

# Performance der Vorarlberger Wohnbauförderung

Wolfgang Amann  
Andreas Oberhuber

August 2019

---

Im Auftrag des Landes Vorarlberg

# PERFORMANCE DER VORARLBERGER WOHNBAUFÖRDERUNG

Im Auftrag des Landes Vorarlberg

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Mag. Andreas Oberhuber

August 2019

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: [office@iibw.at](mailto:office@iibw.at)

Internet: [www.iibw.at](http://www.iibw.at)

# INHALT

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| HAUPTERGEBNISSE                                                                                                             | 5  |
| EINLEITUNG                                                                                                                  | 9  |
| 1 RAHMENBEDINGUNGEN                                                                                                         | 11 |
| 1.1 Bevölkerungsentwicklung                                                                                                 | 11 |
| 1.2 Wohnungsbestand                                                                                                         | 12 |
| 1.3 Wohnungsneubau                                                                                                          | 13 |
| 1.4 Wohnungsbedarfsschätzung                                                                                                | 14 |
| 1.5 Wohnkosten                                                                                                              | 15 |
| 1.6 Wohnkostenbelastung                                                                                                     | 16 |
| 1.7 Marktentwicklung                                                                                                        | 17 |
| 2 MODELLE DER WOHNBAUFÖRDERUNG                                                                                              | 19 |
| 2.1 Förderungsmodelle                                                                                                       | 19 |
| 2.2 Förderungsgebarung im Ländervergleich                                                                                   | 22 |
| 2.3 Förderungszusicherungen                                                                                                 | 24 |
| 2.4 Subjektförderung                                                                                                        | 26 |
| 2.5 Beitrag der Wohnbauförderung zur Dekarbonisierung                                                                       | 28 |
| 3 WOHNUNGSPOLITISCHE INSTRUMENTE MIT BESONDERER EFFIZIENZ<br>HINSICHTLICH LEISTBARKEIT, SOZIALER UND REGIONALER INTEGRATION | 30 |
| 3.1 Modelle zur Dämpfung der Grundpreisdynamik                                                                              | 30 |
| 3.2 Modelle zur Dämpfung der Baukosten                                                                                      | 32 |
| 3.3 Modelle zur Aktivierung von Marktmechanismen und Wettbewerb                                                             | 33 |
| 3.4 Modelle zur Senkung/Stabilisierung von Finanzierungskosten                                                              | 34 |
| 3.5 Maßnahmen zur Dekarbonisierung                                                                                          | 36 |
| 4 ANHANG                                                                                                                    | 38 |
| 4.1 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis                                                                                     | 38 |
| 4.2 Literatur                                                                                                               | 38 |

## **ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

|         |                                                |
|---------|------------------------------------------------|
| AGWR    | Adress-, Gebäude und Wohnungsregister          |
| AZ      | Annuitätenzuschuss                             |
| BGF     | Bruttogeschoßfläche                            |
| BIP     | Brutto-Inlandsprodukt                          |
| BK      | Betriebskosten                                 |
| BMS     | Bedarfsorientierte Mindestsicherung            |
| EU-SILC | EU Statistics on Incomes and Living Conditions |
| GBV     | Gemeinnützige Bauvereinigung                   |
| HWB     | Heizwärmebedarf                                |
| MZ      | Mikrozensus                                    |
| OIB     | Österreichisches Institut für Bautechnik       |
| VPI     | Verbraucherpreisindex                          |
| WBF     | Wohnbauförderung                               |
| WBH     | Wohnbeihilfe                                   |
| WGG     | Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz                |

# HAUPTERGEBNISSE

## → Wirtschaftliche Prosperität, demografischer Wandel

Vorarlberg entwickelt sich wirtschaftlich außergewöhnlich positiv. Gleichzeitig steht das Land vor tiefgreifenden demografischen Änderungen. Eine besondere Herausforderung ist die Alterung der Gesellschaft. Mitte des Jahrhunderts werden mehr Über-75-Jährige als Unter-15-Jährige in Vorarlberg leben.

## → Bauboom

Die Neubauzahlen in Vorarlberg bewegten sich ab 2009 steil nach oben und erreichten 2017 mit fast 4.000 baubewilligten Wohneinheiten ein Allzeithoch. 2018 ging die Bauleistung etwas zurück, liegt aber noch immer auf einem sehr hohen Niveau. Der Bauboom betrifft gleichermaßen den geförderten und den freifinanzierten Bereich. Die abflauende Zuwanderung führt zu einer Revision der Wohnungsbedarfsschätzung nach unten. Gemäß IIBW-Schätzung liegt der Bedarf für die kommenden Jahre bei knapp unter 3.000 Wohnungen jährlich.

## → Geförderter Wohnungsneubau

Das Land fördert im langjährigen Durchschnitt jährlich knapp 1.000 Geschoßwohnungen und 300 Eigenheime. Wurden früher ähnlich viele Eigentumswohnungen (durch private Investoren) und Mietwohnungen (durch gemeinnützige Bauvereinigungen) errichtet, hat sich das Verhältnis seit einigen Jahren zu Gunsten der Gemeinnützigen verschoben. Die Gemeinnützigen bauen heute vermehrt auch in kleineren Gemeinden und bedienen neben sozial gefährdeten Haushalten auch mittlere Einkommensgruppen, insbesondere junge Familien. Die Verbreiterung des Tätigkeitsprofils der Gemeinnützigen folgt dem Modell in vielen anderen Bundesländern. Der Sektor hat durchaus Nachholbedarf angesichts dessen, dass sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand der niedrigste im Bundesländervergleich ist.

## → Preisrallye bei Bauland und Eigentum

Die Preisentwicklung von Bauland und Wohnungseigentum in Vorarlberg ist besorgniserregend. Die Baulandpreise stiegen in den drei Jahren seit 2015 um nicht weniger als 43%, die von Eigenheimen sogar um 44%. Damit wurde Vorarlberg zum teuersten Pflaster in Österreich. Diese Preisdynamik ist wesentlich auf spekulative Entwicklungen der Baulandhortung zurückzuführen. Dabei stehen große finanzielle Gewinne für Wenige stark erschwerten Bedingungen für eine leistbare Wohnversorgung für Viele gegenüber. Das ist volkswirtschaftlich eindeutig ineffizient. Besonders problematisch ist gewidmetes Bauland, das aufgrund fehlender Notwendigkeit oder in spekulativer Absicht unbebaut bleibt. Das betrifft in Vorarlberg jeden dritten Quadratmeter gewidmeten Baulands, was einer der höchsten Werte in Österreich ist.

## → Hohe Wohnkostenbelastung

Wohnen hat in Vorarlberg einen besonders hohen Stellenwert. Dafür sind viele Haushalte bereit, tief in die Tasche zu greifen. Wenn dies freiwillig geschieht, ist wenig dagegen einzuwenden. Allerdings betreffen die hohen Wohnkosten auch viele Haushalte, die kaum Möglichkeiten haben auszuweichen. Die zehn Prozent der Haushalte mit der höchsten Wohnkostenbelastung wenden nicht weniger als 45% des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen auf (EU-SILC 2018). Vor fünf Jahren lag dieser Wert noch

bei 41%. Noch höher ist dieser Anteil nur in Wien. Die Datenquelle hat allerdings wegen ihrer geringen Stichprobe Schwächen. Eine eigene Untersuchung des Landes zur Wohnkostenbelastung von Beziehern von Wohnbeihilfe ergab für diese Gruppe demgegenüber eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von „nur“ 36%. Der Durchschnitt (Median) aller Vorarlberger Haushalte liegt im Gegensatz dazu bei gerade einmal 16% Wohnkostenbelastung und damit gleichauf mit dem Bundesdurchschnitt. Fast jeder zweite Vorarlberger gibt an, dass die Wohnkosten für ihn oder sie keine Belastung bedeuten. Das ist das beste Ergebnis unter allen Bundesländern. Die breite Mitte der Gesellschaft ist also gut und zu moderaten Kosten wohnversorgt. Am unteren Rand bestehen aber ausgeprägte Leistbarkeitsprobleme. Wohnbeihilfe und Bedarfsorientierte Mindestsicherung in Vorarlberg federn einen Teil des Drucks ab.

## → Wohnbauförderung: Reformdynamik und Kontinuität

Das österreichische Modell der Wohnbauförderung zeichnet sich durch hohe Kontinuität und gleichzeitig eine fortwährende und rasche Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen aus. Dies trifft in besonderem Maße auf die Vorarlberger Wohnbauförderung zu. Mit der jährlichen Verlautbarung neuer Richtlinien wird ständig auf aktuelle Herausforderungen reagiert und werden die Instrumente nachgeschärft.

## → Nachhaltige Finanzierung der Vorarlberger Wohnbauförderung

Wie in keinem anderen Bundesland ist die Vorarlberger Wohnbauförderung durch Kontinuität geprägt. Es wurden nie Darlehensforderungen verkauft. Es wurde nie der Versuchung nachgegeben, durch die Umstellung auf Annuitätenzuschüsse kurzfristige finanzielle Spielräume heraus zu holen. Innovativ ist die Handhabung vorzeitiger Rückzahlungen. Die sukzessiv steigenden Zinsen der Förderungsdarlehen sind ein starker Anreiz für Fördernehmer, mit freiwerdendem Kapital das Landesdarlehen zu tilgen, selbst ohne Begünstigungen. Die Budgetdisziplin des Landes in der Vergangenheit und die vorzeitigen Rückzahlungen bewirken, dass schon seit mehreren Jahren allein aus den Rückflüssen die Neuvergaben von Wohnbauförderungsmitteln getragen werden können. Das gelingt sonst keinem Bundesland.

## → Förderungsmodelle nutzen die niedrigen Kapitalmarktzinsen

Angeichts der anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen hat die Wohnbauförderung einen Teil ihrer früheren Funktionen verloren. Neben der Bereitstellung günstiger Finanzierungen geht es bei diesem Instrument jedoch auch darum, umfassende weitere Lenkungseffekte auszulösen, insbesondere hinsichtlich Leistbarkeit und Nachhaltigkeit, und das zu möglichst geringen Kosten für die öffentliche Hand. Mit den in erheblichem Ausmaß in Anspruch genommenen vorzeitigen Rückzahlungen macht sich das Land schon heute das günstige Kapitalmarktumfeld zunutze. Innovationen aus anderen Bundesländern könnten für neue Modelle herangezogen werden, etwa die niederschwellige Eigenheimförderung in Oberösterreich mit einem Kapitalmarktdarlehen (2% Fixzins auf 20-30 Jahre) und einem Landeszuschuss, der den Zinssatz halbiert.

## → Maßnahmen zur Dekarbonisierung

Vorarlberg ist seit jeher Vorreiter bei der Energieeffizienz im Wohnbau. Es besteht die globale Herausforderung, den Gebäudesektor innerhalb einer Generation zu dekarbonisieren, d.h. den Einsatz fossiler Energieträger auf Null zu reduzieren. Bestehende Ansätze in der Wohnbauförderung gehen in die richtige Richtung, z.B. Anreize für energieeffizientes und flächensparendes Bauen, die Förderung von

Sanierungskonzepten oder der Umgang mit umfassenden Sanierungen. Zweckmäßige weitere Schwerpunkte könnten die Einführung von Lebenszykluskosten bei der Bemessung der Neubauförderung, die Forcierung von Bauteilaktivierung, weitere Anreize für ökologische Bauprodukte, verbessertes Monitoring von Energieerzeugungsanlagen, Maßnahmen zur Umstellung von Wohnungseinzelheizungen auf erneuerbare gebäudebezogene Heizungen, Impulsförderungen in der Sanierung oder Maßnahmen zur Schaffung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität im Wohnbau sein. Bei nicht mehr sanierungstauglichen Eigenheimen könnte eine „Abwrackprämie“ zu einer „Flurbereinigung“ beitragen. Weiters kann mit den Instrumenten der Energieraumplanung großer Nutzen gestiftet werden.

## → Raumordnerische Maßnahmen gegen Bodenspekulation

Bei der Neuwidmung von Bauland haben Gemeinden vielfältige Möglichkeiten, die in Vorarlberg mittlerweile auch umfassend angewandt werden. Beispiele aus anderen Bundesländern eröffnen weitere Möglichkeiten: Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau, Vertragsraumordnung, Bodenbevorratung über Landesfonds. Viel schwieriger sind Eingriffe in bestehende Widmungen. Mit der Änderung des Raumplanungs- und des Grundverkehrsgesetzes wurden in Vorarlberg zuletzt innovative Schritte gesetzt, v.a. durch das Instrument der „Verdichtungszone“ und Erklärungsverfahren beim Erwerb von Bauland. Es wird an der Entschlossenheit in der Umsetzung dieser Instrumente auf Ebene der Gemeinden liegen, inwiefern sie greifen und tatsächlich zu einer Dämpfung der Preise führen. Als ergänzender Ansatz könnte das Instrument der Bebauungsplanung ausgebaut werden. Es dient dazu, die grundsätzlichen Festlegungen der Bebaubarkeit von Grundstücken in der Flächenwidmungsplanung zu präzisieren. Im Zuge dessen hat die öffentliche Hand eine Handhabe, Einfluss auf die Nutzbarkeit und Wertentwicklung von Liegenschaften zu nehmen und auf diese Weise eine Bebauung zu forcieren.

## → Maßnahmen der Wohnbauförderung zur Aktivierung von Bauland

Angesichts zuverlässiger Wertsteigerungen von unbebautem Bauland sind viele Eigentümer schwer motivierbar, einer Bebauung mit den damit verbundenen Risiken zuzustimmen oder das Bauland zu verkaufen. Ein Ansatzpunkt zur Forcierung ist die Attraktivierung von Baurechtsmodellen. Nachdem dabei auch bei höheren Eigenmittelerfordernissen der Mieter keine Kaufoption entsteht, könnten Modelle entwickelt werden, die sich spezifisch an mittlere Einkommensschichten richten. Ein anderer Ansatzpunkt sind Förderungsmodelle, die sich gezielt an Private richten. Sie erhalten dieselben Förderungen wie im gemeinnützigen Wohnbau und müssen die Wohnungen zu denselben Bedingungen vermieten, erhalten aber nach einer Frist von 30 oder 40 Jahren das freie Verfügungsrecht über die Bauten einschließlich freier Mietzinsbildung. Ein solches in Salzburg und Deutschland praktiziertes Modell ist v.a. für Eigentümer großer Liegenschaften mit langem Planungshorizont attraktiv.

## → Dämpfung der Baukosten

Vorarlberg hat im Bundesländervergleich besonders hohe Baukosten. Das liegt nicht nur an der hohen Qualität der Bauausführung, sondern auch an der Kleinheit und Abgeschlossenheit des Marktes. Ansatzpunkte zur Senkung der Baukosten sind eine Marktöffnung, die Forcierung von Vorfertigung und kompaktere Wohnungsgrößen.

## ➔ Aktivierung leerstehender Wohnungen

Die Situation des Wohnungsleerstands in Vorarlberg wurde durch eine Studie 2018 geklärt. Leerstand ist vorhanden und eine wohnungspolitische Herausforderung. Erschwerend kommt die kleingliedrige Struktur des Wohnungsbestands mit vielen Eigentümern kleiner Bestände hinzu. Die Zahl der Haushalte, die über Erbschaft oder Erwerb eine oder mehrere nicht selbst genutzte Wohnungen besitzen, steigt stark an. Die Möglichkeiten, sie zu einer Vermietung dieser Wohnungen zu motivieren, liegen aber vor allem beim Bundesgesetzgeber. Geeignete Maßnahmen wären die Verteuerung des Leerstands durch höhere Erhaltungsrücklagen und Erleichterungen im Mietrecht für „Kleinvermieter“. Es gilt, die laufende Aktion „Sicher Vermieten“ weiterzuentwickeln.

# EINLEITUNG

Die Wohnbauförderung ist eines der sozial-, wirtschafts- und umweltpolitisch wichtigsten Politikinstrumente auf Ebene der Bundesländer. Es zeigt sich, dass besonders fruchtbare Impulse für die Weiterentwicklung des Instruments von der Kenntnis seiner Anwendung in anderen Bundesländern und in anderen Staaten ausgehen können.

Bei der Wohnbauförderung zeigen sich die Vorteile eines föderalen Systems, indem je eigene Schwerpunkte in den Bundesländern verfolgt werden. Dies ist Ausdruck regionaler Eigenheiten, wie auch individueller politischer Ziele. Wiederholt war und ist zu beobachten, dass einzelne Bundesländer eine Themenstellung mit Nachdruck verfolgen und besonders effektive Förderungsmodelle entwickeln, die dann zum Vorbild für andere Länder werden. Es kann durchaus von einem produktiven Systemwettbewerb zwischen den Bundesländern gesprochen werden.

Die Wohnbauförderung ist eines der sozial-, wirtschafts-, umwelt- und raumordnungspolitisch effektivsten Politikinstrumente auf Ebene der Bundesländer. Es zeichnet sich gleichermaßen durch hohe Kontinuität und fortwährende Anpassung an aktuelle Herausforderungen aus. Die Wohnbauförderung ist über Jahrzehnte hinweg aus der Kompetenz des Bundes in jene der Länder gewandert. Die Politikgestaltung in Länderhand hat zu einer Differenzierung der Modelle geführt, aber auch zu einem Systemwettbewerb zwischen den Bundesländern mit starker Innovationsorientierung. Wie bei jedem Wettbewerb hat das Lernen voneinander wesentlich dazu beigetragen, dass das österreichische System der Wohnbauförderung im internationalen Vergleich hervorragende Performance-Indikatoren aufweist. Der Vergleich der eigenen Performance mit jener der Wohnbauförderung in anderen Bundesländern kann zur eigenen Positionsbestimmung beitragen. Die Prüfung der besten Modelle auf ihre Anwendbarkeit in Vorarlberg mag als Beitrag dienen, das schon bisher gut funktionierende Modell weiter zu entwickeln und den kommenden Herausforderungen anzupassen.

Der vorliegende Bericht umfasst Analysen demografischer und relevanter wohnungs- und baubezogener Rahmenbedingungen (s. Kap. 1 ab S. 11), Beschreibungen und Analysen von Modellen der Wohnbauförderung inkl. Entwicklungen der Förderungsgebarung im Ländervergleich (s. Kap. 2 ab S. 19) und schließlich eine Darstellung der Wirkungsweisen ausgewählter wohnungs- und förderungspolitischer Modelle u.a. zur Dämpfung von Grund-, Bau- und Finanzierungskosten (s. Kap. 3 ab S. 30). Methodisch liegen den einzelnen Analysen v.a. die letztverfügbaren Daten der Statistik Austria, Förderverwaltungen und des IIBW zugrunde.

Für das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH



FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann  
Geschäftsführer  
August 2019



# 1 RAHMENBEDINGUNGEN

## 1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

### 1.1.1 BEVÖLKERUNGSSTAND

Ende 2018 betrug die Bevölkerungszahl Vorarlbergs über 393.000 Einwohner und lag damit bei einem Anteil von 4,46% der österreichischen Gesamtbevölkerung. Es ist bevölkerungsmäßig das zweitkleinste Bundesland Österreichs.

Die Bevölkerungszunahme im abgelaufenen Jahrzehnt (2008-2018) ist mit 7,5% die zweithöchste unter den Bundesländern nach Wien (13%) und gleichauf mit Tirol (Tabelle 1). Das sind zusätzliche 27.300 Bewohner bzw. rund 19.800 Haushalte. Für das kommende Jahrzehnt ist mit einem weiterhin überdurchschnittlichen Wachstum von knapp 5% zu rechnen, was rund 20.000 zusätzlichen Einwohnern bzw. etwa 15.000 Haushalten entspricht (Statistik Austria, Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2018).

### 1.1.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

Zwischen 2008 und 2018 trug die natürliche Bevölkerungsbewegung (Summe aus Geburten und Sterbefällen) mit durchschnittlich etwa 1.200 Personen pro Jahr zum Bevölkerungswachstum in Vorarlberg bei. Trotz aktuell gestiegener Zahlen ist diese „Geburtenbilanz“ langfristig rückläufig, lag sie doch noch Mitte der 1990er Jahre bei über 2.000. Österreichweit schwankt die Zahl deutlich stärker, bei einem Durchschnitt über das abgelaufene Jahrzehnt von 2.200 Personen, allerdings war sie in mehreren Jahren negativ. In den letzten Jahren hat nicht nur die Migration angezogen, sondern auch die natürliche Bevölkerungsbewegung mit einer österreichweiten Geburtenbilanz bis zu 7.000 im Jahr 2016, besonders getragen von der Entwicklung in Wien. Allerdings verringerte sich der Geburtenüberschuss Österreichs in den letzten beiden Jahren auf 4.400 (2017) bzw. unter 1.600 (2018).

### 1.1.3 AUßEN- UND BINNENWANDERUNG

2018 sind über 6.800 Personen aus dem Ausland und knapp 2.800 aus anderen Bundesländern nach Vorarlberg zugezogen, gleichzeitig aber über 5500 ins Ausland und 2.700 in andere Bundesländer abgewandert. Das ergibt einen Wanderungsgewinn von rund 1.300 Personen und, zusammen mit dem Geburtenüberschuss einen Bevölkerungszuwachs von 2.500 Personen. Das historisch stärkste Wanderungsjahr war 2015 mit einem Wanderungssaldo von 5.400 Personen. Bei der Binnenwanderung hatte Vorarlberg bis vor 2014 einen negativen Saldo. Es sind also mehr Vorarlberger in die anderen Bundesländer gezogen, als umgekehrt. 2016 jedoch kamen rund 600 mehr Innerösterreicher nach Vorarlberg als Vorarlberger dorthin zogen. Der positive Saldo reduzierte sich 2017 auf rund 200 und zuletzt (2018) auf nur mehr knapp 50. Viel stärker als die Wanderung über die Landesgrenzen ist aber die Wanderung innerhalb Vorarlbergs, wo jährlich kontinuierlich 32.000 Menschen den Wohnort wechseln. Das sind jährlich über 8% der Bevölkerung.

Tabelle 1: Bevölkerung und Prognose

|                            | V      | S      | T      | W       | Ö       |
|----------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Zunahme 2008-2018 in %     | 7,5%   | 5,1%   | 7,5%   | 13,3%   | 6,3%    |
| Zunahme 2018-2028 in %     | 5,0%   | 3,8%   | 5,0%   | 6,5%    | 4,4%    |
| Zunahme 2008-2018, absolut | 27.300 | 26.800 | 52.500 | 222.800 | 526.000 |
| Zunahme 2018-2028, absolut | 19.800 | 21.300 | 37.400 | 122.900 | 392.000 |

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2018

### 1.1.4 PROGNOSE

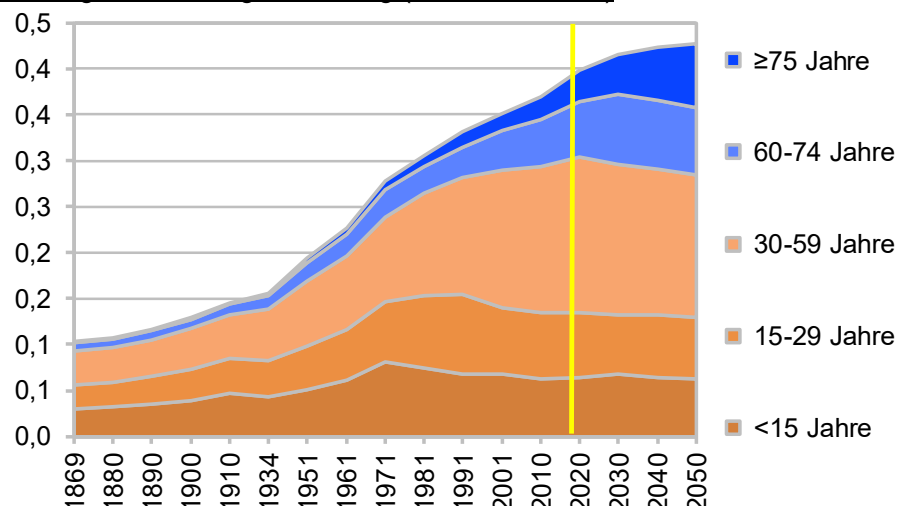
Bis zum Vorjahr wurden die jährlich von der Statistik Austria erstellten Bevölkerungsprognosen jeweils kräftig nach oben revidiert. Über etwa ein Jahrzehnt hinweg erhöhte sich die Bevölkerungsdynamik Jahr für Jahr. Erstmals seit langem zeigen die Bevölkerungsprognosen seit 2017 für gesamt Österreich einen gegenläufigen Trend. Aufgrund der effektiven Eindämmung der Migration aus den Krisenregionen des Nahen und Mittleren Ostens und aus Afrika wird nunmehr von einem schwächeren Bevölkerungswachstum ausgegangen als im Vorjahr. So wird laut vorliegender Prognose der Statistik Austria die Bevölkerung Vorarlbergs bis zum Jahr 2030 auf 416.000 und bis zum Jahr 2050 auf rund 428.000 Personen anwachsen. Die bis zum Jahr 2017 noch angestiegene Geburtenbilanz wird sich gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose zum Jahr 2030 auf etwa 700 Personen halbieren und ab den 2040er Jahren schließlich einen negativen Saldo erreichen.

Es ist eine starke Änderung der Altersstruktur der Vorarlberger Bevölkerung absehbar. Abbildung 1 zeigt die ausgeprägte Wirkung des „Babybooms“ auf die Bevölkerungsstruktur. Allein während der 1960er Jahre stieg die Zahl der Unter-15-Jährigen von 60.000 auf über 80.000. Heute liegen wir wieder bei knapp über dem Wert von 1961. Die damals starken Geburtsjahrgänge rücken seither in der Alterspyramide nach oben und erreichen demnächst das Pensionsalter. Die Alterung der Bevölkerung zeigt sich etwa daran, dass Anfang der 1980er Jahre die Hälfte der Vorarlberger unter 30 Jahre alt war, heute ist es nur noch ein Drittel. Umgekehrt hat sich der Anteil der Über-75-Jährigen im selben Zeitraum von 4% auf über 8% verdoppelt und wird sich bis zur Mitte des Jahrhunderts auf 16% noch einmal verdoppeln. Es wird dann mehr Über-75-Jährige als Unter-15-Jährige geben. Ein Drittel der Vorarlberger wird dann über 60 Jahre alt sein. Auch wenn für Vorarlberg auf lange Sicht eine wachsende Bevölkerung prognostiziert wird, ist bereits ab 2020 mit einer sinkenden Zahl von Unter-60-Jährigen zu rechnen.

## 1.2 WOHNUNGSBESTAND

Der Wohnungsbestand in Vorarlberg lag 2018 bei etwa 168.800 Wohneinheiten (Hauptwohnsitze), wovon 43% Eigenheime sind. Im Vergleich mit den übrigen Bundesländern liegt Vorarlberg mit seinem Eigenheimanteil etwa im Mittelfeld. Einen geringeren Stellenwert hat das Eigenheim in Salzburg, Tirol und natürlich Wien, einen deutlich höheren im Burgenland und in Niederösterreich. Es ist aufgrund der

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Vorarlberg (Mio. Einwohner)



Quelle: Statistik Austria, IIBW

Topographie und der Marktentwicklung absehbar, dass auch in Vorarlberg mittelfristig das Eigenheim an Bedeutung verlieren wird, wenngleich aktuelle Bewilligungszahlen derzeit noch anhaltend hoch sind.

Eigentumswohnungen haben in Vorarlberg einen im Vergleich der Bundesländer überdurchschnittlichen Stellenwert. In Österreich spielt dieses Bestandssegment allerdings eine im internationalen Vergleich geringe Rolle. Angesichts der Kapitalstärke vieler Vorarlberger Haushalte werden in diesem Segment große Entwicklungspotenziale gesehen.

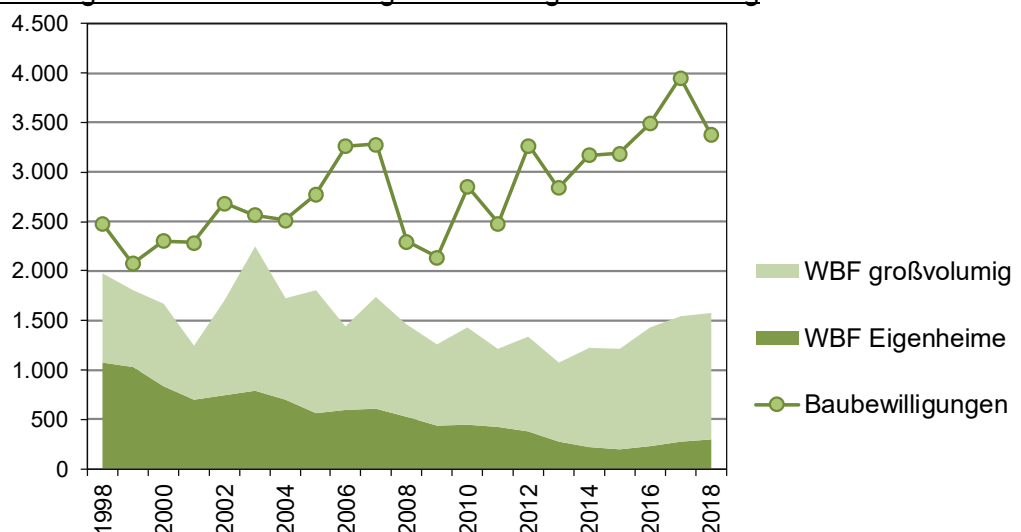
Rund ein Drittel der Hauptwohnsitze in Vorarlberg sind Mietwohnungen. Das ist ein ähnlicher Anteil, wie in den meisten Bundesländern. Einen deutlich höheren Stellenwert hat Miete nur in Wien, einen niedrigeren im Burgenland und Niederösterreich. Auffallend hoch ist der Stellenwert von privaten Mietwohnungen mit 21% der Hauptwohnsitze. Hier hat nur Wien einen höheren Stellenwert (34%). Bei kommunalen Mietwohnungen weist Vorarlberg mit nur knapp über 1% einen der niedrigsten Anteilswerte im Bundesvergleich auf (nur das Burgenland hat weniger Gemeindewohnungen), ebenso wie bei gemeinnützigen Mietwohnungen. Wenngleich der GBV-Sektor Zuwächse verzeichnet, hat er mit 11% der Hauptwohnsitze den im Bundesvergleich geringsten Stellenwert.

### 1.3 WOHNUNGSNEUBAU

Die Wohnungsproduktion in Vorarlberg war während der 2000er Jahre mit jährlich 2.000 bis 3.000 baubewilligten Wohnungen weitgehend konstant. Seit Anfang der 2010er Jahre zeichnet sich aber ein Aufschwung ab mit 2018 gesamt 3.400 Baubewilligungen nach rund 4000 Bewilligungen im Jahr 2017 und rund 3500 im Jahr 2016 (Abbildung 2). Der Aufschwung betrifft ausschließlich Geschloßwohnungen, deren Bewilligungszahl mit 2000 Wohnungen weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Die 2018 baubewilligten 840 Eigenheime liegen demgegenüber im langjährigen Durchschnitt.

Die Gründe für den Bauboom sind vielfältig. Bei geförderten Mietwohnungen kommt der wohnungspolitische Strategiewechsel zum Tragen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen zunehmend auch in kleineren Gemeinden tätig werden und neben den unteren zunehmend auch mittlere Einkommensgruppen

Abbildung 2: Wohnungsneubau und Förderungszusicherungen in Vorarlberg



Quelle: Statistik Austria, IIBW

ansprechen. Im freifinanzierten Wohnbau, der aktuell den Aufschwung mitträgt, ist bauträgerseitig die anhaltend gute Ertragslage, käuferseitig die günstigen Finanzierungsbedingungen ausschlaggebend.

Die hohen Bewilligungszahlen stehen im Widerspruch zur massiven Preisdynamik gleichermaßen bei Baugrundstücken und Baukosten. Erklärlich ist dies nur insofern, als die Kapitalkraft vieler Vorarlberger Haushalte und die günstigen Finanzierungsbedingungen schwerer wiegen als die angebotsseitige Preiserhöhung.

Aufschlussreich ist der Bundesländervergleich der Bewilligungszahlen in Bezug auf die Bevölkerungszahl (s. Tabelle 2, S. 23). Im großvolumigen Wohnbau lag Vorarlberg stets über dem österreichischen Durchschnitt. Dies war auch bei den beiden anderen westösterreichischen Ländern Tirol und Salzburg der Fall, doch fallen die beiden aktuell zurück. In Wien sind die Baubewilligungen seit 2014 massiv angesprungen und haben sich innerhalb weniger Jahre verdreifacht.

Bei den Eigenheimen liegen die drei westösterreichischen Bundesländer konstant im Bereich des österreichischen Durchschnitts. Im europäischen Vergleich hat der Neubau von Eigenheimen in Österreich (außer Wien) ein außergewöhnlich hohes und konstantes Niveau. Es liegt beispielsweise auf mehr als dem doppelten Wert der Schweiz. Beim Eigenheim treffen sich positive und negative Aspekte. Es bietet eine hervorragende Wohnversorgung, aktiviert privates Kapital, gibt massive lokalwirtschaftliche Impulse und erfordert geringe Förderungen. Andererseits ist es hauptverantwortlich für übermäßige Verbräuche von Energie, grauer Energie, Landschaftsverbrauch, induziertem Individualverkehr und es verursacht weit höhere kommunale Kosten als verdichtete Bauformen (Statistik Austria, Euroconstruct, IIBW).

## 1.4 WOHNUNGSBEDARFSSCHÄTZUNG

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein politisch sensibles Thema, gleichzeitig aber statistisch schwer fassbar. Denn die Nachfrage bestimmt sich nicht nur aus der Entwicklung der Haushaltszahlen, sondern auch aus regionalen Disparitäten (Leerstand in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten) und geändertem Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken). Gleichzeitig bestehen aber auch Wechselwirkungen mit dem Angebot, indem steigende Preise die Bildung neuer Haushalte bremst und die Zuwanderung beeinflusst.

Trotz der schwierigen Datenlage liefert das IIBW Schätzungen zum Wohnungsbedarf. Es wird dabei auf Gesamtbewilligungen abgestellt, d.h. auf „neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“ sowie Wohnungen, die im Zuge von Totalsanierungen und Zubauten entstehen. Wohnungsbedarf entsteht nach dem IIBW-Modell aus folgenden Komponenten:

- **Zusätzliche Haushalte:**

Die Haushaltsentwicklung ist die maßgebliche demografische Komponente für den Wohnungsbedarf. Gemäß der Haushaltsprognose der Statistik Austria von Ende 2018 ist im Durchschnitt der kommenden fünf Jahre (2019-2023) mit einer jährlichen Zunahme der Haushaltszahl in Vorarlberg um 1.500 zu rechnen.

- **Ersatzneubau:**

Die anderen Komponenten zusätzlichen Wohnungsbedarfs sind schwerer prognostizierbar. Ersatzneubau entsteht durch den Verlust von Wohnraum durch Abbruch, Wohnungszusammenlegung oder Umnutzung. Diese Komponente beinhaltet auch die Wohnungen, die im Zuge von umfassenden

Sanierungen leer fallen und in der Folge neu belegt werden. Daraus ergibt sich für Vorarlberg ein Ersatzbedarf von jährlich etwa 600 Wohneinheiten.

- Fehlllokation und Leerstand in strukturschwachen Regionen:  
Ein Teil des Wohnungsbestands verliert seine Nutzung. Dies ist häufig bei Eigenheimen in Abwanderungsregionen der Fall. Diese stehen in der Folge leer oder werden als Zweitwohnsitze genutzt (IIBW, 2018). Aber auch bei großvolumigen Beständen kommt es zu fehlender Deckung von Angebot und Nachfrage. Wachsender Leerstand in nicht marktgängigen Bauten und/oder in strukturschwachen Regionen leistet keinen Beitrag zur Wohnversorgung in Zuzugsregionen und muss durch zusätzlichen nachfrageorientierten Wohnungsneubau ersetzt werden.
- Investiver und spekulativer Wohnungsbestand:  
Seit einigen Jahren erleben Investitionen in den Wohnbau als Alternative zu Geldanlagen einen Boom. Zum Teil werden Wohnungen einzig mit dem Motiv des Werterhalts (Inflationsschutz) erworben, ohne unmittelbar auch Erträge aus Vermietung generieren zu wollen. Derartiger Wohnungsneubau kommt der Wohnversorgung von Haushalten nicht zugute und kann infolgedessen nicht der Bedarfsdeckung hinzugerechnet werden. Marktsignale können den investiven Wohnungsbestand beeinflussen, indem steigende Preise von Eigentumswohnungen den Anreiz zu kaufen erhöhen und steigende Mieten Anreize schaffen, vorhandene Wohnungen zu vermieten.
- Für die Abschätzung des Ersatzbedarfs aus Fehlllokation und investivem Wohnbau sind keine zuverlässigen Quellen verfügbar. Aus dem IIBW-Modell resultiert für die beiden Komponenten eine Schätzung von jährlich etwa 600 Wohneinheiten.

Zusammen ergeben diese Komponenten einen jährlichen Wohnungsbedarf in Vorarlberg von knapp unter 3.000 Einheiten. Die Senkung des Bedarfs gegenüber der letzten IIBW-Bedarfsschätzung ist v.a. auf die abflauende Zuwanderung zurückzuführen. Die tatsächlichen Wohnungsbewilligungen lagen im Durchschnitt 2017/18 bei über 3.600 Einheiten (inkl. neuer Wohnungen in bestehenden Wohnbauten) und damit deutlich über dem geschätzten Bedarf. Dieses Ergebnis bedarf mehrerer Relativierungen. Das Ungleichgewicht zwischen den Regionen ist erheblich. Ungleichgewichte können regional und sektoral weit stärker als im Bundeslanddurchschnitt sein. Miet- und Eigentumswohnungen im Economy-Sektor in zentralen Lagen werden fast zwangsläufig unter dem Bedarf angeboten. Die fortdauernde Preisdynamik am Wohnungsmarkt deutet auf einen weiterbestehenden Nachfrageüberhang trotz hoher Neubauzahlen. Der Grund dürfte an der überdurchschnittlich häufigen Anschaffung von Eigentumswohnungen aus Investitions- bei gleichzeitig fehlender Nutzungsabsicht liegen. Auch lockt die Stärke der Vorarlberger Industrie ausländische Arbeitskräfte an, die als Wochenpendler zwar eine Wohnung brauchen, in der Bevölkerungsstatistik aber nicht aufscheinen.

## 1.5 WOHNKOSTEN

Österreichweit lagen die durchschnittlichen Bestandsmieten 2018 bei 7,8 €/m<sup>2</sup> (brutto „kalt“, d.h. inkl. Betriebskosten und Steuer, aber ohne Energie, s. Abbildung 3), in Vorarlberg bei knapp unter 9,- €/m<sup>2</sup>. Das ist nach Salzburg der zweithöchste Wert im Ländervergleich. Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen. Im österreichischen Durchschnitt lagen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen bei 7,- €/m<sup>2</sup> und damit um 23% unter jenen in privaten Mietwohnungen (9,1 €/m<sup>2</sup>, brutto kalt). In Vorarlberg lagen die gemeinnützigen Bestandsmieten mit 7,3 €/m<sup>2</sup> nur unwesentlich über dem Bundesdurchschnitt, die privaten Mietwohnungen mit 9,9 €/m<sup>2</sup> demgegenüber deutlich (26% Unterschied). Es besteht ein klar erkennbarer Zusammenhang zwischen der Größe der Sozialwohnungssektoren und dem Preisgefälle zwischen privat und gemeinnützig. In Bundesländern mit großen gemeinnützigen Beständen, z.B. Ober- und Niederösterreich, ist es mit jeweils nur 11% deutlich

geringer als in solchen mit kleinen Beständen. Bei umfangreicheren Angeboten im preisgebundenen gemeinnützigen Sektor und Zugänglichkeit für breite Bevölkerungsschichten steigt der Marktdruck auf den privaten Sektor. Jede geförderte Einheit generiert somit mehr als eine leistbare Wohnung.

Gemeinnützige Bestandsmieten stiegen im Fünfjahresdurchschnitt (2013-2018) um 3,2%, was fast der doppelten Inflationsrate entspricht; in Vorarlberg sogar um 3,7%. Damit hat sich die Wohnkostendynamik der gemeinnützigen fast jener der privaten Mietwohnungen angenähert. Demgegenüber waren die Kostensteigerungen im Jahrfünft davor (2008-2013) nur im Bereich der Inflationsrate; in Vorarlberg stagnierten sie sogar nominell. Die Vergleichsdaten geben allerdings kein vollständiges Bild ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den GBV-Mieten die üblichen Einmalzahlungen bei Mietantritt nicht berücksichtigt sind. Andererseits weisen private Hauptmietwohnungen eine gänzlich andere Altersstruktur auf. Bei Wohnungen ähnlichen Alters ist der Unterschied der Wohnkosten zwischen den beiden Segmenten deutlich größer.

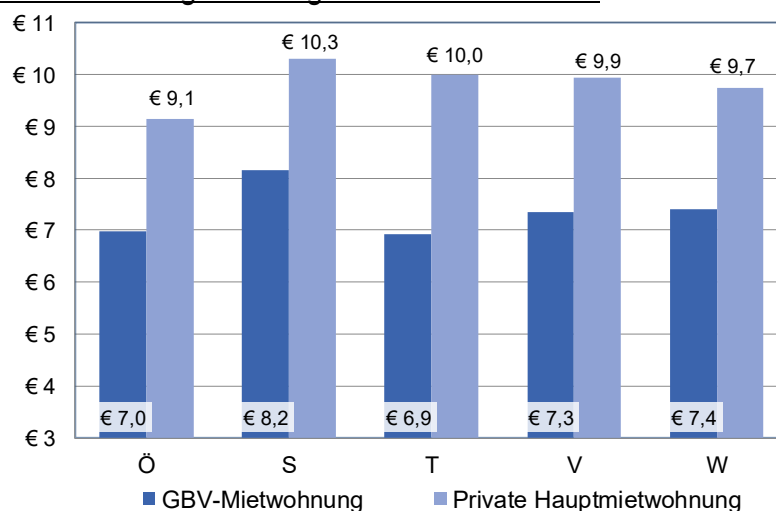
## 1.6 WOHNKOSTENBELASTUNG

Eine wesentliche Datenquelle für Wohnkosten, EU-SILC, basiert ausschließlich auf Haushaltsbefragungen, mit dem Ziel, Einkommen und Lebensbedingungen der Haushalte bestmöglich abzubilden. EU-SILC ist also vorrangig dem EU-Ziel der sozialen Kohäsion verpflichtet, stellt allerdings auch Informationen zu nationalen Entwicklungen auf Länderebene zur Verfügung.

Der Median der Wohnkostenbelastung am Haushaltseinkommen liegt österreichweit unverändert gegenüber 2017 bei 16% (EU-SILC 2018). Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Vorarlberg liegt exakt im Bundesdurchschnitt. Jene zehn Prozent der Haushalte mit der höchsten Wohnkostenbelastung wenden nicht weniger als 45% des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen auf. Vor fünf Jahren lag dieser Wert noch bei 41%. Noch höher ist dieser Anteil nur in Wien, zurückzuführen auf den relativ geringen Stellenwert von Wohnformen im Eigentum.

Im Kontrast zu diesem hohen Wert gibt fast jeder zweite Vorarlberger an, dass die Wohnkosten für ihn oder sie keine Belastung bedeuten. Das ist der höchste Anteil unter allen Bundesländern.

Abbildung 3: Wohnkostenvergleich ausgewählte Bundesländer



Quelle: Statistik Austria, IIBW

Besonders hoch ist die Belastung bundesweit bezeichnender Weise bei Frauenhaushalten. Alleinlebende Frauen mit Pension haben eine Median-Wohnkostenbelastung von 22%, Männer von nur 17%. Bei alleinlebenden Frauen (ohne Pensionsbezug) liegt der Wert bei 26%, bei Einelternhaushalten (das sind vor allem alleinerziehende Frauen) bei sogar 28%. Eine Schwäche der EU-SILC-Auswertungen besteht in der geringen Stichprobengröße. So sind gemäß Information der Statistik Austria von den insgesamt 230 befragten Haushalten in Vorarlberg nur 21 Haushalte Bezieher von Wohnbeihilfe.

Demgegenüber wurden anlässlich einer internen Vollerhebung des Landes Vorarlberg im April 2019 rund 7.100 mittels Wohnbeihilfen subventionierte Haushalte in Hinblick auf reale Wohnkostenbelastungen untersucht. Der Auswertung zugrunde gelegt wurden dabei die tatsächlichen Wohnkosten (Miete brutto kalt, Eigentum inkl. Kreditrückzahlungen) sowie das jeweilige Haushaltseinkommen inkl. Wohnbeihilfe und durchschnittlicher Familienbeihilfe. Unterschieden wurden einerseits 12 Haushaltstypen (Singlehaushalte, Paare ohne Kind und, je nach Kinderanzahl, 5 Alleinerzieher- sowie 5 Paarhaushalte), wobei rund 60% auf Singlehaushalte entfielen, und andererseits 3 Wohnungstypen (gemeinnützige Mietwohnungen, private Mietwohnungen und Eigentum). Im Ergebnis wenden die Vorarlberger Haushalte mit Wohnbeihilfebezug durchschnittlich knapp 36% ihres Einkommens für Wohnkosten auf. Im Einzelnen bestehen erhebliche Unterschiede innerhalb der untersuchten Haushaltskategorien und Wohnungsarten. So profitieren die Nutzer gemeinnütziger Mietwohnungen von erheblich niedrigeren Wohnkosten gegenüber dem privaten Mietwohnungssektor (vgl. Abbildung 3 S. 16) sowie Mehrkinderfamilien von den einkommenserhöhenden Familienbeihilfen. Die niedrigsten Wohnkostenbelastungen liegen bei zum Teil unter 25%, die höchsten bei über 40%, getragen von Single- und Paarhaushalten ohne Kinder sowie Alleinerziehenden mit 1 Kind in privaten Mietwohnungen sowie Wohnungen im Eigentum.

## **1.7 MARKTENTWICKLUNG**

### **1.7.1 PREISENTWICKLUNG EIGENTUM UND BAULAND**

Die Statistik Austria liefert seit wenigen Jahren Daten zum Marktgeschehen von Häusern, Eigentumswohnungen und Bauland. Westösterreich und Wien zeigen dabei ein generell wesentlich höheres Preisniveau als die anderen Bundesländer. Vorarlberg kommt zuletzt aber auch das zweifelhafte Verdienst von Spitzenwerten bei der Preisdynamik zu. Die Baulandpreise lagen 2018 in Vorarlberg mit durchschnittlich 410 €/m<sup>2</sup> bei fast dem fünffachen Wert des Bundesdurchschnitts. Die Preissteigerung in den drei Jahren seit 2015 um nicht weniger als 43% ist fast doppelt so hoch wie in den nächstfolgenden Ländern Tirol und Wien.

Die durchschnittlichen Preise von Eigenheimen lagen 2018 mit 3.530 €/m<sup>2</sup> bei mehr als dem doppelten des Bundesdurchschnitts. Seit 2015 stiegen sie um sogar 44%, im Vergleich zu nur 16% im Bundesdurchschnitt. Eigentumswohnungen in Vorarlberg sind mit 3.850 €/m<sup>2</sup> gleich teuer wie in Wien und deutlich teurer als in Tirol und Salzburg. Auch hier ist die Preisdynamik sehr stark, wenngleich mit „nur“ 29% etwas geringer als bei Bauland und Eigenheimen. Diese Dynamik ist wesentlich auf spekulative Entwicklungen der Baulandhortung zurückzuführen. Dabei stehen große finanzielle Gewinne für Wenige stark erschwerten Bedingungen für eine leistbare Wohnversorgung für Viele gegenüber. Das ist volkswirtschaftlich eindeutig ineffizient. Besonders problematisch ist gewidmetes Bauland, das aufgrund fehlender Notwendigkeit oder in spekulativer Absicht unbebaut bleibt. Das betrifft in Vorarlberg jeden dritten Quadratmeter gewidmeten Baulands, was einer der höchsten Werte in Österreich ist.

Gemäß REMAX Immobilienspiegel, der auf Grundbuchstransaktionen aufbaut, lag der durchschnittliche Wohnungspreis in Vorarlberg 2018 bei € 267.500. Das ist, wie schon 2017, der Spitzenwert im Bundesländervergleich, gefolgt von Tirol, Salzburg und Wien. In Bregenz war eine Wohnung mit durchschnittlich € 277.000 nach Dornbirn mit € 281.000 am teuersten und ist damit die teuerste Landeshauptstadt Österreichs. Es folgen die Bezirke Feldkirch und Bludenz mit je rund € 254.000 pro Wohnung (Re/Max 2019).

### 1.7.2 PREISENTWICKLUNG MIETE

Die Preisdynamik bei Marktmieten fällt weit hinter jene von Haus- und Wohnungseigentum zurück. Im Fünfjahresdurchschnitt bis 2017 stiegen sie um jährlich 3-4%, bei einem Niveau, das zwar auch über jenem der anderen Bundesländer liegt, aber nur knapp über Wien und Tirol. 2019 wurde die Erhebungssystematik des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich leider geändert. Durch den Datenbruch sind leider keine aktuellen Veränderungsraten ableitbar. Die durchschnittlichen Netto-Mieten über alle Lage- und Ausstattungskategorien lagen demnach im Vorjahr in Bregenz bei 11,70 €/m<sup>2</sup> (das entspricht „brutto kalt“ ca. 14,6 €/m<sup>2</sup>), in Bludenz bei 9,70 („brutto kalt“ ca. 12,4 €/m<sup>2</sup>) und in den beiden anderen Bezirken dazwischen.

### 1.7.3 TRENDS

Die weitere Entwicklung des Wohnungsmarkts in Vorarlberg wird von folgenden Rahmenbedingungen getragen werden:

- Die rückläufige Bevölkerungsdynamik und der gleichzeitig lebhafte Neubau müssten eigentlich zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen.
- Das anhaltend niedrige Zinsniveau und die Kapitalstärke der Vorarlberger Haushalte spricht aber dafür, dass der Marktdruck weiter hoch bleiben wird. Entspannung wird es geben, sobald die Kapitalmarktzinsen steigen.
- Mit der jüngsten Raumordnungsreform wurden Eingriffe auch in bestehende Widmungen vollzogen, deren Auswirkungen auf die Marktdynamik abzuwarten sein werden. Investitionen in Bauland bleiben attraktiv und verengen das Angebot.

## 2 MODELLE DER WOHNBAUFÖRDERUNG

### 2.1 FÖRDERUNGSMODELLE

Das österreichische Modell der Wohnbauförderung zeichnet sich durch hohe Kontinuität und gleichzeitig eine fortwährende und rasche Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen aus. Dies trifft in besonderem Maße auf die Vorarlberger Wohnbauförderung zu. Mit der jährlichen Verlautbarung neuer Richtlinien wird ständig auf aktuelle Herausforderungen reagiert und werden die Instrumente angepasst. Es zeigen sich die Vorteile eines föderalen Systems, indem je eigene Schwerpunkte in den Bundesländern verfolgt werden. Dies ist Ausdruck regionaler Eigenheiten, wie auch individueller politischer Ziele. Wiederholt war und ist zu beobachten, dass einzelne Bundesländer eine Themenstellung mit Nachdruck verfolgen und besonders effektive Förderungsmodelle entwickeln, die dann zum Vorbild für andere Länder werden. Es kann durchaus von einem produktiven Systemwettbewerb zwischen den Bundesländern gesprochen werden. Mit dem laufenden Finanzausgleich werden die Möglichkeiten der Länder zur Differenzierung erweitert, indem seit 2018 der Wohnbauförderungsbeitrag in die volle Autonomie der Länder überführt wurde (s. Amann u.a., 2017).

#### 2.1.1 NEUBAU MIETWOHNUNGEN

Darlehen und Annuitätenzuschüsse zu Bank- oder Bausparkassendarlehen sind mittlerweile die wichtigsten Instrumente der Mietwohnungsförderung der Bundesländer (B, K, OÖ, S, T, V und W). Niederösterreich ist das einzige Bundesland, das ein Modell mit Haftung und Zuschuss verfolgt, während Salzburg (zusätzlich zum Darlehensteil) und die Steiermark Mietwohnungen mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen fördern.

Die Regelungen zur Finanzierung der Grundkosten sind im WGG weitgehend normiert und erlauben den Ländern nur beschränkte Gestaltungsmöglichkeiten. Das Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 (1) WGG, wonach das von der GBV eingehobene Entgelt weder über noch unter den eigenen Kosten liegen darf, umfasst auch die Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten (§ 13 (2) Z 2 WGG). Eine Zwischenfinanzierung der Grundkosten aus Eigenmitteln bis zu deren Überwälzung auf die Nutzer ist somit möglich. § 14 (1) Z 3 WGG regelt die angemessene Verzinsung der Eigenmittel mit aktuell max. 3,5% p.a. (bei entsprechend hohem Kapitalmarktzinssatz bis zu 5%).

Nur in Vorarlberg sind die GBV zu einem dauerhaften Eigenmitteleinsatz für die Grundkosten verpflichtet. Bei geförderten Wohnungen von privaten Bauträgern (Investorenwohnungen) sind die Grundkosten nach den Nutzwertanteilen bzw. Nutzflächenverhältnissen auf die einzelnen Wohnungen umzulegen, der maximale Grundkostenanteil ist beschränkt. Bei integrativen Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen (durch GBV) sind 30% der Grundkosten sowie 5% der Herstellungskosten durch Eigenmittel zu finanzieren (§ 13 Abs. 1 lit. e Neubauförderungsrichtlinie 2018/2019 für den öffentlichen Wohnbau).

Typischerweise werden die Grundkosten entweder durch Finanzierungsbeiträge auf die Nutzer überwälzt oder in die Miete eingerechnet. Einzelne Bundesländer sehen einen verpflichtenden Eigenmitteleinsatz der GBV ohne ausdrücklichen Bezug zur Grundkostenfinanzierung vor oder fordern einen Eigenmitteleinsatz indirekt durch Obergrenzen der Nutzungsentgelte (Kärnten, Niederösterreich bei Betreuten Wohnen und „Jungem Wohnen“, Oberösterreich, Vorarlberg, Salzburg, Steiermark, Wien). Die Steiermark hat für die im Rahmen der Förderungsprogramme 2015 bis einschließlich 2019 geförderten Wohnungen eine Obergrenze (2/3 des Richtwertes gemäß Richtwertgesetz) für die Nutzungs-

entgelte eingeführt. In der Steiermark gibt es außerdem eine spezielle Regelung für „Sozialmietwohnungen“. Das sind besonders fokussierte Mietwohnungen, bei denen Bewohner nicht durch Grund- und Aufschließungskosten belastet werden und GBV Eigenmittel von mindestens 20% einsetzen müssen. Im Vergleich zu regulären geförderten Mietwohnungen fällt der verlorene Zuschuss höher aus.

Nach dem WGG darf für geförderte Wohnungen nur ein „kostendeckendes Entgelt“ eingehoben werden. In Wien, Salzburg und Oberösterreich ist der Mietzins indexiert, im Gegensatz zu Burgenland, Niederösterreich und Vorarlberg, wo die Maximalmieten durch vorgegebene Annuitätenverläufe bestimmt werden. Bezüglich Belastungsobergrenze für Mieter sehen die meisten Bundesländer eine Deckelung nach dem WGG oder einem festgelegten Grenzwert vor.

Die Bundesländer bauen bei der Förderungsberechnung mittlerweile durchgängig auf Punktesysteme auf, d.h. es gibt besondere Zuschläge und Begünstigungen, wenn das Gebäude oder die einzelnen Wohnungen Kriterien erfüllen. Diese beziehen sich vor allem auf die Energieeffizienz und nachhaltige Bauweise. Auch Maßnahmen der Barrierefreiheit, Lärmschutzmaßnahmen, Mobilitätskonzepte, Kleinbaustellen etc. werden je nach Bundesland häufig zusätzlich begünstigt. Begrüßenswert ist die Entwicklung, dass immer mehr Bundesländer Zuschläge für bodensparende Bauweisen vergeben.

Zur Finanzierung von leistbarem Wohnen kommen neben der Wohnbauförderung und Eigenmitteln der (gemeinnützigen) Bauträger auch Bausparkassen- und reguläre Kapitalmarktdarlehen zum Einsatz. Die Konditionen dieser Kapitalmarktfinanzierung unterliegen in einigen Bundesländern gesetzlichen Vorgaben. Besonders wichtig sind die Obergrenzen in Bundesländern, wo die Wohnbauförderung aus Annuitätenzuschüssen zu Bankdarlehen besteht. Dies ist vor allem in Oberösterreich und der Steiermark der Fall. Im Burgenland und in Kärnten wird auch mit Annuitäten- bzw. Zinszuschüssen gefördert, jedoch in geringerem Ausmaß. In jenen Bundesländern, wo eine Zusatzfinanzierung durch Bankdarlehen Relevanz hat, wird die maximal zulässige Verzinsung in Referenz zur „Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ (UDRB) oder zum Euribor vorgegeben.

### 2.1.2 NEUBAU EIGENHEIME

Die meisten Bundesländer wickeln die Eigenheimförderung über Darlehen mit mehr oder weniger stark ansteigenden Annuitäten ab. Niedrige Anfangsbelastungen gehen mit hohen Belastungen gegen Ende der Darlehenslaufzeit einher. Tirol und Steiermark bieten alternativ zum Darlehensmodell auch verlorene Zuschüsse mit wesentlich geringeren Barwerten an. Nur in Salzburg wurde die Eigenheimförderung ausschließlich über relativ hohe verlorene Zuschüsse abgewickelt. Salzburg stellte Anfang 2019 die Wohnbauförderung wieder einmal grundlegend um, so auch den Eigenheimbereich. Die maximale Förderhöhe des Zuschusses wurde auf € 26.000 pro Haushalt beschränkt. Auch die Steiermark führte Anfang 2019 eine neue Eigenheimförderung ein: Es wurde auf Darlehen mit einer Laufzeit von 21 Jahren und einer Höhe von max. € 50.000 pro Haushalt umgestellt. Die Verwendung von ökologischen Baustoffen und Wärmedämmung erhielt einen höheren Stellenwert.

### 2.1.3 SANIERUNG

Die Bundesländer fördern Sanierungsmaßnahmen mit einem Bündel unterschiedlicher Maßnahmen. Ein klar erkennbarer Trend der letzten Jahre sind rückläufige Förderungen für Einzelbauteilsanierungen bei einer gleichzeitigen Anhebung des Förderbarwerts für umfassende Sanierungen. Annuitätenzuschüsse zu Bank- oder Bausparkassendarlehen sind das wichtigste Instrument, das in der Mehrzahl der

Bundesländer zur Anwendung kommt (NÖ, OÖ, ST, T, W). Alternativ dazu werden von einigen Bundesländern im Barwert niedrigere Einmalzuschüsse (verlorene Zuschüsse) angeboten. Derartige Instrumente, in Verbindung mit einem zeitlich befristeten Verzicht auf Einkommensgrenzen, waren 2009/2010 ausschlaggebend für den damals starken Anstieg der Sanierungsfreudigkeit in vielen Bundesländern.

Das Burgenland fördert nach dem Auslaufen der „Sanierungsoffensive 2015“ wieder ausschließlich über zinsgünstige Landesdarlehen. Kärnten gewährt ausschließlich Zuschüsse zum förderbaren Sanierungskostenanteil (die Aufnahme eines Darlehens ist nicht erforderlich), die teilweise über mehrere Jahre ausgezahlt werden. Salzburg stellte 2015 seine Sanierungsförderung von Landesdarlehen auf nicht rückzahlbaren Zuschüssen um. Der Zuschuss besteht aus einem Grundbetrag und Zuschlägen für energetisch-ökologische Maßnahmen. Einen interessanten Vorstoß machte Anfang des Jahrzehnts die Steiermärkische Wohnungspolitik mit der Belegung der Assanierung gemäß dem Stadterneuerungsgesetz 1974 des Bundes. Bei Abbruch und Ersatzneubau (>50% der bisherigen Nutzfläche) in „Siedlungsschwerpunkten“ gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 2010 kann gemäß detailliert definierten Kriterien eine Assanierungsförderung eingereicht werden. Neben einer AZ-Förderung können damit ergänzend steuerliche Förderungen (erhöhte AfA) in Anspruch genommen werden. In Tirol wurde 2013 eine Sanierungsoffensive mit einkommensunabhängiger Förderung und erhöhten Förderbarwerten eingeführt. Der Erfolg der Maßnahme führte dazu, dass diese mehrfach verlängert wurde. Wien setzt je nach Förderungsschiene unterschiedliche Instrumente ein, v.a. Zuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen und Einmalzuschüsse.

In Vorarlberg wurde 2013 die „Gesamtsanierung in zwei Etappen“ eingeführt, um es Haushalten zu ermöglichen, umfassende thermische Sanierungen mit höherer Förderung über einen Zeitraum von 6 Jahren umzusetzen. Mit der Wohnhaussanierungsrichtlinie 2017 wurde an diesem bewährten Modell festgehalten (fünf Förderstufen je für Bauteil- und umfassende energetische Sanierung), wobei die Gesamtsanierungen nun stärker gefördert wurden und eine Anpassung der Einkommensgrenzen erfolgte. Seit der Wohnhaussanierungsrichtlinie 2018/19 werden pauschale Sockelbeträge für die thermische Verbesserung oder Erneuerung der Heizanlage und ergänzend Bonusbeträge für bestimmte Maßnahmen (z.B. Gesamtsanierungen, Nachverdichtung, HWB-Bonus) gewährt. Nach wie vor gibt es als Alternative zum Förderdarlehen den Einmalzuschuss für Gesamtsanierungskonzepte, der sich gut bewährt hat.

Fast alle Bundesländer bieten die Möglichkeit, die stark erhöhten Anforderungen von Sanierungen mit Passivhauselementen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in Förderhöhen in Abhängigkeit vom erreichten Heizwärmebedarf, als auch bei den insgesamt anerkennbaren Sanierungskosten, die teilweise 1.000 €/m<sup>2</sup> weit übersteigen.

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

## **2.2 FÖRDERUNGSGEBARUNG IM LÄNDERVERGLEICH**

### 2.2.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Im November 2016 einigten sich Bund, Länder und Gemeinden auf einen neuen Finanzausgleich. Er gilt seit 2017 für fünf Jahre und brachte deutliche Änderungen für die Wohnbauförderung. Zwar wurde die Zweckbindung der Wohnbauförderung nicht wieder eingeführt. Dafür sollten verpflichtende mehrjährige Wohnbauprogramme Kontinuität und politische Vorhersehbarkeit sicherstellen. Der Wohnbauförderungsbeitrag wurde in eine Landesabgabe umgewandelt. Dadurch haben die Bundesländer nunmehr die Möglichkeit, den Tarif autonom festzulegen. Dies ist ein Schritt zu größerer Steuerautonomie der Länder. Aus derzeitiger Sicht ist allerdings nicht davon auszugehen, dass die Länder von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werden. Standortpolitisch macht eine Senkung der Lohnnebenkosten nur Sinn, wenn sie kräftig ausfällt. Das eine Prozent des Wohnbauförderungsbeitrags wäre da wohl noch kaum ausreichend. Gleichzeitig würden sich die Länder mit einer solchen Maßnahme weitestgehend der Möglichkeiten zur Gestaltung ihrer Wohnungspolitik begeben. Bei der Umstellung des Wohnbauförderungsbeitrags wurde auf eine Zweckwidmung verzichtet.

### 2.2.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die österreichweiten Ausgaben der Wohnbauförderung zeigten zwischen Mitte der 1990er und Mitte der 2010er Jahre, somit über zwanzig Jahre hinweg, ein beachtlich konstantes Niveau zwischen € 2,5 und 3 Mrd. (nominell). Die für 2017 dokumentierten Ausgaben von € 2,30 Mrd. sind demgegenüber der zweitniedrigste Wert seit 1993. Real bzw. als Anteil am Brutto-Inlandsprodukt verzeichnet die Wohnbauförderung ein zuletzt stark rückläufiges Niveau. Die Ausgaben 2017 liegen -7% unter dem Vorjahreswert und -15% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. 2017 verzeichneten fast alle Bundesländer rückläufige Förderausgaben. Besonders deutlich waren die Rückgänge in Salzburg (-17% zum Vorjahr, -47% zum Zehnjahresdurchschnitt, aufgrund der Umstellung des Förderungsmodells auf verlorene Zuschüsse), Burgenland (-7%/-33% Zehnjahresdurchschnitt) und Niederösterreich (-6%/-19%). Leicht steigende bzw. stagnierende Ausgaben hatten Vorarlberg, Oberösterreich, Tirol und Kärnten.

Auch 2018 hat Vorarlberg seine Förderausgaben um knapp 5% erhöht. Gestiegen ist insbesondere die großvolumige Neubauförderung (+6,4%), während die Ausgaben in der Sanierungsförderung (-11%) und in der Subjektförderung (-2,6%) gesunken sind.

### 2.2.3 NACHHALTIGKEIT DER FÖRDERUNGSGEBARUNG

Seit der Umwandlung der Zweckzuschüsse des Bundes in Ertragsanteile 2008 bestehen nur mehr zwei Quellen für die Finanzierung der Wohnbauförderung: Rückflüsse aus aushaftenden Darlehen und Mittel aus den Länderbudgets. Das Ausmaß der Selbstfinanzierung aus früheren Darlehensvergaben ist ein vielsagender Indikator zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der Förderungssysteme. Österreichweit konnten 2017 rund 47% der Förderausgaben von insgesamt € 2,30 Mrd. durch Rückflüsse gedeckt werden.

Mehrere Länder sind heute in der Lage, ihre Ausgaben für die Wohnbauförderung gänzlich aus Rückflüssen und den Erträgen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag, ohne weitere Beiträge aus dem Landesbudget, zu bedecken. Am besten gelingt dies seit mehreren Jahren Vorarlberg, wo allein die Rückflüsse ausreichen, die laufenden Ausgaben zu schultern. Die Erträge aus dem Wohnbauförderungsbeitrag in Höhe von ca. € 50 Mio. (2017) können für andere Zwecke verwendet werden. Der Hauptgrund für diese außergewöhnliche Performance ist die Jahrzehnte dauernde Kontinuität der Förderungsinstrumente. Das Land erlag nie den

Verlockungen, über Forderungsverkäufe oder die Umstellung auf Annuitätenzuschüsse kurzfristig Handlungsspielräume auszuweiten, mit entsprechend negativen langfristigen Nebenwirkungen. Allerdings resultieren die hohen Erträge aus Rückflüssen auch in erheblichem Ausmaß aus vorzeitigen Rückzahlungen, wodurch der Bestand an aushaftenden Darlehen in den letzten Jahren etwas abgeschmolzen ist.

2017 gelang es sechs der Bundesländer, ihre Förderungsausgaben aus Rückflüssen und Wohnbauförderungsbeitrag zu decken. Neben Vorarlberg waren dies Salzburg (u.a. wegen Einmaleffekten aus der Auflösung des Wohnbauförderungsfonds), Kärnten (aufgrund stark rückläufiger Aktivitäten), die Steiermark (wegen fortlaufender Erträge aus Forderungsverkäufen), Burgenland und Tirol (beide aufgrund hoher Kontinuität der Instrumente). In Nieder- und Oberösterreich schlägt sich die Wohnbauförderung aufgrund früherer Forderungsverkäufe erheblich im Landesbudget nieder.

Der Fördereinsatz pro Förderfall hat sich reduziert. Dies trägt mit dazu bei, dass die wohnungspolitischen Ausgaben Österreichs im Vergleich der EU15-Staaten sehr gering sind (Amann&Wieser, 2015). Besonders innovativ sind diesbezüglich das Förderungsmodell in Niederösterreich, das auf Bürgschaften setzt, Annuitätenzuschüsse zu Bankdarlehen in mehreren Bundesländern sowie Einmalzuschüsse statt Darlehen in Salzburg. Es spricht vieles dafür, die derzeit historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen dafür zu nutzen, (minimal) geförderten Wohnbau bei geringstmöglichem öffentlichem Aufwand umzusetzen.

Tabelle 2: Kennzahlen zur Wohnbauförderung ausgewählter Bundesländer

|                                               | V     | S     | T     | W      | Ö      |
|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| <b>Demografie</b>                             |       |       |       |        |        |
| Bevölkerung (2018 in 1.000)                   | 390   | 550   | 750   | 1.900  | 8.840  |
| Bevölkerung (2028 in 1.000)                   | 410   | 580   | 790   | 2.020  | 9.240  |
| Jährliche Zunahme bis 2028                    | 0,5%  | 0,4%  | 0,5%  | 0,7%   | 0,4%   |
| Haushalte (2018 in 1.000)                     | 170   | 240   | 320   | 930    | 3.920  |
| <b>Bauen (2018)</b>                           |       |       |       |        |        |
| Baubewilligungen Eigenheime                   | 840   | 980   | 1.510 | 930    | 18.400 |
| Baubewilligungen großvolumig                  | 1.990 | 1.680 | 3.600 | 13.970 | 36.400 |
| Baubewilligungen gesamt<br>(neue Wohngebäude) | 2.830 | 2.660 | 5.110 | 14.900 | 54.800 |
| Baubewilligungen gesamt                       | 3.380 | 3.800 | 7.430 | 16.000 | 69.900 |
| Bewilligungen/1000 Einwohner                  | 7,2   | 4,8   | 6,8   | 7,9    | 6,2    |
| Baufertigstellungen                           | 3.670 | 5.000 | 7.670 | 12.800 | 69.000 |
| Bedarfsschätzung                              | 2.700 | 3.500 | 5.000 | 12.200 | 53.200 |
| <b>Wohnbauförderung (2017/18)</b>             |       |       |       |        |        |
| Eigenheime                                    | 300   | 400   | 250   | 60     | 4.900  |
| Eigenheime/1000 Einwohner                     | 0,8   | 0,7   | 0,3   | 0,0    | 0,6    |
| Großvolumig                                   | 1.280 | 1.480 | 2.150 | 6.080  | 20.900 |
| Großvolumig/1000 Einwohner                    | 3,3   | 2,7   | 2,9   | 3,7    | 2,5    |
| Gesamt                                        | 1.580 | 1.880 | 2.410 | 6.910  | 26.800 |
| Gesamt/1000 Einwohner                         | 4,0   | 3,4   | 3,2   | 3,7    | 3,0    |
| Förderungsdurchsatz                           | 45%   | 63%   | 50%   | 30%    | 41%    |
| Förderungsdurchsatz 10 Jahre                  | 53%   | 47%   | 55%   | 60%    | 58%    |

Anm.: Förderungsdaten Vbg. 2018, alle anderen Länder 2017.

Quelle: IIBW, versch. Quellen

## 2.3 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

### 2.3.1 NEUBAU

Die Anzahl der Förderungszusicherungen gibt an, wie viele Wohnungen durch Förderungen im Neubau neu entstehen. Es geht also um *neue* Wohnungen. Wenn der Ankauf bestehender Wohnungen gefördert wird, scheint er hier nicht auf. Die Förderungszusicherungen zeigen trotz Schwankungen eine langfristig rückläufige Tendenz. 2017 lag die Förderleistung mit 26.770 zugesicherten Wohnungen um -3% unter jener des Vorjahres. Auch 2017 setzte sich der Trend fort, dass immer weniger Förderungszusicherungen bei Eigenheimen vergeben wurden. Der Förderungsdurchsatz, d.h. das Verhältnis von geförderten zu insgesamt baubewilligten Eigenheimen liegt österreichweit bei nur noch 28%. Über dem Durchschnitt liegen noch Ober- und Niederösterreich sowie Vorarlberg und Salzburg mit knapp 40%. In Wien und Kärnten werden Eigenheime praktisch gar nicht mehr gefördert, in der Steiermark, im Burgenland und in Tirol kaum noch jedes fünfte. Der Rückgang der Förderungsleistung war bei Geschoßwohnungen (inkl. Heime und Sonderprogramme) mit -3% zum Vorjahr geringer. Im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt bedeuten die 21.910 Förderungszusicherungen ein um immerhin 7% höheres Niveau. Besonders positiv war die Entwicklung der großvolumigen Förderung im Burgenland (+17%) sowie in Niederösterreich (+16%). Rückläufige Förderungszusicherungen im Geschoßbau gab es vor allem in Oberösterreich (-17%), in der Steiermark (-15%) und (nach einem sehr starken Vorjahr) in Salzburg (-10%). Aktuell liegen alle Bundesländer bis auf Kärnten und Oberösterreich mehr oder weniger deutlich über dem 10-jährigen Durchschnitt. Trotz hoher Förderungszusicherungen liegt der Förderungsdurchsatz bei Geschoßwohnungen nur mehr bei rund 50%, weil ein wachsender Teil der baubewilligten Gebäude mittlerweile ohne Förderungen realisiert wird. Angesichts sehr hoher Baubewilligungszahlen ist ersichtlich, in welchem hohem Ausmaß der aktuelle Neubauboom vom freifinanzierten Wohnbau getragen wird. 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 befinden sich stark überproportional im gehobenen Preissegment), thermische, raumordnerische und soziale Standards.

Aufschlussreich ist die Anzahl geförderter neuer Wohnungen in Bezug auf die Bevölkerungszahl (s. Tabelle 2, S.23). Die bisherigen Ausführungen beziehen sich auf neue Wohnungen in der Neubauförderung. Einige Bundesländer, vor allem die Steiermark, Oberösterreich und Wien, schaffen jedoch auch eine beträchtliche Anzahl von neuen Wohnungen innerhalb der Sanierungsförderung (durch Anbau, Zubau, Dachgeschossausbau, Assanierung, Abbruch und Neubau, etc.). Österreichweit wurden 2017 3,2 geförderte neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner zugesichert, mit wenigen Schwankungen über die Bundesländer; fast alle verzeichneten Werte über 3. Nur Kärnten und die Steiermark weisen mit 1,4 bzw. 2,6 Einheiten deutlich geringere Werte auf. Über dem Durchschnitt lagen vor allem Vorarlberg, das Burgenland und Wien.

Die Förderungsleistung in Vorarlberg war in den 2000er Jahren deutlich rückläufig. Wurden 2002 noch über 2.000 Wohneinheiten gefördert, waren es 2013 nur noch 1.100. Dieser Rückgang ging v.a. auf Kosten der Eigenheimförderung, die von über 1.000 Zusicherungen pro Jahr in den späten 1990er Jahren auf zwischenzeitlich nur noch 200 abschnitzte (und derzeit knapp 300 Zusicherungen umfasst). Demgegenüber wurden bis 2013 weitgehend konstant 800 bis 1.000 Geschoßwohnungen pro Jahr gefördert (s. Abbildung 2, S. 13).

Seither zieht die Förderung v.a. im großvolumigen Bereich stark an und erreichte 2017 und 2018 annähernd 1.300 Wohnungen. In den 2000er Jahren spielten von gewerblichen Bauträgern bzw. privaten

Investoren realisierte geförderte Eigentumswohnungen (Investorenwohnungen) mit jährlich bis zu 700 Zusicherungen eine große Rolle, verloren dann aber an Stellenwert mit Mitte der 2010er Jahre nur noch rund 400 Zusicherungen pro Jahr. Im Schnitt der letzten 4 Jahre wurden 500 Eigentumswohnungen zugesichert, zuletzt rund 530 (2018). Bei den von gemeinnützigen Bauvereinigungen realisierten geförderten Mietwohnungen verlief die Entwicklung gegengleich. Bis 2013 wurden in den meisten Jahren knapp 400 Wohnungen gefördert. Seither hat der Sektor stark zugelegt mit zuletzt knapp 750 Zusicherungen. Die Gemeinnützigen bauen heute vermehrt auch in kleineren Gemeinden und bedienen neben sozial gefährdeten Haushalten auch mittlere Einkommensgruppen, insbesondere junge Familien. Die Verbreiterung des Tätigkeitsprofils der Gemeinnützigen folgt dem Modell in vielen anderen Bundesländern. Der Sektor hat durchaus Nachholbedarf angesichts dessen, dass sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand der niedrigste im Bundesländervergleich ist.

Die Forcierung von Miet- bzw. Eigentumswohnungen durch entsprechende Förderungen ist in hohem Maße ideologisch geprägt. Landläufig wird die Eigentumsförderung eher einer bürgerlich, die Mietenförderung einer sozialdemokratisch orientierten Wohnungspolitik zugeordnet. Allerdings verschwimmen die Grenzen zusehends. Einerseits gibt es erfolgreiche Modelle, Wohnungssozialpolitik im Eigentum umzusetzen, andererseits sind Mietwohnungen keineswegs nur aus sozialpolitischen Gründen zweckmäßig. Ein Lebensabschnitt in Miete passt heute sehr gut in eine durch und durch bürgerliche „Wohnkarriere“. Aus Anbietersicht haben Miet- gegenüber Eigentumswohnungen große Vorteile, insbesondere hinsichtlich ihrer langfristigen Ertragspotenziale und der leichteren Bewirtschaftbarkeit.

### 2.3.2 SANIERUNG

Aufschlussreicher als die Gesamtzahl der Zusicherungen für Sanierungsförderung, die auch kleine oder thermisch nicht relevante Einzelmaßnahmen umfassen, sind Zusicherungen für umfassende thermisch-energetische Sanierungen. Die Definition einer „umfassenden energetischen Wohnhaussanierung“ hat sich über die Jahre verändert. Heute gilt die Definition nach der Artikel 15a Vereinbarung zwischen Bund und Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor von 2017, in der die umfassende energetische Sanierung von Wohnhäusern über die Vorgabe von energiebezogenen Zielwertanforderungen eingegrenzt wird (ebd. Artikel 6). Die relevanten Vorgaben beziehen sich auf den Heizwärmebedarf in Kombination mit dem Heizenergiebedarf oder mit dem Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE}$ ).

In der im Juni 2018 beschlossenen Klima- und Energiestrategie (#mission 2030) wurde erstmals eine Definition einer Sanierungsrate festgelegt, nämlich die Anzahl umfassender Sanierungen in Bezug auf den Gesamtbestand an Wohneinheiten (ebd., S. 69). Daten der Förderungsstatistik werden dabei zweifellos eine wesentliche Grundlage bilden, nachdem bei umfassenden Sanierungen der Förderungsdurchsatz nach wie vor hoch und für nicht geförderte Maßnahmen die Datenlage unzureichend ist. In der Klimastrategie wurde das Ziel ausgegeben, im Durchschnitt des kommenden Jahrzehnts eine Sanierungsrate von 2% zu erreichen. Diese Zielvorgabe ist realistischer als jene früherer Regierungsdokumente, wird aber dennoch nur mit großer Anstrengung zu erreichen sein.

Das IIBW erhebt seit 2009 jährlich bei den Wohnbauförderungsabteilungen, wie viele der Sanierungsfälle „umfassende energetische Sanierungen“ darstellen. Tatsächlich wurden 2010, dem Jahr mit dem bisherigen Spitzenwert, 34.690 Förderungen für umfassende Sanierungen zugesichert, was einer Sanierungsrate von 1,0% entsprach. Seither hat sich die Anzahl mehr als halbiert, auf nur mehr 13.620 umfassende energetische Wohnhaussanierungen 2017, davon 10.150 bei Geschosswohnungen und 3.470 bei Eigenheimen. Der Rückgang lag bei Geschosswohnungen bei rund der Hälfte, bei Eigenheimen bei

drei Vierteln. Selbst unter Hinzuschätzung ungeförderter Sanierungen liegt die Sanierungsrate heute bei kaum über 0,7%. In Vorarlberg entwickelt sich die Sanierungsrate im Wesentlichen parallel zum Österreich-Trend, das heißt, sie ist bei Eigenheimen ähnlich stark rückläufig. Bei Geschloßwohnungen konnte demgegenüber auch in jüngerer Vergangenheit ein zumindest moderates Niveau gehalten werden.

## **2.4 SUBJEKTFÖRDERUNG**

### 2.4.1 WOHNBEIHILFEN

Die Wohnbeihilfen der Bundesländer haben sich seit Jahrzehnten länderweise stark differenziert. Sie sind in ihrer Komplexität nur schwer zusammenfassend darstellbar. Große Unterschiede bestehen hinsichtlich des Rechtsanspruchs, des begünstigten Personenkreises, der Ansprüche von Drittstaatsangehörigen, der Zugänglichkeit für Studierende, der im Rahmen des Einkommens erfassten Komponenten, der Vorschreibung eines Mindesteinkommens und schließlich der Koppelung mit den Geldleistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS). Die Definitionen des zumutbaren und anrechenbaren Wohnungsaufwands unterscheiden sich ebenso stark wie die Einkommensgrenzen und die Berücksichtigung von Vermögen. Ebenso groß sind die Unterschiede bei den wohnungsbezogenen Voraussetzungen für die Beihilfengewährung, z.B. für Miete, Eigentum oder in der Sanierung, qualitative Vorgaben, die Förderung von Betriebs- und Heizkosten, Nutzflächen, etc.

Seit mittlerweile mehreren Jahren sehen alle Bundesländer bis auf Niederösterreich Wohnbeihilfen auch im nicht geförderten Mietensektor vor, oft nach anderen Bestimmungen als im objektgeförderten Bereich. In der Regel wird diese Wohnbeihilfe als „allgemeine Wohnbeihilfe“ bezeichnet, in Salzburg als „erweiterte“ Wohnbeihilfe, in Tirol als „Mietzins- und Annuitätenbeihilfe“. In einigen Bundesländern wird auch im objektgeförderten Eigentumsbereich Wohnbeihilfe gewährt. Eine große Rolle spielt die Wohnbeihilfe im Eigentum vor allem in Niederösterreich. Tirol und Vorarlberg gewähren Wohnbeihilfen unter bestimmten Voraussetzungen auch im nicht-geförderten Eigentumsbereich. 2016 erfolgte in der Steiermark eine Neuorganisation der Wohnbeihilfe, die nun Wohnunterstützung heißt und in der Sozialabteilung budgetiert und abgewickelt wird. Das vermindert die Friktionen mit der Bedarfsorientierten Mindestsicherung und kann als vorbildhaft angesprochen werden.

Die Ausgabendynamik für Subjektförderungen wurde in den letzten Jahren in einigen Bundesländern durch einschneidende Maßnahmen stabilisiert oder reduziert. In Summe führen die sehr unterschiedlichen Berechnungssysteme und gesetzlichen Vorgaben der Bundesländer zu stark unterschiedlichen Wohnbeihilfeauszahlungen je nach Einkommen und Haushaltstyp. Um den großen Unterschieden zwischen den Bundesländern gerecht zu werden, wurde für zwei Beispielhaushalte (Einpersonenhaushalt, Jungfamilie, jeweils GBV-Miete, niedriges Einkommen) die Höhe einer fiktiven Wohnbeihilfe berechnet. Für Vorarlberg ergab sich jeweils eine Wohnkostenbelastung von rund 30 Prozent.

Vorarlberg gewährt die großzügigsten Wohnbeihilfen im Bundesländervergleich, ebenso die westlichen Bundesländer Tirol und Salzburg, sowie Niederösterreich mit dem „Wohnzuschuss Neu“. Auch Wien gewährt für Jungfamilien relativ großzügige Wohnbeihilfen. Wesentlich geringer fallen diese im Burgenland, in Kärnten und auch in der Steiermark aus („Wohnunterstützung“). Die spezifischen Beispiele sind natürlich von den gewählten Annahmen abhängig; die Bundesländerunterschiede sind jedenfalls enorm.

Oberösterreich setzte vor einigen Jahren massive Einschnitte bei der Wohnbeihilfe durch, indem die maximale Nutzfläche für eine Person auf 45m<sup>2</sup> reduziert und eine Obergrenze der Wohnbeihilfe auch für geförderte Wohnungen eingeführt wurde (€ 300 pro Monat). Die Obergrenze im allgemeinen

Bereich wurde auf € 200 reduziert. Wien plant seit Jahren eine Zusammenlegung von Mietbeihilfe (in der bedarfsorientierten Mindestsicherung, Sozialressort) und Wohnbeihilfe (Wohnbauförderung) unter dem Namen „Wohngeld“. Dadurch wird es zu einer administrativen Erleichterung für die Betroffenen kommen, denn es wird nur eine Stelle für die Berechnung und Auszahlung zuständig sein. Die Umsetzung wird derzeit auf politischer Ebene verhandelt.

#### 2.4.2 EINKOMMENSRENZEN UND ANSPRUCHSBERECHTIGUNG

Einkommensgrenzen werden in allen Bundesländern nur zu Beginn einer Förderung kontrolliert (z.B. bei Bezug einer geförderten Mietwohnung), während der Nutzungsdauer jedoch nicht. Einkommensgrenzen sind in Österreich im internationalen Vergleich sehr hoch. Sie sind in einigen Bundesländern für Eigentumsförderungen höher als für Mietförderungen (Wien, Kärnten, Niederösterreich und Vorarlberg). Eine Unterscheidung zwischen kommunaler und gemeinnütziger Miete bestand früher in Wien, wurde aber aufgehoben. Manche Bundesländer sehen leicht höhere Grenzen in der Sanierungsförderung vor. Die Definition des Haushaltseinkommens mit seinen vielfältigen Komponenten ist bundesländerweise stark unterschiedlich. Die höchsten Grenzwerte bietet Wien. Einzelne Bundesländer sehen Mindesteinkommen generell für den Zugang zu geförderten Wohnungen (Burgenland) oder für den Bezug von Wohnbeihilfen (Wien, Oberösterreich). Neben dem Einhalten der Einkommensgrenzen gelten in Wien für einen Teil des sozialen Wohnungsbestandes (Gemeindewohnungen, SMART Wohnungen, Wohnungen mit Superförderung oder mit Eigenmittel von unter € 10.000) zusätzliche Voraussetzungen.

Um sich in den Bundesländern für eine Wohnbauförderung zu qualifizieren, müssen in der Regel zumindest drei Voraussetzungen eingehalten werden: Einkommensgrenzen, Einhaltung eines Mindestalters sowie Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung. Bei der Frage, welche Personengruppen gleichgestellt sind, gibt es allerdings große Unterschiede. Die entsprechenden Bestimmungen sind in Gesetzen, Richtlinien und internen Dokumenten verstreut festgelegt und reichlich intransparent. Manche Bundesländer wenden bei der Subjektförderung strengere Anforderungen an als bei der Vergabe von geförderten Mietwohnungen oder bei Sanierungsförderungen. Gefördertes Eigentum wird vielfach wiederum anders behandelt. Während in allen Bundesländern EWR-Bürger (EU plus Norwegen, Island und Liechtenstein) und Schweizer Österreichern hinsichtlich der Vergabe von Wohnbeihilfe bzw. geförderten Wohnungen gleichgestellt sind, werden sonstige Drittstaatsangehörige sehr unterschiedlich behandelt.

Bei Wohnbeihilfen werden Asylberechtigte in allen Bundesländern außer in Oberösterreich Inländern gleichgestellt. Subsidiär Schutzberechtigte<sup>1</sup> sind hingegen nur in sechs Ländern (B, K, NÖ, S, ST, V) gleichgestellt. Zusätzliche Voraussetzungen hinsichtlich Drittstaatenangehörigen betreffen Hauptwohnsitzdauer in Österreich bzw. im jeweiligen Bundesland (5-10 Jahre) und z.T. ein reguläres Mindesteinkommen (OÖ, V). In Niederösterreich erhalten Drittstaatsangehörige, die nicht asylberechtigt oder subsidiär schutzberechtigt sind, keine Subjektförderung.

---

<sup>1</sup> Subsidiär Schutzberechtigte sind Personen, deren Asylanträge zwar abgewiesen wurden, aber deren Leben oder Gesundheit im Herkunftsland bedroht ist. Sie sind weder Asylwerber noch Asylberechtigte (Flüchtlinge im Sinne der Genfer Flüchtlingskonvention), ihnen ist jedoch eine befristete Aufenthaltsberechtigung zu erteilen, welche verlängert werden kann.

## **2.5 BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZUR DEKARBONISIERUNG**

### **2.5.1 ENERGIEEFFIZIENZ IM GEFÖRDERTEN NEUBAU**

Bis 2018 sah die Wohnbauförderung der Länder strengere als baurechtlich vorgesehene thermische Mindeststandards vor. „Passivhausstandard“ war förderungsrechtlich verankert und sollte eigens angereizt werden. Angesichts schrittweise verschärfter thermischer Mindestanforderungen im Baurecht (OIB-Richtlinie 6) wurde mit dem Finanzausgleich 2017 auf gesonderte Förderungsregelungen verzichtet und die bestehende Art. 15a B-VG-Vereinbarung zum Klimaschutz im Wohnbau entsprechend abgeändert.

Die Länder wenden verschiedene Indikatoren für Mindestanforderungen und Boni der Förderungssysteme in Abhängigkeit vom erreichten Energieeffizienzniveau an. Bislang stand der Heizwärmebedarf im Vordergrund, mittlerweile kommen auch andere Indikatoren gem. OIB-Richtlinien zur Anwendung, v.a. Primärenergiebedarf, Gesamtenergieeffizienzfaktor und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dementsprechend unterscheiden sich die Bundesländer-Definitionen des „höchsten thermischen Standards im Neubau“. Die Zahl der Förderungszusicherungen Neubau mit höchstem thermischem Standard entwickelte sich 2016 in mehreren Bundesländern positiv (K, T, OÖ, V), in anderen negativ (W, S, ST, NÖ). Den höchsten thermischen Standard erfüllten immerhin 11% aller Förderungszusicherungen in Österreich.

Die Verbesserung der thermischen Qualität aller geförderten Neubauten ist aus dem Indikator des durchschnittlichen Heizwärmebedarfs ablesbar. Er erreichte im Durchschnitt der Bundesländer (gewichtet über geförderte Brutto-Grundfläche, nicht geometriekorrigiert) im Jahr 2016 einen Wert von 25,8 kWh/m<sup>2</sup>.a. Damit wurde eine geringfügige Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert von 26,1 kWh/m<sup>2</sup>.a erreicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Bundesländer die ambitionierten Zielwerte der Artikel 15a-Vereinbarung (Artikel 3) einhalten, wobei jeweils spezifische Gebäudestrukturen in den Bundesländern zu berücksichtigen sind. In allen Bundesländern liegt der durchschnittliche, über die Flächen gewichtete HWB (nicht geometriekorrigiert) 2016 zwischen 22 und 30 kWh/m<sup>2</sup>.a (Umweltministerium, 2017, S. 9).

### **2.5.2 ENERGIEEFFIZIENZ IN DER GEFÖRDERTEN SANIERUNG**

Die 2017 angepasste Art. 15a B-VG-Vereinbarung (BGBl. II Nr. 213/2017) beinhaltet Vorgaben zu energetischen Mindestanforderungen für umfassende energetische Sanierungen, Einzelbauteilsanierungen und Sanierungen von Heizungsanlagen (Art. 5-8). Dementsprechend erreichten umfassende Sanierungen 2016 einen durchschnittlichen Heizwärmebedarf von 45,2 kWh/m<sup>2</sup>.a (nicht geometriekorrigiert), was eine Verbesserung um ca. 5% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. 2009 lag der HWB nach Sanierung noch bei rund 55 kWh/m<sup>2</sup>.a. In der mittleren Frist konnte die Sanierungsqualität somit im bundesweiten Durchschnitt kontinuierlich gesteigert werden (Umweltministerium, 2017, S. 9).

### **2.5.3 VERRINGERTER FLÄCHENVERBRAUCH, VERDICHTUNG, KOMPAKTE BAUWEISEN**

Österreich weist einen auch im internationalen Vergleich überproportionalen Bodenverbrauch auf, wenngleich seit 2013 rückläufige Zahlen dokumentiert sind. Die tägliche Flächeninanspruchnahme beträgt österreichweit 12,9 ha/Tag (davon 4,5 ha für Bauflächen, Durchschnitt 2015-2017). Demgegenüber liegt das Reduktionsziel der Strategie für nachhaltige Entwicklung bei 2,5 ha/Tag (Umweltbundesamt, 2018). Beim Bodenverbrauch ist die Wohnbauförderung in ihrem bisherigen Zuschnitt eindeutig eher Teil des Problems als Teil der Lösung. Besonders negativ wird der Flächenverbrauch durch die

Eigenheimförderung sowie die Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen und die Ankurbelung des Individualverkehrs eingestuft (Kletzan-Slamaning & Köppl, 2016)

Das IIBW dokumentiert Förderungsschienen und Zuschläge, die in den Wohnbauförderungssystemen der Bundesländer vorgesehen sind, um eine platzsparende und verdichtete Bauweise bei geförderten Projekten anzuregen. Tatsächlich spielen sie im Vergleich zu sozialen und ökologischen Aspekten eine untergeordnete Rolle. Viele Bundesländer fördern nach wie vor auch sehr große Eigenheime.

Manche Bundesländer sehen für Bauvorhaben in verdichteter Bauweise (Häuser in Gruppen, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Gruppenwohnbauten) spezielle Förderschienen mit in der Regel höheren Förderungen als für freistehende Eigenheime vor. Andere Bundesländer bieten für verdichtete Bauweisen spezielle Zuschläge innerhalb der regulären Eigenheimförderung an. Mehrere Bundesländer haben ihre Förderungssysteme in jüngster Vergangenheit entsprechend angepasst. Vorarlberg reduzierte die anrechenbare Nutzfläche bei geförderten Eigenheimen. Kärnten gewährt bei Eigenheimen über 130m<sup>2</sup> keine Förderung mehr. Im Burgenland wird nun „nur“ noch bis 200m<sup>2</sup> voll gefördert; Verdichtete Bauweise und Nachverdichtung werden angereizt. Salzburg führte Anfang 2019 Anreize für geringeren Flächenverbrauch ein. Eine Sonderstellung nimmt nach wie vor Tirol ein, wo die Förderung von Eigenheimen seit Langem vom Grundflächenverbrauch abhängig ist. Die Förderhöhe nimmt stufenweise mit dem Flächenverbrauch pro Wohneinheit ab, wodurch verdichtete Bauweisen stark begünstigt werden.

#### 2.5.4 BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZU DEN KLIMAZIELEN

Obwohl sich Österreich in internationalen Abkommen zu einer deutlichen Reduktion der Treibhausgasemissionen verpflichtet hat, gelang bisher gerade einmal eine Stabilisierung (Umweltbundesamt, 2018). Besonderer Handlungsbedarf besteht beim Verkehr. Der Sektor Gebäude wies 2016 Treibhausgasemissionen von 8,1 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent auf, das ist deutlich mehr als 2014. Die Sektorvorgaben gemäß Klimaschutzgesetz (BGBl. I Nr. 106/2011) dürften ohne Weiteres einhaltbar sein. Die EU-Vorgaben in Folge der Paris-Vereinbarung von 2016 werden allerdings verschärfte Vorgaben zur Folge haben. Insgesamt ist das Ziel einer vollständigen Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis 2050 zu verfolgen.

Langfristig wirken sich hohe thermische Standards im Neubau, erneuerbare Energieträger und energieeffiziente Sanierungen positiv, der bevorstehende weitere Flächenzuwachs und Reboundeffekte negativ auf die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor aus. Das fachzuständige Ministerium errechnet jährlich, welchen Beitrag die Wohnbauförderungssysteme der Bundesländer zur Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emissionen leistet. 2008 machten die Einsparungen v.a. aufgrund der wesentlich höheren thermischen Sanierungsrate noch rund eine halbe Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalente aus. 2016 waren es hingegen nur noch 156.000t (Umweltministerium, 2017, S. 8).

Nach Einschätzung von Umweltorganisationen gehen die derzeitigen Klimaschutzbestrebungen im Sektor Gebäude nicht weit genug. Hauptkritikpunkte betreffen den zu wenig ambitionierten Ausstieg aus fossilen Energieträgern, nach wie vor bestehende Förderungen für den Austausch von Ölkesseln, die erst ansatzweise Umsetzung des Verbots von fossilen Energieträgern im Baurecht und den Negativtrend bei thermischen Sanierungen (Global2000, 2018; 2019).

### **3 WOHNUNGSPOLITISCHE INSTRUMENTE MIT BESONDERER EFFIZIENZ HINSICHTLICH LEISTBARKEIT, SOZIALER UND REGIONALER INTEGRATION**

#### **3.1 MODELLE ZUR DÄMPFUNG DER GRUNDPREISDYNAMIK**

##### 3.1.1 VERTRAGSRAUMORDNUNG

Bei der Neuwidmung von Bauland haben Gemeinden vielfältige Möglichkeiten, die in Vorarlberg mittlerweile auch umfassend angewandt werden. Beispiele aus anderen Bundesländern eröffnen weitere Möglichkeiten: Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau (s. Kap. 3.1.2), befristete Baulandwidmungen/Bebauungsfristen, Einhebung von Infrastrukturabgaben, Nutzungserklärungen, Bodenbevorratung über Landesfonds. Viel schwieriger sind Eingriffe in bestehende Widmungen. Mit der Änderung des Raumplanungs- und des Grundverkehrsgesetzes wurden in Vorarlberg zuletzt innovative Schritte gesetzt, v.a. durch das Instrument der „Verdichtungszone“ und Erklärungsverfahren beim Erwerb von Bauland. Es wird an der Entschlossenheit in der Umsetzung dieser Instrumente auf Ebene der Gemeinden liegen, inwiefern sie greifen und tatsächlich zu einer Dämpfung der Preise führen. Als ergänzender Ansatz könnte das Instrument der Bebauungsplanung ausgebaut werden. Es dient dazu, die grundsätzlichen Festlegungen der Bebaubarkeit von Grundstücken in der Flächenwidmungsplanung zu präzisieren. Im Zuge dessen hat die öffentliche Hand eine Handhabe, Einfluss auf die Nutzbarkeit und Wertentwicklung von Liegenschaften zu nehmen und auf diese Weise eine Bebauung zu forcieren.

##### 3.1.2 VORBEHALTSFLÄCHEN GEFÖRDERTER WOHNBAU UND GRUNDPREISBESCHRÄNKUNGEN IN DER NEUEN WIENER BAUORDNUNG

2018 wurde die Wiener Bauordnung und mehrere verbundene Gesetze mit dem Ziel novelliert, Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen, die Baukosten zu senken und dem leistbaren Wohnbau bei der Verfügbarkeit von Baugrund entgegen zu kommen. Neben zahlreichen Änderungen ist für das System der Wohnbauförderung vor allem die Einführung einer neuen Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ und die Regelung relevant, dass bei Neuausweisungen oder Verdichtungen von Wohnbauwidmungen (ab 5.000m<sup>2</sup> Nutzfläche) zwei Drittel der Wohnbaunutzung dieser Kategorie zuzuordnen sind. Dabei sind die Grundkosten im geförderten Wohnbau auf 188 €/m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogrundfläche beschränkt. Die Grenze wird auf die Förderungsdauer von 40 Jahren eingefroren, sodass die Wohnungen weder gewinnbringend vermietet noch veräußert werden dürfen. Die Stadt Wien muss einem Verkauf die Zustimmung erteilen (Veräußerungsverbot im Grundbuch). Um Spekulationsgewinne zu vermeiden, darf die Wohnung nur im Sinne des Förderungsrechtes weitervermietet werden (d.h. 4,87 €/m<sup>2</sup> für 2018). Für alle Verkäufe werden die Kaufpreisbildungsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes übernommen.

Die Neuregelung verursachte naturgemäß erheblichen Widerstand seitens der gewerblichen Immobilienwirtschaft. Es musste aber auch von dieser anerkannt werden, dass entschlossenes Handeln seitens der öffentlichen Hand gegen die unzumutbare Marktdynamik bei Bauland unumgänglich war. Aus derzeitiger Sicht erscheint die erfolgreiche Implementierung (mit einigen Anpassungen und Präzisierungen) wahrscheinlicher als ein Scheitern.

### 3.1.3 AKTIVIERUNG VON BAULAND

Geförderter leistbarer Mietwohnbau auf fremdem Grund erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Baurechtsgeber sind mittlerweile nicht mehr nur Gemeinden und kirchliche Einrichtungen, sondern auch private Grundeigentümer. Es sind einige Vorteile damit verbunden, insbesondere in Kombination mit gefördertem (gemeinnützigem) Mietwohnbau. Das Baurecht generiert einen vorhersehbaren und gar nicht so geringen Ertrag für den Baurechtsgeber. Nach Auslaufen der Baurechtsperiode fällt das Gebäude grundsätzlich an den Baurechtsgeber. Im gemeinnützigen Wohnbau sind ausgiebige Mittel für Erhaltung und Verbesserung vorgesehen, die sicherstellen, dass das Gebäude dauerhaft in einem guten Zustand und gut vermietet verbleibt. Die Regelungen des WGG („einmal WGG, immer WGG“) beschränken die Verwertungsmöglichkeiten des Baurechtsgebers nach Auslaufen des Baurechts und legen eine Weiterführung der Kooperation mit der verwaltenden Gemeinnützigen Bauvereinigung nahe. Schließlich sind noch steuerliche Vorteile ins Treffen zu führen, indem bei kürzeren Baurechtsverträgen eine erhöhte AfA in Entsprechung der Baurechtsdauer geltend gemacht werden kann. Nachdem bei Baurechtsmodellen auch bei höheren Eigenmittelerfordernissen der Mieter keine Kaufoption entsteht, könnten Modelle entwickelt werden, die sich spezifisch an mittlere Einkommensschichten richten.

Ein anderer Ansatzpunkt sind Förderungsmodelle, die sich gezielt an Private richten. Sie erhalten dieselben Förderungen wie im gemeinnützigen Wohnbau und müssen die Wohnungen zu denselben Bedingungen vermieten, erhalten aber nach einer Frist von 30 oder 40 Jahren das freie Verfügungsrecht über die Bauten einschließlich freier Mietzinsbildung. Ein solches in Salzburg und Deutschland praktiziertes Modell ist v.a. für Eigentümer großer Liegenschaften mit langem Planungshorizont attraktiv. Sie können damit auf Förderungsdauer bei extrem niedrigem Risiko (Leerstand, dauerhafter Erhalt der Objekte) eine Rendite von ca. 3-4% erwirtschaften und haben danach lukrative Objekte in ihrem Portfolio. Dies eröffnet sogar Chancen für eine auch Verwertung gegenüber institutionellen Investoren.

### 3.1.4 BODENFONDS

In mehreren Bundesländern sind Bodenfonds mit dem Zweck installiert, leistbare Grundstücke für den geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen. Der Wohnfonds Wien erwirbt geeignete Baugrundstücke, insbesondere unbebaute Grundstücke mit oder ohne Baulandwidmung, geeignete landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ehemalige Betriebsareale. Der Wohnfonds bereitet die Bauflächen widmungs- und grundtechnisch vor und schafft so Bauplätze für den geförderten Wohnbau, die über die Bauträgerwettbewerbe vergeben werden. Dazu gehört auch die Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wien und zwischen den involvierten Dienststellen. Nach Angaben des Fonds konnte die „Bodenbevorratung“ (Gesamtbodenflächen zur Projektentwicklung ohne vergebene Baurechte jeweils zum Jahresende) von 2,67 Mio. m<sup>2</sup> Ende 2016 auf 2,73 Mio. m<sup>2</sup> Ende 2017 ausgeweitet werden. Die Effektivität des Instruments ist auch aus der Verbindung mit dem Instrument der Bauträgerwettbewerbe gewährleistet (s. Kap. 3.3.2, S. 33). Siegreiche Bauträger erhalten nicht nur die ausgeschriebene Liegenschaft zu einem Preis unter Marktniveau, sondern auch die dazugehörige Förderung. Das Instrument hat wesentlich zur hohen Qualität des sozialen Wohnbaus in Wien bei moderaten Kosten für Nutzer und öffentlichen Hand beigetragen. Anders funktioniert der Tiroler Bodenfonds (§§ 98 ff Tiroler Raumordnungsgesetz 2016), der selbst Grundstücke ankaufen sowie Gemeinden bei deren eigener Bodenbevorratung unterstützen soll. (IIBW, 2010, S. 81 ff.).

Die Hauptaufgabe eines solchen Fonds besteht also darin, Liegenschaften (oft günstige landwirtschaftliche Flächen) zu erwerben, für den Wohnbau zu entwickeln, einer Widmung zuzuführen und kostengünstig für geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen. Dies beinhaltet auch günstige Liegenschaften

für Eigenheime der ortsansässigen Bevölkerung. Die Aufgaben gehen aber auch weiter. Aufgrund seiner Spezialisierung kann ein solcher Fonds wesentlich weitergehendes Knowhow bei der zeitgemäßen Aufschließung neuer Siedlungsgebiete (Energieraumplanung, öffentlicher Raum, Kompaktheit, Infrastruktur) als eine typische kleinere Gemeinde einbringen. Der damit einhergehende Knowhow-Transfer kann zu wesentlich qualitätvolleren räumlichen Entwicklungen beitragen. Ein Bodenfonds kann die Gemeinden effektiv bei der Entwicklung von städtebaulichen Verträgen unterstützen. Eine externe, nicht auf Gewinn ausgerichtete Agentur kann es zudem den Gemeinden erleichtern, kommunale Interessenkonflikte zu vermeiden und die politischen Entscheidungsträger „aus der Schusslinie“ zu halten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass ein solcher Fonds nur als zusätzlicher Nachfrager am Markt für Bauland auftritt und dadurch sogar kostentreibend wirken kann. Denn er sollte in erster Linie auf Initiative der Gemeinden tätig werden.

## **3.2 MODELLE ZUR DÄMPFUNG DER BAUKOSTEN**

Vorarlberg hat im Bundesländervergleich besonders hohe Baukosten. Das liegt nicht nur an der hohen Qualität der Bauausführung, sondern auch an der Kleinheit und Abgeschlossenheit des Marktes. Es sind mehrere mögliche Ansatzpunkte zur Senkung der Baukosten erkennbar.

### **3.2.1 MARKTÖFFNUNG**

Beim Vorarlberger Markt für Bauträger- und Baudienstleistungen sowie Bauprodukten sind gut eingespielte Marktzugangsbarrieren erkennbar. Der Schutz eigener Märkte hat Vorteile für die lokale Wirtschaft, aber auch Nachteile. Nachteilig sind neben höheren Kosten für die Konsumenten vor allem der drohende Verlust von Wettbewerbsfähigkeit. Eine Marktöffnung könnte also einen doppelten Nutzen generieren. Eine Marktöffnung kann durch gezielte Einladungen von externen Anbietern, Quotenregelungen bei öffentlichen Ausschreibungen oder durch die Ausschreibungspraxis von Unternehmen unter öffentlichem Einfluss forciert werden.

### **3.2.2 VORFERTIGUNG / MODULBAUWEISE**

Vorfertigung im Wohnbau ist ein seit Generationen verfolgtes Thema. Aktuell werden große Hoffnungen in die Modulbauweise gesetzt. Vielversprechende Ansätze verfolgt die Vogewosi mit dem Konzept des 500-Euro-Hauses in Kooperation mit Kaufmann Bausysteme Reuthe. Zu bedenken ist, dass die eigentlichen Potenziale zur Kosteneinsparung nur generiert werden können, wenn die industrielle Skalierung gelingt. Dies wird nur gelingen, wenn in größeren Märkten, z.B. in Deutschland, bewährte Systeme übernommen werden.

### **3.2.3 SUFFIZIENZ**

Bauen beansprucht den mit Abstand größten Teil der Stoffflüsse in unserer Wirtschaft. Die massive Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von etwa 33m<sup>2</sup> in den 1990er Jahren auf heute über 45m<sup>2</sup> (Statistik Austria) ist nur eine Ausprägung davon. Suffizienz bedeutet, mit weniger auskommen. Ansatzpunkte sind etwa kompakteres Bauen, was insbesondere bei Eigenheimen dringlich erforderlich ist. Aber auch im Geschoßwohnbau besteht wachsende Nachfrage nach kleinen und kostengünstigen Wohnungen.

### **3.3 MODELLE ZUR AKTIVIERUNG VON MARKTMECHANISMEN UND WETTBEWERB**

#### **3.3.1 MAßNAHMEN GEGEN LEERSTAND**

Leerstand von Wohnungen wird international verstärkt als wohnungspolitisches Problem wahrgenommen. Dabei sind zwei unterschiedliche Ausprägungen zu unterscheiden. Zum einen geht es um strukturellen Leerstand in stagnierenden oder wirtschaftlich rückläufigen Regionen als zukünftiger Herausforderung. Hier sind häufig auch Sozialwohnungsbestände betroffen. Zum anderen ist in wirtschaftlich und demografisch dynamischen Regionen vermehrt das Horten von Wohnungen ohne Verwertungsabsicht zu beobachten. Dieser als „spekulativ“ oder „investiv“ zu bezeichnende Leerstand wird als Marktversagen, aber auch als politisches Problem erkannt. Dies führt in manchen Regionen z.B. in Deutschland zu restriktiven Reaktionen, etwa die verpflichtende Meldung ungenutzter Wohnungen oder Leerstandsabgaben. Andernorts wird versucht, beim Marktversagen anzusetzen und Anreize für Eigentümer zu suchen, derartige Bestände dem Markt zuzuführen.

Die Situation des Wohnungsleerstands in Vorarlberg wurde durch eine Studie 2018 geklärt (IIBW, 2018). Leerstand ist vorhanden und eine wohnungspolitische Herausforderung. Erschwerend kommt die kleingliedrige Struktur des Wohnungsbestands mit vielen Eigentümern kleiner Bestände dazu. Die Zahl der Haushalte, die über Erbschaft oder Erwerb eine oder mehrere nicht selbst genutzte Wohnungen besitzen, steigt stark an. Die Möglichkeiten, sie zu einer Vermietung dieser Wohnungen zu motivieren, wurden in der Studie von 2018 aufgezeigt. Sie liegen überwiegend in der Verantwortung des Bundesgesetzgebers. Wirkungsvoll wären zweifellos Maßnahmen zu einer Verteuerung des Leerstands. Dabei wird einer Erhöhung der Erhaltungsrücklage größere Effizienz als jeglicher Form von Leerstandsabgaben beigemessen. Empfohlen wird ein System analog zum Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) im gemeinnützigen Wohnbau mit zwingenden Mindestrücklagen von 0,5-2,0 €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Gebäudealter. Gemeinsam mit den Verwaltungskosten entstehen dadurch laufende Aufwendungen für Eigentumswohnungen, die es wirtschaftlich unattraktiv macht, sie ungenutzt zu lassen. Gleichzeitig wäre dadurch der langfristige Erhalt der Bestände gesichert.

Eine andere Maßnahme in der Kompetenz des Bundesgesetzgebers sind Anpassungen im Mietrechtsgesetz für die stark wachsende Zahl derer, die als Privatpersonen nur sehr wenige Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung haben. Hinsichtlich dieser Gruppe von Eigentümern ist deren systematische Schlechterstellung gegenüber den Mietern kaum zu rechtfertigen und sollte ausgeglichen werden, insbesondere durch leichtere Kündigungsmöglichkeiten.

Schließlich sollten die Bemühungen verstärkt werden, die vielversprechende laufende Aktion „Sicher Vermieten“ weiterzuentwickeln. Ihren Ausgangspunkt nahm die Aktion im Zuge der Migrationskrise 2015/16. Aus heutiger Sicht sollte die Aktion dahingehend angepasst werden, dass es um einen klaren Interessenabtausch zwischen privaten Vermietern und der öffentlichen Hand geht, indem der Vermieter auf einen Teil des (regional differenziert gestaffelten) Ertrag verzichtet und die öffentliche Hand ihm im Gegenzug ein klar umrissenes „Sorglospaket“ (kein Leerstandsrisiko, kein Vermietungsrisiko, kein Devastierungsrisiko etc.) anbietet.

#### **3.3.2 BAUTRÄGERWETTBEWERBE**

Die Wiener Bauträgerwettbewerbe für geförderte Wohnbauvorhaben ab einer Größenordnung von ca. 200 Wohneinheiten sind öffentlich ausgelobte Verfahren und dienen der Ermittlung von Liegenschafts-

käufern, die auf den ausgeschriebenen Bauplätzen die besten Realisierungskonzepte (Planungs-, Ökonomie-, Ökologie- und Sozialkonzept) erstellen. Nach einer Vorprüfung durch ein externes Ziviltechnikerbüro unter allfälliger Beiziehung von Experten (inhaltliche und formelle Übereinstimmung der eingelangten Konzepte und Unterlagen mit den Ausschreibungsbedingungen) werden die zusammengefassten Ergebnisse den beurteilenden Gremien vorgelegt. Die Beurteilung der Beiträge erfolgt durch eine Fachjury, bestehend aus Experten aus den Fachbereichen Architektur, Städtebau, Ökologie, Ökonomie, Wohnrecht, Wohnbauförderung sowie Bauträgervertretern, Vertretern der Stadt Wien und des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds.

Mit dem Gewinn des Wettbewerbs unmittelbar verknüpft ist neben der Projektrealisierung entsprechend den eingereichten Projektkonzepten die Veräußerung des Grundstücks an den oder die siegreichen Bauträger. Vorrangig bezweckt wurde eine Reduzierung der Bau- und Nutzerkosten unter gleichzeitiger Anhebung der planerischen und vor allem auch ökologischen und sozialen Qualität im großvolumigen Neubau.

### 3.3.3 GEWERBLICHER GEFÖRDERTER WOHNBAU

Tirol und Vorarlberg weisen anhaltend hohe Zusicherungszahlen für Eigentumswohnungen auf. Es besteht eine klare Aufgabenteilung, indem der Mietwohnbau bei den Gemeinnützigen und der Eigentumswohnbau bei den Gewerblichen gelegen ist. In mehreren Bundesländern spielt die Förderung von Direkteigentum, trotz Vorhandensein entsprechender Förderungsregelungen, eine quantitativ kaum relevante Rolle, etwa bisher in Niederösterreich, im Burgenland, Kärnten oder in Wien. In Wien bewirkt das Preislimit von 2.400 €/m<sup>2</sup>, dass zuletzt um keine einzige Förderung angesucht wurde. In Oberösterreich haben Gemeinnützige und Gewerbliche gleichermaßen Zugang zu geförderter Miete und Eigentum, allerdings liegt in der Praxis der Schwerpunkt der GBV bei der Miete und der Gewerblichen beim Eigentum. Die Eigentumswohnungsförderung hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung verloren. In der Steiermark wird das geförderte Eigentum vom GBV-Sektor umgesetzt. Die Gewerblichen haben einen Schwerpunkt bei der geförderten Sanierung. In Kärnten haben Gewerbliche faktisch, in Niederösterreich auch förderungsrechtlich nur über die Kaufförderung (Scheck bzw. Eigenheimförderung) Zugang zur Wohnbauförderung, in beiden Ländern nur in geringen Volumina. Argumentiert wird der in Niederösterreich fast ausschließliche Fokus auf Gemeinnützige, weil diese für ein flächendeckendes Angebot an Mehrwohnungsbauten zu sorgen haben und ihnen als Ausgleich die Gunstlagen exklusiv überlassen werden. In Salzburg spielt nicht so sehr die Förderung des Neubaus einer Eigentumswohnung, sondern der Ankauf einer solchen, eine Rolle. Ähnliches gilt auch für die Steiermark.

Der gezielte Wettbewerb zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern kann erheblich zur Kosteneinsparung, zu höheren Qualitäten und geringerem öffentlichem Mitteleinsatz führen.

## **3.4 MODELLE ZUR SENKUNG/STABILISIERUNG VON FINANZIERUNGSKOSTEN**

### 3.4.1 KONTINUITÄT DER INSTRUMENTE

Der Vergleich der Bundesländer zeigt sehr deutlich, dass die Effektivität des Mitteleinsatzes wesentlich von der Kontinuität der Instrumente abhängt. Diejenigen Länder, die dauerhaft auf Darlehensförderungen gesetzt haben, die keine Darlehensforderungen veräußert haben und auch nicht der Versuchung erliegen sind, durch Umstellung auf Annuitätenzuschüsse kurzfristige Handlungsspielräume auszuweiten, sind heute finanziell wesentlich besser aufgestellt als andere. Vorarlberg hat diesbezüglich eine Sonderstellung (s. Kap. 2.2.3, S. 22).

### 3.4.2 MODELLE ZUR NUTZUNG DES GÜNSTIGEN KAPITALMARKTUMFELDS

Angesichts der anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen hat die Wohnbauförderung einen Teil ihrer früheren Funktionen verloren. Neben der Bereitstellung günstiger Finanzierungen geht es bei diesem Instrument jedoch auch darum, umfassende weitere Lenkungseffekte auszulösen, insbesondere hinsichtlich Leistbarkeit und Nachhaltigkeit, und das zu möglichst geringen Kosten für die öffentliche Hand. Mit den in erheblichem Ausmaß in Anspruch genommenen vorzeitigen Rückzahlungen macht sich das Land schon heute das günstige Kapitalmarktumfeld zunutze. Ausstehende Förderdarlehen können ohne Abschlag vorzeitig getilgt werden. Dies wird von vielen Fördernehmern in Anspruch genommen, da mit fortschreitender Darlehensdauer die Verzinsung steigt, ggf. über die Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen. Die vorzeitige Tilgung bringt somit Vorteile gleichermaßen für den Fördernehmer und das Land.

Innovationen aus anderen Bundesländern könnten für neue Modelle herangezogen werden. In Niederösterreich kommt seit 2014 im großvolumigen Neubau ein Modell mit Haftung und Zuschuss zur Anwendung. Das Land schreibt Finanzierungen für den gesamten geförderten großvolumigen Wohnbau aus und erhält aufgrund der eigenen Bonität entsprechend gute Konditionen, die mittels Haftung eins zu eins an die Bauvereinigungen weitergegeben werden. Ergänzend besteht ein Zuschusssystem, das sicherstellt, dass das Kapitalmarktrisiko vom Land und nicht von den Bauvereinigungen oder den Wohnungskunden getragen wird. Angesichts anhaltend niedriger Kapitalmarktzinsen hat das Modell seit seiner Einführung 2014 zu stark gesunkenen Ausgaben des Landes geführt.

Ein anderes positives Beispiel ist die niederschwellige Eigenheimförderung in Oberösterreich mit einem Kapitalmarktdarlehen (2% Fixzins auf 20-30 Jahre) und einem Landeszuschuss, der den Zinssatz halbiert. Auch dieses Modell kombiniert hohe Attraktivität für die Kunden mit besonders niedrigen Kosten für den Förderungsgeber.

Angepasste Förderungsmodelle in den Bundesländern führen also dazu, dass der öffentliche Aufwand zur Errichtung leistbarer Wohnungen reduziert werden konnte, ohne dass die Lenkungseffekte der öffentlichen Hand wesentlich eingeschränkt wurden.

### 3.4.3 EIB-GELDER

2014 bis 2018 wurden wesentliche Bemühungen zur Gründung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) unternommen, die jedoch letztlich scheiterten. Seitens der Europäischen Investitionsbank (EIB) wurden für diesen Zweck Mittel im Ausmaß von € 500 Mio. bereitgestellt. Es besteht hohe Bereitschaft, diese (und weitere) Mittel im sozialen Wohnbau in Österreich einzusetzen. Das Land Niederösterreich hat Anfang 2019 ein Modell vorgestellt, wie derartige Mittel zur weiteren Vergünstigung des dortigen Förderungsmodells in einer Größenordnung von 30-40 Basispunkte eingesetzt werden können.

### 3.4.4 AKTIVIERUNG VON STEUERLICHER FÖRDERUNG IN DER SANIERUNG

In der Steiermark wurde das Modell der Assanierung gemäß dem Stadterneuerungsgesetz 1974 wiederbelebt. Bei Abbruch und Ersatzneubau (>50% der bisherigen Nutzfläche) in „Siedlungsschwerpunkten“ gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 2010 kann gemäß detailliert definierten Kriterien eine Assanierungsförderung eingereicht werden. Das hat zur Folge, dass neben der eigentlichen Landesförderung auch eine steuerliche Förderung (verkürzte Absetzung) in Anspruch genommen werden kann.

### **3.5 MAßNAHMEN ZUR DEKARBONISIERUNG**

Vorarlberg ist seit jeher Vorreiter bei der Energieeffizienz im Wohnbau. Es besteht die globale Herausforderung, den Gebäudesektor innerhalb einer Generation zu dekarbonisieren, d.h. den Einsatz fossiler Energieträger auf Null zu reduzieren. Bestehende Ansätze in der Wohnbauförderung gehen in die richtige Richtung, z.B. Anreize für energieeffizientes und flächensparendes Bauen, die Förderung von Sanierungskonzepten oder der Umgang mit umfassenden Sanierungen. Zweckmäßige weitere Schwerpunkte könnten sein (IIBW, 2019):

#### **3.5.1 SANIERUNGSFÖRDERUNG**

Die Wohnbauförderung der Länder setzt seit langem finanziell anspruchsvolle und effiziente Instrumente für umfassende und Einzelbauteilsanierungen ein. Folgende Verbesserungen werden empfohlen:

- Vollförderung von Energieerstberatung und Sanierungskonzepten;
- Mehr Zuschussförderungen (statt Darlehen oder Annuitätenzuschüsse);
- Fördermodelle für Zusatzkosten beim Umstieg auf regenerative Systeme;
- Ausgewählte Maßnahmen ohne Einkommensgrenzen.

#### **3.5.2 NEUBAUFÖRDERUNG**

Maßnahmen der Wohnbauförderung waren maßgeblich für die Erreichung des heute flächendeckend gegebenen hohen thermischen Standards im Neubau. Weitere Maßnahmen sind:

- Lebenszykluskosten bei der Förderung gegenüber Baukosten in den Vordergrund rücken;
- Anreize für flächenschonendes und kompaktes Bauen;
- Anreize für Bauen am richtigen Ort (Ortskerne, bereits dicht besiedelte Gebiete);
- Bauteilaktivierung, sofern Heiz-/ Kühlbetrieb mit PV und Netzkoppelung, in die Regelförderung einbeziehen;
- Berücksichtigung von Mobilitätsaspekten;
- Stärkere Anreize für ökologische Bauprodukte, z.B. Isoliermaterialien aus regenerativen Rohstoffen;
- Nachlaufendes Monitoring (z.B. 3 Jahre) von Energieerzeugungsanlagen, insbesondere bei Kombination mehrerer Energieträger, um die dauerhafte Funktionsfähigkeit sicherzustellen.

#### **3.5.3 MAßNAHMENPAKET EIGENHEIM**

Die Zielerreichung im Bestandssegment der Eigenheime ist nur durch Kombination mehrerer Maßnahmen realisierbar. Die Wohnbauförderung stellt schon bisher attraktive finanzielle Anreize zur Verfügung. Die vorgeschlagenen Reformansätze ergänzen diese:

- Weiterentwicklung bestehender Modelle;
- „Abwrackprämie“ bei Rückwidmung in Grünland (wenn außerhalb heutiger Siedlungsgrenzen, Anheimfallrecht der Gemeinde) oder verdichtetem Neubau: verpflichtende Mindestverbauung (Bestätigung Gemeinde): Verkäufer überbindet an Käufer; wenn kein Käufer, gelten die Regelungen einer Neuwidmung (Bauzwang);
- Erweiterte Definition von „umfassenden Sanierungen“ (z.B. mehrjährige Umsetzung);
- Neubau: Nachweis für eingeschoßige Nutzbarkeit (bessere Adaptierbarkeit im 3. Lebensabschnitt).

#### 3.5.4 PV, E-LADEINFRASTRUKTUR, SEKTORKOPPELUNG

- Konsolidierung der PV-Errichtungsförderungen (Bund, WBF der Länder, Gemeinden, Lobby-Gruppen etc.) in Abstimmung mit den anderen vorgeschlagenen Maßnahmen;
- PV/Speicher/E-Ladeinfrastruktur generell in die förderbare Bau- und Sanierungskosten der Wohnbauförderung inkludieren;
- Bauteilaktivierung, sofern Heiz-/ Kühlbetrieb mit PV und Netzkoppelung, in die Regelförderung einbeziehen.

## 4 ANHANG

### 4.1 ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Vorarlberg (Mio. Einwohner)      | 12 |
| Abbildung 2: Wohnungsneubau und Förderungszusicherungen in Vorarlberg | 13 |
| Abbildung 3: Wohnkostenvergleich ausgewählte Bundesländer             | 16 |
| Tabelle 1: Bevölkerung und Prognose                                   | 11 |
| Tabelle 2: Kennzahlen zur Wohnbauförderung ausgewählter Bundesländer  | 23 |

### 4.2 LITERATUR

Alle einschlägigen Rechtsmaterien in geltender Fassung.

#mission2030 (2018): Die österreichische Klima- und Energiestrategie (Wien: BMNT, BMVIT).

Amann, W. & Lugger, K. (2016): Österreichisches Wohnhandbuch 2016, Innsbruck: Studienverlag.

Amann, W. & Mundt, A. (2017): Bewertung des Salzburger Modells der Wohnbauförderung, Wien: IIBW, im Auftrag der Arbeiterkammer Salzburg.

Amann, W. & Mundt, A. IIBW (2018): Investiver Wohnungsleerstand. a) Statistische Erfassung b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung. Studie im Auftrag des Landes Vorarlberg, Wien: IIBW.

Amann, W., Wieser, R. (2015): Stärkung der Effizienz des gemeinnützigen Sektors in Niederösterreich (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2227).

GLOBAL 2000 (2018, 2019): Wohnbaucheck 2018 (2019). Wien: Global 2000.

IIBW (2010-2018): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2010-2018, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien.

EU-Gebäuderichtlinie (EPBD recast, 2010, EPBD-UPGRADE 2018): Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 bzw. Richtlinie EU 2018/ 844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

IIBW (2010): Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich).

IIBW (2012): Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik (Wien, IIBW, im Auftrag des Forschungsverbands der österreichischen Baustoffindustrie, des Instituts für den Wirtschaftsstandort Oberösterreich, der WKO Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie des Österreichischen Verbands der Immobilienreuhänder).

IIBW (2019): Maßnahmenpaket "Dekarbonisierung des Wohnungssektors". Expertise im Rahmen der Projekte SEFIPA und „PV-Eigenverbrauch in Mehrparteienhäusern“ (Wien: IIBW, im Auftrag von Energy Changes und ÖGUT).

Kletzan-Slamanig, D. & Köppl, A. (2016): Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr, Wien: WIFO.

Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Studie im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz, Wien: IIBW.

OeNB (= Österreichische Nationalbank) (2019): Immobilienpreisindex. OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr. Online: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html> [21.1.2019].

Umweltbundesamt (Hg.) (2008-2018): Klimaschutzbericht 2008-2018, Wien: Umweltbundesamt.

Umweltministerium (2010-2017): Maßnahmen im Gebäudesektor 2010-2017. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: Umweltministerium (aktuell BMNT).