

Wolfgang Amann / Klaus Lugger
Österreichisches Wohnhandbuch 2016

österreichisches wohn — handbuch 2016

Wolfgang Amann / Klaus Lugger



StudienVerlag

Innsbruck
Wien
Bozen

Gedruckt mit freundlicher Unterstützung durch die
S Wohnbaubank und die Arge Eigenheim



© 2016 by Studienverlag Ges.m.b.H.,
Erlersstraße 10, A-6020 Innsbruck
order@studienverlag.at
www.studienverlag.at

Mitarbeit IIBW: Sandra Jurasszovich
Satz: Johannes Lugger
Cover: Karin Berner/Studienverlag
Grafik: Carla Rumler

Gedruckt auf umweltfreundlichem, chlor- und säurefrei gebleichtem Papier.

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-7065-5572-2

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie, Mikrofilm oder in einem anderen Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Vorwort zur achten Auflage.....	7
A. Kurzfassung.....	9
1. Demographische Veränderungen	9
2. Wohnungsbestand.....	9
3. Energieeffizienz	10
4. Wohnungsaufwandsentwicklung	10
5. Wohnungsmarkt.....	10
6. Fertigstellungen, Baubewilligungen, Wohnungsbedarf.....	11
7. Wohnbauförderung	11
8. Gemeinnützige Bauvereinigungen	12
B. Allgemeine Rahmenbedingungen	13
1. Bevölkerungsentwicklung.....	13
2. Veränderung der Familienstruktur.....	17
3. Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf.....	20
4. Wohnbedarf.....	23
C. Analyse der Wohnungsbestände und der Wohnkosten	24
1. Entwicklung des Wohnungsbestandes und Analysen	24
2. Die Entwicklung der Ausstattungsqualität.....	31
3. Wohnkosten/Wohnkostenbelastung	33
4. Wohnungsmarktentwicklung / Marktregulierung.....	43
D. Wohnungsfertigstellungen, Baubewilligungen	47
1. Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen	47
2. Baubewilligte Wohnungen.....	51
3. Thermische Standards, Treibhausgasemissionen	53
E. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen	55
1. Wohnbauförderung	55
2. Gemeinnützige Bauvereinigungen.....	67
F. Housing Europe	74
Tabellenverzeichnis.....	75
Diagrammverzeichnis	77
Literaturverzeichnis.....	79

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AZ	Annuitätenzuschuss
BGBI	Bundesgesetzblatt
BK	Betriebskosten
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
EED	Eigenmittellersatzdarlehen
EVb	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
EW	Eigentumswohnungen
FGW	Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen
gBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HWZ	Häuser- und Wohnungszählung
IIBW	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen
MW	Mietwohnungen
€/m ²	Quadratmeterkosten in Bezug auf die Nutzfläche
THG	Treibhausgase
VPI	Verbraucherpreisindex
WBF	Wohnbauförderung

Vorwort zur achten Auflage

Die Österreichischen Wohnhandbücher dokumentieren seit mittlerweile über zwei Jahrzehnten in acht Auflagen die Entwicklung der österreichischen Wohnbaulandschaft. Was Klaus Lugger 1995 gemeinsam mit dem Studienverlag Innsbruck erstmals konzipiert und seither im Dreijahreszyklus auf jeweils aktuellen Stand gebracht hat, wird seit der Auflage 2013 gemeinsam mit Wolfgang Amann herausgegeben. Das neue Wohnhandbuch folgt in Struktur und Design dem bewährten Muster der bisherigen Auflagen.

Aus der langen Perspektive erschließt sich dem Leser dieses Handbuchs die Entwicklung und die heutige Performance des österreichischen wohnungspolitischen Systems. Österreich hat heute eine quantitativ und qualitativ sehr gute Wohnversorgung. Dies ist von besonderem Stellenwert angesichts der aktuellen demografischen Situation mit sehr starker Zuwanderung von Asylsuchenden. Die Wohnkostenbelastung liegt bei 18% des verfügbaren Haushaltseinkommens und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Gerade bei unteren Einkommensgruppen ist die Wohnkostenbelastung deutlich niedriger als in den meisten unserer Nachbarländer. Die Verbindung eines großen Angebots objektgeförderter Wohnungen und eines gut ausgebauten Wohnbeihilfensystems bewirkt, dass Wohnen für den größten Teil der Bevölkerung leistbar ist.

Eine gute Performance sehen wir auch beim Wohnungsneubau. Seit Anfang der 2000er Jahre steigen die Bewilligungszahlen und erreichen heute ein Niveau, das an die Boomphasen der Vergangenheit anschließt. Die Kontinuität des Wohnungsneubaus ist sozialpolitisch ebenso bedeutsam wie wirtschaftspolitisch. Denn sie stabilisiert gleichermaßen die Entwicklung der Wohnungsmärkte und die Bauwirtschaft als Kernsektor unserer Volkswirtschaft. Ein Garant für diese Stabilität ist das System aus Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit. Bei einem öffentlichen Aufwand deutlich unter dem europäischen Durchschnitt generiert dieses System Qualitäten im Spitzenfeld bei leistbaren Kosten für den einzelnen Haushalt.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung ist der Übergang von der Zwangsbewirtschaftung der Nachkriegszeit zu einer sozial orientierten Marktwirtschaft demgegenüber noch nicht gänzlich vollzogen.

Wir danken den Mitarbeitern der Statistik Austria sowie des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen für ihre Hilfe. Für die zeitaufwendige professionelle EDV-Unterstützung gebührt unser Dank Johannes Lugger. Schließlich bedanken wir uns beim geneigten Leser in der Hoffnung, dass das Österreichische Wohnhandbuch auch in seiner achten Auflage jene wohlwollende Aufnahme findet wie in der Vergangenheit.

Wien, im September 2016
Wolfgang Amann und Klaus Lugger

1. Demographische Veränderungen

Die österreichische Bevölkerung wächst weiter, 2015 lebten 8,62 Mio. Personen in rund 3,80 Mio. Haushalten in Österreich. Die Bevölkerungsvorausschätzung bis 2050 geht von 9,63 Mio. Personen in 4,50 Mio. Haushalten aus. Grund hierfür ist weniger die nur leicht positive Geburtenbilanz, sondern die Wanderung, die 2015 einen Saldo von fast 70.000 erreichte.

Die Struktur der österreichischen Familien ändert sich drastisch. Waren Anfang der 1970er Jahre noch 55% der Familien „klassische“ Kernfamilien (Ehepaare mit Kindern), liegt ihr Anteil heute bei 39% und sinkt weiter. Lebensgemeinschaften mit und ohne Kindern machten vor 40 Jahren nur 3% aus, heute bereits 16%. Neben der Bevölkerungsentwicklung trägt vor allem die Entwicklung der Haushaltsgrößen zum Wohnungsbedarf bei. Im abgelaufenen Jahrzehnt stieg die Zahl der Haushalte fast doppelt so stark wie die Bevölkerungszahl an. Die Zahl der Singles hat sich seit den 1970er Jahren mehr als verdoppelt, 2015 waren 37% aller Haushalte Einpersonenhaushalte. Umgekehrt sinkt die Zahl der kinderreichen Haushalte drastisch. Entsprechend sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße und liegt nur mehr bei 2,2 Personen. Beachtlich ist die Tatsache, dass seit mittlerweile schon 10 Jahren die Anzahl der Scheidungen sinkt.

2. Wohnungsbestand

Im Jahr 2015 gab es 3,82 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen. Seit 1971 wächst der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Abgänge jährlich um fast 1%.

2015 wohnten 1,88 Mio. (49%) der österreichischen Haushalte (Hauptwohnsitze) in ihrer eigenen Wohnung. Im europäischen Vergleich liegen wir hier unter dem Durchschnitt. Die Eigentumsquote ist seit langem konstant.

Die Qualität der Wohnversorgung ist hoch. Hatten Anfang der 1970er Jahre nur 15% der Wohnungen die Ausstattungskategorie A (Zentralheizung, Bad, WC), sind es mittlerweile 93%. Schlecht ausgestattete Wohnungen sind fast gänzlich vom Markt verschwunden. Parallel zur Ausstattungsqualität ist die durchschnittliche Wohnungsgröße stark angestiegen und erreicht mittlerweile knapp 100m². Der Wohnflächenkonsum pro Einwohner lag vor 40 Jahren noch bei 23m², erreicht mittlerweile jedoch fast den doppelten Wert von knapp 45m². Besonders stark ist das Größenwachstum bei Eigenheimen. Diese Entwicklung ist einerseits wohlfahrtspolitisch positiv zu beurteilen, andererseits hinsichtlich des Ressourcenverbrauchs kritisch zu bewerten. Im Gegensatz dazu sind im Geschoßwohnungsbau zuletzt wieder sinkende Wohnungsgrößen zu beobachten. Das ist zum einen die Folge der Leistbarkeit und zum anderen die Folge des Wandels von Haushalts- und Familienverhältnissen.

3. Energieeffizienz

Die Treibhausgas-Emissionen aus Gebäuden konnten seit 1990 um nicht weniger als 41% reduziert werden, obwohl die Wohnfläche im selben Zeitraum um rund 50% zunahm. Diese erfreuliche Entwicklung ist auf ambitionierte thermische Standards im Neubau, große Bemühungen bei thermischen Sanierungen und eine breit angelegte Umstellung der Heizungsanlagen zurückzuführen. Dennoch werden immer noch fast 50% der Wohnungen in Österreich mit fossilen Energieträgern beheizt. Trotz der guten Performance liegt Österreich nur knapp vor dem Durchschnitt der EU15-Länder. Die ambitionierten Klima- und Energieziele der EU erfordern weitere entschlossene Schritte zu höherer Energieeffizienz unserer Bauten. Ziel sollte es sein, innerhalb eines überschaubaren Zeitraums weitgehend auf fossile Energieträger für Raumwärme und Kühlung zu verzichten. Aufgrund ihrer Gestalt ist der Mietbestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft schon sehr stark saniert.

4. Wohnungsaufwandsentwicklung

2015 wendeten die österreichischen Haushalte gemäß EU-SILC durchschnittlich 5,20 €/m² für ihre Wohnungen (inkl. Haushaltsenergie) auf, wobei die Wohnkosten stark über die Rechtsverhältnisse der Wohnungen variieren. Seit den späten 2000er Jahren steigen die Wohnkosten insgesamt deutlich über der Inflationsrate, vor allem Wohnungsmieten haben mit 2,9% im fünfjährigen Durchschnitt deutlich zugelegt. Etwas geringere Zuwächse, aber gleichfalls über der Inflationsrate, zeigen die Betriebskosten. Früher hatten ältere Wohnungen deutlich niedrigere Wohnkosten als neuere. Mit der Angleichung der Ausstattungsstandards haben sich auch die Wohnkosten weitgehend angeglichen. Erfreulich ist, dass der Anteil des Wohnens (inkl. Wasser und Energie) am verfügbaren Haushaltseinkommen seit Mitte der 2000er Jahre konstant bei ca. 18% und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt (EU-SILC).

5. Wohnungsmarkt

Die Marktmieten (Neuvermietung) lagen 2015 im österreichischen Durchschnitt bei 7,5 €/m² (ohne Betriebskosten und Steuer). Während die Marktmieten in den 1990er und 2000er Jahren nur moderat stiegen, erlebten sie danach markante Zuwächse, insbesondere in den Ballungsräumen. Seit 2013 nähert sich die Marktdynamik allerdings wieder der Inflationsrate an. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre stiegen die Marktmieten im österreichischen Durchschnitt um 2,5%, in Wien um 3,0% p.a. Deutlich dynamischer entwickeln sich die Preise von Eigentumswohnungen.

6. Fertigstellungen, Baubewilligungen, Wohnungsbedarf

Im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern hatte die globale Finanzkrise kaum Auswirkungen auf die Wohnungsproduktion in Österreich. In hoher Kontinuität werden jährlich 15.000 bis 17.000 Eigenheime und – mit zuletzt stark steigender Tendenz – 24.000 bis 32.000 Geschosswohnungen baubewilligt. Zu diesen in der amtlichen Statistik erfassten Wohnungen in neuen Wohngebäuden kommen noch jährlich 12.000 bis 15.000 Wohnungen in gemischt genutzten bzw. bestehenden Gebäuden (An-, Um- oder Zubauten) hinzu. In Summe liegt die Wohnungsproduktion damit nahe am Bedarf. Allerdings bestehen große regionale Unterschiede, in den Ballungsräumen bestehen große Angebotslücken, insbesondere hinsichtlich leistbaren Mietwohnungen. Dieser Befund wird durch die Wohnungsmarktentwicklung der vergangenen Jahre gestützt, die sich in den meisten Bundesländern weitgehend beruhigt hat, allerdings mit weiterhin reger Dynamik in Wien und einzelnen anderen Ballungsräumen. Verschärft wird die Situation durch die Sondereffekte des derzeitigen Flüchtlingszustroms, der zusätzlichen Wohnungsbedarf hervorruft.

7. Wohnbauförderung

Nach rückläufigen Förderungsausgaben 2011/12 steigen die Ausgaben der Wohnbauförderung seit 2013 wieder und erreichten 2014 einen der seit je höchsten Werte mit € 2,940 Mrd. Das ist ein Zuwachs um 9% gegenüber 2013 und liegt 5% über dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Entwicklung unterscheidet sich jedoch bundesländerweise stark. Im fünfjährigen Durchschnitt macht die Objektförderung im großvolumigen Neubau 51% der Ausgaben aus, die Eigenheimförderung 9%, die Sanierungsförderung 26% und die Subjektförderung 14%.

Nachdem die Förderungszusicherungen im großvolumigen Neubau zwischen 2009 und 2011 um mehr als ein Viertel eingebrochen waren, kam es 2012/13 wieder zu einem Aufschwung. Mit 28.700 Förderungszusicherungen konnte 2014 das hohe Niveau Vorjahres annähernd gehalten werden. Der Förderungsdurchsatz (Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen) im Geschosswohnbau lag damit bei 75%. Im Bereich der Eigenheimförderung hingegen nehmen die Förderungszusicherungen weiterhin ab. 2014 wurde der Bau von nur noch 5.100 Eigenheimen gefördert, das ist eine Halbierung der Zusicherungen seit 2009, bei gleichzeitig stabil hohen Baubewilligungszahlen. Das führt zu einer Erosion des Förderungsdurchsatzes von früher 80–90% auf nur noch 30%. Diese Entwicklung hat großen Einfluss auf die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung.

Auf Grund der jahrzehntelangen Wohnbauförderung hat Österreich nahezu keine Slums und fast keine Randgruppenbildung in den Wohnquartieren. 25% des österreichischen Wohnungsbestandes sind sozial gebundene Mietwohnungen. Wir liegen damit deutlich über dem europäischen Durchschnitt.

Trotz des hohen Förderungsdurchsatzes gibt Österreich nur ca. 0,7% seines Bruttoinlandsproduktes für wohnungspolitische Maßnahmen aus. Das ist im internationalen Vergleich relativ wenig und spricht für ein für den Steuerzahler effizientes System. Gerade die Wirtschaftskrise hat gezeigt, dass Österreich hiermit trotz gedämpfter

Budgetmittel ein erfolgreiches und unabkömmliches Instrument für Sozial-, Familien-, Eigentums-, Mittelstands- und Arbeitsmarktpolitik hat. Als Mittel zur Armutsbekämpfung ist die Wohnbauförderung ein staatliches Solidaritätsinstrument und ein wichtiger Teil unseres Generationenvertrages.

8. Gemeinnützige Bauvereinigungen

Derzeit gibt es 187 gemeinnützige Bauvereinigungen (79 GmbHs., 10 AGs und 98 Genossenschaften mit über 500.000 Genossenschaftern) mit derzeit 9.200 Mitarbeitern. 2015 wurden 19.500 Wohnungen fertiggestellt. Zur Zeit sind 24.000 Wohnungen in Bau. Als Vorreiter bei Instandhaltungen und Verbesserungen investieren die gBV jährlich rund € 900 Mio. Insgesamt wurden über die Hälfte der österreichischen Eigentumswohnungen von ihnen errichtet.

Die Hausverwaltungen umfassen fast 900.000 Wohnungen. Davon sind 600.000 eigene Mietwohnungen, 300.000 Wohnungen werden für Wohnungseigentumsgemeinschaften oder Gemeinden verwaltet. Die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft feierte im Frühjahr 2016 die Fertigstellung der millionsten Wohnung im Tiroler Radfeld. Damit verwaltet der gBV-Sektor ca. 24% des gesamten Wohnungsbestandes der Republik.

Sozialpolitisch wichtige Effekte ergeben sich aus dem großen günstigen Mietwohnbestand mit 600.000 Wohnungen. Bei der Annahme von 4% jährlicher Wohnungswechselfälle können daraus 24.000 in der Regel günstige gemeinnützige Altbau-mietwohnungen nachbesiedelt werden Dazu kommen jährlich etwa 15–20.000 Neubau-mietwohnungen mit gedämpften Mieten. Daher erhalten über 40.000 Familien (das sind über 100.000 Personen) eine gBV-Wohnung. Da die Vergabe häufig von der jeweiligen Gemeinde durchgeführt wird, ist dieser Wohnungsbestand für die Wohnungsver-sorgung der kleinen und mittleren Verdiener unverzichtbar.

B. Allgemeine Rahmenbedingungen

1. Bevölkerungsentwicklung

Prognosen der zukünftigen Bevölkerungsdynamik sind immer mit Unsicherheiten verbunden, die momentan vorherrschenden großen Unsicherheiten hinsichtlich Migrationsströme, Flüchtlingszahl, Asylpraxis und Rückwanderung machen eine Prognose derzeit noch schwieriger. Gemäß aktueller Bevölkerungsprognose der Statistik Austria wird die österreichische Bevölkerung kurzfristig um fast 1% pro Jahr zulegen. Erst gegen Ende des Jahrzehnts wird sich die Dynamik wieder auf den langjährigen Durchschnitt einpendeln. Hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur wird sich die Alterung der Gesellschaft fortsetzen. Die Bevölkerungsgruppe der Über-65-Jährigen wird zahlen- als auch anteilmäßig stark an Gewicht gewinnen (Hanika, 2015). Diese Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Gestaltung einer bedarfsgerechten Wohnsituation für ältere Menschen vor neuen Herausforderungen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

	Bevölkerungsstand	Zuwachs/Abgang
1900	6.003.800	
1910	6.648.300	+ 644.500
1923	6.534.700	- 113.600
1934	6.760.200	+ 225.500
1939	6.652.700	- 107.500
1951	6.933.900	+ 281.200
1961	7.073.800	+ 139.900
1971	7.491.500	+ 417.700
1981	7.555.300	+ 63.800
1991	7.795.800	+ 240.500
2001	8.032.900	+ 237.100
2011	8.420.900	+ 388.000
2015	8.620.800	+199.900

Quelle: Statistik Austria

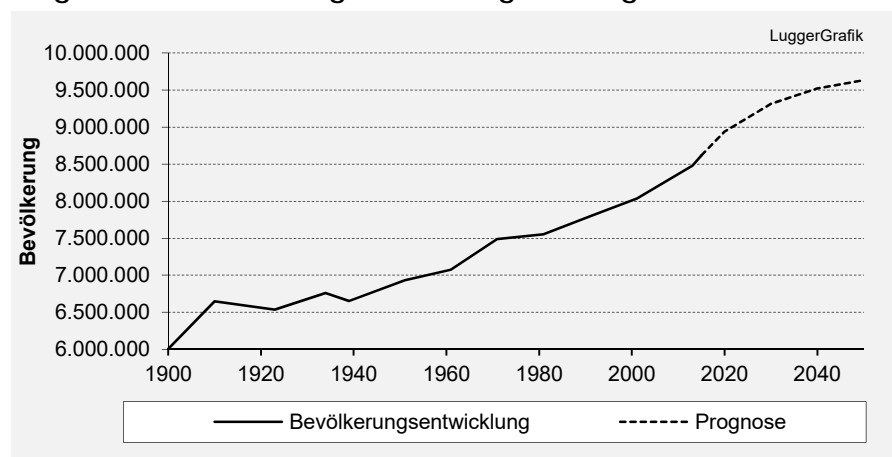
Tabelle 2: Bevölkerungsvorausschätzung

	Personen
2015	8.620.800
2020	8.939.000
2030	9.314.000
2040	9.522.000
2050	9.634.000

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2015

Deutlich erkennt man den Einfluss der beiden Weltkriege. Ebenso ist der sogenannte Pillenknick ab 1970 bemerkbar. Die Bevölkerungsentwicklung hängt auch davon ab, wie Prosperität, politische Stabilität im In- und im benachbarten Ausland sowie die Wanderungsentwicklung verläuft.

Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose



Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2015

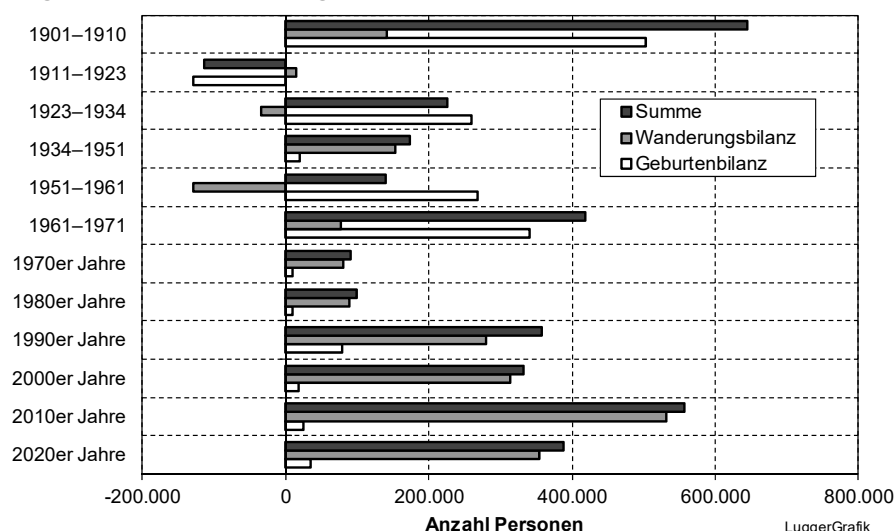
Tabelle 3: Bevölkerungsbilanz

	Geburtenbilanz	Wanderungsbilanz	Summe
1901–1910	502.600	141.900	644.500
1911–1923	-128.600	15.000	-113.600
1923–1934	258.900	-33.400	225.500
1934–1951	20.600	153.100	173.700
1951–1961	268.900	-129.000	139.900
1961–1971	340.800	76.900	417.700
1970er Jahre	10.100	80.300	90.400
1980er Jahre	10.500	88.800	99.300
1990er Jahre	78.200	279.100	357.300
2000er Jahre	18.700	313.700	332.400
2010er Jahre	24.200	531.900	556.100

Quelle: Statistik Austria

Die Bevölkerungsbilanz spiegelt auch die unruhige politische Entwicklung in Österreich und im benachbarten Ausland im letzten Jahrhundert sowie die instabile geopolitische Lage der letzten Jahre wider. Die Geburtenbilanz (Differenz zwischen Lebendgeborenen und Todesfällen) zeigt eine spektakuläre Verminderung seit 1971. Seither ist die Zuwanderung das wesentliche Element der demografischen Entwicklung. Die Zuwanderung ist vor allem durch Migration innerhalb der Europäischen Union geprägt, diese Entwicklung wird derzeit durch den Zustrom von asylwerbenden Personen überlagert. Es ist durchaus denkbar, dass die derzeitige Flüchtlingssituation mit den Signalen hinsichtlich Jobchancen und Lebensstandard die Zuwanderungsströme aus den „klassischen“ Herkunftsländern (neue EU-Staaten, Deutschland, Westbalkan, Türkei) dämpft. Die Größenentwicklung der Wanderungsbilanz zeigt die Notwendigkeit einer professionellen Integrationspolitik in Österreich auf.

Diagramm 2: Bevölkerungsbilanz



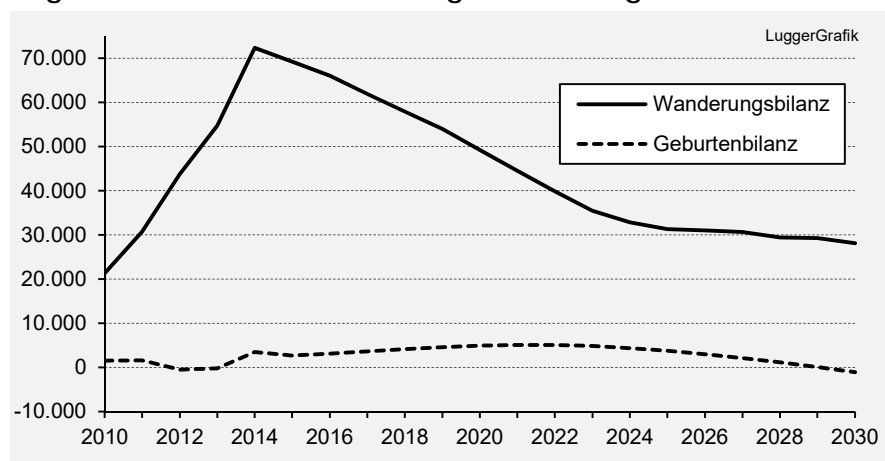
Quelle: Statistik Austria

Tabelle 4: Jährliche Bevölkerungsveränderung

	Geburtenbilanz	Wanderungsbilanz	Summe
Ø 2000er Jahre	1.900	31.400	33.300
Ø 2011/12	1.600	26.000	27.600
Ø 2012/13	-300	49.300	49.000
2014	3.500	72.300	75.800
2015	2.700	69.200	71.900
Ø 2016–2020	4.100	57.800	61.900
Ø 2020er Jahre	3.000	34.700	37.700

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 3: Jährliche Bevölkerungsveränderung



Quelle: Statistik Austria

Am Beispiel der Wanderungsbilanz 2014 und im Zehnjahresdurchschnitt wird die starke Wanderungsverflechtung innerhalb, nach und aus Österreich veranschaulicht. 2014 war durch stärkere Außenwanderung, aber auch durch überdurchschnittliche Wanderungen innerhalb von Österreich im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt gekennzeichnet. Rund 170.000 Personen wanderten aus dem Ausland nach Österreich zu, während zugleich knapp 98.000 das Land verließen. Bemerkenswert ist dabei, dass fast 80% der Wegzüge ins Ausland Rück- oder Weiterwanderung von Nicht-Österreichern waren. Die Wanderungsverflechtungen werden intensiver, insgesamt haben gut 1 Mio. Menschen im Jahr 2014 ihren Wohnort gewechselt.

Tabelle 5: Analyse der Wanderungsbilanz 2014

	Personen	
	Ø 10 Jahre	2014
Binnenwanderung (innerhalb von Österreich)	696.000	740.000
Außenwanderung	212.000	268.000
davon Zuzüge aus dem Ausland	124.000	170.000
davon Wegzüge ins Ausland	88.000	98.000
Saldo gegenüber dem Ausland	36.000	72.000
Wanderung insgesamt	908.000	1.008.000

Quelle: Statistik Austria

2. Veränderung der Familienstruktur

Der Wandel in der Familienstruktur ist gewaltig. Ehepaare mit Kindern stellen zwar nach wie vor die häufigste Familienform dar, nicht-traditionelle Familienformen gewinnen jedoch immer mehr an Bedeutung. Lebten 1971 nur rund 52.00 Paare, das entsprach rund 3% aller Paare, ohne Trauschein in einem Haushalt zusammen, waren es im Jahresdurchschnitt 2015 bereits 379.000 Paare (rund 16% aller Paare). Die Zahl der AlleinerzieherInnen hingegen hat sich im letzten Jahrzehnt kaum verändert.

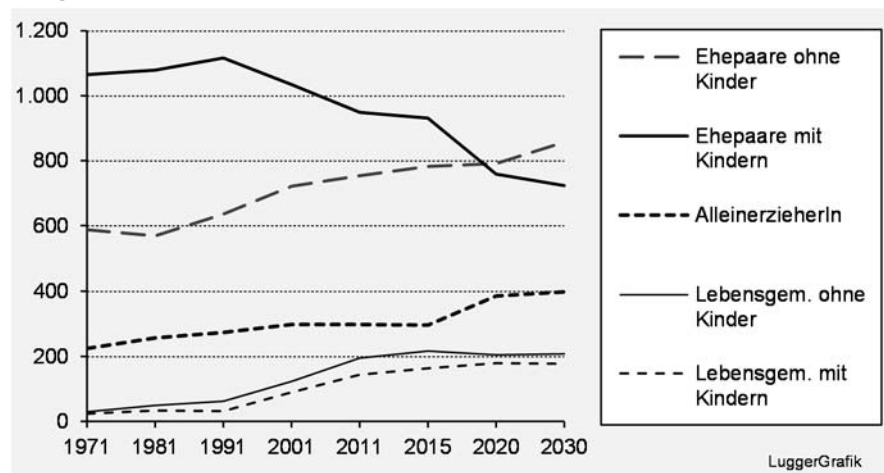
1963 gab es mit 134.800 die höchste in Österreich je registrierte Geburtenzahl, 2001 die niedrigste mit 75.500. Seither liegt die Zahl der Geburten konstant bei rund 80.000 pro Jahr. Diese Entwicklung hat großen Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

Tabelle 6: Familienstruktur in 1.000

	Familien insgesamt	Ehepaare ohne Kinder	Ehepaare mit Kindern	Lebensgem. ohne Kinder	Lebensgem. mit Kindern	Alleiner- zieherInnen
1971	1.929	588	1.065	29	23	224
1981	1.986	569	1.079	49	33	257
1991	2.118	635	1.116	62	31	274
2001	2.266	721	1.035	123	90	298
2011	2.340	754	949	195	144	298
2015	2.389	782	931	216	163	296
2020	2.321	791	759	205	179	386
2030	2.362	857	723	207	177	398

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 4: Familienstruktur



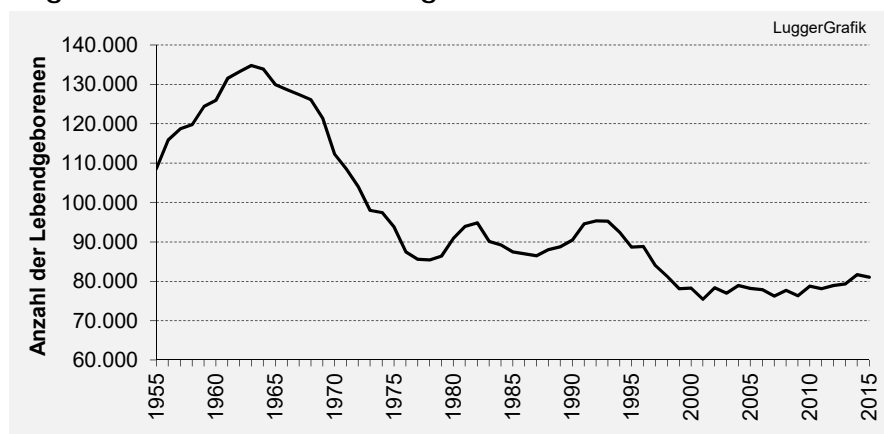
Quelle: Statistik Austria

Tabelle 7: Lebendgeborene

1945	101.400	1963	134.800	1981	93.900	1999	78.100
1946	111.300	1964	133.800	1982	94.800	2000	78.300
1947	129.000	1965	129.900	1983	90.100	2001	75.500
1948	123.200	1966	128.600	1984	89.200	2002	78.400
1949	113.400	1967	127.400	1985	87.400	2003	76.900
1950	107.900	1968	126.100	1986	87.000	2004	79.000
1951	102.800	1969	121.400	1987	86.500	2005	78.200
1952	103.000	1970	112.300	1988	88.100	2006	77.900
1953	102.900	1971	108.500	1989	88.800	2007	76.300
1954	104.000	1972	104.000	1990	90.500	2008	77.800
1955	108.600	1973	98.000	1991	94.600	2009	76.300
1956	115.800	1974	97.400	1992	95.300	2010	78.700
1957	118.700	1975	93.800	1993	95.200	2011	78.100
1958	119.800	1976	87.400	1994	92.400	2012	79.000
1959	124.400	1977	85.600	1995	87.800	2013	79.300
1960	125.900	1978	85.400	1996	88.800	2014	81.700
1961	131.600	1979	86.400	1997	84.000	2015	81.100
1962	133.300	1980	90.900	1998	81.200		

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 5: Anzahl der Lebendgeborenen



Quelle: Statistik Austria

Nach einem Rückgang bis Anfang der 2000er Jahre hat sich die Zahl an Eheschließungen stabilisiert, bei einer gleichzeitig rückläufigen Scheidungsrate. Die Scheidungsrate hat starke Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt. In den meisten Fällen bleibt ein Partner in der ehelichen Wohnung zurück, der andere Partner ist oft ein neuer Interessent am Wohnungsmarkt.

Tabelle 8: Eheschließungen, Scheidungen, Scheidungsrate

	Ehe- schließungen	Scheidun- gen	Rate (%)		Ehe- schließungen	Scheidun- gen	Rate (%)
1976	45.800	11.200	24	1996	42.300	18.100	43
1978	44.600	12.400	28	1998	39.100	17.900	46
1980	46.400	13.300	29	2000	39.200	19.600	50
1982	47.600	14.300	30	2002	36.600	19.900	54
1984	45.800	14.900	33	2004	38.500	19.600	51
1986	45.800	14.700	32	2006	36.900	20.300	55
1988	35.400	14.900	42	2008	35.200	19.700	56
1990	45.200	16.300	36	2010	37.500	17.400	46
1992	45.700	16.300	36	2012	38.600	17.000	44
1994	43.300	16.900	39	2014	37.500	16.600	44

Quelle: Statistik Austria

Ein gewaltiger Treiber der demographischen Dynamik ist die zunehmende Lebenserwartung – wir werden jedes Jahr um 2 Monate älter. Die Lebenserwartung der Männer gleicht sich derer der Frauen an. Bemerkenswert ist der starke Anstieg der Lebensjahre im Alter in subjektiv guter Gesundheit: vor 40 Jahren waren es bei 65-Jährigen im Durchschnitt 4 Jahre, 2014 bereits 11 Jahre. Innerhalb von hundert Jahren hat sich die Lebenserwartung der Österreicher fast verdoppelt. Das hat sehr großen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft, z. B. bei der Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen im Alt- und Neubau.

Tabelle 9: Lebenserwartung bei der Geburt

	Männer	Frauen	Frauen älter als Männer (in%)
1899/1902	41	43	5
1909/12	44	47	7
1930/33	55	59	7
1951	62	68	10
1971	67	74	10
1991	73	79	8
2001	76	82	8
2011	78,1	83,4	7
2014	78,9	83,7	6

Quelle: Statistik Austria

3. Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf

Für den Wohnungsmarkt ist nicht nur die Entwicklung der Bevölkerung, sondern vielmehr die der Haushalte entscheidend. Darin spiegeln sich zahlreiche Veränderungen: Größe der Familie, geänderte Altersstruktur, Zuwanderung, Scheidungsrate und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung. Seit der Volkszählung 2001 wird von der Statistik Austria für die Erfassung der Haushalte das Wohnparteienkonzept ("household-dwelling-concept") verwendet. Im Unterschied zu den vorangegangenen Zählungen (bei welchen die Privathaushalte nach dem Konzept des gemeinsamen Wirtschaftens gebildet wurden) fasst die Haushaltsstatistik nun alle Personen, die in einer Wohnung mit Hauptwohnsitz leben, zu einem Privathaushalt zusammen (Statistik Austria, 2013, S. 159).

Tabelle 10: Anzahl der Haushalte

Haushalte		Haushalte	
1900	601.900	2001	3.339.700
1920	652.000	2011	3.649.300
1934	805.800	2015	3.798.300
1951	2.205.200	2020	3.989.000
1961	2.305.800	2030	4.226.000
1971	2.573.800	2040	4.393.000
1981	2.766.800	2050	4.498.000
1991	3.021.200	2060	4.533.000

Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2015

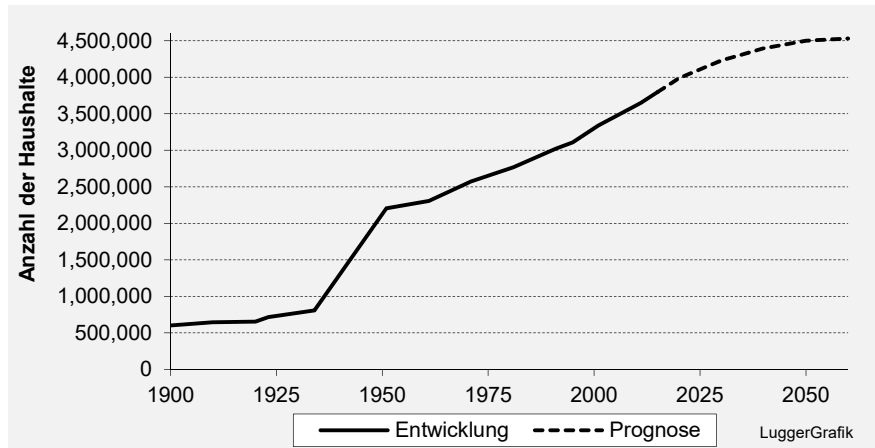
Tabelle 11: Haushaltsmitglieder

	1	2	3	4	5 & mehr
1951	386.000	598.800	489.700	330.300	400.400
1961	453.500	622.800	481.900	345.100	402.500
1971	658.200	671.900	454.200	360.500	426.400
1981	782.100	720.900	480.900	415.500	364.400
1991	893.500	837.100	533.400	449.900	299.000
2001	1.119.900	953.300	544.500	464.700	257.200
2011	1.324.300	1.080.100	559.400	443.800	241.700
2015	1.413.600	1.127.800	573.000	446.000	237.800
2020	1.518.000	1.188.000	593.000	454.000	237.000
2030	1.659.000	1.261.000	614.000	459.000	234.000
2040	1.781.000	1.310.000	622.000	455.000	226.000
2050	1.871.000	1.339.000	623.000	448.000	218.000

Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2015

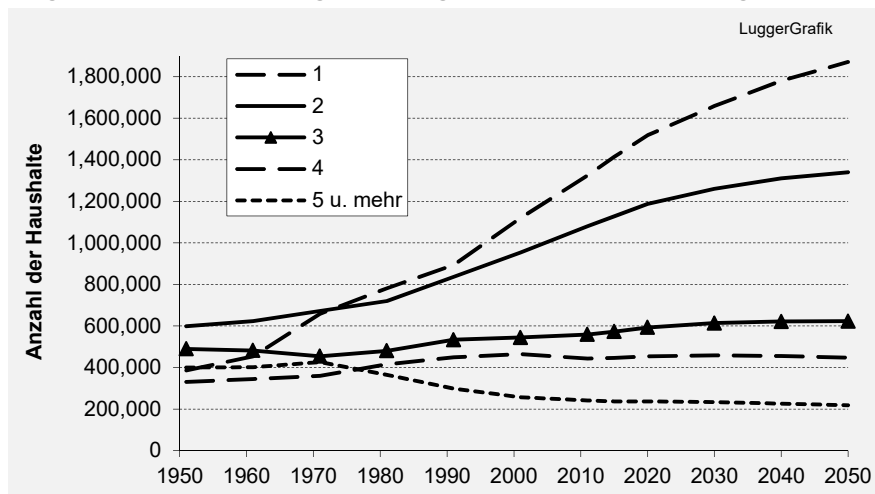
Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund kleiner werdender Haushalte deutlich schneller als die Bevölkerungszahl. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist seit 1951 förmlich explodiert. Umgekehrt hat sich der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen im selben Zeitraum stark verringert. Zukünftig wird weiterhin die Zahl der alleinlebenden Menschen überdurchschnittlich stark steigen. Bis 2030 wird erwartet, dass Einpersonenhaushalte 39% aller Haushalte in Österreich ausmachen.

Diagramm 6: Entwicklung und Prognose der Haushaltsanzahl



Quelle: Statistik Austria

Diagramm 7: Entwicklung und Prognose der Haushaltsmitglieder



Quelle: Statistik Austria

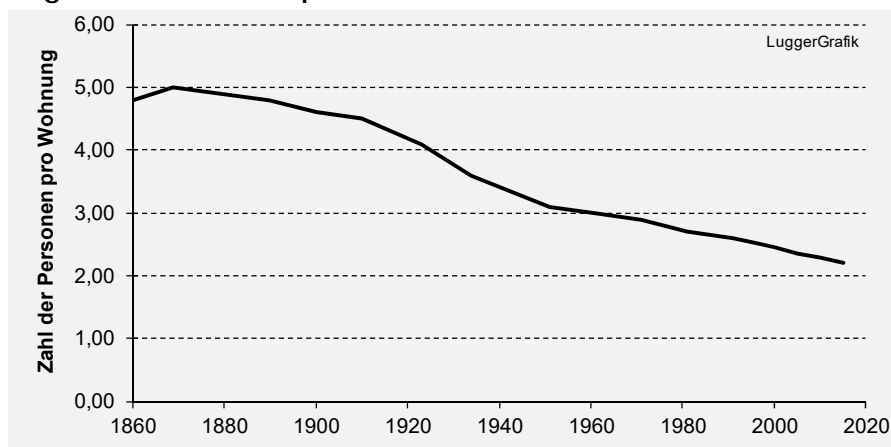
Derzeit bestehen die österreichischen Haushalte aus durchschnittlich 2,2 Personen. Hier erkennt man die erfolgte „Ausdünnung“ in den Wohnungen. Der Abbau des einmaligen Überbelages ist Ergebnis der eindrucksvollen Wohnbautätigkeit nach 1945. Erhöhte Lebenserwartung, Geburtenrückgang, Scheidungen und der Wandel familiärer Präferenzen, also alle demographischen Einflüsse, führen zu einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Insgesamt setzt sich infolge der prognostizierten Entwicklung der Trend zu kleineren Haushalten fort, wenngleich mit geringerer Dynamik als bisher. In den Kernstädten wird sogar eine Vergrößerung der Haushalte und damit eine etwas gebremste Dynamik der Haushaltszahlen erwartet.

Tabelle 12: Personen pro Haushalt

Personen		Personen	
1860	4,8	1971	2,9
1869	5,0	1981	2,7
1890	4,8	1991	2,6
1900	4,6	1995	2,5
1910	4,5	2000	2,5
1923	4,1	2005	2,4
1934	3,6	2010	2,3
1951	3,1	2015	2,2
1961	3,0		

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 8: Personen pro Haushalt



Quelle: Statistik Austria

4. Wohnbedarf

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein politisch sensibles Thema, gleichzeitig aber statistisch schwer fassbar. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht nämlich nicht nur durch Bevölkerungswachstum, sondern auch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, Abriss oder Zusammenlegung von Wohnungen, steigende Leerstandsraten sowie geänderten Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken). Unter Zugrundelegung der Haushaltsprognose der Statistik Austria und Schätzungen zu den anderen Bedarfskomponenten ergibt sich ein aktueller Bedarf von jährlich rund 65.500 Einheiten. Ähnlich den Mitte der 2000er Jahre publizierten Wohnungsbedarfsprognosen (ÖROK, 2005; Amann & Mundt, 2009; Czerny & Weingärtler, 2007) wird dabei auf Gesamtbewilligungen abgestellt, d.h. auf „neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“ sowie Wohnungen, die im Zuge von Totalsanierungen und Zubauten entstehen. Die tatsächlichen Wohnungsbewilligungen lagen im Durchschnitt der Jahre 2014/15 bei 63.900 Einheiten. Das ist der höchste Wert seit Mitte der 1990er Jahre und kommt nahe an den ermittelten Bedarf heran. Allerdings bestehen länderspezifische und regional starke Unterschiede. Eine Unterdeckung mit leistbarem Wohnbau besteht insbesondere in Wien und den größeren Landeshauptstädten. Angesichts der Schwierigkeit präziser Wohnungsbedarfsprognosen ist es die Forschung einig, dass Kontinuität in der Wohnungsproduktion eines der vorrangigen Ziele sein sollte.

C. Analyse der Wohnungsbestände und der Wohnkosten

1. Entwicklung des Wohnungsbestandes und Analysen

Gemäß der Definition der Statistik Austria ist eine Hauptwohnsitzwohnung eine solche, in der laut Zentralem Melderegister (ZMR) mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen entspricht im Mikrozensus der Anzahl der Privathaushalte (Statistik Austria, 2016, S. 66).

Der Wohnungsbestand ist seit 1990 um ein Drittel gewachsen, die Wohnfläche sogar um die Hälfte. Gründe sind v.a. die Zunahme der Haushalte, aber auch zunehmender Leerstand bzw. Zweitwohnsitze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wächst rasch an (Tabelle 17), insbesondere bei den Eigenheimen.

Die österreichische Wohnrechtsentwicklung begleitet den Wohnbau seit über 200 Jahren und war immer auch ein wesentlicher Einflussfaktor der Mengenentwicklung und der Bauqualität (Fuchs/Lugger, 2008).

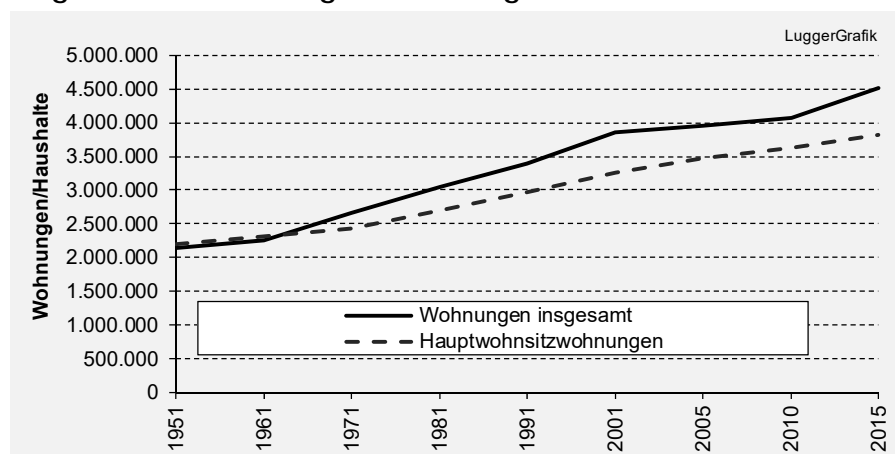
Tabelle 13: Entwicklung des Wohnungsbestandes

	Wohnungen insgesamt	Hauptwohnsitz- wohnungen
1951	2.138.000	2.205.200
1961	2.249.700	2.305.800
1971	2.666.000	2.431.900
1981	3.052.000	2.692.900
1991	3.393.300	2.967.600
2001	3.863.300	3.262.000
2005	3.947.000	3.475.300
2011	4.441.400	3.652.800
2015	4.506.000	3.816.800

Anm.: 1951/1961 Privathaushalte statt Hauptwohnsitzwohnungen
Quelle: Statistik Austria, IIBW

Gut ersichtlich ist die signifikante Aufwärtsentwicklung ab 1961. Seit 1971 wächst der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Abgänge und Umnutzungen um über 1% pro Jahr. Österreich weist eine stabile Struktur des Wohnungsbestands auf. Beim Neubau von Geschoßwohnungen dominieren Mietwohnungen gegenüber Eigentumswohnungen. Die stabile Eigentumsquote aufgrund des Eigenheim-Baus ist bemerkenswert. 2015 wohnten 49% der Österreicher im eigenen Haus oder in der eigenen Eigentumswohnung.

Diagramm 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Anm.: 1951/1961 Privathaushalte statt Hauptwohnsitzwohnungen
Quelle: Statistik Austria, IIBW

Tabelle 14: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis

	1991	%	2001	%	2011	%	2015	%
Eigenbenützung								
Gebäude-eigentümer	1.174.000	40	1.363.000	42	1.423.000	39	1.463.000	38
Wohnungs-eigentümer	310.000	10	356.000	11	393.000	11	413.000	11
Zwischensumme "Wohneigentümer"	1.484.000	50	1.719.000	53	1.816.000	50	1.876.00	49
Hauptmieter	1.150.000	39	1.281.000	39	1.470.000	40	1.569.00	41
Untermieter / sonstiger Rechtsgrund	333.000	11	262.000	8	367.000	10	372.000	10
Summe	2.967.000		3.262.000		3.653.000		3.817.00	

Quelle: Statistik Austria, IIBW

Im europäischen Vergleich beachtenswert ist die Koinzidenz zwischen niedriger Eigentumsquote und wirtschaftlichem Entwicklungsstand.

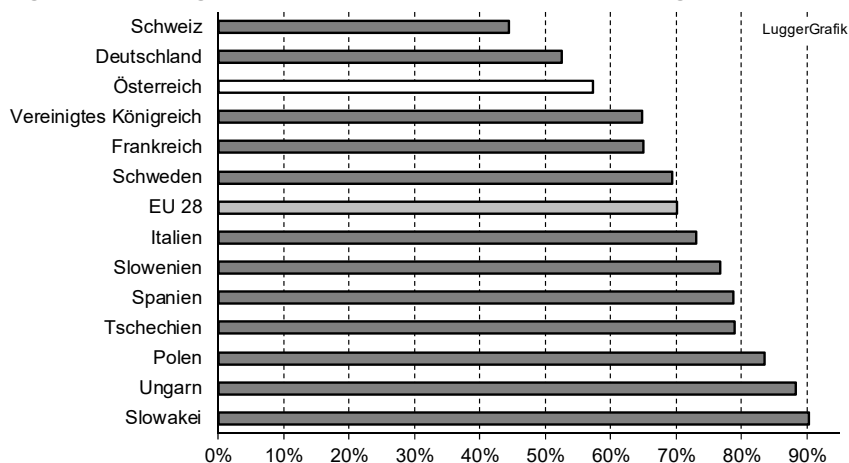
Tabelle 15: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2014 (%)

	Prozent
Slowakei	90
Ungarn	88
Spanien	84
Tschechien	79
Polen	79
Slowenien	77
Italien	73
EU 28	70
Schweden	69
Großbritannien	65
Frankreich	65
Österreich	57
Deutschland	53
Schweiz	45

Anm.: Die Eigentumsquote in Österreich ist höher als in Tabelle 14 aufgrund eines anderen Zählkonzepts, insbes. hinsichtlich „sonstiger Rechtsverhältnisse“.

Quelle: Eurostat

Diagramm 10: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2014



Quelle: Eurostat

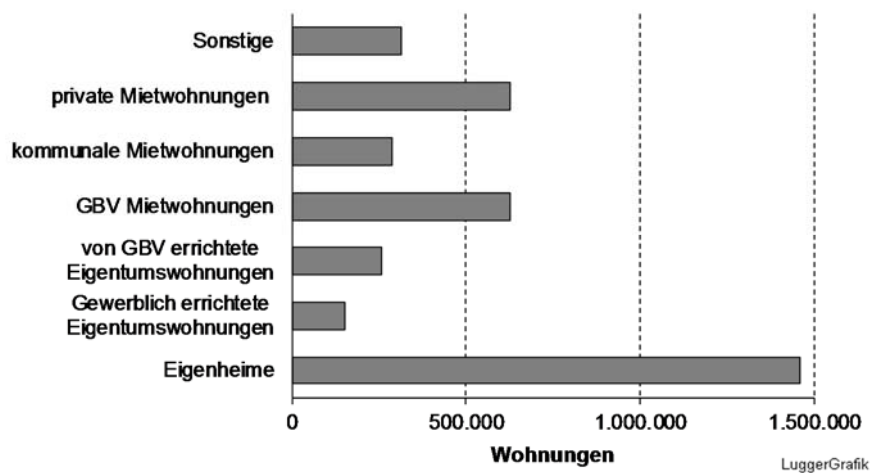
53% der privaten Mietwohnungen in Österreich fallen in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Diese lassen sich weiter unterteilen in 69% Richtwertverträge, 22% Altverträge (vor 1994, v.a. Kategoriemiete) und 9% sonstige Verträge (ÖVI, Statistik Austria).

Tabelle 16: Struktur des Wohnungsbestands 2014

	Anzahl	Prozent
Eigenheime	1.459.000	39,2
Gewerblich errichtete Eigentumswohnungen	153.000	4,1
von gBV errichtete Eigentumswohnungen	257.000	6,9
gBV Mietwohnungen	625.000	16,8
kommunale Mietwohnungen	289.000	7,8
private Mietwohnungen	626.000	16,8
Sonstige	312.000	8,4
Summe	3.721.000	100,0

Quelle: Statistik Austria, gBV, IIBW

Diagramm 11: Struktur des Wohnungsbestands 2014



Quelle: Statistik Austria, gBV, IIBW

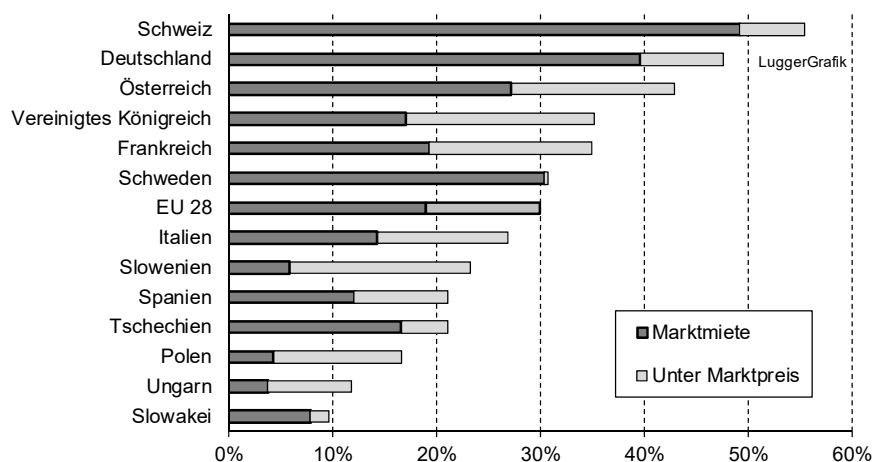
Die nachfolgende Darstellung ist das Pendant zur Eigentumsquote. Hier ist eine Erklärung zur Datenbasis erforderlich: EU-SILC ist eine Haushaltsbefragung, die nicht auf die Eigentumsverhältnisse des Mietwohnhauses abstellt, sondern auf die Wahrnehmung der Bewohner. Nach Eigentümer wäre die Sozialwohnungsquote z.B. in Schweden oder Österreich deutlich höher als in dieser Darstellung aufgelistet. Hier zeigt sich die soziale Wohnbaukultur Europas, die für die Mittelstandssicherung und die Armutsbekämpfung sehr wichtig ist. Österreich liegt im Spitzenfeld.

Tabelle 17: Mietsektoren im europäischen Vergleich

	Marktmiete (%)	unter Marktpreis (%)
Slowakische Republik	8	2
Ungarn	4	8
Polen	4	12
Tschechische Republik	17	5
Spanien	12	9
Slowenien	6	17
Italien	14	13
EU 28	19	11
Schweden	30	0
Frankreich	19	16
Großbritannien	17	18
Österreich	27	16
Deutschland	40	8
Schweiz	49	6

Quelle: Eurostat EU-SILC

Diagramm 12: Mietsektoren im europäischen Vergleich



Quelle: Eurostat EU-SILC

In der nachfolgenden Tabelle wird die Qualitätsverbesserung betreffend Flächenanbot des österreichischen Wohnungsbestandes aufgezeigt. Es ist ein stark steigender Wohnflächenkonsum pro Person um ein Drittel innerhalb von zwei Jahrzehnten erkennbar. Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße ist vor allem auf das massive Größenwachstum der Eigenheime zurückzuführen, während im Mehrwohnungsbau wieder sinkende Wohnungsgrößen zu beobachten sind. Der Hang zu großen Eigenheimen wurde durch Öffnung der Größenbegrenzung in der Wohnbauförderung und das heute überwiegende Bauen ohne Förderung vorangetrieben. So erfreulich diese Entwicklung für den Einzelnen ist, bedeutet sie eine große Herausforderung für den Ressourcenverbrauch. Nicht unwichtig sind diese erhöhten Flächen für das vermehrte Arbeiten zu Hause bzw. für die Unterbringung von Pflegepersonal. Dem aktuellen Trend zu wieder kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau stehen verschärfte Regelungen über die Barrierefreiheit entgegen. Die durchschnittliche Nutzfläche variiert auch erheblich über die Rechtsverhältnisse einer Wohnung. Wohnungen von Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern sind mit fast 139m² mit Abstand die größten, gefolgt von Eigentumswohnungen mit 83m². Danach folgen Mietwohnungen je nach Art der Hauptmiete zwischen 61m² und 70m².

Tabelle 18: Durchschnittliche Nm² pro Hauptwohnsitzwohnung

	Fläche	Steigerung zur Vorperiode (m ²)	Wohnfläche pro Person
1971	66,0		22,9
1981	77,0	+ 11	28,4
1991	85,0	+ 8	32,7
2001	92,0	+ 7	38,7
2011	99,0	+ 8	43,7
2014	99,7	+ 1	44,7

Quelle: Statistik Austria, IIBW

Tabelle 19: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche und Mietensituation 2015

	Ø Wohnungsgrö- ßem ²	Ø Wohn- fläche pro Personm ²	Mietvertrags- dauer (Median,Jahre)	Anteil Befristung [in%]
Eigenheime	138,9	51,2		
Eigentumswohnung	83,5	42,3		
Hauptmietwohnungen	67,0	33,8	6,4	19
Gemeindewohnung	60,6	30,1	11,7	2
GBV	70,1	35,7	7,8	4
Private Mietwohnungen	70,4	35,7	3,9	41
Gesamt	99,2	44,7		

Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

Im Jahr 2014 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person österreichweit bei fast 45m². Personen mit Migrationshintergrund stand mit rund 31m² pro Kopf rund ein Drittel weniger Wohnfläche zur Verfügung (Statistik Austria 2015, S.77). Bei der Zunahme der Wohnfläche pro Person zeigt Österreich eine im europäischen Vergleich überdurchschnittliche Dynamik.

Tabelle 20: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche

	1991	%	2001	%	2011	%	2015	%
bis unter 45m ²	402.200	14	309.000	9	276.000	8	289.000	8
45 bis unter 60m ²	437.000	15	421.000	13	456.000	12	470.000	12
60 bis unter 90m ²	974.700	33	1.079.000	33	1.150.000	31	1.197.000	31
90 bis unter 130m ²	751.400	25	870.000	27	894.000	24	944.000	25
130 und mehrm ²	402.300	14	583.000	18	875.000	24	918.000	24
Summe	2.967.600	100	3.262.000	100	3.651.000	100	3.818.000	100

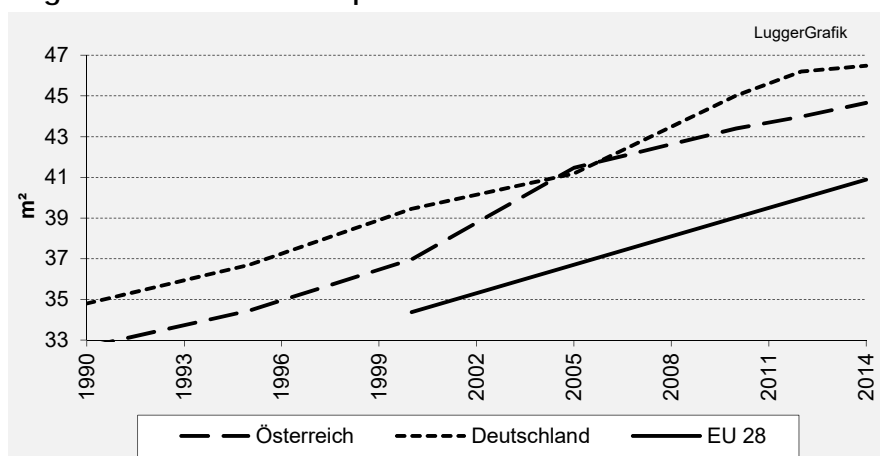
Quelle: Statistik Austria

Tabelle 21: Wohnfläche pro Person

	1990	1995	2000	2005	2007	2009	2011	2012	2014
Österreich	32,7	34,4	37,0	41,0	42,3	42,9	43,7	43,9	44,7
Deutschland	34,8	36,7	39,5	41,2	41,9	42,5	43,0		46,5
EU 27			35,2	36,2	36,6	36,9	37,3	37,5	41

Quelle: IIBW, Statistik Austria, Destatis, Housing Statistics in the EU

Diagramm 13: Wohnfläche pro Person



Quelle: IIBW, Statistik Austria, Destatis, Housing Statistics in the EU

2. Die Entwicklung der Ausstattungsqualität

Die Einteilung der Wohnqualität ist in § 15a des Mietrechtsgesetzes definiert:

Kategorie A: WC, Bad, Heizung, Warmwasseraufbereitung

Kategorie B: WC, Bad

Kategorie C: WC, Wasserentnahmestelle

Kategorie D: entweder keine Wasserentnahmestelle oder kein WC in der Wohnung

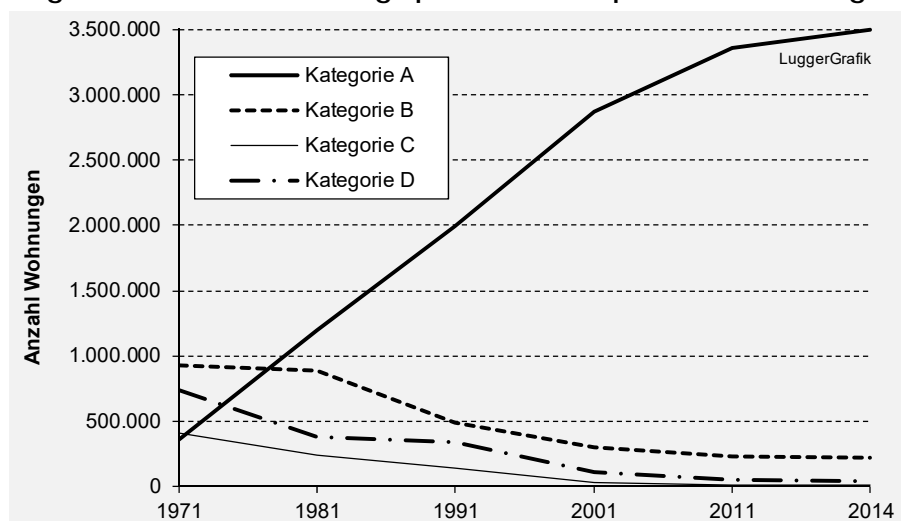
Man erkennt die spektakuläre Qualitätsverbesserung des österreichischen Wohnungsbestandes sowohl bei der Mengenerhöhung der Kategorie A-Wohnungen als auch bei der Mengenverminderung der Kategorie C- und D-Wohnungen. Gründe hierfür sind die mit oder ohne Wohnbauförderungsmittel vorgenommenen Kategorieanhebungen durch Mieter oder Eigentümer der Wohnungen, gebäudeseitige Sanierungen oder Abbruch und Neubau. Diese Entwicklung gibt zu Optimismus Anlass, dass Österreich auch die weitere ökologische Sanierung des Wohnhausbestandes schafft, um den notwendigen Beitrag des Gebäudesektors zur Erreichung der Klimaziele leisten zu können.

Tabelle 22: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen

	1971	1981	1991	2001	2011	2014
Kategorie A	358.600	1.194.100	1.994.900	2.876.700	3.357.200	3.501.900
Kategorie B	928.800	882.800	492.100	296.100	227.200	2.17.100
Kategorie C	409.200	235.500	143.700	32.800	11.900	8.800
Kategorie D	735.300	380.500	337.000	109.800	54.100	41.100

Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

Diagramm 14: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen



Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

Diesbezüglich hat der österreichische Hausbestand schon heute einen beachtlich guten Standard. Es bedarf aber dennoch – in den Bestandssegmenten unterschiedlich starker – energietechnischer Verbesserungen.

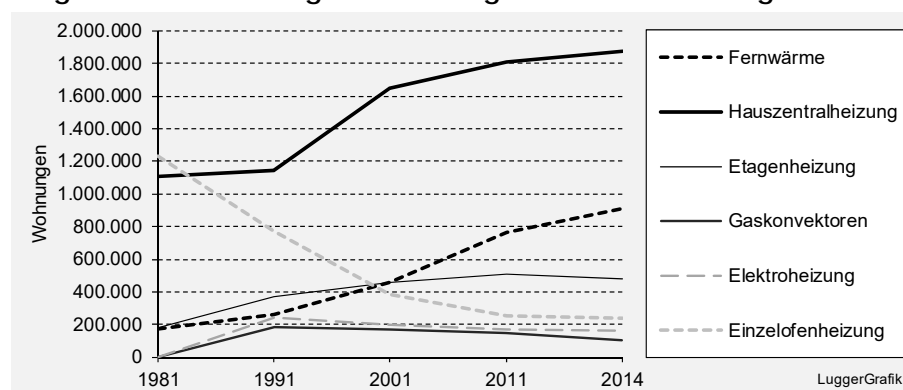
Die bisher erreichte Reduktion der Treibhausgasemissionen aufgrund der Beheizung und Kühlung von Gebäuden (s. Tabelle 40) ist zu guten Teilen auf Änderungen der Energieträger zurückzuführen. Der starke Rückgang bei Einzelofenheizungen bei gleichzeitiger Ausweitung von Hauszentralheizungen und Fernwärme sind vielversprechende Entwicklungen. Allerdings werden immer noch knapp 50% der Wohnungen in Österreich mit fossilen Energieträgern geheizt. Hier liegen große Potentiale für die weitere Reduktion von Treibhausgasemissionen.

Tabelle 23: Wohnungen nach Heizungsart (Hauptwohnsitze)

	1981	1991	2001	2011	2014
Fernwärme	173.000	262.000	455.000	763.000	912.000
Hauszentralheizung	1.108.000	1.142.000	1.652.000	1.807.000	1.873.000
Etagenheizung	178.000	371.000	457.000	507.000	482.000
Gaskonvektoren	0	180.000	167.000	146.000	106.000
Elektroheizung fest verbunden	0	243.000	197.000	168.000	158.000
Einzelofenheizung	1.232.000	770.000	388.000	256.000	237.000
Summe	2.693.000	2.968.000	3.315.000	3.650.000	3.769.000

Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

Diagramm 15: Überwiegende Heizungsart in HWS-Wohnungen



Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

3. Wohnkosten/Wohnkostenbelastung

Für die Darstellung der Wohnkosten der österreichischen Haushalte eignet sich der Mikrozensus der Statistik Austria (Tabelle 24). Allerdings erfolgte 2014 eine Umstellung. Seither werden aus dieser Quelle nur noch die Wohnkosten für Hauptmietwohnungen ausgewiesen. Für andere Bestandssegmente wird auf die Datenquelle EU-SILC verwiesen (s. Tabelle 25). 2015 wendeten die österreichischen Mieter-Haushalte durchschnittlich 7,1 €/Nm² für ihre Wohnungen auf. Über dem Durchschnitt lagen Salzburg, Vorarlberg, Tirol und Wien (7,45–8,66 €/Nm²), darunter insbesondere das Burgenland, Kärnten und Niederösterreich (5,36–6,30 €/Nm²). Das regionale Gefälle der Wohnkosten ist auf den unterschiedlichen Anteil von sozialen Wohnungsbeständen, auf unterschiedliche Angebot-Nachfrage-Dynamiken sowie Unterschiede in wohnpolitische Regelungen in den verschiedenen Bundesländern zurückzuführen. Die Wohnungsmieten unterscheiden sich auch deutlich nach der Dauer des Mietverhältnisses. Bei Neuverträgen (bis unter 2 Jahren bisheriger Mietdauer) machte die Miete inklusive Betriebskosten 2015 durchschnittlich 8,7 €/m² aus, bei 5 bis unter 10 Jahren bisheriger Mietdauer 7,1 €/m², bei noch längerer Vertragsdauer nur 4,9 €/m².

Insgesamt stiegen die Wohnkosten für Hauptmietwohnungen im Fünfjahresdurchschnitt 2011 bis 2015 um 3,5% pro Jahr und lagen damit deutlich über der Inflationsrate. Die Betriebskosten stiegen im selben Zeitraum mit durchschnittlich 2,5% pro Jahr nur leicht über der Inflationsrate.

Tabelle 24: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in €/m²

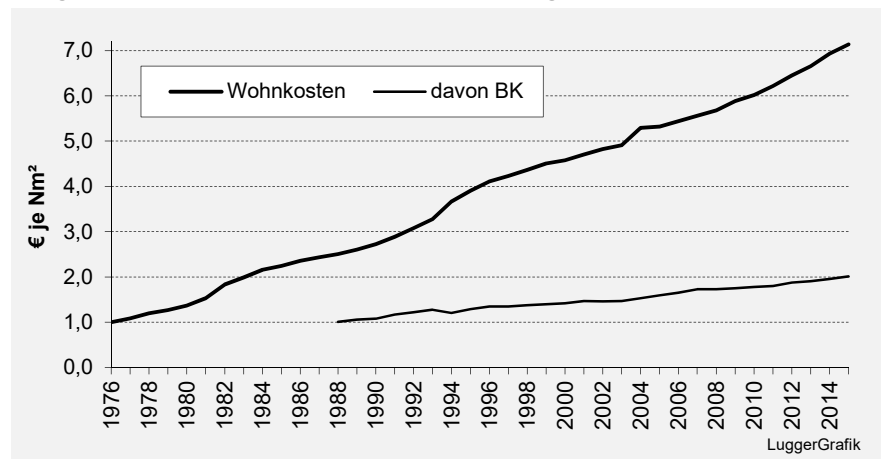
	Wohnungsaufwand	davon BK	Anteil BK (%)
Ø '76–'79	1,1		
Ø '80–'84	1,8		
Ø '85–'89	2,4		
Ø '90–'94	3,1		
Ø '95–'99	4,2	1,4	33
Ø '00–'04	4,9	1,5	31
Ø '05–'09	5,6	1,7	30
Ø '10–'14	6,5	1,9	29
2015	7,1	2,0	28

Anm.: Bis 1993 "alle entgeltlich benutzten Wohnungen", ab 1994 nur "Hauptmietwohnungen"
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW

Bei der Entwicklung des Wohnungsaufwands wechseln sich Phasen rascher und moderater Kostensteigerung ab. Besonders hoch waren die Wohnkostensteigerungen in der ersten Hälfte der 1980er und Mitte der 1990er Jahre, als sie die Inflationsrate um mehr als das Doppelte überstiegen, sowie seit den späten 2000er Jahren. In den dazwischen liegenden Jahren lag die Wohnkostensteigerung nahe an der Inflationsrate oder darunter. Die Kostensteigerungen in den dynamischen Phasen sind typischer Weise durch zuvor niedrigen Wohnkostenniveaus im Bestand, wohnrechtliche Maßnahmen, erhöhte Nachfrage und teurere Neuabschlüsse durch Dynamik am Wohnungsmarkt begründet. Sie gehen also gleichermaßen auf Markt- und politische Entwicklungen zurück. Der Wohnungsmarkt in Österreich ist seit langem durch starke politische Einflussnahme geprägt. Es scheint gerechtfertigt, in Zeiten besonders großer volkswirtschaftlicher Herausforderungen, dies trifft z.B. für die Jahre des Wiederaufbaus zu, die Marktpreise durch politische Maßnahmen unter dem Gleichgewichtsniveau zu halten. Dies geht allerdings zu Lasten der Funktionsweise der Märkte, es erzeugt Generationen von privilegierten Mietern und mindert Investitionen. In langfristiger Perspektive spricht vieles dafür, Marktmechanismen proaktiv zu nutzen, um gleichermaßen die Leistbarkeit des Wohnens, ein attraktives Umfeld für Investitionen und Innovation bei der Erneuerung des Wohnungsbestands zu sichern.

Die Betriebskosten entwickelten sich während der vergangenen 20 Jahre trotz gestiegener öffentlicher Abgaben und aufwendigerer Haustechnik unter den Wohnkosten. Demgemäß nahm ihr Anteil an den Wohnkosten von 33% Anfang der 1990er Jahre auf zuletzt nur noch 28% ab.

Diagramm 16: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in €/m²



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

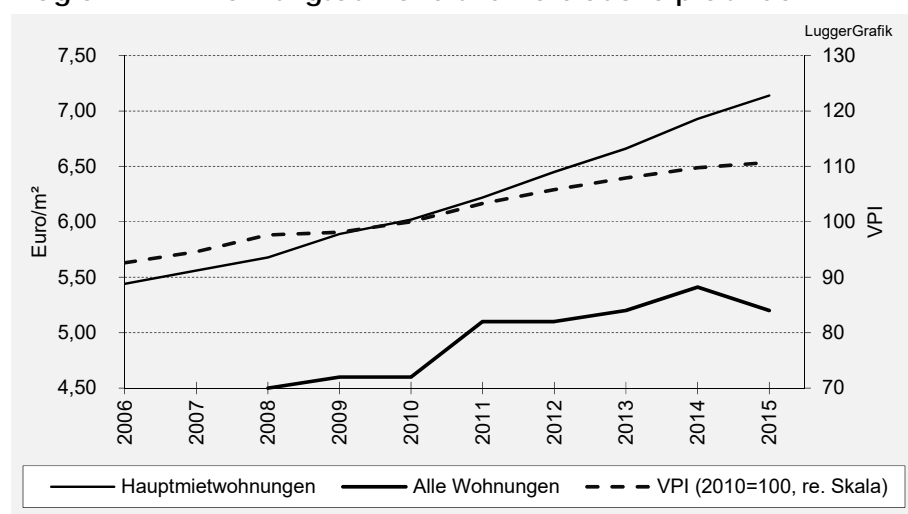
Neben der Statistik des Wohnungsaufwands im Rahmen des Mikrozensus steht die EU-weit einheitliche Erhebung zu „Einkommen und Lebensbedingungen“ (EU-SILC) zur Verfügung. Sie bietet Informationen zu allen Bestandssegmenten, eine differenziertere Aufschlüsselung der Aufwandskomponenten und eine unmittelbare Verbindung zum Einkommen der Haushalte, also zur Leistbarkeit des Wohnens. Gemäß dieser Quelle liegen die Wohnkosten aller österreichischen Haushalte bei zuletzt 5,20 €/m². Sie entwickeln sich seit 2011 sehr moderat und waren zuletzt sogar rückläufig, v.a. aufgrund der verringerten Finanzierungskosten in den großen Eigentumssegmenten.

Tabelle 25: Entwicklung Verbraucherpreisindex und Wohnungsaufwand

	Hauptmietwohnungen (€/Nm² pro Monat)	Alle Wohnungen	VPI (2010=100)
2006	5,44		92,6
2007	5,56		94,6
2008	5,68	4,50	97,6
2009	5,89	4,60	98,1
2010	6,02	4,60	100,0
2011	6,22	5,10	103,3
2012	6,45	5,10	105,8
2013	6,66	5,20	107,9
2014	6,93	5,41	109,7
2015	7,14	5,20	110,7

Quelle: Statistik Austria: Mikrozensus („Brutto kalt“ Hauptmietwohnungen), EU-SILC (sämtliche Wohnkosten alle Wohnungen)

Diagramm 17: Wohnungsaufwand und Verbraucherpreisindex



Quelle: Mikrozensus („Brutto kalt“ Hauptmietwohnungen), EU-SILC (sämtliche Wohnkosten aller Wohnungen)

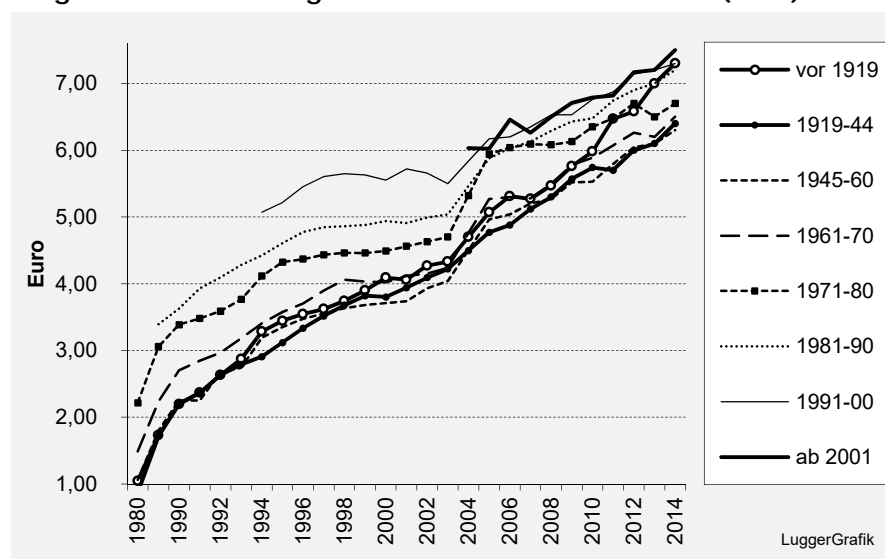
Die nachfolgende Tabelle und Abbildung zeigen, dass sich die Wohnkosten nach Baualter auffallend annähern. Das Baualter ist angesichts der Sanierungsqualität von sinkender Bedeutung als wertbestimmendes Merkmal von Wohnungen. Beachtlich ist die Wertentwicklung von Wohnungen aus der Gründerzeit.

Tabelle 26: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m²)

	vor 1919	1919–44	1945–60	1961–70	1971–80	1981–90	1991–00	ab 2001
1980	1,0	0,9	1,1	1,5	2,2			
1985	1,7	1,7	1,8	2,2	3,1	3,4		
1990	2,2	2,2	2,3	2,7	3,4	3,6		
1995	3,4	3,1	3,4	3,6	4,3	4,6	5,2	
2000	4,1	3,8	3,7	4,0	4,5	4,9	5,6	
2005	4,9	4,8	5,0	5,3	5,9	5,9	5,6	6,0
2010	6,0	5,7	5,5	5,9	6,4	6,5	6,8	6,8
2011	6,5	5,7	5,8	6,1	6,5	6,7	6,9	6,8
2012	6,6	6,0	6,0	6,3	6,7	6,9	7,1	7,2
2013	7,0	6,1	6,1	6,2	6,5	7,0	7,2	7,2
2014	7,3	6,4	6,3	6,5	6,7	7,2	7,3	7,5

Anm.: Bis 2003 alle entgeltlich benutzten Wohnungen, ab 2003 Hauptmietwohnungen
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

Diagramm 18: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m²)



Anm.: 2004 = statistischer Ausreißer, Korrektur durch Mittelwert 2003/05
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

EU-SILC erhebt auch die subjektive Wahrnehmung der Wohnkostenbelastung. Insgesamt empfinden 13% der Haushalte ihre Wohnkosten als starke Belastung, 54% als gewisse Belastung und 33% als keine Belastung. Differenziert nach Haushaltstypen werden Wohnkosten als starke Belastung vor allem von Alleinerziehenden und Migranten-Haushalten wahrgenommen. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch beim Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen. Bei einem Durchschnittswert von 16% müssen Alleinerziehende 27% und Migranten-Haushalte 23% ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufbringen.

Diagramm 19: Subjektive Wahrnehmung der Wohnkostenbelastung 2015 nach Haushaltstypen

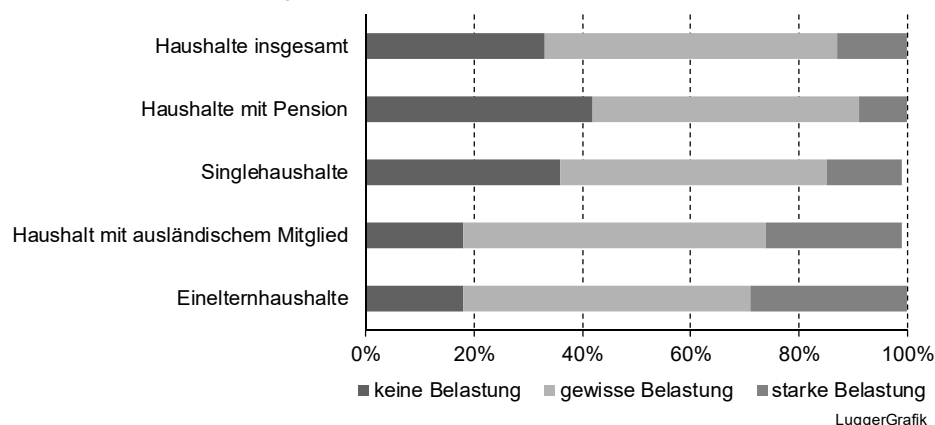
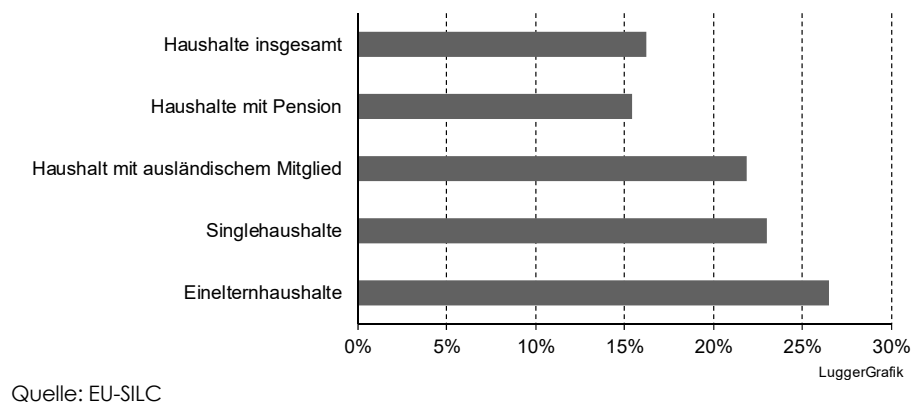


Diagramm 20: Median des Wohnkostenanteils am Haushaltseinkommens 2015



Die Kostenentwicklung in der Wohnungsnutzung ist anhand der wohnungsbezogenen Teile des Warenkorbs für den Verbraucherpreisindex darstellbar (COICOP Gruppe 4). Wohnen hat dabei ein sehr großes Gewicht von fast 18% des Gesamt-VPI, aufgeteilt in ähnlich große Teile von 4 bis 5% des VPI in Mieten, Instandhaltung, sonstige Dienstleistungen und Haushaltsenergie.

Die Inflationsrate lag 2015 mit unter 1% bei weniger als der Hälfte des langjährigen Durchschnitts. Immerhin war Österreich im Gegensatz zu fast der Hälfte der EU-Staaten nicht mit der Herausforderung einer Deflation konfrontiert. Wohnen trug unterschiedlich zur niedrigen Inflation bei. Die Wohnungsmieten stiegen um nicht weniger als 4,4%. Das ist nicht nur massiv über der sonstigen Teuerung, sondern auch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Auch die sonstigen Dienstleistungen, v.a. die Betriebskosten und die Wasserversorgung lagen über der sonstigen Teuerung, allerdings in einem ähnlichen Bereich wie der langjährige Durchschnitt. Im Gegensatz dazu stiegen die Kosten der Instandhaltung nur marginal, was andere Befunde hinsichtlich sehr zurückhaltender Sanierungsausgaben bestätigt. Wesentlich billiger wurde die Haushaltsenergie, allerdings nur aufgrund des Preisverfalls bei Heizöl von über 20%. Fernwärme und Holz vollzogen diese Entwicklung nicht nach.

Tabelle 27: Entwicklung wohnungsbezogener Kosten (%)

	Ø 2015	Ø 5 Jahre (2011–2015)	Ø 10 Jahre (2006–2015)
VPI gesamt	0,9	2,1	1,9
Wohnung, Wasser, Energie gesamt	1,1	2,3	2,8
Wohnungsmieten	4,4	3,8	3,3
Instandhaltung von Wohnungen	1,3	2,3	3,3
Sonst. wohnungsbez. Dienstl.	2,2	2,3	2,4
Wasserversorgung	2,5	3,9	2,9
Müllabfuhr	0,7	2,2	3,1
Abwasserbeseitigung	0,7	2,0	3,0
Betriebskosten	2,5	2,2	2,3
Betriebskosten Mietwohnungen	2,8	2,3	2,3
Haushaltsenergie	-2,8	1,6	2,6
Elektrizität	0,7	1,2	2,6
Gas	-0,5	2,6	3,2
Flüssige Brennstoffe	-20,1	-0,3	3,0
Brennholz	2,3	2,8	3,0
Fernwärme	2,9	4,4	3,6

Quelle: Statistik Austria, IIBW

Für den Kostenanteil, den die Haushalte für Wohnen aufzuwenden haben, stehen wiederum zwei Quellen zur Verfügung. Der in Tabelle 28 und Tabelle 29 dargestellte Anteil des privaten Konsums für Wohnen, Wasser und Haushaltsenergie ist Teil der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und baut auf dem Warenkorb des Verbraucherpreisindex auf. Der in Tabelle 30 dargestellte Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen stammt von der Haushaltsbefragung EU-SILC. Erhebungskonzepte und Ergebnisse weichen voneinander ab. In der Zusammenschau ergeben sie aber ein konsistentes Bild, insbesondere in Zusammenschau mit den EU-Nachbarstaaten.

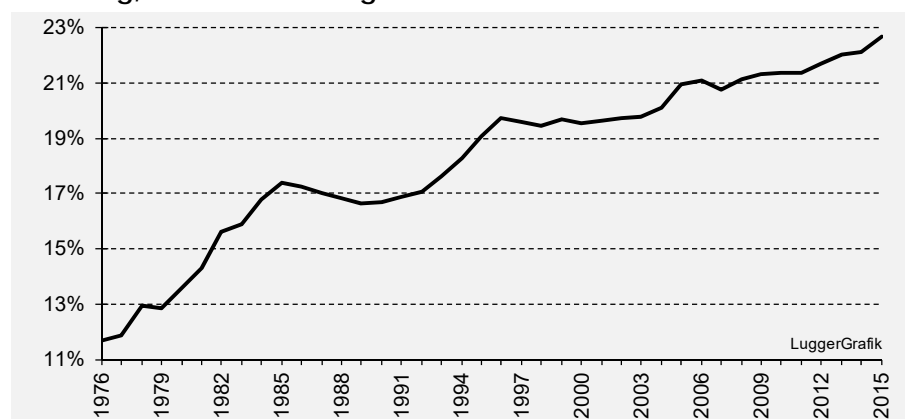
Der Anteil der Konsumausgaben für Wohnen steigt kontinuierlich. Der Anstieg korreliert aber eng mit der Zunahme des Wohnflächenkonsums der österreichischen Haushalte. Ein anderer maßgeblicher Treiber ist der Bedeutungsverlust anderer Konsumausgaben, insbesondere Nahrung und Bekleidung. Eine Vergünstigung des

Tabelle 28: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Haushaltsenergie (in%)

1976	11,7	1984	16,8	1992	17,0	2000	19,6	2008	21,1
1977	11,9	1985	17,4	1993	17,6	2001	19,6	2009	21,3
1978	12,9	1986	17,3	1994	18,3	2002	19,7	2010	21,4
1979	12,9	1987	17,0	1995	19,1	2003	19,8	2011	21,4
1980	13,6	1988	16,8	1996	19,7	2004	20,1	2012	21,7
1981	14,3	1989	16,6	1997	19,6	2005	21,0	2013	22,0
1982	15,6	1990	16,7	1998	19,4	2006	21,1	2014	22,1
1983	15,9	1991	16,9	1999	19,7	2007	20,8	2015	22,7

Quelle: Statistik Austria COICOP

Diagramm 21: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie



Quelle: Statistik Austria COICOP

Wohnens kann durchaus zur Folge haben, dass die Wohnkostenbelastung dennoch weiter steigt, indem diesbezügliche Konsumpräferenzen den Wohnflächenkonsums anheizen. Hier ist auch der Aspekt der Suffizienz zu berücksichtigen.

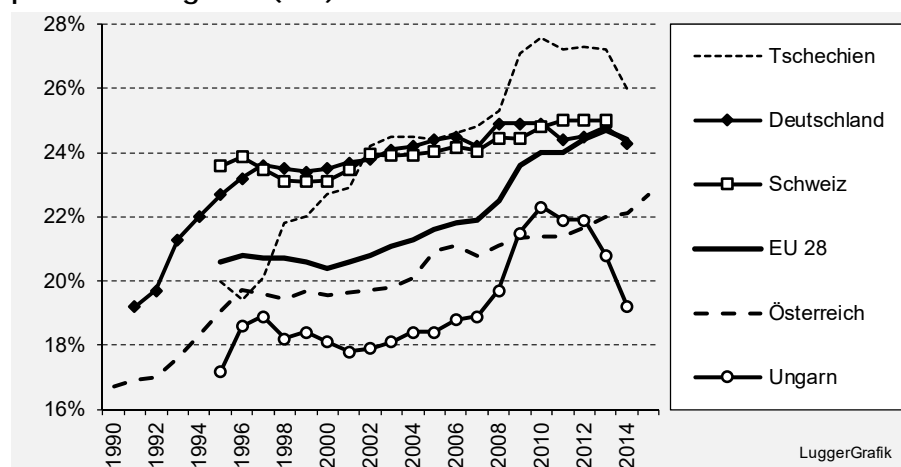
Tabelle 29 belegt anhand internationaler Vergleichsdaten den beschriebenen Wirkungsmechanismus. Steigende Wohnkostenanteile sind ein Phänomen in allen reifer werdenden Volkswirtschaften, indem andere Konsumbereiche an Bedeutung verlieren. Die Belastung der österreichischen Haushalte mit Wohnungsausgaben ist im europäischen Vergleich moderat. Der Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie liegt mit 22,1% (2014) deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 24,4%. Der Abstand hat sich im vergangenen Jahrzehnt vergrößert. Dies ist ein gutes Zeugnis für die sozialpolitisch ausgewogene österreichische Wohnungspolitik.

Tabelle 29: Wohnungsaufwand am privaten Konsum (VGR) im europäischen Vergleich (in%)

	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014
EU 28		20,6	20,4	21,6	24,0	24,0	24,4	24,7	24,4
Österreich	16,7	19,1	19,6	21,0	21,4	21,4	21,7	22,0	22,1
Schweiz		23,6	23,1	24,0	24,8	25,0	25,0	25,0	
Tschechien		20,0	22,7	24,4	27,6	27,2	27,3	27,2	26,0
Deutschland		22,7	23,5	24,4	24,9	24,4	24,5	24,8	24,3
Ungarn		17,2	18,1	18,4	22,3	21,9	21,9	20,8	19,2

Quelle: Eurostat, Statistik Austria, COICOP, Statistik Schweiz

Diagramm 22: Wohnungsaufwand am privaten Konsum (VGR) im europäischen Vergleich (in%)



Quelle: Eurostat, Statistik Austria, COICOP, Statistik Schweiz

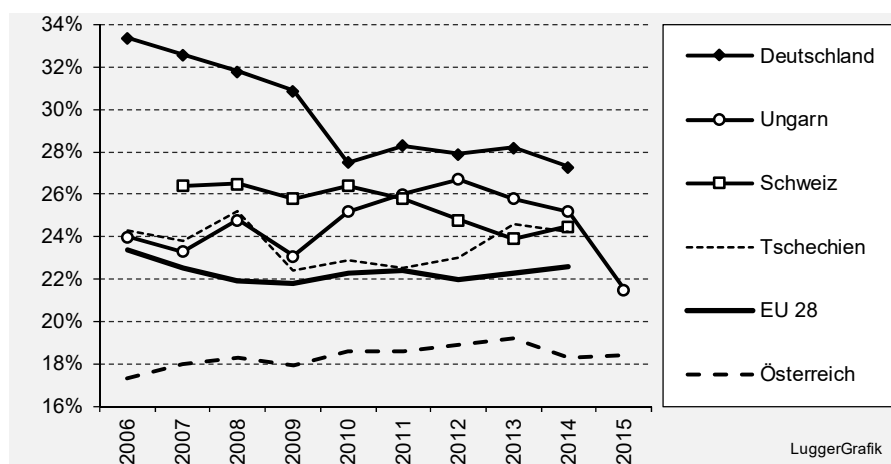
Im Gegensatz zur Kennzahl aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung weist die Haushaltsbefragung EU-SILC eine weitgehend konstante Wohnkostenbelastung in den meisten europäischen Ländern aus. Die für Österreich ausgewiesenen Werte sind noch deutlich stärker unter den Vergleichswerten der Nachbarländer. Demnach wenden die österreichischen Haushalte im Durchschnitt 18,4% des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen inklusive Haushaltsenergie auf (2015), im EU-Durchschnitt sind es fast 23%.

Tabelle 30: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC, in %)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
EU 28	23,4	22,5	21,9	21,8	22,3	22,4	22,0	22,3	22,6	
Österreich	17,3	18,0	18,3	17,9	18,6	18,6	18,9	19,2	18,3	18,4
Schweiz		26,4	26,5	25,8	26,4	25,8	24,8	23,9	24,5	
Tschechien	24,3	23,8	25,2	22,4	22,9	22,5	23,0	24,6	24,2	
Deutschland	33,4	32,6	31,8	30,9	27,5	28,3	27,9	28,2	27,3	
Ungarn	24,0	23,3	24,8	23,1	25,2	26,0	26,7	25,8	25,2	21,5

Quelle: Eurostat, EU Statistics on Incomes and Living Conditions

Diagramm 23: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC, in %)



Quelle: Eurostat, EU Statistics on Incomes and Living Conditions

Österreich hat eine weit unter dem EU-Durchschnitt liegende Verschuldung der Haushalte durch Wohnbaukredite im Ausmaß von 27,5% des Bruttoinlandsprodukts, im Vergleich zu fast 50% im europäischen Durchschnitt. Dies liegt am hohen Mietwohnungsanteil und relativ geringen Anreizen für die Finanzierung von Eigentumswohnungen (steuerliche Förderung). Einzelne Länder, z.B. die Niederlande haben aushaftende Wohnbaukredite von über 100% des BIP!

Tabelle 31: Wohnbaukredite (aushaftende hypothekarisch besicherte Wohnbaukredite in% des Bruttoinlandsprodukts)

	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Österreich	16,4	20,5	23,4	25,5	28,0	27,7	27,5
EU 28	38,9	43,2	48,6	48,6	52,4	50,3	49,6

Quelle: EMF / Hypostat

4. Wohnungsmarktentwicklung / Marktregulierung

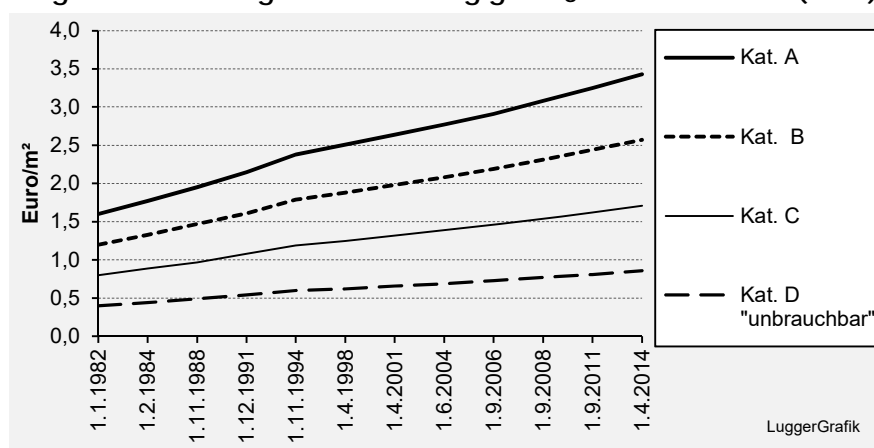
Ein großer Teil des privaten Wohnungsmarktes in Österreich ist preisreguliert. Die Regelungen sind überaus komplex. Der sog. „MRG Vollanwendungsbereich“ betrifft mit einigen Ausnahmen Mietwohnungen in vor 1945 errichteten Bauten unabhängig von ihrem baulichen oder energetischen Zustand. Für Vermietungen seit 1994 gilt das Richtwertgesetz, das neben Ausstattungs- auch Lagekriterien berücksichtigt, für Vermietungen zwischen 1981 und 1994 die Kategoriemieten (s. Tabelle 22), für noch ältere Vermietungen sind Sonderregelungen in Kraft. Richtwerte und Kategoriemieten werden nach unterschiedlichen Mechanismen an die Gesamtteuerung angepasst. 2016 entfiel die ansonsten vorgesehene zweijährliche Inflationsanpassung durch das "Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz" ("MILG") – bei einer Inflationsrate von unter 1%! Die ursprüng-

Tabelle 32: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/m²)

ab	A	B	C	D
01. 01. 1982	1,60	1,20	0,80	0,40
01. 02. 1984	1,77	1,33	0,89	0,44
01. 11. 1988	1,95	1,47	0,97	0,49
01. 12. 1991	2,15	1,61	1,08	0,54
01. 11. 1994	2,38	1,79	1,19	0,60
01. 04. 1998	2,51	1,88	1,25	0,62
01. 04. 2001	2,64	1,98	1,32	0,66
01. 06. 2004	2,77	2,08	1,39	0,69
01. 09. 2006	2,91	2,19	1,46	0,73
01. 09. 2008	3,08	2,31	1,54	0,77
01. 09. 2011	3,25	2,44	1,62	0,81
01. 04. 2014	3,43	2,57	1,71	0,86

Quelle: Bundesgesetzblätter

Diagramm 24: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/m²)



Quelle: Bundesgesetzblätter

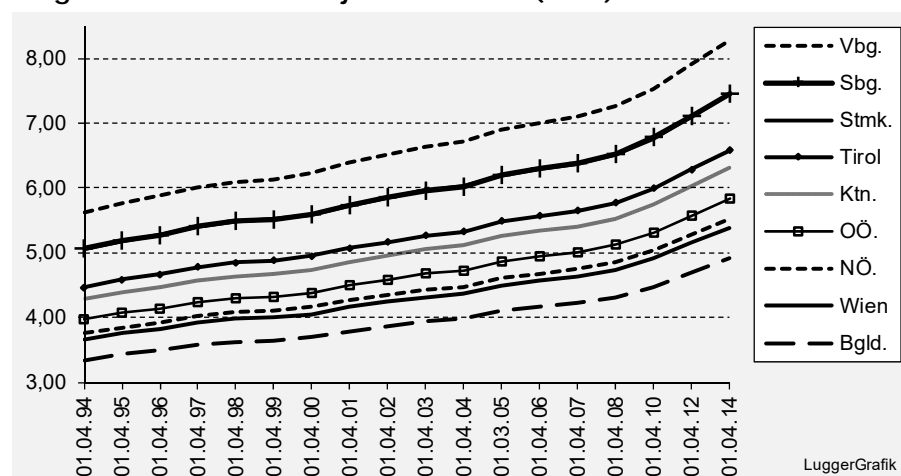
lich vorgesehene periodische Neuberechnung der Richtwerte wurde zwischenzeitlich abgeschafft. Damit klaffen in einigen Regionen, v.a. in Wien, Richtwerte und Marktwerte erheblich auseinander.

Tabelle 33: Richtwerte je Bundesland (€/m²)

ab	Vbg.	Sbg.	Stmk.	Tirol	Ktn.	OÖ.	NÖ.	Bgld.	Wien
1. 3. 1994	5,62	5,06	5,05	4,47	4,28	3,97	3,76	3,34	3,66
1. 4. 1995	5,77	5,19	5,18	4,59	4,39	4,07	3,85	3,43	3,76
1. 4. 1996	5,88	5,28	5,28	4,67	4,47	4,14	3,92	3,50	3,83
1. 4. 1997	6,02	5,41	5,40	4,78	4,58	4,24	4,02	3,58	3,92
1. 4. 1998	6,10	5,49	5,48	4,85	4,64	4,30	4,08	3,63	3,98
1. 4. 1999	6,14	5,52	5,52	4,88	4,67	4,33	4,11	3,65	4,00
1. 4. 2000	6,23	5,60	5,59	4,95	4,74	4,39	4,16	3,70	4,05
1. 4. 2001	6,39	5,74	5,73	5,07	4,86	4,51	4,27	3,79	4,16
1. 4. 2002	6,51	5,85	5,84	5,17	4,95	4,59	4,35	3,87	4,24
1. 4. 2003	6,63	5,96	5,96	5,27	5,05	4,68	4,43	3,94	4,32
1. 4. 2004	6,71	6,03	6,03	5,33	5,11	4,73	4,48	3,99	4,37
1. 3. 2005	6,91	6,21	6,20	5,49	5,26	4,87	4,61	4,11	4,50
1. 4. 2006	7,01	6,31	6,30	5,57	5,34	4,95	4,68	4,17	4,57
1. 4. 2007	7,11	6,39	6,38	5,65	5,41	5,01	4,75	4,22	4,63
1. 4. 2008	7,26	6,53	6,52	5,77	5,53	5,12	4,85	4,31	4,73
1. 4. 2010	7,53	6,78	6,76	5,99	5,74	5,31	5,03	4,47	4,91
1. 4. 2012	7,92	7,12	7,11	6,29	6,03	5,58	5,29	4,7	5,16
1. 4. 2014	8,28	7,45	7,44	6,58	6,31	5,84	5,53	4,92	5,39

Quelle: Bundesgesetzblätter

Diagramm 25: Richtwerte je Bundesland (€/m²)



Quelle: Bundesgesetzblätter

Statistische Quellen für die Wohnungsmarktentwicklung in Österreich sind unzulänglich. Im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern liegen kaum diesbezügliche amtliche Statistiken vor. Erst seit 2010 ist ein Häuserpreisindex für Österreich verfügbar.

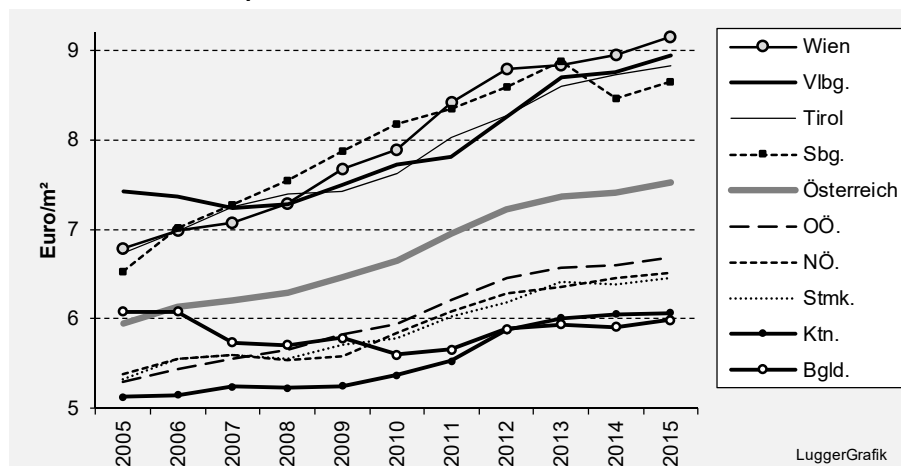
Die Mietwohnungsmärkte in Österreich entwickelten sich zwischen Anfang der 1990er bis Mitte der 2000er Jahre ähnlich der Inflationsrate, teilweise auch darunter. Danach kam es zu einer starken Belebung. Beginnend mit Salzburg und Innsbruck und gefolgt

Tabelle 34: Marktmieten Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/m² pro Monat)

	2005	2007	2009	2011	2013	2015
Burgenland	6,1	5,7	5,8	5,7	5,9	6,0
Kärnten	5,1	5,2	5,3	5,5	6,0	6,1
Niederösterreich	5,4	5,6	5,6	6,1	6,4	6,5
Oberösterreich	5,3	5,6	5,8	6,2	6,6	6,7
Salzburg	6,5	7,3	7,9	8,4	8,9	8,6
Steiermark	5,3	5,6	5,7	6,0	6,4	6,5
Tirol	6,7	7,3	7,4	8,0	8,6	8,8
Vorarlberg	7,4	7,2	7,5	7,8	8,7	8,9
Wien	6,8	7,1	7,7	8,4	8,8	9,2
Graz	6,5	6,8	7,1	7,7	8,0	7,9
Innsbruck	8,0	8,5	9,1	9,9	10,7	10,8
Linz	6,6	7,1	7,3	7,6	7,9	8,0
Salzburg Stadt	7,6	8,7	9,1	9,6	9,7	9,9
Österreich	6,0	6,2	6,5	7,0	7,4	7,5

Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, IIBW

Diagramm 26: Wohnungsmarktpreise Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/m² pro Monat)



Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, IIBW

von Wien begannen die Marktmieten in den Landeshauptstädten deutlich über der Inflationsrate zu steigen. Seit 2013 hat sich die Entwicklung verflacht und liegt wieder im Bereich der Inflationsrate, im Österreich-Durchschnitt 2015 bei 1,5% und in nur wenigen Bezirken bei über 2%. Im fünfjährigen Durchschnitt (2011–2015) stiegen die Marktmieten im Bundesdurchschnitt um 2,5% und damit etwa einen halben Prozentpunkt über der Inflationsrate. Überdurchschnittlich waren die Preissteigerung in Wien, Vorarlberg und Tirol mit jeweils ca. 3%. Wesentlich stärker als bei Mietwohnungen war und ist die Preisdynamik bei Eigentumswohnungen. Dass die Wohnkosten im Bestand (s. Tabelle 25) stärker als die Marktpreise steigen liegt am insgesamt höheren Niveau der Marktpreise und dem sog. „Wiedervermietungeffekt“.

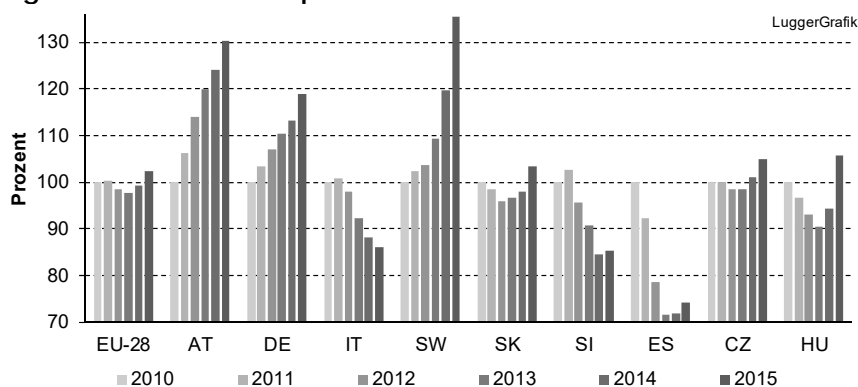
Der Häuserpreisindex bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser), sowohl Neu- als auch Altbauten einschließlich Grundstücke ab, er erlaubt aber weder eine regionale noch eine sektorale Untergliederung. Vorteilhaft ist die europaweite Vergleichbarkeit. Österreich weist seit 2010 eine im EU-Vergleich sehr starke Preisdynamik auf. Dennoch ist von keiner Blasenbildung auszugehen, v.a. weil ein anhaltend hoher Anteil der Wohnungskäufe aus Eigenmitteln finanziert wird (Schneider, 2014).

Tabelle 35: EU-Häuserpreisindex

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
EU-28	100	100,3	98,6	97,6	99,3	102,3
Österreich	100	106,2	114	119,9	124,1	130,2
Deutschland	100	103,5	107,1	110,4	113,2	118,9
Italien	100	100,7	97,9	92,3	88,3	86,1
Slowakei	100	98,5	95,8	96,7	98,1	103,3
Tschechien	100	100,0	98,6	98,6	101,0	105,0
Ungarn	100	96,6	93,0	90,6	94,4	105,7

Quelle: Eurostat

Diagramm 27: EU-Häuserpreisindex



Quelle: Eurostat

D. Wohnungsfertigstellungen, Baubewilligungen

1. Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen

Tabelle 36: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart

	Fertig- stellungen insgesamt	davon in neuen Wohngebäuden		Neubau insgesamt	in bestehenden und sonstigen Gebäuden
		Eigenheime	großvolumig		
1968	50.900				
1970	44.500				
1972	50.400				
1974	50.100				
1976	44.600				
1978	51.500				
1980	78.500	33.800	36.900	70.700	7.800
1982	43.900	19.200	21.000	40.200	3.600
1984	41.300	17.400	19.600	37.000	4.200
1986	38.800	16.500	17.600	34.100	4.700
1988	39.200	17.400	17.000	34.400	4.800
1990	36.600	15.000	15.900	30.900	5.600
1992	40.900	14.000	19.300	33.300	7.600
1994	48.900	14.700	25.300	40.000	8.800
1996	58.000	16.300	31.100	47.400	10.600
1998	57.500	16.900	29.200	46.100	11.400
2000	53.800	17.800	25.800	43.600	10.100
2002	46.800	16.200	22.050	38.250	8.500
2004	44.900	16.300	20.500	36.800	8.100
2006	47.600	19.800	21.200	41.000	6.600
2008	53.900	22.600	23.600	46.200	7.700
2010	41.900	14.200	19.100	33.300	8.600
2011	44.600	14.000	19.900	33.900	10.700
2012	49.000	14.800	22.700	37.500	11.500
2013	52.000	14.300	25.600	39.900	12.100
2014	51.800	14.800	24.200	39.000	12.800
2015	56.700	15.700	28.200	43.900	12.800
2016	59.200	16.900	30.400	47.300	11.900
2017	61.200	17.200	31.800	49.000	12.200
2018	62.900	17.200	33.300	50.500	12.400

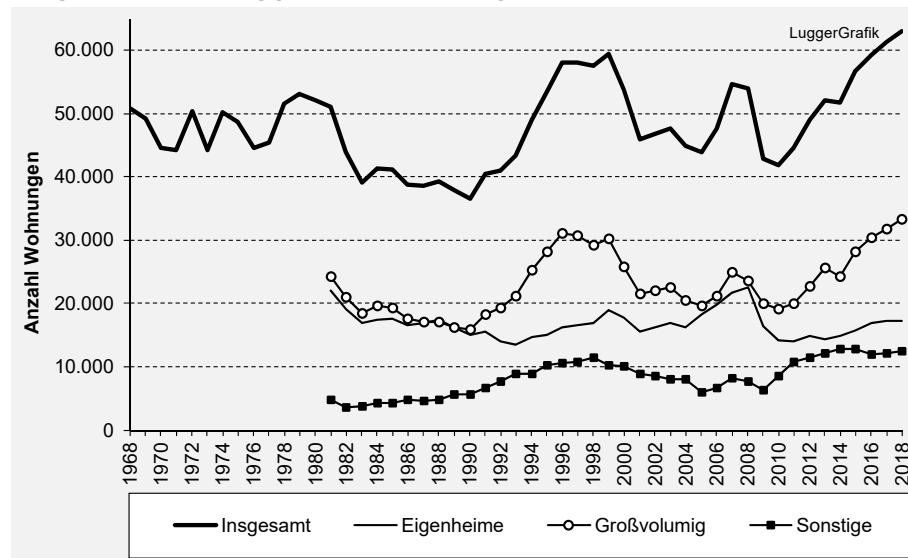
Anm.: 2016–2018 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct)

Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

Trotz verbesserter Datenqualität weist die Statistik über baubewilligte und fertiggestellte Wohnungen nach wie vor Defizite auf. Die Bundeshauptstadt liefert nach wie vor keine Daten zu neuen Wohnungen im Zuge von Um-, Zu- und Aufbauten.

Die Wohnungsfertigstellungen sind dauerhaft von großer Kontinuität geprägt, v.a. der Neubau von Eigenheimen. Dies ist gleichermaßen zum Vorteil der Konsumenten, der Bau- und Wohnungswirtschaft. Der Geschosswohnbau zieht seit Anfang der 2010er Jahre stark an und hat 2015 die Spitzenwerte von Mitte der 1990er Jahre erreicht. Neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden gewinnen zusehends an Stellenwert.

Diagramm 28: Fertiggestellte Wohnungen



Anm.: 2016–2018 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct); Daten für 1980 geglättet
Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct (Prognose)

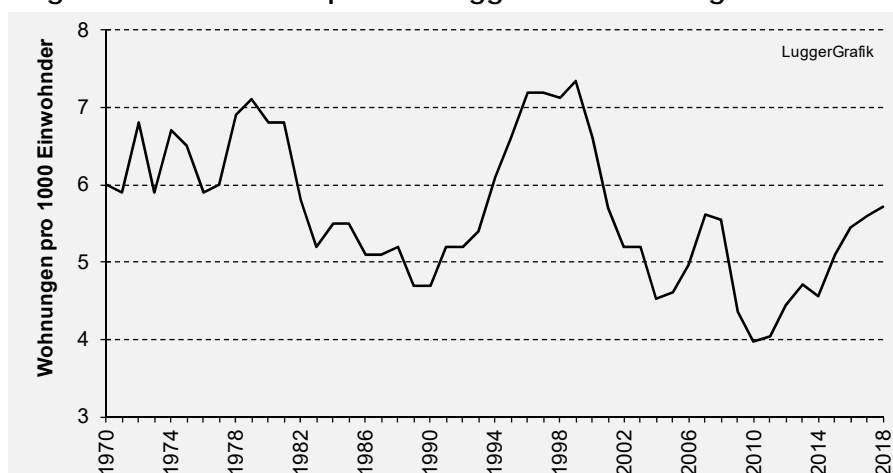
In den untenstehenden Tabelle 37 und Tabelle 38 ist die Wohnbauquote – d.h. die Fertigstellungen neuer Wohnungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner – dargestellt. Österreich lag mit 4,0 bis 5,5 Fertigstellungen während der 2000er Jahre meist knapp unter dem europäischen Durchschnitt (Euroconstruct-Länder), konnte dieses Niveau aber auch während und nach der Globalen Finanzkrise 2007 halten, und liegt seither deutlich über dem EU-Durchschnitt. Die Wohnbauquote hat eine leicht negativere Tendenz als die Gesamt-Fertigungszahlen von Tabelle 36, da einerseits die Bevölkerungszahl als Bezugsgröße steigt und andererseits die Fertigstellungen in bestehenden Gebäuden zulegen. Die Baubewilligungszahlen liegen derzeit noch deutlich über den Fertigstellungszahlen.

Tabelle 37: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner

1970	6,0	1980	6,8	1990	4,7	2000	6,6	2010	4,0
1971	5,9	1981	6,8	1991	5,2	2001	5,7	2011	4,0
1972	6,8	1982	5,8	1992	5,2	2002	5,2	2012	4,5
1973	5,9	1983	5,2	1993	5,4	2003	5,2	2013	4,7
1974	6,7	1984	5,5	1994	6,1	2004	4,5	2014	4,6
1975	6,5	1985	5,5	1995	6,6	2005	4,6	2015	5,1
1976	5,9	1986	5,1	1996	7,2	2006	5,0	2016	5,4
1977	6,0	1987	5,1	1997	7,2	2007	5,6	2017	5,6
1978	6,9	1988	5,2	1998	7,1	2008	5,6	2018	5,7
1979	7,1	1989	4,7	1999	7,3	2009	4,4		

Anm.: Fertigstellungen neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden; 2016–18 sind Prognosen
Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct (Prognose)

Diagramm 29: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen



Anm.: Fertigstellungen neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden
Quelle: Statistik Austria, IIBW, Euroconstruct/WIFO (Prognose)

Tabelle 38: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1000 Einwohner im europäischen Vergleich

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2012	2014	2016	2018
Europa	6,9	5,8	4,9	5,1	4,8	5,3	3,3	3,2	3,0	3,3	3,5
Österreich	6,8	5,4	4,7	6,6	6,6	4,6	4,0	4,5	4,6	5,4	5,7
Deutschland	6,4	5,5	3,2	7,4	5,1	2,6	1,7	2,2	2,6	3,2	3,4
Tschechien	7,9	6,2	4,4	1,3	2,5	3,2	3,5	2,8	2,3	2,5	2,7
Ungarn	8,3	6,8	4,2	2,4	2,2	4,1	2,1	1,1	0,8	1,2	1,5
Polen	6,1	5,1	3,5	1,7	2,3	3,0	3,6	4,0	3,8	4,2	4,4
Slowakei			3,9	1,1	2,4	2,8	3,2	2,8	2,8	3,0	3,1
Frankreich	7,0	5,3	5,9	7,0	6,4	5,8	4,9	6,1	6,3	6,1	6,9
Großbritannien	6,9	5,5	3,8	1,7	2,4	3,2	2,1	2,1	2,2	2,7	2,8
Spanien	7,1	5,0	7,2	7,2	10,8	15,4	5,2	2,5	1,0	1,1	1,7
Schweiz						5,1	5,7	5,7	5,9	5,9	5,7
Russland		8,4	4,6	4,1	2,5	3,6	5,0	5,9	7,8	7,5	7,3

Anm.: Neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden; Europa = Euroconstruct-Länder (EU15 ohne GR und LU, zzgl. CH, CZ, HU, NO, PL, SK)

Quelle: Euroconstruct, Statistik Austria, IIBW

2. Baubewilligte Wohnungen

Tabelle 39: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart

	Bewilligungen insgesamt	davon in neuen Wohngebäuden		Neubau insgesamt	in bestehenden und sonstigen Gebäuden
		Eigenheime	großvolumig		
1980	45.300	21.300	20.300	41.600	3.600
1981	45.100	19.800	20.900	40.700	4.400
1982	41.600	17.000	20.000	37.000	4.600
1983	41.600	16.900	19.500	36.400	5.200
1984	41.000	16.600	19.200	35.800	5.200
1985	35.500	14.400	15.700	30.100	5.300
1986	33.300	14.600	13.400	28.000	5.300
1987	35.600	14.900	14.900	29.800	5.800
1988	36.200	16.200	13.600	29.800	6.400
1989	37.800	15.300	16.200	31.500	6.300
1990	36.200	13.400	16.100	29.500	6.700
1991	42.000	15.200	18.600	33.800	8.300
1992	51.800	16.100	24.500	40.600	11.200
1993	58.300	16.700	30.300	47.000	11.400
1994	61.000	16.500	32.700	49.200	11.800
1995	66.700	17.900	35.200	53.100	13.600
1996	65.400	17.500	34.700	52.200	13.200
1997	56.900	16.400	28.600	45.000	12.000
1998	50.800	16.100	24.400	40.500	10.200
1999	45.500	15.500	21.200	36.700	8.700
2000	41.500	15.100	18.700	33.800	7.700
2001	40.200	14.000	18.800	32.800	7.400
2002	42.300	14.300	20.700	35.000	7.200
2003	41.800	15.600	20.000	35.600	6.200
2004	41.000	15.600	20.000	35.600	5.400
2005	45.000	16.800	19.400	36.200	8.800
2006	49.100	18.200	20.900	39.100	10.000
2007	48.100	17.800	20.400	38.200	9.900
2008	48.700	17.000	21.400	38.400	10.300
2009	50.200	15.900	22.400	38.300	11.900
2010	51.900	17.400	21.200	38.600	13.300
2011	59.200	17.800	28.000	45.800	13.500
2012	53.200	15.500	24.800	40.300	12.900
2013	60.400	15.800	30.500	46.300	14.000
2014	62.100	16.800	30.900	47.700	14.400
2015	65.700	17.500	32.800	50.300	15.400
2016	65.600	17.600	34.000	51.600	14.000
2017	66.900	17.400	35.400	52.800	14.100
2018	66.600	17.400	34.800	52.200	14.400

Anm.: 2016–2018 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct)

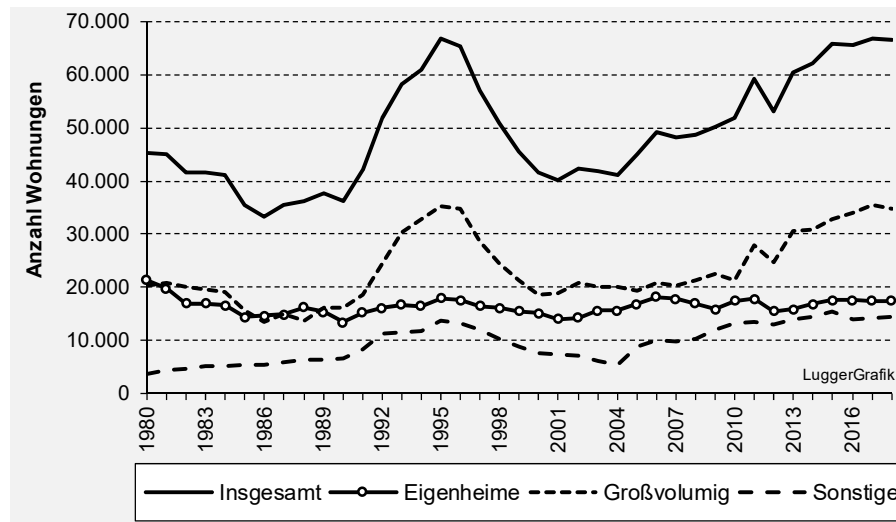
Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

Die Zahl der baubewilligten Wohnungen liegt seit 2009 deutlich über den Fertigstellungen. 2015 wurden fast 66.000 Wohnungsbewilligungen erreicht, dies entspricht annähernd dem Spitzenwert des Wohnbaubooms der 1990er Jahre. Dieses hohe Niveau dürfte gemäß Prognosen zumindest bis 2018 halten. Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden bewilligt wurden.

Besonders positiv entwickelt sich der Geschosswohnbau, der in den frühen 2000er Jahren unter 20.000 baubewilligte Wohnungen umfasste, 2015 demgegenüber fast 33.000, mit weiter steigender Tendenz. Das auch im internationalen Vergleich hohe Niveau ist einerseits auf die anhaltende Wirkung der Wohnbauförderung, andererseits auf die Belebung im freifinanzierten Wohnbau zurückzuführen. Die Preisdynamik bei Eigentumswohnungen zeigt Wirkung, gleichermaßen bei kommerziellen Anbietern und bei Gemeinnützigen mit freifinanzierten Projekten. In zentralen Lagen nimmt auch freifinanzierter Mietwohnbau Fahrt auf.

Bemerkenswert ist auch die überaus konstante Entwicklung der Eigenheime mit durchgängig 15.000 bis 18.000 Bewilligungen pro Jahr, trotz stark rückläufigen Förderungszusicherungen. Mit diesem Volumen lag Österreich bis in die 2000er Jahre unter dem europäischen Durchschnitt, seither deutlich darüber. Die neu gebauten Eigenheime werden zusehends größer.

Diagramm 30: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart



Quelle: Statistik Austria, IIBW

3. Thermische Standards, Treibhausgasemissionen

Die Bemühungen, durch ambitionierte thermische Standards im Neubau, umfassende thermische Sanierungen und den Austausch von Heizungsanlagen durch solche mit erneuerbaren Energieträgern, die Treibhausgas-Emissionen im österreichischen Gebäudesektor zu reduzieren, waren erfolgreich. Seit 2003 zeigen die Treibhausgas-Emissionen im Gebäudesektor einen stark rückläufigen Trend. Zwischen dem Basisjahr der Kyoto-Vereinbarung 1990 und 2014 konnten die Emissionen um 41% reduziert werden, obwohl die Gesamtwohnfläche im selben Zeitraum um rund 50% ausgeweitet wurde. Im europäischen Vergleich zeigt Österreich in diesem Bereich eine überdurchschnittliche Performance, zählt allerdings nicht zu den Ländern mit den stärksten Emissionseinsparungen. Hier zeigt Schweden die beste Performance. Die längerfristigen globalen (Paris-Vertrag) und EU-Vorgaben erfordern weiterführende Maßnahmen. Besonders große Potenziale bestehen in der Sanierung und im Wechsel von Energieträgern.

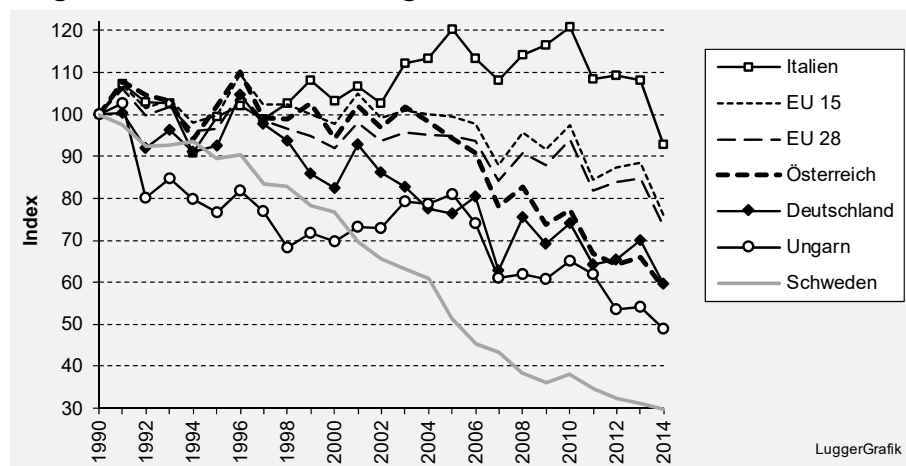
Tabelle 40: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)

	1990	1995	2000	2005	2010	2012	2014
EU 28	100	97	92	95	94	84	73
EU 15	100	100	98	99	98	87	76
Österreich	100	102	94	94	77	64	59
Italien	100	100	103	120	121	109	93
Deutschland	100	92	83	76	74	65	60
Ungarn	100	77	70	81	65	54	49
Schweden	100	89	77	51	38	32	30

Anm.: „Gebäude“ = Sektor CRF 1.A.4

Quelle: Eurostat

Diagramm 31: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)



Quelle: Eurostat

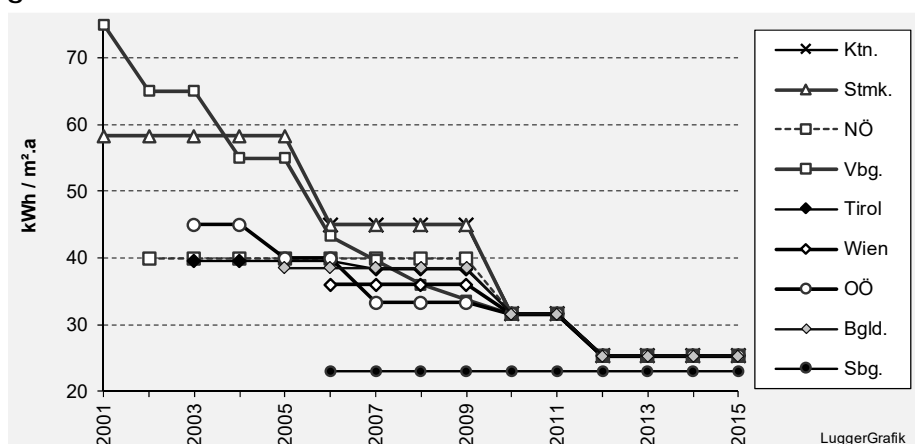
Das untenstehende Diagramm zeigt die beeindruckende Entwicklung der thermischen Mindeststandards in den Wohnbauförderungsbestimmungen der Bundesländer. Dadurch ist es in wenigen Jahren (2006–2012) gelungen, den geförderten Wohnungsneubau auf Niedrigenergiestandard zu bringen. Die Vorbildwirkung des geförderten Wohnbaus und die Wettbewerbssituation führten dazu, dass auch der nicht-geförderte Neubau rasch nachzog. Ein wesentlicher Schritt zur Nutzbarmachung der Wohnbauförderung für den Klimaschutz war die Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ von 2009. Diese ist auf die Dauer des laufenden Finanzausgleichs befristet. Es liegt in der Verantwortung der Länder, inwiefern die Wohnbauförderung weiterhin eine Vorreiterrolle bei der Transformation des Gebäudesektors spielt.

Tabelle 41: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau

	Bgld.	Ktn.	NÖ.	OÖ.	Sbg.	Stmk.	Tirol	Vbg.	Wien
2001						58		75	
2003			40	45		58	40	65	
2005	39		40	40		58	40	55	
2007	39	45	40	33	23	45	38	40	36
2009	39	45	40	33	23	45	38	34	36
2011	32	32	32	32	23	32	32	32	32
2013	25	25	25	25	23	25	25	25	25
2015	25	25	25	25	23	25	25	25	25

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

Diagramm 32: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau



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

E. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen

1. Wohnbauförderung

Die beeindruckende Wirkung der österreichischen Wohnbauförderung erkennt man u.a. daran, dass rund drei Viertel aller seit 1945 errichteten Wohnungen mit diesen Mitteln kofinanziert wurden. Trotz dieses sehr hohen „Förderungsdurchsatzes“ wendete die Republik Österreich 2014 nur ca. 0,7% des Bruttoinlandsproduktes für die Wohnbauförderung auf. Im internationalen Vergleich ist dies – entgegen anderslautenden Meldungen – wenig! Die Wohnbauförderung als Solidaritätsinstrument ist ein Rückgrat des österreichischen Sozial- und Wirtschaftssystems. Zusätzlich ist der Wohnbau eine Konjunkturlokomotive mit einer umfassenden Multiplikatorwirkung und Ausstrahlung auf andere Wirtschaftsbereiche.

Allerdings erodiert die Mittelaufbringung der Wohnbauförderung seit mittlerweile zwei Jahrzehnten (Lugger/Amann, 2006: 29; Lugger/Amann, 2007). 1996 wurde die bis dahin geltende Koppelung an die Entwicklung des Steueraufkommens aufgehoben und die Wohnbauförderungszweckzuschüsse nominell gedeckelt. Damit sank der reale Wert der Wohnbauförderung in Höhe des VPI bzw. der jährlichen Baukostensteigerung. Anfang der 2000er Jahre wurden die Förderbudgets für nicht wohnbauwirksame Maßnahmen geöffnet. Gleichzeitig entfiel die Zweckbindung von Rückflüssen und

Tabelle 42: Wohnungsneubau und Förderung

	Fertigstellungen	Baubewilligungen	WBF-Zusicherungen
Ø '70-'74	46.700	60.200	29.200
Ø '75-'79	48.600	47.500	32.900
Ø '80-'84	45.500	42.900	32.500
Ø '85-'89	39.100	35.700	27.200
Ø '90-'94	42.000	49.900	41.700
Ø '95-'99	57.300	57.000	44.500
Ø '00-'04	47.800	41.400	33.300
Ø '05-'09	48.600	48.200	32.500
2010	41.900	51.900	26.900
2011	44.600	59.200	24.100
2012	49.000	53.200	25.000
2013	52.000	60.400	30.000
2014	51.800	62.100	28.700
2015	56.700	65.700	

Anm.: Bewilligungen und Fertigstellungen inkl. Wohnungen in bestehenden Gebäuden; Förderungszusicherungen inkl. Heimplätze und Sonderprogramme

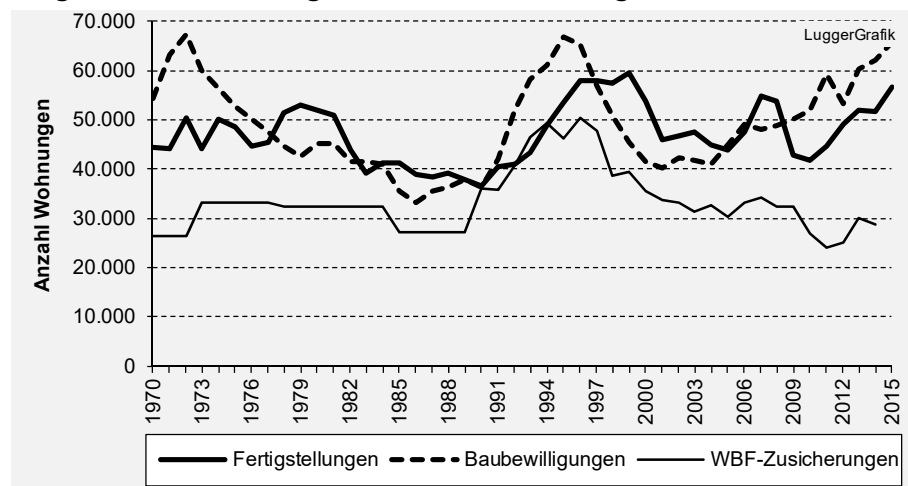
Quelle: Statistik Austria, IIBW

Förderungsverkäufen. Schließlich wurden mit dem Finanzausgleich 2008 die Zweckzuschüsse in Ertragsanteile umgewandelt. Der Bund hat nunmehr keine Handhabe mehr hinsichtlich der Mittelverwendung durch die Länder.

Dem in Verhandlung begriffenen neuen Finanzausgleich zwischen Bund, Ländern und Gemeinden kommt ein großer Stellenwert zu, durch eine Neudefinition der Zweckbindung die Wohnbauförderung als autonomes solidarisches Finanzierungssystem zum Nutzen der sozial Schwachen abzusichern.

Die Baubewilligungen und Fertigstellungen zeigen seit Anfang der 2000er Jahre eine kontinuierliche Entwicklung. Anders die Förderungszusicherungen: Sie entwickelten sich bis 2009 recht konstant mit rund 32.000 geförderten Wohnungen pro Jahr. Danach brachen die Förderungszusicherungen innerhalb von nur zwei Jahren um 25% ein und erreichten 2011 nur mehr 24.100 Einheiten. Seit 2012 steigen die Förderungszusicherungen wieder an, mit 28.700 Förderungszusicherungen konnte 2014 das hohe Niveau des Vorjahres annähernd gehalten werden. Diese Entwicklung ist allerdings allein auf den großvolumigen Bereich zurückzuführen, während sich bei den Eigenheimen der Abwärtstrend fortsetzt

Diagramm 33: Wohnungsneubau und Förderung



Quelle: Statistik Austria, IIBW

Nach den starken Rückgängen der Förderungszusicherungen zwischen 2009 und 2011 um zusammen 25% legt der geförderte Geschoßwohnbau seit 2012 wieder deutlich zu, während die Eigenheimförderung weiterhin absinkt. Der Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen lag 2014 nur noch bei 30%, bis Anfang der 2000er Jahre lag dieser noch bei 80–90%. Die wichtigsten Ursachen dieser Entwicklung sind strikte Förderungsvorschriften bezüglich thermischen Anforderungen, Grundflächenverbrauch und Heizungssystem sowie günstige Kapitalmarktbedingungen. Die erkennbare Tendenz eines „Ausscherens aus der Förderung“ ist insofern nachteilig, als dadurch Lenkungseffekte der Wohnbauförderung zu Energie- und Flächeneffizienz verloren gehen. Allerdings werden sich aufgrund von EU-Vorgaben bis 2021 die thermischen Mindestanforderungen im Baurecht an jene der Wohnbauförderung annähern. Es ist also damit zu rechnen, dass in Zukunft wieder mehr Eigenheime im Rahmen der Förderung errichtet werden.

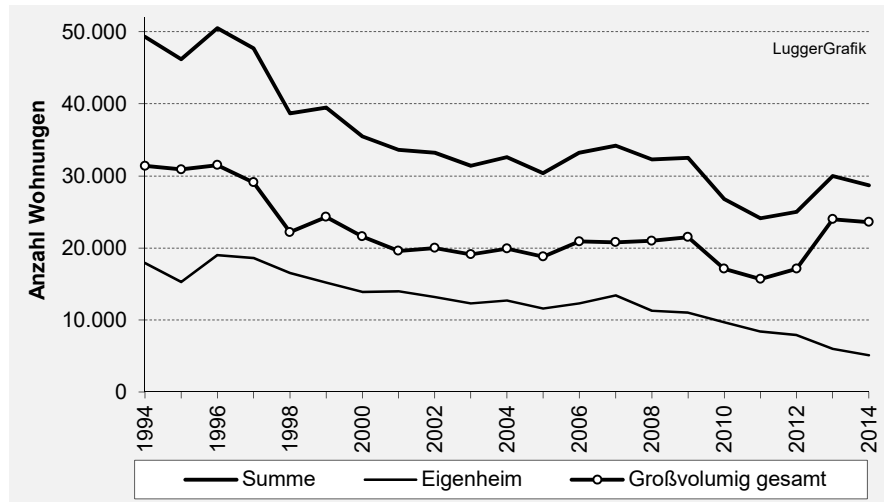
Tabelle 43: Jährlich zugesicherte WBF-Wohnungen

	Großvolumig gesamt	Eigenheime	Summe
1991	18.800	17.000	35.800
1992	23.400	17.300	40.700
1993	29.300	17.200	46.500
1994	31.400	17.900	49.300
1995	30.900	15.300	46.200
1996	31.500	19.000	50.500
1997	29.100	18.600	47.700
1998	22.200	16.500	38.700
1999	24.300	15.200	39.500
2000	21.600	13.900	35.500
2001	19.600	14.000	33.600
2002	20.000	13.200	33.200
2003	19.100	12.300	31.400
2004	19.900	12.700	32.600
2005	18.800	11.600	30.400
2006	20.900	12.300	33.200
2007	20.800	13.400	34.200
2008	21.000	11.300	32.300
2009	21.500	11.000	32.500
2010	17.100	9.700	26.800
2011	15.700	8.400	24.100
2012	17.100	7.900	25.000
2013	24.000	6.000	30.000
2014	23.600	5.100	28.700

Quelle: IIBW, BMF

Im großvolumigen Wohnbau lag der „Förderungsdurchsatz“ bis Ende der 2000er Jahre ebenfalls bei 80–90%. Die Preisentwicklung am privaten Wohnungsmarkt in Folge der globalen Finanzkrise belebte den Neubau stark. In Verbindung mit rückläufigen Förderungszahlen sank der Anteil der gefördert errichteten Geschoßwohnungen 2011 auf unter 60%, liegt mittlerweile aber wieder bei 75%. Dass der Förderungsdurchsatz wieder auf ein hohes Niveau gebracht werden konnte, liegt an intensiven interessenpolitischen Bemühungen, z.B. der „Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt+Bauen“, an der Attraktivierung der Förderungsmodelle der Länder und an Sonderprogrammen wie der Wiener „Wohnbauinitiative“.

Diagramm 34: Jährlich durchschnittlich zugesicherte Wohnungen



Quelle: IIBW, BMF

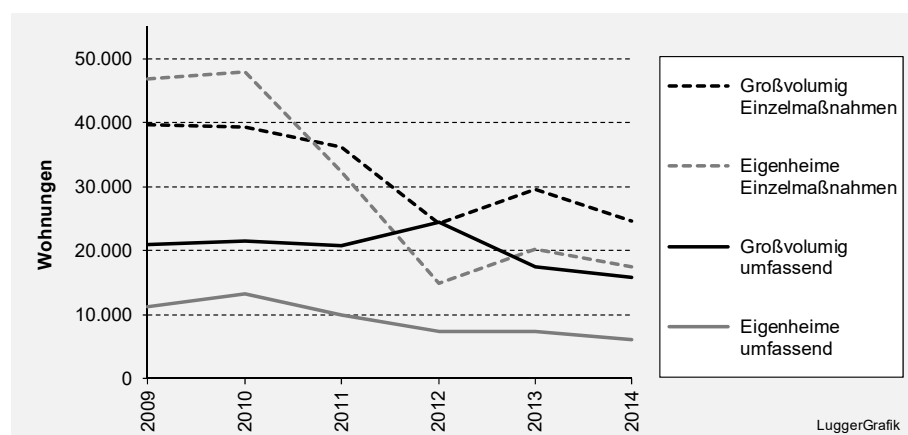
Gegenüber dem Höchststand von 2010 sind die umfassenden thermischen Sanierungen (gem. Definition in der Art. 15a B-VG Vereinbarung von 2008) im Rahmen der Wohnbauförderung der Länder um fast 40% rückläufig. Erreichten sie damals fast 35.000 Zusicherungen, waren es 2014 nur mehr knapp 22.000. Der Rückgang betrifft Eigenheime weit stärker (-54%) als Geschosswohnungen (-26%). Auch die Einzelbauteilmaßnahmen gingen um mehr als die Hälfte von 87.000 auf unter 42.000 Zusicherungen zurück. Auch in diesem Bereich waren die Eigenheime weit stärker als der Geschosswohnungsbau betroffen. Durch diese Entwicklung hat sich die Sanierungsrate weiter von den politischen Zielvorgaben (3%) entfernt. Umfassende Sanierungen im Rahmen der Wohnbauförderung machen nur mehr 0,6% des Bestands an Hauptwohnsitzen aus. Selbst unter Hinzuschätzung anderweitig oder nicht geförderter umfassender Sanierungen liegt die aktuelle Sanierungsrate bei deutlich unter 1%.

Tabelle 44: Umfassende thermische Sanierungen

	Eigenheime umfassend	Eigenheime Einzelmaßnahmen	Großvolumig umfassend	Großvolumig Einzelmaßnahmen
2009	11.200	46.800	21.000	39.700
2010	13.200	47.900	21.500	39.400
2011	10.000	32.400	20.800	36.300
2012	7.400	14.900	24.400	24.200
2013	7.300	20.300	17.500	29.500
2014	6.000	17.400	15.900	24.500

Quelle: IIBW, BMF

Diagramm 35: Umfassende thermische Sanierungen



Quelle: IIBW, BMF

Die Wohnbauförderung der Länder wird aus Ertragsanteilen des Bundes (bis 2008 Zweckzuschüsse), Mitteln aus den Länderbudgets und Rückflüssen aus aushaftenden Förderdarlehen gespeist. Der Anteil der Einnahmen aus Rückflüssen hat eine längerfristig steigende Tendenz, was u.a. auf die zunehmende Umstellung der Bundesländer auf „Maastricht-neutrale“ Darlehensförderungen zurückzuführen ist. Dadurch nimmt die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung zu. Rückflüsse machten Anfang der 2000er Jahre unter 10% der Gesamteinnahmen aus. Seitdem gewannen sie stark an Bedeutung und erreichten 2010 fast 50% der Gesamtbudgets der Wohnbauförderung. 2014 betrug der Anteil der Rückflüsse 39% der Gesamteinnahmen der Wohnbauförderung (ca. € 1.154 Mio.).

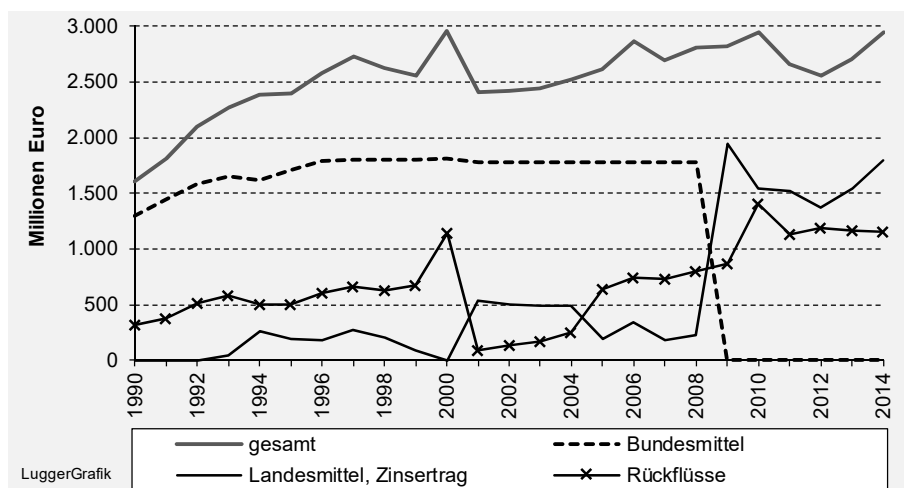
Seit 2000 können die Länder aushaftende Förderungsdarlehen am Kapitalmarkt verkaufen (Tabelle 46). Das seither veräußerte Darlehensnominale beträgt über € 15 Mrd., der lukrierte Barwert € 8,64 Mrd. Nur die Bundesländer Salzburg und Vorarlberg haben bisher keine Wohnbauförderungsdarlehen veräußert! Niederösterreich hat zwar verkauft, hat aber die Pflicht übernommen, die fehlenden Rückflüsse aus den jährlichen Budgets zu decken.

Tabelle 45: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €)

	gesamt	Bundesmittel	Landesmittel, Zinsertrag	Rückflüsse
1989	1.789	1.217	91	481
1990	1.610	1.294	0	316
1991	1.815	1.444	0	371
1992	2.098	1.581	0	517
1993	2.276	1.656	39	581
1994	2.382	1.622	263	497
1995	2.399	1.706	195	498
1996	2.579	1.792	185	602
1997	2.734	1.798	270	666
1998	2.631	1.800	206	625
1999	2.559	1.797	91	672
2000	2.955	1.815	0	1.140
2001	2.412	1.784	536	91
2002	2.416	1.781	502	133
2003	2.446	1.781	496	169
2004	2.527	1.781	492	254
2005	2.616	1.781	193	642
2006	2.866	1.781	339	747
2007	2.696	1.781	187	729
2008	2.805	1.780	230	794
2009	2.817	0	1.944	874
2010	2.946	0	1.541	1.405
2011	2.659	0	1.522	1.137
2012	2.562	0	1.377	1.185
2013	2.706	0	1.542	1.164
2014	2.953	0	1.799	1.154

Quelle: IIBW, BMF

Diagramm 36: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €)



Quelle: IIBW, BMF

Tabelle 46: Forderungsverkäufe der Bundesländer, Barwert (Mio. €)

	Bgld.	Ktn.	NÖ	OÖ	Stmk.	Tirol	Wien	Österr.
2000				220				220
2001		690	2.440		20			3.150
2002				1.530	60		40	1.620
2003					80		70	150
2004					110		50	160
2005					130		60	190
2006	150							150
2007				510	80		60	650
2008					90			90
2009	100				90	140		340
2010	160			190	90			440
2011			570	60	250			880
2012					260		80	340
2013				40	110			150
2014					120			120
Summe	410	690	3.010	2.550	1.490	140	350	8.640

Quelle: IIBW, BMF

Trotz fortwährender Forderungsverkäufe weist Österreich ein stabiles Niveau von aushaftenden Darlehen als Langfristsicherung der Wohnbauförderung auf. Allerdings gibt es große länderweise Unterschiede. Die Beurteilung von Forderungsverkäufen aus Sicht der Wohnbauförderung ist zwiespältig. Einerseits gehen dadurch langfristige Rückflüsse und somit gesicherte Einkünfte der Wohnbauförderung verloren. Andererseits kommt die Wohnbauförderung nicht ohne Landesmittel aus. Ob diese aus Forderungsverkäufen oder Ertragsanteilen aus Bundessteuern stammen ist dabei sekundär.

Tabelle 47: Aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen (Mio. €)

1991	18.000	2003	13.900
1992	17.200	2004	13.700
1993	17.400	2005	15.600
1994	19.300	2006	16.200
1995	19.800	2007	14.400
1996	20.400	2008	15.100
1997	20.500	2009	16.000
1998	21.400	2010	16.100
1999	22.300	2011	16.200
2000	22.300	2012	16.100
2001	16.900	2013	17.000
2002	13.900	2014	18.000

Quelle: IIBW, BMF

Die Ausgaben der Wohnbauförderung zeigen über zwei Jahrzehnte hinweg ein beachtenswert konstantes Niveau von zwischen € 2,5 und 3 Mrd. (nominell). Real bzw. als Anteil am Brutto-Inlandsprodukt bedeutet dies demgegenüber einen konstanten Rückgang. Nach rückläufigen Förderungsausgaben 2011/12 steigen sie seit 2013 wieder und erreichten 2014 einen der seit je höchsten Werte mit € 2,94 Mrd.

Im fünfjährigen Durchschnitt (2010–2014) macht die Objektförderung im großvolumigen Neubau 51% der Ausgaben aus (€ 1.420 Mio.), die Eigenheimförderung 9% (€ 240 Mio.), die Sanierungsförderung 26% (€ 720 Mio.) und die Subjektförderungen, d. h. Wohnbeihilfen, Eigenmittlersatzdarlehen und allgemeine Wohnbeihilfe, 14% (€ 380 Mio.).

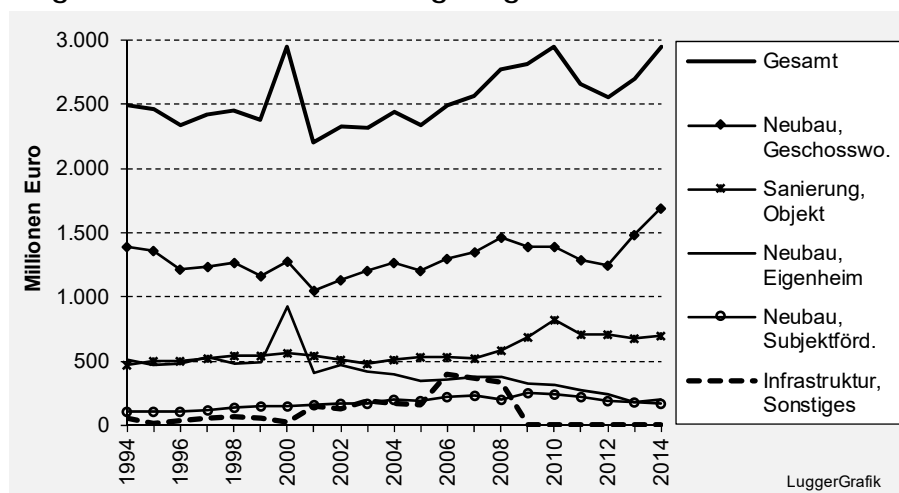
Tabelle 48: Ausgaben der Wohnbauförderung (Mio. €)

	Infra- struktur, Sonstiges	Neubau, groß- volumig	Neubau, Eigen- heime	Neubau, Subjekt- förderung	Sanie- rung, Ob- jektförd.	Sanie- rung, Sub- jektförd.	Allgem. Wohn- beihilfe	Gesamt
1991	8	986	365	103	310	11	0	1.775
1992	10	1.129	417	107	378	16	0	2.047
1993	95	1.358	502	109	403	18	0	2.390
1994	56	1.388	510	107	467	21	0	2.493
1995	13	1.362	471	111	495	25	0	2.464
1996	35	1.218	484	112	503	27	0	2.343
1997	59	1.235	528	121	517	25	0	2.426
1998	64	1.269	475	138	537	30	0	2.449
1999	60	1.165	493	147	540	30	0	2.375
2000	21	1.282	924	145	566	29	0	2.945
2001	145	1.045	407	157	542	32	19	2.203
2002	127	1.132	465	167	509	28	27	2.328
2003	188	1.203	419	164	476	27	34	2.322
2004	173	1.267	395	201	511	23	46	2.444
2005	161	1.203	347	193	533	24	39	2.339
2006	398	1.299	356	219	533	27	55	2.489
2007	365	1.346	377	227	522	29	66	2.566
2008	338	1.461	376	199	583	29	122	2.770
2009	0	1.390	327	248	682	30	140	2.817
2010	0	1.396	317	244	816	30	144	2.947
2011	0	1.289	269	225	703	27	146	2.660
2012	0	1.246	240	193	708	17	157	2.561
2013	0	1.486	184	174	681	13	169	2.707
2014	0	1.695	204	171	698	13	172	2.953

Anm.: Gesamt ohne „Infrastruktur, Sonstiges“

Quelle: IIBW, BMF

Diagramm 37: Wohnbauförderung Ausgaben in Mio. €



Anm.: Gesamt ohne „Infrastruktur, Sonstiges“

Quelle: IIBW, BMF

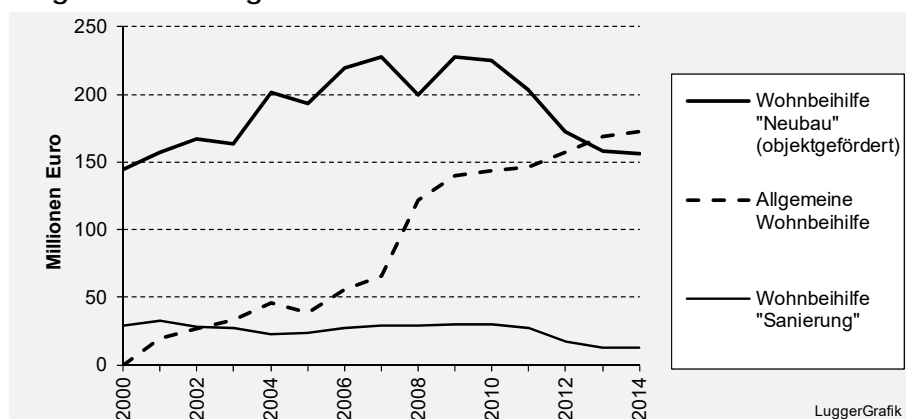
Tabelle 49: Ausgaben der Wohnbeihilfe

Wohnbeihilfe beziehende Haushalte			Ausgaben (Mio. €)			
Summe	% aller Haushalte		Neubau (objektgeförd.)	Sanierung	Allgemeine Wohnbeihilfe	Summe
2000			145	29	0	174
2001			157	32	19	209
2002			167	28	27	222
2003			164	27	34	224
2004			201	23	46	270
2005			193	24	39	256
2006			219	27	55	302
2007			227	29	66	322
2008	199.000	5,6	199	29	122	351
2009	206.000	5,7	228	30	140	398
2010	208.000	5,7	225	30	144	399
2011	199.000	5,5	203	27	146	376
2012	200.000	5,5	172	17	157	346
2013	193.000	5,2	158	13	169	340
2014	186.000	5,0	156	13	172	341

Quelle: IIBW, BMF

Bis 2009 stiegen die Wohnbeihilfeausgaben wesentlich stärker an als alle anderen Komponenten der Wohnbauförderung (Tabelle 49). Getrieben wurde diese Entwicklung durch die fast flächendeckende Einführung der Wohnbeihilfe auch im nicht-objektgeförderten Mietbereich (allgemeine Wohnbeihilfe). Danach wurde diese Entwicklung gestoppt und schließlich umgekehrt. Ein Hauptgrund für den Rückgang der Subjektförderung innerhalb der Wohnbauförderung ist die Einführung der Bedarfsorientierten Mindestsicherung, innerhalb derer auch Wohnbedarf teilweise abgedeckt wird (Mundt/Amann 2015). Die beiden Förderungsregime sind noch nicht optimal aufeinander abgestimmt.

Diagramm 38: Ausgaben der Wohnbeihilfe



Quelle: IIBW, BMF

Der öffentliche Aufwand für wohnungspolitische Maßnahmen ist angesichts der unterschiedlichen Wirkungsweise der Instrumente schwer zu messen. Die in Tabelle 50 dargestellten Werte sind insofern nur als Annäherung aufzufassen. Ende der 1990er Jahre ergaben vergleichende Berechnungen einen öffentlichen Aufwand für wohnungspolitische Maßnahmen von ca. 1,3% des BIP (Morvonnais, 2000). Seither ist der Aufwand sukzessive gesunken und beträgt heute nur mehr ca. die Hälfte dieses Anteils! Diese Entwicklung geht mit einer beeindruckenden Produktivitätssteigerung der Wohnbauförderungen der Länder einher. Es werden heute mit weniger Förderung deutlich qualitätvollere Wohnungen errichtet. Der öffentliche Aufwand für Wohnen liegt damit deutlich unter den Werten der meisten EU15-Länder (Amann/Mundt/Wieser 2013).

Tabelle 50: Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben (Mio. €)

	2014
Barwert Wohnbauförderung der Länder	ca. 1.520
Abdeckung Wohnbedarf in der BMS	ca. 220
Bausparförderung / Wohnbauanleihen	ca. 60
Topf Sonderausgaben	ca. 200
Mietenbeihilfe	ca. 13
Sanierungsscheck	ca. 50
Mietzinsbeihilfe, KöSt.-Befreiung GBV etc.	ca. 10
Gemeinden	ca. 200
Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben	2.270
Bruttoinlandsprodukt	329.000
Anteil Staatsausgaben Wohnen am BIP	ca. 0,70%

Quelle: IIBW

2. Gemeinnützige Bauvereinigungen

Die Geschichte der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist Teil der österreichischen Wirtschafts- und Bau-, vor allem aber der Sozialgeschichte. Alle großen wohnungspolitischen Akzente des 20. Jahrhunderts wurden aus diesem Lager initiiert bzw. stark beeinflusst. So forderte schon 1907 die von gemeinnützigen Vordenkern stark beeinflusste „Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich“ einen öffentlich geförderten Wohnbau, der dann 1908 gesetzlich fixiert wurde. Die Idee, Baurechte zu ermöglichen, kam ebenso aus dem gemeinnützigen Sektor. Der Wohnbau in den Ballungsräumen war schon in der Ersten Republik stark von der Achse Gemeinden/gemeinnützige Bauvereinigungen geprägt. Damals nahm die Bausparkassenbewegung aus gemeinnützigen Baugenossenschaften ihren Anfang. Sie begann ihre Arbeit als Baugenossenschaft mit Bausparzielen. Ebenso kamen die „Väter“ des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 aus den Reihen der Gemeinnützigen. Schließlich war es eine Initiative der Gemeinnützigen Wohnbauträger, das Hausbesorgergesetz für neue Dienstverträge außer Kraft zu setzen. Es war für die Bewohner zu teuer und nicht dienstleistungsorientiert. Der gBV-Sektor ist seit zwei Jahrzehnten der maßgebliche Treiber für energieeffizienten und ökologischen Wohnbau (Lugger, 1989; 1993; Korinek/Nowotny, 1994).

Durch das Budgetbegleitgesetz 2001 pendelten alle sich im ausschließlichen Besitz von Gebietskörperschaften befindlichen gemeinnützigen Bauvereinigungen aus der Gemeinnützigkeit aus. Dies fand nicht statt, wenn sich die Gesellschafter für die Beibehaltung des Gemeinnützigkeitsstatus entschieden. Alle fünf Bundesgesellschaften pendelten aus (BUWOG, WAG, 3 ÖBB-Gesellschaften); die fünf anderen Gesellschaften (VOGEWOSI, Neue Heimat Kärnten, Kärntner Heimstätte, Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft, Neue Heimat Tirol) optierten für den Gemeinnützigkeitsstatus. Damit war statistisch ein Abgang von ca. 68.000 Wohnungen verbunden.

Sozialpolitisch wichtige Effekte ergeben sich aus dem großen mietgünstigen Mietwohnbestand von rund 600.000 Wohnungen. Bei Annahme von 4% jährlichen Wohnungswechselfällen können daraus 24.000 in der Regel günstige gemeinnützige Altbau Mietwohnungen nachbesiedelt werden. Dazu kommen jährlich etwa 15–20.000 Neubaumietwohnungen mit gedämpften Mieten. Über 40.000 Familien bzw. mindestens 100.000 Personen erhalten daher aus diesen Beständen jährlich eine neue Wohnung. Da die Vergabe häufig von der jeweiligen Gemeinde durchgeführt wird, ist dieser Wohnungsbestand für die Wohnungsversorgung der kleinen und mittleren Verdienner unverzichtbar.

Tabelle 51: Kennzahlen der gemeinnützigen Wohnbauträger (2014)

Angestellte	ca. 4.700
Arbeiter und Hausbesorger / Hausbetreuer	ca. 4.500
Summe Mitarbeiter	ca. 9.200
Genossenschaftsmitglieder	ca. 500.000
Bilanzsummen	ca. € 47,3 Mrd.

Quelle: gBV

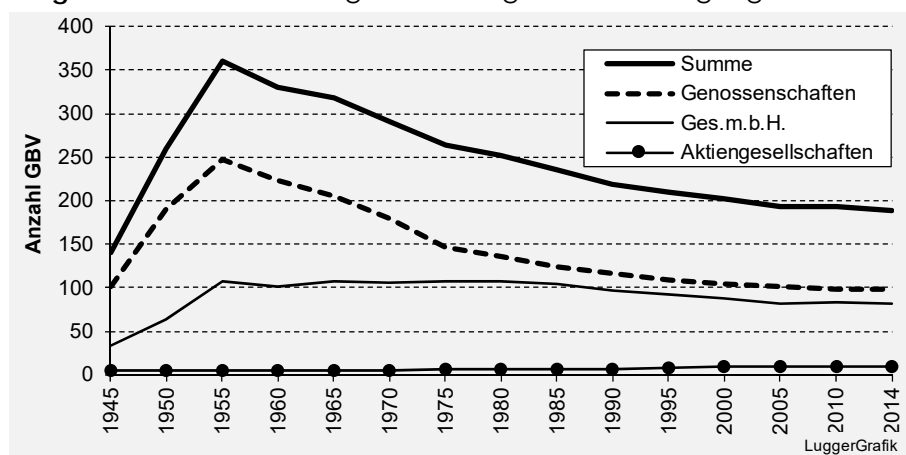
Das vorhandene Eigenkapital ist als sozialpolitisches „Stiftungskapital“ zu erhalten und zu vermehren, um den Anforderungen der sozialen Marktwirtschaft und der leistbaren Wohnversorgung für kommende Generationen zu entsprechen (Korinek, 1994: 377). Die Globale Finanzkrise hat die Wirksamkeit der gBV als Stabilisator für Bewohner und Wirtschaftspartner (Banken, Bauwirtschaft) eindrucksvoll aufgezeigt. Im Gegensatz zu anderen EU-Mitgliedern konnte in Österreich ein Einbruch der Wohnbau-

Tabelle 52: Anzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen

	Ges.m.b.H.	AG	Verein	Genossen- schaft	Summe
1945	33	5	1	102	141
1950	64	5	1	190	260
1955	107	5	1	248	361
1960	102	5	1	223	331
1965	107	5	1	206	319
1970	106	5	1	179	291
1975	108	6	3	147	264
1980	107	6	3	136	252
1985	104	6	1	124	235
1990	97	6		116	219
1995	93	8		109	210
2000	88	10		105	203
2005	82	10		101	193
2010	84	10		99	193
2014	81	10		98	189
2015	79	10		98	187

Quelle: gBV Verband

Diagramm 39: Anzahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen



Quelle: gBV Verband

tätigkeit vermieden werden. Dies ist vor allem der österreichischen Wohnbauförderung, den spezifischen Finanzierungsinstrumenten und den gBV zu verdanken. Im europäischen Vergleich ist die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit zusammen mit der Wohnbauförderung ein herzeigbares Erfolgsmodell (Lugger/Holoubek, 2009).

Im Jahr 1945 gab es 141, 1955 den Höchststand von 361 gemeinnützigen Bauvereinigungen (Tabelle 52). Damals bauten viele kleine Genossenschaften Einfamilienhaus-siedlungen und lösten sich nach deren Fertigstellung auf. Das Jahr 2001 war vom Aus-scheiden von fünf Bundesgesellschaften geprägt. Seither führen Konsolidierungen zu einer langsamen weiteren Verminderung der Zahl der Unternehmen auf aktuell 187.

Von 1991 bis 1999 stieg der Anteil der fertiggestellten Mietwohnungen durch eine hohe Wohnungsnachfrage signifikant an, ging in den Folgejahren aber wieder zurück. Zu beachten ist, dass fünf große Bundesgesellschaften 2001 aus der Gemeinnützigkeit ausgeschieden sind, die in den Jahrzehnten zuvor ca. 10% der Neubauleistung er-bracht hatten. Seit 2014 belebt sich die Neubautätigkeit der gBV wieder stark.

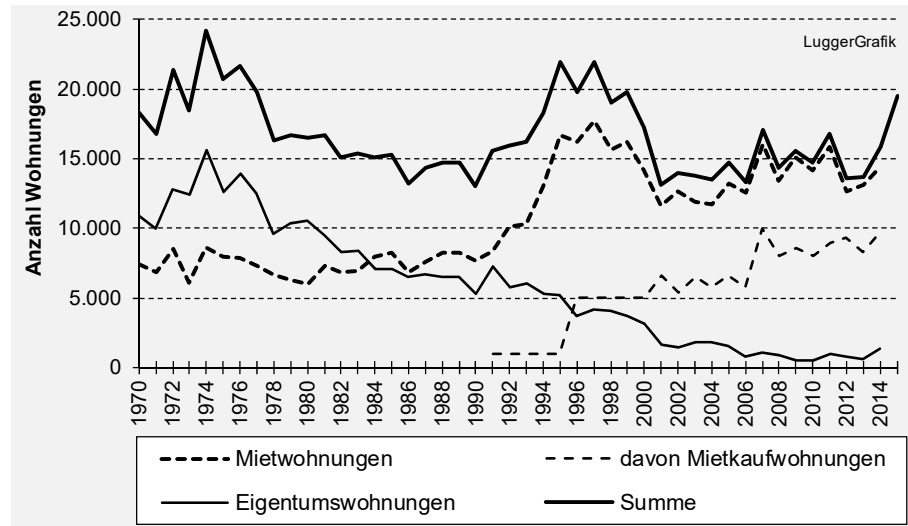
Tabelle 53: Wohnungsfertigstellungen durch gBV

	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen/ Betreuung	Summe	davon Mietkauf- wohnungen
1970	7.400	10.900	18.300	
1972	8.500	12.800	21.400	
1974	8.600	15.600	24.200	
1976	7.900	13.900	21.700	
1978	6.600	9.600	16.300	
1980	6.000	10.500	16.500	
1982	6.800	8.300	15.100	
1984	8.000	7.100	15.100	
1986	6.800	6.500	13.200	
1988	8.200	6.500	14.700	
1990	7.700	5.300	13.000	
1992	10.100	5.800	15.900	1.000
1994	13.000	5.300	18.300	1.000
1996	16.200	3.700	19.800	5.000
1998	15.700	4.100	19.000	5.000
2000	14.200	3.100	17.300	5.000
2002	12.700	1.400	14.000	5.400
2004	11.700	1.800	13.500	5.800
2006	12.600	800	13.300	5.800
2008	13.400	900	14.300	7.970
2010	14.200	500	14.700	8.040
2012	12.700	800	13.600	9.300
2014	14.400	1.300	15.800	9.700
2015			19.500	

Quelle: gBV Verband

Nach dem Eigentumswohnungsboom in den 1970er Jahren fällt dieser Bereich seither kontinuierlich. Allerdings ist zu beachten, dass seit 1994 viele Mietwohnungen mit der Option vermietet werden, nach 10 bzw. 20 Jahren als Eigentumswohnung gekauft zu werden. Annähernd 150.000 Mietkaufwohnungen wurden bisher errichtet. Dies wurde vor allem von der Wohnbauförderung mehrerer Bundesländer forciert. Die kommenden Jahre werden zeigen, wie viele Wohnungen effektiv angekauft werden. Gemeinnützige Bauvereinigungen haben einen hohen Marktanteil. Sie zeichnen für rund 30% des gesamten Wohnungsneubaus verantwortlich. Im großvolumigen Bereich liegt ihr Anteil bei über 50%.

Diagramm 40: Fertigstellungen von Wohnungen der gBV



Quelle: gBV Verband

Beachtlich ist die große Stabilität der Produktion des gBV-Sektors mit fortlaufend 20.000 bis 30.000 in Bau befindlichen Wohnungen. Diese Zahlen lassen auf zukünftige kontinuierliche Fertigstellungszahlen schließen.

Mittlerweile verfügen die gBV über einen Verwaltungsbestand von etwa 900.000 Wohnungen (Tabelle 55). Im Frühjahr 2016 konnte die Fertigstellung der millionsten gBV-Wohnung im Tiroler Radfeld gefeiert werden.

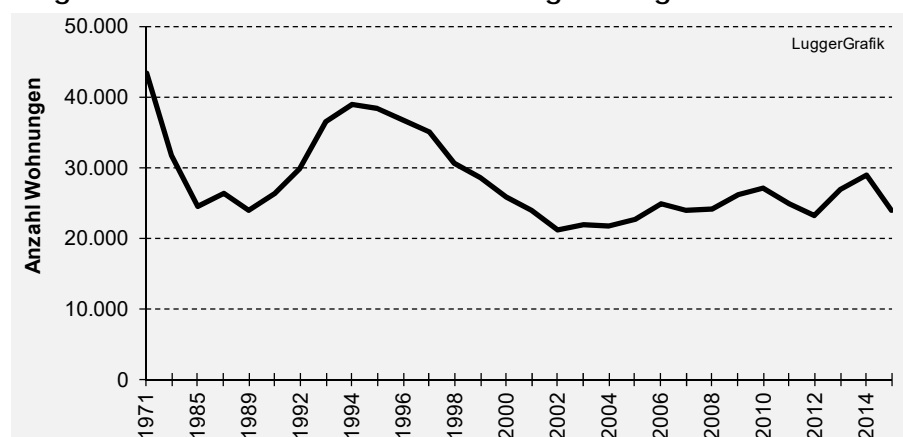
Die Veränderung 2001 ist durch das Ausscheiden von fünf großen gemeinnützigen Bauvereinigungen des Bundes aus der Wohnungsgemeinnützigkeit verursacht. Die „fremden Bauten“ sind viele Eigentumsbauten und Gemeindewohnungen. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalten mehr als die Hälfte der österreichischen Eigentumswohnungen und haben daher in diesem Marktsegment große Erfahrung. 1945 wurden 2% des österreichischen Wohnungsbestandes verwaltet, derzeit ca. 24%. Wenn man von zwei Personen je Wohnung ausgeht, wohnen annähernd zwei Millionen Menschen in von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten Beständen.

Tabelle 54: In Bau befindliche Wohnungen der gBV am Ende des Jahres

1971	43.500	1996	36.900	2006	24.900
1980	31.700	1997	35.100	2007	24.100
1985	24.500	1998	30.700	2008	24.100
1988	26.500	1999	28.600	2009	26.300
1989	24.000	2000	25.900	2010	27.100
1990	26.500	2001	24.000	2011	25.000
1992	29.900	2002	21.300	2012	23.200
1993	36.600	2003	22.000	2013	27.000
1994	39.000	2004	21.800	2014	29.100
1995	38.400	2005	22.800	2015	24.000

Quelle: gBV Verband

Diagramm 41: In Bau befindliche Wohnungen der gBV



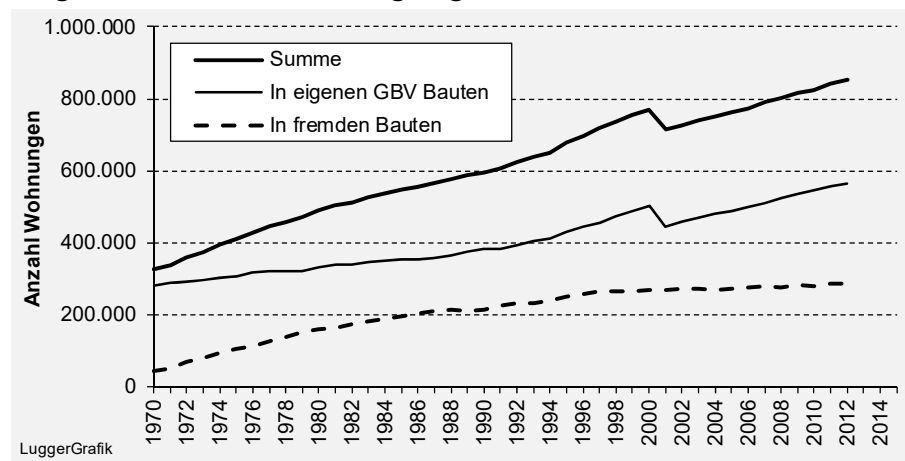
Quelle: gBV Verband

Tabelle 55: Verwaltete Wohnungen der gBV

	In eigenen Bauten	In fremden Bauten	Summe
1970	281.900	43.400	325.400
1972	289.700	67.500	357.200
1974	301.600	92.800	394.400
1976	315.500	112.700	428.200
1978	320.000	138.500	458.500
1980	331.300	157.700	489.000
1982	340.200	171.900	512.000
1984	348.900	187.500	536.400
1986	354.300	201.200	555.500
1988	363.700	212.600	576.300
1990	380.800	212.800	593.600
1992	393.400	229.700	623.100
1994	412.500	237.500	650.100
1996	442.400	255.700	698.200
1998	474.400	262.700	737.100
2000	501.900	267.500	769.400
2002	457.300	269.800	727.100
2004	481.600	269.500	751.000
2006	498.000	276.400	774.400
2008	525.400	276.500	802.000
2010	544.700	280.400	825.100
2012	564.900	286.900	851.800
2014	587.000	294.000	882.100
2015	600.000	299.000	899.000

Quelle: gBV Verband

Diagramm 42: Hausverwaltungen gBV



Quelle: gBV Verband

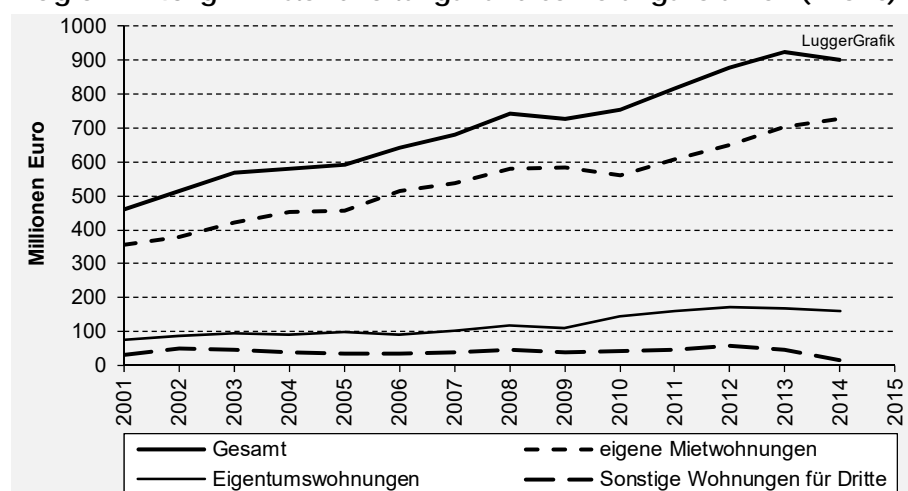
Ein gutes Fünftel des gesamten Bauvolumens der gBV entfällt auf Sanierungen und Instandhaltung. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind seit Jahrzehnten bemüht, ihre Hausbestände zeitgemäß instandzuhalten und sind Vorbilder betreffend Senkung der Energiekennzahlen. Im Vergleich zum Einfamilienhaus- und privaten Miethausbestand haben die Gemeinnützigen den höchsten Anteil energetisch sanierter Wohnungen.

Tabelle 56: gBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio. €)

	eigene Mietwohnun- gen	Eigentumswohnun- gen	Sonstige Wohnun- gen für Dritte	Gesamt
2001	355	74	32	461
2002	379	86	50	515
2003	423	96	48	567
2004	453	90	37	581
2005	458	99	36	592
2006	513	92	35	640
2007	538	102	40	680
2008	578	119	45	742
2009	582	109	37	728
2010	562	146	44	752
2011	606	161	47	814
2012	650	172	57	879
2013	705	169	47	922
2014	726	159	17	902

Quelle: gBV Verband

Diagramm 43: gBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio. €)



Quelle: gBV Verband

F. Housing Europe

In fast allen europäischen Ländern gibt es seit über 100 Jahren eine sozialpolitische Entwicklung zur sozialen Wohnungswirtschaft, nämlich zur Wohnungsgemeinnützigkeit – limited-profit oder non-profit – wie es international heißt. Diese Organisationen haben sich seit 1988 in der EU zur Housing Europe (ehemals CECODHAS) als Interessenvertretung zusammengeschlossen. In ihr sind 19 EU-Mitgliedsstaaten mit 43 regionalen und nationalen Verbänden vertreten. Dort arbeiten 43.000 dem sozialen Wohnungsbau rechtlich verpflichtete Firmen mit 369.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die Housing Europe vertritt 26 Millionen Haushalte und kämpft gegen Armut, Obdachlosigkeit und Ausgrenzung, für wohnungssuchende Bürger mit kleinem oder mittlerem Einkommen und für gute rechtliche Rahmenbedingungen. Die Mitglieder investieren jährlich über € 38,5 Milliarden in den Miet- und Eigentumswohnungsbau. 11% der Wohnungen in den Housing Europe-Mitgliedsstaaten sind soziale Mietwohnungen.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung.....	13
Tabelle 2: Bevölkerungsvorausschätzung.....	13
Tabelle 3: Bevölkerungsbilanz.....	14
Tabelle 4: Jährliche Bevölkerungsveränderung	15
Tabelle 5: Analyse der Wanderungsbilanz 2014.....	16
Tabelle 6: Familienstruktur in 1.000	17
Tabelle 7: Lebendgeborene	18
Tabelle 8: Eheschließungen, Scheidungen, Scheidungsrate.....	19
Tabelle 9: Lebenserwartung bei der Geburt.....	19
Tabelle 10: Anzahl der Haushalte	20
Tabelle 11: Haushaltsmitglieder	20
Tabelle 12: Personen pro Haushalt	22
Tabelle 13: Entwicklung des Wohnungsbestandes	24
Tabelle 14: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis	25
Tabelle 15: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2014 (%).....	26
Tabelle 16: Struktur des Wohnungsbestands 2014	27
Tabelle 17: Mietsektoren im europäischen Vergleich.....	28
Tabelle 18: Durchschnittliche Nm ² pro Hauptwohnsitzwohnung.....	29
Tabelle 19: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche und Mietensituation	29
Tabelle 20: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche	30
Tabelle 21: Wohnfläche pro Person	30
Tabelle 22: Die Ausstattungqualität der Hauptwohnsitzwohnungen.....	31
Tabelle 23: Wohnungen nach Heizungsart (Hauptwohnsitze).....	32
Tabelle 24: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in €/m ²	33
Tabelle 25: Entwicklung Verbraucherpreisindex und Wohnungsaufwand.....	35
Tabelle 26: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m ²)	36
Tabelle 27: Entwicklung wohnungsbezogener Kosten (%)	38
Tabelle 28: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Haushaltsenergie (in%).....	39
Tabelle 29: Wohnungsaufwand am privaten Konsum (VGR) im europäischen Vergleich (in%).....	40
Tabelle 30: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC, in %)	41
Tabelle 31: Wohnbaukredite (aushaftende hypothekarisch besicherte Wohnbaukredite in% des Bruttoinlandsprodukts).....	42
Tabelle 32: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/m ²)	43

Tabelle 33: Richtwerte je Bundesland (€/m ²)	44
Tabelle 34: Marktmieten Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/m ² pro Monat)	45
Tabelle 35: EU-Häuserpreisindex	46
Tabelle 36: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart.....	47
Tabelle 37: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner	49
Tabelle 38: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1000 Einwohner im europäischen Vergleich	50
Tabelle 39: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart.....	51
Tabelle 40: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100).....	53
Tabelle 41: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau	54
Tabelle 42: Wohnungsneubau und Förderung	55
Tabelle 43: Jährlich zugesicherte WBF-Wohnungen.....	57
Tabelle 44: Umfassende thermische Sanierungen.....	59
Tabelle 45: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €).....	60
Tabelle 46: Forderungsverkäufe der Bundesländer, Barwert (Mio. €).....	61
Tabelle 47: Aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen (Mio. €).....	62
Tabelle 48: Ausgaben der Wohnbauförderung (Mio. €)	63
Tabelle 49: Ausgaben der Wohnbeihilfe.....	64
Tabelle 50: Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben (Mio. €).....	66
Tabelle 51: Kennzahlen der gemeinnützigen Wohnbauträger (2014).....	67
Tabelle 52: Anzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen	68
Tabelle 53: Wohnungsfertigstellungen durch gBV	69
Tabelle 54: In Bau befindliche Wohnungen der gBV am Ende des Jahres.....	71
Tabelle 55: Verwaltete Wohnungen der gBV	72
Tabelle 56: gBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio. €).....	73

Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose	14
Diagramm 2: Bevölkerungsbilanz.....	15
Diagramm 3: Jährliche Bevölkerungsveränderung	16
Diagramm 4: Familienstruktur	17
Diagramm 5: Anzahl der Lebendgeborenen	18
Diagramm 6: Entwicklung und Prognose der Haushaltsanzahl	21
Diagramm 7: Entwicklung und Prognose der Haushaltsmitglieder	21
Diagramm 8: Personen pro Haushalt	22
Diagramm 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes	25
Diagramm 10: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2014.....	26
Diagramm 11: Struktur des Wohnungsbestands 2014	27
Diagramm 12: Mietsektoren im europäischen Vergleich.....	28
Diagramm 13: Wohnfläche pro Person.....	30
Diagramm 14: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitz-wohnungen	31
Diagramm 15: Überwiegende Heizungsart in HWS-Wohnungen	32
Diagramm 16: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in €/m ²	34
Diagramm 17: Wohnungsaufwand und Verbraucherpreisindex	35
Diagramm 18: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m ²).....	36
Diagramm 19: Subjektive Wahrnehmung der Wohnkosten- belastung 2015 nach Haushaltstypen	37
Diagramm 20: Median des Wohnkostenanteils am Haushaltseinkommens 2015....	37
Diagramm 21: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie	39
Diagramm 22: Wohnungsaufwand am privaten Konsum (VGR) im europäischen Vergleich (in%)	40
Diagramm 23: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushalts-einkommen (EU-SILC, in %).....	41
Diagramm 24: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/m ²)	43
Diagramm 25: Richtwerte je Bundesland (€/m ²)	44
Diagramm 26: Wohnungsmarktpreise Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/m ² pro Monat).....	45
Diagramm 27: EU-Häuserpreisindex	46
Diagramm 28: Fertiggestellte Wohnungen	48
Diagramm 29: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen.....	49
Diagramm 30: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart.....	52
Diagramm 31: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)	53

Diagramm 32: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau.....	54
Diagramm 33: Wohnungsneubau und Förderung	56
Diagramm 34: Jährlich durchschnittlich zugesicherte Wohnungen	58
Diagramm 35: Umfassende thermische Sanierungen.....	59
Diagramm 36: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €).....	61
Diagramm 37: Wohnbauförderung Ausgaben in Mio. €.....	64
Diagramm 38: Ausgaben der Wohnbeihilfe.....	65
Diagramm 39: Anzahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen	68
Diagramm 40: Fertigstellungen von Wohnungen der gBV	70
Diagramm 41: In Bau befindliche Wohnungen der gBV	71
Diagramm 42: Hausverwaltungen gBV	72
Diagramm 43: gBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio. €).....	73

- Amann, W., Mundt, A. (2009): Rückläufige Bewilligungszahlen versus Wohnungsbedarf/Leerstandsrate im GBV-Sektor/Vorausschätzung Wohnbeihilfe (Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Bau!Massiv).
- Amann, W., Mundt, A., Wieser, R.: Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2214), 2013.
- Czerny M./Weingärtler M., Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien, März 2007.
- Euroconstruct, Summary Report. 81. Conference, DKM Economic Consultants, Dublin, Juni 2016.
- Fuchs W./Lugger K.: Wohnungspolitische Vorschriften in Österreich von 1782–1940, Eine Quellensammlung, Manz, Wien, 2008.
- Hanika, A.: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung Österreichs und der Bundesländer 2015 bis 2060 (2075). Statistische Nachrichten 12/2015. S. 917-35.
- Housing Statistics in the European Union 2010 (The Hague, OTB - Delft University of Technology, Ministry of the Interior and Kingdom Relations).
- Korinek K./Nowotny E. (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Verlag Orac, Wien, 1994.
- Lugger K./Amann W. (Hrsg.), Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau, Wien, 2007.
- Lugger K./Amann W. (Hrsg.): Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild, Wien, 2006.
- Lugger K./Holoubek M. (Hrsg.), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag, Manz, Wien, 2008.
- Lugger K.: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Tirol, Universitätsverlag Wagner, Innsbruck, 1989.
- Morvonnais, P.d.l. (2000): Euroconstruct Vienna. The challenges facing housing policy in Europe (Paris, BIPE).
- Mundt, A., Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs (Wien: IIBW, im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz).
- ÖROK (2005): Prognosen 2001–2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken (Wien, ÖROK).
- Österreichischer Verband gemeinnützige Bauvereinigungen – Revisionsverband: gbv-intern, laufendes Mitteilungsblatt des Österreichischer Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband.
- Schneider, M. (2014): Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich (Wien: OENB).

Statistik Austria (2013): Census 2011. Österreich. Ergebnisse zur Bevölkerung aus der Registerzählung. Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria (2015): Migration & Integration 2015. Zahlen. Daten. Indikatoren. Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria (2016): Wohnen 2015. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Statistik Austria.

Verbandsstatistik des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, jährliche Publikationen.