Klaus Lugger/Wolfgang Amann

Österreichisches Wohnhandbuch 2013

Für Landeshauptmann Mag. Siegfried Ludwig (1926–2013),
der über Jahrzehnte für den leistbaren Wohnbau gekämpft hat

österreichisches wohn handbuch 2013

Klaus Lugger/Wolfgang Amann

StudienVerlag
Innsbruck
Wien
Bozen

Gedruckt mit freundlicher Unterstützung durch die Tiroler Sparkasse



© 2013 by Studienverlag Ges.m.b.H.,
Erlerstraße 10, A-6020 Innsbruck
order@studienverlag.at
www.studienverlag.at

Satz: Johannes Lugger
Cover: Karin Berner/Studienverlag
Grafik: Carla Rumler

Gedruckt auf umweltfreundlichem, chlor- und säurefrei gebleichtem Papier.

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

ISBN 978-3-7065-5308-7

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur siebten Auflage **7**
Abkürzungsverzeichnis **8**
A. Kurzfassung **9**
1. Demographische Veränderungen **9**
2. Wohnungsbestand **9**
3. Energieeffizienz **10**
4. Wohnungsaufwandsentwicklung **10**
5. Wohnungsmarkt **10**
6. Fertigstellungen, Baubewilligungen, Wohnungsbedarf **11**
7. Wohnbauförderung **11**
8. Gemeinnützige Bauträger **12**
B. Allgemeine Rahmenbedingungen **13**
1. Bevölkerungsentwicklung **13**
2. Veränderung der Familienstruktur **17**
3. Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf **20**
4. Wohnbedarf **22**
C. Analyse der Wohnungsbestände und der Wohnkosten **23**
1. Entwicklung des Wohnungsbestandes und Analysen **23**
2. Die Entwicklung der Ausstattungsqualität **31**
3. Wohnkosten-/Wohnungsaufwandsentwicklung **33**
D. Wohnungsfertigstellungen, Baubewilligungen **46**
1. Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen **46**
2. Baubewilligte Wohnungen **51**
E. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauträger **55**
1. Wohnbauförderung **55**
2. Gemeinnützige Bauträger **65**
F. CECODHAS **76**
Tabellenverzeichnis **77**
Diagrammverzeichnis **79**
Literaturverzeichnis **81**

Vorwort zur siebten Auflage

Die Österreichischen Wohnhandbücher dokumentieren seit fast zwei Jahrzehnten die Entwicklung der österreichischen Wohnbaulandschaft. Mit der nun vorliegenden siebten Auflage gehen wir in eine neue Phase. Was ich 1995 gemeinsam mit dem Studienverlag Innsbruck erstmals konzipiert und seither im Dreijahreszyklus auf jeweils aktuellen Stand gebracht habe, gebe ich heuer erstmals gemeinsam mit meinem langjährigen Weggefährten Wolfang Amann heraus. Das neue Wohnhandbuch folgt in Struktur und Design dem bewährten Muster der bisherigen Auflagen.

Aus der langen Perspektive erschließt sich dem Leser dieses Handbuchs die Entwicklung und die heutige Performance des österreichischen wohnungspolitischen Systems. Österreich hat heute eine quantitativ und qualitativ sehr gute Wohnversorgung. Die Wohnkostenbelastung liegt bei stabil 21,5 % des privaten Konsums und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Gerade bei unteren Einkommensgruppen ist die Wohnkostenbelastung deutlich niedriger als in den meisten unserer Nachbarländer. Die Verbindung eines großen Angebots objektgeförderter Wohnungen und eines gut ausgebauten Wohnbeihilfensystems bewirkt, dass Wohnen für den größten Teil der Bevölkerung leistbar ist.

Eine gute Performance sehen wir auch beim Wohnungsneubau. Im Gegensatz zu fast allen europäischen Ländern hat die globale Finanzkrise die Wohnungsproduktion in Österreich kaum berührt. Die Kontinuität des Wohnungsneubaus ist sozialpolitisch ebenso bedeutsam wie wirtschaftspolitisch. Denn sie stabilisiert gleichermaßen die Entwicklung der Wohnungsmärkte und die Bauwirtschaft als Kernsektor unserer Volkswirtschaft. Ein Garant für diese Stabilität ist das System aus Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit. Bei einem öffentlichen Aufwand deutlich unter dem europäischen Durchschnitt generiert dieses System Qualitäten im Spitzenfeld bei leistbaren Kosten für den einzelnen Haushalt.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung ist der Übergang von der Zwangsbewirtschaftung der Nachkriegszeit zu einer sozial orientierten Marktwirtschaft demgegenüber noch nicht gänzlich vollzogen. Hier bedarf es mutiger Schritte, um im Wohnrecht ein ähnlich effektives Regime wie im (geförderten) Neubau zu entwickeln.

Ich danke den Mitarbeitern der Statistik Austria sowie des Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen für ihre Hilfe. Für die zeitaufwendige professionelle EDV-Unterstützung danke ich meinem Sohn Johannes Lugger. Die Übergabe der Staffel an Wolfgang Amann ist mit der Hoffnung verbunden, dass das Österreichische Wohnhandbuch auch in Zukunft jene wohlwollende Aufnahme findet wie bei den vorangegangenen Auflagen.

Innsbruck, im November 2013 Klaus Lugger

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AZ	Annuitätenzuschuss
BGBl	Bundesgesetzblatt
BK	Betriebskosten
EED	Eigenmittelersatzdarlehen
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
EW	Eigentumswohnungen
FGW	Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen
gBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HWZ	Häuser- und Wohnungszählung
IIBW	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen
MW	Mietwohnungen
Nm^2	Nutzquadratmeter
THG	Treibhausgase
VPI	Verbraucherpreisindex
WBF	Wohnbauförderung

A. Kurzfassung

1. Demographische Veränderungen

Die österreichische Bevölkerung wächst weiter, 2012 lebten 8,46 Mio. Personen in 3,67 Mio. Haushalten in Österreich. Die Bevölkerungsvorausschätzung bis 2050 geht von 9,32 Mio. Personen in 4,25 Mio. Haushalten aus. Grund hiefür ist weniger die nur leicht positive Geburtenbilanz, sondern die Wanderung, die 2012 einen Saldo von über 40.000 erreichte.

Die Struktur der österreichischen Familien ändert sich drastisch. Waren Anfang der 1970er Jahre noch 55 % der Familien „klassische" Kernfamilien (Ehepaare mit Kindern), liegt ihr Anteil heute bei deutlich unter 40 % und sinkt weiter. Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder machten vor 40 Jahren nur 14 % aus, heute bereits fast ein Drittel. Andererseits ist die Scheidungsrate seit mehreren Jahren deutlich rückläufig.

Neben der Bevölkerungsentwicklung trägt vor allem die Entwicklung der Haushaltsgrößen zum Wohnungsbedarf bei. Die Zahl der Singles hat sich seit den 1970er Jahren mehr als verdoppelt. Umgekehrt sinkt die Zahl der kinderreichen Haushalte drastisch. Entsprechend sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße und liegt nur mehr bei 2,3 Personen.

2. Wohnungsbestand

Im Jahr 2012 gab es 3,68 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen. Seit 1971 wächst der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Abgänge jährlich um über 1 %.

2012 wohnten 1,83 Mio. (50 %) der österreichischen Haushalte (Hauptwohnsitze) in ihrer eigenen Wohnung. Im europäischen Vergleich liegen wir hier unter dem Durchschnitt. Die Eigentumsquote ist seit langem konstant.

Die Qualität der Wohnversorgung ist hoch. Hatten Anfang der 1970er Jahre nur 15 % der Wohnungen die Ausstattungskategorie A (Zentralheizung, Bad, WC), sind es mittlerweile 92 %. Schlecht ausgestattete Wohnungen sind fast gänzlich vom Markt verschwunden. Parallel zur Ausstattungsqualität nimmt die durchschnittliche Wohnungsgröße stark zu und erreicht mittlerweile 100 m². Der Wohnflächenkonsum pro Einwohner lag vor 40 Jahren noch bei 23 m², erreicht mittlerweile jedoch fast den doppelten Wert von 44 m². Besonders stark ist das Größenwachstum bei Eigenheimen. Diese Entwicklung ist einerseits wohlfahrtspolitisch positiv zu beurteilen, andererseits hinsichtlich des Ressourcenverbrauchs kritisch.

3. Energieeffizienz

Die Treibhausgas-Emissionen aus Gebäuden konnten seit 1990 um nicht weniger als 26 % reduziert werden, obwohl die Wohnfläche im selben Zeitraum um 40 % zunahm. Diese erfreuliche Entwicklung ist auf ambitionierte thermische Standards im Neubau, große Bemühungen bei thermischen Sanierungen und eine breit angelegte Umstellung der Heizungsanlagen zurückzuführen. Dennoch werden immer noch fast 50 % der Wohnungen in Österreich mit fossilen Energieträgern beheizt. Trotz der guten Performance liegt Österreich nur knapp vor dem Durchschnitt der EU15-Länder. Die ambitionierten Klima- und Energieziele der EU erfordern weitere entschlossene Schritte zu höherer Energieeffizienz unserer Bauten.

4. Wohnungsaufwandsentwicklung

2012 betrug der durchschnittliche Wohnungsaufwand 5,83 €/m² (inkl. Betriebskosten und Steuer). Insgesamt tragen die Wohnkosten zur Stabilisierung der Inflation bei, indem sie im langjährigen Durchschnitt ähnliche Steigerungsraten haben. Deutlich zugelegt haben aber seit einigen Jahren die Wohnungsmieten und Betriebskosten. Im zehnjährigen Durchschnitt stiegen sie je um ca. 1 Prozentpunkt p.a. über der Inflationsrate an. Die Teuerung bei der Haushaltsenergie erreichte sogar das Doppelte der Inflationsrate; dies betrifft in viel höherem Maße Heizöl als z.B. Strom oder Holz. Früher hatten ältere Wohnungen deutlich niedrigere Wohnkosten als neuere. Mit der Angleichung der Ausstattungsstandards haben sich auch die Wohnkosten weitgehend angeglichen.

Erfreulich ist, dass der Anteil des Wohnens (inkl. Wasser und Energie) am privaten Konsum seit Mitte der 2000er Jahre konstant bei zuletzt 21,6 % und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt.

5. Wohnungsmarkt

Die Marktmieten (Neuvermietung) lagen 2012 im österreichischen Durchschnitt bei 7,20 €/m² (ohne Betriebskosten und Steuer). Deutlich darüber liegen sie in Wien und den meisten Landeshauptstädten. Nach fast zwei Jahrzehnten mit moderaten Zuwächsen im Bereich der Inflationsrate oder darunter, beleben sich die Wohnungsmärkte seit einigen Jahren, insbesondere in den Ballungsräumen. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre stiegen die Marktmieten im österreichischen Durchschnitt um 3,0 %, in Wien um 4,5 % p.a. Noch deutlich dynamischer entwickeln sich die Preise von Eigentumswohnungen.

6. Fertigstellungen, Baubewilligungen, Wohnungsbedarf

Im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern hatte die globale Finanzkrise kaum Auswirkungen auf die Wohnungsproduktion in Österreich. In hoher Kontinuität werden jährlich 15.000 bis 16.000 Eigenheime und – mit zuletzt steigender Tendenz – 20.000 bis 28.000 Geschoßwohnungen baubewilligt. Zu diesen in der amtlichen Statistik erfassten Wohnungen in neuen Wohngebäuden kommen noch jährlich 6.000 bis 7.000 Wohnungen in gemischt genutzten bzw. bestehenden Gebäuden (An-, Um- oder Zubau) hinzu. In Summe liegt die Wohnungsproduktion damit nahe am Bedarf. Allerdings bestehen große regionale Unterschiede. Große Angebotslücken bestehen in den Ballungsräumen, insbesondere hinsichtlich leistbaren Mietwohnungen.

7. Wohnbauförderung

Die Ausgaben der Wohnbauförderung entwickelten sich bis 2010 leicht positiv mit einem Spitzenwert von € 2,95 Mrd. Seither macht sich die notwendige Budgetkonsolidierung der Länder bemerkbar mit einem Rückgang der Förderungsausgaben auf 2012 nur noch € 2,56 Mrd. Damit liegen die Förderungsausgaben nominell so hoch wie Anfang der 2000er Jahre. Im mehrjährigen Durchschnitt macht die Objektförderung im großvolumigen Neubau stabil 48 % der Ausgaben aus, die Eigenheimförderung 11 % mit stark sinkender Tendenz, die Sanierungsförderung 25 % mit steigender Tendenz und die Subjektförderung 14 %.

Die Förderungszusicherungen im Neubau sind seit 2009 stark rückläufig mit 2012 nur noch 25.000 Einheiten. Damit sank der „Förderungsdurchsatz“ (Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen) von 80–90 % bis vor wenigen Jahren auf nunmehr nur noch 60 %. Diese Entwicklung hat großen Einfluss auf die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung.

Auf Grund der jahrzehntelangen Wohnbauförderung hat Österreich nahezu keine Slums und fast keine Randgruppenbildung in den Wohnquartieren. 24 % des österreichischen Wohnungsbestandes sind sozial gebundene Mietwohnungen. Wir liegen damit deutlich über dem europäischen Durchschnitt.

Trotz des hohen Förderungsdurchsatzes gibt Österreich nur ca. 0,7 % seines Bruttoinlandsproduktes für wohnungspolitische Maßnahmen aus. Das ist im internationalen Vergleich relativ wenig und spricht für ein für den Steuerzahler effizientes System. Gerade die Wirtschaftskrise hat gezeigt, dass Österreich hiermit trotz gedämpfter Budgetmittel ein erfolgreiches und unabkömmliches Instrument für Sozial-, Familien-, Eigentums-, Mittelstands- und Arbeitsmarktpolitik hat. Als Mittel zur Armutsbekämpfung ist die Wohnbauförderung ein staatliches Solidaritätsinstrument und ein wichtiger Teil unseres Generationenvertrages.

8. Gemeinnützige Bauträger

Derzeit gibt es 192 gemeinnützige Bauvereinigungen (83 Ges.m.b.Hs., 10 AGs und 99 Genossenschaften mit ca. 480.000 Genossenschaftern) mit derzeit 9.100 Mitarbeitern. 2012 wurden 13.500 Wohnungen fertiggestellt. Zur Zeit sind 23.200 Wohnungen in Bau. Als Vorreiter bei Instandhaltungen und Verbesserungen investieren die gBV jährlich rund € 750 Mio. Insgesamt wurden 50 % der österreichischen Eigentumswohnungen von ihnen errichtet.

Die Hausverwaltungen umfassen 850.000 Wohnungen. Davon sind 565.000 eigene Mietwohnungen, 287.000 Wohnungen werden für Wohnungseigentumsgemeinschaften oder Gemeinden verwaltet. Damit verwalten sie ca. 23 % des gesamten Wohnbestandes der Republik.

Sozialpolitisch wichtige Effekte ergeben sich aus dem großen günstigen Mietwohnbestand mit 565.000 Wohnungen. Bei der Annahme von 4 % jährlicher Wohnungswechselfälle können daraus 23.000 in der Regel günstige gemeinnützige Altbaumietwohnungen nachbesiedelt werden Dazu kommen jährlich etwa 15.000 Neubaumietwohnungen mit gedämpften Mieten. Daher erhalten fast 40.000 österreichische Familien (das sind rund 100.000 Personen) eine gBV-Wohnung. Da die Vergabe häufig von der jeweiligen Gemeinde durchgeführt wird, ist dieser Wohnungsbestand für die Wohnungsversorgung der kleinen und mittleren Verdiener unverzichtbar.

B. Allgemeine Rahmenbedingungen

1. Bevölkerungsentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

	Bevölkerungsstand	Zuwachs/Abgang
1900	6.003.800	
1910	6.648.300	+ 644.500
1923	6.534.700	- 113.600
1934	6.760.200	+ 225.500
1939	6.652.700	- 107.500
1951	6.933.900	+ 281.200
1961	7.073.800	+ 139.900
1971	7.491.500	+ 417.700
1981	7.555.300	+ 63.800
1991	7.795.800	+ 240.500
2001	8.032.900	+ 237.100
2011	8.420.900	+ 388.000
2012	8.458.000	

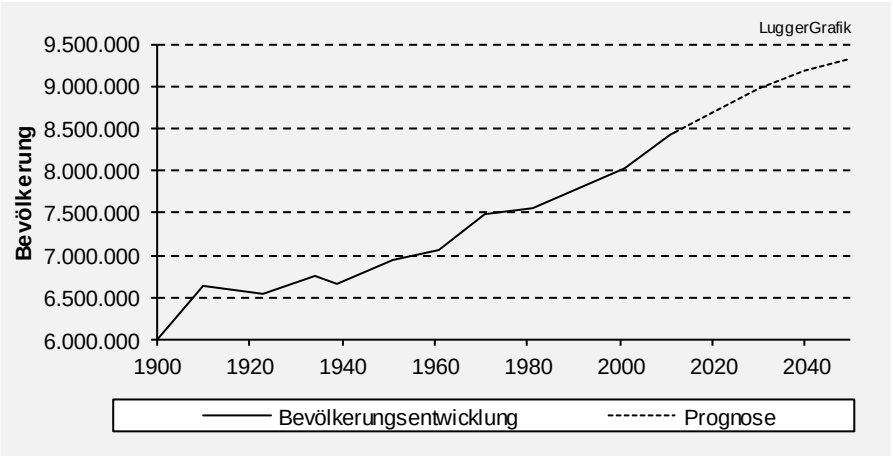
Quelle: Statistik Austria

Tabelle 2: Bevölkerungsvorausschätzung

	Personen
2012	8.458.000
2020	8.713.000
2030	9.000.000
2040	9.206.000
2050	9.331.000

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2012

Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose



Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2012

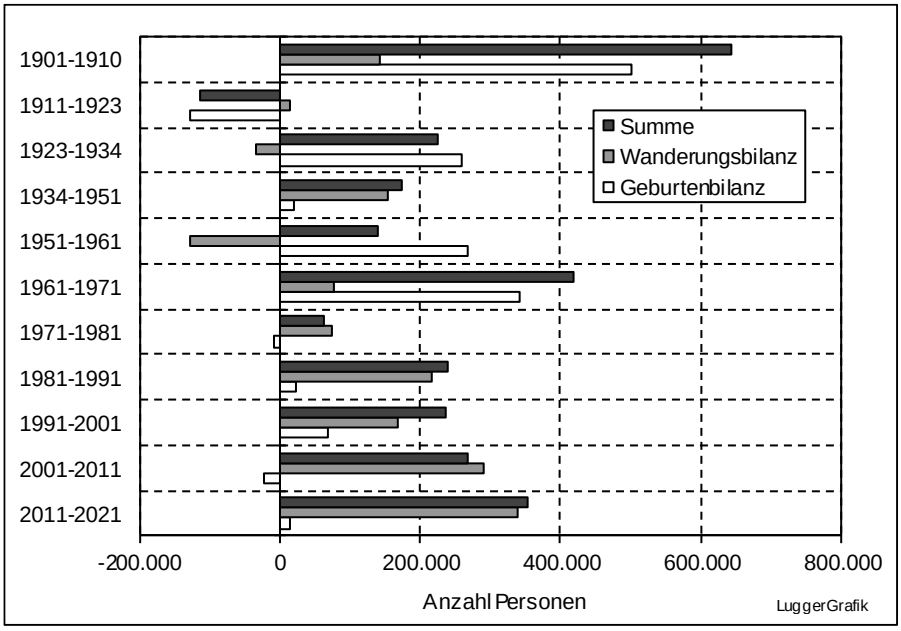
Deutlich erkennt man den Einfluss der beiden Weltkriege. Ebenso ist der sogenannte Pillenknick ab 1970 bemerkbar. Die Bevölkerungsentwicklung hängt auch davon ab, wie Prosperität, politische Stabilität im In- und im benachbarten Ausland sowie die Wanderungsentwicklung verläuft.

Tabelle 3: Bevölkerungsbilanz

	Geburtenbilanz	Wanderungsbilanz	Summe
2011-2021	13.900	338.800	352.700
2001-2011	-24.200	291.300	267.100
1991-2001	69.400	167.800	237.100
1981-1991	23.500	217.000	240.400
1971-1981	-9.900	73.700	63.800
1961-1971	340.800	76.900	417.700
1951-1961	268.900	-129.000	139.900
1934-1951	20.600	153.100	173.700
1923-1934	258.900	-33.400	225.500
1911-1923	-128.600	15.000	-113.600
1901-1910	502.600	141.900	644.500

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 2: Bevölkerungsbilanz



Quelle: Statistik Austria

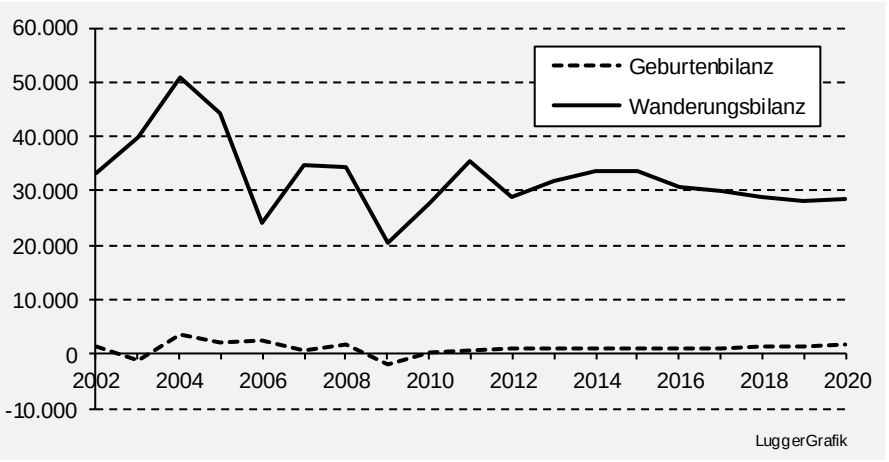
Die Bevölkerungsbilanz spiegelt auch die unruhige politische Entwicklung in Österreich und im benachbarten Ausland im letzten Jahrhundert wider. Die Geburtenbilanz (Differenz zwischen Lebendgeborenen und Todesfällen) zeigt eine spektakuläre Verminderung ab 1971. Die Wanderungsbilanz 1951/61 ist durch die Flüchtlingsströme nach dem Zweiten Weltkrieg und infolge der Ungarnkrise 1956 – Österreich als Transitland – gekennzeichnet. Die Größenentwicklung der Wanderungsbilanz zeigt die Notwendigkeit einer professionellen Integrationspolitik in Österreich auf.

Tabelle 4: Jährliche Bevölkerungsveränderung

	Geburtenbilanz	Wanderungsbilanz	Summe
Ø 2002/03	100	36.600	36.700
Ø 2004/05	2.900	47.600	50.500
Ø 2006/07	1.600	29.400	31.000
Ø 2008/09	-300	27.500	27.300
Ø 2010/11	500	31.600	32.100
Ø 2012/13	1.100	30.300	31.500
Ø 2014-20	1.200	30.600	31.800

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 3: Jährliche Bevölkerungsveränderung



Quelle: Statistik Austria

Der Einfluss der Wanderungsbilanz auf die österreichische Bevölkerungsveränderung ist viel größer als die der Geburtenbilanz.

Tabelle 5: Analyse der Wanderungsbilanz 2012

	Personen	
	Ø 10 Jahre	**2012**
Binnenwanderung (innerhalb von Österreich)	678.000	715.000
Außenwanderung	198.000	237.000
davon Zuzüge aus dem Ausland	115.000	140.000
davon Wegzüge ins Ausland	83.000	97.000
Saldo gegenüber dem Ausland	32.000	44.000
Wanderung insgesamt	**875.000**	**952.000**

Quelle: Statistik Austria

Am Beispiel der Wanderungsbilanz 2012 und im Zehnjahresdurchschnitt wird die starke Wanderungsverflechtung innerhalb, nach oder aus Österreich veranschaulicht. 2012 war durch stärkere Außenwanderung, aber auch überdurchschnittliche Wanderung zwischen den Bundesländern im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt gekennzeichnet. Die Wanderung zwischen den Wiener Bezirken hat demgegenüber abgenommen, was auf die steigenden Immobilienpreise zurückzuführen ist. Damit ist ein Mengengerüst für die Immobilienfachleute gegeben, da mit einer Wanderung sehr oft ein Kauf- oder Mietvertrag verbunden ist.

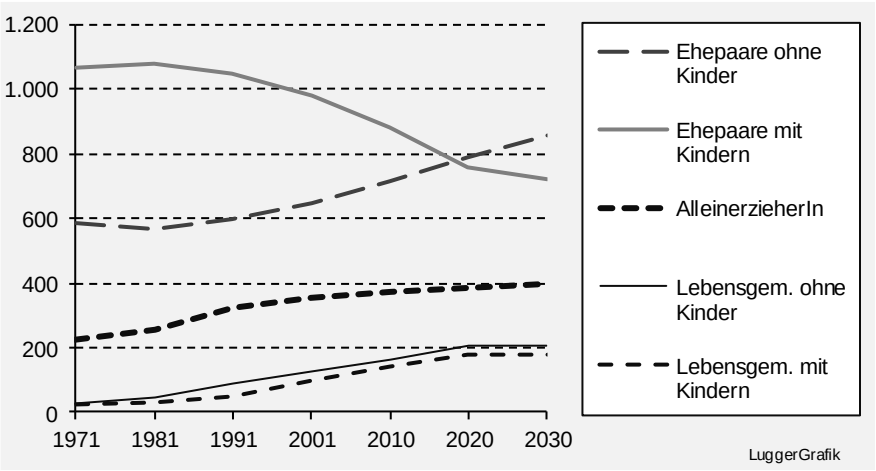
2. Veränderung der Familienstruktur

Tabelle 6: Familienstruktur in 1.000

	Familien insgesamt	Ehepaare ohne Kinder	Ehepaare mit Kindern	Lebensgem. ohne Kinder	Lebensgem. mit Kindern	Alleiner-zieherInnen
1971	1.929	588	1.065	29	23	224
1981	1.986	569	1.079	49	33	257
1991	2.109	600	1.046	88	52	323
2001	2.206	648	983	124	100	352
2010	2.275	713	885	164	139	373
2020	2.321	791	759	205	179	386
2030	2.362	857	723	207	177	398

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 4: Familienstruktur



Quelle: Statistik Austria

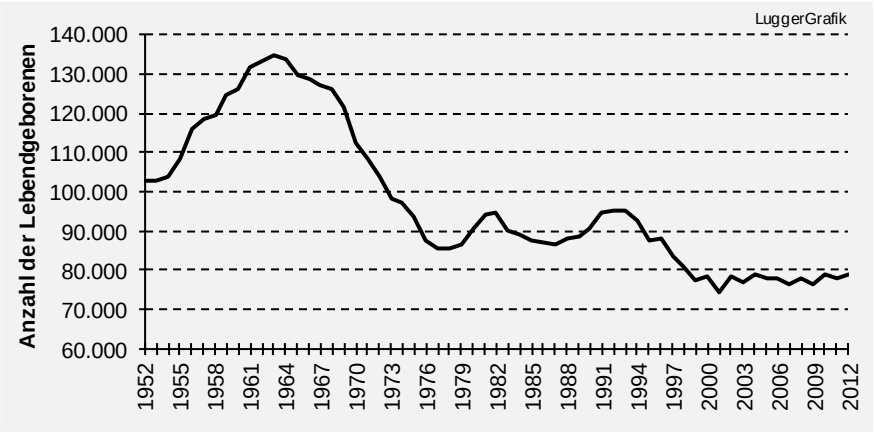
Der Wandel in der Familienstruktur ist gewaltig. So übersteigt in den nächsten Jahren die Zahl der kinderlosen Ehepaare die der Ehepaare mit Kindern. Die „klassische“ Kernfamilie verliert, neue Formen des Zusammenlebens gewinnen an Bedeutung.

Tabelle 7: Lebendgeborene

1945	101.400	**1962**	133.300	**1979**	86.400	**1996**	87.900
1946	111.300	**1963**	134.800	**1980**	90.900	**1997**	83.300
1947	129.000	**1964**	133.800	**1981**	93.900	**1998**	81.200
1948	123.200	**1965**	129.900	**1982**	94.800	**1999**	77.400
1949	113.400	**1966**	128.600	**1983**	90.100	**2000**	78.300
1950	107.900	**1967**	127.400	**1984**	89.200	**2001**	74.600
1951	102.800	**1968**	126.100	**1985**	87.400	**2002**	78.400
1952	103.000	**1969**	121.400	**1986**	87.000	**2003**	76.900
1953	102.900	**1970**	112.300	**1987**	86.500	**2004**	79.000
1954	104.000	**1971**	108.500	**1988**	88.100	**2005**	78.200
1955	108.600	**1972**	104.000	**1989**	88.800	**2006**	77.900
1956	115.800	**1973**	98.000	**1990**	90.500	**2007**	76.300
1957	118.700	**1974**	97.400	**1991**	94.600	**2008**	77.800
1958	119.800	**1975**	93.800	**1992**	95.300	**2009**	76.300
1959	124.400	**1976**	87.400	**1993**	95.200	**2010**	78.700
1960	125.900	**1977**	85.600	**1994**	92.400	**2011**	78.100
1961	131.600	**1978**	85.400	**1995**	87.800	**2012**	79.000

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 5: Anzahl der Lebendgeborenen



Quelle: Statistik Austria

1963 gab es mit 134.800 die höchste in Österreich je registrierte Geburtenzahl, 2001 die niedrigste mit 74.600. Seither liegt die Zahl der Geburten konstant bei knapp 80.000 pro Jahr. Diese Entwicklung hat großen Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

Tabelle 8: Eheschließungen, Scheidungen, Scheidungsrate

	Ehe-schließungen	Schei-dungen	Rate (%)		Ehe-schließungen	Schei-dungen	Rate (%)
1974	49.300	10.600	22	**1994**	43.300	16.900	39
1976	45.800	11.200	24	**1996**	42.300	18.100	43
1978	44.600	12.400	28	**1998**	39.100	17.900	46
1980	46.400	13.300	29	**2000**	39.200	19.600	50
1982	47.600	14.300	30	**2002**	36.600	19.900	54
1984	45.800	14.900	33	**2004**	38.500	19.600	51
1986	45.800	14.700	32	**2006**	36.900	20.300	55
1988	35.400	14.900	42	**2008**	35.200	19.700	56
1990	45.200	16.300	36	**2010**	37.500	17.400	46
1992	45.700	16.300	36	**2012**	38.600	17.000	44

Quelle: Statistik Austria

Überraschend ist die seit einigen Jahren beobachtbare steigende Zahl an Eheschließungen bei einer gleichzeitig rückläufigen Scheidungsrate. Die Scheidungsrate wirkt sich stark auf den Wohnungsmarkt aus. In den meisten Fällen bleibt ein Partner in der ehelichen Wohnung zurück, der andere Partner ist oft ein neuer Interessent am Wohnungsmarkt.

Tabelle 9: Lebenserwartung bei der Geburt

	Männer	Frauen	Frauen älter als Männer (in %)
1899/1902	41	43	5
1909/12	44	47	7
1930/33	55	59	7
1951	62	68	10
1971	67	74	10
1991	73	79	8
2001	76	82	8
2011	78,1	83,4	7
2012	78,3	83,3	6

Quelle: Statistik Austria

Ein gewaltiger Treiber der demographische Dynamik ist die zunehmende Lebenserwartung – wir werden jedes Jahr um 2 Monate älter. Die Lebenserwartung der Männer gleicht sich derer der Frauen an. Bemerkenswert ist der starke Anstieg der Lebensjahre im Alter in subjektiv guter Gesundheit: bei 65-Jährigen 1978 im Durchschnitt 4 Jahre, 2006 im Durchschnitt 9 Jahre. Innerhalb von hundert Jahren hat sich die Lebenserwartung der Österreicher fast verdoppelt. Das hat auch einen gewaltigen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft, z. B. bei der Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen im Alt- und Neubau.

3. Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf

Tabelle 10: Anzahl der Haushalte

	Haushalte		Haushalte
1900	601.900	**1991**	3.021.200
1920	652.000	**2001**	3.339.700
1934	805.800	**2011**	3.647.800
1951	2.205.200	**2020**	3.848.600
1961	2.305.800	**2030**	4.032.400
1971	2.573.800	**2040**	4.169.900
1981	2.766.800	**2050**	4.248.000

Quelle: Statistik Austria

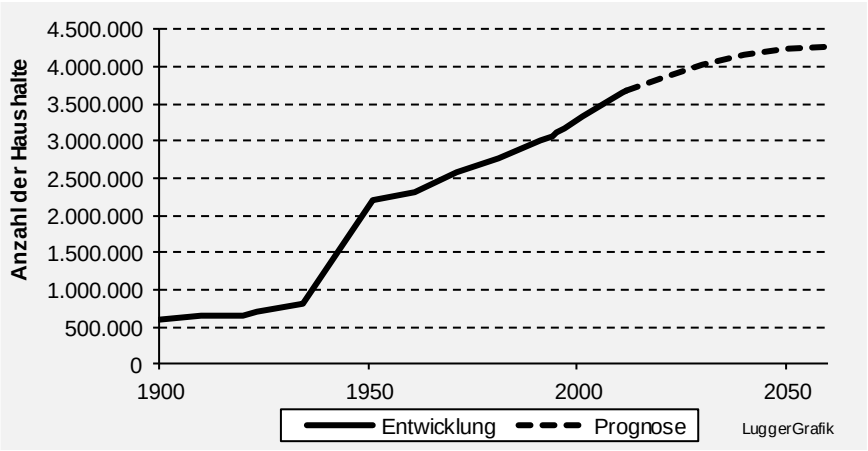
Tabelle 11: Haushaltsmitglieder

	1	2	3	4	5 & mehr
1951	386.000	598.800	489.700	330.300	400.400
1961	453.500	622.800	481.900	345.100	402.500
1971	658.200	671.900	454.200	360.500	426.400
1981	782.100	720.900	480.900	415.500	364.400
1991	893.500	837.100	533.400	449.900	299.000
2001	1.119.900	953.300	544.500	464.700	257.200
2011	1.328.300	1.048.400	563.800	466.600	240.700
2020	1.449.500	1.112.300	582.900	469.000	234.900
2030	1.560.000	1.169.300	600.000	471.900	231.100
2040	1.649.900	1.210.900	610.400	471.700	227.000

Quelle: Statistik Austria

Für den Wohnungsmarkt ist nicht nur die Entwicklung der Bevölkerung, sondern vielmehr die der Haushalte entscheidend. Darin spiegeln sich alle Veränderungen: Größe der Familie, geänderte Altersstruktur, Zuwanderung, Scheidungsrate und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung.

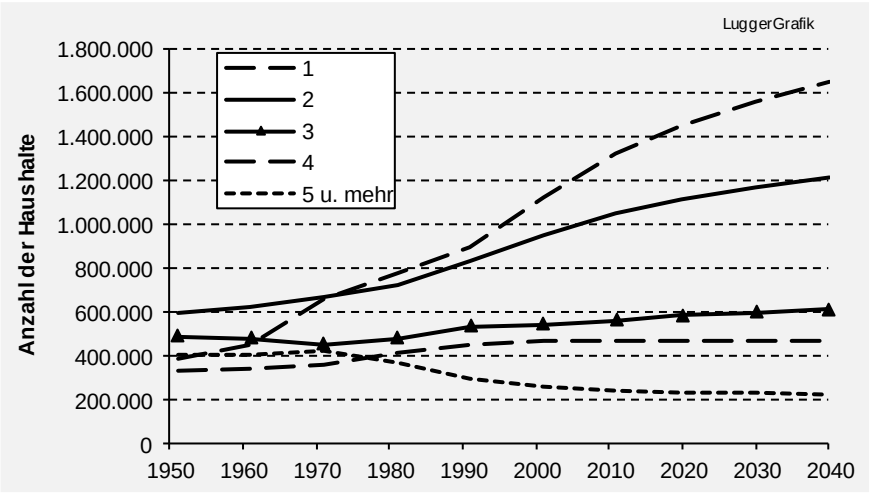
Diagramm 6: Entwicklung und Prognose der Haushaltsanzahl



Quelle: Statistik Austria

Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund kleiner werdender Haushalte deutlich schneller als die Bevölkerungszahl.

Diagramm 7: Entwicklung und Prognose der Haushaltsmitglieder



Quelle: Statistik Austria

Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist seit 1951 explodiert. Umgekehrt hat sich der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen im selben Zeitraum stark verringert.

4. Wohnbedarf

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht vor allem durch Bevölkerungswachstum, in zweiter Linie durch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, Abriss oder Zusammenlegung von Wohnungen sowie steigende Leerstandsraten. In mehreren Studien bzw. Szenarien wurde der Wohnungsbedarf in Österreich für die kommenden Jahre auf jährlich 45.000 bis 55.000 Wohnungen geschätzt (ÖROK, 2005. Amann/Mundt, 2009, Czerny/Weingärtler, 2007). Diese Prognosen gehen allerdings von einer veralteten Methodik der Bewilligungsstatistik aus. Europäischen Vorgaben folgend werden heute nur mehr neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden erfasst. Neue Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden sowie in bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschoßausbauten), bleiben unberücksichtigt. Diese machen aber im langjährigen Durchschnitt 6.000 bis 7.000 Einheiten pro Jahr aus (Amann/Mundt, 2012). Für 2014 wird eine aktualisierte ÖROK-Prognose erwartet.

Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass im Spitzenjahr 2011 mit 44.300 baubewilligten Wohnungen der gegebene Bedarf insgesamt gedeckt wurde. Allerdings bestehen länderweise und regional starke Unterschiede. Eine Unterdeckung mit leistbarem Wohnbau besteht insbesondere in Wien und den größeren Landeshauptstädten.

Angesichts der Schwierigkeit präziser Wohnungsbedarfsprognosen ist sich die Forschung einig, dass Kontinuität in der Wohnungsproduktion eines der vorrangigen Ziele sein sollte.

C. Analyse der Wohnungsbestände und der Wohnkosten

1. Entwicklung des Wohnungsbestandes und Analysen

Tabelle 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes

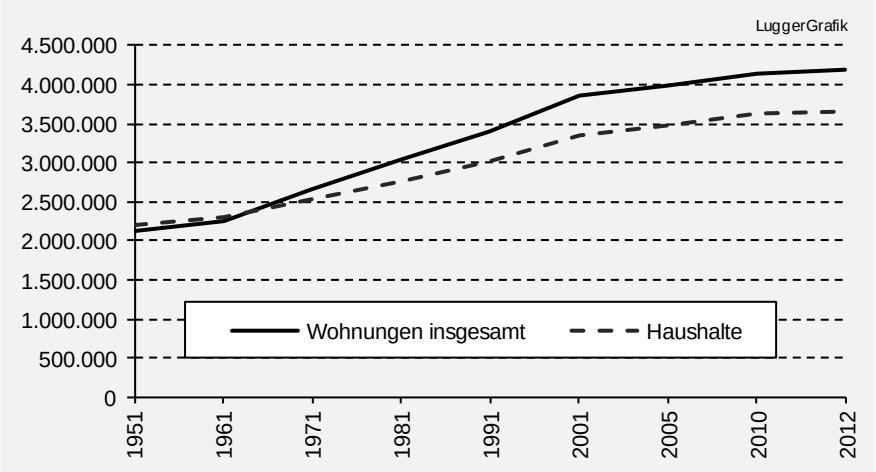
	Wohnungen insgesamt	Hauptwohnsitz-wohnungen	Haushalte
1951	2.138.000		2.205.200
1961	2.249.700		2.305.800
1971	2.666.000	2.431.900	2.535.900
1981	3.052.000	2.692.900	2.763.900
1991	3.393.300	2.967.600	3.013.000
2001	3.863.300	3.315.300	3.342.300
2005	3.987.000	3.475.300	3.470.100
2010	4.136.200	3.624.300	3.621.300
2012	4.195.200	3.678.100	3.669.400

Quelle: Statistik Austria, IIBW

Der Wohnungsbestand ist innerhalb von drei Jahrzehnten um ein Viertel gewachsen, die Wohnfläche sogar um über 40 %. Gründe sind v.a. die Zunahme der Haushalte, aber auch zunehmender Leerstand bzw. Zweitwohnsitze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wächst rasch an (Tabelle 17), insbesondere bei den Eigenheimen.

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

Diagramm 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Quelle: Statistik Austria, IIBW

Schön ersichtlich ist die signifikante Aufwärtsentwicklung ab 1961. Seit 1971 wächst der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Abgänge und Umnutzungen um über 1 % pro Jahr.

Tabelle 13: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis

	1981	%	1991	%	2001	%	2012	%
Eigenbenützung Gebäude-eigentümer	1.053.000	*39*	1.174.000	*40*	1.269.000	38	1.449.000	*39*
Wohnungs-eigentümer	226.000	*8*	310.000	*10*	357.000	11	379.000	*10*
Zwischensumme "Wohn-eigentümer"	**1.279.000**	***47***	**1.484.000**	***50***	**1.626.000**	**49**	**1.828.000**	***50***
Hauptmieter	1.145.000	*43*	1.150.000	*39*	1.336.000	40	1.477.000	*40*
Untermieter/ sonstiger Rechtsgrund	268.000	*10*	333.000	*11*	354.000	11	373.000	*10*
Summe	**2.693.000**		**2.968.000**		**3.315.000**		**3.678.000**	

Quelle: Statistik Austria, IIBW

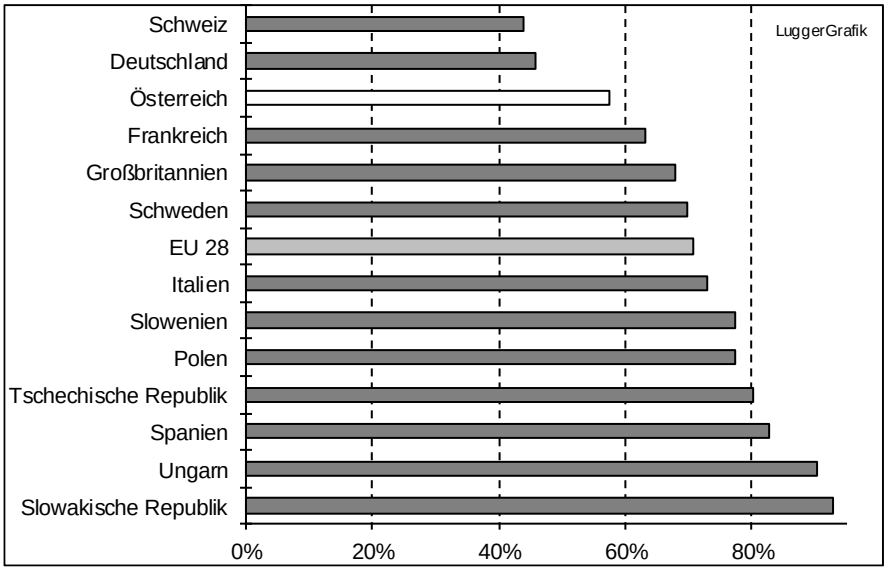
Österreich weist eine stabile Struktur des Wohnungsbestands auf. Beim Neubau von Geschoßwohnungen dominieren Mietwohnungen gegenüber Eigentumswohnungen. Die stabile Eigentumsquote aufgrund des Eigenheim-Baus ist bemerkenswert. 2012 wohnten 50 % der Österreicher im eigenen Haus oder in der eigenen Eigentumswohnung, Österreich ist aus einem „Mieterland“ zu einem Land mit „Wohneigentum“ geworden. Dies zeigt eine imposante Bilanz jener wohnungspolitischen Kräfte, die sich seit Jahrzehnten um die Eigentumsbildung im Wohnbereich bemüht haben.

Tabelle 14: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2011/12 (%)

	Prozent
Slowakische Republik	93
Ungarn	91
Spanien	83
Tschechische Republik	80
Polen	78
Slowenien	78
Italien	73
EU 28	**71**
Schweden	70
Großbritannien	68
Frankreich	63
Österreich	58
Deutschland	46
Schweiz	44

Quelle: Eurostat, Nationale Statistische Ämter, IIBW

Diagramm 9: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2011/12



Quelle: Eurostat, Nationale Statistische Ämter, IIBW

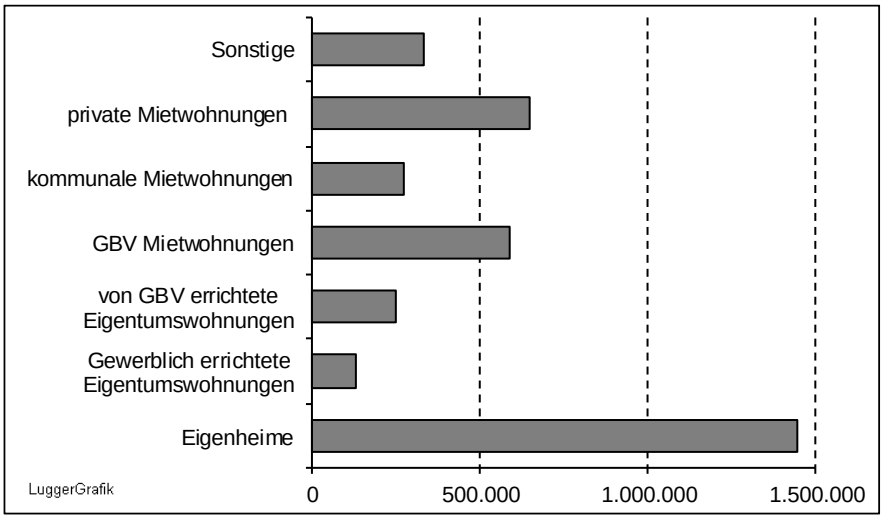
Beachtenswert ist die Koinzidenz zwischen niedriger Eigentumsquote und wirtschaftlichem Entwicklungsstand.

Tabelle 15: Struktur des Wohnungsbestands 2012

	Anzahl	Prozent
Eigenheime	1.449.000	39,4
Gewerblich errichtete Eigentumswohnungen	131.000	3,6
von gBV errichtete Eigentumswohnungen	248.000	6,7
gBV Mietwohnungen	592.000	16,1
kommunale Mietwohnungen	274.000	7,4
private Mietwohnungen	649.000	17,6
Sonstige	335.000	9,1
Summe	**3.678.000**	**100,0**

Quelle: Statistik Austria, gBV, IIBW

Diagramm 10: Struktur des Wohnungsbestands 2012



Quelle: Statistik Austria, gBV, IIBW

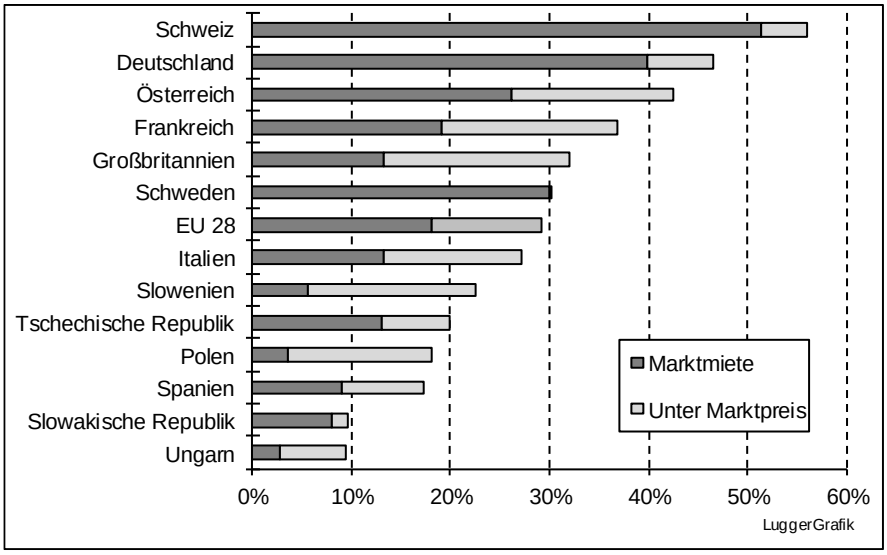
Tabelle 16: Mietsektoren im europäischen Vergleich

	Marktmiete (%)	unter Marktpreis (%)
Ungarn	3	7
Slowakische Republik	8	2
Spanien	9	8
Polen	4	15
Tschechische Republik	13	7
Slowenien	6	17
Italien	13	14
EU 28	**18**	**11**
Schweden	30	0
Großbritannien	13	19
Frankreich	19	18
Österreich	**26**	**16**
Deutschland	40	7
Schweiz	51	5

Quelle: Eurostat EU-SILC

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

Diagramm 11: Mietsektoren im europäischen Vergleich



Quelle: Eurostat EU-SILC

Hier zeigt sich die soziale Wohnbaukultur Europas, die für die Mittelstandssicherung und die Armutsbekämpfung sehr wichtig ist. Österreich liegt im Spitzenfeld.

Tabelle 17: Durchschnittliche Nm² pro Hauptwohnsitzwohnung

	Fläche	Steigerung zur Vorperiode (m²)	Wohnfläche pro Person
1971	66,0		23,0
1981	77,0	+ 11	28,0
1991	85,0	+ 8	33,0
2001	92,0	+ 7	39,0
2011	99,5	+ 7	43,7
2012	99,6		43,9

Quelle: Statistik Austria, IIBW

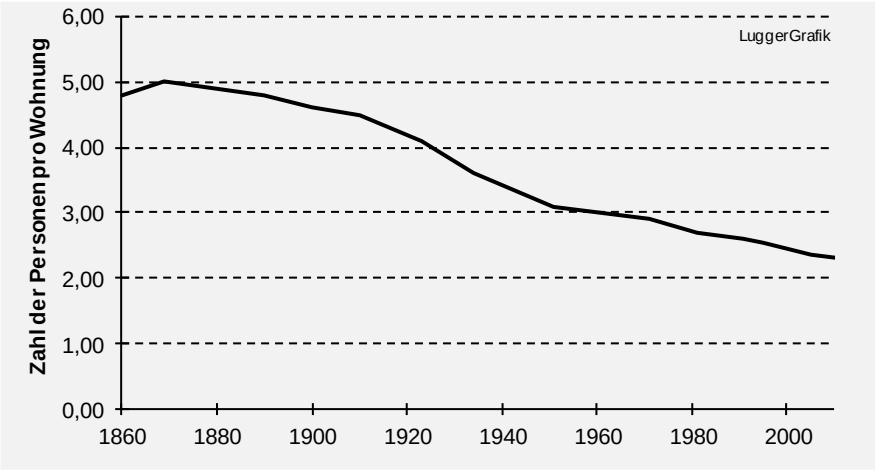
Hier wird die Qualitätsverbesserung betreffend Flächenanbot des österreichischen Wohnungsbestandes aufgezeigt. Es ist ein stark steigender Wohnflächenkonsum pro Person um ein Drittel innerhalb von zwei Jahrzehnten erkennbar. So erfreulich diese Entwicklung für den Einzelnen ist, bedeutet sie eine große Herausforderung für den Ressourcenverbrauch. Nicht unwichtig sind diese erhöhten Flächen für das vermehrte Arbeiten zu Hause bzw. für die Unterbringung von Pflegepersonal.

Tabelle 18: Personen pro Haushalt

	Personen		Personen
1860	4,8	**1961**	3,0
1869	5,0	**1971**	2,9
1890	4,8	**1981**	2,7
1900	4,6	**1991**	2,6
1910	4,5	**1995**	2,5
1923	4,1	**2000**	2,5
1934	3,6	**2005**	2,4
1951	3,1	**2012**	2,3

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 12: Personen pro Haushalt



Quelle: Statistik Austria

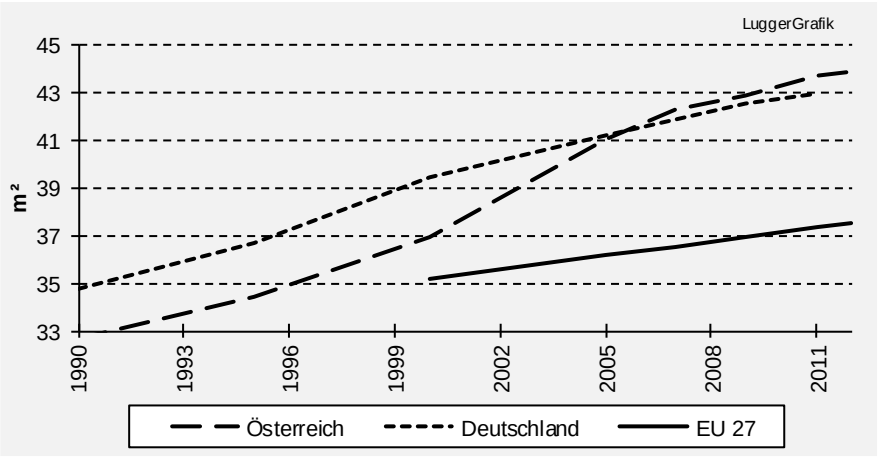
Derzeit bestehen die österreichischen Haushalte aus durchschnittlich 2,3 Personen. Hier erkennt man die erfolgte „Verdünnung" in den Wohnungen. Der Abbau des gewaltigen Überbelages ist Ergebnis der eindrucksvollen Wohnbautätigkeit nach 1945. Erhöhte Lebenserwartung, Geburtenrückgang, Scheidungen, also alle demographischen Einflüsse, führen zu einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen.

Tabelle 19: Wohnfläche pro Person

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

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

Diagramm 13: Wohnfläche pro Person



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

Bei der Zunahme der Wohnfläche pro Person zeigt Österreich eine im europäischen Vergleich überdurchschnittliche Dynamik. Der rückläufige Wohnungsneubau in Deutschland ab den frühen 2000er Jahren führte dazu, dass Österreich mittlerweile einen höheren Wohnflächenkonsum pro Person als Deutschland hat.

Tabelle 20: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche

	1991	in %	2001	in %	2012	in %
bis unter 45 m²	402.200	13	321.300	10	277.000	8
45 bis unter 60 m²	437.000	15	442.300	13	448.100	12
60 bis unter 90 m²	974.700	33	1.111.800	34	1.156.600	31
90 bis unter 130 m²	751.400	25	869.300	26	907.900	25
130 und mehr m²	402.300	14	563.100	17	888.500	24
Summe	**2.967.600**	**100**	**3.307.800**	**100**	**3.678.100**	**100**

Quelle: Statistik Austria

Die Steigerung der durchschnittlichen Wohnungsgröße ist erheblich, v.a. aber auf das massive Größenwachstum der Eigenheime zurückzuführen. Waren diese früher noch in erheblichem Ausmaß unter 130 m² groß, ist dies heute fast gänzlich obsolet. Kleinwohnungen unter 45 m² sind kaum mehr marktgängig. Ihr Rückgang in Absolutwerten ist auf Sanierungen und Wohnungszusammenlegungen zurückzuführen.

2. Die Entwicklung der Ausstattungsqualität

Tabelle 21: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen

	1971	1981	1991	2001	2012
Kategorie A	358.600	1.194.100	1.994.900	2.876.700	3.391.800
Kategorie B	928.800	882.800	492.100	296.100	222.600
Kategorie C	409.200	235.500	143.700	32.800	10.500
Kategorie D	735.300	380.500	337.000	109.800	53.200

Quelle: Statistik Austria „Wohnen"

Diese Einteilung entspricht dem § 15 a des Mietrechtsgesetzes:

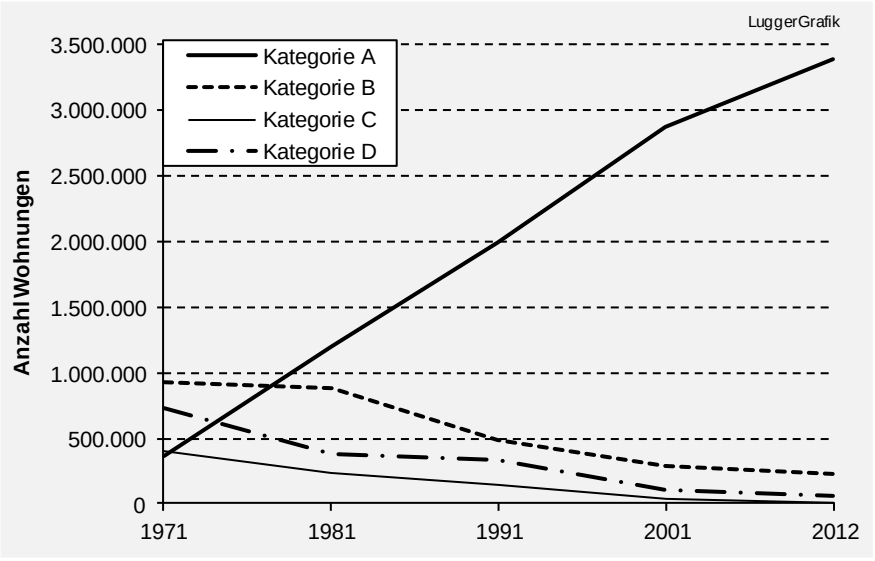
Kategorie A: WC, Bad, Heizung, Warmwasseraufbereitung

Kategorie B: WC, Bad

Kategorie C: WC, Wasserentnahmestelle

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

Diagramm 14: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen



Quelle: Statistik Austria „Wohnen"

Man erkennt die spektakuläre Qualitätsverbesserung des österreichischen Wohnungsbestandes sowohl bei der Mengenerhöhung der Kategorie A-Wohnungen als auch bei der Mengenverminderung der Kategorie C- und D-Wohnungen. Gründe hierfür sind die mit oder ohne Wohnbauförderungsmittel vorgenommenen Kategorieanhebungen durch Mieter oder Eigentümer der Wohnungen. Beschleunigt wurde diese Entwicklung durch die im Mietrechtsgesetzgeber vorgesehen laufend erhöhten Mieteinnahmen. Sie ermöglichten den Besitzern der alten Miethausbestände die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und bei Wohnungswech-

selfällen eine Mietanhebung. Teilweise werden schlechte Bestände auch abgebrochen oder umgenutzt.

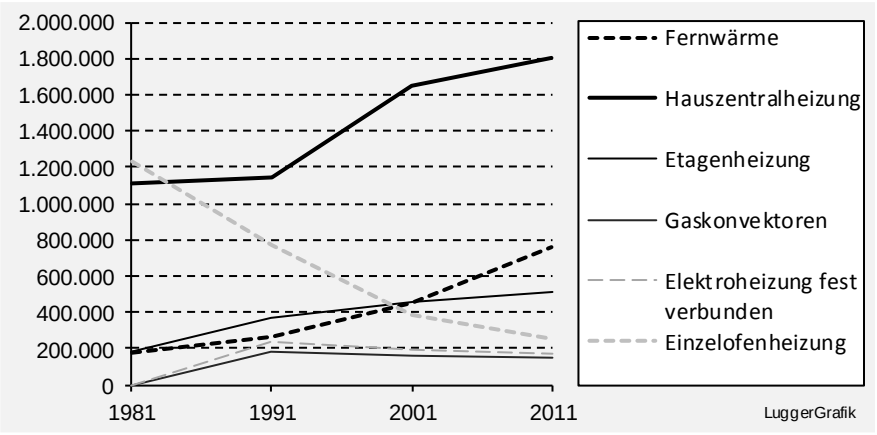
Diese Entwicklung gibt zu Optimismus Anlass, dass Österreich die weitere ökologische Sanierung des Wohnhausbestandes schafft, um die Abhängigkeit von Energieimporten zu minimieren. Diesbezüglich hat der österreichische Hausbestand schon heute einen beachtlich guten Standard. Im Einfamilienhausbestand und den Eigentumswohnungsanlagen bedarf es allerdings noch einer umfangreichen energietechnischen Verbesserung. Vor 1971 gibt es kein vergleichbares Zahlenmaterial.

Tabelle 22: Wohnungen nach Heizungsart (Hauptwohnsitze)

	1981	1991	2001	2011
Fernwärme	173.400	261.900	454.900	762.900
Hauszentralheizung	1.107.900	1.141.800	1.651.800	1.806.900
Etagenheizung	179.500	371.300	457.400	507.400
Gaskonvektoren	0	179.500	166.500	146.000
Elektroheizung fest verbunden	0	242.800	197.000	167.900
Einzelofenheizung	1.232.100	770.300	387.700	255.500
Summe	**2.692.900**	**2.967.600**	**3.315.300**	**3.650.400**

Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

Diagramm 15: Überwiegende Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen



Quelle: Statistik Austria „Wohnen“

Die Reduktion der Treibhausgasemissionen im Sektor Raumwärme ist zu guten Teilen aufgrund des Wechsels der Heizungsart erfolgt. Der starke Rückgang der Einzelofenheizungen ist ökologisch erfreulich, ebenso der starker Zuwachs von Hauszentralheizungen und Fernwärme. Allerdings werden immer noch knapp 50 % der Wohnungen in Österreich mit fossilen Energieträgern geheizt. Hier ist Abhilfe notwendig.

3. Wohnkosten-/Wohnungsaufwandsentwicklung

Tabelle 23: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in € je Nm²

	Wohnungsaufwand	davon BK	Anteil BK (%)
Ø '76-'79	1,1		
Ø '80-'84	1,8		
Ø '85-'89	2,4		
Ø '90-'94	3,1	1,2	39
Ø '95-'99	4,1	1,5	37
Ø '00-'04	4,6	1,6	35
Ø '05-'09	5,2	1,7	33
2010	5,5	1,7	31
2011	5,7	1,7	30
2012	5,8	1,8	31

Quelle: Statistik Austria, IIBW

Zum Wohnungsaufwand zählen laut Statistik Austria:

Hauptmietzins, Untermietzins, Rückzahlung von Darlehen bei Eigentumswohnungen, Nutzungsgebühr für Genossenschaftswohnungen, laufende Entgelte für sonstige Leistungen (Garagenbenützungskosten, Betriebskosten). In dem in Tabelle 23 dargestellten Wohnungsaufwand sind die Kosten für Heizung und Warmwasser nicht enthalten („Brutto kalt“).

Zu den Betriebskosten zählen laut Statistik Austria:

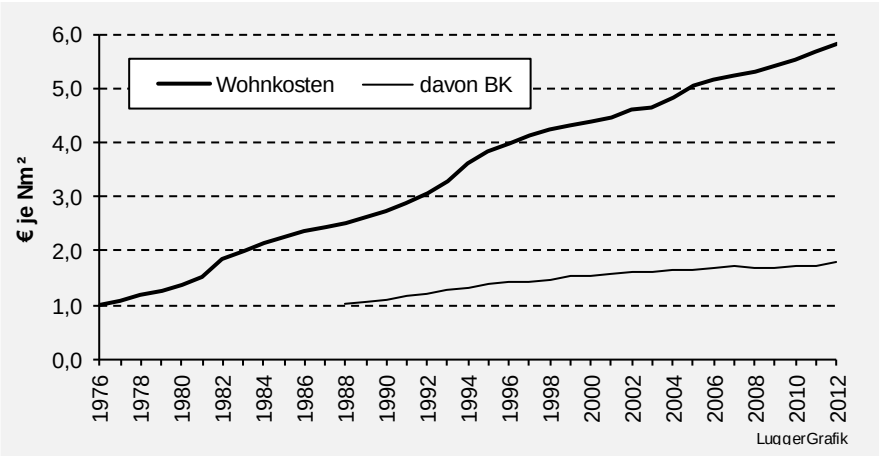
Betriebskosten im Sinn des Wohnrechts sind die Grundsteuer, Versicherungen, allgemeiner Strom, Müll-, Kanal- und Wassergebühren, Hausbeleuchtung, Arbeiten des Hausbesorgers, Auslagen für die Hausverwaltung.

2012 wendeten die österreichischen Haushalte durchschnittlich 5,83 €/Nm² für ihre Wohnungen auf. Über dem Durchschnitt liegen Vorarlberg, Wien und Salzburg (6,00–6,60 €/Nm²), darunter insbesondere das Burgenland, Kärnten und Niederösterreich (4,50–5,30 €/Nm²).

Insgesamt stiegen die Wohnkosten im Fünfjahresdurchschnitt 2007 bis 2012 um nur 2,1 % und damit leicht unter der Inflationsrate. Dies trifft allerdings nicht auf Mietwohnungen zu, die im Durchschnitt um 3,3 % stiegen.

Die Betriebskosten stiegen im selben Zeitraum 2007 bis 2012 um durchschnittlich nur 1,1 % pro Jahr und machten damit nur die halbe Gesamtteuerung mit. Allerdings gab es 2012 einen Kostensprung um nicht weniger als 3,9 %.

Diagramm 16: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in € je Nm²



Quelle: Statistik Austria

Bei der Entwicklung des Wohnungsaufwands wechseln sich Phasen rascher und moderater Kostensteigerungen ab. Besonders hoch waren die Wohnkostensteigerungen in der ersten Hälfte der 1980er und Mitte der 1990er Jahre, als sie die Inflationsrate um mehr als das Doppelte überstiegen. Seither liegt die Wohnkostensteigerung nahe an der Inflationsrate, in einzelnen Jahren auch darunter. Die Kostensteigerungen in diesen Phasen sind durch bis dahin sehr niedrige Wohnkostenniveaus und wohnrechtliche Maßnahmen begründet. Das Niedrighalten der Mieten war aber kein Zufall der Tagespolitik. Es war nach 1945 eine absichtliche und bewusste sozialpartnerschaftliche Entscheidung, um den Warenkorb der Österreicher nicht auch noch durch stark gestiegene Wohnkosten zu belasten. Erst dadurch waren maßvolle Lohnabschlüsse möglich, die das österreichische Wirtschaftswunder der Nachkriegszeit absicherten. Langfristig leidtragend war der österreichische Hausbesitzer.

Die moderate Wohnkostenentwicklung seit Ende der 1990er Jahre ist vor allem auf hohe Neubauraten und niedrige Zinsen zurückzuführen. Die aktuell stark steigenden Wohnungsmarktpreise wirken sich erst zeitverzögert auf die Wohnkosten aus, die ja alle Bestandswohnungen umfassen.

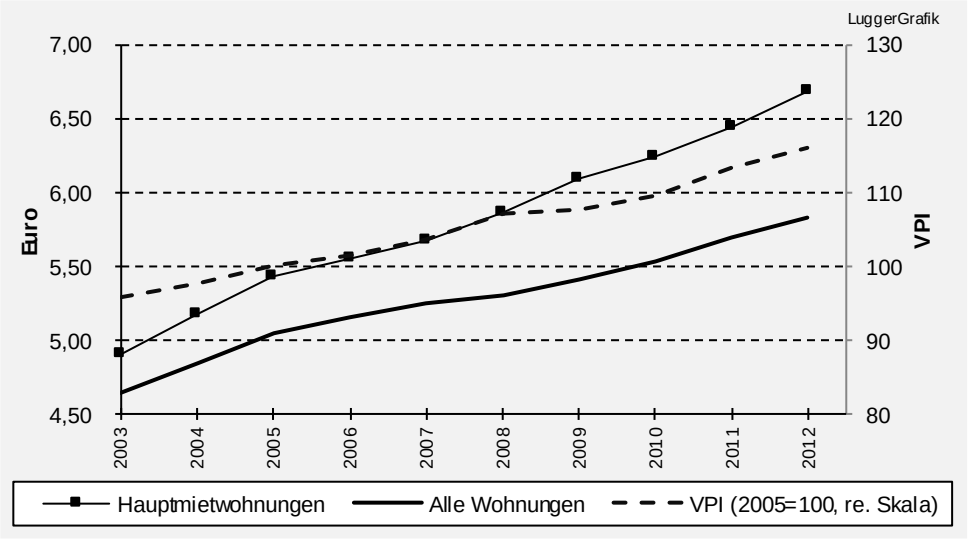
Die Betriebskosten entwickelten sich während der vergangenen 20 Jahre trotz gestiegener öffentlicher Abgaben und aufwendigerer Haustechnik unter den Wohnkosten. Demgemäß nahm ihr Anteil an den Wohnkosten von 40 % Anfang der 1990er Jahre auf nur noch 30 % ab. Zuletzt bewirkten allerdings steigende Gebühren für Wasser, Abwasser und Müll einen deutlichen Preisschub.

Tabelle 24: Differenz Verbraucherpreisindex-Erhöhung Wohnungsaufwand

	Hauptmietwohnungen (€/Nm² pro Monat)	Alle Wohnungen	VPI (2005=100)
2003	4,91	4,64	95,7
2004	5,17	4,84	97,8
2005	5,44	5,04	100,0
2006	5,56	5,15	101,5
2007	5,68	5,25	103,7
2008	5,86	5,30	107,1
2009	6,09	5,42	107,6
2010	6,24	5,54	109,6
2011	6,45	5,69	113,2
2012	6,69	5,83	116,0

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 17: Differenz Verbraucherpreisindex-Erhöhung Wohnungsaufwand



Quelle: Statistik Austria

Tabelle 25: Entwicklung wohnungsbezogener Kosten (%)

	Ø 2012	12/2011 - 12/2012	Ø 5 Jahre (2007-2012)	Ø 10 Jahre (2002-2012)
VPI gesamt	2,6	2,8	2,3	2,1
Wohnung, Wasser, Energie gesamt	3,2	3,1	2,7	3,3
Wohnungsmieten	4,4	4,5	3,5	3,3
Instandhaltung von Wohnungen	2,6	2,0	3,6	3,3
Sonst. wohnungsbez. Dienstl.	2,7	4,8	1,1	3,2
Wasserversorgung	8,5	7,0	3,3	2,7
Müllabfuhr	4,3	3,9	3,0	4,5
Abwasserbeseitigung	2,8	2,7	2,6	3,4
Betriebskosten	2,2	4,7	0,7	3,2
Betriebskosten Mietwohnungen	2,0	4,6	1,1	3,2
Haushaltsenergie	3,6	1,8	3,1	4,2
Elektrizität	0,9	1,8	1,6	2,8
Gas	5,0	0,5	3,7	4,6
Flüssige Brennstoffe	8,4	0,9	9,9	10,2
Brennholz	1,5	1,8	1,4	2,6
Fernwärme	7,9	6,6	3,6	3,4

Quelle: Statistik Austria, IIBW

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

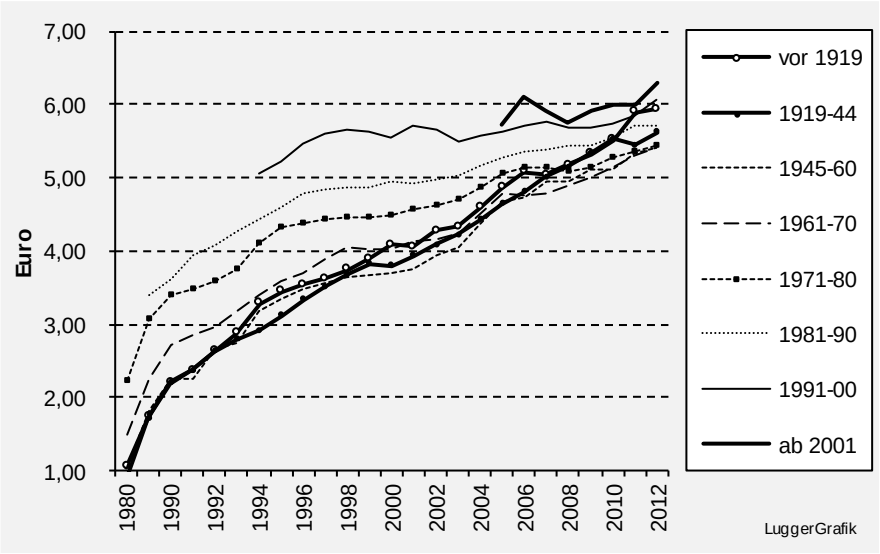
Die Inflationsrate lag über viele Jahre hinweg bei rund 2 %. Befürchtungen hinsichtlich einer Verfestigung der Inflationsrate auf deutlich höherem Niveau haben sich nicht bestätigt. Die Kostendynamik beim Wohnen liegt rund einen halben Prozentpunkt über der Gesamtteuerung. Im mehrjährigen Durchschnitt waren vor allem Energie (außer Strom), Wohnungsmieten und Instandhaltung die Kostentreiber. Zuletzt (Dezember 2012 im 12-Monatsabstand) trieben vor allem die Wasserversorgung (7 %), Fernwärme (6,6 %), Betriebskosten inkl. Verwaltung (4,7 %) und die Mieten (4,5 %) die Inflation an. Elektrizität, Gas und sogar Heizöl hatten Ende 2012 demgegenüber ein kaum über dem Vorjahr liegendes Niveau.

Tabelle 26: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/Nm²)

	vor 1919	1919-44	1945-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	ab 2001
1980	1,0	0,9	1,1	1,5	2,2			
1985	1,7	1,7	1,8	2,2	3,1	3,4		
1990	2,2	2,2	2,3	2,7	3,4	3,6		
1995	3,4	3,1	3,4	3,6	4,3	4,6	5,2	
2000	4,1	3,8	3,7	4,0	4,5	4,9	5,6	
2005	4,9	4,6	4,7	4,8	5,1	5,3	5,6	5,7
2006	5,1	4,8	4,7	4,8	5,1	5,4	5,7	6,1
2007	5,0	5,0	4,9	4,8	5,1	5,4	5,8	5,9
2008	5,2	5,1	5,0	4,9	5,1	5,4	5,7	5,8
2009	5,3	5,3	5,1	5,0	5,1	5,5	5,7	5,9
2010	5,5	5,5	5,1	5,1	5,3	5,5	5,7	6,0
2011	5,9	5,4	5,3	5,3	5,4	5,7	5,9	6,0
2012	5,9	5,6	5,4	5,4	5,4	5,7	6,1	6,3

Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW

Diagramm 18: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/Nm²)



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW

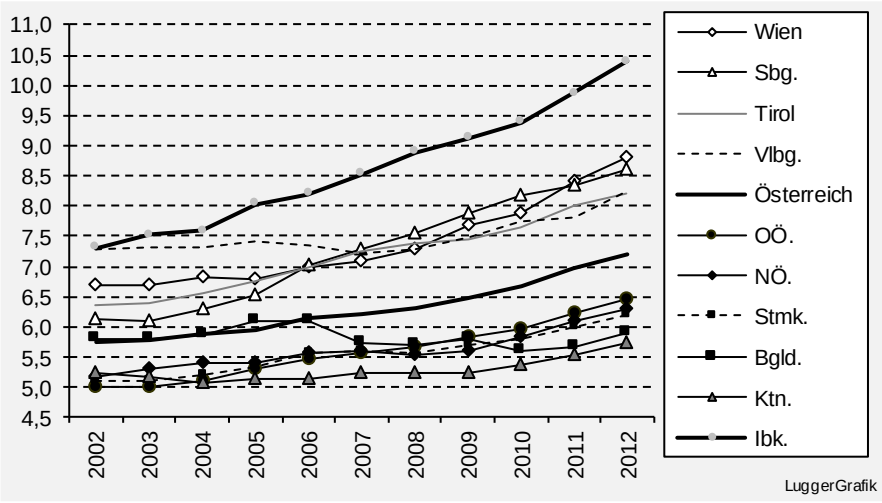
Die Wohnkosten nach Baualter nähern sich auffallend an. Das Baualter ist angesichts der Sanierungsqualität von sinkender Bedeutung als wertbestimmendes Merkmal von Wohnungen. Beachtlich ist die Wertentwicklung von Wohnungen aus der Gründerzeit.

Tabelle 27: Wohnungsmarktpreise Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte ab 2000 (€/Nm² pro Monat)

	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12
Burgenland	5,3	5,7	5,8	5,8	5,9	6,1	6,1	5,7	5,7	5,8	5,6	5,7	5,9
Kärnten	5,4	5,2	5,2	5,2	5,1	5,1	5,2	5,2	5,2	5,3	5,4	5,5	5,7
Niederösterr.	5,3	5,3	5,2	5,3	5,4	5,4	5,6	5,6	5,5	5,6	5,8	6,1	6,3
Oberösterr.	4,8	4,8	5,0	5,0	5,1	5,3	5,5	5,6	5,7	5,8	6,0	6,2	6,4
Salzburg	6,0	6,0	6,1	6,1	6,3	6,5	7,0	7,3	7,5	7,9	8,2	8,4	8,6
Steiermark	4,9	5,1	5,1	5,1	5,2	5,3	5,6	5,6	5,6	5,7	5,8	6,0	6,2
Tirol	6,4	6,6	6,4	6,4	6,6	6,7	7,0	7,3	7,4	7,4	7,6	8,0	8,2
Vorarlberg	6,5	6,8	7,3	7,3	7,3	7,4	7,4	7,2	7,3	7,5	7,7	7,8	8,3
Wien	6,6	6,8	6,7	6,7	6,8	6,8	7,0	7,1	7,3	7,7	7,9	8,4	8,8
Graz	5,6	6,3	6,1	6,1	6,3	6,5	6,9	6,8	6,8	7,1	7,3	7,7	7,9
Innsbruck	7,3	7,8	7,3	7,5	7,6	8,0	8,2	8,5	8,9	9,1	9,4	9,9	10,4
Linz	5,6	5,8	6,2	6,1	6,4	6,6	6,9	7,1	7,1	7,3	7,3	7,6	7,8
Sbg. Stadt	6,6	6,5	6,6	6,7	6,9	7,6	8,4	8,7	8,8	9,1	9,4	9,6	9,7
Österreich	**5,6**	**5,7**	**5,8**	**5,8**	**5,9**	**6,0**	**6,1**	**6,2**	**6,3**	**6,5**	**6,7**	**7,0**	**7,2**

Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, IIBW

Diagramm 19: Wohnungsmarktpreise Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/Nm² pro Monat)



Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, IIBW

Die Wohnungsmärkte in Österreich entwickelten sich zwischen Anfang der 1990er bis Mitte der 2000er Jahre ähnlich der Inflationsrate, teilweise auch darunter. Seither ist es allerdings zu einer starken Belebung gekommen. Beginnend mit Salzburg und

Innsbruck begannen die Marktmieten in den Landeshauptstädten seit 2005 deutlich über der Inflationsrate zu steigen. Der Trend erfasste 2008 auch Wien. Im fünfjährigen Durchschnitt (2008–2012) liegen die Mietpreissteigerungen in Wien mittlerweile bei 4,5 % p.a. Dadurch ist auch der Gesamtdurchschnitt in Österreich auf 3,0 % und damit deutlich über die Inflationsrate gestiegen.

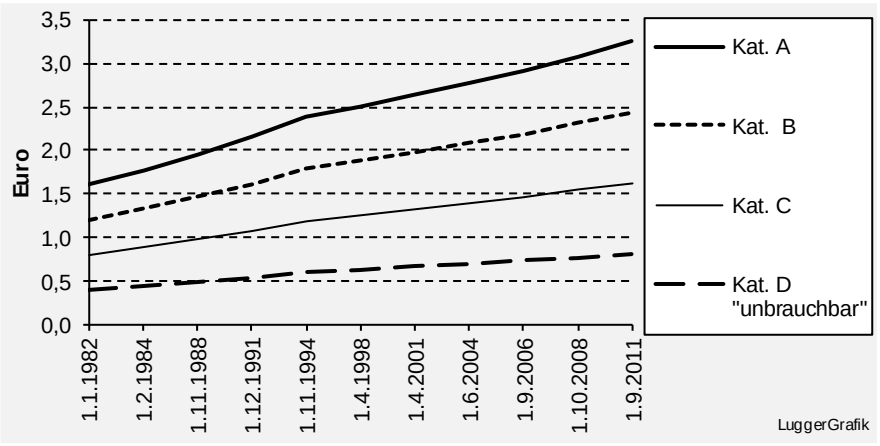
Die statistischen Quellen für die Wohnungsmarktentwicklung in Österreich sind unzureichend. Im Gegensatz zu vielen europäischen Länder liegen keine diesbezüglichen amtlichen Statistiken vor.

Tabelle 28: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/Nm²)

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

Quelle: Bundesgesetzblätter

Diagramm 20: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/Nm²)



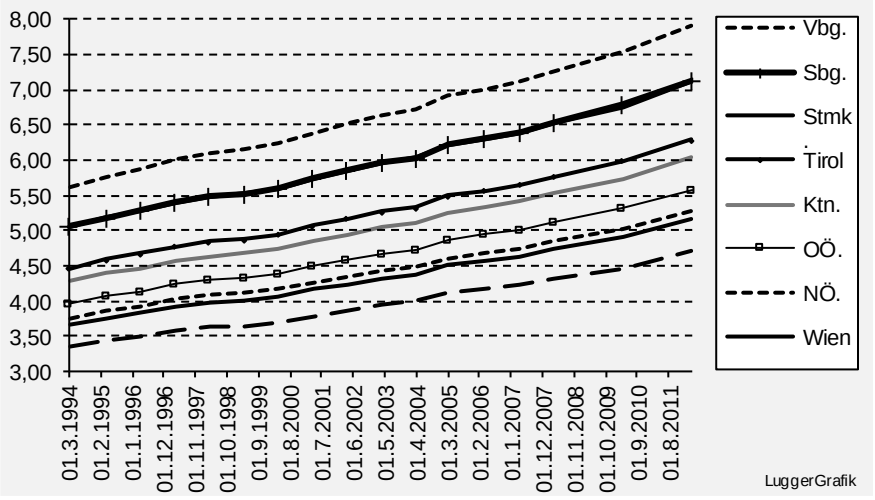
Quelle: Bundesgesetzblätter

Tabelle 29: Richtwerte je Bundesland (€/m²)

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

Quelle: Bundesgesetzblätter

Diagramm 21: Richtwerte je Bundesland (€/m²)



Quelle: Bundesgesetzblätter

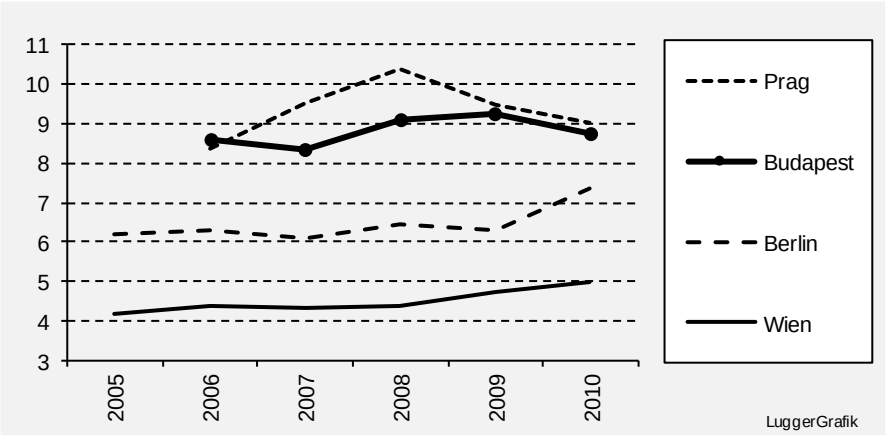
Das Richtwertgesetz löste 1993 bei Neuvermietung das Kategoriesystem ab, welches ausschließlich die Ausstattungsqualität, nicht aber die Lage der Wohnung berücksichtigte. Die Richtwerte werden bundesländerweise in Anlehnung an die Gesamtteuerung angepasst. Die ursprünglich vorgesehene periodische Neuberechnung der Richtwerte wurde zwischenzeitlich abgeschafft.

Tabelle 30: „House Price to Income Ratio“

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Österreich, Wien	4,2	4,4	4,3	4,4	4,7	5,0
Tschechien, Prag		8,4	9,5	10,4	9,5	9,0
Deutschland, Berlin	6,2	6,3	6,1	6,4	6,3	7,4
Ungarn, Budapest		8,6	8,3	9,1	9,2	8,7

Quelle: IIBW, diverse Preis- und Einkommensstatistiken

Diagramm 22: „House Price to Income Ratio“



Quelle: IIBW, diverse Preis- und Einkommensstatistiken

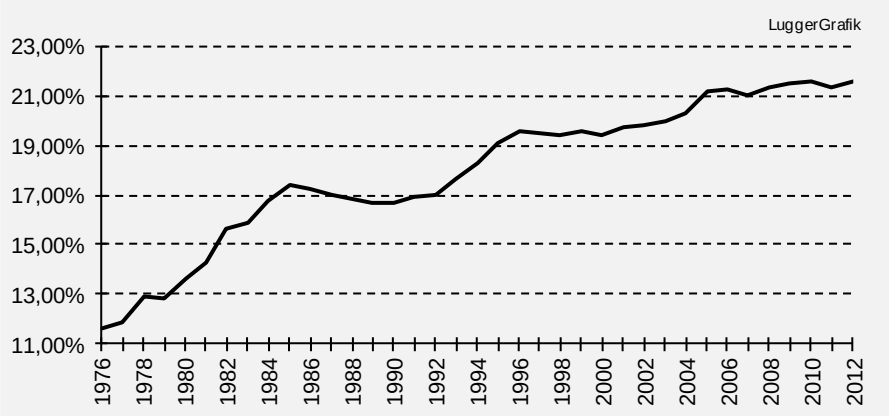
Die „House Price to Income Ratio“ ist ein international gebräuchlicher Indikator zur Bewertung von Leistbarkeit und der Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte. Es ist der Faktor zwischen dem Preis einer durchschnittlichen Eigentumswohnung zum durchschnittlichen Jahreshaushaltsnettoeinkommen. Die diesbezügliche Datenlage ist schwach. Einigermaßen robuste Ergebnisse sind für Wien und Hauptstädte in einigen Nachbarländern darstellbar. In Diagramm 22 sind die im Vergleich zu Berlin, Prag und Budapest nach wie vor moderaten Wohnungspreise in Wien erkennbar, aber auch die deutliche Erhöhung des Faktors seit 2008.

Tabelle 31: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie (in %)

1976 11,7	**1984** 16,8	**1992** 17,0	**2000** 19,4	**2008** 21,3
1977 11,9	**1985** 17,4	**1993** 17,6	**2001** 19,7	**2009** 21,5
1978 12,9	**1986** 17,3	**1994** 18,3	**2002** 19,8	**2010** 21,6
1979 12,9	**1987** 17,0	**1995** 19,1	**2003** 20,0	**2011** 21,3
1980 13,6	**1988** 16,8	**1996** 19,6	**2004** 20,3	**2012** 21,6
1981 14,3	**1989** 16,6	**1997** 19,5	**2005** 21,2	
1982 15,6	**1990** 16,7	**1998** 19,4	**2006** 21,3	
1983 15,9	**1991** 16,9	**1999** 19,6	**2007** 21,0	

Quelle: Statistik Austria COICOP

Diagramm 23: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie



Quelle: Statistik Austria COICOP

Durch eine sozialpolitisch ausgewogene Mietrechts- und Wohnbauförderungspolitik konnte Österreich die Konsumausgaben für Wohnen seit fast zehn Jahren gedämpft und weit unter dem EU-Durchschnitt halten. Die Hinführung des österreichischen Wohnungswesens aus einer starken Regulierung zu marktähnlichen Verhältnissen gelang in diesen Jahren ohne sozialpolitische Verwerfung.

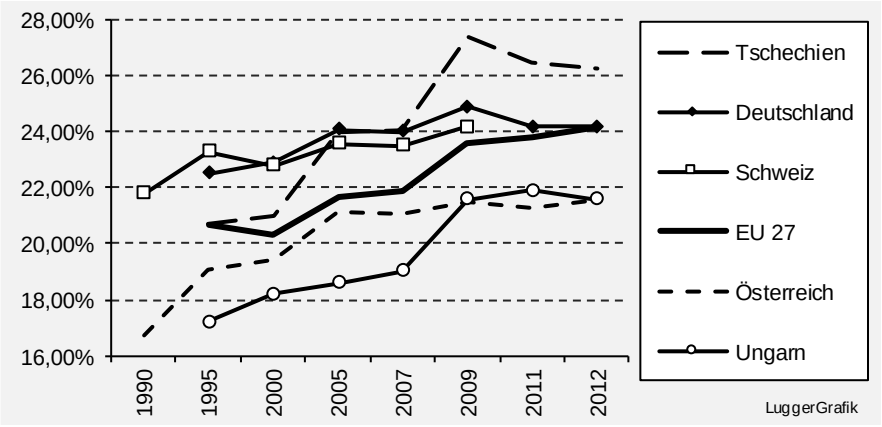
Grundsätzlich ist längerfristiger ein Anstieg vorprogrammiert, da andere Konsum-Komponenten unvermeidlich sinken wie z. B. Nahrung und Kleidung.

Tabelle 32: Konsumausgaben für Wohnung, Wasser und Energie im Vergleich der Nachbarländer (in %)

	1990	1995	2000	2005	2007	2009	2011	2012
EU 27		20,7	20,3	21,7	21,9	23,6	23,8	24,2
Österreich	16,7	19,1	19,4	21,2	21,0	21,5	21,3	21,6
Schweiz	21,8	23,3	22,8	23,6	23,5	24,2		
Tschechien		20,7	21,0	24,0	24,1	27,4	26,5	26,3
Deutschland		22,5	22,9	24,1	24,0	24,9	24,2	24,2
Ungarn		17,2	18,2	18,6	19,0	21,6	21,9	21,6

Quelle: Eurostat, Statistik Austria, COICOP

Diagramm 24: Konsumausgaben für Wohnung, Wasser und Energie im Vergleich der Nachbarländer



Quelle: Eurostat, Statistik Austria, COICOP

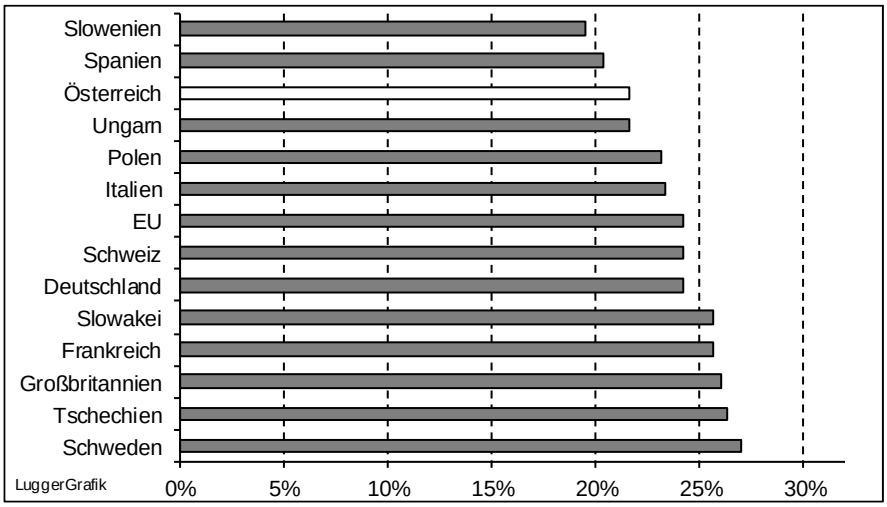
Die Belastung der österreichischen Haushalte mit Wohnungsausgaben ist im europäischen Vergleich moderat. Der Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie liegt mit 21,6 % (2012) deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 24,2 %. Der Abstand hat sich im vergangenen Jahrzehnt vergrößert. Dies ist ein gutes Zeugnis für die sozialpolitisch ausgewogene österreichische Wohnungspolitik.

Tabelle 33: Wohnkostenbelastung im europäischen Vergleich (in %)

	2012		2012
Schweden	27,0	**EU**	24,2
Tschechien	26,3	**Italien**	23,3
Großbritannien	26,0	**Polen**	23,1
Frankreich	25,6	**Ungarn**	21,6
Slowakei	25,6	**Österreich**	21,6
Deutschland	24,2	**Spanien**	20,4
Schweiz	24,2	**Slowenien**	19,5

Anm.: Schweiz (2009), Spanien (2011)
Quelle: Eurostat, Statistik Austria, COICOP

Diagramm 25: Wohnungsaufwand am privaten Konsum (VGR)



Quelle: Eurostat, Statistik Austria, COICOP

Tabelle 34: Wohnbaukredite (aushaftende hypothekarisch besicherte Wohnbaukredite in % des Bruttoinlandsprodukts)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Österreich	13,7	16,4	17,7	20,5	21,9	23,4	24,0	25,5	26,7	28,0	27,8
EU 27	36,8	38,9	41,0	43,2	46,2	48,6	49,5	48,6	52,0	52,4	51,7

Quelle: EMF / Hypostat

Österreich hat eine weit unter dem EU-Durchschnitt liegende Verschuldung der Haushalte durch Wohnbaukrediten. Dies liegt an der hohen Mietwohnungsförderung und relativ geringen Anreizen für die Finanzierung von Eigentumswohnungen (steuerliche Förderung). Einzelne Länder, z.B. die Niederlande haben aushaftende Wohnbaukredite von über 100 % des BIP!

D. Wohnungsfertigstellungen, Baubewilligungen

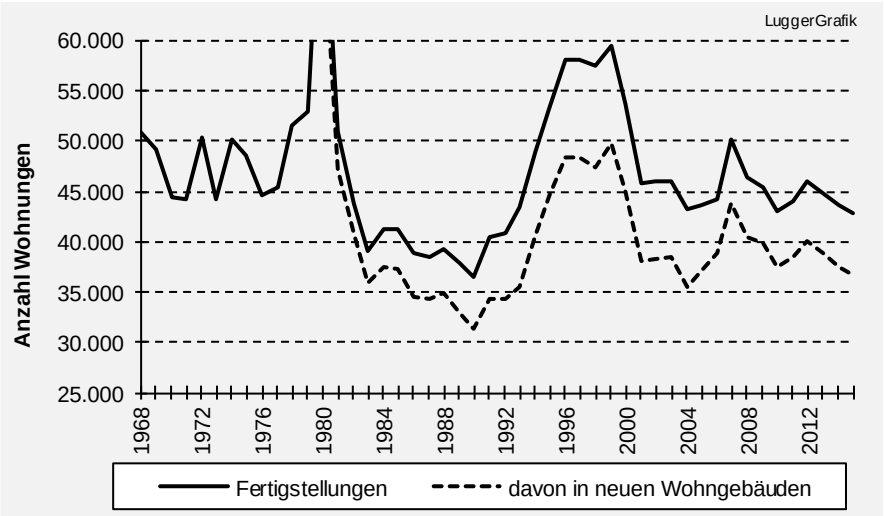
1. Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen

Tabelle 35: Fertiggestellte Wohnungen

	Fertig-stellungen	davon Neubau		Fertig-stellungen	davon Neubau
1968	50.900		**1992**	40.900	34.300
1969	49.100		**1993**	43.400	35.500
1970	44.500		**1994**	48.900	40.600
1971	44.200		**1995**	53.400	44.700
1972	50.400		**1996**	58.000	48.400
1973	44.200		**1997**	58.000	48.400
1974	50.100		**1998**	57.500	47.400
1975	48.600		**1999**	59.400	49.800
1976	44.600		**2000**	53.800	45.000
1977	45.400		**2001**	45.900	38.100
1978	51.500		**2002**	46.000	38.300
1979	53.000		**2003**	46.000	38.400
1980	78.500	73.300	**2004**	43.200	35.600
1981	51.000	47.300	**2005**	43.700	37.200
1982	43.900	40.800	**2006**	44.200	38.800
1983	39.100	35.900	**2007**	50.200	43.800
1984	41.300	37.600	**2008**	46.500	40.400
1985	41.200	37.300	**2009**	45.500	39.800
1986	38.800	34.600	**2010**	43.000	36.900
1987	38.500	34.300	**2011**	44.000	37.600
1988	39.200	34.900	**2012**	46.000	39.400
1989	37.900	32.900	**2013**	44.900	38.800
1990	36.600	31.300	**2014**	43.600	37.500
1991	40.400	34.300	**2015**	42.900	36.700

Quelle: Statistik Austria (bis 2009), IIBW (Fertigstellungen Wien und in bestehenden Gebäuden), Euroconstruct/WIFO (ab 2010 inkl. Prognose bis 2015)

Diagramm 26: Fertiggestellte Wohnungen



Quelle: Statistik Austria, Euroconstruct/WIFO, IIBW

Die Fertigstellungsstatistik weist große Defizite auf. Seitens der Statistik Austria stehen derzeit nur Zahlen bis 2009 ohne Wien zur Verfügung. Dies ist auf die noch unvollständige Implementierung des zentralen Gebäude- und Wohnungsregisters zurückzuführen. Der Daten-Ausreißer 1980 ist auf Nachmeldungen der Vorjahre aufgrund der Wohnbaustatistikverordnung 1980 zurückzuführen.

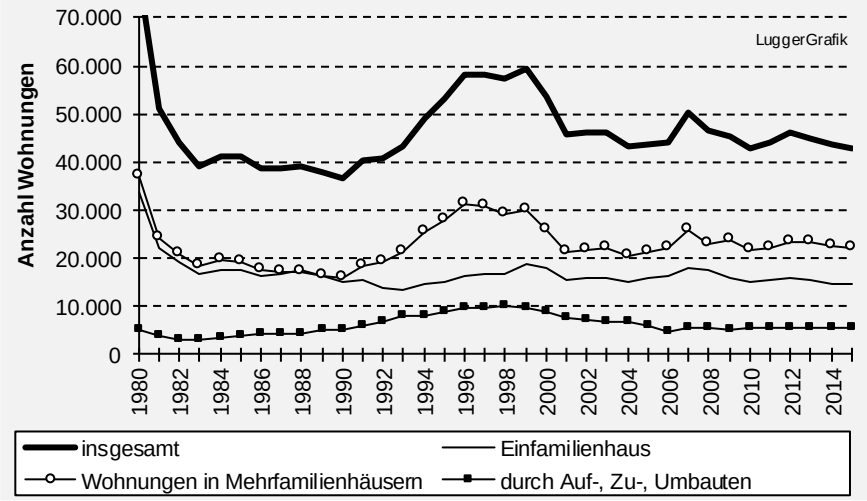
Die Wohnungsfertigstellungen sind seit über einem Jahrzehnt von großer Kontinuität geprägt. Dies ist gleichermaßen zum Vorteil der Konsumenten, der Bau- und Wohnungswirtschaft.

Tabelle 36: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart

	Insgesamt	In neuen Wohngebäuden		In bestehenden und sonstigen Gebäuden
		mit 1 Wohnung	mit ≥ 2 Wohnungen	
1980	78.500	33.800	36.900	7.800
1981	51.000	22.100	24.200	4.700
1982	43.900	19.200	21.000	3.600
1983	39.100	16.900	18.400	3.700
1984	41.300	17.400	19.600	4.200
1985	41.200	17.500	19.300	4.300
1986	38.800	16.500	17.600	4.700
1987	38.500	16.900	17.000	4.600
1988	39.200	17.400	17.000	4.800
1989	37.900	16.200	16.200	5.600
1990	36.600	15.000	15.900	5.600
1991	40.400	15.600	18.200	6.600
1992	40.900	14.000	19.300	7.600
1993	43.400	13.500	21.100	8.900
1994	48.900	14.700	25.300	8.800
1995	53.400	15.100	28.100	10.200
1996	58.000	16.300	31.100	10.600
1997	58.000	16.600	30.700	10.700
1998	57.500	16.900	29.200	11.400
1999	59.400	19.000	30.200	10.200
2000	53.800	17.800	25.800	10.100
2001	45.900	15.500	21.500	8.900
2002	46.000	15.800	21.900	8.250
2003	46.000	16.100	22.300	7.600
2004	43.200	15.200	20.400	7.600
2005	43.700	15.850	21.350	6.500
2006	44.200	16.500	22.300	5.400
2007	50.200	17.800	26.000	6.400
2008	46.500	17.600	22.800	6.100
2009	45.500	15.900	23.900	5.700
2010	43.000	15.000	21.900	6.100
2011	44.000	15.400	22.200	6.400
2012	46.000	15.900	23.500	6.200
2013	44.900	15.300	23.500	6.100

Quelle: Statistik Austria (bis 2009), IIBW (Fertigstellungen Wien, in sonstigen und bestehenden Gebäuden), Euroconstruct/WIFO (ab 2010)

Diagramm 27: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart



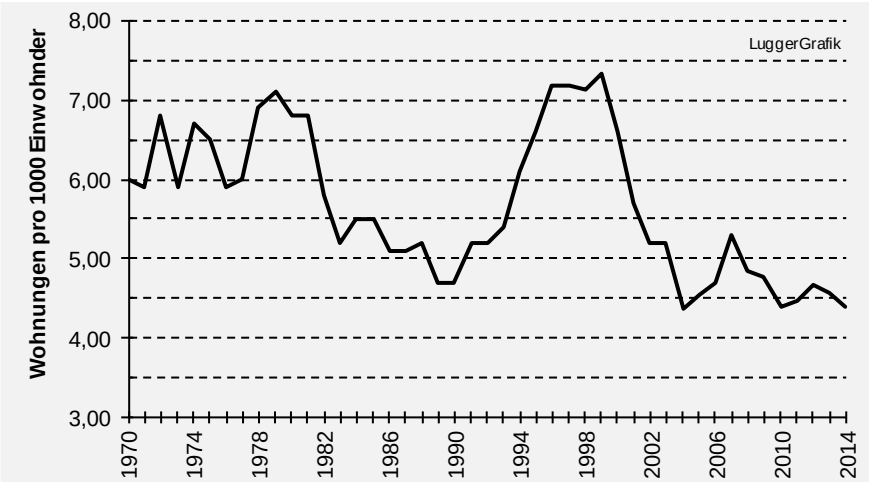
Quelle: Statistik Austria, Euroconstruct/WIFO, IIBW

Tabelle 37: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner

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

Anm.: Fertigstellungen nur in neuen Wohngebäuden
Quelle: Statistik Austria, Euroconstruct/WIFO, IIBW

Diagramm 28: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen



Anm.: Fertigstellungen nur in neuen Wohngebäuden
Quelle: Statistik Austria, Euroconstruct/WIFO, IIBW

Hier die Fertigstellungen neuer Wohnungen in neuen Wohngebäuden dargestellt. Seit 2008 liegt Österreich deutlich über dem EU-Durchschnitt (Euroconstruct-Länder). Erfreulich ist die hohe Kontinuität seit den frühen 2000er Jahren, ganz im Gegensatz zu fast allen anderen europäischen Ländern, die in Folge der Globalen Finanzkrise mit massiven Rückgängen des Wohnungsneubaus konfrontiert sind.

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

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2009	2011	2013
Europa	6,9	5,8	4,9	5,1	4,8	5,3	5,6	4,1	3,2	2,9
Österreich	**6,8**	**5,4**	**4,7**	**6,6**	**6,6**	**4,5**	**5,3**	**4,8**	**4,5**	**4,6**
Deutschland	6,4	5,5	3,2	7,4	5,1	2,6	2,3	1,7	2,0	2,6
Tschechien	7,9	6,2	4,4	1,3	2,5	3,2	4,0	3,7	2,7	2,5
Ungarn	8,3	6,8	4,2	2,4	2,2	4,1	3,6	3,2	1,3	1,0
Polen	6,1	5,1	3,5	1,7	2,3	3,0	3,5	4,2	3,4	3,9
Slowakei			3,9	1,1	2,4	2,8	3,1	3,5	2,7	2,8
Slowenien		5,6	3,9	2,9	3,2	3,8	3,9	4,2	4,4	
Frankreich	7,0	5,3	5,9	7,0	6,4	5,8	6,8	5,5	5,2	5,0
Großbritannien	6,9	5,5	3,8	1,7	2,4	3,2	3,4	2,4	2,2	2,0
Spanien	7,1	5	7,2	7,2	10,8	15,5	15,4	8,4	3,6	1,2
Schweiz						5,1	5,7	5,2	5,9	6,0
Russland		8,4	4,6	4,1	2,5	3,6	5,1	4,9	5,5	6,0

Anm.: Europa = EU15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz (Euroconstruct-Länder).
Quelle: Statistik Austria, Euroconstruct, IIBW

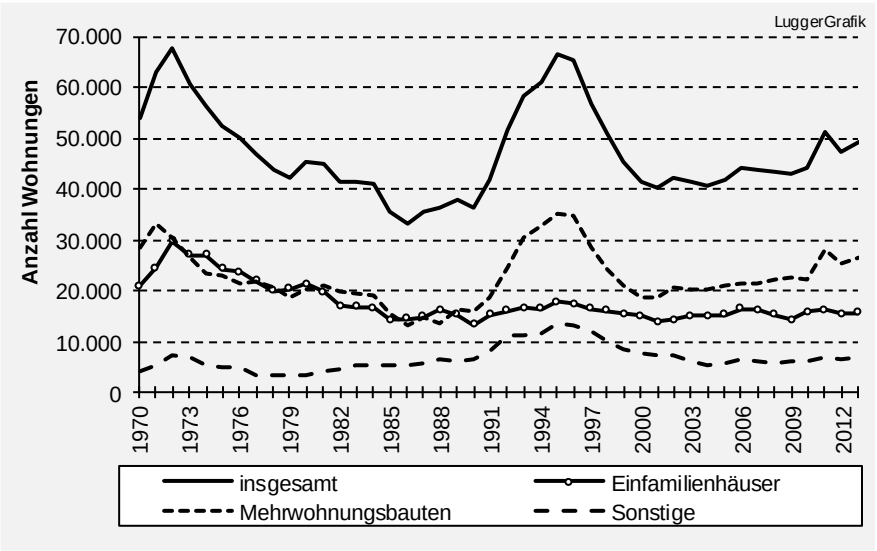
2. Baubewilligte Wohnungen

Tabelle 39: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart

	Insgesamt	In neuen Wohngebäuden		In bestehenden und sonstigen Gebäuden
		mit 1 Wohnung	mit ≥ 2 Wohnungen	
1980	45.300	21.300	20.300	3.600
1981	45.100	19.800	20.900	4.400
1982	41.600	17.000	20.000	4.600
1983	41.600	16.900	19.500	5.200
1984	41.000	16.600	19.200	5.200
1985	35.500	14.400	15.700	5.300
1986	33.300	14.600	13.400	5.300
1987	35.600	14.900	14.900	5.800
1988	36.200	16.200	13.600	6.400
1989	37.800	15.300	16.200	6.300
1990	36.200	13.400	16.100	6.700
1991	42.000	15.200	18.600	8.300
1992	51.800	16.100	24.500	11.200
1993	58.300	16.700	30.300	11.400
1994	61.000	16.500	32.700	11.800
1995	66.700	17.900	35.200	13.600
1996	65.400	17.500	34.700	13.200
1997	56.900	16.400	28.600	12.000
1998	50.800	16.100	24.400	10.200
1999	45.500	15.500	21.200	8.700
2000	41.500	15.100	18.700	7.700
2001	40.200	14.000	18.800	7.400
2002	42.300	14.300	20.700	7.200
2003	41.500	15.100	20.300	6.200
2004	40.800	15.100	20.300	5.400
2005	41.800	15.200	21.000	5.600
2006	44.400	16.400	21.300	6.700
2007	43.900	16.200	21.400	6.300
2008	43.400	15.300	22.200	5.900
2009	43.100	14.300	22.700	6.100
2010	44.400	15.800	22.300	6.300
2011	51.400	16.300	28.000	7.100
2012	47.300	15.400	25.200	6.600
2013	49.200	15.700	26.600	6.900

Quelle: Statistik Austria, IIBW (Bewilligungen in bestehenden und sonstigen Gebäuden, Prognose 2013)

Diagramm 29: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart



Quelle: Statistik Austria, IIBW

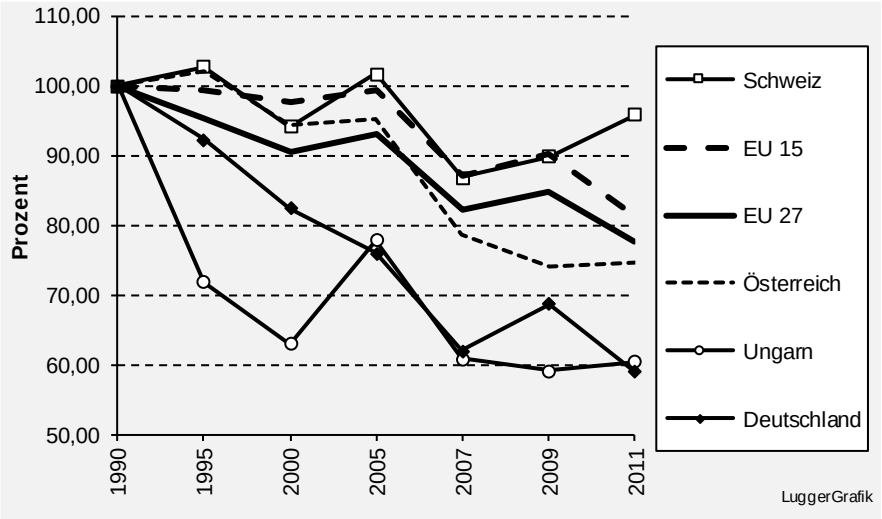
Die Baubewilligungszahlen sind derzeit zuverlässiger als die Fertigstellungszahlen. An der langen Zeitreihe ist der Wohnbauboom der frühen 1970er Jahre ebenso zu erkennen wie jener der 1990er Jahre. In den 2000er Jahren gelang es insbesondere mit den Mitteln der Wohnbauförderung, den Wohnungsneubau weitgehend konstant zu halten. Im internationalen Vergleich fällt auf, dass die globale Finanzkrise keine Auswirkungen auf die Wohnungsproduktion hatte. Im Gegenteil steigen die Bewilligungszahlen vor allem im großvolumigen Bereich seit mehreren Jahren. Kontinuität ist wohnungspolitisch in hohem Maße wünschenswert.

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

	1990	1995	2000	2005	2007	2009	2011
EU 27	100	95	90	93	82	85	78
EU 15	100	99	98	99	87	90	81
Österreich	100	102	94	95	79	74	74
Schweiz	100	103	94	102	87	90	96
Deutschland	100	92	82	76	62	69	59
Ungarn	100	72	63	78	61	59	60

Anm.: CO_2-Äquivalente, CRF-Sektoren 1A4a – 1A4c
Quelle: Eurostat

Diagramm 30: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)



Quelle: Eurostat

Die Bemühungen, durch ambitionierte thermische Standards im Neubau, umfassende thermische Sanierungen und den Austausch von Heizungsanlagen durch biogene Energieträger die Treibhausgas-Emissionen im österreichischen Gebäudesektor zu reduzieren, waren erfolgreich. Zwischen dem Basisjahr der Kyotovereinbarung 1990 und 2011 konnten die Emissionen im Sektor „Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch" um 26 % reduziert werden (Umweltbundesamt 2008–2013), obwohl die Gesamtwohnfläche im selben Zeitraum um rund 40 % ausgeweitet wurde.

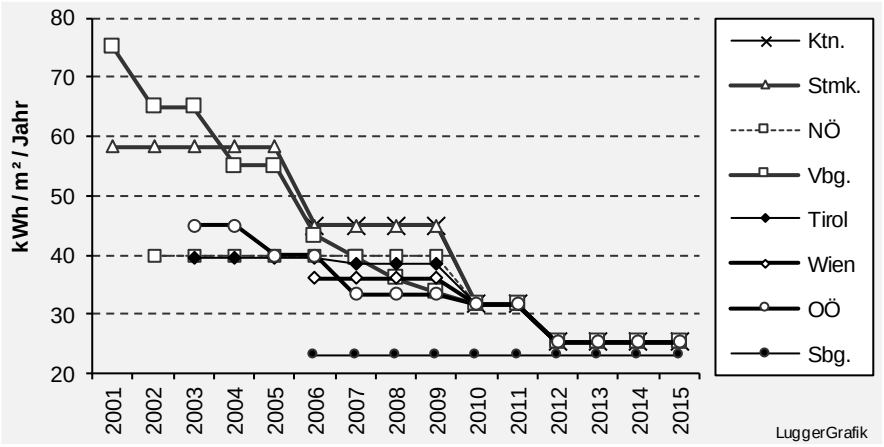
Im europäischen Vergleich zeigt Österreich in diesem Bereich eine überdurchschnittliche Performance, zählt allerdings nicht zu den Ländern mit den stärksten Emissionseinsparungen. Die längerfristigen EU-Vorgaben erfordern weiterführende Maßnahmen.

Tabelle 41: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau

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

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

Diagramm 31: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau



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

Das Bild zeigt eine beeindruckende Entwicklung der thermischen Mindeststandards in den Wohnbauförderungsbestimmungen der Bundesländer. Bis Anfang der 2000er Jahre sahen die Bundesländer Anreize für thermische Standards, aber keine Mindestanforderungen vor. Dies änderte sich innerhalb kurzer Zeit. Derzeit besteht die Herausforderung, diese Erfolgsgeschichte mit dem „Nationalen Plan" hinsichtlich der Absenkung der baurechtlichen Mindeststandards bis „Fast-Null-Energie-Standard" 2020 abzustimmen.

E. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauträger

1. Wohnbauförderung

Die gewaltige Wirkung der österreichischen Wohnbauförderung erkennt man an der Tatsache, dass rund 75 % aller seit 1945 errichteten Wohnungen mit diesen Mitteln kofinanziert wurden.

Trotz dieses sehr hohen „Förderungsdurchsatzes" wendete die Republik Österreich 2012 nur ca. 0,8 % des Bruttoinlandsproduktes für die Wohnbauförderung auf. Im internationalen Vergleich ist dies – entgegen anderslautenden Meldungen – wenig! Die Wohnbauförderung als Solidaritätsinstrument ist ein Rückgrat des österreichischen Sozial- und Wirtschaftssystems. Zusätzlich ist der Wohnbau eine Konjunkturlokomotive mit einer unglaublichen Multiplikatorwirkung und Ausstrahlung auf andere Wirtschaftsbereiche.

Seit vielen Jahren ist die Wohnbauförderung ein gewaltiger Hebel, um die österreichischen Hausbestände stärker wärmezudämmen. Damit werden die Abhängigkeit von ausländischen Energiequellen gemindert und die Wohnheizkosten gedrosselt.

Mit dem Finanzausgleichsgesetz 1995 endete stufenweise die budgetäre Priorisierung des Wohnbaus in Österreich, die Mittel vermindern sich seither laufend durch vier Komponenten (Lugger/Amann, 2006: 29; Lugger/Amann, 2007):

1. Nominelle Deckelung der Bundesmittel seit 1996 – damit sinkt der reale Wert der Wohnbauförderung in Höhe des VPI bzw. der jährlichen Baukostensteigerung.

2. Minderung der Rückflüsse durch Forderungsverkäufe alter Wohnbauförderungsdarlehen in den meisten Bundesländern. Diese Gelder wurden großteils nicht in die Wohnbauförderungsbudgets überführt.

3. Minderung der Rückflüsse, da die Darlehenstilgungen seit 2001 nicht mehr zweckgebunden sind. Das lange Zeit geltende Ziel, für die sozial Schwachen ein autonomes solidarisches Wohnbauförderungssystem zu schaffen, ist damit gefährdet.

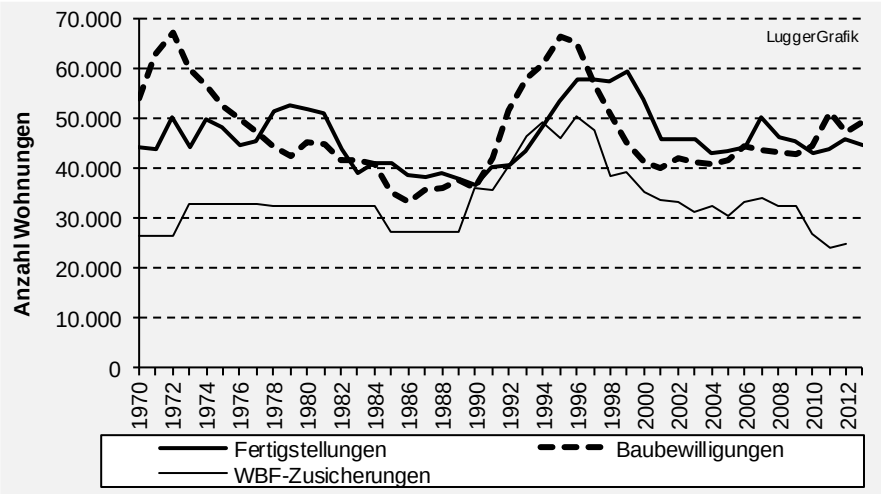
4. Wegfall der Zweckwidmung der Wohnbauförderungszuschüsse des Bundes seit 2008 und damit gänzliche Autonomie der Länder bei der Mittelverwendung.

Tabelle 42: Wohnungsneubau und Förderung

	Fertigstellungen	Baubewilligungen	WBF-Zusicherungen
Ø '70-'74	46.700	60.200	29.200
Ø '75-'79	48.600	47.500	32.900
Ø '80-'84	45.500	42.900	32.500
Ø '85-'89	39.100	35.700	27.200
Ø '90-'94	42.000	49.900	41.700
Ø '95-'99	57.300	57.000	43.200
Ø '00-'04	47.000	41.300	33.300
Ø '05-'09	46.000	43.300	32.500
2010	43.000	44.400	26.900
2011	44.000	51.400	24.100
2012	46.000	47.300	25.000
2013	44.900	49.200	

Quelle: Statistik Austria, IIBW, BMF

Diagramm 32: Wohnungsneubau und Förderung



Quelle: Statistik Austria, IIBW, BMF

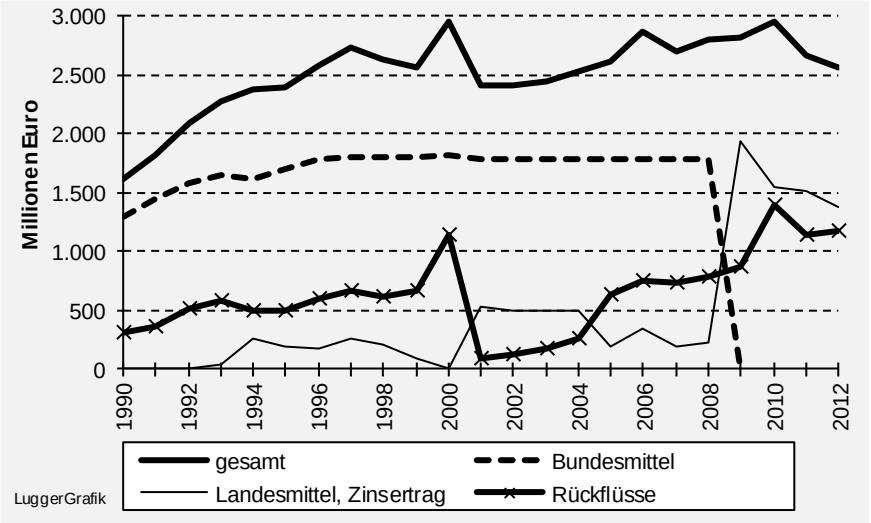
Die Baubewilligungen und Fertigstellungen zeigen seit Anfang der 2000er Jahre eine kontinuierliche Entwicklung. Anders die Förderungszusicherungen: Sie entwickelten sich bis 2009 recht konstant mit rund 32.000 geförderten Wohnungen pro Jahr. Danach brachen die Förderungszusicherungen innerhalb von nur zwei Jahren um 25 % ein und erreichten 2011 nur mehr 24.100 Einheiten. 2012 kam es wiederum zu einer leichten Erhöhung auf 25.000 Zusicherungen.

Tabelle 43: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €)

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

Quelle: IIBW, BMF

Diagramm 33: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €)



Quelle: IIBW, BMF

Die Wohnbauförderung der Länder wird aus Ertragsanteilen des Bundes (bis 2008 Zweckzuschüsse), Mitteln aus den Länderbudgets und Rückflüssen aus aushaftenden Förderdarlehen gespeist. Der Anteil der Einnahmen aus Rückflüssen hat eine längerfristig steigende Tendenz, was u.a. auf die zunehmende Umstellung der Bundesländer auf „Maastricht-neutrale" Darlehensförderungen zurückzuführen ist. Dadurch nimmt die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung zu. Rückflüsse machten Anfang der 2000er Jahre unter 10 % der Gesamteinnahmen aus. Seitdem gewannen sie stark an Bedeutung und lagen 2012 bei 46 % der Gesamtbudgets der Wohnbauförderung (ca. € 1.180 Mio.), jedoch teilweise aufgrund von nur einmalig wirksamen Forderungsverkäufen.

Tabelle 44: Forderungsverkäufe der Bundesländer, Barwert (Mio. €)

	Bgld.	Ktn.	NÖ	OÖ	Stmk.	Tirol	Wien	Österr.
2000				220				220
2001		690	2.440		20			3.150
2002				1.530	60		40	1.620
2003					80		70	150
2004					110		50	160
2005					130		60	190
2006	150							150
2007				510	80		60	650
2008					90			90
2009	100				90	140		340
2010	160			190	90			440
2011			570	60	250			880
2012					260		80	340
Summe	410	690	3.010	2.510	1.250	140	350	8.370

Quelle: IIBW, BMF

Das verkaufte Darlehensnominale seit 2000 beträgt über € 15 Mrd., das bedeutet einen starken Verlust der Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung des jeweiligen Bundeslandes. Nur die Bundesländer Salzburg und Vorarlberg haben keine Wohnbauförderungsdarlehen veräußert! Niederösterreich hat zwar verkauft, hat aber die Pflicht übernommen, die fehlenden Rückflüsse aus den jährlichen Budgets zu decken.

Tabelle 45: Aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen (Mio. €)

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

Quelle: IIBW, BMF

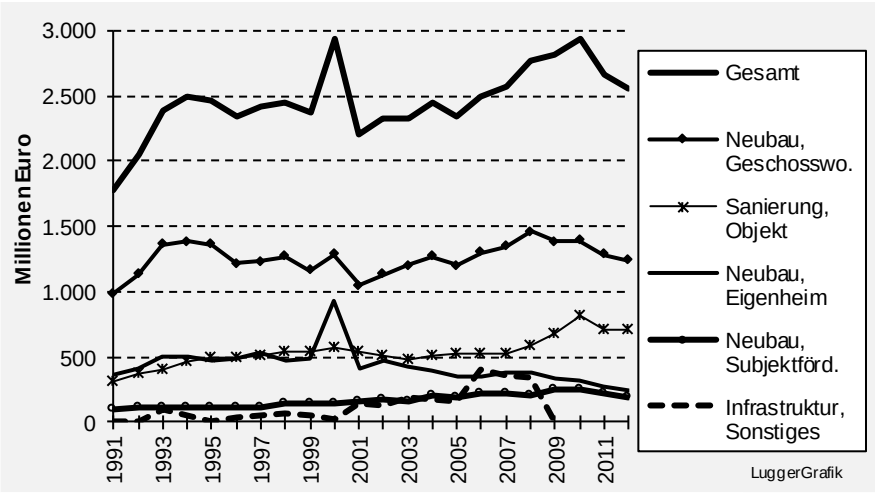
Trotz fortwährender Forderungsverkäufe weist Österreich ein stabiles Niveau von aushaftenden Darlehen als Langfristsicherung der Wohnbauförderung auf. Allerdings gibt es große länderweise Unterschiede.

Tabelle 46: Ausgaben der Wohnbauförderung (Mio. €)

	Infra-struktur, Sonstiges	Neubau, groß-volumig	Neubau, Eigen-heime	Neubau, Subjekt-förderung	Sanier-ung, Ob-jektförd.	Sanier-ung, Sub-jektförd.	Allgem. Wohn-beihilfe	Gesamt
1991	8	986	365	103	310	11	0	**1.775**
1992	10	1.129	417	107	378	16	0	**2.047**
1993	95	1.358	502	109	403	18	0	**2.390**
1994	56	1.388	510	107	467	21	0	**2.493**
1995	13	1.362	471	111	495	25	0	**2.464**
1996	35	1.218	484	112	503	27	0	**2.343**
1997	59	1.235	528	121	517	25	0	**2.426**
1998	64	1.269	475	138	537	30	0	**2.449**
1999	60	1.165	493	147	540	30	0	**2.375**
2000	21	1.282	924	145	566	29	0	**2.945**
2001	145	1.045	407	157	542	32	19	**2.203**
2002	127	1.132	465	167	509	28	27	**2.328**
2003	188	1.203	419	164	476	27	34	**2.322**
2004	173	1.267	395	201	511	23	46	**2.444**
2005	161	1.203	347	193	533	24	39	**2.339**
2006	398	1.299	356	219	533	27	55	**2.489**
2007	365	1.346	377	227	522	29	66	**2.566**
2008	338	1.461	376	199	583	29	122	**2.770**
2009	0	1.386	331	248	682	30	140	**2.817**
2010	0	1.392	320	244	816	30	144	**2.946**
2011	0	1.285	273	225	703	27	146	**2.659**
2012	0	1.243	244	193	708	17	157	**2.562**

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

Diagramm 34: Wohnbauförderung Ausgaben in Mio. €



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

Bis 2009 gelang es den Ländern, die Förderungsausgaben trotz nominell gedeckelter Bedarfszuweisungen des Bundes kontinuierlich leicht zu erhöhen. Seither ist die Wohnbauförderung allerdings deutlich rückläufig. Mit in Summe € 2.560 Mio. erreicht sie etwa das Niveau von Anfang der 2000er Jahre.

Im fünfjährigen Durchschnitt (2008–2012) macht die Objektförderung im großvolumigen Neubau 48 % der Ausgaben aus (€ 1.350 Mio.), die Eigenheimförderung 11 % (€ 310 Mio.), die Sanierungsförderung 25 % (€ 700 Mio.) und die Subjektförderungen, d. h. Wohnbeihilfen, Eigenmittelersatzdarlehen und allgemeine Wohnbeihilfe 14 % (€ 390 Mio.).

Der längerfristige Trend ist im großvolumigen Neubau leicht und bei den Eigenheimen stark fallend. Die Sanierungs- und Subjektförderungen gewinnen demgegenüber an Gewicht, wenngleich sich auch diese Ausgabenpositionen zuletzt negativ entwickelt haben.

Tabelle 47: Jährlich zugesicherte WBF-Wohnungen

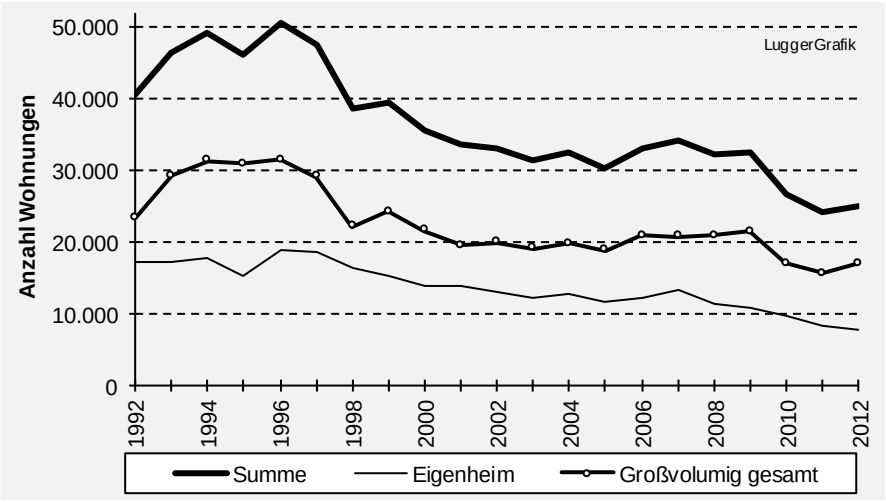
	Miet-wohnungen	Eigentums-wohnungen	Großvolumig gesamt	Eigenheime	Summe
1991	11.300	5.900	18.800	17.000	**35.800**
1992	13.500	8.200	23.400	17.300	**40.700**
1993	19.000	9.100	29.300	17.200	**46.500**
1994	20.900	8.500	31.400	17.900	**49.300**
1995	19.800	7.700	30.900	15.300	**46.200**
1996	19.700	9.700	31.500	19.000	**50.500**
1997	17.700	8.800	29.100	18.600	**47.700**
1998	13.700	7.300	22.200	16.500	**38.700**
1999	14.900	6.800	24.300	15.200	**39.500**
2000	13.200	6.500	21.600	13.900	**35.500**
2001	13.800	7.000	19.600	14.000	**33.600**
2002			20.000	13.200	**33.200**
2003			19.100	12.300	**31.400**
2004			19.900	12.700	**32.600**
2005			18.800	11.600	**30.400**
2006			20.900	12.300	**33.200**
2007			20.800	13.400	**34.200**
2008			21.000	11.300	**32.300**
2009			21.500	11.000	**32.500**
2010			17.100	9.700	**26.800**
2011			15.700	8.400	**24.100**
2012			17.100	7.900	**25.000**

Quelle: IIBW, BMF

Nach den starken Rückgängen der Förderungszusicherungen zwischen 2009 und 2011 um zusammen 25 % stabilisierte sich die Entwicklung 2012 auf niedrigem Niveau. Während der geförderte Geschoßwohnbau 2012 deutlich zulegte, entwickelt sich die Eigenheimförderung anhaltend fallend. Nur noch jedes zweite baubewillligte Einfamilienhaus wird aus der Wohnbauförderung kofinanziert. Bis Anfang der 2000er Jahre lag der „Förderungsdurchsatz" noch bei rund 90 %.

Diese Entwicklung ist einerseits auf verschärfte Förderungsbestimmungen zurückzuführen. Dies betrifft insbesondere thermische Anforderungen, aber auch den Grundflächenverbrauch und das Heizungssystem. Andererseits bietet heute der Kapitalmarkt historisch günstige Finanzierungskonditionen. Die erkennbare Tendenz eines „Ausscherens aus der Förderung" ist insofern nachteilig, als dadurch Lenkungseffekte der Wohnbauförderung zu Energie- und Flächeneffizienz verloren gehen. Allerdings werden sich aufgrund von EU-Vorgaben bis 2020 die thermischen Mindestanforderungen im Baurecht an jene der Wohnbauförderung annähern. Es ist also damit zu rechnen, dass in Zukunft wieder mehr Eigenheime im Rahmen der Förderung errichtet werden.

Diagramm 35: Jährlich durchschnittlich zugesicherte Wohnungen



Quelle: IIBW, BMF

Im großvolumigen Wohnbau lag der „Förderungsdurchsatz“ bis Ende der 2000er Jahre ebenfalls bei rund 90 %. Die Preisentwicklung am privaten Wohnungsmarkt in Folge der globalen Finanzkrise belebte den Neubau stark. In Verbindung mit rückläufigen Förderungszahlen sank der Anteil der gefördert errichteten Geschoßwohnungen 2011 auf unter 60 %, liegt mittlerweile aber wieder bei knapp 70 %.

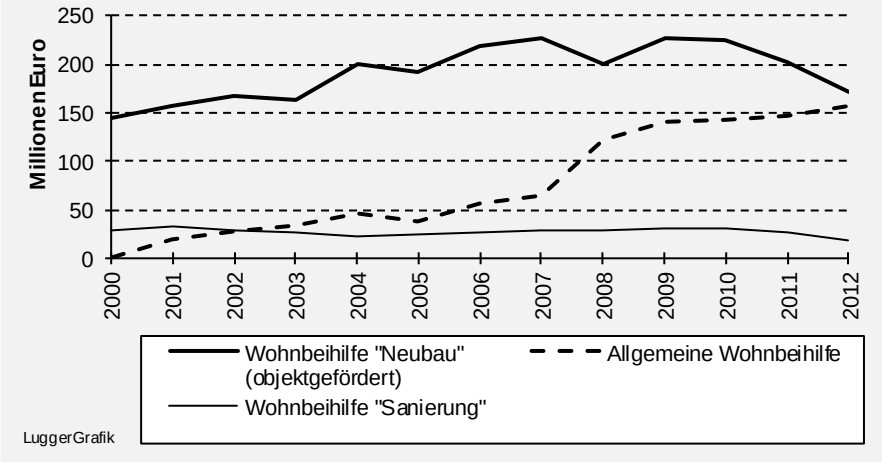
Die Substitution von gefördertem durch frei finanzierten Geschoßwohnbau erscheint einerseits begrüßenswert, indem der freifinanzierte Markt so weitgehende Potenziale erschließt, dass Teile des geförderten Wohnungsneubaus verzichtbar sind. Allerdings birgt die Entwicklung eine Reihe von Risiken. Zum einen greifen die hohen Qualitätsansprüche und Lenkungseffekte des geförderten Neubaus bei einem wachsenden Teil des Wohnbaus nicht mehr. Zum anderen ist freifinanzierter Wohnbau wesentlich volatiler als geförderter. Auch bietet der auf höherpreisige Eigentumswohnungen ausgerichtete private Markt nur beschränkt Angebote für untere und mittlere Einkommensschichten.

Tabelle 48: Ausgaben der Wohnbeihilfe

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

Quelle: IIBW, BMF

Diagramm 36: Ausgaben der Wohnbeihilfe



Quelle: IIBW, BMF

Während die Wohnbeihilfeausgaben bis 2009 wesentlich stärker gestiegen sind als alle anderen Komponenten der Wohnbauförderung, konnte die Kostendynamik 2010 gestoppt und 2011 umgekehrt werden.

Tabelle 49: Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben (Mio. €)

	2012
Barwert Wohnbauförderung der Länder	ca. 1.520
Bausparförderung / Wohnbauanleihen	ca. 180
Topfsonderausgaben	ca. 200
Mietenbeihilfe	ca. 50
Sanierungsscheck	ca. 50
Mietzinsbeihilfe	ca. 2
Gemeinden	ca. 200
Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben	2.200
Bruttoinlandsprodukt	307.000
Anteil Staatsausgaben Wohnen am BIP	ca. 0,71 %

Quelle: IIBW

Der öffentliche Aufwand für wohnungspolitische Maßnahmen ist angesichts unterschiedlicher Instrumente schwer zu messen. Für Österreich stehen relativ robuste Zahlen zur Verfügung. Ende der 1990er Jahre waren es ca. 1,3 % des BIP, seither ist der Aufwand sukzessive gesunken und beträgt heute nur mehr ca. die Hälfte diesesAnteils! Diese Entwicklung geht mit einer großen Produktivitätssteigerung der Wohnbauförderungen der Länder einher. Es werden heute mit weniger Förderung deutlich qualitätvollere Wohnungen errichtet. Der Öffentliche Aufwand für Wohnen liegt damit deutlich unter den Werten der meisten EU15-Länder (Amann/Mundt/Wieser 2013).

2. Gemeinnützige Bauträger

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

Tabelle 50: Kennzahlen der gemeinnützigen Wohnbauträger

Angestellte	ca. 4.300
Arbeiter und Hausbesorger	ca. 4.800
Summe Mitarbeiter	ca. 9.100
Genossenschaftsmitglieder	ca. 480.000
Bilanzsummen	ca. € 41,2 Mrd.

Quelle: gBV

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

Sozialpolitisch wichtige Effekte ergeben sich aus dem großen mietgünstigen Mietwohnbestand von fast 600.000 Wohnungen. Bei Annahme von 4 % jährlichen Wohnungswechselfällen können daraus 24.000 in der Regel günstige gemeinnützige Altbaumietwohnungen nachbesiedelt werden Dazu kommen jährlich etwa 15.000 Neubaumietwohnungen mit gedämpften Mieten. Fast 40.000 Haushalte mit etwa 100.000 Personen erhalten daher aus diesen Beständen jährlich eine neue Wohnung. Da die Vergabe häufig von der jeweiligen Gemeinde durchgeführt wird, ist dieser Wohnungsbestand für die Wohnungsversorgung der kleinen und mittleren Verdiener unverzichtbar.

Das vorhandene Eigenkapital ist als sozialpolitisches „Stiftungskapital“ zu erhalten und zu vermehren, um den Anforderungen der sozialen Marktwirtschaft und der leistbaren Wohnversorgung für die nächsten Generationen zu entsprechen (Korinek, 1994: 377). Die Wirtschaftskrise zeigte die Wirksamkeit der gBV als Stabilisator für Bewohner und Wirtschaftspartner (Banken, Bauwirtschaft) eindrucksvoll auf. Im Gegensatz zu anderen EU-Mitgliedern konnte in Österreich eine Immobilienblase vermieden werden. Dies ist vor allem der österreichischen Wohnbauförderung und den gBV zu verdanken.

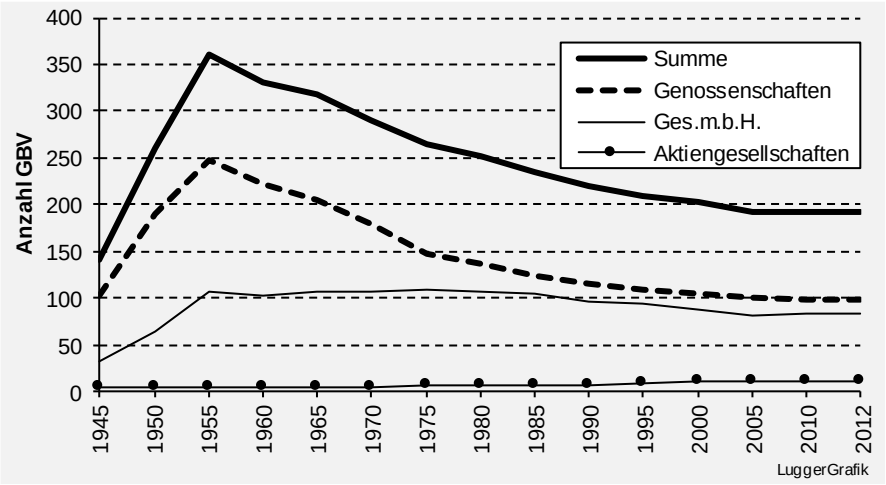
Im europäischen Vergleich ist die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit zusammen mit der Wohnbauförderung ein herzeigbares Erfolgsmodell (Lugger/Holoubek, 2009).

Tabelle 51: Anzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen

	Ges.m.b.H.	AG	Verein	Genossen-schaft	Summe
1945	33	5	1	102	**141**
1950	64	5	1	190	**260**
1955	107	5	1	248	**361**
1960	102	5	1	223	**331**
1965	107	5	1	206	**319**
1970	106	5	1	179	**291**
1975	108	6	3	147	**264**
1980	107	6	3	136	**252**
1981	106	6	2	131	**245**
1982	107	6	2	130	**245**
1983	105	6	2	129	**242**
1984	105	6	2	126	**239**
1985	104	6	1	124	**235**
1986	103	6	1	123	**233**
1987	100	6	1	120	**227**
1988	101	5	0	118	**224**
1989	100	6	0	116	**222**
1990	97	6	0	116	**219**
1991	96	6	0	114	**216**
1992	97	4	0	112	**213**
1993	94	6	0	111	**211**
1994	94	7	0	109	**210**
1995	93	8	0	109	**210**
1996	93	9	0	108	**210**
1997	92	10	0	108	**210**
1998	92	10	0	107	**209**
1999	90	10	0	106	**206**
2000	88	10	0	105	**203**
2001	84	10	0	104	**198**
2002	84	10	0	104	**198**
2003	85	10	0	102	**197**
2004	84	10	0	101	**195**
2005	82	10	0	101	**193**
2006	82	10	0	101	**193**
2007	81	10	0	101	**192**
2008	81	10	0	99	**190**
2009	82	10		99	**191**
2010	84	10		99	**193**
2011	85	10		99	**194**
2012	83	10		99	**192**

Quelle: gBV Verband

Diagramm 37: Anzahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen



Quelle: Statistik Austria

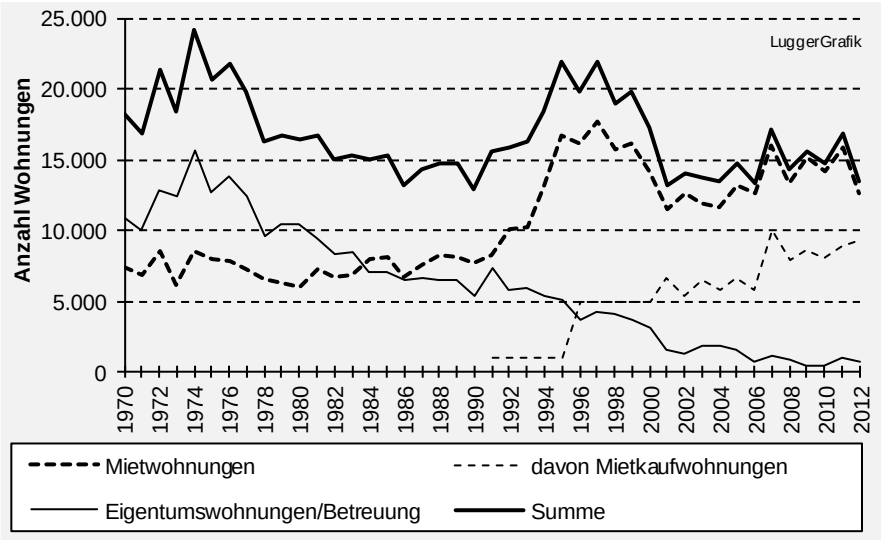
1945 gab es 141, 1955 den Höchststand von 361 gemeinnützigen Bauvereinigungen. Damals bauten viele kleine Genossenschaften Einfamilienhaussiedlungen und lösten sich nach deren Fertigstellung auf. Das Jahr 2001 war vom Ausscheiden von fünf Bundesgesellschaften geprägt.

Tabelle 52: Wohnungsfertigstellungen durch gBV

	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen/ Betreuung	Summe	davon Mietkauf-wohnungen
1970	7.364	10.935	**18.299**	
1971	6.849	9.985	**16.834**	
1972	8.543	12.839	**21.382**	
1973	6.119	12.356	**18.475**	
1974	8.591	15.608	**24.180**	
1975	8.012	12.642	**20.654**	
1976	7.892	13.854	**21.746**	
1977	7.303	12.453	**19.756**	
1978	6.642	9.638	**16.280**	
1979	6.251	10.428	**16.679**	
1980	6.017	10.464	**16.481**	
1981	7.252	9.481	**16.733**	
1982	6.773	8.314	**15.087**	
1983	6.933	8.426	**15.359**	
1984	7.972	7.106	**15.078**	
1985	8.184	7.124	**15.308**	
1986	6.791	6.453	**13.244**	
1987	7.600	6.701	**14.301**	
1988	8.206	6.474	**14.680**	
1989	8.169	6.531	**14.700**	
1990	7.662	5.325	**12.987**	
1991	8.251	7.344	**15.595**	1.000
1992	10.057	5.829	**15.886**	1.000
1993	10.270	5.976	**16.246**	1.000
1994	13.018	5.321	**18.339**	1.000
1995	16.745	5.173	**21.918**	1.000
1996	16.160	3.672	**19.832**	5.000
1997	17.735	4.189	**21.924**	5.000
1998	15.698	4.051	**19.038**	5.000
1999	16.167	3.652	**19.818**	5.000
2000	14.244	3.068	**17.312**	5.000
2001	11.560	1.575	**13.135**	6.600
2002	12.661	1.364	**14.025**	5.400
2003	11.947	1.848	**13.795**	6.500
2004	11.657	1.833	**13.490**	5.800
2005	13.156	1.524	**14.680**	6.600
2006	12.566	783	**13.349**	5.800
2007	15.996	1.129	**17.125**	10.000
2008	13.400	870	**14.270**	7.970
2009	15.110	510	**15.620**	8.560
2010	14.190	500	**14.690**	8.040
2011	15.840	960	**16.800**	8.970
2012	12.700	800	**13.500**	9.300

Quelle: gBV Verband

Diagramm 38: Fertigstellungen von Wohnungen der gBV



Quelle: Statistik Austria

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

Nach dem Eigentumswohnungsboom in den 1970er Jahren fällt dieser Bereich seither kontinuierlich. Allerdings ist zu beachten, dass seit 1994 viele Mietwohnungen mit der Option vermietet werden, nach 10 Jahren als Eigentumswohnung gekauft zu werden. Über 100.000 Mietkaufwohnungen wurden bisher errichtet. Dies wurde vor allem von der Wohnbauförderung mehrerer Bundesländer forciert. Die kommenden Jahre werden zeigen, wie viele Wohnungen effektiv angekauft werden.

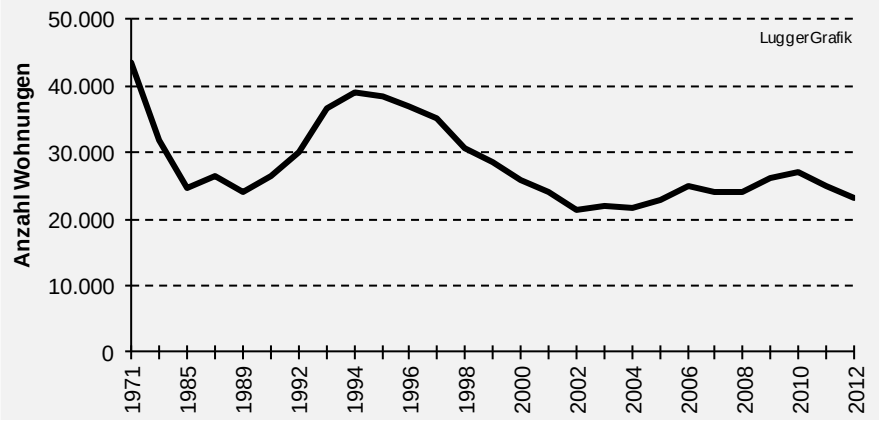
Gemeinnützige Bauvereinigungen haben einen hohen Marktanteil. Sie zeichnen für rund 30 % des gesamten Wohnungsneubaus verantwortlich. Im großvolumigen Bereich liegt ihr Anteil bei über 50 %.

Tabelle 53: In Bau befindliche Wohnungen der gBV am Ende des Jahres

1971	43.500	**1995**	38.400	**2004**	21.800
1981	31.700	**1996**	36.900	**2005**	22.800
1985	24.500	**1997**	35.100	**2006**	24.900
1988	26.500	**1998**	30.700	**2007**	24.100
1989	24.000	**1999**	28.600	**2008**	24.100
1990	26.500	**2000**	25.900	**2009**	26.300
1992	29.900	**2001**	24.000	**2010**	27.100
1993	36.600	**2002**	21.300	**2011**	25.000
1994	39.000	**2003**	22.000	**2012**	23.200

Quelle: gBV Verband

Diagramm 39: In Bau befindliche Wohnungen der gBV



Quelle: gBV Verband

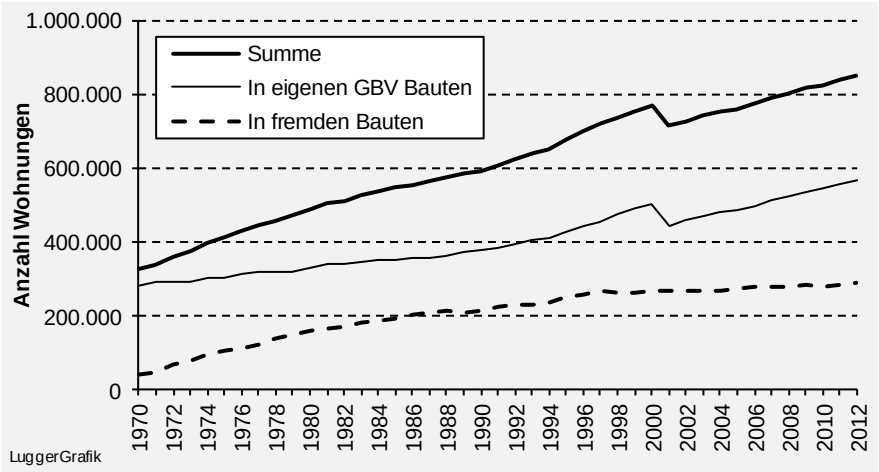
Beachtlich ist die große Stabilität der Produktion, diese Zahlen lassen auf eine zukünftige kontinuierliche Fertigstellungsmenge schließen.

Tabelle 54: Verwaltete Wohnungen der gBV

	In eigenen Bauten	In fremden Bauten	Summe
1970	281.900	43.400	**325.400**
1971	289.300	49.400	**338.700**
1972	289.700	67.500	**357.200**
1973	293.500	80.200	**373.700**
1974	301.600	92.800	**394.400**
1975	305.100	105.300	**410.500**
1976	315.500	112.700	**428.200**
1977	320.400	124.700	**445.200**
1978	320.000	138.500	**458.500**
1979	321.100	150.500	**471.600**
1980	331.300	157.700	**489.000**
1981	338.700	164.100	**502.700**
1982	340.200	171.900	**512.000**
1983	344.300	180.500	**524.800**
1984	348.900	187.500	**536.400**
1985	351.700	194.900	**546.600**
1986	354.300	201.200	**555.500**
1987	357.700	208.300	**566.000**
1988	363.700	212.600	**576.300**
1989	375.400	210.900	**586.300**
1990	380.800	212.800	**593.600**
1991	383.500	223.200	**606.700**
1992	393.400	229.700	**623.100**
1993	405.200	232.500	**637.700**
1994	412.500	237.500	**650.100**
1995	428.800	251.000	**679.800**
1996	442.400	255.700	**698.200**
1997	453.800	265.000	**718.900**
1998	474.400	262.700	**737.100**
1999	489.000	264.900	**753.900**
2000	501.900	267.500	**769.400**
2001	445.100	267.800	**712.900**
2002	457.300	269.800	**727.100**
2003	469.700	269.700	**739.400**
2004	481.600	269.500	**751.000**
2005	488.100	272.600	**760.700**
2006	498.000	276.400	**774.400**
2007	511.100	278.600	**789.700**
2008	525.400	276.500	**802.000**
2009	533.500	281.500	**815.000**
2010	544.700	280.400	**825.100**
2011	556.100	284.500	**840.600**
2012	564.900	286.900	**851.800**

Quelle: Lugger 1994: 62; verschiedene Verbandsstatistiken

Diagramm 40: Hausverwaltungen gBV



Quelle: Lugger 1994: 62; verschiedene Verbandsstatistiken

Die Veränderung 2001 ist durch das Ausscheiden von fünf großen gemeinnützigen Bauvereinigungen des Bundes aus der Wohnungsgemeinnützigkeit verursacht. 1945 wurden 2 % des österreichischen Wohnungsbestandes verwaltet, derzeit ca. 23 %. Wenn man von zwei Personen je Wohnung ausgeht, wohnen etwa 1,5 Millionen Österreicher in von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten Beständen.

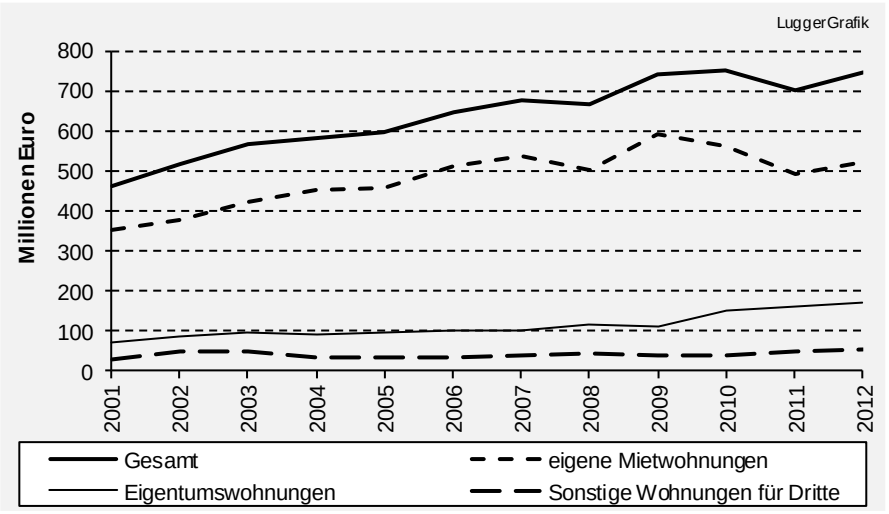
Die „fremden Bauten“ sind viele Gemeindewohnungen oder Wohnungen mit anderen Eigentümern. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalten 50 % der österreichischen Eigentumswohnungen und haben daher in diesem Marktsegment große Erfahrung.

Tabelle 55: gBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio. €)

	eigene Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Sonstige Wohnungen für Dritte	Gesamt
2001	355	74	32	462
2002	380	86	50	515
2003	423	96	48	568
2004	454	90	37	582
2005	459	99	36	594
2006	510	101	35	646
2007	535	102	40	677
2008	503	119	45	666
2009	590	110	40	740
2010	560	150	40	750
2011	490	160	50	700
2012	520	170	55	745

Quelle: Analyse Mag. Eva Bauer

Diagramm 41: gBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio. €)



Quelle: Analyse Mag. Eva Bauer

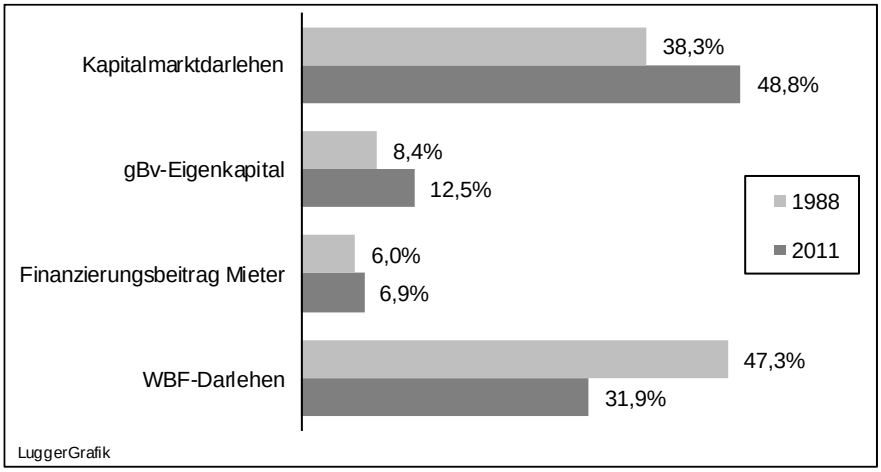
Ein gutes Fünftel des gesamten Bauvolumens der gBV entfällt auf Sanierungen und Instandhaltung. Die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen sind seit Jahrzehnten bemüht, ihre Hausbestände zeitgemäß instandzuhalten und sind Vorbilder betreffend Senkung der Energiekennzahlen. Im Vergleich zum Einfamilienhaus-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

Tabelle 56: Finanzierungsstruktur geförderte Mietwohnungen, errichtet durch gBV, 1988–2011

	1988		2011	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Kapitalmarktdarlehen	31.400	38,3	74.600	48,8
gBV-Eigenkapital	6.900	8,4	19.100	12,5
Finanzierungsbeitrag Mieter	4.900	6,0	10.500	6,9
WBF-Darlehen	38.700	47,3	48.750	31,9
Summe	**81.900**		**152.950**	

Quelle: Statistik Austria

Diagramm 42: Finanzierungsstruktur geförderte Mietwohnungen, errichtet durch gBV, 1988–2011



Quelle: Statistik Austria

Hier ist die Erhöhung des Selbstfinanzierungsgrades in Form des eingesetzten gBV-Eigenkapitals zwischen 1988 und 2011 um nahezu das Dreifache ersichtlich. Dies hilft, die anteilig rückläufigen Wohnbauförderungsmittel zu kompensieren. Die stärkste Finanzierungskomponente ist der Kapitalmarkt (48,8 % der Grund- und Baukosten) über Banken, Bausparkassen, Wohnbaubanken und Versicherungen. Hier erkennt man das Mieterhöhungspotential im Falle von steigenden Zinsen.

F. CECODHAS

In allen europäischen Ländern gibt es seit über 100 Jahren eine sozialpolitische Entwicklung zur sozialen Wohnungswirtschaft, nämlich zur Wohnungsgemeinnützigkeit – limited-profit – wie es international heißt. Diese Organisationen haben sich seit 1988 in der EU zur CECODHAS (The European Liaison Committee for Social Housing) als Interessenvertretung zusammengeschlossen. In ihr sind 19 EU-Mitgliedsstaaten mit 46 regionalen und nationalen Verbänden vertreten. Dort arbeiten 39.000 dem sozialen Wohnbau rechtlich verpflichtete Firmen mit 390.000 Mitarbeiterinnen und MitarbeiterN. Die CECODHAS vertritt 14,2 Mio. Haushalte und kämpft gegen Armut, Obdachlosigkeit und Ausgrenzung, für wohnungssuchende Bürger mit kleinem oder mittlerem Einkommen und für gute rechtliche Rahmenbedingungen. Die Mitglieder investieren jährlich über € 32 Mrd. in den Miet- und Eigentumswohnbau. 12 % der Wohnungen in den CECODHAS-Mitgliedsstaaten sind soziale Mietwohnungen.

Die CECODHAS ist in drei Sektionen gegliedert:

a. Genossenschaftssektion

b. Sektion der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmungen: alle im unmittelbaren Einflussbereich der öffentlichen Hände (Gemeinden, Länder, Staaten)

c. Sektion der nichtkommunalen Wohnungsunternehmungen: Kapitalgesellschaften, Vereine, Stiftungen usw.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 13
Tabelle 2: Bevölkerungsvorausschätzung Hauptszenario 13
Tabelle 3: Bevölkerungsbilanz 14
Tabelle 4: Jährliche Bevölkerungsveränderung 15
Tabelle 5: Analyse der Wanderungsbilanz 2012 16
Tabelle 6: Familienstruktur in 1.000 17
Tabelle 7: Lebendgeborene 18
Tabelle 8: Eheschließungen, Scheidungen, Scheidungsrate 19
Tabelle 9: Lebenserwartung bei der Geburt 19
Tabelle 10: Anzahl der Haushalte 20
Tabelle 11: Haushaltsmitglieder 20
Tabelle 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes 23
Tabelle 13: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis 24
Tabelle 14: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2011/12 25
Tabelle 15: Struktur des Wohnungsbestands 2012 26
Tabelle 16: Mietsektoren im europäischen Vergleich 27
Tabelle 17: Durchschnittliche Nm2 pro Hauptwohnsitzwohnung 28
Tabelle 18: Personen pro Haushalt 28
Tabelle 19: Wohnfläche pro Person 29
Tabelle 20: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche 30
Tabelle 21: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen 31
Tabelle 22: Wohnungen nach Heizungsart (Hauptwohnsitze) 32
Tabelle 23: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in € je Nm2 33
Tabelle 24: Differenz VPI-Erhöhung Wohnungsaufwand 35
Tabelle 25: Entwicklung wohnungsbezogener Kosten (%) 36
Tabelle 26: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/Nm²) 37
Tabelle 27: Wohnungsmarktpreise Länder und Landeshauptstädte, Mittelwerte ab 2000 (€/Nm² pro Monat) 38
Tabelle 28: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/Nm²) 39
Tabelle 29: Richtwerte je Bundesland (€/m²) 40
Tabelle 30: „House Price to Income Ratio“ 41
Tabelle 31: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie 42
Tabelle 32: Konsumausgaben für Wohnung, Wasser und Energie im Vergleich der Nachbarländer 43
Tabelle 33: Wohnkostenbelastung im europäischen Vergleich 44

Tabelle 34: Wohnbaukredite (aushaftende hypothekarisch besicherte Wohnbaukredite in % des BIP) 45
Tabelle 35: Fertiggestellte Wohnungen 46
Tabelle 36: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart 48
Tabelle 37: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen 49
Tabelle 38: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1000 Einwohner im europäischen Vergleich 50
Tabelle 39: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart 51
Tabelle 40: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100) 53
Tabelle 41: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau 54
Tabelle 42: Wohnungsneubau und Förderung 56
Tabelle 43: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €) 57
Tabelle 44: Forderungsverkäufe der Bundesländer, Barwert (Mio. €) 59
Tabelle 45: Aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen (Mio. €) 59
Tabelle 46: Ausgaben der Wohnbauförderung (Mio. €) 60
Tabelle 47: Jährlich zugesicherte WBF-Wohnungen 62
Tabelle 48: Ausgaben der Wohnbeihilfe 64
Tabelle 49: Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben (Mio. €) 65
Tabelle 50: Kennzahlen der gemeinnützigen Wohnbauträger 66
Tabelle 51: Anzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen 67
Tabelle 52: Wohnungsfertigstellungen durch gBV 69
Tabelle 53: In Bau befindliche Wohnungen der gBV 71
Tabelle 54: Verwaltete Wohnungen der gBV 72
Tabelle 55: gBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen 74
Tabelle 56: Finanzierungsstruktur geförderte Mietwohnungen, errichtet durch gBV, 1988–2011 75

Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose 14
Diagramm 2: Bevölkerungsbilanz 15
Diagramm 3: Jährliche Bevölkerungsveränderung 16
Diagramm 4: Familienstruktur 17
Diagramm 5: Anzahl der Lebendgeborenen 18
Diagramm 6: Entwicklung und Prognose der Haushaltsanzahl 21
Diagramm 7: Entwicklung und Prognose der Haushaltsmitglieder 21
Diagramm 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes 24
Diagramm 9: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2011/12 25
Diagramm 10: Struktur des Wohnungsbestands 2012 26
Diagramm 11: Mietsektoren im europäischen Vergleich 27
Diagramm 12: Personen pro Haushalt 29
Diagramm 12: Wohnfläche pro Person 30
Diagramm 14: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwhg 31
Diagramm 15: Überwiegende Heizungsart in Hauptwohnsitzwhg 32
Diagramm 16: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand in € je Nm2 34
Diagramm 17: Differenz Verbraucherpreisindex-
Erhöhung Wohnungsaufwand 35
Diagramm 18: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m²) 37
Diagramm 19: Wohnungsmarktpreise Länder und
Landeshauptstädte, Mittelwerte (€/m² pro Monat) 38
Diagramm 20: Kategorieentwicklung gem. § 15a Abs. 3 MRG (€/m²) 39
Diagramm 21: Richtwerte je Bundesland (€/m²) 40
Diagramm 22: „House Price to Income Ratio“ 41
Diagramm 23: Anteil der Konsumausgaben der privaten
Haushalte für Wohnung, Wasser und Energie 42
Diagramm 24: Konsumausgaben für Wohnung,
Wasser und Energie im Vergleich der Nachbarländer 43
Diagramm 25: Wohnungsaufwand am privaten Konsum (VGR) 44
Diagramm 26: Fertiggestellte Wohnungen 47
Diagramm 27: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart 49
Diagramm 28: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen 50
Diagramm 29: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart 52
Diagramm 30: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude 53
Diagramm 31: Entwicklung der thermischen
Mindeststandards im geförderten Wohnbau 54

Diagramm 32: Wohnungsneubau und Förderung 56
Diagramm 33: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio. €) 58
Diagramm 34: Wohnbauförderung Ausgaben in Mio. € 61
Diagramm 35: Jährlich durchschnittlich zugesicherte Wohnungen 63
Diagramm 36: Ausgaben der Wohnbeihilfe 64
Diagramm 37: Anzahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen 68
Diagramm 38: Fertigstellungen von Wohnungen der gBV 70
Diagramm 39: In Bau befindliche Wohnungen der gBV 71
Diagramm 40: Hausverwaltungen gBV 73
Diagramm 41: gBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen 74
Diagramm 42: Finanzierungsstruktur geförderte Mietwohnungen, errichtet durch gBv, 1988–2011 75

Literaturverzeichnis

Amann, W., Mundt, A. (2009): Rückläufige Bewilligungszahlen versus Wohnungsbedarf / Leerstandsraten im GBV-Sektor/Vorausschätzung Wohnbeihilfe (Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Bau!Massiv).

Amann, W., Mundt, A. (2012): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2012 (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).

Amann, W., Mundt, A., Wieser, R.: Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2214), 2013.

Czerny M./Weingärtler M., Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien, März 2007.

Euroconstruct, Summary Report. 75.Conference, Copenhagen Institute for Futures Studies, Copenhagen Juni 2013.

Fuchs W./Lugger K.: Wohnungspolitische Vorschriften in Österreich von 1782–1940, Eine Quellensammlung, Manz, Wien, 2008.

Housing Statistics in the European Union 2010 (The Hague, OTB - Delft University of Technology, Ministry of the Interior and Kingdom Relations).

Korinek K./Nowotny E. (Hrsg.): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Verlag Orac, Wien, 1994.

Lugger K./Amann W. (Hrsg.), Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau, Wien, 2007.

Lugger K./Amann W. (Hrsg.): Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild, Wien, 2006.

Lugger K./Holoubek M. (Hrsg), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit-ein europäisches Erfolgsmodell, Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag, Manz, Wien, 2008.

Lugger K.: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Tirol, Universitätsverlag Wagner, Innsbruck, 1989.

Lugger K.: Wohnbau sozial Innsbruck von 1900 bis heute, Haymon Verlag, Innsbruck, 1993.

ÖROK (2005): Prognosen 2001–2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken (Wien, ÖROK).

Österreichischer Verband gemeinnützige Bauvereinigungen – Revisionsverband:

gbv-intern, laufendes Mitteilungsblatt des Österreichischer Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband

Verbandsstatistik des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, jährliche Publikationen

Umweltbundesamt (Hg.) (2008/2009/2010/2011/2012/2013): Klimaschutzberichte, Wien: Umweltbundesamt.