohnbauförderungen

verzichten. Wie bereits erwähnt, tragen die geringeren Auflagen in Baurecht, Flächenwidmung, sowie die leichter umsetzbaren rechtlichen Mindestbestimmungen im nicht-geförderten Bereich zu dieser Entwicklung bei. Besonders im Bereich der Eigenheimförderung wirken die Ziele der Wohnbauförderung gegensätzlich: auf der einen Seite Ziele zum Strukturerhalt und der regionalen Entwicklung, auf der anderen Seite Ziele zur Reduktion des Flächenverbrauchs und der Zersiedelung.

Um den Flächenverbrauch geförderter Eigenheime dennoch zu reduzieren und Anreize für verdichtete Bauweisen zu schaffen, haben die meisten Bundesländer, allen voran Vorarlberg und Tirol, spezielle Förderschienen (höhere Fördersätze, Boni bei Punktesystemen) eingeführt (vgl. Amann, 2014, S. 88). Insbesondere die Anreize für verdichtete Bauweisen und das Vermeiden der Zersiedelung der Landschaft muss daher von den zuständigen Behörden durch andere Mittel (Gesetze, Verordnungen) sichergestellt werden.

Die Wohnbauförderung ist somit im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den ressourcenschonenden Umgang mit Bauland weitaus ineffektiver als beispielsweise hinsichtlich des Energiebedarfs. Mit der Zersiedelung gehen der Verlust kompakter Ortsbilder, die Zerstörung von Landschaftsräumen und der wirtschaftliche Bedeutungsverlust der Ortskerne etc. einher (vgl. Wieser u. a., 2013, S. 104).

In Wien spielen die Lenkungseffekte der Stadt- und Regionalentwicklung aufgrund der Struktur des Wohnungsbestands eine untergeordnete Rolle. Einzige Ausnahme bilden an dieser Stelle Parzellen in Kleingartensiedlungen, welche umgewidmet wurden auf ganzjährig Wohnen.



## 6. Schlussbetrachtung

Im Rahmen der Schlussbetrachtung werden zunächst die drei Forschungsfragen beantwortet. Abschließend werden Schlussfolgerungen und ein Fazit gezogen.

### 6.1. Beantwortung der Forschungsfragen

*(1) Welche Herausforderungen ergeben sich für leistbares Wohnen vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen in Wien? Welche Rolle spielen gemeinnützige Bauvereinigungen bei der Realisierung leistbaren Wohnraums in Wien?*

Eine Grundvoraussetzung für die Schaffung leistbaren Wohnraums stellt bezahlbares Bauland dar, welches jedoch in Wien zunehmend zu einer knappen Ressource wird. Vor allem die dynamische Entwicklung der Grundstückspreise aufgrund der hohen Nachfrage gefährden den sozialen Wohnbau. Eine der größten Herausforderungen in Wien ist es, geeignete und vor allem für den sozialen Wohnbau leistbare Flächen zu finden. Es ist zwar viel Bauland gewidmet, oftmals wird es in der Hoffnung auf weitere Preissteigerungen von den Eigentümer\_innen zurückgehalten oder es ist für förderbare Wohnbauprojekte schlichtweg zu teuer.

Die Entwicklung der Baukosten nimmt, neben den Grundkosten und mangelnden Baulands in Wien, maßgeblich Einfluss auf die Leistbarkeit von Wohnen. Nachdem der Baupreis- und Baukostenindex einige Jahre im Umfang der Inflationsrate stieg, zogen die Baukosten zuletzt überdurchschnittlich an. Die gestiegenen Herstellungskosten sind u.a. auf höhere Qualitätsanforderungen, wie z.B. bauökologische Standards oder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, sowie auf verringerte Wohnnutzflächen, beispielsweise bei SMART-Wohnungen, zurückzuführen. Während einerseits eine „Entrümpelung“ der hohen technischen bzw. bau- und förderrechtlichen Standards und Normen zur Dämpfung der Baukosten gefordert wird, haben sie andererseits auch positive Auswirkungen auf den Wohnbau. Hohe Standards in der Wohnbauförderung fördern Innovationen und generieren durch Förderanreize zudem meritorische Effekte.

Mehrere Faktoren beeinträchtigen die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum. Dazu zählen u.a. die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum aufgrund des Bevölkerungswachstums in Wien. Das Wohnungsangebot im Bestand entspricht derzeit nicht den Erfordernissen, verknappt zusehends das Wohnungsangebot vor allem von günstigen Wohnungen und lässt die Preise auf dem Wohnungsmarkt steigen. Die geringe Wohnungsmobilität besonders im günstigen Wohnungsbestand begünstigt eine Falsch- bzw. Unterbelegung der Wohnungen und verursacht zusätzlichen Wohnbedarf. Häufige

Wohnungswechsel finden eher im privaten Mietsegment, u.a. aufgrund höherer Mieten und befristeter Mietverträge, statt. Dies zeigt sich am hohen Anteil der Neuvermietungen im privaten Segment.

Hinzu kommen rückläufige Fertigstellungen von geförderten Wohnungen in den vergangenen zwei Jahren, die Anhebung der Ausstattungsqualität bzw. der Rückgang der sehr günstigen Substandard-Wohnungen. Außerdem wirken hohe technische, Komfort- und Sicherheitsstandards preistreibend auf die Betriebskosten. Die Standards tragen zwar zu einer höheren (Wohn-)Qualität geförderter Neubauwohnungen bei, führen allerdings zusammen mit hohen Herstellungskosten zu steigenden Kosten.

In Wien lag der Förderungsdurchsatz, d.h. das Verhältnis von geförderten zu baubewilligten Wohnungen, 2016 nur bei rund 51 % (BMF, 2018; Statistik Austria, 2018c, eigene Berechnungen). Besonders im großvolumigen Wohnbau kompensierten zunehmend frei finanzierte Wohnungen den Rückgang der geförderten Wohnungen. Diese sind jedoch in der Regel volatiler als der geförderte Wohnbau und zudem, aufgrund der höheren Mieten, oftmals für untere und mittlere Einkommensschichten nur begrenzt leistbar und zugänglich. Sollte sich dieser Trend weiter fortsetzen, würde dies den Druck auf den ohnehin gespannten Wohnungsmarkt weiter erhöhen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen stellen ein bedeutsames Element des Wiener Wohnungswesens dar. Sie leisten im Zusammenspiel mit der Wohnbauförderung einen wichtigen Beitrag zur sozialen und wirtschaftlichen Stabilität im Wiener Wohnbau und vor allem auch zur Leistbarkeit des Wohnens für breite Bevölkerungsschichten durch langfristig sozial gebundenen Wohnbau. Mit ihren Prinzipien zur Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung, Eigenkapital und Kontrolle liegt das Interesse der gemeinnützigen Bauvereinigungen im gesellschaftlichen Nutzen. Die vergleichsweise niedrigen Mieten pro Quadratmeter, die größtenteils unbefristeten Mietverträge des gemeinnützigen Wohnungsbestands, aber auch die hohe Neubau- und Sanierungstätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen lassen nicht nur einen Mehrwert für deren Mitglieder, sondern auch einen gesellschaftlichen Mehrwert entstehen. Dennoch stellen die hohen Grund- und Baukosten in Wien auch gemeinnützige Bauvereinigungen vor große Herausforderungen die Bauleistung konstant zu halten.

*(2) Wie entwickelte sich das Fördergebaren der Wohnbauförderung in Wien?*

Der Schwerpunkt des Wohnbauförderungssystems liegt in Wien auf der Objektförderung, d.h. auf Neubau und Sanierung. Subjektorientierte Förderungen, wie Wohnbeihilfen, dienen als ergänzendes Instrument, welches das Angebot an bezahlbaren Wohnraum zusätzlich sichern und garantieren soll. Die Basisfinanzierung der Wohnbauförderung stellen Rückflüsse aus Förderungsdarlehen zusammen mit den Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag dar, welche für die Selbstfinanzierungskraft und den Selbsterhalt der Wohnbauförderung von großer Bedeutung sind. Das allgemeine Fördergebaren der Wiener Wohnbauförderung unterliegt zyklischen Schwankungen. Die Ausgaben für geförderte Wohnungsneubauten und Sanierungen waren nach den förderstarken Jahren 2013/14 zuletzt rückläufig, wobei sich der Fokus zunehmend auf den Neubaubereich richtet. Die Subjektförderungsausgaben in Form von objekt- und subjektorientierten Wohnbeihilfen gehen seit dem Höchststand der vergangenen zehn Jahre von 2010 kontinuierlich zurück und stabilisierten sich seit 2014. Trotz der nahezu gleichbleibenden Gesamtausgaben der Wohnbeihilfen, zeichnet sich eine Verschiebung der Wohnbeihilfeausgaben vom klassischen, objektgeförderten Bereich hin zur allgemeinen Wohnbeihilfe ab.

*(3) Welche Lenkungseffekte generiert die Wohnbauförderung insbesondere im Hinblick auf leistbares Wohnen?*

Die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung gestalten sich vielfältig und wirken teils gegensätzlich. Die Analyse zeigt klare sozialpolitische, ökonomische, ökologische und preisregulierende Lenkungseffekte, sowie für Wien in geringem Maße auch Wirkungen auf die Stadt- und Regionalentwicklung in Zusammenhang mit der Leistbarkeit von Wohnen.

Die Wiener Wohnbauförderung schafft leistbaren, bedarfsorientierten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Einkommensschwache Haushalte werden zusätzlich mit Wohnbeihilfen unterstützt, welche deren Wohnkostenbelastung direkt reduziert. Trotz der oftmals diskutierten mangelnden sozialen Treffsicherheit nach der Zuteilung geförderter Wohnungen an Haushalte, trägt deren Fehlbelegung zur sozialen Durchmischung der Wohngebäude und Quartiere bei und verhindert die Bildung einer ethnischen bzw. sozialen Segregation. Außerdem besitzt die Wohnbauförderung meritorische Eigenschaften, da sie Anreize schafft, Wohnungen mit einer höheren Ausstattungsqualität zu beziehen. Die hohe Qualität im geförderten Wohnbau in Wien zeigt sich auch in der hohen subjektiven Wohnzufriedenheit.

Mit der Wohnbauförderung sind zudem umfangreiche Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte verbunden. Die Objektförderung bewirkt darüber hinaus regionale volkswirtschaftliche Effekte. Von den Effekten der Wohnbauförderung profitiert nicht nur

der Bauwesensektor, sondern auch andere Sektoren, wie z.B. der Handel. Wohnbauinvestitionen stabilisieren zusätzlich die gesamtwirtschaftliche Konjunktur in wirtschaftlich unsicheren Zeiten. Der gezielte Einsatz der Wohnbauförderungsmittel in den Wohnungsneubau führt zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage und wirkt damit preisdämpfend bzw. werden Preissteigerungen im frei finanzierten Bereich gemindert. Hohes Wohnbauförderungskapital durch Darlehensrückflüsse, Eigenkapital der gemeinnützigen Bauvereinigungen und der große Mietwohnungsbestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen tragen zur stabilen Entwicklung des Wohnbausektors und moderaten Mieten im sozialen Wohnbau bei.

Seit der Verlagerung des Schwerpunkts auf ökologische Aspekte in Österreich, um die ehrgeizigen Kyoto-Ziele zu erreichen, kommen der Wohnbauförderung auch meritorische Effekte im Rahmen der Umweltpolitik zu, indem sie Anreize schafft, Wohngebäude in thermisch-energetisch anspruchsvollen Standards zu bauen. Aufgrund der besonders strengen Auflagen hinsichtlich der Energieeffizienz werden Wohnungen jedoch zunehmend ohne Förderung errichtet; eine Entwicklung, welche die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung in diesem Feld verringert. Allerdings sind Maßnahmen für den Klima- und Umweltschutz in hohem Maße kostenwirksam und sollten nicht außer Kontrolle geraten, da mit ihnen steigende Errichtungskosten und folglich höhere Mietkosten verbunden sind. Dennoch tragen thermische Sanierungen zu Kosteneinsparungen und folglich auch zu einer Entlastung der Wohnkosten bei.

Obgleich die Förderung von Eigenheimen einen wesentlichen Bestandteil des sozialen Wohnbaus im ländlichen, strukturschwachen Raum darstellt, trägt sie maßgeblich zur Zersiedelung, Bodenversiegelung und Flächenfraß in Österreich bei. Ziele zum Strukturertalt und der regionalen Entwicklung stehen in Widerspruch mit den Zielen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und der Zersiedelung. Trotz spezieller Förderschienen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in den meisten Bundesländern, erweist sich die Wohnbauförderung hinsichtlich Flächenverbrauch und ressourcenschonendem Umgang mit Bauland als ineffizient. In Wien spielen raumordnungspolitische Lenkungseffekte aufgrund der Struktur des Wohnungsbestands, mit Ausnahme von Parzellen in Kleingartensiedlungen, eine untergeordnete Rolle.

## **6.2. Schlussfolgerungen**

Insgesamt ist festzustellen, dass die Stadt Wien augenblicklich im internationalen Vergleich relativ gut im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau aufgestellt ist. Jedoch sind die Herausforderungen vielfältig und erzeugen Handlungsbedarf. Insofern ist es für den Gesetzgeber wie auch für die Stadtverwaltung unabdingbar, die Vorschriften nötigenfalls anzupassen.

### **Ausweitung des geförderten Wohnbaus**

Die Ausweitung des geförderten Wohnungssegments würde nicht nur das Angebot an leistbaren Wohnraum erhöhen, sondern auch das Preisniveau im privaten Bereich mittel- bis langfristig stabilisieren und bestenfalls senken. Ein (weiterer) Rückzug der Wohnbauförderung aus dem Wiener Wohnbau wäre somit aus wohnungspolitischen Gesichtspunkten nicht zielführend. Obwohl der frei finanzierte Wohnbau die zuletzt rückläufigen Fertigstellungen geförderter Mehrgeschoßbauten in Wien ausgleichen konnte, kann dieser auf langfristige Sicht den geförderten Wohnbau nicht ersetzen.

Grundlage der kontinuierlichen Bauleistung der Wohnbauförderung ist deren langfristige und spekulationsfreie Finanzierung. Um die Finanzierung der Wohnbauförderung auch in Zukunft zu sichern bzw. die Selbstfinanzierungskraft zu erhalten, sind rückzahlbare Darlehen nicht rückzahlbaren Zuschüssen vorzuziehen. Zudem sollten gemeinnützige Bauträger, aufgrund ihrer Prinzipien (u.a. Kostendeckung, Vermögensbindung), bei der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln bevorzugt werden.

Der Wohnbauförderungsbeitrag liegt mit 1.1.2018 im Zuständigkeitsbereich der Länder, welche seitdem über die Höhe der Abgabe selbst entscheiden können. Dadurch, dass die Gesetzgebung weiterhin Kompetenz des Bundes ist, wäre es laut Tockner (vgl. 2017, S. 18) denkbar, von Personengruppen, wie z.B. Dienstnehmer\_innen in Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, welche gemäß Bundesgesetz über die Einhebung eines Wohnbauförderungsbeitrages bisher von der Beitragspflicht befreit waren, und trotzdem Mittel der Wohnbauförderung beziehen können, den Wohnbauförderungsbeitrag zu erheben.

### **Beibehalten des Förderungsschwerpunkts auf der Objektförderung**

Im Zuge von Einsparungsmaßnahmen steht oftmals zur Diskussion den Schwerpunkt der Wohnbauförderung von der Objektförderung weiter auf die Subjektförderung zu verlagern. In Österreich vollzog sich die Systemumstellungen im Allgemeinen gemäßiger als in anderen europäischen Ländern. Wohnbeihilfen im nicht objektgeförderten Mietbereich weisen zweifelsohne eine hohe soziale Treffsicherheit auf und mindern die Wohnkostenbelastung einkommensschwacher Haushalte. Dennoch ist ein überwiegend auf Subjektförderungen gestütztes Förderungssystem nicht empfehlenswert, wie die Erfahrungen in anderen europäischen Ländern zeigen. Die Probleme äußern sich u.a. durch schwer kalkulierbare Ausgaben der öffentlichen Hand, aber auch durch große Abhängigkeiten der Beihilfebezieher\_innen von den Zuwendungen. Wohnbeihilfen stellen im Gegensatz zur Objektförderung kein geeignetes Instrument dar, um Neubau- und Sanierungsaktivitäten anzuregen. Eine folglich rückläufige Neubauleistung ließe den

Druck auf den Wohnungsmarkt weiter steigen und zu steigenden Mieten führen. Diese Entwicklung würde schlussendlich auch diejenigen treffen, welche nicht von den Transferleistungen profitieren würden.

### **Förderung der Wohnungsmobilität**

Die geringe Mobilität im Altbestand aufgrund der gesetzlich niedrig gehaltenen Mieten stellt eine Herausforderung für die Stadt Wien dar. Diese Wohnungen sind oftmals unterbelegt und ein Umzug aus Sicht der Haushalte nicht kostengünstiger. Dieser Umstand zeigt sich bei Wohnungen beispielsweise aus den 1980er Jahren. Häufig leben in diesen Wohnungen noch die Erstbezieher\_innen, welche bei Familiengründung dort eingezogen sind. Über 35 Jahre später befinden sich in den Großwohnungen vor allem ältere Personen in Ein- und Zweipersonenhaushalten, welche dementsprechend über eine sehr hohe Wohnnutzfläche pro Person verfügen (vgl. Huber u. a., 2018, S. 18f). Die Falschbelegung der Wohnungen erzeugt zusätzlichen Wohnbedarf und verringert die Leistbarkeit von Wohnen. Steigende Mieten insbesondere nach Sanierungen treffen (ältere) Personen in (zu) großen Wohnungen stärker. Es bedarf daher eines Wohnungsangebots, welches auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung in den verschiedenen Lebenslagen eingeht und zudem Anreize schafft, um einen Wohnungswechsel zu erleichtern.

### **Abstimmung des geförderten Wohnungssegments an den Wohnbedarf**

Je nach Lebensabschnitt werden vor der Familiengründung kleinere Wohnungen, nach der Familiengründung größere Wohnungen und nach Auszug des Nachwuchses wieder kleinere Wohnungen benötigt. Die Stadt Wien unterstützt u.a. mit dem SMART-Wohnbauprogramm leistbare alternative Wohnformen, welche auf die Bedürfnisse u.a. von Alleinerziehenden, Senior\_innen und Alleinstehenden ausgelegt sind. Der steigende Anteil von Einpersonenhaushalten in Wien, welche überwiegend kleinere Wohnungen nachfragen, legitimiert zwar die Forcierung der kompakten Wohnformen, dennoch sind Zweifel an dem großen Bedarf an Kleinwohnungen durchaus berechtigt. Lediglich die Ausweitung des leistbaren Wohnungsangebots von kleineren Wohnungen könnte den Trend zu Einpersonenhaushalten weiter verstärken und zudem ein zu großes Angebot an kleinen Wohnungen schaffen. Es wird dabei außer Acht gelassen, dass es bei Familiengründung günstiger, aber größerer Wohnungen bedarf.

## **6.3. Fazit und Ausblick**

Die Wohnbauförderung trägt wesentlich zu einem stabilen, krisenresistenten und funktionierenden Wohnungsmarkt bei. Dank ihrer universellen Ausrichtung, kommt der

geförderte Wohnraum breiten Bevölkerungsschichten zugute und fördert die soziale Durchmischung in den Quartieren. Der hohe Anteil objektgeförderter, leistbarer Wohnungen wirkt preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt und verringert in Kombination mit den Wohnbeihilfen die Wohnkostenbelastung der Haushalte.

Angesichts der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt reagierte die Stadt Wien und regelte die Wohnbauförderung neu. Mit 15.05.2018 treten diesbezüglich zwei neue Verordnungen in Kraft. Es entfällt die Obergrenze für die Gesamtbaukosten im geförderten Wohnbau von derzeit 1.800 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, sodass Bauträger auch bei höheren Errichtungskosten Wohnbauförderungsmittel beziehen können. Bedingung für den Erhalt der Förderungsmittel hingegen ist dann eine Mietzinsobergrenze von monatlich 4,87 EUR/ m<sup>2</sup>. Bei Sanierungen richten sich die Obergrenzen der Kosten künftig nach Umfang und Art der Renovierung. Innovationen erweitern zudem das Spektrum der erlaubten Baumaterialien beim geförderten Wohnungsneubau. Des Weiteren werden bei Sanierungen auch Maßnahmen zur Barrierefreiheit unterstützt (vgl. wien.ORF.at, 2018). Die Stadt Wien passt damit die Richtlinien der Wohnbauförderung an die aktuellen Gegebenheiten an, um leistbaren Wohnraum zu realisieren.

Die Stadt Wien unternimmt große Anstrengungen, um Wohnen trotz der vielfältigen Herausforderungen leistbar zu gestalten. Die Vielzahl an Neuerungen in den vergangenen Jahren lassen regelmäßige Evaluierungen der Wiener Instrumente und Programme auf ihre Wirksamkeit, wie beispielsweise der Wiener Wohnbauoffensive oder Wohnbauinitiative, sinnvoll erscheinen.

## **7. Zusammenfassung**

Die aktuellen soziodemographischen Entwicklungen stellen die Stadt Wien vor große wohnungspolitische Herausforderungen. Demographische, ökonomische und soziale Entwicklungen verändern Haushaltsstrukturen, Wohnbedürfnisse und Wohnformen. Diese bestimmen in hohem Maße die Nachfrage und den Bedarf nach Wohnraum. Dieser Trend, sowie die Besonderheiten des Gutes „Wohnung“, wie beispielsweise seine lange Produktionsdauer, Immobilität oder Langlebigkeit, nehmen Einfluss auf die Dynamik des Wohnungsmarktes und gestalten die Wohnverhältnisse einer Stadt. Der demographische Wandel erhöht den Bedarf vor allem von leistbaren Wohnungen in Wien und erfordert die Forcierung von Wohnbauaktivitäten. Hinzu kommt, dass steigende Miet- und Eigentumspreise bei gleichzeitig unveränderten bzw. sinkenden realen Einkommen, Wohnen weniger leistbar machen. Die hohen Grundkosten mangels Bauland, aber auch

steigende Baukosten aufgrund zahlreicher Auflagen und Standards stellen ein Hemmnis für eine konstant hohe Wohnbauleistung in Wien dar.

Der Wohnungsmarkt ist aufgrund seiner Eigenschaften selbst nicht in der Lage ein Marktgleichgewicht herzustellen, was eine Intervention des Staates begründet. Eines der bedeutendsten sozial-, wirtschafts- und umweltpolitischen Instrumente ist die Wohnbauförderung mit dem Ziel bedarfsorientierten, leistbaren und den Standards entsprechenden Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Die Wohnbauförderung leistet im Zusammenspiel mit gemeinnützigen Bauvereinigungen einen bedeutsamen Beitrag zur sozialen und wirtschaftlichen Stabilität im Wiener Wohnbau. Gemeinnützige Bauvereinigungen gewährleisten mit ihren Prinzipien zur Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung, Eigenkapital und Kontrolle leistbaren Wohnraum durch langfristig sozial gebundenen Wohnbau.

Das System der Wohnbauförderung unterliegt fortlaufenden Veränderungen, wie beispielsweise die schrittweise Verlagerung der Zuständigkeiten vom Bund auf die Länder oder auch die Neuausrichtung des Förderungsschwerpunkts auf ökologische Aspekte. Einen der größten Einschnitte erfuhr die Wohnbauförderung 2008 mit Auslaufen des Zweckzuschussgesetzes. Seither sind die Fördermittel nicht mehr ausschließlich zum Zwecke des Wohnbaus zu verwenden, sondern können auch für das Wohnumfeld, für Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Infrastruktur sowie zur Finanzierung von Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen im Rahmen des Kyoto-Ziels eingesetzt werden.

Die Wohnbauförderung setzt sich im Allgemeinen aus den Bereichen der Objektförderung (Wohnungsneubau und -sanierung) und der Subjektförderung (Transferleistungen z.B. in Form von Wohnbeihilfen) zusammen. Der Schwerpunkt der österreichischen bzw. Wiener Wohnbauförderung liegt auf der Objektförderung, die Subjektförderung dient lediglich als unterstützendes Element. Die Wiener Wohnbauförderung zeichnet sich durch einige Besonderheiten, wie z.B. der Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbe als qualitätssichernde Instrumente des geförderten Wohnbaus, aus.

Die Basisfinanzierung der Wohnbauförderung stellen Rückflüsse aus Förderungsdarlehen zusammen mit den Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag dar, welche für die Selbstfinanzierungskraft und den Selbsterhalt der Wohnbauförderung von großer Bedeutung sind. Das allgemeine Fördergebaren der Wiener Wohnbauförderung unterliegt zyklischen Schwankungen. Die Ausgaben der Objektförderung stabilisierten sich zuletzt, wobei der Ausgabenanteil für den Wohnungsneubau zulasten der Wohnhaussanierung stieg. Bei der Subjektförderung zeigt sich bei ebenso gleichbleibenden Ausgaben bzw. bei einer nahezu unveränderten Zahl der begünstigten Haushalte eine Verschiebung von der objektorientierten Wohnbeihilfe hin zur allgemeinen Wohnbeihilfe.



Die Förderungszusicherungen hingegen stiegen nach einem Rückgang wieder deutlich an. Die starken Zuwächse sind vor allem auf den geförderten Geschößwohnbau zurückzuführen, geförderte Eigenheime spielen in Wien eine sehr untergeordnete Rolle. Dennoch zeigt der geringe Förderungsdurchsatz bei Geschößwohnungen, dass in Wien insbesondere der freifinanzierte Wohnbau den Neubauboom trägt.

Die Leistung der Wohnbauförderung generiert vielfältige sozial-, wirtschafts- und umweltpolitische Lenkungseffekte, sowie für Wien in geringem Maße auch Lenkungseffekte für die Stadt- und Regionalentwicklung. Die umfangreichen Effekte beweisen, dass die Wohnbauförderung einen wesentlichen Bestandteil eines funktionierenden Wohnungsmarktes in Wien darstellt und für leistbares Wohnen unabdingbar ist.

## 8. Verzeichnisse

### 8.1. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AK	Arbeiterkammer
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
COICOP	Classification of Individual Consumption by Purpose
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EUR/ m <sup>2</sup>	Euro pro Quadratmeter
EU-SILC	Community Statistics on Income and Living Conditions
f, ff	folgende, fort folgende
FAG	Finanzausgleichsgesetz
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreich
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigungen
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
Hrsg.	Herausgeber
idF	in der Fassung

LGBl.	Landesgesetzblatt
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MA	Magistrat
MRG	Mietrechtsgesetz
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OeNB	Österreichische Nationalbank
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ÖVP	Österreichische Volkspartei
STEP	Stadtentwicklungsplan
Thewosan	Thermisch-energetische Wohnhaussanierung
USt.	Umsatzsteuer
VPI	Verbraucherpreisindex
WBF	Wohnbauförderung
WBF-ZG	Wohnbauförderungs-Zweckzuschussgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WMS	Wiener Mindestsicherung
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

## 8.2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungspolitische Interventionen .....	21
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Wien 1961 – 2013 und Vorausschätzung 2014 – 2044 .....	29
Abbildung 3: Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien 2016 in % .....	35
Abbildung 4: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien 2016 in % .....	36
Abbildung 5: Anzahl der Hauptmietverhältnisse nach Segmenten in Wien 2016 .....	36
Abbildung 6: Definition der Kosten für Hauptmietwohnungen im Mikrozensus.....	40
Abbildung 7: Definition der gesamten Wohnkosten in EU-SILC .....	41
Abbildung 8: Definition der Ausgaben für Wohnen und Energie in der Konsumerhebung .....	41
Abbildung 9: Definition der Wohnkosten in der OeNB-Erhebung .....	42
Abbildung 10: Entwicklung der COICOP Gruppe 04 „Wohnen, Wasser und Energie“ im Vergleich zum gesamten VPI 2006 – 2017 (2005=100) .....	43
Abbildung 11: Entwicklung der inflationsbereinigten Nettojahreseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen 1998 – 2015 (1998=100) .....	43
Abbildung 12: Entwicklung der Immobilienpreise in Wien 2003 – 2017 (2003=100) .....	45
Abbildung 13: Entwicklung der Richtwert- und freien Mieten in Wien 2010 – 2017 (2000=100).....	46
Abbildung 14: Entwicklung der Hauptmietzinse im Bestand nach Mietsegmenten inkl. USt. in Wien 2008 – 2016 (VPI 2005, 2008=100).....	47

Abbildung 15: OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien in Wien und Österreich 1990 – 2017 .....	48
Abbildung 16: Hauptmietzins der Mietsegmente inkl. USt. in Wien 2008 und 2016 in EUR/m <sup>2</sup> .....	50
Abbildung 17: Mieten bei Neuvermietung brutto in Wien in EUR/ m <sup>2</sup> .....	52
Abbildung 18: Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (> 40 %) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020 in % .....	55
Abbildung 19: Entwicklung von Baukostenindex, Baupreisindex und VPI in Österreich 2005 – 2017 (2005=100).....	57
Abbildung 20: Bewilligte Wohnungen in neuen Gebäuden und fertiggestellte Wohnungen insgesamt in Wien 2007 – 2016.....	58
Abbildung 21: Vier-Säulen-Modell im geförderten Wohnbau in Wien .....	67
Abbildung 22: Förderungszusicherungen in Wien 2010 – 2016 .....	77
Abbildung 23: Fertigstellungen geförderter Wohnungen (Eigenheime und Mehrgeschoßwohnungen) in Wien 2010 – 2016 .....	78
Abbildung 24: Rückflüsse aus Darlehen der WBF 2007 – 2016 in Mio. EUR.....	79
Abbildung 25: Ausgaben der WBF in Wien 2007 – 2016 in Mio. EUR.....	81
Abbildung 26: Ausgaben der WBF 2007 – 2016 in Wien in Mio. EUR (Objektförderung) .....	82
Abbildung 27: Ausgaben der WBF nach Förderarten in Wien 2007 – 2016 in Mio. EUR (Objektförderung).....	82
Abbildung 28: Ausgaben der Wohnbeihilfen in Wien 2007 – 2016 in Mio. EUR (Subjektförderung) .....	84
Abbildung 29: Anzahl der Haushalte mit Wohnbeihilfebezug in Wien 2009 – 2016 .....	86
Abbildung 30: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen insgesamt sowie der GBV in eigenen und fremden Bauten in Wien 2006 – 2016.....	91
Abbildung 31: Ziele der WBF .....	93

### 8.3. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erhebungen zu Wohnkosten in Österreich.....	11
Tabelle 2: Einkommensgrenzen für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime mit Neubauförderung pro Haushalt und Jahr in EUR.....	70

#### 8.4. Literaturverzeichnis

- Amann, W. (2003). *Leistungen der FGW für die Wohnbauförderung der Länder*. Abgerufen von [http://www.fgw.at/publikationen/pdf/03/2003-2\\_Amann.pdf](http://www.fgw.at/publikationen/pdf/03/2003-2_Amann.pdf)
- Amann, W. (2014). Wohnungspolitische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und leistbare Siedlungsentwicklung. *SIR-Mitteilungen und Berichte*, 35, 83–94.
- Amann, W. (2016). Die Wohnbauförderung im neuen Finanzausgleich 2017. *BBK*, 6, 20–21.
- Amann, W., Komendantova, N., & Mundt, A. (2012). *Effizienzpotenziale in der Österreichischen Wohnungspolitik. Maßnahmen zur Forcierung von Wohnungsneubau und Sanierung*. Wien.
- Amann, W., & Lechner, R. (2006). *Österreichischer Baukulturreport 2006. Von der Wohnbauförderung zur Baukulturförderung*. Wien.
- Amann, W., & Lugger, K. (2016). *Österreichisches Wohnhandbuch 2016*. Innsbruck: Studienverlag.
- Amann, W., & Mundt, A. (2009a). Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung. In N. Dimmel, K. Heitzmann, & M. Schenk (Hrsg.), *Handbuch Armut in Österreich* (S. 538–556). Wien: Studienverlag.
- Amann, W., & Mundt, A. (2009b). *Evaluierung der Subjektförderung in Wien. Endbericht*. Wien.
- Amann, W., & Mundt, A. (2013). *Berichtsstandard Wohnbauförderung 2013*. Wien.
- Amann, W., Mundt, A., & Wieser, R. (2014). *Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014*. Wien.
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung. (2016). Die Geschichte der Wohnbauförderung. Abgerufen von [http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495\\_113384013/1ba0734e/ABT15EW-Die Geschichte der Wohnbauförderung.pdf](http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12111495_113384013/1ba0734e/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauf%C3%B6rderung.pdf)
- Bauer, E. (2017). Objekt- oder Subjektförderung - die alte Frage. Abgerufen 11. März 2017, von <http://www.gbv.at/Page/View/4405>
- Bauer, E. (2018). Wohnbeihilfe statt Wohnbauförderung - Irrtümer und Gefahren. Abgerufen 20. April 2018, von <https://www.gbv.at/Page/View/4200>
- Beer, C., & Wagner, K. (2012). Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung. *Geldpolitik & Wirtschaft*, Q4, 82–94.

- Blaas, W. (1991a). Zur Theorie der Wohnungspolitik. In W. Blaas, G. Rüscher, B. Brezina, & C. Doubek (Hrsg.), *Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektive für die österreichische Wohnungspolitik* (S. 28–33). Wien: Böhlau Verlag.
- Blaas, W. (1991b). Zur Theorie des Wohnungsmarktes. In W. Blaas, G. Rüscher, B. Brezina, & C. Doubek (Hrsg.), *Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektive für die österreichische Wohnungspolitik* (S. 18–27). Wien: Böhlau Verlag.
- Blaas, W., & Brezina, B. (1991). Charakteristika und Besonderheiten des Gutes Wohnung und des Wohnungsmarktes. In W. Blaas, G. Rüscher, B. Brezina, & C. Doubek (Hrsg.), *Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektive für die österreichische Wohnungspolitik* (S. 11–17). Wien: Böhlau Verlag.
- Blaas, W., & Wieser, R. (2004a). *Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietentwicklung*. Wien.
- Blaas, W., & Wieser, R. (2004b). *Wohnwirtschaftliche und volkswirtschaftliche Probleme durch Kürzung der Wohnbauförderung*. Wien.
- BMF. (2018). Unterlagen zum Finanzausgleich. Wohnbauförderung: Daten aus den Jahresberichten der Länder seit 1989. Abgerufen 30. Jänner 2018, von [https://www.bmf.gv.at/budget/finanzbeziehungen-zu-laendern-und-gemeinden/unterlagen-zum-finanzausgleich.html#7\\_Verwaltungsreform\\_II](https://www.bmf.gv.at/budget/finanzbeziehungen-zu-laendern-und-gemeinden/unterlagen-zum-finanzausgleich.html#7_Verwaltungsreform_II)
- Bock-Schappelwein, J., Eppel, R., Fuchs, S., Horvath, T., Huemer, U., Lutz, H., & Mahringer, H. (2016). *Entwicklung der bedarfsorientierten Mindestsicherung und deren Einflussfaktoren in Wien*. Wien.
- Brandner, P., & Wüger, M. (2001). Sozialpolitische Aspekte der Wohnbauförderung. In M. Czerny (Hrsg.), *Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen* (S. 59–78). Wien.
- Czasny, K. (2007). *The Importance of Housing Systems in Safeguarding Social Cohesion in Europe*. SOCOHO. Wien.
- Czasny, K., & Stocker, E. (2007). Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen. In D. Hoscher, T. Wala, & K. Wurm (Hrsg.), *Jahrbuch Wohnbauförderung 2007*. Wien: LexisNexis.
- Czerny, M. (2008). Entwicklungstendenzen der Wohnungswirtschaft bis 2015. In K. Lugger & M. Holoubek (Hrsg.), *Die Österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit - ein europäisches Erfolgsmodell* (S. 241–246). Wien: Manzsche Verlags- und

Universitätsbuchhandlung.

- Czerny, M., & Weingärtler, M. (2007). *Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor*. Wien.
- Donner, C. (1995). *Das Ende der Wohnbauförderung: Versuch eines wohnpolitischen Gesamtsystems*. Wien: Selbstverlag.
- Donner, C. (2000). *Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. Theorie und Praxis*. Wien: Selbstverlag.
- Donner, C. (2007). *Akteure der Objektförderung im Mietwohnungssektor*. Wien.
- Eggert, W., & Minter, S. (2017). Meritorische Güter. Abgerufen 22. August 2017, von <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/3357/meritorische-gueter-v10.html>
- Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhändler. (2017). Immobilienpreisspiegel 2017. Pressekonferenz anlässlich der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2017. Abgerufen von [https://news.wko.at/news/oesterreich/pk\\_immobilienpreisspiegel\\_praesentation\\_2017.pdf](https://news.wko.at/news/oesterreich/pk_immobilienpreisspiegel_praesentation_2017.pdf)
- Feilmayr, W. (2015). Grundstückswerte und Immobilienbewertung. Reader zur Vorlesung Immobilienwirtschaft. TU Wien.
- Feilmayr, W. (2017). *Immobilienindex 2. Quartal 2017*. Abgerufen von <http://www.srf.tuwien.ac.at/feil/immobilienbewertung/Index217.pdf>
- Frey, E. (2017, März 1). Die Länder werden Wohnbaumeister. *derStandard.at*. Abgerufen von <http://derstandard.at/2000053345247/Die-Laender-werden-Wohnbaumeister>
- Früh, A. (2013). Gemeinnützige garantieren langfristig leistbaren Wohnraum. *gbv NEWS*, 1, 2–3.
- GBV. (2016a). *70 Jahre Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband*. Wien.
- GBV. (2016b). *GBV-Jahresstatistik 2016. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen seit 1980*. Wien. Abgerufen von <https://www.gbv.at/Document/View/4662>
- GBV. (2017). Gemeinnützige Bauvereinigungen - Wien. Facts & Figures. Abgerufen 18. April 2018, von <https://www.gbv-aktuell.at/wien>
- GBV. (2018). Baukosten-Anstieg bringt geförderten Wohnbau in Bedrängis. Abgerufen 22. April 2018, von <https://www.gbv.at/Page/View/4665>
- GBV. (2018). Gemeinnützige verzeichneten 2017 deutliches Plus bei Neubauten. Abgerufen 18. April 2018, von <https://www.gbv.at/Page/View/4675>

- GBV. (2018). Grundsätze und Ziele. Abgerufen 16. April 2018, von <https://www.gbv.at/Page/View/4183>
- GBV. (2018). Historischer Abriss. Abgerufen 17. April 2018, von <https://www.gbv.at/Page/View/4184>
- GBV. (2018). Wohnungen, Bauleistung. Abgerufen 15. April 2018, von <https://www.gbv.at/Page/View/4189>
- Geschäftsgruppe für Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung. (2013). *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2013*. Wien.
- Geschäftsgruppe Wohnen Wohnbau und Stadterneuerung. (2016). *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2016*. Wien.
- Giffinger, R., & Hackl, R. (2009). *Wohnverhältnisse in Wien. Zu den Anforderungen einer integrationsorientierten Wohnungspolitik*. Wien.
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2010). *Familiengerechte Wohnungspolitik im urbanen Raum*. TU Wien.
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2016). Wohnungspolitik in Österreich. Vorlesung Immobilienwirtschaft. TU Wien.
- Hechtner, E. (2010). *MA 50, Förderungsverwaltung. Tätigkeitsbericht 2009*. Wien.
- Heuer, J. H. B. (1979). *Lehrbuch der Wohnungswirtschaft*. Frankfurt am Main: Fritz Knapp Verlag.
- Huber, M., Gruber, E., Gutmann, R., & Oberhuemer, L. (2018). *Leistbaren Wohnraum schaffen - Stadt weiter bauen. Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung* (Stadtunkte No. 25). Wien.
- IIBW, & FV Steine-Keramik. (2017). *Wohnbauförderung in Österreich 2016*. Wien.
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market. Rental policy strategies in comparative perspective*. London, New York: Routledge.
- Knittler, K. (2009). Wohnbauförderung. In Bundesministerium für Arbeit Soziales und Konsumentenschutz (Hrsg.), *Umverteilung im Wohlfahrtsstaat* (S. 266–288). Wien.
- Kunnert, A. (2014). Vom Recht auf Wohnraum - Definitionen von „leistbar Wohnen“ und Leistbarkeitsindikatoren in Österreich. In J. Wippel (Hrsg.), *Wohnbaukultur in Österreich* (S. 25–34). Innsbruck: Studienverlag.

- Kunnert, A., & Baumgartner, J. (2012). *Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik*. Wien.
- Lebensministerium. (2013). *Maßnahmen im Gebäudesektor und Kyoto-Finanzierung 2011. Zusammenfassender Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor (BGBl. II Nr. 251/2*. Wien.
- Lehart, G. (2015). Wien im Querschnitt der Zeit. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Teil 1: Gebäude- und Wohnungszählung. *Statistik Journal*, 2. Abgerufen von <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wien-quer-sj-2-15.pdf>
- Lehart, G. (2016a). Entwicklung der Privathaushalte in Wien und den 23 Wiener Gemeindebezirken. *Statistik Journal Wien*, 1. Abgerufen von <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/statistik-journal-1-2016.pdf>
- Lehart, G. (2016b). Wien im Querschnitt der Zeit. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Teil 2: Volkszählung. *Statistik Journal Wien*, 2. Abgerufen von <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/statistik-journal-wien-02-2016.pdf>
- Ludwig, M. (2017). Das Wiener Modell - der soziale Wohnungsbau in Wien. In BDB - Bund deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e.V. (Hrsg.), *Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis* (S. 22–35). Berlin.
- MA 18. (2014). *STEP 2025 - Stadtentwicklungsplan Wien*. Wien.
- MA 18. (2015). *Lebensqualität in Wien 1995-2013. Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung II*. Wien.
- MA 23. (2014). Wien wächst - Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken. *Statistik Journal Wien*, 1. Abgerufen von <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/index.html>
- MA 23. (2018). Aktuelle Kennzahlen - Statistik. Abgerufen 13. Mai 2018, von <https://www.wien.gv.at/statistik/aktuell/>
- MA 40. (2018a). Mindestsicherung. Abgerufen 21. April 2018, von <https://www.wien.gv.at/gesundheit/leistungen/mindestsicherung/index.html>
- MA 40. (2018b). *Mindestsicherung in Wien auf einen Blick: 1. Quartalsbericht 2018*. Wien.
- MA 50. (2016). *Wohnbaustatistik der Bundesländer*. Wien.
- MA 50. (2017). Gesetze und Verordnungen (Auswahl) - Wohnbauförderung. Abgerufen 5. November 2017, von



<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/gesetze.html>

- MA 50. (2018). Eigenmittlersatzdarlehen - Ein-Prozent-Landesdarlehen zur Wohnraumfinanzierung. Abgerufen 30. April 2018, von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/landesdarlehen/>
- MA 50. (2018). Förderungsvoraussetzungen und Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum in Wien. Abgerufen 30. April 2018, von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html>
- MA 50. (2018). Grundkostenförderung - Förderung für Jungfamilien und begünstigte Haushaltsgemeinschaften. Abgerufen 30. April 2018, von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/landesdarlehen/grundkostenforderung.html>
- MA 50. (2018). Hauptförderung - Errichtung von Mietwohnungen oder Geschäftsräumen in Miete (in Mehrwohnungshäusern). Abgerufen 30. April 2017, von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/hauptfoerderung.html>
- MA 50. (2018). Informationen über das Einkommen Ihres Haushalts. Abgerufen 28. April 2018, von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/wohnbeihilfe/haushaltseinkommen.html>
- MA 50. (2018). Mietberechnung im geförderten Neubau. Abgerufen 1. Mai 2018, von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/berechnung.html>
- MA 50. (2018). Richtlinien zu Förderungsdarlehen von Eigenheimen, Reihenhäusern (auf Eigengrund) und Dachgeschossbauten für den Eigenbedarf. Abgerufen 1. Mai 2018, von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/neubauforderung/richtlinien.html>
- MA 50. (2018). Superförderung - Errichtung von Mietwohnungen in Mehrwohnungshäusern. Abgerufen 27. April 2018, von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html>
- MA 50. (2018). Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Abgerufen 25. April 2018, von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/>
- MA 50. (2018). Wohnbauinitiative 2015. Abgerufen 24. April 2018, von

- <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnbauintiative-2015.html>
- MA 50. (2018). Wohnbeihilfe - Informationsteil. Wien. Abgerufen von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/pdf/wbh-informationsteil-euro.pdf>
- Magistrat der Stadt Wien. (2014). *Smart City Wien - Rahmenstrategie*. Wien.
- Magistrat der Stadt Wien. (2017). *Wohnbedarfsprognose 2030. Wohnbedarfsprognose für Wien bis 2030 und Wiener Wohnungsbestand 2017*. Wien.
- Magistrat der Stadt Wien. (2018). Stadt startet zusätzliche Wohnbau-Offensive. Abgerufen 10. Mai 2018, von <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbau-offensive.html>
- Moerkl, V. (2017). Neue qualitative Wege im Wohnbau. AK-Tagung Wien wächst - Wien baut. Wien. Abgerufen von [https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/varueeckblicke/Verena\\_Moerkl\\_7.3.2017.pdf](https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/varueeckblicke/Verena_Moerkl_7.3.2017.pdf)
- Mundt, A., & Amann, W. (2010). Indicators of an Integrated Rental Market in Austria. *Housing Finance International, Winter 201*, 35–44.
- Mundt, A., & Amann, W. (2015). *Leistbares Wohnen - Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs*. Wien.
- Oberhuber, A., & Schuster, B. (2012). *Wohnbauförderung als Instrument zur Sicherung des Wohnstandortes Österreich. Kurzfassung*. Wien.
- Oesterreichische Nationalbank. (2014). *Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien in Wien und Österreich*. Wien.
- Oesterreichische Nationalbank. (2017a). *Ergebnisse des OeNB-Fundamentalpreisindikators - 2017-Q3*.
- Oesterreichische Nationalbank. (2017b). *Factsheet Wohnimmobilienmarkt - Dokumentation der Zeitreihen*.
- Oesterreichische Nationalbank. (2017c). *Factsheet Wohnimmobilienmarkt Österreich - Dezember 2017*.
- Oesterreichische Nationalbank. (2017d). *OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2017*.
- ÖVP FPÖ. (2017). *Regierungsprogramm 2017-2022*.
- Putschögl, M. (2018, Jänner 26). Wie viele Wohnungen Michael Ludwig in Wien „bauen ließ“. *derStandard.at*. Abgerufen von <https://derstandard.at/2000072781506/Wie-viele-Wohnungen-Michael-Ludwig-in-Wien-bauen-liess>



- Gesamtbaukosten ab Basisjahr 1990. Abgerufen von [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex/index.html)
- Statistik Austria. (2018b). Baupreisindex für den Hochbau. Abgerufen von [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/baupreisindex/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baupreisindex/index.html)
- Statistik Austria. (2018c). Österreich und Bundesländer: Bewilligte Wohnungen nach Quartalen von 2005 bis 3. Quartal 2017. Abgerufen von [https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET\\_PDF\\_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=037285](https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=037285)
- Statistik Austria. (2018d). Wohnen 2016. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. (Statistik Austria, Hrsg.). Wien.
- Stiglitz, J. E., & Schönfelder, B. (1989). *Finanzwissenschaft*. München: R. Oldenbourg Verlag GmbH.
- Strecker, D. (2003). AK-Kritik: Mieter der Bundeswohnbaugesellschaften wurden getäuscht - Bundeswohnungen sollen verschleudert werden. 19. September 2003. Abgerufen 18. April 2018, von [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20030919\\_OTS0159/ak-kritik-mieter-der-bundeswohnbaugesellschaften-wurden-getaeuscht-bundeswohnungen-sollen-verschleudert-werden](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20030919_OTS0159/ak-kritik-mieter-der-bundeswohnbaugesellschaften-wurden-getaeuscht-bundeswohnungen-sollen-verschleudert-werden)
- Streicher, G., & Fritz, O. (2010). *Die volkswirtschaftlichen Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien*. Wien.
- Streicher, G., & Weingärtler, M. (2014). *Wirtschaftliche Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien 2010/2013*. Wien.
- Streimelweger, A. (2010). Wohnbauförderung – eine Bestandsaufnahme. *Wirtschaft und Gesellschaft*, 36(4), 543–562.
- Streimelweger, A. (2013). Leistbares Wohnen - auch eine Frage des Einkommens. *gbv NEWS*, 1, 8–9.
- Streimelweger, A. (2014). Wohnbauförderung - aber nachhaltig. *gbv NEWS*, 3, 7–8.
- Streissler-Führer, A., Kon, D., Krainhöfner, C., & Pichler, A. (2015). *Leistbare Mieten – Leistbares Leben*. Wien.
- Tockner, L. (2017). *Mieten in Wien und Österreich 2008 bis 2016*. Wien.
- Trebut, F., Schrattecker, I., Amann, W., Mundt, A., Robor, J., Kraft, A., ... Stückler, H. (2013). *Zukunft Wohnbauförderung - Energiepolitische Effektivität der*

- Wohnbauförderung und Energieberatung steigern. Neue Energien 2020.* Wien.
- wien.ORF.at. (2018). Wien regelt Wohnbauförderung neu. Abgerufen 11. Mai 2018, von <http://wien.orf.at/news/stories/2911954/>
- Wieser, R. (2011). *Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU-14.* Wien.
- Wieser, R., Mundt, A., & Amann, W. (2013). *Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich.* Wien.
- Wirtschaftsministerium. (2008). *Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen.* Wien.
- wohnfonds\_wien. (2015). *Thermisch-energetische Wohnhaussanierung.* Wien.
- wohnfonds\_wien. (2018a). Sanierung. Abgerufen 1. Mai 2018, von <http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/102/>
- wohnfonds\_wien. (2018b). Thewosan. Die thermisch-energetische Wohnhaussanierung. Abgerufen 2. Mai 2018, von <http://www.wohnfonds.wien.at/article/id/492>
- wohnfonds\_wien. (2018c). Über uns: Impulse für die Stadt. Abgerufen 25. April 2018, von <http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/106>
- Wohnservice Wien. (2018a). Bauträgerwettbewerbe. Abgerufen 30. April 2018, von <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/bautraegerwettbewerbe/>
- Wohnservice Wien. (2018b). Gemeindewohnungen NEU. Abgerufen 30. April 2018, von <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/gemeindewohnungen-neu/>
- Wohnservice Wien. (2018c). MA 25. Abgerufen 3. Mai 2018, von <https://wohnservice-wien.at/service/ma-25/>
- Wohnservice Wien. (2018d). Service rund ums Wohnen. Abgerufen 25. April 2018, von <https://wohnservice-wien.at/service/>
- Wohnservice Wien. (2018e). SMART wohnen. Abgerufen 24. April 2018, von <https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen/>
- Wurm, K. (2003). *50 Jahre Wohnbauförderung.* Abgerufen von [http://www.fgw.at/publikationen/pdf/03/2003-2\\_Wurm.pdf](http://www.fgw.at/publikationen/pdf/03/2003-2_Wurm.pdf)

## **8.5. Rechtsquellenverzeichnis**

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) idF BGBl. Nr. 87/2015

Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG) idF BGBl. I Nr. 12/2016

Bundesgesetz vom 17. Dezember 1951 über die Einhebung eines Wohnbauförderungsbeitrages idF BGBl. I Nr. 144/2017

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz – WGG) idF BGBl. Nr. 139/1979

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) idF BGBl. Nr. 520/1981

Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2017 bis 2021 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2017 – FAG 2017) idF BGBl. I Nr. 144/2017

Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989) idF LGBl. Nr. 08/2017

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) idF LGBl. Nr. 30/2016

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen idF LGBl. Nr. 03/2016

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Sanierungsverordnung 2008) idF LGBl. Nr. 34/2015

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe idF LGBl. Nr. 20/2000

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) idF LGBl. Nr. 27/2016