

# österreichisches wohn — handbuch 2019

*Wolfgang Amann / Christian Struber (Hrsg.)*



StudienVerlag

Wolfgang Amann / Christian Struber (Hrsg.)  
Österreichisches Wohnhandbuch 2019



# österreichisches wohn — handbuch 2019

Neunte Auflage

*Wolfgang Amann / Christian Struber (Hrsg.)*

Mit Textbeiträgen  
der Herausgeber sowie  
von Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald  
(Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Kap. E.2),  
Daniel Köll (Neue Heimat Tirol, Kap. C)  
und Klaus Lugger



**StudienVerlag**

Innsbruck  
Wien  
Bozen

Gedruckt mit freundlicher Unterstützung durch die



© 2019 by Studienverlag Ges.m.b.H.,  
Erlersstraße 10, A-6020 Innsbruck  
order@studienverlag.at  
www.studienverlag.at

Satz und Grafik: IIBW  
Cover: Studienverlag/Karin Berner

Gedruckt auf umweltfreundlichem, chlor- und säurefrei gebleichtem Papier.

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

ISBN 978-3-7065-1791-1

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 neunten Auflage .....	7
<b>A. Kurzfassung.....</b>	<b>9</b>
1. Demographische Veränderungen .....	9
2. Wohnungsbestand .....	9
3. Energieeffizienz.....	9
4. Wohnungsaufwand .....	10
5. Wohnungsmarkt .....	10
6. Fertigstellungen, Baubewilligungen, Wohnungsbedarf .....	11
7. Wohnbauförderung .....	11
8. Gemeinnützige Bauvereinigungen .....	11
<b>B. Allgemeine Rahmenbedingungen .....</b>	<b>13</b>
1. Bevölkerungsentwicklung .....	13
2. Veränderung der Familienstruktur .....	17
3. Haushaltsentwicklung .....	20
4. Wohnbedarf .....	23
<b>C. Wohnungsbestände und Wohnkosten .....</b>	<b>24</b>
1. Entwicklung des Wohnungsbestandes und Analysen .....	24
2. Die Entwicklung der Ausstattungsqualität .....	32
3. Wohnkosten/Wohnkostenbelastung.....	34
4. Wohnungsmarktentwicklung / Marktregulierung .....	44
<b>D. Wohnungsfertigstellungen, Baubewilligungen .....</b>	<b>49</b>
1. Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen .....	49
2. Baubewilligte Wohnungen .....	53
3. Baukosten.....	55
4. Treibhausgasemissionen.....	56
<b>E. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen .....</b>	<b>57</b>
1. Wohnbauförderung .....	57
2. Gemeinnützige Bauvereinigungen .....	68
<b>Autoren .....</b>	<b>75</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>76</b>
<b>Diagrammverzeichnis.....</b>	<b>78</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>80</b>

---

## Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
BMF	Finanzministerium
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
COICOP	Classification of individual consumption by purpose = statistische Klassifizierung der Konsumausgaben von Haushalten
EU15	Die nord-/west-/südeuropäischen Länder, die vor 2004 der EU beigetreten sind
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HWZ	Häuser- und Wohnungszählung
IIBW	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen
Mio.	Millionen
MRG	Mietrechtsgesetz
SILC	Statistik zu Einkommen und Lebensverhältnissen
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
WBF	Wohnbauförderung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WIFO	Wirtschaftsforschungsinstitut
WKO	Wirtschaftskammer Österreich

Staaten-Abkürzungen gemäß Internet-Domain-Endungen

---

## Vorwort zur neunten Auflage

Die Österreichischen Wohnhandbücher dokumentieren seit mittlerweile zweieinhalb Jahrzehnten in neun 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 nunmehr von Wolfgang Amann und Christian Struber fortgeführt. Das neue Wohnhandbuch folgt in seiner Struktur dem bewährten Muster der bisherigen Auflagen mit neuem Layout.

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. Die Wohnkostenbelastung liegt bei konstanten 18% des verfügbaren Haushaltseinkommens und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Gerade bei unteren Einkommensgruppen ist die Wohnkostenbelastung deutlich niedriger als in den meisten Nachbarländern. Die Verbindung eines großen Angebots objektgeförderter Wohnungen und eines gut ausgebauten Wohnbeihilfensystems bewirkt, dass Wohnen für den größten Teil der Bevölkerung leistbar ist.

Der Wohnungsneubau erreichte 2017 einen historischen Höchststand, zeichnet sich aber insgesamt durch Kontinuität aus. 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. Dem absehbaren Rückgang im Neubau sollte allerdings umgehend durch Impulse für die verstärkte Sanierung und Dekarbonisierung des Wohngebäudebestands begegnet werden.

Mit der neuen Auflage haben wir das Autorenteam ausgeweitet. Neben den Herausgebern konnten Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen für das Kapitel zur Wohnungsgemeinnützigkeit und Daniel Köll von der Neuen Heimat Tirol für die Analyse der Wohnungsbestände gewonnen werden. Wir bedanken uns bei den geneigten Lesern in der Hoffnung, dass das Österreichische Wohnhandbuch auch in seiner neunten Auflage jene wohlwollende Aufnahme findet wie in der Vergangenheit.

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Grammatikalisch männliche Wortformen gelten im Sinne der Gleichbehandlung geschlechtsneutral.

Wien, im September 2019  
Wolfgang Amann und Christian Struber





### 1. Demographische Veränderungen

Die österreichische Bevölkerung wächst weiter. Anfang 2019 lebten 8,89 Mio. Personen in rund 3,9 Mio. Haushalten in Österreich. Die Bevölkerungsvorausschätzung bis 2050 geht von 9,7 Mio. Personen in 4,5 Mio. Haushalten aus. Der Anteil der >65-jährigen wird von 19% (2018) auf über 27% (2050) steigen. Neben der leicht positiven Geburtenbilanz war und ist der Haupttreiber des Wachstums die durchwegs positive Wanderungsbilanz (2018: +35.000 Personen), wobei die Jahre 2015/16 durch die außergewöhnlichen Migrationsbewegungen eine Sonderstellung einnehmen. Die Struktur der österreichischen Haushalte ändert sich deutlich. Paare mit Kindern machten 1985 noch 38% aller Haushalte aus, 2018 nur mehr 27%. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Singlehaushalte von 27% auf 37%. Innerhalb der Familienhaushalte stellen Ehepaare (mit oder ohne Kinder) mit 71% noch immer die Mehrheit dar, 16% fällt auf Lebensgemeinschaften, 13% auf Alleinerziehende. Neben der Bevölkerungsentwicklung trägt vor allem die Entwicklung der Haushaltsgrößen zum Wohnungsbedarf bei. Von 1971 bis 2018 hat sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte etwa verdoppelt und jene der Fünf- und Mehrpersonenhaushalte beinahe halbiert. Entsprechend sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße und liegt nur mehr bei 2,2 Personen.

### 2. Wohnungsbestand

Österreich hat einen Bestand von mittlerweile weit über 4,6 Millionen Wohnungen, davon 3,9 Millionen Wohnungen mit Hauptwohnsitz (2018). Der Wohnungsbestand wächst jährlich um fast 1%. 48% der österreichischen Haushalte leben im Eigentum. Das ist eine der niedrigsten Eigentumsquoten im internationalen Vergleich. Und sie sinkt weiter, wenngleich langsam. Die Qualität der Wohnversorgung ist sehr hoch und steigt fortwährend. Dies belegen Daten zur Ausstattungskategorie, zur Wohnfläche, zur Leistbarkeit und zur Energieeffizienz der Bauten. Die durchschnittliche Wohnung ist mittlerweile über 100m<sup>2</sup> groß, der Wohnflächenkonsum pro Person 45,2m<sup>2</sup>. Dramatisch ist die Größenentwicklung von Eigenheimen, die innerhalb eines Jahrzehnts im Gesamtdurchschnitt um 8m<sup>2</sup> auf fast 142m<sup>2</sup> zugelegt haben. Demgegenüber stagniert oder sinkt die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschößwohnbau seit wenigen Jahren. 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 zwischen 1990 und 2014 um beachtliche 40% reduziert werden, obwohl die Wohnfläche im selben Zeitraum um rund 50% zunahm. Diese Entwicklung war auf ambitionierte thermische Standards

im Neubau, große Bemühungen bei thermischen Sanierungen und eine breit angelegte Umstellung der Heizungsanlagen zurückzuführen. Seither kam es allerdings wieder zu einem deutlichen Anstieg der Emissionen, dem Neubauboom und unzureichenden Bemühungen in der Sanierung geschuldet. Die unverzichtbare und EU-rechtlich normierte Dekarbonisierung des Wohngebäudebestands bis 2050 erfordert zumindest eine Verdreifachung der Sanierungsrate und Zurückhaltung beim Ressourceneinsatz im Neubau (Suffizienz). Größter Handlungsbedarf besteht bei den Eigenheimen. Die gemeinnützigen Wohnungsbestände sind wegen ihres durchschnittlich geringen Alters, hoher thermischer Standards im Neubau und eines sehr effektiven Erhaltungsregimes überdurchschnittlich energieeffizient.

#### 4. Wohnungsaufwand

2018 wendeten die österreichischen Mieterhaushalte durchschnittlich 7,8 €/m<sup>2</sup> (brutto kalt) pro Monat für ihre Wohnungen auf. Seit den späten 2000er Jahren stiegen die Mieten deutlich über der Inflationsrate, seit 2014 auch deutlich über den Einkommen. Demgegenüber stagnieren die Wohnkosten von Eigentümer-Haushalten aufgrund der historisch niedrigen Zinsen (die statistische Quelle berücksichtigt nur Zinszahlungen als Wohnkosten, die Kapitaltilgung demgegenüber als Investition). Die Betriebskosten stiegen im mehrjährigen Durchschnitt ähnlich der Inflationsrate, die Energiekosten sanken mehrere Jahre lang sogar. Dementsprechend ist der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU SILC) mit 18% auf einem konstanten Niveau deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Dies darf freilich nicht den Blick auf bedürftige Haushalte verstellen. Das Viertel der Mieterhaushalte mit der höchsten Wohnkostenbelastung wendet mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens für Wohnen und Haushaltsenergie auf, mit steigender Tendenz.

#### 5. Wohnungsmarkt

Die verfügbaren Statistiken zu Marktmieten lassen zu wünschen übrig. Klar ist, dass die Preisdynamik seit etwa einem Jahrzehnt deutlich über der Inflationsrate liegt, und dies insbesondere in den Städten. Befristungen spielen eine immer größere Rolle, v.a. bei privaten Mietwohnungen, wo der Anteil innerhalb eines Jahrzehnts von 30% auf 46% gestiegen ist. Das führt zu einer Situation, dass Einsteiger in den Wohnungsmarkt (junge Haushalte, Zuwanderer) schwierige Rahmenbedingungen vorfinden, lange ansässige Haushalte demgegenüber vergleichsweise günstig und sicher wohnversorgt sind. Die Datenlage für Eigentumswohnungen und Häuser ist deutlich besser. Diese belegt eine lange dauernde Boomphase mit durchschnittlichen Preissteigerungen von fast 6% pro Jahr. Nach der Globalen Finanzkrise 2008 hatte Österreich mehrere Jahre lang Preissteigerungen im europäischen Spitzenfeld. Mittlerweile hat der Boom viele Länder erfasst. Angesichts des Abflachens der Bevölkerungsdynamik und einer starken Ausweitung des Angebots ist ein Ende der Preisrallye absehbar.

## 6. Fertigstellungen, Baubewilligungen, Wohnungsbedarf

Die Zahl baubewilligter Wohnungen steigt seit Anfang der 2000er Jahre langsam, seit 2010 rasch an. Wurden Anfangs nur rund 40.000 Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden baubewilligt, wurde 2017 ein Allzeithoch von über 80.000 Wohnungen erreicht. Die Baufertigstellungen folgen mit wenigen Jahren Verzögerung demselben Muster. Das hatte zur Folge, dass mittlerweile große Mengen an Neubauwohnungen auf den Markt kommen. 2018 wurde ein vorläufiger Höhepunkt von etwa 70.000 Fertigstellungen erreicht. Gleichzeitig wurde die Schätzung des Wohnungsbedarfs aufgrund der nachlassenden Zuwanderung nach unten revidiert und liegt bei nur noch 55.000 Einheiten pro Jahr. Die anhaltend niedrigen Zinsen lenken allerdings große Mengen an Investitionskapital in den Wohnungsmarkt. Ein Drehen von einem Verkäufer- zu einem Käufermarkt wird erwartet. Der Absatz ist allerdings noch stabil.

## 7. Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung der Länder zeigt ein ambivalentes Bild. Die Förderungszusicherungen für Geschößwohnungen sind auf einem stabilen Niveau von etwas über 20.000 Einheiten pro Jahr. Die Eigenheimförderung erodiert demgegenüber zusehends mit kaum noch einem Drittel der Förderungsleistung der 1990er Jahre. Nur noch etwa 50% der baubewilligten Geschößwohnungen und weniger als 30% der Eigenheime werden mit Wohnbauförderungsmitteln kofinanziert. Auch die Wohnhaussanierung entwickelt sich anhaltend negativ. Gegenüber dem Höchststand von 2010 ging die Zahl umfassender Sanierungen von Geschößwohnungen um 50%, die von Eigenheimen gar um 70% zurück. Sogar die Wohnbeihilfe zeigt eine rückläufige Tendenz. Dies alles trägt dazu bei, dass die Förderungsausgaben der Länder seit mehreren Jahren stark rückläufig sind und 2018 mit nur noch etwa € 2,1 Mrd. auf ein Niveau wie in den frühen 1990er Jahren zurückgefallen sind – und zwar nominell. Die Ausgaben des Staats für wohnungspolitische Maßnahmen lagen Ende der 1990er Jahre bei etwa 1,3% des Bruttoinlandsprodukts, mittlerweile aber bei nur noch 0,5%. Das ist einer der niedrigsten Werte im Vergleich der EU15-Staaten. Die Entwicklung ist einerseits Ausdruck für eine beeindruckende Steigerung der Produktivität dieses Instruments. Andererseits gibt sie Anlass zur Sorge, dass ein wirtschafts-, sozial- und umweltpolitisch ausgesprochen effizientes Instrument der Konsolidierung der Länderbudgets zum Opfer fällt. Es ist Zeit, die enormen Potenziale des Instruments durch innovative Weiterentwicklungen noch besser auszuschöpfen.

## 8. Gemeinnützige Bauvereinigungen

Derzeit gibt es 185 gemeinnützige Bauvereinigungen (77 GmbHs., 10 AGs und 98 Genossenschaften mit insgesamt 535.000 Genossenschaftlern). In der Dekade 2009-2018 wurden im Schnitt 15.500 Wohnungen pro Jahr vom gemeinnützigen Sektor fertiggestellt. Ein Langzeithoch zeigt sich aktuell bei der Zahl der in Bau befindlichen

Wohnungen mit über 33.000 (Anfang 2019). Der gesamte Verwaltungsbestand der GBV umfasst rund 923.000 Wohnungen. Davon sind 616.000 eigene Mietwohnungen, 307.000 Wohnungen werden für Dritte (v.a. Wohnungseigentumsgemeinschaften und Gemeinden) verwaltet. Damit verwaltet der GBV-Sektor mehr als 20% des gesamten Wohnungsbestandes der Republik. Mit rund 15.000 Erstbezügen und rund 48.000 Wiedervermietungen aus dem Bestand stellen die GBV jährlich die Wohnversorgung von rund 63.000 Haushalten in Miete sicher. Als Vorreiter bei Sanierungen investieren die GBV jährlich rund € 900 Mio. in Instandhaltung und Verbesserung des Gebäudebestands.

## B. Allgemeine Rahmenbedingungen

### 1. Bevölkerungsentwicklung

Die österreichische Bevölkerung wächst seit den 1990er Jahren sehr kontinuierlich um 25.000 bis 50.000 Personen pro Jahr (0,3 bis 0,5% p.a.). Im Zehnjahresdurchschnitt liegt die Zuwachsrate beim Dreifachen des EU-Durchschnitts. Die Migrationskrise 2015 bewirkte eine einmalige Erhöhung auf 110.000 zusätzliche Einwohner (0,8%, Diagramm 3). Mittlerweile hat sich aber die Bevölkerungsdynamik wieder auf den langjährigen Durchschnitt eingependelt. Teile der Bevölkerungsentwicklung, Geburten und Todesfälle, sind recht gut prognostizierbar. Migration wird demgegenüber stark von unvorhersehbaren Entwicklungen beeinflusst. Die Bevölkerungsprognosen der Statistik Austria wurden in der Vergangenheit Jahr für Jahr nach oben revidiert. Seit 2017 aber wird wieder von einem moderateren Bevölkerungswachstum ausgegangen. Gemäß aktueller Prognose wird die österreichische Bevölkerung von aktuell 8,89 Mio. (2019) innerhalb eines Jahrzehnts um 0,4% pro Jahr auf 9,27 Mio. Einwohner anwachsen.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung**

	Bevölkerungsstand	Zuwachs/Abgang
<b>1900</b>	6.003.800	
<b>1910</b>	6.648.300	+ 644.500
<b>1923</b>	6.534.700	- 113.600
<b>1934</b>	6.760.200	+ 225.500
<b>1939</b>	6.652.700	- 107.500
<b>1951</b>	6.933.900	+ 281.200
<b>1961</b>	7.073.800	+ 139.900
<b>1971</b>	7.491.500	+ 417.700
<b>1981</b>	7.555.300	+ 63.800
<b>1991</b>	7.795.800	+ 240.500
<b>2001</b>	8.032.900	+ 237.100
<b>2011</b>	8.420.900	+ 388.000
<b>2019</b>	8.887.400	+ 466.500

Quelle: Statistik Austria

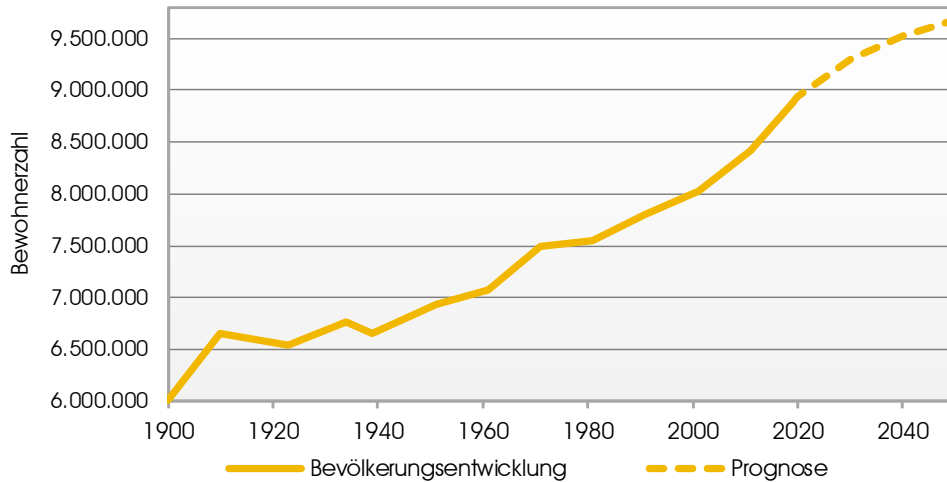
**Tabelle 2: Bevölkerungsvorausschätzung**

	Personen
<b>2020</b>	8.930.100
<b>2030</b>	9.299.200
<b>2040</b>	9.530.900
<b>2050</b>	9.673.600

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsvorausschätzung 2018

Wie in der gesamten westlichen Welt zeigt sich auch in Österreich ein gravierender demographischer Wandel mit stagnierenden oder sinkenden Werten jüngerer Bevölkerungsgruppen bei einem gleichzeitigen massiven Anstieg der Lebenserwartung. Die Gruppe der Über-60-Jährigen und v.a. der Hochbetagten wächst rasant an (Silver Living, 2019). Diese Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Gestaltung einer bedarfsgerechten Wohnsituation für ältere Menschen vor neuen Herausforderungen.

**Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose**



Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2015

**Tabelle 3: Bevölkerungsbilanz**

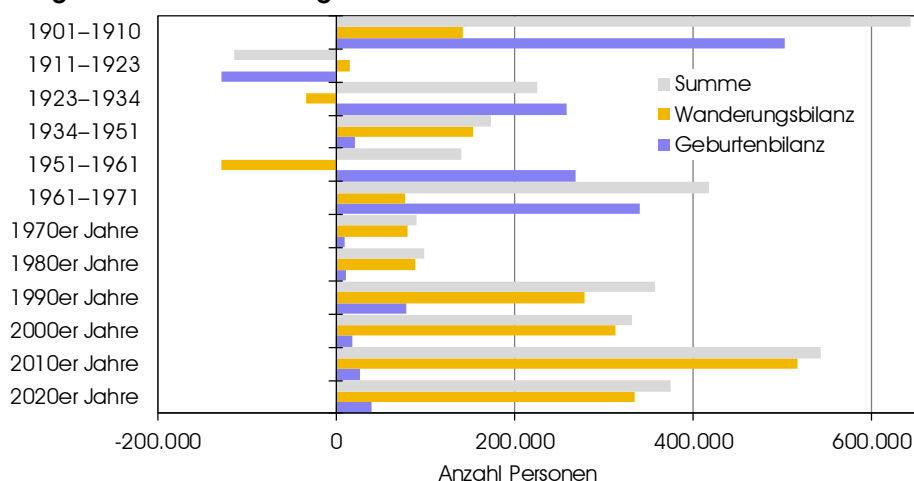
	Geburtenbilanz	Wanderungsbilanz	Summe
<b>1901–1910</b>	502.600	141.900	644.500
<b>1911–1923</b>	-128.600	15.000	-113.600
<b>1923–1934</b>	258.900	-33.400	225.500
<b>1934–1951</b>	20.600	153.100	173.700
<b>1951–1961</b>	268.900	-129.000	139.900
<b>1961–1971</b>	340.800	76.900	417.700
<b>1970er Jahre</b>	10.100	80.300	90.400
<b>1980er Jahre</b>	10.500	88.800	99.300
<b>1990er Jahre</b>	78.200	279.100	357.300
<b>2000er Jahre</b>	18.700	313.700	332.400
<b>2010er Jahre</b>	26.900	516.900	543.800
<b>2020er Jahre</b>	40.200	335.100	375.300

Quelle: Statistik Austria

Die Bevölkerungsbilanz (Diagramm 2) spiegelt die unruhige politische Entwicklung Österreichs und Europas im 20. Jahrhundert, aber auch die mittlerweile seit Jahrzehnten herrschende Stabilität.

Der Anteil jüngerer Haushalte war lange rückläufig. Die Geburtenbilanz (Differenz zwischen Lebendgeborenen und Todesfällen) war nach dem Babyboom der 1950er und 1960er Jahre lange stark rückläufig. Die Flüchtlingsströme 2015/2016 brachten einen kurzfristigen Zuwachs an Jüngeren, der aber den langfristigen Trend einer alternierenden Bevölkerung und einer gegen Null tendierenden Geburtenbilanz nicht verändern wird. Der Bevölkerungszuwachs Österreichs resultiert seit den 1990er Jahren fast ausschließlich aus der Zuwanderung.

**Diagramm 2: Bevölkerungsbilanz**



Quelle: Statistik Austria

**Tabelle 4: Jährliche Bevölkerungsveränderung**

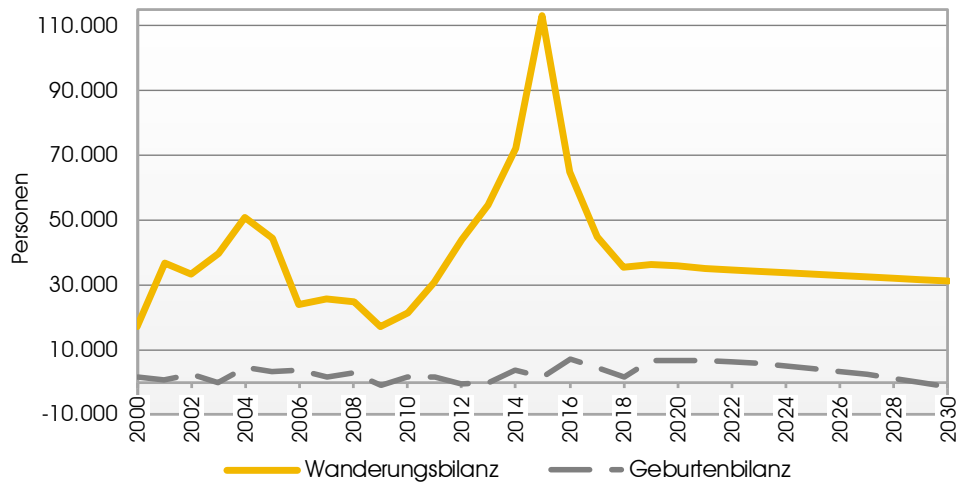
	Geburtenbilanz	Wanderungsbilanz	Summe
Ø 2000-2005	2.000	37.100	39.100
Ø 2006-2010	1.700	22.500	24.200
Ø 2011-2015	1.100	62.900	64.000
Ø 2016-2020	5.200	43.300	48.500
Ø 2021-2030	1.000	31.900	32.900

Quelle: Statistik Austria



Am Beispiel der Wanderungsbilanz 2018 und im Zehnjahresdurchschnitt wird die starke Wanderungsverflechtung innerhalb, nach und aus Österreich anschaulich. 2018 war durch überdurchschnittliche Binnenwanderung, also Umzüge zwischen Bundesländern, Bezirken, Gemeinden und innerhalb von Gemeinden, und deutlich unterdurchschnittliche Außenwanderung geprägt. Die Zuzüge aus dem Ausland sind seit 2015 stark rückläufig, die Wegzüge leicht zunehmend. Der Großteil der Wegzüge ins Ausland sind Rück- oder Weiterwanderungen von Nicht-Österreichern. Die Wanderungsverflechtungen werden intensiver. Insgesamt haben 2018 fast 1,1 Mio. Menschen ihren Wohnort gewechselt.

**Diagramm 3: Jährliche Bevölkerungsveränderung**



Quelle: Statistik Austria

**Tabelle 5: Analyse der Wanderungsbilanz 2014**

	Personen	
	Ø 10 Jahre	2018
Binnenwanderung (innerhalb von Österreich)	745.000	798.000
Außenwanderung	250.000	259.000
davon Zuzüge aus dem Ausland	150.000	147.000
davon Wegzüge ins Ausland	100.000	112.000
Saldo gegenüber dem Ausland	50.000	35.000
<b>Wanderung insgesamt</b>	<b>995.000</b>	<b>1.057.000</b>

Quelle: Statistik Austria

## 2. Veränderung der Familienstruktur

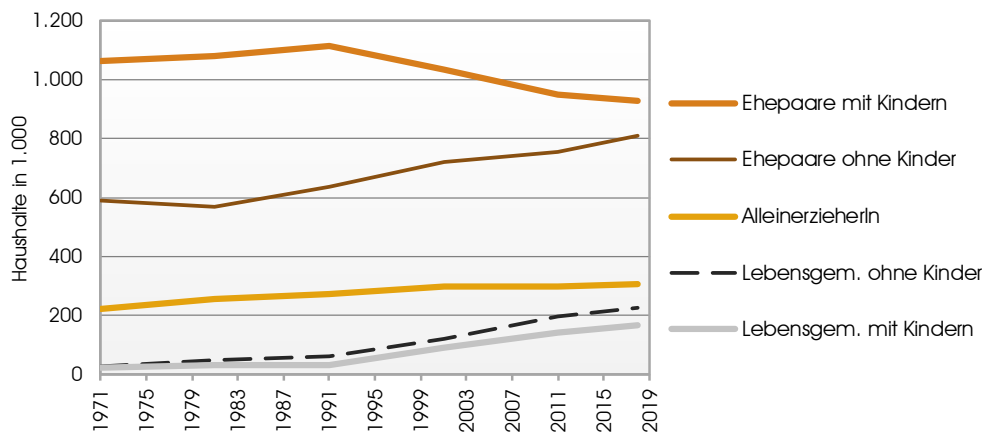
Der Wandel in der Familienstruktur ist massiv. Ehepaare mit Kindern sind zwar nach wie vor die häufigste Familienform. Allerdings lebt kaum noch jeder vierte Haushalt in Österreich in dieser traditionellen Struktur. Andere Familienformen gewinnen immer mehr an Bedeutung. Lebten 1971 nur rund 52.000 Paare, das entsprach rund 3% aller Familien, ohne Trauschein in einem Haushalt zusammen, waren es 2018 fast 400.000 (16%). Die Zahl der Alleinerziehenden hingegen hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten nur wenig verändert.

**Tabelle 6: Familienstruktur in 1.000**

	Familien insgesamt	Ehepaare ohne Kinder	Ehepaare mit Kindern	Lebensgem. ohne Kinder	Lebensgem. mit Kindern	AlleinerzieherInnen
<b>1971</b>	1.929	588	1.065	29	23	224
<b>1981</b>	1.986	569	1.079	49	33	257
<b>1991</b>	2.118	635	1.116	62	31	274
<b>2001</b>	2.266	721	1.035	123	90	298
<b>2011</b>	2.340	754	949	195	144	298
<b>2018</b>	2.436	808	927	225	169	305

Quelle: Statistik Austria

**Diagramm 4: Familienstruktur**



Quelle: Statistik Austria

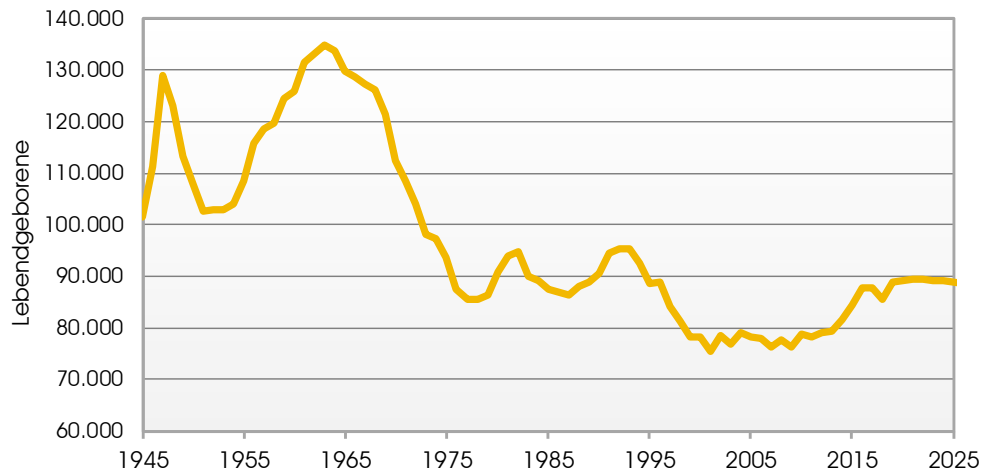
Die Zahl der Geburten war nach dem Höchststand in den 1960er Jahren von über 130.000 lange Zeit rückläufig und pendelte sich in den 2000er Jahren bei knapp 80.000 ein. Seit etwa fünf Jahren ist jedoch wieder ein Anstieg zu beobachten. Es wird mit einem anhaltenden Niveau von knapp 90.000 Geburten pro Jahr gerechnet. Diese Entwicklung hat großen Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

**Tabelle 7: Lebendgeborene**

1945	101.400	1964	133.800	1983	90.100	2002	78.400
1946	111.300	1965	129.900	1984	89.200	2003	76.900
1947	129.000	1966	128.600	1985	87.400	2004	79.000
1948	123.200	1967	127.400	1986	87.000	2005	78.200
1949	113.400	1968	126.100	1987	86.500	2006	77.900
1950	107.900	1969	121.400	1988	88.100	2007	76.300
1951	102.800	1970	112.300	1989	88.800	2008	77.800
1952	103.000	1971	108.500	1990	90.500	2009	76.300
1953	102.900	1972	104.000	1991	94.600	2010	78.700
1954	104.000	1973	98.000	1992	95.300	2011	78.100
1955	108.600	1974	97.400	1993	95.200	2012	79.000
1956	115.800	1975	93.800	1994	92.400	2013	79.300
1957	118.700	1976	87.400	1995	87.800	2014	81.700
1958	119.800	1977	85.600	1996	88.800	2015	84.400
1959	124.400	1978	85.400	1997	84.000	2016	87.700
1960	125.900	1979	86.400	1998	81.200	2017	87.600
1961	131.600	1980	90.900	1999	78.100	2018	85.500
1962	133.300	1981	93.900	2000	78.300	2019	89.000
1963	134.800	1982	94.800	2001	75.500	2020	89.200

Quelle: Statistik Austria

**Diagramm 5: Anzahl der Lebendgeborenen**



Quelle: Statistik Austria

Nach einem Rückgang bis Anfang der 2000er Jahre steigt die Zahl an Eheschließungen seit zehn Jahren wieder stark an (Tabelle 8). Gleichzeitig ist die Scheidungsrate stark rückläufig. Die Scheidungsrate hat starke Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Ein starker Treiber der demographischen Dynamik ist die zunehmende Lebenserwartung – wir werden jedes Jahr um eineinhalb Monate älter (Tabelle 9). Die Lebenserwartung der Männer gleicht sich derer der Frauen an. Bemerkenswert ist der starke Anstieg der Lebensjahre im Alter in subjektiv guter Gesundheit. 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 8: Eheschließungen, Scheidungen, Scheidungsrate**

	Eheschließungen	Scheidungen	Rate (%)		Eheschließungen	Scheidungen	Rate (%)
<b>1978</b>	44.600	12.400	28%	<b>2000</b>	39.200	19.600	50%
<b>1980</b>	46.400	13.300	29%	<b>2002</b>	36.600	19.900	54%
<b>1982</b>	47.600	14.300	30%	<b>2004</b>	38.500	19.600	51%
<b>1984</b>	45.800	14.900	33%	<b>2006</b>	36.900	20.300	55%
<b>1986</b>	45.800	14.700	32%	<b>2008</b>	35.200	19.700	56%
<b>1988</b>	35.400	14.900	42%	<b>2010</b>	37.500	17.400	46%
<b>1990</b>	45.200	16.300	36%	<b>2012</b>	38.600	17.000	44%
<b>1992</b>	45.700	16.300	36%	<b>2014</b>	37.500	16.600	44%
<b>1994</b>	43.300	16.900	39%	<b>2016</b>	44.900	15.900	35%
<b>1996</b>	42.300	18.100	43%	<b>2017</b>	45.000	16.200	36%

Quelle: Statistik Austria

**Tabelle 9: Lebenserwartung bei der Geburt**

	Männer	Frauen	Frauen älter als Männer (in %)
<b>1899/1902</b>	41	43	5
<b>1909/12</b>	44	47	7
<b>1930/33</b>	55	59	7
<b>1951</b>	62	68	10
<b>1971</b>	67	74	10
<b>1991</b>	73	79	8
<b>2001</b>	76	82	8
<b>2011</b>	78	83	7
<b>2018</b>	79,3	84,0	6

Quelle: Statistik Austria

### 3. Haushaltsentwicklung

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.

**Tabelle 10: Anzahl der Haushalte**

	Haushalte		Haushalte
<b>1900</b>	602.000	<b>2001</b>	3.340.000
<b>1920</b>	652.000	<b>2011</b>	3.649.000
<b>1934</b>	806.000	<b>2015</b>	3.770.000
<b>1951</b>	2.205.000	<b>2020</b>	3.972.000
<b>1961</b>	2.306.000	<b>2030</b>	4.193.000
<b>1971</b>	2.574.000	<b>2040</b>	4.365.000
<b>1981</b>	2.767.000	<b>2050</b>	4.480.000
<b>1991</b>	3.021.000	<b>2060</b>	4.510.000

Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2018

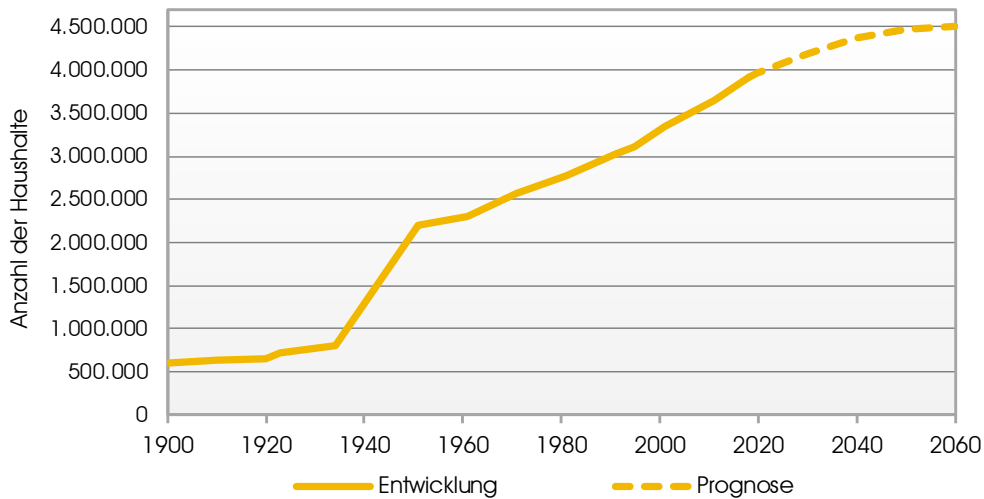
**Tabelle 11: Haushalte nach Haushaltsgröße**

	1	2	3	4	5 & mehr
<b>1951</b>	386.000	598.800	489.700	330.300	400.400
<b>1961</b>	453.500	622.800	481.900	345.100	402.500
<b>1971</b>	658.200	671.900	454.200	360.500	426.400
<b>1981</b>	782.100	720.900	480.900	415.500	364.400
<b>1991</b>	893.500	837.100	533.400	449.900	299.000
<b>2001</b>	1.119.900	953.300	544.500	464.700	257.200
<b>2011</b>	1.321.600	1.080.700	562.100	447.400	241.000
<b>2018</b>	1.456.600	1.186.300	583.700	448.900	240.700
<b>2030</b>	1.627.900	1.250.200	614.000	463.100	238.100
<b>2040</b>	1.746.000	1.302.400	624.500	461.100	231.400
<b>2050</b>	1.834.800	1.335.600	628.300	456.300	224.800

Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2018

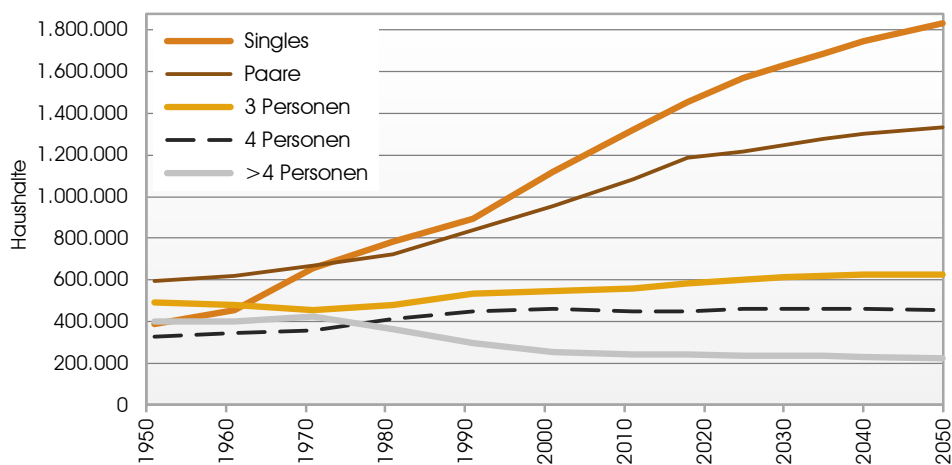
Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund kleiner werdender Haushalte deutlich schneller als die Bevölkerungszahl. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist seit 1951 förmlich explodiert. Umgekehrt hat sich der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen im selben Zeitraum stark verringert. 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

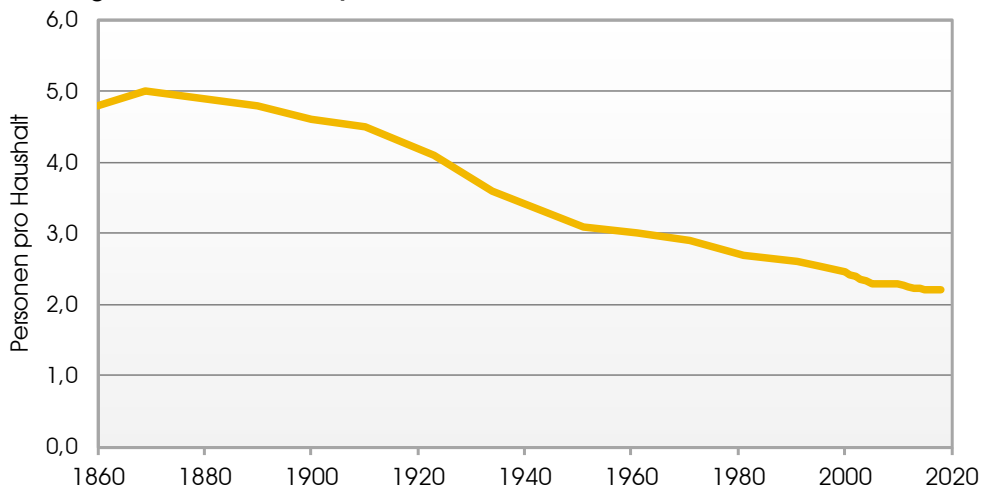
Derzeit bestehen die österreichischen Haushalte aus durchschnittlich 2,2 Personen. Hier erkennt man die erfolgte „Ausdünnung“ in den Wohnungen. Der Abbau des einstmaligen Überbelages ist Ergebnis der eindrucksvollen Wohnbautätigkeit nach 1945. Erhöhte Lebenserwartung, Geburtenrückgang, Scheidungen und der Wandel familiärer Präferenzen führen zu einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Selbst die Entwicklung am Immobilienmarkt hat Auswirkungen, indem steigende Kosten die Bildung neuer Haushalte hemmen. Der Trend zu kleineren Haushalten setzt sich in ländlichen und semi-urbanen Lagen fort. In den Städten ist demgegenüber – von einem niedrigen Niveau ausgehend – ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgrößen zu beobachten.

**Tabelle 12: Personen pro Haushalt**

	Personen		Personen
<b>1860</b>	4,8	<b>1971</b>	2,9
<b>1869</b>	5,0	<b>1981</b>	2,7
<b>1890</b>	4,8	<b>1991</b>	2,6
<b>1900</b>	4,6	<b>1995</b>	2,5
<b>1910</b>	4,5	<b>2000</b>	2,5
<b>1923</b>	4,1	<b>2005</b>	2,4
<b>1934</b>	3,6	<b>2010</b>	2,3
<b>1951</b>	3,1	<b>2015</b>	2,2
<b>1961</b>	3,0	<b>2018</b>	2,2

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 und ökonomisch 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 Leerstandsrate sowie geändertes 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 unter 55.000 Einheiten (2009; IIBW). Dabei wird auf Gesamtbewilligungen abgestellt, d.h. auf „neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“ sowie Wohnungen, die im Zuge von Totalsanierungen und Zubauten entstehen. Die Bedarfsschätzung wurde mit der gedämpften demographischen Entwicklung nach unten revidiert. Die tatsächlichen Wohnungsbewilligungen lagen im Durchschnitt der Jahre 2017/18 bei nicht weniger als 75.000 Einheiten. Das ist ein historischer Höchstwert (s. Kapitel D, S. 49).

Der Wohnbauboom konzentriert sich v.a. auf Wien und die anderen größeren Städte und urbane Regionen und hier vor allem auf freifinanzierte Eigentumswohnungen, zuletzt auch auf freifinanzierte Mietwohnungen. Leistbare geförderte Mietwohnungen wurden demgegenüber in weitgehend konstanter Zahl produziert (s. Kapitel E.1, S. 57).

Mit zeitlicher Verzögerungen kommt dieser Neubauboom am Wohnungsmarkt an. Wenngleich in vielen Regionen ein Nachholbedarf aufzuholen war, ist davon auszugehen, dass sich der Markt von einem Anbieter- zu einem Nachfragermarkt dreht.



## C. Wohnungsbestände und Wohnkosten

### 1. Entwicklung des Wohnungsbestandes und Analysen

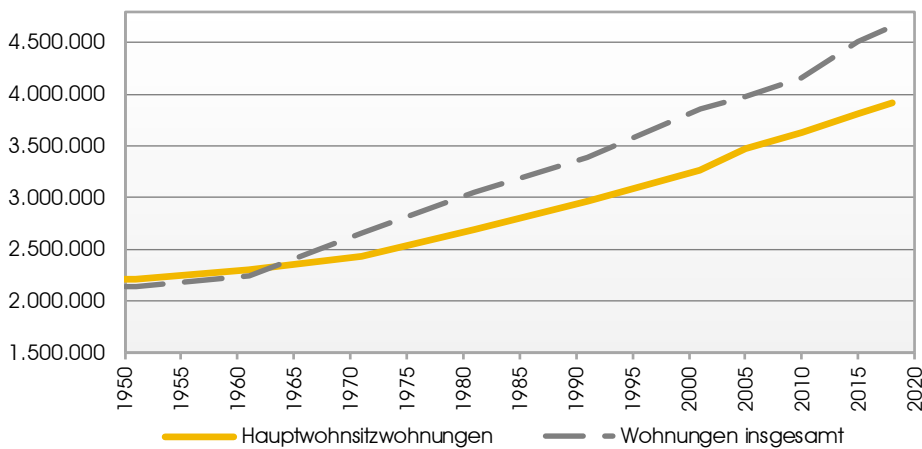
Der gesamte Wohnungsbestand hat sich in Österreich seit den 1960er Jahren verdoppelt. Nachdem es in den 1960er, 70er, 80er und 90er Jahren immer Wachstumsraten im zweistelligen Bereich gegeben hat, steigt der Wohnungsbestand seit der

**Tabelle 13: Entwicklung des Wohnungsbestandes**

	Wohnungen insgesamt	Hauptwohnsitzwohnungen
1951	2.138.000	2.205.200
1961	2.250.000	2.305.800
1971	2.666.000	2.431.900
1981	3.052.000	2.692.900
1991	3.393.000	2.967.600
2001	3.863.000	3.262.000
2005	3.980.000	3.475.300
2010	4.154.000	3.624.300
2015	4.506.000	3.816.800
2018	4.651.000	3.916.100

Anm.: 1951/1961 Privathaushalte statt Hauptwohnsitzwohnungen  
Quelle: Statistik Austria, IIBW (Wohnungen gesamt ab 2005)

**Diagramm 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes**



Anm.: 1950-1965 Privathaushalte statt Hauptwohnsitzwohnungen  
Quelle: Statistik Austria, IIBW

Jahrtausendwende nur mehr im unteren einstelligen Bereich. Signifikant erscheint auch die sich ständig weiter öffnende „Schere“ zwischen dem Wohnungsbestand und den Hauptwohnsitzmeldungen. Waren 1971 noch knapp 91% der Wohnungen auch Hauptwohnsitzwohnungen, liegt der Anteil im Jahre 2018 bei rund 84%. Dies ist auf die zunehmenden Anzahl an Zweitwohnsitzen und Leerstehungen zurückzuführen.

Seit den 1990er Jahren sinkt der Anteil der Eigenheime an der Gesamtzahl an Hauptwohnsitzwohnungen. Seit der Jahrtausendwende sinkt damit auch der Eigentumsanteil in der Wohnversorgung der österreichischen Bevölkerung, der nur mehr 48% beträgt, im Jahr 2001 waren es noch 53%. Naturgemäß steigt damit der Mietanteil.

**Tabelle 14: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis**

	1991	%	2001	%	2011	%	2018	%
<b>Eigenbenützung</b>								
<b>Gebäudeeigentümer</b>	1.174.000	40	1.363.000	42	1.423.000	39	1.457.000	37
<b>Wohnungseigentümer</b>	310.000	10	356.000	11	393.000	11	427.000	11
<b>Zwischensumme „Wohneigentümer“</b>	<b>1.484.000</b>	<b>50</b>	<b>1.719.000</b>	<b>53</b>	<b>1.816.000</b>	<b>50</b>	<b>1.884.000</b>	<b>48</b>
<b>Hauptmieter</b>	1.150.000	39	1.281.000	39	1.470.000	40	1.645.000	42
<b>Untermieter / sonstiger Rechtsgrund</b>	333.000	11	262.000	8	367.000	10	384.000	10
<b>Summe</b>	<b>2.967.000</b>		<b>3.262.000</b>		<b>3.653.000</b>		<b>3.916.000</b>	

Quelle: Statistik Austria, IIBW

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

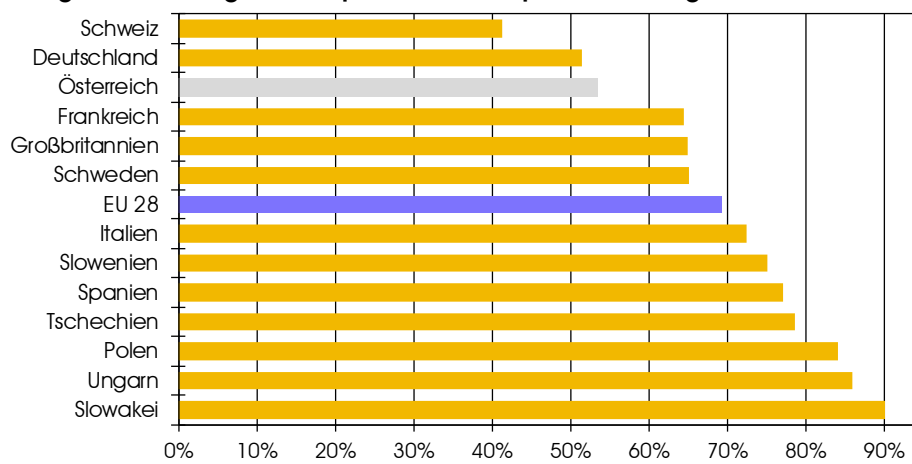
**Tabelle 15: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2018 (%)**

	<b>Anteil</b>
Slowakei	90%
Ungarn	86%
Polen	84%
Tschechien	79%
Spanien	77%
Slowenien	75%
Italien	72%
<b>EU 28</b>	<b>69%</b>
Schweden	65%
Vereinigtes Königreich	65%
Frankreich	64%
<b>Österreich</b>	<b>54%</b>
Deutschland	51%
Schweiz	41%

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 2018**



Quelle: Eurostat

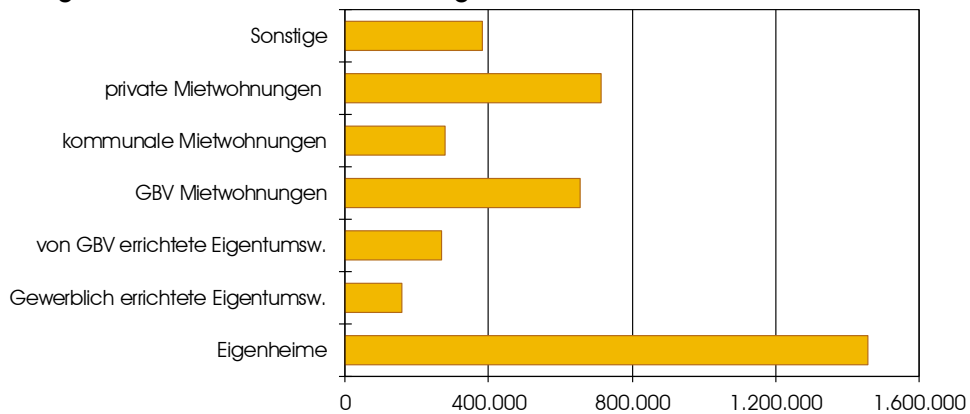
Die 1,65 Millionen Mietwohnungen in Österreich (Hauptwohnsitze 2018) entfallen auf den privaten Markt, gemeinnützige und kommunale Mietwohnungen. Übertraf bis in die 1990er Jahre der Anteil der privaten Mietwohnungen noch jenen der sozial gebundenen, machen GBV- und kommunale Mietwohnungen heute einen Anteil von 24% des gesamten Wohnungsbestands aus – einer der höchsten Werte im internationalen Vergleich.

**Tabelle 16: Struktur des Wohnungsbestands 2018**

	Anzahl	Anteil
Eigenheime	1.457.000	37,2%
Gewerblich errichtete Eigentumswohnungen	157.000	4,0%
von GBV errichtete Eigentumswohnungen	270.000	6,9%
GBV Mietwohnungen	654.000	16,7%
kommunale Mietwohnungen	278.000	7,1%
private Mietwohnungen	713.000	18,2%
Sonstige	384.000	9,8%
<b>Summe</b>	<b>3.916.100</b>	<b>100%</b>

Quelle: Statistik Austria, GBV, IIBW

**Diagramm 11: Struktur des Wohnungsbestands 2018**



Quelle: Statistik Austria, GBV, IIBW

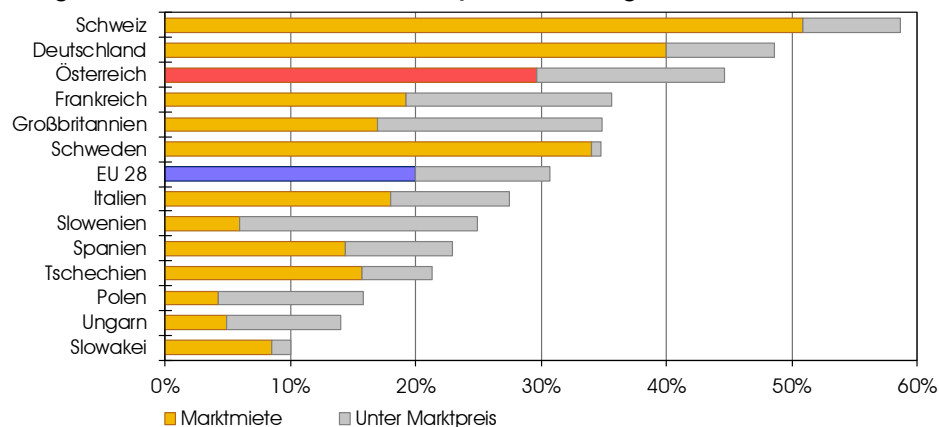
Die nachfolgende Darstellung ist das Pendant zur Eigentumsquote. Hier ist eine Erklärung zur Datenbasis erforderlich: EU-SILC ist eine Haushaltsbefragung, die nicht auf die Eigentumsverhältnisse des Mietwohnhauses abstellt, sondern auf die Wahrnehmung der Bewohner. Nach Eigentümer wäre die Sozialwohnungsquote z.B. in Schweden oder Österreich deutlich höher als in dieser Darstellung aufgelistet.

**Tabelle 17: Mietsektoren im europäischen Vergleich**

	Marktmiete	unter Marktpreis
Slowakei	9%	2%
Ungarn	5%	9%
Polen	4%	12%
Tschechien	16%	6%
Spanien	14%	9%
Slowenien	6%	19%
Italien	18%	10%
<b>EU 28</b>	<b>20%</b>	<b>11%</b>
Schweden	34%	1%
Vereinigtes Königreich	17%	18%
Frankreich	19%	16%
<b>Österreich</b>	<b>30%</b>	<b>15%</b>
Deutschland	40%	9%
Schweiz	51%	8%

Quelle: Eurostat EU-SILC

**Diagramm 12: Mietsektoren im europäischen Vergleich**



Quelle: Eurostat EU-SILC

Während der letzten Jahrzehnte gab es eine äußerst starke Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgrößen von ca. 66m<sup>2</sup> im Jahre 1971 bis hin zu 99m<sup>2</sup> pro Wohnung im Jahre 2011. Der Anstieg ist vor allem auf das massive Größenwachstum im Bereich der Eigenheime zurückzuführen (Tabelle 19). 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.

Mittlerweile scheint sich die durchschnittliche Wohnungsgröße bei rund 100m<sup>2</sup> eingependelt zu haben. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass im Mehrgeschoßwohnbau – nicht zuletzt auch auf Grund der Preissteigerungen am Immobilienmarkt – wieder vermehrt kleinere Wohnungsgrößen realisiert werden. Dem aktuellen Trend zu wieder kleineren Wohnungen im Geschoßwohnbau stehen verschärfte Regelungen zur Barrierefreiheit entgegen.

**Tabelle 18: Wohnnutzfläche von Hauptwohnsitzwohnungen**

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Steigerung zur Vorperiode	Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )
<b>1971</b>	66		22,9
<b>1981</b>	77	+ 11 m <sup>2</sup>	28,4
<b>1991</b>	85	+ 8 m <sup>2</sup>	33,2
<b>2001</b>	92	+ 7 m <sup>2</sup>	39,5
<b>2011</b>	99	+ 7 m <sup>2</sup>	43,7
<b>2018</b>	100,1	+ 1 m <sup>2</sup>	44,5

Quelle: Statistik Austria, IIBW

**Tabelle 19: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche 2018**

	Ø Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )
<b>Eigenheime</b>	141,7	52,5
<b>Eigentumswohnung</b>	85,5	42,8
<b>Hauptmietwohnungen</b>	66,7	33,7
<b>Gemeindewohnung</b>	60,6	29,8
<b>GBV</b>	69,6	36,1
<b>Private Mietwohnungen</b>	69,8	35,3
<b>Gesamt</b>	100,1	45,2

Quelle: Statistik Austria

Im Jahr 2018 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person (unabhängig von der jeweiligen Rechtsform der Wohnung) österreichweit bei knapp über 45m<sup>2</sup>. Abgestellt auf die zugrundeliegenden Rechtsverhältnisse variieren die Wohnungsgrößen doch erheblich: Eigenheime weisen durchschnittlich rund 142m<sup>2</sup> auf, Eigentumswohnungen 85,5m<sup>2</sup>, während hingegen Mietwohnungen nur mehr zwischen 60m<sup>2</sup> und 70m<sup>2</sup> aufweisen.

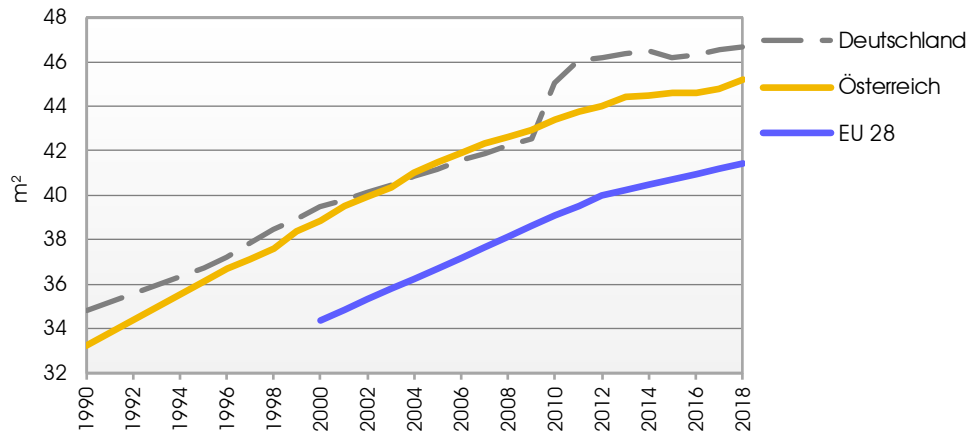
Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist in Österreich mit etwas über 45m<sup>2</sup> rund 10% höher als der EU-Durchschnitt und in einem ähnlichen Bereich wie Deutschland.

**Tabelle 20: Wohnfläche pro Person**

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018
<b>Österreich</b>	33,2	36,1	38,9	41,5	43,4	44,6	44,6	44,8	45,2
<b>Deutschland</b>	34,8	36,7	39,5	41,2	45,0	46,2	46,3	46,5	46,6
<b>EU 27</b>			34,4	36,7	39,1	40,7	40,9	41,2	41,4

Quelle: Statistik Austria, Destatis, Eurostat, z.T. IIBW-Berechnung

**Diagramm 13: Wohnfläche pro Person**



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

Die Mietdauer liegt im Median bei den privaten Mietwohnungen bei ca. 3,5 Jahren und ist gegenüber den Vorjahren weiter gesunken (Tabelle 21). Dies führt unter anderem dazu, dass auch die sog. „Wohnungswechselrate“ mit 29% auf dem privaten Mietsektor am höchsten ist (vgl. dazu die Wohnungswechselrate im gemeinnützigen Mietwohnungssektor, welche bei durchschnittlich ca. 13% liegt). Diese hohe Mobilität im Bereich der privaten Mietwohnungen führt zu einem erhöhten Aufwand im Bereich der Hausverwaltungen.

Befristungen spielen in den unterschiedlichen Mietsektoren eine stark unterschiedliche Rolle. Bei privaten Mietwohnungen ist ihr Anteil innerhalb eines Jahrzehnts von 30% auf 46% gestiegen. Aber auch im gemeinnützigen Bereich ist ein Anstieg von 3% auf 6% feststellbar. In Vorarlberg wurden im sozialen Wohnbau Befristungen zur Sicherung der sozialen Treffsicherheit eingeführt.

**Tabelle 21: Befristungen und Mietvertragsdauer**

	Anteil Befristungen				Mietvertragsdauer		
	2008	2014	2016	2018	2014	2016	2018
<b>Gemeindewohnung</b>	3%	3%	3%	4%	11,7	11,0	11,4
<b>GBV</b>	3%	4%	5%	6%	7,8	8,5	8,0
<b>Private Mietwohnung</b>	30%	40%	44%	46%	3,9	3,5	3,5
<b>Hauptmietwohnungen</b>	15%	19%	21%	23%	6,5	6,3	6,0

Anm.: Mietvertragsdauer in Jahren, Median  
Quelle: Statistik Austria



## 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

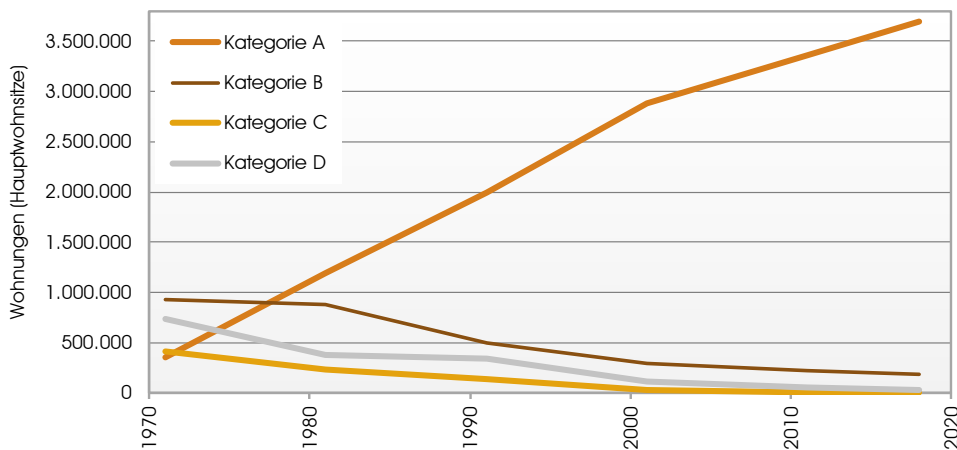
Waren 1971 von allen Hauptwohnsitzwohnungen noch lediglich 15% sogenannte Kategorie A-Wohnungen, kam es in den darauffolgenden Jahren zu einer massiven Qualitätsverbesserung, sodass im Jahr 2018 der Anteil bereits bei 94% lag. Auf der anderen Seite konnte der Bestand an Kategorie B, C- und D-Wohnungen insbesondere seit Anfang der 1980er Jahre signifikant abgebaut werden, sodass aktuell z.B. der Anteil aller Kategorie C- und D-Wohnungen noch lediglich bei 1% liegt. Die Gründe hierfür liegen in den (mit oder ohne Wohnbauförderungsmittel) vorgenommenen Kategorieanhebungen durch Eigentümer oder Mieter der Wohnungen, gebäudeseitige Sanierungen oder auch durch Abbruch und Neubau (Reconstructing). Die Sanierung der Altbestände an Kategorie C- und D-Wohnungen ist somit nahezu abgeschlossen.

**Tabelle 22: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen**

	1971	1981	1991	2001	2011	2018
<b>Kategorie A</b>	358.600	1.194.100	1.994.900	2.876.700	3.357.200	3.695.600
<b>Kategorie B</b>	928.800	882.800	492.100	296.100	227.200	181.600
<b>Kategorie C</b>	409.200	235.500	143.700	32.800	11.900	8.400
<b>Kategorie D</b>	735.300	380.500	337.000	109.800	54.100	30.600

Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

**Diagramm 14: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen**



Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

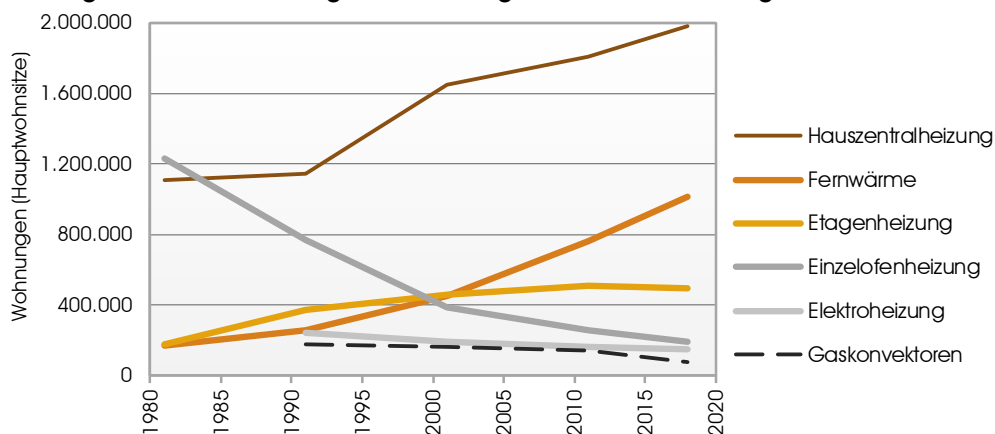
In den letzten 35 Jahren konnte im Bereich der Beheizung der Wohnungen eine Trendumkehr geschafft werden. Wurden 1981 noch fast die Hälfte aller Wohnungen mittels Einzelöfen beheizt, weist deren Anteil heute lediglich 5% auf. In Zusammenschau mit einer gleichzeitigen Steigerung der Hauszentralheizungen und der Versorgung mittels Fernwärme, die zusammen bereits einen Anteil von 77% aufweisen, zeichnet sich eine sehr positive Entwicklung ab. Um den nächsten Schritt in Richtung Reduktion der Treibhausgase zu setzen ist jedoch dringend eine weitere Reduktion der fossilen Energieträger angezeigt.

**Tabelle 23: Wohnungen nach Heizungsart (Hauptwohnsitze)**

	1981	1991	2001	2011	2018
Fernwärme	173.000	262.000	455.000	763.000	1.018.000
Hauszentralheizung	1.108.000	1.142.000	1.652.000	1.807.000	1.982.000
Etagenheizung	178.000	371.000	457.000	507.000	493.000
Gaskonvektoren	0	180.000	167.000	146.000	78.000
Elektroheizung	0	243.000	197.000	168.000	149.000
Einzelofenheizung	1.232.000	770.000	388.000	256.000	196.000
<b>Summe</b>	<b>2.693.000</b>	<b>2.968.000</b>	<b>3.315.000</b>	<b>3.650.000</b>	<b>3.916.000</b>

Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

**Diagramm 15: Überwiegende Heizungsart in HWS-Wohnungen**



Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

### 3. Wohnkosten/Wohnkostenbelastung

Zum Wohnungsaufwand zählen lt. Statistik Austria der Hauptmietzins, Untermietzins, Rückzahlung von Darlehen bei Eigentumswohnungen, sofern sie über die Hausverwaltung abgerechnet wird, Nutzungsgebühr für Genossenschaftswohnungen, laufende Entgelte für sonstige Leistungen (Garagenbenutzungskosten, Betriebskosten). In dem in Tabelle 24 dargestellten Wohnungsaufwand sind die Kosten für Heizung und Warmwasser nicht enthalten (also „brutto kalt“). Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes sind die Grundsteuer, Versicherung, allgemeiner Strom, Müll-, Kanal- und Wassergebühren, Hausbeleuchtung, Arbeiten des Hausbesorger, Auslagen für die Verwaltung.

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).

Auf Grund der niedrigen Ausgangslage und durch wohnungspolitische Maßnahmen konnte der Wohnungsaufwand nach Ende des 2. Weltkrieges über Jahrzehnte auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau gehalten werden. Speziell in der ersten Hälfte der 1980er Jahre sowie Mitte der 1990er Jahre war der Anstieg überdurchschnittlich hoch. Damals überstieg die Wohnkostensteigerung die Inflationsrate um mehr als das Doppelte.

**Tabelle 24: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in €/m<sup>2</sup>**

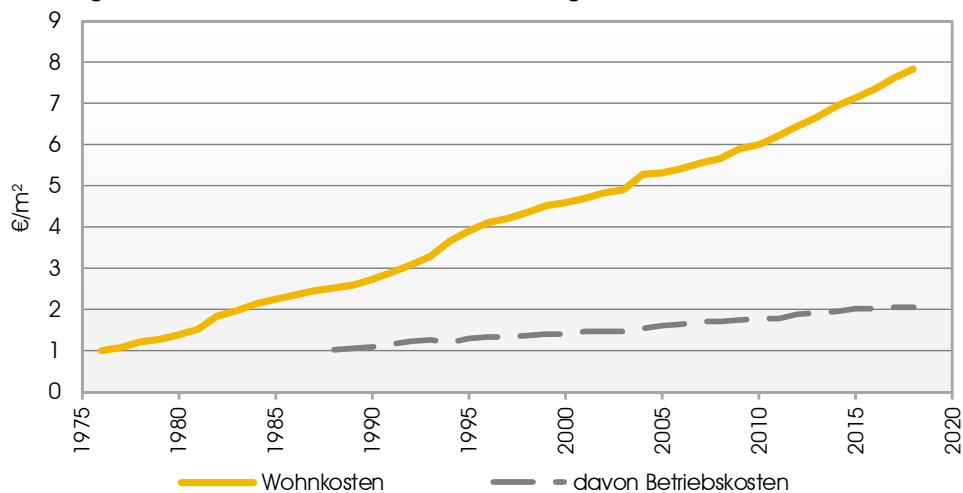
	Wohnungsaufwand	davon Betriebskosten	Anteil Betriebskosten
Ø '76-'79	1,1		
Ø '80-'84	1,8		
Ø '85-'89	2,4		
Ø '90-'94	3,1		
Ø '95-'99	4,2	1,4	33%
Ø '00-'04	4,9	1,5	31%
Ø '05-'09	5,6	1,7	30%
Ø '10-'14	6,5	1,9	29%
Ø '15-'18	7,5	2,0	27%

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

Im Jahr 2018 wendeten die österreichischen Hauptmieter durchschnittlich € 7,85 je Quadratmeter Nutzfläche für das Wohnen auf. Die Wohnkosten stiegen im Schnitt der letzten 5 Jahre um 3,3%. Die Steigerung lag damit deutlich über der Inflationsrate. Die Betriebskosten stiegen im selben Zeitraum um durchschnittlich nur 1,5% pro Jahr und lagen damit genau im Bereich der durchschnittlichen Teuerungsrate. Bemerkenswert erscheint die Tatsache, dass der Anteil der Betriebskosten am Wohnungsaufwand seit Jahrzehnten sinkt und im Jahr 2018 noch 26% des Wohnungsaufwands ausgemacht hat, im Vergleich zu rund 40% Anfang der 1990er Jahre. Entgegen mancher Darstellungen in der Öffentlichkeit sind daher nicht die Betriebskosten (und somit indirekt die Gemeinden mit ihren öffentlichen Abgaben und Steuern) die „Preistreiber“ beim Wohnungsaufwand.

Neben der Statistik des Wohnungsaufwands für Hauptmietwohnungen im Rahmen des Mikrozensus steht die EU-weit einheitliche Erhebung zu „Einkommen und Lebensbedingungen“ (EU-SILC) über sämtliche Wohnkosten aller Wohnungen zur Verfügung. Neben den Informationen für alle Bestandssegmente bietet sie eine differenzierte Aufschlüsselung der Aufwandskomponenten und eine unmittelbare Verbindung zum Einkommen der Haushalte, und somit zur „Leistbarkeit“ des Wohnens. Gemäß der EU-SILC Erhebung liegen die Wohnkosten sämtlicher österreichischen Haushalte bei zuletzt 5,50 €/m<sup>2</sup> und somit – entgegen der steigenden Teuerungsrate – immer noch auf demselben Niveau wie im Jahr 2014 (Tabelle 25).

**Diagramm 16: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in €/m<sup>2</sup>**



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

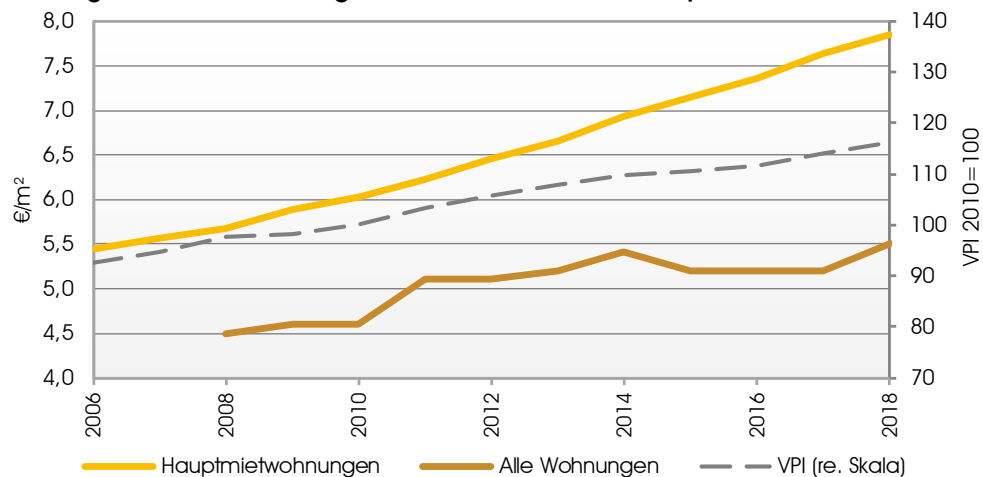
Die stagnierenden Wohnkosten sind teilweise auf statistische Ursachen im Wohnungseigentum zurückzuführen, nachdem EU-SILC nur die Zinszahlungen als Wohnausgaben berücksichtigt, die Kapitiltilgung aber als Investition bzw. Ansparung. Nur bezogen auf Mietwohnungen zeigt auch diese Quelle eine deutliche Dynamik von über 3% im Zehnjahresdurchschnitt.

**Tabelle 25: Entwicklung Verbraucherpreisindex und Wohnungsaufwand**

	Hauptmietwohnungen (€/m <sup>2</sup> pro Monat)	Alle Wohnungen	VPI (2010=100)
<b>2006</b>	5,44		92,6
<b>2008</b>	5,68	4,50	97,6
<b>2010</b>	6,02	4,60	100,0
<b>2012</b>	6,45	5,10	105,8
<b>2014</b>	6,93	5,41	109,7
<b>2016</b>	7,37	5,20	111,7
<b>2018</b>	7,85	5,50	116,3

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)

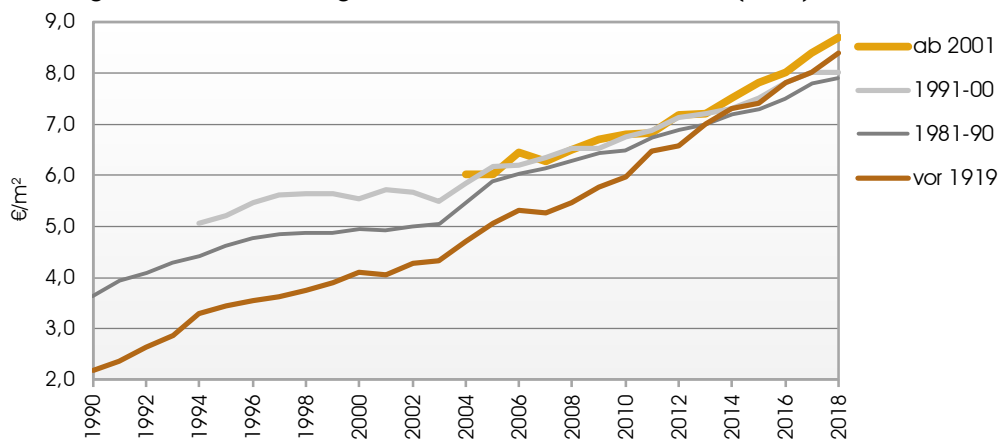
Lag der Unterschied der Wohnungsmieten zwischen Neubauwohnungen und Wohnungen aus der Gründerzeit Anfang der 1980er Jahre noch bei rund 50%, so näherten sie sich in den darauffolgenden Jahren stetig an. Insbesondere auf Grund der hohen Qualität der Sanierungen ist das Baualter als wertbestimmendes Merkmal von immer geringer werdender Bedeutung. Ersichtlich ist dies vor allem im Bereich der Gründerzeithäuser, deren durchschnittlicher Wohnungsaufwand fast so hoch ist wie jener von Neubauten. 25 Jahre nach dem In-Kraft-Treten des Richtwertgesetzes hat auch die Gestionierung des damaligen Gesetzgebers gegriffen und es zählt für die Wertbestimmung überwiegend die Lage.

**Tabelle 26: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m<sup>2</sup>)**

	vor 1919	1919-44	1945-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	ab 2001
<b>1980</b>	1,0	0,9	1,1	1,5	2,2			
<b>1985</b>	1,7	1,7	1,8	2,2	3,1	3,4		
<b>1990</b>	2,2	2,2	2,3	2,7	3,4	3,6		
<b>1995</b>	3,4	3,1	3,4	3,6	4,3	4,6	5,2	
<b>2000</b>	4,1	3,8	3,7	4,0	4,5	4,9	5,6	
<b>2005</b>	5,1	4,8	5,0	5,3	5,9	5,9	6,2	6,0
<b>2010</b>	6,0	5,7	5,5	5,9	6,4	6,5	6,8	6,8
<b>2015</b>	7,4	6,6	6,7	6,7	7,0	7,3	7,5	7,8
<b>2016</b>	7,8	6,8	6,7	6,8	7,2	7,5	7,8	8,0
<b>2017</b>	8,0	7,0	6,9	7,2	7,4	7,8	8,0	8,4
<b>2018</b>	8,4	7,1	7,2	7,2	7,7	7,9	8,0	8,7

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

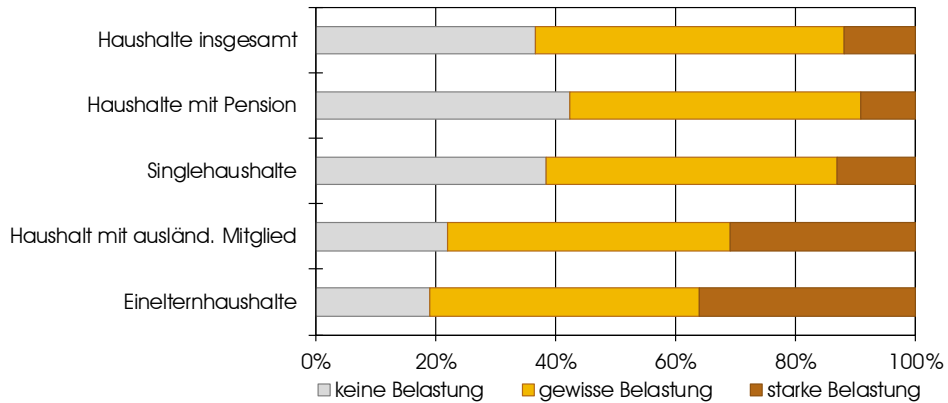
**Diagramm 18: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m<sup>2</sup>)**



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

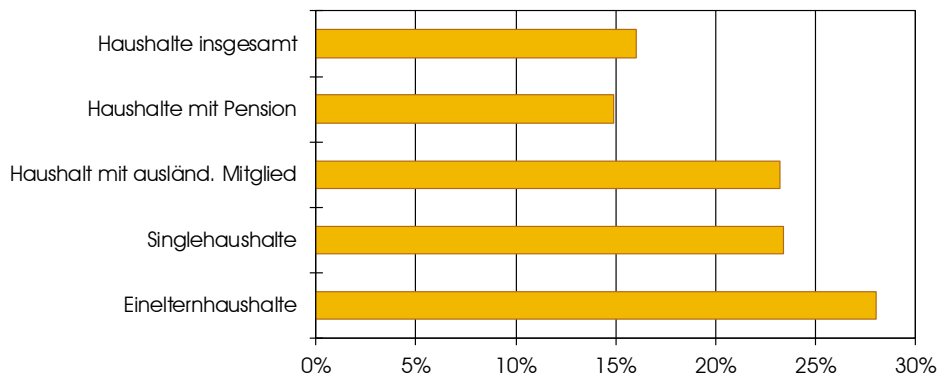
EU-SILC erhebt auch die subjektive Wahrnehmung der Wohnkostenbelastung. Insgesamt empfinden 12% der Haushalte ihre Wohnkosten als starke Belastung, 52% als eine gewisse Belastung und 37% als keine Belastung. Differenziert nach Haushaltstypen werden die Wohnkosten speziell im Bereich der Alleinerziehenden (36%) und Haushalten mit Migrationshintergrund (31%) als starke Belastung wahrgenommen. Diese subjektive Wahrnehmung korrespondiert auch mit dem Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen: Alleinerziehende müssen 28%, Migranten-Haushalte 23% ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden. Singlehaushalte müssen ebenso 23% aufwenden, jedoch haben lediglich 13% die subjektive Wahrnehmung einer „starken Belastung“.

**Diagramm 19: Subjektive Wahrnehmung der Wohnkostenbelastung 2018**



Quelle: EU-SILC

**Diagramm 20: Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen 2018**



Anm.: Median  
Quelle: EU-SILC

Bestimmend für die Struktur des Verbraucherpreisindex (VPI) ist der sog. Warenkorb. Die Auswahl der in die Preiserhebung einbezogenen Waren und Dienstleistungen (Indexpositionen) soll dabei ein durchschnittliches Verbrauchsverhalten repräsentieren. Grundlagen für die Gewichtung des VPI 2015 waren die Daten über den privaten Konsum der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) für das Jahr 2014 und die Daten der Konsumerhebung 2014/15. Die Waren und Dienstleistungen des Warenkorbes werden nach dem Verwendungszweck in zwölf Verbrauchsgruppen (COICOP-Hauptgruppen) eingeteilt. So ist die Kostenentwicklung in der Wohnungsnutzung anhand der wohnungsbezogenen Teile des Warenkorbes (COICOP Gruppe 4) darstellbar. Wohnen hat dabei einen sehr hohen Anteil von rund 20% des gesamten VPI-Warenkorbes, welcher wiederum in die Bereiche Mieten, Instandhaltung, sonstige Dienstleistungen und Haushaltsenergie aufgeteilt ist.

Die Inflationsrate lag im Jahr 2018 bei 2,0% und somit leicht über dem 10-jährigen Durchschnitt, welcher bei 1,8% lag. Wohnen trug dabei unterschiedlich zur Inflation bei: Die Wohnungsmieten stiegen um 3,7%, was noch knapp unter dem langjährigen Durchschnitt von 3,9% liegt. Die sonstigen wohnungsbezogenen Dienstleistungen lagen zuletzt allesamt unter dem langjährigen Durchschnitt. Im Gegensatz dazu stiegen die Kosten der Haushaltsenergie überdurchschnittlich, zu nennen sind hier insbesondere die Positionen flüssige Brennstoffe und Brennholz mit 16,7% bzw. 8,8%. Die Instandhaltung ist gegenüber dem langjährigen Durchschnitt weiter zurückgegangen, was andere Befunde hinsichtlich sehr zurückhaltender Sanierungsausgaben bestätigt.

**Tabelle 27: Entwicklung wohnungsbezogener Kosten (%)**

	Ø 2018	Ø 5 Jahre (2014-2018)	Ø 10 Jahre (2009-2018)
VPI gesamt	2,0	1,5	1,8
Wohnung, Wasser, Energie gesamt	2,2	1,5	2,1
Wohnungsmieten	3,7	3,9	3,9
Instandhaltung von Wohnungen	1,7	1,6	2,3
Sonstige wohnungsbez. Dienstleistungen	1,2	1,6	1,8
Wasserversorgung	1,2	3,0	3,1
Müllabfuhr	1,4	1,3	1,9
Abwasserbeseitigung	0,8	1,5	1,9
Betriebskosten	1,2	1,5	1,6
Betriebskosten Mietwohnungen	1,0	1,7	1,8
Haushaltsenergie	2,7	-0,6	0,9
Elektrizität	0,9	-0,5	0,8
Gas	-5,2	-1,9	0,6
Flüssige Brennstoffe	16,7	-2,2	0,7
Brennholz	8,8	3,5	2,8
Fernwärme	2,1	1,9	2,9

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.

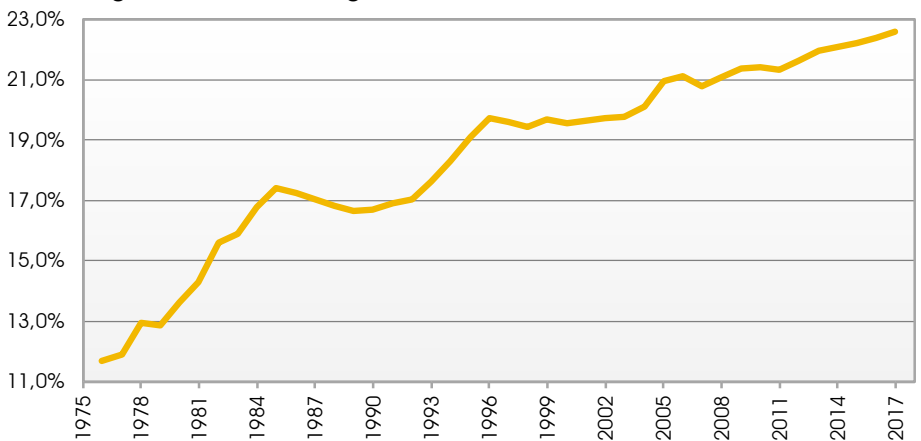
Der in Tabelle 28 dargestellte Anteil des privaten Konsums für Wohnen, Wasser und Haushaltsenergie steigt seit Jahrzehnten kontinuierlich an. Einerseits hängt dieser

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

1976	11,7	1985	17,4	1994	18,3	2003	19,8	2012	21,6
1977	11,9	1986	17,3	1995	19,1	2004	20,1	2013	21,9
1978	12,9	1987	17,0	1996	19,7	2005	21,0	2014	22,1
1979	12,9	1988	16,8	1997	19,6	2006	21,1	2015	22,2
1980	13,6	1989	16,6	1998	19,4	2007	20,8	2016	22,4
1981	14,3	1990	16,7	1999	19,7	2008	21,1	2017	22,6
1982	15,6	1991	16,9	2000	19,6	2009	21,4		
1983	15,9	1992	17,0	2001	19,6	2010	21,4		
1984	16,8	1993	17,6	2002	19,7	2011	21,3		

Quelle: Statistik Austria COICOP

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



Quelle: Statistik Austria COICOP

eng zusammen mit der Steigerung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen (siehe hierzu Tabellen 18 und 19), andererseits verlieren andere Konsumausgaben, wie insbesondere Nahrung und Bekleidung, an Bedeutung.

Eine Vergünstigung des 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 anzusprechen.

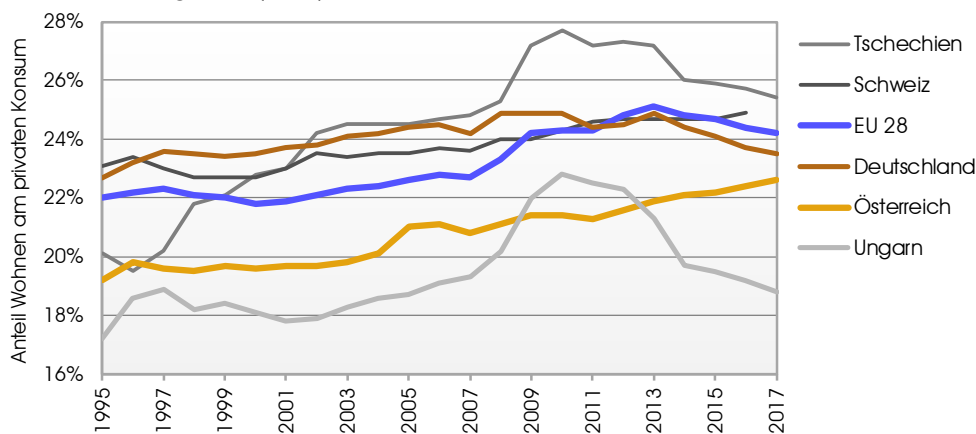
Tabelle 29 belegt anhand internationaler Vergleichsdaten den beschriebenen Wirkungsmechanismus. Steigende Wohnkostenanteile sind ein Phänomen in allen reifer werdenden Volkswirtschaften, indem andere Konsumbereiche an Bedeutung verlieren. Die Belastung der österreichischen Haushalte mit Wohnungsausgaben ist im europäischen Vergleich moderat. Der Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie lag im Jahr 2017 bei 22,6% und somit unter-

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

	1995	2000	2005	2010	2012	2014	2016	2017
<b>EU 28</b>	22,0	21,9	22,7	24,3	24,8	24,8	24,4	24,2
<b>Österreich</b>	19,2	19,6	21,0	21,4	21,6	22,1	22,4	22,6
<b>Schweiz</b>	18,6	18,4	18,9	24,3	24,7	24,7	24,9	
<b>Tschechien</b>	20,1	22,8	24,5	27,7	27,3	26,0	25,7	25,4
<b>Deutschland</b>	22,7	23,5	24,4	24,9	24,5	24,4	23,7	23,5
<b>Ungarn</b>	17,2	18,1	18,7	22,8	22,3	19,7	19,2	18,8

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

halb des Durchschnitts der EU 28 von 24,2%. Seit 2013 sinkt allerdings der EU-Durchschnitt, während der österreichische Wert weiter steigt. Bemerkenswert scheint der Trend in Ungarn wo seit 2010 (22,8%) der Wohnungsaufwand am privaten Konsum stetig abgenommen hat (2017 mit 18,8%).

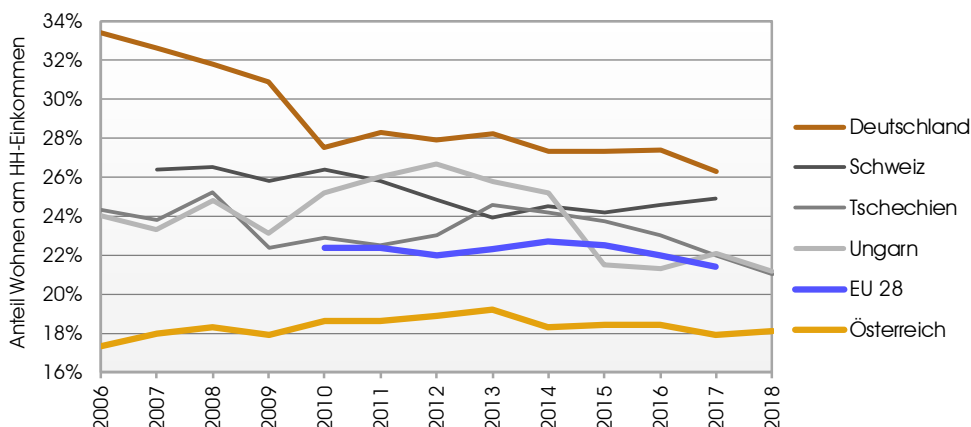
Im Gegensatz zur Kennzahl aus der VGR weist die Haushaltsabfrage EU-SILC eine weitgehend konstante Wohnkostenbelastung in den meisten europäischen Ländern aus. Der für Österreich im Jahr 2017 ausgewiesene Wert von 17,9% liegt – so wie auch in allen anderen Jahren des Betrachtungszeitraums – deutlich unter den Vergleichswerten der Nachbarländer bzw. der EU 28.

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

	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
<b>EU 28</b>			22,4	22,0	22,7	22,0	21,4	
<b>Österreich</b>	17,3	18,3	18,6	18,9	18,3	18,4	17,9	18,1
<b>Schweiz</b>		26,5	26,4	24,8	24,5	24,6	24,9	
<b>Tschechien</b>	24,3	25,2	22,9	23,0	24,2	23,0	22,0	21,0
<b>Deutschland</b>	33,4	31,8	27,5	27,9	27,3	27,4	26,3	
<b>Ungarn</b>	24,0	24,8	25,2	26,7	25,2	21,3	22,1	21,2

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

Die Verschuldung der österreichischen Haushalte durch Wohnbalkredite lag mit 28,2% des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2017 immer noch weit unter dem Durchschnitt der EU 28, welcher im Jahr 2017 bei 45,7% lag. Dies liegt am hohen Mietwohnungsanteil in Österreich und den relativ geringen Anreizen für den Eigentumserwerb. Nichts desto trotz ist aber – wenn auch in geringem Ausmaß – festzustellen, dass seit 2009 die Verschuldung der EU 28 sinkt und sich in Österreich ein (leicht) gegenläufiger Trend zeigt. Dies kann durch das seit Jahren vorherrschende niedrige Zinsniveau und den damit einhergehenden leichteren und somit vermehrten Zugang zu Wohnbalkrediten erklärt werden.

**Tabelle 31: Wohnbalkredite (aushaffende hypothekarisch besicherte Wohnbalkredite in % des Bruttoinlandsprodukts)**

	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2013	2015	2017
<b>Österreich</b>	13,8	17,2	21,7	23,2	25,5	27,1	27,1	28,1	28,2
<b>EU 28</b>	37,2	38,3	44,4	45,5	48,8	49,0	48,0	46,9	45,7

Quelle: EMF / Hypostat

## 4. Wohnungsmarktentwicklung / Marktregulierung

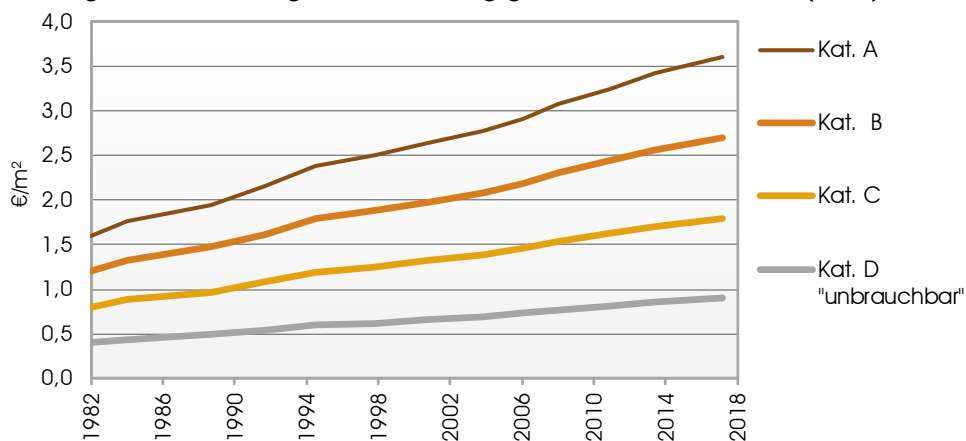
Ein großer Teil des privaten Wohnungsmarktes in Österreich ist preisreguliert. Die Regelungen sind überaus komplex. Für Hauptmietverträge über Wohnungen, die zwischen dem 1.1.1982 und dem 28.2.1994 abgeschlossen wurden, gilt im Vollenwendungsbereich des MRG – sofern kein angemessener Mietzins vereinbart werden konnte – der Kategoriemietzins, unabhängig von ihrem baulichen oder energetischen Zustand (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Tabelle 22). Für Hauptmietverträge für Wohnungen, die nach dem 28.2.1994 abgeschlossen wurden, gilt im Vollenwendungsbereich des MRG der Kategoriemietzins nur für die Ausstattungskategorie D, für die Kategorien A, B und C gilt der Richtwertmietzins oder ein angemessener Mietzins.

**Tabelle 32: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/m<sup>2</sup>)**

Ab	A	B	C	D
1.1.1982	1,60	1,20	0,80	0,40
1.2.1984	1,77	1,33	0,89	0,44
1.11.1988	1,95	1,47	0,97	0,49
1.12.1991	2,15	1,61	1,08	0,54
1.11.1994	2,38	1,79	1,19	0,60
1.4.1998	2,51	1,88	1,25	0,62
1.4.2001	2,64	1,98	1,32	0,66
1.6.2004	2,77	2,08	1,39	0,69
1.9.2006	2,91	2,19	1,46	0,73
1.9.2008	3,08	2,31	1,54	0,77
1.9.2011	3,25	2,44	1,62	0,81
1.4.2014	3,43	2,57	1,71	0,86
1.2.2018	3,60	2,70	1,80	0,90

Quelle: Bundesgesetzblätter

**Diagramm 24: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/m<sup>2</sup>)**



Quelle: Bundesgesetzblätter

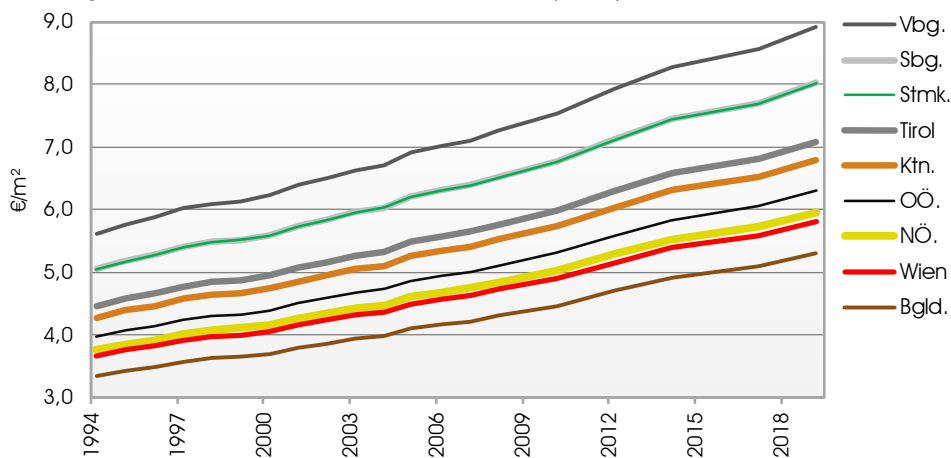
Die Beträge beim Kategoriemietzins sind aufgrund einer gesetzlichen Regelung an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Zur Erhöhung der Beträge kommt es bei Überschreitung eines Schwellenwertes von 5% gegenüber der jeweils letzten Anpassung. Die offizielle Kundmachung der aktuellen Kategoriebeträge erfolgt durch das Bundesministerium für Justiz. Die Kategoriebeträge erhöhten sich zuletzt mit 1. Februar 2018.

**Tabelle 33: Richtwerte je Bundesland (€/m<sup>2</sup>)**

ab	Bgld.	Ktn.	NÖ.	OÖ.	Sbg.	Stmk.	Tirol	Vbg.	Wien
1.3.1994	3,34	4,28	3,76	3,97	5,06	5,05	4,47	5,62	3,66
1.4.1995	3,43	4,39	3,85	4,07	5,19	5,18	4,59	5,77	3,76
1.4.1996	3,50	4,47	3,92	4,14	5,28	5,28	4,67	5,88	3,83
1.4.1997	3,58	4,58	4,02	4,24	5,41	5,40	4,78	6,02	3,92
1.4.1998	3,63	4,64	4,08	4,30	5,49	5,48	4,85	6,10	3,98
1.4.1999	3,65	4,67	4,11	4,33	5,52	5,52	4,88	6,14	4,00
1.4.2000	3,70	4,74	4,16	4,39	5,60	5,59	4,95	6,23	4,05
1.4.2001	3,79	4,86	4,27	4,51	5,74	5,73	5,07	6,39	4,16
1.4.2002	3,87	4,95	4,35	4,59	5,85	5,84	5,17	6,51	4,24
1.4.2003	3,94	5,05	4,43	4,68	5,96	5,96	5,27	6,63	4,32
1.4.2004	3,99	5,11	4,48	4,73	6,03	6,03	5,33	6,71	4,37
1.3.2005	4,11	5,26	4,61	4,87	6,21	6,20	5,49	6,91	4,50
1.4.2006	4,17	5,34	4,68	4,95	6,31	6,30	5,57	7,01	4,57
1.4.2007	4,22	5,41	4,75	5,01	6,39	6,38	5,65	7,11	4,63
1.4.2008	4,31	5,53	4,85	5,12	6,53	6,52	5,77	7,26	4,73
1.4.2010	4,47	5,74	5,03	5,31	6,78	6,76	5,99	7,53	4,91
1.4.2012	4,70	6,03	5,29	5,58	7,12	7,11	6,29	7,92	5,16
1.4.2014	4,92	6,31	5,53	5,84	7,45	7,44	6,58	8,28	5,39
1.4.2017	5,09	6,53	5,72	6,05	7,71	7,70	6,81	8,57	5,58
1.4.2019	5,30	6,80	5,96	6,30	8,03	8,02	7,09	8,92	5,81

Quelle: Bundesgesetzblätter

**Diagramm 25: Richtwerte je Bundesland (€/m<sup>2</sup>)**



Quelle: Bundesgesetzblätter

Für Vermietungen ab März 1994 gilt im Vollanwendungsbereich des MRG der Richtwertmietzins, welcher neben Ausstattungs- auch Lagekriterien berücksichtigt. Im Richtwertgesetz ist vorgesehen, dass alle zwei Jahre eine Anpassung der Richtwertmiete erfolgt. 2016 wurde über ein eigens beschlossenes Gesetz (2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 2. MILG) die turnusmäßige Inflationsanpassung ausgesetzt, was aber im Jahr darauf bzw. im April 2019 wieder nachgeholt wurde.

Amtliche Statistiken zum Wohnungsmarktgeschehen erreichen in Österreich erst nach und nach den Stellenwert vergleichbarer Länder. Mittlerweile liefert die Statistik Austria valide Daten zu Wohnungseigentum und Baugrundstücken. Bei Mietwohnungen ist die Datenlage allerdings weiterhin unzureichend (Tabelle 34).

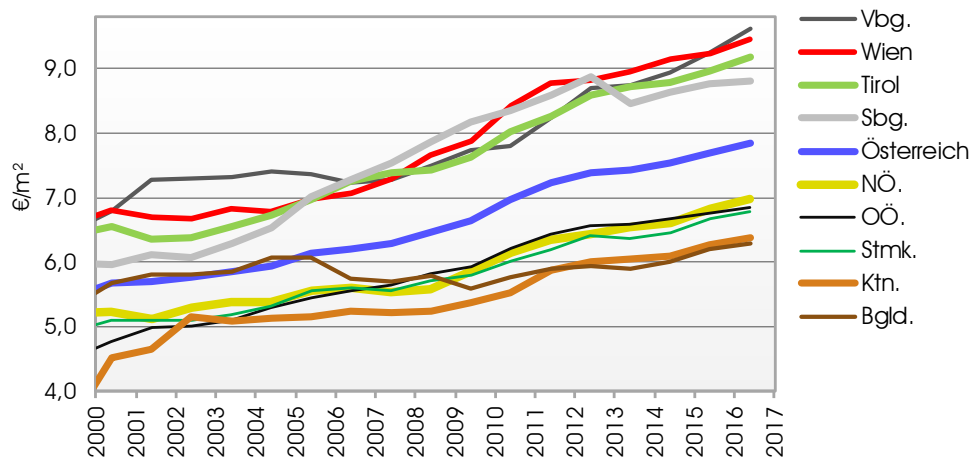
Die Mietwohnungsmärkte in Österreich entwickelten sich zwischen Anfang der 1990er bis Mitte der 2000er Jahre ähnlich der Inflationsrate, teilweise auch darunter. Beginnend mit Salzburg und Innsbruck, gefolgt von Wien begannen die Marktmieten in den Landeshauptstätten ab den späten 2000er Jahren deutlich über der Inflationsrate zu steigen.

**Tabelle 34: Marktmieten Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/m<sup>2</sup> pro Monat)**

	2005	2007	2009	2011	2013	2015	2017
Burgenland	6,1	5,7	5,8	5,8	5,9	6,0	6,3
Kärnten	5,1	5,2	5,3	5,5	6,0	6,1	6,4
Niederösterreich	5,4	5,6	5,6	6,2	6,4	6,6	7,0
Oberösterreich	5,3	5,6	5,8	6,2	6,6	6,7	6,9
Salzburg	6,5	7,3	7,9	8,4	8,9	8,6	8,8
Steiermark	5,3	5,6	5,7	6,0	6,4	6,5	6,8
Tirol	6,7	7,3	7,4	8,0	8,6	8,8	9,2
Vorarlberg	7,4	7,2	7,5	7,8	8,7	8,9	9,6
Wien	6,8	7,1	7,7	8,4	8,8	9,2	9,5
Graz	6,5	6,8	7,1	7,7	8,0	7,9	8,2
Innsbruck	8,0	8,5	9,1	9,9	10,7	10,8	11,3
Linz	6,6	7,1	7,3	7,6	7,9	8,0	8,3
Salzburg Stadt	7,6	8,7	9,1	9,6	9,7	9,9	10,0
<b>Österreich</b>	<b>6,0</b>	<b>6,2</b>	<b>6,5</b>	<b>7,0</b>	<b>7,4</b>	<b>7,5</b>	<b>7,9</b>

Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, IIBW

**Diagramm 26: Wohnungsmarktpreise Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/m<sup>2</sup> pro Monat)**



Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, IIBW



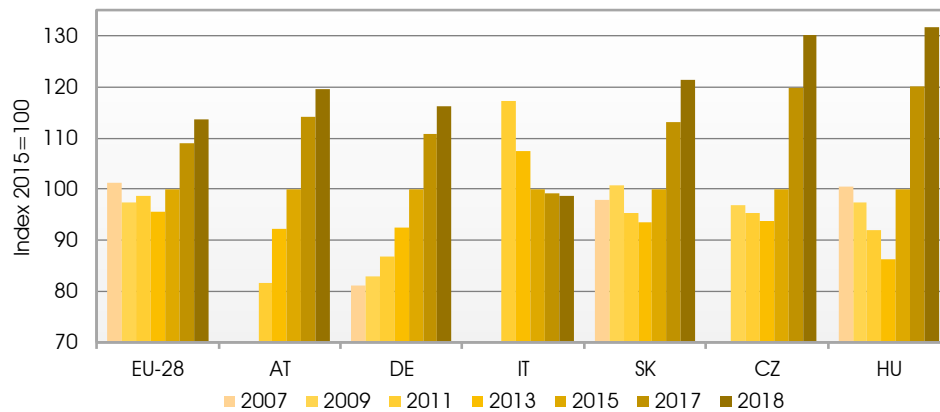
Wesentlich stärker als bei Mietwohnungen war und ist die Preisdynamik bei Eigentumswohnungen. Der Häuserpreisindex bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser), sowohl in Neu- als auch Altbauten einschließlich Grundstücke ab, er erlaubt aber weder eine regionale, noch eine sektorale Untergliederung. Vorteilhaft ist hingegen die europaweite Vergleichbarkeit. Die Preisentwicklung von Wohnungseigentum in Österreich ist seit einem Jahrzehnt durchgehend sehr dynamisch. Seit 2010 sind die Preise von Wohnungen und Häusern im Bundesdurchschnitt um jährlich 5,7% gestiegen, insgesamt bis 2018 um nicht weniger als 56%. Während in Österreich diese starke Dynamik bald nach der Globalen Finanzkrise 2008 einsetzte und seither auf konstant hohem Niveau verharrt, hatten die meisten europäischen Länder bis etwa 2015 stagnierende oder rückläufige Preise. Erst seit damals boomen die Immobilienpreise in fast ganz Europa. In Ungarn, Tschechien, Slowenien und vielen nordeuropäischen Ländern liegt die Preisdynamik heute weit über jener Österreichs. Vor wenigen Jahren, als die heimische Preisdynamik im europäischen Spitzenfeld lag, wurden Bedenken hinsichtlich einer möglichen Blasenbildung geäußert, aber schließlich entkräftet (Schneider, 2014; Mundt/Springler, 2016). Gegen spekulative Fehlentwicklungen sprechen v.a. die vergleichsweise geringe Eigentumsquote und der immer noch hohe Anteil an Eigenmittelfinanzierung.

**Tabelle 35: EU-Häuserpreisindex (2015 = 100)**

	2007	2009	2011	2013	2015	2017	2018
EU-28	101,2	97,3	98,6	95,7	100	108,9	113,6
<b>Österreich</b>			<b>81,6</b>	<b>92,1</b>	<b>100</b>	<b>114,3</b>	<b>119,6</b>
Deutschland	81,2	83,0	86,8	92,6	100	110,8	116,3
Italien			117,2	107,3	100	99,2	98,6
Slowakei	98,0	100,8	95,3	93,6	100	113,0	121,3
Tschechien		96,9	95,3	93,9	100	119,7	130,0
Ungarn	100,5	97,5	91,9	86,2	100	120,1	131,7

Quelle: Eurostat

**Diagramm 27: EU-Häuserpreisindex (2015 = 100)**



Quelle: Eurostat

## D. Wohnungsfertigstellungen, Baubewilligungen

### I. 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		
<b>1968</b>	50.900				
<b>1970</b>	44.500				
<b>1972</b>	50.400				
<b>1974</b>	50.100				
<b>1976</b>	44.600				
<b>1978</b>	51.500				
<b>1980</b>	52.000				
<b>1982</b>	43.900	19.200	21.000	40.200	3.600
<b>1984</b>	41.300	17.400	19.600	37.000	4.200
<b>1986</b>	38.800	16.500	17.600	34.100	4.700
<b>1988</b>	39.200	17.400	17.000	34.400	4.800
<b>1990</b>	36.600	15.000	15.900	30.900	5.600
<b>1992</b>	40.900	14.000	19.300	33.300	7.600
<b>1994</b>	48.900	14.700	25.300	40.000	8.800
<b>1996</b>	58.000	16.300	31.100	47.400	10.600
<b>1998</b>	57.500	16.900	29.200	46.100	11.400
<b>2000</b>	53.800	17.800	25.800	43.600	10.100
<b>2002</b>	47.100	16.300	22.200	38.500	8.600
<b>2004</b>	45.600	16.600	20.700	37.300	8.300
<b>2006</b>	48.800	20.400	21.500	41.900	6.900
<b>2008</b>	56.600	24.000	24.300	48.300	8.300
<b>2010</b>	44.700	15.900	19.800	35.700	9.000
<b>2012</b>	52.300	16.700	23.900	40.600	11.700
<b>2014</b>	54.700	16.400	26.100	42.500	12.200
<b>2016</b>	57.400	14.700	29.200	43.900	13.500
<b>2017</b>	61.300	15.500	33.200	48.700	12.600
<b>2018</b>	71.000	17.300	41.200	58.500	12.500
<b>2019</b>	70.200	17.700	39.900	57.600	12.600
<b>2020</b>	68.000	17.800	37.500	55.300	12.700

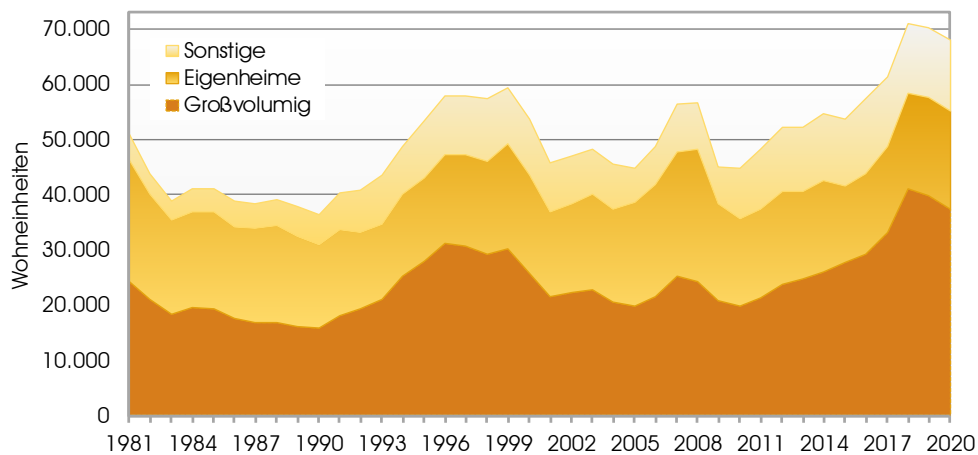
Anm.: 2018–2020 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden)

Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

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

Der Zyklus der Wohnungsfertigstellungen folgt mit zwei bis drei Jahren Abstand jenem der Baubewilligungen. Die Baubewilligungen erlebten 2017 einen historischen Höchststand mit österreichweit über 80.000 Wohneinheiten (s. Diagramm 30). Die außergewöhnlich große Zahl an baubewilligten Wohnungen kommt nunmehr nach Fertigstellung auf den Markt. Die Zahl an fertiggestellten Geschoßwohnungen hat aktuell mit über 40.000 Wohneinheiten das doppelte Niveau der frühen 2000er Jahre. Zahlreiche bewilligte Projekte benötigen länger als üblich für die Fertigstellung. Dies liegt einerseits an Kapazitätsengpässen der Bauwirtschaft, andererseits auch daran, dass wegen der stark gestiegenen Baukosten die Förderungsvorgaben nicht mehr eingehalten werden können. Der Neubau von Eigenheimen zeigt seit zehn Jahren nur sehr geringe Schwankungen mit jährlich 15.000-17.000 Fertigstellungen. Neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden gewinnen zusehends an Stellenwert.

**Diagramm 28: Fertiggestellte Wohnungen**



Anm.: 2018–2020 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden)

Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

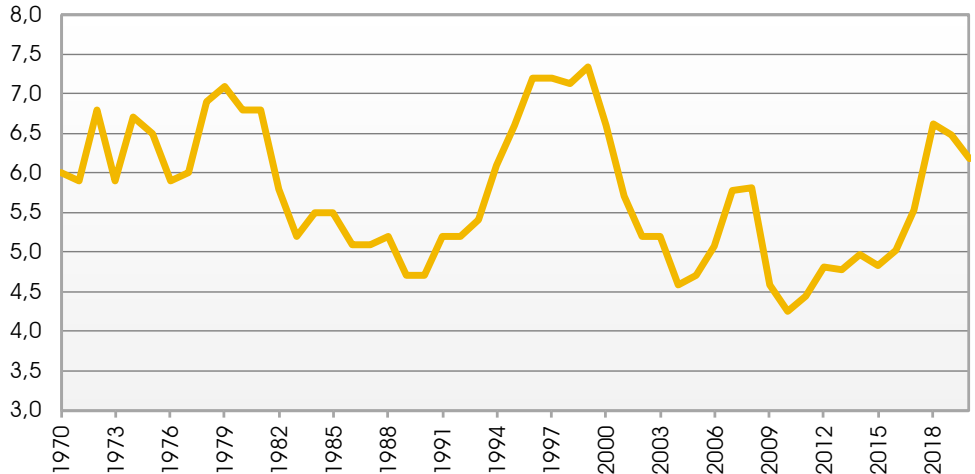
In den untenstehenden Tabellen 37 und 38 ist die Wohnbauquote – d.h. die Fertigstellungen neuer Wohnungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner – dargestellt. Österreich lag mit 4,0 bis 5,5 Fertigstellungen während der 2000er Jahre meist knapp unter dem europäischen Durchschnitt („Euroconstruct-Länder“, s. Anm. zu Tabelle 38), konnte dieses Niveau aber auch während und nach der Globalen Finanzkrise 2007 halten, und liegt seither deutlich über dem EU-Durchschnitt. Seit 2018 werden Werte über 6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner erreicht. Im Gegensatz zu den Absolutzahlen der Fertigstellungen gemäß Tabelle 36 ist dies kein historischer Höchstwert. In den späten 1970er und den späten 1990er Jahren wurden zwar etwas weniger Wohnungen fertiggestellt. Die Bewohnerzahl als Bezugsgröße des Indikators war aber auch entsprechend niedriger.

**Tabelle 37: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner**

<b>1970</b>	6,0	<b>1980</b>	6,8	<b>1990</b>	4,7	<b>2000</b>	6,6	<b>2010</b>	4,3
<b>1971</b>	5,9	<b>1981</b>	6,8	<b>1991</b>	5,2	<b>2001</b>	5,7	<b>2011</b>	4,4
<b>1972</b>	6,8	<b>1982</b>	5,8	<b>1992</b>	5,2	<b>2002</b>	5,2	<b>2012</b>	4,8
<b>1973</b>	5,9	<b>1983</b>	5,2	<b>1993</b>	5,4	<b>2003</b>	5,2	<b>2013</b>	4,8
<b>1974</b>	6,7	<b>1984</b>	5,5	<b>1994</b>	6,1	<b>2004</b>	4,6	<b>2014</b>	5,0
<b>1975</b>	6,5	<b>1985</b>	5,5	<b>1995</b>	6,6	<b>2005</b>	4,7	<b>2015</b>	4,8
<b>1976</b>	5,9	<b>1986</b>	5,1	<b>1996</b>	7,2	<b>2006</b>	5,1	<b>2016</b>	5,0
<b>1977</b>	6,0	<b>1987</b>	5,1	<b>1997</b>	7,2	<b>2007</b>	5,8	<b>2017</b>	5,5
<b>1978</b>	6,9	<b>1988</b>	5,2	<b>1998</b>	7,1	<b>2008</b>	5,8	<b>2018</b>	6,6
<b>1979</b>	7,1	<b>1989</b>	4,7	<b>1999</b>	7,3	<b>2009</b>	4,6	<b>2019</b>	6,5

Anm.: Fertigstellungen neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden; 2018–19 sind Prognosen  
Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct (Prognose)

**Diagramm 29: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen / 1.000 Einwohner**



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	2020
<b>Europa</b>	6,9	5,8	4,9	5,1	4,8	5,3	3,3	3,2	3,0	3,0	3,6	3,7
<b>Österreich</b>	6,8	5,4	4,7	6,6	6,6	4,7	4,3	4,8	5,0	5,0	6,6	6,2
<b>Deutschland</b>	6,4	5,5	3,2	7,4	5,1	2,6	1,7	2,2	2,7	2,9	3,4	3,4
<b>Tschechien</b>	7,9	6,2	4,4	1,3	2,5	3,2	3,5	2,8	2,3	2,6	2,7	3,2
<b>Ungarn</b>	8,3	6,8	4,2	2,4	2,2	4,1	2,1	1,1	0,9	1,0	3,1	3,0
<b>Polen</b>	6,1	5,1	3,5	1,7	2,3	3,0	3,6	4,0	3,8	4,3	5,2	5,3
<b>Slowakei</b>			3,9	1,1	2,4	2,8	3,2	2,8	2,8	2,9	3,3	3,0
<b>Frankreich</b>	7,0	5,3	5,9	7,0	6,4	5,8	6,4	6,6	4,9	6,1	6,0	5,0
<b>Großbritannien</b>	6,9	5,5	3,8	1,7	2,4	3,2	3,2	2,8	2,1	2,1	2,2	2,5
<b>Spanien</b>	7,1	5,0	7,2	7,2	10,8	15,4	17,0	13,5	5,2	2,5	1,0	0,9
<b>Schweiz</b>						5,1	5,6	5,8	5,6	5,7	6,0	6,4

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	45.200	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	35.400	14.400	15.700	30.100	5.300
1986	33.300	14.600	13.400	28.000	5.300
1987	35.700	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	50.700	16.100	24.400	40.500	10.200
1999	45.500	15.500	21.200	36.700	8.700
2000	41.400	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	45.100	16.800	19.400	36.200	8.900
2006	49.100	18.200	21.000	39.200	9.900
2007	48.100	17.800	20.400	38.200	9.900
2008	48.900	17.100	21.400	38.500	10.400
2009	50.200	15.900	22.400	38.300	11.900
2010	55.400	17.500	24.500	42.000	13.400
2011	59.800	17.900	26.600	44.500	13.800
2012	54.100	15.800	28.700	44.500	13.200
2013	60.500	15.800	30.800	46.600	13.900
2014	64.300	16.500	33.400	49.900	14.400
2015	66.200	16.300	34.900	51.200	15.000
2016	74.300	17.800	42.100	59.900	14.400
2017	80.800	17.900	48.100	66.000	14.800
2018	69.900	18.400	36.400	54.800	15.100
2019	68.800	17.900	36.200	54.100	14.700
2020	66.500	17.900	33.800	51.700	14.800

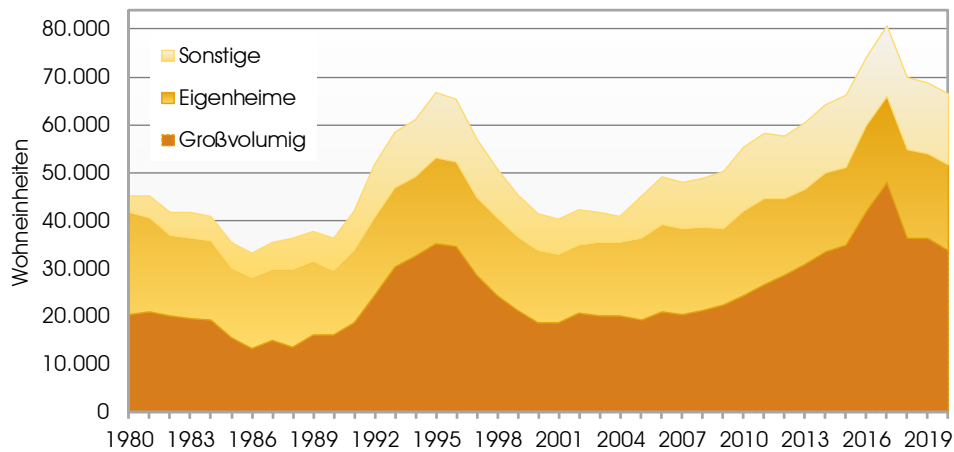
Anm.: 2019–2020 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden)

Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

Der Wohnungsneubau in Österreich erlebt einen fast zwei Jahrzehnte anhaltenden Boom, ausgehend von einem Tiefststand 2001 mit etwas über 40.000 baubewilligten Einheiten und seither ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen bis zu einem Höchstwert 2017 von über 80.000 Einheiten (Diagramm 30). Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden. 2018 ging die Zahl deutlich zurück, lag aber immer noch weit über dem langjährigen Durchschnitt. Angesichts einer abgekühlten demographischen Entwicklung und einer Produktion, die mittlerweile den Bedarf übersteigt, ist für die kommenden Jahren mit rückläufigen Bewilligungszahlen zu rechnen.

Während der Neubau von Einfamilienhäusern auf hohem Niveau stagniert und der Mietwohnungsbau nur leicht anzieht, haben sich die Neubauzahlen von Eigentumswohnungen von jährlich rund 6.000 in den 2000er Jahren auf zuletzt weit über 20.000 vervielfacht. Der Boom betrifft vor allem freifinanzierte Wohnungen in den Ballungsräumen, allen voran Wien. Der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten großvolumigen Neubau ist damit von ca. 30% auf weit über 50% gestiegen.

**Diagramm 30: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart**



Anm.: 2018–2020 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden)

Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

### 3. Baukosten

Die Statistiken zu Baukosten in Österreich sind lückenhaft. Seitens der Statistik Austria wird lediglich der Baupreis- und der Baukostenindex für verschiedene Bausparten zur Verfügung gestellt. In diesem Abschnitt wird Bezug auf Indizes zum Wohnhaus- und Siedlungsbau genommen. Baukosten sind Kosten, die der Bauwirtschaft entstehen, aufgeteilt in Lohn- und Materialkosten. Baupreise sind jene, die sie der Immobilienwirtschaft verrechnen. Die Differenz ist die Marche der Bauwirtschaft.

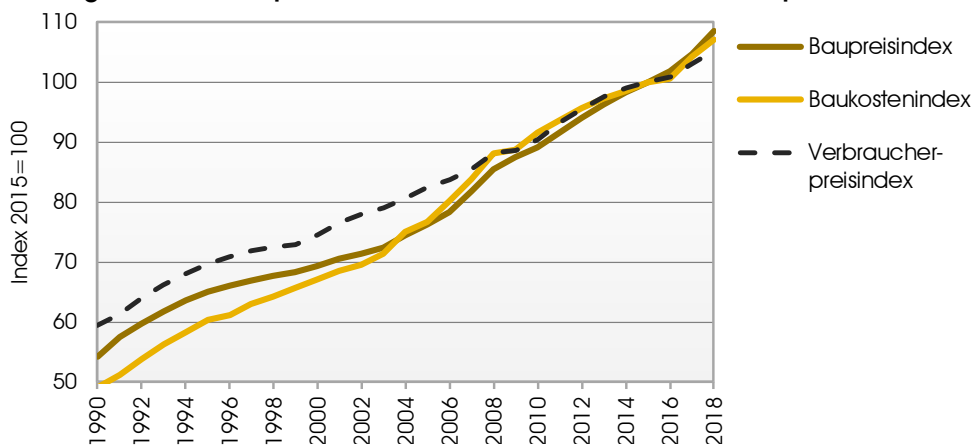
Diagramm 31 zeigt ein deutliches Muster. In vielen Phasen der Vergangenheit entwickelten sich die Baukosten und -preise weitgehend parallel zur Gesamtteuerung (VPI). Es gab einen Kostenschub Mitte der 2000er Jahre. Danach bis 2016 verliefen die Kurven wieder parallel. Der dann einsetzende Neubauboom ließ die Baupreise deutlich um 3-4% pro Jahr ansteigen.

**Tabelle 40: Baupreisindex – Baukostenindex – Verbraucherpreisindex**

	Baupreisindex	Baukostenindex	Verbraucherpreisindex
Ø 1990-94	59	54	64
Ø 1995-99	67	63	72
Ø 2000-04	72	70	78
Ø 2005-09	82	83	86
Ø 2010-14	94	95	95
2015	100	100	100
2016	101,8	100,6	100,9
2017	104,6	104,1	103,0
2018	108,4	107,1	105,1

Quelle: Statistik Austria, IIBW

**Diagramm 31: Baupreisindex – Baukostenindex – Verbraucherpreisindex**



Quelle: Statistik Austria, IIBW



## 4. 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. Im Jahrzehnt zwischen 2004 und 2014 konnten die Emissionen in diesem Sektor um nicht weniger als 40% gesenkt werden. Und dies trotz einer stark ausgeweiteten Gesamtwohnfläche. Zwischen 2014 und 2017 wurde allerdings ein Teil des gewonnenen Terrains wieder verloren. Gründe dafür sind der Neubauboom und eine Erosion der Sanierungstätigkeit. 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. Eine rasche und vollständige Dekarbonisierung des Gebäudesektors ist unausweichlich und auch ohne Wohlstandsverluste umsetzbar.

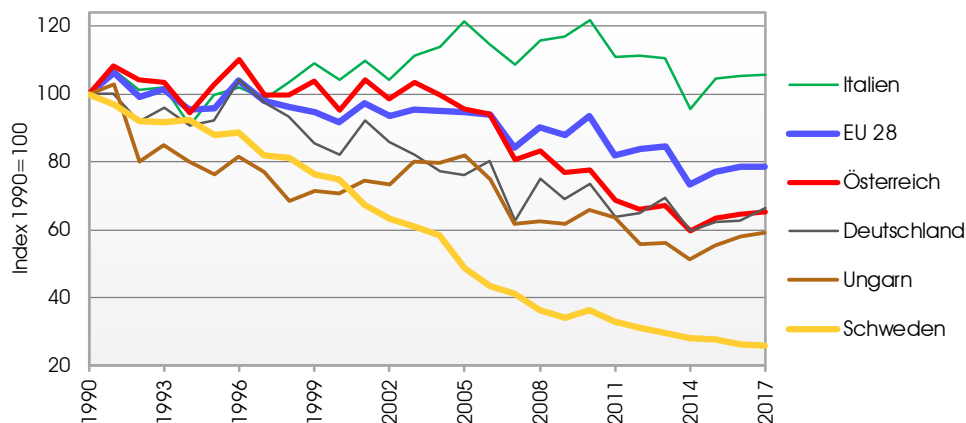
**Tabelle 41: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)**

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2017
<b>EU 28</b>	100	96	92	95	93	77	79
<b>Österreich</b>	100	103	95	96	78	63	65
<b>Italien</b>	100	100	104	121	122	104	106
<b>Deutschland</b>	100	92	82	76	74	62	66
<b>Ungarn</b>	100	76	71	82	66	55	59
<b>Schweden</b>	100	88	75	49	36	28	26

Anm.: „Gebäude“ = Sektor CRF 1.A.4

Quelle: Eurostat

**Diagramm 32: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)**



Anm.: „Gebäude“ = Sektor CRF 1.A.4

Quelle: Eurostat

## 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 2018 nur ca. 0,5% des Bruttoinlandsproduktes für die Wohnbauförderung auf. Dies ist einer der niedrigsten Werte im EU15-Vergleich. 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 (siehe frühere Auflagen des Wohnhandbuchs; Amann, 2019). 1996 wurde die bis dahin geltende Koppelung an die Entwicklung des Steueraufkommens aufgehoben und die Wohnbauförderungszweckzuschüsse nominell gedeckelt. Anfang der 2000er Jahre wurden die Förderbudgets für nicht wohnbauwirksame Maßnahmen geöffnet. Gleichzeitig entfiel die Zweckbindung von Rückflüssen und Forderungsverkäufen. Mit dem Finanzausgleich 2008 wurden die Zweckzuschüsse in Ertragsanteile umgewandelt. 2017 schließlich wurde der Wohnbauförderungsbeitrag in eine Landes-

**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	48.100	41.300	33.300
Ø '05-'09	50.300	48.300	32.500
Ø '10-'14	50.400	58.800	27.000
<b>2015</b>	53.700	66.200	25.900
<b>2016</b>	57.400	74.300	27.700
<b>2017</b>	61.300	80.800	26.800
<b>2018</b>	71.000	69.900	ca. 25.000

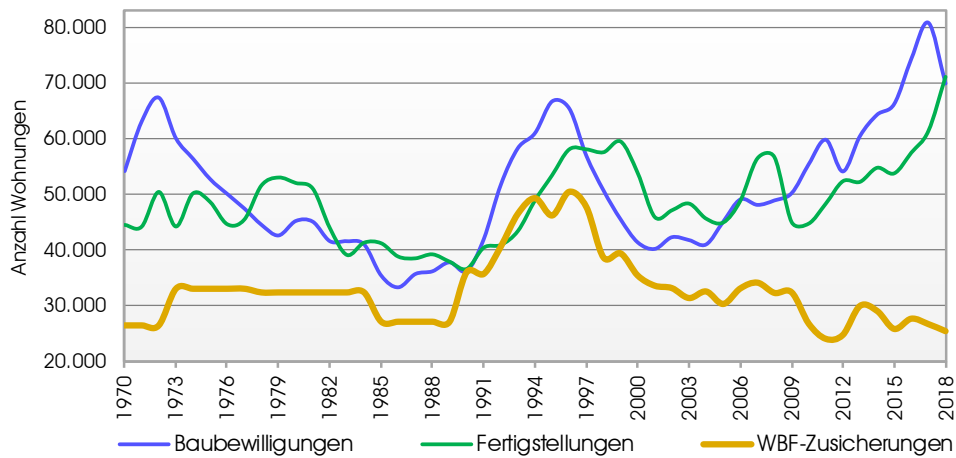
Anm.: Bewilligungen und Fertigstellungen inkl. Wohnungen in bestehenden Gebäuden; Förderungszusicherungen inkl. Heimplätze und Sonderprogramme; WBF 2018 IIBW-Schätzung  
Quelle: IIBW, Statistik Austria

abgabe umgewandelt. Der Bund hat sich durch diese Maßnahmen der letzten Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung der Wohnbauförderung begeben. Bis 2008 sorgten die Zweckzuschüsse für Kontinuität in der Förderungsgebarung. Mit dem Finanzausgleich 2017 wurden zu diesem Zweck verpflichtende mehrjährige Wohnbauprogramme eingeführt, bisher aber noch nicht implementiert. Wie wichtig ein solches Instrument ist, zeigt Diagramm 33 mit den kontinuierlich rückläufigen Förderungszahlen.

Baubewilligungen und Fertigstellungen entwickeln sich seit den 2000er Jahren sehr dynamisch. Anders die Förderungszusicherungen: Sie lagen während der 2000er Jahre recht konstant bei 30.000 bis 35.000 geförderten Wohnungen pro Jahr. Danach brachen die Förderungszusicherungen innerhalb von nur zwei Jahren um 25% ein und erreichten 2011 nur mehr 24.000 Einheiten. Danach stiegen sie zwar wieder. Vorläufige Zahlen für 2018 zeigen aber eine Verfestigung im Bereich nur knapp über 25.000 Zusicherungen pro Jahr.

Diese Entwicklung ist überwiegend auf die Eigenheimförderung zurückzuführen, die mit etwa 5.000 Zusicherungen nur noch ein Drittel des Volumens der 1990er Jahre aufweist. Die Förderung von Geschoßwohnungen liegt demgegenüber bei ziemlich konstant etwas über 20.000 Einheiten pro Jahr. Damit werden rund die Hälfte der baubewilligten Geschoßwohnungen, aber unter 30% der Eigenheime mit Förderungen kofinanziert, mit langfristig stark rückläufiger Tendenz. Die wichtigsten Ursachen dieser Entwicklung sind strikte Förderungsvorschriften bezüglich thermischen Anforderungen, Grundflächenverbrauch und Heizungssystem sowie günstige Kapitalmarktbedingungen.

**Diagramm 33: Wohnungsneubau und Förderung**



Quelle: Statistik Austria, IIBW

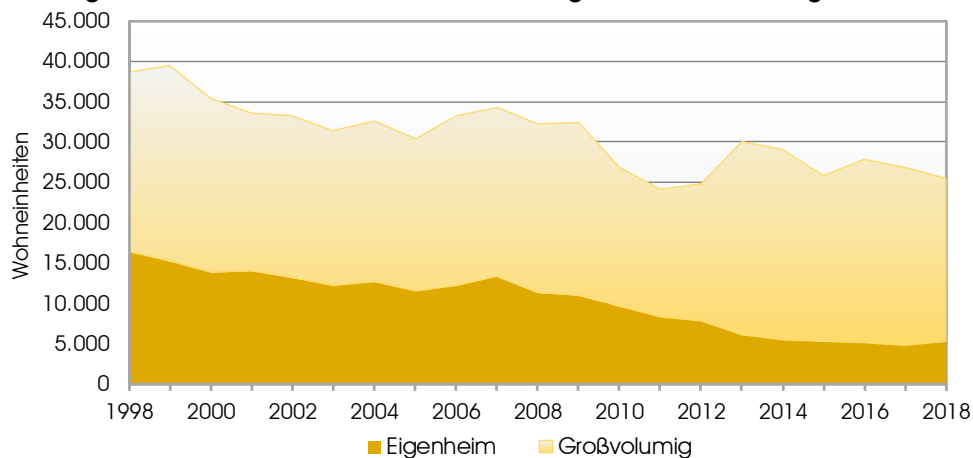
Der Entwicklung werden positive und negative Aspekte beigemessen. Auf der einen Seite steht die Entlastung der öffentlichen Haushalte, auf der anderen der Verlust von Lenkungseffekten. Diese betreffen gleichermaßen die Leistbarkeit (wenige freifinanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen stark überproportional im gehobenen Preissegment), thermische und soziale Standards sowie Flächeneffizienz.

**Tabelle 43: Jährlich zugesicherte WBF-Wohnungen**

	Großvolumig	Eigenheime	Summe
Ø '91-'94	25.700	17.400	<b>43.100</b>
Ø '95-'99	27.600	16.900	<b>44.500</b>
Ø '00-'04	20.000	13.200	<b>33.300</b>
Ø '05-'09	20.600	11.900	<b>32.500</b>
Ø '10-'14	19.500	7.500	<b>27.000</b>
<b>2015</b>	20.600	5.300	<b>25.900</b>
<b>2016</b>	22.600	5.200	<b>27.800</b>
<b>2017</b>	21.900	4.900	<b>26.800</b>
<b>2018</b>	ca. 20.000	ca. 5.000	<b>ca. 25.000</b>

Quelle: IIBW, BMF, 2018: IIBW-Schätzung

**Diagramm 34: Jährlich durchschnittlich zugesicherte Wohnungen**



Quelle: IIBW, BMF

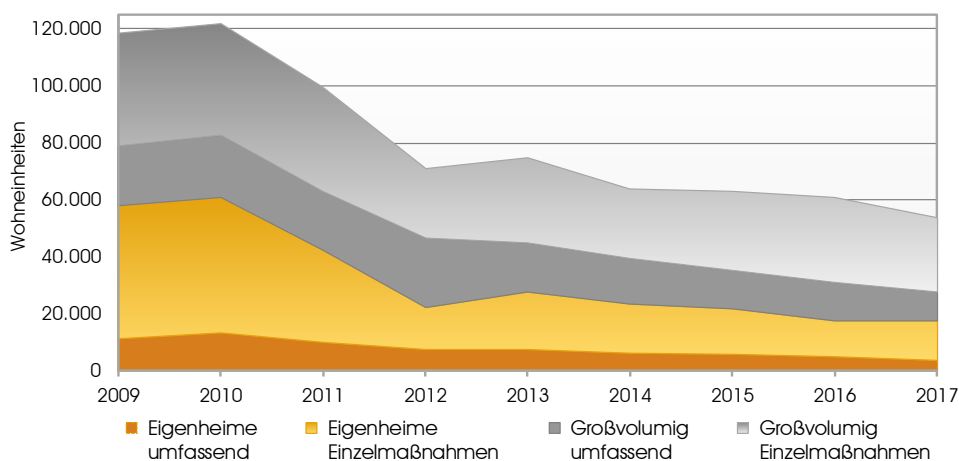
Bis in die 1990er Jahre betrafen Wohnhaussanierungen überwiegend Standardanhebungen. Seither kam es zu einer Schwerpunktverlagerung hin zu thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen. Mit dem Ziel einer Dekarbonisierung des Wohngebäudebestands vor Augen, machen umfassende Sanierungen mehr Sinn als Einzelmaßnahmen. Denn bei Einzelmaßnahmen gebietet ökonomische Vernunft, die niedrig hängenden Früchte zu pflücken. Auf Wohngebäude übertragen heißt das, den Heizkessel auszutauschen. Bei einem Umstieg auf regenerative Energieträger können damit die Emissionen leicht auf Null reduziert werden. Allerdings bleibt der Energieverbrauch hoch. Zielführender ist es, gleichzeitig die Emissionen zu reduzieren und die Energieeffizienz zu erhöhen. Dafür sind neben einem Heizsystem mit regenerativem Energieträger auch Maßnahmen an der Gebäudehülle nötig, also bei Fassade, Dach, Kellerdecke, Fenstern und Türen. Derartige „umfassende thermisch-energetische Sanierungen“ sind leider nur unzureichend definiert und werden von den Bundesländern unterschiedlich gehandhabt. Gemäß der 2018 beschlossenen Klima- und Energiestrategie „#mission 2030“

**Tabelle 44: Umfassende thermische Sanierungen**

	<b>Eigenheime umfassend</b>	<b>Eigenheime Einzelmaßn.</b>	<b>Großvolumig umfassend</b>	<b>Großvolumig Einzelmaßn.</b>	<b>Gesamt</b>
<b>2009</b>	11.200	46.800	21.000	39.700	<b>118.700</b>
<b>2010</b>	13.200	47.900	21.500	39.400	<b>121.900</b>
<b>2011</b>	10.000	32.400	20.800	36.300	<b>99.500</b>
<b>2012</b>	7.400	14.900	24.400	24.200	<b>71.000</b>
<b>2013</b>	7.300	20.300	17.500	29.500	<b>74.700</b>
<b>2014</b>	6.100	17.400	16.100	24.300	<b>63.900</b>
<b>2015</b>	5.500	16.400	13.500	27.600	<b>63.000</b>
<b>2016</b>	4.500	12.900	14.300	28.900	<b>60.700</b>
<b>2017</b>	3.500	13.900	10.200	26.100	<b>53.700</b>

Quelle: IIBW, BMF

**Diagramm 35: Umfassende thermische Sanierungen**



Quelle: IIBW, BMF

wird das Ziel verfolgt, jährlich 2% des Wohnungsbestands umfassend zu sanieren. Die tatsächlichen Sanierungsaktivitäten liegen weit unter diesem Wert. Gegenüber dem Höchststand von 2010 sind die umfassenden thermischen Sanierungen im Rahmen der Wohnbauförderung der Länder um 60% rückläufig! Erreichten sie damals fast 35.000 Zusicherungen, waren es 2017 kaum noch 14.000. Der Rückgang betrifft Eigenheime weit stärker (ca. -70%) als Geschosswohnungen (ca. -50%). Einzelbauteilmaßnahmen gingen um etwa die Hälfte zurück. Umfassende Sanierungen im Rahmen der Wohnbauförderung machen nur mehr 0,4% des Bestands an Hauptwohnsitzen aus. Selbst unter Hinzuschätzung anderweitig oder nicht geförderter umfassender Sanierungen liegt die aktuelle Sanierungsrate bei weit unter 1%. Zur Erreichung der politischen Zielsetzungen ist zumindest eine Verdreifachung nötig.

Die Wohnbauförderung der Länder wird aus Mitteln der Länderbudgets und Rückflüssen aus aushaftenden Förderdarlehen gespeist. Nachdem die Zweckzuschüsse des Bundes einschließlich der Erträge aus dem Wohnbauförderungsbeitrag 2008 in Ertragsanteile der Länder umgewandelt wurden (Diagramm 36), steht die Gebarung der Wohnbauförderung nunmehr in alleiniger Verantwortung der Länder.

Der Anteil der Einnahmen aus Rückflüssen hat eine längerfristig stark 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 übersteigen mittlerweile die 50%-Marke. 2018 wurden etwa € 1,3 Mrd. aus Rückflüssen lukriert. Ergänzend waren nur noch knapp € 800 Mio. aus den Länderbudgets erforderlich. Das ist eine Halbierung im Zehnjahresabstand. Der Wohnbauförderungsbeitrag erbrachte mit € 1,12 Mrd. Erträge, die deutlich über dem Mitteleinsatz aus den Länderbudgets lagen. Einzelne Länder sind heute in der Lage, ihre Förderungsausgaben allein aus den Rückflüssen zu bestreiten (Vorarlberg). Die Rückflüsse und der Wohnbauförderungsbeitrag zusammen reichen in fast allen Bundesländern für alle neu vergebenen Förderungen. Neue Förderungsmodelle in den Ländern

**Tabelle 45: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €)**

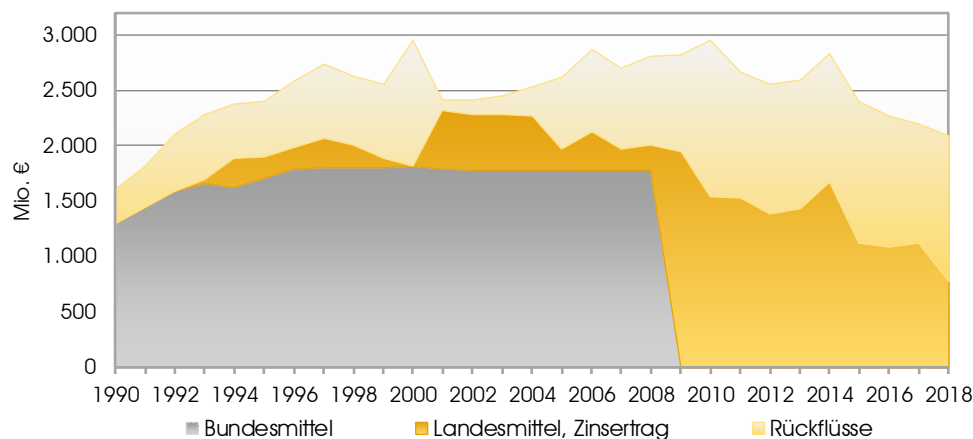
	Bundesmittel	Landesmittel, Zinsertrag	Rückflüsse	Gesamt
Ø '90-'94	1.520	60	460	<b>2.040</b>
Ø '95-'99	1.780	190	610	<b>2.580</b>
Ø '00-'04	1.790	410	360	<b>2.550</b>
Ø '05-'09	1.780	580	760	<b>2.760</b>
Ø '10-'14	0	1.510	1.210	<b>2.720</b>
2015	0	1.120	1.280	<b>2.400</b>
2016	0	1.080	1.190	<b>2.270</b>
2017	0	1.120	1.080	<b>2.190</b>
2018	0	ca. 800	ca. 1.300	<b>ca. 2.100</b>

Quelle: IIBW, BMF

führen dazu, dass der öffentliche Aufwand zur Errichtung leistbarer Wohnungen reduziert werden konnte, ohne dass die Lenkungseffekte der öffentlichen Hand wesentlich eingeschränkt werden. Der Fördereinsatz pro Förderfall hat sich daher reduziert. Zu den innovativen Förderungen zählen das Förderungsmodell in Niederösterreich, das auf Bürgschaften setzt, und Annuitätenzuschüsse zu Bankdarlehen in mehreren Bundesländern. Es spricht vieles dafür, die derzeit historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen dafür zu nutzen, (minimal) geförderten Wohnbau bei geringstmöglichem öffentlichem Aufwand umzusetzen. Freilich muss es gelten, eine übermäßige Erosion der Wohnbauförderungsbudgets zu verhindern.

Seit 2000 können die Länder aushaftende Förderungsdarlehen am Kapitalmarkt verkaufen (Tabelle 46). Das seither veräußerte Darlehensnominale beträgt über € 15 Mrd., der lukrierte Barwert € 8,6 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 dem Landesbudget zu decken. Seit 2012 werden nur noch vereinzelt Forderungen verkauft.

**Diagramm 36: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €)**



Quelle: IIBW, BMF

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

	Bgld.	Ktn.	NÖ	OÖ	Stmk.	Tirol	Wien	Österr.
<b>Σ '00-'04</b>		690	2.440	1.750	270		160	5.300
<b>Σ '05-'09</b>	250			510	390	140	120	1.420
<b>Σ '10-'13</b>	160		570	290	600		80	1.700
<b>Σ '14-'17</b>			keine Forderungsverkäufe					
<b>2018</b>				190				190
<b>Summe</b>	410	690	3.010	2.740	1.250	140	350	8.600

Quelle: IIBW, BMF

Trotz umfangreichen Forderungsverkäufen weisen die Bundesländer 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 dem Finanzausgleich stammen ist dabei sekundär.

**Tabelle 47: Aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen (Mio. €)**

<b>1991</b>	18.000	<b>2005</b>	15.600
<b>1992</b>	17.200	<b>2006</b>	16.200
<b>1993</b>	17.400	<b>2007</b>	14.400
<b>1994</b>	19.300	<b>2008</b>	15.100
<b>1995</b>	19.800	<b>2009</b>	16.000
<b>1996</b>	20.400	<b>2010</b>	16.100
<b>1997</b>	20.500	<b>2011</b>	16.200
<b>1998</b>	21.400	<b>2012</b>	16.100
<b>1999</b>	22.300	<b>2013</b>	17.000
<b>2000</b>	22.300	<b>2014</b>	18.000
<b>2001</b>	16.900	<b>2015</b>	18.200
<b>2002</b>	13.900	<b>2016</b>	18.600
<b>2003</b>	13.900	<b>2017</b>	19.000
<b>2004</b>	13.700		

Quelle: IIBW, BMF



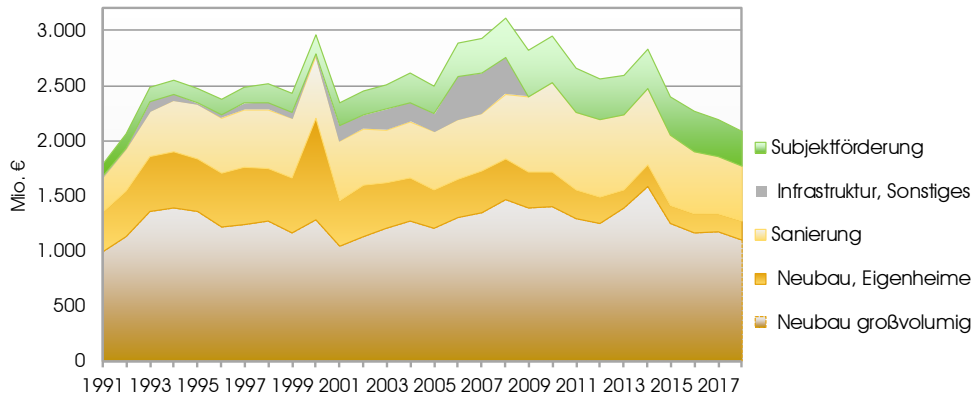
Die Ausgaben der Wohnbauförderung zeigen über zwei Jahrzehnte hinweg zwischen Mitte der 1990er Jahre und 2014 ein beachtenswert konstantes Niveau von zwischen € 2,5 und 3 Mrd. (nominell). Real bzw. als Anteil am Brutto-Inlandsprodukt bedeutete dies freilich einen konstanten Rückgang. Seit 2015 jedoch sind die Förderungsausgaben auch nominell stark rückläufig und lagen 2018 bei nur noch rund € 2,1 Mrd. Die Ursachen sind vielfältig: Der starke Rückgang bei der Eigenheimförderung, die Erosion der Sanierungsförderung, die Einführung von Förderungs- und Rückzahlungsmodellen im Neubau, die sich das günstige Kapitalmarktumfeld zunutze machen, eine Verlagerung der Subjektförderung von der Wohnbeihilfe zu der bei den Sozialressorts angesiedelten bedarfsorientierten Mindestsicherung.

**Tabelle 48: Ausgaben der Wohnbauförderung (Mio. €)**

	Infrastruktur Sonstiges	Neubau groß- volumig	Neubau Eigen- heime	Neubau Subjekt- förderung	Sanierung Objekt- förderung	Sanierung Subjekt- förderung	Allg. Wohn- beihilfe	Gesamt
Ø '91-'94	40	1.220	450	110	390	20		<b>2.180</b>
Ø '95-'99	50	1.250	490	130	520	30		<b>2.410</b>
Ø '00-'04	130	1.190	520	170	520	30	30	<b>2.450</b>
Ø '05-'09	250	1.340	360	220	570	30	80	<b>2.600</b>
Ø '10-'14	0	1.420	240	200	720	20	160	<b>2.770</b>
2015	0	1.250	160	170	640	10	180	<b>2.400</b>
2016	0	1.170	170	170	560	10	180	<b>2.270</b>
2017	0	1.180	160	160	510	10	170	<b>2.200</b>
2018								<b>ca. 2.100</b>

Anm.: Gesamt ohne „Infrastruktur, Sonstiges“  
Quelle: IIBW, BMF

**Diagramm 37: Wohnbauförderung Ausgaben in Mio. €**



Anm.: 2018 Schätzung  
Quelle: IIBW, BMF

Im fünfjährigen Durchschnitt (2014–2018) macht die Objektförderung im großvolumigen Neubau 53% der Ausgaben aus (€ 1.260 Mio.), die Eigenheimförderung 7% (€ 170 Mio.), die Sanierungsförderung 25% (€ 580 Mio.) und die Subjektförderungen, d. h. Wohnbeihilfen, Eigenmittlersatzdarlehen und die allgemeine Wohnbeihilfe, 15% (€ 350 Mio.).

Praktiktisch alle Bereiche der Förderung haben sich 2018 im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt negativ entwickelt. Vergleichsweise moderat waren die Rückgänge im großvolumigen Neubau und in der Subjektförderung mit rund -10%, deutlich stärker bei der Sanierungsförderung und beim Neubau von Eigenheimen mit deutlich über -20%. Insgesamt lagen die Ausgaben 2018 um -18% unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

International gesehen spielen Wohnbeihilfen in Österreich wohnungspolitisch eine untergeordnete Rolle. Dennoch machen die Subjektförderungen rund 15% der gesamten Wohnbauförderungsausgaben aus. Bis 2009 stiegen die Wohnbeihilfeausgaben wesentlich stärker 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). 2009 wurden Ausgaben von fast € 420 Mio. erreicht. Danach wurde diese Entwicklung gestoppt und schließlich umgekehrt. Auch die Zahl der Beihilfe beziehenden Haushalte sank seither. 2018 beliefen sich die Ausgaben für Subjektförderungen auf nur noch rund € 320 Mio. Neben den Wohnbeihilfen am geförderten und privaten Wohnungsmarkt sind in diesen Zahlen auch Eigenmittlersatzdarlehen in Wien und die (aus dem Sozialbudget) hinzugerechnete „Wohnunterstützung“ in der Steiermark enthalten.

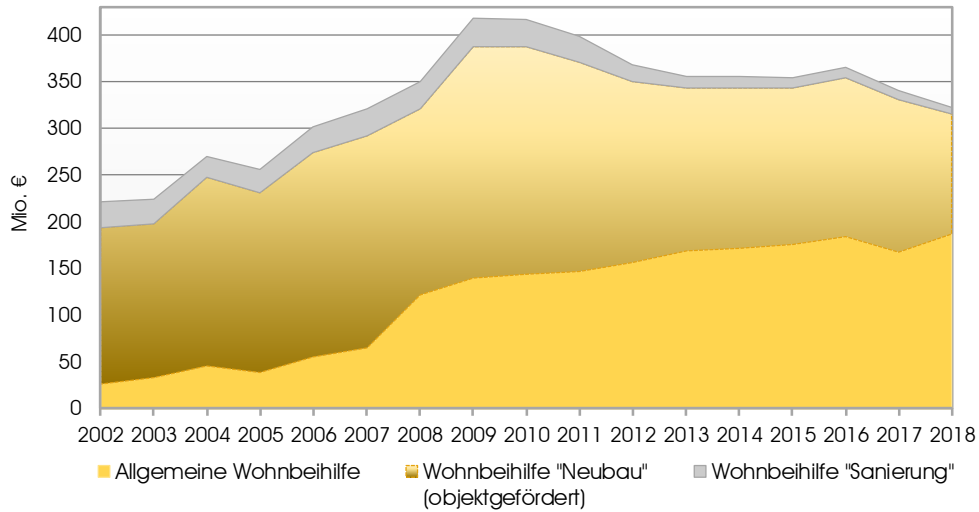
**Tabelle 49: Ausgaben der Wohnbeihilfe**

	Wohnbeihilfe beziehende Haushalte		Ausgaben (Mio. €)			
	Summe	% aller Haushalte	Neubau (objektgeförd.)	Sanierung	Allgemeine Wohnbeihilfe	Summe
Ø '00-'04			170	30	30	220
Ø '05-'09			220	30	80	330
Ø '10-'14	197.000	5,3%	200	20	160	380
2015	188.000	5,0%	170	10	180	350
2016	188.000	4,9%	170	10	180	370
2017	171.000	4,4%	160	10	170	340
2018						ca. 320

Quelle: IIBW, BMF

Der Rückgang der Subjektförderung ist einerseits auf verschärfte Regelungen in einzelnen Bundesländern, andererseits auf eine Verschiebung zu der bei den Sozialressorts angesiedelten bedarfsorientierten Mindestsicherung zurückzuführen (Mundt & Amann 2015). Die Ausgaben für die Abdeckung von Wohnbedarf innerhalb der bedarfsorientierten Mindestsicherung haben in den letzten Jahren stark zugenommen.

**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 Bruttoinlandsprodukts (Morvonnais, 2000). Seither ist der Aufwand sukzessive gesunken und betrug 2018 unter 0,5% des BIP! Der öffentliche Aufwand für Wohnen liegt damit deutlich unter den Werten der meisten EU15-Länder (Amann/Mundt/Wieser 2013) und auch unter jenem Deutschlands.

Diese Entwicklung geht mit einer beeindruckenden Produktivitätssteigerung der Wohnbauförderungen der Bundesländer einher. Es werden heute mit weniger Förderung deutlich qualitätvollere Wohnungen errichtet. Stünde heute derselbe Anteil des Bruttoinlandsprodukts wie in den 1990er Jahren zur Verfügung, lägen die Wohnbauförderungsbudgets bei über € 5 Mrd., also bei etwa dem Zweieinhalbfachen des tatsächlichen Werts.

**Tabelle 50: Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben (Mio. €)**

	<b>2018</b>
<b>Barwert Wohnbauförderung der Länder</b>	ca. 1.140
<b>Abdeckung Wohnbedarf in der BMS</b>	ca. 390
<b>Bausparförderung / Wohnbauanleihen</b>	ca. 30
<b>Mietenbeihilfe</b>	ca. 10
<b>Sanierungsscheck</b>	ca. 30
<b>Mietzinsbeihilfe, KÖSt.-Befreiung GBV etc.</b>	ca. 10
<b>Gemeinden</b>	ca. 200
<b>Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben</b>	ca. 1.810
<b>Bruttoinlandsprodukt</b>	386.000
<b>Anteil Staatsausgaben Wohnen am BIP</b>	0,5%

Quelle: IIBW

## 2. Gemeinnützige Bauvereinigungen

Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald

Die Geschichte der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist Teil der österreichischen Wirtschafts- und Bau-, vor allem aber der Sozialgeschichte. Viele wohnungspolitischen Akzente des 20. Jahrhunderts wurden aus diesem Lager initiiert bzw. beeinflusst. So forderte schon 1907 die von gemeinnützigen Vordenkern geprägte „Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich“ einen öffentlich geförderten Wohnbau, der 1908 gesetzlich fixiert wurde (Amann/Lugger, 2016). Der Wohnungsfürsorgefonds aus 1910 kann nicht nur als Vorläufer der heutigen Wohnbauförderung, sondern auch des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) angesehen werden, da dort wesentliche Grundsätze wie die Gewinnbeschränkung normiert wurden. In der Ersten Republik nahm die Bausparkassenbewegung aus gemeinnützigen Baugenossenschaften ihren Anfang. Ebenso kamen die „Väter“ des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 aus den Reihen der Gemeinnützigen. Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen ihrerseits können sich auf drei Wurzeln berufen: Neben der Genossenschaftsbewegung mit dem Leitgedanken der gemeinschaftlichen Selbstorganisation ist dies der Werkwohnbau (v.a. in den traditionellen Industrieregionen Österreichs) sowie der ausgelagerte öffentliche Wohnbau.

Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen dem WGG, in dem die Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit festgehalten sind:

- Kostendeckung: Verpflichtung zur Vorschreibung kostendeckender Mieten und Entgelte
- Gewinnbeschränkung: Gesetzlich definierte und in der Höhe beschränkte Ertragskomponenten
- Vermögensbindung: Eigenkapital ist auf Dauer für gemeinnützige Zwecke gebunden
- Personelle Einschränkung: Unabhängigkeit vom Baugewerbe, Begrenzung von Bezügen
- Begrenzter Geschäftskreis: Errichten, Sanieren und Verwalten von Wohnungen (Eigenheimen, Heimen) als Hauptgeschäft
- Revisionspflicht: Jährliche Prüfung durch unabhängige Revisoren

Im Gegenzug zu den gesetzlichen Verpflichtungen sind GBV in ihren Hauptgeschäften von der Körperschaftssteuer befreit.

**Tabelle 51: Kennzahlen der gemeinnützigen Wohnbauträger (2017)**

<b>Anzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)</b>	185
<b>Angestellte</b>	ca. 5.100
<b>Arbeiter und Hausbesorger / Hausbetreuer</b>	ca. 4.000
<b>Summe Mitarbeiter</b>	ca. 9.100
<b>Genossenschaftsmitglieder</b>	ca. 535.000
<b>Bilanzsummen</b>	ca. € 52,7 Mrd.

Quelle: GBV Verbandsstatistik 2017

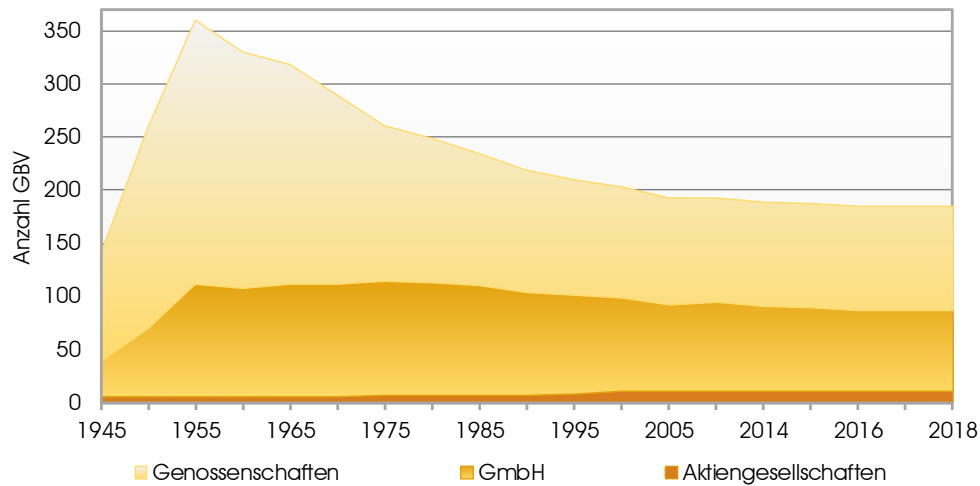
Alle gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen Österreichs sind Mitglieder im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, der einerseits als gesetzlicher Revisionsverband, und andererseits als Interessensvertretung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft fungiert. Aktuell (Anfang 2019) hat der Verband 185 Mitglieder, darunter 98 Genossenschaften (mit insgesamt 535.000 Genossenschaftsmit-

**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
2015	79	10		98	187
2018	77	10		98	185

Quelle: GBV Verbandsstatistik, verschiedene Jahre

**Diagramm 39: Anzahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen**



Quelle: GBV Verbandsstatistik

gliedern), 77 Gesellschaften m.b.H. und 10 Aktiengesellschaften (Tabelle 52). Heute wohnt fast jeder fünfte Haushalt in einer Wohnung einer „Gemeinnützigen“. Im Neubau ist der GBV-Marktanteil noch höher: Gemeinnützige zeichnen für rund 30 Prozent der gesamten Wohnbauleistung Österreichs verantwortlich, bezogen auf den Geschloßwohnbau sogar fast 50 Prozent.

Dank der Kombination des Geschäftsmodells „Wohnungsgemeinnützigkeit“ mit den Effekten der Wohnbauförderung liegt die Miete pro Quadratmeter bei GBV im Schnitt um ca. 20-25 % unter jener bei gewerblichen Vermietern. Da sie mit ihrem Wohnungsbestand stabilisierend auf den gesamten Wohnungsmarkt einwirken, nehmen die GBV eine Schlüsselposition in der Wohnversorgung ein (GBV, 2018). Sozialpolitisch wichtige Effekte ergeben sich aus dem großen GBV-Mietwohnungsbestand von mehr als 600.000 Wohnungen. Bei einer Fluktuation von ca. 8% werden jährlich rund 48.000 Bestandswohnungen neu vermietet – damit ist die Bedeutung der Wiedervermietungen für die Wohnversorgung etwa dreimal so hoch wie der Neubau, der für rund 15.000 Erstbezüge pro Jahr sorgt. Etwa 20.000 Wiedervermietungen entfallen auf die günstigste Kostenklasse von rund 6,5-7 Euro pro m<sup>2</sup> inkl. Betriebskosten (Bauer, 2019). Dabei handelt es sich überwiegend um ältere Wohnungen, die auf Basis der gesetzlich geregelten Grundmiete von 1,80 Euro (zzgl. EVB, Betriebskosten, USt) vermietet werden.

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 Auscheiden von fünf Bundesgesellschaften geprägt. Seither führen Konsolidierungen und Fusionen, aber auch einzelne Aberkennungen der Gemeinnützigkeit zu einer weiteren Verminderung der Zahl der Unternehmen auf aktuell 185.

**Tabelle 53: Wohnungsfertigstellungen durch GBV**

	GBV-Miet- wohnungen	Eigentumswohnungen	Summe	davon Miet- wohnungen mit Kaufoption
<b>1971-1975</b>	7.600	12.700	<b>20.300</b>	0
<b>1976-1980</b>	6.800	11.400	<b>18.200</b>	0
<b>1981-1985</b>	7.400	8.100	<b>15.500</b>	0
<b>1986-1990</b>	7.700	6.300	<b>14.000</b>	0
<b>1991-1995</b>	11.700	5.900	<b>17.600</b>	1.000
<b>1995-2000</b>	16.000	3.700	<b>19.700</b>	5.200
<b>2001-2005</b>	12.500	1.400	<b>13.800</b>	6.400
<b>2006-2010</b>	14.200	900	<b>15.100</b>	7.300
<b>2011-2015</b>	14.600	1.000	<b>15.600</b>	9.900
<b>2016</b>	14.200	1.100	<b>15.300</b>	8.300
<b>2017</b>	15.200	1.400	<b>16.600</b>	7.200
<b>2018</b>			<b>15.500</b>	

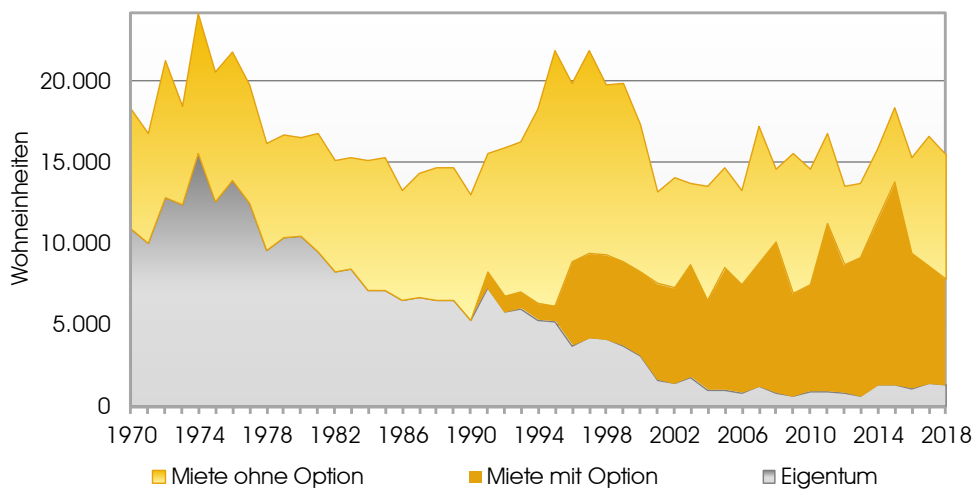
Anm.: Fertiggestellte Wohnungen inkl. für Dritte errichtete Wohnungen (dies sind weniger als 5% der aktuellen GBV-Neubauleistung).

Quelle: GBV Verbandsstatistik

Die Bautätigkeit der Gemeinnützigen zeigt zwar nachfrageabhängige Schwankungen, zeichnet sich aber insgesamt durch hohe Kontinuität aus: Seit vier Jahrzehnten werden jährlich zwischen 13.000 und 20.000 Wohnungen fertiggestellt (Tabelle 53). Die Wirksamkeit der GBV als Stabilisator in der Volkswirtschaft hat sich v.a. in den Jahren der globalen Finanzkrise gezeigt. Im Gegensatz zu anderen EU-Mitgliedern konnte in Österreich ein Einbruch der Wohnbautätigkeit 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). In den letzten 10 Jahren (2009 bis 2018) konnten im Schnitt 15.500 Wohnungen pro Jahr ihren Bewohnern übergeben werden.

Stärker als die Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen variierte die Aufteilung der Wohnungen nach Rechtsform (Tabelle 53, Diagramm 40): Da in Österreich das Wohnungseigentum erst 1948 institutionalisiert wurde, errichteten die Gemeinnützigen in den Anfangsjahrzehnten neben Siedlungshäusern ausschließlich Mietwohnungen. In den 1950er Jahren setzte der Bau von Eigentumswohnungen ein und stieg stark an, sodass diese in den 1970er Jahren die klare Mehrheit ausmachten. Nach dem Eigentumswohnungsboom der 1970er Jahre mit rund 12.000 Wohnungen p.a. ist dieses Segment zugunsten der Mietwohnungen in den folgenden Jahrzehnten wieder auf unter 1.000 Wohnungen p.a. gesunken. Seit 2014 ist wieder ein sanfter Aufwärtstrend zu beobachten. Allerdings ist zu beachten, dass seit 1994 viele Mietwohnungen mit Kaufoption errichtet werden, d.h. dass diese nach 10 bis 15 Jahren Mietdauer als Eigentumswohnung erworben werden können. Rund 160.000 Mietwohnungen mit Kaufoption wurden bis 2017 gebaut; etwa 33.000 davon wurden

**Diagramm 40: Fertigstellungen von Wohnungen der GBV**



Anm.: Aufteilung 2018 Schätzung  
Quelle: GBV Verbandsstatistik



bereits ins Eigentum der früheren Mieter übertragen. Die aktuelle Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (2019) zielt auf eine Ausweitung der Kaufoption ab: Mieter von Kaufoptionswohnungen können nunmehr schon ab dem sechsten und bis zum 20. Jahr der Mietdauer die Wohnung erwerben.

Beachtlich ist die große Kontinuität der Produktion des gemeinnützigen Sektors mit fortlaufend 20.000 bis 35.000 in Bau befindlichen Wohnungen. Aktuell ist mit über 33.000 in Bau befindlichen Wohnungen ein Langzeit-Hoch erreicht, das zuletzt Mitte der 1990er Jahre überschritten wurde (Diagramm 41).

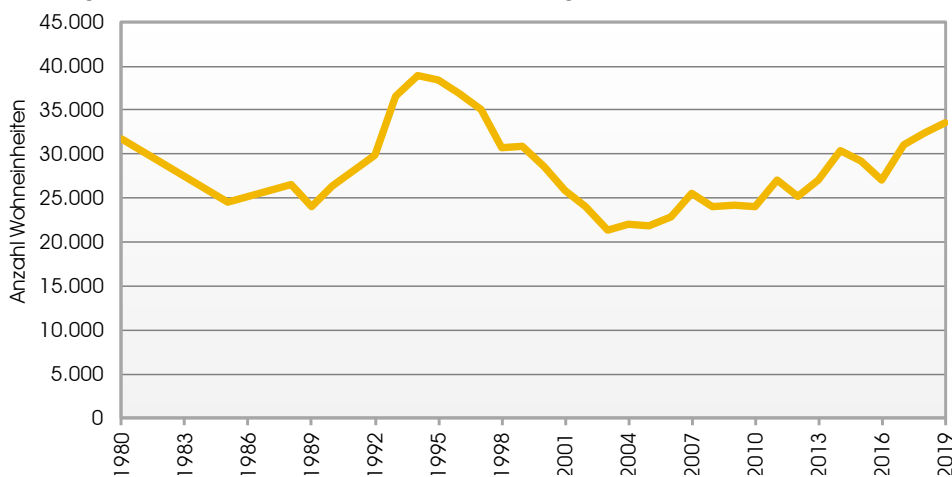
2017 verfügen die GBV über einen Verwaltungsbestand von etwa 923.000 Wohnungen (Tabelle 55), darunter 616.000 eigene Miet- und Genossenschaftswohnungen. Die 307.000 verwalteten Wohnungen „in fremden Bauten“ sind zum größten Teil von GBV errichtete Eigentumswohnungen, daneben aber auch Gemeindewohnungen und sonstige Wohnungen im Eigentum Dritter. Gemeinnützige Bauvereinigungen verwalten mehr als die Hälfte der österreichischen Eigentumswohnungen (Lugger/ Amann 2016).

**Tabelle 54: In Bau befindliche Wohnungen der GBV zu Jahresanfang**

<b>1971</b>	43.500	<b>2005</b>	21.800	<b>2015</b>	29.200
<b>1980</b>	31.700	<b>2010</b>	24.100	<b>2016</b>	27.100
<b>1985</b>	24.500	<b>2011</b>	27.100	<b>2017</b>	31.000
<b>1990</b>	26.500	<b>2012</b>	25.200	<b>2018</b>	32.400
<b>1995</b>	38.400	<b>2013</b>	27.000	<b>2019</b>	33.600
<b>2000</b>	28.600	<b>2014</b>	30.400		

Quelle: GBV Verbandsstatistik

**Diagramm 41: In Bau befindliche Wohnungen der GBV**



Quelle: GBV Verbandsstatistik

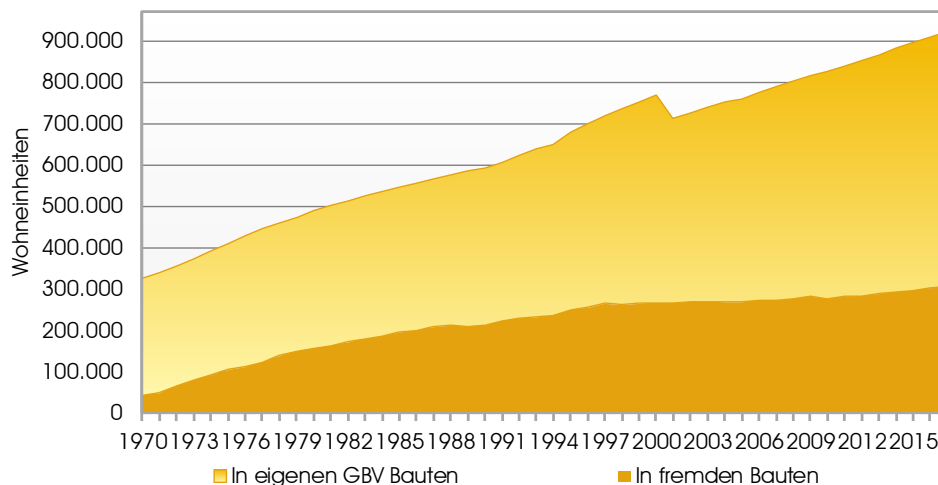
Die Gemeinnützigen investieren jährlich rund € 900 Mio. in Sanierung und Instandhaltung ihrer Bestände (Tabelle 56); dies entspricht etwa einem Drittel des jährlichen Neubauvolumens. Der GBV-Sektor ist seit Jahrzehnten der maßgebliche Treiber für energieeffizienten und ökologischen Wohnbau (Lugger, 1989; Korinek/Nowotny, 1994). Der leicht rückläufige Trend der letzten Jahre ist dadurch begründet, dass die Altbestände weitgehend durchsaniert sind und sich nun quantitativ kleinere Bestände in der Totalsanierungsphase befinden.

**Tabelle 55: Verwaltete Wohnungen der GBV**

	In eigenen Bauten	In fremden Bauten	Summe
<b>1971-1975</b>	296.000	79.000	<b>375.000</b>
<b>1976-1980</b>	321.400	137.000	<b>458.400</b>
<b>1981-1985</b>	344.800	179.800	<b>524.600</b>
<b>1986-1990</b>	366.400	209.200	<b>575.600</b>
<b>1991-1995</b>	404.800	234.800	<b>639.600</b>
<b>1996-2000</b>	472.200	263.200	<b>735.400</b>
<b>2001-2005</b>	469.000	269.400	<b>738.400</b>
<b>2006-2010</b>	524.400	277.200	<b>801.600</b>
<b>2011-2015</b>	578.000	289.000	<b>867.000</b>
<b>2016</b>	606.000	303.000	<b>909.000</b>
<b>2017</b>	616.000	307.000	<b>923.000</b>

Quelle: GBV Verbandsstatistik

**Diagramm 42: Durch GBV verwaltete Wohnungen**



Quelle: GBV Verbandsstatistik

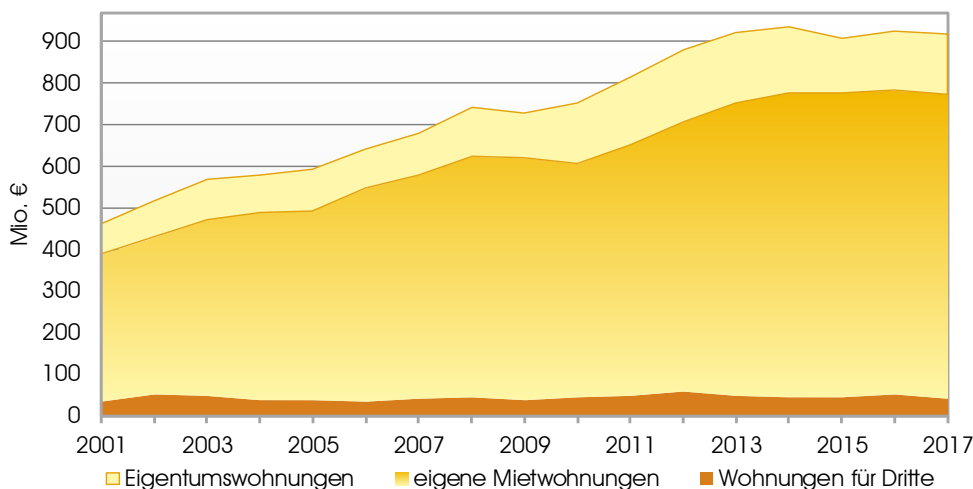
Der GBV-Mietwohnungsbestand zeichnet sich aufgrund der kompakten Bauweise, moderaten Wohnungsgröße, der hohen Sanierungsrate und des hohen Fernwärmeanteils durch einen geringen Anteil an CO<sub>2</sub>-Emission aus. Während im österreichischen Durchschnittshaushalt 1,5 Tonnen an Emissionen anfallen, sind es in GBV-Wohnungen mit 0,7 Tonnen weniger als die Hälfte (GBV, 2017). Die Treibhausgas-Inventur des Umweltbundesamts (Datengrundlage für die Klimaschutzberichte) zeigt, dass im Zeitraum 2005-2017 im Wohngebäude-Sektor eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von mehr als 20% erzielt werden konnte. Dies ist allerdings – neben dem Rückgang der Heizgradtage – fast ausschließlich auf die sukzessive Umstellung der Heizsysteme bzw. Energieträger (z.B. Ersatz von Ölheizungen durch erneuerbare Energiesysteme) im Bestand und im Neubau zurückzuführen. Im Unterschied zur Vorperiode 1990-2005 leistete die Erhöhung der Energieeffizienz (v.a. durch Wärmedämmung) kaum mehr einen Beitrag zur Emissionsreduktion. Die Energieeffizienz im GBV-Sektor wird sich aufgrund von thermischen Sanierungen und gesetzlicher Neubauvorschriften auch weiterhin verbessern, das wesentlich höhere Potenzial zur Erreichung von Klimazielen dürfte jedoch im Ersatz der fossilen Energieträger im vorhandenen Gebäudebestand liegen.

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

	eigene Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Sonstige Wohnungen für Dritte	Gesamt
<b>2001-2005</b>	413	89	41	<b>543</b>
<b>2006-2010</b>	555	114	40	<b>708</b>
<b>2011-2015</b>	686	158	47	<b>891</b>
<b>2016</b>	732	142	50	<b>924</b>
<b>2017</b>	732	144	42	<b>918</b>

Quelle: GBV Verbandsstatistik

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



Quelle: GBV Verbandsstatistik

**FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann ...**

... ist geschäftsführender Gesellschafter des IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH in Wien; allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger; > 300 Forschungs- und Consultingprojekte zum Immobilienwesen, Bau- und Wohnrecht, Ökologie, Finanzierung und Wohnen im Alter in Österreich und international; Lehrtätigkeit an der FH Wien, der TU Wien sowie der Donau-Universität Krems; Österreichischer Vertreter in internationalen Gremien.

**DI Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald ...**

... ist seit 2017 wohnwirtschaftliche Referentin im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband sowie Lektorin an der Technischen Universität Wien. Sie ist ausgebildete Raumplanerin mit einem wohnungswirtschaftlichen Doktorat. Vor ihrer Tätigkeit im GBV war sie Universitätsassistentin und stellvertretende Leiterin des Fachbereichs Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik an der TU Wien mit den Forschungsschwerpunkten Stadtentwicklung, Wohnungswirtschaft und Infrastrukturökonomie.

**Dr. Daniel Köll, MSc ...**

... ist Prokurist und Leiter der Abteilung Recht und Verkauf bei der Neuen Heimat Tirol, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsg.m.b.H.; allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien; geprüfter Immobilienreuhänder; Forschungstätigkeit zu Baurecht und Grundstücksakquisition; Fachpublikationen.

**Prof. Dr. Klaus Lugger ...**

... war fast 30 Jahre lang Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol und baute diese zu einer der erfolgreichsten gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs aus; mehr als 20 Jahre Aufsichtsratsvorsitzender des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband; fast 20 Jahre lang Bundesobmann der ARGE Eigenheim Österreich; über 2 Jahrzehnte österreichischer Vertreter beim Europäischen Interessenverband des sozialen Wohnbaus „Housing Europe“; umfangreiche Lehr- und Publikationstätigkeit, u.a. seit 1995 das „Österreichische Wohnhandbuch“.

**DI (FH) Christian Struber, MBA ...**

... ist Geschäftsführer der Salzburg Wohnbau Gruppe, Bundesobmann der ARGE Eigenheim Österreich sowie Mitglied im Aufsichtsrat bzw. der Delegiertenversammlung des Verbands der Gemeinnützigen. Vor seiner Tätigkeit in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft war er 25 Jahre in der Kommunalpolitik tätig, davon 16 Jahre als Bürgermeister von St. Koloman/Salzburg.

## 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: Haushalte nach Haushaltsgröße.....	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 2018 (%) .....	26
Tabelle 16: Struktur des Wohnungsbestands 2018 .....	27
Tabelle 17: Mietsektoren im europäischen Vergleich .....	28
Tabelle 18: Wohnnutzfläche von Hauptwohnsitzwohnungen.....	29
Tabelle 19: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche 2018 .....	29
Tabelle 20: Wohnfläche pro Person.....	30
Tabelle 21: Befristungen und Mietvertragsdauer .....	31
Tabelle 22: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen .....	32
Tabelle 23: Wohnungen nach Heizungsart (Hauptwohnsitze).....	33
Tabelle 24: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in €/m <sup>2</sup> .....	34
Tabelle 25: Entwicklung Verbraucherpreisindex und Wohnungsaufwand .....	36
Tabelle 26: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m <sup>2</sup> ) .....	37
Tabelle 27: Entwicklung wohnungsbezogener Kosten (%) .....	39
Tabelle 28: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Haushaltsenergie (in %).....	40
Tabelle 29: Wohnungsaufwand am privaten Konsum (VGR) im europäischen Vergleich (in %).....	41
Tabelle 30: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC, in %) .....	42
Tabelle 31: Wohnbalkredite (aushaftende hypothekarisch besicherte Wohnbalkredite in % des Bruttoinlandsprodukts).....	43
Tabelle 32: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/m <sup>2</sup> ) .....	44
Tabelle 33: Richtwerte je Bundesland (€/m <sup>2</sup> ) .....	45
Tabelle 34: Marktmieten Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/m <sup>2</sup> pro Monat) .....	47
Tabelle 35: EU-Häuserpreisindex (2015 = 100).....	48
Tabelle 36: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart .....	49
Tabelle 37: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner .....	51

Tabelle 38: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1000 Einwohner im europäischen Vergleich .....	52
Tabelle 39: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart .....	53
Tabelle 40: Baupreisindex – Baukostenindex – Verbraucherpreisindex .....	55
Tabelle 41: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100).....	56
Tabelle 42: Wohnungsneubau und Förderung .....	57
Tabelle 43: Jährlich zugesicherte WBF-Wohnungen.....	59
Tabelle 44: Umfassende thermische Sanierungen.....	60
Tabelle 45: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €).....	61
Tabelle 46: Forderungsverkäufe der Bundesländer, Barwert (Mio. €) .....	62
Tabelle 47: Aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen (Mio. €).....	63
Tabelle 48: Ausgaben der Wohnbauförderung (Mio. €) .....	64
Tabelle 49: Ausgaben der Wohnbeihilfe.....	65
Tabelle 50: Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben (Mio. €) .....	67
Tabelle 51: Kennzahlen der gemeinnützigen Wohnbauträger (2017) .....	68
Tabelle 52: Anzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen.....	69
Tabelle 53: Wohnungsfertigstellungen durch GBV.....	70
Tabelle 54: In Bau befindliche Wohnungen der GBV zu Jahresanfang .....	72
Tabelle 55: Verwaltete Wohnungen der GBV .....	73
Tabelle 56: GBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio. €) .....	74

## 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 .....	24
Diagramm 10:	Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2018.....	26
Diagramm 11:	Struktur des Wohnungsbestands 2018.....	27
Diagramm 12:	Mietsektoren im europäischen Vergleich.....	28
Diagramm 13:	Wohnfläche pro Person .....	30
Diagramm 14:	Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen.....	32
Diagramm 15:	Überwiegende Heizungsart in HWS-Wohnungen.....	33
Diagramm 16:	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in €/m <sup>2</sup> .....	35
Diagramm 17:	Wohnungsaufwand und Verbraucherpreisindex.....	36
Diagramm 18:	Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m <sup>2</sup> ).....	37
Diagramm 19:	Subjektive Wahrnehmung der Wohnkostenbelastung 2018.....	38
Diagramm 20:	Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen 2018 .....	38
Diagramm 21:	Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie .....	40
Diagramm 22:	Wohnungsaufwand am privaten Konsum (VGR) im europäischen Vergleich (in %) .....	41
Diagramm 23:	Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (EU-SILC, in %).....	42
Diagramm 24:	Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/m <sup>2</sup> ) .....	44
Diagramm 25:	Richtwerte je Bundesland (€/m <sup>2</sup> ) .....	45
Diagramm 26:	Wohnungsmarktpreise Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/m <sup>2</sup> pro Monat) .....	47
Diagramm 27:	EU-Häuserpreisindex (2015 = 100) .....	48
Diagramm 28:	Fertiggestellte Wohnungen .....	50
Diagramm 29:	Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen.....	51
Diagramm 30:	Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart .....	54
Diagramm 31:	Baupreisindex – Baukostenindex – Verbraucherpreisindex .....	55
Diagramm 32:	Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100) .....	56
Diagramm 33:	Wohnungsneubau und Förderung.....	58
Diagramm 34:	Jährlich durchschnittlich zugesicherte Wohnungen .....	59
Diagramm 35:	Umfassende thermische Sanierungen.....	60
Diagramm 36:	Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €) .....	62
Diagramm 37:	Wohnbauförderung Ausgaben in Mio. € .....	64
Diagramm 38:	Ausgaben der Wohnbeihilfe .....	66

Diagramm 39: Anzahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen .....	69
Diagramm 40: Fertigstellungen von Wohnungen der GBV .....	71
Diagramm 41: In Bau befindliche Wohnungen der GBV .....	72
Diagramm 42: Durch GBV verwaltete Wohnungen .....	73
Diagramm 43: GBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio. €).....	74



- Amann, W. (2019): Strukturwandel in der österreichischen Wohnbauförderung. In: GBV (Hrsg.) (2019): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift für Karl Wurm (Wien: LexisNexis).
- Amann, W., Mundt, A., Wieser, R. (2013): Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2214).
- Amann/Lugger (2016): Österreichisches Wohnhandbuch (Innsbruck, Studienverlag, achte Auflage).
- Bauer (2019): Mieten bei den Gemeinnützigen – Ursachen für Unterschiede und Veränderungen. <https://www.gbv-aktuell.at/>
- Euroconstruct (2019): Summary Report. 87. Conference, Rome, Juni 2019.
- GBV (2017): Presseunterlagen zur Bilanzpressekonferenz 2017 <https://www.gbv.at/Document/View/4658>
- GBV (2018): Folder Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich.
- GBV (Hrsg.) (2019): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift für Karl Wurm (Wien: LexisNexis).
- GBV Verbandsstatistik, verschiedene Jahre
- Korinek K./Nowotny E. (Hrsg.) (1994): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Wien: Verlag Orac).
- Lugger K./Holoubek M. (Hrsg.) (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag (Wien: Manz).
- Lugger K. (1989): Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Tirol (Innsbruck: Universitätsverlag Wagner).
- Morvonnais, P.d.I. (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).
- Mundt, A., Springler, E. (2016): Milestones in Housing Finance in Austria over the Last 25 Years. In: Lunde, Jens/Whitehead, Christine (Hrsg.) (2016): Milestones in European Housing Finance (Oxford: Wiley-Blackwell, S. 55-73).
- Schneider, M. (2014): Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich (Wien: OENB).
- Silver Living in Kooperation mit dem IIBW (2019): Senioren-Wohnen. Marktbericht Österreich 2018/19 (Mödling: Silver Living GmbH).
- Statistik Austria (2019): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (Wien: Verlag Österreich).
- Umweltbundesamt (2019): Treibhausgasinventur 1990-2017.
- Verbandsstatistik des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, jährliche Publikationen.